

## 都市計画運用指針（新旧対照表）

改 正（令和6年11月8日）	現 行
<p>I. ～ II.（略）</p> <p>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p><b>III-1 都市計画の意義</b></p> <p>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、<u>緑地等自然的環境</u>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。</p> <p><b>III-2 （略）</b></p> <p><b>III-3 自然的環境の整備又は保全について</b></p> <p><b>1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義</b></p> <p>都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、大震火災等の災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、国民が身近に親しめる多様なレク</p>	<p>I. ～ II.（略）</p> <p>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p><b>III-1 都市計画の意義</b></p> <p>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、<u>緑地・自然環境</u>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。</p> <p><b>III-2 （略）</b></p> <p><b>III-3 自然的環境の整備又は保全について</b></p> <p><b>1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義</b></p> <p>都市における自然的環境は、植物とこれが存する空間と水系の複合機能により美しい景観を形成し、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象を緩和するとともに、大震火災等の災害時における避難路・避難場所等の形成や雨水の貯留浸透機能の発揮など防災性を向上させ、国民が身近に親しめる多様なレク</p>

リエーションや自然とのふれあいの場となり、野生生物の生息・生育環境を確保している。また、自然的環境によって実感される四季の変化は、我が国固有の文化形成に重要な役割を担っている。このような自然的環境をグリーンインフラとして適切に整備・保全していく必要がある。

近年では、都市部における貴重な緑地（本Ⅲ－３章末の※参照）等の減少や都市住民の環境保全に対する意識の高まりに対応し、都市計画において緑地等の自然的環境を整備又は保全する必要性が高まっている。また、人口減少・高齢化等の社会経済情勢の変化等を背景に、都市内の貴重な緑地空間として、都市農地の保全の重要性が高まっている。このため、すべての都市計画は自然的環境の整備（失われた自然的環境の復元を含む。）又は保全の重要性を考慮して定めなければならないこととしている（法第１３条第１項）。これを踏まえ、公園や緑地についての都市計画への積極的な位置付けを進めることはもとより、その他の都市計画についても、その策定段階から自然的環境の整備又は保全の意義・重要性を考慮することが必要である。その上で、例えば、必要なものを公園等の都市施設又は田園住居地域、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区として適切に決定していくことが重要である。

## 2. 都市計画を定めるに当たっての基本的考え方

リエーションや自然とのふれあいの場となり、野生生物の生息・生育環境を確保している。また、自然的環境によって実感される四季の変化は、我が国固有の文化形成に重要な役割を担っている。このような自然的環境をグリーンインフラとして適切に整備・保全していく必要がある。

近年では、都市部における貴重な緑地※等の減少や都市住民の環境保全に対する意識の高まりに対応し、都市計画において緑地等の自然的環境を整備又は保全する必要性が高まっている。また、人口減少・高齢化等の社会経済情勢の変化等を背景に、都市内の貴重な緑地空間として、都市農地の保全の重要性が高まっている。このため、すべての都市計画において自然的環境の整備（失われた自然的環境の復元を含む。）又は保全に配慮し、必要なものを公園等の都市施設又は田園住居地域、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区を適切に決定していくことが重要である。

## 2. 都市計画を定めるに当たっての基本的考え方

緑地等の自然的環境に関する都市計画を定めるに当たっては、緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等のグリーンインフラとしての機能が効果的かつ有機的に発揮されるよう定めることが重要であり、現状の都市におけるこれらの機能の評価を十分に踏まえつつ、都市の構造、市街化等の土地利用の動向、区域区分や道路等の他の都市計画との関係等を十分勘案したうえで、都市計画区域マスタープラン、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第3条の3に基づく「都道府県の緑地の保全及び緑化の推進に関する計画」（以下「緑の広域計画」という。）に都市の緑の将来像を位置付け、これに即して個別の都市計画を定めるべきである。特に、住民に身近な都市計画をきめ細かく定めるため、市町村マスタープラン、都市緑地法第4条に基づく「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下「緑の基本計画」という。）を活用すべきである。この場合、都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号。以下「樹木保存法」という。）に基づく保存樹又は保存樹林、市民緑地、緑地協定、屋上緑化、市民農園等、関連する制度との連携又は役割分担を踏まえて計画すべきである。

（以下略）

### 3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

（中略）

緑地等の自然的環境に関する都市計画を定めるに当たっては、緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等のグリーンインフラとしての機能が効果的かつ有機的に発揮されるよう定めることが重要であり、現状の都市におけるこれらの機能の評価を十分に踏まえつつ、都市の構造、市街化等の土地利用の動向、区域区分や道路等の他の都市計画との関係等を十分勘案したうえで、都市計画区域マスタープランに都市の緑の将来像を位置付け、これに即して個別の都市計画を定めるべきである。特に、住民に身近な都市計画をきめ細かく定めるため、市町村マスタープラン、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下「緑の基本計画」という。）を活用すべきである。この場合、都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）に基づく保存樹又は保存樹林、市民緑地、緑地協定、屋上緑化、市民農園等、関連する制度との連携又は役割分担を踏まえて計画すべきである。

（以下略）

### 3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

（中略）

※（「緑地」の定義）

都市計画法に基づく「緑地」は、法第 11 条に規定される都市施設の種類の種類として定義されているが、本運用指針における「緑地」は特に定めのない限り都市緑地法第 3 条第 1 項に規定する「緑地」（樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が、単独で若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいう。）として記載する。

#### IV. 都市計画制度の運用の在り方

##### IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

###### IV-1-1 都市計画区域

###### 1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

(1) (略)

(2) (中略)

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及

※（「緑地」の定義）

都市計画法に基づく「緑地」は、法第 11 条に規定される都市施設の種類の種類として定義されているが、本運用指針における「緑地」は特に定めのない限り都市緑地法第 3 条第 1 項に規定する「緑地」（樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が、単独で、若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいう。）として記載する。

#### IV. 都市計画制度の運用の在り方

##### IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

###### IV-1-1 都市計画区域

###### 1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

(1) (略)

(2) (中略)

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び

び保全を行うことが望ましいが、

- ① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况等  
地域的特性に相当な差異があること
- ② 地理的条件等により一体の都市として整備することが  
困難であること

等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合には、実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。また、区域区分を行っている都市計画区域を有する市町村と、区域区分を行っていない都市計画区域を有する市町村が合併した場合、当面の間、それぞれの都市計画区域をそのまま存続させることも考えられる。

(以下略)

## 2. (略)

### IV-1-2 マスタープラン

#### I) (略)

#### 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

保全を行うことが望ましいが、

- ① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况等  
地域的特性に相当な差異がある。。
- ② 地理的条件等により一体の都市として整備することが  
困難であること

等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合には、実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。また、区域区分を行っている都市計画区域を有する市町村と、区域区分を行っていない都市計画区域を有する市町村が合併した場合、当面の間、それぞれの都市計画区域をそのまま存続させることも考えられる。

(以下略)

## 2. (略)

### IV-1-2 マスタープラン

#### I) (略)

#### 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) 基本的考え方

①～⑨ (略)

⑩ 都市計画区域マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が当該都市計画区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について、緑の広域計画の内容も踏まえつつ、十分に配慮することが望ましい。

⑪ (略)

(2) (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

① 区域区分制度の適切な運用

(中略)

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全の重要性の視点から行うことが望ましい。

1)～2) (略)

3) 緑地等自然的環境の整備又は保全の重要性

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが重要であり、都

(1) 基本的考え方

①～⑨ (略)

⑩ 都市計画区域マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が当該都市計画区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に配慮することが望ましい。

⑪ (略)

(2) (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

① 区域区分制度の適切な運用

(中略)

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

1)～2) (略)

3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべき

市計画としてもその重要性を考慮しなければならない。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。

(以下略)

②～③ (略)

#### (4) 主要な都市計画の決定の方針

##### ①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1)～3) (略)

4) その他の土地利用の方針

a～b (略)

c 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針  
市街地の安全や環境の維持・向上を図るため、自然的環境のグリーンインフラとしての機能を適切に評価した上で、自然的環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

d (略)

である。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。

(以下略)

②～③ (略)

#### (4) 主要な都市計画の決定の方針

##### ①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

1)～3) (略)

4) その他の土地利用の方針

a～b (略)

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地の安全や環境の維持・向上を図るため、自然環境のグリーンインフラとしての機能を適切に評価した上で、自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

d (略)

②～③（略）

④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

（中略）

1) 基本方針

当該都市計画区域における自然的環境の特徴と現状、及びこれらを踏まえた整備又は保全の重要性について記述することが望ましい。また、計画水準は、例えば、都市計画制度により担保されている又は将来担保され得る緑地の確保目標面積、又は都市計画区域内住民一人当たりの都市施設としての公共空地の面積等の具体的な指標を用いてわかりやすく示すことが望ましい。計画の目標年次は都市の将来像を想定するおおむね20年後とすることが望ましい。

2)～4)（略）

## 2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～⑤（略）

⑥ 市町村マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が、当該区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について、緑の基本計画の内容も踏まえつつ、十分に配慮することが望ましい。

②～③（略）

④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

（中略）

1) 基本方針

当該都市計画区域における自然的環境の特徴と現状、及びこれらを踏まえた整備又は保全の必要性について記述することが望ましい。また、計画水準は、例えば、都市計画制度により担保されている又は将来担保され得る緑地の確保目標面積、又は都市計画区域内住民一人当たりの都市施設としての公共空地の面積等の具体的な指標を用いてわかりやすく示すことが望ましい。計画の目標年次は都市の将来像を想定するおおむね20年後とすることが望ましい。

2)～4)（略）

## 2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～⑤（略）

⑥ 市町村マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が、当該区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について、十分に配慮することが望ましい。

例えば、当該区域の緑地等が有する雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能への影響について確認することなどが考えられる。

(2)～(3) (略)

#### IV-1-3 立地適正化計画

1.～3. (略)

#### 4. 作成手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

(中略)

なお、立地適正化計画については、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、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から重要である。このため、立地適正化計画を作成する際、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされている（都市再生法第81条第22項）。

(以下略)

5. (略)

例えば、当該区域の緑地等が有する雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能への影響について確認することなどが考えられる。

(2)～(3) (略)

#### IV-1-3 立地適正化計画

1.～3. (略)

#### 4. 作成手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

(中略)

なお、立地適正化計画については、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、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から重要である。このため、立地適正化計画を作成する際、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされている（都市再生法第81条第17項）。

(以下略)

5. (略)

## 6. 他の計画との関係

① (略)

② 都市計画区域マスタープラン

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない（都市再生法第81条第17項）。

(以下略)

③～⑤ (略)

⑥ 緑地保全・緑化推進

緑地保全・緑化推進は、良好な都市環境の形成に大きく関わるものである。例えば居住誘導区域内においては適切な公園の整備・管理、建築物の緑化、市民農園の整備等が居住環境の向上につながり、また居住誘導区域外においては緑地や農地を地域地区等を活用して適切に保全すること等が、当該区域における自然的環境の保全とともに市街地の無秩序な拡大の抑制につながり、コンパクトなまちづくりの効果的な推進にも資する。このため、居住誘導区域の設定や居住誘導施策と緑地保全・緑化推進に関する取組とが整合をもつよう、立地適正化計画は緑の基本計画との調和が保たれたものでなければならない（都市再生法第81条第17項）。

⑦～⑫ (略)

## 6. 他の計画との関係

① (略)

② 都市計画区域マスタープラン

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない（都市再生法第81条第12項）。

(以下略)

③～⑤ (略)

⑥ 緑地保全・緑化推進

緑地保全・緑化推進は、良好な都市環境の形成に大きく関わるものである。例えば居住誘導区域内においては適切な公園の整備・管理、建築物の緑化、市民農園の整備等が居住環境の向上につながり、また居住誘導区域外においては緑地や農地を地域地区等を活用して適切に保全すること等が、当該区域における自然的環境の保全とともに市街地の無秩序な拡大の抑制につながり、コンパクトなまちづくりの効果的な推進にも資する。このため立地適正化計画の作成や取組にあたっては、居住誘導区域の設定や居住誘導施策と緑地保全・緑化推進に関する取組とが整合をもつよう、緑の基本計画との連携を図ることが望ましい。

⑦～⑫ (略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 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

(中略)

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 II) D. 9. (2) 基本的な考え方③」参照。)

(以下略)

2. ~ 3. (略)

II) 個別の事項

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 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

(中略)

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。)

(以下略)

2. ~ 3. (略)

II) 個別の事項

**A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）**

(1) ～ (2) (略)

(3) 関係行政機関との調整等

①～② (略)

③ (中略)

1)～2) (略)

3) 準都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合の関係行政機関との調整については、「IV-2-1 II) D. 1. 用途地域（6）関係行政機関との調整 5」に記載する非線引き都市計画区域の場合に準ずること。

**B. (略)**

**C. 都市再開発方針等（法第7条の2関連）**

**1. (略)**

**2. 住宅市街地の開発整備の方針**

(1) 住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

① (略)

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

**A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）**

(1) ～ (2) (略)

(3) 関係行政機関との調整等

①～② (略)

③ (中略)

1)～2) (略)

3) 準都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合の関係行政機関との調整については、「IV-2-1 D 1. 用途地域（6）関係行政機関との調整 5」に記載する非線引き都市計画区域の場合に準ずること。

**B. (略)**

**C. 都市再開発方針等（法第7条の2関連）**

**1. (略)**

**2. 住宅市街地の開発整備の方針**

(1) 住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

① (略)

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

(中略)

a (略)

b 以下の例のように、他の法令により住宅以外の土地利用に供されることとされている地区

ア 自然公園法による自然公園、自然環境保全法による自然環境保全地域及び鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)による鳥獣保護区

イ～ウ (略)

2) (略)

(2) (略)

### 3. (略)

#### 4. 防災街区整備方針

(1) ～ (2) (略)

(3) 防災公共施設の整備等

① (中略)

なお、既に都市計画決定された公共施設については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の解消 3. (1) 参照。

② (略)

(4) (略)

(中略)

a (略)

b 以下の例のように、他の法令により住宅以外の土地利用に供されることとされている地区

ア 自然公園法による自然公園、自然環境保全法による自然環境保全地域及び鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律(大正7年法律第32号)による鳥獣保護区

イ～ウ (略)

2) (略)

(2) (略)

### 3. (略)

#### 4. 防災街区整備方針

(1) ～ (2) (略)

(3) 防災公共施設の整備等

① (中略)

なお、既に都市計画決定された公共施設については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の解消 3 - (1) 参照。

② (略)

(4) (略)

## D. 地域地区（法第8条関連）

### 1. 用途地域

(1) ～ (5) (略)

(6) 関係行政機関との調整

1)～4) (略)

5) (中略)

なお、この調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内的の農地として、原則農地転用の許可が可能となる（ただし、田園住居地域 内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される）ほか、宅地分譲も認められるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましい。ただし、この調整に当たっては、「IV-2-1 II) B. 5. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

6)～7) (略)

(7) (略)

### 2. (略)

## D. 地域地区（法第8条関連）

### 1. 用途地域

(1) ～ (5) (略)

(6) 関係行政機関との調整

1)～4) (略)

5) (中略)

なお、この調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内的の農地として、原則農地転用の許可が可能となる（ただし、田園住居地域 内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される）ほか、宅地分譲も認められるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましい。ただし、この調整に当たっては、「IV-2-1 B 4. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

6)～7) (略)

(7) (略)

### 2. (略)

### 3. 特定用途制限地域

(1) ～ (2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1)～2) (略)

3) (中略)

a ～ b (略)

c 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律  
に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即  
地的にその配置を定める施設

(以下略)

4) (略)

### 4. ～ 6. (略)

### 7. 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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  
境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽

### 3. 特定用途制限地域

(1) ～ (2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1)～2) (略)

3) (中略)

a ～ b (略)

c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業  
計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める  
施設

(以下略)

4) (略)

### 4. ～ 6. (略)

### 7. 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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  
境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽

率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。なお、これらの取組が質の高いものである場合は、そうでない場合と比較してさらに容積率の最高限度を割増して定めることも考えられる。

容積率の最高限度の割増については地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい。

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化、相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

容積率の最高限度の割増については地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい。

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

b～c (略)

2)～5) (略)

(3) (略)

## 8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (中略)

a～b (略)

c

ア～ウ (略)

エ 屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取組 (特に、質の高いもの)が行われている場合、

などは、特に高い容積率の最高限度が定め得るものである。

3) (略)

9. ～12. (略)

b～c (略)

2)～5) (略)

(3) (略)

## 8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (中略)

a～b (略)

c

ア～ウ (略)

エ 屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みが行われている場合、

などは、特に高い容積率の最高限度が定め得るものである。

3) (略)

9. ～12. (略)

### 1 3. 特定防災街区整備地区

#### (1) 趣旨

(中略)

(なお、密集市街地の特性については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 1.

(1) 参照。)

具体的には、次に掲げる地区について、特定防災街区整備地区を指定するものである。

a 道路、公園等の防災都市計画施設その他の公共施設と併せて、その周辺の建築物の不燃化を促進することにより、公共施設と建築物が一体となった延焼遮断帯や広域的な避難地・避難路を効率的に形成すべき区域（なお、防災都市施設については、IV-2-2 II) L. 防災都市施設 参照。)

b～c (略)

#### (2) 基本的な考え方

##### ① (略)

② 特定防災街区整備地区において、防災都市計画施設と一体となって建築物を整備するため必要な場合は、特定防災機能の確保に直接に関連する間口率の最低限度、高さの最低限度等を定めることができるが、この場合は、「IV-2-1 II) H. 1. 防災街区整備地区計画」に記述された指

### 1 3. 特定防災街区整備地区

#### (1) 趣旨

(中略)

(なお、密集市街地の特性については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 1-

(1) 参照。)

具体的には、次に掲げる地区について、特定防災街区整備地区を指定するものである。

a 道路、公園等の防災都市計画施設その他の公共施設と併せて、その周辺の建築物の不燃化を促進することにより、公共施設と建築物が一体となった延焼遮断帯や広域的な避難地・避難路を効率的に形成すべき区域（なお、防災都市施設については、IV-2-2-II) - K. 防災都市施設 参照。)

b～c (略)

#### (2) 基本的な考え方

##### ① (略)

② 特定防災街区整備地区において、防災都市計画施設と一体となって建築物を整備するため必要な場合は、特定防災機能の確保に直接に関連する間口率の最低限度、高さの最低限度等を定めることができるが、この場合は、「IV-2-1-H. -1. 防災街区整備地区計画」に記述された指針

針を参考とすることが望ましい。

なお、特定防災街区整備地区に関する都市計画で定める建築物の形態に関する事項の考え方については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3. (3) ①参照。

(3) 配慮すべき事項

1)～2) (略)

3) (中略)

なお、密集市街地の改善に当たっての、良好な地域社会等の維持への配慮、地域の伝統や文化への配慮について、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 2. (8)、3. (4) ③参照。

**14. ～16. (略)**

**17. 風致地区**

1. (略)

**2. 風致地区の決定・変更**

(1) (略)

(2) 今後の風致地区指定に関する留意点

①～④ (略)

を参考とすることが望ましい。

なお、特定防災街区整備地区に関する都市計画で定める建築物の形態に関する事項の考え方については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3 - (3) - ①参照。

(3) 配慮すべき事項

1)～2) (略)

3) (中略)

なお、密集市街地の改善に当たっての、良好な地域社会等の維持への配慮、地域の伝統や文化への配慮について、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 2 - (8)、3 - (4) - ③参照。

**14. ～16. (略)**

**17. 風致地区**

1. (略)

**2. 風致地区の決定・変更**

(1) (略)

(2) 今後の風致地区指定に関する留意点

①～④ (略)

⑤ 10ha以上（2以上の市町村（都の特別区を含む）の区域にわたるものに限る。）の風致地区については都道府県（市（都の特別区を含む）の区域内にあっては当該市）が、その他の風致地区については市町村が、それぞれ風致条例に基づき許可事務を行うことになるため、建築担当部局及び開発許可担当部局と十分な連携を図ることが望ましい。また、これらの地区が近接する場合には、風致地区内の土地所有者等に対し、行為許可等の手続について明確に周知をすることが望ましい。この場合、行為許可の申請窓口を市町村とすること、地方自治法の規定に基づき行為の許可の事務を町村に委任すること等の措置により、許可事務の処理を一本化することも考えられる。

(3) (略)

(4) 関連する制度との関係

①～④ (略)

⑤ 風致地区は、緑の広域計画、緑の基本計画の対象となる制度である。また、緑の基本計画における緑化重点地区（都市緑地法第4条第2項第10号の「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」をいう。以下同じ。）に関する事項に必要に応じ風致地区に係る土地を定め、当該土地について緑地協定締結の指導、民有地緑化への助成等重点的な緑化等を図り、住民の理解

⑤ 10ha以上（2以上の市町村（都の特別区を含む）の区域にわたるものに限る。）の風致地区については都道府県（市（都の特別区を含む）の区域内にあっては当該市）が、その他の風致地区については市町村が、それぞれ風致条例に基づき許可事務を行うことになるため、建築担当部局及び開発許可担当部局と十分な連携を図ることが望ましい。また、これらの地区が近接する場合には、風致地区内の土地所有者等に対し、行為許可等の手続について明確に周知をすることが望ましい。この場合、行為許可の申請窓口を市町村とすること、地方自治法（昭和22年法律第67号）の規定に基づき行為の許可の事務を町村に委任すること等の措置により、許可事務の処理を一本化することも考えられる。

(3) (略)

(4) 関連する制度との関係

①～④ (略)

⑤ 風致地区は緑の基本計画の対象となる制度である。また、都市緑地法第4条第2項第8号の「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」に必要に応じ風致地区に係る土地を定め、当該土地について緑地協定締結の指導、民有地緑化への助成等重点的な緑化等を図り、住民の理解と協力を得つつ風致の維持・増進を図ることが望ましい。

と協力を得つつ風致の維持・増進を図ることが望ましい。

⑥（略）

(5) 風致地区の区域の見直し

①（略）

② なお風致の維持・創出が困難であり、かつ都市構造の変化等に伴う都市全体の将来像の見直しにおいて、市街地の再開発等により土地の高度利用を図る必要が生じ、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン等によりその方針が定められたものについては、緑の広域計画、緑の基本計画等との整合を図りつつ、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画等計画的な市街地整備のための措置に併せ、風致地区の区域の必要な見直しを行うことが望ましい。

### 3. 風致地区における風致の維持・創出に関する方針

(1)～(2)（略）

(3) 風致保全方針の留意点

① 風致保全方針については、当該風致地区の存する都道府県の緑の広域計画、市町村の緑の基本計画等との整合を図るものとするのが望ましい。

②～③（略）

⑥（略）

(5) 風致地区の区域の見直し

①（略）

② なお風致の維持・創出が困難であり、かつ都市構造の変化等に伴う都市全体の将来像の見直しにおいて、市街地の再開発等により土地の高度利用を図る必要が生じ、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン等によりその方針が定められたものについては、緑の基本計画等との整合を図りつつ、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画等計画的な市街地整備のための措置に併せ、風致地区の区域の必要な見直しを行うことが望ましい。

### 3. 風致地区における風致の維持・創出に関する方針

(1)～(2)（略）

(3) 風致保全方針の留意点

① 風致保全方針については、当該風致地区の存する市町村の緑の基本計画等との整合を図るものとするのが望ましい。

②～③（略）

#### 4. 風致地区における建築等の規制

(1) ～ (4) (略)

(5) 通知を要する行為

① (中略)

ア～ハ (略)

ヒ 放送法による基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

フ～ヨ (略)

② (略)

(6) (略)

#### 5. (略)

#### 18. 緑地保全地域

(中略)

緑地保全地域では、建築物の新築等の行為を行う際には事前に都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）への届出が必要となり、緑地の保全上必要がある場合には、都道府県（市の区域内にあっては当該市。）が定める行為の規制又は措置の基準に基づき、都道府県知事等が当該行為を禁止もしくは制限し、又は必要な措置を命令する

#### 4. 風致地区における建築等の規制

(1) ～ (4) (略)

(5) 通知を要する行為

① (中略)

ア～ハ (略)

ヒ 放送法 （昭和25年法律第132号）による基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

フ～ヨ (略)

② (略)

(6) (略)

#### 5. (略)

#### 18. 緑地保全地域

(中略)

緑地保全地域では、建築物の新築等の行為を行う際には事前に都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）への届出が必要となり、緑地の保全上必要がある場合には、都道府県（市の区域内にあっては当該市。）が定める緑地保全計画に基づき、都道府県知事等が当該行為を禁止もしくは制限し、又は必要な措置を命令するとともに、当

とともに、当該命令により通常生ずべき損失を受けた者に対しては損失補償が行われる。

(以下略)

### 19. 特別緑地保全地区

(略)

特別緑地保全地区では、建築物の建築等の行為は現状凍結的に制限され、行為の許可を受けることができないために通常生ずべき損失を受けた者に対する損失補償、及び許可を受けることができないためにその土地の利用に著しい支障を来す者に対する土地の買入れが行われる。

なお、特別緑地保全地区内の緑地の有する機能の維持増進を図るためには、皆伐や択伐等を行う機能維持増進事業を実施することが重要であるが、その実施費用に都市計画税を充当しようとする場合の都市計画関係手続の特例を、都市緑地法第19条の2及び第19条の3において措置している。

市町村又は都市緑化支援機構が行う機能維持増進事業に都市計画税を充当する場合は、対象とする特別緑地保全地区内の土地を都市計画施設である緑地（以下、単に「都市計画緑地」という。）として都市計画に定め、さらに、その緑地の整備に関する事業の施行について都道府県知事の確認を経る必要があるが、この二つの手続それぞれについて特例を設けたものである。

まず前者の都市計画決定手続に関する特例については、当該

該命令により通常生ずべき損失を受けた者に対しては損失補償が行われる。

(以下略)

### 19. 特別緑地保全地区

(略)

特別緑地保全地区では、建築物の建築等の行為は現状凍結的に制限され、行為の許可を受けることができないために通常生ずべき損失を受けた者に対する損失補償、及び許可を受けることができないためにその土地の利用に著しい支障を来す者に対する土地の買入れが行われる。

土地は既に「特別緑地保全地区」として都市計画決定手続を経ているところ、それと同じ土地・同じ趣旨（緑地の整備・保全）で都市計画緑地についての都市計画決定もする場合、再び全く同じ手続を行うことは二重の手続となる面があることから、その合理化のため措置したものである。具体的には、市町村が緑の基本計画に「機能維持増進事業の実施の方針」を定めて公表した場合、特別緑地保全地区内の土地に都市計画緑地を定めるときは、公聴会の開催等や都道府県知事への協議が不要となるとともに、縦覧期間中に異議を述べる意見書がなかった場合は、都市計画審議会への付議を行わないことも可能となる。ただし、当該付議を行わない場合は、本特例による都市計画緑地の決定後に都市計画事業認可に関する特例（後述）が続くことも踏まえ、公正かつ専門的な第三者としての専門機関である都市計画審議会に対しては、異議がなかった旨と併せて都市計画の案を報告することが望ましい。

次に後者の事業の施行に関する特例については、機能維持増進事業を都市計画事業として実施するための都道府県知事との間の手続を簡素化するものとして措置したものである。具体的には、市町村が緑の基本計画に機能維持増進事業の具体的な事業手法（主体、場所、内容、期間等）を定め、都道府県知事に協議して同意を得た場合は、その計画の公表と同時に都市計画事業の認可を受けたものとみなされることとなる。これにより、機能維持増進事業を都市計画事業として実施することが可能と

なり、都市計画税を充当することも可能となるものである。

特別緑地保全地区内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

## 20. (略)

### 21. 生産緑地地区

#### 1. 趣旨

(1) (略)

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法第2条の2の「都市における農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、特定生産緑地の指定、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

(以下略)

特別緑地保全地区内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

## 20. (略)

### 21. 生産緑地地区

#### 1. 趣旨

(1) (略)

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法 (昭和49年法律第68号) 第2条の2の「都市における農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、特定生産緑地の指定、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

(以下略)

## 2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) ～ (2) (略)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

ア (略)

イ 土地区画整理事業との重複

i ～ iv (略)

v 相続税等の納税猶予を受けている農地等を含む区域について、土地区画整理事業による換地処分が行われた場合には、換地処分があった日から一月以内に租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第40条の6又は第40条の7の規定により納税地の税務署長の承認を受ければ、引続き納税猶予が継続される。

また、土地区画整理事業により換地処分が行われた土地等については、譲渡所得については租税特別措置法第33条の3又は第65条により、譲渡がなかったものとみなされる。

vi (略)

② (略)

③ 緑の広域計画、緑の基本計画との関係

## 2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) ～ (2) (略)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

ア (略)

イ 土地区画整理事業との重複

i ～ iv (略)

v 相続税等の納税猶予を受けている農地等を含む区域について、土地区画整理事業による換地処分が行われた場合には、換地処分があった日から一月以内に租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第40条の6又は第40条の7の規定により納税地の税務署長の承認を受ければ、引続き納税猶予が継続される。

また、土地区画整理事業により換地処分が行われた土地等については、譲渡所得については租税特別措置法 (昭和32年法律第26号) 第33条の3又は第65条により、譲渡がなかったものとみなされる。

vi (略)

② (略)

③ 緑の基本計画との関係

ア 緑の広域計画、緑の基本計画における施策は、都市における緑地（樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が、単独で若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているもの）を対象とするものであり、生産緑地地区も対象となるものである。

イ（略）

④～⑥（略）

（４）～（５）（略）

### 3. ～8.（略）

## 9. 生産緑地地区に係る税制措置

（中略）

### （１）相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地（高度化施設用地を含む。「IV-2-1 II) D. 21. 9. 生産緑地地区に係る税制措置」において同じ。）

ア 緑の基本計画における施策は、都市における樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が単独で、若しくは一体となって良好な自然環境を形成している緑地を対象とするものであり、生産緑地地区も対象となるものである。

イ（略）

④～⑥（略）

（４）～（５）（略）

### 3. ～8.（略）

## 9. 生産緑地地区に係る税制措置

（中略）

### （１）相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地（高度化施設用地を含む。「IV-2-1 II) D. 21. 9. 生産緑地地区に係る税制措置」において同じ。）又

又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

(以下略)

(2)～(7) (略)

## 22. ～ 23. (略)

### E. (略)

### F. 遊休土地転換利用促進地区 (法第10条の3関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

#### ① 遊休土地転換利用促進地区の指定

1) (略)

2) 促進地区に含めない地区

促進地区には、原則として、以下の区域を含めないことが望ましい。

a 自然公園法による国立公園、国定公園、都道府県立自然公園及び自然環境保全法による自然環境保全地域、都道府県自然環境保全地域及び鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律による鳥獣保護区

b～e (略)

は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

(以下略)

(2)～(7) (略)

## 22. ～ 23. (略)

### E. (略)

### F. 遊休土地転換利用促進地区 (法第10条の3関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

#### ① 遊休土地転換利用促進地区の指定

1) (略)

2) 促進地区に含めない地区

促進地区には、原則として、以下の区域を含めないことが望ましい。

a 自然公園法による国立公園、国定公園、都道府県立自然公園及び自然環境保全法による自然環境保全地域、都道府県自然環境保全地域及び鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律による鳥獣保護区

b～e (略)

f 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）、高压ガス保安法（昭和26年法律第204号）、電気事業法、ガス事業法、熱供給事業法（昭和47年法律第88号）、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）、鉱山保安法（昭和24年法律第70号）、石油コンビナート等災害防止法（昭和50年法律第84号）又は石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）等の法令の規定等により土地利用について一定の制約が課せられている土地

3) (略)

②～⑦ (略)

(3) (略)

## G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. ～2. (略)

### 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

① (略)

② 市街化調整区域において定められる地区計画の目標等

f 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）、高压ガス保安法（昭和26年法律第204号）、電気事業法（昭和39年法律第170号）、ガス事業法（昭和29年法律第51号）、熱供給事業法（昭和47年法律第88号）、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）、鉱山保安法（昭和24年法律第70号）、石油コンビナート等災害防止法（昭和50年法律第84号）又は石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）等の法令の規定等により土地利用について一定の制約が課せられている土地

3) (略)

②～⑦ (略)

(3) (略)

## G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. ～2. (略)

### 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

① (略)

② 市街化調整区域において定められる地区計画の目標等

においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然的環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標等として明らかにすることが望ましい。

③（略）

(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（略）

b 法第12条の5第6項及び第8項の「特別の事情があるとき」とは、再開発等促進区の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他の利害関係を有する者の意見調整に時間を要する等の場合である。このため、当該事情が解消した場合には、同条第5項第1号の道路、公園その他の政令で定める施設（「一号施設」という。「IV-2-1 II) G. 3. (3) 再開発等促進区」において同じ。）の配置及び規模又は再開発等促進区内の地区整備計画を定めることが望ましい。

（以下略）

においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標等として明らかにすることが望ましい。

③（略）

(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（略）

b 法第12条の5第6項及び第8項の「特別の事情があるとき」とは、再開発等促進区の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他の利害関係を有する者の意見調整に時間を要する等の場合である。このため、当該事情が解消した場合には、同条第5項第1号の道路、公園その他の政令で定める施設（「一号施設」という。「IV-2-1 G 3. (3) 再開発等促進区」において同じ。）の配置及び規模又は再開発等促進区内の地区整備計画を定めることが望ましい。

（以下略）

c～e（略）

3)（略）

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b（略）

c 容積率の最高限度又は最低限度

i（略）

ii（中略）

ア（略）

イ 整備する一号施設の配置及び規模、周辺地域も含めた交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等の検討及び当該プロジェクトの良好な地域社会の形成に対する寄与の程度等について総合的な評価を行い、これらの結果を踏まえること。

なお、イの評価を行うに当たっては、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価することも考えられる。なお、これらの取組が質の高いものである場合は、そうでない場合と比較してさらに高く評価することも考えら

c～e（略）

3)（略）

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b（略）

c 容積率の最高限度又は最低限度

i（略）

ii（中略）

ア（略）

イ 整備する一号施設の配置及び規模、周辺地域も含めた交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等の検討及び当該プロジェクトの良好な地域社会の形成に対する寄与の程度等について総合的な評価を行い、これらの結果を踏まえること。

なお、イの評価を行うに当たっては、屋上緑化、相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価することも考えられる。

れる。

iii～v (略)

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

(4) 開発整備促進区

① 趣旨

(中略)

このため、開発整備促進区を定める地区計画においては、地区施設に加えて、土地利用の変化に対応して必要となる道路、公園その他の政令で定める施設(「一号施設」という。「IV-2-1 II) G. 3. (4) 開発整備促進区」において同じ。)を都市計画に定め、更に、開発整備促進区内に特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることとしている。これにより、その後の建築計画の具体化に対応して、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨認定することを通じて、周辺環境等への影響を抑えつつ、大規模特定建築物に係る用途制限を緩和することができる手法である。

(以下略)

1)～4) (略)

②～③ (略)

iii～v (略)

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

(4) 開発整備促進区

① 趣旨

(中略)

このため、開発整備促進区を定める地区計画においては、地区施設に加えて、土地利用の変化に対応して必要となる道路、公園その他の政令で定める施設(「一号施設」という。「IV-2-1 G 3 (4) 開発整備促進区」において同じ。)を都市計画に定め、更に、開発整備促進区内に特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることとしている。これにより、その後の建築計画の具体化に対応して、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨認定することを通じて、周辺環境等への影響を抑えつつ、大規模特定建築物に係る用途制限を緩和することができる手法である。

(以下略)

1)～4) (略)

②～③ (略)

#### 4. ～ 5. (略)

#### 6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。また、住宅の確保、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。なお、これらの取組が質の高いものである場合は、そうでない場合と比較してさらに容積率の最高限度を割増して定めることも考えられる。

なお、高度利用型地区計画の適用に当たって、地区の

#### 4. ～ 5. (略)

#### 6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、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勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。また、住宅の確保、屋上緑化、相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

なお、高度利用型地区計画の適用に当たって、地区の

特性から、区域を区分して建築物の容積率を適正に配分する必要がある場合には、容積の適正配分の考え方により配分した容積率の最高限度を基準にして、上記の考え方等により容積率の最高限度を割増すことが考えられる。また、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

③～④（略）

（３）（略）

## 7.（略）

## 8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

（１）（略）

（２）基本的な考え方

①～②（略）

③ 工作物の設置の制限

1) 壁面後退区域における、工作物の設置の制限（当該区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なも

特性から、区域を区分して建築物の容積率を適正に配分する必要がある場合には、容積の適正配分の考え方により配分した容積率の最高限度を基準にして、上記の考え方等により容積率の最高限度を割増すことが考えられる。また、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

③～④（略）

（３）（略）

## 7.（略）

## 8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

（１）（略）

（２）基本的な考え方

①～②（略）

③ 工作物の設置の制限

1) 壁面後退区域における、工作物の設置の制限（当該区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なも

のに限る。「IV-2-1 II) G. 8. 街並み誘導型地区計画」において同じ。) は、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について工作物の設置を適切に規制することが、道路との一体的な空間や隣地との一体的な空間を確保し、市街地の環境を確保するため重要であることにかんがみ、当該区域における壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等を総合的に勘案して当該区域における良好な環境を維持増進するよう定めることが望ましい。

(以下略)

④～⑤ (略)

(3) (略)

## 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

①～⑤ (略)

⑥ 誘導容積等

防災街区整備地区計画においては、いわゆる誘導容積

のに限る。「IV-2-1 G. 8. 街並み誘導型地区計画」において同じ。) は、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について工作物の設置を適切に規制することが、道路との一体的な空間や隣地との一体的な空間を確保し、市街地の環境を確保するため重要であることにかんがみ、当該区域における壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等を総合的に勘案して当該区域における良好な環境を維持増進するよう定めることが望ましい。

(以下略)

④～⑤ (略)

(3) (略)

## 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

①～⑤ (略)

⑥ 誘導容積等

防災街区整備地区計画においては、いわゆる誘導容積

型、用途別容積型、街並み誘導型の制度を活用し、あるいは、これらの二以上の制度を併用することで望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 II) G. 地区計画」に記述された各制度の指針を参考としつつ、必要に応じ、これらの制度の積極的活用を図ることが望ましい。

(3) (略)

## 2. 歴史的風致維持向上地区計画

(中略)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ 歴史的風致維持向上地区整備計画

1) (略)

2) 建築物等に関する事項

(中略)

歴史まちづくり法第31条第4項第2号に定める上記以外の計画事項については、「IV-2-1 II) G. 地区計画 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項 (2) ②」中「地区計画」とあるのを「歴史的風致維持向上地区計画」と読み替えて参考とすることが望ましい。

3) (略)

型、用途別容積型、街並み誘導型の制度を活用し、あるいは、これらの二以上の制度を併用することで望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 G. 地区計画」に記述された各制度の指針を参考としつつ、必要に応じ、これらの制度の積極的活用を図ることが望ましい。

(3) (略)

## 2. 歴史的風致維持向上地区計画

(中略)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ 歴史的風致維持向上地区整備計画

1) (略)

2) 建築物等に関する事項

(中略)

歴史まちづくり法第31条第4項第2号に定める上記以外の計画事項については、「IV-2-1 G. 地区計画 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項 (2) ②」中「地区計画」とあるのを「歴史的風致維持向上地区計画」と読み替えて参考とすることが望ましい。

3) (略)

⑤ 街並み誘導

歴史的風致維持向上地区計画においては、いわゆる街並み誘導型の制度を活用し、望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 II) G. 地区計画」に記述された制度の指針を参考としつつ、必要に応じ積極的に活用することが望ましい。

(3) (略)

3. 沿道地区計画

(中略)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～⑤ (略)

⑥ 誘導容積等

沿道地区計画においては、「⑤ 容積の適正配分」に加えて、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型の制度を活用し、あるいは、これらの二以上の制度を併用することで望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 II) G. 地区計画」に記述された各制度の指針を参考としつつ、必要に応じ、これらの制度の積極的活用を図ることが望ましい。

⑦ (略)

⑤ 街並み誘導

歴史的風致維持向上地区計画においては、いわゆる街並み誘導型の制度を活用し、望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 G. 地区計画」に記述された制度の指針を参考としつつ、必要に応じ積極的に活用することが望ましい。

(3) (略)

3. 沿道地区計画

(中略)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～⑤ (略)

⑥ 誘導容積等

沿道地区計画においては、「⑤ 容積の適正配分」に加えて、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型の制度を活用し、あるいは、これらの二以上の制度を併用することで望ましい市街地像を誘導できる場合があるので、「IV-2-1 G. 地区計画」に記述された各制度の指針を参考としつつ、必要に応じ、これらの制度の積極的活用を図ることが望ましい。

⑦ (略)

(3) (略)

#### 4. 集落地区計画（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1)～12) (略)

13) (中略)

a～b (略)

c 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区を含まないことが望ましいが、同法第5条の実施計画と調和が図られるのであれば、これを含めることも考えられる。

d～j (略)

②～③ (略)

(3) 配慮すべき事項

①～② (略)

③ 他の法令等との調整

1)～5) (略)

6) 高圧ガス保安法、火薬類取締法、石油コンビナート等災害防止法、液化石油ガス保安の確保及び取引の適性

(3) (略)

#### 4. 集落地区計画（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1)～12) (略)

13) (中略)

a～b (略)

c 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する産業導入地区を含まないことが望ましいが、同法第5条の実施計画と調和が図られるのであれば、これを含めることも考えられる。

d～j (略)

②～③ (略)

(3) 配慮すべき事項

①～② (略)

③ 他の法令等との調整

1)～5) (略)

6) 高圧ガス保安法、火薬類取締法、石油コンビナート等災害防止法、液化石油ガス保安の確保及び取引の適性

化に関する法律、消防法（昭和23年法律第186号）及び鉱山保安法の規制を尊重し、これらの規制との整合性を保つようにすることが望ましい。

7)～8)（略）

④ 関係行政機関との調整

1)～2)（略）

3) 都道府県の都市計画担当部局は、集落地区計画の策定又は変更の協議に当たっては、あらかじめ、当該地域の良好な自然環境を保全する観点及び騒音等の環境保全上の支障を防止する観点から環境部局、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局とそれぞれ調整するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と協議することが望ましい。

I.（略）

IV-2-2 都市施設

I)（略）

II) 施設別の事項

化に関する法律（昭和42年法律第149号）、消防法（昭和23年法律第186号）及び鉱山保安法の規制を尊重し、これらの規制との整合性を保つようにすることが望ましい。

7)～8)（略）

④ 関係行政機関との調整

1)～2)（略）

3) 都道府県の都市計画担当部局は、集落地区計画の策定又は変更の協議に当たっては、あらかじめ、当該地域の良好な自然環境を保全する観点及び騒音等の環境保全上の支障を防止する観点から環境部局、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局とそれぞれ調整するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と協議することが望ましい。

I.（略）

IV-2-2 都市施設

I)（略）

II) 施設別の事項

## A. 交通施設

A-1. ～ A-2. (略)

### A-3. 都市高速鉄道

1. (略)

#### 2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い

(1) ～ (2) (略)

(3) 都市モノレール等に関する都市計画の取扱い  
(中略)

また、軌道法第3条の規定による特許の手続き及び法第18条の規定による都市計画決定の手続きは、それぞれ当該都市モノレール等の具体的な位置等を勘案して行う手続き又は区域を定める手続きであるため、特許及び都市計画決定は、同一時期に行うことが望ましい。

A-4. ～ A-6. (略)

## B. 公園、緑地等の公共空地

## A. 交通施設

A-1. ～ A-2. (略)

### A-3. 都市高速鉄道

1. (略)

#### 2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い

(1) ～ (2) (略)

(3) 都市モノレール等に関する都市計画の取扱い  
(中略)

また、軌道法3条の規定による特許の手続き及び法第18条の規定による都市計画決定の手続きは、それぞれ当該都市モノレール等の具体的な位置等を勘案して行う手続き又は区域を定める手続きであるため、特許及び都市計画決定は、同一時期に行うことが望ましい。

A-4. ～ A-6. (略)

## B. 公園、緑地等の公共空地

## 1. ～ 2. (略)

### 3. 区域区分その他の関連する制度との関係

(1) (略)

(2) 関連する制度との関係

①～⑤ (略)

⑥ 緑の広域計画、緑の基本計画との関係

公園等は、緑の広域計画、緑の基本計画の対象となる都市施設である。また、緑の基本計画における緑化重点地区に関する事項においては緑化施策を重点的に推進するために公園等を即地的に定め、積極的に決定、整備することが望ましい。

⑦ (略)

### 4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針

(1) ～ (2) (略)

(3) 公園等の設置

民間事業者に係る公園等の設置については次によることが望ましい。

① 事業区域内において、公園等の種類及び種別に応じ、必要な緑化面積を確保する。緑化面積を定めるに当たっては、公園等の種類及び種別に応じ、緑の政策大綱（平成6年7月28日建設省決定）Ⅲ 2 (1) ①に定められた次の数値を参

## 1. ～ 2. (略)

### 3. 区域区分その他の関連する制度との関係

(1) (略)

(2) 関連する制度との関係

①～⑤ (略)

⑥ 緑の基本計画との関係

公園等は緑の基本計画の対象となる都市施設である。また、都市緑地法第4条第2項第8号の「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」においては緑化施策を重点的に推進するために公園等を即地的に定め、積極的に決定、整備することが望ましい。

⑦ (略)

### 4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針

(1) ～ (2) (略)

(3) 公園等の設置

民間事業者に係る公園等の設置については次によることが望ましい。

① 事業区域内において、公園等の種類及び種別に応じ、必要な緑化面積を確保する。緑化面積を定めるに当たっては、公園等の種類及び種別に応じ、緑の政策大綱（平成6年7月28日建設省決定）Ⅲ 2 (1) ①に定める都市公園の種別に

考にする。

i 住区基幹公園及び都市基幹公園 50%以上  
(ただし街区公園及び運動公園にあつては30%以上)

ii 緩衝緑地及び緑道 70%以上

iii 都市緑地 80%以上

iv 墓園 60%以上

②～④ (略)

(4) (略)

C. ～ I. (略)

## J. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

### 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方

(1) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の基本的な考え方  
一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地の整備を図る観点から、当該市街地が有すべき諸機能に係る施設を一団地の施設としてとらえて一体的に整備することを目的とするものであり、当該市街地が有すべき機能に応じて住宅施設、特定

応じた緑化面積を参考にする。

②～④ (略)

(4) (略)

C. ～ I. (略)

## J. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

### 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方

(1) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の基本的な考え方  
一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点となる市街地の整備を図る観点から、当該市街地が有すべき諸機能に係る施設を一団地の施設としてとらえて一体的に整備することを目的とするものであり、当該市街地が有すべき機能に応じて住宅施設、特定

業務施設（津波防災地域づくりに関する法律第2条第14項に規定する特定業務施設をいう。「IV-2-2 II」J. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設」において同じ。）又は公益的施設を組み合わせるとともに、これらと一体的に確保する必要のある公共施設とを併せたものとして構成される。

（以下略）

（2）～（4）（略）

## 2. ～3. （略）

### K. 一団地の復興拠点市街地形成施設

#### 1. 一団地の復興拠点市街地形成施設の都市計画の考え方

一団地の復興拠点市街地形成施設は、特定大規模災害（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第1項に規定する特定大規模災害をいう。以下、同じ。）を受けた区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）において、当該区域内の地域住民の生活及び地域経済の再建のための拠点となる市街地の整備を図る観点から、当該市街地が有すべき諸機能に係る施設を一団の施設としてとらえて一体的に整備することで、円滑かつ迅速な復興を図ることを目的とするものである。

一団地の復興拠点市街地形成施設の計画に際しては、被災復

業務施設（津波防災地域づくりに関する法律第2条第14項に規定する特定業務施設をいう。「IV-2-2 II」I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設」において同じ。）又は公益的施設を組み合わせるとともに、これらと一体的に確保する必要のある公共施設とを併せたものとして構成される。

（以下略）

（2）～（4）（略）

## 2. ～3. （略）

### K. 一団地の復興拠点市街地形成施設

#### 1. 一団地の復興拠点市街地形成施設の都市計画の考え方

一団地の復興拠点市街地形成施設は、特定大規模災害（大規模災害からの復興に関する法律第2条第1項に規定する特定大規模災害をいう。以下、同じ。）を受けた区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）において、当該区域内の地域住民の生活及び地域経済の再建のための拠点となる市街地の整備を図る観点から、当該市街地が有すべき諸機能に係る施設を一団の施設としてとらえて一体的に整備することで、円滑かつ迅速な復興を図ることを目的とするものである。

一団地の復興拠点市街地形成施設の計画に際しては、被災復

興時という特殊事情を踏まえ、被災者の生活再建に十分配慮しつつ、平常時とは異なる機動的な対応をとることが求められる。

(なお、具体的な考え方については、IV-2-2 II) J. 1.

(4) 被災復興時における対応 参照。)

#### L. 防災都市施設

(中略)

なお、防災都市施設を含む防災公共施設に係る都市計画の考え方については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3. (2) ②参照。

#### IV-2-3 市街地開発事業

##### 1. (略)

##### 2. 他の都市計画との関係等

(1) ~ (7) (略)

(8) 防災上危険な密集市街地の改善

(中略)

(なお、密集市街地の改善のための各種整備事業の実施については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3. (3) ②参照。)

興時という特殊事情を踏まえ、被災者の生活再建に十分配慮しつつ、平常時とは異なる機動的な対応をとることが求められる。

(なお、具体的な考え方については、IV-2-2 II) I. 1.

(4) 被災復興時における対応 参照。)

#### L. 防災都市施設

(中略)

なお、防災都市施設を含む防災公共施設に係る都市計画の考え方については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3 - (2) - ②参照。

#### IV-2-3 市街地開発事業

##### 1. (略)

##### 2. 他の都市計画との関係等

(1) ~ (7) (略)

(8) 防災上危険な密集市街地の改善

(中略)

(なお、密集市街地の改善のための各種整備事業の実施については、政策課題対応型都市計画運用指針 F. 防災上危険な密集市街地の改善 3 - (3) - ②参照。)

3. (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-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. (略)

2. 規制的手法の活用

(中略)

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 II) D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 II) D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 開発許可制度を、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4 A-2-1. 2. 開発許可との関係」参照）

(以下略)

3. (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-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. (略)

2. 規制的手法の活用

(中略)

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 開発許可制度を、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4 A-2. 2. 開発許可との関係」参照）

(以下略)

A-2. ~ A-6. (略)

## B. 居住誘導区域に係る措置

### B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. (略)

#### 2. 規制的手法の活用

(中略)

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 II) D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 II) D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 居住調整地域を設定すること（「IV-3-1 4. 居住調整地域における開発許可の在り方」参照）
- 4) 開発許可制度を、居住誘導区域内へ居住を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4 B-5. 2. 開発許可との関係」参照）

(以下略)

A-2. ~ A-6. (略)

## B. 居住誘導区域に係る措置

### B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. (略)

#### 2. 規制的手法の活用

(中略)

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 居住調整地域を設定すること（「IV-3-1 4. 居住調整地域における開発許可の在り方」参照）
- 4) 開発許可制度を、居住誘導区域内へ居住を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4 B-3. 2. 開発許可との関係」参照）

(以下略)

B-2. ~B-5. (略)

C. ~E. (略)

#### 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

1. (略)

##### 2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) (略)

(2) 跡地等管理等協定

(中略)

(跡地等管理等協定に係る法令上の特例)

都市再生法第114条に規定されている樹木保存法の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林（以下「保存樹等」という。）の指定により、所有者に対し当該保存樹等を保存する努力義務等を課すものであることから、跡地等管理等協定区域内の保存樹等については都市再生推進法人等が当該努力義務等を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、都市再生推進法人等の努力義務等の明確化を図ることをその趣旨としている。

(以下略)

B-2. ~B-5. (略)

C. ~E. (略)

#### 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

1. (略)

##### 2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) (略)

(2) 跡地等管理等協定

(中略)

(跡地等管理等協定に係る法令上の特例)

都市再生法第114条に規定されている都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号。以下「樹木保存法」という）の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林（以下「保存樹等」という。）の指定により、所有者に対し当該保存樹等を保存する努力義務等を課すものであることから、跡地等管理等協定区域内の保存樹等については都市再生推進法人等が当該努力義務等を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、都市再生推進法人等の努力義務等の明確化を図る

### 3. その他の協定制度

(中略)

(1) ～ (2) (略)

(3) 低未利用土地利用促進協定

(中略)

低未利用土地利用促進協定を締結する際には、当該低未利用土地の所有者等の全員の合意を得ることに留意する必要がある(都市再生法第80条の3第2項)。また、低未利用土地利用促進協定を締結した土地所有者等に変更があった場合には、当該協定の効力は継続しないことに留意する必要がある。

(以下略)

4. ～ 5. (略)

#### IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 (略)

IV-3-2 一般的事項

ことをその趣旨としている。

(以下略)

### 3. その他の協定制度

(中略)

(1) ～ (2) (略)

(3) 低未利用土地利用促進協定

(中略)

低未利用土地利用促進協定を締結する際には、当該低未利用土地の所有者等の全員の合意を得ることに留意する必要がある(都市再生法第80条の2第2項)。また、低未利用土地利用促進協定を締結した土地所有者等に変更があった場合には、当該協定の効力は継続しないことに留意する必要がある。

(以下略)

4. ～ 5. (略)

#### IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 (略)

IV-3-2 一般的事項

## 1.～4. (略)

### 5. 居住誘導区域外における届出制との調整

(中略)

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい(具体的には、「IV-2-4 B-5. 2. 開発許可との関係」を参照)。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてIV-2-4 B-5. 1. (1) ①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合にも、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

### 6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が首都圏近郊緑地保全

## 1.～4. (略)

### 5. 居住誘導区域外における届出制との調整

(中略)

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい(具体的には、「IV-2-4. B-5. 2. 開発許可との関係」を参照)。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてIV-2-4. B-5. 1. (1) ①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合にも、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

### 6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が首都圏近郊緑地保全

法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都保存法、砂防法等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、これらの許可、認可等の担当部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、当該担当部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

(以下略)

#### 7. ～10. (略)

### V. 都市計画決定手続等

#### 1. (略)

#### 2. 個別の都市計画決定手続等について

(都市施設等整備協定の締結)

(中略)

当該公告及び縦覧については、書面を役所等に備え付ける方法により行う代わりに、インターネットを利用して表示する方法により行うことも可能とされている(「V. 2中の(都市計画案の縦覧)」を参照)。

(以下略)

法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、これらの許可、認可等の担当部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、当該担当部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

(以下略)

#### 7. ～10. (略)

### V. 都市計画決定手続等

#### 1. (略)

#### 2. 個別の都市計画決定手続等について

(都市施設等整備協定の締結)

(中略)

当該公告及び縦覧については、書面を役所等に備え付ける方法により行う代わりに、インターネットを利用して表示する方法により行うことも可能とされている(「V-2中の(都市計画案の縦覧)」を参照)。

(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)

(中略)

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14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。

### 3. 都市計画の提案制度

(中略)

(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、都市緑化支援機構のほか、都市計画協力団

(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)

(中略)

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。

### 3. 都市計画の提案制度

(中略)

(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

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(都市緑化支援機構は、都市における緑地の保全及び緑化の推進を図るために必要な都市計画の提案に限る。) こととされている。

(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4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。

(以下略)

## (3) 提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

(中略)

法においては、法第21条の2 第4項に規定する要件に該当しないことを理由に、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときには、提案をした者に対してその旨の通知等の手続を行うことを要しないものであるが、都市計画においても行政手続の透明化や情報公開、説明責任の履行が求められることにかんがみると、このような

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。

(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。

(以下略)

## (3) 提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

(中略)

法においては、法第21条の2 第3項に規定する要件に該当しないことを理由に、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときには、提案をした者に対してその旨の通知等の手続を行うことを要しないものであるが、都市計画においても行政手続の透明化や情報公開、説明責任の履行が求められることにかんがみると、このような

場合についても、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨とともに、どの要件に該当しないのか及び該当しないと判断した理由を提案を行った者に通知することが望ましい。

**4. (略)**

**VI. (略)**

場合についても、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨とともに、どの要件に該当しないのか及び該当しないと判断した理由を提案を行った者に通知することが望ましい。

**4. (略)**

**VI. (略)**