

都市計画運用指針（新旧対照表）

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

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。

(略)

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

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、あるいは雨水の流出抑制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。

(略)

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流出抑制に資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

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ら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。

(略)

(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

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ら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。

(略)

(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重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。

(略)

(3) 非線引き都市計画区域等

(略)

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

な都市環境の形成に寄与する重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、雨水の流出抑制等、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。

(略)

(3) 非線引き都市計画区域等

(略)

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流出抑制等の機能も勘案し、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。

(略)

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-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～⑤ (略)

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流出抑制等の機能も勘案し、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。

(略)

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-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～⑤ (略)

⑥ 市町村マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が、当該区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に配慮することが望ましい。

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

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-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(背景)

(略)

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

② 市町村マスタープランを定めるに当たっては、当該マスタープランに盛り込む事項が、当該区域の生活環境、自然的環境等に及ぼす影響について十分に配慮することが望ましい。

例えば、当該区域の緑地等が有する雨水の流出抑制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。

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-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(背景)

(略)

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、低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。

(略)

2. (略)

3. 記載内容

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 居住誘導区域

① (略)

② 居住誘導区域の設定

1) (略)

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。

(4)～(13) (略)

(14) 公共交通等に関する事項

ワークを形成することが重要である。

(略)

2. (略)

3. 記載内容

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 居住誘導区域

① (略)

② 居住誘導区域の設定

1) (略)

2) 都市再生法第81条第19項、同法施行令第24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。

(4)～(13) (略)

(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、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・充実に努める必要がある。

このため、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・充実に係る施策を周辺まちづくりと一体的に検討し、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、立地適正化計画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（平成19年法律第59号）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ことが望ましい。

② 留意すべき事項

1) 居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保・充実に係る

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の設定、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を確保する必要がある。

このため、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を立地適正化計画に記載することが望ましい。

② 留意すべき事項

1)

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) 交通施設の利便性等の向上について

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

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を確保するためには、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、公共交通の確保等に係る施策については、基幹的な公共交通軸の形成と定時性の向上や運行の多頻度化などのサービスの充実のほか、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施策を総合的に検討することが望ましい。

2)

異なる交通モードの乗換場所となる交通結節点については、乗

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、徒歩や自転車による駅へのアクセスに配慮した自由通路や自転車駐車場の整備、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。

これらの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

便性の向上やバリアフリー等に配慮し検討することが望ましい。また、徒歩、自転車、公共交通等を組み合わせ、最適な交通手段の利用を促す取組についても検討することが考えられる。なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域との間の公共交通によるアクセスの利便性について、わかりやすく示すため、例えば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など、立地適正化計画に記載することが望ましい。

3)

公共交通のサービスの確保を図る際には、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）の枠組みを活用することも考えられる。例えば、路線や運行計画の変更等により地域公共交通を再編する場合には、地域公共交通再編実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を受けることで、当該計画の維持を困難とするような行為を国が防止したり、当該計画に記載された事業が実施されない場合に、当該事業の実施主体に対して国が勧告・命令したりすることとなるなど、地域の实情に応じた地域公共交通の再編を実効性のある形で行うことが可能となる。

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續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。

6. 他の計画との関係

(略)

①・② (略)

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、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

6. 他の計画との関係

(略)

①・② (略)

③ 地域公共交通

コンパクトシティの実現に当たっては、公共交通の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公共交通の充実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第5条に規定する地域公共交通網形成計画は、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、必要に応じて、両計画を一体的に策定することも考えられる。

は、それらを一体の計画として作成することが望ましい。

④ (略)

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、都市機能誘導区域の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。

④ (略)

⑤ 低炭素まちづくり

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、都市機能誘導区域の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。

⑥～⑩（略）

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D. 地域地区（法第8条関連）

1. ～ 6. （略）

7. 高度利用地区

(1) （略）

(2) 基本的な考え方

①・② （略）

③ 容積率の最高限度等

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

⑥～⑩（略）

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

D. 地域地区（法第8条関連）

1. ～ 6. （略）

7. 高度利用地区

(1) （略）

(2) 基本的な考え方

①・② （略）

③ 容積率の最高限度等

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、相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等の総合的な環境負荷の低減に資する取組又は避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

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

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要が認められる場合には特定の用途の建築

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総合的な環境負荷の低減に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

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

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要が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・c (略)

2)～5) (略)

(3) (略)

8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) 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

物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

b・c (略)

2)～5) (略)

(3) (略)

8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) 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～エ (略)

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 (略)

3) (略)

9. ～16. (略)

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

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～エ (略)

- c (略)

3) (略)

9. ～16. (略)

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。

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

保全を図ることで、雨水の流出抑制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。

18. 緑地保全地域

生物多様性の確保や雨水の流出抑制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。

(略)

19. 特別緑地保全地区

(略)

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。

(略)

20. (略)

21. 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) (略)

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

(略)

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

より地域地区の種類、位置、区域、面積、名称を定める。

(略)

19. 特別緑地保全地区

(略)

特別緑地保全地区は、雨水の流出抑制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。

(略)

20. (略)

21. 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) (略)

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

(略)

加えて、生産緑地地区は、雨水の流出抑制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。

22. ～23. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 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

を図るために積極的に指定することが望ましい。

22. ～23. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 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。

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。

②～⑥ (略)

(2)・(3) (略)

(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)～21) (略)

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

①～⑤ (略)

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。

②～⑥ (略)

(2)・(3) (略)

(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)～21) (略)

(5) 関係行政機関との調整

①～⑤ (略)

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) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

①・② (略)

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

(略)

(6) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

①・② (略)

(2) 地区整備計画

(略)

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)・2) (略)

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)・6) (略)

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)～5) (略)

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

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)・2) (略)

3)・4) (略)

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)～5) (略)

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) ~ 12) (略)

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) ~ 3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a・b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i 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

6) ~ 11) (略)

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) ~ 3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a・b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i 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、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。

iii～v (略)

d～g (略)

5) (略)

③ 配慮すべき事項

1)～3) (略)

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。

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総合的な環境負荷の低減に資する取組みを評価することも考えられる。

iii～v (略)

d～g (略)

5) (略)

③ 配慮すべき事項

1)～3) (略)

4) 住居専用地域において再開発等促進区を決定するにあたっては、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)～7) (略)

(4) (略)

4.・5. (略)

6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。また、住宅の確保、屋上緑化、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

5)～7) (略)

(4) (略)

4.・5. (略)

6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。また、住宅の確保や、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みを評価し、容積率の最高限度を

透施設等の整備等の都市の水災害対策に資する取組を評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

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

③・④ (略)

(3) (略)

7. ～ 9. (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

割増すことも考えられる。

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

③・④ (略)

(3) (略)

7. ～ 9. (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

A. ～G. (略)

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。

A. ～G. (略)

(新設)

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を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 共通事項

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

H. 流通業務団地

(略)

J. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

(略)

K. 一団地の復興拠点市街地形成施設

(略)

L. 防災都市施設

(略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

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

(略)

I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

(略)

J. 一団地の復興拠点市街地形成施設

(略)

K. 防災都市施設

(略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

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・変更に伴って、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。

本制度の活用にあたっては、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。

IV-3 開発許可制度について

IV-3-2 一般的事項

1. ~ 5. (略)

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・変更に伴って、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。

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。

IV-3 開発許可制度について

IV-3-2 一般的事項

1. ~ 5. (略)

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

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第8条第1項の規定による許可は不要となり、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は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

7. ～10. (略)

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宅地造成等規制法、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、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、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、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互にくい違いを生じないように関係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、関係部局との調整は、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、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第8条第1項の規定による許可は不要となり、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は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

7. ～10. (略)

