

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（別添）

| 改 正 案 | 現 行 |
|--|--|
| <p>I. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、人々の生活圏が広域化し、産業についても立地上の制約がなくなるとともに、産業構造の転換等により、工場跡地等における土地利用転換も生じている。さらに、地球環境問題や行政コストの削減、<u>空き地・空き家等の低未利用土地の増加等</u>への対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、これまでにも都市計画法の改正が行われてきているところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、この運用についても、上に述べた社会経済状況の変化に的確に対応し、新規決定や追加のみならず、見</p> | <p>I. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、人々の生活圏が広域化し、産業についても立地上の制約がなくなるとともに、産業構造の転換等により、工場跡地等における土地利用転換も生じている。さらに、地球環境問題や行政コストの削減等への対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、これまでにも都市計画法の改正が行われてきているところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、この運用についても、上に述べた社会経済状況の変化に的確に対応し、新規決定や追加のみならず、見直し・変更や整理を重視して行われることが望まれる。そのためには、</p> |

直し・変更や整理を重視して行われることが望まれる。そのためには、制度の企画・立案に責任を有する国として、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

(以下、略)

Ⅲ. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方

Ⅲ－１ 都市計画の意義

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

(略)

また、都市計画を定めたとしても、計画に従った開発が必ずしも実現しない（施設整備が行われない、空地等が確保されない等）といった状況が見受けられることを踏まえると、規制手法と、その実効性を担保する制度である都市施設等整備協定を組み合わせ、当該都市計画の実現を図っていくことが重要となる。

さらに、都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備又は保持に関連する事項から、広域的な観点に立って計画又は調整されるべき事項まで多様な性格を有しており、都市計画は、これらの多様な計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。これらの多様な都市計画は、その性格に応じ決定主体が都道府県又は市町村に区分されており、市町村が決定する都市計画については、都道府県知事の協議又は同意の手続が設けられている。都市計画の決定又は変更に当たっては、当該手続等を通じて、地域の主体性と広域的な整合性の両者を確保することが必要であり、このため、都道府県又は市町村が都市計画制度上のそれぞれの役割を適切に認識して対応することが重要である。即ち、都市計画の決定又は変更に当たっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。

Ⅲ－２ 運用に当たっての基本的考え方

制度の企画・立案に責任を有する国として、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

(以下、略)

Ⅲ. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方

Ⅲ－１ 都市計画の意義

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

(略)

また、都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備又は保持に関連する事項から、広域的な観点に立って計画又は調整されるべき事項まで多様な性格を有しており、都市計画は、これらの多様な計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。これらの多様な都市計画は、その性格に応じ決定主体が都道府県又は市町村に区分されており、市町村が決定する都市計画については、都道府県知事の協議又は同意の手続が設けられている。都市計画の決定又は変更に当たっては、当該手続等を通じて、地域の主体性と広域的な整合性の両者を確保することが必要であり、このため、都道府県又は市町村が都市計画制度上のそれぞれの役割を適切に認識して対応することが重要である。即ち、都市計画の決定又は変更に当たっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。

Ⅲ－２ 運用に当たっての基本的考え方

1. ～2. (略)

3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。

(略)

なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、又は施行されて初めてその役割を果たし得るものである。この点については、都市計画決定権者と施設整備予定者間で締結する都市施設等整備協定を活用することで、都市計画の決定前の段階で整備方法等を明確にすることが可能となり、施設整備等の実現が図られる。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

加えて、地域価値の低下を招く空き地、空き家等の低未利用土地の解消に向けては、行政から地権者をはじめとする地域住民へのより能動的な情

1. ～2. (略)

3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。

(略)

なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、又は施行されて初めてその役割を果たし得るものである。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が重要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

(以下、略)

報提供、働きかけ等が求められることとなるが、このような観点からは、立地適正化計画制度に基づき中長期的な時間軸の中で都市機能や居住の誘導に取り組みながら、より即自的・局所的な対応として、同制度に位置付けられた低未利用土地対策のツールを有効に活用することが重要である。

(以下、略)

4. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第21条の2及び第75条の9に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な都市計画の見直しにとどまらず、

4. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

なお、法第21条の2に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な都市計画の見直しにとどまらず、

更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要である。

その際、都市計画基礎調査の結果等の活用を図ることが望ましい。また、その活用に当たっては、調査結果の空間分布を視覚的に把握することも有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

(以下、略)

6. (略)

IV. 都市計画制度の運用の在り方

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) (略)

(2) 都市計画の目標

① (略)

② ①のほか、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上・復興まちづくりの事前の準備、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

③ (略)

(3) ~ (4) (略)

更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要である。

その際、都市計画基礎調査の結果等の活用を図ることが望ましい。

(以下、略)

6. (略)

IV. 都市計画制度の運用の在り方

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) (略)

(2) 都市計画の目標

① (略)

② ①のほか、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

③ (略)

(3) ~ (4) (略)

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～④ (略)

⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上・復興まちづくりの事前の準備、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

(以下、略)

⑥ (略)

(2)～(3) (略)

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(略)

(都市のスポンジ化への対応)

人口減少・高齢化が急速に進む中においては、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要であるが、すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、都市機能や居住を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況が見られる。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、

- ・ 低未利用土地利用等指針、低未利用土地権利設定等促進計画、誘導施設整備区による低未利用土地の集約等による利用の促進
- ・ 立地誘導促進施設協定を活用した地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～④ (略)

⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

(以下、略)

⑥ (略)

(2)～(3) (略)

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(略)

(新設)

・ 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告を契機とする行政の働きかけを通じた都市機能の確保等の低未利用土地対策に関連する施策を総合的に講じ、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置など、エリア価値の維持・向上に向けたスポンジ化対策の取組を積極的に推進することが望ましい。

2. (略)

3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、都市の抱える課題について客観的データに基づき分析・把握し、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。これらの検討に当たっては、都市の客観的データの空間分布を視覚的に把握することが有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

立地適正化計画には、まず立地適正化計画の区域が記載されるほか、様々な区域が記載されることとなるが、各区域の関係は以下のとおりである。

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域として都市機能誘導区域が設定される。都市機能誘導区域内においては、容積率の緩和等を行う必要がある場合には特定用途誘導地区を設定することが可能であるとともに、歩行者の利便性・安全性の向上を図る必要がある場合には駐車場配置適正化区域を設定することが可能である。
- ・ 原則として、都市機能誘導区域内及びその外側において、居住を誘導する区域として居住誘導区域が設定される。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、住宅又は誘導施設の立地誘導のため、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域を設定することが可能である。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、低未利用土地が相

2. (略)

3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。

立地適正化計画には、まず立地適正化計画の区域が記載されるほか、様々な区域が記載されることとなるが、各区域の関係は以下のとおりである。

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域として都市機能誘導区域が設定される。都市機能誘導区域内においては、容積率の緩和等を行う必要がある場合には特定用途誘導地区を設定することが可能であるとともに、歩行者の利便性・安全性の向上を図る必要がある場合には駐車場配置適正化区域を設定することが可能である。
- ・ 原則として、都市機能誘導区域内及びその外側において、居住を誘導する区域として居住誘導区域が設定される。

(以下、略)

当程度存在し、その利用促進のために土地・建物に係る権利設定等を促進する事業を行う必要があると認められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）を設定することが可能である。

(以下、略)

(1) ～ (6) (略)

(7) 立地誘導促進施設に関する事項

① 基本的な考え方

都市機能や居住の誘導に向けた施策等がより効果を発揮するためには、都市機能誘導区域や居住誘導区域において、一定の生活利便性等が確保された良好な市街地環境が維持されることが重要であるが、各地域・各地区の状況に応じて、日常生活等に必要となる身の回りの公共空間が適切に確保されるためには、地域住民が主体となった関係者協働による取組が進められることが重要である。とりわけ、このような「現代のコモンズ」と言うべき公共的な施設等が地域住民等の力により持続的に維持されるためには、関係者間の役割分担や責任が明確化され、その実現に向けた努力が促されることが重要である。

② 区域の設定等

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域は、地域においてその整備又は管理が望まれる具体的な立地誘導促進施設及び立地誘導促進施設協定の締結を想定しつつ設定するものではあるが、個々の施設及び協定の対象となる区域ごとに定めなければならないものではなく、市町村が必要と判断した場合には、例えば居住誘導区域全域を対象として区域を定めることも可能である。

また、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項については、広場、広告塔、並木など、その一体的な整備又は管理が必要と考えられる立地誘導促進施設の種類、位置、概要等について、必要に応じ定めることが考えられる。

③ 留意すべき事項

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域等については、当該区域内における土地利用の状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、これら区域等に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うことと

(1) ～ (6) (略)

(新設)

している。

(8) 低未利用土地利用等指針等

(新設)

① 基本的な考え方

低未利用土地は、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等を招き、誘導施設や住宅の立地誘導を図る上での障害となり得るものであることから、低未利用土地の現状を把握した上で、低未利用土地の利用及び管理に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促すことが重要である。

② 低未利用土地利用等指針

低未利用土地利用等指針は、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定され、その内容は、地域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。この指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、管理については、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。具体的には、病虫害が発生することがないように適切に除草等を行う、樹木の枯損が発生した場合には伐採等を行うなどの旨を記載することが考えられる。

③ 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定等

低未利用土地権利設定等促進事業区域は、都市機能誘導区域や居住誘導区域のうち低未利用土地が相当程度存在する区域について定めるものであるが、具体的には、低未利用土地の規模、分布、当該区域に占める割合等を勘案して各市町村において個別に判断されるものである。例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その区域の全域を指定することも考えられる。一方、大規模商業施設の撤退等により、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該区域に限って指定することも考えられる。

また、低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項については、促進すべき権利設定等の種類、事業を通じて立地を誘導すべき誘導施設や住宅の種類等について、必要に応じ定めることが考えられる。

④ 留意すべき事項

低未利用土地権利設定等促進事業区域については、当該区域内等における土地利用の状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、低未利用土地権利設定等促進事業区域に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

(9) ~ (10) (略)

4. 策定手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

(略)

さらに、住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会の開催に加えて、まちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催等、地域の実情に応じて実施することが望ましい。この際、都市計画協力団体に指定されている住民団体や商店街組合等が存在する場合は、当該団体の協力を得て行うことも考えられる。

(以下、略)

5. 評価

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討するべきである。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、

(7) ~ (8) (略)

4. 策定手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

(略)

さらに、住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会の開催に加えて、まちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催等、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

(以下、略)

5. 評価

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい。

この際、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、同計画の遂行により実現しようと

行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。また、立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況や効果の発現状況等について適切にモニタリングしながら、評価、分析することが望ましい。基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等が考えられる。
(以下、略)

6. ～7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D. 地域地区（法第8条関連）

9. 都市再生特別地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ さらに、当該都市開発事業が有する都市再生の効果等を、社会経済情勢の変化の中で持続的に発揮させていくためには、都市再生の効果等を有する具体の取組について、合理的な範囲での変更を許容する仕組みとすることが有効である。このため、例えば、都市再生の効果等を有する具体の取組に係る建築物等の用途等を都市計画に定める際には、都市再生緊急整備地域の整備に関する方針等を踏まえ、当該地域における都市再生の効果等を有する取組に係る用途について、許容される範囲において包括的に記載することなどが考えられる。この際、その全部又は一部を都市再生特別地区において誘導すべき用途に供する建築物その他の工作物については、都市施設等整備協定の対象とされていることから、都市再生の効果等を有する具体の取組に係る用

する目標値を設定するとともに、立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況等をあわせて評価、分析することも考えられる。目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度等が考えられる。
(以下、略)

6. ～7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D. 地域地区（法第8条関連）

9. 都市再生特別地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

(新設)

途について、誘導すべき用途として位置付け、都市施設等整備協定の活用を図ることが考えられる。

④ (略)

(3) 配慮すべき事項

①～⑤ (略)

⑥ 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を都市計画決定権者が明示する際において、当該取組が長期に継続するものであり、その間の社会経済情勢の変化の中でその効果を持続的に発揮させる必要があることに留意し、
・あらかじめ協議により都市再生の効果等を有する取組として評価する内容を包括的に定めること
・その場合に都市計画に定める当該取組に係る用途を包括的に定めるなどの記載方針等について示しておくこと
・必要に応じ、当該取組に係る用途を誘導すべき用途として位置づけ、都市施設整備等協定の活用を図ること
について示しておくことなどが考えられる。

⑦ 前記の場合においても、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。

⑧ (略)

(4) (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) (略)

(2) 住民又は利害関係人からの申出について

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及

③ (略)

(3) 配慮すべき事項

①～⑤ (略)

(新設)

⑥ 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。

⑦ (略)

(4) (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) (略)

(2) 住民又は利害関係人からの申出について

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及

びその代理人（民間事業者を含む。）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、法第21条の2及び第75条の9の提案制度や、法第16条第3項に定められた申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。このため、法第16条第3項の条例の制定について、前向きに検討することが望ましい。
（以下、略）

(3)～(6) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1)～(2) (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) (略)

2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針

a 再開発等促進区に係る法第12条の5第5項第2号の土地利用に関する基本方針（以下「再開発等促進区の方針」という。）に基づき再開発等促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2及び第75条の9の規定に基づき再開発等促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が再開発等促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

（以下、略）

3)～5) (略)

③ (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

びその代理人（民間事業者を含む。）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、法第21条の2の提案制度や、法第16条第3項に定められた申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。このため、法第16条第3項の条例の制定について、前向きに検討することが望ましい。
（以下、略）

(3)～(6) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1)～(2) (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) (略)

2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針

a 再開発等促進区に係る法第12条の5第5項第2号の土地利用に関する基本方針（以下「再開発等促進区の方針」という。）に基づき再開発等促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2の規定に基づき再開発等促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が再開発等促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

（以下、略）

3)～5) (略)

③ (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針
 - a 開発整備促進区に係る法第12条の5第5項第2号の土地利用に関する基本方針（以下「開発整備促進区の方針」という。）に基づき開発整備促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2及び第75条の9の規定に基づき開発整備促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が開発整備促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。
(以下、略)
- 3) ～ 4) (略)

③ (略)

4. ～ 9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関係）

1. 防災街区整備地区計画

（密集法第32条関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 防災街区整備地区計画の区域の整備に関する方針

- 1) 密集法第32条第2項第3号の防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針（以下「防災街区整備地区計画の区域の方針」という。）は、当該区域の整備に関する総合的な指針であり、これに基づいて、地区防災施設の区域や防災街区整備地区整備計画が定められ、法第21条の2及び第75条の9の規定に基づき地区防災施設の区域や防災街区整備地区整備計画の提案が行われる

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針
 - a 開発整備促進区に係る法第12条の5第5項第2号の土地利用に関する基本方針（以下「開発整備促進区の方針」という。）に基づき開発整備促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2の規定に基づき開発整備促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が開発整備促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。
(以下、略)
- 3) ～ 4) (略)

③ (略)

4. ～ 9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関係）

1. 防災街区整備地区計画

（密集法第32条関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 防災街区整備地区計画の区域の整備に関する方針

- 1) 密集法第32条第2項第3号の防災街区整備地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針（以下「防災街区整備地区計画の区域の方針」という。）は、当該区域の整備に関する総合的な指針であり、これに基づいて、地区防災施設の区域や防災街区整備地区整備計画が定められ、法第21条の2の規定に基づき地区防災施設の区域や防災街区整備地区整備計画の提案が行われる際には、当該方針

際には、当該方針を踏まえて行われることとなるので、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

2) (略)

③～⑥ (略)

(3) (略)

2. (略)

3. 沿道地区計画

(幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号)(以下「沿道法」という。))第9条第1項関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 沿道の整備に関する方針

1) 沿道の整備に関する方針は、当該地区の整備に関する総合的な指針として定められ、さらに、沿道地区整備計画が定められ、また、法第21条の2及び第75条の9の規定に基づき沿道地区整備計画や沿道再開発等促進区の提案が行われる際には、当該方針を踏まえて行われることとなるので、当該区域の整備をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

2) (略)

③～⑥ (略)

⑦ その他

沿道地区計画については、法第21条の2及び第75条の9の規定に基づく提案制度も視野に入れつつ、先行して沿道地区計画の方針を策定するとともに、土地所有者等の創意工夫によるまちづくり活動を支援する方式を適切に活用して、沿道地区計画制度が一層広く推進さ

を踏まえて行われることとなるので、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

2) (略)

③～⑥ (略)

(3) (略)

2. (略)

3. 沿道地区計画

(幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号)(以下「沿道法」という。))第9条第1項関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 沿道の整備に関する方針

1) 沿道の整備に関する方針は、当該地区の整備に関する総合的な指針として定められ、さらに、沿道地区整備計画が定められ、また、法第21条の2の規定に基づき沿道地区整備計画や沿道再開発等促進区の提案行われる際には、当該方針を踏まえて行われることとなるので、当該区域の整備をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

2) (略)

③～⑥ (略)

⑦ その他

沿道地区計画については、法第21条の2の規定に基づく提案制度も視野に入れつつ、先行して沿道地区計画の方針を策定するとともに、土地所有者等の創意工夫によるまちづくり活動を支援する方式を適切に活用して、沿道地区計画制度が一層広く推進されるよう努めること

れるよう努めることが望ましい。また、沿道地区計画の方針のみが定められた地区においては、沿道地区整備計画の策定に向け、当該地区の土地所有者等の合意形成が円滑かつ的確になされるよう、適切な指導に努めることが望ましい。

(3) (略)

4. (略)

I. 立体道路制度（法第12条の11・都市再生法第36条の2関連）

(1) 趣旨

立体道路制度は、良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことを可能とするものである。

地区計画による立体道路制度（法第12条の11）は、都市計画区域内において、市町村マスタープラン等に示される当該地区の望ましい市街地像を実現するために土地の有効利用を図るとともに、中心市街地の活性化やバリアフリー社会への対応など都市機能の増進を図ることを目的とするものである。

また、都市再生特別地区による立体道路制度（都市再生法第36条の2）は、都市再生緊急整備地域において、都市開発事業等を通じて、都市の再生の拠点として都市の魅力や国際競争力の強化等に資する公共公益施設等を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的とするものである。

(2) 基本的な考え方

立体道路制度の適用に当たっては、(1)の趣旨を踏まえつつ、道路空間が有する市街地環境を確保する上での多様かつ重要な機能を一定程度制限してまでも土地の有効・高度利用を行う公益性・必要性が認められることが必要であり、周辺の土地利用の動向、公共施設の整備状況等を勘案し、当該区域の特性に応じて必要な事項を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用の促進、都市機能の増進及び良好な市街地環境の確保に努めることが望ましい。

① 地区計画による立体道路制度の適用の例としては、以下のような場

が望ましい。また、沿道地区計画の方針のみが定められた地区においては、沿道地区整備計画の策定に向け、当該地区の土地所有者等の合意形成が円滑かつ的確になされるよう、適切な指導に努めることが望ましい。

(3) (略)

4. (略)

I. 立体道路制度（法第12条の11・都市再生法第36条の2関連）

(1) 趣旨

立体道路制度は、良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことを可能とするものである。

地区計画による立体道路制度は、道路の上空等の利用による市街地環境への影響にも鑑み、自動車のみ交通の用に供する道路及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路を対象とするものであるが、都市再生緊急整備地域内においては、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観点から、良好な市街地環境を確保することを前提として、都市再生特別地区により、これらの道路に限らず、すべての道路が立体道路制度の対象となり得るものである。

(2) 基本的な考え方

合が考えられる。

- 1) 市街地における幹線道路の整備に併せ、その周辺地域も含めた一体的かつ総合的な整備を行うことにより、市街地の幹線道路整備の進捗と良好な市街地環境の確保を図るために必要な場合
- 2) 駅前等の市街地において、既存の道路ネットワークを確保しつつ、一定規模以上のフロア面積を有する商業・子育て支援等の機能集約やにぎわい創出を図るために必要な場合
- 3) 谷状の地形となっている地域の高架駅周辺等において、駅に隣接する道路の上空を利用して建築物を整備し、高架駅と周辺高台の市街地との水平移動を可能とするバリアフリーや回遊性確保を図るために必要な場合
- 4) 歴史的建造物等のある都市の中心部等において、良好な景観を保持するため建築物等の高さを抑えつつ、地域の特性を生かした都市機能の更新を図るために必要な場合

また、地区計画による立体道路制度の適用が不適当な例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 稠密な市街地の細街路内部において、単に小規模な建築物の敷地を統合するために道路の上空を利用して建築物等を整備することにより道路の上部空間が遮蔽され、道路交通の安全性や周辺の市街地環境、歴史的な通りの景観等へ大きな影響を及ぼすことが想定される場合
- 2) 一般の住宅市街地等において、道路の上空を利用して建築物等を整備することにより道路の上部空間が遮蔽され、既存の周辺住宅地の建築基準法上の接道その他の基準への適合や周辺住宅地の生活環境等へ大きな影響を及ぼすことが想定される場合

都市再生特別地区による立体道路制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 大都市の中心部等において都市開発事業等を実施するに当たり、商業・業務施設や外国人居住支援施設等の立地と緑地・広場・歩行者通路等の都市施設等との一体的な整備を図るため、道路の上空又は路面下の活用による土地の高度利用が必要な場合

② 地区計画に重複利用区域（道路の区域のうち建築物等の敷地としてあわせて利用すべき区域）及び当該区域内における建築物等の建築限

① 地区計画に重複利用区域（道路の区域のうち建築物等の敷地としてあわせて利用すべき区域）及び当該区域内における建築物等の建築限

界（建築物等を建築又は建設できることとする空間又は地下についての上下の範囲）を定めることによる立体道路制度の対象となる道路は、既存の道路（歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路を含む。）のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれる。新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。

界（建築物等を建築又は建設できることとする空間又は地下についての上下の範囲）を定めることによる立体道路制度の対象となる道路は、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路を含み、自動車のみの交通の用に供するもの及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造のものに限られる。

また、都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることは重要である。特に、例えば、ペDESTリアンデッキ、自由通路やスカイウォークのような高架の歩行者専用道路については、街並みの連続性や賑わいの創出、駅周辺等におけるバリアフリー化といった観点からも、建築物との立体的利用を推進し、その整備を進めていくことが必要である。このため、歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路についても、法第12条の11に規定する「自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造」及び建築基準法第43条第1項第2号に規定する「高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造」のものに該当するものであれば、立体道路制度を適用して差し支えない。

② 都市再生緊急整備地域内において、都市再生特別地区に関する都市計画に重複利用区域及び当該区域内における建築限界を定めることによる立体道路制度の対象となる道路は、地区計画に重複利用区域及び当該区域内における建築限界を定める場合とは異なり、自動車のみの交通の用に供する道路及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路に限定されず、すべての道路が対象となる。なお、立体道路制度の対象となる道路には、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれるため、新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。この場合、例えば地区における宅地の利用に供するための区画道路を立体道路制度の対象としようとするときは、当該道路を規則第7条第1号に規定する区画街路として都市計画において定めることにより、立体道路制度の対象とすることが望ましい。

③ 道路の上空等を活用し、広場や歩行者通路などの公共施設を整備す

る場合は、当該施設が有する公益的機能の継続性を確保するため、都市施設や地区施設等として積極的に都市計画に定めることが望ましい。
なお、都市計画に定めるに当たっては、当該施設の確実な整備・管理を図るため、都市施設等整備協定制制度等を活用することも考えられる。

④ 道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の有効・高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。

(以下、略)

⑤ 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。また、幹線道路等は、地域住民等の生活圏域を構成する要素となっていることにも留意する必要がある。

⑥ 重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。また、重複利用区域の設定については、立体道路制度の対象となる道路が建築基準法上接道対象道路として扱われなくなる（道路の一部にのみ重複利用区域を定める場合（例：既存の道路の上空に建築物を張り出して建築する場合等）については、当該道路のうち重複利用区域が定められていない部分（幅員等が建築基準法上の道路としての要件を満たすものに限る。）はこの限りでない。）こと等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うべきである。

⑦～⑧ (略)

③ 道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。

(以下、略)

④ 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。

⑤ 重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。また、重複利用区域の設定については、①又は②の立体道路制度の対象となる道路が建築基準法上接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うことが望ましい。

⑥～⑦ (略)

(3) 配慮すべき事項

- ① 重複利用区域内における法第53条の制限の取扱い
 - 1) ~ 3) (略)
 - 4) 都市モノレール、新交通システム、路外駐車場(バスターミナルの機能を有するものを含む。)、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第47条の7の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、法第53条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。
- ② 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について
 - 1) (略)
 - 2) 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うべきである。
 - 3) ~ 4) (略)
- ③ 関係機関との調整
 - 1) 関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通の安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われるべきである。
 - 2) (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-2. 道路

1. (略)

(3) 配慮すべき事項

- ① 重複利用区域内における法第53条の制限の取扱い
 - 1) ~ 3) (略)
 - 4) 都市モノレール、新交通システム、路外駐車場、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第47条の7の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、法第53条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。
- ② 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について
 - 1) (略)
 - 2) 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うことが望ましい。
 - 3) ~ 4) (略)
- ③ 関係機関との調整
 - 1) 関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通の安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われることが望ましい。
 - 2) (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-2. 道路

1. (略)

2. 道路の都市計画の考え方

(1)～(7) (略)

(8) 道路に関する都市計画の見直し

道路の都市計画については、都市計画基礎調査や都市交通調査の結果等を踏まえ、また、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、構造等の検証を行い、必要がある場合には都市計画の変更を行うべきである。この場合、地域整備の在り方とあわせて、地域全体における都市計画道路の配置、構造等についての検討を行うべきであり、また、過去に整備された道路の再整備についても、必要に応じ検討を行うことが望ましい。また、都市計画道路の変更を行う場合には、その変更理由を明確にした上で行うべきである。

長期にわたり未整備の路線については、長期的視点からその必要性が従来位置づけられてきたものであり、単に長期未着手であるとの理由だけで路線や区間毎に見直しを行うことは望ましくないが、目指すべき都市構造を踏まえ必要と判断される場合は、都市全体あるいは関連する都市計画道路全体の配置等を検討するなど都市計画を見直し、必要に応じて都市計画を変更するべきである。これらの見直しを行う場合には、都市計画道路が整備されないために通過交通が生活道路に入り込んだり、歩行者と自動車
が分離されないまま危険な状態であるなど対応すべき課題を明確にした上で検討を行う必要がある。

(以下、略)

3. (略)

A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場

1. (略)

2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い

①～② (略)

③ 道路の地下に設ける自動車駐車場については、「駐車場」として都市計画決定を行うことが望ましい。ただし、道路管理者の設置するものについては、「道路」に含めて都市計画決定を行うことが望ましい。

2. 道路の都市計画の考え方

(1)～(7) (略)

(8) 道路に関する都市計画の見直し

道路の都市計画については、都市計画基礎調査や都市交通調査の結果等を踏まえ、また、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、構造等の検証を行い、必要がある場合には都市計画の変更を行うべきである。この場合、地域整備の在り方とあわせて、地域全体における都市計画道路の配置、構造等についての検討を行うべきであり、また、過去に整備された道路の再整備についても、必要に応じ検討を行うことが望ましい。また、都市計画道路の変更を行う場合には、その変更理由を明確にした上で行うべきである。

長期にわたり未整備の路線については、長期的視点からその必要性が従来位置づけられてきたものであり、単に長期未着手であるとの理由だけで路線や区間毎に見直しを行うことは望ましくなく、都市全体あるいは関連する都市計画道路全体の配置等を検討する中で見直されるべきである。これらの見直しを行う場合には、都市計画道路が整備されないために通過交通が生活道路に入り込んだり、歩行者と自動車
が分離されないまま危険な状態であるなど対応すべき課題を明確にした上で検討を行う必要がある。

(以下、略)

3. (略)

A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場

1. (略)

2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い

①～② (略)

③ 道路の地区に設ける自動車駐車場については、「駐車場」として都市計画決定を行うことが望ましい。ただし、道路管理者の設置するものについては、「道路」に含めて都市計画決定を行うことが望ましい。

3. ～4. (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. 都市機能誘導区域に係る措置

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

A-2-1. 建築等の届出等 (略)

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方 (略)

(以下、略)

A-2-2. 休廃止の届出等

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

(1) 届出の対象となる行為

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、商業施設や医療施設等の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、市町村長への届出が義務づけられている(都市再生法第108条の2第1項)。

(2) 届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘致を始める等の取組ができるようにしようとするものであり、休廃止の30日前までに届出を行うこととされている。

休廃止の届出を受けた市町村は、撤退後の設備を利用した新たな誘導施設の誘致を図るため必要がある場合には、

- ・後継事業者を探している場合に建築物の除却は不要である旨助言する
- ・住民生活上不可欠な施設であり、かつ、後継事業者がいるにも関わらず、特段の事情なく撤退後の施設の利用調整に応じない等の場合に施設の存置を勧告する

などの助言・勧告を行うことが考えられる。

都市機能誘導区域に係る誘導施設が休廃止されることは、まちづくりに与える影響も大きいことから、A-2-1に記載する届出等に係る勧告基準とあわせて、休廃止に係る勧告基準を定めるなど適切に運用することが

3. ～4. (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. 都市機能誘導区域に係る措置

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

(新設)

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方 (略)

(以下、略)

(新設)

望ましい。

なお、誘導施設として位置付けられていることを認識しておらず、休廃止時に届出をしない事態も想定されることから、対象施設の範囲や届出を要する行為等について、対象者への説明を十分に行うべきである。

A-4. 土地区画整理事業の特例

地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保するため、土地区画整理事業を活用することが想定される。

1. 施行地区内の権利者の全ての同意を得た場合における換地の決定

事業の施行地区が既成市街地の比較的狭い地域となり、かつ、まとまった用地を確保するためには、換地設計上の技術的制約が大きく、土地区画整理法第89条の規定（照応の原則）に即して、照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、このような地区での土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係地権者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合は、当該事業の施行者は、立地適正化計画策定者と協議の上、同計画に当該事業を記載することにより、照応の原則によらず各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能である。

2. 誘導施設整備区

都市再生法第105条の2から第105条の4までの規定に基づく誘導施設整備区制度は、土地区画整理事業の事業計画において誘導施設整備区を定め、空き地等の所有者の申出に基づいて当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約することにより、立地適正化計画に位置づけられた誘導施設を有する建築物の用に供すべき土地を確保し、散在する空き地等の有効活用を図る制度である。

誘導施設整備区は、都市再生法第81条第2項第4号ロの規定により立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって、都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画において定めることができる。申出に係る建築物等の敷地として利用されていない宅地に準ずる宅地は、施行者が施行地区の実情に応じて定款等で定めるものであるが、例えば、損傷の激しい家屋の敷地や、低

A-4. 土地区画整理事業の特例

地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保するため、土地区画整理事業を活用することが想定される。

しかし、事業の施行地区が既成市街地の比較的狭い地域となり、かつ、まとまった用地を確保するためには、換地設計上の技術的制約が大きく、土地区画整理法第89条の規定（照応の原則）に即して、照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、このような地区での土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係地権者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合は、当該事業の施行者は、立地適正化計画策定者と協議の上、同計画に当該事業を記載することにより、照応の原則によらず各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能である。

(新設)

利用な青空駐車場などが想定される。

また、事業計画において誘導施設整備区を定めるためには、立地適正化計画において位置づけられた誘導施設を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えるだけの地積の土地の換地が、所有者の申出に基づき誘導施設整備区内に定められると認められなければならない。このため、誘導施設整備区制度を活用して土地区画整理事業を施行するにあたっては、どのような誘導施設を、どのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等とで十分に合意形成を図るべきである。

B. 居住誘導区域に係る措置

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

都市計画法及び景観法等において、土地所有者、まちづくりの推進を目的として設立されたNPO法人、都市計画協力団体として指定された住民団体等による都市計画及び景観計画の提案が認められている。都市再生法第6章第2節第1款に規定する都市計画及び景観計画の提案制度は、居住誘導区域における居住を誘導するため、居住誘導区域内において一定規模以上の住宅整備事業を行う者についても、事業を行うため必要な都市計画及び景観計画の提案を可能とするものである。

都市計画の提案としては、住宅等の立地に伴い必要となる用途地域、市街地再開発事業、地区計画等に関する提案が想定され、例えば、良好な住宅地を整備・維持するため、地区計画を定めること等が考えられる。また、景観計画の提案としては、例えば、建築物の外壁や屋根の色彩を統一すること、建築物を道路からセットバックすること等の提案が想定される。

(なお、具体的な運用に当たり留意すべき点については、「V-4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度」及び景観法運用指針「V-1-(4)-④住民等提案制度」を参照されたい。)

C 低未利用土地権利設定等促進計画

C-1 低未利用土地権利設定等促進計画についての基本的な考え方

人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市において、都市機能誘導区域や居住誘導区域においてもスポンジ化が進行し、コンパクトなまちづくりの推進に当たって重大な支障となっている状況

B. 居住誘導区域に係る措置

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

従来から、都市計画法及び景観法等において、土地所有者、まちづくりの推進を目的として設立されたNPO法人等による都市計画及び景観計画の提案が認められてきたところである。都市再生法第6章第2節第1款に規定する都市計画及び景観計画の提案制度は、居住誘導区域における居住を誘導するため、居住誘導区域内において一定規模以上の住宅整備事業を行う者についても、事業を行うため必要な都市計画及び景観計画の提案を可能とするものである。

都市計画の提案としては、住宅等の立地に伴い必要となる用途地域、市街地再開発事業、地区計画等に関する提案が想定され、例えば、良好な住宅地を整備・維持するため、地区計画を定めること等が考えられる。また、景観計画の提案としては、例えば、建築物の外壁や屋根の色彩を統一すること、建築物を道路からセットバックすること等の提案が想定される。

(なお、具体的な運用に当たり留意すべき点については、「V-4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度」及び景観法運用指針「V-1-(4)-④住民等提案制度」を参照されたい。)

(新設)

が見られる。低未利用土地の多くは、人口減少・高齢化による土地利用需要の低下を背景としつつ、地権者の利用動機が乏しい（例：相続等を契機に取得したものの、具体的な利用目的がなく、そのままにしておいても特に困らないからといった消極的な理由で保有される）ことなどを要因として発生・存続するものと考えられることから、その適切な対策のためには、地権者の発意に委ねるのではなく、行政が能動的に働きかけを行うことが有効である。

このような観点から、都市機能誘導区域や居住誘導区域内の低未利用土地への対策を講じるに当たっては、あらかじめ、その利用及び管理に関する指針を定めた上で、必要に応じ、低未利用土地権利設定等促進計画制度を活用し、関係者間のコーディネートを通じて、誘導施設や住宅の立地誘導を図るための低未利用土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等を促進することが重要である。

特に、低未利用土地が一定の区画に小さな敷地単位で散在しているような場合には、低未利用土地を集約することでその利用可能性が高まることも考えられることから、土地の集約・再編を図る観点から、低未利用土地権利設定等促進計画の活用を積極的に検討することが考えられる。

C-2 民間活動との連携

もとより低未利用土地は、市場での価値が低下し流通が期待できないものも多いことから、その利用促進のためには、当該低未利用土地について利用ニーズを有する民間まちづくり団体や住民団体等の意向を的確に捉え、具体的取組として顕在化させる視点が重要である。このような観点から、低未利用土地権利設定等促進計画の作成に当たっては、低未利用土地の利用等に係るノウハウや周辺住民のニーズ等について知見を有する都市再生推進法人や都市計画協力団体等との連携を図ることが望ましい。

また、計画作成に際し、不動産取引に類する権利調整を伴う場合もあることから、専門的知見を有する不動産関係団体等と連携・協力することも考えられる。

C-3 関連する支援施策等との連携

市町村長は、低未利用土地権利設定等促進計画の作成等に必要な限度で、その保有する低未利用土地及び低未利用土地に存する建物に関する情報を、その保有目的以外の目的のために内部で利用することができることとされている。このため、計画の対象となる低未利用土地について、登記簿によっても真の所有者を確認することができないなどの場合には、その所有者

探索のため、必要に応じ、固定資産税の課税や地籍調査の実施に関して知り得た所有者情報を積極的に活用することが考えられる。

このような計画制度の活用を通じて低未利用土地の利用が進められることにより、地域の賑わいが創出され、周辺における民間投資の誘発も期待される。このような観点も踏まえ、計画に基づく事業の実施に当たっては、併せて、施設整備等に係る財政・金融上の支援制度や税制上の特例措置等を活用することが考えられる。

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

これまでは、道路・公園等の公共施設や民間建築物等を整備することにより、まちづくりが行われてきた。しかし、人口減少や財政悪化等により開発需要が低下し、また、これまでに整備したインフラが老朽化することから、整備だけではなく、これらの施設等を如何に管理・運営するかという視点が重要となってきている。

また、都市開発事業により整備される都市施設や公共公益施設等について、その確実な整備・管理だけでなく、社会経済情勢の変化に対応した他用途への変更等にも適切に対応していくことが重要となっている。

行政の厳しい財政状況、個人による管理・運営の困難さ、面的なマネジメントの必要性、社会経済情勢の変化への対応等を勘案すれば、

- ・ 民間が保有している土地や整備した施設について、民間自らがその運営のルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること
- ・ 公共が整備した施設について、民間とともにその運営ルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること
- ・ 地域コミュニティの公共性の発揮やソーシャルキャピタルの醸成を図りながら、地域に必要な身の回りの施設を地域コミュニティ自らが整備し、安定的に管理・運営していくこと
- ・ 都市計画に位置づけられる都市施設等について、都市計画決定権者である公共と施設を所有又は運営する民間の双方の意向をその整備・運営のルールとして反映できる仕組みを設けること

が重要となる。

このような観点から、都市開発事業者、地域住民、NPO法人、地元企業など多様な民間主体が参画して整備・管理を行う各種の協定制度や、管理・運営主体としての法人制度が設けられているところである。協定制度と法人制度を別々に活用することも考えられるが、両者を一体的に活用す

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

これまでは、道路・公園等の公共施設や民間建築物等を整備することにより、まちづくりが行われてきた。しかし、人口減少や財政悪化等により開発需要が低下し、また、これまでに整備したインフラが老朽化することから、整備だけではなく、これらの施設等を如何に管理・運営するかという視点が重要となってきている。

行政の厳しい財政状況、個人による管理・運営の困難さ、面的なマネジメントの必要性等を勘案すれば、

- ・ 民間が保有している土地や整備した施設について、民間自らがその運営のルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること
- ・ 公共が整備した施設について、民間とともにその運営ルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること

が重要となる。

このような観点から、地域住民、NPO法人、地元企業など多様な民間主体が参画して管理を行う各種の協定制度や、管理・運営主体としての法人制度が設けられているところである。協定制度と法人制度を別々に活用することも考えられるが、両者を一体的に活用することにより、より効果

ることにより、より効果的な管理・運営が可能となるとともに、新しいソフトな都市計画の運用が可能となる。

1. 都市施設等整備協定

(趣旨)

都市施設等整備協定は、道路・公園等の都市施設や地区施設等を都市計画に位置づける際に、当該施設整備の円滑かつ確実な実施を図るため、都市計画決定権者と施設整備予定者との間で、都市計画決定前に締結する協定制度である。

(基本的な考え方)

本協定は、行政がまちづくりを進める際に都市に必要と考える施設の整備を施設整備予定者に働きかけることを目的としており、例えば以下のような場合に、都市計画決定権者と施設整備予定者が、都市計画の内容も含めて話し合い、締結することが考えられる。

- 1) 駅前の歩行者デッキ等を地区施設として位置づける都市計画決定を行う際に、行政は駅周辺の回遊性確保によるにぎわい向上の観点から、また駅周辺ビルの開発事業者は施設利用者の利便性向上の観点から、当該施設の整備、管理等について協定を締結する場合
- 2) 都市機能誘導施設として位置づけられた病院等を特定用途誘導地区を活用して誘導する際に、行政は当該施設を誘導すべき用途として都市計画に位置づける観点から、また当該施設の開発事業者は容積率規制等の緩和を受けて整備する観点から、当該施設の整備、管理等について協定を締結する場合
- 3) 都市再生特別地区において、都市再生の効果等を有する具体の取組について誘導すべき用途として位置付ける都市計画決定を行う際に、都市再生の効果等を社会経済情勢の変化に適切に対応させていく観点から、当該施設の整備や具体の取組の合理的な変更範囲、変更の際の手続き等について協定を締結する場合
- 4) 市街地再開発事業に公共施設として歩行者専用通路や広場等を位置付ける都市計画決定を行う際に、民間活力を活用した施設の整備及び利活用を図る観点から、当該施設の整備、管理等について協定を締結する場合
- 5) 開発許可が必要となる規模の病院等を都市施設として都市計画決定を行う際に、迅速な整備を進める観点から、事前に当該開発に係る開発許可権者の同意を得て協定を締結する場合

的な管理・運営が可能となるとともに、新しいソフトな都市計画の運用が可能となる。

(新設)

(配慮すべき事項)

- 1) 本協定制度においては、協定の目的となる施設に関する事項（位置、規模、整備時期、整備方法等）や協定違反時の措置などを記載する必要がある。
 - ア 「都市施設等整備協定の目的となる都市施設等（協定都市施設等）」としては、都市計画において都市施設や地区施設、誘導用途等として位置付ける予定の施設等が考えられる。
 - イ 「協定都市施設等の整備の実施時期」については、地域の合意形成や事業スケジュール等を踏まえ、実施に無理のない期間を定める必要がある。
 - ウ 「協定都市施設等の用途の変更の制限や存置のための行為の制限に関する事項」は、整備された施設がなくなることによる地域の魅力・活力低下を避けるため、必要に応じて一定の行為を制限する事項を定めるものである。
 - エ 「都市施設等整備協定に違反した場合の措置」は、例えば、都市計画決定を行ったにも関わらず、施設整備予定者が協定どおりに当該施設の整備を行わない場合や、施設の維持を適切に行わない場合などについて、あらかじめ当事者間で対応ルールを定めることなどが考えられる。
- 2) 本協定は都市計画決定権者と施設整備予定者の双方が、その合意の下で双方に義務を負うものであり、都市計画決定に当たって必ずその協定締結を求めるものではなく、民間事業者に対して過度な負担とならないよう留意する必要がある。また、締結した協定は公告・縦覧し、協定に基づく都市計画の案を作成した上で、適当な時期までに都市計画審議会へ付議する必要があることに留意する必要がある。
- 3) 協定内容を都市計画決定後に見直す場合、当該協定を前提に都市計画が決定されているものであるという位置づけを踏まえると、都市計画決定後に協定内容を見直す場合であっても公告・縦覧の必要性に変わりはない。都市計画決定権者においては、協定を見直す内容と都市計画決定事項との関係性等を勘案して、必要に応じて都市計画審議会への説明を行うなど、手続きの透明性を確保するよう努めるべきである。
- 4) 開発許可が必要となる都市施設等の整備については、施設整備を迅速に進める観点から、あらかじめ開発許可権者から同意を得ることで、当該施設整備について定められた協定の公告をもって、開発許可を得

たものとみなすこととしているが、開発許可権者が同意する開発行為には、良好な宅地水準の確保という観点から、都市計画法第33条第1項に掲げられた基準への適合が求められるものであることに留意すべきである。

2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) 立地誘導促進施設協定

(基本的な考え方)

立地適正化計画制度に基づく都市機能や居住の誘導方策がより効果を発揮するためには、都市機能誘導区域や居住誘導区域において、良好な市街地環境が形成され、一定の生活利便性が確保されることが重要である。立地誘導促進施設協定は、地域の幅広いニーズに対応しながら、地域コミュニティによって、身の回りの生活利便性確保のための公共的な施設等を整備又は管理していくための協定制度である。

立地適正化計画に記載された立地誘導促進施設協定区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者が、例えば、

- ・レクリエーションの用に供する広場
- ・地域における催しに関する情報を提供するための広告塔
- ・良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木

など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するものを、地域に必要なものとして一体的に整備又は管理するために必要となる費用負担等の役割分担等を協定に定めるものである。

(協定記載事項)

立地誘導促進施設協定では、協定の目的となる土地の区域、立地誘導促進施設の種類及び位置、立地誘導促進施設の一体的な整備は又は管理に関する事項のうち必要なもの、有効期間、協定に違反した場合の措置を記載する必要がある。

ア 協定区域については、区域を明確にするよう地番等の事項を記載するとともに、立地誘導促進施設の位置に関する情報を含め、必要に応じ図面等を添付することが望ましい。また、立地誘導促進施設の種類としては、例えば、広場、公園、集会所、防犯灯など、社会通念上その施設の用途が特定できる程度の具体性をもって定めることが望ましい。

(新設)

イ 立地誘導促進施設の一体的な整備は又は管理に関する事項のうち必要なものについては、立地誘導促進施設の概要及び規模、一体的な整備又は管理の方法、その他立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載することが考えられる。

i 立地誘導促進施設の概要は、立地誘導促進施設を整備又は管理する目的や必要性を判断するため、例えば、レクリエーションを行うための広場や縁日等の地域の催しを行うための集会所など、施設の利用目的や利用方法を定めることが考えられる。また、規模については、広場を整備する面積や集会所の収容人数等を定めることが考えられる。

ii 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理の方法は、立地誘導促進施設の整備や整備後の日常的な清掃、警備等に当たっての、関係者間の役割分担、方法、工程等を定めることが考えられる。

iii その他立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項は、立地誘導促進施設の整備又は管理に係る費用負担等のルールや立地誘導促進施設の整備に伴って必要となるプランターや自転車駐輪器具等の整備又は管理に関する事項を定めることが考えられる。また、費用負担については、例えば、自治会等の地域コミュニティがその会員等から会費等を得て空き地を広場として整備又は管理するといったことが想定される。

ウ 有効期間は、数年程度から 30 年程度まで立地誘導促進施設の種類に応じて柔軟に定めることが考えられる。なお、市町村長の認定を受けた協定には承継効が生じることから、協定締結者たる土地所有者等の将来の土地利用意向等も踏まえた上で、期間を具体的に定めることが望ましい。

エ 協定に違反した場合の措置は、例えば、違約金の支払いや違反行為の差し止め、現状の回復に関する事項を定めることが考えられる。他方、違反した者に対し過度の制約を課することにならないよう、合理的な範囲内でその内容を定めるべきである。

(配慮すべき事項)

協定の締結には、協定区域内の土地の所有者及び借地権等を有する者の全員の合意を得る必要があるが、協定に定められた内容のみならず、市町村長の認定を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続するという点も含めて、あらかじめ当事者間で確認した上で合意を得る

べきである。

協定の対象となる立地誘導促進施設には、先に例示したもののほか様々なものが考えられるが、その整備に当たっては、低未利用土地を含め、土地の集約・再編等をも想定されることから、必要に応じ、協定の締結に併せて、低未利用土地権利設定等促進計画や土地区画整理事業等の関連制度を積極的に活用することも考えられる。

(立地誘導促進施設協定に係る市町村の対応)

立地誘導促進施設協定では、その隣接地において適切な施設の整備又は管理がなされることにより、地域価値の一層の向上が期待できる場合が想定される。

このような観点から、協定の締結者が、協定区域の隣接地の所有者に対し協定への参加を求めた場合において、参加を求められた者が承諾しない場合には、当該協定を締結している土地所有者等の全員の合意により、市町村に対し、その者の承諾を得るために必要なあつせんをなすべき旨を申請することができることとしている。

市町村長は、当該協定の運用状況等を踏まえ、隣接地の所有者が協定へ参加することが当該協定の目的を達成する上で特に重要であるなどの場合には、あつせんを行うことができる。この際、あつせんの対象となる土地の所有者等と十分な意見交換が行われているか、これらの者の意向が十分尊重されるかといった点にも留意することが必要である。

さらに、

- ・地域のニーズに応じてその地域における誘導施設や住宅の立地誘導を促進する施設を選定し、必要とされる量・種類の施設を整備又は管理するため、当該施設の整備又は管理に係る取組の熱意や個々人の健康、資力等が時間経過、世代交代等により容易に変わることが想定され、不断の努力を継続しなければ協定の目的を達成することができなくなる可能性があること
- ・立地適正化計画は、中長期的な視点に基づいて都市機能や居住の誘導を図るものであるため、それらの誘導の達成状況や、人口動態などの社会経済的状況の変化に応じて、市町村において随時その内容を見直すことが念頭に置かれているものであること
から、市町村は、認可をした協定の内容が認可基準のいずれかに該当しなくなったときは当該協定の認可を取り消すものとしている。

(立地誘導促進施設協定に係る法令上の特例)

市町村長の認定を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続する。協定の締結に際しては、あらかじめこのような点についても関係者間で確認しておくべきである。

(2) 跡地等管理協定 (略)

3. その他の協定制度

上記の都市施設等整備協定や立地誘導促進施設協定、跡地等管理協定のほか、都市再生法では、都市再生整備計画区域において、都市利便増進協定や都市再生整備歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定といった協定制度を措置している。

(1) ~ (3) (略)

4. 都市計画協力団体

質の高いまちづくりを実現するためには、空き地や空き家等の低未利用土地の存在など、身の回りの課題に対処する地域住民の主体的かつ公共的な取組を促進することにより、地域の状況をきめ細やかに把握している住民団体や商店街組合等と行政とが協同することが不可欠である。

このため、市町村は、このような団体を都市計画協力団体に指定し、まちづくりの気運醸成と、地域の特性に応じた都市計画づくりを図ることが望ましい。

都市計画協力団体は、都市計画の決定等の手続きを行う市町村に協力し、住民の土地利用に関する意向その他の事情の把握、都市計画の案の内容となるべき事項の周知その他の協力等の業務を行うこととされている。具体的には、

- ・ 住民参加のワークショップの開催等の地域住民等と都市計画とをつなぐ活動
- ・ ウェブサイト等を活用した都市計画の案の周知
- ・ 低未利用土地の所有者等に対する土地利用の方法に関する提案
- ・ 低未利用土地の利活用に関して専門的知識を有する者の派遣や、先進的取組の紹介

など、都市計画決定権者が行う都市計画決定等に関する取組への参画に

1. 跡地等管理協定等

(1) 跡地等管理協定 (略)

(2) その他の協定制度

上記の跡地等管理協定のほか、都市再生法では、都市再生整備計画区域において、都市利便増進協定や都市再生整備歩行者経路協定、低未利用土地利用促進協定といった協定制度を措置している。

①~③ (略)

(新設)

関連する業務を行うものである。

市町村は、法第75条の5の規定に基づき、まちづくり会社やNPO等の法人格を持った団体に加え、住民団体や商店街組合等の法人格を持たない地域に根ざした団体等のうち、人材・ノウハウ等の観点から、まちづくりに関連する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる者を都市計画協力団体として指定することができる。

こうした趣旨に鑑み、地域特性・実情に応じたまちづくりを行う際には、都市計画協力団体も活用しながら、民間事業者の能力を可能な限り活用して実施することが望ましい。

5. 都市再生推進法人

都市再生推進法人は、

- ・ 都市再生整備計画の区域における都市開発事業や、居住誘導区域内における住宅の整備に係る都市開発事業
- ・ 誘導施設や公共施設等の整備

などの施設整備のみならず、

- ・ 公共施設等の管理
- ・ 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の管理
- ・ 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の管理
- ・ 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

などの管理も含めて、幅広くまちづくりに関連する業務を行うものである。

また、都市再生推進法人は、低未利用土地の利用・管理に関する事業等を行うことができることとしているが、これは、自ら低未利用土地を利用する場合のほか、低未利用土地の利用に係る土地所有者等と利用を希望する者とのコーディネートを行うことや、低未利用土地を一時的に保有・管理し、その土地を有効に利用できる者が現れた際に、その者に適切に引き継ぐことなどを想定しているものである。

市町村は、都市再生法に基づき、まちづくり会社やNPO法人等のうち、人材・ノウハウ等の観点から、まちづくりに関連する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる者を都市再生推進法人として指定することができる。

こうした趣旨に鑑み、都市再生法に基づく立地の適正化や低未利用土地対策も含めまちづくりを行う際には、都市再生推進法人も活用しながら、民間事業者の能力を可能な限り活用して実施することが望ましい。

V. 都市計画決定手続等

2. 都市再生推進法人

都市再生推進法人は、

・ 都市再生整備計画の区域における都市開発事業や、居住誘導区域内における住宅の整備に係る都市開発事業

- ・ 誘導施設や公共施設等の整備

などの施設整備のみならず、

- ・ 公共施設等の管理
- ・ 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の管理
- ・ 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の管理
- ・ 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

などの管理も含めて、幅広くまちづくりに関連する業務を行うものである。

市町村は、都市再生法に基づき、まちづくり会社やNPO法人等のうち、人材・ノウハウ等の観点から、まちづくりに関連する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる者を都市再生推進法人として指定することができる。

こうした趣旨に鑑み、都市再生法に基づく立地の適正化も含めまちづくりを行う際には、都市再生推進法人も活用しながら、民間事業者の能力を可能な限り活用して実施することが望ましい。

V. 都市計画決定手続等

1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街の在り方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

さらに、質の高いまちづくりを推進するためには、地域の実情をきめ細かに把握し、身の回りの課題に自ら対処しようとする住民団体等の主体的な取組を後押しするなど、民間と行政との連携・協働を促進することが重要である。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである。

2. 個別の都市計画決定手続等について

(地区計画等の案の作成等)

住民に最も身近な都市計画である地区計画等については、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地の所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから、土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成することに加え、市町村の条例で、住民又は利害関係人から地区計画等の決定若しくは変更又は地区計画等の案となるべき事項を申し出る方法についても定めることができることとされている。

申出の方法を条例で定めることができることとされているのは、地区計画等の作成が市町村の自治事務であることから、申出の方法についても市町村の判断によることとしたものであり、法第16条第3項が地区計画等の作成における住民参加を実効性あるものとするを目的として規定されていることに鑑みれば、市町村においては、申出の方法を条例に定め、積極的に住民参加を促すことが望ましい。

また、低未利用土地を利用した身の回りの公共空間の創出など、良好な住環境を維持するための小規模な地区計画等については、提案制度の面積要件(0.5ヘクタール)が課されていない都市計画協力団体による提案

1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街の在り方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである

2. 個別の都市計画決定手続等について

(地区計画等の案の作成等)

住民に最も身近な都市計画である地区計画等については、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地の所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから、土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成することに加え、市町村の条例で、住民又は利害関係人から地区計画等の決定若しくは変更又は地区計画等の案となるべき事項を申し出る方法についても定めることができることとされている。

申出の方法を条例で定めることができることとされているのは、地区計画等の作成が市町村の自治事務であることから、申出の方法についても市町村の判断によることとしたものであり、法第16条第3項が地区計画等の作成における住民参加を実効性あるものとするを目的として規定されていることに鑑みれば、市町村においては、申出の方法を条例に定め、積極的に住民参加を促すことが望ましい。

(以下、略)

が有効である。

(都市施設等整備協定の締結)

都道府県又は市町村は、都市施設等の整備に係る都市計画の案を作成しようとする場合において、当該都市施設等の円滑かつ確実な整備を図るために特に必要と認めるときは、当該都市施設等の整備予定者との間において、対象となる施設、その位置・規模・構造、整備の実施時期、違反した場合の措置等の事項を定めた都市施設等整備協定を締結することができることとされている。

都道府県又は市町村は、協定を締結したときは、その旨を公告し、協定の写しを公衆の縦覧に供するとともに、協定の内容に従って都市計画の案を作成し、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しなければならないこととされている。

(以下、略)

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。

また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきた。

このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・ 都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成
- ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成
- ・ 基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供の在り方 等

これらの審議に当たっては、さまざまな都市のデータの空間分布や時系列的な推移が視覚的に把握できることがその議論を深めるためにも有効で

(新設)

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。

また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきた。

このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・ 都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成
- ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成
- ・ 基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供の在り方 等

あると考えられることから、必要に応じ、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

また、平成26年の都市再生法の改正により、市町村都市計画審議会に新たな役割が追加された。すなわち、市町村が立地適正化計画について調査、分析及び評価を行った場合に、その結果を市町村都市計画審議会に報告する義務が課せられるとともに、市町村都市計画審議会はその報告について市町村に意見を述べる事が可能となっている。また、市町村都市計画審議会が、必要に応じて市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能である。このように、市町村都市計画審議会は、都市計画の作成等について受動的に審議するだけでなく、市町村の施策についてフォローアップを行うことも可能となっている。

(以下、略)

(都市計画に関する人材育成、専門家及び都市計画協力団体の活用)

住民の主体的な参画によるまちづくりを進めるためには、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めるとともに、まちづくり活動への支援、住民からの意見の聴取、ワークショップの開催といったきめ細かいフィードバック作業を積み重ねて、合意形成を図っていくことが重要である。

このため、地方公共団体においては、都市計画に関する幅広い知識、経験を有する人材の育成を図り、執行体制の充実を図ることが望ましい。

また、地方公共団体における執行体制が必ずしも十分でない場合には、都市計画の専門家を活用することも有効であり、例えば、豊富な知識や経験が必要とされるマスタープランの案の作成、地区計画の案の作成等を行うに当たっては、地方公共団体が有するまちづくりの基本的な方向を十分理解している専門家から具体的な提案を受けて都市計画の案を作成することが望ましい。

さらに、職員数の削減等により、地域の細やかなニーズの把握や都市計画の内容の住民への周知等が困難になってきている場合には、地域における土地利用の実情等に明るい住民団体や商店街組合等を都市計画協力団体として指定し、その協力を得ながら、より地域住民の意向に沿ったまちづくりに取り組むことが望ましい。これに関して、地方公共団体は、都市再生法第109条の5第1項に規定する援助として低未利用土地の利用の方法に関する提案又はその方法に関する知識を有する者の派遣を行うため必要があると認めるときは、都市計画協力団体に必要な協力を要請することができることとしている。

(以下、略)

また、平成26年の都市再生法の改正により、市町村都市計画審議会に新たな役割が追加された。すなわち、市町村が立地適正化計画について調査、分析及び評価を行った場合に、その結果を市町村都市計画審議会に報告する義務が課せられるとともに、市町村都市計画審議会はその報告について市町村に意見を述べる事が可能となっている。また、市町村都市計画審議会が、必要に応じて市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能である。このように、市町村都市計画審議会は、都市計画の作成等について受動的に審議するだけでなく、市町村の施策についてフォローアップを行うことも可能となっている。

(以下、略)

(都市計画に関する人材育成及び専門家の活用)

住民の主体的な参画によるまちづくりを進めるためには、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めるとともに、まちづくり活動への支援、住民からの意見の聴取、ワークショップの開催といったきめ細かいフィードバック作業を積み重ねて、合意形成を図っていくことが重要である。

このため、地方公共団体においては、都市計画に関する幅広い知識、経験を有する人材の育成を図り、執行体制の充実を図ることが望ましい。

また、地方公共団体における執行体制が必ずしも十分でない場合には、都市計画の専門家を活用することも有効であり、例えば、豊富な知識や経験が必要とされるマスタープランの案の作成、地区計画の案の作成等を行うに当たっては、地方公共団体が有するまちづくりの基本的な方向を十分理解している専門家から具体的な提案を受けて都市計画の案を作成することが望ましい。

(以下、略)

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の基本的考え方)

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5まで及び第75条の9に規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。これは、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることが可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加の在り方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるものである。また、都市計画協力団体として市町村長に指定された住民団体、商店街組合等については、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの課題に対処する小規模な計画提案も可能である。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案権者の範囲について

都市計画の提案制度においては、当該提案に係る土地の所有者等、まちづくりNPO等に加え、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体のほか、都市計画協力団体として市町村長に指定された住民団体、商店街組合等についても、提案を行うことができることとされている。

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の基本的考え方)

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5までに規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。これは、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることが可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加の在り方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるものである。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案権者の範囲について

都市計画の提案制度においては、当該提案に係る土地の所有者等、まちづくりNPO等に加え、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体についても、提案を行うことができることとされている。

(以下、略)

(以下、略)

(2) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項(都市計画区域マスタープラン)、第7条の2第2項(都市再開発方針等)等のほか、再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域の要件)等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

(略)

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができるとされているが(令第15条の2)、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条の2に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

なお、都市計画協力団体による都市計画の提案については、提案制度の面積要件(0.5ヘクタール)が課されていない。

(以下、略)

(3) (略)

4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度

(都市再生法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方)

(略)

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案の要件等

都市計画の決定等の提案を行うことができる者は、具体的には、①都市再生事業を行おうとする者、②都市再生事業の施行に併せて行われる都市再生事業外の公共公益施設整備事業を行おうとする者、③①又は②により整備された公共公益施設を再整備する事業を行おうとする者が考えられる。

(2) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項(都市計画区域マスタープラン)、第7条の2第2項(都市再開発方針等)等のほか、再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域の要件)等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

(略)

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができるとされているが(令第15条の2)、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条の2に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

(以下、略)

(3) (略)

4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度

(都市再生法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方)

(略)

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案の要件等

ここで、③の者が、過去の都市再生事業に伴い公共貢献として整備した公共公益施設を再整備する事業のために行う都市計画の決定等の提案は、当該公共公益施設の竣工後一定期間が経過し社会経済情勢の変化に伴うニーズの変化に柔軟に対応した再整備が必要であること、当該公共公益施設と同等の公共貢献となる新たな公共公益施設の再整備を行うものであることを示して行うべきである。

また、計画提案者が都市計画決定権者に提出しなければならない図書について、都市再生特別措置法施行規則第7条に規定されているところであるが、このうち②及び③の者が提出しなければならない同条第1項第2号ニに規定する図書については、既に都市計画決定権者が同等の図書を有している場合等、都市再生法第37条及び同法施行令第7条第3項に規定する要件に該当するか否かの判断に支障がないときは、都市計画決定権者は同法施行規則第7条第2項の規定に基づき図書の添付を省略させることが望ましい。

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが（都市再生法第37条第2項第1号）、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項（都市計画区域マスタープラン）、第7条の2第2項（都市再開発方針等）等のほか、再開発法第3条（第一種市街地再開発事業の施行区域の要件）等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針（都市再生法第15条）は、法第13条第1項に規定する国の定める地方計画に該当するものであり、都市再生法第37条第2項第1号に規定する都市計画に関する基準に該当するものである。

（以下、略）

（2）（略）

VI. 都市計画基礎調査

1. （略）

2. 調査結果の活用

都市計画基礎調査は、調査結果のデータやその変化を把握するにとどまらず、都市の持続性や生活の質について、現況及び将来の見通しを客観的に評価するために活用することが重要である。

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが（都市再生法第37条第2項第1号）、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項（都市計画区域マスタープラン）、第7条の2第2項（都市再開発方針等）等のほか、再開発法第3条（第一種市街地再開発事業の施行区域の要件）等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針（都市再生法第15条）は、法第13条第1項に規定する国の定める地方計画に該当するものであり、都市再生法第37条第2項第1号に規定する都市計画に関する基準に該当するものである。

（以下、略）

（2）（略）

VI. 都市計画基礎調査

1. （略）

2. 調査結果の活用

都市計画基礎調査は、調査結果のデータやその変化を把握するにとどまらず、都市の持続性や生活の質について、現況及び将来の見通しを客観的に評価するために活用することが重要である。

評価に当たっては、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することが望ましい。時間軸に沿った変化を重視したシナリオ型の評価を行うことも考えられる。

評価を行う際には、都市計画審議会の意見を聴くなど第三者機関を活用することも考えられる。

調査結果は、都市計画の案の作成に当たっての根拠とするだけでなく、立地適正化計画策定や事業実施等各種まちづくりの施策の各過程において、現状把握や分析、評価に積極的に利用することが望ましい。また、都市防災、福祉、環境など都市計画以外の行政分野でも幅広く利用することが考えられる。さらに、都市計画に関する理解増進や住民によるまちづくり活動の推進、民間事業での利用による地域経済の活性化、都市構造に関する他の都市との比較による具体的な課題の把握や対応策の立案、その他社会問題の解決に資するため、都市計画基礎調査情報について、個人情報保護等の観点にも適切に配慮しつつオープン化することにより、その利用・提供を進めることが望ましい。

こうしたデータの集計・分析や幅広い利用のため、GIS（地理情報システム）を活用することが望ましい。

評価に当たっては、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することが望ましい。時間軸に沿った変化を重視したシナリオ型の評価を行うことも考えられる。

評価を行う際には、都市計画審議会の意見を聴くなど第三者機関を活用することも考えられる。

また、調査結果は、都市計画に関する理解増進や住民によるまちづくり活動の推進に資するよう、積極的に公開することが望ましい。

こうしたデータの集計・分析や幅広い利用のため、GIS（地理情報システム）を活用することが望ましい。さらに、調査の結果は、都市防災や福祉、環境など、都市計画以外の行政分野でも幅広く利用することが考えられる。

国は、都市計画基礎調査のデータについて、全国的な傾向を集計するとともに、集約型都市構造化や低炭素都市づくりなどの観点で分析することとしており、各地方公共団体においては、これらの結果を用い、都市計画の他地域との比較や全国的な傾向との比較に活用することが考えられる。