

都市再生特別措置法等の改正（令和2年6月10日公布、令和2年9月7日一部施行）により、安全なまちづくりの推進を図るための防災指針の作成等や魅力的なまちづくりの推進を図るための居住環境向上用途誘導地区等が措置されたこと、及び都市計画基本問題小委員会の提言（中間とりまとめ（令和元年7月））を踏まえた改正。

都市再生特別措置法等の改正（安全なまちづくりの推進）

● 防災まちづくりの推進（IV-1-3 立地適正化計画 他）

- ・ 頻発・激甚化する自然災害への対応として災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進める必要がある。
- ・ 人口・住宅、生活支援施設の分布等の現状と将来の見通しと災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスクの分析を行うことが望ましい（浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区や氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクの大きな地区が存在しうること）に留意が必要である）。
- ・ 災害リスクを踏まえて誘導区域の設定を行い、区域内に災害ハザードエリアが残存する場合には必要な防災・減災対策を防災指針として定めることが必要である。また、防災指針には、まちづくりにおける総合的な防災・減災対策を効果的に組み合わせることが必要である。
 - ・ 開発規制や立地誘導等の土地利用方策や移転の促進
 - ・ 土地や家屋の嵩上げ、交通ネットワーク等の機能強化
 - ・ 避難路・避難場所の整備、避難誘導案内板の設置等
 - ・ 地区防災計画の検討・作成
 - ・ 地域の防災まちづくり活動支援やタイムラインの作成を支援する地域とのリスクコミュニケーション
- ・ 居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取り組みも併せて検討することが必要である。
※この他、防災指針に即した土地区画整理事業及び宅地被害防止事業の考え方も追記

● 開発許可の厳格化（IV-3 開発許可制度について）

- ・ 頻発・激甚化する自然災害を踏まえ災害リスクの高いエリアにおける新たな開発行為の抑制やコンパクトシティ形成のための手段として開発許可制度は厳格な運用が望まれている。
- ・ 市街化調整区域における開発許可については、災害の防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるか等について総合的に勘案すると同時に市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。
- ・ 開発許可に関する事務の効果的な運営を図るため、洪水・土砂災害等災害ハザードエリア担当部局等の連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。

● 居住誘導区域等権利設定等促進計画による移転の促進

（IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置 他）

- ・ 災害ハザードエリアから誘導区域に住宅や施設を移転する場合に、市町村が主体となって移転元の住民等と移転先の土地・建物の所有者等の意見を調整した上で居住誘導区域等権利設定等促進計画を作成することができる。
- ・ 災害リスクが高く、移転の必要性が高い一方でその調整が滞っているような場合は市町村がコーディネートする形で円滑に移転が進むよう制度の活用を積極的に検討することが考えられる。また実施に当たっては、移転に係る財政上の支援制度を活用することが考えられる。
- ・ 計画の対象となる土地についての所有者探索のため、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の積極的な活用が考えられる。

都市再生特別措置法等の改正(魅力的なまちづくりの推進)

● 居住エリアの環境向上(IV-2-1 土地利用 他)

- ・ 居住環境向上用途誘導地区は、居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については、従前どおりの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。
- ・ 居住環境向上施設として、地域住民を対象にした比較的小規模な病院等の医療施設、日用品を扱う比較的小規模な店舗、専ら近隣に居住する者の利用に供するコワーキング施設等が考えられる。
- ・ 誘導施設と居住環境向上施設の両施設の適切な立地誘導を図るため、立地適正化計画には規模を明確に区分して記載することが必要である。
- ・ 本制度は、居住環境向上施設について新築・建替え等の個別具体的な構想がない段階で当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定されることが想定されるが、個別具体的な構想が決まってから当該地区を設定することも可能である(例えば、老朽化した医療施設、福祉施設の建て替え・増築等)。
- ・ 居住環境向上用途誘導地区を定める際には、既存の用途地域の趣旨を踏まえ、建築規制の緩和が住環境や景観に著しい影響を及ぼすことのないように留意するとともに、地域住民等の意向に十分配慮すべきである。

● 老朽化した都市計画施設の改修(IV-1-3 立地適正化計画)

- ・ 居住や都市機能の誘導と併せて老朽化した都市計画施設のバリアフリー化等の計画的な改修を進めることが必要である。
- ・ 改修が必要となる都市計画施設について一括して都道府県と協議することが可能であり、通常の都市計画事業と同様に都市計画税を充当することが可能である。
- ・ 計画的な改修を推進する観点からインフラ長寿命化基本計画に基づく個別施設計画等との整合を図るべきである。

● 居住誘導区域外の跡地利用(IV-1-3 立地適正化計画)

- ・ 居住誘導区域外の跡地を緑地や広場、菜園等の住民のコミュニティ形成の場や、地域の防災機能を高めるための空間として整備し、居住誘導区域内とは異なる多様なライフスタイルを実現する場として利活用を図るため、跡地等管理等区域として定めることが考えられる。
- ・ 地域住民等が利活用する上で必要な緑地や広場、休憩施設、地域の防災に資する施設等を整備する際は、跡地等管理等協定において、これらの施設の整備について定めるほか、必要に応じて整備後の点検や維持修繕等の管理措置について指針に定めることが考えられる。

● 農業の利便増進と調和した良好な居住環境の確保

(IV-2-1 土地利用)

- ・ 農業の利便の増進と調和して、農と住が一体となった良好な居住環境を確保するために地区計画を活用することができる。
- ・ 地区整備計画に、良好な居住環境を確保するため必要な土地の形質の変更、土砂や廃棄物・再生資源の堆積についての制限を定めることができる。
- ・ 地区計画の区域内の農地は地区整備計画において、地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地とすることができる。
- ・ 地区計画農地保全条例と生産緑地地区は重ねて定めることが可能であり、その場合には、地区計画農地保全条例及び生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。
- ・ 許可申請に係る建築等の規模が令第36条の6で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、実質的に一体性のある開発となっていないことを確認することが必要である。
※その他、条例に定める事項や関連税制の適用について記載

都市再生特別措置法等の改正(その他)

● 立地適正化計画の共同作成(Ⅳ-1-3 立地適正化計画)

- ・ 複数の市町村で広域生活圈等が形成されている場合や広域都市計画区域が構成されている場合は、複数の市町村が共同・連携して計画を作成することが望ましい。
- ・ 市町村都市再生協議会を関係市町村が共同して開催し相互に必要な調整を図ること、都道府県が市町村都市再生協議会に参画し、広域の見地からの調整を図ることが考えられる。

● 都市計画基礎調査の活用(Ⅵ 都市計画基礎調査)

- ・ 立地適正化計画の検討に当たっては、都市計画基礎調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要である。
- ・ 都市計画基礎調査の結果を都道府県が市町村に通知する際は、GIS(地理情報システム)利用環境の普及に伴い、データの集計・分析等に適する形での送付が望ましい。

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめを踏まえた改正

● コンパクトシティの理解促進(Ⅳ-1-3 立地適正化計画)

- ・ 居住誘導区域で講じられる特例措置が講じられないものの、立地適正化計画の取組みにより公共交通等が維持されることは郊外居住者の生活利便性の確保にも資すること等を示し、取組の意義の共有等を通じて、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。

● 立地適正化計画の目標設定(Ⅳ-1-3 立地適正化計画)

- ・ 誘導区域内の人口密度や公共交通利用者等は積極的に位置づけるべきであり、地価や歩行量など住民が実感しやすい目標についても設定することが有効である。この際に、客観的なデータに基づき合理的な目標値の設定とすることが重要である。

● 居住誘導区域の設定(Ⅳ-1-3 立地適正化計画)

- ・ 既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。

● 居住誘導区域外への目配り(Ⅳ-1-3 立地適正化計画)

- ・ 良好な自然環境に囲まれた豊かな生活などの新たなライフスタイルを実現する場ともなりうる地域であること等の地域特性を考慮し、あるべき将来像の構築、住民との価値観・ビジョンの共有に努めるべきである。

● 緑地・農地の適切な保全

(Ⅲ-3 自然的環境の整備又は保全について 他)

- ・ 自然的環境が有する雨水の流出抑制等のグリーンインフラとしての機能を評価し緑地や農地を適切に整備、保全を図ることが必要である。
- ・ 生産緑地は市街地の無秩序な拡大の抑制のほか、防災・減災、生物多様性の確保等の機能を有するとともに、地域のコミュニティ形成等地域のまちづくりに様々な効用をもたらすグリーンインフラであることから、地域の多様な主体と連携し、積極的に指定することが望ましい。

※グリーンインフラ推進戦略(R元.7公表)も踏まえた追記