

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

(IV-2-1. G 地区計画)

改正後	現 行
<p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) 再開発等促進区</p> <p>① （略）</p> <p>② 基本的な考え方</p> <p>1) （略）</p> <p>2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針</p> <p>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。</p> <p>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（「<u>一号施設</u>」という。「IV-2-1 G 3. (3) 再開発等促進区」において同じ。）の配置及</p>	<p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1・2 （略）</p> <p>3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) 再開発等促進区</p> <p>① （略）</p> <p>② 基本的な考え方</p> <p>1) （略）</p> <p>2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針</p> <p>a 再開発等促進区に係る法第12条の5第5項第1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。</p> <p>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2号の道路、公園その他の政令で定める施設（「<u>二号施設</u>」という。「IV-2-1 G 3. (3) 再開発等促進区」において同じ。）の配置及</p>

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～e (略)

2) (略)

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 (略)

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

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二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～e (略)

2) (略)

3) 二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、二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、二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二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 (略)

c 二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、二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・b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i (略)

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 (略)

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

なお、イの評価を行うに当たっては、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等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。

iii～v (略)

d～g (略)

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のかつ具体的に確定していない場合にあつて、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 (略)

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

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・b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i (略)

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 (略)

イ 整備する二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り組みを評価することも考えられる。

iii～v (略)

d～g (略)

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のかつ具体的に確定していない場合にあつて、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 (略)

b 3)の「二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 (略)

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おうと考えられる。

e～g (略)

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

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二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 (略)

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二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おうと考えられる。

e～g (略)

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、二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

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条のただし書き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 (略)

2)～6) (略)

7) 関係行政機関との調整

a～c (略)

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 (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) (略)

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

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条のただし書き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 (略)

2)～6) (略)

7) 関係行政機関との調整

a～c (略)

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、再開発等促進区に二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、当該二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二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 (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) (略)

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1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・d (略) (略)

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

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、二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二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・d (略)

3) 二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、二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、二号施設としては、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 (略)

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 (略)

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 (略)

③ 配慮すべき事項

1) ～3) (略)

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、二号施設として定めて差し支えない。

c (略)

d 二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、二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 (略)

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、きめ細かく二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 (略)

③ 配慮すべき事項

1) ～3) (略)

4) 関係行政機関との調整

a・b (略)

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、当該二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。

4～9 (略)

4) 関係行政機関との調整

a・b (略)

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二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、当該二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。

4～9 (略)