

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

（Ⅲ．都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方）

改正後	現 行
<p>Ⅲ－3 土地利用について</p> <p>1 （略）</p> <p>2. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現</p> <p>市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。</p> <p>しかし、現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。</p> <p>用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市街地のたまかな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。</p> <p>例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、高度</p>	<p>Ⅲ－3 土地利用について</p> <p>1 （略）</p> <p>2. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現</p> <p>市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。</p> <p>しかし、現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。</p> <p>用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市街地のたまかな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。</p> <p>例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、高度</p>

利用地区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域の特性に応じて柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進されるよう措置することが望ましい。容積率の最高限度を割増すに当たっては、総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価することも考えられる。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用を図ることが考えられる。

容積率等の緩和に係る制度のうち、特に具体の高層建築物等の建築を予定して都市再生特別地区、再開発等促進区等を適用する場合には、当該高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の特性を総合的に勘案して、都市計画の案を作成すべきである。（「IV-2-1 D 9 (2) 基本的な考え方 ③」参照。）

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

3～4 (略)

利用地区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域の特性に応じて柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進されるよう措置することが望ましい。容積率の最高限度を割増すに当たっては、総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価することも考えられる。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用を図ることが考えられる。

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

3～4 (略)

(IV. 都市計画制度の運用のあり方)

改正後	現 行
IV-2 都市計画の内容	IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

A～C (略)

D. 地域地区

1～8 (略)

9. 都市再生特別地区

(1) 趣旨

都市再生特別地区は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である都市再生緊急整備地域において、国が定める当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針（以下「地域整備方針」という。）の方向に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、用途地域等による用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、特定行政庁の許可等によらず建築確認のみで都市再生特別地区の内容を実現できる事前明示性の高い仕組みにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導することを目指した地域地区である。

(2) 基本的な考え方

① 都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域ごとに定められた地域整備方針の内容に沿った事業を実現するため、当該地域整備方針に即した都市再生特別地区に関する計画提案が民間事業者から行われた場合には、民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を踏まえて、適切に定めることが望ましい。こうした民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等について、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましい。

② 都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用

IV-2-1 土地利用

A～C (略)

D. 地域地区

1～8 (略)

9. 都市再生特別地区

(1) 趣旨

都市再生特別地区は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である都市再生緊急整備地域において、国が定める当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針（以下「地域整備方針」という。）の方向に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、用途地域等による用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、特定行政庁の許可等によらず建築確認のみで都市再生特別地区の内容を実現できる事前明示性の高い仕組みにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導することを目指した地域地区である。

(2) 基本的な考え方

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域ごとに定められた地域整備方針の内容に沿った事業を実現するため、当該地域整備方針に即した都市再生特別地区に関する計画提案が民間事業者から行われた場合には、民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を踏まえて、適切に定めることが望ましい。こうした民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体の対象やその考え方等について、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましい。

また、都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都

ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあつては、これを積極的に評価することも考えられる。

なお、これらを定めるに当たっては、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認するべきである。

③ 都市再生特別地区内において、高層建築物等の建築が予定される場合には、当該高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の特性を総合的に勘案して、都市計画の案を作成すべきである。例えば、近隣に、一定の空間（上空を含む。）の確保を要する非公共用ヘリポート等で防災等公益的機能を有するものが存在するときは、これらの施設のための建築制限を伴わない場合であっても、容積率等の緩和により当該施設の機能に具体的な支障を及ぼすおそれの有無を確認し、そのおそれがある場合には必要な調整を行ったうえで、都市計画の案を作成すべきである。

（3）配慮すべき事項

- ① 都市再生特別地区の都市計画に定める建築物その他の工作物の誘導すべき用途については、建築確認等の際に疑義が生じないように明確に定めるべきである。
- ② 都市再生特別地区の指定に当たっては、周辺の既成市街地の都市環境やまちづくりとの調和に配慮することが望ましい。
- ③ 都市再生特別地区の指定に当たっては、都市開発事業の実施に必要となる道路、公園、緑地等の公共施設についても併せて決定することが望ましい。また、誘導すべき用途を定めようとする場合には、局所的な高容積率の設定と併せて用途制限の緩和がなされることにより、道路に対する新たな交通負荷の発生等が想定されることから、近隣の環境や道路

市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあつては、これを積極的に評価することも考えられる。

なお、これらを定めるに当たっては、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認するべきである。

（3）配慮すべき事項

- ① 都市再生特別地区の都市計画に定める建築物その他の工作物の誘導すべき用途については、建築確認等の際に疑義が生じないように明確に定めるべきである。
- ② 都市再生特別地区の指定に当たっては、周辺の既成市街地の都市環境やまちづくりとの調和に配慮することが望ましい。
- ③ 都市再生特別地区の指定に当たっては、都市開発事業の実施に必要となる道路、公園、緑地等の公共施設についても併せて決定することが望ましい。また、誘導すべき用途を定めようとする場合には、局所的な高容積率の設定と併せて用途制限の緩和がなされることにより、道路に対する新たな交通負荷の発生等が想定されることから、近隣の環境や道路

の整備・管理に著しい支障を来たすことのないよう道路管理者と調整することが望ましい。

④ 地区計画などにより建築物等に関する制限が定められている区域において都市再生特別地区を定める場合は、必要に応じて、当該地区計画などの内容等の変更を併せて行うべきである。

⑤ 運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体的な対象やその考え方を明示した場合においても、都市の魅力の向上等に資することが見込まれるその他の民間事業者の創意工夫について、幅広い提案内容を積極的に検討すべきである。

⑥ 幅広い環境貢献の取組の評価に当たっては、環境貢献が同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な範囲のものであること、また、当該環境貢献の効果は、短期的なものではなく、都市再生特別地区の活用により特別の容積率等が定められた建築物の存続予定期間等を考慮して、協定の締結等により一定期間以上継続的に維持され得ると認められるものであることに留意が必要である。その際、地区外の環境貢献については当該貢献の効果の継続性に資するような都市計画（特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）を併せて定めることが望ましい。

(4) その他

今後、都市再生特別地区の具体的な運用に係る検討結果等を踏まえ、必要に応じて、本項目の改訂を行うこととする。

10～20 (略)

E～H (略)

の整備・管理に著しい支障を来たすことのないよう道路管理者と調整することが望ましい。

④ 地区計画などにより建築物等に関する制限が定められている区域において都市再生特別地区を定める場合は、必要に応じて、当該地区計画などの内容等の変更を併せて行うべきである。

⑤ 運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体的な対象やその考え方を明示した場合においても、都市の魅力の向上等に資することが見込まれるその他の民間事業者の創意工夫について、幅広い提案内容を積極的に検討すべきである。

⑥ 幅広い環境貢献の取組の評価に当たっては、環境貢献が同一都市計画区域内におけるものであるなど都市計画決定権者が的確に対応することが可能な範囲のものであること、また、当該環境貢献の効果は、短期的なものではなく、都市再生特別地区の活用により特別の容積率等が定められた建築物の存続予定期間等を考慮して、協定の締結等により一定期間以上継続的に維持され得ると認められるものであることに留意が必要である。その際、地区外の環境貢献については当該貢献の効果の継続性に資するような都市計画（特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）を併せて定めることが望ましい。

(4) その他

今後、都市再生特別地区の具体的な運用に係る検討結果等を踏まえ、必要に応じて、本項目の改訂を行うこととする。

10～20 (略)

E～H (略)