

改 正 案	現 行
<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-1 都市計画制度の運用のあり方</p> <p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>3 記載内容</p> <p>立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 居住誘導区域の外側において、住宅地化を抑制する必要がある場合に 	<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-1 都市計画制度の運用のあり方</p> <p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>3 記載内容</p> <p>立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 居住誘導区域の外側において、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等の措置が講じられることとなることから、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ければならない。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) ~ (3) (略)

(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 (略)

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。

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等の措置が講じられることとなることから、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ければならない。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) ~ (3) (略)

(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。

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 (略)

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。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D 地域地区

9. 都市再生特別地区

(1) 趣旨
(略)

(2) 基本的な考え方

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とともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、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。

3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D 地域地区

9. 都市再生特別地区

(1) 趣旨
(略)

(2) 基本的な考え方

(略)

(3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

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明示した場合においても、都市の魅力の向上等に資することが見込まれるその他の民間事業者の創意工夫について、幅広い提案内容を積極的に検討すべきである。

⑦ 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。

(略)

(3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

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

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

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

(4) その他

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

1 1 特定用途誘導地区

(1) 趣旨

(略)

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

(略)

2) 誘導施設を有する建築物の容積率の最高限度

(略)

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つては、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

(略)

(3) 配慮すべき事項

1) ～4) (略)

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べきである。

1 1 特定用途誘導地区

(1) 趣旨

(略)

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

(略)

2) 誘導施設を有する建築物の容積率の最高限度

(略)

3) 建築物の高さの最高限度

(略)

(3) 配慮すべき事項

1) ～4) (略)

1 2 ~ 2 2 (略)

I 立体道路制度（法第 1 2 条の 1 1 ・都市再生法第 3 6 条の 2 関連）

（1）趣旨

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

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

（2）基本的な考え方

① (略)

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

③ 道路の上空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

1 2 ~ 2 2 (略)

I 立体道路制度（法第 1 2 条の 1 1 ・都市再生法第 3 6 条の 2 関連）

（1）趣旨

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

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

（2）基本的な考え方

① (略)

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

③ 道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場

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

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。

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

また、特定都市再生緊急整備地域の国際競争力の強化に向けた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。

④～⑦ (略)

(3) 配慮すべき事項
(略)

④～⑦ (略)

(3) 配慮すべき事項
(略)

IV—2—5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. 跡地等管理協定等

(1) (略)

(2) その他の協定制度

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

①・② (略)

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

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. 跡地等管理協定等

(1) (略)

(2) その他の協定制度

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

①・② (略)

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2第2項）。また、低未利用土地利用促進協定を締結した土地所有者等に変更があった場合には、当該協定の効力は継続しないことに留意する必要がある。

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。

2. 都市再生推進法人

都市再生推進法人は、

- ・ 都市再生整備計画の区域における都市開発事業や、居住誘導区域内における住宅の整備に係る都市開発事業
 - ・ 誘導施設や公共施設等の整備
- などの施設整備のみならず、
- ・ 公共施設等の管理
 - ・ 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の管理
 - ・ 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の管理
 - ・ 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

などの管理も含めて、幅広くまちづくりに関連する業務を行うものである。

市町村においては、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。

2. 都市再生推進法人

都市再生推進法人は、

- ・ 都市再生整備計画の区域における都市開発事業や、居住誘導区域内における住宅の整備に係る都市開発事業
 - ・ 誘導施設や公共施設等の整備
- などの施設整備のみならず、
- ・ 公共施設等の管理
 - ・ 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の管理
 - ・ 跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

などの管理も含めて、幅広くまちづくりに関連する業務を行うものである。