# 第１３版　都市計画運用指針

令和７年３月

国 土 交 通 省

都市計画運用指針目次

Ⅰ．運用指針策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

Ⅱ．運用指針の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

Ⅲ－２　運用に当たっての基本的考え方
１．総合性・一体性の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
２．市町村の主体性と広域的な調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
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・・・・・・・・・・６
４．適時適切な都市計画の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
５．マネジメント・サイクルを重視した都市計画・・・・・・・・・・・・・・９
６．情報提供の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

Ⅲ－３　自然的環境の整備又は保全について
１．都市における自然的環境の整備又は保全の意義・・・・・・・・・・・１０
２．都市計画を定めるに当たっての基本的考え方・・・・・・・・・・・・１０
３．区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係・・・・・・・・・・１１

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・・・・・・・・・・・・１４
２．都市計画区域を指定する地域の選定・・・・・・・・・・・・・・・・１５

Ⅳ－１－２　マスタープラン
Ⅰ）マスタープラン全般にわたる事項・・・・・・・・・・・・・・・・・１６
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
（２）都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
（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・・・・・２０

（４）主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
２．市町村マスタープラン
（１）基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１
（２）配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２
（３）住民の意向反映、周知等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３

Ⅳ－１－３　立地適正化計画
１．基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
２．作成主体・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
３．記載内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
（１）立地適正化計画の区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８
（２）住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針・３９
（３）居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
（４）都市機能誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３
（５）誘導施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
（６）防災指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
（７）防災指針に則した事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７
（８）居住環境向上施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
（９）駐車場配置適正化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０
（１０）老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項・・・・５１
（１１）立地誘導促進施設に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・５１
（１２）低未利用土地利用等指針等・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２
（１３）跡地等管理等区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５３
（１４）公共交通等に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５４
４．作成手続
（１）多様な関係者から構成される協議会の活用・・・・・・・・・・・５６
（２）公聴会、都市計画審議会の手続・・・・・・・・・・・・・・・・５６
５．評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５７
６．他の計画との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５８
７．作成に当たって配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・６１

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・・６３
２．市街地の外における都市的土地利用への対応・・・・・・・・・・６４
３．競争抑制的な土地利用制限の排除・・・・・・・・・・・・・・・・６５

Ⅱ）個別の事項
Ａ．準都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６６
Ｂ．区域区分
１．市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７０
２．市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
３．非線引き都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
４．区域区分の見直しの考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・７３
５．関係行政機関との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７４
Ｃ．都市再開発方針等
１．都市再開発方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７６
２．住宅市街地の開発整備の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・７８
３．拠点業務市街地の開発整備の方針・・・・・・・・・・・・・・・８０
４．防災街区整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８０
Ｄ．地域地区
１．用途地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８３
２．特別用途地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９４
３．特定用途制限地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５
４．特例容積率適用地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９７
５．高層住居誘導地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９９
６．高度地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１００
７．高度利用地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０２
８．特定街区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０４
９．都市再生特別地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０６
10．居住調整地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０８
11．居住環境向上用途誘導地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０９
12．特定用途誘導地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１１
13．特定防災街区整備地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１３
14．景観地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１５
15．臨港地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１６
16．駐車場整備地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１６
17．風致地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１６
18．緑地保全地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２９
19．特別緑地保全地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２９
20．緑化地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３１
21．生産緑地地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３２
22．歴史的風土特別保存地区等・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５３
23．伝統的建造物群保存地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６０
Ｅ．促進区域

１．市街地再開発促進区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６２
２．土地区画整理促進区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６３
３．住宅街区整備促進区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６４
４．拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域・・・・・・・・・・１６５
Ｆ．遊休土地転換利用促進地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６７
Ｇ．地区計画
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・１７５
２．地区計画の対象となる区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８１
３．地区計画の都市計画において決定すべき事項・・・・・・・・・１８６
４．誘導容積型地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０４
５．容積適正配分型地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０７
６．高度利用型地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０９
７．用途別容積型地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１１
８．街並み誘導型地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１４
９．法第１２条の５第８項関連・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１７
Ｈ．防災街区整備地区計画等
１．防災街区整備地区計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１８
２．歴史的風致維持向上地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・２２３
３．沿道地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２７
４．集落地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３１
Ｉ．立体道路制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４０

Ⅳ－２－２　都市施設

Ⅰ）都市施設全般にわたる事項
１．都市施設に関する都市計画の基本的考え方・・・・・・・・・・２４４
２．都市施設に関する都市計画の見直しの考え方・・・・・・・・・２４７
３．環境・景観への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４７
４．都市施設の立体都市計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４８

Ⅱ）施設別の事項
Ａ．交通施設
Ａ－１．交通施設全般
１．交通体系の基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５１
２．都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・２５１
３．都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け
・・・・・・・２５２
４．地区の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・・２５３

Ａ－２．道路
１．都市における道路の機能と道路種別・・・・・・・・・・・・２５３
２．道路の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・２５４
３．道路の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・２６０
Ａ－３．都市高速鉄道
１．都市高速鉄道の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・２６１
２．都市高速鉄道の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・・・２６２
Ａ－４．自動車駐車場・自転車駐車場
１．自動車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・２６３
２．自動車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・２６４
３．自転車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・２６４
４．自転車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・２６５
Ａ－５．自動車ターミナル
１．自動車ターミナルの都市計画の考え方・・・・・・・・・・・２６５
２．自動車ターミナルの都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・２６５
Ａ－６．その他交通施設
１．その他交通施設について・・・・・・・・・・・・・・・・・２６６
２．通路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６６
３．交通広場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６６
Ｂ．公園、緑地等の公共空地
１．公共空地の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・・・２６８
２．公共空地の都市計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・２７２
３．区域区分その他の関連する制度との関係・・・・・・・・・・２７２
４．民間事業者に係る公園等の整備の方針・・・・・・・・・・・２７４
Ｃ．供給処理施設
Ｃ－１．下水道
１．下水道の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・２７７
２．下水道の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・・・・・・２７７
Ｃ－２．汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設
１．廃棄物処理施設の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・２７８
２．廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項・・・・・・・・２７８
Ｃ－３．その他の供給施設
１．その他の供給施設について・・・・・・・・・・・・・・・・２７９
２．地域冷暖房施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８０
Ｄ．河川及び防水、防砂、防潮の施設
１．河川の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・２８１
２．河川等の都市計画の取扱いについて・・・・・・・・・・・・２８１
３．防水、防砂、防潮の施設の取扱い・・・・・・・・・・・・・２８３

Ｅ．教育文化施設、社会福祉施設
１．教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方・・・・・・２８５
Ｆ．一団地の住宅施設
１．一団地の住宅施設の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・２８６
２．一団地の住宅施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・２８６
３．配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８８
Ｇ．一団地の官公庁施設
１．一団地の官公庁施設の都市計画の考え方・・・・・・・・・・２８９
２．一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・２８９
Ｈ．一団地の都市安全確保拠点施設
１．一団地の都市安全確保拠点施設の基本的な考え方・・・・・・２９０
２．一団地の都市安全確保拠点施設の都市計画の取扱い・・・・・２９０
３．配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９２
Ｉ．流通業務団地
１．流通業務団地の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・・２９４
２．流通業務団地の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・・・・２９４
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・・２９６
２．一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い・・２９７
３．配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９８
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・・・・２９９
Ｌ．防災都市施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３００

Ⅳ－２－３　市街地開発事業

１．市街地開発事業の都市計画の考え方・・・・・・・・・・・・３０１
２．他の都市計画との関係等・・・・・・・・・・・・・・・・・３０２
３．市街地開発事業の都市計画の見直し・・・・・・・・・・・・３０５

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．誘導的手法の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０６
２．規制的手法の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０６
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

１．届出及び勧告に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・３０７
２．開発許可との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０８
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・・・・・・・・・・３０９
Ａ－３．民間誘導施設等整備事業計画・・・・・・・・・・・・・３１０
Ａ－４．土地区画整理事業の特例
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
・・・・３１０
２．誘導施設整備区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１１
Ａ－５．路外駐車場に係る届出及び勧告・・・・・・・・・・・・３１１
Ａ－６．集約駐車場の特例・・・・・・・・・・・・・・・・・３１２
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．誘導的手法の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１２
２．規制的手法の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１３
Ｂ－２．都市計画及び景観計画の提案・・・・・・・・・・・・・３１３
Ｂ－３．宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の委譲・・・・・３１４
Ｂ－４．土地区画整理事業の特例（防災住宅建設区）・・・・・・・３１４
Ｂ－５．届出、勧告及び公表
１．届出、勧告及び公表に関する基本的な考え方・・・・・・・・３１５
２．開発許可との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１６
Ｃ．老朽化した都市計画施設の改修に関する事業の都市計画事業認可みなし
・・・３１８
Ｄ．居住誘導区域等権利設定等促進計画
Ｄ－１．居住誘導区域等権利設定等促進計画についての基本的な考え方
・・・３１８
Ｄ－２．関連する支援策等との連携　・・・・・・・・・・・・・３１９
Ｅ．低未利用土地権利設定等促進計画
Ｅ－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
・・・３１９
Ｅ－２．民間活動との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２０
Ｅ－３．関連する支援施策等との連携・・・・・・・・・・・・・３２０

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．都市施設等整備協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２１
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・・・・・・・・・・・・・・・・・３２３
（２）跡地等管理等協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２５

３．その他の協定制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２７
４．都市計画協力団体・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２８
５．都市再生推進法人・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２９

Ⅳ－３　開発許可制度について

Ⅳ－３－１　総論
１．開発許可制度の意義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３０
２．良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方・・３３１
３．市街化調整区域における開発許可の在り方・・・・・・・・・・・３３１
４．居住調整地域における開発許可の在り方・・・・・・・・・・・・３３２
５．審査基準の明確化等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３３
６．許可不要の開発行為について・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３３

Ⅳ－３－２　一般的事項
１．住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知・・・・・・・・・・・３３４
２．執行体制の整備等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３４
３．開発審査会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３６
４．農地転用許可との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３７
５．居住誘導区域外における届出制との調整・・・・・・・・・・・・３３８
６．その他の法律による許可、認可等の処分との調整・・・・・・・３３９
７．関係者との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３９
８．開発許可後の進行管理等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４０
９．市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用
・・・３４１
10．その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４３

**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・・・・・・・・・・・・・３４４
２．個別の都市計画決定手続等について・・・・・・・・・・・・・・３４４
３．都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５５
４．都市再生法に規定する都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・３５８

**Ⅵ．都市計画基礎調査**

１．都市計画基礎調査の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６２
２．調査結果の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６２

# Ⅰ．運用指針策定の趣旨

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。

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、頻発・激甚化する自然災害の発生、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、地球環境問題や自然災害への備え、行政コストの削減、空き地・空き家等の低未利用土地の増加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。

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、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。

もとより都市計画制度の運用は、自治事務として各地方公共団体自らの責任と判断によって行われるべきものであるが、都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するという目的を達成するために、各地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めているところである。本指針は、国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示し、これを各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、活用してもらいたいとの考えによるものである。

また、本指針はこうした考え方の下に策定するものであることから、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。

なお、本指針は、上記の趣旨を全うすることにとどまらないものであり、都市整備に関して国が行う各種の施策支援についても、今後、上記の趣旨を踏まえ、この指針の考え方に沿って行われるべきものと考えている。

（注）本指針の策定の趣旨は､本章に示したとおりであり、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４５条の４の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。したがって、法第１８条第３項の規定に基づき都道府県が決定する都市計画について国土交通大臣が協議を受ける場合に、当該都市計画が同意をすべきものであるかどうか国土交通大臣が判断する視点を示しているものではない。

## Ⅱ．運用指針の構成

Ⅰに掲げた運用指針の策定の趣旨に照らし、本指針は以下の三部から構成している。

**○都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方**

今後の都市の在り方を踏まえ、土地利用、都市施設等の都市計画制度をいかに活用していくことが望まれるか、制度の企画・立案に責任を有する国としての基本的な考え方を示すもの。

**○都市計画制度、手続の運用の在り方**

適時適切に具体の都市計画制度、手続が運用されるよう、個々の都市計画の決定、変更等に当たって参考となる考え方、基準をわかりやすく示すもの。その意味で、地方公共団体の実際の判断に十分役立つよう、具体的な数値等を例示することにより、よりわかりやすい形で示すことに留意したところ。

**○個別政策課題への対応**

社会経済状況の変化を踏まえ、都市の抱える諸課題を個別にとりあげ、都市計画的視点からする対応の基本的な考え方を明示すること等により、各地方公共団体が目指すべき都市像を実現するための取組を支援しようとするもの。（別途、順次本指針に追加される。）

本指針においては、都市計画制度のうち、今後、地方公共団体の都市計画で活用されることが多いと想定されるもの及び国として積極的に活用される必要があると考えるものについて指針を示したところであり、今後、必要に応じて追加がなされて行くものである。

また、今後、各地方整備局や地方公共団体に対するアンケート調査等により、都市計画の運用実態を把握のうえ、都市計画の運用上の課題を整理し、これを毎年社会資本整備審議会都市計画分科会に対して報告を行うこととし、必要に応じて、本指針の改訂を行うこととする。また、都市計画制度の改正があった場合には、適宜本指針の改訂を行うものである。

（注）本指針の語尾等の表現について

本指針に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきでない。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの。

②～ことが望ましい。～ことは望ましくない。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの。

③～ことが（も）考えられる。

記述された事項による運用を国が例示的に示したもの。

# 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、緑地等自然的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。

このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課する必要があるが、都市計画法に基づく都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。

このような都市計画法の都市計画に基づく規制手法は、これまで人口が増加する中で、無秩序な都市化をコントロールするとともに、効率的な都市基盤の整備を実現するという役割を果たしてきた。

しかし、安定・成熟した都市型社会にあっては、全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなってきており、都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があるが、その取組においては他の都市との競争・協調という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応えていかなければならない。さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。

このような中で都市が抱える課題に対応するためには、特に人口が減少に転じ、地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなっていることを踏まえれば、規制に加えて、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要であり、規制と誘導策とを一体として講じていくことが重要である。

具体的には、都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである。また、特に都市再生特別措置法（平成１４年法律第２２号。以下「都市再生法」という。）第８１条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画に定められた住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は法１８条の２の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、立地適正化計画を初めとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用し、これまで以上に「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められる。

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．総合性・一体性の確保

都市計画は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するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮し得るよう総合的に決められることが必要である。

また、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、都市の防災性を高めつつ、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

さらに、都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。このため、法第６条の２の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、市町村マスタープラン及び立地適正化計画においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要である。

## ２．市町村の主体性と広域的な調整

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心的な主体となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。したがって、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、関係市町村からの意見聴取に当たっては、その意見を十分に尊重するとともに、特に市町村からの案の申出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。また、例えば、都道府県の都市計画の決定時期や決定の考え方等について事前に市町村に情報共有しておくこと等により、予め都道府県と市町村との間で相互に十分な意思疎通を図るよう、取り組むことが望ましい。

なお、市町村が決定主体である都市計画についても、市町村の主体的な決定を円滑にするため、関係制度にかかる運用ガイドラインの策定や市町村の実情を踏まえた個別の指導助言を都道府県やまちづくりに関する専門団体が行うなど、技術的な支援を行うことも有効である。また、当該都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、都道府県は、当該都市計画についての法19条第３項に基づく協議に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である。

また、立地適正化計画は、生活圏を同じくする市町村等においては、共同して作成することが可能である。この場合、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が考えられる。また、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も考えられる。

## 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。

土地利用計画は、一定の広がりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。

都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格付けることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。

市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開

することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。

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、都市空間全体を俯瞰して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、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と土地利用計画や都市施設といった都市計画制度をあわせて活用することが重要なものとなる。

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居住や都市機能の誘導に取り組みながら、より即時的・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。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが考えられるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、従来から設けられている土地利用規制の活用と併せて、立地適正化計画制度を活用することが考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法や居住調整地域の指定などによる開発規制を行う手法も選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。さらに、これらに加えて、地方自治法の規定に基づく自主条例を活用するなど、都市計画制度以外の手法も必要に応じて活用することが考えられる。

また、都市における様々な災害リスクを十分に把握した上で、災害の防止又は軽減を

図り、都市の将来像を実現するため、都市の特性、市街地等の状況に応じた対応が必要である。

このため、災害リスクが特に高いエリアについては、新たな開発行為の抑制や既存住宅等の移転の促進を行うことが考えられる。これらのエリア以外の地域についても、災害の発生のおそれのある土地の区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、適切な対策を講じ防災レベルを向上させた上で市街地の整備、開発又は保全や立地適正化計画による届出制度を活用した居住等の誘導を行う、又は新たな市街地の整備又は開発や居住等の誘導は行わないといったまちづくりに関する方針を固めた上で、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン、立地適正化計画に定める防災指針においてこれらの方針を明示し、具体的な方策を講じることが重要である。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的・一体的に検討されるべきである。

## ４．適時適切な都市計画の見直し

都市計画は法第２１条に、立地適正化計画は都市再生法第８４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、これらは、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、居住や都市機能の誘導を行って、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、計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、計画の変更を検討するに当たっては、そ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再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おいては、おおむね５年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うべきであり、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。

立地適正化計画の作成等を行うに当たっては、都市計画基礎調査の結果に基づいて行うことが必要であり、その際、全国標準的な指標により自らの市町村の状況を客観的に把握することや、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。

また、これら都市計画総体としての取組を実施する場合には、その一環として、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等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

## ６．情報提供の促進

具体の都市計画は、都市の将来像を実現するためのものであるが、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像が望ましいものであること、その実現のために総合的、一体的に都市計画を進める必要があること、具体の都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは、都市計画決定手続の円滑化を図り、都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。

そのためには、都市計画における情報提供を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。このため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、都市計画情報の整備（地理空間情報としてのデジタル化を含む。）、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。都市計画情報の整備に当たっては、別途定める都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス及び都市計画データ標準製品仕様書を参考にされたい。

なお、立地適正化計画についても同様に、計画作成及び見直しに際して使用した情報、データについて、即地的な情報を含め可能な限り住民等が容易に閲覧・入手可能な状態にしておくことが望ましい。その際、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、防災指針に係る即地的な情報（避難路や避難施設の立地状況など）については、地理空間情報としてのデジタル化を併せて図るべきである。

また、都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明すべきである。

## Ⅲ－３　自然的環境の整備又は保全について

### １．都市における自然的環境の整備又は保全の意義

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

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。

また、近年の国民のレクリエーションに対するニーズの多様化・高度化、各世代にわたる自由時間の増大、高規格幹線道路網の整備等を背景にした非日常的かつ広域的なレクリエーションニーズに対応する公園等の公共空地、及び首都圏、近畿圏の近郊緑地保全区域のうち、地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しい等の土地を指定する近郊緑地特別保全地区は、一の都市計画区域をこえる広域的な観点からその配置を計画するべきである。

さらに、都市の周辺部において都市の背景となるような景観を構成し砂防等の防災上の機能も有する緑地、ヒートアイランド現象を緩和するよう海洋部や森林の冷気を市街地に導入する「風の道」となる緑地、都市における野生生物の生息・生育地となる緑地、あるいは雨水の貯留浸透機能を有する緑地は、河川空間も含めた連続性を確保する必要がある。この場合、公園等の公共空地と田園住居地域、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区、風致地区等の地域地区とが連続し、あるいは一体となって、相互に効用を高め合うよう総合的に計画し、これに即した都市計画決定を進めることが重要である。

加えて、歴史的建造物、遺跡等と一体となった重要な緑地、あるいは伝統的又は文化的に重要な意義を有する緑地は、特別緑地保全地区又は風致地区に指定することにより保全するとともに、必要に応じ歴史的文化的資産と一体となった緑地を公園等の公共空地として決定し、地域の歴史、文化にふれあう場としての整備を図るべきである。特に、我が国往時の政治、文化の中心たる古都において歴史的に意義のある建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体となって古都における歴史的風土を形成している場合には、歴史的風土特別保存地区に併せ風致地区制度を活用し、適切な保全を図るべきである。

### ３．区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

#### （１）市街化区域

市街化区域においては、長寿・高齢社会の到来と自由時間の増大の中で、都市住民の余暇活動や健康づくりのため等の日常的なレクリエーションニーズに対応する公園等の公共空地を決定し整備するとともに、市街地や市街地の周辺に残存する、身近な環境の維持改善や雨水の貯留浸透機能を有する緑地については、緑地保全地域又は特別緑地保全地区に指定して保全すべきである。特に、既に市街地を形成している区域のうち、中心市街地においては、働く人々や訪れる人々の安らぎや交流の場として、密集市街地に

おいては、防災性、居住環境の向上のために、不足している公園等の公共空地を積極的に決定し緑を確保しつつ整備すべきである。また、公園等の公的空間における緑の確保に限界がある地域等で、ヒートアイランド現象の緩和やうるおいのある都市景観の形成等のため、市街地の大半を占める建築物の敷地において緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域に指定し、積極的な緑化を図るべきである。また、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、公園等の公共空地の決定と整備、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定による緑地の保全により、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成すべきである。

特に、大震火災等の災害時の市街地における避難地・避難路・広域防災拠点や延焼防止帯になる公園等の公共空地、公害の防止、石油コンビナート等に係る災害の防止、廃棄物処理施設等の周辺の生活環境の改善等に資する緑地等の公共空地については、都市の安全性の向上のために積極的に決定し、整備するべきである。これらの公共空地は、平常時にも都市住民のレクリエーションニーズに対応した役割を発揮するものとすることが重要である。

また、市街化区域において住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定め、農地の適正な保全を図るべきである。

さらに、市街化区域において農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資する一団の農地等については、地域の実情に応じた都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区に指定し適正な保全を図るべきである。

### （２）市街化調整区域

市街化調整区域には、災害の発生のおそれのある土地、優良な集団農地、優れた自然の風景を維持する等の土地の区域があるが、この土地の区域において特に良好な自然的景観を維持すべき土地については、関係法令に基づく諸制度との適正な連携又は役割分担に留意しつつ、風致地区制度を活用して風致の維持を図るべきである。また、風致又は景観が優れたもの、動植物の生息地又は生育地で当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの等、良好な都市環境の形成に寄与する枢要な緑地については、特別緑地保全地区制度を活用して適正な保全を図るべきである。また、都市近郊の里地・里山の保全や、大都市周辺地域における自然再生、雨水の貯留浸透等、比較的広域的観点から、適正に保全する必要がある緑地については、緑地保全地域制度を積極的に活用して保全を図るべきである。更に、都市住民の自然とのふれあい等の利用を積極的に行う場合は、都市施設としての緑地等の公共空地を決定し、整備及び保全を行うべきである。

公共空地については、加えて、一の市町村の区域の住民を対象とし多様なレクリエーションニーズに対応するための総合公園等を、市街化区域の整備、開発及び保全の状況を勘案し必要な場合には、市街化区域と連絡する道路等との連携を図りつつ決定し、整

備することが望ましい。

### （３）非線引き都市計画区域等

区域区分が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）において、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定めることも考えられる。

また、非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然的環境が有する雨水の貯留浸透等の機能も勘案し、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備すべきである。

**（都市計画区域外への対応）**

都市計画区域外においても、自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある一定の区域については、準都市計画区域の指定に併せ、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然的環境が有する雨水の貯留浸透等の機能も勘案し、必要に応じて風致地区制度や緑地保全地域制度も活用して地域の環境を適正に保持することが望ましい。

※（「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）都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するべきである。

この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

（２）近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとらわれることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

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、経済的状況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。

なお、合併後の市町村の行政区域が複数の地理的に離れた区域である場合には、一の市町村であることのみを理由として、飛び地の形で都市計画区域を指定するべきではなく、あくまで実質的に一体の都市として整備、開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合かどうかによって判断すべきである。

## ２．都市計画区域を指定する地域の選定

（１）都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「令」という。）第２条第１号の「商工業その他の都市的業態」とは、国勢調査における産業分類のうち第２次産業及び第３次産業とすることが望ましい。

（２）同条第２号の「当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等」とは、当該町村における人口の自然的要因及び社会的要因による変化の見通し、工業、商業その他の主要産業の業況の変化とこれに伴う土地需要の見通し、道路、鉄道等の新設、改良の予定に加え、例えば、社会・経済に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定や大規模プロジェクト等の実施などと解することが望ましい。

（３）同条第３号の「中心の市街地を形成している区域」とは、人口密度がヘクタール当たり４０人を超える市街地の連担している区域及び当該区域に近接した集落を含めた区域とすることが望ましい。

（４）同条第４号の「その他の観光資源があることにより多数人が集中する」とは、例えばテーマパーク、海水浴場等のレクリエーション施設や史跡等の観光資源があることにより、観光客等多数人が集中する場合が考えられる。

## Ⅳ－１－２　マスタープラン

### Ⅰ）マスタープラン全般にわたる事項

**（マスタープランに要請される指針的役割）**

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。

また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。

このため、マスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」、「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」をいう。以下同じ。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープランに求められているといえよう。

マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待し得るものである。

**（都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係）**

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、一市町村を超える広域的観点から、区域区分を初めとした都市計画の基本的な方針を定めるものであり、指定都市の区域において定められている都市計画区域に係るもの（当該指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るものを除く。）については指定都市が、その他の都市計画区域に係るものについては都道府県が定めるものである。

一方、市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような趣旨からすると、市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項については、市町村マスタープラン又は立地適正化計画において定めることが要請される。一方、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めることが要請される。なお、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整が図られるべきである。

なお、指定都市が都市計画区域マスタープランを定めるに当たって、市町村マスタープランの内容もあわせて定める場合には、「Ⅳ－１－２　Ⅱ）２.（１）基本的考え方」も踏ま

えて都市計画区域マスタープランを定めることが望ましい。

**（マスタープランの記載事項）**

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設等について、また、市町村マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

また、人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、将来における人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立てた上で、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。

さらに、気候変動の影響により頻発・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ことが必要となる。このような観点を踏まえて機能的で安全な都市構造を確保するため、立地適正化計画においては災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には適切な防災・減災対策を防災指針として位置付けることが必要である。

なお、マスタープランは、都市の将来像を明確にするものであり、個々の都市計画がこれに即したものでなければならないほか、開発許可についてもマスタープランの内容に沿って行われることが求められる。

**（マスタープランの見直し）**

従来の人口が増加し多くの開発が行われるという時代とは異なり、今後は、人口が減少し、地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなることが見込まれる。このような将来見通しを踏まえ、先を見越して、中長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしていくことがマスタープランには求められている。

一方、予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも想定される。また、マスタープランで位置付けた施策の実施状況や達成状況を踏まえて、マスタープランを見直す必要が出てくることも想定される。

こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。

## 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 都市計画区域マスタープランは、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。

② 広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、広域的観点からグリーンインフラとして保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

③ さらに、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。

特に、都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては、以下が考えられる。

ｲ) 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強化する必要のある場合

ﾛ) 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合

ﾊ) 広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一様ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

ﾆ) 水災害への対応として、河川流域において河川整備と併せて流域内における貯留施設の整備や土地利用の広域調整を強化する必要がある場合

④ 指定都市が都市計画区域マスタープランを定める場合には、都道府県知事は、隣接・近接する他の都市計画区域の現況及び今後の見通しを踏まえ、広域的課題の調整が図られるよう適切に内容を検討し意見の申出を行うべきである。

⑤ このような広域調整を図った都市計画区域マスタープランの策定方法としては、複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定したうえで、これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することが考えられる。

その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民に対する分かりやすさを保つ観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する

部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

また、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。

⑥　なお、このように、都市計画区域内の市町村間、あるいは都市計画区域間の調整を図る際には、人口減少の中でコンパクトシティを推進することの重要性に鑑みれば、都道府県は、特に立地適正化計画の作成等の取組を行っている市町村の意見に配慮することが重要である。

⑦　都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね２０年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい。

ただし、市街化区域のうち、おおむね１０年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、おおむね１０年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね１０年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

⑧　都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。この際、人口減少の中で、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等、多様化する地域ニーズに適切に対応するためには、市街化区域だけでなく、市街化調整区域や都市計画区域外のような市街地外も含めた全体を俯瞰する観点も重要である。

また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題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。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

⑨　具体の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即することが必要とされるが、このことは、具体の都市計画が都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像、その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬を来たすものであってはならないという趣旨であり、個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランに盛り込まれていなければならないということではない。

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　都市計画区域マスタープランを定めるに当たっては、法第１３条第１項第１号の趣旨から道路法（昭和２７年法律第１８０号）に規定する道路整備計画と十分な調和を図る必要があり、この観点から道路担当部局との間で協議を図った上で案を作成することが望ましい。

## （２）都市計画の目標

①　都市計画区域マスタープランの「都市計画の目標」としては、おおむね２０年後の都市の姿を展望した上で少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。この場合、相当長期間にわたり普遍性を有する基本理念に基づき、おおむね２０年後の地域毎の市街地像を記載することも考えられる。

a 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

b 地域毎の市街地像

（例）中心市街地における高密度の商業地
都心居住による職住近接型の市街地
公共交通機関を軸としたまとまりのある市街地の形成
郊外部における自然と調和した低層住宅地
インターチェンジと一体となった工業団地

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　必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを踏まえ、当該都市計画区域の広域的位置づけ等について記述することが望ましい。

## （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

**（区域区分の意義）**

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。また、人口減少局面においても、相対的に安価で広い土地が確保しやすい郊外部等においては開発圧力が必ずしもなくならないことが見込まれ、このような場面では、区域区分制度をはじめとした都市計画制度を活用することは引き続き有効である。

そのため、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、これを定める際には、用途地域等地域地区や開発許可制度に加え

て立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分を定めずに用途地域や特定用途制限地域を指定し立地適正化計画による誘導を活用する場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである。

なお、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるが、市街化区域内の緑地等は、都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能等により市街地の一部として良好な都市環境の形成に資するものであり、将来にわたって存在することが許容されている。特に、農地は、都市農業振興基本法（平成２７年法律第１４号）に基づく都市農業振興基本計画（平成２８年５月１３日閣議決定）において、これまでの「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換されたことに十分留意すべきである。

**（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)　市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しがないなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。一方、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべきである。また、災害防止等を目的にやむを得ず市街化区域から市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に産業用地を移転した結果、活用見込みのない跡地が生じた場合には、同様に市街化調整区域に編入させることを検討すべきである。これらの検討の際、市街化調整区域への編入について住民等の合意形成が困難な場合には、適切な用途地域への見直しや、居住調整地域の設定なども検討すべきである。

なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である（「Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｂ．１．市街化区域」参照。）。

2)　良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要がある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導

のみで足りるかを検討すべきである。

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあっては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上も評価し得る優良な農地の喪失につながるおそれがある。

このため、区域区分は、市街地がどのように形成されるかの見通しに立って判断されるべきである。

さらに、区域区分を行った都市計画区域において、市街化区域周辺部で、地域の実情により、農地等に介在する形での市街化が見込まれる場合には、市街化区域へ編入することが適当か、あるいは法第３４条第１１号に定める開発許可に係る条例によるべきかを適切に判断するべきである。

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。

**（区域区分の有無等を定めるに当たっての調査事項等）**

法第６条の２第２項第１号に基づき、区域区分の有無を定めるに当たっては、少なくとも次の項目について調査・検討するべきである。

ａ　都市計画区域の地形その他の地理的条件

ｂ　当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し

ｃ　当該都市計画区域の工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し

ｄ　当該都市計画区域内の土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、既成市街地における空家・空地の状況

ｅ　当該都市計画区域における都市基盤施設の整備・管理の現状及び今後の見通し

ｆ　当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

**（区域区分の廃止について）**

区域区分制度は、無秩序な市街地の拡大を防止することにより、既成市街地の環境悪化の防止についても、その目的としている。このような趣旨に鑑み、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、都道府県等は、市街地が再び急

速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなったと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。

この場合、市町村は、全市的な観点に立った土地利用に取り組むことがより一層重要となることから、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成又は保持を図るため、田園住居地域等の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定、立地適正化計画の活用による居住調整地域の指定のほか、地方自治法の規定に基づく自主条例など都市計画制度以外の手法の活用も含めた幅広い視点からの取組等についても積極的に検討すべきである。また、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

なお、低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、用途地域の廃止ではなく、田園住居地域に見直すことも考えられる。

なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関し、区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合がある。こうした場合においては、区域区分を存続すべきか廃止すべきかが課題となるが、従来区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることに困難が伴うことや、人口や世帯数等が増加傾向にないことのみをもって、安易に区域区分の廃止を結論付けることは適切ではなく、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域について適切に判断するべきである。この場合において、従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、従来区域区分を行っていなかった地域のうち、用途地域を指定している区域については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。

さらに、上記のように区域区分を廃止する場合に限らず、現時点で区域区分を行っていない都市計画区域においても、良好な環境の形成又は保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

### ②　区域区分の方針の記載事項

法第６条の２第２項第１号に基づく区域区分の方針には、少なくとも次の項目について記載するべきである。

1) 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

2) 目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

なお、2)の項目については、都市計画区域マスタープランが即地的な区域界を定める

ものでなく、かつ、即地的な都市計画である区域区分は法第７条に基づき別に定めるものであることから、あくまでおおまかな市街化区域の広がりを示す表現にとどめ、その旨を住民が正しく理解できるような計画書及び図面への記載とすべきである。また、区域区分の都市計画の決定又は変更に当たっては、2)の項目で示された広がりが、そのまま市街化区域の範囲となるのではなく、個別の地区又は土地について、別途の調整が必要であることに留意すべきである。また、都市計画区域マスタープランには、区域区分の有無とあわせてその判断の根拠も記載するべきである。

**③　市街化区域の規模**

1)　基本的考え方

市街化区域は、市街地に配置すべき人口･産業を適切に収容し得る規模とするべきである。

2)　市街化区域の規模の設定

a　市街化区域の規模の設定は、都市計画基礎調査を踏まえた、おおむね１０年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで、その範囲内において行うことが望ましい。この際、市街化区域内において未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用土地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるべきである。

b　目標年次において、次に掲げるような都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域が市街地に含まれることとなる場合には、これを市街化区域の規模から除外することが望ましい。

ア　生産緑地地区その他の将来にわたり都市的土地利用が想定されない土地の区域

イ　計画的な開発予定地等のうち、宅地化に相当の期間を要し、目標年次には都市的土地利用に転換されないと想定される土地の区域

c　市街化区域の密集市街地の整備、人口の空洞化が著しい中心市街地での住宅供給等に伴い、人口の再配置を行うことが適切な場合には、その結果生じる地区毎の人口の増加又は減少を適切に収容し得るよう市街化区域の規模を設定することが望ましい。

d　住宅用地の規模

ア　住宅用地として必要な市街地の規模の算定に当たっては、例えば、次に掲げる事項を検証することにより、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うことが望ましい。

ⅰ　既存の住宅用地の配置及び人口密度の構成

ⅱ　良好な居住環境を実現するための各住宅用地の人口密度の再構成の方針及びこれによって発生する収容可能人口の増減

ⅲ　目標市街地人口と既存の住宅用地の収容可能人口との比較

ⅳ　既存の住宅用地では目標市街地人口を収容できない場合、地形その他の地理的条件、交通、産業立地動向その他の社会経済的条件を勘案した、新規

住宅用地開発可能地区の選定及び適正な将来人口密度を想定した場合の居住可能人口の算定

イ　住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、１ｈａ当たり１００人以上、その他の区域にあっては１ｈａ当たり８０人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても１ｈａ当たり６０人以上とすることを基本とすることが望ましい。

ウ　なお、地域の実情に応じ、住宅用地の将来人口密度について、次のように取り扱うことが考えられる。

ⅰ　住宅用地全域の将来人口密度として、従前の将来人口密度の目標値に次のような状況の変化を反映させた値を用いること。

ｱ）　少子高齢化、単身世帯の増加等を背景として、当該住宅用地の世帯当たり人員の減少が顕著であり、これにより住宅用地全域の平均人口密度が従前より低下していること。

ｲ）密集市街地の解消、良好な住宅市街地の新たな形成等を背景として、当該住宅用地の平均住宅敷地規模の拡大が顕著であり、これにより住宅用地全域の平均人口密度が従前より低下していること。

ⅱ　住宅用地全域の将来人口密度として、ⅰの値に次のような地域特性を反映させた値を用いること。

ｱ）　敷地規模の大きな戸建て住宅の割合が高く、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して著しく異なること。

ｲ）敷地規模の小さな共同住宅の割合が高く、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して著しく異なること。

ⅲ　例えば、独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落などの既存の市街化区域と同程度の市街化状況にあるが、それほどの人口増加は見込まれない区域において、別枠として特別の将来人口密度を想定すること。

ⅳ　市街地開発事業等の施行中又は施行予定の区域で当該事業の完成目標年次が区域区分の目標年次を超えるような長期事業地において、想定人口は目標年次までに定着する人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算すること。

なお、ⅰからⅳまでの取扱いを行った場合であっても、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号。以下「規則」という。）に定める既成市街地の人口密度の基準である１ｈａ当たり４０人を下回らないこととすべきである。

エ　既に市街化している区域において、地形その他の地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難であること等の理由から、イに示す人口密度の参考数値を適用しがたい場合には、現在の市街地の地区毎の人口密度を把握のうえ、市街地の具体的な整備の方向を示したうえで、これを踏まえた将来の地区毎の人口密度目標を設定するなどの方策も考えられる。ただし、この場合でも規則に定める既成市街地の基準である１

ｈａ当たり４０人を下回らないこととすべきである。

e　商業用地、工業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模

工業用地（これに関連する流通業務用地を含む。）の規模の算定に当たっては、当該都市計画区域の工業立地動向を考慮し、将来の適正な工業配置を図るため今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮することが望ましい。

また、必要に応じ、当該都市計画区域における将来の商業その他の業務活動の規模を勘案して、商業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模を想定することが望ましい。

## （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

都市計画区域マスタープランのうち土地利用に関する主要な都市計画の方針については、それぞれ少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。

また、都市計画区域マスタープランに定める土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針においては、大規模集客施設の立地等の広域的課題の調整を図るという観点が重要である。このため、複数の市町村にまたがる都市計画区域においては、都道府県が主体となって当該都市計画区域内の市町村の合意形成に努めるべきである。また、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう都市計画区域マスタープランを作成・変更すべきである。

なお、法第６条の２第２項第３号の「土地利用」とは、「都市としての土地利用」であることに留意すべきである。

1)　主要用途の配置の方針

当該都市計画区域の住居、商業、工業等の各機能に関する現状、課題及び将来の見通しを明らかにするとともに、各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の概要を示すことが望ましい。

2)　市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに目指すべき市街地像を具体的に想定しながら、予定されるおおむねの利用容積率又は利用密度の強弱等を示すことが望ましい。

3)　市街地の土地利用の方針

a　土地の高度利用に関する方針

市街地の中で特に土地の高度利用を図るべき地区について、都市全体での当該地区の位置づけ、土地の高度利用を可能とする道路、鉄道等の条件の説明等と併せて、建築物の整備の方向性と良好な市街地空間の形成の観点から土地の高度利用の結果実現する市街地像を具体的に示すことが望ましい。

b　居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に合わせて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、密集市街地などで市街地の改造又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等について、各々の目指す市街地像を具体的に示すことが望ましい。

c　都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内農地その他の都市内の緑地の保全、都市の風致の維持、都市内の水循環への配慮や水環境の確保の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

4)　その他の土地利用の方針

a　優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

b　災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域及び津波防災地域づくりに関する法律（平成２３年法律第１２３号）第７２条第１項に規定する津波災害特別警戒区域等、溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

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　秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、インターチェンジや幹線道路周辺において工場や研究施設、物流施設といった産業の立地を図る地区、市街化区域の近接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

この際、これら地区には、a 優良な農地との健全な調和に関する方針において示された農地は含まないこととすべきである。また、やむを得ず農地を含む場合は、これら土地利用の転換にあたっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整するなど、周辺の土地利用との調和を図ることが望ましい。

また、秩序ある都市的土地利用を実現するため、都市計画区域全体を俯瞰した土地利用に向けて、当該地区以外の地区の市街化調整区域や非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、一定規模の施設等の設置を抑制すべきことを示す等、目指すべき土地利用の方針について示すことも考えられる。

**②都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針**

都市計画区域マスタープランのうち、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針については、少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。この場合、都市計画決定が行われなかったものも含め、既存の主要な都市施設の整備状況を踏まえて定めることが望ましい。

1)交通施設の都市計画の決定の方針

a　基本方針

ア　交通体系の整備の方針

都市計画の目標で示された都市の将来像を実現するため、各交通機関相互の役割分担・連携の考え方等の交通体系や道路、駐車場等の交通施設の整備の在り方等を示すことが望ましい。

イ　整備水準の目標

おおむね２０年後の実現を目指す交通体系の整備水準について、道路、駐車場等の各施設別に、例えば走行速度や幹線街路網密度（１ｋｍ２当たりの幹線街路延長）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。

交通施設の整備による効果として、公共交通のサービス水準（頻度、速達性等）の目標を示すことも考えられる。

b　主要な施設の配置の方針

ア　道路

都市計画の目標及びａ基本方針を踏まえ、広域的な交通の処理等の交通機能や市街地内の空間形成の機能等に配慮して、主要な道路のおおむねの配置を示すことが望ましい。

イ　鉄道

都市計画の目標及びａ基本方針を踏まえ、他の交通機関との連携や都市機能の配置との関係、市街地開発の方向性に配慮して、主要な都市高速鉄道のおおむねの配置を示すことが望ましい。

ウ　その他

大規模な駐車場や自動車ターミナル等、その他の主要な交通施設について、ａ基本方針を踏まえ、おおむねの配置を示すことが望ましい。

c　主要な施設の整備目標

ｂ主要な施設の配置の方針において示した交通施設等について、優先的におおむね１０年以内に整備することを予定する施設を示すことが望ましい。

2)下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a　基本方針

ア　下水道及び河川の整備の方針

都市計画の目標に示された都市の将来像を実現するための下水道及び河川の整備の方針については、都市の安全、環境、衛生、アメニティ等の向上の観点を踏まえた整備の在り方を示すことが望ましい。

イ　整備水準の目標

おおむね２０年後の実現を目指す下水道及び河川の整備水準について、河川、

下水道等の各施設毎に、例えば、下水道については普及率、河川については治水の安全度の指標等、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。

b　主要な施設の配置の方針

ア　下水道

都市計画の目標及びａ基本方針を踏まえ、主要な下水道の排水区域や処理場のおおむねの配置を示すことが望ましい。

イ　河川

都市計画の目標及びａ基本方針を踏まえ、流域の土地利用等に配慮して、主要な河川のおおむねの配置を示すことが望ましい。

c　主要な施設の整備目標

ｂ主要な施設の配置の方針において示した下水道及び河川等について、優先的におおむね１０年以内に整備することを予定する施設を示すことが望ましい。

3)　その他の都市施設の都市計画の決定の方針

上記のほか、必要に応じ、当該都市の活動にとって特に重要と考えられるごみ焼却場等の供給処理施設等について、その整備に当たってのａ基本方針、ｂ主要な施設の配置の方針及びｃ主要な施設の整備目標を上述の例に準じて示すことが望ましい。

### ③　市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランのうち、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針については、少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。

1)　主要な市街地開発事業の決定の方針

都市計画の目標や土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針等を踏まえ、木造密集市街地や大規模低未利用土地など市街地整備上の主要な課題を抱えている地域について、各々の地域の実情に応じどのような市街地像を目指しどのような方策によって市街地整備を行うかの方針（おおむねの区域、市街地開発事業の種類等）を示すことが望ましい。

2)　市街地整備の目標

1)主要な市街地開発事業の決定の方針において示した市街地開発事業等について、おおむね１０年以内に実施することを予定する市街地開発事業を示すことが望ましい。

### 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

（本項目は、土地利用、都市施設の内容を横断的に含むため、法第６条の２第２項第３号に掲げる項目に該当するが、総合的、一体的に計画することが効果的であることから一括して記述することが望ましい。）

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)　主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地はグリーンインフラとして多様な機能を有するものであり都市計画において保全を図る必要があることから、地域特性に応じ以下に示すような観点を用いて緑地の機能を系統別に評価し、緑地系統の大まかな配置の方針を示すことが望ましい。

ア　環境保全系統

都市の骨格となる緑地であって、動植物の生息・生育地、都市気象の緩和等の環境への負荷の軽減等、主として存在機能に着目した緑地の系統

イ　レクリエーション系統

日常圏的、週末圏的なレクリエーション活動に対処し得るような、主として利用機能に着目した緑地の系統

ウ　防災系統

洪水、雨水出水、津波、高潮、土砂災害等による災害の防止・軽減あるいは災害時における避難路・避難場所等の計画、都市公害の緩和に対処し得るような緑地の系統

エ　景観構成系統

市街地を取り込み市街地の背景となる緑地、都市を代表するような郷土的景観を形成する緑地、シンボルとなるような緑地等、特色あるまちづくりに資する都市景観を形成する要素となる緑地の系統

オ　この他、例えば歴史的環境の保全、生態系の保全、地域に特有な地形の保全、地域の活性化等の観点も考えられる。

3)　実現のための具体の都市計画制度の方針

配置された緑地について整備又は保全を実現するために選択する具体の都市計画制度を定めることが望ましい。

4)　主要な緑地の確保目標

3)の「実現のための具体の都市計画制度の方針」に示されたもののうち、優先的におおむね１０年以内に決定することを予定する緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区、及び整備することを予定する公園等の公共空地を示すことが望ましい。

## ２．市町村マスタープラン

## （１）基本的考え方

① 市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定められることが望ましい。

この際、土地利用、各種施設の整備の目標等に加え、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案した将来ビジョンを明確化し、これを踏まえたものとすることが望ましい。

② 市町村マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即したものとするとともに、国土利用計画法(昭和４９年法律第９２号)第４条に基づく市町村計画等に即したものとすることが望ましい。

③ 市町村マスタープランは、個別施策、施設計画等に関する事項の羅列にとどまらず、その相互の関係等にも留意し、市町村の定める具体の都市計画についての体系的な指針となるように定めることが望ましい。

④ 市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

全体構想においては、用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。なお、都市計画区域のみならず、市町村域全体を対象とした土地利用の方針を定めることも考えられる。また、準都市計画区域について、区域内における土地利用の整序又は環境の保全の考え方を明らかにすることも考えられる。

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましい。

地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地、円滑な都市交通の確保、緑地空間のグリーンインフラとしての機能の評価と保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。なお、地域別構想は、初めから必ずしも全て

の地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。

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

特に、人口が減少に転じ、高齢者の急速な増加が見込まれる中では、コンパクトなまちづくりを形成することが重要となっている。このような観点から、立地適正化計画制度が設けられたところであり、立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となる。一方、立地適正化計画を作成せずこれらの各種措置を活用しない市町村においても、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であることには変わりはなく、市町村マスタープランにおいて、医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約やこれと連携した公共交通のネットワークについて記載するなど、コンパクトシティに向けた対応について記述することが望ましい。

この際、気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害への対応として、地域ごとに災害リスクの評価を行い、当該地域における治水事業の計画期間等を踏まえ、いつまでにどの程度まで安全性を確保できるか、それまでの間にどのように対策を講じていくかなど、防災の観点を考慮したまちづくりの目標を設定することが望ましい。

また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等都市計画に関連した分野別の計画についても、市町村マスタープランを踏まえて記載することが望ましい。

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。

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）配慮すべき事項**

①　市町村は、都市計画区域マスタープランの策定段階において、法第１５条の２第１項に基づく申出を行うことにより、市町村マスタープランの内容を都市計画区域マスタープランに反映するよう努めることが望ましい。

②　都市計画の一体性の観点から、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランは、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口に基づく同一の予測人口を前提とすべきである。一方で、市町村マスタープランには当該市町村の建設の基本構想に示される産業振興プロジェクト等の効果が十分に発揮されることを前提とした将来の人口が、都市計画区域マスタープランには現状の人口動向に基づく将来の人口が用い

られ、両者の算出方法や結果が異なることも少なくない。こうした場合、都道府県と市町村が調整して整合させることが望ましいが、市町村の建設に関する基本構想の対象期間、策定時期等との関係で、両者を整合させることが困難な場合には、調整が図られるまでの間の暫定的な措置として、各々の予測人口の算出の前提及び算出方法等を明らかにしたうえで、例えば想定される場合毎の数値としてこれらを示すことも考えられる。

③　市街化調整区域を含む都市計画区域又は非線引き都市計画区域において市町村マスタープランを定めようとするとき又は変更するときは、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林水産担当部局と調整することが望ましい。

④　市町村マスタープランを策定するに当たり、関係道路管理者に協議する等により広域的な幹線道路の計画・整備に支障とならないようにすることが望ましい。

**（３）住民の意向反映、周知等**

①　「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」としては、例えば、地区別に関係住民に対しあらかじめ原案を示し、十分に説明しつつ意見を求め、これを積み上げて基本方針の案を作成し、公聴会・説明会の開催、広報誌やパンフレットの活用、アンケートの実施等を適宜行うことが望ましい。

　また、原案等について広く周知し、意見を聴取するためインターネット上に情報を掲載することや、ソーシャルメディアを活用するといった方法も考えられる。

②　定めた基本方針の「公表」の方法としては、住民への幅広い周知を図る観点から、インターネットに図書を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とすることを原則とするほか、市町村の庁舎（支所、出張所等を含む。）への図書の備付け及び閲覧、積極的な広報の実施、概要パンフレットの作成・配布等を適宜行うことが望ましい。

③　市町村の住民に基本方針の内容を視覚的に理解が容易なもので周知することが望ましく、このために、例えば、総括図に加え、地域別の整備構想に対応する図面を地域別に作成して、これに土地利用、施設、事業等の各構想について、おおむねの配置又は規模を極力図示すること、必要に応じて、土地利用、交通、緑、環境の保全等特定の分野について編集した図面を作成すること、これらについて適宜模型、イメージ図等によって補うこと等が望ましい。

## Ⅳ－１－３　立地適正化計画

### １．基本的な考え方

（背景）

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念される。さらに、近年の水災害の頻発・激甚化等を受けて、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが強く求められている。加えて、人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展している。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められている。

このような中で、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、脱炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりを推進すること等が求められている。このためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要である。

具体的には、まず人口が減少する地方都市においては、

- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、災害リスクの低い一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- 災害ハザードエリアにおける開発規制及び移転の促進、災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の誘導、避難路・避難場所の整備等を組合わせて、より安全な居住の確保を図ること
- 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること
- 拠点の周辺部にあっては、更なる市街化を抑止しつつ、多様なライフスタイルに対応したゆとりある都市生活の場等として地域づくりを進めること

について一体的に実施し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要である。

なお、このようにコンパクトなまちづくりを進める際には、それぞれの都市の人口規模や特性に応じた対応が必要であることは当然である。例えば、拠点については、規模の大きな地方都市であれば多数の拠点を設けることが考えられるが、規模の小さな地方都市であれ

ば拠点は２～３カ所のみということも考えられる。一方、ネットワークについては、必ずしも全ての拠点を網の目状に結ぶことを意味するのではなく、例えば規模の小さな地方都市においては、少なくとも中心拠点にはアクセスできるように、効率的に公共交通を確保することも考えられる。また、鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸とした上で、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられる。

上記のように、都市ごとの特性に応じてコンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる。また、子育て施設が身近にあるなど安心して子供を生み育てることができる環境となると考えられる。このようにして「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が図られる。

このように安全・安心かつ快適に生活できる都市となることは、経済的な効果も生み出す。すなわち、都市の魅力が向上することにより、従業員の確保も容易になり、企業誘致の円滑化にも資する。また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業などの消費が増加するなど、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる。さらに、コンパクトな都市において居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトが活発になることにより、異業種間のシナジーが生まれ、新たなイノベーションが創出されることも期待される。このようにビジネスが活発になることにより、住民が自らの住む地域で生活サービスを購入するようになるなど、地域内での資金循環の活性化や生産性の向上にもつながると考えられる。

また、コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与する。すなわち、一定のエリアに居住を誘導することにより、人口が減少する中においても当該エリアでの地価が維持され、ひいては固定資産税収が維持されることにもつながる。歳出面でみれば、適切なサービス水準を維持することに留意しつつ、公共施設等の再配置を進めることで、その維持管理・更新費の縮減も可能となる。さらには、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られる。

**（立地適正化計画制度の活用）**

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。しかし、都市インフラの整備が進み、上記のとおり医療・福祉・商業・住宅といった民間施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトなまちづくりに向けて誘導を図ることが重要となっている。立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。

特に、区域区分を行っていない市町村においては、立地適正化計画を線引きの代替的措置として活用し、緩やかなコントロール手法により居住を一定の区域に誘導することが重要である。また、区域区分を行っている市町村においても、立地適正化計画で市街化区域の内

側に居住誘導区域を設定することにより、人口減少の中でも居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが重要である。

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町村内の主要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要である。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではない。さらに、居住の誘導とあわせて、居住誘導区域外においても、都市全体のみどりやグリーンインフラの在り方を踏まえて当該区域を緑地や農地として活用する、農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

また、居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このため、立地適正化計画策定後もその効果や実効性を不断に検証し、見直しを行うとともに、立地適正化計画を通じて誘導が図られた際には、その達成状況に応じて用途地域などの都市計画を見直すなど、都市計画と立地適正化計画の双方について動的な運用を図るべきである。

**（都市の骨格となる公共交通軸の確保）**

多極ネットワーク型のコンパクトシティの実現に向けて、特に地方都市においては、都市の中心拠点や生活拠点の充実に加え、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実が必要である。その際、実効性を高めるためにも、公共交通ネットワークの確保に係る取組とまちづくりとが一体的に推進されることがますます求められているところである。そのため、立地適正化計画において、都市の骨格となる公共交通軸について、路線、駅・停留所の位置、サービスレベル等を即地的・具体的に位置付け、これと併せて、公共交通の確保・充実を支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に定めることが重要である。こうした事項を、中長期的なまちづくりの方針が示される立地適正化計画に位置づけることは、将来に渡る継続性・安定性を確保することにもつながると考えられる。

**（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あっては、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、居住や都市機能を誘導・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（広場などの公共空地等）の創出
- 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。

**（頻発・激甚化する自然災害への対応）**

気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害に対応するためには、水災害リスクを低減させるための堤防、遊水地、下水道等のハード整備とともに、想定される災害リスクを分析し、まちづくりにおいて総合的な防災・減災対策を講じていくことが重要である。このためには、

- 開発規制、立地誘導などの土地利用方策
- 災害ハザードエリアからの移転の促進
- 土地や家屋の嵩上げ等の浸水リスクに対する対策
- 交通ネットワークやライフラインの機能強化
- 避難路・避難場所の整備、避難誘導のための看板・案内板の設置、防災情報提供手段の充実及びこれを災害時に利用できるようにするための維持管理
- 地区防災計画の検討・作成
- 地域における防災まちづくり活動やタイムラインの作成を支援するためのリスクコミュニケーション

を効果的に組み合わせ、災害による被害を出来る限り回避・低減することが必要である。また、対策の検討に当たっては水災害のほか、地震や火災など様々な災害を想定した対策等を一体的に進めることが望ましい。

## ２．作成主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成する（東京都の特別区においては、区が作成）。

また、複数の市町村で広域都市計画区域が構成されている場合や、広域生活圏・経済圏が形成されている場合等には、当該複数の市町村が共同・連携して立地適正化計画を作成することが望ましい。その際、地方中枢拠点都市又は定住自立圏における中心市とその周辺自治体との間や鉄道等の公共交通の沿線の自治体間で、例えば図書館等の生活サービスの立地や公共交通の充実等について連携することも考えられる。

また、市町村都市再生協議会を共同して設置し、相互に調整を行うとともに、必要に応じて、都道府県が協議会に参加し、広域の見地からの調整を図ることも考えられる。

## 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を記載することとなる。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り、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、併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べきであり、動的な計画として運用すべきである。また、新たなハザード情報の確認等により災害に対する都市のリスクが明らかになった場合や災害が発生した場合などには、適時適切に計画の見直しの検討を行うべきである。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、全国標準的な指標により自らの市町村の状況を客観的に把握することや、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。
- 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地への住宅又は誘導施設の移転を促進するために、防災指針に即した地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転を促進する必要があると認められる区域（居住誘導区域等権利設定等促進事業区域）を設定することが可能である。
- 居住誘導区域外において、住宅地化を抑制する必要がある場合には居住調整地域を設定することが可能であるとともに、跡地が増加しつつありこれらの適正な管理を図ることが必要な場合には跡地等管理等区域を設定することが可能である。

これらの区域を設定することにより、例えば届出義務が課されることとなること等から、各区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。なお、各区域の基本的な考え方や記載に当たって留意すべき事項は以下のとおりである（特定用途誘導地区及び居住調整地域については、「Ⅳ－２－１　Ⅱ）Ｄ．地域地区」を参照）。

### （１）立地適正化計画の区域

① 基本的な考え方

立地適正化計画の区域は、当該計画の対象範囲を画するものである。具体的には、居住誘導区域や都市機能誘導区域、居住調整地域、跡地等管理等区域等は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができない。また、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられるが、当該届出義務は立地適正化計画の区域内でのみ課されることとなる。

② 立地適正化計画の区域の設定

立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる。また、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となる。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではない。

### （２）住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を作成する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や安全な居住の確保、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

### （３）居住誘導区域

① 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

② 居住誘導区域の設定

１）居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

ア　都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ　都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ　合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

２）都市再生法第８１条第１９項、同法施行令第３０条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

ア　法第７条第１項に規定する市街化調整区域

イ　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第３９条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

ウ　農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域又は農地法（昭和２７年法律第２２９号）第５条第２項第１号ロに掲げる農地（同法第４３条第１項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域

エ　自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）第２０条第１項に規定する特別地域、森林法（昭和２６年法律第２４９号）第２５条若しくは第２５条の２の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和４７年法律第８５号）第１４条第１項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第２５条第１項に規定する特別地区又は森林法第３０条若しくは第３０条の２の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第４１条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第４４条において準用する同法第３０条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

オ　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第３条第１項に規定する地すべり防止区域（同法第２条第４項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第１項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

カ　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（同法第２条第３項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第１項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

キ　土砂災害特別警戒区域

ク　特定都市河川浸水被害対策法（平成１５年法律第７７号）第５６条第１項に規定する浸水被害防止区域

３）次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア　津波災害特別警戒区域

イ　災害危険区域（２）イに掲げる区域を除く。）

なお、津波災害特別警戒区域において市町村が定める条例により住宅等についても特定開発行為及び特定建築行為の許可に係らしめる場合や災害危険区域において災害防止上必要な建築物の建築に関する制限を定める場合は、これらの区域内における新たな施設や住宅等の立地に当たって必要な対策が講じられることとなる。これらの規

制に加え、避難路・避難場所や警戒避難体制の整備等、想定される災害に対して必要なハード・ソフトの防災・減災対策が講じられている土地の区域については、関係部局と協議の上、居住誘導区域とすることが考えられる。

4）次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項に規定する土砂災害警戒区域

イ　津波防災地域づくりに関する法律第５３条第１項に規定する津波災害警戒区域

ウ　水防法（昭和２４年法律第１９３号）第１５条第１項４号に規定する浸水想定区域

エ　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第４条第２項第４号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。

浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである。

上記ア～エの区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、３）、４）それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

また、災害リスクが特に大きいことを勘案して居住誘導区域に含めないこととした地区がある場合には、関係部局と連携の上、居住調整地域を定めること等により、当該地区における住宅等の新たな立地を特に抑制するための措置を講じることを検討するとともに、併せて、居住誘導区域内の災害リスクの低いエリアへの居住の誘導や移転を促進することが望ましい。

5）次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。

ア　法第８条第１項第１号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第１３号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ　法第８条第１項第２号に規定する特別用途地区、同法第１２条の４第１項第１号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ　過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではない

と市町村が判断する区域

エ　工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

③　留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後人口減少が見込まれる都市や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、公共交通との関係等に加え、区域区分の導入状況等の都市計画制度に基づく土地利用コントロールの状況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。また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、現状趨勢の将来推計人口については、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。

また、居住誘導区域の範囲の設定においては、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能について、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

また、居住誘導区域外についても、良好な自然環境に囲まれた豊かな生活などの新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場ともなり得る地域であること、住宅等の跡地などで空き地が発生して居住環境の悪化などの外部不経済が発生する可能性があることなどの地域特性等を十分に考慮し、居住誘導区域の設定に際してあるべき将来像を構築し、住民との価値観・ビジョンの共有に努めるべきである。

なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や地区計画の区域内の農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要な農地、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④　居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等により居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、立地適正化計画等に都市の

骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置付けられている公共交通に関する施設を整備したり、公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったり、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成１９年法律第５９号）の枠組みを活用し地域公共交通の再構築を図ったりすることが考えられる。また、安全な居住の確保を図るため避難路・避難場所を整備したり、災害の防止・軽減を図るため河川や下水道の整備をしたりすることが考えられる。

また市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったり、浸水のおそれのある土地の嵩上げや市町村独自の防災情報提供サービスを行ったりすることが考えられる。

さらに、防災・減災対策については市町村が自ら講じる施策以外の、国、都道府県、民間事業者等の他の主体により講じられる対策とも相互に連携し、総合的に実施することが必要であることから、防災指針においては市町村が講じる施策と併せて幅広く記載することが望ましい。

居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域についても、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置を検討することが望ましい。

### （４）都市機能誘導区域

①　基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

②　都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③　留意すべき事項

1）都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

2）都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。

3）都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

4）居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

④　都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国等が直接行う施策としては、例えば、誘導施設に対する税制上の特例措置や、都市再生法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が存在する。

また、国の支援を受けて市町村が行う施策としては、例えば、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等のほか、民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策が考えられる。

さらに、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策や、公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など市町村が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策が考えられる。

このように、市町村が立地適正化計画において様々な施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなる。

### （５）誘導施設

①　基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年

齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

③ 留意すべき事項

1）都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

2）誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

④ 誘導施設の整備事業

立地適正化計画には誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備を初め、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業をあわせて記載することが考えられる。この際、市町村以外が実施するものを記載する場合は、あらかじめその者の同意を得なければならないことに留意すべきである。

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第８１条第２４項の軽微な変更として扱われるものである。

また、必要な事項が記載された立地適正化計画を国土交通大臣へ提出することで、当該立地適正化計画は都市再生整備計画とみなされ、都市再生法第４７条第２項の交付金の交付等を受けることができる。

### （６）防災指針

① 基本的な考え方

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものである。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もある。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。

このため、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとしている。

また、指針に即した宅地被害防止事業、土地区画整理事業、居住誘導区域等権利設定等促進事業を有効に活用していくことが望ましい（宅地被害防止事業、土地区画整理事業、居住誘導区域等権利設定等促進事業についてはⅣ－１－３　３.（７）を参照。）。加えて、居住誘導区域外の災害ハザードエリアにおいて行われる開発行為の届出に対して勧告又は公表を行う場合の対応方針を記載することが望ましい。

② 災害リスクの分析

防災指針の検討に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害ハザード情報を重ね合わせる分析を適切に行い、地域防災計画等に位置付けられている各地域の警戒避難体制の構築状況等を勘案の上、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要である。この際に参照する災害ハザード情報は、その発生確率も考慮することに留意が必要である。災害リスクは想定する災害の規模と種類や、これに対して実施される対策の程度により様々であることから、災害ハザード情報や計画されている事業の有無に係る情報の入手に当たっては、市町村内の関係部局のほか、国や都道府県などの関係機関と十分な連携を図る必要がある。

③ 防災指針に基づく取組の検討

１）基本的な考え方

防災指針の計画期間は、原則として立地適正化計画の計画期間と整合させ、指針に基づく具体的な取組は、その目標年次時点までに必要となるものを定めることとする。ただし、目標年次時点までに完了することが難しい対策であっても、計画期間内に着手し計画的に実施をしていくものについては定めることが望ましい。また、目標年次時点以降にも対応していくべき防災・減災上の課題を整理しておくことが望ましい。

防災指針に基づく取組は、基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めることとなる。計画期間内に実施可能な取組の規模・範囲から、特に災害リスクの大きな箇所を優先して取組を位置付けることも考えられる。この場合、取組の進捗に応じて対象範囲を拡大し、追加的な取組を位置付けていくことも考えられる。

取組の実施手順として、目標年次に至るまでの段階的な目標を定め、計画的に対策の進捗を図る構成とすることが望ましい。この場合、短期（おおむね 5 年程度)、中期（おおむね 10 年程度）といった途中段階の目標を設定することが考えられる。

また、既存の計画の作成又は見直しを行ってから 5 年以上経過する場合や災害が発生した場合には、計画内容を検証し、必要に応じて、取組の追加・変更等を行うことが望ましい。

2）防災指針に基づく取組

防災指針に基づく取組については、想定される災害の種別毎に災害リスクを踏まえた検討を行った上で位置付けることが必要である。市町村が実施するハード・ソフトの防災・減災対策として、例えば、

・住宅や誘導施設の災害ハザードエリアからの移転
・土地や家屋の嵩上げ等の浸水リスクに対する対策
・交通ネットワークやライフラインの機能強化
・避難路・避難場所の整備、避難誘導のための看板・案内板の設置、防災情報提供手段の充実及びこれを災害時に利用できるようにするための維持管理
・地区防災計画の検討・作成
・地域における防災まちづくり活動やタイムラインの作成を支援するためのリスクコミュニケーション

などを位置付けることが考えられる。なお、当該居住誘導区域の災害リスクの低減に関与する国や都道府県による河川事業、都道府県や市町村による下水道事業が河川整備計画等において計画されている場合には併せて記載することが望ましい。また、民間事業者や地域住民等に対する支援策等も記載することが考えられる。

④　留意すべき事項

防災指針の検討に当たっては、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組も併せて検討することが必要である。例えば、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討することや居住誘導区域外の災害リスクが特に高い地域から居住誘導区域内への移転などを検討することが考えられる。

また、都市機能誘導区域内に誘導施設を新たに整備する場合には、当該施設を一時的な避難場所としても活用することについて検討することが望ましい。

なお、防災指針に基づく取組の記載内容の変更は、都市再生法第８１条第２４項の軽微な変更として扱われるものである。

**（7）防災指針に則した事業**

①　宅地被害防止事業

1）基本的な考え方

既往の大地震では大規模盛土造成地の滑動崩落や液状化等の宅地被害が発生しているが、居住の誘導に向けた施策がより効果を発揮するためには、居住誘導区域におい

て宅地の安全性が確保されることが求められる。全国で公表された大規模盛土造成地マップ等により宅地に関する地形情報等を確認することが可能であるが、居住誘導区域内に大規模盛土造成地等が存在する場合には、今後どのように当該宅地の安全性を把握し、宅地被害を防止するのか、その基本的な方向性を明らかにすることが必要である。そのため、法第８１条第１１号において、居住誘導区域内の区域であって宅地被害防止事業（防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業）を行う必要があるもの（以下「宅地被害防止区域」という。）及び当該宅地被害防止事業に関する事項を立地適正化計画に記載することができることとしている。

居住誘導区域内に大規模盛土造成地が存在する市町村においては、計画的に安全性の把握の調査と対策工事を進めるため、立地適正化計画に宅地被害防止区域及び宅地被害防止事業に関する事項を記載することが望ましい。

２）区域の設定等

宅地被害防止区域は、大規模盛土造成地マップ等の情報を基に宅地被害の発生の可能性を想定しつつ個々の区域ごとに設定することも考えられるが、大規模盛土造成地マップ等の情報は今後継続的に更新される性質のものであることから、市町村が必要と判断した場合には、居住誘導区域全域を対象として区域を定めることも考えられる。

また、宅地被害防止事業に関する事項については、当該区域における宅地の安全性の確保に向けた基本的な考え方、当該区域における大規模盛土造成地等の状況（箇所数や位置等）、宅地被害防止事業の概要（安全性を把握するための調査や調査結果を踏まえた対策工事等）、各事業の実施方針、実施地区や期間、調査結果の公表等について定めることが考えられる。

３）留意すべき事項

宅地被害防止区域及び宅地被害防止事業に関する事項については、当該区域内における調査や対策の実施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している。

②　土地区画整理事業

１）基本的な考え方

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を図る事業であり、防災指針に基づき防災・減災対策を重点化するに当たっては、土地区画整理事業の活用も有効である。

そこで、防災指針を立地適正化計画に定める際には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（居住誘導区域内にあるものに限る。）において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることとしている。

２）留意すべき事項

土地区画整理事業に関する事項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。

③　居住誘導区域等権利設定等促進事業

１）基本的な考え方

溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある区域に既に立地している住宅や誘導施設については、災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地等への移転を促進すること等により、適切に安全確保を図ることが必要である。居住誘導区域外や都市機能誘導区域外に立地している住宅や誘導施設については、その移転先の候補として、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内の土地や建物への移転を検討することが考えられる。

２）居住誘導区域等権利設定等促進事業区域の設定等

居住誘導区域等権利設定等促進事業区域は、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地の区域から設定する必要があり、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内で講じられる防災・減災対策の実施状況や実施見込みを踏まえて設定されるものである。

また、居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する事項については、事業を通じて移転を促進するべき住宅や誘導施設の種類、促進すべき権利設定等の種類等を必要に応じ定めることが考えられる。

３）留意すべき事項

居住誘導区域等権利設定等促進事業区域は、都市における防災・減災対策の実施状況等により、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、居住誘導区域等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。

**（８）居住環境向上施設**

①　基本的な考え方

居住環境向上施設は、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものを設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域の住宅地としての特性、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

②　居住環境向上施設の設定

居住環境向上施設は、居住環境の向上を図るという観点から、

・地域住民を対象とした比較的小規模な病院・診療所等の医療施設
・日用品を扱う比較的小規模なスーパーマーケット等の店舗
・専ら近隣に居住する者の利用に供する事務所（コワーキング施設）

などを定めることが考えられる。

③　留意すべき事項

都市機能誘導区域に誘導すべき誘導施設と居住誘導区域に誘導すべき居住環境向上施設とでは、想定される規模が自ずと異なると考えられるため、両施設の適切な立地誘導を図るためには、立地適正化計画において、誘導施設と居住環境向上施設の規模を明確に区分して記載することが必要である。

**（９）駐車場配置適正化区域**

①　基本的な考え方

多極ネットワーク型コンパクトシティを形成していく上で、多くの人々が集まることになる都市機能誘導区域の主要部は、高齢者を含む来訪者が安心して快適に移動できる空間となることが重要である。また、都市機能の誘導をより効果的にするためにも、駐車場を適切に配置することが必要となる。

このため、立地適正化計画において、都市機能誘導区域内に駐車場配置適正化区域を設定することにより、路外駐車場の配置適正化及び附置義務駐車施設の集約化を図ることが望ましい。

②　駐車場配置適正化区域の設定

駐車場配置適正化区域は、都市機能誘導区域内であって、医療施設、福祉施設、商業施設等の誘導・集積に伴い、自動車流入の集中とともに、高齢者、買い物客等の往来が予想され、駐車場へ向かう自動車と歩行者との交錯を生じるおそれが高いエリアにおいて、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上を図ることを目的に設定することが考えられる。

③　路外駐車場配置等基準

路外駐車場配置等基準は、歩行者の回遊動線を阻害するような場所に駐車場の出入口を設置しないこと、道路から個々の駐車マスへの直接の出入庫がされないよう出入口の集約を行うこと等を定めることが考えられる。

④　集約駐車施設の位置・規模の設定

駐車場法（昭和３２年法律第１０６号）では、条例に基づき、一定規模以上の建築物の新築等に際し、当該建築物の敷地内に駐車施設の附置を義務付けることが可能であるが、各建築物の敷地内に駐車施設が設置されることにより、都市中心部への自動車流入の集中を招き、特に駐車施設の出入口付近において、自動車と歩行者の交錯といった問題を生じ得る。

このため、立地適正化計画において駐車場配置適正化区域における駐車施設の機能を集約するための施設（集約駐車施設）に関する事項が記載されているときは、各建築物の敷地内への駐車施設の附置義務に代えて、集約駐車施設への附置義務とする条例の制定を可能としている。

集約駐車施設の位置及び規模については、駐車場配置適正化区域における交通需要の発生・集中状況や建築物の立地動向等を踏まえて設定することが考えられる。特に、集約駐車施設の規模については、駐車場配置適正化区域内で見込まれる駐車需要を適切に把握した上で、設定することが考えられる。

### （１０）老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項

① 基本的な考え方

居住誘導区域や都市機能誘導区域への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についてはバリアフリー化などの改修を行い、既存ストックを有効に活用しながら、生活空間の安全性や利便性の維持・向上を図ることが重要である。このため、必要に応じて、立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載すること等により、計画的な改修を進めることが望ましい。

② 都市計画施設の改修に関する事業に関する事項の立地適正化計画への記載

立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項を記載することにより、当該都市計画施設の改修については都市計画事業認可がなされたものとみなされることから、手続の効率化の観点から、改修を要する施設を一体的に位置付けることが望ましい。また、記載に当たっては、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の関連する計画との整合を図るべきである。

③ 留意すべき事項

立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載するに当たっては、当該施設の管理者と記載内容について十分に調整を図るべきである。なお、老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する立地適正化計画の変更は、軽微な変更と扱うこととしている。

### （１１）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している。

### （１２）低未利用土地利用等指針等

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、病害虫が発生することがないよう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。

### （１３）跡地等管理等区域

①　基本的な考え方

立地適正化計画に基づき居住誘導を推進するに当たっては、居住誘導区域外の既存集落や住宅団地等においても必要に応じて引き続き良好な生活環境を確保するなど、全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

跡地等管理等区域は、居住誘導区域外において、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等を適正に管理し、地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動等の場として利活用する区域を定めるとともに、当該区域内の跡地等の管理や利活用に必要な緑地等の整備に係る指針（以下「跡地等管理等指針」という。）を定めることにより、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、緑地、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を整備することで、良好な生活環境の確保や美観風致の維持、居住誘導区域内とは異なる多様なワークスタイル・ライフスタイルを実現する場としての利活用を図ることを目的とするものである。

②　跡地等管理等区域の設定

跡地等管理等区域の設定に当たっては、現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

なお、跡地等管理等区域は、居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。

③　跡地等管理等指針

跡地等管理等指針は、跡地等を適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準、当該跡地等を地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動の場として利活用する上で必要な緑地、広場、菜園等の整備方針等を定めることが想定され、本指針の内容は区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。本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、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、病害虫が発生することがないよう適切に除草等を行う旨、樹木の枯損が発生した場合に伐採等を行う旨を記載することが考えられる。また、跡地等管理等指針には、跡地等の所有者等による適正な管理の継続が困難である場合は、都市再生推進法人等と跡地等管理等協定を結ぶ

ことにより、当該法人等による管理や緑地、広場、菜園等の整備が可能になる旨を記載することが望ましい。

## （１４）公共交通等に関する事項

① 基本的な考え方

多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を適切に設定するとともに、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実や、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスの確保・充実、公共交通軸と連携した魅力的な空間形成を図る必要がある。

このため、地域公共交通計画や都市・地域総合交通戦略との整合を図りつつ、交通事業者をはじめとして、利用者や開発事業者等の多様な関係者との連携のもと、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保・充実に関する施策を周辺まちづくりと一体的に検討し、立地適正化計画において、都市の骨格となる公共交通軸を即地的・具体的に位置付け、これと併せて、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等に関する事項も含め、公共交通の確保・充実を支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に記載することが望ましい。

また、鉄軌道や幹線バス路線を軸とした沿線地域など、一体的な生活圏・経済圏を形成する複数の市町村が連携し、共同して立地適正化計画を作成する際には、当該生活圏・経済圏を支える公共交通に関する施策についても広域的な観点に立って記載することが望ましい。その際、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する地域公共交通計画が当該複数の市町村で作成されている場合、又は今後作成される場合には、両計画の整合が図られ、地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導が好循環をもたらしながら効果的に図られるよう十分に調整を行うことが望ましい。

② 留意すべき事項

１）誘導区域における公共交通の確保・充実に関する施策について

居住誘導区域から都市機能誘導区域内の都市機能へのアクセスの確保・充実を図るためには、交通の目的となる都市機能までの移動を一体のシステムとして捉え、検討することが重要である。このため、公共交通の確保・充実に関する施策については、一定水準以上のサービス（頻度、速達性等）で運行する路線等を基幹的な公共交通の軸として設定するとともに、路線・運賃・ダイヤの見直しや、複数の公共交通機関や公共交通以外のサービスを最適に組み合わせて一括した検索・予約・決済等を提供するMaaS（Mobility as a Service）の実装など、新たな技術の活用等によるサービスの充実を図ることが望ましい。

このほか、従来の公共交通に加え、スクールバスや福祉輸送、商業施設の送迎サービスなど地域の輸送資源を最大限活用した取組についても検討することが望ましい。

加えて、居住誘導区域内における公共交通軸へのアクセスの確保及び都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセスの確保のための取組についても検討することが望ましい。

これらの公共交通の確保・充実に関する施策については、立地適正化計画に記載す

ることが望ましい。

2）公共交通軸と連携した魅力的な空間形成及び交通施設の利便性等の向上について

公共交通軸と連携しながら魅力的な空間形成を図るにあたっては、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。その際には、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり（ウォーカブルなまちづくり）をはじめ、量的拡充のみならず配置の適正化も含めた周辺まちづくりと駐車場施策の連携など、地区レベルでのきめ細やかな空間づくりを戦略的に進めることが重要である。

また、異なる交通モードの乗換場所となる駅前広場等の交通施設については、乗換利便性の向上、バリアフリー化、交流・滞在空間の確保等の取組を検討することが望ましい。具体的には、徒歩や自転車等による駅へのアクセスに配慮した自由通路や自転車等駐車場の整備、交通施設内外の面的・一体的な段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置、自家用自動車等の中心部への乗り入れ抑制につながる取組等を検討することが考えられる。この際、特に駅前広場における取組については、周辺市街地との関係も踏まえ、交通事業者や開発事業者等の関係者と連携して検討することが望ましい。

これら、公共交通軸と連携した魅力的な空間形成や交通施設の利便性の向上等の取組については、立地適正化計画に記載することが望ましい。

3）公共交通サービスの維持・活性化について

公共交通サービスの維持・活性化を図る上では、都市・地域総合交通戦略の策定を通じたまちづくりにおける交通施策の推進に加え、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の枠組みを活用すべきである。同法に規定する地域公共交通計画は、地域にとって望ましい旅客運送サービスの姿を明らかにする地域公共交通のマスタープランであり、地方公共団体は、当該計画を作成するよう努めなければならないとされている。

また、路線ネットワークの形成・充実、定額制乗り放題運賃や等間隔運行といった運賃・ダイヤの改善等の取組を通じて、地域公共交通の利用者の利便の増進を図る場合には、地域公共交通利便増進事業として実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を受けることで、事業許可等のみなし特例等の法律上の措置が適用されるほか、認定を受けた事業の実施に係る国土交通大臣による事後的な監督が可能となることなどにより、交通事業者にとっての手続の効率化や利用者にとっての利便性の向上を実効性のある形で行うことが可能となる。

4）立地適正化計画における公共交通軸の即地的・具体的な位置付けについて

都市の骨格となる公共交通軸を即地的・具体的に位置付ける際には、これと一体的に行う拠点整備等に係る取組の実効性を高めるためにも、その交通モード、路線・区間、サービスレベル、主要な駅・停留所等を具体的かつ位置関係の分かるように即地的に位置付けることが望ましい。

## 4．作成手続

### （１）多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施されることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や、誘導施設整備事業の実施方法、防災指針に基づく取組の推進体制等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を市町村が単独で又は共同して設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、災害ハザード情報の提供や関係施設の整備を担う国や都道府県の治水・砂防部局、住民代表等の様々な関係者が想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

この際、市町村協議会の運営に当たっては、既存の法定協議会（例えば、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会、中心市街地の活性化に関する法律（平成１０年法律第９２号）に基づく協議会、水防法に基づく大規模氾濫減災協議会、特定都市河川浸水被害対策法に基づく流域水害対策協議会等）を束ねてそれぞれを兼ねるものとすることや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等、柔軟な運用が望まれる。

また、市町村協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定めることとされており、運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制や協議事項、協議手続等を定めることが想定される。

### （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場合であっても、立地適正化計画の取組により各種都市機能や公共交通等が維持されることは郊外の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、ビジョンを分かりやすく共有することを通じて、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。

このような観点から、都市再生法第８１条第２２項では、立地適正化計画の作成に当たって、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置を講じることとされている。公聴会の開催は、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする立地適正化計画の案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。

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。

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)。

市町村は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定について住民等に対して説明を行うに当たっては、地区別に公共施設やインフラ等の一人当たり行政コストや固定資産税収等の状況を分析して住民に示すなど、地域の現状を見据えた議論がなされるようにすべきである。その際、分かりやすい形で情報提供するため、ＧＩＳ（地理情報システム）を活用して、可能な限り小さな単位で人口の現況や推移、学校や病院等の生活サービス施設の分布、固定資産税の算出の基礎となる地価等の多様なデータを地図上で見える化することが望ましい。

## ５．評価

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね５年ごと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、検討すべきである。また、その結果や、都市計画基礎調査の結果、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作成に当たり、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、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。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は積極的に位置付けるべきであり、地価や歩行量、財政状況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、実態にそぐわない高い水準の目標値とならないよう、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。

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、分析及び評価することが望ましい。その際、各市町村が計画に定める目標値に加え、都市構造を的確に把握するための全国標準的な指標により自らの市町村の状況を客観的に把握することが立地適正化計画の実効性向上に当たって重要である。加えて、目標値の達成状況や効果の発現状況等に寄与する誘導施策の取組状況や都市計画法に基づく都市計画に関する取組状況についても併せて把握し、評価にあたり考慮することが望ましい。

さらに、より効果的・効率的な居住と都市機能の立地の適正化を図るため、上述のような観点から、現状のまま推移した場合における将来都市構造とも対比しながら、複数の将来都市構造案を比較評価すること等を通じ、立地適正化計画の作成に反映させることも有効と考えられる。

このような市町村による評価に加えて、市町村都市計画審議会が、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要である。都市再生法においては、市町村都市計画審議会は、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となっており、都市計画を受動的に審議するだけではなく、主体的に立地適正化計画の評価を行い、市町村に対して計画の見直し等について意見を提出することが求められている。

また、これらの評価に際しては、居住や都市機能の立地状況が周辺市町村における立地状況とも関連することから、自らの市町村のみならず周辺市町村における居住や都市機能の立地状況についても考慮することが重要である。その際、一の市町村の区域を超える広域的な見地から評価を行うことになるため、都道府県は各市町村に対して、都市計画基礎調査の分析等を行い必要な情報を提供することや、周辺市町村の事例を提供する等、適切な見直しに向けた支援をすることが望ましい。

## ６．他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。したがって、下記のように、公共交通施策、商業施策、環境・緑地施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策、防災・減災施策など多様な分野の計画との連携が求められる。

① 市町村マスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市再生法第８１条第２項第１号に示す住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針については、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる（都市再生法第８２条）。

なお、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。また、市町村マスタープランの改定時期にない場合に、既存の市町村マスタープランの記載事項に、立地適正化計画の計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

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）。

なお、立地適正化計画の策定過程において用いる国立社会保障･人口問題研究所の将来推計人口の値は、都市計画区域マスタープランの策定過程において用いた同値と異なる場合も想定される。この場合、直ちに都市計画区域マスタープランの変更を行う必要はないが、都市計画区域マスタープランの見直し時までには、立地適正化計画の内容を踏まえたうえで、都市計画区域マスタープランについて必要な見直しを行うことが望ましい。特に線引き都市計画区域に係る上記見直しを行う際には、立地適正化計画の内容及び立地適正化計画作成後の市街地の動向等を踏まえて、居住に係る市街

化区域面積を減少させる、目標年次において想定される人口密度を引き下げる等、的確な区域区分の見直しを行うことが望ましい。

③　地域公共交通

コンパクトシティの実現に当たっては、地域公共交通の確保・充実を図ることも重要であり、立地適正化計画において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と地域公共交通の確保・充実に関する取組とが整合をもって定められることが必要である。このような観点から、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する地域公共交通計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、両計画の内容の整合が図られ、地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導が好循環をもたらしながら効果的に図られるよう十分に調整を行うべきである。また、立地適正化計画と地域公共交通計画の作成や見直しを同時期に行う場合など、可能な場合には、それらを一体の計画として作成することが望ましい。

なお、両計画の作成過程においては、都市計画担当部局と公共交通担当部局の双方が情報共有などの連携を図りつつ積極的に両計画の作成に係る業務を行うことや、市町村都市計画審議会や市町村都市再生協議会、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に定める協議会等の場において両計画の内容を踏まえた協議や意見聴取が行われることで、地域公共交通計画の検討内容を考慮しつつ立地適正化計画の検討を進めることが容易となるほか、地域公共交通計画の作成プロセスにおいても立地適正化計画の検討内容を考慮できるなど、両計画の整合や一体的推進にあたり有効な場合があると考えられる。

④　中心市街地活性化

中心市街地の活性化に関する法律第９条に規定する基本計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）に適合することとされているところであり、例えば、都市機能誘導区域を設定してある施設を誘導しようとする一方、別の場所に中心市街地の区域を設定して当該施設の整備を促進するといったことがないよう、十分に調整を行うべきである。

⑤　脱炭素型まちづくり

コンパクトシティの取組は、公共交通の利用促進と相まって、都市機能の集約を通じて自動車に過度に依存しない生活の実現や自動車の移動距離の短縮等を図るものでもあることから、温室効果ガスの排出削減、さらには地域の脱炭素化に資する取組である。「都市機能の集約の促進」については、地域における地球温暖化対策の推進のために策定する地方公共団体実行計画（地球温暖化対策の推進に関する法律（平成１０年法律第１１７号）第２１条第１項）の計画事項とされていることから、立地適正化計画と地方公共団体実行計画が整合をもって効果的に機能するよう十分に調整を行うべきである。

また、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成２４年法律第８４号）第７条に規定する低炭素まちづくり計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正

化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、例えば、都市機能誘導区域をある場所に設定する一方、別の場所に低炭素まちづくり計画に定められる集約地域を設定するといったことのないよう、十分に調整を行うべきである。

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　住生活

立地適正化計画は都市全体の観点から住宅の立地についても記載するものであり、住宅施策との連携を図ることが求められる。このため、都道府県住生活基本計画（住生活基本法（平成１８年法律第６１号）第１７条第１項）等と連携を図ることにより、例えば、居住誘導区域と、同計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」の整合が図られるよう、連携を図ることが望ましい。

⑧　福祉・医療

高齢者でも健康・快適に暮らせるまちづくりを進めるという観点からすれば、健康・医療・福祉分野との連携を図ることが求められる。このため、都道府県医療計画、市町村介護保険事業計画、市町村高齢者居住安定確保計画、市町村地域福祉計画等と連携を図ることにより、医療、介護、生活支援などが日常生活の場（日常生活圏域）で適切に提供されるような体制を目指す「地域包括ケアシステム」との連携を図ることが望ましい。

⑨　公的不動産

公共施設の再編は都市の在り方に密接に関わるものであることから、公共施設等総合管理計画等の公的不動産（市町村が保有する公有地及び公共施設等）に関する計画と連携を図ることにより、たとえば、公共施設を再編するに当たって都市機能誘導区域への集約化を図る、既存の公共施設や公有地を有効活用して誘導施設を整備する等の取組を進めることが望ましい。

⑩　農業・林業

立地適正化計画の作成に当たっては、居住誘導区域として定めようとする区域内だけではなく、都市全体を見渡すことが重要であり、農業振興地域整備計画並びに地域森林計画及び市町村森林整備計画との連携を図ることにより、中山間部や農村部における施策との連携を図ることが望ましい。

⑪　防災・減災

防災指針の作成に当たっては、地域防災計画や国土強靱化地域計画など市町村の防災・減災対策に係る計画との内容の整合を図ることが重要である。このほか、他の主体が実施する防災・減災対策を定める計画（河川整備計画等）に位置づけられている対策が、当該市町村における災害リスクの低減に関わる場合には、これらの計画との連携を図ることが望ましい。

特に、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川及び特定都市河川流域の指定がなされた場合には、当該流域を対象に作成される流域被害対策計画において、都市浸水想定が定められるとともに、当該浸水想定を踏まえた河川整備や雨水貯留等の対策、土地の利用に関する事項、貯留機能保全区域又は浸水被害防止区域の指定の方針等が定められることとなるため、同計画と立地適正化計画相互の連携が図られるよう、河川管理者等の関係部局と調整することが重要である。

⑫　バリアフリー

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号。以下「バリアフリー法」という。）においては、市町村は旅客施設を中心とする地区や、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった地区について、施設と施設間経路を構成する道路等の一体的な整備を推進する観点から同法第二十四条の二第一項に規定する移動等円滑化の促進に関する方針（移動等円滑化促進方針）又は第二十五条第一項に規定する移動等円滑化に係る事業の重点的かつ一体的な推進に関する基本的な構想（基本構想）を作成するよう努めるものとされている。立地適正化計画の作成にあたっては、これらの計画との連携を図ることで面的・一体的なバリアフリー化が推進され、誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に有効であると考えられる。

なお、立地適正化計画と移動等円滑化促進方針・基本構想の作成や見直しを同時期に行う場合など、可能な場合には、それらを一体の計画として作成することも考えられる。

## ７．作成に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地又は建築物等の公的不動産（以下「ＰＲＥ」という。）について、「まちづくりのための公的不動産（ＰＲＥ）有効活用ガイドライン（平成２６年４月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのＰＲＥが我が国の全不動産に占める割合は約１／４と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用土地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはＰＲＥの活用が有効である。

具体的には、将来のまちの在り方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するＰＲＥの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたＰＲＥ全体の活用方針を示した上で、各ＰＲＥについて具体的な

活用方策を検討することが望ましい。
　加えて、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

　立地適正化計画は様々な行政分野にまたがるものであり、福祉・医療、保健、商業、農業、公共交通、防災、土木等の部署横断的な検討が必要であるが、特に以下の点に留意が必要である。

１）市町村は、立地適正化計画の内容について都市計画区域マスタープランの記載との整合に関し整理・確認が必要となる場合など、立地適正化計画の内容を都市計画区域マスタープランに即したものとする観点から、必要に応じ都道府県の都市計画部局と協議することが望ましい。また、都道府県は、市町村が立地適正化計画を作成しやすいよう、広域的な調整を図ることが重要である。

２）市町村は、駐車場配置適正化区域における路外駐車場又は集約駐車施設に関する事項を立地適正化計画に記載しようとするときは都道府県公安委員会に、特に集約駐車施設に関する事項を記載しようとするときは都道府県知事（駐車場法第２０条第１項若しくは第２項又は第２０条の２第１項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない（都市再生法第８１条第７項及び第８項）。
　この際、立地適正化計画に上記の内容が記載されない場合であっても、計画実施に当たり、道路交通法第４条第１項の規定により公安委員会において交通の規制を実施又は変更することが必要となる可能性がある事業又は事務が記載される場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際には事前に都道府県公安委員会に協議するべきである。

２）立地適正化計画に関連する施策によって、自動車交通の集中による渋滞の発生等の道路に関する課題が生じるおそれがある場合には、当該施策を立地適正化計画に記載する際に、事前に関係する道路管理者及び都道府県公安委員会に協議するべきである。

３）農業振興地域の整備に関する法律第６条第１項の農業振興地域において、居住誘導区域又は都市機能誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

４）都市の防災に関する機能の確保を図られるようにする観点から、必要に応じて関係行政機関から意見を聴く等の措置を講ずることが望ましい。

６）法第８条第１項第９号の臨港地区内に都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際に、事前に港湾管理者と調整するべきである。

## 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

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大まかな土地利用の方向を１３種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものである。田園住居地域は、農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石等の物件の堆積等の行為に対する規制（以下「農地における建築等の規制」という。）を行うことにより、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体的かつ総合的に行う土地利用を実現するものである。市街地における土地利用の観点に、農地における規制が含まれるものであることに留意し、市街地の特性を踏まえつつ、必要に応じて、用途地域の積極的な見直しによる変更を行うことが望ましい。また、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

この場合において、土地利用計画の内容は、用途地域のほか、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の複数の都市計画によって示されるため一覧性に欠ける面もあり、また、用途地域の名称だけでは、必ずしも当該地域の土地利用の将来像を的確に表しているとは限らないことから、都市計画の目的、内容等を住民等に示す際には、都市計画の図書として作成される個別の都市計画ごとの計画図及び計画書等に加え、用途制限等の対象となる建築物が一覧できるよう、即地的に決定された複数の都市計画を包括的に表す地域の名称の設定を初め、都市計画に関する情報開示の方法を工夫をすることが望ましい。

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建蔽率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、特定用途誘導地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関す

る事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、例えば、郊外部等における大規模な集客施設の立地については、第二種住居地域等において床面積の合計が１万平方メートルを超えるものは制限対象となるが、地域の実情に応じ、こうした制限にこだわらず、特別用途地区や特定用途制限地域等を活用して、立地制限を受ける建築物の規模等を定めることも考えられる。

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

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

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建蔽率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

また、郊外の住宅地において、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定め、農地の適正な保全と良好な市街地環境の形成を図ることが望ましい。

なお、市街地における土地利用は、市街地の外における土地利用と相互に影響を与えうる関係にあることから、一体的な対応が図られることが重要である。

※（「土地の高度利用」の定義）

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

## ２．市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環

境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。なお、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないが、特に、市街化調整区域の開発については無秩序な市街化を招くものとならないように留意しつつ、周辺地域に対する影響についても配慮すべきである。例えば、市街化区域にある工場等を市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に移転させることは、災害防止を目的とする等、やむを得ない場合に限ることが望ましい。

都市的土地利用のうち、既存集落の維持や非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市計画区域の指定により的確に対応すべきである。

また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などにより的確に対応すべきである。

### ３．競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われているが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、既成市街地における空家・空地の発生も含めた環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用するべきである。

## Ⅱ）個別の事項

## Ａ．準都市計画区域（法第５条の２関連）

### （１）準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。

また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。

② 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。

このように、準都市計画区域の適切な設定により都市計画区域外における散発的な開発を抑制することとあわせて、都市計画区域内において、都市再生法に基づく立地適正化計画を活用し、コンパクトシティの推進を図ることが考えられる。

③ しかしながら、例えば、人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（アクセス道路の利便性の低い山間部の集落、山岳部、人口集積のない離島の区域、出水等による危険の著しい河川沿いの区域等）については、原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。

また、例えば、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法第５条に基づく地域森林計画又は同法第７条の２に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第２５条又は第２５条の２の規定により指定された保安林の区域、同法第３０条又は第３０条の２の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第４１条の規定により指定された保安施設地区及び同法第４４条において準用する同法第３０条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」）、自然公園法による国立公園の特別地域等）については、準都市計画区域に含めるべきでは

ない。

④　準都市計画区域の指定に当たっては、都道府県が、広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全のために必要な範囲について適切に指定すべきである。この場合、農地については、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、同法第８条第２項第１号に規定する農用地区域内等に存する農地と重複して指定して差し支えない。

⑤　法第５条の２第１項の「当該区域の自然的条件」には、当該区域の現状が水域であるか否かが当然に含まれ、現状において水域となっている区域が水域のままの状態で土地利用上の問題を惹起することがありえない以上、準都市計画区域に指定される区域には、法律上当然に水域は含まれないことに留意すべきである。

⑥　法第５条の２第１項の「その他の法令」には、少なくとも次に掲げるものが含まれることに留意すべきである。

1)　農地法
2)　森林法
3)　自然公園法
4)　自然環境保全法
5)　港湾法（昭和２５年法律第２１８号）
6)　海岸法（昭和３１年法律第１０１号）
7)　公有水面埋立法（大正１０年法律第５７号）
8)　工場立地法（昭和３４年法律第２４号）

⑦　自然公園法又は自然環境保全法に基づく条例により土地利用規制が行われている区域においても、当該区域の土地利用規制の状況を勘案して、準都市計画区域を定めて土地利用の整序を行う必要があるか否かを判断すべきである。

⑧　法第５条の２第１項の「将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる」とは、将来都市計画区域として指定することを予定しているものではなく、また、都市計画区域の指定の要件、手続を緩和するものではないことから、都市計画区域の拡大につながるものではない。

⑨　港湾法第３７条、第３８条の２、第３９条等の関係規定、海岸法第８条、第３７条の５等の関係規定及び公有水面埋立法第２９条等による土地利用に係る規制（以下「港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制」という。）が行われている地域については、準都市計画区域を定める必要がある状況は発生しないものと考えられる。

⑩　準都市計画区域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について準都市計画区域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

### （２）準都市計画区域の指定の在り方

① 次に掲げる土地の区域については、その他の法令による土地利用規制の内容に鑑みて、準都市計画区域には含めるべきではない。

1) 保安林等

2) 自然公園法第２０条第１項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域

3) 自然環境保全法第１４条第１項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第２５条第１項に規定する自然環境保全地域の特別地区

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域については、準都市計画区域に含めないことが望ましい。

1) 森林（ただし、森林の区域で技術的に除外することが困難な屋敷林等の宅地に介在するものは、準都市計画区域に例外的に含まれ得る。）

2) 工場立地法による土地利用に係る規制が行われている土地の区域

③ 準都市計画区域は、上記を踏まえつつ、都市計画区域外において、モータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用による環境の悪化や土地利用の混乱等を未然に防止し、広域の観点から土地利用の整序と環境の保全を図るため、自然的及び社会的条件、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、必要な広がり及び形状で指定すべきである。この場合、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まって、大規模集客施設等の立地を抑制する観点から、農用地区域内等に存する農地と準都市計画区域を重複して指定することは差し支えない。

④ 準都市計画区域と農業振興地域とが重複する場合、準都市計画区域が指定されたことをもって当該区域に係る農業振興地域の変更は必要ない。

### （３）関係行政機関との調整等

① 準都市計画区域の指定に当たっては、国土利用計画法第７条の都道府県計画との調和を図ることが望ましい。その際、準都市計画区域は、同法第９条の土地利用基本計画に定める５地域との連動性はなく、準都市計画区域の指定に当たっては、都市地域等の指定状況に関わりなく区域を指定して差し支えない。なお、準都市計画区域内においても、用途地域を指定する場合には、同条の土地利用基本計画の変更が必要となる場合がある。

② 準都市計画区域に関する都市計画を決定又は変更しようとするときは、必要に応じて、例えば、次のように関係行政機関と事前に調整することが望ましい。

1) 準都市計画区域を指定しようとする際には、都道府県の都市計画担当部局は、農林漁業との健全な調和を図るため、また、将来、農地転用がされた場合に、農地としての土地利用規制がなくなることにより、容易に開発行為が行われ、土地利用の整序又は環境の保全に支障を生じるおそれがある農地が、準都市計画区域に含まれ

ているかどうか適切に判断できるよう、さらに、法による土地利用規制と農業振興地域の整備に関する法律等による土地利用規制が相まって、より効果的な土地利用の整序が図れるよう、都道府県の農地転用担当部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。　また、準都市計画区域に指定しようとする区域内に農地法第４条第１項に規定する指定市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内の農地が含まれる場合には、当該指定市町村が法第５条の２第２項の規定に基づき意見を述べるに際して、上記と同様の観点から、当該指定市町村の都市計画担当部局と農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

2)　準都市計画区域を指定する際に、やむを得ず森林が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、林地開発許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、都道府県の都市計画担当部局は、林務担当部局と十分調整を行うことが望ましい。また、当該区域内に、やむを得ず国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の都市計画担当部局は、関係森林管理局と十分調整を行うことが望ましい。

3)　準都市計画区域を指定する際に、当該区域内における既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障が生じないよう、都道府県の都市計画担当部局は土地改良事業等担当部局及び土地改良施設の管理者と十分調整を行うことが望ましい。

4)　また、準都市計画区域の指定が農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないことに留意すべきである。

5)　港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、（１）⑦の通り準都市計画区域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により準都市計画区域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

③　準都市計画区域について都市計画を決定又は変更しようとする場合には、以下の事項に留意するべきである。

1)　法第１３条第３項の「農林漁業の生産条件の整備」についての「配慮」には、既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障を生じさせないという観点並びに農業振興地域の整備に関する法律第４条による農業振興地域整備基本方針及び同法第８条による農業振興地域整備計画との調和の観点からの配慮が含まれると解されること。

2)　準都市計画区域についての都市計画の決定は、農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないこと。

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。

**（４）その他**

準都市計画区域においては、地区計画は定められないことに留意すること。

## Ｂ．区域区分（法第７条関連）

### １．市街化区域

#### （１）基本的な考え方

① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。その際、世帯数や産業立地動向その他の社会経済的条件を勘案すべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定又は変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。（いわゆる保留フレーム）

③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更する必要はない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。

④ 「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であり、消費地に近い食料生産地、避難地、レクリエーションの場等としての多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地等は保全を図ることも検討すべきである。

#### （２）すでに市街地を形成している区域

すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第８条第１項第１号及び規則第８条の規定に適合する必要があるが、この場合、国勢調査における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。

#### （３）おおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① 令第８条第１項第２号において、原則として市街化区域に含まないこととされて

いる土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1)　同号ロの「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

ア　土砂災害特別警戒区域

イ　津波災害特別警戒区域

ウ　災害危険区域

エ　地すべり防止区域

オ　急傾斜地崩壊危険区域

カ　浸水被害防止区域

2)　同号ハの「集団農地」とは、おおむね１０ｈａ以上の規模の一団の農用地を指すものであること。

3)　同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第２０条第１項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第１４条第１項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第２５条第１項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。

4)　同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）第２条第１項第４号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。

5)　同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、森林法に規定する地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。）を指すものであること。

②　①のほか、次に掲げるような土地の区域は市街化区域に含めないことが望ましい。

1)　計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの

2)　市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地地区の指定や、当該農地を含む区域について田園住居地域の指定を行わないもの

③　おおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

1)　既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。

ａ　既成市街地に連続していること。

ｂ　現に相当程度宅地化している区域であること。

ｃ　おおむね１０年で既成市街地になることが見込まれること。

ａ又はｂの判断に当たっては、例えば、以下の条件を参考とすることも考えられ

る。

・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の１単位である近隣住区の範囲である、おおむね５００ｍ（当該施設からおおむね５００ｍの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである４０％を超える場合にあっては、その割合が４０％となるまで範囲を広げることは可能（ただし徒歩圏域である１ｋｍを超えないこと））以内の区域

2)　新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

a　土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域

b　地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域

c　民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域

d　幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

e　その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域

3)　公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第２７条の処分の制限の登記があったものについては、市街化調整区域の設定を行わないことが望ましい。

4)　既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、１つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね５０ｈａ以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、１つの住区を形成する最低限の規模である２０ｈａ以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

a　インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。

b　鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。

c　役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域
d　人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。
e　効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

## ２．市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として新たな開発行為を対象に許可し得る開発行為等を限定しているものであり、現に居住している者への移転を促す等、既存の土地利用等に対して規制を加えるものではない。また、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域においても、一定の開発行為は認められている。このため、市街化調整区域において既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等を行おうとする際には、市街化区域に編入をする場合、市街化調整区域の性格を変えない範囲で整備を行う場合など、様々な手法について慎重に比較・検討すべきである。なお、市街化区域に隣接する等市街化区域への編入要件を満たす場合は市街化区域への編入を検討し、そうでない場合は、無秩序な市街化を抑制し、秩序ある土地利用の形成を図る観点から、地区計画の策定を検討すること等が考えられる。この際、市街化区域への編入を行わない場合であっても、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整の上、都市計画の総合性・一体性が確保されるよう、市街化区域の設定方針との整合が図られることが望ましい。

また、市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあっては営農の継続が確実と認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

## ３．非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域においては、鉄道駅周辺や市町村役場及び支所周辺などの拠点で都市機能を誘導する地域、良好な住環境を形成する地域など、地域が目指す土地利用に応じて、用途地域を指定することが考えられる。

また、用途地域の指定のない区域において、小規模な開発等による住宅立地や低層住宅と工場等との用途混在による不良な市街地環境が形成されるおそれがある場合には、農業振興地域の整備に関する法律をはじめ、他の法律に基づく規制の状況を踏まえつつ、新たな土地利用規制の導入について検討することが望ましい。この際、特定用途制限地域や居住調整地域等の都市計画制度による手法に加え、地方自治法の規定に基づく自主条例など、都市計画以外の手法も含めて検討し、都市の将来像の実現に向けて、適切な土地利用が図られるようにすることが望ましい。

## ４．区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのでなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。また、災害防止等を目的にやむを得ず市街化区域から市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に産業用地を移転した結果、活用見込みのない跡地が生じた場合には、同様に市街化調整区域に編入することを検討すべきである。これらの検討の際、市街化調整区域への編入について住民等の合意形成が困難な場合には、適切な用途地域への見直しや、居住調整地域の設定なども検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することや、当該農地等を含む区域について田園住居地域や地区計画を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し市街化調整区域に編入することが望ましい。加えて、市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに留意すべきである。

## ５．関係行政機関との調整

区域区分の有無（新規設定・廃止を含む）の判断、区域区分の設定若しくは変更または非線引き都市計画区域における用途地域の指定に当たっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から農林担当部局と、土地取引等の規制及び監視の観点から国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい。さらに、必要に応じて産業部局や住宅部局など関係する部局との間で情報共有することが望ましい。

なお、農林担当部局との間で区域区分の決定又は変更に関する調整を行う場合には、当該区域区分の決定又は変更に係る区域の規模及び根拠となる人口若しくは産業の規模を明らかにするとともに、これらの内容が都市計画区域マスタープランにおいて定

めている区域区分の方針に即したものであることを明らかにして協議を行うことが望ましい。

## Ｃ．都市再開発方針等（法第７条の２関連）

### １．都市再開発方針

#### （１）都市再開発方針の策定基準

①　都市再開発法第２条の３第１項第１号関連

1)　区域

都市再開発法（昭和４４年法律第３８号。以下「再開発法」という。）第２条の３第１項第１号の「計画的な再開発が必要な市街地」とは、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心とする市街地のうち、例えば、次に掲げるような区域が考えられる。

ａ　当該都市全体の健全な発展と秩序ある整備を図るうえで、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域

ｂ　既に一定の密度の土地利用がなされているもののうち、都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域

ｃ　個性的、魅力的な都市空間の保全・修復・形成等を図ることを通じて、都市環境の向上を図るべき一体の市街地の区域

ｄ　その他特に都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため再開発を行うべき区域を含む一体の市街地

2)　計画事項

ａ　再開発の目標については、都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標を定めることが望ましい。

ｂ　土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針については、例えば、次に掲げるような事項について定めることが望ましい。

ア　適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

イ　主要な都市施設の整備に関する事項

ウ　都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項

エ　その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

②　都市再開発法第２条の３第１項第２号関連

1)　地区の選定

再開発法第２条の３第１項第２号の「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「２号再開発促進地区」という。）の選定に当たっては、当該地区で行われることとなる面的整備事業や都市施設の整備等との整合に十分配慮し、総合的な整備が図られるようにするとともに、周辺地域と一体的となった市街地の形成に配慮して、公共施設等により区画される適正な街区群となるよう選定することが望ましく、地区の境界が関係権利者等に明示されるよう配慮することが望ましい。

2)　整備又は開発の計画の概要

２号再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

ａ　地区の再開発、整備等の主たる目標

ｂ　用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

ｃ　建築物の更新の方針（住宅用地又は住宅用地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅用地の環境改善の方針）

ｄ　都市施設及び地区施設の整備の方針

さらに、必要に応じて、再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、実施予定の面整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他再開発の推進のために特記すべき事項について記述することが望ましい。

③　都市再開発法第２条の３第２項関連

1)　策定すべき事項

再開発法第２条の３第２項に規定される都市計画区域のうち、比較的小規模な都市においては、「計画的な再開発が必要な市街地」の大部分を再開発法第２条の３第２項の「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（以下「２項再開発促進地区」という。）とすることが適当な場合も想定されることから、必ずしも再開発法第２条の３第１項第１号に相当する方針の策定を前提とせず、２項再開発促進地区のみを定めることをもって足りるものとされたものである。この場合においても、再開発法第２条の３第１項第１号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」に相当する事項を検討したうえで、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を明らかにした都市再開発の方針」を定めることが望ましい。

なお、２項再開発促進地区については、都市計画決定権者の判断により、必要性が認められない場合には定めることを要しない。

2)　地区の選定及び整備又は開発の計画の概要

２項再開発促進地区の選定については、２号再開発促進地区に準じて行うとともに、２項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要については、２号再開発促進地区に準ずる事項を定めることが望ましい。

### （２）防災再開発促進地区との関係

再開発促進地区（２号再開発促進地区及び２項再開発促進地区をいう。以下同じ。）のうち、密集市街地の土地の区域内の各街区について防災街区としての整備を図るために必要な場合には、当該地区を密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成９年法律第４９号。以下「密集法」という。）第３条に基づく防災再開発促進地区としても位置付けることが望ましい。

この場合、「再開発促進地区」と「防災再開発促進地区」とは根拠となる規定が異なる計画事項であることに留意し、その定め方については「４．防災街区整備方針」によることが望ましい。

## 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 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和５０年法律第６７号。以下「大都市法」という。）第４条第１項第１号関連

1) 住宅市街地の開発整備の目標

当該都市計画区域において実現すべき住宅市街地の在り方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標を定めることが望ましい。

2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針には、例えば、次に掲げる事項について定めることが望ましい。

ａ 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

ｂ 既成住宅市街地の更新・整備及び新住宅市街地の開発に関する事項

ｃ 良好な居住環境の整備改善に関する事項

ｄ その他良好な住宅市街地の整備又は開発に関して特に必要な事項

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

大都市法第４条第１項第２号イ又はイ及びロに掲げる地区（以下「重点地区」という。）は、住宅市街地の開発整備の目標、都市全体の整備構想を踏まえつつ、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案して、住生活基本法第１７条第１項に規定する都道府県計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」において定めることが望ましい。

なお、大都市法第４条第１項第２号イの「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」とは、市街化区域内において、工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき相当規模の地区であり、同号ロの「市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区」とは、当該都市計画区域の保留フレームのうち、計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っているものとして、都市計画区域マスタープランにその位置を明らかにし得る市街化調整区域内の土地の区域であって、特

に土地区画整理事業等により良好な住宅市街地として計画的に開発整備することが適当である相当規模の地区である。

なお、重点地区には、防衛施設、森林法による保安林・保安施設地区は含めないことが望ましく、さらに、市街化調整区域における重点地区（大都市法第４条第１項第２号ロ）については、住宅地として利用することが不適当な地区、例えば、次に掲げる地区も含めないことが望ましい。

a　騒音、大気汚染等の交通公害が現に発生し、又は発生する恐れがある等、良好な住宅市街地とすることが環境上不適当なもの

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　農用地区域

ウ　森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区予定地

2)　整備又は開発の計画の概要

大都市法第４条第１項第２号の「整備又は開発の計画の概要」には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a　地区の整備又は開発の目標

b　用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

c　都市施設及び地区施設の整備の方針

さらに、必要に応じて、良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のため必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置や、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために特記すべき事項について定めることが望ましい。

### （２）関係行政機関との調整

1)　住宅市街地の開発整備の方針を決定又は変更する場合には、住宅・宅地担当部局や国土利用計画法に基づく監視区域の指定の円滑な運用を図る観点から国土利用計画法担当部局と調整することが望ましい。

2)　重点地区の指定に当たっては、農林部局等と調整するとともに、道路整備計画等との調整の観点から道路管理者と調整することが望ましい。

3)　臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地について重点地区を指定しようとする場合には、良好な住宅市街地の整備と港湾の秩序ある整備及び適正な運営との整合を図る観点から関係港湾管理者と協議することが望ましい。

## ３．拠点業務市街地の開発整備の方針

### （１）拠点業務市街地の開発整備の方針の策定基準

拠点業務市街地の開発整備の方針としては、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成４年法律第７６号。以下「地方拠点法」という。）第６条の「基本計画」の達成に資するため、都市計画を総合的に推進し、もって良好な拠点業務市街地の計画的な開発整備の推進を図る観点から、少なくとも以下の事項について定めることが望ましい。

1)　拠点業務市街地の開発整備の目標

当該都市計画区域において実現すべき拠点業務市街地の在り方、適切な土地利用、都市機能の集積に係る目標を定めることが望ましい。

2)　良好な拠点業務市街地の開発整備の方針

例えば、次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a　拠点業務市街地の適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項

b　主要な都市施設の整備に関する事項

c　拠点業務市街地の都市環境、景観等の維持・形成に関する事項

d　その他良好な拠点業務市街地の整備又は開発に際して特に必要な事項

3)　整備又は開発の計画の概要

次のａからｃの事項を定めるとともに、必要に応じてｄからｇの事項を定めることが望ましい。

a　地区の整備又は開発の目標

b　用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

c　都市施設及び地区施設の整備の方針

d　良好な拠点業務市街地の整備又は開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置

e　おおむね５年以内に実施が予定されている土地区画整理事業、市街地再開発事業のうち主要な事業の計画の概容

f　おおむね５年以内に決定又は変更が予定されている用途地域、高度利用地区、特定街区等の地域地区、拠点整備促進区域、市街地再開発促進区域等の促進区域、都市施設、再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画に関する事項

g　その他特記すべき事項

## ４．防災街区整備方針

### （１）防災街区整備方針

防災街区整備方針は、次に掲げる事項について定めなければならない。

a　特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である防

災再開発促進地区及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要

b　主要な道路、公園等の公共施設（防災公共施設）の整備やこれらの防災公共施設と一体となって延焼防止や避難地、避難路としての機能（特定防災機能）を確保するための防災公共施設の周辺における建築物等の整備に関する計画の概要

防災街区整備方針を定めることにより、密集市街地の計画的な再開発又は開発整備の方針やスケジュール、防災再開発促進地区の区域、防災公共施設の配置や規模、防災公共施設周辺の建築物等の不燃化の方針や対象とする区域等について、具体的な事業の実施や公共施設の整備等に先立って、あらかじめ関係権利者等に明らかにする役割を持つことから、市街地区域内の密集市街地について、計画的な再開発や開発整備を進めようとする場合には、関係権利者等の意見を踏まえて、あらかじめ、防災街区整備方針を定めるべきである。

### （２）防災再開発促進地区

①　防災再開発促進地区の区域

防災再開発促進地区の指定により、密集法第４条に基づく建替計画の認定、同法第１３条に基づく延焼等危険建築物に対する除却の勧告、同法第３０条に基づく独立行政法人都市再生機構の業務の特例、同法第３４条に基づく防災街区整備権利移転等促進計画の作成、同法第４０条に基づく防災街区計画整備組合の設立及び公有地の拡大の推進に関する法律（昭和４７年法律第６６号）に係る特例等が適用されるので、地区の境界が関係権利者等に明示されるよう配慮することが望ましい。

②　防災再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要

防災再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a　地区の再開発、整備等の主たる目標

b　防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要

c　建築物の更新の方針（住宅地又は住宅地への土地利用転換が行われる地域の場合には、必要に応じ住宅供給と住宅地の環境改善の方針）

d　都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針

さらに、防災街区としての整備を図る観点から、再開発を推進するため、必要に応じ、公共及び民間の役割、条件の整備等の措置や、実施予定の公共施設整備事業、面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他再開発の促進のために特記すべき事項について定めることが望ましい。

### （３）防災公共施設の整備等

①　防災公共施設の整備に関する計画の概要

防災公共施設の整備に関する計画の概要には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a　防災公共施設の整備の方針

b　整備する防災公共施設の種類

c　当該防災公共施設の配置及び規模

d　当該防災公共施設の整備スケジュール

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 防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の方針

b　防災公共施設ごとの当該防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概要

c　防災公共施設と一体となって特定防災機能を確保するための建築物等の整備の概ねのスケジュール

**（４）配慮すべき事項**

① 関係行政機関との調整

1) 防災街区整備方針を定めるに当たっては、地域防災計画との調整を図る観点から地域防災計画担当部局と十分調整を図ることが望ましい。

2) 防災再開発促進地区の指定に当たっては、密集法第４条に基づく建替計画の認定や同法第１３条に基づく延焼等危険建築物に対する除却勧告等、防災街区整備事業、住宅市街地総合整備事業等による地区の整備と密接に関連することから住宅・建築担当部局と調整するとともに、必要に応じて、港湾管理者と調整することが望ましい。また、市町村が法第１８条第１項の規定に基づく意見を作成する場合にあっては、当該地区における消防機関等による火災対策・災害対策との調整を図る観点から当該地区を管轄する消防長と十分調整を図ることが望ましい。

3) 臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地について防災再開発促進地区を指定しようとする場合には、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から関係港湾管理者と協議することが望ましい。

② 他の制度の併用

防災再開発促進地区の指定に当たっては、区域の防災機能の確保の観点から、必要に応じて、防火地域などをあわせて指定することが望ましい。

※　なお、都市再開発方針等及びこれらに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## Ｄ．地域地区（法第８条関連）

### １．用途地域

#### （１）用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

1)　用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、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に示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。

2)　田園住居地域は、農地における建築等の規制が可能であることを踏まえ、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域においても、積極的に田園住居地域を定めることが望ましい。

3)　用途地域は、必要に応じ、特別用途地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区その他の地域地区を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるよう配慮することが望ましい。

4)　用途地域は、必要に応じ、地区計画等を併せて定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じ、詳細な土地利用の規制・誘導を実現するよう配慮することが望ましい。

5)　用途地域は、都市施設及び市街地開発事業の都市計画と十分に調整が図られたうえで、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するよう定めることが望ましい。

6)　用途地域は、道路の整備状況、土地利用の動向、幹線道路と沿道の土地利用との調和、円滑な道路交通の確保等を勘案して定めることが望ましい。

#### （２）用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

1)　用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となる（ただし、田園住居地域内の農地にあっては、農地における建築等の規制が適用される。）など、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。

したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではない。

ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要が生じた場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、

都市的土地利用が発生する可能性が高く、この場合には、都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア　土砂災害特別警戒区域
イ　津波災害特別警戒区域
ウ　災害危険区域
エ　地すべり防止区域
オ　急傾斜地崩壊危険区域
カ　浸水被害防止区域

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったものに限り、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

2)　用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

a　都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
b　従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
c　道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
d　高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

3)　法第１３条第１項第７号において「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされているが、市街化区域から市街化調整区域へ編入する土地の区域の用途地域のうち、無秩序な市街化が進むおそれがある場合で、用途地域の存置による実

効ある土地利用規制が期待できる場合は、取り消さないことが望ましい場合もある。

ただし、存置した用途地域については、都市的土地利用の可能性が失われるなど都市的土地利用の規制が必要なくなった時点で速やかに廃止することが望ましい。

### （３）用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方

1) 用途地域の種類ごとの区域及び用途地域の区域内の制限内容により区分される区域（以下「用途地域の区域等」という。）は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないよう定めることが望ましい。

2) また、用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。

3) なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることが望ましい。

4) 市街地開発事業に関する都市計画が定められている区域、住宅地区改良事業等の市街地の面的整備事業を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に適合して行う区域等において、当該市街地の将来像に適合する用途を定める場合には、比較的小規模な区域で用途地域を定めても支障はないものである。

### （４）容積率、建蔽率に関する参考値について

法第８条第３項に基づき、用途地域に関する都市計画として定める容積率、建蔽率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切に定めることが必要であるが、あわせて、各用途地域についてそれぞれ次に掲げるところを参考として適切な数値を定めることが望ましい。

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域

1) 特に市街地の密度を低く想定する場合、例えば容積率を５０％と、建蔽率を３０％と定める土地の区域としては、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地、日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する地域等が考えられる。

2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を１５０％又は２００％と、建蔽率を６０％と定める土地の区域としては、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された

地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適するもの等が考えられる。

3) また、道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には外壁の後退距離の限度を定めることが望ましい。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮することが望ましい。

② 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を１００％と、建蔽率を３０％と定める土地の区域としては、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等が考えられる。

2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を３００％と定める土地の区域としては、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等が、容積率を４００％以上と定める土地の区域としては、高層住宅地等として土地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域等が、それぞれ考えられる。

③ 商業地域

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を２００％あるいは３００％と定める土地の区域としては、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等が考えられる。

2) a 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を７００％以上と定める土地の区域としては、商業施設又は業務施設の集積を図る地域等特に土地の高度利用を図るべき地域で、必要な公共施設が整備された地域が、容積率を９００％以上と定める土地の区域としては、そのなかでも特に高度な集積を図ることが必要な区域が、それぞれ考えられる。

b さらに、容積率を１１００％以上と定める土地の区域としては、大都市の中心部等において特に高度な集積を図ることが必要な区域で、十分に公共施設が整備された区域が考えられる。

④ 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を１５０％以下と定める土地の区域としては、土地の高度利用を前提としない地域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な地域等が考えられる。

また、特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を建築基準法が定めるメニューの最高値を適用する場合は、特に土地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等が考えられる。

2) さらに、例えば建蔽率を８０％と定める土地の区域としては、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、

密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等が考えられ、建蔽率を５０％と定める土地の区域としては、特に市街地の密度を高く設定する場合等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域が考えられる。

⑤　敷地規模の最低限度について

敷地の細分化による居住環境の悪化のおそれがある等の場合には建築物の敷地面積の最低限度を定めることが望ましい。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮することが望ましい。

## （５）用途地域の選定

①　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域の選定について

1)　住宅地の選定に当たっては、居住水準の向上の観点から、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地の密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住居の環境の形成等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地の形成を図るとともに、当該都市に求められる住宅の集積及びこれに付随する近隣生活施設の立地に必要な規模を確保することが望ましい。

また、都心部、都心周辺部等において、商業施設、生活利便施設等と住宅が立体的区分等により適切に併存し、都心居住のための必要な空間が確保されることについても配慮することが望ましい。

2)　住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意して第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

ａ　法第９条第２項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することが考えられる。

ｂ　同条第４項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容することが考えられる。

ｃ　同条第６項の「主として」とは、住居の環境を保護する住宅地において、例えば、住居と店舗、事務所等の併存を図ることが考えられる。

3)　また、住宅地を形成する地域については、低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な場合は、田園住居地域を定めることが望ましい。

なお、法第９条第８項の「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」とは、例えば、戸建て住宅が広がる都市郊外において、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている地域等が考えられる。

4)　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあって、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

②　近隣商業地域及び商業地域の選定について

1)　商業地の選定に当たっては、経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる商業施設等の集積を図るために必要な規模を確保することが望ましい。

また、この場合、事務所等のために必要な空間についても、経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化等に対応して、適正な規模及び配置を確保するよう配慮することが望ましい。

2)　商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次に掲げる事項に留意して商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい。

ａ　法第９条第１０項の「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等が考えられる。

ｂ　法第９条第９項の「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等が考えられる。

③　準工業地域、工業地域及び工業専用地域の選定について

1)　工業地の選定に当たっては、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、当該都市に、求められる工業生産活動に必要な規模を確保することが望ましい。

2)　工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するお

それのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。

ａ　法第９条第１３項の「工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等が考えられる。

ｂ　法第９条第１１項の「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地が考えられる。

ｃ　法第９条第１２項の「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、ａ及びｂのいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域が考えられる。

④　幹線道路の沿道等

1)　幹線道路（都市計画決定がなされているもので都市計画事業の認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれるものを含む。）の沿道については、通常の用途地域の選定の考え方に加えて、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域の決定又は種類の変更をすることが望ましく、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を定めることが望ましい。

この場合、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を、また、その他の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については準住居地域を、それぞれ定めることが望ましい。

幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（以下「住居地域」という。）へのその他の用途からの変更又は新たな住居地域の指定は行わないことが望ましい。

2)　幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工場等が無秩序に混在している市街地等で、公害若しくは災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域については、用途地域の選定に当たって、地域の実情に応じ、適切な土地利用の転換が図られるよう配慮することが望ましい。

特に、幹線道路の沿道のうち住居地域が定められている地域で、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の事業化が見込まれ、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域については、近隣商業地域、準工業地域等へ変更することが望ましい。

また、新たに用途地域を指定する地域については、事業の状況、土地利用の動向等を踏まえ、非住居系の土地利用を図ることが適切な地域については、近隣商業地域、準工業地域等の指定を行うよう配慮することが望ましい。

3)　幹線道路の沿道は、その後背地に比べて基盤施設の条件が良いことから、沿道にふさわしい土地利用、建築物を誘導するため、当該基盤施設の容量等を勘案したう

えで、地域の実情に応じて後背地より高い容積率を指定することが望ましい。

高い容積率の指定に当たっては、後背地の市街地環境に配慮するとともに、当該幹線道路と後背地を接続する区画道路の整備状況を勘案して、必要に応じ、地区計画の併用により当該幹線道路に接続する区画道路等の整備を行うことが望ましい。

これにより、公共施設の整備とのバランスの取れた地域全体にわたる土地の有効利用に資することが望ましい。

4) 準住居地域を指定する場合は、環境保全に十分配慮することとし、幹線道路の沿道で道路交通騒音が、環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、道路交通騒音等に係る環境の保全を図るため、地域の実情に応じて地区計画等の手法により道路に面する部分に非住居系用途を誘導することなどに努めることが望ましい。

5) 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝帯としての役割を果す場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる場合等にあって、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

6) 新幹線鉄道（工事実施計画の認可がなされているものを含む。以下同じ。）沿線又は公共用飛行場（一日当たりの離着陸回数が１０回以下のもの及び離島にあるものを除く。以下同じ。）周辺については、原則として、住居地域の指定は行わないことが望ましい。

また、用途地域を公共用飛行場周辺において定める場合には、騒音等の問題に十分配慮することが望ましい。

7) 都市施設のうち汚物処理場、ごみ焼却場その他の廃棄物処理施設及び熱供給施設が立地する地域について、用途地域を指定し、又は変更する場合には、工業系の用途地域とすることが望ましい。

⑤ その他

その他次に掲げるような特徴を有する市街地については、その地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定めるとともに、特別用途地区、高度地区、風致地区、地区計画等をあわせて指定することにより、望ましい市街地像の実現につとめることが望ましい。

1) 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は田園住居地域を定めることが望ましい。

なお、この場合、大学、高等専門学校、専修学校とこれら以外の学校との区分に応じ、これらの教育施設の立地する区域等において良好な教育環境の保護が図られるよう配慮することが望ましい。

2) 流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る地域については、準工業地域を定めることが望まし

い。

2) 主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護し、又は育成すべき地域については、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

4) 研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の集約的立地を図る地域については、第二種住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域を定めることが望ましい。

5) 避暑地、温泉地等にあって、主として別荘、保養所等の施設の用に供する地域については、住居専用地域を定めることが望ましい。

### （６）関係行政機関との調整

用途地域に関する都市計画を決定又は変更するときは、必要に応じて、例えば、次のように関係行政機関と事前に調整することが望ましい。

1) 幹線道路の沿道において、用途地域の決定又は種類の変更を行う場合、当該用途地域の決定又は変更により道路の整備・管理に支障がないよう担保する観点から、都道府県等の道路担当部局(当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局)と調整すること。また、街路事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画事業の認可がなされる等相当期間内に事業化が見込まれる地域である場合には、事業の円滑化に資する観点から都市計画道路の整備を担当する街路･区画整理･再開発担当部局と調整すること。さらに、幹線道路の沿道において、都市開発プロジェクト等の実施にあわせて用途地域の容積率を引き上げる場合であって、当該プロジェクト等の実施により交通混雑の度合いが高まることが予想されるときは、道路交通上の観点から、当該容積率引き上げに関し、道路担当部局と十分連絡調整を行うこと。

2) 新幹線鉄道沿線、公共用飛行場周辺又は幹線道路の沿道で、例外的に住居地域を定める場合には、騒音等の生活環境の保全上の支障を防止する観点から環境部局と調整すること。

3) 新幹線鉄道沿線又は公共用飛行場周辺について、例外的にその他の用途地域から住居地域へと変更する場合、新たに住居地域を指定する場合には、新たな騒音問題等を未然に防止する観点から地方運輸局の鉄道関係部局、又は、航空機騒音対策との調整の観点から空港担当部局と調整すること。

4) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域で、土地区画整理事業が施行されている又は施行されようとしている地域内において、用途地域において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合には、区画整理担当部局と調整すること。

5) 非線引き都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合に、当該指定又は変更に係る区域に農業振興地域が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農業振興地域の変更事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、法第１９条第３項により市町村から協議を受けた場合に

は、都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

また、当該区域に農地等が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、市町村（指定市町村を除く。）より上記の協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

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っては、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)　非線引き都市計画区域において用途地域を廃止する場合には、用途地域の指定のない区域については特定行政庁が容積率等を定めることとされているので、事前に建築担当部局と連絡調整を行うことが望ましい。

7)　地域における土地利用の状況を勘案し、自然公園法第２０条第１項に規定する特別地域、自然環境保全法第１４条第１項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第２５条第１項に規定する特別地区の区域の一部を含めて用途地域を定めることが適切であると判断される場合には、当該区域について定められている土地利用規制の状況を十分考慮するとともに、市町村は、あらかじめ、国立公園の特別地域、原生自然環境保全地域又は自然環境保全地域の特別地区の一部に用途地域を定める場合にあっては環境省自然環境局自然保護事務所と、国定公園の特別地域の一部に用途地域を定める場合にあっては都道府県の自然保護担当部局と調整を図ることが望ましい。

### （７）田園住居地域内の農地の取扱い

①　田園住居地域内の農地における建築等の規制

1)　田園住居地域は、都市農業振興基本計画において、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換したことを踏まえ、都市計画の土地利用規制の根本となる用途地域に、初めて農地を位置付けたものであり、建築物に対する建築規制と農地における建築等の規制を通じ、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的としている。

2)　本制度は、農地を都市の緑空間として評価し保全する観点から、農地における建築等について市町村長の許可制度を導入しており、田園住居地域内の農地の所有者等が農地において土地の形質の変更、建築物の建築や工作物の建設又は土砂や廃棄物等の堆積を行おうとする場合には、市町村長の許可を受けなければならないこととしている。当該許可の申請に対し、建築等の規模が、農業の利便の増進や良好な

住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模（３００㎡）未満の場合には、市町村長は許可しなければならないこととされているので留意されたい。

3)　本許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規模が政令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、開発区域、工事時期、申請者及び所有者の状況から、複数の開発が本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発ではないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理するべきである。この際、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

4)　なお、通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、田園住居地域内の農地については、法第５２条に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

②　田園住居地域内の農地に対する税制措置

1)　相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成３０年法律第７号）により、平成３０年４月１日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地（農地法第４３条第１項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第２条第１項に規定する農地（以下「高度化施設用地」という。）を含む。②2)及び3)において同じ。）は、租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）第７０条の４第２項第４号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）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。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第７０条の６第６項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市の市街化区域における田園住居地域内の農地（高度化施設用地を含む。② 2)において同じ。）については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続税の申告期限から２０年が経過する日のいずれか早い日となる。

2)　不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、不動産取得税の納税猶予が適用される。

3)　固定資産税及び都市計画税

地方税法等の一部を改正する法律（平成３０年法律第３号）により、平成３１年１月１日から、田園住居地域内の市街化区域農地については、３００㎡を超える部分に係る土地の価額について類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の２分の１とする減価補正を行う評価が適用される。

こうした税制上の運用を円滑に行うため、田園住居地域内の農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理するべきである。管理にあたっては、農業委員会が管理する農地基本台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

## ２．特別用途地区

### （１）趣旨

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

このため、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区などを定めることが考えられる。

### （２）基本的な考え方

①　用途地域の補完

特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましい。

この場合、単一の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、望ましい市街地像の実現に積極的な目的を有しない特別用途地区の指定は好ましいとは考えられず、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましい。

②　区域の境界について

特別用途地区の区域の境界については、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。

なお、幹線道路の沿道等に特別用途地区を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの距離をもって定める場合は境界の特定に支障のないようにすることとし、

地域の状況等に応じて、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合はこれによることが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

1)　用途地域と特別用途地区を適切に組み合わせることが重要であることから、特別用途地区の指定に当たっては、必要に応じ、用途地域の指定・変更について併せて検討が行われることが望ましい。

2)　関係行政機関との調整

特別用途地区の指定に当たっては、新幹線鉄道との関係に配慮し、新たな騒音問題等を未然に防止する観点から地方運輸局の鉄道関係部局と、公共用飛行場との関係に配慮し、航空機騒音対策との調整の観点から空港担当部局と、幹線道路との関係に配慮し、道路の整備・管理に支障がないよう担保する観点から都道府県等の道路担当部局（当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局）とそれぞれ調整することが望ましい。

また、特別用途地区内の建築物の建築の制限等については、建築基準法第４９条第１項の規定に基づく条例で定めることとされており、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

※　なお、特別用途地区及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## ３．特定用途制限地域

### （１）趣旨

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第 48 条第 14 項による立地制限が適用されない床面積が１万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。また、住宅の無秩序な立地や用途混在等を防止するために住宅の建築を制限することも考えられる。

### （２）基本的な考え方

①　特定用途制限地域を定める区域

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とするべきである。

そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、

特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定するべきではない。

a　保安林等
b　港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域
c　工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

また、特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

農用地区域及び農地法第５条第２項第１号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等に、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられる。

②　制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第４９条の２において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

・　危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
・　風俗営業施設
・　一定規模以上の集客施設（床面積○○平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）
・　一戸建ての住宅（自己居住用を除く）、共同住宅

### （３）配慮すべき事項

1)　特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。
2)　港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、（２）①の通り特定用途制限地域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により特定用途制限地域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。
3)　特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、

土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

a　自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設

b　自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設

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

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4)　特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第４９条の２の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

## ４．特例容積率適用地区

### （１）趣旨

特例容積率適用地区は、用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に限る。）内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることを目的とする地域地区である。

この区域内においては、建築基準法第５７条の２の規定により、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、同条第３項第１号に規定する基準容積率（以下「基準容積率」という。）による容積の限度の和を超えない範囲内において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。

### （２）基本的な考え方

1)　特例容積率適用地区を指定する区域について

敷地間の未利用の容積移転については、地区計画等他の制度でも可能であるが、地区計画は地区の様々な状況に応じて、予め目指すべき市街地像を定め、事前に、かつ、

詳細に容積の配分を行うものであるのに対して、特例容積率適用地区は、都市計画においては位置及び区域等のみを定めるにとどめ、具体的な容積移転については、土地所有者等の申請に基づく特定行政庁の指定に委ねることで、土地所有者等の発意と合意を尊重する形で、区域内の容積の移転を簡易かつ迅速に行う点に特徴がある。このため、特例容積率適用地区の区域を定めるに当たっては、区域内における様々な容積移転のケースを想定して、公共施設の整備水準を勘案した上で、明らかに支障が生じると予想される区域を含まないよう、適切な範囲を指定すべきである。

2)　建築物の高さの最高限度について

特例容積率適用地区では、基準容積率を超えた高密度の土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、特例容積率適用地区の都市計画において、建築物の高さの最高限度を併せて定めることが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

特例容積率適用地区の指定については、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

①　上位計画との関係

特例容積率適用地区は、容積移転が一般的に可能なエリアを地域地区として定めるものであるとともに、都市全体の観点において、特に土地の有効利用を図るべき地区を位置付ける性格を有している。このため、地区の指定に当たっては、都市計画区域マスタープラン、都市再開発方針又は市町村マスタープランなど、上位計画における位置付けを適切に勘案して行うことが望ましい。

②　狭小敷地における過密化の未然防止

狭小な敷地に対して容積の移転を行うことは、建て詰まりにより局所的な環境悪化をもたらすおそれがある。このため、当該地区の状況により、こうした事態を未然に防止することが必要な場合には、用途地域又は地区計画により敷地面積の最低限度を併せて定めることが望ましい。

③　その他の留意事項

a　用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」という。）における指定容積率が比較的高い地域であって、特例容積率が指定されることにより、地区全体として用途地域で指定された容積率の限度に近い市街地が実現した場合、道路に著しい渋滞が生じることが懸念される地域又は供給処理施設の能力の超過が起こらないことなどを確認する必要がある地域においては、例えば、区域の指定に先立ち、土地の有効利用がなされた場合の交通量予測と道路容量との整合性の検討を行うことなどが考えられる。

b　特例容積率適用地区は、地域地区として定めるものであり、道路、線路敷、公園

等の利用に供される土地の区域については、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていないことから、これらの土地が特例容積率適用地区に含まれる場合においても、都市計画においては、これらの土地を特例敷地とすることは想定していないことに留意すべきである。

c　特定街区は、街区を単位として建築物の利用計画を一体的に定める都市計画であり、制度上、特例容積率適用地区と併用することが排除されているものではない。そのため、都市計画の観点から必要かつ相応しい場合においては、特例容積率適用地区の区域内において特定街区を定めて差し支えない。

## ５．高層住居誘導地区

### （１）趣旨

高層住居誘導地区は、大都市地域の都心地域等で、居住機能の低下、人口の空洞化が進展し、職住の遠隔化による通勤時間の増大、公共公益施設の遊休化などの問題が発生していることに鑑み、住宅と非住宅の混在を前提とした用途地域において高層住宅の建設を誘導することにより、住宅と非住宅の適正な用途配分を回復し、都心における居住機能の確保、職住近接の都市構造の実現、良好な都市環境の形成を目的として定めるものである。

また、地方都市においても適切な都市構造の実現の視点から中心市街地における住宅供給の促進を図るべきと考えられる場合には、本制度を積極的に活用し得るものである。

このため、例えば次に掲げるような地区において、他法令による土地利用規制の状況を勘案しつつ、高層住居誘導地区を指定することが考えられる。

a　緑地等のオープンスペースによって囲まれていること等により独立性が高く、当該地区における高層住宅の供給が周辺に与える影響が少ないと考えられる地区

b　相当の公共施設の整備が行われている地区であるが、工場移転等により遊休化した土地が多く、近年、都心と近接しているなどの利便性から事務所、住宅等の土地利用に転換しつつある地区

c　公共施設が整っている都心に近い市街地であるが、敷地規模の状況等の要因から、適切な土地の高度利用が図られていない地区において、敷地の統合を促進しつつ、地域にふさわしい高層住宅の建設を誘導していく必要がある地区

### （２）基本的な考え方

1)　高層住居誘導地区において定める容積率については、用途地域に関する都市計画において定められた数値から、建築基準法に基づき算出される数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区内の土地利用の現状及び動向、公共施設の整備状況等を勘案しつつ、地区内に高層住宅の供給を促進するという観点を踏まえ、適切に定めることが望ましい。

2)　高層住居誘導地区において定める建蔽率の最高限度及び敷地規模の最低限度につ

いては、当該地区における高層住宅市街地として必要な環境水準を確保するという観点を踏まえ、必要に応じて適切に設定することが望ましい。

なお、建蔽率の最高限度については、地区内の公共施設整備の状況等を踏まえ、一般的制限を強化することにより、通風、採光等の市街地環境を確保する場合に指定することが望ましい。この場合、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊等の建築物について建蔽率の不適用措置等の必要な措置を講じることが望ましい。

また、敷地規模の最低限度については、敷地の細分化を防止するとともに、本制度に基づく容積率の適用を一定規模以上の敷地に限定することにより、狭小な敷地の統合の促進を図るために定めることが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

1) 高層住居誘導地区の指定に当たっては、高容積の住宅が建設されることによる市街地環境への影響を踏まえ、公共施設の整備状況、土地利用の動向等を総合的に勘案して、指定の妥当性について十分検討することが望ましい。その際、幹線道路の沿道等、著しい交通騒音により良好な住環境の確保が困難と考えられる地域には指定しないことが望ましい。

2) 高層住居誘導地区の指定により、地区内における日影規制が適用されないこととなること等を踏まえ、住民等利害関係者の意見に十分配慮することが望ましい。

3) 高層住居誘導地区内で、より適切な土地の高度利用を図るため必要がある場合には、地区施設や建築物の配置等に関する事項を定める地区計画の策定を検討することが望ましい。

4) 高層住居誘導地区と用途別容積型地区計画については、住宅用途に係る容積率割増の考え方が同様であることから、重複して、住宅に係る容積率割増の適用はできないことを留意すべきである。

5) 駐車場整備地区又は近隣商業地域において高層住居誘導地区を定める場合には、駐車場法に基づく駐車場附置義務条例の制定の必要性について検討することが望ましい。

※ なお、高層住居誘導地区及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## ６．高度地区

### （１）趣旨

高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。

このうち、建築物の高さの最低限度を定める高度地区（以下「最低限高度地区」とい

う。）については、市街地中央部の商業用地や駅前広場周辺等の、特に土地の高度利用を図る必要がある地区について指定するのが望ましい。

また、建築物の高さの最高限度を定める高度地区（以下「最高限高度地区」という。）については、

a　建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域

b　建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要のある区域

c　歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域

等の地区について指定するのが望ましい。

なお、区域の性格により必要がある場合には、建築物の高さの最高限度及び最低限度を同時に定める高度地区を指定することが望ましい。

### （２）基本的な考え方

1)　最低限高度地区を定める場合は、当該地区の実情及び目指すべき市街地像に応じ、適用を除外する建築物又は建築物の部分を定めることにより、この制度の弾力性ある運用を図ることが望ましい。

この場合、例えば、次のような建築物又は建築物の部分において、適用を除外することが考えられる。

a　定められた最低限度の高さを有しない建築物で、一定の高さ以上の高さを有し、かつ、基礎及び主要構造部を定められた最低限度以上の高さに増築することを予定した構造としたもの。この場合、一定の高さは、定められた最低限度の高さに応じて適宜定めることが望ましい。

b　玄関、軒、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分

c　建築物の建築面積の一定割合以下に当たる建築物の部分

2)　最高限高度地区の指定に当たっては、隣地の日照等への考慮又は良好な街並みや都市景観の維持若しくは形成のため、例えば、隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの最高限度を斜線状又は立体的に定める方法も考えられる。

### （３）配慮すべき事項

1)　最低限高度地区を指定する場合には、当該地区の開発動向及び道路、公園、上下水道、ガス供給施設等の都市施設の整備状況を考慮することが望ましい。

また、防災、景観等の観点から、必要に応じ、防火地域、景観地区、風致地区、伝統的建造物群保存地区等の地域地区、あるいは地区計画等をあわせて、あるいは隣接させて指定することが望ましい。

2)　特定用途誘導地区内において誘導施設を有する建築物を誘導する場合、地震に対する安全性が確保されていないマンションを建て替える場合等において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ、建築物の高さの

最高限度について弾力的な運用を図ることも考えられる。

※　なお、高度地区及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## ７．高度利用地区

### （１）趣旨

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区である。

このため、例えば次に掲げる区域において高度利用地区を指定することが考えられる。

ａ　枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域

ｂ　土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域

ｃ　都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域

ｄ　大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域

ｅ　高齢社会の進展等に対応して、高齢者を初めとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

### （２）基本的な考え方

①　高度利用地区の指定

高度利用地区は以下に掲げる条件に該当する地区に指定することが望ましい。

ａ　区域の特性に応じ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であること。

ｂ　当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

②　地区の規模及び形状

高度利用地区は、適正な街区群が形成される規模を有する地区について定めることが望ましい。ただし、市街地再開発事業等の実施に当たり特に必要がある場合には、

適正な一街区が形成される規模の地区について定めることも考えられる。

③　容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

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認められ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　当該地区において、観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、特に誘導すべき用途・機能を有する建築物については、当該地区の土地利用及び公共施設の整備状況を勘案して、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。

c　敷地規模に応じて、それぞれ別に適切な容積率の最高限度を定めることも考えられる。

2)　容積率の最低限度

容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

3)　建蔽率の最高限度

建蔽率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

4)　建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最

高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。

5)　壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画においていて定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

### （３）配慮すべき事項

①　市街地再開発事業との関係

法第１２条第２項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、再開発法第３条及び第３条の２に規定する条件の土地の区域でなければならないが、この条件の一つに高度利用地区内にあることが定められていることに留意するべきである。

※　なお、高度利用地区及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## ８．特定街区

### （１）趣旨

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図るために定める地域地区である。

### （２）基本的な考え方

①　特定街区を指定する街区について

特定街区は、街区として形が整い、かつ、地域の特性に応じて、オープンスペースとしての機能が期待できる広さの空地を確保しつつ、形態規制を加えてもなお、有効・高度利用を図ることが可能なだけの建築敷地が確保できるとの観点から、ある程度まとまった規模の街区について指定することが望ましい。ただし、一体的かつ計画的に整備を図る複数の街区について個々に特定街区の指定を行う場合、地区全体が相当

規模を有し、かつ、計画の一体性が確保されるとともに、個々の街区が適切な規模の幅員の道路に囲まれているのであれば、比較的小規模の街区においても、指定の趣旨は生かされるものである。また、必要に応じて、複数の特定街区について、全体を一の街区とみなして容積率の指定を行うことも考えられる。

さらに、特定街区は、一般的に、土地の高度利用を図ることとなるため、発生集中交通量の処理及び周辺市街地の環境悪化の防止の両方の観点から、一定以上の幅員の道路に囲まれた街区において定められることが望ましく、また、その街区内において、良好な環境の街区形成に必要な空地が確保されるとともに、予定される建築物の建築面積以外の部分は可能な限り有効空地として確保することが望ましい。

② 建築物等に関する標準

1) 特定街区は、建築基準法の建蔽率、高さ等に関する一般的制限規定が適用されないため、都市計画において建築物の位置及び形態を決めるに当たっては、隣地及び周辺市街地との相隣関係に十分考慮し、かつ、都市環境を損なわないよう定めるべきである。

2) 街区内の建築物の容積率は、指定容積率にかかわらず、都市計画としての望ましい市街地像の実現の観点から、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指定されるべきである。その運用に当たっては、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。その際に次に掲げる事項を勘案することが望ましい。

ａ 有効空地の面積の街区面積に対する割合

ｂ 当該地区における良好な市街地環境の形成を図るために講じる、次に掲げるような措置

ア 街区内の建築物を、観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、地方公共団体が地域の特性を勘案して当該地区に誘導すべきと考える用途に供する場合

イ 屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木を植栽した有効空地など市街地環境の向上に一定の役割を担う空間を確保する場合

ウ 地域整備のための広域的な公共・公益施設を整備する場合

エ 歴史的建造物の保全、修復を行う場合

オ 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行う場合

ｃ

ア 都市計画区域マスタープラン、住宅市街地の開発整備の方針又は市町村マスタープランにおいて、住宅の立地誘導を図るべき地区として位置づけられている区域等において、建築物の一定割合以上を住宅の用に供する場合、

イ 相当大規模な地区において土地の高度利用を図るための一定の内容を有する計画（道路等の基盤条件の改善に関する事項、敷地面積の最低限度等を定めた計画が想定される）が定められている場合、

ウ 水面、緑地等によって囲まれていること等により、特に独立性の高いと認められる相当規模以上の地区について、一体的かつ総合的な開発又は整備を図るための計画が定められている場合、

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)　建築物の高さの最高限度及び壁面位置の制限は、当該建築物の形状、空地の状況、日影規制の状況及び周辺の建築物の状況等を勘案し、道路における採光、周囲への日影、落下物による危険性等を配慮して、適切に定めることが望ましい。

## ９．都市再生特別地区

### （１）趣旨

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

### （２）基本的な考え方

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

②　また、都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような　有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上、地域の浸水被害防止のための雨水

貯留施設の整備等の都市の防災機能の確保等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあっては、これを積極的に評価することも考えられる。

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

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

**（３）配慮すべき事項**

①　都市再生特別地区の都市計画に定める建築物その他の工作物の誘導すべき用途については、建築確認等の際に疑義が生じないよう明確に定めるべきである。

②　都市再生特別地区の指定に当たっては、周辺の既成市街地の都市環境やまちづくりとの調和に配慮することが望ましい。

③　都市再生特別地区の指定に当たっては、都市開発事業の実施に必要となる道路、公園、緑地等の公共施設についても併せて決定することが望ましい。また、誘導すべき用途を定めようとする場合には、局所的な高容積率の設定と併せて用途制限の緩和がなされることにより、道路に対する新たな交通負荷の発生等が想定されることから、近隣の環境や道路の整備・管理に著しい支障を来たすことのないよう道路管理者と調整することが望ましい。

④　都市再生特別地区の指定に当たって、容積率の最高限度は原則として４００％以上とされているが、保全すべき歴史的な街並みの区画を含む場合や広場等と一体となった低層の施設を整備する場合等には、地区全体の加重平均が４００％以上であれば、当該地区の区域を区分して４００％を下回る数値を定めることも可能である。

⑤　地区計画などにより建築物等に関する制限が定められている区域において都市再生特別地区を定める場合は、必要に応じて、当該地区計画などの内容等の変更を併せて行うべきである。

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

### （４）その他

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

## １０．居住調整地域

### （１）趣旨

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区である。居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、

・区域区分が定められている場合には、市街化区域内であり、かつ、居住誘導区域外の区域において

・区域区分が定められていない場合には、居住誘導区域外の区域において

定めることができることとされている。

立地適正化計画は、一定の区域に生活サービス施設の立地を誘導し、今後も生活を支える都市の機能を維持しつつ、一定の区域に居住を誘導するという取組を進めるための計画であることから、上記のような性質を有する居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待されることとなる。

### （２）居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、３戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が１，０００㎡以上のもの、寄宿舎や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の実情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。特に、居住誘導区域外の災害リスクの高いエリアにおいては、居住調整地域の活用等により新たな住宅地化を抑制することが望ましい。なお、居住調整地域を居住誘導区域外の全体に指定するのではなく、地域を限定して指定することや、特定用途制限地域と組み合わせて指定し、住宅以外の用途もあわせて建築の制限をすることも考えられる。

① 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合

② 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合

③ 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合

④ 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合

⑤ 災害ハザードエリア内の災害リスクが特に高い区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合

## １１．居住環境向上用途誘導地区

**（１）趣旨**

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通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。

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の構想がない段階で、居住環境向上用途誘導地区に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することが想定されるが、個別具体の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。後者については、例えば、老朽化した医療施設や福祉施設の建替え、増築又は新築の際に本制度を活用することが想定される。

なお、用途地域やそれを補完する特別用途地区、地区計画等は、建築物等の用途に応じて、単に建築を禁止又は許容するものであるが、高齢化や職住近接型の市街地への転換が進む住宅地において日常生活に必要な施設の立地が求められてきている中で、用途地域等により建築物の用途に応じて建築を禁止又は許容するだけでなく、都市の居住者の日常生活に必要な施設を必要な場所に誘導する手法が考えられ、こうした観点からも、居住環境向上用途誘導地区の活用が効果的である。

また、用途地域内において、指定容積率は、建築物の用途にかかわらず、全ての建築物について一律に適用されるものであるのに対し、居住環境向上用途誘導地区内においては、居住環境向上施設を有する建築物について、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用される。

**（２）基本的な考え方**

1)　建築物等の誘導すべき用途

居住環境向上用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第６０条の２の２第４項の規定に基づく条例により、同法第４８条第１項から第１３項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2)　居住環境向上施設を有する建築物の容積率の最高限度

居住環境向上用途誘導地区において、その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度は、当該居住環境向上用途誘導地区における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、過大にならない範囲で当該居住環境向上用途誘導地区内に居住環境向上施設を有する建築物を誘導するという観点を踏まえ、適切に定めることが望ましい。

3）建築物の建蔽率の最高限度・壁面の位置の制限

居住環境向上用途誘導地区は主に住宅地に指定することが想定されるため、良好な住居の環境の保護の観点から、必要な場合にあっては建築物の建蔽率の最高限度又は壁面の位置の制限を適切に定めることが望ましい。

4)　建築物の高さの最高限度

居住環境向上用途誘導地区では、指定容積率を超えた土地利用がなされる敷地が

生じることから、建築物が中高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、居住環境向上用途誘導地区の都市計画において、建築物の高さの最高限度を併せて定めることが望ましい。

5) 居住環境向上用途誘導地区活用の例について

居住環境向上用途誘導地区の活用例としては、次に掲げるようなものが考えられる。

・子育て中の親や高齢者など、住宅地に居住する人々の多様化する働き方、住まい方のニーズに応えるため、住まいの近くで気軽に働くことができ、また、地域コミュニティの拠点として、地域住民同士の交流の場としても活用できるコワーキング施設の立地を誘導するため、用途規制の緩和が必要な場合

・地域住民を対象とした比較的小規模な病院、診療所において、医療設備の拡充や病床あたりの必要床面積の増大等に伴い、現地で建替えを行うため、容積率の最高限度の割増が必要な場合

・住宅地において、主要な生活道路に面する地域に、スーパーマーケット、習い事教室、保育所等からなる複合施設の立地を誘導するため、用途規制の緩和又は容積率の最高限度の割増が必要な場合

### （３）配慮すべき事項

1) 居住環境向上用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途は、居住誘導区域に係る居住環境向上施設について、建築確認等の際に疑義が生じないよう明確に定めるべきである。この際、当該居住環境向上用途誘導地区内への立地を誘導する施設について、都市計画に定める誘導すべき用途に適切に反映させるため、例えば、病院を居住環境向上施設とする場合、通常は小規模な病院を誘導することが想定されるため、必要に応じて、床面積の合計が一定規模以下であること等に関する条件を附すこと等が考えられる。

2) 居住環境向上用途誘導地区内において、居住環境向上施設を有する建築物については、建築基準法第６０条の２の２第４項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途規制を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

3) 居住環境向上用途誘導地区を定め、病院、店舗等の日常生活に必要な施設の立地の促進を図る際には、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。

## １２．特定用途誘導地区

### （１）趣旨

特定用途誘導地区は、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用

途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導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。

本制度は、誘導施設について、新築・建替え等の個別具体の構想がない段階で、特定用途誘導地区に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することが想定されるが、個別具体の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。後者については、例えば、老朽化した医療施設や福祉施設の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

なお、用途地域やそれを補完する特別用途地区、地区計画等は、建築物等の用途に応じて、単に建築を禁止又は許容するものであるが、今後、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、用途地域等により、建築物の用途に応じて建築を禁止するだけでなく、民間の建築投資を必要な場所に誘導することが重要であり、こうした観点からも、特定用途誘導地区の活用が効果的である。

また、用途地域内において、指定容積率は、建築物の用途にかかわらず、すべての建築物について一律に適用されるものであるのに対し、特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用される。

### （２）基本的な考え方

1)　建築物等の誘導すべき用途

特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第６０条の３第３項の規定に基づく条例により、同法第４８条第１項から第１３項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2)　誘導施設を有する建築物の容積率の最高限度

特定用途誘導地区において、その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度は、当該特定用途誘導地区における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、当該特定用途誘導地区内に誘導施設を有する建築物を誘導するという観点を踏まえ、適切に定めることが望ましい。

3）容積率の最低限度・建築物の建築面積の最低限度

特定用途誘導地区に関する都市計画について、敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を併せて定めることが望ましい。その際容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましく、また、建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。

4)　建築物の高さの最高限度

特定用途誘導地区では、指定容積率を超えた高密度の土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生

することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、特定用途誘導地区の都市計画において、建築物の高さの最高限度をあわせて定めることが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

1) 特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途は、都市機能誘導区域に係る誘導施設について、建築確認等の際に疑義が生じないよう明確に定めるべきである。この際、当該特定用途誘導地区内への立地を誘導する施設の内容について、都市計画に定める誘導すべき用途に適切に反映させるため、例えば、病院を誘導施設とする場合で、小規模なものではなく、大規模な総合病院を誘導しようとするときは、必要に応じて、病室の床面積の合計が一定規模以上であること等に関する条件を附すこと等が考えられる。

2) 特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、建築基準法第６０条の３第３項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

3) その一部を誘導すべき用途に供する建築物に係る容積率の最高限度の算定方式について、あらかじめ、特定用途誘導地区の都市計画に定めるべきである。例えば、高層住居誘導地区等における住宅の用途に係る容積率の最高限度の算出方法を参考に、誘導すべき用途に供する部分の床面積の建築物全体の床面積に対する割合に応じて、容積率の最高限度を緩和するよう定めることが想定されるが、地域の実情に応じ、これ以外の方法によることも考えられる。

4) 高層住居誘導地区の区域内又は建築基準法第５２条第８項の適用を受ける区域内において特定用途誘導地区の都市計画を定めたときは、その一部を誘導すべき用途に供する建築物については、特定用途誘導地区の都市計画に定める容積率の最高限度が適用されることから、当該都市計画を定める際は、その一部を誘導すべき用途及び住宅の用途の両方に供する建築物に適用される容積率の最高限度の算出方法について、高層住居誘導地区又は建築基準法第５２条第８項に定める住宅に係る容積率の最高限度の算出方法を踏まえ、必要に応じて、その適用を受けるための要件も含め、定めるべきである。

5) 法第１２条第２項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、再開発法第３条及び第３条の２に規定する条件の土地の区域でなければならないが、この条件の一つに、特定用途誘導地区（建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められているものに限る。）内にあることが定められていることに留意するべきである。

## １３．特定防災街区整備地区

### （１）趣旨

特定防災街区整備地区は、市街地における火災の危険を防除するため定める防火地域又は準防火地域の土地の区域のうち、老朽化した木造建築物の密集及び公共施設整備の不足等の土地利用の状況から防災上危険な密集市街地において、火災又は地震発生時における当該地区の延焼防止上及び避難上の機能の改善による密集市街地全体の安全性向上と、当該地区の合理的かつ健全な土地利用の実現とを図ることを目指した地域地区である。（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　全面的な更新が困難である密集市街地内の一部の区域であって、当該区域をスポット的に整備することにより、密集市街地全体の災害時における延焼防止等の機能が向上すると見込まれる区域

c　民間の建築活動を防災性の向上に資する方向に適切に規制誘導し、面的に密集市街地の防災性向上を図るべき区域

**（２）基本的な考え方**

①　特定防災街区整備地区の指定に当たっては　以下を踏まえて行うことが望ましい。

1)　特定防災街区整備地区の指定に当たっては、当該地区内における民間による建築活動や公的主体による事業実施等により、円滑かつ早期に密集市街地の改善が図られるよう、関係権利者及び関係住民の意向を十分に踏まえることが望ましい。

2)　特定防災街区整備地区は、防災街区として整備すべき区域に定めるものであるが、必ずしも街区全体を指定することを要さず、例えば、街区内の比較的小規模な一部の区域について、当該区域内の建築物を不燃化等することにより、街区全体の特定防災機能が確保されるのであれば、当該区域のみについて特定防災街区整備地区を定めることも考えられる。

3)　特定防災街区整備地区の形状・地区界の設定については、当該地区が整形であることは必ずしも要さず、筆界等をもって地区界とするなど弾力的な対応をとることも考えられる。

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)　法第１２条第２項の規定により防災街区整備事業について都市計画に定めるべき施行区域については、密集法第１１８条に規定する条件の土地の区域でなければならないが、この条件の一つに特定防災街区整備地区内にあることが定められていることに留意するべきである。

2)　特定防災街区整備地区は、土地の高度利用を図るためのものではないため、当該地区に都市構造等の観点から積極的に土地の高度利用を図ることが適当な区域が含まれる場合は、当該区域については、高度利用地区等の土地の高度利用を図るための他の都市計画を併用すべきである。

3)　特定防災街区整備地区に関する都市計画には、敷地面積の最低限度を必ず定めることとされているが、特定防災街区整備地区内で防災街区整備事業の施行が予定されており、かつ、当該事業の事業計画に個別利用区が定められる予定である場合は、特定防災街区整備地区に関する都市計画に定められた敷地面積の最低限度が、個別利用区への権利変換を申し出ることのできる従前の宅地の規模に関する基準にも影響を与えることとなるので、特定防災街区整備地区の指定に際しては、防災街区整備事業担当部局と十分に調整することが望ましい。

　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．景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区である。このため、既に良好な景観が形成されている地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていないが、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが可能とされているものである。

景観地区においては、景観地区内の建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができ、これを担保するため、建築物の形態意匠等に関する計画の市町村による認定制度が整備されている（景観法（平成１６年法律第１１０号）第６３条第１項及び第７２条第２項)。また、開発行為及び景観法施行令（平成１６年政令第３９８号）第２１条各号の行為について、条例で、これらの行為をしようとする場合に市町村長の許可を受けなければならない旨を定めることとされている（景観法第７３条及び景観法施行令第２２条第１項第２号)。

これらの仕組みにより、一義的・定量的に定めることが難しく、また、適当でないことが多い建築物や工作物の色やデザイン等の制限、開発行為等の一定の行為に対する規制について、裁量的・定性的な基準として定め、市町村が建築物等の計画とこれらの基準との適合性を裁量的に判断することにより、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能としているものである。

これらの景観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、景観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ことから、本指針とは別に定める。

## １５．臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地域地区であるが、その対象地域については、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、分区条例等港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域である。

こうした地域の性格を反映して、臨港地区においては、都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要がある。

このため、臨港地区内における土地利用規制及び構築物規制に関する制度の運用に関する指針は、港湾、建築及び都市の各々の制度を一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であることから、本指針とは別に定めることとする。

## １６．駐車場整備地区

### （１）趣旨

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるものである。

### （２）基本的な考え方

駐車場整備地区内では、駐車場法第４条の規定により地方公共団体に対し駐車場整備計画を定めることが義務付けられるとともに、当該地区等では、同法第２０条の規定により市町村は一定の建築物の新築又は増築に対して駐車施設の整備を義務付ける附置義務条例を制定することができる。

したがって、公共と民間の役割分担により総合的、重点的に駐車対策を推進すべき地区について積極的に駐車場整備地区を定めることが望ましく、例えば都市機能が高度に集積している商業・業務地区等や、面的整備事業予定地区で将来拠点都市機能の集積が見込まれる地区等が考えられる。

## １７．風致地区

### １．趣旨

風致地区は、都市における風致を維持するために定められる地域地区である。「都市の

風致」とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観といえる。したがって、本制度の対象となる地区は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域である。風致地区の指定により樹木や土壌の保全を図ることで、雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を維持することも考えられる。風致地区では、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和４４年政令第３１７号。以下「風致政令」という。）で定める基準に従い、都市計画法第５８条第１項の規定に基づく地方公共団体の条例（以下「風致条例」という。）で、建築物の建築等に対する規制を行うことにより、風致の維持が図られるものである。

## ２．風致地区の決定・変更

### （１）風致地区の計画の考え方

① 規模

風致地区は、地区内における建築等の規制が適切に行うことができるよう相当規模の一団の土地の区域を対象とする必要がある。この場合、小規模に分散している緑地についてもきめ細かく保全するため、都道府県及び市町村が役割分担し、地域の実情に応じて風致地区制度を活用することが望ましい。

特に、都市内に残存する小規模で身近な緑地のもつ良好な自然的景観の維持に対する都市住民の要請が一層高まっていることから、地域の実情に応じ、よりきめ細やかに都市計画決定を行っていくことが望ましい。

② 指定の対象

風致地区は、都市計画区域内（準都市計画区域を含む。）における次のいずれかに該当する土地について、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な土地の区域を定めることが望ましい。

ア 樹林地若しくは樹木に富める土地（市街地を含む。）であって、良好な自然的景観を形成しているもの

イ 水辺地（水面を含む。）、農地その他市民意識からする郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの

### （２）今後の風致地区指定に関する留意点

① 市街化区域で優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、風致地区制度を活用し、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成することが望ましい。

② 市街化調整区域においては、農地や自然的環境を保全する諸制度との連携の下に、特に良好な自然的景観を維持すべき区域等については、風致地区制度を活用して風致の維持を図ることが望ましい。

③　非線引き都市計画区域のうち白地地域においては、風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けることが望ましい。また、都市計画区域外においても、自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある区域は、準都市計画区域の指定に併せ、必要に応じて風致地区制度も活用して土地利用の整序を行い、地域の環境を適正に保持することが望ましい。

④　特に樹林地若しくは樹木に富める良好な市街地を風致地区に指定する場合は、都市の風致を良好に維持するため、住民又は土地所有者等が自ら維持すべき風致について考え、合意の下に規制が行われるよう配慮することが望ましい。

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）風致地区指定に当たっての関係機関との調整

①　風致地区を都市計画として新たに決定し、又はその区域の拡張を行おうとするときは、当該決定又は拡張に係る土地の区域が市街化区域及び用途地域その他の地域地区に係る土地以外の土地の区域で、農地及び山林を含む等農林漁業に関する施策に関連があるものであるときは、都市計画担当部局と農林担当部局と十分調整を図るとともに、国有林野の管理経営に関する法律（昭和２６年法律第２４６号）第２条に規定する国有林野又は公有林等官行造林地が含まれるときは、あわせて所轄森林管理局と協議することが望ましい。

②　港湾区域又は臨港地区内に風致地区を都市計画決定しようとするときは、都市の風致の維持と、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、当該港湾区域又は臨港地区に係る港湾管理者と協議することが望ましい。なお、風致地区内において港湾区域を設定し、又は変更しようとするときは、同様の観点から港湾管理者は都市計画担当部局に協議することとされている。

### （４）関連する制度との関係

① 風致地区に指定された区域のうち、風致の実体となるような枢要な緑地については、風致地区制度による規制では保全することが困難な場合、併せて特別緑地保全地区又は緑地保全地域を決定し適正な保全を図ることが望ましい。この場合、特別緑地保全地区と風致地区が重複する土地の区域における風致政令第３条第１項の許可の申請手続については、当該申請の特別緑地保全地区の規制による行為の許可の申請とを受付け窓口、申請書の様式等について一本化等をして手続の簡素化を図ることが望ましい。また、緑地保全地域と風致地区が重複する土地の区域における風致政令第３条第１項の許可の申請手続については、当該行為に係る緑地保全地域の規制による届出と受付け窓口についてできる限り一本化等をして手続の簡素化を図ることが望ましい。

② 風致地区における風致の維持を図る上で公園等の公共空地が重要な役割を果たすことに鑑み、風致地区内で宅地等が造成される場合に公園等を系統的に配置するほか、特に風致地区の良好な自然的景観を享受することのできる眺望の場、良好な自然的環境を活かした散策、休息、自然とのふれあいの場等、一定の利用が想定される場所について公園等を決定し整備することが望ましい。また、城址、史跡、庭園等を特殊公園として決定し整備するとき、歴史的景観を周辺の区域と一体的に維持する場合においては、必要な場合、その区域に公園と一体的な風致地区を定めることが望ましい。

③ 伝統的建造物群保存地区、景観地区等、良好な景観の形成を図る趣旨の地域地区について、周辺の自然的環境を一体として保全することにより、より良好な景観を維持することができる場合においては、周辺の区域又は一体的に風致地区を決定することが望ましい。

④ 地方公共団体が条例で開発許可の基準として建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができることとされているので、風致の維持のため必要な場合は、地区計画制度の活用に加え開発許可制度との適切な連携の下に風致地区の区域における建築物の敷地面積の最低限度を定め良好な風致の維持を図ることが望ましい。

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 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和４１年法律第１号。以下「古都保存法」という。）第４条に規定する歴史的風土保存区域、首都圏近郊緑地保全法（昭和４１年法律第１０１号）第３条に規定する近郊緑地保全区域、及び近

畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和４２年法律第１０３号）第５条に規定する近郊緑地保全区域は、歴史的風土の保存又は緑地の保全のためそれぞれ届出制の規制が行われているが、歴史的風土の保存又は緑地保全の実効性を高めるために必要な場合は、風致地区を一体として定めることが望ましい。

### （５）風致地区の区域の見直し

① 近年、緑豊かな都市環境の形成に対する国民のニーズは高まっており、都市における風致の維持を図る風致地区制度の積極的な活用が必要となっている。一方、近年の経済社会の変化や都市化の進展の中で、緑地空間の減少等都市の風致が喪失しつつある例も見られる。このような土地について風致が一定程度維持されている又は回復されることが期待される住宅地については、風致地区制度と併せて、市民緑地制度、緑地協定制度、地区計画制度の活用により風致の維持・創出を図ることが望ましい。

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）風致保全方針の趣旨

各風致地区の社会的条件、特性等は多様であることから、風致地区内における建築等の許可の運用、風致を創出するための取組等については、地域の実情に応じたきめ細かな対応を図ることが風致の維持・創出に必要となっている。そのため、個々の風致地区における風致の維持・創出に関する方針（以下「風致保全方針」という。）を策定し、地区内の土地所有者等の積極的な理解と協力を得るとともに、許可の運用に当たっての参考として活用することが望ましい。

### （２）風致保全方針の内容

風致保全方針は、風致地区ごとに定めるとともに、風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づく公告等の方法により住民に周知することが望ましい。

風致保全方針の内容は、次に掲げる事項等個々の風致地区における風致の維持・創出に必要な事項を定めることが望ましい。

① 当該風致地区において適用される規制の種類、許可基準及び必要に応じ段階規制に関する方針

② 当該風致地区において特に風致を維持すべき土地の状況及び区域、枢要な森林の指定の方針
③ 当該風致地区内における風致を維持・創出するための施策の方針

### （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ことが望ましい。

② 既決定の風致地区についても、区域や規制の見直しを行う際等に風致保全方針の位置付けを図ることが望ましい。

③ 都市計画の案を縦覧する際には当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えることとされているが、風致地区についても決定の趣旨を明示し合意形成を促進する観点から、決定の目的となる風致の内容等について具体的に記載することが望ましい。この場合、風致保全方針は、都市計画決定の理由書との整合を図るべきである。

## ４．風致地区における建築等の規制

### （１）用語の定義

建築物、建築など、都市計画法、建築基準法その他の法令において定義されている用語と同一の用語については、風致政令による定義と同義であると解して差し支えない。また、これらと異なった定義に基づいて運用する場合には、条例において具体的に定義を明らかにすることが望ましい。

### （２）規制対象行為

風致を適正に維持するため、必要があると認めるときは規制の対象となる行為を追加することができる。ただし、屋外広告物については屋外広告物法（昭和２４年法律第１８９号）第４条の規定により風致地区内における屋外広告物について必要な規制が行われているので、屋外広告物条例によることが望ましい。なお、工作物である屋外広告物については、屋外広告物条例の規制の対象となるほか、工作物である限度において、風致地区の規制の対象ともなる。

### （３）許可を要しない行為

① 風致政令第３条第１項の「軽易な行為」を条例に定めるに当たっては、建築物にあっては床面積、宅地の造成等にあっては面積、木竹の伐採や土石の採取にあってはその方法が、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとするこ

とが望ましい。

② 風致政令第３条第１項の「その他の行為」を条例に定めるに当たっては、以下に掲げるものを含むことが望ましい。

ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

イ 建築物の存する敷地内で行う行為で、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないもの

ウ 認定電気通信事業又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和２５年法律第１３２号）第６４条第１項第２号に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが１５ｍ以下であるものの新築（有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

ⅰ 建築物の新築、改築、増築又は移転

ⅱ 用排水施設（幅員が２ｍ以下の用排水路を除く。）又は幅員が２ｍをこえる農道若しくは林道の設置

ⅲ 宅地の造成又は土地の開墾

ⅳ 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

ⅴ 水面の埋立て又は干拓

③ 林業を営むために行う森林の択伐又は皆伐を許可を要しない行為とする場合、林業を営む者の認定に当たっては、継続的に林業を営む者すなわち伐採後遅滞なく植林を行うことが確実である者に限ることが望ましい。なお、都道府県知事が風致地区に係る民有林について森林法第５条の規定により地域森林計画を樹立しようとするときは、都市の風致を維持するため必要な森林の施業について林務担当部局と都市計画担当部局との間において十分調整を図ることが望ましい。この場合、林野行政は民有林の施業について風致の維持に配慮しつつ行うこととされているので、併せて必要な資料の交換等に関する連絡調整の方法についても林務担当部局と協議をすることが望ましい。

### （４）協議を要する行為

国、地方公共団体の機関は行政主体であることに鑑み、許可に代えて協議としたものであるが、この協議を行うに当たっては、許可基準に準拠して行い風致との調和を図るものとすることが望ましい。この場合、次の事項に留意することが望ましい。

① 風致地区内における国有財産の管理（国有財産法（昭和２３年法律第７３号）第１条に規定する国有財産の管理をいう。）について、風致政令第３条第２項の規定に基づく条例の規定により国の機関から協議を受けたときは、当該国有財産の管理に支障を来たすこととならないよう十分の配慮を行った上、速やかに協議を了するも

のとする。

② 国有林野事業に係る行為及び国立研究開発法人森林総合研究所の事業に係る行為について協議する場合には、地域施業計画又は実施計画の案を示して包括的に行えば足りるものとされている。なお、風致地区内における国有林野の管理については風致の維持に配慮することとされている。

③ 郵便局舎の新築、改築、増築又は移転に係る協議又は許可の申請については、郵便事業の公益性及び通信施設としての特殊性に鑑み十分配慮する。

④ 地方住宅供給公社その他の公法人（その役員及び職員が公務員とみなされているものに限る。）で、資本金又はこれに相当する資産が全額国、都道府県又は指定都市の出資に係るものであるものについては、これを都道府県の機関とみなす規定を条例におくことができる。

⑤ 風致政令第３条第２項の国の機関には、次に掲げる団体を含むものとする。

ア 独立行政法人都市再生機構
イ 国立研究開発法人森林総合研究所
ウ 独立行政法人労働者健康福祉機構
エ 独立行政法人高齢者・障害・求職者雇用支援機構
オ 独立行政法人水資源機構
カ 独立行政法人中小企業基盤整備機構
キ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
ク 独立行政法人環境再生保全機構
ケ 独立行政法人国立病院機構

**（５）通知を要する行為**

① 風致政令第３条第３項各号に掲げる行為は、次に掲げる行為を含むものである。

ア 高速自動車国道若しくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和２６年法律第１８３号）による一般自動車道を除く。）とを連絡する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。）、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為

イ 道路運送法による一般自動車道及び専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。）とを連絡する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為

ウ　自動車ターミナル法（昭和３４年法律第１３６号）によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為

エ　河川法（昭和３９年法律第１６７号）第３条第１項に規定する河川又は同法第１００条第１項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為

オ　独立行政法人水資源機構法（平成１４年法律第１８２号）第１２条第１項第１号、第２号イ若しくは第３号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務又は同法附則第４条第１項に規定する業務（これに附帯する業務を除く。）に係る行為（エに掲げるものを除く。）

カ　砂防法（明治３０年法律第２９号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為

キ　地すべり等防止法による地すべり防止工事の施行に係る行為

ク　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為

ケ　森林法第４１条に規定する保安施設事業の施行に係る行為

コ　国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為

サ　森林法第５条の地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為

シ　土地改良法（昭和２４年法律第１９５号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）

ス　地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）

セ　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設（駅、操車場、車庫その他これらに類するもの（以下「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為

ソ　鉄道事業法（昭和６１年法律第９２号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあっては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為

タ　軌道法（大正１０年法律第７６号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為

チ　海岸法による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為

ツ　津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設に関する工事の施行又は津波防護施設の管理に係る行為

テ　航路標識法（昭和２４年法律第９９号）による航路標識の設置又は管理に係る行為

ト　港則法（昭和２３年法律第１７４号）による信号所の設置又は管理に係る行為

ナ　航空法（昭和２７年法律第２３１号）による航空保安施設で公共の用に供するもの又は同法第９６条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為

ニ　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

ヌ　漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和２５年法律第１３７号）第３条第１号に掲げる基本施設又は同条第２号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為

ネ　港湾法第２条第５項第１号から第５号までに掲げる港湾施設（同条第６項の規定により同条第５項第１号から第５号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為

ノ　国又は地方公共団体が行う通信業務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

ハ　電気通信事業法（昭和５９年法律第８６号）による認定電気通信事業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

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　電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電用の電気工作物及び発電事業の用に供する蓄電用の電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為

ヘ　ガス事業法（昭和２９年法律第５１号）によるガス工作物の設置（液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物（圧縮天然ガスに係るものは含まれない。）の設置を除く。）又は管理に係る行為

ホ　水道法（昭和３２年法律第１７７号）による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法（昭和３３年法律第８４号）による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法（昭和３３年法律第７９号）による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為

マ　道路交通法（昭和３５年法律第１０５号）による信号機の設置又は管理に係る行為

ミ　文化財保護法第２７条第１項の規定により指定された重要文化財、同法第７８条第１項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第９２条第１項に規定する埋蔵文化財又は同法第１０９条第１項の規定により指定され、若しくは同法第１１０条第１項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為

ム　古都保存法第５条による歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為

メ　首都圏近郊緑地保全法第４条による近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為

モ　近畿圏の保全区域の整備に関する法律第４条による保全区域整備計画に基づく事業の執行に係る行為

ヤ　都市公園法（昭和３１年法律第７９号）による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為

ユ　自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

ヨ　鉱業法（昭和２５年法律第２８９号）第３条第１項に規定する鉱物の掘採に係る行為

なお、当該行為については鉱業法上鉱業権設定に際し風致を含む各種公益との調整が了していることに基づくものである。

②　東日本電信電話株式会社、西日本電信電話株式会社、株式会社ケイディーディーアイ、基幹放送事業者、基幹放送局提供事業者、電気事業者又はガス事業者が風致政令第３条第３項に基づく条例に定める行為をする場合において、当該行為に係る設備の高さが１５ｍをこえるものであるときは、当該設備と風致との調和を図るため、あらかじめ、これらの事業者は都道府県知事又は市町村長と連絡協議することとされているので運用に当たって留意することが望ましい。

**（６）行為の許可の基準**

①　建築物等の建築

ア　風致政令においては、建築物の許可基準について建蔽率、高さ等の数値の上下限を示すに止めているが、これは、条例を定めるに当たって当該風致地区内における土地利用の現況及び将来の種向並びに植生、湖沼、地形等の自然的条件を考慮して、適当な数値を定めることができるよう配慮したものである。従って、建築物については、その建蔽率、高さ及び外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離について、適当な数値を現在の風致地区の状況と当該地区の規制の目標を考慮して条例で定めることが望ましい。また、必要がある場合においては、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて規制の内容に段階を設けることによって実情に即した規制をすることが望ましい。

イ　許可基準を条例に定めるに当たっては、過重な負担とならないことが望ましい。

ウ　許可基準の適用に当たっては、農業振興地域の区域内における農業を営む行為については、当該区域内の土地は、農業を振興すべきことが国の施策として定められた地域であるので、これらの行為に関し許可申請があったときは、農業の振興に支障を及ぼすこととならないよう配慮するとともに、迅速に事務を処理することが望ましい。

エ　建築物にあっては、敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うことを許可基準とすることが望ましい。この場合、建築物の敷地面積に対する植栽の面積の割合として適当な数値を定めることを含めて検討することが望ましい。

オ　斜面地において、建築物の建築が良好な自然的景観に大きな影響を与え風致の維持が困難となる場合には、建築物が接する地盤面の高低差を許可基準に追加する等、当該風致地区の状況に応じた措置を講ずることが望ましい。

②　建築物等の色彩の変更

建築物その他の工作物と一体となった風致は当該建築物等の態様に影響されるため、風致政令においては、建築物等の位置、形態及び意匠に対する規制と併せて、

建築行為を伴わない色彩の変更についても許可の対象としているので、風致を維持するために必要な範囲で地域の実情に応じた運用を行うことが望ましい。

③　宅地の造成等

ア　良好な風致を将来にわたり維持するため、宅地の造成等の際に木竹の伐採をできるだけ少なくするとともに、伐採した場合に風致の維持に必要な限度において植栽を行うことが必要であることから、風致政令において数値による許可の基準を定めているものである。

木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積が、宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合を数値基準としているが、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積とは、樹木の樹冠により被覆された土地の面積を算定することが望ましい。また、この場合、これと一体となって良好な風致を形成していると認められる草本、地被、庭園内の池や庭石も含めることが考えられる。ただし、建築物の敷地にあっては、建築物と一体となった風致の維持を図る必要があることから、高木が保全又は植栽されることが望ましい。また、植栽基盤が永続的でないものを面積に含むことは望ましくない。

許可の基準である割合については、１０％以上から６０％以下の範囲内で風致条例で定めるものであり、適当な数値を当該地区の現在の風致の状況と規制の目標を考慮して定めるべきである。この場合、１０％の基準を用いるのは、当該区域の風致の維持の状況、及び周辺の市街化の状況に鑑み、相当の土地の形質の変更が行われてもやむを得ない場合に限ることが望ましい。一方、６０％の基準を用いるのは、現状が森林である等風致が極めて良好な状態で維持されており、土地の形質の変更が行われても樹木等をできる限り保全するとともに豊富な植栽を施すことにより、質の高い風致の維持を図る必要がある場合に限ることが望ましい。

許可基準を定めるに当たって必要がある場合においては、風致保全方針に考え方を示した上で、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて許可基準に段階を設けることによって、実情に即した規制をすることが望ましい。この場合、建築物等の規制の許可基準との整合を図るべきである。

イ　風致政令第４条第４号ハ(1)及び同号ニの規定によるのりの高さの規制については、狭小な土地や傾斜地等の地形的条件の悪い土地においても相当規模の造成等が行われ、その結果、大規模なのりを生ずることが想定されるため、１ｈａを超えるものについては風致条例で定めるのりの高さを許可の基準として定め、１ｈａ以下のものについてはその基準を超えるものについて適切な植栽等を行うことにより当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないことを定めているものである。

許可の基準は、植栽を伴わなくても風致の維持に著しい支障を生じない目通りの高さである１．５ｍ以上、のり面が周辺の高木と調和し得る５ｍ以下の範囲としているので、風致の維持の状況、地形等の状況により適切に設定することが望ましい。

ウ　風致政令第４条第４号ハ(2)の規定による森林の指定については、当該風致地区

指定の要素となった枢要な森林について指定することが望ましい。この場合、緑地保全地域、特別緑地保全地区、都市計画緑地の指定など他の都市計画制度と一体として活用することが望ましい。この指定については、風致保全方針に位置付けるとともに、都道府県又は市町村の規則、公報による公告等広く一般に周知し得る方法により行うことが望ましい。

④　水面の埋立て又は干拓

水面の埋立て又は干拓については、その自然的地形特性により、当該行為が著しく地貌に変化を与えることから、適切な植栽を行うこと等により、風致と著しく不調和にならない場合に許可をすることが望ましい。

⑤　木竹の伐採

木竹の伐採については、次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれが少ない場合に許可をすることが望ましい。

ア　風致政令第３条第１項第１号及び第３号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

イ　森林の択伐

ウ　伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（風致政令第４条第４号ハ(2)の都道府県知事又は市町村長が指定した森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が１ヘクタール以下のもの。

エ　森林である土地の区域外における木竹の伐採

⑥　土石の類の採取

露天掘りによる採取は望ましくない。ただし、必要な埋めもどし若しくは植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれが少ない場合はこの限りでない。

⑦　屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

屋外において土石や古タイヤ等の廃棄物、再生資源の堆積が行われ、風致地区における自然的景観を阻害することが想定されることから、これらの行為を規制の対象としており、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合に許可することが望ましい。なお、当該行為の規制は、建築物の敷地の内外を問わず対象となる。

⑧　風致政令第３条第１項の許可には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

## ５．その他の事項

（１）風致の維持に関して意見を聞くこととするため、地方自治法第１３８条の４第３項の

規定に基づき審議会を設けることができる。この場合において、その組織及び運営に関しては、法第７８条及び令第４３条の規定の例を参考として定めることが望ましい。

（２）大規模な宅地の造成その他風致の維持に著しい影響を及ぼす行為について許可をする場合には、行為を完了したときはその旨を都道府県知事又は市町村長に届け出ること及び当該行為が許可の内容に適合しているかどうかについて検査を受けるべきことを許可の条件とするなどの措置を講ずることにより風致の維持に支障を及ぼすことのないよう規制を行うことが望ましい。

（３）風致の維持のため他人の占有する土地に立入って当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査するため、必要があるときは、その必要の限度において、当該土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる旨の規定を条件におくことが望ましい。この場合において、証明書等の携帯等法第８２条の規定の例を参考として規定することが望ましい。

## １８．緑地保全地域

生物多様性の確保や雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての活用の観点から都市近郊の里地・里山の保全の重要性が強く認識されており、これらの保全のためには土地所有者が一定の土地利用を行うことを容認しつつ緑地の保全措置を講じる必要がある。また、大都市地域周辺等における自然再生が大きな政策課題となっている。緑地保全地域は、こうした比較的広域的な見地から緑地を保全するため、都市整備と調和しつつ総体としての緑を維持保全していくことが必要であることを踏まえ、無秩序な市街地化の防止、地域住民の健全な生活環境の確保等の観点から適正に保全する必要がある緑地について、一定の土地利用との調和を図りつつ適正な保全を図ることを目的として、地域地区として２以上の市町村の区域にわたるものについては都道府県が、それ以外のものについては市町村が定めるものである。緑地保全地域については、法第８条第３項により地域地区の種類、位置、区域、面積、名称を定める。

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。

緑地保全地域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。

## １９．特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化

的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域地区である。

また、首都圏近郊緑地保全法第５条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、首都及びその周辺の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しく、かつ、特に良好な自然の環境を有する土地について指定する特別緑地保全地区である。近畿圏の保全区域の整備に関する法律第６条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、地形、交通施設の整備の状況、周辺の土地の開発の状況に照らして無秩序な市街地化のおそれが特に大である、かつ、既成都市区域及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が特に著しい土地について指定する特別緑地保全地区である。

特別緑地保全地区は、雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を有する緑地等の保全や、市街地の無秩序な拡大の抑制を図るために積極的に指定することも考えられる。

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。

なお、上記の特例により都市計画事業としてみなされた機能維持増進事業又は通常どおりの手続を踏んで都市計画事業として実施する機能維持増進事業については、その「事業に要する費用」に都市計画税を充てることができるが、この「事業に要する費用」としては、皆伐・択伐等の機能維持増進事業の費用そのもののほか、同事業を実施する土地の買入れ費用も該当する。また、機能維持増進事業は市町村のみならず都市緑化支援機構が実施主体となることもあるが、同機構が実施する同事業に要する費用（土地の買入れ費用を含む。）について市が同機構に対して支払う分についても、都市計画税を充てることが可能である。

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．緑化地域

我が国においては、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となっている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

また、緑化施設が有するヒートアイランド現象の緩和や雨水貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を確保した開発を誘導できるよう、緑化地域を積極的に指定することが望ましい。

緑化地域制度は、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、法第８条第３項により、都市計画に地域地区の種類、位置、区域及び面積を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、都市緑地法第３４条第１項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１条第１項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築（従前の床面積の１．２倍を超えるもの）を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の

緑化率の最低限度以上とすることが義務付けられる。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度は、「敷地面積の２５％」を超えない範囲において、緑化地域に関する都市計画で定められる。

緑化地域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。

## ２１．生産緑地地区

### １．趣旨

#### （１）良好な都市環境の形成に資する農地等の保全

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。以下同じ。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。生産緑地地区では、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、都市計画の告示の日から起算して３０年を経過する日（告示の日から起算して３０年後の同一の月日を指す。以下「申出基準日」という。）（特定生産緑地の指定を受けた生産緑地にあっては、生産緑地法（昭和４９年法律第６８号）第１０条の３第２項に規定する指定期限日（申出基準日から起算して１０年後の同一の月日（指定の期限を延長したときは、当該指定期限日から起算して１０年後の同一の月日を指す。以下「指定期限日」という。））以後の場合又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し買取りを申し出ることができる。

#### （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。

生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から営農等の継続を前提としているので、農地所有者や農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重することが望ましい。

また、都市農業振興基本法において、防災、良好な景観の形成、国土及び環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、都市農業の振興が図られることとされ、同法に基づく都市農業振興基本計画において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。農業経営の安定化が生産緑地の保全に

資すること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律（平成３０年法律第６８号）による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましい。

加えて、生産緑地地区は、雨水の貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を有する農地等の保全や市街地の無秩序な拡大の抑制を図るために積極的に指定することが望ましい。

## ２．生産緑地地区の決定・変更

### （１）生産緑地地区の計画の考え方

生産緑地地区に関する都市計画の決定については、以下によることが望ましい。

① 生産緑地地区に関する都市計画決定は、当該都市計画区域における土地利用の方針、公園、緑地その他の公共空地の整備の現況及び将来の見通し等各都市の実情を勘案して、都市における農地等の適正な保全を図ることにより農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資するよう行われるべきものである。

② 生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア 生産緑地地区の対象となる生産緑地法第２条第１号の「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地（高度化施設用地を含む。）若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路、農業用水路及び同法第８条において許容される施設の立地する土地を含むものである。また、何らかの理由により一時的に耕作されていない状態のいわゆる休耕地であっても、容易に耕作の用に供することができるようなものであれば、「農地等」に含まれる。

現況農地等であっても、農地法第４条第１項第７号又は第５条第１項第６号の規定による届出が行われているものは、生産緑地法第８条において許容される施設に転用される場合を除き、生産緑地地区に定めることは望ましくない。ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能である。

イ 同法第３条第１項の「一団のものの区域」とは、原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域であり、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。）が介在している場合であっても、それらが小規模なもので、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものであれば、一団の農地等として取り扱うことが可能である。この場合、介在する道路、水路等は生産緑地地区の区域には含まれない。なお、

小規模として取り扱う道路、水路等の幅員規模としては、６ｍ程度が上限であるが、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ただし、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、１００㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ウ　同項第１号の「農林漁業と調和した都市環境の保全」とは、市街化区域農地の持つ緑地機能の高まりに応え、農地等を農地等として計画的に保全し活用していくことが合理的な土地利用の確立にも資することから、同号の「良好な生活環境の確保」の例示として規定したものであり、その積極的・計画的な保全を図るよう生産緑地地区を定めることが望ましい。

エ　同号の「公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの」とは、公共施設等の敷地とすることができる土地を広く意味するものであり、公共施設等の予定地としてあらかじめ保全する必要がある土地のみに限定する趣旨ではない。

オ　同項第２号に定める生産緑地地区の区域の規模は、平成３年の生産緑地法改正において、都市計画上、緑地機能を評価できる下限面積として５００㎡以上とされているが、以降も都市内の緑地等は継続的に減少し、農地等の有する緑地機能が相対的に高まっている。

稠密な市街地など地域によっては、より小規模な農地等においても、災害時の避難場所や、生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮していることから、生産緑地地区の区域の規模要件を５００㎡以上を原則としつつ、地域の実情に応じて、条例により、３００㎡から５００㎡未満の範囲で下限を定められることとしている。なお、３００㎡の規模については、身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の面積等を勘案している。

当該条例において、公園、緑地等の整備状況や土地利用状況に応じ、市町村の区域内で地域ごとに異なる規模を定めることも可能である。

カ　同条第５項の「主要な都市施設」には、鉄道等の交通施設が含まれる。

③　三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた生産緑地地区に関する都市計画決定については、平成４年末に完了している。

一方で、その後の人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。また、三大都市圏の特定市以外の都市においても、本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。

**（２）生産緑地地区の計画に当たっての留意点**

① 次に掲げる土地の区域を生産緑地地区に定めることは、他の土地利用との調整を図る上で望ましくない。

ア 高度利用地区、特定街区、遊休土地転換利用促進地区等を活用して、土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区。ただし、当該地区指定の目的の達成のための土地利用転換を図るうえで、都市計画上必要と認められる場合は、この限りではない。

イ 森林法第５条に基づく地域森林計画又は同法第７条の２に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第２５条第１項の規定により指定された保安林の区域、同法第２９条に規定する保安林予定森林の区域及び同法第４１条の規定により指定された保安施設地区

ウ 鉱業法第６３条（同法第８７条において準用する場合を含む。）に基づいて施業案の届出をし、又は認可を受ける等鉱業開発計画が具体化し、それに基づき地表における土地の形質の変更等が行われることが確実な区域

エ 砂利採取法第１６条又は採石法（昭和２５年法律第２９１号）第３３条に基づいて認可を受けた採取計画に係る区域

オ 地方税法（昭和２５年法律第２２６号）附則第２９条の５第１項に規定する宅地化のための計画策定がなされたことにつき市町村長の確認を受けた土地

② 生産緑地地区に関する都市計画を定めようとするときは、市町村の都市計画担当部局は、あらかじめ、農林水産担当部局、自然環境を保全する観点から環境保全担当部局及び農業委員会と緊密な連絡調整を行うとともに、港湾隣接地域及び臨港地区並びにこの周辺地域において生産緑地地区を定めようとするときは、生産緑地の適正な保全と、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、あらかじめ、港湾管理者に協議することが望ましい。

③ 生産緑地地区に関する都市計画の協議をするに当たっては、都道府県の都市計画担当部局は、あらかじめ、農林水産担当部局及び自然環境を保全する観点から環境保全担当部局と緊密な連絡調整を行うことが望ましい。

④ 生産緑地地区に関する都市計画の決定、変更又は廃止（一団性の認定を含む。）に際しての農地等の認定については、農業委員会の意見を聴くことが望ましい。

⑤ 生産緑地地区に関する都市計画の案について農地等利害関係人（生産緑地法第３条第４項に規定する農地等についての所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権等を有する者等。以下同じ。）の同意を要するのは、生産緑地地区においては相当期間にわたって農業経営等の継続が期待されており、その主観的条件を担保する必要があることによるものであるので、書面により同意を得ることが望ましい。

なお、生産緑地地区に関する都市計画の案に対する同意を得るに際し、農林水産担当部局、農業委員会及び農業協同組合の協力を求めることが望ましい。

⑥　生産緑地地区に関する都市計画を定めようとするときは、あらかじめ、重要文化財の所在する土地、史跡名勝天然記念物に指定された土地等の文化財所在地の範囲等の関係につき十分調整することが望ましい。

### （３）関連する制度との関係

①　他の都市計画との関係

ア　田園住居地域、地区計画農地保全条例との関係

田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内の農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内に含まれる生産緑地地区の区域内で、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う行為については、田園住居地域又は地区計画農地保全条例と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。

なお、生産緑地法第８条第１０項の規定により、当該施設等の設置に際しては、生産緑地地区に係る許可を受けることで、田園住居地域に係る許可を受けたものとみなすこととされている。

イ　土地区画整理事業との重複

ⅰ　土地区画整理事業の施行区域又は施行地区においては、都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区を定めることが可能である。また、生産緑地地区は、土地区画整理事業の施行を妨げるものではなく、生産緑地地区を含めた土地の区域について土地区画整理事業に関する都市計画決定を行うこと又は土地区画整理事業を施行することは可能である。

ⅱ　土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区内の土地について位置、区域又は面積に変更を生じる場合には、これに併せて生産緑地地区の変更を行うべきである。

また、特定生産緑地の指定についても同様に変更を行うべきである。

ⅲ　土地区画整理事業が施行された土地の区域等においても、生産緑地地区の指定が可能である。

ⅳ　土地区画整理事業において道路、公園等の公共施設等を整備する場合には、当該公共施設等の整備に係る行為は、生産緑地法第８条第４項に規定する「公共施設等の設置又は管理に係る行為」に該当するものであり、あらかじめ市町村長に通知すれば足りる。

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　市町村は、農住組合が行う土地区画整理事業の円滑な実施に十分配慮するとともに、農住組合が行う土地区画整理事業による一団の営農地等の全部又は一部の区域について、農地所有者等から生産緑地地区を定める旨の要望があり、当該区域が生産緑地地区の要件を満たす場合には、都市計画において速やかに生産緑地地区を定めるよう配慮することが望ましい。

ウ　都市計画施設との重複指定

道路、公園等の都市計画施設の区域内においては、当該施設の整備に支障を及ぼさない範囲内で、都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区を定めることが可能である。なお、原則として、当該区域内において生産緑地地区が定められていた農地等は、当該都市計画施設についての法第５９条の認可又は承認が行われた後に生産緑地地区から除外するよう都市計画の変更を行うものである。

エ　生産緑地地区に関する都市計画の決定は、直ちに既存の市街化区域を拡大する理由とはならないものである。

②　立地適正化計画との関係

生産緑地地区制度は、優れた緑地機能を有する市街化区域内農地等を計画的に保全するものであり、市街地の無秩序な拡大を抑制する面もあるため、コンパクトなまちづくりを進める上で有効な手段となる。このため、立地適正化計画における居住誘導区域や誘導施策等を検討するに当たって効果的な運用が図られることが望ましい。例えば、居住誘導区域外において生産緑地地区を指定することを通じて、居住や都市機能の立地に係る宅地化を抑制することや、居住誘導区域内において身近な緑地である農地等を保全する観点から生産緑地地区を指定し、良好な居住環境を形成することで更なる居住の誘導を図ることが可能と考えられる。

③　緑の広域計画、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　緑の基本計画における「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」では、生産緑地地区の指定方針等を定めることを想定しており、当該事項が緑の基本計画に定められている場合には、当該事項に即して、生産緑地地区を定めなければならないことに留意する必要がある。

なお、緑の基本計画において、「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」が定められていない場合でも、生産緑地地区を定めることは可能である。

④　都市農地の貸借の円滑化に関する法律との関係

都市農地は、農地所有者以外であっても、意欲ある都市農業者等が活用を図ることにより、都市農業の有する機能が発揮され、都市住民の生活の向上に資するものである。このため、都市農地の所有者のみならず、都市農地を借り受けた意欲ある都市農業者等により、都市農地の有効な活用が図られることが重要であることから、都市農地の貸借の円滑化に関する法律が措置されている。

この法律の対象は、生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることから、生産緑地以外の市街化区域内農地について、積極的に生産緑地地区に関する都市計画決定を進め、貸借による農地の有効活用と相まって、市街化区域内の安定的な土地利用を図っていくことが望ましい。

なお、この法律の対象となる農地には、生産緑地地区の区域内の農地であって、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び申出基準日以後に特定生産緑地の指定が解除されたものも含まれる。

⑤　市民農園との関係

ア　市街化区域内農地に係る市民農園は、農地の有する緑地機能を活かしつつ都市住民のレクリエーション需要に対応するものであるため、生産緑地地区制度とその目的等の一部を異にするものであるが、良好な都市環境の形成を図るという点で目的が一致していること、生産緑地を農地として管理していく上で市民農園は有用な手法であること等から、積極的に生産緑地地区を定めることが望ましい。

イ　市民農園について生産緑地地区を定める場合には、当該市民農園の運営方式（市民農園整備促進法（平成２年法律第４４号）第２条第２項第１号イの「特定農地貸付け方式」及びロのいわゆる「農園利用方式」をいう。）に従い、生産緑地法第３条第３項の規定により、農地等利害関係人の同意を得るものとする。

⑥　その他留意すべき事項

空港周辺地区においては、農地等が航空機騒音による障害の防止と周囲の環境の保全に寄与することに鑑み、生産緑地地区制度の活用を図ることが望ましい。

### （４）生産緑地地区に関する都市計画の変更

①　生産緑地地区に関する都市計画の変更は、都市計画上の要請に基づき必要が生じた場合に限定されるものである。また、営農等を停止した場合であっても、直ちに生産緑地地区に関する都市計画の変更を行うものではない。

②　ただし、生産緑地地区内の農地等の全部又は一部が公共施設等の敷地の用に供された場合には、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行うものである。この場合、残存する部分について都市計画の変更を行うのは、残存する農地等のみでは生産緑地地区としての要件を欠くに至るときに限定される。

なお、残存する農地等のみでは生産緑地地区としての要件を欠く場合であっても、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する農地等と一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、これらを一団の農地等として都市計画の変更を行うことにより、生産緑地地区として継続することが可能である。

③　交換分合等による土地の集合化により新たに一団の農地等が生じ、当該一団の農地等が生産緑地として評価できる場合については、都市計画決定権者の判断により生産緑地地区に関する都市計画の変更が可能である

④　都市計画施設を法第５９条の認可又は承認によらず当該施設の管理者等がその管理法に基づき整備する場合は、当該施設の区域決定の公示等が行われることによって同条の認可又は承認が行われた場合とみなし、当該土地を生産緑地地区から除外するよう都市計画の変更を行うものである。

### （５）旧法からの経過措置

平成３年の改正前の生産緑地法（以下「旧生産緑地法」という。）に基づく第一種生産緑地地区及び第二種生産緑地地区（以下「旧生産緑地地区」という。）は、原則として廃止されている。現行法に基づく生産緑地地区に定める場合は、土地所有者の同意を改めて確認すれば足り、要件の確認は必要ない。

なお、同意が得られない場合、旧生産緑地地区については都市計画法上は生産緑地法の一部を改正する法律（平成３年法律第３９号）附則第４条に基づき、改正された生産緑地法に基づく生産緑地地区とみなされている。ただし、以下のような取扱いとなるので留意することが望ましい。

ア　生産緑地地区内の行為の制限については、改正された生産緑地法の規定による。すなわち、「農林漁業に従事する者の休憩施設」及び「その他政令で定める施設」の設置等に係る行為についても許可対象行為となる。

イ　買取りの申出ができない期間については、旧生産緑地法と同じ取扱いとなること。すなわち、旧生産緑地法に基づく第一種生産緑地地区については１０年、第二種生産緑地地区については５年となる。

ウ　旧生産緑地法に基づく第二種生産緑地地区について、買取りの申出後行為の制限が解除されるまでの期間については、旧生産緑地法と同じ取扱いとなる。すなわち、その期間は「１月」となる。

エ　旧生産緑地法に基づく第二種生産緑地地区については、当該第二種生産緑地地区に関する都市計画に定められた当該都市計画が失効すべき日は、引き続き有効である。

## ３．標識の設置

生産緑地地区に関する都市計画が定められたときは、生産緑地の保全を適正に行うた

めに、当該地区が権利制限が課されている地区であることを周知する必要があることから、生産緑地法第６条第１項の規定に基づき、市町村は、その地区が生産緑地地区である旨を明示することとされている。

明示に当たっては、当該地区内に標識を設置する方法のほか、例えば、市町村のウェブサイトへの掲載等、地域の実情に応じて適切と考えられる方法で行うことが可能である。この場合、その地区が生産緑地地区であることを第三者が容易に認識できるように留意すべきである。

## ４．生産緑地地区内における行為の制限

（１）生産緑地地区は、緑地機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられる地区である。このため、当該地区内における行為については、生産緑地法第８条第２項第１号に掲げる農林漁業を営むために必要な一定の施設（以下「１号施設」という。）、同項第２号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（以下「２号施設」という。）及び同項第３号に掲げる政令で定める施設（以下「３号施設」という。）の設置又は管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認められるものに限り、許可をすることができるものである。なお、「良好な生活環境の確保を図る上で支障がない」とは、生産緑地地区周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないことをいうものであり、例えば悪臭等が発生するおそれがある施設であっても、必要な防止措置が採られているものであれば、該当するものと認められる。

なお、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づき貸借が行われた場合において、同法第５条に定める認定事業者がこれらの施設の設置又は管理に係る行為を行おうとする場合には、生産緑地の所有者（以下「貸主」という。）の同意を確認した上で、許可を行うことが望ましい。

①１号施設

１号施設は、生産緑地地区の保全を図るため、農林漁業が継続して行われるために必要不可欠な施設である。

１）生産緑地法第８条第２項第１号イの「生産又は集荷の用に供する施設」とは、ビニルハウス、温室、畜舎、育種苗施設、搾乳施設等農林漁業の生産の用に供される施設又は集乳施設、集果施設等農林漁業による生産物を集荷する施設をいう。なお、農地法第４３条第１項の規定による届出に係る同条第２項に規定する農作物栽培高度化施設については、当該農地の緑地機能及び多目的保留地機能が著しく損なわれず、良好な生活環境が継続的に確保されると認められる場合には、「生産又は集荷の用に供する施設」に該当するものとして許可しても差し支えない。

２）同号ロの「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設」とは、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等の収納施設等の農林漁業の生産のための資材の貯蔵又は保管の用に

供する施設をいう。

３）同号ハの「処理又は貯蔵に必要な共同利用施設」とは、選果場、ライスセンター（米麦乾燥場）等農林漁業による生産物の処理又は貯蔵のため共同で利用される施設をいう。

４）同号ニの「農林漁業に従事する者の休憩施設」とは、休憩所、あづまや、便所等農作業の準備を行い、作業の合間に休憩を取るために必要な施設をいうものであり、専ら市民農園利用者が利用する休憩施設を含む。

②２号施設

２号施設は、生産緑地地区内における農林漁業の安定的な継続に資する施設であり、いわゆる農業の６次産業化により、農業収入の途を広げ、経営の安定化を通じて農地の安定的な保全に資するという趣旨に基づき設置されるものである。

１）生産緑地法第８条第２項第２号イの「当該生産緑地地区及びその周辺の地域内において生産される農産物等を主たる原材料として使用する製造又は加工の用に供する施設」とは、当該生産緑地地区や当該施設が設置される市町村の区域又は都市計画区域内において生産される農産物等（以下「地域内農産物等」という。）を主たる原材料として使用し、ジャム等を製造又は加工する施設をいう。ここで「主たる原材料として」とは、量的又は金額的に５割以上使用することを意味しており、市町村は当該施設の設置に係る許可を行う場合には、その旨を明らかにした書類の提出を求めるなど、事前に確認することが望ましい。

２）同号ロの「イの農産物等又はこれを主たる原材料として製造され、若しくは加工された物品の販売の用に供する施設」とは、主として、地域内農産物等やそれらを主たる原材料とした製造・加工品を販売する直売所をいう。また、生産緑地法施行規則（昭和４９年建設省令第１１号）第２条第５号の「主として」とは、これらが他の農産物や製造・加工品よりも量的又は金額的に多いものをいう。

３）生産緑地法第８条第２項第２号ハの「イの農産物等を主たる材料とする料理の提供の用に供する施設」とは、地域内農産物等を主たる材料として調理して提供する食堂、レストランをいい、いわゆる農家レストランを指す。ここで「主たる材料として」とは、１）と同義であり、市町村は本施設の設置に係る許可を行う場合には、その旨を明らかにした書類の提出を求めるなど、事前に確認することが望ましい。

４）２号施設の設置及び管理者は、同規則第２条第３号において「当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者」としている。

なお、例えば、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者が複数の近隣農家と任意組合等を構成して農家レストランの経営、管理を行うことも想定される。

５）２号施設は、農林漁業を営む上で直接必要となる１号施設とは性質が異なることから、生産緑地地区の緑地機能の発揮に支障がない範囲で設置を認めるものであることに留意すべきである。このため、同規則第２条第１号及び第２号において、２号施設の敷地を除いた生産緑地地区内の土地の面積が５００㎡（条例で別に規模が定められている場合にあっては当該規模）以上であり、２号施設の合計は生産緑地地区の面積に対して１０分の２以下であることとする、規模の基準を設けている。

市町村は、施設設置後も、設置基準に適合しているか把握に努め、基準に適合していない場合には、原状回復命令等により適正な指導に努めるべきである。特に、これらの事業の撤退等により、施設用地が未利用の状態で放置されることがないよう留意する必要がある。

６）２号施設は、当該生産緑地地区の農地の保全に資するために設置されるものであることを踏まえ、当該施設に附帯する駐車場については、必要最小限の規模とするよう留意すべきである。なお、２号施設の設置規模の基準は、駐車場の敷地も含むものである。

③３号施設

１）３号施設に係る生産緑地法施行令（昭和４９年政令第２８５号）第５条の「主として都市の住民の利用に供される農地で、相当数の者を対象として定型的な条件で、レクリエーションその他の営利以外の目的で継続して行われる農作業の用に供されるもの」とは、いわゆる市民農園を指すものである。また、同条第１号の「農作業の講習の用に供する施設」とは、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材園等市民農園の利用者に対し適正な農地の利用を確保するため必要な講習を施すために必要な施設をいうものであり、同条第２号の「管理事務所その他の管理施設」とは、市民農園の管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等をいう。

２）市民農園を開設する者が１号施設の休憩施設又は３号施設について、生産緑地法第８条第１項の許可を受ける場合に、当該施設に附帯する施設として専ら市民農園利用者が利用する駐車場の整備を行うことができる。

３）なお、前記①の４）、③の１）、及び２）にいう市民農園とは、市民農園整備促進法第７条による開設の認定を受けたものに限定されるものではない。

（２）市町村長に対して生産緑地法第８条第１項の許可の申請があった場合には、市町村の都市計画担当部局は農業委員会に通知することが望ましい。なお、農業委員会は生産緑地地区内において農地法第４条に基づく届出があった場合には、市町村の都市計画担当部局に通知するものとされている。

また、生産緑地法第８条第１項の許可の申請と合わせて、農業委員会に対して農地法第４３条の届出が行われた場合には、農業委員会に対して、届出を受理する見込みがあるか確認することが望ましい。

（３）市町村長が生産緑地法第８条第７項の規定により助言又は勧告をしようとするときは、あらかじめ、市町村の都市計画担当部局は、農林水産担当部局及び環境保全担当部局に協議することが望ましい。

（４）生産緑地法第８条に規定されているように、生産緑地地区内における公共施設等の設置又は管理に係る行為については、市町村長の許可を要しないこととされているが、地区計画等による地区施設及び開発許可等による施設で市町村に帰属又は管理されることが確実なものについても、公共施設等として取扱う。

## ５．農地等の管理に関する措置

### （１）市町村長に対する助言等の求め

生産緑地地区においては、生産緑地について所有権等を有する者は当該生産緑地を農地等として管理しなければならないという能動的な責務が生じるが、農林漁業が継続され、農地等が適正に管理されるために行政側が当該所有者等を支援する必要があることから、生産緑地について使用又は収益をする権利を有する者は、市町村長に対し、当該生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあっせん、市民農園の開園に関する情報の提供等の援助を求めることができるものであり、その積極的対応を図ることが望ましい。

### （２）農業委員会等の協力

市町村長は、生産緑地（農地又は採草放牧地に限る。）について使用又は収益をする権利を有する者からの求めに応じて当該生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあっせんその他の援助を行う場合及び農業に従事することを希望する者が生産緑地を取得できるようにあっせんを行う場合には、農業委員会に協力を求めることが望ましい。なお、農業協同組合についても同様の観点から積極的に協力を求めることが望ましい。

### （３）遊休農地対策の強化に伴う農業委員会等との連携

農地法等の一部を改正する法律（平成２１年法律第５７号）により、遊休農地対策が強化され、生産緑地を含む全ての農地について農業委員会が利用状況の調査を行い、農業上の利用の増進を図るため必要な指導等を実施することとなった。遊休農地対策は、生産緑地を農地等として適正に管理することに寄与するものであることから、各地方公共団体の都市計画担当部局は、農林水産担当部局、農業委員会等が調査、指導等を実施するに当たり十分に連携に努めることが望ましい。

### （４）生産緑地の利活用によるまちづくりの推進

①　生産緑地法の趣旨に鑑み、生産緑地地区である農地については緑地としての機能

が維持されるよう、農地所有者等の意向を踏まえつつ適正に保全するとともに、都市住民との交流の場としての活用を積極的に推進することが望ましい。

② 地区特性に即して、農地所有者等の意向を踏まえつつ、生産緑地地区の集約等を土地区画整理事業等により実施することが可能であるため、必要に応じ活用することが望ましい。

③ 生産緑地は、防災・減災（雨水貯留浸透、避難地、食料や水の供給等）、生物多様性の確保、ヒートアイランド現象の緩和等の機能を有するとともに、生産物や生産する行為が介在することで、地域のコミュニティ形成、地域住民が自然に触れ合う場の創出等、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。

## ６．生産緑地の買取り

### （１）生産緑地法第１０条の生産緑地の買取りの申出

生産緑地地区に関する都市計画は、生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得て定められるものであるが、同意の段階において一般的に予測可能な期間を経過した場合又は明らかな事情変更があった場合には、その後の農林漁業の継続が困難になることが一般的に予想され、しかも生産緑地地区における行為制限のため、市場における譲渡性に欠けることに鑑み、生産緑地の所有者が市町村長に対し、時価で当該生産緑地を買い取るべき旨を申し出ることができるものとして権利救済を図ったものである。この趣旨に鑑み、生産緑地法第１０条の買取りの申出があった場合には次によるものとする。

① 「農林漁業の主たる従事者」とは、その者が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるような場合における当該者をいう。なお、生産緑地法施行規則第３条第１号により、主たる従事者が６５歳未満の場合はその従事日数の８割以上、６５歳以上の場合はその従事日数の７割以上従事している者も含まれる。

また、同規則第３条第２号により、生産緑地地区の区域内の農地のうち、特定農地の貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（平成元年法律第５８号）第２条第２項に規定する特定農地貸付けの用に供されるもの又は都市農地の貸借の円滑化に関する法律第５条に規定する認定都市農地に該当するもの若しくは同法第１０条に規定する特定都市農地貸付けの用に供されるものにあっては、これらの貸付けが行われた場合であっても、周辺の生活環境と調和を取りつつ農地の利用を図る観点から、貸主が農林漁業に一定の役割を果たすことも想定されるため、これらの業務に主たる従事者の従事日数の１割以上従事している者も含まれる。

さらに、「主たる従事者」の認定に当たっては、同規則別記様式で定めたように当該生産緑地の所在地を管轄する農業委員会の証明書を添付させるとともに、その者

が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるかどうかを適正に判断することが望ましい。

② 「農林漁業に従事することを不可能にさせる故障」については、同規則第５条で規定されているが、同条第２号の「１年以上の期間を要する入院その他の事由により農林漁業に従事することができなくなる故障として市町村長が認定したもの」における「その他の事由」としては、主たる従事者が養護老人ホーム（老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）第２０条の４）や特別養護老人ホーム（同法第２０条の５）に入所する場合や著しい高齢となり運動能力が著しく低下した場合等も含まれる。

なお、その認定に当たっては、医師の診断書、院長の証明書等により農林漁業の継続が事実上不可能であるかどうかを適正に判断することが望ましい。

③ 生産緑地地区に指定された農地等の一部の所有者から買取りの申出がなされ、公共施設等の敷地の用に供された場合には、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行うとともに、残存する農地等のみでは生産緑地地区の指定要件を欠くに至る場合には、当該農地等を生産緑地地区から除外するような都市計画の変更を行うものとする。ただし、残存する農地等のみでは生産緑地地区としての要件を欠く場合であっても、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する農地等と一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、これらを一団の農地等として都市計画の変更を行うことにより、生産緑地地区として継続することが可能である。

当該生産緑地地区の存続が良好な都市環境の形成に必要であると判断される場合には、当該生産緑地地区の継続が図られるよう、買取りの申出のあった生産緑地において農林漁業に従事することを希望する他の者がこれを取得できるようあっせんに努めることが望ましい。

④ 生産緑地法第１０条第１項後段の書面の添付について、消滅させるべき権利が地方自治法第２３８条の４第２項第５号又は第６号に該当し、市町村長がやむを得ないと認める場合には、当該書面の添付を要しない。

⑤ 生産緑地法第１１条第２項の「土地利用の状況」とは、公共公益施設の利用も含む広義の土地利用についての現在及び将来の状況をいう。

### （２）生産緑地法第１５条の生産緑地の買取り希望の申出

生産緑地法第１５条の生産緑地の買取り希望の申出は、同法第１０条の買取り申出ができない場合であっても、疾病等により農林漁業に従事することが困難である等の特別の事情があるときは、買取り希望を申し出ることができることとし、権利者の一層の保護を図るとともに、公有地の拡大の推進にも資することとしたものである。この趣旨に即し、市町村長は、当該買取り希望の申出がやむを得ないものであると認め

るときには、当該生産緑地を自ら買い取り、又は地方公共団体若しくは当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者がこれを取得できるようあっせんに努めることが望ましい。

### （３）生産緑地の買取り

① 公共施設等を設置しようとする者が生産緑地地区内の土地を公共施設等の用に供するため、当該生産緑地の取得を地方公共団体等に申し出た場合には、当該地方公共団体等は、支障がない限りその申出を受け入れることが望ましい。

また、市民農園を開設する等農地として利用する目的で生産緑地の買取りを行う場合にあっては、農業委員会に事前に通知し、十分な調整を図るとともに、当該農地の管理については農業委員会と十分調整することが望ましい。この場合、農業協同組合にも協力を求めることが望ましい。

② 生産緑地法第１１条第１項の「時価」とは、不動産鑑定士、官公署等の公正な鑑定評価を経た近傍類地の正常な取引価額や公示価格を考慮して算定した相当な価額によるものとすることが望ましい。

③ 買い取られた土地については、生産緑地法の趣旨に鑑み、公園、緑地その他の公共空地の敷地として用いることを優先すべきであるが、この場合、公共事業の実施等により営農を継続することが困難となった土地等の代替地として用いることも考えられる。

なお、買い取られた土地を公共事業の代替地として用いる場合は、公園、緑地その他の公共空地の整備のための代替地として用いることを優先することとし、この場合、生産緑地地区に関する都市計画について必要な変更を行うとともに、当該土地の利用に当たっては、土地区画整理事業の実施、地区計画等の活用等により、計画的な市街地の形成に配慮することが望ましい。ただし、公共事業の代替地として供し得る土地は、当該土地の周辺に存する生産緑地の緑地環境に悪影響を及ぼさないものであることが重要である。

## ７．特定生産緑地

### （１）特定生産緑地制度の趣旨

申出基準日以後において、生産緑地の所有者は、市町村長に対し、当該生産緑地について買取り申出がいつでも可能となることから、当該生産緑地は、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなる。

このため、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取り申出が可能となる期日を１０年延期する制度を創設した。これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待される。

全国的に多くの都市が人口減少局面に移行し、宅地需要が沈静化しつつある中、農地の転用により住宅供給等を推進する必要性は低下している。また、生産緑地は身近な農業体験の場や災害時の防災空間などとして多様な機能を発揮することが期待されている。

これらを踏まえ、特定生産緑地制度を積極的に活用し、申出基準日以後も引き続き、生産緑地の保全を図っていくことが望ましい。

### （２）特定生産緑地の指定

① 特定生産緑地は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地を対象に指定するものであることから、生産緑地法の一部を改正する法律（平成３年法律第３９号）の施行日以後に定められた生産緑地地区の区域内の生産緑地が指定対象となる。

したがって、旧生産緑地地区内の生産緑地は、特定生産緑地制度を創設する「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成２９年法律第２６号)」の施行時点で申出基準日を経過していることから、特定生産緑地として指定することはできないことに注意されたい。

② 特定生産緑地の指定は、申出基準日までに行うこととされており、申出基準日以後はできなくなることから、生産緑地の所有者に対して早めに制度の周知を図り、申出基準日が到来する年よりも数年前から複数回に分けて継続的に特定生産緑地の指定に係る意向を確認することが望ましい。

意向確認に当たっては、農林水産担当部局、農業委員会、農業協同組合と連携し、生産緑地の所有者への周知に漏れがないよう行う必要がある。

また、生産緑地の所有者による特定生産緑地の指定に係る提案制度は、当該生産緑地の所有者が、所有する生産緑地について、特定生産緑地の指定要件に該当すると思料するときに、農地等利害関係人の全員の合意を得た上で、市町村からの特定生産緑地に係る意向確認を待たずに特定生産緑地の指定を市町村長へ提案することを可能にするものである。

③ 特定生産緑地として指定されると、申出基準日から、当該生産緑地の買取り申出が可能となる期日が１０年間延期されることから、特定生産緑地の指定に当たっては、農地等利害関係人の同意を得ることとされている。生産緑地地区に関する都市計画の案に関する同意と同様に、書面により同意を得ることが望ましい。

なお、同意を得るに際しては、農林水産担当部局、農業委員会及び農業協同組合の協力を求めることが望ましい。

④ 相続税及び贈与税の納税猶予を受けている生産緑地について、税務署長が抵当権者となっている場合には、特定生産緑地の指定に当たり、当該税務署長の同意が必要となることに留意されたい。税務署長の同意に当たっては、業務の簡素化のため、市町村が特定生産緑地として指定しようとする生産緑地を一括して、当該特定生産緑地の指定案及び別添様式第１「特定生産緑地の指定案についての同意書」をとり

まとめて申請すれば足りる旨を国税庁と協議済である。

ただし、１）一の税務署の管轄区域を超えて生産緑地を所有している者がいること、２）一般に、抵当権者は被相続人（相続財産を遺して亡くなった方）の居住地を管轄する税務署長であることから、当該生産緑地が立地する市町村を管轄する税務署長と抵当権者である税務署長とは異なる場合があることが想定される。このため、市町村長は各生産緑地の抵当権者である税務署長を確認の上、該当する税務署ごとに指定案等を取りまとめ、申請することが必要となる点に留意する必要がある。

なお、申請時期については、税務署の繁忙期を外すなど、予め税務署と協議して、円滑な手続がなされるよう努めることが望ましい。

別添様式第１については、国土交通省ウェブサイトにて掲載している。

⑤　特定生産緑地の指定に当たっては、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないこととされている。生産緑地地区に関する都市計画決定が同一時期に大量に行われることにより、特定生産緑地の指定に係る事務が一斉に生じることが予想される場合には、特定生産緑地の指定が申出基準日に間に合わないことのないよう、特定生産緑地の指定に係る意向調査の進捗状況も踏まえつつ、都市計画審議会を年に複数回開催するなど、柔軟に対応することが望ましい。

また、特定生産緑地の指定に係る事務の平準化を図るために、早期に特定生産緑地の指定に係る意向が確認された生産緑地は、早めに指定手続を行うことが望ましい。

ただし、特定生産緑地の指定により生産緑地法第１０条の３に規定する法的効力が生じるのは、申出基準日以後となることに注意が必要である。

⑥　特定生産緑地の指定は、農地等利害関係人の同意を得て、指定の期限を延長することができる。その場合、指定期限日までに行うこととなる。また、当該特定生産緑地について、更に指定を継続する必要があると認められるときには、同様に指定の期限を延長することが可能である。期限の延長の事務についても、特定生産緑地の指定の際と同様に、事務の平準化を図るとともに、農地等利害関係人に対する特定生産緑地の指定の期限の延長に係る意向確認の漏れがないように留意が必要である。

⑦　特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部の生産緑地を指定することも可能であるが、その場合は、同一地区内に特定生産緑地として指定された区域と指定されていない区域が混在することとなるので、それぞれの区域について、適切に把握し管理することが望ましい。この場合、地域の実情に応じ、図面の提出や必要があれば分筆などの対応も考えられる。

### （３）特定生産緑地の管理

特定生産緑地の指定後も、引き続き、良好な都市環境の形成に資するよう、市町村は農業委員会等と連携し、農地等として適正に管理されるよう徹底されたい。

### （４）特定生産緑地の買取り申出

特定生産緑地として指定されると、買取り申出が可能となるのは指定期限日となるが、それまでに、農林漁業の主たる従事者の死亡や、農林漁業に従事することを不可能にさせる故障が生じた場合には、生産緑地と同様に市町村長に対して買取り申出が可能である。

### （５）特定生産緑地の変更

特定生産緑地の指定手続は、生産緑地地区に関する都市計画決定手続とは異なる行政行為である。このため、生産緑地地区に関する都市計画変更により、特定生産緑地として指定されている生産緑地の区域の一部又は全部が変更される場合には、市町村長は速やかに当該特定生産緑地の指定の変更を行う必要がある。

例えば、特定生産緑地として指定した後、主たる従事者が死亡し、相続人が買取り申出を行った結果、生産緑地地区に関する都市計画が廃止又は変更される場合には、併せて、特定生産緑地の指定の解除又は変更を行うことが必要である。

## ８．生産緑地地区に関する台帳管理

一団の農地等を一の生産緑地地区として定めた場合や、生産緑地の一部を特定生産緑地として指定した場合など、一の生産緑地地区の区域内に、生産緑地地区に関する都市計画の告示日、申出基準日、指定期限日が異なる複数の農地等が存在することが想定される。このため、市町村は生産緑地地区の区域内の農地等ごとに都市計画の告示日、申出基準日、指定期限日を台帳等により管理することが望ましい。

## ９．生産緑地地区に係る税制措置

平成３年度の税制改正等によって、市街化区域農地等について、以下のとおり課税の適正化等が図られており、生産緑地地区制度の運用に当たっては、このことに十分留意することが望ましい。

### （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。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第７０条の

６第６項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

また、所得税法等の一部を改正する法律（平成３０年法律第７号）により、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税の納税猶予の特例の適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する農業相続人の死亡の日（平成３０年８月３１日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は２０年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

### （２）所得税

生産緑地法第１１条第１項、第１２条第２項又は第１５条第２項の規定に基づき、生産緑地地区内の土地が地方公共団体等に買い取られる場合には、譲渡所得の課税についてその譲渡益から １，５００万円の特別控除が認められている。

### （３）不動産取得税

特定市街化区域農地等につき、都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

### （４）固定資産税及び都市計画税

地方税法及び国有財産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成３年法律第７号）により、固定資産税及び都市計画税についての長期営農継続農地制度は、平成３年限りで廃止され、平成４年度より三大都市圏の特定市の市街化区域内に存する農地については、生産緑地地区内の農地（田又は畑をいう。）等を除き、原則として宅地並み評価・宅地並み課税となっている。

なお、生産緑地法第８条の許可を受けて設置された施設の土地（高度化施設用地を除く。）に係る固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区内の宅地としての評価方法が適用され、農地等の価額に造成費相当額を加算した額が評価額となる。

### （５）地価税

地価税については、地価税法（平成３年法律第６９号）第６条第５項により、特定市街化区域農地等は課税対象とされ、生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地は非課税とされている。なお、現在地価税の課税は凍結されている。

### （６）特定生産緑地に係る税制措置

生産緑地地区に関する都市計画が告示された日から３０年が経過した生産緑地のう

ち、特定生産緑地として指定されたものについては、（１）～（４）と同様の税制措置が講じられる。

しかし、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び特定生産緑地の指定が解除されたものについては、当該税制措置は適用されない。

① 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成３０年法律第７号）により、三大都市圏特定市の生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、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。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、租税特別措置法第７０条の６第６項により、相続税の納税猶予期限が、その死亡の日までとされている。申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

② 不動産取得税

特定市街化区域農地等につき、都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている特定生産緑地として指定された生産緑地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市の生産緑地のうち、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

③ 固定資産税及び都市計画税

地方税法等の一部を改正する法律（平成３０年法律第３号）より、特定生産緑地として指定された生産緑地である農地については、農地評価・農地課税が適用される。

申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び特定生産緑地の指定が解除されたものについては、三大都市圏特定市においては宅地並み評価・宅地並み課税が適用される（三大都市圏特定市以外の都市においては宅地並み評価・農地に準じた課税が適用される）。

ただし、三大都市圏特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置（課税標準額に初年度：０．２、２年目：０．４、３年目：０．６、４年目：０．８の軽減率を乗じる措置）が適用される。

④ 旧生産緑地地区に係る税制措置

７（２）①のとおり、旧生産緑地地区内の生産緑地は、特定生産緑地として指定

することができないため、上記（１）～（４）の「申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの」には該当しない。特定生産緑地制度にかかわらず、今後もこれまでと同様の税制措置が適用される。

### （７）市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の特例適用に関する証明事務等の取扱いについて

① 証明事務について

租税特別措置法第７０条の４又は第７０条の６の規定による三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の制度の適用に関し、市長が証明を行うことを必要とする事項は、次のとおりである。証明に係る申請に当たっては、農地等の地目、面積及びその所在地番を記載させることが望ましい。

なお、当該証明事務に係る様式（別添様式第２～６）については、国土交通省ウェブサイトにて掲載している。

1）農地等についての贈与税の納税猶予に係るもの

ア　同法第７０条の４第１項の規定による農地又は採草放牧地（以下 １）において「農地等」という。）が特定市街化区域農地等でない旨の証明（租税特別措置法施行規則（昭和３２年大蔵省令第１５号。以下「措置規則」という。）第２３条の７第３項第６号ロ）。

すなわち、これは、都市営農農地等であること又は市街化調整区域内にあることを証明するものである。なお、証明を行う場合の様式は、原則として別添様式第２「納税猶予の特例適用の農地等該当証明書」による。

イ　同法第７０条の４第１５項又は第１６項の規定による税務署長の承認を受けた場合において、譲渡等の対価の全部又は一部をもって取得した特定市に所在する農地又は採草放牧地が特定市街化区域農地等でない旨の証明（措置規則第２３条の７第２３項又は第２４項）。

証明の内容及び様式については、アと同じである。

ウ　同法第７０条の４第５項に規定する告示があった日又は事由が生じた日から１年を経過する日までに同条第１７項に規定する税務署長の承認に係る特定市街化区域農地等に係る農地等の全部又は一部が都市営農農地等に該当することとなった旨の証明（措置規則第２３条の７第２６項）。

この場合は、それぞれの農地等について、特定市街化区域農地等に該当することとなった日及び都市営農農地等に該当することとなった日の日付並びに都市計画の決定若しくは変更又は失効の内容について証明するものとする。証明の様式については、原則として別添様式第３「特定市街化区域農地等に係る農地又は採草放牧地の都市営農農地等該当証明書」による。

2）農地等についての相続税の納税猶予に係るもの

ア　同法第７０条の６第１項の規定による農地又は採草放牧地（以下 ２）において「農地等」という。）が特定市街化区域農地等でない旨の証明（措置規則第２３条

の８第３項第８号ロ)。

証明の内容及び様式については、１)のアと同じである。

イ　同法第７０条の６第１９項又は第２０項の規定による税務署長の承認を受けた場合において、譲渡等の対価の全部又は一部をもって取得した特定市に所在する農地又は採草放牧地が特定市街化区域農地等でない旨の証明（措置規則第２３条の８第１８項又は第１９項)。

証明の内容及び様式については、１)のイと同じである。

ウ　同法第７０条の６第８項に規定する告示があった日又は事由の生じた日から１年を経過する日までに同条第２１項に規定する税務署長の承認に係る特定市街化区域農地等に係る農地等の全部又は一部が都市営農農地等に該当することとなった旨の証明（措置規則第２３条の８第２１項)。

証明の内容及び様式については、１)のウと同じである。

②　通知事務について

租税特別措置法第７０条の４又は第７０条の６の規定による贈与税又は相続税の納税猶予制度の適用を受けた三大都市圏の特定市の農地等について、都道府県知事又は市長が国税庁長官又は税務署長に対して通知を行うことが必要とされている事項は、次のとおりである。

なお、通知は、納税猶予の特例の適用を受けている者の農地等について、下記の事項が生じた場合のみ、別添様式第４に基づき行う。納税猶予の適用を受けている者については、特例の適用があり次第、国税当局から別途通知があるので、別添様式第５及び第６に従った基本簿書を整備し、保管しておくことが望ましい。

1）農地等についての贈与税の納税猶予に係るもの

同法第７０条の４第１項の規定の適用を受ける農地等について、同条第３６項に規定する買取りの申出等に関し、法令の規定に基づき、あっせん、届出の受理その他の行為をしたことにより、買取りの申出等があったことを知った場合には、その事実が生じた旨及び措置規則第２３条の７第４３項各号に掲げる事項（措置規則第２３条の７第４３項)。

2）農地等についての相続税の納税猶予に係るもの

同法第７０条の６第１項の規定の適用を受ける農地等について、同条第４１項において準用する同法第７０条の４第３６項に規定する買取りの申出等に関し、法令の規定に基づき、あっせん、届出の受理その他の行為をしたことにより、買取りの申出等があったことを知った場合には、その事実が生じた旨及び措置規則第２３条の８第３３項において準用する措置規則第２３条の７第４３項各号に掲げる事項（措置規則第２３条の８第３３項)。

## ２２．歴史的風土特別保存地区等

### １．趣旨

歴史的風土特別保存地区（以下「特別保存地区」という。）は、我が国往時の政治、文化の中心等として歴史上重要な地位を有する市町村を対象に、古都保存法に基づき指定された古都における歴史的風土保存区域内において、歴史的風土を保存するため当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域で、古都保存法第５条に規定する歴史的風土保存計画に定める基準に基づき指定される地域地区である。

また、明日香村については歴史的風土がその区域の全部にわたって良好に維持されていることから、特に歴史的風土特別保存地区の特例として明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（昭和５５年法律第６０号）（以下「明日香法」という。）第２条に規定する明日香村歴史的風土保存計画に定める基準に基づき、第一種歴史的風土保存地区（以下「第一種保存地区」という。）及び第二種歴史的風土保存地区（以下「第二種保存地区」という。）に区分されている。第一種保存地区は、歴史的風土を保存するため枢要な部分で、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地域である。第二種保存地区は、第一種保存地区の周囲にあってこれと一体となって歴史的風土を形成している地域、随所に所在する重要な歴史的文化的遺産がその周囲の環境と一体をなして歴史的風土を形成している地域等で第一種保存地区を除く明日香村の区域について、住民生活の安定及び農林業等産業の振興に著しい支障を与えない範囲において、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地区である。

## ２．歴史的風土特別保存地区

### （１）標識の設置

特別保存地区に関する都市計画が定められたときは、歴史的風土の保存を適正に行うために、当該区域が行為制限が課されている区域であることを周知する必要があることから、古都保存法第６条第２項の規定に基づき、府県は、その区域が特別保存地区である旨を明示することとされている。

明示に当たっては、当該区域内に標識を設置する方法のほか、例えば、インターネットの利用等、府県が地域の実情に応じて適切と考えられる方法で行うことが可能である。この場合、その区域が特別保存地区であることを第三者が容易に認識できるように留意すべきである。

### （２）行為の規制

① 特別保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第８条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成及び特定盛土等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、特別保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に特別保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

② 特別保存地区と風致地区が重複する土地の区域における古都保存法第８条第１項の行為の許可の申請の手続については、可能な場合には当該申請と風致地区の規制による行為の許可の申請とをその受付けの窓口、申請書の様式等について一本化等をして手続の簡素化を図ることが望ましい。

③ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令（昭和４１年政令第３８４号。以下「古都保存法施行令」という。）第６条第１号ニ(７)の「公衆便所」には、地方公共団体が国の補助金を得て建設する休憩所（便所、化粧洗面所並びにこれらに付帯する施設及び設備を有する建築物であって、主として外国人観光旅客の利用に供するためのもの）が含まれる。

### （３）損失の補償

特別保存地区は、古都における歴史的風土の保存を図る目的から比較的特殊な地域が選定されるものであり、かつ、その規制の内容も土地の現状をできるだけ維持保存しようという趣旨から現状変更行為を実質的に相当程度制限するものであるので、行為の許可を受けることができないために損失を受けた者に対しては、その損失を補償する必要がある場合のあることを考慮し、損失補償の制度が設けられている。よって府県は古都保存法第９条の規定に従い当該損失を受けた者に対して通常生ずべき損失を補償しなければならない。ただし、次の二つの場合には、古都保存法第９条の規定による損失補償は行われない。

① 古都保存法第８条第１項の許可の申請に係る行為について、例えば当該特別保存地区が風致地区と重複している場合に当該申請行為と同一の行為が風致地区による規制によって不許可となったとき等、他の法律の規定により許可を必要とされている場合において当該法律の規定により不許可の処分がなされたとき。

② 古都保存法第８条第１項の許可の申請に係る行為が、例えば補償目当てのものである等、社会通念上古都における歴史的風土の保存上中核となるものとして特別保存地区を指定した趣旨に著しく反すると認められるとき。

### （４）土地の買入れ

特別保存地区内の土地については、行為の規制のみでは管理の万全を期し難く、地方公共団体が取得していなければ保存できないと認められる場合があり得るので、このような保存上特に必要な場合の買入れを可能とすることとしている。このため、地方公共団体はその買い入れに当たっては、歴史的風土保存計画との関係を慎重に検討し、買い入れなければ保存に支障を来すかどうかを判断することが望ましい。

## ３．第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

### （１）行為の規制に当たっての留意事項

① 第一種保存地区及び第二種保存地区における行為の規制を行うに当たっては、集

落等の保全修景計画、生産活動等に当たっての土地利用に関する指針、建築物等の新築等に当たっての意匠、形態等に関する指針等を作成すること等により、歴史的風土の維持保存が、これらの計画及び指針に沿って、住民の理解と協力を十分に得ながら行われるよう配慮することが望ましい。

② 第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第８条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成及び特定盛土等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、第一種保存地区及び第二種保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に第一種保存地区及び第二種保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

③ 第一種保存地区及び第二種保存地区と風致地区が重複する土地の区域における古都保存法第８条第１項の行為の許可の申請の手続については、可能な場合には当該申請と風致地区の規制による行為の許可の申請とをその受付けの窓口、申請書の様式等について一本化等をして手続の簡素化を図ることが望ましい。また、このほか、森林法、文化財保護法等の他の法律に基づき届出等が必要とされている行為についても、歴史的風土担当部局は関係部局との調整を図り、簡素化、迅速化のための措置を講ずることが望ましい。

### （２）行為の許可

第一種保存地区及び第二種保存地区内における建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等の行為の許可に当たっては、明日香村における歴史的風土の特性等に鑑み、建築物等の意匠、形態等が、当該行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における歴史的風土と著しく不調和とならないよう、特に次の事項に留意して行うことが望ましい。

① 建築物の新築、改築又は増築

ア 普通建築物の新築、改築又は増築

普通建築物（古都保存法施行令第６条第１号ホ又は同条第３号ホに規定する普通建築物をいい、床面積の合計が２０㎡以下のものを除くものとする。以下同じ。）の新築、改築又は増築については、当該建築物の形態及び意匠が、当該新築、改築又は増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における歴史的風土と著しく不調和でないこととされているほか、同法施行令第６条第１号ホ(5)、同条第２号ロ及び同条第３号ホ(4)により屋根及び外壁に関する基準が定められているが、これらの点については次のとおり取り扱うことが望ましい。

ｉ 屋根は、切妻、入母屋、寄棟、方形、差掛け等の勾配屋根（片流れ屋根、招き屋根及び極端な緩勾配又は急勾配のもの等を除く。）であることとし、瓦ぶき屋根にあっては、黒色の日本瓦（できる限りいぶし瓦であることが望ましい。）ぶきのものとすることが望ましい。

ii　外壁は真壁であることが望ましい。しっくい壁にあっては白色又は黒色のしっくい壁とすることが望ましい。なお、「その他これらに類似する外観を有する材料で仕上げられているもの」には、土物壁、荒壁及びしっくい壁に類似する外観を有する白色又は黒色のモルタル壁は含まれるが、鉄板壁、ベニヤ板壁等は含まれない。また、「仕上げられている」ものとは、建築物の外壁の大部分がそれらの材料を使用しており、外観が全体として調和のとれた状態を有しているものをいい、建築物全体の意匠、形態をそこなわない範囲において部分的に他の材料を使用することをも一切認めないものではない。

iii　へいは、土べい、板べい、石べい（石がきを含む。）又は土べいに類似する外観を有する白色若しくは黒色のモルタルべい等とすることが望ましい。

iv　ひさしは、できる限り屋根の材料に準ずる材料でふかれたものであることが望ましい。

v　柱、扉、雨戸、格子戸、窓格子、窓枠、雨樋、戸袋等の外まわりの部分は、屋根及び外壁と調和する形態及び意匠のものとし、できる限り木材、銅板、その他これらに類似する外観を有する材料を使用しているものであることが望ましい。なお、「これらに類似する外観を有する材料」には、褐色、黒褐色又は黒色の鉄板・アルミニウム板・硬質塩化ビニル板等が含まれる。

イ　その他の建築物の新築、改築又は増築

その他の建築物（アの普通建築物以外の建築物をいい、仮設の建築物、地下に設ける建築物及び温室を除くものとする。）の新築、改築又は増築については、当該建築物の形態及び意匠が、当該新築、改築又は増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における歴史的風土と著しく不調和でないこととされているが、その形態及び意匠についてはできる限りアの普通建築物についての形態及び意匠に関する規制に準じて取り扱うことが望ましい。

なお、この場合、農業、林業若しくは漁業の用に供するために必要な物置、作業小屋等、又は床面積の合計が２０㎡以下の建築物の屋根については、黒褐色又は黒色の化粧石綿セメント板・アスファルトシングル等を認めることも考えられる。

ウ　温室（ガラス又は硬質プラスチック板を使用した温室）の新築、改築又は増築については、その形態が歴史的風土と著しく不調和であることから許可しないことが望ましい。ただし、第二種保存地区における温室の新築、改築又は増築で、その高さが５ｍを超えず、かつ主要な遺跡、展望地等から望見されない位置に建築されるもので、農林業経営上必要やむを得ないと認められるものについては、特に慎重な検討を行ったうえで、許可し得るものとすることが望ましい。

②　工作物の新築、改築又は増築

工作物（建築物以外の工作物をいい、仮設の工作物、地下に設ける工作物及びビニルハウスその他これに類するものを除く。以下同じ。）の新築、改築又は増築については、当該工作物が擁壁又は擁壁を有するものである場合にあっては、当該擁壁が自然石を使用した石積み（野面石積み、玉石積み、雑石積み、割石積み、間知石積み等）又はこれに類似する外観を有するものであることが望ましい。

なお、道路、公園等から容易に望見される場所には、できる限りさく、カーポート等の工作物を設置しないよう住民の協力を求めることが望ましい。

③　ビニルハウスその他これに類するものの新築、改築又は増築

ビニルハウスその他これに類するものの新築、改築又は増築については、被覆材が軟質プラスチックフィルムであるものにあっては、無色の透明若しくは半透明又は黒色の軟質プラスチックフィルム、被覆材が寒冷紗であるものにあっては、白色、緑色又は黒色の寒冷紗とすることが望ましい。なお、寒冷紗とは遮光網を含むものである。

④　土地の形質の変更

土地の形質の変更については、次に掲げる基準に該当するものであることが望ましい。

ア　擁壁の設置を伴う土地の形質の変更にあっては、当該擁壁が②の工作物の新築、改築又は増築についての形態及び意匠の基準に該当するものであることが望ましい。

イ　のりを生じる土地の形質の変更にあっては、畦畔法面等の小規模なものを除き、当該法面について植栽その他の歴史的風土の維持保存上必要な措置が行われることが望ましい。

⑤　木竹の伐採

木竹の伐採については、次に掲げる基準に該当するものであることが望ましい。

ア　林業を営むために行うものについては許可を要しないこととされている第二種保存地区内における森林の択伐については、択伐率が１０分の３（前回の択伐の終わった日を含む伐採年度から伐採をしようとする年度までの年度数に当該森林の年成長率を乗じて算出された率が１０分の３未満である場合には、その率）以内で単木的又は小群状に伐採を行うものに限るものとし、それ以外のものは皆伐として取り扱うことが望ましい。

イ　森林の皆伐又は森林である土地の区域において行う土地の形質の変更のための木竹の伐採については、当該森林が著名な地形・地物等を構成するもの又は主要な遺跡、展望地等からの景観を構成する重要な要素となるものであるときは、歴史的風土をそこなうことのないよう特に慎重に配慮することが望ましい。

なお、森林法第５条の規定により、知事が第一種保存地区又は第二種保存地区に係る民有林について地域森林計画を決定又は変更しようとするときは、歴史的風土の維持保存のために必要な森林の施業方法等について十分配慮したものとなるよう林務担当部局と歴史的風土担当部局との間において十分調整を図ることが望ましい。

⑥　建築物の色彩の変更

建築物の色彩の変更については、次の基準に該当するものであることが望ましい。

ア　屋根の色彩の変更については、当該変更が黒色の日本瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用による色彩の変更であるか、又はこれらの材料に類似する色彩を有する塗料等による色彩の変更であることが望ましい。また、わらぶき屋根等の保護を目的として既存の屋根を鉄板ぶき等の屋根で被覆することによる色彩の変更については、当該鉄板等が黒褐色、黒色等歴史的風土と調和する色彩であることが望ましい。

イ　外観又はへい（屋根の部分を除く。）の色彩の変更については、当該変更が白色又は黒色のしっくい、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用による色彩の変更であるか、又はこれらの材料に類似する色彩を有する塗料等による色彩の変更であることが望ましい。

**（３）その他の事項**

①　許可不要行為

古都保存法第８条第１項により、通常の管理行為その他の行為で政令で定めるものについては、許可を要しないものとされているが、これらの行為は、一定の農業、林業又は漁業を営むために行う行為等日常的な行為で歴史的風土の維持保存に支障を及ぼすおそれの少ないもの又は都市計画事業の施行として行う行為、歴史的風土保存計画に基づく施設の整備のために行う行為等歴史的風土の維持保存のために行われるもの若しくは歴史的風土の維持保存に配慮して行われることが確実なものであることにより許可不要とされているものであり、歴史的風土の維持保存のための配慮を要しないという趣旨ではないので、これらの許可不要行為についても、歴史的風土と著しく不調和となることのないよう、建築物その他の工作物の意匠、形態等について配慮を求めることが望ましい。

②　奈良県知事の指定する建築物等

建築物その他の工作物で、その用途によってやむを得ないと認めて奈良県知事が指定するものについては、その指定する高さを超えないときは、１０ｍを超えて新築、改築又は増築をすることができるものとされているが、この規定の趣旨は明日香村の区域内において必要不可欠なものであり、かつその用途によって真にやむを得ないと認められる建築物その他の工作物に限って、奈良県知事が当該建築物等を指定できるものとし、当該指定の行われた建築物等について、奈良県知事の指定する高さが１０ｍを超える建築物等を建築することができるものとしたものであり、その指定に当たっては慎重に行うことが望ましい。

③　主要な遺跡、展望地等からの景観

甘橿丘、飛鳥川等の主要な遺跡、展望地等からの景観は、明日香村における歴史的風土を形成し、及び特色付ける重要な要素となっており、これらの遺跡、展望地等から望見される地域内における行為の許可に当たっては、特に歴史的風土と著しく不調和となることのないよう留意することが望ましい。なお、眺望の背景をなす稜線については、道路、建築物等により分断されることのないよう留意することが

望ましい。

④　関係部局との連絡調整

ア　文化財保護法第９３条の２第１項及び同法第１８４条第１項第６号に基づく文化財保護法施行令（昭和５０年政令第２６７号）第５条第２項により、土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合には、発掘しようとする者は、事前に都道府県（指定都市の区域内では指定都市）に届け出なければならないものとされているが、明日香村においては、遺跡等の埋蔵文化財が村の全域にわたって広く分布し、歴史的風土を形成し、及び特色付ける重要な要素となっているため、第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の許可を行うに当たっては、文化財保護法による届出への教育委員会からの指示の内容をふまえる等、埋蔵文化財の保護のための措置に努めることが望ましい。

イ　農林業の維持振興と歴史的風土の保存との調和を図るため、規制の運用に当たって歴史的風土担当部局と農林業担当部局とが十分連絡調整を行うことが望ましい。

## ２３．伝統的建造物群保存地区

### （１）趣旨

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第１４２条の規定によるものであり、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区である。

### （２）基本的考え方

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的とするものである。このため、区域の設定に当たっては、伝統的建造物群及びこれと不可分の関係にある周囲の環境を保全するために必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域としないこと、及び本来当該地区となじまないような施設（例えば防衛施設等）、地域（例えば工業団地等）を含めないようにすることが望ましい。

また、伝統的建造物群の保存のために必要な現状変更の規制その他の具体的な規制内容については、文化財保護法第１４３条第１項に基づく市町村の条例により定めることとされているものであることから、区域の設定に当たっては市町村の都市計画行政担当部局と市町村の教育委員会は相互に連絡調整を行うべきである。

また、伝統的建造物群保存地区を決定したときは、市町村の教育委員会は当該保存地区の保存に関する計画（以下「保存計画」という。）を定め、これを告示するものであるが、教育委員会が保存計画を策定するに当たっては、当該市町村及び都道府県の都市計画行政担当部局とあらかじめ十分協議することとされているところである。当該

協議に当たっては、都市計画との整合性に留意することが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

従来、伝統的建造物群保存地区に指定された地区の多くが文化財保護法に基づいて重要伝統的建造物群保存地区として選定されているところである。しかしながら、重要伝統的建造物群保存地区としての選定を想定しない場合においても、本制度の趣旨が伝統的な街並みや集落の保存であることに鑑み、必要に応じて積極的に制度の活用を図ることが望ましい。

## Ｅ．促進区域（法第１０条の２第１項関連）

### １．市街地再開発促進区域

#### （１）趣旨

市街地再開発促進区域は、市街地再開発事業の施行区域の条件に該当する土地の区域で、民間の再開発への機運が盛り上ってはいるが直ちに事業に着手するには至らない地域について、再開発に対する助成・指導及び建築行為等の規制を行いおおむね５年以内に第一種市街地再開発事業、開発行為、都市計画適合建築物の建設等に着手することを期待することにより、区域内における再開発を促進することを目的としている。

#### （２）基本的な考え方

① 単位整備区

1) 再開発法第７条第２項の単位整備区は、都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた土地の高度利用に資する形態の建築物の建築し得る位置及び形状を備えているとともに、当該建築物を主として土地所有者等の創意工夫により自主的に建築することができる大きさの区域とすることが望ましい。

2) 単位整備区の位置及び配列は、適正な配置及び規模の道路、公園その他の公共施設を備えた良好な都市環境のものとなるよう定めることが望ましい。

3) 単位整備区内の建築敷地の造成と併せて一体として造成すべき公共施設の用に供する土地も区域に含めることが望ましい。

4) 単位整備区内にある公共施設の敷地の割合が、容積率、当該公共施設の機能等を勘案して、各単位整備区の間に著しい不均衡が生じないように定めることが望ましい。

#### （３）配慮すべき事項

1) 市街地再開発促進区域は、権利者の第一種市街地再開発事業の施行等についての能力及び事業化への機運が十分あると判断される土地の区域について定めることが望ましい。

2) 市街地再開発促進区域に関する都市計画を定める際には、説明会の開催等により関係権利者の意向を十分把握し、その意向を反映するよう努めるとともに、都市計画の目的を達成するための積極的な協力体制が確保されるようにすることが望ましい。

## ２．土地区画整理促進区域

### （１）趣旨

土地区画整理促進区域は、大都市地域において住宅、宅地の大量供給を早急に図る必要がある場合において、市街化区域内に残されている農地その他の土地を必要な公共施設、公益施設の整った良好な住宅地として開発することを促進することを目的としている。

### （２）基本的な考え方

① 指定区域

1) 土地区画整理促進区域は、当該区域内の土地の所有者等の土地区画整理事業の施行等の機運が十分であると判断される土地の区域について定めることが望ましい。

2) 大都市法第２条第１項に規定される大都市地域内の市街化区域内の土地は、特別の場合を除き、大都市法第５条第１項第２号の条件に該当するものと解するべきである。

3) 大都市法第５条第１項第５号ロに規定する区域内に土地区画整理促進区域を定める場合には、周辺の土地利用の状況を勘案し、工場、幹線道路等からの騒音等により、当該区域の居住環境が阻害されることのないよう配慮することが望ましい。

② 住宅市街地としての開発の方針

大都市法第５条第２項の「住宅市街地としての開発の方針」には、次に掲げる事項を定めることが望ましい。

a 住宅地の整備に関する事項

b 公共施設の整備に関する事項

③ その他

a 土地区画整理促進区域に関する都市計画を定める場合においては、併せて、少なくとも、当該区域に必要な主要な道路に関する都市計画を定めることが望ましい。

b 土地区画整理促進区域の都市計画の決定に当たって、必要に応じ、あらかじめ関係権利者に示すための計画試案として、市町村において公共施設の配置設計、概略の資金計画等を作成することが望ましい。

c 土地区画整理促進区域において施行される特定土地区画整理事業については、共同住宅区、義務教育施設用地又は公営住宅等の用地という特別の措置が適用されていることから、既に施行中の土地区画整理事業についても、必要があると認められる場合には、当該事業の施行区域について土地区画整理促進区域を定めることも考えられる。

### （３）配慮すべき事項

大都市法第７条第２項第１号イの「当該土地区画整理促進区域の他の部分についての土地区画整理事業の施行を困難にしないもの」としては、例えば、土地区画整理促進区域の残余の面積が０．５ｈａ未満ではないもの、開発困難な不整形の土地が残らないもの、がけ地等の一体として開発しなければ以後開発できない場所を残さないもの、都市計画決定された公共施設や既存集落をことさらに避けているものではないもの等不都合の生ずることがないと認められるものが考えられる。

## ３．住宅街区整備促進区域

### （１）趣旨

住宅街区整備促進区域は、大都市地域において住宅・宅地の大量供給を図るため、市街化区域内に残されている農地その他の土地を中高層住宅を中心とする住宅の建設まで行うことにより良好な住宅地として開発し、整備することを促進することを目的としている。

### （２）基本的な考え方

①　指定区域

1)　住宅街区整備促進区域は、当該区域内の土地の所有者等の住宅街区整備事業の施行等についての能力及び事業化への機運が十分であると判断される土地の区域について定めることが望ましい。

2)　良好な住宅市街地として確保することが可能な地域については、小規模なものであってもきめ細かく住宅街区整備促進区域を定めることが望ましい。

3)　土地区画整理事業が実施された土地の区域についても、住宅街区整備促進区域を指定することができる。

②　住宅街区としての整備の方針

大都市法第２４条第２項の「住宅街区としての整備の方針」には、次のような事項を定めることが望ましい。

ａ　住宅計画の目標に関する事項

ｂ　公共施設の整備に関する事項

なお、ａには、建築物は高度利用地区に関する都市計画に適合しなければならない旨又はそれに代わる内容を記載することが望ましい。

③　その他

住宅街区整備促進区域に関する都市計画を定める場合においては、併せて、少なくとも、当該区域に必要な主要な道路に関する都市計画を定めることが望ましい。

## ４．拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

### （１）趣旨

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域（以下「拠点整備促進区域」という。）は、地方拠点法第１９条第１項第１号にいう拠点業務市街地としての整備又は開発を早急かつ確実に行うために、土地の所有者又は借地権者（以下「土地の所有者等」という。）による土地区画整理事業の施行を促すとともに、一定期間経過後は市町村等公的主体による施行を義務付けることとなっている区域である。

### （２）基本的な考え方

①　指定区域

拠点整備促進区域は、上記の趣旨に鑑み、地方拠点法第１９条第１項各号に照らし適当な区域であることのほか、当該区域内の土地の所有者等の土地区画整理事業の施行の気運が十分であると判断される土地の区域について定めることが望ましい。

②　拠点業務市街地としての開発整備の方針

拠点整備促進区域に関する都市計画においては、地方拠点法第１９条第２項により「拠点業務市街地としての開発整備の方針」を定めることとされているが、同方針には、次に掲げる事項を記載することが望ましい。

ａ　業務地の整備に関する事項

ｂ　公共施設の整備に関する事項

なお、この「拠点業務市街地としての開発整備の方針」は、地方拠点法第３０条の規定によるものとして法第７条の２第１項第３号にいう「拠点業務市街地の開発整備の方針」を受けて市町村が定めるものであり、より具体的に定めるものである。

③　公共施設に関する都市計画の決定

地方拠点法第１９条第４項においては、拠点整備促進区域に関する都市計画と併せて、当該区域が良好な拠点業務市街地として整備され、又は開発されるために必要な公共施設に関する都市計画を定めなければならないこととなっているが、少なくとも当該区域に必要な主要な道路に関する都市計画を定めることが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

1)　臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積し、若しくは集積することが予定されている港湾区域内の埋立地（未竣功のものを含む。）又は港湾施設用地（以下「臨港地区等」という。）において拠点整備促進区域を定め、又は変更しようとする場合には、これらの地域又は施設を管理する港湾管理者と協議する必要があると考えられる。またこの場合、拠点整備促進区域に関する都市計画は、港湾計画に

反しないものとする必要があると考えられる。

2) 防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和４９年法律第１０１号）第２条第２項に規定する防衛施設が存する地区については、原則として拠点整備促進区域を定めないことが望ましい。

※ なお、促進区域及びこれらに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## Ｆ．遊休土地転換利用促進地区（法第１０条の３関連）

### （１）趣旨

遊休土地転換利用促進地区は、都市内の土地を住宅、商業、工業等の様々な用途に有効活用することにより都市機能の増進に重要な機会が提供されるが、相当規模の土地が、相当期間にわたり低・未利用の状態のまま存在し続けることは、周辺地域の計画的な土地利用の増進を図るうえで著しく支障となるものであることに鑑み、市街化区域内の低・未利用の状態にある土地について、効果的に土地利用転換を図り、有効かつ適切な利用に供されることを促進し、周辺地域と一体となった良好な市街地形成と都市機能の増進を図ることを目的として定めるものである。

### （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) 指定の判断基準

法第１０条の３第１項の遊休土地転換利用促進地区（以下「促進地区」という。）は、低・未利用地である土地で、当該土地の用途、周辺の土地利用の状況、用途地域、容積率の指定状況を勘案して、当該土地の区域及び周辺地域の計画的な土地利用の増進を図るうえで著しく支障となっており、かつ、当該土地の有効・適切な利用を促進することが都市機能の増進に寄与するものについて指定することが望ましい。

この場合、未利用とは、何らの用途にも供されていない状態をいうものであるが、本格的な建築物等が存する土地であっても、廃屋と認められるような建築物等のみしか存しておらず、利用もされていない等、通常、その土地の利用に当たっては当該建築物等を取り壊すこととなるものについても、未利用と判断できるものである。

また、低利用とは、対象土地の利用の程度が、周辺地域における同一の用途又はこれに類する用途に供されている土地の利用程度と比較して著しく劣っている状態をいうものである。

なお、指定の判断基準としては、例えば、別表１のように取り扱うことが考えられるが、これは低・未利用である土地を促進地区に指定する場合の標準的なものであり、都市の規模、土地利用の状況、公共施設の整備水準等地域の実情により必要であれば、別の基準によるべきである。

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 保安林等及び森林法第５条第１項による地域森林計画対象民有林の区域にある森林等の森林として機能を発揮している土地

c 都市緑地法による特別緑地保全地区内の土地及びこれに類する土地

d　公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律（昭和４２年法律第１１０号）第９条第２項に基づき、特定飛行場の設置者に買い入れられ、適正に管理されている第二種区域内の土地、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（昭和５３年法律第２６号）第８条及び第９条第２項に基づき特定空港の設置者により買い入れられ、適正に管理されている航空機騒音障害防止特別地区内の土地並びに鉄道による騒音の影響を軽減するための緩衝地帯として適正に管理されている土地

e　公共公益的な利用に供されている土地

f　火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）、高圧ガス保安法（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)　指定の変更

促進地区に指定された土地が、全体として、有効利用されたと認められる場合には、本制度に関する都市計画の目的が達成されたものとして、遅滞なく、当該促進地区に関する都市計画を変更すべきである。また、促進地区内の一部の土地のみが有効利用された場合であっても、その有効利用された土地及び残存する土地の規模、土地利用状況等を十分に勘案し、目的が達成されたと認められるときには、促進地区に関する都市計画を変更することも考えられる。

②　遊休土地転換利用促進地区内における土地の所有者等の責務等

1)　土地の所有者等の責務

法第５８条の５第１項に基づき、土地の所有者等が果たすべき責務としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a　自ら有効かつ適切な利用を実現すること。

b　有効かつ適切な利用を図ると考えられる第三者に対し、権利を処分し、又は使用収益権を設定すること。

c　既存の使用収益権の内容を有効かつ適切な利用の実現に資するよう変更すること。

2)　市町村の指導及び助言

法第５８条の５第２項に基づき、市町村が土地の所有者等に対して行う指導及び助言としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a　一般的な都市づくりに関する知識（都市計画・建築規制、土地税制、借地・借家に関する法律、土地取引規制等の概要の教示）

b　当該市町村及びその区域の周辺地域の整備、発展の方向（当該市町村の総合計画、公的な開発プロジェクト又は施設の整備計画の提供等）

c　その土地に関する有効かつ適切な利用方法（その土地に係る都市計画・建築規制の内容、建築可能な建築物の内容、市町村が最も有効かつ適切と判断する利用

方法の提案等）

d　その土地に関する権利の処分に関する事項（住宅の建設、公園・広場等の公共施設又は学校等の公益的施設の整備を行うための用地として、その土地の取得を希望している公的主体の紹介等）

なお、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積し、若しくは集積することが予定されている港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地における促進地区内の土地の所有者等に対し、当該土地の有効かつ適正な利用の促進に関する事項について指導及び助言を行う場合には、臨港地区等の土地利用の整合性の確保及び適正な管理運営の観点から港湾管理者と連絡調整をとり、相互に協力して当該指導及び助言を行うことが望ましい。

③　遊休土地転換利用促進地区に関する地方公共団体の責務

法第５８条の６に基づき、地方公共団体が講ずべき必要な措置としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

1)　良好な住環境が形成されている地域にあっては、その環境の保護に支障となる建築物の建築を抑制するため、地区計画を定め、建築物の用途を詳細に制限すること。

2)　都市の中心市街地等土地の高度利用が強く要請されている地域にあっては、地区計画を活用することにより、容積率や高さの最低限度を定め、一定規模又は高さ以上の建築物を誘導すること。

3)　促進地区内又は促進地区外の公共施設が未整備であることが土地の高度利用を図る上で支障となっている場合には、都市計画施設の整備、土地区画整理事業の施行、地区計画に定める再開発等促進区の活用を行うこと。

④　遊休土地である旨の通知

1)　法第５８条の７第１項第３号及び第４号に該当するか否かの判断は、（２）① 1)に準じて行うことが望ましい。

なお、遊休土地である旨の通知は、現に日常の居住の用に供されている場合には行わないものであることに留意すべきである。

2)　地上権者又は賃借権者について、その土地の所有者が遊休土地である旨の通知の相手方となる限り、当該地上権等の設定の時期、その面積等の如何を問わず、全て遊休土地である旨の通知を行うべきである。

なお、所有者に通知した結果、地上権等が設定されていることが判明した場合には、その時点で別途その地上権者等に通知することが望ましい。

3)　遊休土地である旨の通知を行うに当たっては、国土利用計画法担当部局に対し、当該土地が国土利用計画法第１４条第１項の許可又は同法第２３条第１項の規定による届出に係る土地か否かについて及び当該土地が同法第１４条第１項の許可又は同法第２３条第１項の規定による届出に係る土地である場合には、同法第２８条の規定による通知を行うかどうかについてあらかじめ確認するべきであり、国土利用計画法第２８条の規定による通知を行うことが判明した場合、遊休土地である旨の通知は行うべきではない。

⑤　遊休土地に係る計画の届出

1)　法第５８条の８の規定による遊休土地の利用又は処分に関する届出については、法第５８条の７に基づく通知があった時点においてほぼ確定しているものであれば足り、必ずしも詳細な設計等がなくてもよいものである。また、所定の書式等を具備している限り、その補正を命じ、又は不受理とすべきものではなく、必要に応じ、別途その詳細な計画内容等を聴取すること等によるものとすることが望ましい

2)　計画の内容が、当該土地の有効かつ適切な利用を促進する上で支障がないと認められる場合には、その旨を届出を行った者に対して通知することが望ましい。

3)　計画の届出については、比較的短期の届出期間が設けられていることから、郵送で届け出られた場合には、郵送に要した日数は、算入しないものである。

⑥　遊休土地に係る勧告等

1)　法第５８条の９第１項に基づく勧告は、具体の事実に即して、例えば、計画のうちの修正すべき事項、利用のための開発に着手すべきおおよその時期等を、届出者の土地利用の可能性を過度に制約しない限りにおいて明示し、勧告するべきである。

2)　届出のあった計画において、土地の利用又は処分が長期間にわたり未着手となる予定のものについては、特別の事情がない限り、計画の変更を勧告するべきである。

⑦　遊休土地買い取りの協議

1)　法第５８条の１０の規定により、地方公共団体等のうちから遊休土地の買取りの協議を行うものを定めようとするときは、あらかじめ当該土地の所在する区域を管轄する財務局長又は財務事務所長に対して、当該土地についての国の取得希望の有無を照会し、国がその取得を希望する場合には国の取得に配慮することが望ましい。

2)　法第５８条の１０の規定により、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積し、若しくは集積することが予定されている港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地における促進地区内の土地について買取りの協議を行う者を定める場合には、港湾管理者の取得に配慮することが望ましく、また、買取りの目的が港湾計画に違背しないようにするべきである。

　このため、臨港地区等の土地利用の整合性の確保及び適正な管理運営の観点から、法第５８条の９の規定による勧告の段階より、港湾管理者と適宜必要な連絡調整を行うことが望ましい。

別表１　　低・未利用である土地を促進地区に指定する場合の判断基準の例

○未利用

| 容積率（%） | | 50 | 60 | 80 | 100 | 150 | 200 | 300 | 400 | 500 | 600～ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 未利用の土地 | 既成市街地等 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| | 上記以外 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | × | × | × | × |

○低利用

（商業系）

| 容積率（%） | 200 | 300 | 400 | | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 区分 | 近商 | 近商 | 近商 | 商業 | 商業 | 商業 | 商業 | 商業 | 商業 | 商業 |
| 青空駐車場 | ○ | △ | △ | △ | ▲ | × | × | × | × | × |
| 資材置場 | ○ | △ | ▲ | ▲ | ▲ | × | × | × | × | × |
| 屋外運動施設 | ○ | △ | ▲ | ▲ | ▲ | × | × | × | × | × |
| 屋外展示場 | ○ | △ | ▲ | ▲ | ▲ | × | × | × | × | × |
| 建築物等と一体となって存する空地 | ○ | △ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |

（工業系）

| 容積率（%） | 200 | | | 300 | | | 400 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 区分 | 準工 | 工業 | 工専 | 準工 | 工業 | 工専 | 準工 | 工業 | 工専 |
| 青空駐車場 | ○ | ○ | ○ | △ | △ | △ | ▲ | ▲ | ▲ |
| 資材置場 | ○ | ○ | ○ | △ | △ | △ | △ | △ | △ |
| 屋外運動施設 | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ▲ | △ | ▲ | ▲ |
| 屋外展示場 | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| 建築物等と一体となって存する空地 | ○ | ○ | ○ | △ | △ | △ | ▲ | ▲ | ▲ |

（住居系）

| 容積率（%） | ～100 | | 150 | | 200 | | | 300 | | 400 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 区分 | 低層 | 中高層 | 低層 | 中高層 | 低層 | 中高層 | 住居 | 中高層 | 住居 | 住居 |
| 青空駐車場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ▲ |
| 資材置き場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ▲ | △ | ▲ |
| 屋外運動施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | △ |
| 屋外展示場 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ▲ |
| 建築物等と一体となって存する空地 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ▲ |

（注）

１．（１）別表１においては、その土地における主要な用途と、その土地における都市計画で定められた容積率により判断を行うものとし、次のように判断する。

「×」は、すべて促進地区に該当する。

「▲」は、整備水準、使用頻度、管理状態を周辺地域の同一の用途に供されている土地と比較し、おおむね下位１／２に位置するものは、促進地区に該当する。

「△」は、整備水準、使用頻度、管理状態を周辺地域の同一の用途に供されている土地と比較し、おおむね下位１／４に位置するものは、促進地区に該当する。

「○」は、原則として促進地区に該当しない。

（２）「▲」又は「△」は、周辺地域の同一の用途に供されている土地のうち面積がおおむね５，０００㎡以上のもの（ただし、対象土地に複数の用途が存している場合であって、一つの用途の面積が５，０００㎡以下のものについては、周辺地域の同規模程度以上のもの。）と比較を行うこととし、周辺地域とは、対象土地の存する用途地域内にあって、都市計画で定められた容積率、建蔽率等が同一である地域を原則に、おおむね２５ｈａを区域の標準として判断する。

（３）「既成市街地等」とは、規則第８条の各号に該当する土地の区域及び土地区画整理事業等により必要な公共施設の整備が行われた区域をいうものとする。

（４）「低層」とは第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域、「中高層」とは第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、「住居」とは第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域、「近商」とは近隣商業地域、「商業」とは商業地域、「準工」とは準工業地域、「工業」とは工業地域、「工専」とは工業専用地域をいうものとする。

２．（１）別表１の用途区分のうち、「青空駐車場」、「資材置場」、「屋外運動施設」、「屋外展示場」は、建築物等が存しない土地利用の形態を想定しているものであり、これらの用途に供されている土地に建築物等が存する場合には、当該建築物等が仮設であるもの又は、当該建築物等の容積率若しくは生産施設面積率が都市計画法等で定められた基準の１／１０以下であるものについてのみ、当該建築

物等に係る土地の部分以外の土地の部分（空地系の土地利用に係る部分）の整備水準、使用頻度、管理状態を同一の用途に供されている土地の空地系の土地利用に係る部分の整備水準、使用頻度、管理状態と比較のうえ、上記１により判断する。この場合の別表１の運用に当たっては、「×」を「▲」として取り扱う。

（２）「建築物等と一体となって存する空地」については、当該建築物等が仮設であるもの又は、当該建築物等の容積率若しくは生産施設面積率が都市計画法等で定められた基準の１／１０以下であるものについてのみ、別表１の用途区分のうち、当該土地の空地系の土地利用に係る部分の整備水準、使用頻度、管理状態を同一の用途に供されている土地の空地系の土地利用に係る部分の整備水準、使用頻度、管理状態と比較のうえ、上記１により判断する。

３．（１）整備水準、使用頻度、管理状態の比較に当たっては、別表２の判断項目を参考として、整備水準、管理状態はそれぞれ優劣の区分を行い、使用頻度については全体の平均値を基準として優劣の区分を行い、その結果に基づきそれぞれの土地について順位付けを行って、上記１の判断を行う。

ただし、おおむねすべての判断項目について、優れていると認められるものについては、この限りではない。

（２）別表２の判断項目について、地域の実情により別の項目を追加して比較することがより適当である場合には、適宜追加して差し支えない。

別表２　　整備水準等の判断項目

| 区分 | 整備水準 | 使用頻度 | 管理状態 |
|---|---|---|---|
| 青空駐車場 | 舗装・未舗装<br>屋根の有無<br>駐車スペースの区画<br>柵等による範囲の特定 | 平均使用率<br>ピーク時駐車場<br>月極駐車場の契約率 | 管理人の有無<br>施設の保守管理状況 |
| 資材置場 | 整地の程度<br>屋根の有無<br>柵等による範囲の特定 | 資材の平均保管量<br>保管資材の回転率 | 管理人の有無<br>資材の保管状況<br>施設の保守管理状況 |
| 屋外運動施設 | 整地の程度<br>クラブハウスの有無<br>柵等による範囲の特定 | 月当たり平均使用時間 | 管理人の有無<br>グランドの手入れ状況<br>施設の保守管理状況 |
| 屋外展示場 | 舗装・未舗装<br>屋根の有無<br>柵等による範囲の特定 | 展示数<br>販売数 | 管理人の有無<br>施設の保守管理状況 |
| 建築物等と一体となって存する空地 | 庭等の整備の程度<br>柵等による範囲の特定 | | 庭等の手入れ状況 |

### （３）配慮すべき事項

① 関係行政機関との調整

促進地区を定める場合には、必要に応じて、都市施設整備担当部局及び市街地開発事業部局と調整することが望ましい。また、促進地区に関する都市計画を臨港地区等において定め又は変更しようとする場合には臨港地区等の土地利用の整合性の確保及び適正な管理運営の観点から関係港湾管理者と、国有地を含めて促進地区に関する都市計画を定めようとする場合には国有地の管理者とそれぞれ協議することが望ましい。この場合、港湾管理者が臨港地区等における促進地区に関する都市計画の策定について市町村に申し出た場合には、市町村はこれを十分尊重することが望ましい。

促進地区を定めた場合には、国土利用計画法に基づく遊休土地制度の円滑な運用を図る観点から、国土利用計画法担当部局に速やかに連絡を行うことが望ましい。

## 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）基本的な考え方について

① 地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、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において示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。加えて、地区計画の目的である良好な市街地環境の形成又は保持には防災性の向上の観点も含まれるため、当該地区における災害リスクを踏まえて地区計画を定めることも考えられる。

この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。

② 地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。

③ 地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。この場合において、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

④ 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合にあっては、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。

⑤ 地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令、例えば農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない。一方、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合には、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に、用途地域、特定用途制限地域などの地域地区、あるいは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましい。このため、

他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用に関する規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。

⑥　市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。

### （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。

法第１６条第３項に定められた申出制度は、地区計画等に関する都市計画の決定、その変更について、例えば申出に必要な関係者等の同意率（全員同意か、過半の賛成か、一人でも可能かなど)、対象となる地区（全ての地区で可能か、一定の条件がある地区のみかなど)、新規・変更の別（新規の決定を対象とするか、変更を対象とするかなど）について、市町村の判断で条例に定めることが可能であることとされている。また、地区計画等の内容についての申出も､その範囲等を条例で定めることが可能とされている。

この規定に基づき申出が行われた場合には、条例に定めた手続きに則って行われた申出であり､市町村は相当の理由がない限り､その内容に配慮せざるを得ないものである。

この制度の有効な活用の例としては、建築協定が結ばれて相当期間が経過し、協定の内容が定着している地区や建築協定の有効期間が了しようとしており、引き続き良好な市街地環境の確保を図ることが求められる地区において、協定の主体である住民が、協定の内容のうち適当なものについて地区計画に定めることを申出する場合などが考えられる。

### （３）他の都市計画等との併用について

地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。

①　地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。

②　地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため、用途地域が指定されている市街地において地区計画を定める場合には、都市全体で

の用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。

一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。

③　地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。

④　地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第７６条第１項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第６８条の２に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

⑤　市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

⑥　地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、高容積の土地利用転換プロジェクトを誘導することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。

⑦　第二種住居地域、準住居地域、工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域内において、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による都市の機能の増進を図る場合で、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる場合には、必要に応じ、開発整備促進区の活用を図ることが望ましい。

⑧　地区計画のうち、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、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

### （４）地区計画制度活用の例について

①　地区計画制度活用の例としては、次に掲げるようなものが考えられる。

1)　相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、

若しくは行われた土地の区域又は基盤整備と併せて分譲住宅等の建設が行われた土地の区域について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、事業の効果を維持・増進させる必要がある場合

2) 土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が行われる土地の区域の周辺の地域について、地区施設の配置及び規模等を定め、事業区域と併せた一体的かつ良好な市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

3) 土地区画整理事業等によって形成された比較的大規模な宅地について、将来の道路の配置及び規模等を定める必要がある場合

4) 土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が予定されている地域その他相当規模の建築物の建替え等が行われることが予想される地域について、当面、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、当該区域の整備の目標等を明確化することにより事業の施行又は建築物の整備等についての住民の合意形成を図り、又は当該地区における事業の実施等についての指針とする必要がある場合

5) 居住環境が不良な住宅市街地で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、居住環境の改善を図り、良好な住宅市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

6) 専ら不良な木造共同住宅が密集している既成市街地内の土地の区域で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、共同建替え等による土地の高度利用と居住環境の向上を図る必要がある場合

7) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の土地の高度利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合

8) 幹線的な街路の整備が行われる地域について、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、当該道路の整備と併せて、その沿道地域の特性にふさわしい良好な街区の形成を誘導する必要がある場合

9) 避難路、公共空地等の公共施設の整備と不良住宅の建替え等の事業が併せて行われる密集市街地において、地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限等を定め、これらの事業と併せた総合的な居住環境の整備改善が図られるよう誘導する必要がある場合

10) 中小工場と、その就業者のための共同住宅等が混在している地域で建築物の建替え等が相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限等を定め、職住近接を保ちながら工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を図る必要がある場合

11) 現に市街化しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域について、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、不良な街区の形成を防止する必要がある場合

12) 現に良好な住宅市街地が形成されている地域について、建築物等の用途の制限、

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限等を定め、将来における建築物の建替え、敷地の細分化等による環境の悪化を防止する必要がある場合

13）当該地域の歴史及び風土に根ざした特色のある街並みを形成している地区について、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の特性に応じた特色ある景観を保全する必要がある場合

14）健全な住宅用地等において、いけがきの設置を促進するため、かき又はさくの構造の制限を定め、コンクリートブロックべい等の建設を抑制し、良好な居住環境を形成し又は保持する必要がある場合

15）建築協定により良好な市街地環境の形成又は維持が図られていた地区において、建築協定の有効期間が了するに当たり、引き続き良好な市街地環境の維持を図る必要がある場合

16）住宅等と農地が一体として存在し、良好な居住環境を形成している地区において、農地における開発行為や建築物等の高さの最高限度等の制限、通路、広場、緑地帯等の地区施設の緩衝的な整備等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図り、農と住が一体となった良好な居住環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている場合

17）市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

18）市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

19）市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合

20）市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合

21）市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

22）洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合

### （５）関係行政機関との調整

① 市町村の都市計画担当部局は、地区計画を定める場合には、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調整することが望ましく、港湾の秩序ある整備及び適切な運営との整合を図る観点から港湾管理者と協議するとともに、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調整することが望ましい。また、都道府県の都市計画担当部局は、法第１９条第３項に基づく協議を行うに当たっては、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調整することが望ましい。

なお、地区計画の区域内に国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれる場合には、市町村の都市計画担当部局は関係森林管理局と調整することが望ましい。

② 公団、公社等の公的主体の施行する宅地開発事業、住宅建設事業等が行われる土地の区域について地区計画を定めようとするときは、事業計画と地区計画との齟齬をきたさないようにするため、これらの事業主体と調整することが望ましい。

③ 市町村が市街化調整区域における地区計画を策定する場合には、都市計画担当部局はあらかじめ道路担当部局と調整することが望ましく、都道府県知事が、市街化調整区域における地区計画について協議を行うに当たっては、都市計画担当部局は道路担当部局及び、土地利用基本計画との調整の観点から土地対策担当部局と調整することが望ましい。

④ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画を定める場合農林水産部局又は農林水産関連企業担当部局との間で行う調整は次によることが望ましい。

1) 地区計画を定める場合に、市町村の都市計画担当部局が当該市町村の農林水産担当部局との間で調整を行うときには、地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、法第１２条の５第１項第２号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。

2) 都道府県知事が地区計画について協議を行うに当たっては、都市計画担当部局が農林水産担当部局との間で調整を行うときには、法第１２条の５第１項第２号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。

3) 農林漁業及び農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の事業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにするとともに、その事業を営む者の意見を十分聴くこと。

⑤ 用途地域が定められていない土地の区域について、地区計画を定めようとする土地の区域が公共用飛行場周辺である場合においては、市町村は、事前に都道府県の空港部局に連絡することが望ましい。

⑥ 洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水による被害の防止又は軽減を図る地区計画を定めるに当たっては、浸水による被害のリスクを評価し、当該地区計画の目標を設定するためハザード情報の提供を受けることが必要な場合があることなどから、河

川管理者、下水道管理者又は海岸管理者と連携することが望ましい。

### （６）その他

① 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないよう定めることが望ましい。

② 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮することが望ましい。

③ 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、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律又は鉱山保安法の規制を受ける建築物等が存する場合にあっては、これらの法律による規制との整合性を保つようにするべきである。

④ 学校その他公益上必要な施設及びガソリンスタンド、LPG スタンド、軽油スタンド等のようにその配置、形状等が特殊なものについて、その建築等に支障をきたさないようにすることが望ましい。

⑤ 地区計画の区域内に学校その他の文教施設が存し、又は存することが確実な場合においては、その立地環境の維持向上についても勘案して定めることが望ましい。

⑥ 工業用水道事業法、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法及び熱供給事業法による事業については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないようにすることが望ましい。

⑦ 地区計画区域内に商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売・サービス業振興のための諸施策その他中小企業の振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合はこれら諸施策との整合性を保つことが望ましい。

## ２．地区計画の対象となる区域

### （１）地区計画の区域の形状、規模等について

① 地区計画の区域の境界、法第１２条の５第８項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難い場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画におい

て定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。

② 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、地区計画が、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。

③ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

**（２）地区計画の対象区域について**

① 法第１２条の５第１項第２号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げるものが考えられる。

ａ 市街化調整区域における、２０ｈａ以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては５ｈａ以上）の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

また、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、原則としてアに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。

ア 次に掲げる開発行為

ｉ 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ｱ) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

ｲ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ｳ) ｱ)及びｲ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、

研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ii　主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為

イ　次に掲げる開発行為に係る考え方

i　市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ｱ)　市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

ｲ)　工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ｳ)　研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合

ii　開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）。

iii　市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第３４条第１４号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

b　非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。

c　以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあっては、原則としてa、b又はcに該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）

ア　法第２９条第３号から第５号まで若しくは第９号に掲げる開発行為に関する事業、同条第３号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第４３条第１項第１号若しくは第４号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第１種特定工作物の新設に関する事業

イ　学校教育法（昭和２２年法律第２６号）第１条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所若しくは同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

ウ　国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第３４条の２の規定が準用される者を含む。）又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

ｄ　ａ、ｂ又はｃに該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。

2)「事業が行われる」の判断は、事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されている等により事業の実施が確実であると認められる段階を意味する。

3)「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

4)「事業が行われた土地の区域」には、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成１８年法律第４６号）による改正前の法第３４条第１０号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含まれる。

②　法第１２条の５第１項第２号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

1)　家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。

2)　幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。

3)　上記以外の土地の区域であって、当該区域内における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると

認められるもの。

また、この場合の地区計画の区域は、不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい。なお、区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。

③　法第１２条の５第１項第２号ハにおける「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

1)　当該区域は、住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、集落地域整備法（昭和６２年法律第６３号。以下「集落法」という。）に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。

また、区域区分を行う都市計画区域においては、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

④　地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1)　防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区については、地区計画を定めないこと。

2)　工場立地法第６条第１項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあっては、同法第４条第１項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。

3)　臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第２条第５項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。

ａ　港湾計画に違背しないものとすること。

ｂ　港湾施設用地（港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。）は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。

4)　用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。

ａ　農用地区域

ｂ　集落法第３条に規定する集落地域（ただし、集落法第４条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第２項第１号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用

を図るよう努めることが望ましい。

ｃ　農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地。

また、法１２条の５第１項第２号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。

5)　用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、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、立地上やむを得ず市街化調整区域内に産業導入地区を設定する場合は、同法第５条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。

6)　用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとすることが望ましい。

7)　用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい

8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア　土砂災害特別警戒区域

イ　津波災害特別警戒区域

ウ　災害危険区域

エ　地すべり防止区域

オ　急傾斜地崩壊危険区域

カ　浸水被害防止区域

9)　このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

10)　優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成１０年法律第４１号)第３条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第２項第１号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

## 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 地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の目標等」という。）は、当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の目標等に沿って定められるものであるので、当該区域の整備等をどのように行い、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 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 街区における防災性の向上のために定められる地区計画の目標等は、当該地区計画の区域において想定される災害の規模や被害の程度等を踏まえて定めることが望ましい。

### （２）地区整備計画

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。

① 地区整備計画に定める地区施設に関する事項

地区施設の配置及び規模を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

1) 道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通し等を考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい。

2) 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めること。

なお、建築基準法上、地区計画で道路の配置及び規模が定められている場合には、道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行われることとされていることから、歩行者専用道路、緑道等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成する上で支障が生じると考えられるものについては、公共空地として定めることが望ましい。

3) 避難施設又は避難路の配置及び規模は、地区整備計画を定める区域において、災害発生時の円滑な避難を可能とし、人的被害の防止又は軽減が図られるよう定めること。

4) 雨水貯留浸透施設の配置及び規模は、地区整備計画を定める区域において、主として雨水出水による浸水を抑制し、家屋、事業所資産等の経済的被害や都市機能の低下による被害等の防止又は軽減が図られるよう定めること。

5) 地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることに留意すべきこと。

6) 地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、地区施設として定められている道路、公園等を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて地区計画に関する都市計画を変更する必要があること。

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

1) 一の地区計画の区域内において、当該区域内における適正かつ合理的な土地利用の実現を図る観点から必要がある場合には、一の計画事項を区域の一部について定め、又は区域を区分してそれぞれ異なる内容を定めることも考えられる。

2) 面積、高さ等の算定方法については、特段の定めをしない限り建築基準法の算定方法に関する一般的な原則によることとなるが、地区計画に当該算定方法を明記したうえで、それと異なった算定方法を用いることも考えられる。

3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。この場合において、「一階を店舗又は事務所とする。」、「三階以上を住宅とする。」等立体的に用途の制限を定め、あるいは建築基準法第６８条の２第５項の規定に基づき、同法第４８条第１項から第１３項までの規定による制限を緩和することも可能である。

4) 容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度は、当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。

5) 建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境を維持･増進することを主旨としていることを踏まえ、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定めること。

6) 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度及び建築物の居室の床面の高さの最低限度は、洪水、雨水出水、津波又は高潮による想定浸水深、過去の浸水実績等をもとに、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るために必要な限度を超えない範囲で定めること。また、これらの値については、東京湾平均海面（T.P.）や前面道路面等の基準面からの高さとして記載することが考えられる。

7) 壁面の位置の制限は、道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。なお、壁面の位置の制限は地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも可能である。

8)　壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築基準法第２条第１号に定める建築物（建築物に附属する門、塀を除く。）以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。

9)　建築物等の高さの最低限度、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度は、商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の高度利用を図るべき区域について、当該区域の土地の高度利用を促進するように定めること。

10)　建築物等の形態意匠の制限は、建築物等の屋根･外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めること。

11)　建築物の緑化率の最低限度は、良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、用途地域等による建蔽率の規制を踏まえ、過度な規制とならないよう定めること。

12)　かき又はさくの構造の制限は、かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、かき又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるように定めること。

③　地区整備計画に定める土地の利用に関する事項

1)　現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項には、必要に応じて、以下の内容を定めることが望ましい。

樹林地、草地のほか、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林やいけがきの存する土地等(これらに隣接している土地でこれらの土地と一体となって良好な環境を形成しているものを含む。)で良好な居住環境を確保するため必要なものについて樹木等の全部又は特定の樹種･樹高等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等を定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に樹木が多数植栽されている住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。

2)　農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要な農地の行為の制限に関する事項を定めるに当たっては、次の点に留意することが望ましい。

a　地区整備計画に定める事項

現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更、土砂や廃棄物、再生資源の堆積について定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に農地が多数存する住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。

b　地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地の考え方

地区整備計画において法第１２条の５第７項第４号に掲げる事項が定められた

地区計画の区域内の農地を、条例で、地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地（以下「地区計画農地保全条例区域内農地」という。）とすることができる。

地区計画農地保全条例区域内農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

なお、地区計画農地保全条例区域内農地かつ生産緑地地区の区域内において、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う場合は、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。

c　地区計画農地保全条例に定める事項

ア　地区計画農地保全条例には、法第５８条の３第４項において、田園住居地域の規定の例により制限の適用除外、許可基準その他必要な事項として、少なくとも以下の事項を定めなければならないとされている。

ⅰ　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令３６条の４に定める行為についての許可の適用除外規定

ⅱ　非常災害のため必要な応急措置として行う行為についての許可の適用除外規定

ⅲ　都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として令第 36 条の５に定める行為についての適用除外規定

ⅳ　次に掲げる行為について許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならない旨の許可基準の規定

ｱ)　土地の形質の変更でその規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第３６条の６で定める規模未満のもの

ｲ)　建築物の建築又は工作物の建設で次のいずれかに該当するもの

(1)　地区計画農地保全条例に基づく許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設

(2)　建築物又は工作物でその敷地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第３６条の６で定める規模未満のものの建築又は建設

ｳ)　令第３６条の３で定める物件の堆積で当該堆積を行う土地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令３６条の６で定める規模未満のもの（堆積をした物件の飛散の防止の方法その他の事項に関し令第３６条の７で定める要件に該当するものに限る。）

ⅴ　国又は地方公共団体が行う行為についての許可の適用除外規定

ⅵ　ⅴの場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければならない旨の規定

イ　地区計画農地保全条例に基づく許可には、許可の期限、工事の着手時期、完了の時期、工事によって生じる災害を防止するための必要な条件その他農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要な条件について、具

体的に明示して付すことが望ましい。

ウ　地区計画農地保全条例においては、法第９７条により違反した者に対し５０万円以下の罰金を科する規定を定めることができることとされているが、農地を計画的に保全しようとする制度の趣旨に鑑み、地区計画農地保全条例による行為制限を担保するため、これらの規定を地区計画農地保全条例に定めることが望ましい。

d　地区計画農地保全条例の制定に当たっての留意点

ア　地区計画農地保全条例による制限の対象となる区域においては、農地を良好な状態で保全しようとする趣旨から、現状の土地利用の変更に係る行為を実質的に相当程度制限するものであることから、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が当該条例による制限の対象となる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、当該地区及びその周辺の状況が明瞭に分かる図面により当該区域を明示するとともに、適切にこれを公表・保管することが望ましい。

イ　当該条例に基づく許可事務の実施に当たり、仮に、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、開発区域、工事時期、申請者及び所有者等の状況から、複数の開発の申請がある場合には本許可制度の趣旨に反するような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。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。この際、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

ウ　通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、地区計画農地保全条例区域内農地については、法第５８条の３第１項に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

e　地区計画農地保全条例により法第５２条第１項本文に規定する全ての行為について制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在する農地に係る税制の適用について

ア　相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（令和２年法律第８号）により改正された租税特別措置法に基づき、三大都市圏特定市の市街化区域において、地区計画農地保全条例区域内農地（高度化施設用地を含む。イ、ウにおいて同じ。）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。

なお、本特例措置の適用を受ける際は、当該農地が特例措置の対象となる農地であること及び条例に基づき規制強化されていることが分かるよう、税務署に対して当該地区整備計画及び所在市の地区計画農地保全条例の写しを添付した上で

申告を行うことが望ましい。

都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第７０条の６第６項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市の市街化区域における地区計画農地保全条例区域内農地については、相続税及び贈与税の納税猶予が適用され、相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続税の申告期限から２０年が経過する日のいずれか早い日となる。

イ　不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の市街化区域内に所在する地区計画農地保全条例区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における地区計画農地保全条例区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予が適用される。

ウ　固定資産税及び都市計画税

「令和３年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和元年５月２０日総務省自治税務局評価室長通知）Ⅰ土地 【１】基本的事項 ２評価の均衡確保等 （３）法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準（昭和３８年１２月２５日自治省告示第１５８号）に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。

こうした税制上の運用を円滑に行うため、地区計画農地保全条例区域内農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。管理に当たっては、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

3)　用途地域の定められていない土地の区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として法第１２条の５第７項第４号に規定する事項以外の農用地に関する事項、法第１２条の５第７項第３号に規定する事項以外の森林に関する事項を定めるべきでない。

また、森林法第５条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地について、法第１２条の５第７項第３号に規定する事項を定めるべきではない。

### （３）再開発等促進区

①　趣旨

再開発等促進区を定める地区計画は、まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一

体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的としている。

このため、例えば、次に掲げる場合において再開発等促進区を指定することが考えられる。

1) 工場、倉庫、鉄道操車場又は港湾施設の跡地等の相当規模の低・未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合
2) 埋め立て地等において必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に建築物を整備し、土地の高度利用を図る場合
3) 住居専用地域内の農地、低・未利用地等における住宅市街地への一体的な土地利用転換を図る場合
4) 老朽化した住宅団地の建替えを行う場合
5) 木造住宅が密集している市街地の再開発等の場合

② 基本的な考え方

1) 区域の規模及び形状

a 再開発等促進区の区域は、土地利用転換の動向の顕著な土地の区域及びその周辺の地域の状況を考慮し、都市機能の更新や住宅市街地の開発整備を一体的かつ総合的に行うべき土地の区域として適切なものとなるように定めることが望ましい。

b 再開発等促進区における地区整備計画の区域は、これを段階的に定める場合にあっても、その各々が１以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めることが望ましい。

c 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づく産業導入地区のうち導入すべき産業の業種が工業系である地区、工場立地法第２条第１項の規定に基づく工場適地並びに現に工場が立地し、又は立地することが確実なおおむね１ｈａ以上の一団の土地の区域で今後相当期間にわたって工場として利用されることが見込まれるものについては、これらを再開発等促進区の区域に含めるべきでない。

d 再開発等促進区の区域内に、国有林野及び公有林野等官行造林地区は含めるべきではない。

e 防衛施設である飛行場周辺の住居専用地域などで、土地の高度利用を図ることが不適切な地区については、再開発等促進区の区域に含めるべきではない。

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。

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。この場合において、再開発等促進区内の地区整備計画を定める前に当該再開発等促進区の区域に必要な一号施設を適切な配置及び規模で定めることが望ましいが、幹線道路に接している土地の区域など土地利用転換に当たって必要な公共施設が整備されている区域に限って地区整備計画を定める場合にはこの限りでない。

c　特定行政庁が建築基準法第６８条の３第６項の規定により読み替えられた同法第４８条第１項から第１３項までのただし書に規定する許可を行おうとする場合には、再開発等促進区の方針に定める内容がその前提となるので、再開発等促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d　住居専用地域内の住宅市街地において必要とされる商業等の都市機能については、再開発等促進区の方針において位置付けることが望ましい。ただし、住宅市街地の性格を大きく変えたり、周辺の住宅に係る環境の保護に支障を生ずるおそれのあるものを位置付けることは望ましくない。

e　新たな土地利用への転換に伴い整備が必要となる都市計画施設については、必要に応じ、再開発等促進区と同時に決定することが望ましい。

3)　一号施設及び地区施設

a　道路

i　土地利用の転換に当たって基本となる道路については、一号施設として定めることとし、区画街路等専ら、地区の居住者等の利用に供される道路は地区施設として定めるべきである。なお、都市の主要な骨格をなす道路等については、都市計画施設として定めるように努めることが望ましい。

ii　道路の幅員は、一号施設については原則として１２ｍ以上（歩行者の通行を前提としないものや、区域の規模、再開発等促進区の方針等を勘案して支障のない場合には原則として８ｍ以上）、地区施設については原則として６ｍ以上とすることが望ましい。

b　公園、緑地、広場その他の公共空地

i　土地利用の転換に当たって基本となる公園、緑地、広場その他の公共空地については一号施設として定めることとし、それ以外の、主として地区内の居住者等の利用に供される小規模な公園、緑地、広場その他の公共空地は原則として地区施設として定めるべきである。なお、都市における避難地、レクリエーション、交流の場等としての機能をもつ基幹公園、広場等については、公園、広場等の都市計画施設として定めることが望ましい。

ii　再開発等促進区において道路の配置及び規模が定められている場合には、建築基準法第６８条の６の規定に基づく道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行うこととされているが、歩行者用通路、緑道、駐車場の車路等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成するうえで支障が生ずると判断するものについては、再開発等促進区においては公共空地として定めておくことが望ましい。

c　一号施設には都市計画施設を含まないこととされているので、一号施設として定められている道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて再開発等促進区に関する都市計画を変更するべきである。

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　基本的事項

建築基準法第６８条の２に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみ定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意するべきである。

b　建築物等の用途の制限

i　建築物等の用途の制限は、地区計画の目標を達成するため必要な都市機能が適切に配置されることにより、良好な居住環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等に貢献するように定めることが望ましい。

ii　複数の用途の複合した市街地の形成を図る必要がある場合には、諸機能がそれぞれ適切に更新されるとともに、各機能の効率的な連携が確保されつつ適切な用途構成が形成されるようにきめ細かく定めることが望ましい。

c　容積率の最高限度又は最低限度

i　容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画に定められている容積率に関わりなく制限の緩和についても定めることができる。制限の緩和に当たっては、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。

ii　容積率の最高限度は、以下により、都市環境に著しく支障をきたさず、かつ、優良なプロジェクトが誘導されるように適切に定めることが望ましい。

ア　区域の広域的な交通網を踏まえた都市構造上の位置関係を勘案すること。

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れる。

iii　地区整備計画においては、街区ごとに異なる容積率の最高限度を定める等、

詳細な指定ができるので、当該区域における市街地空間の計画に当たって局所的に高い容積率の設定を必要とする場合、区域内の歴史的建造物等の保全を図る場合等において活用することが望ましい。この場合、局所的な公共施設に対する負荷の発生等によって、近隣の環境に著しい支障を来すことのないように定めることが望ましい。

ⅳ　土地利用転換に当たって特定の用途を誘導することが適切な場合には、必要に応じ、用途別に容積率の最高限度を定める等の方法を活用することが望ましい。

特に、宿泊施設の確保が強く要請されている地域において、再開発等を通じて宿泊施設の整備を図るプロジェクトや、大都市地域等住宅の確保が強く要請されている地域において、再開発を通じて相当戸数の良好な都市型住宅の供給を図るプロジェクトについては、容積率の最高限度はこれに配慮して定めることが望ましい。

ⅴ　容積率の最低限度は、土地の高度利用を促進するため、高密度の利用を図るべき区域について定めることが望ましい。この場合において、容積率の最低限度の数値は、指定容積率の数値の範囲内で適正な値を定めることが望ましい。

d　建蔽率の最高限度

ⅰ　建蔽率の最高限度は、敷地内に空地を適切に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

ⅱ　建蔽率の最高限度を定める場合において、建築基準法第６８条の３第２項の規定により、用途地域に関する都市計画に定められている建蔽率に関わりなく、６０％を上限として、制限の緩和についても定めることができることに留意することが望ましい。

ⅲ　周辺地域の環境との調和を図るため、住居専用地域内の再開発等促進区の区域内の建築物についてはその形態等に十分な配慮がなされる必要があることから、例えば、当該再開発等促進区の区域と周辺市街地の境界部分等において、隣接する土地の形状及び利用状況等に応じて建築物の高さを抑えつつ当該再開発等促進区内の地区整備計画で定めた容積率制限に従って土地の高度利用を図る必要のある場合等に限って、建蔽率の最高限度について制限の緩和を定めることが望ましい。この場合において、住宅市街地に必要とされる適切な規模の空地を敷地内に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

e　建築物等の高さの最高限度

ⅰ　建築物等の高さの最高限度は、近隣に対する日照等の環境を保持すること又は区域内における建築物のスカイラインを整えることにより、良好な市街地空間が形成されるように定めることが望ましい。

ⅱ　建築物等の高さの最高限度を定める場合において、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における絶対高さ制限についてこれを緩和するときには、建築基準法第６８条の３第３項で定める２０ｍの限度の範囲内で、必要に応じ、街区を単位として高さ制限の数値を区分してきめ細かく定める等、周辺の住宅市街地の良好な環境との調和を図り、これに支障を与えることなく、

当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めることが望ましい。

f　その他の建築物等に関する制限

i　建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防止し、又は共同化を促進することにより、土地の高度利用を図るべき区域について定めることが望ましい。この場合において、建築物の敷地面積の最低限度の数値は、当該区域における敷地規模の現況及び誘導すべき容積率の程度等を勘案して、適切なものとなるように定めることが望ましい。

ii　建築物の建築面積の最低限度は、狭小な建築物の建築を防止し、又は相当規模の建築物の建築を促進することにより、土地の高度利用を促進すべき区域について定めることが望ましい。この場合、良好な環境を備えた街区の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を併せて定めるように努めることが望ましい。

iii　壁面の位置の制限は、特に、土地の高度利用を図る際に、建築物の周囲の道路における歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、これを積極的に活用することが望ましい。

g　土地の利用に関する制限

i　地区整備計画には、農用地（生産緑地の対象となっている農用地を除く。）及び保安林又は保安施設地区の保全に関する事項を定めるべきでない。

5)　工業専用地域等の工場跡地の円滑な土地利用転換について

工業専用地域等の工場跡地等で、土地利用転換は見込まれるものの、プロジェクトが個別的かつ具体的に確定していない場合にあって、用途地域の変更に先行してより幅広い用途の建築を可能とし、段階的かつ円滑な土地利用転換を実現する必要がある場合には、2)～4)の運用の一部を次のように替えて行うことも考えられる。

a　2) c の「再開発等促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的」については、個別の確定的なプロジェクトを前提とするものではないことから、大まかな方向を示すことで足りるものと考えられる。

b　3)の「一号施設及び地区施設」については、土地利用転換により新たに形成される市街地における建築物の用途及び空間の構成等が明確になっていないことから、あらかじめ必ずしも定めることを要しないと考えられる。ただし、大きな発生集中交通を生じる建築物であることが明確になった場合には、これらの交通を処理するため、再開発等促進区又は地区整備計画においてあらかじめ又は変更することにより一号施設若しくは地区施設を定め、又は敷地内に有効な通路等を設けた建築計画とする必要があると考えられる。

c　4) b の「建築物等の用途の制限」においては、i 及び ii に関わらず、土地利用に関する基本方針において幅広い用途を許容し、想定し得る用途の範囲等を定めるものとすることが考えられる。

d　4) c の「容積率」においては将来の土地利用が未確定であることから、用途地域に関する都市計画に定められている制限を超えた内容を定めないことが望ましい。なお、具体的な建築計画と一号施設等とが一体として定められる場合や、住宅等特定の用途を誘導する場合等個別の建築計画を踏まえ、従来型の再開発等促進区内の地区整備計画等を定めることが可能な場合にあっては、用途地域に関す

る都市計画に定められた制限の緩和を行い得ると考えられる。

e　4）ｄの「建蔽率の最高限度」、4）ｅの「建築物等の高さの最高限度」及び 4）ｆ「その他の建築物等に関する制限」は、個別の確定的なプロジェクトを前提とするものではないことから、あらかじめ定める必要がないと考えられる。

f　従来型の再開発等促進区内の地区整備計画等が定められる場合以外の場合には、建築基準法第６８条の３の規定に基づく、容積率の最高限度、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限等の緩和の特例は、原則として適用されないことに留意すべきである。

g　建築基準法第６８条の３の規定に基づく、用途制限の緩和の特例は、再開発等促進区の方針及び地区整備計画の建築物等の用途の制限が幅広い用途を許容していることを前提とし、この特例の適切な活用を図ることが望ましい。

③　配慮すべき事項

1）　再開発等促進区に関する都市計画を定めるに当たっては、以下によりその対象となる区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて当該区域における土地の高度利用と都市機能の増進が図られるように定めることが望ましい。

なお、「土地の合理的かつ健全な高度利用」及び「都市機能の増進」には、良好な生活環境の保全が含まれるものである。

a　再開発等促進区を定めようとするときは、一号施設の整備の必要性と地区内の既存建築物への配慮などから、用途地域に関する都市計画は、変更しないことが望ましい。ただし、プロジェクトが完成し、又は概成した時点においては、当該再開発等促進区の区域において形成された良好な市街地環境の保全に配慮しつつ、当該区域についてその土地利用にふさわしい用途地域に関する都市計画に変更することも考えられる。また、② 5)の場合においては、用途地域が変更されることを前提に、建築基準法第４８条のただし書許可が行われることとなるので、地区内の用途変更が一定程度進んだ段階で用途地域を変更することが望ましい。

b　再開発等促進区の区域における土地利用転換に伴い、都市施設等に関する都市計画の見直しが必要となるときは、これを併せて行うことが望ましい。なお、土地利用転換による交通上の影響が広範に生ずると認められる場合においては、土地利用転換が適切になされるとともに効率的な都市活動が確保されるよう、都市交通に関する広域的な検討を行い、適宜都市計画道路の見直しを行うことが望ましい。

2）　再開発等促進区において、高度地区の高さの最高限度に関する緩和を行うことはできないので、必要に応じ、両方の都市計画の調整を図るべきである。

3）　再開発等促進区の区域においても、その地下にトンネル構造の道路（道路法上の道路で、当該道路の区域を空間又は地下について上下の範囲を定めたものに限る。）が都市計画決定されている場合には、その地上部分の建築物の建築を法第５３条の許可対象としても差し支えない。

4）　住居専用地域において再開発等促進区を決定するに当たっては、当該区域内の駐車場の需要及び供給も勘案することが望ましい。

5)　建築基準法の特例制度等の活用

建築基準法第８６条第１項に規定する一団地認定制度を活用することも考えられる。特に、一団地認定制度と同法第６８条の３第１項から第３項までに規定する容積率制限、建蔽率制限又は絶対高さ制限の緩和の認定は併用することができることとされ、一団地内に２以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、一団地単位で容積率制限、建蔽率制限又は絶対高さ制限を緩和する認定を行うことが可能であるので、必要に応じ適切な活用を図ることが考えられる。

なお、総合設計制度、壁面線の指定の制度についても、再開発等促進区の趣旨に適合する場合においては併せて活用することが考えられる。

6)　他の法令等との調整

再開発等促進区を定めるに当たっては、他の法令の規定等との調整の観点から、以下によることが望ましい。

a　工業再配置計画、産炭地域振興基本計画、高度技術に立脚した工業開発に関する計画及び特定事業の集積の促進に関する計画に十分配慮すること。

b　再開発等促進区の区域内の商工業者の経済力、店舗等の新設及び改造計画に配慮するとともに、必要に応じ、この観点から建築物等の制限の内容について検討する必要があること。

c　都道府県は、再開発等促進区に関する事項について協議を行うに当たっては、水道法に基づく広域的水道整備計画、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号。以下「廃棄物処理法」という。）に基づく一般廃棄物処理計画及び産業廃棄物処理計画並びに医療法（昭和２３年法律第２０５号）に基づく医療計画の達成に支障がないように配慮することが望ましい。

d　再開発等促進区を定める場合又は法第５８条の２第３項の規定による勧告を行う場合には、史跡名勝天然記念物、伝統的建造物群、埋蔵文化財等の文化財の保護に配慮する必要があること。

7)　関係行政機関との調整

a　再開発等促進区を定める地区計画の運用に当たっては、当該地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が認定等を行うことにより用途地域による建築物の制限を緩和する特例措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

b　再開発等促進区を定める地区計画を定めるに当たって、当該区域内に保安林又は保安施設地区が含まれるときは、都道府県の都市計画担当部局はその権限者と協議を行い、調整を了したうえで、都道府県は法第１９条第３項の協議を行うことが望ましい。

c　臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において再開発等促進区を定める地区計画を定め、又は変更しようとするときは、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合をはかる観点から、関係港湾管理者と協議することが望ましい。

また、再開発等促進区を定める地区計画に定める内容は、港湾計画に違背しないものとするべきであるとともに、港湾法第３９条の規定に基づく分区が定めら

れている場合には、再開発等促進区内の地区整備計画に建築物等の用途の制限を定めないことが望ましい。

なお、港湾管理者が、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地の地域における再開発等促進区を定める地区計画の策定について市町村に申し出た場合には、市町村はこれを十分に尊重することが望ましい。

d　再開発等促進区を定めるに当たっては、必要な都市基盤施設の整備が必要なことから、都市基盤施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局と事前に調整を図ることが望ましい。

また、再開発等促進区に一号施設の配置及び規模を定めようとするときは、あらかじめ、当該一号施設を管理することとなる道路管理者と調整を図ることが望ましい。なお、再開発等促進区に係る一号施設を当初の都市計画決定の段階で決定しない場合には、当該都市計画決定に当たって、都市計画担当部局は、その内容をあらかじめ道路担当部局に通知することが望ましい。

e　特に良好な住宅市街地の開発整備を必要とする区域については、住宅政策担当部局及び関係機関と緊密な連絡調整を行うとともに、当該区域において公的賃貸住宅の積極的供給、優良な民間賃貸住宅への助成等総合的な住宅施策が講じられるよう努めることが望ましい。

### （４）開発整備促進区

①　趣旨

開発整備促進区を定める地区計画は、大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講じることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認める制度である。

特定大規模建築物は、著しく多数の人々を広い地域から集めることから、道路等の公共施設の整備水準が不十分な場合などには、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすおそれがある。このため、特定大規模建築物の立地を認めるに当たっては、周辺における公共施設の整備状況やその見通し、土地利用の動向等を見極めて適切な都市計画を決定する必要がある。特定大規模建築物の立地が見込まれる土地の周辺において、公共施設が既に十分整備されており、又はその見直しがある場合には、都市全体における用途の適切な配分を考慮して、用途地域の決定又は変更により対応することが考えられるが、土地の利用状況の変化が著しく、十分な公共施設が整っていない場合等には、用途地域の決定又は変更を行うよりも、むしろ現状の用途地域等に係る規制内容を存置したまま、特定大規模建築物に係る土地の区域に限り用途制限を緩和し、当該建築物の立地によって発生する負荷を緩

和するため必要な公共施設の配置や、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を明らかにして、それらを都市計画において一括して定め、さらに特定行政庁の認定を通じてきめ細かく誘導するという方法をとることが、合理的である場合がある。

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。

開発整備促進区を定める地区計画は、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる区域において、例えば次のような場合に指定することが考えられる。

1)　工業地域が指定されている地域において、工場跡地等の遊休地を活用し、多様な店舗、飲食店、映画館等を複合した大規模なショッピングセンターを建設するプロジェクトについて、自動車交通を円滑に処理するための周辺道路の改良等と併せた一体的な開発整備を誘導する場合

2)　第二種住居地域が指定されている地域において、住宅地の中に立地している既存の商業施設を建て替え、又は大幅に増築し、機能の更新又は増強を行おうとする建築計画について、周辺地域の居住環境との調和を図る場合

3)　準住居地域が指定されている地域において、幹線道路沿道における競技場等の整備に関し、自動車交通の集中による道路渋滞や交通事故の防止を図り、併せて近隣住民の利用に供する小公園･遊歩道の整備や緑化の推進を図る場合

4)　用途地域の指定のない地域において、インターチェンジと都市を結ぶ幹線道路の利便を活用して大規模店舗を建設するプロジェクトについて、敷地周囲における緑地帯の整備と建築物の形態意匠の制限により景観の保持を図るとともに、風俗店等への用途転換を制限する場合

②　基本的な考え方

1)　区域の指定の在り方

ａ　開発整備促進区の区域は、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域」であることが必要である。したがって、既存不適格となった特定大規模建築物について、建替え又は大規模な増改築が予定されている等の土地利用の変化が見込まれない場合には、当該要件に該当するとは認められず、開発整備促進区を定めることは適当ではない。なお、用途規制に関する既存不適格建築物の増築又は改築若しくは用途変更については、建築基準法により、増築後の床面積が既存不適格となった時点の床面積の１．２倍以内であること等の一定の要件を満たす範囲内で認められているため、この範囲内であれば開発整備促進区を定めなくとも

増改築等が可能であることに留意すること。

b　開発整備促進区は、第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域における用途地域の指定のない区域において定めることができるものであるが、特定大規模建築物の立地を予定する敷地の区域がこれらの開発整備促進区を定め得る区域とその他の区域にわたる場合においては、必要に応じて敷地の一部に開発整備促進区を定めることができる。

c　準都市計画区域においては地区計画を定めることができないので、開発整備促進区についても定めることができないことに留意すること。

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。

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、開発整備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、一号施設の配置及び規模又は開発整備促進区内の地区整備計画を定めることが望ましい。この場合において、開発整備促進区内の地区整備計画を定める前に当該開発整備促進区の区域に必要な一号施設を適切な配置及び規模で定めることが望ましいが、幹線道路に接している土地の区域など土地利用転換に当たって必要な公共施設が整備されている区域に限って地区整備計画を定める場合にはこの限りでない。

c　特定行政庁が建築基準法第６８条の３第８項の規定により読み替えられた同法第４８条第６項、第７項、第１２項又は第１４項のただし書に規定する許可を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d　新たな土地利用への転換に伴い整備が必要となる都市計画施設については、必要に応じ、開発整備促進区と同時に決定することが望ましい。

3)　一号施設及び地区施設

a　開発整備促進区は、再開発等促進区と異なり、高い容積率の開発を誘導するものではないが、開発整備促進区において整備される特定大規模建築物は、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物であり、不特定かつ著しく多数の人々を集めるものであることから、周辺道路の混雑状況や周辺地域の良好な環境に大きな影響を及ぼすことが懸念される。このため、一号施設を定めることとされている。

b　開発整備促進区を定める地区計画の区域内で行われる開発は、通常、広い敷地を有し、低密度、低・中層で延べ床面積の大きい建築物が建築され、大規模な駐車場を備えることが想定される。このため、一号施設としては、自動車交通の出入りを円滑に処理するため敷地外周に設ける道路のほか、幹線道路に面した側道状の車路、歩道状空地、広場、歩行者用通路、敷地内に設ける車路、周辺環境の保持のため設ける緩衝緑地等の施設を定めることが考えられる。なお、現に特定大規模建築物の用途に供されている土地の区域において、当該建築物の機能の更新又は拡張を図る必要から当該建築物を建て替え、又は増築するため開発整備促進区を都市計画に定める場合においては，現に利用に供されている道路等であっても、機能の更新又は拡張に伴って不可欠な役割を果たすこととなるものについては、一号施設として定めて差し支えない。

c　開発整備促進区において道路の配置及び規模が定められている場合には、建築基準法第６８条の６の規定に基づく道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行うこととされているが、歩行者用通路、緑道、駐車場の車路等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成するうえで支障が生ずると判断するものについては、開発整備促進区においては公共空地として定めておくことが望ましい。

d　一号施設には都市計画施設を含まないこととされているので、一号施設として定められている道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて開発整備促進区に関する都市計画を変更するべきである。

4)　開発整備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　建築基準法第６８条の２に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみを定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意すべきである。

b　開発整備促進区における地区整備計画においては、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する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ができることとされており、特定行政庁の認定を受けて特定大規模建築物に係る用途規制の緩和を受けるためには、地区整備計画においてこれらの事項が定められている必要がある。特定大規模建築物の用途を特定しつつ、誘致すべき土地の区域をあらかじめ定め、それを踏まえて、きめ細かく一号施設等の公共施設の配置及び規模と、建築物の用途、形態に関する制限を定めることにより、周辺地域の環境の保持又は形成を図ることができるものである。

c　開発整備促進区における地区整備計画に定める建築物等に関する事項には、特定大規模建築物の周辺地域における良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するように必要な事項を定めることが望ましい。例えば、建築物の用途の制限、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等を定めることが考えられる。

③　配慮すべき事項

1)　開発整備促進区の区域における土地利用転換に伴い、都市施設等に関する都市計画の見直しが必要となるときは、これを併せて行うことが望ましい。なお、土地利用転換による交通上の影響が広範に生ずると認められる場合においては、土地利用転換が適切になされるとともに効率的な都市活動が確保されるよう、都市交通に関する広域的な検討を行い、適宜都市計画道路の見直しを行うことが望ましい。

2)　既存不適格となった特定大規模建築物については、その立地する土地の区域に開発整備促進区を定めたとしても、特定行政庁の認定を受けた建築物でなければ用途の制限に関して法的に適格とはならないものであることから、当該都市計画の決定をもって当該特定大規模建築物について不適格の状態が解消されるものではない点に、留意が必要である。

3)　開発整備促進区を決定するに当たっては、当該区域内の駐車場の需要及び供給も勘案することが望ましい。

4)　関係行政機関との調整

a　開発整備促進区を定める地区計画の運用に当たっては、当該地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が認定等を行うことにより用途地域による建築物の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

b　臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において開発整備促進区を定める地区計画を定め、又は変更しようとするときは、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合をはかる観点から、関係港湾管理者と協議することが望ましい。

また、開発整備促進区を定める地区計画に定める内容は、港湾計画に違背しないものとするべきであるとともに、港湾法第３９条の規定に基づく分区が定められている場合には、開発整備促進区内の地区整備計画に建築物等の用途の制限を定めないことが望ましい。

なお、港湾管理者が、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地の地域における開発整備促進区を定める地区計画の策定について市町村に申し出た場合には、市町村はこれを十分に尊重することが望ましい。

c　開発整備促進区を定めるに当たっては、必要な都市基盤施設の整備が必要なことから、都市基盤施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局と事前に調整を図ることが望ましい。

また、開発整備促進区に道路である一号施設の配置及び規模を定めようとするときは、あらかじめ、当該一号施設を管理することとなる道路管理者と調整を図ることが望ましい。

## ４．誘導容積型地区計画（法第１２条の６）

### （１）趣旨

法第１２条の６の規定による地区計画（以下単に「誘導容積型地区計画」という。）は、土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

本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) 老朽化した木造共同住宅が密集している地域等居住環境が不良な住宅市街地において、公共施設を整備しつつ、建築物の建替え等を誘導し、適正かつ合理的な土地利用の促進、居住環境の向上等を図る必要がある場合

2) 計画的宅地化を図るべき市街化区域内農地の存する地域、新たに市街地として開発整備を図るべき地域等において、公共施設を整備しつつ、良好な市街地の形成を図る必要がある場合

3) 未整備な幹線道路の沿道の地域において、幹線道路及び地区の公共施設を整備しつつ、一体的に土地の有効利用を図る必要がある場合

## （２）基本的な考え方

① 区域の形状、規模について

地区整備計画の区域は、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に行うべき土地の区域として、適切な広がり及び形状を有するものとなるように定めるべきである。

② 容積率の最高限度

指定容積率の変更と併せて誘導容積型地区計画を適用する場合には、変更前の指定容積率にも配慮して暫定容積率を定めることが望ましい。

地区整備計画の区域内の用途地域の指定状況、土地利用の現況及び動向、公共施設の整備状況等によって必要がある場合は、当該区域を区分して目標容積率若しくは暫定容積率を定め、又は当該区域の一部について目標容積率及び暫定容積率を定めることも考えられる。

③ 地区施設の配置及び規模

1) 誘導容積型地区計画を建築規制として適用するためには、建築基準法第６８条の４において、地区施設の配置及び規模を必ず定めることとされており、この場合、当該地区の実情に応じて、少なくとも主として地区内の居住者等の利用に供されることが想定される道路、公園その他の施設であって、地区内の土地の有効利用に必要となるものを、地区施設として定めることが望ましい。

2) 地区施設としての道路は、当該地区の土地の有効利用に必要な配置及び規模を有するように定めることが望ましい。

なお、誘導容積型地区計画は、建築基準法第５２条第２項の規定による前面道路の幅員による容積率制限に係る特例ではないことから、本制度の趣旨が適切に生かされるよう地区施設としての道路の幅員設定には十分配慮する必要がある。

3) 誘導容積型地区計画の適用が考えられるが、必要な地区施設の配置及び規模を

定めることが当面できない場合には、まず、地区整備計画において、暫定容積率に相当する容積率の最高限度を定め、地区施設の配置及び規模を定めることが可能となった段階で、地区整備計画を変更し、誘導容積型地区計画を適用することも考えられる。

### （３）配慮すべき事項

① 地区整備計画の区域内において適正な配置及び規模の公共施設が整備された場合には、都市計画担当部局は建築担当部局と協議のうえ、都市計画を適切に見直すことが望ましい。なお、当該区域のうち、公共施設の整備と一体的に土地の有効利用を行う単位として適切な一団の土地について適正な配置及び規模の公共施設の整備が行われた場合には、必要に応じて、当該一団の土地について見直すことが望ましい。

② 特定行政庁の認定は、誘導容積型地区計画の趣旨を実現する上で重要な役割を果すものであり、また、地区施設の整備状況等を適切に見定める必要があることから、地区計画の策定及び特定行政庁の認定の運用に関し、都市計画担当部局と特定行政庁との間で調整を図ることが望ましい。

③ 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第１２条の７（容積適正配分型地区計画）との併用について

地区の特性から区域を区分して建築物の容積を適正に配分する必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び容積適正配分型地区計画を併せて適用し、目標容積率について、容積の適正配分を行い、建築基準法第６８条の４及び同法第６８条の５を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、容積の配分の対象とはならないものである。

2) 法第１２条の９（用途別容積型地区計画）との併用について

地区の特性から、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う等の必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び用途別容積型地区計画を併用し、目標容積率を用途別に定め、建築基準法第６８条の４及び同法第６８条の５の４を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、用途別に容積を定める対象とならないものである。

3) 法第１２条の１０（街並み誘導型地区計画）との併用について

地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導するとともに、その交通状況等からみてその交通を処理する一部の主要な道路について拡幅が必要な場合に地区施設を定めるときには、建築物の形態を一体的に誘導する必要のある区域に街並み誘導型地区計画を定めるとともに、当該道路沿道について誘導容積型地区計画を併用し、

建築基準法第６８条の４及び同法第６８条の５の５第１項を適用することが望ましい。この場合において、目標容積率については、法第１２条の５第７項第２号に基づき定められる容積率の最高限度と同一の値として定めるとともに、暫定容積率は、前面道路幅員による容積率の値以下であって、指定容積率の変更と併せて行う場合には、変更前の指定容積率にも配慮して定めることが望ましい。

## ５．容積適正配分型地区計画（法第１２条の７）

### （１）趣旨

法第１２条の７の規定による地区計画（以下単に「容積適正配分型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。

本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) 誘導容積型地区計画を適用して公共施設を整備しつつ土地の有効利用を図るうえで、都市計画に定められている道路等主要な道路に面する区域に高い容積率を定めることにより、当該区域において合理的な土地利用を促進するとともに当該主要な道路と接続する道路の整備を促進する等、容積の適正配分によって公共施設の整備を促進することが必要な場合

2) 土地利用上一体性のある区域において、住宅供給の促進、文化施設その他の公益上必要と認められる施設の整備その他都市機能の増進等のため指定容積率を超えて土地の高度利用を図るべき区域及び樹林地、オープンスペース等の保全又は形成、伝統的建造物の保存、良好な景観・街並みの保全又は形成等のため低い容積率を適用すべき区域がある場合

### （２）基本的な考え方

① 区域の形状、規模について

容積の適正配分を行う地区整備計画の区域及び地区整備計画の区域を区分して異なる容積率の最高限度の定められた区域は、それぞれ、良好な都市環境の形成や都市機能の増進を図るために区域の特性に応じて建築物の容積を配分する区域として、適切な形状及び規模を有する区域とするべきである。

② 容積率の最高限度

法第１２条の７後段の規定の適用については、地区整備計画の区域内における道路等建築物の建築が想定されない土地の区域の面積は、地区整備計画の区域の面積及び容積の適正配分に係る各区域の面積から、それぞれ除外して行うべきである。

③ その他の建築物等に関する事項

容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域においてその最高限度を建築

規制として適用するためには、建築基準法第６８条の５第１項第２号において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)　容積率の最低限度については、当該区域内の土地の高度利用の促進を図るために、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

2)　建築物の敷地面積の最低限度については、小規模な敷地において高密度に利用されることによって市街地環境の悪化を招くことを防止するため、当該区域における敷地規模の現状、敷地の共同化の実現可能性、容積率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市街地環境が維持・形成されるよう定める。

3)　壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）については、市街地環境の悪化を防止するために、敷地内に道路に接して適切な規模の空地を確保することが有効であることから、当該区域における道路等公共施設の整備状況、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、良好な市街地環境の各街区が形成され、又は保持されるよう適切に定める。

④　地区施設の配置及び規模

容積適正配分型地区計画は、建築基準法第５２条第１項第１号、第２号、第３号又は第４号に対する特例であり、前面道路の幅員による容積率制限に係る特例ではないことから、本制度の趣旨が適切に生かされるよう地区施設としての道路の幅員設定については十分配慮するべきである。

### （３）配慮すべき事項

①　関係行政機関との調整

1)　容積の適正配分を行う場合は、（２）③の建築制限を条例に定めるとともに、指定容積率以下の容積率の最高限度を条例に定めることとなることから、事前に建築担当部局と調整を図ることが望ましい。

2)　指定容積率を上回る局所的な高容積率の設定により、道路に対する交通負荷の発生等によって近隣の環境に著しい支障を来すことのないよう、都道府県等の道路担当部局（当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局）と所要の調整を図ることが望ましい。

②　他の地区計画に関する制度との併用について

1)　法第１２条の１０（街並み誘導型地区計画）との併用について

a　地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて区域を区分して容積を適正に配分する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画を併用し、建築基準法第６８条の５及び同法第６８条の５の５第１項を適用することが望ましい。

b　街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画とを併用する場合には、市街地の環境を悪化させることのないよう、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限など建築形態の適切な制限等により良好な市街地環境の形成を適切に誘導す

る内容となるよう定めることが望ましい。

## ６．高度利用型地区計画（法第１２条の８）

### （１）趣旨

法第１２条の８の規定による地区計画（以下単に「高度利用型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的としている。

本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) 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域

2) 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域

3) 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域

4) 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域

5) 高齢社会の進展等に対応して､高齢者を初めとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって､建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

6) 宿泊施設の誘導や更新を図るべき区域

### （２）基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

高度利用型地区計画の区域は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき土地の区域として、適切な広がり及び形状を有するものとなるように定めるべきである。

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認められ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　その他の建築物等に関する事項

②の容積率の最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第６８条の５の２において、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限（市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る。）を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)　容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

2)　建蔽率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

3)　建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定めることが望ましい。

4)　壁面の位置の制限は、当該高度利用型地区計画の区域内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画においていて定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

④　地区施設の配置及び規模

高度利用型型地区計画は、建築基準法第５２条第１項各号に対する特例であり、前面道路の幅員による容積率制限に係る特例ではないことから、本制度の趣旨が適切に生かされるよう地区施設としての道路の幅員設定については十分配慮するべきである。

### （３）配慮すべき事項

① 高度利用型地区計画においては、地区整備計画の内容として定められたもののうち、容積率の最低限度等について条例で定めることが条件とされており、また、道路斜線制限を緩和する場合には特定行政庁の許可が必要とされていることから、事前に建築担当部局と調整を図ることが望ましい。

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第１２条の１０（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画を併用し、建築基準法第６８条の５の３及び同法第６８条の５の５第１項を適用することが望ましい。

b 街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画とを併用する場合には、市街地の環境を悪化させることのないよう、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限など建築形態の適切な制限等により良好な市街地環境の形成を適切に誘導する内容となるよう定めることが望ましい。

## ７．用途別容積型地区計画（法第１２条の９）

### （１）趣旨

法第１２条の９の規定による地区計画（以下、単に「用途別容積型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本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) 都心部又はその周辺部において、住宅と商業、業務等の用途が併存している市街地であって、住宅や人口が著しく減少している、又は著しく減少することが確実であると見込まれる区域において、地域のコミュニティの安定化、市街地環境の確保、道路等公共施設への負荷の平準化、公共公益施設の有効活用等の観点からみて、当該区域における土地利用を商業・業務等の用途に特化させず、住宅の立地誘導を図る必要がある場合。

2) 住宅、商業及び工業の用途が併存する地域で、建築物等の建替え等に合わせて、用途の適正配分及び都市機能の維持増進の観点から住宅の立地誘導を図る必要がある場合。

3) 相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、又は行われた土地の区域について、住宅の確保と併せて土地の高度利用を図る必要がある場合。

4) 専ら不良な木造共同住宅等が密集している住宅市街地で、居住環境の向上ととも

に、良質な住宅の供給を促進するため、土地の高度利用を図る必要がある場合。

**（２）基本的な考え方**

①　区域の形状、規模について

用途別容積型地区計画の区域は、良好な複合市街地の整備、開発を一体的に行うべき土地の区域として適切なものとなるように定めるべきである。

②　建築物の用途の制限

建築物の用途の制限を行う場合には、住居と住居以外の用途の適正な配分により良好な居住環境を有した複合市街地が形成され又は保持されるよう定めることが望ましい。

この場合、一定以上の階については住宅用途のみに限定する等の立体的な用途の制限を定めるとともに、併せて居住環境の確保のため必要な用途の制限を定めることも考えられる。

③　容積率の最高限度

1)　容積率の最高限度は、建築基準法第６８条の５の４により、全部を住宅の用途のみに供する建築物に係る容積率の最高限度を指定容積率の１．５倍以下に定めるとともに、全部を住宅以外の用途のみに供する建築物の容積率の最高限度を指定容積率以下に定め、併せて住宅の用途に供する部分と住宅以外の用途に供する部分を含む建築物に係る容積率の最高限度についての算定方式を定めるべきである。

2)　全部を住宅の用途のみに供する建築物に係る容積率の最高限度については、本制度による容積率制限の緩和措置に伴い建築物の規模が増大することにかんがみ、周辺における土地利用の動向、公共施設の整備状況、市街地環境への影響、住宅立地誘導の必要性等を総合的に勘案して、適切な数値を定めることが望ましい。この際、住宅と非住宅の用途とを適正に配分した場合に見込まれる交通等の負荷が当該地区の都市施設により処理できる範囲となるよう適切な数値を定めることが望ましい。

3)　住宅の用途に供する部分と住宅以外の用途に供する部分を含む建築物に係る容積率の最高限度の算定方式については、本制度の趣旨にかんがみ、原則として住宅の用途に供する部分の容積率が増大するにつれて、建築物全体の容積率の最高限度が増大するとともに、住宅以外の用途に供する部分の容積率が減少するよう定めることとし、かつ、関係権利者、住民等が容易に理解できる内容となるよう定めることが望ましい。

④　その他の建築物等に関する事項

③の容積率の最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第６８条の５の４において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ま

しい。

1)　容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

2)　建築物の敷地面積の最低限度は、住宅の用途に供する建築物に係る容積率制限の緩和措置が区域内の敷地の細分化につながり建築物の規模の増大とあいまって市街地環境の悪化を招くことのないよう、当該区域における敷地規模の現状、住宅を含む建築物に係る容積率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住居等の環境を維持増進するよう定める。

3)　建築物に係る壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置の制限を含むものに限る。）は、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の最高限度の緩和に伴う建築物の規模の増大が市街地環境の悪化を招くことがないよう敷地内に道路に接して適切な規模の空地を確保することが必要であることから、当該区域における建築物の配置の現状と動向、道路等公共施設の整備状況、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度等を総合的に勘案して、良好な居住環境の各街区が形成され、又は保持されるよう適切に定める。

⑤　地区施設の配置及び規模

1)　用途別容積型地区計画の区域内における地区施設としての道路は、その幅員の下限は６ｍとすることが望ましいが、壁面の位置の制限等により道路に接して適切な規模の空地が確保される場合はこれを下回ることも考えられる。

2)　用途別容積型地区計画における住宅の用途に供する建築物に係る容積率制限の特例は、建築基準法第５２条第１項第２号又は第３号に対する特例であり、前面道路の幅員による容積率制限に係る特例ではないことから、本制度の趣旨が適切に生かされるよう区域及び地区施設の道路の幅員設定には十分配慮するべきである。

　また、壁面線の指定を積極的に行うことにより、同法第５２条第１０項の規定に基づく許可制度の適切な活用を図ることが望ましい。

**（３）配慮すべき事項**

①　地区整備計画の区域は、特に合理的な土地利用の促進を必要とし、かつ建築物の規模の増大が良好な市街地環境に支障を来すおそれがない街区について、一団の複合市街地の環境の形成を行う単位として適切なものとなるよう定めることとし、公共施設の整備が遅れており、又はこれら整備に関する事業が行われる見込みがない区域、あるいはすでに良好な市街地環境が形成されている区域等への適用は慎重に行うことが望ましい。

②　用途別容積型地区計画の区域内において、用途別容積型地区計画に定めることのできない事項又は用途別容積型地区計画に定める必要のない事項若しくは内容について、市街地環境のより高度な維持・増進、住宅部分の転用防止等を図るため、土地所有者等による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築

協定制度又は緑地協定制度を積極的に活用することが望ましい。

③　一団地の認定制度の活用

用途別容積型地区計画の区域内においては、良好な住宅市街地環境の形成を図るため、建築基準法第８６条に規定する一団地の認定制度を積極的に活用することが望ましい。なお、用途別容積型地区計画の区域内において一団地の認定を行う場合には、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、一団地単位でその全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係る容積率制度の特例を適用することが可能であるので、必要に応じ適切な活用を図ることが望ましい。

④　他の地区計画に関する制度との併用

1)　法第１２条の１０（街並み誘導型地区計画）との併用について

a　地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用し、建築基準法第６８条の５の４及び同法第６８条の５の５第１項を適用することが望ましい。この場合において、容積率の最高限度については、（２）③中「指定容積率」とあるのは「街並み誘導型地区計画において定められる容積率の最高限度」と読み替えること。

b　街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画とを併用する場合には、市街地の環境を悪化させることのないよう、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限など建築形態の適切な制限、用途の適正配分等により良好な市街地環境の形成を適切に誘導する内容となるよう努めること。

⑤　関係行政機関との調整

1)　用途別容積型地区計画においては、（２）④の建築制限について条例により建築基準法上の制限とし、建築確認の対象とすることを条件とした区域内に存する建築物に対してのみ、用途地域による容積率制限を緩和する特例措置が適用されることとなるので、事前に建築担当部局と調整を図ることが望ましい。

2)　都道府県知事が、用途別容積型地区計画について協議を行うに当たっては、当該計画の区域に係る良好な環境の保全・形成の観点から必要があると認められるときは、都市計画担当部局は環境部局と連携調整を図ることが望ましい。

3)　当該区域が特に住宅の確保を必要とする区域であることにかんがみ、当該区域において総合的な住宅施策が講じられるように、住宅政策担当部局及び関係機関と緊密な連絡調整を行うことが望ましい。

## ８．街並み誘導型地区計画（法第１２条の１０）

### （１）趣旨

法第１２条の１０の規定による地区計画（以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制

限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

本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) 都心部又はその周辺部において、建築の更新が停滞している地域等で、地域コミュニティの安定化、市街地環境の確保、公共公益施設の有効利用等の観点からみて、必要な建築物の用途制限を定め、土地の合理的かつ健全な有効利用を進め住宅の確保及び供給促進を図る必要がある場合

2) 木造共同住宅等が密集している住宅市街地で、居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進するため、土地の合理的かつ健全な有効利用を図る必要がある場合

3) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域において、土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合

4) 住工混在の既成市街地において、地場産業等の工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る必要がある場合

5) 相当の土地利用転換が行われる地域において、街区単位で背割線に沿って中庭的な空間を確保しつつ、良好な一団の住宅市街地整備を行う必要がある場合

### （２）基本的な考え方

① 壁面の位置の制限

1) 壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置の制限を含むものに限る。以下この項で同じ。）は、これが建築物の高さの最高限度と相まって斜線制限の緩和の条件となることにかんがみ、道路に面して、若しくは他の建築物との間に有効な空地を確保し、又は区域内の建築物の位置を整えることにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるよう適切に定めることが望ましい。

2) 壁面の位置の制限のうち、道路に面するものについては必ず定めるものとし、それ以外の壁面の位置の制限についても、良好な環境を備えた各街区を形成するため必要と認められるときは、これを定めるよう努めることが望ましい。ただし、壁面を隣地境界線と接して設けることによって街並みを誘導する場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針に定めたうえで、隣地境界線に面する壁面の位置の制限を定めないことも考えられる。

3) 道路の新設、敷地の分割等敷地境界線の変更が生じた場合には、速やかに壁面の位置の制限について所要の変更を行うことが望ましい。

4) 壁面の位置の制限は、例えば、地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも考えられる。

② 建築物の高さの最高限度

街並み誘導型地区計画の区域内における建築物の高さの最高限度は、これが壁面

の位置の制限と相まって斜線制限の緩和の条件となることにかんがみ、通風、採光等の市街地環境を確保しつつ、区域内における建築物のスカイラインを整えることによって良好な市街地空間が形成されるように定めることが望ましい。

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。この場合において、連続的に有効な空地を確保するため必要な工作物の設置の制限とは、隣地に面する壁面後退区域で他の壁面後退区域と一体となって連続的な空地が確保できる区域及び道路に面する壁面後退区域において行われる制限である。

④　その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第６８条の５の５第１項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

1)　容積率の最高限度は、これが前面道路幅員による容積率制限の緩和の条件となることにかんがみ、当該地区整備計画の区域の土地利用の適正な増進が図られ、かつ、壁面の位置の制限により確保される空地等を勘案して良好な環境の街区が形成されるように定めるとともに、壁面の位置の制限、建蔽率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間との均衡を失しないように定める。この場合において、高度利用地区、高度利用型地区計画、用途別容積型地区計画又は容積適正配分型地区計画との併用を行う場合を除き、容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められている容積率以下とすべきである。

また、地区整備計画の区域内の用途地域の指定状況、道路幅員の状況、土地利用の現況等にかんがみ必要がある場合には、当該区域を区分してそれぞれ異なった容積率の最高限度を定めることも考えられる。

なお、土地利用の現況及び将来の見通し等にかんがみ、壁面の位置の制限、建蔽率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間により実質的に建築物の容積率の最高限度が同時に規定され、容積率の最高限度を定める必要性が乏しいと認められる場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針において明示したうえで、容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画において定められている容積率と同じ数値で定めることも考えられる。

2)　建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化により市街地環境の悪化を招くことを防止するために、当該区域における敷地規模の現状、建築物に係る容積率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。

⑤　地区施設の配置及び規模

街並み誘導型地区計画に係る地区整備計画の決定に当たっては、周辺における土地利用の動向、公共施設の整備状況等を勘案し、道路に対する交通負荷の発生によって近隣の環境に支障をきたさないよう十分配慮することが望ましい。

### （３）配慮すべき事項

①　街並み誘導型地区計画において、高度地区の高さの最高限度に関する緩和を行うことはできないので、必要に応じ、両方の都市計画の調整を図るべきである。

②　建築基準法第５６条の２の規定に基づく日影規制については、街並み誘導型地区計画における容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度等当該地区の市街地像に応じた市街地環境を確保する観点から、必要に応じて日影条例の適用対象区域や規制値について見直しを行うことが望ましい。

③　本制度においては、地区整備計画の内容として定められたもののうち、建築物の高さの最高限度等について条例で定めること等が条件とされており、また、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を緩和する場合には特定行政庁の認定が必要とされていることから、都市計画担当部局と建築担当部局が一層の連携を図るよう努めることが望ましい。

## ９．法第１２条の５第８項関連

### （１）配慮すべき事項

①　法第１２条の５第８項において「特別の事情があるとき」とは、地区計画の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他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り、当該事情が解消した場合には、地区整備計画を定めることが望ましい。

※　なお、地区計画及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言　とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## 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）趣旨

防災街区整備地区計画は、密集市街地の区域内において、火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的として創設されたものである。

#### （２）基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1) 防災街区整備地区計画の区域は、土地利用及び公共施設の現状及び将来の見通し等を勘案して、土地利用の一体性が確保されるような適正な規模で定めることが望ましい。

2) 防災街区整備地区計画の区域の設定に当たっては、地域的連帯感の保持等に配慮しつつ、地権者間の公平性を確保するため、地権者間の利害調整を図ることに努めることが望ましい。

3) 防衛施設（飛行場、演習場、訓練場、射撃場、駐屯地、通信・電波施設、燃料施設、弾薬庫、研究所その他これらに類する施設）は、防災街区整備地区計画の区域に含まないものとすることが望ましい。

4) 工場立地法第６条第１項に規定する特定工場が立地している地区には、防災街区整備地区計画を原則として定めないこととし、防災街区整備地区計画の区域に含まれる場合には、同計画が同法第４条第１項に規定する工場立地に関する準則と調和が保たれるよう、十分配慮することが望ましい。

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) 密集法第３２条第６項の「特別の事情があるとき」とは、防災街区整備地区計画の区域のうち一定以上の範囲にわたり、土地の所有者その他利害関係を有する者の意見調整に時間を要する一方で、防災街区整備地区計画の方針をとりあえず定めておきたい場合等であり、当該事情が解消した場合には、速やかに地区防災施設の区域及び防災街区整備地区整備計画を定めることが望ましい。

③　地区施設及び地区防災施設（特定地区防災施設を含む。）

1）　道路

a　当該区域の特定防災機能の確保に当たって基本となる道路については、地区防災施設として定めることとし、そのうち、建築物等と一体となって整備する必要があるものについては、特定地区防災施設として、当該建築物等に係る特定建築物地区整備計画と併せて定めるべきである。また、当該区域の特定防災機能の確保に直接関係しない区画街路等については原則として地区施設として定めるべきである。なお、都市の主要な骨格をなす道路等については、幹線街路の都市計画を定めることが望ましい。

b　道路の配置及び規模又は区域を定める際には、防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路等を含めた道路網と一体となって、区域内の特定防災機能の向上及び延焼により生ずる被害の軽減と良好な都市環境の形成に資するよう配慮することが望ましい。

c　地区施設又は地区防災施設たる道路の幅員は、原則として６ｍ以上とすることが望ましい。なお、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は、地域の実情に応じて４ｍ以上とすることが望ましい。

2）　公園、緑地、広場その他の公共空地

a　当該区域の特定防災機能の確保に当たって基本となる公園、緑地、広場その他の公共空地については、地区防災施設として定めることとし、そのうち、建築物等と一体となって整備する必要があるものについては、特定地区防災施設として、当該建築物等に係る特定建築物地区整備計画と併せて定めるべきである。また、それ以外の、主として地区内の居住者等の利用に供される小規模な公園、緑地、広場その他の公共空地は、原則として地区施設として定めるべきである。なお、都市における避難地、レクリエーション、交流の場としての機能を持つ基幹公園、広場等については、公園、広場等の都市計画を定めることが望ましい。

b　公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模又は区域については、防災街区整備地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている公園、緑地、広場その他の公共空地等と併せて一体的なオープンスペース系統が適切に確保され、区域内の特定防災機能の向上及び延焼により生ずる被害の軽減と良好な都市環境の形成に資するよう、必要な位置に適切な規模で配置することが望ましい。

c　防災街区整備地区計画で道路の配置及び規模又は区域が定められている場合には、建築基準法第６８条の６の規定に基づく道路の位置の指定は、当該道路の配置又はその区域に即して行うこととされているが、歩行者用通路、緑道、駐車場の車路等でそれに即して道路の位置の指定が行われると防災街区整備地区計画の目標を達成する上で支障が生ずると判断するものについては、防災街区整備地区計画においては公共空地として定めることが望ましい。

3）　地区防災施設及び地区施設には都市計画施設を含まないこととされているので、地区防災施設又は地区施設として定められている道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地を都市計画施設として都市計画に定めようとするときは、併せて防災街区整備地区計画に関する都市計画を変更するべきである。

④　特定建築物地区整備計画

1)　特定建築物地区整備計画は、建築物等が特定地区防災施設と一体となって防災街区整備地区計画の区域における特定防災機能を確保するとともに、適切な構造、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるように定めることが望ましい。

2)　特定建築物地区整備計画の内容として定める計画事項のうち、特定防災機能の確保に直接に関連するものについては、次の基準により定めることが望ましい。なお、その他の計画事項については、「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「防災街区整備地区計画」と読み替えて参考とすることが望ましい。

a　建築物の構造に関する防火上必要な制限

特定建築物地区整備計画の区域内に存する建築物については、特定地区防災施設と一体となって当該区域の特定防災機能を確保するため、

ア　耐火建築物又は準耐火建築物であること

イ　特定地区防災施設に接する建築物については、高さ５ｍ未満の範囲が空隙のない壁を設ける等防火上有効な構造であること

とする制限を規定するなど、防火上有効な構造となるように定めることが望ましい。

b　間口率の最低限度

特定地区防災施設の延焼防止機能、一次避難路・避難地としての機能を確保するため、建築物の後背地で発生した火災による輻射熱を有効に遮断できるように特定地区防災施設に面する建築物の間口率の最低限度を定めるものとし、原則として１０分の７以上に定めることが望ましい。

c　建築物等の高さの最低限度

特定地区防災施設の延焼防止機能、一次避難路・避難地としての機能を確保するため、建築物の後背地で発生した火災による輻射熱を有効に遮断できるように特定地区防災施設に面する建築物の各部分の特定地区防災施設からの高さの最低限度を定めるものとし、原則として５ｍ以上に定めること望ましい。

d　壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域を空地として確保し、当該区域の防災機能の向上に資するため、壁面後退区域における建築物以外の工作物の設置について必要な制限を定めることが望ましい。具体的には、例えば、かき、さく、看板、自動販売機等について、位置の指定、設置の禁止などの制限を定めることが考えられる。

⑤　防災街区整備地区整備計画

1)　防災街区整備地区整備計画における建築物等に関する事項は、防災街区整備地区計画の区域の特性にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた建築物等が整備されることにより当該区域内の土地が合理的かつ健全な利用形態となるとともに、火事又は地震が発生した場合の当該区域における延焼により生ずる被害の軽減に資するように定めることが望ましい。

2)　防災街区整備地区整備計画の内容として定める計画事項のうち、建築物の構造に関する防火上必要な制限については、建築物相互間における延焼を一定程度遅延させ、避難行動に着手するまでの時間を確保するため、

a 屋根が不燃材料で造られ、又はふかれたものであること

b 木造建築物の場合は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造であること

とする制限を規定するなど、防火上有効な構造となるように定めることが望ましい。

3)　防災街区整備地区整備計画に定める事項のうち土地の利用に関する事項には、計画内容として農用地（生産緑地の対象となっている農用地を除く。）及び保安林又は保安施設地区の保全に関する事項は定めないことが望ましい。

4)　上記以外の計画事項については、その他の計画事項については、「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「防災街区整備地区計画」と読み替えて参考とすることが望ましい。

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）配慮すべき事項**

①　他の法令等との調整

防災街区整備地区計画を定めるに当たっては、他の法令の規定等との調整の観点から、以下によることが望ましい。

1)　市町村が防災街区整備地区計画を定める場合又は密集法第３３条第３項の規定による勧告等を行う場合には、重要文化財、登録有形文化財、史跡名勝天然記念物、伝統的建造物群、埋蔵文化財等の文化財の保護に配慮すること。

2)　都市計画担当部局は、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調整を行い、防災街区整備地区計画の区域内の商工業者の経済力、店舗、工場等の新設・改造計画に配慮するとともに、当該区域内に商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売・サービス業振興のための諸施策その他の中小企業の振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合には、これらの諸施策との整合性を保つこと。

3)　電気事業法、ガス事業法及び熱供給事業法による事業については、その円滑な実施及び保安の確保に支障を及ぼすことのないように十分配慮すること。

4)　ガソリンスタンド、ＬＰＧスタンド及び軽油スタンドは、その事業場の配置、形状等が特殊であることにかんがみ、その新設、改築又は増築に支障をきたさないようにすること。

② 防災街区整備地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、地区計画等景観法条例を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、地区計画等建築基準法条例と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

③ 関係行政機関等との調整

1) 防災街区整備地区計画に関する都市計画を定めるに当たり、都道府県及び市町村の都市計画担当部局は、密集法第４条に基づく建替計画の認定や同法第１３条に基づく延焼等危険建築物に対する除却勧告等、住宅市街地総合整備事業等による地区の整備と密接に関連することから住宅・建築担当部局と、地域防災計画との調整を図る観点から地域防災計画担当部局とそれぞれ十分調整することが望ましい。

2) 非線引き都市計画区域内の用途地域が定められている地域並びに市街化調整区域内における用途地域が定められている地域において、防災街区整備地区計画を定めようとする場合に、当該防災街区整備地区計画の区域内に農用地が含まれるときは、法第１９条第３項の規定に基づき都道府県知事が防災街区整備地区計画に関する都市計画の協議を行うに当たり、都市計画担当部局は、あらかじめ農林水産担当部局と、法第１２条の４第２項及び密集法第３２条第２項各号に定める事項の内容を示した資料を添えて協議を行うことが望ましい。

3) 防災街区整備地区計画の区域内に森林（保安林等及び森林法第５条第１項による地域森林計画対象民有林をいう。）、農林水産業用施設又は農林水産関連企業用施設が含まれる場合には、あらかじめ、市町村及び都道府県において、都市計画担当部局は、農林水産担当部局又は農林水産関連企業担当部局と十分調整することが望ましい。

4) 臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において、防災街区整備地区計画を定めようとするときは、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、事前に関係港湾管理者と十分協議を行うことが望ましい。

5) 防災街区整備地区計画を定めるに当たっては、当該地区における消防機関等による火災対策・災害対策との調整を図る観点から当該地域を管轄する消防長と十分調整を図ることが望ましい。

※ なお、防災街区整備地区計画及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## ２．歴史的風致維持向上地区計画

（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成２０年法律第４０号。以下「歴史まちづくり法」という。）第３１条関連）

### （１）趣旨

歴史的風致維持向上地区計画は、歴史的風致の維持及び向上を図ることによる良好な市街地の環境の形成が特に必要となる地域において、用途地域による用途の制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、当該地域の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、第１種低層住居専用地域を初めとする住居系の用途地域の町家や武家屋敷が集積している地域において、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売、料理の提供、工芸品の製造等を行う建築物の整備を可能とし、良好な市街地の環境の形成を図る必要がある場合が考えられる。

### （２）基本的な考え方

①　区域の指定

歴史的風致維持向上地区計画は、都市計画決定権者が独自の判断により、周辺の市街地の形成状況等を勘案し、都市環境等を支えるために、相当の長期の見通しに立って土地利用制限等により良好な市街地の整備及び保全を図るものであり、計画期間を限って認める性質のものでないため、歴史的風致維持向上計画の認定された市町村でなくても、都市計画に定めることができる。また歴史的風致維持向上地区計画は、歴史まちづくり法第３１条第１項に定める区域について定めるものであり、歴史まちづくり法第２条第２項の「重点区域」内に限らず定めることができる。

②　区域の規模及び形状

歴史的風致維持向上地区計画の区域は、歴史的風致の維持及び向上、良好な市街地の環境の形成等歴史的風致維持向上地区計画の策定の目的に応じて、かつ、歴史的風致維持向上地区計画において定められる内容を考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。

③　歴史的風致維持向上地区計画の目標、当該区域の土地利用に関する基本方針等

歴史まちづくり法第３１条第２項第２号の歴史的風致維持向上地区計画の目標、同項第３号の当該区域の土地利用に関する基本方針、同項第４号の当該区域の整備及び保全に関する方針に基づき歴史的風致維持向上地区整備計画が定められるので、対象とする歴史的風致及び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。

1)　土地利用に関する基本方針

特定行政庁が建築基準法第６８条の３第９項の規定により読み替えられた同法第４

８条第１項から第１３項までのただし書に規定する許可を行おうとする場合には、土地利用に関する基本方針に定める内容がその前提となるので、歴史的風致の維持及び向上のために整備すべき建築物等の用途等が明示されるように記述することが望ましい。

a　建築物等の用途及び規模に関する事項

土地利用に関する基本方針に示された用途は、当該区域の歴史的風致にふさわしい、誘導を図るべき用途とする。また、当該建築物等の規模が過大なものである場合には、かえって歴史的風致を損なう結果を招くことから、当該区域の特性に応じ、適切な規模を定めることが望ましい。また、建築物等の用途及び規模を示すに当たっては、「一階を店舗とする。」等立体的に用途を定め、また、「延べ面積の２分の１を超えない部分を店舗とする。」等規模を定めることも可能である。

i　歴史まちづくり法第３１条第３項第１号イの「地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品、食品その他の物品の販売を主たる目的とする店舗」として、地域の伝統的な工芸品等の土産を販売する店舗等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

ii　同号ロの「地域の伝統的な特産物を主たる材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店」としては、地域の郷土料理を提供する飲食店等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な特産物を主たる材料とする料理について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

iii　同号ハの「地域の伝統的な技術又は技能による工芸品、食品その他の物品の製造を主たる目的とする工場」としては、地域に伝わる陶磁器を製造する工房等が考えられ、特に、地域の伝統的な技術又は技能による工芸品等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

iv　同号ニの「地域の歴史上価値の高い美術品、地域の伝統的な技術又は技能により製造された工芸品その他これらに類する物品の展示を主たる目的とする展示場、博物館又は美術館」としては、町家を活用して、地域の伝統的な美術品等を展示する展示場等を定めることが考えられ、特に、地域の歴史上価値の高い美術品等について具体的に記述することが望ましい。

v　同号ホにより歴史まちづくり法施行令第１０条第１項第１号の「地域の伝統的な行事に用いられる衣服、器具その他の物件の保管を主たる目的とする倉庫」としては、地域で行われる祭りで使用される山車の倉庫等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な行事に用いられる衣服等について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

vi　同項第２号の「地域の歴史上価値の高い芸能の用に供されることによりその価値の形成に寄与する演芸場、観覧場、集会場その他これらに類する建築物等」としては、能楽や地歌舞伎等の地域の伝統芸能を公演する演芸場等を定めることが考えられ、特に、地域の歴史上価値の高い芸能について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

vii　同項第３号の「地域の伝統的な構造、形態又は意匠の建築物等であって、主として地域の伝統的な技術、技能又は芸能の教授の用に供されるもの」としては、

地域の伝統的な舞踏、舞踊等を習う教室等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な構造、形態又は意匠及び地域の伝統的な技術、技能又は芸能について名称を含め具体的に記述することが望ましい。

viii　同項第４号の「地域の伝統的な構造、形態又は意匠の建築物等であって、主として法第３１条第３項第１号イからニまで又は前２号に掲げる建築物等の利用者の宿泊の用に供されるもの」としては、歴史まちづくり法第３１条第３項第１号イからニまで又は歴史まちづくり法施行令第１０条第１項第２号若しくは第３号に掲げる建築物等の利用者を主な宿泊客とし、かつ、伝統的な構造を有する旅館等を定めることが考えられ、特に、地域の伝統的な構造、形態又は意匠及びその構造等を有する宿泊施設の宿泊客が利用する歴史まちづくり法第３１条第３項第１号イからニまで又は歴史まちづくり法施行令第１０条第１項第２号若しくは第３号に掲げる建築物等について具体的に記述することが望ましい。

b　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する基本的事項

当該区域の歴史的風致の維持及び向上のためには、その歴史的風致にふさわしい形態又は色彩その他の意匠を有する建築物等を整備することが重要な要素となることから、地域の歴史的風致を構成する形態や色彩等を把握し、高さ等の他の制限の内容とのバランスを考慮するとともに、当該区域の土地利用の現状、建築物の建築等の将来を含めた動向を勘案しつつ、必要な制限を具体的に記述することが望ましい。

c　建築物等の整備をすべき土地の区域

歴史まちづくり法第３１条第３項第１号に規定する建築物等の整備においては、伝統的建造物の集積の状況やその周辺市街地への影響を適切に勘案した上で、整備をすべき区域を適切に定めることが望ましい。

建築基準法第６８条の３第９項の規定により読み替えられた同法第４８条第１項から第１３項までのただし書に規定する許可の対象は、当該区域内であり、かつ、歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域内の建築物等に限られることに留意されたい。

2)　歴史まちづくり法第３１条第６項の「特別な事情があるとき」とは、歴史的風致維持向上地区計画の区域のうち一定以上の範囲にわたり、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一方で、歴史的風致維持向上地区計画の方針等をとりあえず定めておきたい場合等であり、当該事情が解消した場合には、速やかに歴史的風致維持向上地区整備計画を定めることが望ましい。

④　歴史的風致維持向上地区整備計画

1)　歴史的風致維持向上地区施設

a　道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、歴史的風致維持向上地区計画の区域内の建築物等の整備その他の土地利用の現状及び将来の見通しを考慮し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全等に関する機能が十分に確保されるとともに、街区内の居住者、滞在者等の歩行者の回遊性の向上に考慮し

て定めることが望ましい。

b　公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、当該区域の規模及び形状、当該区域に予定されている建築物等の用途等を勘案し、当該区域及びその周辺における公共空地、公園等と併せた市街地環境の維持及び向上とともに、街区内の居住者、滞在者等の歩行者の回遊性の向上に考慮して定めることが望ましい。

2）建築物等に関する事項

建築物等に関する事項は、当該区域における歴史的風致にふさわしい用途、容積、高さ、配列及び形態を備えた建築物等の整備により、当該区域内において土地の合理的かつ健全な利用が行われるよう必要な事項を定めることが望ましい。

例えば、建築物等の用途の制限については、当該区域の歴史的風致にふさわしい市街地が形成され、又は保持されるよう、当該区域の歴史的風致にふさわしくない用途の建築物を制限することが考えられる。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、屋根及び外壁の形状、材料、色彩等を、当該区域の歴史的風致にふさわしいものとなるよう定めることが考えられる。

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）樹林等の保全に関する事項

良好な居住環境の確保のためだけではなく、当該地域の歴史的風致の維持及び向上を図る上で必要となるような神社仏閣周辺の緑地等については、伐採の制限等を定め、一体的に保全を図ることが望ましい。

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）　配慮すべき事項

①　関係行政機関との調整

1）　歴史的風致維持向上地区計画の運用に当たっては、歴史的風致維持向上地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が許可を行うことにより、用途地域による建築物の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

2）　市町村の都市計画担当部局は、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において、歴史的風致維持向上地

区計画を定めようとするときには、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、事前に関係港湾管理者と十分協議を行うことが望ましい。

## 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）趣旨

自動車交通量の増大、車両の大型化の進展等に伴い、特に都市部の幹線道路の沿道において深刻化している道路交通騒音問題に対処する必要があることから、沿道地区計画は、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の整備を計画的に誘導、規制することにより幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を実現することを目的としているものである。

### （２）基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1) 沿道地区計画の区域は、土地利用及び公共施設の現状及び将来の見通し等を勘案して、土地利用の一体性が確保されるよう適正な規模で定めることが望ましい。この場合において、その奥行きは、沿道整備道路の道路交通騒音による環境影響に配慮しつつ、合理的な範囲とすることが望ましい。

2) 沿道整備道路に接続する地域であっても、工場立地法第６条第１項に規定する特定工場が立地している地区、石油パイプライン事業用施設、駅舎等の鉄道・軌道施設、自動車ターミナル施設、道路運送法による一般自動車道、一般乗合旅客自動車運送事業等の用に供する旅設等が相当範囲にわたって存する区域等その背後地に道路交通騒音により生ずる障害が発生しないと認められる地区については、原則として沿道地区計画の区域に含めるべきでない。

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) 沿道法第９条第８項の「特別の事情があるとき」とは、沿道地区計画の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他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り、当該事情が解消した場合には、沿道地区整備計画を定めることが望ましい。

③　沿道地区整備計画

1）　間口率の最低限度

沿道整備道路の構造、当該区域における土地利用の現状及び将来の見通し、道路交通騒音の状況、敷地の規模、形成、方位等を総合的に勘案して、背後地の住居等に対して遮音上有効であるように定めるものとし、原則として７／１０以上に定めることが望ましい。

2）　建築物の高さの最低限度

沿道整備道路の構造、当該区域における土地利用の現状及び将来の見通し、経済力、都市施設の整備状況、背後地の住居等に対する遮音効果等を総合的に勘案して定めることが望ましい。

この場合において、沿道整備道路に接する敷地については、沿道整備道路に面して建築物の各部分の高さが沿道整備道路の路面の中心から５ｍ以上となるように定めることが望ましい。

3）　建築物の構造に関する遮音上必要な制限

間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を定める場合において、背後地の住居等に対して遮音上有効な構造となるように定めることが望ましい。

4）　建築物の構造に関する防音上必要な制限

沿道整備道路の構造、道路交通騒音の状況等を勘案し、住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、開口部等が防音上有害な空隙が生じないものとする等防音上有効な構造となるように定めることが望ましい。この場合において、例えば、窓及び出入口に設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が二重以上になっている場合には、それぞれのガラスの厚さの合計）が 0.5 ㎝以上であるがガラス入りの金属性のもの又はこれと防音上同等以上の効果のあるものとして定めることが考えられる。

5）　建築物の用途の制限

商業その他幹線道路の沿道としての区域の特性にふさわしい業務の利便に貢献し、かつ、道路交通騒音より生ずる騒音による障害の防止が図られるよう配慮することが望ましい。

6）　沿道地区施設の配置及び規模

沿道整備道路の構造、当該区域及びその周辺の地域における土地利用の現状及び将来の見通し、道路交通騒音の状況、敷地の規模、形状等を総合的に勘案して、適切な配置及び規模で定めることが望ましい。

④　沿道再開発等促進区

沿道再開発等促進区は、沿道整備道路沿いの相当程度の低・未利用地等において、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより、道路交通騒音による障害の防止に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ること等を目的としている。

このため、沿道再開発等促進区に関する都市計画を定めるに当たっては、沿道法第９条第４項２号の土地利用に関する基本方針において、沿道整備道路の構造や周

辺市街地の状況、道路交通騒音の状況等を踏まえた市街地整備の方針を示すとともに、これに基づき沿道再開発等促進区内の沿道地区整備計画を適切に定めることが望ましい。なお、この場合において、本指針中「再開発等促進区」とあるのを「沿道再開発等促進区」と読み替えて参考とすることが望ましい。

⑤　容積の適正配分

1)　区域の規模及び形状

a　容積の適正配分を行う沿道地区整備計画の区域及び沿道地区整備計画の区域を区分して異なる容積率の最高限度が定められた区域（以下「容積の適正配分に係る各区域」という。）は、それぞれ、沿道における良好な都市環境の形成や都市機能の増進を図るために区域の特性に応じて建築物の容積を配分する区域として、適切な形状及び規模を有する区域となるよう定めることが望ましい。

b　沿道法第９条の３の「適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域」とは、例えば、道路についてみれば、当該地区の規模及び形状、その区域内の建築物の建築その他の土地利用の計画等を考慮し、当該地区の道路網がその周辺の道路と一体的に、かつ、適正な規模で形成されている区域をいうと考えられる。

2)　沿道の整備に関する方針

沿道の整備に関する方針を定めるに当たっては、沿道地区計画の目標として、当該沿道地区計画において目標とする市街地像並びにその実現を図るための容積の適正配分による合理的な土地利用及び道路交通騒音により生ずる障害の防止の必要性について明らかにするとともに、沿道地区整備計画の区域及び容積の適正配分に係る各区域の土地利用の方針及び建築物等の整備に当たっての規制・誘導の方針を明示することが望ましい。

3)　沿道地区整備計画

a　壁面の位置の制限

壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置の制限を含むものに限る。）は、容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域において、市街地環境の悪化を防止するために、敷地内に道路に接して適切な規模の空地を確保することが有効であることから定めることとされるものであり、当該区域における道路等公共施設の整備状況、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、良好な市街地環境の各街区が形成され、又は保持されるよう適切に定めることが望ましい。

b　容積率の最高限度

ア　容積の適正配分に係る各区域の容積率の最高限度の数値については、当該沿道地区計画の目標に即し、沿道における良好な都市環境の形成、都市機能の増進等に寄与するように適切に定めることが望ましい。

イ　沿道法第９条の３後段の規定の適用については、沿道地区整備計画の区域内における道路等建築物の建築が想定されていない土地の区域の面積は、沿道地区整備計画の区域の面積及び容積の適正配分に係る各区域の面積から、それぞれ除外するべきである。

c　容積率の最低限度

容積率の最低限度については、容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める

区域において、当該区域内の土地の高度利用の促進を図るために定めることとされているものであり、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

d　建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域において、小規模な敷地において高密度に利用されることによって市街地環境の悪化を招くことを防止するために定めることとされているものであり、当該区域における敷地規模の現状、敷地の共同化の実現可能性、容積率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市街地環境が維持・形成されるよう定めることが望ましい。

e　容積の適正配分に係る容積率制限の特例は、建築基準法第５２条第１項第１号、第２号、第３号又は第４号に対する特例であり、前面道路の幅員による容積率の制限に係る特例ではないことから、本制度の趣旨が適切に生かされるよう沿道地区施設としての道路の幅員設定については十分配慮することが望ましい。

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　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）配慮すべき事項**

1)　一の沿道地区計画の区域内において、道路交通騒音により生ずる障害の防止を図る観点から、又は当該区域内における適正かつ合理的な土地利用の促進を図る観点から必要がある場合には、一の計画事項を区域の一部について定め、又は区域を区分してそれぞれ異なる計画内容とすることが考えられる。

2)　当該区域において、工場立地法第４条第１項の工場立地に関する準則又は高圧ガス保安法、火薬類取締法、石油コンビナート等災害防止法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律若しくは鉱山保安法の規制を受ける建築物等が存する場合にあっては、これらの準則等との整合性を保つことが望ましい。

3） 学校その他の公益上必要な施設及びガソリンスタンド、ＬＰＧスタンド、軽油スタンド等のようにその配置、形状等が特殊なものについては、その新築、改築又は増築に支障をきたさないようにすることが望ましい。

4） 沿道商工業者の経済力、店舗等の新設、改造計画に配慮するとともに、当該区域において商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売、サービス業振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合には、これらの諸施策との整合性を保つことが望ましい。

5） 市街化区域以外の区域における沿道地区計画の策定に当たっては、農業の振興に支障を及ぼさないよう配慮することが望ましい。

6） 沿道地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、地区計画等景観法条例を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、地区計画等建築基準法条例と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

7） 関係行政機関等との調整

市町村の都市計画担当部局は、計画策定に当たっては、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、農林水産関連企業担当部局、当該区域が港湾区域、臨港地区又は港湾隣接地域に係る場合には、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から関係港湾管理者と事前に十分協議を行うこととし、また、都道府県の都市計画担当部局は、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調整するとともに、農林水産関連企業担当部局と協議することとし、市街化調整区域又は非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない地域において策定する場合には農林担当部局と意見調整を行うことが望ましい。

※ なお、沿道地区計画については、沿道法に規定する他の制度と一体的に運用することが必要であることから、その運用に当たっては、本指針のほか、沿道法の運用に関して別に定める技術的助言を参考とすべきである。

## ４．集落地区計画
## （集落法第５条第１項関連）

### （１）趣旨

集落地区計画は、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複す

る地域において、主として集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的としている。

### （２）基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1) 集落地区計画の区域は、その地域の自然的経済的社会的条件、営農条件との調和、土地利用の動向等を勘案しながら、良好な居住環境の整備、無秩序な建築活動の防止、特色のある家並みの維持・保全等当該集落地区計画の策定の目的に応じて、かつ、当該集落地区計画において定められる内容をも考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。

2) 集落地区整備計画の区域は、これを段階的に定める場合にあっても、その各々が１以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めることが望ましい。

3) 集落地区計画の区域には、原則として、現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域、新規宅地の区域がある場合は当該区域及び必要に応じこれらに介在する樹林地等で密接な関連がある区域を含めるものである。

なお、これらの地区以外の地区についても、必要に応じて、位置、規模、地権者の意向等を勘案して、これらの地区と併せて集落地区計画を定めることができるものである。

また、上記の考え方により、一の集落地域において、複数の集落地区計画を定めることも考えられる。

4) 3)の「現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域」とは、次に掲げるａ及びｂの土地の区域で、当該区域内の人口密度がおおむね２０人／ｈａ以上で、住居をおおむね２０戸以上含む区域（ただし、集落法第８条に基づく農用地の保全等に関する協定が締結される営農意欲が高いおおむね１ｈａ以上の一団の農地で、計画的な集落形成に支障を来さないものを穴抜きすることを妨げない。）である。

ａ 建築物の敷地その他これに類するものの間の距離がおおむね２０ｍ以内で家屋が連たんしている土地の区域

ｂ ａの土地の区域に接続する区域で、おおむね３ｈａ以下の整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの敷地の面積の合計が当該区域の面積の４分の１以上で家屋が連たんしている土地の区域

5) 3)の「新規宅地の区域」とは、次に掲げるａ及びｂの区域である。

ａ 優先的かつ計画的に宅地化を進めるべき土地の区域

4)、5) ｂ若しくは 6)の区域によって又はこれらの区域と地形・地物若しくは公共施設（整備されるものを含む。）によって周長のおおむね４分の３以上を囲まれ、既成集落の土地の区域等と一体的かつ効率的に宅地化を進めることが望ましいと認められるおおむね１ｈａ未満の農地等

ｂ　計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域
農業等と調整を図りながら位置を選定し、土地区画整理事業等を通じて計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域

6)　3)の「介在する樹林地等」とは、4)、5)の区域と一体的に存し、又は 4)、5)の区域に隣接し、保全等を図る必要がある樹林地等の土地の区域が考えられる。

7)　3)の「これらの地区以外の地区」とは、4)以外の既存宅地等で、例えば 5)の区域に接続することとなる家屋が連たんする土地の区域、比較的まとまりのあるいわゆる飛び住宅地、非住居系宅地等が考えられる。

8)　集落地区計画を定める新規宅地の区域は、おおむね１０年を見通し、集落の自然的社会的経済的諸条件、土地利用の動向等を踏まえて、集落内居住世帯に関連した世帯分離等のために必要な宅地面積、集落の振興のために必要な教養、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設、集落定住型住宅等の立地に必要な宅地面積等を的確に把握し、周辺の市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がないよう留意するとともに、営農条件との調和、公共施設の整備状況・整備計画とのバランス、既存の地域的連帯感の保持等にも配慮しつつ、これらの観点に沿って基本方針に定められた当該集落地域に係る新規宅地の面積の最高限度を上回らない面積とし、いたずらに広く定めることがないようにするべきである。

9)　新規宅地の面積の最高限度は、既成集落の土地の区域内に存する農地等の宅地化の動向を考慮しつつ、次のａ及びｂに従って設定することが望ましい。

ａ　次に掲げる必要な宅地面積等を勘案して設定すること。

ア　集落地域内の居住世帯に関連した世帯分類、人口の自然増及び居住水準の改善のための新・増改築に必要な宅地面積

イ　集落地域の振興のために想定した人口の社会増を受け入れる定住型住宅等の立地に必要な宅地面積

ウ　集落地域の振興に必要な買物、医療、教育、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設等を必要とする場合の計画宅地面積

エ　集落地域の振興に資する無公害工場、サービス施設等を必要とする場合の計画宅地面積

ｂ　次に掲げる事項等に留意して設定するとともに、原則としておおむね既成集落の土地の区域の面積の範囲内で設定すること。

ア　集落地域の既存の公益的施設、公共施設等の有効活用の見地等から、これらの施設の整備状況（整備予定を含む。）とバランスが保たれるものであること

イ　既存の地域社会を保持し得る新規人口に見合う範囲内であること。

ウ　市街化区域における市街化の状況等から見て、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないものであること。

10）集落地区整備計画の対象とする森林は、集落及び農用地に介在する森林に限られるものとするべきである。

11）集落地区計画の区域と集落地区整備計画の区域は、地域住民の合意が得られない等特別の事情がある場合を除き、基本的には同一の区域とすべきである。

12）集落地区計画の区域の設定に当たっては、地域的連帯感の保持に配慮しつつ、地権者間の公平性を確保するため、地権者間の利害調整を図ることに努めることが望

ましい。

13）その他集落地区計画の区域を定めるに当たっては、次の諸点に留意すべきである。

a　自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは極力重複させないようにすること等により、環境の保全に留意すること。

b　集落地区計画の区域には、次の土地を含めないこと。

ア　農用地区域

イ　集落法第８条第２項第１号に定める協定の対象となる農用地の区域

ウ　国有林野及び公有林野等官行造林地区

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　工場用地にあっては、既に工場が立地している用地、工場の立地が決まっている用地又は地域に密着した工場の受け皿としての用地等があって、２ｈａ未満（集落地区計画を定める土地の区域が、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第２条の農村地域以外の地域で、かつ、当該区域が属する市町村において当該区域以外の市街化調整区域に工業団地が存しない場合においては、５ｈａ未満）の用地のみ含まれるものとすること。

e　原則として漁港区域を含めないこと。

f　原則として保安林等を含めないこととし、含める場合にあっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。

g　工場立地法第６条第１項に規定する特定工場が立地している地区には、集落地区計画を原則として定めないこと、仮に同地域で策定する場合は、同法第４条第１項に規定する工場立地に関する準則と調和が保たれるよう十分に配慮すること。

h　原則として防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これに類する施設）が存する地区を含めないこととすること。

なお、やむを得ず防衛施設の一部が集落地区計画の区域に含まれる場合でも防衛施設の機能に支障を及ぼすことのないようにするものとすること。

i　新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画を定める土地の区域には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア　土砂災害特別警戒区域

イ　津波災害特別警戒区域

ウ　災害危険区域

エ　地すべり防止区域

オ　急傾斜地崩壊危険区域

カ　浸水被害防止区域

j　新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画を定める土地の区域には、原則として、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含めないこと。やむを得ず含める場合には、集落地区計画の整備及び保全の方針に、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のための保全の措置等につ

いて定めること。

② 集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針

1) 集落法第５条第４項の当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針（以下「集落地区計画の方針」という。）に基づき集落地区整備計画が定められるので、誘導すべき集落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。

2) 集落法第５条第７項の「特別の事情があるとき」とは、集落地区計画の区域のうち一定以上の範囲にわたり、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一方で、集落地区計画の方針をとりあえず定めておきたい場合等であり、当該事情が解消した場合には、速やかに集落地区整備計画を定めることが望ましい。

③ 集落地区整備計画

1) 基本的事項

a 建築物等に関する制限は、一の計画事項を区域の一部について定め、又は街区ごとに定める等区域を区分してそれぞれ異なる計画内容を定めることも考えられる。

b 建築基準法第６８条の２に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみを定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意するべきである。

2) 集落地区施設

a 集落地区施設には、農用地を農用地として位置付けるべきではない。

b 道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、集落地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び現道の線形を尊重しつつ、将来の見通し等を考慮し、集落地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている、又は区域の指定がなされている道路その他の道路と併せて一体的な道路網を形成するとともに、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されているよう配慮するものとし、その幅員は、原則として６ｍ以上とするよう努めることが望ましい。なお、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合は、地域の実情に応じ４ｍ以上とすることができるものである。

c 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、集落地区計画の区域の規模及び形状、当該区域に予定されている建築物等の用途、将来の集落地域の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて居住環境の維持・向上が図れるよう定めることが望ましい。

なお、現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域内に存する農地については、宅地化を進めるに当たって、良好な居住環境の整備のために有効活用を図るため、必要に応じ公共空地として位置付け整備することが望ましい。

また、建築基準法上、集落地区計画で道路の配置及び規模が定められている場

合には、道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行われることとされているが、歩行者専用道路、緑道等でそれに即して道路の位置の指定が行われると集落地区計画の目的を達成するうえで支障が生ずると判断されるものについては、集落地区計画においては公共空地として定めておくことが望ましい。

d　集落地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることとなるので、このことにふさわしい内容のものとなるよう配慮するべきである。

e　集落地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、集落地区施設として定められている道路、公園等を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて集落地区計画に関する都市計画を変更するべきである。

3）　建築物等の用途の制限

建築物等の用途の制限は、集落地区計画の区域の用途構成の適性化、良好な居住環境の保持、小売業、環境を害するおそれのない工場その他集落の維持・振興に必要な業務の利便の増進等により、集落にふさわしい環境が形成され、又は保持されるように、必要に応じ区域を、住居系、工業系、商業系に類型区分して定めることが望ましい。この場合においては、必要に応じ、階数又は高さにより立体的に用途の制限を定める方法、規模別に用途の制限をきめ細かく定める方法を活用することが望ましい。なお、建築物等が工場である場合の建築物等の用途の制限については、建築基準法別表第二（と）項に掲げる業態の表現によることが望ましい。

4）　その他の建築物等に関する制限

a　面積、高さ等の算定方法については、建築基準法の算定方法に関する一般的な原則によることとなるが、集落地区計画に当該算定方法を明記したうえで、それと異なった算定方法を用いることも考えられる。

b　建蔽率の最高限度は、集落地区計画の区域の特性に応じて敷地内の空地の確保、安全、防火若しくは衛生の目的を達成し、良好な居住環境が維持又は形成されるよう定めることが望ましい。

c　建築物等の高さの最高限度は、集落地区計画の区域の特性に応じて良好な集落景観の保全、形成を図るほか、良好な日照、眺望の確保及び土地の高密度な利用の抑制のために定めることが望ましい。

d　建築物の敷地面積の最低限度は、集落の特性を受け継ぐ上で重要な制限であり、建築物の敷地が細分化されること又は建てづまりが進むことを防止し、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成し、集落地区計画の区域の良好な住環境を維持・増進するように定めることが望ましい。この場合において、現に家屋が連たんするまとまりのある一団の土地の区域等には平均的な規模の敷地を二分割できない数値、新規住宅の区域には規制集落の土地の区域に存する敷地の規模に調和し得る数値を地域の特性に応じて定めることが望ましい。

e　壁面の位置の制限は、道路に面して、若しくは他の建築物との間に有効な空地を確保し、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の集落が形成され、又は保持されるように定めることとし、必要に応じて集落地区施設、新規整備道路等と一体的に効果的に定めることが望ましい。なお、例えば、

壁面の位置の制限は地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも考えられる。

f　建築物等の形態意匠の制限は、建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該集落の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めることが望ましい。なお、建築物以外のものであっても、例えば美観を損なう広告物・看板類を排除する内容の制限を定めることも考えられる。

g　垣又はさくの構造の制限は、垣又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、垣又はさくの構造が、当該集落の特性にふさわしいものとなるように定めることが望ましい。

5)　土地の利用に関する事項

a　集落地区整備計画のうち、土地の利用に関する事項は、専ら良好な居住環境の確保を図る観点から定めるものであり、これ以外に農用地に関する事項及び森林の整備、保全に関する事項を定めるべきではない。

b　森林法第５条の地域森林計画対象民有林については、集落法第５条第５項第３号の土地の利用に関する事項を定めるべきではない。

c　現に存する樹林地、草地のほか、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林や生け垣の存する土地等（これらに隣接している土地と一体となって良好な環境を形成しているものを含む。）で良好な居住環境を確保するため必要なものについて樹林等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等を定めることが望ましい。この場合において、当該集落地区計画の区域の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。

## （３）配慮すべき事項

①　建築協定制度及び緑地協定制度の活用について

集落地区計画の区域内において、集落地区計画に定めることのできない事項又は集落地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ建築協定制度又は緑地協定制度を積極的に活用することが望ましい。

②　集落地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、地区計画等景観法条例を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、地区計画等建築基準法条例と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

③　他の法令等との調整

1)　集落地区計画の区域及びその周辺における水質汚濁の防止その他の環境の保全の配慮することが望ましい。

2)　当該集落地区計画の区域における学校施設整備の必要性に十分留意するとともに、その立地環境の維持向上についてもこれを勘案することが望ましい。

3)　集落地区計画の区域内の商工業者の経済力、店舗等の新設・改造計画に配慮し、また､かかる観点から必要に応じ建築物等の制限の内容について検討するとともに、当該区域内に商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売・サービス業振興のための諸施策及び地場産業等地域中小企業の振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合は、これらの諸施策との整合性を保つことが望ましい

4)　ガソリンスタンド、ＬＰＧスタンド及び軽油スタンドは、その事業場の配置、形状等が特殊であることにかんがみ、これらの事業場の新設、改築、又は、増築に支障をきたさないように対処することが望ましい。

5)　工業用水道事業法、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法、及び熱供給事業法による実施に支障を及ぼすことのないようにすることが望ましい。

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)　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、水道法に基づく広域的水道整備計画、廃棄物処理法に基づく一般廃棄物処理計画及び産業廃棄物処理計画並びに医療法に基づく医療計画の達成に支障がないよう配慮することが望ましい。

8)　集落地区計画には、し尿浄化槽、電気通信（放送を含む。）に関する事項が含まれないものとすること。

④　関係行政機関との調整

1)　市町村が集落地区計画に関する都市計画を決定しようとする場合には、その内容について都道府県知事に協議しなければならないほか、都道府県知事が定めた基本方針に基づいたものとなっていること及び都市計画の一体性という観点より他の都市計画との調和がとられていることが必要があることから、あらかじめ市町村と都道府県との間で緊密な連絡調整を行い、都市計画の一体性等を確保することが望ましい。

2)　市町村の都市計画担当部局は、集落地区計画の策定又は変更に当たっては、あらかじめ中小小売・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調整するとともに、治水担当部局、道路担当部局、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。また、集落地区計画において、道路交通の管理に影響を及ぼすおそれのある道路を定めるに当たっては、あらかじめ、道路交通の管理に当たる関係都道府県公安委員会と協議することが望ましい。

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。

※　なお、集落地区計画及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えたうえで参考とすべきである。

## 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。

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当たっては、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るべきである。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。

また、都市再生緊急整備地域ごとに定められた地域整備方針を踏まえたふさわしい都市空間の形成を図るとともに、防災・交通・衛生等の機能の確保等良好な市街地環境の確保を図る観点から、都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度及び容積率の最高限度等をきめ細やかに設定することが望ましい。

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　地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界は、原則として道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）第１２条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルのく体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要となる空間等を加えた空間の境界線の上下と一致するものとし、縦断面図及び横断面図により、その上下を表示するべきである。その場合、縦断面図及び横断面図は、建築物等の建築限界が、容易に判断できるよう、適切な縮尺を設定することが望ましい。

⑧　道路の上空又は路面下において建築物の建築が行われる場合、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていない道路の利用に供される土地の区域の容積を活用することから、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、必要に応じて、容積率の最高限度を適切に定めることが望ましい。また、重複利用区域を定める地区計画に再開発等促進区を定めることにより、又は都市再生特別地区に関する都市計画を定めることにより、指定容積率とは別に容積率の設定を行う場合は、改めて、当該区域周辺の指定容積率、地区施設又は法第１２条の５第５項第１号に規定する施設の配置及び規模、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を勘案しつつ適切に行うことが望ましい。

**（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）地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第４７条の１８第１項第１号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、法第５３条の制限が適用されないことに留意すべきである。

２）都市計画に定められた道路に立体道路制度を適用する際、法第１１条第３項の規

定により都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることも考えられる。

3）地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う建築物の建築で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われるものについて法第５３条の許可の申請がなされたときは、当該道路の整備上支障がないことが推定されるので、速やかに許可することが考えられる。

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１７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）都市施設である道路に関する都市計画について、重複利用区域及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画とあわせて定める場合は、重複利用区域及び建築物等の建築限界を表示した平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

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）地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更にあわせて都市計画施設である道路に関する都市計画を変更しない場合においても、その後何らかの事由により当該都市計画道路に関する都市計画を変更する場合には、上記平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

4）都市計画に係る国土交通省所管事業に関する環境影響評価については、環境影響評価法（平成９年法律第８１号）により実施してきたところであり、建築物等と一体的に整備されることとなる道路に係る都市計画の決定又は変更（軽易な変更を除く。）を行うに際しても、必要に応じて、環境影響評価を行うものであることに留意が必要である。

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）市町村は、法第２３条第７項の規定による道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行う場合は、地区計画の案の作成段階で行うことが望ましい。

## Ⅳ－２－２　都市施設

### Ⅰ）都市施設全般にわたる事項

### １．都市施設に関する都市計画の基本的考え方

#### （１）都市施設を都市計画に定める意義

都市施設は円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設であるが、都市施設を都市計画に定めることについては、以下のような意義がある。

① 計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的な視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

② 土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③ 住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

#### （２）都市計画に定める都市施設

都市計画に都市施設を定めるに当たっては、上記の意義を踏まえ、各施設の特性にあわせ、次のように考えることが望ましい。

都市計画に定めるに際しては、土地利用や他の都市施設等の計画と総合性、一体性を確保するように都市計画区域全体の観点から定めることが望ましいが、都市施設のうち身近な施設については、根幹的な施設の決定の後に周辺の市街地の状況等に応じて順次都市計画を定める方が合理的な場合も考えられる。

①～③に例示するもの以外についても、都市計画に定める意義を踏まえ、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

①　道路等の交通施設、公園、下水道等については、従来より都市計画に位置づけ、その整備が図られているところであるが、引き続きこれらの施設については長期的視点から計画的な整備を行う必要があり、また計画調整や地域社会の合意形成を図るため積極的に都市計画に位置付けることが望ましい。

②　病院、保育所をはじめ、診療所、老人福祉施設その他の医療施設又は社会福祉施設等、主に民間が整備する都市施設については、都市施設として都市計画決定し、

都市計画事業として整備を行うこともできるが、従前、必ずしも積極的に都市計画として定められなかったところである。

そもそも、都市は行政が整備した施設のみではなく民間施設が中心となって構成されていること、さらに人口減少や高齢化社会への対応、厳しい財政状況下における民間事業者を活用した都市計画の重要性等を鑑みれば、これら民間が整備する都市施設についても、その計画的な立地を図ることが極めて重要であり、例えば立地適正化計画への位置づけ等を契機として、誘導施設として設定された病院や保育所、都市の骨格となる公共交通軸に係る交通施設等を、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

とりわけ、都市全体あるいは地域に必要な施設であって、特に公益性が高いものや、地方公共団体等から支援を行うもの等については、民間事業者により整備や運営が行われるものであっても、積極的に都市計画決定することが考えられ、その際、民間事業者により整備や運営が行われることだけをもって都市計画決定を躊躇するべきではない。

③　ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設等については、地域の環境に大きな影響を与える施設であるが、排出者の責任において処理されるものとの考えから民間施設が多い産業廃棄物処理施設を初めとして、これまで都市計画決定が十分にされていなかった。しかし、近年廃棄物処理がひっ迫した状況にあること等に鑑み、今後、特に公益性の高い施設は、都市計画の手続において土地利用や他の都市施設との計画調整を図るとともに関係者間の合意形成を図るため、積極的に都市計画決定することが望ましい。

また、都市計画の機能的、物理的性格等から考えて相互に矛盾しない内容のものであれば、同一の区域に異なる都市施設を重複して定めることも可能である。例えば、都市計画道路の地下に駐車場、都市高速鉄道等に関する都市計画を決定する場合や、下水道の処理施設の上に公園を決定する場合のほか、教育文化施設や社会福祉施設を一体の複合施設として建設する際に両施設を同じ区域に決定する場合が考えられる。

なお、法第４条第１５項に定められている都市計画事業とは、法第５９条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業である。ここでいう都市計画施設の「整備」とは、必ずしも都市施設の新設に限られるものではなく、既存の都市施設であっても、バリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる。このため、その時々のニーズに応じつつ、当該施設の機能を将来にわたり十分に確保する観点から、既存の都市施設であっても都市計画決定をし、都市施設の改修や更新についても都市計画事業として実施することが考えられる。一方、都市施設の保守・点検、清掃等のみを行う場合については「整備」に含まれるものではない。

なお、複数の都市施設の整備について、都市計画事業を同時期に実施する場合は、各都市計画施設にかかる事業の認可及び承認に係る手続きを並行して行うことにより、都市計画事業を円滑に進めることが可能である。また、都市計画法に基づいて

行う都市計画事業に要する費用に対しては都市計画税を充てることができることとされていることから、道路等の交通施設、公園、下水道等や②及び③に記載したような民間が整備する都市施設について、その改修や更新を法第５９条の規定による認可又は承認を受けて都市計画事業として実施する場合には、都市計画税を充当することが可能である。

⑤　上記以外の都市施設についても、都市計画に定める意義を踏まえ、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

**（３）マスタープランに基づく都市施設の都市計画**

都市施設の都市計画については、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに即し、各都市施設の需要の見通しの検討を行い、長期的な整備水準を検討したうえで、必要な規模の施設を定めることが望ましい。

**（４）区域区分と都市施設の関係**

区域区分と都市施設の関係については、以下の考え方によることが望ましい。

①　市街化区域においては、少なくとも道路、公園、下水道を定めるべきである。道路については自動車専用道路及び幹線街路（交通広場を含む。）、公園については運動公園、総合公園、地区公園、近隣公園及び街区公園、下水道については排水区域、処理場、ポンプ場及び主要な管渠を定めることとし、必要に応じその他の小規模なものを定めることが望ましい。

②　市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、市街化を促進する都市施設については、これを定めるべきではない。ただし、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域とを連絡する道路等や、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設等で市街化を促進するおそれがないと認められるものは定めることができる。また下水道についてはそれ自体では市街化を促進するおそれが少ないものでもあるので現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができる。

③　非線引き都市計画区域にあっては、用途地域が定められている地域においてはその目標とする市街地像の実現のために必要な都市施設を定めるべきであり、用途地域が定められていない地域においては当該地域の市街化の促進につながるような都市施設を都市計画に定めることは望ましくない。

**（５）都市施設の計画の目標年次**

都市施設の計画の目標年次については、都市計画区域マスタープランとの整合を図る上からもおおむね２０年後を目標として長期的な整備水準を検討し、都市施設の都市計画を定めることが望ましい。

### （６）国の計画への適合

都市施設の計画は、国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合すべきである。

### （７）都市施設の都市計画の効果と理由の明確化

都市施設の都市計画は、その整備を行うことを前提として定めるものであり、将来の都市施設整備の円滑な施行を確保するため建築制限等を行うとともに、事業化に当たっては施行者に必要な権限が付与されることになる。このため、都市計画決定の際の理由書においてはこの点にも留意し、その必要性及び区域、規模、構造等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

## ２．都市施設に関する都市計画の見直しの考え方

都市施設の計画については、都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地域整備の方向性の見直しとあわせて、その必要性や配置、規模等の検証を行い、必要に応じて都市計画の変更を行うべきである。

この場合、目指すべき都市像を実現するために都市計画決定された都市施設については、その整備に相当程度長期間を要するものであり、その実現に向け一定の継続性が要請されるものであることから、変更は慎重に行われるべきものである。また、都市内においては個々の都市施設がそれぞれ個別に機能を果たすものではなく、各施設が相互に組み合わさって総体として機能が発揮されるものであることから、見直しに当たっては、そのような総合性、一体性の観点から施設の配置、規模等についての検討を行うことが必要である。

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきものではあるが、これまでの運用においては一度都市計画決定した施設の都市計画の変更についてあまりにも慎重すぎたきらいもある。長期的にみれば都市の将来像も変わり得るものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望ましい。

この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではない。都市施設の配置の変更や規模の縮小、廃止は、個別の箇所や区間のみを対象とした検討を行うのではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにした上で行われるべきである。

## ３．環境・景観への配慮

### （１）基本的考え方

都市計画は、その理念に良好な都市環境の維持改善を内包しており、身近な生活環境はもとより地球規模の環境問題まで、これを念頭において計画の策定にあたること

が望ましい。個々の都市計画においても、公園、緑地、河川、道路の植樹帯といった自然的環境をグリーンインフラとして有効に活用するなど、その都市施設が本来目的としている環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該計画によって環境に影響を与える可能性がある場合には以下に掲げる事項等について十分に配慮し、環境面以外の要因もあわせて考慮することにより、的確で合理的な判断のもとで計画することが望ましい。また、計画に当たっては、農林漁業との健全な調和に配慮することが望ましい。

### （２）周辺生活環境への配慮

たとえば広域的な交通を分担する幹線道路や広範なサービスエリアを持つ供給処理施設等の都市施設を新たに計画する場合においては、計画それ自体は都市環境の改善につながるものであっても、その施設の建設や供用に際して、周辺の市街地に対しては必ずしもよい影響だけを与えるわけではない。この場合、当該施設が周辺生活環境に与える影響を十分に考慮して計画することが望ましい。

### （３）自然的・歴史的環境等の保全、景観への配慮

良好な自然的環境や重要な歴史的環境、地域にとって重要な景観等が存する場合は、これをできるだけ保全するように計画することが望ましい。

### （４）環境影響評価

大規模な都市施設を都市計画に定める場合には、環境影響評価法において、都市計画決定権者が都市計画の手続きの中で環境影響評価を実施することが定められており、その結果を都市計画に適切に反映させることが必要である。

この際、都市計画の手続きと環境影響評価の手続きが同時併行して行われることとなるので、例えば以下のような点について調整を十分行うことが望ましい。

① 方法書手続きの段階における都市計画の内容の情報提供
② 準備書の説明会における都市計画の案の説明
③ 評価書の都道府県都市計画審議会への付議において、環境影響評価についての専門委員・臨時委員の参加、小委員会の設置等による公正・中立な判断の確保
④ 市町村意見の聴取期間の一致

## ４．都市施設の立体都市計画

### （１）立体都市計画の意義

法第１１条第３項において都市施設を整備する立体的な範囲等を定めることができるとされているところであるが（以下「立体都市計画」という。）、これは道路、河川その他の都市施設について、当該都市施設を整備する立体的な範囲（空間及び地下）を都市

計画上明確にし、都市計画施設の区域内であっても建築行為が当該施設の整備に著しい支障が及ばないことが明らかであると考えられる場合は建築制限を適用除外又は建築を許可することを事前に明示することにより、建築の自由度を高め適正かつ合理的な土地利用の促進を図るものである。

### （２）立体的な範囲を定めることが想定される場合

法第１１条第３項の「適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるとき」とは、具体的には、都市施設を建築物と同一の土地の区域内に立体的に整備することで複合的な土地利用を行うことによって、当該都市施設が果たすべき必要な機能を確保しつつ、また周囲の環境を害することなく、土地の有効・高度利用、都市機能の有機的な連携、魅力的な都市空間の創出等のニーズに応えることが可能となるときである。

この際、都市内におけるオープンスペースの必要性や、施設の複合的な土地利用を行う場合の将来の管理の問題等についても十分検討したうえで、立体的な範囲を定めるべきである。

### （３）立体都市計画の取扱い

① 立体的な範囲の定め方

法第１１条第３項の「都市施設を整備する立体的な範囲」は、当該都市計画施設の区域内における建築物の建築行為が都市施設の整備に支障とならないよう、あらかじめ必要な空間を担保するものという観点から、当該都市計画施設が占有することとなる空間を定めることが望ましく、都市計画施設の整備に当たって一時的に必要となる仮設構造物等に必要な空間をこれに加えて定める必要はない。なお、当該都市計画施設の維持管理に支障を生じないよう、都市施設を整備する立体的な範囲に維持管理に必要な範囲を含めて定めることが望ましい。

また、都市計画施設が建築物と一体的に整備される場合においては、法第５３条に基づく建築の許可がなされる際に、当該建築物が「都市施設を整備する立体的な範囲」を定める都市施設を支持するものとして、適切な構造を有していることが確認されるものであることから、当該都市計画施設を支持する建築物の構造部分について、これを「都市施設を整備する立体的な範囲」に含めて定める必要はない。

② 離隔距離の最小限度の定め方

法第１１条第３項の「離隔距離の最小限度」については、当該都市計画施設の整備のための工事、維持管理等に必要な範囲、及び、載荷重との関係で定まる当該都市計画施設からの離隔距離のうち、いずれか大きい方として定めることが望ましい。

③ 載荷重の最大限度の定め方

法第１１条第３項の「載荷重の最大限度」については、当該都市計画施設の区域外の建築物等による載荷重その他の荷重を考慮したうえで、離隔距離との関係で定まる当該都市計画施設に許容される載荷重の最大限度として定めることが望ましい。

### （４）建築許可の取扱い

法第５４条第１項第２号の「当該都市計画施設を整備する上で支障を及ぼすおそれがないと認められる場合」とは、当該建築物が少なくとも以下の要件を満たすものである場合である。

ア　「都市施設を整備する立体的な範囲」を空間として担保することが可能な建築物であること。

イ　「都市施設を整備する立体的な範囲」における都市施設を整備するための工事等の実施を著しく妨げるものではないこと。

ウ　「都市施設を整備する立体的な範囲」において整備される都市施設の構造に影響を及ぼし、その機能を損なうおそれがないものであること。

なお、立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときには、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令に定める場合に限られており、この許可に当たっては、あらかじめ十分建築担当部局及び道路を管理することとなる者と調整を行うことが望ましい。

### （５）地下空間における都市計画の取扱い

都市の中心市街地等の地区においては、大深度地下空間を含め地下利用の増大に伴う地下空間の輻輳等の状況を踏まえ、地下空間の効率的かつ適切な利用を図るため、道路の地下空間を初め都市の地下空間の利用についての方針として地下利用ガイドプランをとりまとめ、これに基づき計画的に地下利用を進めていくことが必要である。

このため、これらの地区における地下利用ガイドプランのうち必要な事項を市町村マスタープランに定めるとともに、地下に都市施設を定める際には、この市町村マスタープランにおける地下空間の利用についての方針を踏まえて配置や構造等の計画を定めることが望ましい。

## Ⅱ）施設別の事項

### Ａ．交通施設

#### Ａ－１．交通施設全般

##### １．交通体系の基本的考え方

交通施設の都市計画に当たっては、利用者の利便性、効率的な交通処理、良好な都市環境の保全及び地球環境問題等の観点から都市全体として公共交通、自動車、自転車、徒歩等の各交通機関が適切に役割分担をした交通体系が確立されるよう各交通施設を総合的、一体的に定めるべきである。

この場合、交通施設が都市の将来像の骨格を形成するものであることから、都市計画区域マスタープランにおいて交通体系の観点も含めた都市計画の目標（例えば都心居住による職住近接型の市街地の形成、公共交通機関を軸としたまとまりのある市街地の形成など）を設定するとともに、これを実現するため、土地利用の在り方と一体的に交通体系の整備の在り方を検討することが望ましい。

また、特に交通の輻輳が著しく、かつ空間的制約の大きい既成市街地等においては、目標とするサービス水準と必要となる施設量について十分吟味するとともに、必要に応じ、例えば公共交通利用促進策等の交通施設計画と密接に関連する交通需要の調整の考え方や、整備される交通施設の将来における使い方を考慮した上で交通施設を定めることが望ましい。

##### ２．都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方

交通施設の都市計画に当たっては、おおむね２０年後を目標とし、大都市、地方都市を問わず、通勤通学等日常交通活動の広がりの観点から一体的な圏域を形成している都市圏を対象に、交通実態の把握・分析、目指すべき都市構造や土地利用を踏まえた将来交通需要の予測を行ったうえで、都市の骨格を形成する交通施設等の必要性及び規模に関し総合的な検討を行うことが望ましい。

また、これまで最重要課題としていた渋滞緩和・解消の観点に加え、人々の活動機会へのアクセス、移動格差の解消、交通安全、カーボンニュートラルの実現、防災性の向上など、より幅広い都市の課題への対応の観点も含めて、交通実態の把握、分析を行うとともに、将来のありうる姿に関するシナリオ分析を、シミュレーション等を活用しながら実施し、都市や交通の関わるビジョンや計画を作成し、施設整備のような実現に長い期間を要するものだけでなく、短期間で実現できるものも含めて、施策や各種の取組みを提案する総合的な検討を行うことが望ましい（これらを総称して以下「都市交通調査」という。）。

なお、対象とする交通施設の都市計画が都市圏の交通全体に大きな影響を及ぼさないことが明らかな場合や、交通施設の整備のみならず、公共交通ネットワークの再編や利用促進、道路空間を活用する交通手段の導入、シェアリングサービスの導入、道路空間

の再配分、プライシングや情報提供等による個人への働きかけ等を検討する場合は、小規模な調査やビックデータ等を活用して既存のデータ等を時点補正したり、新たなシミュレーション技術を活用したりする等、目的に応じて適切な手段を用いた検討を実施することが考えられる。

都市交通調査を行うに当たっては、以下の点に留意することが望ましい。

① 検討の対象範囲

根幹的な交通施設は、複数の地方公共団体にまたがり交通や土地利用に影響を及ぼす場合が多い。このため、必要に応じて当該都市計画区域と、これに隣接、近接する区域を含めた一体の圏域を形成する都市圏を対象に検討を行うことが望ましい。

なお、検討の目的によっては、都市圏の一部地域を対象に検討を行うことも考えられる。

② 交通実態の分析

都市計画の目標を実現するための交通体系の整備の方針や根幹的な交通施設の検討を行うに当たっては、交通機関分担等の交通の特性や都市構造、土地利用等を反映した分析や予測が必要である。このため、交通主体である人の動きに着目し、交通目的や利用交通手段、移動の起終点の位置など多面的な実態把握をすることが望ましい（パーソントリップ調査)。 この場合、それぞれの持つデータの特性に留意しつつ、ビックデータを活用して調査を効率化することなどが考えられる。

なお、自動車利用率が卓越している小規模な都市圏においては、例えば自動車の動きに着目し、自動車交通の移動の起終点や目的等を実態把握する自動車起終点調査等の比較的簡易な調査で足りる場合も考えられる。

また、現状の交通実態に対する利用者の認識や将来の都市交通に対する市民の意向意識の動向、オンラインでの活動の実態把握も必要となる場合があることから、上記実態把握とあわせて市民意識やオンライン活動の実態を把握することも有効と考えられる。

③ 交通施設の計画の検討

交通施設の計画を検討するに当たっては、目指すべき都市構造や土地利用を踏まえつつ、交通機関別に将来交通需要予測を行ったうえで、効率的な交通処理の観点や利用者の利便性の観点及び良好な都市環境の保全の観点等から総合的に評価・検討することが望ましい。

### ３．都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け

交通施設は、都市の骨格を形成し、都市構造に大きく影響するものであることから、都市計画の目標を実現するための交通体系の整備の方針及び主要な交通施設の配置の方針等を都市計画区域マスタープランに定めたうえで、これを踏まえて各交通施設の都市計画を定めるべきである。

一方、市町村マスタープランにおいては、都市計画区域マスタープランに即し、地域に密着した観点から、都市交通調査において検討された内容のうち必要な事項や地区の

課題に対応した事項を定めることが望ましい。

### ４.地区の交通施設に関する都市計画の考え方

① 各地区の状況によっては、良好な居住環境の保全、中心市街地の活性化、都心部等における交通の輻輳・集中の解消などその地区特有の都市交通上の課題に対応する必要がある場合が考えられる。その場合、上記２．の都市交通調査等を踏まえ、例えば、地区内の立地施設の特性を考慮した交通需要の把握等の追加調査を行うなど、当該地区におけるきめ細かな調査・検討を行うことが望ましい。

このような特定の課題に対応する必要のある地区の調査においては、地区内交通の安全性や利便性、快適性の確保、広域的道路との整合性、バスや鉄道等の公共交通の利用促進等に配慮しつつ、補助幹線街路、区画街路、歩行者専用道、自転車専用道、自動車駐車場、自転車駐車場等の交通施設の必要性、配置、規模等について検討を行い、必要なものを都市計画に定めることが望ましい。

② 大規模な都市開発や大幅な容積率の緩和等の実施により、新たに相当規模の交通量の発生及び集中が想定される場合については、開発地区及びその周辺地区において開発等に伴う発生集中交通量を予測・評価し､必要に応じて当該開発等の計画内容の見直しや、地区周辺の道路､鉄道等の都市計画の変更等について総合的に検討することが望ましい。

## Ａ－２．道路

### １．都市における道路の機能と道路種別

（１）道路の機能

都市における道路は、以下のような多様な機能を有している。

① 都市における円滑な移動を確保するための交通機能
② 都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能
③ 都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能

（２）道路の種別

道路の都市計画を定めるに当たっては、主として交通機能に着目して次のような道路種別を設定し、これらを適切に組み合わせて、道路の機能が十分発揮できるようにする必要がある。

① 自動車専用道路
都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路
② 幹線街路
都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路
③ 区画街路

地区における宅地の利用に供するための道路

④ 特殊街路

ア 専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路

イ 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路

ウ 主として路面電車の交通の用に供する道路

## ２．道路の都市計画の考え方

### （１）都市交通調査に基づく適切な計画の検討

道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置など、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討など、道路のもつ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。

これらの検討は、都市交通調査に基いて行うことが望ましい。

### （２）都市における道路の配置等の考え方

都市における道路の都市計画を定めるに当たっては、広域的な道路網との整合はもとより、土地利用や他の都市施設との十分な連携のもとに、自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路を適切に組み合わせることにより都市計画道路網を形成するとともに、都市の骨格となるよう配置することが望ましい。

また、地形、地質等の自然条件、市街地の形態や現況の土地利用、あるいは保全すべき自然環境、歴史的環境等の社会的条件を踏まえて、以下の考え方により都市計画を定めることが望ましい。

① 自動車専用道路

自動車専用道路は、都市間高速道路を国の計画に適合しつつ国土レベルの広域的な自動車交通を処理するように適切に定めるとともに、大都市等においては、都市高速道路を、幹線街路と連携して広域的な交通や都市内の交通を適切に処理することができるよう配置することが望ましい。

他の道路との接続は、専用の出入路において広域的な自動車交通を適切に分担するよう接続する道路及び接続位置を定めることが望ましい。この場合、できる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続すべきであり、区画街路とは接続しないこととすべきである。

また、他の都市計画道路とは立体交差とすべきである。

② 幹線街路

幹線街路は、特に多様な機能を有していることから、次のとおりさらに区分して計画することが望ましく、これらの役割分担した道路が適切に組み合わされるよう配置する

ことにより円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成、災害時の防災性の向上等が図られるようにすることが望ましい。

・主要幹線街路

主要幹線街路は、都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理できるよう適切に配置することが望ましい。また、主要幹線街路は、特に高い走行機能と交通処理機能を有し、都市構造に対応したネットワークを形成するよう計画することが望ましい。

・都市幹線街路

都市幹線街路は、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理することができるよう適切に配置することが望ましい。特に市街地内においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内から通過交通を排除し良好な環境を保全するよう適切に配置されることが望ましい。

・補助幹線街路

補助幹線街路は、主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理することができるよう、また区域内において良好な都市環境を実現するため区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置することが望ましい。

幹線街路は、自動車専用道路とも区画街路とも接続することができるが、自動車専用道路とはできる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続することが望ましく、また、区画街路と接続する場合には区画街路を極力集約して接続することが望ましい。

また、走行機能と交通処理機能を重視する幹線街路については、交差点において右折車線等を考慮した幅員とすべきであり、その他の幹線街路についても極力右折車線等を考慮した幅員とすることが望ましい。特に走行機能と交通処理機能を重視する幹線街路が他の幹線街路と交差するものについては、原則として立体交差とするべきである。

③ 区画街路

区画街路は、適切な規模、形状の街区を形成するとともに、幹線街路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散するよう、また区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置することが望ましい。

④ 特殊街路

・歩行者専用道等

特殊街路アに相当する歩行者専用道、自転車専用道、自転車歩行者専用道については、以下の考え方により計画を行うことが望ましい。

歩行者専用道については、住宅地や商業地等における平面的な歩行者専用道、駅周辺部における立体的な歩行者専用道（ペデストリアンデッキ、地下道等）等が考えられ、歩行者の交通の動線と整合を図るとともに、車道との交差をなるべく避け、あるいは立体交差を行い、他の道路の歩道や区画街路、公共交通と連携して歩行者交通のネットワークを形成するよう配置することが望ましい。

自転車専用道等については、通勤、通学、買い物、業務等日常の自転車交通の用に供する道路、レクリエーションのためのサイクリングコース等が考えられ、それぞれ

自転車交通の主要な動線と整合を図るとともに、他の道路や公共交通と連携して自転車交通のネットワークを形成するよう配置を行うことが望ましい。

歩行者専用道等においては、快適な通行の用に供し、良好な都市環境、都市景観の形成を図るため、緑化、溜りの空間に配慮して計画を定めることが望ましい。

・都市モノレール専用道等

特殊街路イに相当する都市モノレール専用道等については、鉄道等他の交通機関との接続を確保し都市交通の利便性を増進するとともに、他の都市計画道路と一体となって適切に都市交通を分担し、都市内の主要な地区又は施設を効率的に連絡するよう配置することが望ましい。

都市モノレール専用道等については運行に必要な基本的施設（本線部、支線部、乗降部等）を一体的に定めることが望ましい。

なお、計画に当たっては、他の交通機関との連携を図るため必要となる駅前広場等の交通結節施設を計画し、また、今後の高齢化等に配慮し、バリアフリーのために必要となる施設に配慮した区域、構造となるように計画を行うことが望ましい。

・路面電車道

特殊街路ウに相当する路面電車道については、鉄道等他の交通機関との接続を確保し都市交通の利便性を増進するとともに、他の都市計画道路と一体となって適切に都市交通を分担し、都市内の主要な地区又は施設を効率的に連絡するよう配置することが望ましい。

路面電車道については運行に必要な基本的施設（本線部、支線部、乗降部等）を一体的に定めることが望ましい。

### （３）空間機能に配慮した道路の計画

道路の計画に当たっては、例えば以下のように空間機能に配慮することが望ましい。

① 道路における良好な都市空間の形成

都市内道路は、都市内において連続した公共空間を提供し、良好な都市環境を確保する上で重要な役割を担っており、特に歩道や植樹帯は公園、緑地等とあいまって都市内の貴重な緑と憩いの空間を提供している。このため、幹線街路の計画に当たっては、地域の状況に応じ歩道、植樹帯等の空間を積極的に確保するよう計画することが望ましい。区画街路や特殊街路（歩行者専用道等）についても都市内の歩行者ネットワーク等を構成する場合については緑化や溜りのための空間を確保していくことが望ましい。

② 防災機能からの道路の配置

都市内道路は災害時の避難路や延焼遮断の防災のための空間としての機能を勘案して配置することが望ましい。避難路は、平成８年建設省告示第１０２９号に従い、広域避難地又はこれに準ずる安全な場所へ通ずる幅員１５ｍ以上の道路又は幅員１０ｍ以上の緑道とし、避難路の沿道は、建築物の不燃化等を図ることが望ましい。また、避難地となる公園等と一体的に計画することが望ましい。

③ 都市のシンボルとなる道路の計画

都心部や文化施設の集積地区等で都市の顔となり景観形成の軸となる道路については、十分なアメニティ空間が確保された広幅員道路として計画することが望ましい。このような都市のシンボルとなる道路については、必要な交通機能を担う車道幅員を確保したうえで、全体幅員の過半を車道以外の幅員とすることが望ましく、また、沿道の建築物と一体となり都市の顔としてふさわしい景観形成を図ることが望ましい。

### （４）交通広場の計画

鉄道駅等交通結節点においては、複数の交通機関間の乗り継ぎが円滑に行えるよう、必要に応じ駅前広場等の交通広場を設けるものとし、周辺幹線街路と一体となって交通を処理するものについては道路の一部として都市計画に定めることが望ましい。

① 交通広場の位置

交通広場の位置については、交通安全、円滑な交通処理の観点から、周辺街路との接続の在り方、また都市の玄関口としての景観形成の観点から、周辺建築物や街並みとの調和等に十分配慮しながら、適正な位置を選定することが望ましい。

② 交通広場の規模、構造等

交通広場の規模は、交通機能の確保のための交通空間と、公共的なオープンスペースとして良好な環境形成のための環境空間が、それぞれ適正に確保されるよう定めるべきである。

交通空間については、交通広場が、人、自転車、バス、タクシー、自家用車等の車両や歩行者が集中する交通結節点であることから、交通動線の単純化と円滑な処理が行われるように配慮しつつ、バス乗降場、タクシー乗降場、自家用車乗降場、タクシー駐車場、自転車駐車場、歩道及び車道等をそれぞれ必要な規模で配置することが望ましい。この際、交通広場内への通過交通や、荷捌きのための交通流入を避けるよう配慮すべきであり、交通広場に面する建築物へのアクセスは原則として交通広場とは別に確保されるべきである。

環境空間は、当該広場の都市における景観形成上の位置づけ等を勘案しながら、歩行者の溜り、緑化や修景施設のために必要な規模を確保するとともに、周辺の建築物と一体となって都市の玄関口にふさわしいシンボルとしての景観が形成されるよう、その規模を定めることが望ましい。

なお、今後の高齢化の進展等に配慮し、バリアフリーのために必要となる幅員や施設に配慮した規模、構造となるよう計画を定めることが望ましい。

③ 交通広場の立体利用

周辺の土地利用が高度に行われており、平面的に区域の確保が難しい場合、あるいは歩行者と車両との交錯をなくしたサービス水準の高い歩行者交通ネットワークの形成を図ることが望ましい場合等においては交通広場を立体的に整備することも考えられる。特に、歩行者空間を立体的に計画する場合には、駅や周辺建築物等との動線を勘案する

ことが望ましい。

### （５）道路構造令等の適用

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成２３年法律第３７号）の道路法改正部分の施行（平成２４年４月１日）により、道路法第３条に規定する都道府県道、市町村道の道路の構造の技術的基準は、道路構造令に定める建築限界等の一部の事項を除き同令を参酌して道路管理者である地方公共団体の条例で定めることとなる。当該改正の施行後は、道路法上の道路を都市施設として都市計画に定める場合は、地域の実情等を踏まえつつ、当該改正による新しい道路の構造の技術的基準に適合するよう決定する必要がある。

### （６）土地利用に応じた道路の配置

道路の都市計画に当たっては、市街地の土地利用形態に整合した配置とする必要がある。

住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。

都市郊外の住宅系の新市街地においては、１ｋ㎡を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようにすることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地おいては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえつつ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。

また、住宅系市街地において大量の交通、重交通を処理する幹線街路を新たに計画する場合は、複数の代替案の比較検討を行う等、市街地の環境について細心の注意を払う必要がある。この場合、沿道の土地利用転換の誘導や建築物の一体整備あるいは環境施設帯の設置等、それぞれの地域の特性に応じ道路空間とし調和した沿道の都市空間が形成されるよう、都市計画を定めることが必要と考えられる。

商業系市街地については、商業業務施設の集積状況に応じて住宅系の新市街地よりも高い密度で幹線街路を配置し、円滑な都市活動を確保することが望ましい。この場合、商業系市街地内に不要な通過交通が入らないよう必要に応じて商業系市街地周辺に環状道路を配置し、周辺に駐車場等を一体的に定めることも考えられる。

工業系市街地については、工場の敷地規模等により大きく変動するので一概に示すことは困難であるが、一般的には住宅系の新市街地よりも低い密度で幹線街路を配置し、大型車交通を円滑に処理することが望ましい。

市街化調整区域等については、地域間の道路、市街化区域と他の市街化区域を連絡する道路等を定めることとし、これらの道路が農地に配置される場合にあっては、農地の

形状に配慮した計画とすることが望ましい。

### （７）地域に身近な道路の計画

① 主要幹線街路及び都市幹線街路は根幹的施設であり、都市全体として必要なものを一体的に定めることが望ましいが、補助幹線街路は地域に身近な施設であり、その取扱いは以下のように考えることが望ましい。なお、区画街路について都市計画に定めて整備する必要のあるものについても、同様に取扱うことが望ましい。

1) 新市街地においては、原則として根幹的な道路と地域に身近な道路を一体的に決定し整備することが望ましい。

2) 一方、既成市街地における地域に身近な道路については、根幹的な道路を定めた後、市街地の状況等を踏まえ事業の展開に合わせて順次定めていくことも考えられる。

3) 特に市街地開発事業を行う場合には、市街地開発事業が面的な広がりを持った地域において宅地等と道路を一体的に整備するものであることに鑑み、市街地開発事業の都市計画と同時に根幹的な道路から地域に身近な道路まで必要なものを一体的に定めることが望ましい。

② 地区計画等における地区施設等は、主として当該地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成又は保持のため定めるものであり、公共が積極的に整備を行う必要性から定める都市施設とは性格が異なるものであるが、地区施設等の道路の計画に当たっては、都市施設として計画される道路と一体となって機能するよう定めることが必要である。

### （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、地域整備の方向性の見直しとあわせて、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。

都市計画道路の廃止や幅員の縮小は、例えば都市の将来像の変更に伴い想定していた市街地の拡大が見直されるなどにより当該道路の必要性がなくなった場合や、都市計画道路の適切な代替路線を別途計画する場合等が考えられるが、変更を行う場合にはその変更理由を明らかにした上で行うべきである。また、代替路線を計画する場合は、新たな建築制限が課される関係者を含めた地域社会の合意形成の必要性も念頭において検討を行うことが必要であると考えられる。

## ３．道路の都市計画の取扱い

道路に関する都市計画に定める事項のうち、車線の数、構造、名称については、それぞれ以下によることが望ましい。

### （１）構造

道路に関する都市計画において定める構造のうち車線の数、嵩上式、掘割式、地下式及び地表式の別並びに幅員等については、以下に示すところによる。

① 車線の数

「車線」とは、道路構造令第２条第５号に規定する車線をいい、「車線の数」とは、同令第５条の規定に基づき定められる車線の数をいう。また、車線の数を定めるに当たって、一の路線において車線の数の異なる区間がある場合は、当該路線の延長の二分の一以上の区間を占める車線の数を採用する。

なお、同令第３条第２項に規定する第三種第五級及び第四種第四級の道路、歩行者専用道、都市モノレール専用道、路面電車道その他の車線がない道路については、車線の数を定めない。

② 嵩上式、掘割式、地下式及び地表式の別

ア 嵩上式の区間とは道路面が地表面よりおおむね５ｍ以上高い区間が３５０ｍ以上連続している区間をいう。

イ 掘割式の区間とは道路面が地表面よりおおむね５ｍ以上低い区間が３５０ｍ以上連続している区間で地下式の区間以外のものをいう。

ウ 地下式の区間とは道路が３５０ｍ以上連続して地下にある区間をいう。

エ 地表式の区間とは、嵩上式、掘割式、地下式の区間以外の区間をいう。

③ 幅員

幅員とは、車道、歩道、中央帯等の幅員の総和である道路の幅員をいう。

ただし、特殊街路（都市モノレール専用道）にあっては、都市モノレールの運行に必要な空間として、都市モノレールの建築限界の外端から外端までをいう。

### （２）名称

道路に関する都市計画において定める名称は番号及び路線名とし、番号の付し方は以下の凡例に示すところによる。

凡例　番号の付し方

○・○・○○

区分 規模 一連番号

① 区分

区分一　自動車専用道路

区分三　幹線街路

区分七　区画街路

区分八　特殊街路アに相当する歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者専用道

区分九　特殊街路イに相当する都市モノレール専用道等

区分十　特殊街路ウに相当する路面電車道

② 規模

規模として付する番号は、幅員により次のとおりとする。

| 規模 | 幅員の範囲 |
|---|---|
| 一 | 幅員４０ｍ以上のもの |
| 二 | 幅員３０ｍ以上４０ｍ未満のもの |
| 三 | 幅員２２ｍ以上３０ｍ未満のもの |
| 四 | 幅員１６ｍ以上２２ｍ未満のもの |
| 五 | 幅員１２ｍ以上１６ｍ未満のもの |
| 六 | 幅員　８ｍ以上１２ｍ未満のもの |
| 七 | 幅員　８ｍ未満のもの |

③ 一連番号

当該都市計画区域毎に、区分毎の一連番号を付する。

### （３）都市計画区域外に定める場合の取扱い

一の都市計画区域を超える広域的な道路については、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、一体のものとして都市計画に位置付けることが適当と判断される区間がある場合には、その区間が都市計画区域外にわたる場合であってもこれを都市計画に定めることが望ましい。

### （４）法面を有する道路の区域の定め方

法面を有する道路については、都市計画の当初決定の段階において、法面の管理方法が特定できない等道路の区域を明確にすることが困難な場合には、本線部の幅員分の区域のみを決定し、後に道路の区域が明確になった段階で、法面の区域を追加する方法で都市計画を定めることも考えられる。

## Ａ－３．都市高速鉄道

## １．都市高速鉄道の都市計画の考え方

### （１）都市高速鉄道の都市計画の考え方

都市高速鉄道は都市における活動に重要な役割を果たす公共交通機関である。都市高速鉄道の計画に当たっては、都市の将来像や交通体系の整備の方針を踏まえ、各交通機関の機関分担の在り方や各機関の需要を検討し、配置、規模等の都市計画を定めるべきである。

都市高速鉄道の計画の策定に当たっては、地域毎の利用者の需要を踏まえ、都市の主要な拠点間の連絡や他の交通機関との接続を考慮して配置するとともに、地形や市街地の状況、交差する道路の関係等を踏まえ、鉄道の形式は嵩上式、堀割式又は地下式の構造となるように計画を行うことが望ましい。

### （２）都市高速鉄道と関係する都市計画

都市高速鉄道の計画に当たっては、鉄道の駅が市街地の形成に大きな影響を与えるため、駅周辺の交通結節機能の在り方や将来の駅周辺の土地利用の在り方について十分検討を行い、関連する駅周辺の土地利用、道路や駅前広場等の関連施設、市街地開発事業等を一体として都市計画に定めることが望ましい。また、鉄道が市街地における新たな分断要素となる可能性があるため、計画する区間全般にわたり鉄道と交差する道路を同時に定めることが望ましい。

なお、計画に当たっては今後の高齢化等に配慮し、バリアフリーのために必要となる幅員や施設に配慮した区域、構造となるよう計画を行うことが望ましい。

### （３）連続立体交差事業に係る鉄道に関する都市計画

連続立体交差事業は、鉄道による市街地の分断を解消すること等により市街地形成に大きな影響を及ぼすものであり、当該事業に係る鉄道は都市高速鉄道として都市計画に定めるべきである。この場合、都市高速鉄道の都市計画の決定と併せて、交差する幹線街路について、交差形式や幅員の見直し、必要な路線の追加を行うとともに、関連側道の決定、駅周辺における駅前広場を中心とする道路、自動車駐車場、自転車駐車場、その他必要な都市施設の決定と土地利用の見直しを行うことが望ましい。

また、特に駅周辺において、相当規模の鉄道跡地が発生し、この鉄道跡地を活用して都市の重要な機能を担う拠点の形成を行うことが可能となる場合も多いので、その場合には、都市基盤施設と宅地等の一体的な整備を図るため、市街地開発事業を都市高速鉄道の都市計画決定と同時に定めることが望ましい。

## ２．都市高速鉄道の都市計画の取扱い

### （１）構造

都市高速鉄道に関する都市計画に定める事項のうち、嵩上式、掘割式、地下式又は地表式の別については、次によることが望ましい。

① 嵩上式の区間とは、線路の施工基面が地表面よりおおむね５ｍ以上である区間が３５０ｍ以上連続している区間をいう。

② 掘割式の区間とは、線路の施工基面が地表面よりおおむね５ｍ以下である区間が３５０ｍ以上連続している区間で地下式の区間以外のものをいう。

③ 地下式の区間とは線路構造物の大部分が地下にある区間が３５０ｍ以上連続している区間をいう。

④ 地表式の区間とは、線路の施工基面がおおむね地表面にある区間で、①、②及び③以外の区間をいう。

### （２）都市計画に定める区間、区域

都市高速鉄道の機能は駅間の輸送を担うことであるため、都市施設の完結性を考慮して計画決定を行う観点から、都市計画で定める区間は、原則駅間とすべきである。

また、都市計画に定める駅間の区間において存する都市高速鉄道の機能を発揮するために必要な鉄道施設（駅、車庫、操車場等）の区域についても一体的に都市計画に定めることが望ましい。ただし、駅の出入口等周辺の都市開発や建築物の整備の動向等にあわせて計画を行う方が合理的な施設については段階的に都市計画を定めることも考えられる。

### （３）都市モノレール等に関する都市計画の取扱い

都市モノレール、新交通システム等については、都市高速鉄道として決定することとし、都市モノレール等のインフラストラクチュア部分が道路として整備される場合には、運行に必要な基本的施設（本線部、支線部、乗降施設）の全てを一体的に「特殊街路」（都市モノレール専用道等）として都市計画決定を行うべきである。

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．自動車駐車場・自転車駐車場

### １．自動車駐車場の都市計画の考え方

### （１）駐車場整備の基本的考え方

駐車場は、道路が自動車の走行空間であるのに対して、目的地における自動車交通の受け皿としての施設であり、道路と一体となって円滑な自動車交通を支える重要な都市

施設である。したがって、次のような自動車交通が著しく輻輳している地区などにおいては道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため、駐車場の整備を積極的に推進することが望ましい。

① 商業・業務地区等で都市機能が集積し、自動車交通が輻輳している地区
② パークアンドライド等の交通結節機能を強化すべき鉄道駅等の周辺地区
③ 面的整備事業予定地区等で、将来拠点的都市機能の集積が見込まれる地区
④ 集合住宅が多く立地しているか、又は立地が進行している住宅地区
⑤ フリンジパーキング（都心へ流入する自動車を都心の外部で受けることにより、歩行者、自転車及び公共交通機関を優先する都心空間の形成に資する駐車場）を設置すべき中心市街地外縁地区

駐車場には、公共的な駐車場、附置義務駐車場など、その種類、運営主体等が多種多様であることから、その整備に当たっては、個々の都市や地区の駐車需要に対応して、それぞれの駐車施設が適切な役割分担と連携を保ちながら、全体として効率的にその機能が発揮されるようにする必要がある。

この点に関する基本的な考え方を必要に応じて市町村マスタープランに位置付けることが望ましい。

### （２）自動車駐車場の計画

公共及び民間により総合的な駐車対策を行う必要があり、駐車場法第３条の要件を満たす地区については、駐車場整備地区として積極的に都市計画で位置付けることが望ましく、当該地区内における公共的な自動車駐車場は都市計画に定めることが望ましい。

また、当該地区外においても公共が主体となって整備する駐車場については、都市計画に定めることが望ましい。

## ２．自動車駐車場に関する都市計画の取扱い

駐車場の都市計画決定については以下により取り扱うことが望ましい。

① 路外の自動車駐車場については法第１１条第１項第１号の「駐車場」として都市計画決定することが望ましい。ただし、道路に接して設けられる道路管理者の設置する自動車駐車場で、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有するものについては、法第１１条第１項第１号の「道路」に含めて都市計画決定できるものとすることが望ましい。
② 道路上に設ける自動車駐車場については、道路管理者の設置するものであって、永続的なものであり、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有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 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。

## ３．自転車駐車場の都市計画の考え方

自転車交通は、買い物等の近距離移動や通勤通学時等における公共交通の端末交通手段として重要である一方、鉄道駅等公共交通と自転車交通の結節点や量販店等の周辺における多数の放置自転車は、歩行者等の安全かつ快適な通行を阻害する等の問題を引き起こしている。

自転車交通の機能を十分発揮させながらこのような問題の解決を図るためには、駅や量販店等の周辺に利用しやすくかつ十分な規模の自転車駐車場を整備する必要があり、自転車駐車場を都市計画に積極的に定め整備を進めることが望ましい。

自転車駐車場の計画においては、周辺の市街地の状況、自転車の動線、改札口までの距離、公共交通利用促進等を勘案し、位置及び収容台数を定めることが望ましい。また駅周辺においては、高架橋の下や地下鉄駅上部の空間に計画する等、立体的かつ有効に空間を利用するよう計画することが望ましい。

### ４．自転車駐車場に関する都市計画の取扱い

自転車駐車場を都市計画に定める場合においては、法第１１条第１項１号の「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、自転車駐車場で道路と一体としての機能を有すると認められるものについては、法第１１条第１項１号の「道路」に含めて都市計画決定することも考えられる。

## Ａ－５．自動車ターミナル

### １．自動車ターミナルの都市計画の考え方

自動車ターミナルには、バスターミナルとトラックターミナルがあり、バスターミナルは、都市間の路線バス、都市内バス、観光バスの発着及び他の交通機関との乗り換えの場としての機能を、トラックターミナルは、トラックの発着を集約し、交通の円滑化と輸送効率を高める機能を有している。

バスターミナルの計画に当たっては、他の交通機関との連携を考慮し配置することとし、将来のバスの交通需要を踏まえ、その規模を定めることが望ましい。

トラックターミナルの計画に当たっては、道路、鉄道等他の交通施設や流通業務市街地との整合性を考慮し配置することとし、将来の物流の見通しに基づきその規模を定めることが望ましい。

### ２．自動車ターミナルの都市計画の取扱い

① 都市計画に定める自動車ターミナル

都市計画区域内において、一定規模以上の自動車ターミナル（おおむね５００㎡以上をその目安とする）を建設しようとするときは、自動車交通の集中等、都市交通体系にとって特に重要な影響を及ぼす施設となるものと考えられることから、これを都市施設として積極的に都市計画に定めることが望ましい。

② 自動車ターミナルと道路との関係

自動車ターミナルの都市計画決定に当たっては、周辺の都市計画道路について当該自動車ターミナルに発着する自動車交通に対応するよう検討し、必要に応じ道路計画や自動車ターミナルの構造の見直しを行う等、都市計画上相互に整合がとれた計画とすることが望ましい。

## Ａ－６．その他交通施設

### １．その他交通施設について

都市計画に定める都市施設の種類については、法第１１条及び令第５条において定められているが、その他交通施設として、空港、軌道（都市高速鉄道に該当するものを除き、路面電車は含まれる。）、通路（道路に該当するものを除く。）、交通広場（道路、広場に該当するものを除く。）が考えられるので、必要に応じ都市計画に定めることが望ましい。

### ２．通路

#### （１）通路の都市計画の考え方

通路は、公共的な通行の用に供する施設であって道路とすることが適切ではないものについて都市計画に定めるものである。

通路の計画に当たっては、他の道路における歩道等と連携し歩行者のネットワークを形成するよう配置することとし、歩行者の交通量や歩行者の溜まりの空間を考慮し、その規模を定めることが望ましい。また快適な通行の用に供し、良好な都市環境、都市景観の形成を図るため緑化や憩いの空間に配慮して計画を定めることが望ましい。

特に、建築物との複合的な空間となる場合においては、立体都市計画制度を活用することが望ましい。

### ３．交通広場

#### （１）交通広場の都市計画の考え方

交通広場については、道路の一部を構成する交通広場については法第１１条第１項第１号における「道路」に含めて都市計画決定することとするが、歩行者空間を中心とするもの等それ以外の交通広場については、その他の交通施設の「交通広場」として都市計画を行うことが望ましい。

交通広場の計画に当たっては、他の道路における歩道等と連携し歩行者のネットワークを形成するよう配置することとし、歩行者の交通量や歩行者の溜りの空間を考慮し、その規模を定めることが望ましい。また、快適な通行の用に供し、良好な都市環境の形

成を図るための緑化や憩いの空間、良好な都市景観をそなえたシンボルとしての空間、さらに地域の活性化の核となるイベント等の空間にも配慮して計画を定めることが望ましい。
特に、建築物との複合的な空間となる場合においては、立体都市計画制度を活用することが望ましい。

## Ｂ．公園、緑地等の公共空地

### １．公共空地の都市計画の考え方

#### （１）公園

公園とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地である。

① 種別及び名称

ア 種別

公園に関する都市計画において定める種別は、規則第７条第５号に規定するとおり、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園及び特殊公園とされているが、その区別は次に示すとおりである。なお、都市の人口規模等の関係上、地区公園と総合公園又は運動公園の機能等を併せ有する公園を計画しようとする場合は、当該公園の主たる機能により区分することが望ましい。また、主として動植物の生息地又は生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園となるべきものについては、複合的な機能を併せ有する場合は当該公園の主たる機能により区分することが望ましい。この場合は、緑地として決定することも含めて検討することが望ましい。

ⅰ 街区公園

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園

ⅱ 近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園

ⅲ 地区公園

主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園

ⅳ 総合公園

主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園

ⅴ 運動公園

主として運動の用に供することを目的とする公園

ⅵ 広域公園

一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園

ⅶ 特殊公園

ｱ)主として風致の享受の用に供することを目的とする公園

ｲ)動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園

イ 名称

公園に関する都市計画において定める名称は、番号及び公園名とし、番号の付し方は以下の凡例に示すところによることが望ましい。

凡例　番号の付し方

○ ・ ○ ・　○○

区分　規模　一連番号

ⅰ　区分

区分として付する番号は、種別により次のとおりとする。

区分２　　街区公園

区分３　　近隣公園

区分４　　地区公園

区分５　　総合公園

区分６　　運動公園

区分７　　特殊公園　ｱ)に該当するもの

区分８　　特殊公園　ｲ)に該当するもの

区分９　　広域公園

ⅱ　規模

規模として付する番号は、面積により次のとおりとする。

規模　　面積の範囲

２　　面積１ｈａ未満のもの

３　　面積１ｈａ以上４ｈａ未満のもの

４　　面積４ｈａ以上１０ｈａ未満のもの

５　　面積１０ｈａ以上５０ｈａ未満のもの

６　　面積５０ｈａ以上３００ｈａ未満のもの

７　　面積３００ｈａ以上のもの

ⅲ　一連番号

当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付する。

② 規模

公園の機能に応じた規模の適正化を図るため、次のｉからviまでの公園の種別に応じてそれぞれｉからviまでに掲げる規模を基準として計画することが望ましい。

ｉ　街区公園　０．２５ｈａを標準とする。

ⅱ　近隣公園　２ｈａを標準とする。

ⅲ　地区公園　４ｈａを標準とする。

ⅳ　総合公園　おおむね１０ｈａ以上とする。

ⅴ　運動公園　おおむね１５ｈａ以上とする。

ⅵ　広域公園　おおむね５０ｈａ以上とする。

③ 配置

公園の配置は、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の観点からする緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の系統的な配置の一環として定めることが望ましい。計画に当たっては、自然地の分布、土地利用、交通系統等の現況及び計画を勘案して、以下に掲げる種別毎の方針を基準とすることが望ましい。

ⅰ　街区公園　誘致距離２５０ｍを標準とする。
ⅱ　近隣公園　誘致距離５００ｍを標準とする。
ⅲ　地区公園　誘致距離１ｋｍを標準とする。
ⅳ　総合公園　原則として、一の市町村の区域を対象として、住民が容易に利用できる位置に配置する。
ⅴ　運動公園　原則として、一の市町村の区域を対象として、住民が容易に利用できる位置に配置する。
ⅵ　広域公園　一の市町村の区域を超える広域の圏域を対象として、交通の利便の良い土地に配置する。
ⅶ　特殊公園
ｱ)風致公園　樹林地、湖沼海浜等の良好な自然的環境を形成する土地を選定して配置する。
ｲ)動物公園、植物公園、歴史公園
動物公園、植物公園にあっては、気象、地形、植生等の自然的条件が当該公園の立地に適した土地を選定して配置する。歴史公園にあっては、遺跡、庭園、建築物等の文化的遺産の存する土地若しくはその復元、展示等に適した土地又は歴史的意義を有する土地を選択して配置する。

**（２）緑地**

緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地である。

①　規模

緑地の規模は、次の事項を考慮して計画することが望ましい。

ア　主として都市景観の向上に資する緑地は、位置、目的、内容及び周辺の土地利用等の現況及び計画を総合的に勘案して適切な規模を定める。

イ　現に存する樹林地等の保全を目的とする緑地は、その規模、特性等を総合的に勘案して適切な規模を定める。

ウ　主として緩衝の用に供する緑地は、公害の緩和、災害の防止等の目的に応じ周辺の土地利用、交通状況、都市施設の配置等を総合的に勘案して必要な規模を定める。

エ　主として遮断の用に供する緑地は、隣接する市街地の規模、性格及び市街地化の動向等を総合的に勘案して適切な規模を定める。

オ　河川の区域を対象とする緑地は、河川の位置、規模、形状、隣接する土地の状況及びレクリエーション需要等を総合的に勘案して適切な規模を定める。

カ　緑道については、快適安全な通行、散策、休養等に資する園路及び十分な植栽による修景、パーゴラ等の施設が確保できる幅員及び延長を定める。

②　配置

緑地の配置は、次の事項を考慮して計画することが望ましい。

ア　主として都市景観の向上に資する緑地は、市街地内の道路、鉄軌道の沿線、公共公益施設、歴史的建造物等の周辺並びに景観構成上必要とされる丘陵地、傾斜地等顕著な土地を選定して配置する。

イ　現に存する樹林地等の保全を目的とする緑地は、良好な自然的環境を形成する樹林地、水域及び水辺地、草地、湿原、岩石地、貴重な動植物の自生地、生息地、飛来地、分布地及び文化的遺産の分布地等の土地に配置する。

ウ　主として緩衝の用に供する緑地は、工業地、幹線道路、鉄軌道、空港、供給処理施設等と住宅地、商業地等が隣接する地域において、公害の緩和、災害の防止等の目的に応じた緩衝地帯として有効に機能し得るよう配置する。

エ　主として遮断の用に供する緑地は、市街地の周辺及び市街地間において市街地の拡大若しくは連担の防止に資するよう、遮断地帯として配置する。

オ　河川の区域を対象とする緑地は、都市における緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の系統的な配置の一環となる河川、又は良好な自然的環境を有する河川、及びレクリエーション利用が可能な河川等を選定して配置する。この場合、堤外地と一体となって緑地としての機能を果たすことが有効な堤内地については、区域に含める。

カ　緑道については公園、広場、駅及び学校、商業地及び避難地等を相互に連絡し、又は河川、水路及び道路等に沿った快適安全な通行・散策路等として、併せて災害時における避難誘導路として有効に機能し得るよう配置する。

### （３）広場

広場とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地である。

①　規模

広場は、広場を設置する目的、利用者の行動、周辺の土地利用等を勘案し、適切な規模とすることが望ましい。

②　配置

広場は、次の項目の一に該当するような場所に配置することが望ましい。

ア　周辺の建築物の用途が、おおむね商業施設、業務施設、文教厚生施設、官公庁施設である地区

イ　観光資源等が存在し、多数人が集中する地区

ウ　交通の結節点あるいは多数人が利用する都市施設の近傍又は歩行者の多い道路の沿道

エ　都市の象徴又は記念の目的に供する場所あるいは都市景観の向上に著しい効果が認められる場所

### （４）墓園

墓園とは、自然的環境を有する静寂な土地に設置する、主として墓地の設置の用に供することを目的とする公共空地である。

① 規模

墓園の規模は、墓園が緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の系統的な配置の一環として計画されることに鑑み、十分な樹林地等の面積が確保される相当の面積を定めることが望ましい。

② 配置

墓園の配置は、次の事項を考慮して計画することが望ましい。

ア 市街地に近接せず、かつ、将来の発展を予想し市街化の見込みのない位置であって、交通の利便の良い土地に配置する。

イ 主要な道路、鉄道及び軌道が区域内を通過又は接しない。ただし、やむを得ず通過又は接する場合は樹林による遮蔽等により墓園との空間を分断させる。

ウ 都市計画区域内に適地のない場合は区域外に選定する。この場合、必要に応じて、関係市町村との共同施設とする。

エ 環境保全系統の一環となるよう配置し、既存樹林等による風致は維持するとともに、必要に応じて防災系統の一環となるよう配置する。

### （５）その他の事項

法第１１条第１項第２号の「その他の公共空地」の例は運動場である。

## ２．公共空地の都市計画の変更

公共空地の都市計画は、経済社会情勢の変化に応じた都市の将来像の見直しに対応して都市計画区域全体の緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の配置計画を見直した結果として、都市計画を変更した方が公園等の公共空地の適正な配置のためにより有効となる場合、あるいは適正かつ合理的な土地利用を確保する目的で関連する都市計画との整合を図る必要がある場合に、都市に必要な公園等の公共空地の機能を確保しつつ、変更することが望ましい。このことは、単にその整備が長期にわたり着手されないことのみの理由で都市計画を変更することには相当しない。

なお、我が国の公園等の公共空地の整備水準が欧米諸国に比較しても低位であり依然として不足している状況にあるとともに、公園等の機能を有しない施設等により侵食されやすい性格を有する。このため、公園等の公共空地は長期的な視点で必要な水準を確保するべく都市計画決定されている趣旨から高い継続性、安定性が要請されていることに鑑み、区域の一部の変更であってもその見直しの必要性は慎重に検討することが望ましい。

## ３．区域区分その他の関連する制度との関係

### （１）区域区分との関係

法第１３条第１項第１１号において、市街化区域においては少なくとも道路、公園及び下水道を定めることとされているが、公園については街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園及び運動公園を定めることが望ましい。

市街化調整区域においては、一の市町村の区域の住民を対象とし多様なレクリエーションニーズに対応するための総合公園等を、市街化区域の整備、開発及び保全の状況を勘案し、市街化調整区域に配置する方が必要な区域の確保に有効な場合、又は公園等として活用する自然的環境が市街化調整区域に存在する等の場合は、市街化区域と連絡する道路等との連携を図りつつ決定し整備することが望ましい。

なお、広域公園は一の市町村を超える広域的な観点から区域区分の別にかかわらず必要な位置に計画するものである。

### （２）関連する制度との関係

①　河川等との関係

都市における主要な河川、海岸及び湖岸は、水と緑が一体となった都市における自然的環境の軸となるとともに、河川の持つ連続性、遮断性は公園や不燃化建築物と組合せることにより広域的な防災帯ともなるものである。このため、河川、河畔、海岸、湖岸等を必要に応じ公園又は緑地として決定することが望ましい。この場合、公園等の事業と河川又は防水、防砂、防潮の施設の事業が一体に実施される場合には、その都市計画決定は同時に行うことが望ましい。

②　道路との関係

公園等は利用者の利便性を確保するため適切な幅員を有する道路と接続することが望ましい。

また、防災系統の一環なる公園等は、災害時に救援・復旧活動等の拠点としての役割を果たすためには、緊急動線や避難路と連絡されていなければならない。このため、幹線道路等に容易に接続する位置に配置することが望ましい。また、河川と同様に広幅員の道路も連続性、遮断性を有することに鑑み、必要に応じ公園、緑道及び不燃化建築物と組合せることにより広域的な防災帯とすることが望ましい。

広場については、市街地における人々の休息、交流等の場として機能することに鑑み、主要な動線である歩行者の多い道路、通路等に接していることが望ましい。

③　供給処理施設との関係

汚物処理場等については、周辺の環境改善のために、これらの施設の周囲や上部に一体となって緩衝効果を発揮する緑地を決定するほか、最終処分場については、良好な自然的環境の回復のために必要なものについては緑地等として決定し、処分が終了した後に整備することが望ましい。

④　風致地区との関係

風致地区内では、公園等は風致の維持のために重要な役割を果たす都市施設であることに鑑み積極的に決定することが望ましい。この場合、特に風致地区の良好な自然的景観を享受することのできる眺望の場、良好な自然的環境を活かした散策、休息、自然とのふれあいの場等一定の利用が想定されるところは公園等として決定し、必要な整備を行うことが望ましい。

⑤　特別緑地保全地区との関係

動植物の生息地又は生育地として保全するものについて、特別緑地保全地区を指定し適正な保全を図りつつ、併せて自然生態の観察等の利用に供するために必要な場合は、その区域を公園、緑地等の公共空地として一体的に決定し整備することが望ましい。

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　事業予定地の指定を受けた公園、緑地又は墓園の課税評価

地方税法附則第１９条の２において市街化区域内の農地であって公園、緑地又は墓園に関する都市計画の決定及び法第５５条第１項の指定を受けたものについては、なお従前のとおり農地としての評価で固定資産税及び都市計画税を課税することとしている。

本措置は、市街化区域内における農業者対策の一環としての意味を有するものであるとともに、緑地としての機能を有する農地を公園、緑地又は墓園として整備するまでの間、計画的に保存することにより、都市内における緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の確保に資することを目的としている。

本措置の趣旨に基づき市街化区域内における農地について公園、緑地又は墓園に関する都市計画の決定及び法第５５条第１項の指定を行うに当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

ア　本措置の実施に当たって具体的な運用方針を定める場合には、都市計画担当部局と農林担当部局との間において十分調整を図る。

イ　本措置の趣旨に鑑み、市街地開発事業の実施が予定されている区域内においては本措置を講じない。

ウ　法第５５条第１項の指定に当たっては、当該農地について公園、緑地又は墓園の事業の実施が見込まれるまでの相当期間は農地としての使用を継続する旨を農業を営む者について確認する等の措置を講ずる。

## ４．民間事業者に係る公園等の整備の方針

### （１）特許事業の一般事項

法第５９条第４項の規定により、国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、都道府県知事の認可を受けて都市計画事業を施行することができることとされているが、都道府県知事は、認可に際しては事業の公益性、申請者の資力信用等について慎重かつ公正に審査し、必要に応じ法第７９条の規定により都市計画上必要な条件を附することにより、当該事業の円滑かつ適正な執行を確保することが望ましい。

なお、条件として附する事項としては、例えば次に掲げるものが考えられる。

① 詳細設計の認可
② 事業執行に対する指導監督
③ 竣工認可
④ 事業完了後の施設の管理に関する指導監督

### （２）公園等に係る都市計画事業の認可に当たっての基本事項

① 公園等の整備については、地方公共団体が第一義的な責任を有するものであることに鑑み、認可は当該都市計画区域マスタープラン等を勘案して、民間事業者において整備することが適当なもののみを対象とし、地方公共団体の整備すべき公園等との適正な役割分担を図ることが望ましい。

② 公園等は、都市環境の整備改善に資するとともに、都市住民のレクリエーション活動の場、災害時における避難地等として有効に機能させる必要があることに鑑み、民間事業者により設置される施設の種類、規模、配置等が当該公園等の全区域に係る計画に照らして適正に計画されたものであることが望ましい。

③ 土地等の取得状況等からみて、事業の円滑かつ適正な実施が確実であることが望ましい。

### （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）Ⅲ２(1)①に定められた次の数値を参考にする。

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っては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 事業区域内に設置する施設は、当該公園等の機能、位置、規模、環境等を総合的に勘案して、当該公園等の機能を全うする上で必要な範囲内のものとする。

③ 公園等のうち避難地としての機能が必要とされるものについては、非常時における避難、応急、復旧等の活動に資するよう有効な空地を確保する等の措置を講じる。

④　公園等に設置する建築物等の面積、位置は、当該公園等が公共空地としての諸機能を発揮するために支障を及ぼさないものとする。

### （４）公園等の管理及び運営

民間事業者の設置する公園等の管理及び運営については、次の点に留意することが望ましい。

①　公園等は不特定多数の者の利用に供されるものとする。

②　公園等の利用について料金を徴収する場合においては、その料金は一般の利用に供する観点から適正なものとする。

③　事業終了後における施設計画の変更、管理及び運営について適正を期するため、必要に応じて条件を附する。

## Ｃ．供給処理施設

### Ｃ－１．下水道

#### １．下水道の都市計画の考え方

（１）下水道の都市計画の基本的な考え方

下水道については、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定めるべきである。この場合、市街化区域においては少なくともこれを定めるものとし、市街化調整区域においては下水道それ自体では市街化を促進するおそれが少ないものと考えられるので、現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができると考えられる。

（２）管渠、排水区域、処理場、ポンプ場の決定の考え方

下水道に関する都市計画は、土地の自然的条件、土地利用の動向、河川等の水路の整備状況並びにそれらの将来の見通し等を総合的に勘案し、機能的な都市活動の確保及び良好な都市環境を形成及び保持するよう排水区域、処理場、ポンプ場及び主要な管渠を一体的かつ総合的に定める。

①管渠

下水道の都市計画における管渠については、道路その他の公共施設の整備状況を勘案して、排水区域からの下水を確実かつ効率的に集め、排水するよう配置すること。

②排水区域

下水道の都市計画における排水区域については、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案し、下水を排除すべき地域として一体的な区域となるよう定めること。

③処理場

下水道の都市計画における処理場については、排水区域から排除される下水量に対して必要な処理能力等を有し、放流先及び周辺の土地利用の状況を勘案し、周辺環境との調和が図られるよう定めること。また、施設の敷地は、増設等に必要な土地を含めて定めておくことが望ましい。

④ポンプ場

下水道の都市計画におけるポンプ場については、下水の流下の確保が図られるよう、周辺環境に配慮して定めること。

#### ２．下水道の都市計画の取扱い

下水道の管渠については、主要なものを定めることとし、以下の要件に該当するもの

を定めることが望ましい。

ア　一定の面積以上の排水区域を担う管渠（一定の面積については、地域の状況によるが、目安として１，０００ｈａ程度が考えられる。）

イ　処理水を放流するための主たる管渠

下水道の排水区域は、公共下水道については、おおむねの区域として総括図に表示することとし、流域下水道については接続される公共下水道名を計画書に表示することとする。また、ポンプ場については、マンホール形式等簡易なものを除いたものを定めることとする。

## Ｃ－２．汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設

### １．廃棄物処理施設の都市計画の考え方

① 廃棄物処理施設については、都市計画決定することによりその手続の中で、他の都市計画との計画調整や関係者間の合意形成が図られ、より円滑に整備することが可能となる。

したがって、当該都市計画区域において計画的に整備するものとして、廃棄物処理法第５条の５に規定する都道府県廃棄物処理計画（以下「廃棄物処理計画」という。）又は都市計画区域マスタープランに位置付けられた施設を初め、恒久的かつ広域的な処理を行うものについては、都市計画決定することが望ましい。また、最終処分場についても、その跡地利用を適切に勘案することにより将来の都市づくりを見通したものとなることから、恒久的な性格を有するものとして、都市計画決定の対象とすることが考えられる。

廃棄物処理施設を都市計画決定するに当たっては、当初から都市計画決定の手続と廃棄物処理法の許可手続の連携を図る等都市計画担当部局は廃棄物処理担当部局と緊密に連携して廃棄物処理計画との整合を図りながら円滑かつ効率的な事務処理が行われるよう配意することが望ましい。

② 特に、産業廃棄物処理施設は、近年その立地が問題となることが多く、その計画的立地の役割を都市計画に期待されている産業廃棄物処理施設のほとんどは、規模が大きく、他の市町村からの産業廃棄物も併せて処理している。また、平成１２年の改正後の廃棄物処理法においては、産業廃棄物処理施設の適正な処理を確保するために都道府県の責務が明確化されているところであり、産業廃棄物処理施設に関する都市計画の決定に当たっても、その趣旨が十分反映されるべきである。

### ２．廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項

廃棄物処理施設の設置に当たり、都市計画の観点として少なくとも以下の項目に留意することが望ましい。

（1）基本的考え方

廃棄物処理施設には法第１１条第１項第３号の汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設が該当するため、適当な種類を選択して決定することが望ましい。

処理区域の広がり、人口の分布、設置する施設の特性、及び関連する施設との連携を総合的に勘案することが望ましい。

（2）配置

各施設の配置は、市街地の広がり、廃棄物等の輸送の効率性等を勘案したうえで、なるべく集約して配置することが望ましい。

（3）区域

施設の敷地は、搬出入や緑化等に必要な土地に加え、増築、改築、移設に必要な土地をあらかじめ確保しておくことが望ましい。

（4）位置

① 主な搬出入のための道路が整備されているか、整備されることが確実であることが望ましい。
② 市街化区域及び用途地域が指定されている区域においては、工業系の用途地域に設置することが望ましい。
③ 災害の発生するおそれの高い区域に設置することは望ましくない。
④ 敷地の周囲は、緑地の保全又は整備を行い、修景及び敷地外との遮断を図ることが望ましい。また、最終処分場は、必要に応じ緑地等を決定し、処分終了後に整備すること等により自然的環境の回復を図ることが望ましい。
⑤ ごみ焼却場等については、必要に応じ地域における熱供給源として活用することが望ましい。この場合は、関連する地域冷暖房施設等についても一体的に定めることが望ましい。

## Ｃ－３．その他の供給施設

### １．その他の供給施設について

法第１１条第１項第３号のその他の供給施設としては、地域冷暖房施設や、下水処理水の保有熱、ごみ焼却場の廃熱等の未利用エネルギーを回収し、都市のエネルギーとして活用する施設（導管を含む。）が考えられる。

都市づくりにおいても、環境負荷の低減、防災性の向上等の課題に対応することが強く求められる中、エネルギー利用の効率化及び自立性の確保の観点から、エネルギーの面的な利用、未利用エネルギーの積極的な活用等を推進することが重要である。

このため、エネルギーの利用密度を踏まえつつ、民間事業者により整備されるものであっても、積極的に供給施設を都市計画に定めることが望ましい。

## ２．地域冷暖房施設

地域冷暖房施設の都市計画決定に当たっては、効率的な熱供給、良好な都市環境の形成等の観点から、土地利用及び熱需要の見込み、気象特性、未利用エネルギーの活用の可能性等を勘案して供給区域を設定したうえで、供給区域内の土地利用、道路等の他の都市施設、熱配送の効率性等を配慮して管路、熱発生施設等の配置、規模等を定めることが望ましい。

特に、市街地開発事業を行う場合には、必要に応じ当該区域への効率的な熱供給をするための地域冷暖房施設の必要性等について検討を行うことが望ましい。

なお、ごみ焼却場等熱供給源として活用する施設がある場合には、これらの関連する施設についても一体的に定めることが望ましい。

## Ｄ．河川及び防水、防砂、防潮の施設

### １．河川の都市計画の考え方

（１）河川の機能

河川は、治水上の機能に加え、特に都市部においては以下のような機能を有しており、健全で潤いのある都市の育成を推進する上で重要な役割を果たすものである。

① 様々な動植物が生息する水と緑の空間として、都市住民に潤いと安らぎをもたらすオープンスペース機能

② 沿川地域と一体となってうるおいのある美しい都市景観を形成する機能

③ 人の集まる魅力ある水辺空間やイベント等の開催場所として、地域活性化の場を提供する機能

④ 震災時における避難地、避難路、舟運による緊急輸送路、延焼遮断帯、消火用水の供給源等の防災機能

（２）河川の都市計画の基本的考え方

河川はその整備により市街地の安全性を向上させるほか、上記のように多様な機能を有する施設であり、周辺の土地利用や都市施設と機能上密接に関連するため、積極的に都市計画に定めるものとし、特に市街化区域内においては道路、公園、下水道と同様都市計画決定すべきである。

また、河川の都市計画決定に当たっては、周辺の土地利用の現況及び将来の見通しを勘案し、道路、公園等の他の都市施設と調和がとれ都市環境の向上に寄与するよう定めることが望ましい。

（３）河川と他の都市計画との連携

河川の諸機能を活用した健全で潤いのある都市環境の形成を図るため、河川を都市計画決定する際には、河川へアクセスするための道路・通路の必要性、公園・緑地や商業・業務機能との連携、良好な景観形成のための沿川建築物の用途や高さに関する規制・誘導等、河川と一体となった地域整備の在り方について検討を行い、必要に応じて関連する道路、公園等の都市施設や市街地開発事業、地域地区等土地利用に関する都市計画をあわせて決定することが望ましい。

### ２．河川等の都市計画の取扱いについて

（１）構造

河川及び運河に関する都市計画において定める構造は、堤防式又は堀込式の別及び単断面式又は複断面式の別とされているが、掘込式の区間とは、計画高水位が河川の隣接地（堤内地）の表面よりもおおむね下にある区間とし、複断面式の区間とは、流水路が

低水路と高水敷に分かれている区間とする。

（２）都市計画の定め方

河川の都市計画に当たっては、以下のように取り扱うことが望ましい。

① 基本方針

1）都市計画区域界に起終点をとり、原則として都市計画区域ごとに都市計画決定する。都市計画区域界が河川の区域のなかに縦断的に決められている場合は、原則として河川を縦断的に分割して、都市計画決定することはせず、いずれかの都市計画区域における都市計画施設として都市計画決定する。

2）同一都市計画区域内の本川、支川は個々の河川として都市計画決定する。支川を都市計画決定する場合には、原則として本川についても同時に決定する。ただし、河川改修の状況に対応して支川のみを先行的に都市計画決定することも考えられる。

3）河川の都市計画に当たっては都市計画区域及び区域区分、都市施設等の他の都市計画との関連性について十分に配慮する。特に、市街地開発事業や道路、公園等の都市施設の事業と河川の事業が一体に実施される場合には、その都市計画決定は、原則として同時に行うものとする。

2）河川の改修計画が決まっていない場合は、市街化区域内であっても都市計画決定する必要はない。計画が決まり次第速やかに都市計画決定するものとする。

② 遊水地及びダムの取扱い

遊水地については河川として都市計画決定する。また、ダムについては貯水池を含めて河川として都市計画決定する。

（３）高規格堤防の取扱い

高規格堤防の整備は、特に都市部においては、沿川の市街地に大きな影響を与える事業であり、市街地整備との一体的な推進による良好な市街地形成を図る必要がある。このため、河川管理者と共同で高規格堤防等の整備と沿川における市街地整備の一体的な推進についての基本構想を策定し、これに基づき良好な市街地形成のための計画を検討することが望ましい。また、検討された内容のうち必要な事項を市町村マスタープランに位置付けるとともに、必要に応じ市街地開発事業、地区計画等を都市計画に定めることが望ましい

高規格堤防については、河川の低水路、河川敷等を含め、法第１１条第１項第４号の河川として都市計画に定めることが望ましい。ただし、高規格堤防の整備は段階的に行っていくこととなるため、当分の間、必ずしもこれにとらわれず、市街地開発事業と一体的に都市計画決定を行う場合において、高規格堤防のうち通常の利用に供する土地の区域を含んで河川として都市計画決定するなど、弾力的な取扱いを行うことが望ましい。

高規格堤防のうち通常の利用に供することができる土地の区域を含んで河川として都市

計画決定する場合には、高規格堤防のうち通常の利用に供することができる土地の区域を表示する図面を、法第１７条第１項（法第２１条第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づき都市計画の案を公衆の縦覧に供する場合又は法第２０条第２項（法第２１条第２項において準用する場合を含む。）の規定に基づき法第１４条第１項に規定する図書又はその写しを公衆の縦覧に供する場合において添付することが望ましい。

### ３．防水、防砂、防潮の施設の取扱い

防水、防砂、防潮の施設（以下「防災施設」という。）の都市計画に当たっては、以下のように取り扱うことが望ましい。

（１）共通事項

① 防災施設が、複数の都市計画区域にまたがる場合のうち、都市計画上、一体として扱う必要がある場合には、いずれかの都市計画区域における都市施設として都市計画決定できるものとする。

② 防災施設の都市計画に当たっては、都市計画区域及び区域区分、都市施設等の他の都市計画との関連性について十分に配慮する。特に、市街地開発事業や道路、公園等の都市施設の事業と防災施設の事業が一体に実施させる場合には、その都市計画決定は、原則として同時に行うものとする。

（２）調節池の取扱い

調節池については、法第１１条第１項第１４号の政令で定める施設の「防水の施設」として都市計画決定する。なお、調節池から流出する河川について、改修計画がある場合にはその部分を河川として都市計画決定する。

（３）砂防設備の取扱い

砂防設備については、法第１１条第１項第１４号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

（４）地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の取扱い

地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設については、法第１１条第１項第１４号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

（５）海岸保全施設の取扱い

海岸保全施設のうち、防潮の機能を有するものについては、法第１１条第１項第１４

号の政令で定める施設の「防潮の施設」として都市計画決定する。

## Ｅ．教育文化施設、社会福祉施設

### １．教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方

都市生活にとって必要不可欠なサービスである、教育文化、医療、社会福祉の各施設の計画的配置及びその整備は極めて重要であり、必要に応じてこれら都市施設を都市計画に定めることが望ましい。とりわけ、都市全体あるいは地域にとって必要性又は公益性が高い施設、あるいは、地方公共団体等から支援を行うもの等については、積極的に都市計画決定することが考えられる。

これら都市施設は、主として民間が整備することが想定されるが、整備主体が民間であることだけをもって、その必要性や公益性が低いと観念されるべきではない。これら都市施設に係る必要性や公益性は、都市全体の施設配置やサービス需給の観点から検討がなされ、これを踏まえて必要に応じて都市計画決定されることが望ましい。

さらに、市町村が立地適正化計画を策定しており、これらの都市施設が都市機能誘導区域内において都市計画決定されている場合には、当該都市施設を誘導施設として定め、誘導措置を講じることが望ましい。

また、即地的に施設の位置を定めることが困難である場合においては、マスタープランに位置付けることも考えられる。

これら施設の位置及び区域の検討に際しては、徒歩及び公共交通によるアクセスを重視するとともに、関連する機能の複合整備及び周辺との一体的な整備をあわせて検討することが、効果的・効率的な整備及び持続的な運営の観点で重要である。

なお、仮に民間事業者による当該施設の運営が困難となった場合は、当該施設の必要性及び持続可能性の変化を確認した上で、必要に応じて代替サービスの提供や当該施設を含む都市計画の変更を検討すべきである。

## Ｆ．一団地の住宅施設

### １．一団地の住宅施設の都市計画の考え方

（１）一団地の住宅施設の計画の基本的な考え方

一団地の住宅施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とするものである。

一団地の住宅施設の計画に当たっては、都市計画区域マスタープランに定める土地利用の方針等の土地利用計画及び周辺の市街地の状況等を勘案し、良好な住宅市街地が形成されるよう、適切な区域及び規模の計画とすることが望ましい。

なお、一体的に確保する必要のある公共施設、公益的施設の用に供する土地の区域を団地に含めることも考えられる。

特に、社会福祉施設等については、地域包括ケアシステムを構築することを通じ、地域における介護等の総合的な確保に資する観点から、地域の実情に応じて、適切に配置されるよう計画することが望ましい。

（２）一団地の住宅施設の見直しについて

既に一団地の住宅施設の都市計画が指定されている区域において、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。

### ２．一団地の住宅施設の都市計画の取扱い

一団地の住宅施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい。

（１）住宅

住宅は、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘案しつつ、適切な戸数及び住宅形式とすることが望ましい。

また、隣接する市街地との調和に配慮しつつ、単調な配列を避け、地形に順応し、かつ、道路、公園、広場等の配置とも総合的に勘案するとともに、日照、採光、通風、プライバシー及び視界等の確保並びに美観等に配慮し、良好な居住環境が確保されるように配置することが望ましい。

（２）建築制限

容積率及び建蔽率の制限については、用途地域その他の地域地区又は地区計画等並びに隣接する市街地の状況等を勘案して適切に定めることが望ましい。

（３）公共施設及び公益的施設

①道路及び通路

団地内の道路については、団地の規模及び形状、住宅等の配置並びに周辺の状況等を勘案して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全に支障が生じないような規模及び構造で適正に配置することが望ましい。

道路の都市計画が定められている場合には、これらと整合を図り、一体として歩行者及び車両それぞれの安全かつ円滑な道路交通が形成されるよう計画することが望ましく、住区内の道路は、できる限り通過交通の用に供され難いように計画することが望ましい。

敷地内の通路については、住宅の居住性を損なわずに、各棟から道路に適切に連絡するように配置することが望ましい。

②公園、緑地等

団地内の公園、緑地及び広場については、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の利用目的が十分に確保されるように計画することが望ましい。

公園、緑地及び広場の都市計画が定められている場合には、これと整合を図り、適切な役割分担を図りつつ、地区内の公共空地の系統的な配置に資するように計画することが望ましい。

緑地は、水辺地、河川沿い、幹線道路沿い、鉄道沿線等に計画するとともに、なるべく公園、緑地を系統的に連絡する遊歩道を計画することが望ましい。

③上下水道

上水道は、計画人口、市街地の規模等から想定される需要量を十分に供給できるものとすることが望ましい。

下水道は、計画人口、市街地の規模等から想定される汚水量及び地形、降水量等から想定される雨水流出量を支障なく処理できるものとすることが望ましい。

④公益的施設

教育文化施設、社会福祉施設、集会所その他の公益的施設は、住区構成を基本として、それぞれの機能に応じ、居住者の有効な利用が確保されるように配置することが望ましい。

⑤駐車施設

団地には、共同住宅の居住者の保有する自動車の保管等のために必要な駐車施設を設けることが望ましく、居住者の自動車の保有状況及び住宅の建築形態等を考慮して

適正な規模及び配置とすることが望ましい。

⑥その他の付帯施設

自転車置き場、ごみ置き場等は、必要に応じ、居住者の利便、衛生及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように設置することが望ましい。

## ３．配慮すべき事項

（１）関係行政機関との調整

一団地の住宅施設の都市計画を定めるに当たっては、必要に応じて、都市施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局と調整を図ることが望ましい。

※　なお、一団地の住宅施設及びこれに関連する制度の運用に関して既存の通達で技術的助言とされているもののうち都市計画の運用に関する部分については、本指針に示されている内容に置き換えた上で参考とすべきである。

## Ｇ．一団地の官公庁施設

### １．一団地の官公庁施設の都市計画の考え方

一団地の官公庁施設は、国家機関又は地方公共団体の建築物（以下「官公庁建築物」という。）をそれぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中配置するよう計画的に建築し、かつ、これらに付帯する諸施設の建設を行い、公衆の利便と公務の能率増進を図り、あわせて土地の高度利用を図ること目的とするものである。

### ２．一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い

一団地の官公庁施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい。

（１）位置

団地の位置は、市民の利便性、公務執行にふさわしい環境の確保、既存の官公庁建築物との調整、街路、公園等の都市計画施設との調整に配慮し、できるだけ国有地又は公有地を選ぶことが望ましい。

（２）官公庁建築物

官公庁建築物については、既存の官公庁建築物を機能別に検討し、一団地に集中すべき官公庁建築物を選ぶことが望ましい。

建築物の規模は、施設の機能、執務人員数等を勘案して、適切な規模とすることが望ましい。

また、地域の実情に応じ敷地面積を必要最小限とし、高密度な利用を図ることが望ましい。

（３）付帯施設

必要に応じて、適切な規模の通路、広場、駐車場等の付帯施設を設けることが望ましい。

## Ｈ．一団地の都市安全確保拠点施設

### １．一団地の都市安全確保拠点施設の基本的な考え方

一団地の都市安全確保拠点施設は、溢水、湛水、津波、高潮、地震その他の自然現象による災害の発生のおそれが著しい地域において、当該災害が発生した場合に居住者、来訪者又は滞在者（以下「居住者等」という。）が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより居住者等の安全を確保する拠点となる施設である。

対象となる災害については、洪水浸水想定区域や高潮浸水想定区域等の法令等に基づき公表されている災害ハザードエリアの設定状況や、過去の災害の履歴などを踏まえ、地域において適切に判断することが望ましい。

この施設は、避難場所としての機能を確保するのに加え、居住者等の一定期間の滞在を可能とする観点から、災害発生時における生活関連物資（食料品、飲料等）の配布や保健医療サービスの提供が可能な施設等を一体的に整備することを目的とするものであり、当該施設が有すべき機能に応じた集会施設、購買施設、医療施設等の特定公益的施設と、関連して必要となる道路、公園等の公共施設とで構成される一団の施設である。

また、洪水等による浸水のおそれに対しては、一団の施設を構成する施設相互間を想定される浸水深よりも高い位置においてデッキ等でつなぐことにより浸水時にも各施設を相互に利用可能とするほか、当該デッキ等を一時的な避難空間として活用することや、当該デッキ等を近傍の堤防等につなぐことにより浸水区域外への移動を可能とする動線を確保することも考えられる。

一団地の都市安全確保拠点施設の都市計画決定に当たっては、災害発生時における居住者等の安全確保の拠点として当該施設がどのような機能（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供等）を有すべきかを十分検討した上で、当該機能が確保されるよう、特定公益的施設及び公共施設の位置及び規模を適切に定めることが必要である。なお、当該都市計画決定の際の理由書においては、当該機能とその必要性、特定公益的施設及び公共施設の組合せの考え方等について、分かりやすい記述を行うべきである。

また、洪水浸水想定区域や高潮浸水想定区域等の災害ハザードエリアにおいて一団地の都市安全確保拠点施設を都市計画決定する場合には、居室の床面の高さを一定以上の高さに設定すること、電気設備を上階に設置すること等の災害発生時における居住者等の安全を確保するために求められる取組を別途検討しておき、必要に応じ、施設の管理（予定）者等の関係者と調整することも考えられる。

### ２．一団地の都市安全確保拠点施設の都市計画の取扱い

一団地の都市安全確保拠点施設の都市計画については、以下により取り扱うことが望ましい。

（１）位置及び規模

一団地の都市安全確保拠点施設は、溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより居住者等の安全を確保する必要性が高い区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）について定めるものである。

この施設を構成する特定公益的施設及び公共施設については、想定する災害が発生した場合において居住者等の安全を確保するための機能が一体的に発揮されるよう、洪水浸水想定区域等の広がり方など想定する災害の規模や範囲、災害のおそれのある地域に居住又は滞在する人口の規模、他の避難所・避難場所の配置状況など、地域の実情を踏まえて必要な位置に適切な規模で配置することが必要である。

（２）構造

①　共有事項

一団地の都市安全確保拠点施設について定める建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度又は建築物の建蔽率の最高限度については、想定する災害が発生した場合において居住者等の安全の確保が図られるように定める必要がある。

例えば、建築物の高さについては想定される浸水深を踏まえて避難場所が浸水しないように定めること、容積率については避難拠点としての機能を発揮するために必要な容量が確保されるように定めること、建蔽率については建築物の周辺に一定のオープンスペースを設けることができるように定めること等が考えられる。

なお、これらの建築物に係る制限は、当該施設を整備する立体的な範囲を定める場合においても、当該施設を含む建築物の全体に対して適用されることとなることに留意する必要がある。

②　特定公益的施設

特定公益的施設については、想定する災害が発生した場合に、居住者等が避難する空間を確保するとともに、居住者等の滞在中に必要となる生活関連物資の配布や保健医療サービスの提供等が可能となるよう、集会施設、購買施設、医療施設その他の施設のうち居住者等の安全を確保するために必要なものを適切に組み合わせて配置することが望ましい。なお、これらの施設を有する建築物が、一つであるか複数であるかは問わない。

③　公共施設

公共施設については、一団地の都市安全確保拠点施設の避難拠点としての機能が十分に発揮されるよう、特定公益的施設と一体的に確保する必要があるものを適切に配置することが望ましい。また、道路や公園等は避難路や避難場所としての機能を有する施設となり得ることも踏まえ、地域における安全性の向上が図られるよう適切に配置することが望ましい。

（３）立体的な範囲

一団地の都市安全確保拠点施設は、都市インフラや建築物の整備が概成した市街地において整備することも考えられることから、新たに施設を整備する場合だけでなく、既存施設を活用する場合も考えられる。この場合、施設の整備を行う立体的な範囲を定め、一部のフロアを改修する等により拠点を確保することも可能である。

新たに当該施設を整備する場合においては、民間事業者等の施設と併せて一体の建築物として整備することも考えられるが、都市施設の立体的な範囲を定めることで、民間事業者等の施設の範囲との境界を都市計画上明確にでき、整備に向けた調整の円滑化にも資することが想定される。

## ３．配慮すべき事項

① 市町村地域防災計画との関係

一団地の都市安全確保拠点施設は、災害対策基本法（昭和３６年法律第２２３号）に基づく指定緊急避難場所や指定避難所（福祉避難所を含む）として指定され、市町村地域防災計画に位置付けられることも考えられる。

この場合、指定緊急避難場所又は指定避難所として求められる機能を有した形で整備する必要があることや、地域における防災施策と密接に連携する必要があることから、早期の段階から、市町村の都市計画担当部局と防災部局等の関係部局との間において十分な連絡調整を図ることが望ましい。

② 施設の運営に係る民間事業者との連携

特定公益的施設については、店舗等の物販施設やホテル等の宿泊施設などの民間施設を定めることも考えられる。例えば、物販施設において災害時に衣料品や食料品等の生活関連物資を配布する場合、商業施設内や駐車施設内を避難・滞在場所として確保する場合、ホテルの客室等の居室を居住者等の避難・滞在場所として確保する場合などが考えられる。

このような場合、居住者等の安全を確保するための機能が災害発生時に確実に発揮される必要があるため、市町村と対象となる施設の管理（予定）者の間で協定を締結するなどにより、配布を想定する生活関連物資の種類や配布先、災害発生時の避難経路、避難者の誘導や施設の管理を行う責任者、生活関連物資の配布に要する費用負担等を予め定めておくことが必要である。

③ バリアフリーの確保

一団地の都市安全確保拠点施設は、高齢者、障害者をはじめ利用者が円滑に避難できるような施設とすることが必要であり、対象施設がバリアフリー法における特別特定建築物に該当し、かつ、床面積が ２，０００㎡を超える場合には建築物移動等円滑化基準への適合が義務付けられるほか、当該規模に達しない特別特定建築物である場合や特定建築物である場合には建築物移動等円滑化基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならないことに留意する必要がある。

このほか、一団地の都市安全確保拠点施設は複数の施設が一体となって機能することから、それらが相互に利用される場合も想定し、必要に応じ、バリアフリー化のた

めの措置を講ずることが望ましい。このため、福祉部局等との連携を図るほか、市町村以外の者により整備・管理される施設が一団地の都市安全確保拠点施設に含まれる場合には、その管理予定者が明確になり次第、可及的速やかに連絡調整を行うなど、バリアフリーの確保の観点からの必要な措置を適切に講じることが考えられる。

## Ⅰ．流通業務団地

### １．流通業務団地の都市計画の考え方

流通業務市街地は、「流通業務施設の整備に関する基本方針」（流通業務市街地の整備に関する法律第３条の２）に基づき定められる地域地区である「流通業務地区」及び都市施設である「流通業務団地」により構成される。

流通業務地区は、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、流通業務市街地として整備すべき地域について、都市計画に定めるものであり、地区内では、流通業務に関連する施設以外の設置が規制される。

この流通業務地区内で、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として、流通業務団地に係る都市計画が定められる。

なお、既に流通業務団地の都市計画が指定されている区域において、近年の物流に係る業態の多様化、展示場等流通業務を支援する施設のニーズの発生等の状況の変化に対応しつつ、物流効率化に向けて、流通業務市街地の整備及び円滑な機能更新を計画的に促進するため必要がある場合については、流通業務団地に関する都市計画の変更を機動的に行うことが望ましい。

### ２．流通業務団地の都市計画の取扱い

流通業務団地の都市計画については以下により取り扱うべきである。

（１）位置

流通業務団地を定め得る区域としては、流通業務地区内であることに加えて、２つの要件を満たすことが必要である（流通業務市街地の整備に関する法律第７条第１項）。

① 流通業務団地は、流通業務地区の中核として機能を果たすべく決定されるのものであるため、流通業務地区外の幹線道路、鉄道等の交通施設の利用が容易であることや、良好な流通業務団地として一体的に整備される自然的条件を備えていること、当該区域内の土地の大部分が建築物の敷地として利用されていないことを条件としている。

② 流通業務団地が流通業務地区の中核としての機能を果たすため、トラックターミナル、鉄道の貨物駅又は卸売市場といった大量の物資の集配・保管のための中核的な施設を中心として、その他の関連施設が一体として立地することが必要であり、これらの施設の敷地が、これらの施設における貨物の集散量及びこれらの施設の配置に応じた適正な規模のものであることを条件としている。ここで、その他の関連施設とは、トラックターミナル、鉄道の貨物駅又は卸売市場と密接な関連を有している物資の保管、荷さばき、集配等の用に供する倉庫、上屋、卸売業の店舗等が含まれる。

（２）構造等

流通業務団地に関する都市計画は、下記に従って定める必要がある（流通業務市街地の整備に関する法律第８条)。

① 道路、自動車駐車場その他の施設に関する都市計画が定められている場合には、これら既存の都市計画の内容に適合すべきこと。

② 流通業務施設の敷地、公共施設については、流通業務地区の中核として一体的に構成されることを目的として、流通業務施設が適正に配置され、かつ、各流通業務施設を連絡する適正な配置及び規模の道路その他主要な公共施設を備えるよう、流通業務団地の都市計画を定めるべきこと。

## 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。

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定に当たっては、津波発生時の都市機能維持の拠点として当該市街地がどのような機能（住宅・業務・公益）を有すべきかをあらかじめ明確にするとともに、当該機能が十分に確保されるよう、公共施設も含めた各施設の組み合わせ並びにこれら施設の配置及び規模において、適切な計画とすることが望ましい。

また、現に津波により甚大な被害を受けた地域を始めとして、津波による浸水を受け得る土地の区域を含んで都市計画決定する場合には、住宅・業務・公益・公共の各施設の位置及び規模並びに建築物の高さ等の制限を都市計画に適切に定めることのみならず、必要に応じて、被害の防止・軽減のための措置をあわせて講じることにより、津波発生時の都市機能維持の拠点となる市街地としての機能を確保することも考えられる。

（２）津波による災害の想定の考え方

津波防災地域づくりに関する法律第２条第１４項の「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の高い区域」については、地域の実情に応じて適切に条件設定された津波による浸水等に係る想定を根拠とすること等により、地域において適切に判断されることが望ましい。

（３）一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の効果と理由の明確化

（１）のとおり、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定に当たっては、これにより形成される市街地が有すべき機能をあらかじめ明確にすることが望ましく、このため、都市計画決定の際の理由書においては、この点も含め、その必要性や住宅・業務・公益の施設の組み合わせ等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

（４）被災復興時における対応

一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画は、現に津波により甚大な被害を受けた地域における市街地の復興に当たって、将来の津波発生時の都市機能維持の拠点となる市街地として整備を図る場合に活用されることが想定されるが、このような場合には、被災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が求められる。具体的には、早期に都市計画決定する必要がある一方で、復興に当たって目指す市街地像の全体や詳細が明らかでないといった状況も想定されるため、都市計画決定に当たって柔軟な対応をとることが望ましく、例えば、まずは早期の事業の実施が見込まれる区域を対象に都市計画決定し、その後の状況の進展に応じて、都市計画の変更を行い、区域を拡大することや、建築物の高さの制限等の都市計画において定める事項について、目指す市街地像が明らかとなる段階に応じて、都市計画の変更を行い、その必要な詳細化を図るといった方法等が考えられる。

## ２．一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい。

（１）位置

一団地の津波防災拠点市街地形成施設を定め得る区域としては、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。）であって、次の二つの要件をいずれも満たすとともに、当該区域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を形成することが必要であると認められることが必要である。（津波防災地域づくりに関する法律第１７条第１項）

①　当該区域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して一体的に整備される自然的経済的社会的条件を備えていること。例えば、主として居住機能の維持のための拠点となる市街地については、津波による災害の防止・軽減のために講じる措置にもよるが、一般的には、比較的海沿いから離れた位置であること等が考えられる。

②　当該区域内の土地の大部分が建築物（津波による災害により建築物が損傷した場合における当該損傷した建築物を除く。）の敷地として利用されていないこと。

（２）構造

①共通事項

一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画は、次に従って定めること

が必要である。（津波防災地域づくりに関する法律第１７条第３項）

1)　住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び規模は、当該区域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しての機能が確保されるよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。

2)　建築物の高さ、容積率及び建蔽率の制限については、当該区域内の都市機能が津波が発生した場合においても維持することが可能となるよう定めること。

3)　当該区域が、津波防災地域づくりに関する法律第１０条第１項に規定する推進計画の区域である場合には、推進計画に適合するよう定めること。

②住宅施設

住宅施設については、拠点となる市街地において確保すべき居住機能に応じて、適切な規模とするとともに、良好な居住環境が確保されるように配置することが望ましい。

③公益的施設

公益的施設については、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、避難施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものを、居住者の有効な利用が確保されるように配置することが望ましい。

④特定業務施設

特定業務施設については、事務所、事業所その他の業務施設で、当該区域の基幹的な産業の振興、当該区域内の地域における雇用機会の創出及び良好な市街地の形成に寄与するもののうち公益的施設以外のものを、当該特定業務施設について必要な業務の利便が確保されるように配置することが望ましい。

⑤公共施設

公共施設については、道路、公園、下水道その他の施設で、②から④により配置される住宅施設、特定業務施設又は公益的施設と一体的に確保する必要のあるものを、これら施設によって形成される市街地が全体として拠点としての機能を十分に確保できるように配置することが望ましい。また、道路や公園等は避難路の機能や避難場所としての機能を有する施設となり得ることも踏まえ、当該区域の津波防災機能の向上が図られるよう適切な位置及び規模で配置することが望ましい。

### ３．配慮すべき事項

用途地域が定められている区域以外の区域において定める一団地の津波防災拠点市街地形成施設の区域に農用地が含まれるときは、農林漁業との健全な調和を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農林水産担当部局との間において十分に連絡調整を図ることが望ましい。

## 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

防災都市施設に関する都市計画には、当該防災都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を定めることができ、その場合には、期間満了日（施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内における建築の制限等が行われる期間の満了の日）を定め、施行予定者は、当該期間満了日の２月前までに当該防災都市施設に関する都市計画事業の認可等を申請しなければならないこととされている（密集法第２８１条第１項、第２８７条)。これは、誰がいつまでに当該防災都市施設を整備するかを都市計画において明らかにし、防災都市施設の計画的な整備を緊急かつ確実に進めるためのものであることから、防災都市施設に関する都市計画には、施行予定者を定めることを原則とするべきである。

なお、仮に、何らかの事情により期間満了日の２月前までに防災都市施設に関する都市計画事業の認可等の申請をすることができなかった場合であっても、期間満了日を経過した後は、密集法第２８３条及び第２８４条による制限は適用されないことに留意すべきである。

施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内においては、通常よりも厳しい建築の制限が行われるが、これは、施行予定者が定められている防災都市計画施設については、通常よりも事業の熟度が高まっていることから、近い将来に行われることが予想される都市計画事業の障害をあらかじめ防止する観点から行われるものである。したがって、施行予定者が定められた防災都市計画施設の区域内における建築の許可に際しては、このような制度の趣旨を踏まえ、慎重に判断すべきである。

また、防災都市施設については、防災都市施設が防災上の都市の骨格的施設として広域避難路や広域避難地又はこれに準ずる安全な場所へ通ずる避難路の機能を有するものであることから、当該区域の特定防災機能の向上が図られるよう、適切な配置及び規模の防災都市施設を定めることが望ましい。特に、広域避難地となる防災都市施設については、面積１０ｈａ以上確保することを原則とすべきである。なお、１０ｈａ未満のものであっても、予想される避難者数や周辺の土地利用状況等を勘案し、建築物の不燃化の促進等とあいまって、避難上必要な機能を有すると認められるものについては、広域避難地として確保することも考えられる。

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．市街地開発事業の都市計画の考え方

#### （１）市街地開発事業の都市計画の基本的考え方

土地区画整理事業等市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。

一方、従前に比べて都市への人口や経済の集中による市街化の圧力は全国的には減少していることに加え、今後は急速な人口減少が見込まれることから、新市街地における市街地開発事業の都市計画決定・実施については、慎重に検討を行うべきである。

なお、市街地開発事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等（法第７条の２第１項に規定する都市再開発方針等をいう。）に即する必要があること、加えて、市町村が定める市街地開発事業の都市計画については市町村マスタープランに即する必要があることに留意が必要である。

また、市町村毎に市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）をあらかじめ定めておくことが望ましい。

#### （２）施行区域

市街地開発事業の都市計画の決定に先立ち、予定地区周辺を含めた区域についての市街地整備の現況と課題、市街地整備の目標等を踏まえ、市街地開発事業の種類、施行区域の設定等について十分検討することが必要である。

具体的な施行区域の設定に当たっては、法第１３条第１項第１２号において「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定める」とされていることを踏まえ定めることが基本となるが、特に既成市街地においては関係権利者や建築物が多いことから、事業の施行を考慮して適切な区域とすることが望ましい。また、段階的又は同時併行的に整備を想定している複数の地区を一体の区域として都市計画に定めることも考えられる。

施行区域の地区界等については、新市街地においては地形・地物を地区界とするとともに、地区内の土地利用計画や道路計画等に配慮し適切な規模と形状により設定することが望ましい。一方、既成市街地においては、新市街地と同様の考え方をとることは事業の円滑な実施等の観点から現実には困難な場合も想定され、区域の形状、地区界の設定については整形かどうかに必ずしもこだわらず、筆界等をもって地区界とするなど弾力的な対応をとることも考えられる。

（３）公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等

土地区画整理事業における公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項、市街地再開発事業における公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画等については、市街地を面的に整備するという市街地開発事業の特徴に鑑み、公共施設や宅地、建築物等それぞれの整備を個別に検討するのではなく、まちのデザイン等良好な都市空間・都市景観の創出を含め、目指すべき市街地像について総合的な検討を行った上で定めることが望ましい。

（４）環境への配慮

市街地開発事業は良好な都市環境の創出を目的の一つとしており、その都市計画決定に当たっては、都市施設の場合と同様、当該事業の市街地環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該事業によって環境に影響を与える可能性がある場合には周辺生活環境や自然的・歴史的環境等について十分に配慮し、環境面以外の要因もあわせて考慮することにより、的確で合理的な判断のもとで計画することが望ましい。

また、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業及び新都市基盤整備事業については、大規模な事業を都市計画に定める場合には、環境影響評価法において、都市計画決定権者が都市計画の手続きの中で環境影響評価を実施することが定められており、その結果を都市計画に適切に反映させることが必要である。

この際、都市計画の手続きと環境影響評価の手続きが同時併行して行われることとなるので、例えば以下のような点について調整を十分行うことが望ましい。

① 方法書手続きの段階における都市計画の内容の情報提供
② 準備書の説明会における都市計画の案の説明
③ 評価書の都道府県都市計画審議会への付議において、環境影響評価についての専門委員・臨時委員の参加、小委員会の設置等による公正・中立な判断の確保
④ 市町村意見の聴取期間の一致

（５）市街地開発事業の都市計画の効果と理由の明確化

市街地開発事業の都市計画は、事業を行うことを前提として定めるものであり、将来の市街地開発事業の円滑な施行を確保するため建築制限等を行うとともに、事業化に当たっては施行者に必要な権限が付与されることとなる。このため、都市計画決定の際の理由書においてはこの点にも留意し、その必要性及び施行区域等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

## ２．他の都市計画との関係等

（１）用途地域等との整合性の確保

市街地開発事業は公共施設と宅地、建築物等を面的に整備するものであり、目指すべ

き土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、市街地開発事業の計画決定に当たっては、目指すべき市街地像について十分検討を行い、必要がある場合には、市街地開発事業の計画決定とあわせて、用途地域等の土地利用に関する計画も適切に決定又は変更することが望ましい。ただし、土地利用に関する計画が、公共施設の配置等事業計画の内容に左右される場合等には、例えば土地区画整理事業の事業計画の決定段階又は仮換地の指定段階等、事業の展開にあわせ用途地域の変更を行うことも考えられる。

また、新市街地等において市街地開発事業を都市計画に定めるに当たり、将来の土地利用計画及び公共施設の計画が明らかでない場合にあっては、市街地開発事業の事業計画等の具体化に備え、当面第一種低層住居専用地域等を定めておくことも考えられる。

（２）拠点開発等における施行区域外の都市施設の適切な見直し

都市構造に大きな影響を与える拠点開発や、跡地等を活用した大規模土地利用転換を伴う場合等、施行区域における都市活動が大幅に増大する市街地開発事業の都市計画に当たっては、施行区域外も含めて、既に都市計画に定められている都市施設によって当該地区の発生集中交通量や下水等が適切に処理できるものとなっているかについて、都道府県等の道路担当部局（当該道路が指定区間の国道である場合には、当該道路を管理する地方整備局）等関係機関と所要の調整を図りつつ十分検討を行う必要がある。そのうえで、当該地区と区域外の道路とを接続する幹線街路や公園等必要な根幹的都市施設を、市街地開発事業の都市計画と併せて一体的に変更し、又は決定することが望ましい。

（３）連続立体交差事業と一体的な市街地開発事業の推進

連続立体交差事業に係る都市高速鉄道の都市計画決定に際しては、鉄道の立体化と併せて駅前広場や関連する街路網を含めた周辺の市街地整備を一体的に進めることが都市整備上極めて有効であるので、関連する土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市計画を都市高速鉄道等の都市計画決定と同時に決定することが望ましい。

（４）地域に身近な施設の取扱い

市街地開発事業を都市計画に定める場合には、事業地区周辺を含め、都市幹線街路等の根幹的施設を施行区域と一体的に定める必要がある。補助幹線街路等の地域に身近な施設についても、地域の状況を踏まえつつ、必要なものを同時に定めることが望ましいが、都市幹線街路等の根幹的施設とは別に事業の展開にあわせて検討されることが合理的である場合も考えられる。例えば、市街地開発事業の進め方として、大街区の整備と大街区内の整備を段階的に行う場合等においては、身近な施設等の計画も段階的に行うことが考えられる。

（５）地区計画等の活用

市街地開発事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、関係権利者間の合意形成を図りつつ、適切な時期に地区計画等を併せて都市計画に定めることが望ましい。

（６）事業完了後の市街地開発事業の都市計画の扱い及び法第５３条の制限の取扱い

事業完了後の市街地開発事業の都市計画については、実際の運用では廃止を行わない場合が多い。

事業完了後に都市計画が廃止されない場合の法第５３条の規定による建築の許可については、市街地開発事業に関する都市計画は事業の施行を目的とするものであり事業の完成によってその目的を達成するものであることから、事業完成後においてまで建築行為の制限を行うことを要しないものであり、事業完了後においては法第５３条の制限は及ばないと解される。

（７）被災復興時における対応

土地区画整理事業、市街地再開発事業及び防災街区整備事業は、地震・火災等による大規模な都市災害からの復興を図る上で有効な手段であるが、被災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が求められる。

被災後速やかに行うべきこととして、防災性の向上に配慮した被災地域全体に係る復興に向けた都市整備の方針を早急に示し、この方針に基づき計画的な再建に着手することが重要である。また、被害が面的に大きな地区については、復興の妨げとなる無秩序な建築を制限することが重要であり、その方策としては建築基準法第８４条に基づく建築規制や被災市街地復興推進地域（被災市街地復興特別措置法（平成７年法律第１４号）第５条）の都市計画の活用が有効である。

土地区画整理事業等の都市計画については、早期に都市計画決定する必要がある一方で住民の一部が現地から避難している状況も想定されるため、都市計画決定に当たって柔軟な対応をとることが望ましく、例えば第一段階では市街地開発事業の区域と骨格的な都市施設等の大枠の都市計画を定め、その後住民等とまちづくり案を作成して第二段階として身近な補助幹線街路や街区公園等の都市計画を定める方法等が考えられる。

（８）防災上危険な密集市街地の改善

防災上危険な密集市街地の改善については、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画等による規制・誘導手法と併せて、建築物の整備を一層促進する必要がある場合には、公共施設と沿道の市街地を一体的に整備する土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等の市街地開発事業や、都市防災総合推進事業、住宅市街地総合整備事業等の各種事業を組み合わせながら実施することが考えられる。（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．市街地開発事業の都市計画の見直し

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しの問題については、都市施設の場合と同様に、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものであるが、これまでの運用において、市街地開発事業の都市計画の見直しについてあまりにも慎重すぎたきらいもある。

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで市街地開発事業の都市計画を廃止することは適切ではなく、次の観点からの検討が必要と考えられる。

① 当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断される場合には市街地開発事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的にその地区の事業化に向けた検討を行うべきである。

② ①に該当しない、地区の整備が主としてその地区の住民の生活環境の改善を目的とするものについては、

1）公共施設が未整備である地区については、当該市街地開発事業の必要性について、公共施設の整備や都市機能の更新の必要性の度合いに加え、地区の関係権利者の意向も考慮して、当該地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で判断することが必要である。この結果、廃止、縮小を行う場合にあっては、地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することなど、当該地区の生活環境をどのように改善するかについて地区住民とともに検討し、合意形成を図った上で都市計画を変更することが望ましい。

2）市街地開発事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、市街地開発事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。

## 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．誘導的手法の活用

都市機能誘導区域に都市機能の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

１）都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合等において市町村長への届出が義務づけられているところであるが、市町村が当該届出者に対して、都市機能誘導区域内での支援措置を紹介したり、当該区域内に存在する公的不動産の提供を行ったりすることにより、誘導を図ることが考えられる。

２）都市機能誘導区域内における誘導施設の整備について国土交通大臣の認定を受けた場合には、民間都市開発推進機構による金融支援や税制上の特例措置が講じられることとされており、これにより誘導を図ることが考えられる。また、あわせて、当該区域内における誘導施設整備や公共交通の利用環境整備への国による財政上の支援制度を活用したり、市町村が独自に支援を行うことも考えられる。

３）都市計画決定の手続を経ることで、市町村が誘導したい用途に限定して、容積率の緩和や用途規制の緩和を行う特定用途誘導地区を活用することも考えられる。

##### ２．規制的手法の活用

上記のような誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により都市機能誘導区域外の都市機能の立地を規制する措置を講じることも考えられる。

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）

さらに、これらの措置により都市機能の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

## 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

#### 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

立地適正化計画の区域内であって、都市機能誘導区域外において行う開発行為のうち、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられている（都市再生法第１０８条第１項)。

また、都市機能誘導区域外において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合、建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。

なお、市町村は都市再生法第１０８条第１項第４号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能である。

##### （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外における誘導施設の整備の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する３０日前までに行うこととされている。

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は、次の①から③のような対応をとることが考えられる。

① 届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うこと。

② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、

イ 規模を縮小するよう調整する等の措置を講じること。

ロ 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整する、又は開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。

③　②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要があるときは都市機能誘導区域内の公有地の提供や当該区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うこと。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、例えば、都市機能誘導区域外で新たに医療施設、福祉施設又は商業施設が建設されることによって、都市機能誘導区域内にそうした施設の立地を誘導するのに支障を来す場合には、勧告を行う必要性が高いと考えられることから、このような場合には勧告を行うよう勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。

## ２．開発許可との関係

### （１）区域区分が定められていない場合

非線引き都市計画区域においては、原則として３，０００㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした非線引き都市計画区域においても、都市機能誘導区域を定めることにより、当該区域外においては誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う際に、都市再生法第１０８条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに誘導施設の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

### （２）区域区分が定められている場合

市街化区域においては、原則として１，０００㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした市街化区域においても、都市機能誘導区域を定めることにより、当該区域外においては誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う際には、都市再生法第１０８条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに誘導施設の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

一方、市街化調整区域に係る開発行為は原則開発許可の対象となり、技術基準及び立地基準により判断されるが、区域区分が定められた都市計画区域内に都市機能誘導区域が定められた場合には、市街化調整区域は都市機能誘導区域外となるため、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合には、当該開発許可に加えて届出制も適用されることとなる。

### （３）届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

届出を受けた市町村は、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合においては、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は連携をとるべきである。具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるよう、原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましく、届出を受けた立地適正化計画関係部局は、

届出者に開発許可申請も要する旨を教示することが望ましい。逆に、届出がなされずに開発許可申請がなされた場合には、開発許可部局は、申請者に対して届出が必要な旨を教示し、届出も速やかに行うよう助言するべきである。

また、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化調整区域において行われる場合には、届出を受けた市町村は、１．（２）①から③までのいずれの対応をとるかは、当該開発行為に係る開発許可上の取扱等について開発許可部局と適宜情報交換しつつ決定することが望ましい。

このほか、届出に係る開発行為が開発許可の対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、都市機能誘導区域外の当該開発行為について、都市機能誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。具体的には、都市機能誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理等に関する協定の締結を求めること等が考えられる。

## 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－３．民間誘導施設等整備事業計画

都市再生法第９５条から第１０２条までの規定による民間事業の認定制度は、誘導施設を整備する民間事業のうち特に効果的なものについて国土交通大臣が認定する制度を設け、金融上の支援（都市再生法第１０３条及び第１０４条の規定による民間都市開発推進機構の出資等・事業への参加）や税制上の特例措置を講じるものである。この際、誘導施設自体を整備するだけでなく、誘導施設の利用者の利便を増進させて当該誘導施設の一層の効果発揮に寄与する施設が立地することも効果的であることから、これらの施設を整備する民間事業も認定及び金融上の支援等の対象としている。

認定の申請に当たっては、民間事業者は、事業の区域、工期、誘導施設の概要等を含む事業内容及び資金計画等を記した申請書並びに図面等の都市再生特別措置法施行規則に定める添付書類を提出しなければならない。

なお､当該事業は市町村が作成する立地適正化計画との強い整合性を求められることから、事業者から国土交通省への申請に際し、市町村を経由して提出することとしている。市町村は、①立地適正化計画の作成主体として、申請に係る事業の計画が市町村の進める立地の適正化に関する施策の方針に照らして適切なものであるか等を検討するとともに、②当該事業により整備される公共施設の管理者となる場合には、その立場から当該計画の内容が適切であるかを検討し、当該計画の内容に異存がない場合はその旨を、異存がある場合にはその内容を意見として付し国土交通省に送付するものとする。

市町村から提出を受けた国土交通省においては、当該事業計画について、立地適正化計画等との整合性に加え、事業遂行の確実性、事業遂行に必要な経済的基礎その他の能力などを審査して認定を行う。

### 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。

## Ａ－５．路外駐車場に係る届出及び勧告

駐車場法では、自動車の駐車の用に供する部分の面積が５００㎡以上の駐車料金を徴収する路外駐車場を設置する場合には、道路交通との調整を図る等のため都道府県知事等への届出が義務づけられている。

さらに、駐車場配置適正化区域においては、居住・都市機能の誘導・移転に伴う自動車流入の集中が見込まれ道路交通の整序化が図られるべきところ、仮に路外駐車場が無秩序に設置された場合には路外駐車場を利用する自動車によって都市中心部への自動車流入の集中を招き、特に路外駐車場の出入口付近での自動車と歩行者の交錯による危険を生じることが懸念される。

一方、都市機能の誘導をより効果的なものとするためにも、路外駐車場を適切に配置することが必要である。

このため、上記の届出対象外の路外駐車場についても配置の適正化を図るため、誘導施設の立地、自動車交通量、歩行者動線等の現状及び将来の見通しから、市町村が条例で定める規模以上の路外駐車場について、市町村長への届出が義務づけられる。

**（届出）**

駐車場配置適正化区域においては、居住・都市機能の誘導・移転とあわせて、路外駐車場の配置及び規模の適正化を図ることにより、自動車と歩行者の動線を分離し、歩行者の移動上の利便性・安全性の向上を図る必要があるため、市町村長への事前届出の対象とすることを可能としている。なお、事前届出の対象となる場合は、建設工事又は用途変更に関する工事に着手する日の３０日前までに届け出るものとする。

**（勧告）**

届出の内容（路外駐車場の位置、規模等）が路外駐車場配置等基準に適合しない場合は、原則として勧告の対象となり、例えば、出入口を配置しないことが基準として定められている区間において駐車場を設置しようとする者に対して、市町村長は駐車場の設置場所や出入口の設置箇所の変更等について勧告を行うことができる。

一方、仮にそうした配置がなされたとしても、駐車場への自動車の過度な流入を招くことなく、出入口に警備員を常時配置して歩行者の安全確保に当たらせる等により実質的に基準に適合と判断される場合等、個別事情を勘案して例外的に勧告の対象としないことも考えられる。

**（土地の取得のあっせん等）**

市町村において、届出をもとに必要に応じて土地の取得のあっせん等の措置を講じることにより、駐車場の配置を適正化していくことも考えられる。

### Ａ－６．集約駐車施設の特例

立地適正化計画において、駐車場配置適正化区域が設定され、駐車施設の機能を集約するための施設（集約駐車施設）に関する事項が記載されているときは、各建築物の敷地内への駐車施設の附置義務に代えて集約駐車施設への附置義務とする条例の制定を可能としている。

これは、居住・都市機能の誘導・移転に伴う自動車流入の集中が見込まれ、道路交通の整序化が図られるべきところ、仮に駐車施設が各建築物の敷地内に分散して設置された場合、これら駐車施設を利用する自動車によって、都市中心部への自動車流入の集中を招き、道路交通の混雑・輻輳（特に駐車施設の出入口付近での自動車と歩行者の交錯による危険）を生じることが懸念されるためである。

## 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．誘導的手法の活用

居住誘導区域に居住の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

1）居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合等において市町村長への届出が義務づけられているところであるが、市町村が当該届出者に対して、居住誘導区域内での支援措置を紹介したり、当該区域内の土地のあっせんを行ったりすることにより、誘導を図ることが考えられる。
2）居住環境向上用途誘導地区を活用し、日常生活に必要な施設の立地を誘導し、居住誘導区域における生活の利便性を向上させることや、居住誘導区域において、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられる。
3）居住誘導区域外の公営住宅を区域内に建て替える際の除却費に対する国の支援制度や、当該区域内における緑化や景観形成に資する取組や公共交通の利用環境の整備等に対する国の支援制度を活用することも考えられる。
4）さらに、市町村の独自の施策として、居住誘導区域内の住宅立地に対して支援を行うことも考えられる。
5）なお、都市機能誘導区域に都市機能の誘導を図ることにより、その周辺の居住誘導区域における居住者の利便性が向上することも誘導的手法として有効であると考えられる。

### ２．規制的手法の活用

上記のような誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により、居住誘導区域外における住宅の立地を規制する措置を講じることも考えられる。その際、都市機能誘導区域に都市機能を誘導する観点から、居住誘導区域外における誘導施設の立地もあわせて規制することも考えられる。
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）
さらに、これらの措置により居住の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

## 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。）

### Ｂ－３．宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の委譲

都道府県知事から市町村長への宅地造成に係る権限の委譲については、都市再生法第８７条の２及び地方自治法第２５２条第１７の２第１項に規定されているところである。

このうち都市再生法第８７条の２の規定に基づく権限委譲については、指定都市及び中核市以外の市町村が、立地適正化計画に防災指針を定め、宅地被害防止事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表した場合は、当該市町村の長は、宅地造成及び特定盛土等規制法第２章から第４章まで、第７章及び第８章の規定に基づく事務（以下「宅地造成等関係行政事務」という。）を自ら処理することできることとされている。

これは、市町村が立地適正化計画に防災指針を定めた場合には、指定都市及び中核市以外の市町村において防災指針に即した宅地の安全性の確保に関する施策を市町村が一体的に行うことができるようにするという趣旨である。なお、宅地造成等関係行政事務は、宅地被害防止事業を実施する区域の内外を問わず一体的に執行することが適切であることから、権限移譲の手続を経た場合には当該市町村の全域について宅地造成等関係行政事務が移譲されることとされている。

権限委譲を受けるには、市町村長があらかじめ都道府県知事に協議をした上で、防災指針を定めた立地適正化計画に宅地被害防止事業を記載することが必要となる。市町村から都道府県に権限委譲の協議があった場合は、当該市町村が宅地造成等関係行政事務を自ら行う意欲を有していることを念頭に置きつつ、当該事務の円滑かつ的確な実施の観点から、従来都道府県が行ってきた宅地造成等関係行政事務の運用に関する考え方等の継続性にも配慮し、協議を行うことが望ましい。

### Ｂ－４．土地区画整理事業の特例（防災住宅建設区）

防災指針に基づき防災・減災対策を促進するに当たっては、居住誘導区域内の災害ハザードエリア内に存する住宅等について、防災措置が講じられた安全な土地への移転を促すことが重要である。

そこで、立地適正化計画に居住誘導区域内における浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業に関する事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（※）を定め、集約換地を行うことを可能としている。

※浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域

事業計画において防災住宅建設区が定められたときは、施行地区内の住宅の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、当該宅地についての換地を防災住宅建設区内に定めるべき旨の申出ができる。当該申出があった場合には、施行者は一定の要件に照らし、当該申出に係る宅地の防災住宅建設区内への換地の指定、又は当該申出に応じない旨の決定をしなければならない。

## Ｂ－５．届出、勧告及び公表

### １．届出、勧告及び公表に関する基本的な考え方

#### （１）届出の対象となる行為

立地適正化計画の区域内であって、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で行われる開発行為のうち、

① ３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② １戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が１，０００㎡以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられている（都市再生法第８８条第１項）。

また、居住誘導区域外において、３戸以上の住宅及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの（以下「住宅等」という。）を新築しようとする場合、建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

なお、「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考とすることが考えられる。

また、条例で定める人の居住の用に供する建築物としては、寄宿舎や有料老人ホーム等を地域の必要性に応じ、条例で定めることが想定される。

なお、市町村は都市再生法第８８条第１項第４号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能である。

#### （２）届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する３０日前までに行うこととされている。

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は次の①から④のような対応をとることが考えられる。

① 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための

施策に関する情報提供等を行うこと。

② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、

イ 規模を縮小するよう調整する、又は、当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち別の区域において行うよう調整する等の措置を講じること。

ロ 居住誘導区域内において行うよう調整する、又は、開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。

③ ②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うこと（都市再生法第８８条第３項及び第４項）

④ 届出が災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に係るものであって、③の勧告を受けた者がこれに従わなかったときに、その旨を公表すること（都市再生法第８８条第５項）。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合や、④の区域に係る届出があった場合、④の区域に限らず、地域の実情を踏まえて住宅開発が望ましくない災害リスクの高い区域に係る届け出があった場合など、居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障を来す場合には、原則として勧告を行うべきであり、具体的な勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。 また、公表を行うか否かについても市町村が適切に判断するものであるが、当該届出に係る行為を業として行うものではない場合や④の区域が解除されることが確実と見込まれる場合を除き、勧告に従わない場合には原則として公表を行うことが望ましい。

公表の手続は、届出様式に記載された届出者の主たる事業所の所在地と名称、開発区域に含まれる地域の名称等及び勧告の内容について、添付された図面と併せ、市町村のウェブサイトに掲載することをもって行うことが考えられる。

公表した場合には、当該公表がなされた新築住宅に係る固定資産税の減額措置が適用除外となるなど、公表した事実の情報を必要とする部局が存在するため、公表した旨を必要な部局間で共有することが望ましい。また、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が適用除外となる旨は、勧告する際に届出者に伝達するとともに、公表に至った場合には公表内容に併せてウェブサイトに掲載することが望ましい。

## ２．開発許可との関係

### （１）区域区分が定められていない場合

非線引き都市計画区域においては、原則として３，０００㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、

立地基準への適合性は審査されない。こうした非線引き都市計画区域においても、居住誘導区域を定めることにより、当該区域外においては特定開発行為を行う際に、都市再生法第８８条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに住宅等の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

また、非線引き都計区域内の居住調整地域に係る特定開発行為（都市再生法第９０条に規定する特定開発行為をいう。以下、単に「特定開発行為」という。）は開発許可の適用対象となり、立地基準への適合性についても審査されることとなるが、居住調整地域は、居住誘導区域外に定められることから、特定開発行為を行う場合には、開発許可と届出の双方が対象となる。

### （２）区域区分が定められている場合

市街化区域においては、原則として１，０００㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした市街化区域においても、居住誘導区域を定めることにより、当該区域外においては特定開発行為を行う際に、都市再生法第８８条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに住宅等の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

また、市街化区域内の居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の適用対象となり、立地基準への適合性も審査されることとなるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、特定開発行為を行う場合には、開発許可と届出の双方が対象となる。

一方、市街化調整区域に係る開発行為は原則開発許可の対象となり、技術基準及び立地基準により判断されるが、区域区分が定められた都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合には、市街化調整区域は居住誘導区域外となるため特定開発行為を行おうとする場合には、当該開発許可に加えて届出制も適用されることとなる。

### （３）届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

居住調整地域において届出制と開発許可の双方が適用される場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬を来すことのないよう、届出を受ける市町村が開発許可を行うことが望ましい。そのため、特段の事情のない限り、都道府県は居住調整地域を定めた市町村に対して、都市再生法第９３条の手続により、開発許可権限を移譲すべきであると考えられる。市町村が居住調整地域を定めていない場合でも、都道府県は立地適正化計画を作成した市町村に対して、地方自治法に基づき開発許可に関する事務処理委任を行うことを検討することも考えられる。

また、開発許可に関する事務を市町村が処理するか否かにかかわらず、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は密接に連携をとるべきである。具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるよう、原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましく、届出を受けた立地適正化計画関係部局は届出者に開発許可申請も要する旨を教示することが望ましい。逆に、届出がなされずに開発許可申請

がなされた場合には、開発許可部局は、申請者に対して届出が必要な旨を教示し、届出も速やかに行うよう助言するべきである。

さらに、立地適正化計画を尊重するため、居住誘導区域外の届出に対する勧告基準を参照して、市街化調整区域や居住調整地域における開発許可基準を適宜改めることも考えられる。

また、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、居住調整地域や市街化調整区域において行われる場合には、届出を受けた市町村は、１．（２）①から③までのいずれの対応をとるかは、当該開発行為に係る開発許可上の取扱等について開発許可部局と適宜情報交換しつつ決定することが望ましい。

このほか、届出に係る開発行為が開発許可の対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、居住誘導区域外の当該開発行為について、居住誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。具体的には、居住誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理等に関する協定の締結を求めること等が考えられる。

### Ｃ．老朽化した都市計画施設の改修に関する事業の都市計画事業認可みなし

居住誘導区域や都市機能誘導区域において老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を都市計画事業として施行しようとする場合が想定されるが、従来は多種多様な対象施設ごとに個別に都市計画事業認可が必要となり、手続が煩雑となっていた。

本特例制度は、立地適正化計画に都道府県知事等の同意を得て都市計画法第５９条第１項の認可に関する事項として老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を都市計画事業として施行する予定である旨を記載した場合、この立地適正化計画を公表した際に都市計画事業認可があったものとみなすものである。これにより、立地適正化計画の作成・変更に併せて、改修が必要となる都市計画施設について、都道府県知事に一括して協議することや、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となる。このため、居住誘導区域や都市機能誘導区域における老朽化した都市計画施設の改修を効果的・効率的に進めるために、本制度を活用することが考えられる。

本制度の活用に当たっては、都市再生法第１０９条の３に基づき市町村が立地適正化計画を公表した後、法第６２条第１項に基づき都道府県知事において遅滞なく告示等が行えるよう、都市再生法第１０９条の２第２項に基づく協議の際、市町村は都道府県に対して立地適正化計画の公表時期の予定等についての考え方を示すことが適当である。

なお、都市計画事業認可に関する事項に記載できる事業は、市町村が自ら施行する事業に限られ、都道府県や民間事業者が施行する事業は含まれないことに留意することが必要である。

### Ｄ．居住誘導区域等権利設定等促進計画

#### Ｄ－１．居住誘導区域等権利設定等促進計画についての基本的な考え方

溢水、湛水、津波、高潮、土砂災害等の災害により甚大な被害が想定される災害ハザードエリアに既に立地している住宅や施設については、事前防災の考え方に基づき、災害が発生する前の段階から災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の移転を誘導することが重要である。一方で、発災前の移転はその必要性が認識されていたとしても、住民等の合意形成の難しさ、手続の煩雑さ等の課題から、被災後の移転と比べてなかなか移転が進まない状況である。

居住誘導区域等権利設定等促進計画制度は、災害ハザードエリアから居住誘導区域や都市機能誘導区域に住宅や施設を移転する場合に、立地適正化計画を作成している市町村が主体となって、移転元の住民や施設の所有者等、移転先の土地・建物の所有者等の意見を調整した上で、住宅や施設の移転に必要な権利設定等を記載した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ものである。

市町村が本計画を公告した場合には、計画の記載内容のとおり、所有権、賃借権等が設定又は移転されるとともに、不動産登記法の特例により、移転に当たって必要な登記手続を市町村が一括して代行することが可能である。

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には、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、居住誘導区域等権利設定等促進計画制度の活用を積極的に検討することが考えられる。

### Ｄ－２．関連する支援施策等との連携

市町村長は、居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成等に必要な限度で、その保有する居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地及び当該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災害リスクの高いエリアからの移転が進められることにより、より安全な地域への居住等の誘導が進むことが期待される。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、住居や施設の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。

## Ｅ．低未利用土地権利設定等促進計画

### Ｅ－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。

### Ｅ－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。

### Ｅ－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、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

**（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、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、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっ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。

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、市町村長の認可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、市町村長の認可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・再編等を場合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っ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、あっせんを行うことができる。この際、あっ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）**

市町村長の認可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）跡地等管理等協定

**（跡地等管理等区域における市町村の対応）**

市町村は、跡地等管理等区域において、跡地等管理等指針に即して跡地等の適正な管理や必要に応じて緑地、広場等の整備が行われるよう、当該区域内の跡地等の所有者や使用及び収益を目的とする権利を有する者（以下「所有者等」という。）に対し、必要となる情報の提供、指導、助言その他の援助を行うこととしている。具体的には、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置、地域住民等が利活用する上で必要な緑地等の整備方法や整備後の管理方法等についての指導や助言等を想定している。

市町村長は、跡地等管理等区域において、所有者等が跡地等管理等指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良好な生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理等指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。勧告に当たっては、具体の事実に即して、明示的に勧告すべきである。一方、勧告はあくまで適正な管理の実現を意図して設けられた権限であり、所有者等の跡地等の利用を不当に制限できるものではないことに留意する必要がある。なお、所有者等が自ら適正な管理等を行うことが困難となっている場合には、跡地等管理等協定制度の活用を含め、適正な管理等が行われるよう幅広く検討する必要がある。

**（跡地等管理等協定）**

跡地等管理等区域においては、跡地等管理等指針に基づき、所有者等が跡地等の適

正な管理等を行うことが原則であるが、所有者等の疾病や高齢化、不在地主化等により、自ら跡地等を適正に管理することが困難となることが想定される。

跡地等管理等協定は、市町村又は都市再生推進法人等（都市再生推進法人、緑地保全・緑化推進法人又は景観整備機構をいう。以下同じ。）が、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図るために跡地等を適正に管理するほか、地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動等の場として利活用することが必要となる場合に所有者等と協定を締結することにより、所有者等に代わり、市町村又は都市再生推進法人等が当該跡地等の管理や緑地、広場等の整備を行う制度である。

跡地等管理等協定を締結する際には、当該跡地等の所有者及び使用及び収益を目的とする権利を有する者の全員の合意を得る必要があることに留意する必要がある（都市再生法第１１１条第２項)。また、跡地等管理等協定を締結した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。

跡地等管理等協定においては、「跡地等管理等協定の目的となる跡地等」（以下「協定跡地等」という。)、「協定跡地等の管理等の方法に関する事項」、「協定跡地等の管理等に必要な施設の整備に関する事項」、「跡地等管理等協定の有効期間」及び「跡地等管理等協定に違反した場合の措置」を記載する必要がある。

ア　「跡地等管理等協定の目的となる跡地等」については、跡地等の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、必要に応じて、図面等を添付することが望ましい。

イ　「協定跡地等の管理の方法に関する事項」は、例えば跡地等の清掃、除草、樹木の剪定や枯損した樹木の伐採等、跡地等の管理に必要な措置を定めるほか、地域住民等が利活用する上で必要な緑地や広場等を整備する際は、必要に応じて、整備後の点検や維持修繕等の管理方法について定めることが考えられる。

ウ　「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」は、例えば管理に必要な用具を保管する物置、防火施設、周辺に対する生活環境及び美観風致に与える影響を軽減するための塀、立ち入りを制限するための柵等の、跡地等の適正な管理に資する施設のほか、地域住民が当該跡地を利活用する上で必要である、緑地、広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等の地域の防災に資する施設等の整備について定めることが考えられる。

エ　「跡地等管理等協定の有効期間」を定めるに当たっては、当該土地の所有者等の将来の土地利用意向との調整を十分に図り設定することが望ましい。

オ　「跡地等管理等協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為があった場合についてあらかじめ協定当事者間での対応ルールを定めることなどが考えられる。

ⅰ　協定の有効期間中に所有者等が正当な事由なく協定に定められた方法に反して跡地等を利用した場合

ⅱ　協定に基づいて地方公共団体又は都市再生推進法人等が行う管理等行為を妨害する場合

ⅲ　協定に定められた費用の負担条項が定められている場合、それに反して費用の負担を行わなかった場合等

跡地等管理等協定は、跡地等管理等指針に定める事項に適合するとともに、跡地等の管理等に支障がないにもかかわらず土地所有者等による当該土地の利用を一切禁止する等、協定跡地等の利用を不当に制限するものとならないよう留意する必要がある。

**（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。

なお、当該特例措置は、規定上、都市再生推進法人等が締結する跡地等管理等協定について適用されることとされているが、市町村が締結する跡地等管理等協定区域内に保存樹等が存する場合においては、当該市町村の長が保存樹等の指定者であることから、樹木保存法の趣旨に照らして当該市町村は当然に当該保存樹等を適正に管理することとなる。

## 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、跡地等管理等協定のほか、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）都市利便増進協定制度

都市利便増進協定は、都市再生整備計画に記載された都市利便増進協定区域内の一団の土地の所有者、借地権等を有する者若しくは建築物の所有者（以下「土地所有者等」という。）間、又は土地所有者等と都市再生推進法人との間で、都市のにぎわいや憩いを創出するために、広場、街灯、並木等の施設等（以下「都市利便増進施設」という。）を一体的に整備又は管理する協定を締結することにより、当該整備や管理に必要な費用負担等の役割分担等をあらかじめ決めておく制度である。

都市利便増進協定を締結する際には、必ずしも都市利便増進協定区域内における土地所有者等の全員の参加は不要であるが、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。

（２）都市再生整備歩行者経路協定

都市再生整備歩行者経路協定は、都市再生整備計画に記載された都市再生整備歩行者経路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、都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路を整備及び管理する協定を締結することにより、当該整備や管理に必要な費用負担等の役割分担等をあらかじめ決めておく制度である。

都市再生整備歩行者経路協定を締結する際には、都市再生整備歩行者経路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ことに留意する必要がある。また、当該協定には承継効が付与されるため、協定を締結してい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であっても協定の効力は継続することに留意する必要がある。

（３）低未利用土地利用促進協定

低未利用土地利用促進協定は、市町村又は都市再生推進法人等が、都市再生整備計画の区域内に存する低未利用土地の有効かつ適切な利用の促進を図るため、都市再生整備計画に記載された低未利用土地の所有者等と協定を締結することにより、所有者等に代わり、当該低未利用土地において緑地、広場、集会場等の施設（以下「居住者等利用施設」という。）の整備及び管理を行う制度である。

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。

市町村においては、必要に応じこれらの協定制度を活用しながら、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上を図っていくことが望ましい。

## 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
- 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理や緑地、広場等の整備

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。

## Ⅳ－３　開発許可制度について

### Ⅳ－３－１　総論

#### １．開発許可制度の意義

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

許可を要することとされた開発行為については、あらゆる区域において技術基準への適合性が審査されることとなる一方で、立地基準への適合性は、特に開発行為の立地の適正性を確保する必要性が高いと考えられる市街化調整区域及び居住調整地域においてのみ審査されることとなる。なお、市街化調整区域においては、原則としてあらゆる開発行為について、立地基準への適合性が審査されるが、居住調整地域においては、その予定建築物の用途が一定規模以上の住宅等である開発行為についてのみ、立地基準への適合性が審査される。このように、市街化調整区域と居住調整地域について立地基準への適合性の審査対象となる開発行為が異なるのは、市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、あらゆる開発行為について立地基準による規制が用いられているのに対して、居住調整地域では、都市において生活サービス施設を維持して、今後も都市の生活を支える機能を維持できるようにするため、居住誘導区域に居住を誘導するという取組を促進するという目的から、開発行為の予定建築物の用途が住宅等である場合についてのみ立地基準による規制が用いられているためである。

現在の都市においては、既成市街地で空き地、空き家等の低未利用土地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共公益施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた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、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティの形成のための手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれているところである。

こうした中で、開発許可制度は、市町村マスタープラン、都市計画区域マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能する必要があり、その具体的な適用場面において、こうしたマスタープランの内容に沿った運用を行うことが望ましい。

換言すると、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画に関する制度など都市計画に関連する諸制度並びに税制・金融・予算上の

各種の措置等とあいまって開発許可制度を運用していくことが求められているといえる。なお、都市的な土地利用が都市計画区域外においても確認されている状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされており、都市計画区域の内外を問わず、適正な都市的土地利用の実現が開発許可制度の役割となっている。

## ２．良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

良好な宅地水準の確保は、具体的には法第３３条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。特に、コンパクトシティを形成していくこととあわせて、一定の区域において技術基準の強化や規制規模の引下げを検討することが考えられる。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、その期待される機能を発揮するためには、単に整備するのみならず、整備後の維持・管理が適切に行われる必要がある。そのため、維持・管理や更新等に係る費用の負担等も含めた協定を締結するなど、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

## ３．市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第７条第３項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第３４条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第３４条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更な

る市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第３４条の趣旨に照らしながら、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、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空き地、空き家等の低未利用土地の増加につながらないかなどについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は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。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

## ４．居住調整地域における開発許可の在り方

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景を踏まえ、都市構造を集約化して都市の機能を維持していくため、立地適正化計画の区域のうち、市街化調整区域以外であって、居住誘導区域外の区域において定められる、住宅地化を抑制すべき区域である。

そのため、この区域においては、住宅地化を抑制するため、３戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が１，０００㎡以上のもの及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的の開発行為等が開発許可制度の適用対象とされ、法第３３条の技術基準に加えて、法第３４条の立地基準に適合する場合に許可を受けることができることとされる。

立地基準に関しては、市街化調整区域においては原則としてあらゆる開発行為等が開発許可制度の適用対象となるのに対して、居住調整地域においては特定開発行為や都市再生法９０条に規定する特定建築等行為（以下、単に「特定建築等行為」という。）のみが開発許可制度の適用対象となるという点が異なっている。なお、居住調整地域は、同時に市街化区域又は非線引き都市計画区域であるが、特定開発行為であれば、その規模が令第１９条第１項に掲げる規模未満であっても許可の対象となることになる。これは、居住誘導区域外に、居住調整地域に関する都市計画が定められた場合には、開発許可という、より強力な手法を用いることで、立地適正化計画の区域全体における住宅の配置状況等を勘案し、住宅立地を適切にコントロールすることを目指すという趣旨である。なお、居住調整地域はそもそも事業者等による一定規模以上の住宅開発を抑制するために定めるものであることから、個人が自己居住用の住宅を建築する目的で行う開発行為については立地基準に基づく規制対象とはならない。

## ５．審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第３４条第１４号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待されるところであり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

## ６．許可不要の開発行為について

法第２９条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされているところである。

## Ⅳ－３－２　一般的事項

### １．住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知

開発行為及び建築行為に関する規制の趣旨及び内容については、地域住民等関係者に周知徹底させ、法の遵守について協力が得られるよう配慮することが望ましい。特に、市街化調整区域及び居住調整地域における規制や技術基準の運用の内容については、十分な周知措置を講ずることが望ましい。

また、地域住民等関係者からの相談については、窓口の設置等適切に対処することが望ましい。

### ２．執行体制の整備等

（１）開発許可に関する事務の効果的・効率的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、洪水・土砂災害等災害ハザードエリア担当部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、保健医療部局、教育関係部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効果的・効率的な運営を図ることが望ましい。

#### （２）関連行政との調整に関する横断的組織の整備等

①　土地利用調整会議の設置

大規模な開発行為や比較的小規模であっても関係部局が多岐にわたり相互の調整を図る必要がある開発行為等他の行政分野と特に密接な連絡調整を必要とする開発事案については、当該都道府県等の部内に関連行政分野を網羅した土地利用調整会議等の横断的調整組織（以下「土地利用調整会議」という。）を設ける等機動的な審査体制を整備することにより、問題の所在の明確化及び意思の統一化を図り、これに従い関係事務の同時並行的な処理を図ることが望ましい。

土地利用調整会議は、事業者から大規模開発事業に関する協議の申し入れがなされた場合や関係部局が多岐にわたると判断される場合などに、関係部局による合同ヒアリングを実施するとともに、土地利用調整会議担当窓口課等において、各部局に対し協議期限を設定すること等により適切な進行管理を行うことが望ましい。

土地利用調整会議については、関係部局における審査・調整が概ね了した時期に開催するのではなく、審査の初期段階における関係部局からの問題点の指摘、審査の中途段階における調整、事務処理の状況把握等事務処理の迅速化を促進するための進行管理の徹底が図られるように努めることとし、この場合において、特に実務担当者レベルにおける会議の開催が具体的な調整の促進には有効と考えられるので、その積極的な開催に努めることが望ましい。

関係各課ごとに判断が異なる場合や都道府県と市町村の判断が異なり、調整に時間を

要する場合には、あらかじめ、関係各課や都道府県と市町村の間で十分な連絡調整を行うことが望ましい。

② 土地利用調整会議の構成

土地利用調整会議の構成については、相当数の部課にわたることが予想されるが、当該組織における協議及び調整の過程においては必要に応じ、特に関係の深い部課を中心とした実務的な協議及び調整の場を設ける等を特に開発許可担当部局が中心となって行うことにより、問題点の整理等協議及び調整の促進を図ることが望ましい。

土地利用調整会議の構成メンバーには、市町村からの進達事務の迅速化及び公共施設の管理者協議と都道府県レベルでの調整の同時並行的処理の推進のためにも、土地利用調整会議に関係市町村を構成員として加える等、土地利用調整会議において関係市町村との意見調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

また、関係法令・条例との調整が長引くことにより、開発許可手続全体が影響を受ける場合があることから、調整会議を活用して、関係部局と積極的に調整を図り、開発許可手続の迅速化に努めることとし、この際、市町村の担当者を調整会議に出席させるなどにより、都道府県と市町村との間の連絡調整も積極的に図ることが望ましい。

③ 協議の経過、結論、指示事項等については、必要の都度開発許可担当部局において、速やかに申請者側に明確な形で伝え必要な措置を講じさせるとともに、この場合において、各行政分野に係る細部にわたる具体的事項を除き可能な限り窓口の統一を図ることが望ましい。

④ 開発許可の技術基準に係る事項について他の行政上の観点から規制している場合においては、特に調整を密にし関係図面の流用等申請者に無用の負担をかけることのないよう取扱うことが望ましい。

### （３）都市再生法の規定による市町村への権限の移譲等

都道府県知事から市町村長への開発許可に係る権限の移譲については、都市再生法第９３条第１項から第３項まで及び地方自治法第２５２条の１７の２第１項に規定されているところである。

このうち都市再生法に基づく権限移譲については、居住調整地域に関する都市計画を定めた市町村（指定都市、中核市を除く。）の長が一定の手続を経た場合には、居住調整地域における開発許可関係事務のみならず、従来からの市街化区域や市街化調整区域等における開発許可関係事務についても、移譲されることとされている。これは、市町村が都市構造の集約化を進めるため、立地適正化計画を作成するとともに、居住調整地域に関する都市計画を定めた場合には、当該市町村が住宅等の立地の適正化に関する施策を主体的に実現できるよう、住宅等の立地のコントロールについても当該市町村が自ら行う必要性が認められるためである。また、居住調整地域における開発許可関係事務と従来からの開発許可関係事務は、一体的に執行することが適切であることから、権限移譲の手続を経た場合にはすべての開発許可関係事務が移譲されることとされている。

具体的な手続としては、居住調整地域に関する都市計画を定めた市の長は都道府県知事と協議することによって、町村の長は都道府県知事に協議して同意を得ることによっ

て開発許可関係事務を新たに処理できることとなる。市町村が開発許可関係事務を処理する意欲を持ち、都道府県知事との協議を求めた場合には、原則的に市町村が開発許可関係事務を担うことが望ましいという点を踏まえ、都道府県知事は開発許可関係事務の円滑かつ的確な実施の観点から、従来都道府県が行ってきた開発許可制度の運用に関する考え方等の継続性にも配慮し、協議を行うことが望ましい。特に町村が協議を求めた場合には、当該町村の体制上明らかに開発許可関係事務を担えない等の例外的な場合を除いて、原則的に都道府県知事は町村が当該事務を担うことについて、同意することが望ましい。

### （４）条例による市町村等への権限の移譲等

地方自治法第２５２条の１７の２第１項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、法第３４条第１１号及び第１２号並びに令第３６条第１項第３号ハの条例制定についての規定は、法第３章第１節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村に適用される規定であることに留意する必要がある。

なお、法第８６条及び令第４４条の規定による港務局の長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。

## ３．開発審査会

開発審査会は、地方自治法第１３８条の４に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第２０２条の３、第２０３条の２等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第７８条第２項から第７項までに定めるもののほか、必要な事項を令第４３条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

委員の構成については、法第７８条第３項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は、市街化調整区域及び居住調整地域における法第３４条第１４号関係の事務を通して開発許可制度の円滑な運用にあたり重要な役割を担っているところであり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や、定例会の

開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどして、できる限り弾力的に運用することが望ましい。

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可が地域の実情に応じて円滑かつ迅速に行われるよう、次により事務処理市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

（１）事務処理市町村が開発審査会に付議する案件を適時適切に処理することができるよう、その求めに応じてできる限り弾力的に開発審査会を開催すること。

（２）開発審査会に付議する案件についての開発審査会の場における説明、委員に対する事前説明等については、事務処理市町村から求めがあった場合には、特段の支障がない限り、これらを事務処理市町村が自ら行うことができること。

一方で、居住調整地域に関する都市計画を定め、開発許可関係事務を移譲された市町村については、任意で開発審査会を設置することができることとされている。これは、こうした市町村において、住宅地化を促進するおそれがなく、かつ居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為として、都市再生法及び都市再生特別措置法施行令による読替後の法第３４条第１４号の基準を適用できるか否かについて、市町村の開発審査会の判断に基づくこととして、開発許可関係事務の一体的運用を図ることができるようにするためである。こうした趣旨から、開発許可関係事務を移譲された市町村は、開発審査会を設置することが望ましいが、開発許可関係事務の執行体制の確保等の観点や開発許可申請件数の見込み等を勘案して、市町村が適切に判断するものである。

## ４．農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可（法第３４条の２に基づく協議の成立を含む。（１）①において同じ。）又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

### （１）処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

①　開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア　開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあっては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。）に関する処分をしようとするときは、あら

かじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ　開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第４２条の規定による許可

開発許可権者は、法第４２条第１項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第４５条の規定による承認

開発許可権者は、法第４５条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第８１条の規定による処分

開発許可権者は、法第８１条第１項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

（２）その他の連絡等

① 開発許可権者は、法第３８条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。

② 開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第２９条第１項若しくは第２項若しくは第４３条第１項又は農地法第４条第１項若しくは第５条第１項の規定に違反して開発行為等を行っている事例（開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。）を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。

③ 開発許可権者は、法第２９条又は第４３条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。

## ５．居住誘導区域外における届出制との調整

都市再生法第８８条に基づく届出制及び開発許可の双方が適用される場合、開発行為を行おうとする者は、通常届出を行った上で立地適正化計画関係部局と相談しつつ開発許可申請を行うことが想定されるが、開発許可申請のみが先行してなされた場合には、申請を受けた開発許可権者は、市町村への届出も必要である旨を教示し、開発許可処分が届出への対応に先行することのないよう、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。

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。

なお、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、開発許可を受けることによって、同法第１２条第１項又は第３０条第１項の規定による許可を受けたものとみなされ、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第７３条第１項の規定による許可を受けたものとみなされるため、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、各法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

## ７．関係者との調整

（１）市町村における協議・指導行政との同時並行的処理

開発行為の実施に当たっては、開発区域の存する市町村と開発者との間において法第３２条の協議又は開発許可申請に係る経由若しくは進達に関する事務のほか、様々な観点からの協議又は行政指導が行われているところであり、円滑かつ確実な開発行為を進めるためある程度必要な事前手続となっているが、手続全般の促進を図る観点から許可権者においても適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可に関する法的事務処理との同時並行的な処理に努めることが望ましい。

（２）開発許可に関する資料、情報等の明確化等

開発許可に関する審査事務に関しては、審査内容も広範かつ複雑であり、かつ、関連する部局も多岐にわたることから、あらかじめ審査手続及び審査内容に関する資料、情報等の一般化及び明確化を図っておくことは申請者側にとっても便宜であり、事務処理の円滑化及び迅速化に資することともなるので、各許可権者においては極力これら審査に関する窓口、手続、手順、図書その他の必要書類、許可基準等についてあらかじめ周知、公開等の措置を講じておくことが望ましい。

（３）社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる要求等への対応

開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる場合にあっては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着手までにその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

（４）再開発型開発行為における開発許可担当部局と建築確認担当部局及び都市計画担当部局との連絡調整の徹底

二次的な開発行為（以下「再開発型開発行為」という。）については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にも極めて密接な関連を有して行われること、また、開発許可の基準の運用の適正化を図る場合の要件に総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定が含まれていることから、建築確認担当部局、都市計画担当部局との緊密な事前調整が必要となる。

従って、再開発型開発行為については、建築確認又は都市計画の事務と開発許可事務との調整を円滑化するため、再開発型開発行為に関する所要の連絡調整を実施する場を設ける等、迅速な手続処理を行うことが望ましい。

（５）大規模開発に係る公安委員会との調整

① 開発区域の規模が原則として５ｈａ以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第３３条第１項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

② 大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するように配慮することが望ましい。

## ８．開発許可後の進行管理等

開発許可後の進行管理については、例えば開発許可を受けた事業計画において定めている法線と異なる法線で道路を建設していることが判明した事例、工事完了公告前に家を建て、第三者に転売してしまった事例等進行管理を適切に行っていれば防ぎ得たか少

なくとも違法行為の程度が軽微なうちに発見し得た事例も見受けられるので、次の方針により進行管理の強化に努めることが望ましい。

（１）開発許可した案件については、適宜工事施行状況の報告を求める等工事の実施状況の把握に努めること。

（２）工事完了公告前の建築の防止については、建築確認担当部局との連絡協力体制を確立するとともに、開発許可の現地について巡回を行うこととし、違反が見受けられる場合には早急に法第８１条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

（３）市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違法行為と考えられるものについては、法第８１条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。

（４）工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について法第８０条に基づき報告を求めることとし、この報告を受けたときは、当事者の工事完了の意思の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導すること。

（５）上記指導にかかわらず、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第８０条に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行うこと。

（６）廃止の意思がありながら、いつまでも廃止の手続をせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められるものについては許可を取り消すこと。

（７）工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者が法第３７条、第４１条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性と開発者の開発の利益とを比較の上、開発者側に特段の保護すべき利益がない限り、許可を取り消しても差し支えないものであること。

## ９．市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

（１）法第３４条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）に存する

農地については、規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第３４条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該市街化調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

①　第１号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

②　第２号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

③　第６号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

④　第７号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

⑤　第９号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地における令第２９条の８第１号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

⑥　第１３号

穴ぬき市街化調整区域内の農地は、そもそも農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて市街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

⑦　第１４号

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域内の農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

（２）法第４３条の運用

法第４３条に基づく令第３６条第１項第３号の運用に当たっては、（１）の趣旨に準じて、慎重に審査することが望ましい。

## 10. その他

開発許可制度については、特に定義規定や制度の適用関係、許可基準に係る留意事項等に関する技術的助言として、本指針に加え開発許可制度運用指針（平成２６年８月１日国都計第６７号国土交通省都市局長通知）を定めているところであり、そちらを参照すること。

# 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

### （公聴会・説明会の開催等）

法第１６条第１項では、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることとされている。これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第１７条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨である。特に、法第１６条第１項において公聴会の開催を例示しているのは、住民の意見を反映させるための措置として、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するべきという趣旨であることに留意する必要がある。

この点、説明会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民に説明する場と考えられ、公聴会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民が公開の下で意見陳述を行う場と考えられる。

都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである。ただし、説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の原案の内容と内容についての具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されているときは、その説明会を公聴会に代

わるものとして運用することも考えられるが、この場合においても、住民がその内容を十分把握した上で、公開の場での意見陳述を行うための場となるよう十分留意するべきである。

なお、市町村マスタープランについては法第１８条の２により、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとされている。

住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明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、まちづくり協議会を中心としたワークショップの開催、まちづくり協議会による案の提案等各種方策を、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する都道府県又は市町村の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

**（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こと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が有効である。

**（都市計画案の縦覧）**

法第１７条第１項に規定する都市計画案の縦覧については、情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成１４年法律第１５１号）及び国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則（平成１５年国土交通省令第２５号）の規定により、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。

住民への幅広い周知を図る観点から、当該縦覧に当たっては原則としてインターネットに情報を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とするべきである。

**（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。

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）。

住民への幅広い周知を図る観点から、当該公告及び縦覧に当たっては原則としてインターネットに情報を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とするべきである。

**（都市計画の案の理由書）**

法第１７条第１項では、都市計画の案の公衆への縦覧の際に、都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添付することとされているが、これは都市計画決定権者としての説明責任を明確にするとともに、都市計画について住民との合意形成の円滑化を図ることとしたものである。

したがって、理由書において、住民が都市計画が決定され、又は変更される理由を十分に理解できるようにすることが必要であり、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。また、用途地域や都市施設等の具体の配置の理由等について、これらの都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

**（都市計画決定手続の条例による付加）**

都市計画手続に係る事務は、自治事務であることから、地方公共団体の判断において条例で手続を付加することは当然可能であるが、都市計画法上の手続は、国民の財産権が一方的に侵害されないよう担保するための最低限の手続であることから、条例によっ

て手続を簡素化することは許されないと解すべきである。法第１７条の２は、上記の趣旨を確認し、明確化したものであることに留意すべきであり、都市計画について住民の合意形成を図り、都市計画を着実に実施するため、当該条例の制定について積極的に検討されることが望ましい。

条例の内容としては、市町村マスタープランや都市計画について、公聴会、説明会を必ず開催するものとすること、都市計画の案の縦覧期間を法定の２週間よりも長い期間とすること、まちづくり協議会による提案等の住民の意見を反映しながらまちづくりを行う方法を定めること等が考えられる。

**（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ている。

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
・　都市計画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こと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はなく、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。

なお、都市計画の決定又は変更の手続においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて、公正・透明な審議を通じた判断がなされることが必要である。このため、例えば、大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行うに当たっては、主たる利用者

である消費者の視点が適切に反映されるよう、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会における委員構成を工夫すべきである。この工夫としては、例えば、あらかじめ公募等により一般の住民を都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の委員に加える措置のほか、学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員（又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員）とする措置等が考えられる。

また、男女共同参画社会の形成を促進するため、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会においても一方の性に偏らない委員の登用に努めることが必要である。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や定例会の開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどして、できる限り弾力的に運用することが望ましい。

**（都道府県の協議等）**

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、都道府県と市町村が都市計画決定権者として都市計画を定める場合に、適切な役割分担の上でそれぞれが定める都市計画相互に矛盾を生じるようなことがあってはならず、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するものとする必要がある。

このため、法第１９条第３項において、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならないとされている。

都道府県知事は、市町村との当該協議に当たっては、同条第４項において、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うものとされており、例えば、都市計画区域マスタープランその他都道府県が定める都市計画との適合性、都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響、周辺市町村への影響等を勘案して判断することとなる。

その際、

・周辺市町村への影響等を考慮して定めた都道府県策定の土地利用ガイドライン

・森林・緑地等の保全や災害リスク等への安全性の観点から都道府県が定めた広域的な土地利用方針

・鉄道や幹線道路沿線等市町村間のまちづくり連携に対する都道府県の取組方針

など、広域的な視点に関する都道府県の方針を明らかにした上で、それらも考慮することが望ましい。なお、関係市町村に対する法第１９条第５項に基づく求めは、こうした協議の観点から必要となる範囲において説明や資料作成等を求めるべきである。

また、市町村は、法第６条の２第３項の規定により、都市計画区域マスタープランに即したものとなるよう都市計画を定めなければならず、そのため、都道府県は、都市構造の目標その他主要な都市計画の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

都道府県知事は、当該協議に当たり、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができることとされてい

る。これは、都道府県が当該市町村以外の市町村の状況を円滑に把握できるよう設けられたものであり、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることが望ましい。

市町村は、当該協議において、都道府県知事に対し、定めようとする都市計画の案を丁寧に説明し、都道府県知事は、協議を受けるときはできる限り速やかに協議に係る都市計画の案について検討すべきである。

また、都道府県知事は、当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要がある。一方、市町村は、都道府県知事から都市計画の案に対する意見が示された場合には、当該意見に対し、真摯に検討した上で市町村としての考え方を示すなど、都道府県知事と市町村は相互に説明を尽くし、協議が調うよう努めるべきである。

こうした考え方を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図るため、標準的な協議の実施方法等について、都道府県と市町村の間で調整の上ルール化し、これを明示しておくことが望ましい。その際、以下のような点についてルール化することが考えられる。

・　都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への付議等法令上必要とされている都市計画決定手続を開始する以前の段階における事前協議の活用を基本とすることにより、協議の円滑化を図ること。その際、都市計画の案の公告・縦覧に先立って、十分な時間的余裕を持って事前協議を行うこと。
・　都道府県知事は、事前協議を含め協議を行う場合の標準的な協議期間をあらかじめ設定することにより協議の時間管理を行うこと（その際、都道府県知事が関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めた上で、それを協議に反映することができるよう、十分な期間を設定すべきである。この場合において、不必要に協議が長期化することのないよう留意すべきである。また、都市計画の案が事前協議を了したものから修正がない場合には、合理的な範囲内において、標準的な協議期間よりも実際の協議期間を短縮することが考えられる。）。
・　事前協議を含む協議における都道府県知事の意見を踏まえた案としない場合には、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出すること。

さらに、協議にかかる事務負担の軽減のため、例えば、

・　都道府県は協議に必要な資料について事前に市町村と共有するとともに、求める資料は必要最小限とする。
・　事前協議を実施している場合、法に基づく協議の際に、事前協議から変更のない資料については、都道府県に再度提出することは不要とする。
・　複数の都市計画（例えば、道路、下水道、用途地域等）の決定又は変更を行う場合、必要に応じて都市計画部局に窓口を一本化して、同時並行で手続を進める。

などの対応が考えられ、これらを参考に、都道府県と市町村との間で相互に十分な意思疎通を図り、必要に応じて協議方法を見直すことが望ましい。

なお、法第２４条第６項において、都道府県は、必要があると認めるときは、市町村

に対し、期限を定めて必要な措置をとるべきことを求めること（以下「措置の求め」という。）ができるとされている。都道府県は、市町村と都道府県知事との協議の過程で措置の求めを行う場合には、不要又は不当な措置の求めが行われることのないよう、法第１９条第４項に規定する協議の観点（一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点）と同様の観点から行うべきである。この場合において、協議の透明化を図る観点から、以下の点について留意することが望ましい。

・　都道府県が措置の求めを行う場合には、その合理的な理由についてもあわせて明示すること。
・　市町村が措置の求めを受けた場合には、これに対して講じた措置若しくは講じようとする措置又は何ら措置を講じない場合にはその旨を、合理的な理由を付して明示すること。

**（都市計画に関する知識の普及及び情報の提供）**

都市計画が円滑かつ的確に決定され、その内容が実現されるには、決定された都市計画を住民自らがまちづくりのルールとして受入れ、これを積極的に遵守していく姿勢が根底になければならない。

その意味で、身近なまちづくりについ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中、これまで以上に都市計画への住民参加を、実効性のあるものとすることが求められているといえる。

また、都市計画の提案制度の積極的かつ適切な活用を図る観点からも、住民が自らの居住する地域について定められている用途地域等の都市計画の内容について知ることや、都市計画制度について日常の生活環境を支える重要な制度インフラとして関心を深めることが重要である。

このため、地方公共団体にあっても、地域住民に対して、都市計画制度についての理解を深めると同時に、まちづくりに参画しやすい環境の整備に資するよう、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めることが肝要であり、このための方策として、地域の実情に応じて例えば以下のような取組を行うべきである。

・都市計画制度に関する講習会、ワークショップ等の開催
・まちづくり協議会等への支援
・都市計画に関するパンフレット等の作成
・都市計画に関するホームページの作成、インターネットの活用　　等

特に、上記のホームページの作成、インターネットの活用については、近年、インターネット利用者が急激に増加しており、今後、従来の「市政だより」等の手法に代わって住民が都市計画にアクセスする有効な方法になると考えられることから、例えば、住民にわかりやすい都市計画制度についての基本的な解説、既に定められている都市計画に関する情報提供（図面を含む。）、公聴会・説明会の開催日時の通知、都市計画案の縦覧の期間、場所等都市計画決定手続についての情報提供、現在定めようとしている都市計画の案の内容についての情報提供（図面を含む。）、意見募集等に活用することが考え

られる。

**（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。

**（都市計画の構想段階における手続）**

**（１）趣旨・目的**

近年、市民ニーズの多様化や市民のまちづくりへの参加意識の高まり等を背景に、都市計画においても、より早期の段階から検討内容を開示し市民参画を進める取組を講じるなど、手続の客観性、透明性を高め、段階的に市民の合意を得ながら計画の熟度を高めていく取組の必要性が高まってきているところである。

また、平成２５年度より改正環境影響評価法の施行に伴い、方法書を作成する前の、事業に係る概ねの位置や規模等を検討する計画の立案段階（以下「構想段階」という。）における環境の保全の見地からの手続として配慮書手続が導入されることとなり、当該手続の対象となる都市施設又は市街地開発事業（以下「都市施設等」という。）について都市計画に定めようとする場合においては、都市計画決定権者は、事業を実施しようとする者（以下「事業施行予定者」という。）に代わって当該手続を講じることとされたところである。

一方、都市計画法においては、都市計画の案を作成しようとするこの段階における具体の手続は定めていないものの、本来、都市計画は、環境面のみならず、社会面、経済

面なども含めた検討を通じて定められるべきものであることに鑑みれば、都市計画決定権者が当該配慮書手続を講じる場合においては、これに併せて都市計画上の見地からの総合的な検討を行うなど、適切な対応を図ることが必要となるものと考えられる。

このような背景の下、都市計画決定権者においては、早期の段階から検討内容等を開示し、市民参画を進めていくことが必要な都市施設等の都市計画について、都市施設等の概ねの位置や規模など概略の案を総合的に評価し、その結果を基に住民意見を聴取、反映しつつ計画の熟度を高めていくプロセスとして、以下に記載する各事項に基づく手続（以下「都市計画の構想段階手続」という。）を講じることが求められる。

なお、本項は、環境影響評価法の改正に伴う当面の措置として、同法に基づく配慮書手続の対象となる都市施設及び市街地開発事業について記載しているが、今後、国においても、さらに当該都市計画の構想段階手続の充実を図ることとする。

### （２）構想段階手続の基本的考え方

① 構想段階手続の概要

都市計画の構想段階手続とは、前述のとおり、都市計画決定権者が、対象とする都市施設等の都市計画について、都市計画のマスタープランを策定してから、都市計画の案の公告・縦覧に至るまでの間の都市計画の案を作成しようとする過程の中で、都市施設等の概ねの位置や規模など都市計画の概略の案を検討する計画の立案段階において講じる手続であり、手続の概要は、おおむね以下のとおりである。

1) 複数の都市計画の概略の案の設定

－手続の対象となる都市施設等の概ねの位置や規模など、都市計画の概略の案を複数を基本として設定。

2) 複数の都市計画の概略の案の評価（構想段階評価）

－設定した複数の都市計画の概略の案毎に、都市計画上の見地から総合的に評価を実施。この際、その評価の結果等については住民等の意見を聴取。

3) 都市計画の概略の案の決定

－構想段階評価の結果、及び住民意見等を踏まえ、都市計画の案のもととなる都市計画の概略の案を決定。

② 上位計画への適合性等

都市計画の構想段階手続は、都市計画の案を作成しようとする過程の手続として行われるものであることから、構想段階手続を経て決定される都市計画の概略の案は、法の趣旨に照らし、国の計画に適合するとともに、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものとするほか、対象となる都市施設等の都市計画を市町村が定める場合においては、市町村の都市計画に関する基本的な方針に即したものとすべきである。

また、構想段階手続を受け、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針又は市町村の都市計画に関する基本的な方針における記述、表現等の具体化を図る必要が生じた場合には、できる限り速やかにこれを反映させる措置を講じることが望ましい。

③ 事業施行予定者との連携

都市計画の構想段階手続を講じるに当たっては、都市計画決定権者として、事業実施想定区域等の十分な情報等をもとに現実的かつ合理的な複数の概略の案を設定する必要があること、また、事業等に係る十分な情報開示のもとに、的確に住民意見等を聴取する必要があること等から、事業施行予定者から情報の提供を受けるとともに適宜状況等を確認するなど、事業施行予定者とも十分な連携を図ることが必要である。

### （３）対象都市計画

現時点で当該手続の必要性が想定される都市計画は、以下のとおりである。

○　環境影響評価法第２条第２項に規定する第一種事業に該当する都市施設又は第一種事業に係る市街地開発事業を都市計画に定めようとする場合においては、構想段階手続を実施すべきである。

○　環境影響評価法第２条第３項に規定する第二種事業に該当する都市施設又は第二種事業に係る市街地開発事業を都市計画に定めようとする場合においては、構想段階手続を実施することが望ましい。この際、当該都市施設等について環境影響評価法に基づく配慮書手続を講じる場合においては、構想段階手続を実施すべきである。

○　第一種事業又は第二種事業に該当しない都市施設又は市街地開発事業を都市計画に定めようとする場合であっても、当該都市施設等が円滑な都市活動の確保、良好な都市環境の保持その他都市計画上の見地から影響が大きいと認める場合においては、構想段階手続を実施することが考えられる。

### （４）標準的な手続

都市計画決定権者は、地域の状況や対象となる都市計画の特性等に応じ、個別に、都市計画の構想段階手続として講ずべき適切な手続を検討することが必要であるが、この際の基本となる標準的な手続は以下のとおりである。

① 構想段階手続の要否の判断

都市計画決定権者は、都市施設、市街地開発事業について、当該都市施設等の事業施行予定者とも協議の上、都市計画の手続の実施を検討する必要性が生じた場合には、都市計画上の見地から当該都市施設等に係る都市計画の構想段階手続を行うこととするかどうか判断するものとする。なお、都市計画決定される都市施設、市街地開発事業に関する構想段階における手続については、当該都市施設等をどの段階で都市計画に定めようと判断するかによって、都市計画決定権者が都市計画の構想段階手続を行う場合以外に、事業施行予定者が行った当該段階における手続を受けて都市計画決定権者がその後の都市計画手続を引き継ぐ場合もあるところである。

② 複数の都市計画の概略の案の設定（位置等に関する複数案の設定）

都市計画決定権者は、都市計画に定めようとする都市施設等について都市計画の構

想段階手続を行おうとする場合においては、都市計画のマスタープランとの整合性に留意し、また、都市計画上の目的に照らし、総合的な見地から、複数を基本として都市計画の概略の案を設定するものとする。

この際、本手続が都市計画の案を作成しようとする過程において講じられる手続であることに鑑み、案については、現実的かつ合理的な案を設定することが必要である。

③ 構想段階評価の実施

都市計画決定権者は、設定した都市計画の概略の案毎に、（５）に即して設定する評価項目について評価を行い、その結果をとりまとめ、公表するものとする。

この際、評価結果をとりまとめる過程、又はとりまとめた評価結果について、適切に住民意見や、関係者、関係行政機関等の意見を聴取するよう努めることが望まれる。住民意見の聴取に当たっては、公聴会等を開催するなど、都市計画法第 16 条に基づく手続として行うことも考えられる。

また、予め都市計画審議会に報告し意見を聴取する等の手続を講じることも考えられる。

（環境影響評価法に基づく配慮書手続との調整）

都市計画の構想段階手続の対象となる都市施設等について、環境影響評価法に基づき配慮書手続を行う場合においては、都市計画決定権者は、環境影響評価法令に基づき、配慮書等を公表しなければならないとされているほか、配慮書の案又は配慮書について、一般の環境の保全の見地からの意見を求めるよう努めることとされている。

この場合、配慮書を公表する時には、併せて構想段階評価の結果を公表するとともに、配慮書の案又は配慮書についての一般の意見の聴取を行う時には、併せて構想段階評価の結果の案又は構想段階評価の結果についての一般の意見の聴取を行うことが望ましい。

④ 都市計画の概略の案の決定（事業実施区域等の決定）

都市計画決定権者は、構想段階評価の結果及び当該評価結果に係る住民意見等を踏まえ、手続を行った当該都市施設等に係る都市計画の案の作成に先立ち、都市計画の概略の案を決定するものとする。

また、都市計画の概略の案は、都市計画の案の基となるものであることに鑑み、決定した概略の案を、必要に応じて、都市計画を定めようとする目的、当該概略案の選定理由、都市計画上の留意事項・配慮事項などの事項を附して、公表することが望ましい。この際、予め、都市計画審議会に報告し、意見を聴取する等の手続を講じることが考えられる。

（環境影響評価法に基づく方法書手続との調整）

都市計画の構想段階手続の対象となる都市施設等について、環境影響評価法に基づき配慮書を作成した場合においては、環境影響評価法第５条に基づく事業実施区域等の決定と、上記の都市計画の概略の案の決定は、一体的に行うものとする。

### （５）評価分野・評価項目

① 基本的考え方

都市計画決定権者は、都市計画の構想段階評価を行うときは、都市計画法第１３条の都市計画基準及び本運用指針に照らし、評価の対象となる都市計画に係る都市施設等ごとに、以下をもとに、適切な評価分野、評価項目を設定するものとする。

② 都市施設に関する評価分野等

「都市計画の一体性・総合性の確保」、「自然的環境の整備又は保全」、「適切な規模及び必要な位置への配置」、「円滑な都市活動の確保」及び「良好な都市環境の保持」を基本に評価分野を設定し、対象地域の状況や当該都市施設の特性等に応じ、分野ごとに必要な評価項目を設定するものとする。

③ 市街地開発事業に関する評価分野等

「都市計画の一体性・総合性の確保」、「自然的環境の整備又は保全」及び「施行区域の一体的な開発、整備の必要性」を基本に評価分野を設定し、対象地域の状況や対象事業の特性等に応じ、分野ごとに必要な評価項目を設定するものとする。

## 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はなく、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、都市緑化支援機構のほか、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（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。

これは、地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むとともに、必要な場合に機動的な都市計画の決定又は変更がなされるよう、都市計画の決定又は変更に関し民間のイニシアティブを認め、まちづくりの推進に関する民間の経験と知識をより積極的に取り込む観点から、認めているものである。

**（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。

提案を行う際に添付する都市計画の素案としては、都市計画の種類、名称、位置及び区域（市街地開発事業に関するものにあっては、施行区域）その他の都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項が具体的に記載され、かつ、その土地の区域が明確に示された平面図等が作成されることが必要であるが、一方、都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていれば足りるものであることから、必要以上に詳細な記載を求めるべきでないことに留意すべきである。なお、都市計画決定権者が提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をするか否かについて判断するに際し必要がある場合は、提案を行った者に対し、資料の提出その他必要な協力を要請することは妨げられないものである。

都市計画の提案は、原則として０．５ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている（令第１５条）。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画

のそれぞれを提案することが可能である。

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こととされているが（令第１５条）、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。

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の３分の２以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが（規則第１３条の４第１項第２号）、これについては、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の３分の２以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

### （３）提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

提案に係る都市計画の決定又は変更をするか否かの判断基準は、通常の都市計画の決定又は変更をする場合の基準と異なるものではない。このため、提案に係る都市計画の決定又は変更に係る画一的な判断基準を設ける等硬直的な運用をするべきではない。

都市計画の提案をしようとする者は、都市計画に関する十分な知識や情報を有しない場合もあることから、あらかじめ都市計画の提案制度に関する相談窓口を設けることも考えられる。

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の案や関連する情報について具体的に提示することが求められるものであることから、提案を踏まえて都市計画の案を作成しようとするに当たって、公聴会・説明会の開催等をする場合には、提案に係る都市計画の素案を、作成しようとする都市計画の案に関連する情報として提示することも考えられる。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、都市再生法（提案がなされてから６月以内）とは異なり具体的な期間を限るものではないが、都市計画決定権者は、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならないとされている（法第２１条の３）。また、計画提案者は、事業を行うため当該事業が行われる土地の区域について都市計画の決定又は変更を必要とする場合には、計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限等を記載した書類を提出することができることとされている（規則第１３条の４第２項）。都市計画決定権者は、都市計画の決定又は変更の提案がなされた場合には、これらを踏まえ、提案

者が都市計画の決定又は変更を希望する期限について、その理由や期限の設定が正当でないと認める場合を除き、これをできる限り尊重しつつ、遅滞なく、当該事務の処理を行うべきである。特に、建築物の用途規制の変更など土地所有者や開発事業者等が具体的な土地利用を行う目的で提出した計画提案については、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断をできる限り速やかに行い、提案者が当該計画提案から１年以内に都市計画の決定又は変更を希望する場合には、長期にわたる環境影響評価を要する計画提案である等、当該期限内に都市計画の決定又は変更を行うことが困難な場合を除き、遅くとも１年以内に計画提案を踏まえた都市計画の決定若しくは変更をし、又は決定若しくは変更をしない旨の通知を行うべきである。

提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合及び提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合には、都市計画決定権者は、都市計画審議会に提案に係る都市計画の素案を提出することとされているが（法第２１条の４、第２１条の５第２項)、これは、都市計画審議会の意見を聴くことで都市計画決定権者の判断が適正になされるようにするためのものであり、また、提案に係る都市計画の素案の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合には、都市計画審議会における適切な審議を図るためのものでもある。そのため、都市計画決定権者は、提案に係る素案の提出と併せて、都市計画審議会に対して、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない理由や提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする理由を十分に説明するべきであり、また、必要に応じて、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい。

都市計画決定権者は、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は、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされているが（法第２１条の５第１項)、理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとするべきである。

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．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）

都市再生法第４章第６節第２款に規定する都市計画の提案制度は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることとすることによ

り、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設されたものである。

制度の運用に当たっては、このような趣旨を十分踏まえ、民間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、③ ①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。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。

なお、都市計画の素案の内容が都市計画に関する基準に適合するものであることが提案の要件とされているが、例えば、現在定められている都市再開発方針等に明確に適合しない都市計画の提案があった場合であっても、都市計画決定権者の判断により、都市再開発方針等の見直しと併せて、当該都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うことが可能であることに留意すべきである。

提案に係る都市計画の素案に係る事業が環境影響評価法第２条第４項に規定する対象事業に該当するものであるときは、当該事業について同法に基づく環境影響評価を実施していることが提案の要件とされているが（都市再生法第３７条第２項第３号)、提案どおりに都市計画の決定又は変更が行われなかった場合には、改めて環境影響評価を実施しなけ

ればならない場合も想定されることから、対象事業に係る提案を行おうとする者は、当該提案に係る事業の環境影響評価の実施に先立って、当該提案に係る都市計画の素案の内容について、都市計画決定権者と事前の調整を行うことが望ましい旨を周知することが考えられる。

提案を行う際に添付する都市計画の素案としては、都市計画の種類、名称、位置及び区域（市街地再開発事業及び土地区画整理事業に関するものにあっては、施行区域）その他の都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項が具体的に記載され、かつ、その土地の区域が明確に示された平面図等が作成されることが必要であるが、都市計画決定権者は、原則として、提案が行われた日から６月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うこととされていることから（都市再生法第４１条第１項及び第２項)、提案の処理に係る事務の円滑化に資するよう、提案を行おうとする者は、都市計画の素案として法第１４条の規定に基づいた総括図、計画図及び計画書を作成することが望ましい旨周知することが考えられる。なお、都市計画決定権者が提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をするか否かについて判断するに際し必要がある場合は、提案を行った者に対し､資料の提出その他必要な協力を要請することは妨げられないものである。

都市計画を定めてその内容を実現するためには、提案に係る土地の区域の土地所有者等の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人の理解が必要とされることから、提案を行おうとする者は、提案に先立ち、土地所有者等の同意を得る過程等において、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民や利害関係人に対して当該提案及び提案に係る都市再生事業の内容を十分に説明し、理解を得るように努めるよう周知することが望ましい。

### （２）提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

提案に係る都市計画の決定又は変更については、通常の都市計画の決定又は変更と同様に、公聴会・説明会の開催、都市計画の案の公告・縦覧、意見書の提出及び都市計画審議会への付議といった手続を経るものであり、公聴会・説明会の開催は基本的に省略されるべきではないことは言うまでもないが、提案に先立って、提案を行おうとする者と関係住民及び利害関係人との間で、提案及び都市再生事業の内容について意見交換が行われ、当該提案に関係住民及び利害関係人の意見が十分反映されていると認められるときには、公聴会・説明会の開催を省略することも考えられる。

都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められ、また、案件が事前登録され、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市再生法に規定する都市計画の提案制度においては、都市計画決定権者は、原則として、提案が行われた日から６月以内に当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更に係る処理を行うものとされていることから、必要に応じて、案件の登録や都市計画審議会の開催の弾力化を行うこと等により、提案に係る手続の迅速化を図ることが望ましい。

なお、都市再生法第４１条第２項は、やむを得ない理由がある場合には６月の処理期間を延長できるとしており、当該「やむを得ない理由」としては、例えば、災害発生による事務処理上の困難がある場合が想定されるが、同項の運用に当たっては、同条第１項において６月という処理期間を明示したことの趣旨が、民間によるプロジェクトの計画的な推

進を可能とすることにあることを十分に踏まえ、いたずらに処理期間を延長することのないよう留意すべきである。

提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合及び提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合には、都市計画決定権者は、都市計画審議会に提案に係る都市計画の素案を提出することとされているが（都市再生法第３９条、第４０条第２項）、これと併せて、都市計画審議会に対して、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない理由や提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする理由を十分に説明するべきであり、また、必要に応じて、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい。

都市再生法においては、都市再生法第３７条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、都市計画行政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。

# Ⅵ. 都市計画基礎調査

## １．都市計画基礎調査の充実

都市計画は長期的な見通しに基づいて策定される計画であり、その合理性を確保するとともに都市計画に伴う権利制限の公平性・公正性を担保することが重要である。そのため都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを都市計画基礎調査として定期的に把握し、その状況に応じて適切に都市計画を決定又は変更する必要がある。

とりわけ、今後の都市を取り巻く情勢の変化の中では、客観的・定量的なデータの裏付けをもって、それらを可能な限り明示して都市計画の運営を行うことが必要である。

都市計画基礎調査に際しては、都市を構成する諸要素を経済面、社会面、環境面から俯瞰的に把握し、課題の抽出や分析・評価が適切にできるよう、地域特性や都市計画の内容を踏まえて調査項目の設定を行うことが望ましい。調査項目や調査方法の詳細については、別途定める都市計画基礎調査実施要領を参考にされたい。

都市計画基礎調査は都道府県が調査主体として実施するものであるが、これと連携して市町村が実施する調査の結果を活用するなど、市町村と連携して効率的に調査を実施することが望ましい。

また、都市計画基礎調査は都市計画区域及び準都市計画区域を対象に実施されるものであるが、生活圏域や都道府県域全体の状況把握の視点、広域調整への活用の視点から、周辺についてもあわせて同様の内容について調査を実施することも考えられる。

なお、都市計画基礎調査の結果を都道府県が関係市町村に通知するに当たっては、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・分析や幅広い活用に適する形での送付が望ましい。

## 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や立地適正化計画の作成に当たっての根拠とするだけではなく、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、都市のスポンジ化への対応に加え、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必要である。

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。また、都市計画基礎調査情報をはじめとした都市計画情報の整備に当たっては、別途定める都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス及び都市計画データ標準製品仕様書を参考にされたい。