

## 第3回都市計画制度小委員会 参考資料

都市計画制度に関する地域主権改革への対応	ページ (1)
国土交通省成長戦略(抜粋)	(2)
低炭素都市づくりガイドライン(案)概要	(7)
制度検討の方向性(第1回小委員会資料)	(8)

# 都市計画制度に関する地域主権改革への対応

## 【第2回委員会提出資料(抜粋)】

### 【都市計画に対する国・都道府県の関与】

- ・ 都道府県決定の都市計画は、三大都市圏等の大都市(特定区域)においては、国はMPレベルの関与のみにとどめて同意付き協議を廃止し、国の利害に重大な関係があるものに限定すべき。
- ・ 市町村決定の都市計画は、市町村と都道府県の複数の主体によって同一の区域に定められる都市計画を一体的に定める必要性から、従来どおり都道府県の同意を要する協議が必要ではないか。

### 【新たに市町村決定とすべき主な都市計画】

- ・ 三大都市圏等の用途地域等
- ・ 10ha以上の公園等、50haを超える土地区画整理事業等(国又は都道府県設置等を除く)
- ・ 4車線以上の市町村道 等

### 【都道府県決定とすべき主な都市計画】

- ・ 区域区分:都市や市街地の外延を画するもの
- ・ 国道、一級河川、都市再生特別地区:国策性を有するもの
- ・ 都道府県道、二級河川、都市高速鉄道、産業廃棄物処理施設:一の市町村では不相当
- ・ 歴史的風土特別保存地区、近郊緑地特別保全地区:現況保全を図る特殊かつ厳しい規制 等

### 【開発許可・建築許可】

- ・ 市に対する一律の移譲ではなく、従来どおり事務処理委任制度による個別の移譲が適切ではないか。

### 【都市計画事業認可】

- ・ 事業者には収用権限を与えるため、公正性・中立性の観点から第三者による審査が不可欠であり、土地収用法の特則であるという性格から、存置すべき。

## 【地域主権改革一括法】(国会審議中)

### 【都市計画に対する国・都道府県の関与】

- ・ 三大都市圏等の大都市(特定区域)における都道府県の都市計画に関する国土交通大臣の同意付き協議を廃止
- ・ 市の都市計画に関する都道府県の同意を要する協議を同意を要しない協議とする。

## 【第1次勧告を踏まえた国交省の回答】

( 政府部内調整中)

### 【新たに市町村決定とすべき主な都市計画】

- ・ 三大都市圏等の用途地域等
- ・ 4車線以上の市町村道
- ・ 大規模な土地区画整理事業、市街地再開発事業等 等

### 【新たに指定都市決定とすべき主な都市計画】

- ・ 区域区分(都市計画区域マスタープランを都道府県で定めることが前提) 等

### 【開発許可・建築許可】

- ・ 法第53条・第65条の建築許可については、都道府県と基礎自治体のあるべき役割分担のあり方が整理されるのであれば、市への移譲を検討する。
- ・ 開発許可は、事務執行体制の問題のほか、農転許可等他分野と一体的に処理する必要性の観点から引き続き事務処理委任制度を活用する。

### 【都市計画事業認可】

- ・ 引き続き、国・都道府県に存置する。

# 住宅・都市分野 成長戦略の工程表

国土交通省成長戦略(抜粋)  
(平成22年5月17日)

	早期の実現を目指すもの(平成23年度概算要求を含む)	2~3年後の実現を目指すもの	将来的な方向性を示すもの
<b>大都市イノベーション</b> 創出戦略 大都市の国際競争力強化	<b>都市の国際競争力の強化</b> ・都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充等 ・官民協議会による事業実施・運営体制の構築等 ・各種規制緩和を行う特区の設定 ・都市開発のコーディネート等の支援 ・税制支援、民間資金の導入促進措置 ・大街区化や容積率の緩和に係るガイドラインの作成 ・シティセールスの展開 ・戦略プロジェクトに係る調整と着手 ・安定的な金利で長期に資金調達ができる方策の検討 等	・制度改正を踏まえた施策の推進 ・戦略プロジェクトの本格的実施及びシティセールスへの活用	・更なる都市の国際競争力の強化方策の検討
	<b>大都市圏戦略の策定・推進</b> ・大都市圏戦略基本法(仮称)の制定(現行の首都圏整備法等を本格的に改正し、国家戦略的視点を重視) ・国による国家戦略としての大都市圏戦略の策定	・官民連携主体による戦略実現プランの提案・実施	・大都市圏の状況や施策の実施状況のフォローアップ ・大都市圏政策の更なる見直しの検討
	<b>多様な官民連携主体による自発的・戦略的地域づくりの促進</b> ・官民連携による広域的な戦略的地域づくりを促す仕組みの構築(法制化) ・国が認定した官民連携主体への準行政的権限の付与等 ・コミュニティレベルでも実施する仕組みの構築 ・「新しい公共」の担い手に一定の権限を付与し、支援する仕組みを創設	・官民連携主体による地域戦略の提案・実施(広域) ・「新しい公共」の担い手による地域づくり(コミュニティ)	・全国各地での自発的な地域戦略の提案・実施の促進 ・官民連携主体や「新しい公共」の担い手の活動環境整備
	<b>官民連携による地区レベルでのまちのリニューアルの推進</b> ・官民連携組織に対する人材育成・資金・活動支援制度の構築 ・民間の参画を促すインセンティブ付与(規制緩和等) ・官民協働による歴史的街並みの保存・活用の仕組みの整備	・計画段階から民の参画を誘発する仕組み、手続きの整備 ・官民連携の新たな開発整備手法を検討(TIF手法等)	・各地区の取組を踏まえ、引き続き制度のあり方を検討
<b>地域ポテンシャル発見戦略</b> 新たな担い手による自発的・戦略的な地域まちづくり促進 まちなか居住コンパクトシティへの誘導	<b>都市機能・サービスの集約化によるまちなか居住の推進</b> ・医療・福祉施設のまちなかへの誘導方策、住替えの取組を支援 ・公有資産の有効活用方策の普及	・まちなか居住の推進、コンパクトシティの構築に向けて、引き続き都市計画制度のあり方を検討 ・制度改正を踏まえた施策の推進	・まちなか居住の推進、コンパクトシティの構築 ・先進的な取組の全国的な普及促進
	<b>コンパクトシティ化と併せたエネルギーの面的有効利用</b> ・CO2削減に資する低炭素都市づくりガイドラインの策定 ・未利用エネルギー等の利用を実現する規制緩和、支援、実証実験 ・電気自動車を活用したまちづくりに関する社会実験 等	・低炭素ガイドラインなどを活用した低炭素まちづくりの推進 ・下水熱資源有効利用ガイドライン等に基づく全国的展開 ・電気自動車、電気バス等の充電施設の普及措置 等	
	<b>質の高い新築住宅の供給促進</b> ・省エネ、耐震、バリアフリー性等に優れた住宅購入への支援・拡充 ・長期優良住宅の共同住宅に係る基準の見直し	・制度改正を踏まえた施策の推進	
	<b>中古住宅・リフォーム市場等の整備</b> ・瑕疵保険付きのリフォームや中古住宅購入への支援・拡充 ・中小工務店のリフォーム技術力向上のための支援	・リフォーム工事に係る迅速で簡素な紛争処理体制の整備 ・住宅の評価に応じた不動産価格査定仕組みの整備	
<b>住宅・建築投資活性化</b> ストック再生戦略 住宅市場の活性化 高齢者の居住の安心確保 チャレンジ25の実現に向けた環境に優しい住宅・建築物の整備	<b>管理の適正化等によるマンションストックの再生</b> ・標準管理規約等のマンション管理ルールの見直し・改修、建替え等の促進策の検討及び実施(法務省と連携)	・制度改正を踏まえた施策の推進	<b>住宅市場の活性化・住宅投資の拡大</b>
	<b>建築確認審査の迅速化等の視点から建築基準法の見直しの検討</b>	<b>建築確認手続き等の改善及びその着実な運用</b>	<b>老朽マンションの改修・建替えの促進</b>
	<b>民間事業者等によるサービス付き高齢者賃貸住宅の制度化・供給支</b>	<b>高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保</b>	
	<b>UR団地等への医療・福祉施設等導入PPPプロジェクト</b>	<b>公共賃貸住宅団地を地域の福祉拠点として再整備</b>	<b>環境に優しい住宅・建築ストックの大幅増</b> ・新築の住宅・建築物の100%省エネ化の実現
	<b>住宅・建築物の省エネ化に向けた工程表の作成</b>	住宅・建築物の新築・改修に対する支援及び規制の強化	
	<b>住宅・建築物の「まるごとエコ化」</b> ・エコ住宅・エコビル普及促進のための支援 ・「見える化」の取組・大規模建築物に係る省エネ基準の強化 等		
	<b>木造住宅・建築物の供給促進</b> <b>市街地環境改善に資する建替え促進のための運用改善</b>		

## 住宅・都市分野 規制改革検討リスト（成長戦略上の課題リスト）

分野	項目	制度の現状	成長戦略上の課題	関係法令	関係省庁
大都市イノベーション創出戦略 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	各種規制緩和等を行う国際競争拠点特区(仮称)の設定	現行の都市再生緊急整備地域は、容積率等の都市計画制限以外の規制緩和措置が存しない。また、テナント等に係る税制支援措置が存しない。	国際競争力強化の拠点となる地区においては、経済活動等に関する各種法律・制度の大胆な規制緩和が求められている。また、税制支援対象の拡大や支援内容の充実が経済団体から要望されている。	都市再生特別措置法 等	都市再生本部、全省庁
大都市イノベーション創出戦略 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和	容積率の特例制度は、主として当該敷地内における空地確保等市街地環境の向上に資する取組を評価して、地域内で一律的に定められている容積率をベースとして緩和している。	大都市枢要拠点の整備の推進を図るため、民間の意欲を引き出す仕掛けとして、民間事業者による幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を緩和するなどの柔軟な対応が求められている。	都市計画法 等 (運用・実務上の問題)	国土交通省
大都市イノベーション創出戦略 世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化	大街区化の推進	大都市において敷地・街区が細分化されており、有効利用が図られていない。	都市機能を強化するためには、細分化された敷地・街区を集約・整形して一体的敷地として活用する必要がある。	運用・実務上の問題	国土交通省
地域ポテンシャル発現戦略 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	官民連携による戦略的な地域づくりを促す仕組みの構築(広域レベル)	地域計画の多くは行政が関係機関と調整して策定しており、①計画内容が総花的で対外的な魅力がない、②実行が各府省毎(縦割り)・行政界毎(横割り)、③実施主体の責任と権限が不明確等の問題により、思うように進んでいない。	広域的かつ府省横断的な取組に関する自発的な地域戦略を地域が自由に(縦割り・横割りを超えて)提案でき、提案の実行を後押しする規制緩和等の特例措置を付与する仕組みが必要である。	法律 条例	全府省庁 地方公共団体
地域ポテンシャル発現戦略 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	「新しい公共」の考え方を踏まえた官民協働によるコミュニティレベルの地域づくりの促進	「新しい公共」の担い手については、①社会的認知が進まない、②経営資源(人、モノ、資金、情報)の調達が困難等の課題を抱えており、地域づくり活動を思うように進められない場合が多い。	「新しい公共」の担い手による地域づくりを活性化するには、「新しい公共」の考え方に即した地域づくり活動を提案したNPO等を地方公共団体が認定し、規制緩和や財政支援等を行う仕組みが必要である。	条例	地方公共団体

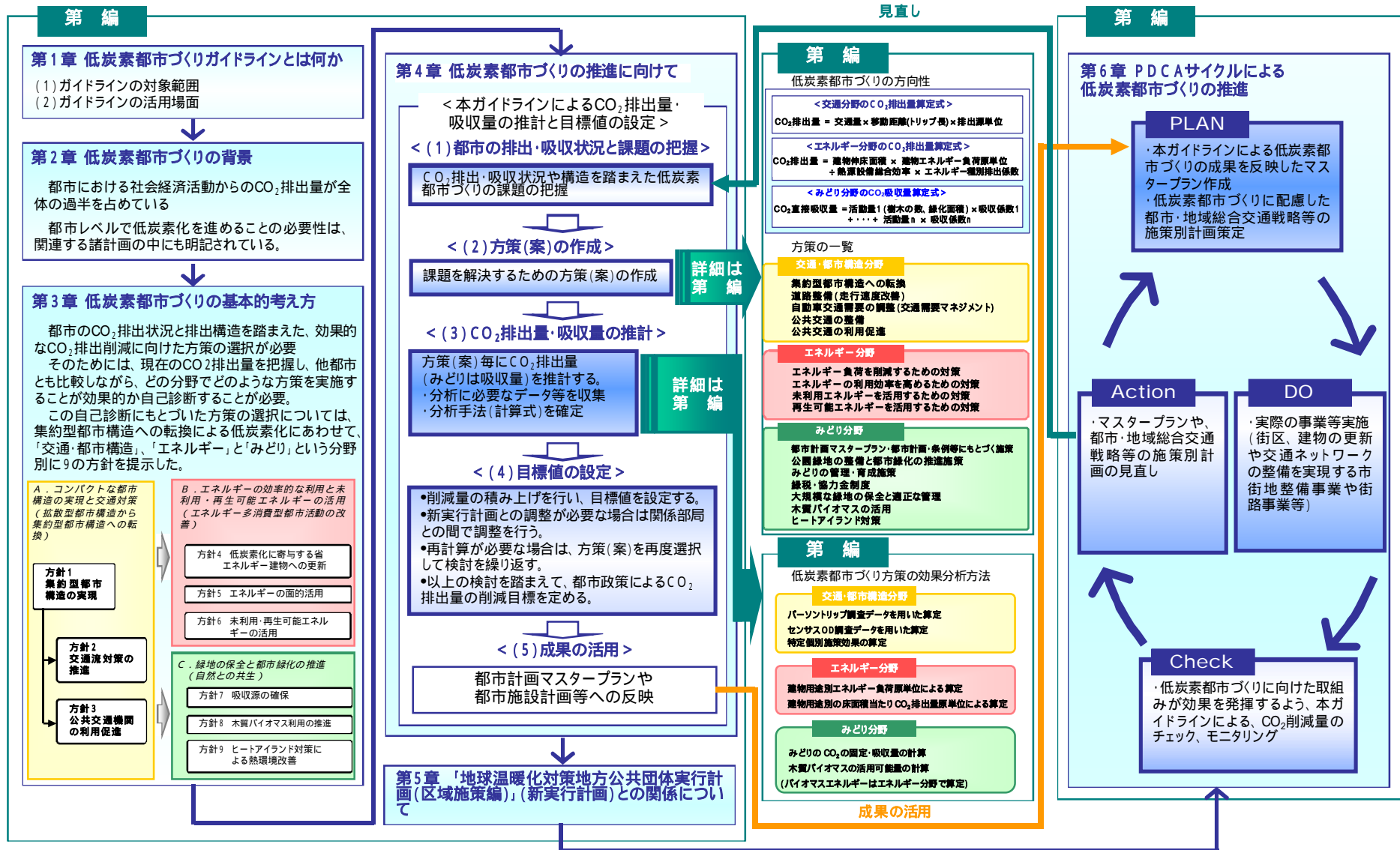
地域ポテンシャル発現戦略 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	民間の公的な貢献の程度に見合った容積率の緩和	容積率の特例制度は、主として当該敷地内における市街地環境の向上に資する取組を評価して、地域内で一律的に定められている容積率をベースとして緩和している。	まちの管理・リニューアル等への民間の一層の参画を促すため、民間の公的な貢献の程度に応じた容積率の緩和を行うなどのインセンティブの付与が求められている。	都市計画法等 (運用・実務上の問題)	国土交通省
地域ポテンシャル発現戦略 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	公共空間における収益施設の設置等に係る規制緩和	公共空間において、民間事業者が収益施設を設置しようとする場合、公共団体の運用として公平性等の観点を重視しすぎて設置が認められない場合がある。	オープンカフェ等まちの賑わいに資する施設に加え、通信施設やICT施設、エネルギー施設等都市に必要な新しい公益施設等の効率的な整備及び維持管理のための有効利用、立体的な利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省
地域ポテンシャル発現戦略 新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	国・公有地の無償又は減額での提供等	国有地等の無償・減額貸付等は法律に規定されている。	民間開発やエリアマネジメントを促進するため、民間事業者が国・公有地を活用しやすくすることが求められている。	国有財産法、国有財産特別措置法、地方自治法	財務省、総務省
地域ポテンシャル発現戦略 まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	郊外の新市街地開発型事業の抑制	減少傾向にあるものの、郊外において依然として市街地が拡大している地域がある。	人と環境にやさしいまちなか居住・コンパクトシティを実現するため、市街地の拡大を前提とした制度や計画を見直す必要がある。	都市計画法等	国土交通省
地域ポテンシャル発現戦略 まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	下水処理施設の改築・省スペース化により生じる敷地の有効利用方針を国が策定	下水処理場等空間の有効利用が十分進んでいない。	下水処理場等の老朽化が進む中、下水処理施設の改築と併せた処理場空間の有効利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省
地域ポテンシャル発現戦略 まちなか居住・コンパクトシティへの誘導	人が多く集まる駅前広場の立体的利用を可能とする手法等の提示	駅前広場は平面的土地利用を前提とした計画になっており、上空の民間利用が十分進んでいない。	駅と建築物の接続等、利便性の高い交通結節点の整備や街の賑わいの創出のため、立体的な利用が求められている。	運用・実務上の問題	国土交通省

<p>地域ポテンシャル発現戦略 まちなか居住・コンパクトシティへの誘導</p>	<p>下水管の未処理下水熱の民間開放</p>	<p>下水道法上、下水管に物件を設けることができる場合は限られており、民間事業者が未処理下水の熱利用のための物件を設けることはできない。</p>	<p>民間投資の活性化、未利用エネルギーの有効利用のため、下水熱の有効利用が求められている。</p>	<p>下水道法</p>	<p>国土交通省 経済産業省</p>
<p>住宅建築投資活性化 住宅市場の活性化</p>	<p>マンションの改修の決議要件等の見直し</p>	<p>耐震改修等の大規模な改修を決議するためには、区分所有者及び議決権の3/4以上の議決が必要であり、専有部分の面積変更等の特別の影響がある場合には、当該専有部分所有者の承諾が必要となる。</p>	<p>旧耐震基準で建設されたマンション等において、耐震改修について、3/4以上の賛同等が得られず、決議が成立するまでに時間を要している事例があり、見直しが必要である。</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律</p>	<p>法務省 (所管省庁)</p>
<p>住宅建築投資活性化 住宅市場の活性化</p>	<p>マンションの建替えの決議要件等の見直し</p>	<p>建替えを決議するためには、区分所有者及び議決権の4/5以上の議決が必要であるとされている。また、団地の建替え決議においても、特別多数の議決が必要であるとされている。さらに、建替え決議があった場合においても、借家人の立退きには借地借家法の正当事由が必要とされている。</p>	<p>老朽化したマンションや団地の建替えにあたり、建替え決議要件を満たすのに難航し、建替え計画がとん挫したり、決議が成立するまでに時間を要している事例がある。また、建替え決議がなされても、立退きに際し借家人から多額の立退料を要求され、建替えを遅延させないために要求に応じざるを得なかった事例があり、これらの要件等の見直しが必要である。</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律、 借地借家法</p>	<p>法務省 (所管省庁)</p>
<p>住宅建築投資活性化 住宅市場の活性化</p>	<p>建築確認審査の迅速化、申請図書簡素化、厳罰化の観点からの建築基準法の見直しの検討</p>	<p>平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題の再発を防止するため、構造計算適合性判定の導入、建築確認の審査期間の延長等の建築確認・検査の厳格化を内容とした建築基準法等の一部改正が行われた。(平成19年6月20日施行)</p>	<p>平成19年の建築基準法改正以降、建築確認手続き等の円滑化に向けた様々な取組を行っているものの、まだ時間がかかり、かつ煩雑であるとの声がある。</p>	<p>建築基準法</p>	<p>国土交通省</p>
<p>住宅建築投資活性化 急増する高齢者の安心で自立可能な住まいの確保</p>	<p>見守りなどのサービス付き高齢者賃貸住宅の供給</p>	<p>高齢者専用賃貸住宅(高専賃)において、一定の水準のサービスが確実に提供されるような仕組み等が整備されていない。</p>	<p>高齢者が安心して暮らせる住まいの供給促進のため、サービス付き高齢者住宅の入居者保護や不良事業者排除のための方策を導入する必要がある。</p>	<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律、老人福祉法 等</p>	<p>厚生労働省 国土交通省</p>

住宅建築投資活性化環境に優しい住宅・建築物整備	大規模建築物に係る省エネ基準強化、住宅・建築物の新築・改修に対する規制強化	エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づき床面積300㎡以上の住宅・建築物の新築・増改築等の際に建築主等は所管行政庁に省エネ措置を届け出ることとされており、当該措置が省エネ基準に照らして著しく不十分な場合は指示及びその指示に従わなかった場合は公表・命令の対象となる。	「家庭部門」(住宅)及び「業務その他部門」(ビル)のCO2排出量は3割超を占め、2008年度CO2排出量は1990年比でそれぞれ約4割増と大幅に増加しており、両部門における削減が急務である。現行の省エネ基準(平成11年策定)への適合率は、新築住宅は1～2割程度と未だに低い状況の中で、規制及び支援の強化が必要である。	エネルギーの使用の合理化に関する法律	国土交通省 経済産業省
住宅建築投資活性化環境に優しい住宅・建築物整備	大規模な木造建築物の建設促進	不特定多数が利用する3階建て以上の建築物、延べ面積3,000㎡を超える建築物は、火災時の安全性の観点から、その主要構造部を耐火構造とすることが必要とされている。	大規模な木造建築物は、部材レベルでの工夫等を行うことで建設可能ではあるが、高コストである等の課題が存在する。このため、大規模な木造建築物の建設促進に向けた調査研究が必要である。	建築基準法	国土交通省
住宅建築投資活性化環境に優しい住宅・建築物整備	木造密集市街地における住宅等の建替え	建築物については、幅員4m以上の道路に接道しなければならないとされている。	木造密集市街地においては、前面道路幅員が狭いこと等により接道条件を満たさない等の課題があるが、建築基準法上、緩和措置が存在しているところ。しかし、これらの緩和措置が十分に活用されていない。	建築基準法	国土交通省
住宅建築投資活性化環境に優しい住宅・建築物整備	老朽化したオフィスビル等の建替え	敷地内に一定以上の規模の空地进行を有する建築物について、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率の特例等を認める総合設計制度等の活用が可能。	大都市圏のオフィスストック等については、老朽化したビルや小規模なビル等が多く、これらの建物の建替えを促進するため、環境配慮(高度な省エネ、緑化等を施した)ビル等に対する容積率の緩和等が求められている。	建築基準法	国土交通省

## <ガイドラインの全体構成と内容>

ガイドラインは、「第 編 低炭素都市づくりの考え方」「第 編 低炭素都市づくりの方法」と「第 編 低炭素都市づくり方策による効果分析方法」の3部で構成され、PDCAサイクルによる低炭素都市づくりの推進に活用されることが期待される。





## 《持続可能な集約型都市構造化という基本方針の明確化》

都市計画のみならず、関連する都市整備等の諸制度を通じて、土地対策・供給対策としての性格が強かったこれまでの位置付けに代え、都市生活・活動・環境等が持続可能な集約型都市構造化のための政策に転換

## 《制度課題への対応イメージ(例)》

### 取組を強化するため早急に措置する項目

地域ごとに個別の対応を積み重ねることによるアプローチで取組を加速しなければならないと考えられることから、分権化を徹底し、計画から事業にわたる諸権限を可能な限り一体化する一方で、全体の調和が保たれるよう、調整措置を置く。

- ・市街地を拡大する可能性のある事項、土地収用等慎重手続を要する事項については、より広域的な主体が扱うこととする。
- ・計画に対する国の関与は、個別計画のチェックではなく、事前に基準と方針を示し、可能な限りマスタープランレベルで行うことを原則とする。

ゴールを描きにくい中での個別積み重ねアプローチという特性に応じたマスタープランの機能改善と実効性向上を図るとともに、情勢変化等に応じた修正が的確に行われるよう、施設・事業に係る計画の定期的な評価・見直しのルールを確立する。

- ・計画の的確な決定と見直しのための必要なデータの効率的収集と分析手法を開発する。
- ・長期にわたり実現していない施設・事業に関する計画の見直しを徹底するとともに、選択と集中による必要な事業の迅速な実施や民間事業との連携を強化するなど、都市に関する効率的な投資のマネジメントの手段としての機能を向上させる。

併せて集積の核となることが期待される拠点の整備や、地域の状況に応じた集約の誘導を包括的に支援するための、新たな仕組みを設けることを検討する。

## 関連制度との関係などを含め幅広く慎重な検討が必要な事項

市街化区域と市街化調整区域の区分(線引き)とこれを基軸に設けられ複層化・複雑化している土地利用計画について、機能を今日的視点から整理し、体系を再構築する。

- ・「市街化」区域「市街化調整」区域の概念について見直しを行い、市街化区域における更新の誘導、複合化等による機能の効率化・高度化、空地や農地の保全等によるメリハリのある空間形成の枠組を構築する。なお、市街地の無秩序な拡大を抑制する線引き制度が担う機能は引き続き必要であり、維持する。
- ・望ましい都市像を実現するための容積率制度のあり方を再検証し、必要な計画事項の見直し等を検討する。

土地利用計画の担保手段として設けられている各種許可、届出勧告、協定等の制度について、相互の関係や分担について横断的整理を行い、これらが総体として望ましい土地利用を誘導する機能を強化するため、必要な見直しを行う。

- ・開発動向に応じ、非建築的土地利用を含めて開発許可制度を機動的に発動する仕組みや、規制強度と適用区域の関係の整理を検討するとともに、具体プロジェクトの進捗に応じ段階的に必要となる国土利用計画法、建築基準法、景観法等関連制度との可及的一体的運営を図る方策を検討する。
- ・マスタープランや方針に即して誘導する柔らかな調整手段を拡充する。

その他、特定の課題に対応した規制の運用面を含めた見直しや新たな事業制度について、必要な検討を行う。