

**第9回都市計画制度小委員会
参考資料**

目次

1. 「マスタープラン」の都市計画の見直しの方針としての機能について
2. 広域的都市計画区域マスタープランの策定事例(山梨県)
3. 任意の都市圏マスタープラン策定状況
4. 任意の都市圏マスタープラン策定の事例(兵庫県)
5. 任意の都市圏マスタープラン策定の事例(三重県)
6. 基礎調査と都市計画区域・準都市計画区域
7. 都市計画以外の分野と連携した施策横断的な内容の事例(観光等:佐渡市)
8. 都市計画以外の分野と連携した施策横断的な内容の事例(福祉:福島市)
9. 都市計画以外の分野と連携した施策横断的な内容の事例(歴史:金沢市)
10. 将来都市構造の明示による広域調整の事例
11. 「低炭素都市づくりガイドライン」を活用したマスタープラン策定のイメージ
12. 達成度のモニタリングによる、PDCAサイクルの導入事例(新潟市)
13. 新潟市都市計画マスタープランの議決、マスタープランと議会との関係
14. 地区計画制度の概要
15. 地区計画制度の特徴
16. 地区計画区域内の建築行為についての届出・勧告について
17. 地区計画制度等の変遷経緯
18. 各地区計画制度の概要①②
19. 各地域地区制度の概要①②③
20. 地区計画制度等の実績
21. 地区計画とエリアマネジメントとの連携事例(福岡県福岡市)
22. 地区計画策定の手続き
23. まちづくり計画策定担い手支援事業の概要
24. まちづくり計画策定担い手支援事業の事例
25. 「地域の創意工夫による容積率特例制度の活用について」
26. 第1回小委員会資料4スライド5(抜粋)
27. 第8回小委員会資料2スライド14(抜粋)
28. 土地利用の変化(東大阪市高井田地区)
29. 関連法体系を一体化した事例:韓国「国土の計画及び利用に関する法律(2002年)」
30. 企業立地の促進に向けた手続きの迅速化の取組例
31. 手続きのワンストップ化、電子化・GIS化への取組①②
32. 手続きの電子化への取組と課題
33. 開発を行う際の事前協議等を条例に規定している事例(東京都国分寺市まちづくり条例)
34. 条例と都市計画法とのリンク(東京都三鷹市まちづくり条例)
35. 都市計画に関する協定の活用実態
36. まちづくりに関する協定を活用している事例
37. 協定の違反是正手段(横浜市建築協定書モデル例)

1. 「マスタープラン」の都市計画の見直しの方針としての機能について

資料2・スライド1関係

都市計画区域マスタープランの約8割、市町村マスタープランの約半数が将来都市像としてコンパクトシティを位置づけ、又は位置づけ予定

【調査時期】平成22年4月（H22. 3. 31時点）

【調査内容】

都市計画区域MP及び市町村MPにおいて、「コンパクトシティ化」や「集約型都市構造化」等コンパクトシティを将来の都市像として位置づけているか、又は位置づける予定があるかについて、各都道府県にアンケート調査を実施。

（市町村MPは、各都道府県経由で市町村が回答）

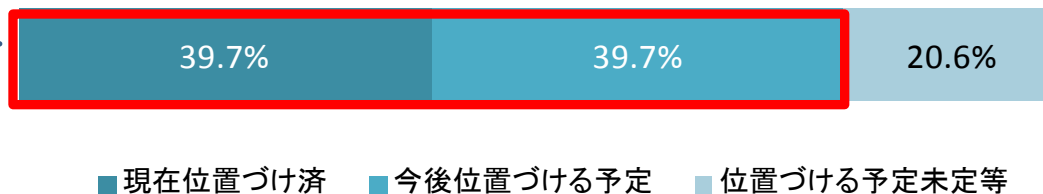
※コンパクトシティの位置づけとして、「コンパクトなまちづくり」、「コンパクトな都市づくり」「集約化」「コンパクト化」等の文言も含まれる。

調査結果

都市計画区域MPの将来都市像における「コンパクトシティ」の位置づけ

N=1195区域

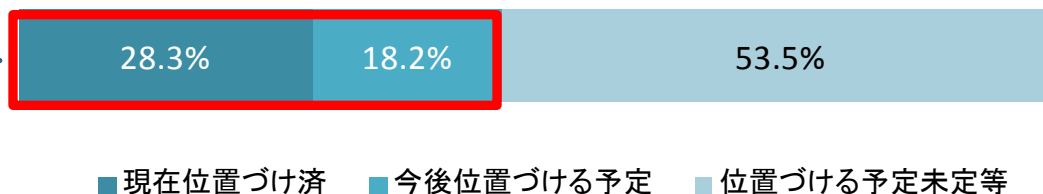
約8割



市町村MPの将来都市像における「コンパクトシティ」の位置づけ

N=1420区域

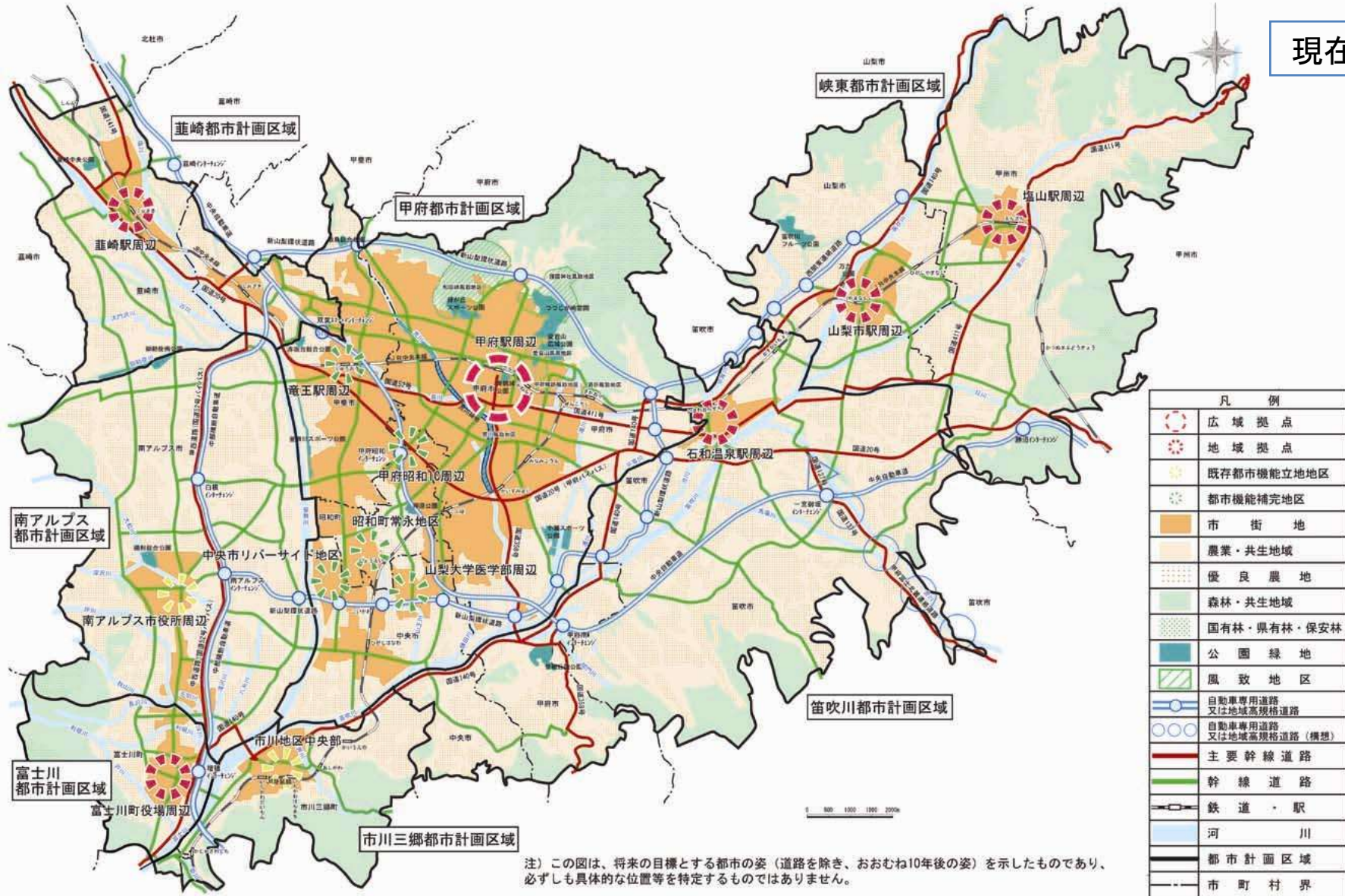
約半数



※市町村合併等を行い、新市町村でのMPを策定していない場合は旧市町村毎に集計している。

甲府盆地の7都市計画区域を一括して区域マスタープランを策定して、将来都市構造や整備方針を設定

現在策定中



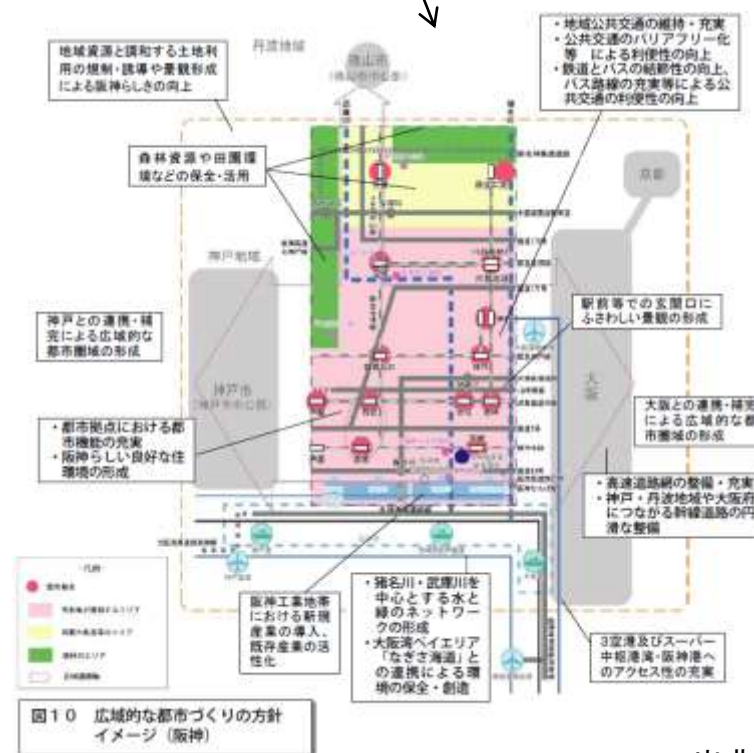
3. 任意の都市圏マスタープラン策定状況

- 約6割の都道府県(27団体)で任意の都市圏マスタープランが策定済または策定予定である。
- 全県を範囲とするマスタープランを策定しているケース、県内をいくつかの圏域に分け、圏域別にマスタープランを策定しているケース、その両方をマスタープランで記述しているケースがある。
- 任意計画としての策定が主であるが、各区域マスタープランの共通部分として入れ込んでいるケースもある。
- こうした計画の決定は、都市計画審議会へ付議・報告するケースが多いが、行政内部資料として策定されているケースもある。
- 策定の狙いは、都道府県レベルで担う「広域的視点」に関する考え方をまとめたもので、その内容は、「広域的視点から大規模商業施設の立地を含めた将来の都市構造等に係る記述」や、「都道府県レベルの都市づくりの考え方や各区域マスタープランを策定する上での指針等の基本方針に係る記述」が主なものである。

任意の都市圏マスタープランの策定状況等		都道府県数
策定済 又は 策定予定	全県的なマスタープラン	15
	圏域別のマスタープラン	8
	上記双方を作成しているマスタープラン	4
策定の予定なし		20

■国内 任意の圏域MPでの規定事項事例

兵庫県（広域都市計画基本方針 H20.5）	
圏域区分	<ul style="list-style-type: none"> ・「21世紀兵庫長期ビジョン」において歴史、風土、文化などを共有する広域的な圏域として設定された7つの地域 ・圏域あたり平均面積 約1200km²
圏域別方針の目的	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的視点に立った地域の都市づくりの目標を明確化するとともに、総合的、一体的な広域の都市計画の基本方針を示す
圏域別方針の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等の指針
圏域別方針の規定事項	<ol style="list-style-type: none"> ① 広域的な都市づくりの課題 ② 広域的な都市づくりの目標 ③ 都市の拠点形成・配置及び都市機能の連携・分担に関する事項（広域都市拠点、都市拠点の配置、連携等） ④ 広域ネットワークの形成に関する事項（道路交通、公共交通） ⑤ 土地利用に関する事項（区域区分、緑豊かな環境形成地域、農業振興地域等との連携・調整）



三重県：都市計画区域の再編と圏域区分

都市計画区域の見直しの必要性

- ・市町村合併に伴い、1つの行政区域内に複数の都市計画区域を有する市があり、新市が一体の都市として土地利用のコントロールや都市施設の配置、都市計画事業等を立案する際の支障となる可能性がある。
- ・線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が併存する場合、土地利用規制や開発規制の内容、課税評価等に関し、住民の不公平感の増加が懸念される。

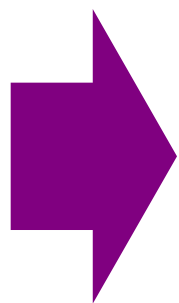
都市計画区域再編と広域都市圏(圏域)の区分

- ・合併後のまちづくりの方針と整合を図るため、「1市町は同一の都市計画区域」を基本として再編。
- ・広域的視点から調整を行う範囲として、5圏域を設定。
 - ・これまでのまちづくりにより形成された都市構造に配慮しつつ実態の都市活動に見合う範囲でより広域の見地から都市や地域の構造を捉え、**都市構造やインフラに大きな影響がある都市機能を調整する場として圏域を設定**
 - ・日常の生活圏のみならず、国や他計画による広域構想や都市の歴史、地形、交通網や都市施設の配置状況、社会的、経済的な視点などから総合的にみた広域都市圏とする

【再編前の圏域区分】
9圏域



【新たな圏域区分】
5圏域



参考:「三重県都市マスタープラン改定基本方針」(H20.7)

<都市計画法より抜粋>

(都市計画区域)

第五条 **都道府県は**、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

(準都市計画区域)

第五条の二 **都道府県は**、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律(昭和四十四年法律第五十八号)その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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があると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

(都市計画に関する基礎調査)

第六条 **都道府県は**、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

2 **都道府県は**、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、土地利用その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

法律上の流れ

都道府県が、都市計画区域（・準都市計画区域）を定める。



都道府県が、都市計画区域（・準都市計画区域）について基礎調査を行う。

観光・文化、防災・医療・福祉、住環境、景観など、都市計画以外の分野についても、市町村マスタープランの中で施策横断的に記述している。

新鮮素材・特徴素材の活用・創意工夫による“宝の島”のブランド化
佐渡の歴史、立地特性から生まれ育まれた様々な魅力要素を活かし、さらに新たな時代ニーズにも対応した観光の展開を図ります。

【小木・宿根木周辺の整備方針】

- ・重要伝統的建造物群保存地区に指定され、多くの観光客が訪れている宿根木では歴史的なまちなみ景観の保全を図り、南の玄関である小木港周辺ではマリニリゾートをはじめ多種多様なイベントを通じた魅力的な観光展開を図ります。
- ・小木港～宿根木間の公共交通の改善など、アクセス向上を図ります。

【相川・佐渡金山周辺の整備方針】

- ・佐渡金山、佐渡奉行所をはじめ、京町のまちなみ、多くの名刹、北沢選鉱場跡等の産業遺産などが立地し、近年はひな祭りなどのイベントが盛んな相川については、密集しながらも歴史的な趣のある生活環境そのものを観光資源として活かすため、案内板の充実や歩行空間の整備など、歩いて回遊できる環境整備を図るとともに、来訪者との交流を進めます。



【新穂・トキ試験放鳥地周辺の整備方針】

- ・トキ試験放鳥により今後多くの観光客が見込まれる新穂地域については、案内板設置や自然環境に配慮した駐車場整備などの受け入れ環境の整備の他、周辺にある観光施設(椎崎温泉、根本寺など)との連携強化にも努め、交流拡大を図ります。

【真野・真野御陵周辺の整備方針】

- ・順徳上皇の火葬塚である真野御陵や国重要文化財の五重塔がある妙宣寺など、多くの歴史的遺産が残る真野地域については、これら観光資源間のアクセス強化と案内板設置など、来訪者のための利便増進を図ります。

【体験・交流の展開】

- ・四季を通じた「体験」や地域学などの「学習」をテーマにした島外との交流事業の展開を促進し、農村・漁村地域の活性化を目指します。
- ・都市に居住する定年退職した年齢層の二地域居住など、新たに求められる広域的・長期的な滞在スタイル形成の促進とこれに応じた定期的な交流人口の増加、ひいては定住促進を図ります。
- ・中山間地や農業集落にある空き家や空き施設を都市からの来訪者の宿泊地や地元住民との交流の場として活用します。
- ・現在行われている都市部との交流を今後とも維持継続し、特に都市部の子どもたちに佐渡の魅力を紹介していきます。
- ・佐渡の雄大な自然を感じながら散策できるようなトレッキングコースの整備充実や地元ガイドの活動支援を図り、交流人口の拡大を図ります。

地域防災・防犯・医療・福祉力の強化
建築物や構造物などの耐震・不燃化の促進、都市公園などのオープンスペースや避難所となる各種施設における防災機能の充足、避難誘導環境の確保など公助体制の充実と連動して、自助・共助(地域ぐるみ)の防災・防犯・介護体制づくり、自主防災組織の充実を図ります。また、地域医療体制の充実とともに、誰もが安全安心に暮らせる福祉のまちづくりを目指します。



【防災・防犯体制の強化】

- ・狭幅員な道路や木造の老朽家屋が密集する地区等については、路地空間としての防災性の向上を目指すため、建築物の耐火性強化や防火施設の充実等を進めます。
- ・集落単位の自主防災組織の結成を推進し、災害時の的確な対応に備えます。
- ・各自主防災組織同士及び行政をはじめ各関係機関との連携を強化し、総合的な地域防災体制を確保します。
- ・死角が発生しないような建物配置や緑化の工夫、街灯設置などの地域防犯体制の強化を図ります。

【地域コミュニティの強化】

- ・地域住民同士のコミュニケーションの推進により、防犯や地域内介護にも寄与する地域コミュニティの強化を図ります。

【地域医療体制の充実】

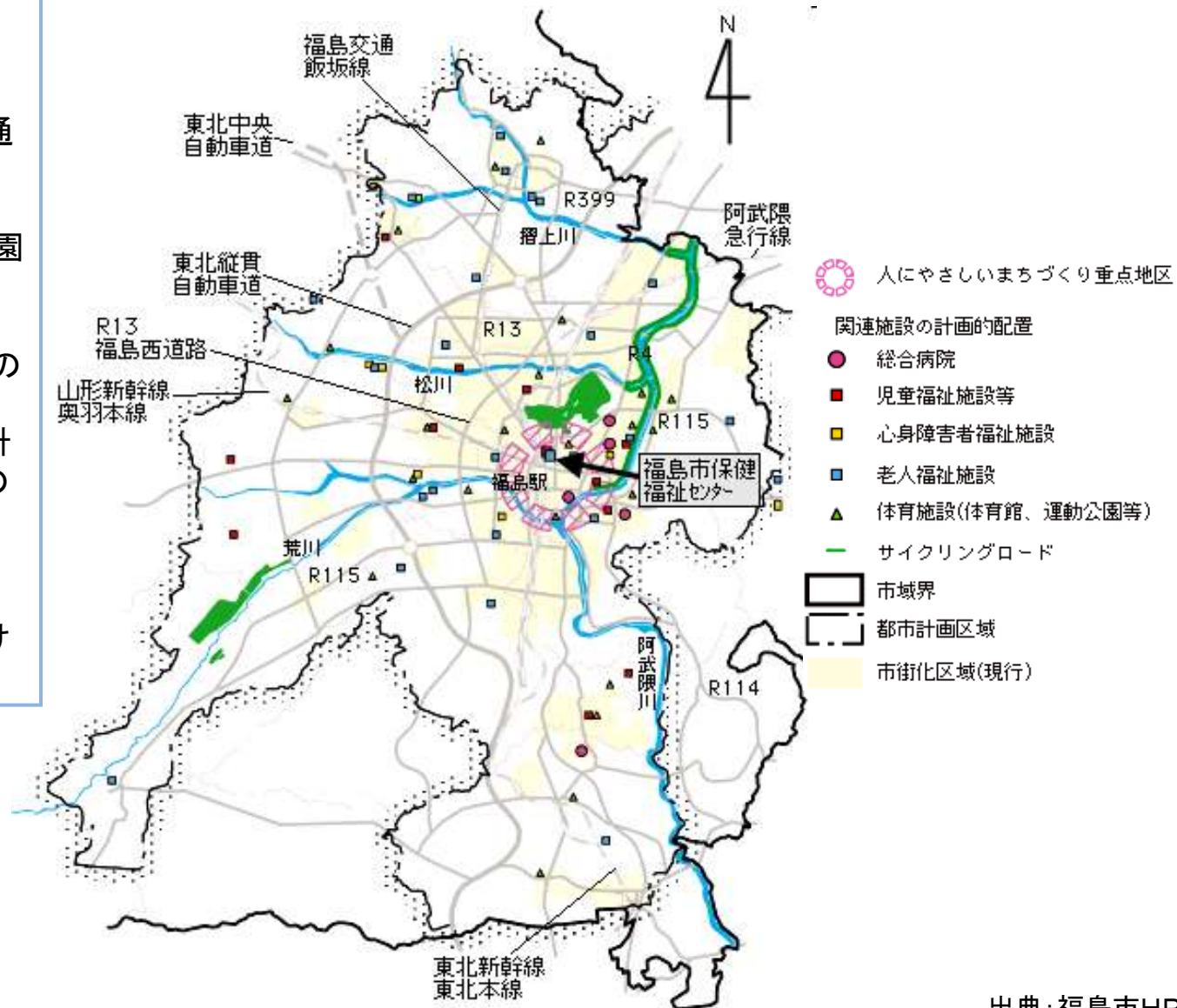
- ・市民の日常的な健康の維持増進のため、都市拠点や地域拠点、その他主要な集落に立地する診療所等の医療機関の維持継続を促進するとともに、無医療地域の解消を目指します。
- ・緊急時に迅速な医療対応が可能となるよう、基幹病院である佐渡総合病院へのアクセス改善を目指します。

【社会福祉・地域福祉体制の充実】

- ・身近な公園や交流の場など、地域の多世代の住民が集い、交流し、憩える場の整備を推進します。
- ・歩道環境整備や街灯設置などにより、子どもから高齢者まで、歩行者にやさしい環境づくりを推進します。

健康と福祉のまちづくり方針を、市町村マスタープランの中で記述している。

- ### 健康と福祉のまちづくり方針
- [1]人にやさしい交通環境整備の方針
 - すべての市民が安全に行動できる交通環境の整備
 - [2]人にやさしい施設や公園等整備の方針
 - すべての市民が使いやすい施設や公園等の整備
 - [3]人にやさしい居住空間整備の方針
 - 高齢者や障害者にも住みやすい住宅の整備
 - [4]人にやさしい健康・福祉施設整備の方針
 - 健康・福祉施設の整備とネットワークの形成
 - [5]人にやさしいまちづくり重点地区整備の方針
 - 人にやさしいまちづくり重点地区における先導的な施策展開



●石川県金沢市「金沢市都市計画マスタープラン(平成21年10月)」

「世界都市金沢」の実現を都市計画の基本方針として定め、既定計画策定後(平成10年3月)に大きく変化した社会経済情勢等の背景を踏まえ、これからの都市づくりにおいて「歴史・文化・伝統を活かしたまちづくり」を目標の1つに位置付けた。

都市づくりの基本的なテーマ

市民とともに、金沢らしさを守り育て、持続可能なまちづくりを進めることにより、世界の中で独特の輝きを放つ「**世界都市金沢**」の実現

【重点地区】

金沢の旧城下町区域は、「金沢らしさ」を最も強く表現するとともに、商業、業務機能の中心的役割を果たす重要な地区である。

【重点地区のまちづくりのテーマ】

旧城下町区域を金沢の都市づくりを牽引する「芯」として位置づけ、「にぎわい」、「ほんもの」、「みりよく」、「もてなし」を創造する。

【目標】 歴史・文化・伝統を活かしたまちづくり

日本を代表する大型の城下町として重層的な歴史のなかで継承されてきた都市構造や文化、伝統は、金沢の貴重な財産であり、世界文化遺産登録を視野に入れた取り組みを進めることにより、自らの歴史に責任を果たせるまちづくりを目指す。



ひがし茶屋街
(重要伝統的建造物群保存地区指定済)



重点地区のまちづくり方針図

【具体的な取り組み例】

- ・「金沢市歴史的風致維持向上計画(歴史まちづくり法)」に基づいた取り組みを推進
- ・茶屋街や寺院群においては伝統的建造物群保存地区の指定を目指す
- ・景観条例や、こまちなみ保存条例及び寺社風景保全条例を活用し、町家や寺社等の歴史的建造物や庭園及びその周辺市街地の都市環境を保全
- ・歴史遺産については、調査、研究による価値付けと文化財指定等により、確実に保護するとともに、周辺環境との一体的整備の推進
- ・旧城下町区域を「重点地区」として捉えて、まちづくりのテーマを設定

福岡県：大規模集客施設の立地誘導方針

※区域MP（H20.12改正）のなかに記載

方針の根拠・視点

「集約型都市構造の形成」に向けた、「街なか」の再生

対象事項

・大規模集客施設の立地誘導に係わる事項
(商業系の用途地域や地区計画の指定等)

- ・「同意・協議」を行う上での根拠を事前明示し、実効性を高めるため、区域MPの「土地利用に関する方針」の中に、「大規模集客施設の立地誘導方針」を記述。
- ・駅を中心とした「広域拠点」並びに「拠点」の場所を名前をあげて明記(〇〇駅周辺)し、拠点において立地誘導を図り、拠点外で立地抑制を図る施設の種類の種類と規模を明示。用途地域、地区計画等の指定により、その実現を図るとされている。
- ・「参考附図」として、拠点の位置のほか、それぞれの区域の具体的な範囲まで明示。

(ア)「広域拠点」における土地利用の方針

広域拠点は、広域的で多様な都市機能の集積を図るため、大規模集客施設の立地を誘導する。

広域拠点においては、原則として床面積等の規模上限なく大規模集客施設が立地できるものとし、商業地域等の用途地域あるいは地区計画等により、その実現を図る。

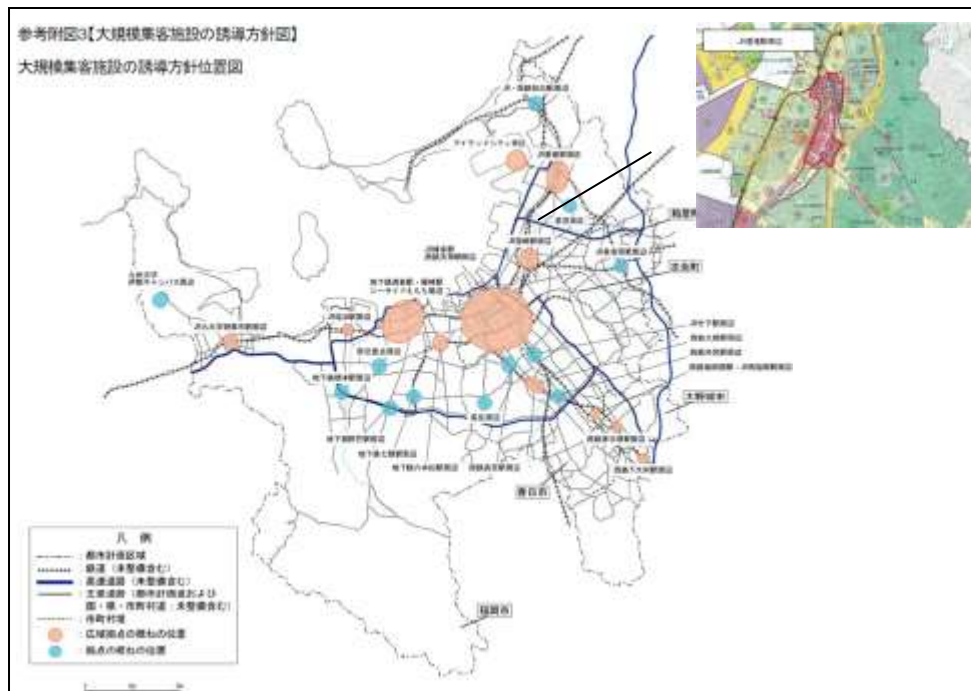
(ウ)「拠点以外の地域」における土地利用の方針

拠点以外の地域は、大規模集客施設の立地を抑制する。この地域においては、都市圏等の必要性に応じて、用途地域、地区計画、特別用途地区等により、その実現を図る。

対象とする
大規模集客
施設の規模

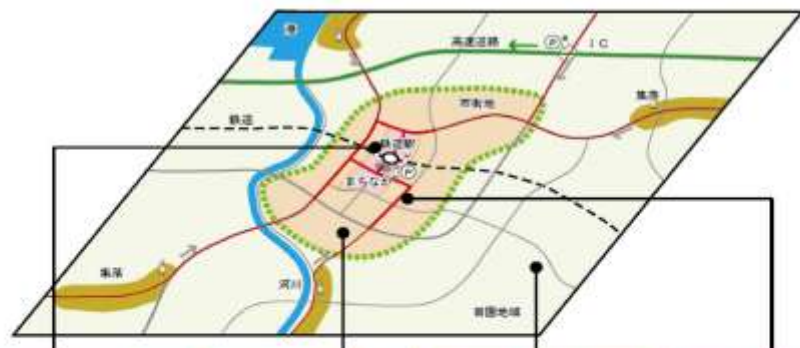
	大規模集客施設の種類	大規模集客施設の規模等	うち広域拠点に立地を誘導する規模等
商業・ 観光系	商業施設 スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設	施設の床面積の合計が3,000㎡ ^(※1) を超えるもの	施設の床面積の合計が10,000㎡ ^(※2) を超えるもの
	公共施設(国、地方公共団体の拠点施設：庁舎、市町村役場、基幹図書館)	国・地方公共団体が整備する公共施設	国・県が整備する公共施設
公共・ 公益系	病院	病床数200床 ^(※3) を超えるもの	3次医療圏規模のもの
	福祉施設	収容人数200人 ^(※3) を超えるもの	(立地の影響が市町村の範囲を超えるような規模のものはない)
	大学等	学生数が500名 ^(※3) を超えるもの	同左

(※1) 商業施設、スタジアム、文化ホール、劇場、映画館等の不特定多数の人が利用する施設の床面積の合計
(※2) 立地の影響が1つの市町村の範囲内に留まる程度の規模は都市圏等の実情による。
(※3) 立地の影響が隣区の単位(従歩圏)等を超える程度の規模は都市圏等の実情による。なお、福岡市域の商業・観光系施設については、10,000㎡とする。
(※4) 病床数には、療養、精神等を除く。



PDCAサイクルによって実現に向けた管理を行うとしており、Check(点検)の視点を提示。

都市づくりの進展の点検(→全体構想の見直し)



評価の対象	【まちなか】 生活サービス機能や都市型住宅が集積した便利なまちなか	【まち(市街地)】 規模が維持され、都市基盤が有効に活用される市街地	【自然資産・田園】 市街地と田園空間の良好な関係	【交通(移動)】 まちなかにアクセスしやすい生活圏内の交通体系
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなかの生活利便性(サービス)が向上 ○集落の生活利便性が向上 ○来訪者・人口増加による活気が復活 ○土地や既存ストックの有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○安定した人口構成により、まちに活力がある ○既成市街地が更新する 	<ul style="list-style-type: none"> ○自然、田園地域が保全され、災害防止機能が維持される ○多様な生態系が維持される 	<ul style="list-style-type: none"> ○移動利便性が向上 ○交通事業の採算性が向上 ○交通渋滞の緩和 ○環境への負荷が低減
検証テーマ・指標(例示)	まちなかの商業地は衰退していないか? <ul style="list-style-type: none"> ●商業地の店舗数、面積、販売額の増減 ●大規模店舗の立地状況 ●地元購買率の推移 ●商店街の歩行者通行量の推移 等 	人(定住者)はまちなか・市街地に集まってきているか? <ul style="list-style-type: none"> ●市街地の人口、人口密度等の動向 ●DID 人口比率の推移 ●中心部の人口世帯の推移 等 	自然資産・田園は適切に保全されているか? <ul style="list-style-type: none"> ●農地・緑地面積の推移 ●農地転用の推移 ●開発行為の推移 ●災害発生状況 等 	移動がしやすくなっているか? <ul style="list-style-type: none"> ●移動手段別の分担率の推移 ●公共交通の乗降客数の推移 ●拠点駅の利用者数の推移 ●通勤通学にかかる移動時間 等

暮らしやすさの点検(→区別構想の見直し)



検証テーマ(例示)	指標(例示)
1) 住まい・住宅地の基本的環境 <ul style="list-style-type: none"> ◆住宅の基本的環境は良いか? ◆住宅地として安定し、落ち着いているか? 	日当たり、騒音、緑の量、景観・まち並み、世代構成、建替え・住み替えなどの適度な代謝・・・
2) 地域の安全性 <ul style="list-style-type: none"> ◆危険な場所はないか? ◆非常時の不安はないか? ◆犯罪危険性を減らせないか? 	老朽建物、危険な交差点、避難路・避難所、暗い場所、人の目の届かない場所・・・
3) 生活サービスの利便性 <ul style="list-style-type: none"> ◆日常的サービスの利便性は良いか? ◆医療・福祉サービスの利便性はよいか? ◆街ににぎわいがあるか? 	商店街、病院・福祉施設、位置・アクセス性、人の集まる場所と機会・・・
4) アクセス・移動の容易性 <ul style="list-style-type: none"> ◆公共交通の利便性は良いか? ◆歩行者が安心して歩けるか? ◆自転車が利用しやすいか? 	交通施設の整備状況、公共交通の便数・乗り換え利便性、歩道、散策路、自転車道・・・
5) 居場所・快適な場所の存在 <ul style="list-style-type: none"> ◆アウトドアでよく行く場所、行きたくなる場所があるか? ◆インドア又はまちなかでよく行く場所・施設はあるか? 	公園、水辺空間、文化・スポーツ施設、コミュニティスペース・・・

都市計画決定手続きの議会の関与について、「議決を得ている」または「報告している」市町村が65%存在する。都市計画決定項目別にみると、市町村マスタープランでは、「議決を得ている」または「報告している」市町村が多い。

【新潟市都市計画マスタープラン策定の経緯】

平成17年度

- ・都市計画マスタープランに係る市民アンケート
- ・まちづくり検討会
- ・まちづくりシンポジウム
- ・都市計画有識者懇談会
- ・暮らしやすさと地域づくりに関するアンケート

平成18年度

- ・都市計画マスタープラン策定委員会
- ・都市計画シンポジウム

平成19年度

- ・都市計画マスタープラン策定委員会
- ・都市計画マスタープラン「全体構想」に関するパブリックコメント
- ・都市計画マスタープラン(原案)に関するパブリックコメント
- ・**2月議会(定例会)にて都市計画マスタープランを議決事項とする条例改正(H20.3.10議決)**

平成20年度

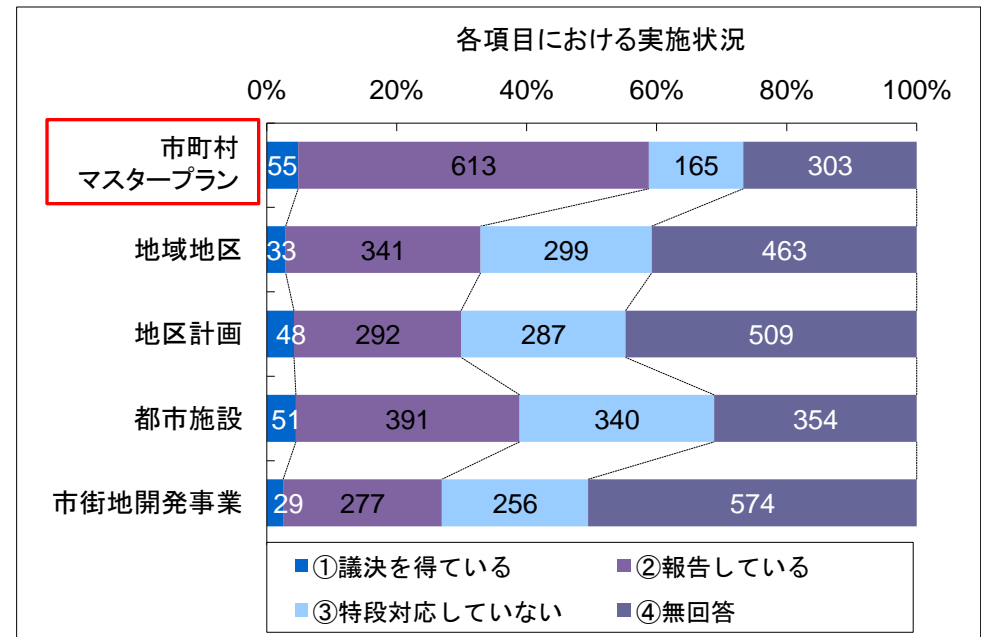
- ・6月議会(定例会)にて都市計画マスタープランを議決(H20.7.1議決)

条例改正の提案理由

(新潟市議会議事録より抜粋)

都市計画マスタープランが策定されようとするに当たり、その重要性をかんがみ、議会の議決事項に加えて、市民の負託を受けた議会として実効性の高い計画の策定を図ることで、政策の実現に向け、積極的にその役割と責任を果たし、市民の視点に立った市行政の推進に寄与しようとするもの

【都市計画決定手続きにおける議会関与の実施状況(n=1,136)】



■制度の目的と趣旨

当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用規制を行う制度である。また、地区計画等は市町村が決定(地区施設の配置、規模、地域地区で定められた建築制限の強化等については都道府県知事の同意が必要)。

■地区計画を定めることができる土地の区域

次のいずれかに該当する土地の区域において定めることができる。

- (1) 市街地開発事業等の事業が行われるまたは行われた土地の区域
- (2) 今後市街化する区域で不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域
- (3) 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

■都市計画に定める主な内容

- (1) 地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全の方針
- (2) 地区整備計画

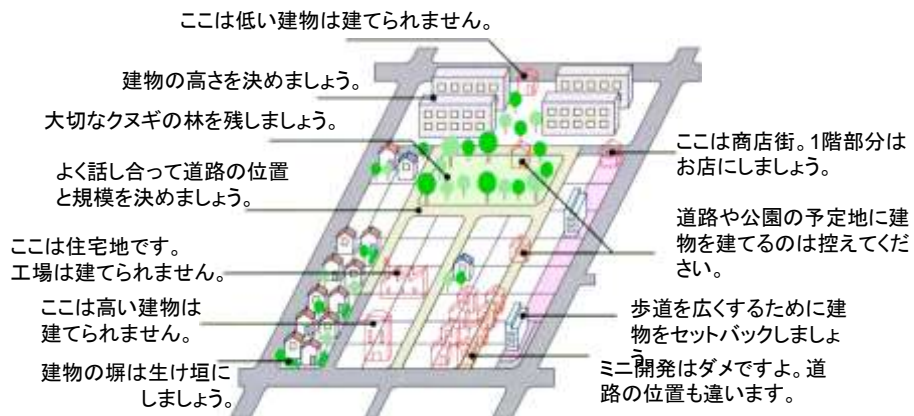
・地区施設の配置及び規模

主として地区住民の利用する区画道路、小公園等

・建築物等に関する事項

用途、高さ、容積率、敷地面積、壁面の位置、形態等に関する制限

・緑地や樹林地の保全



■地区計画と一般の都市計画の比較

一般の都市計画

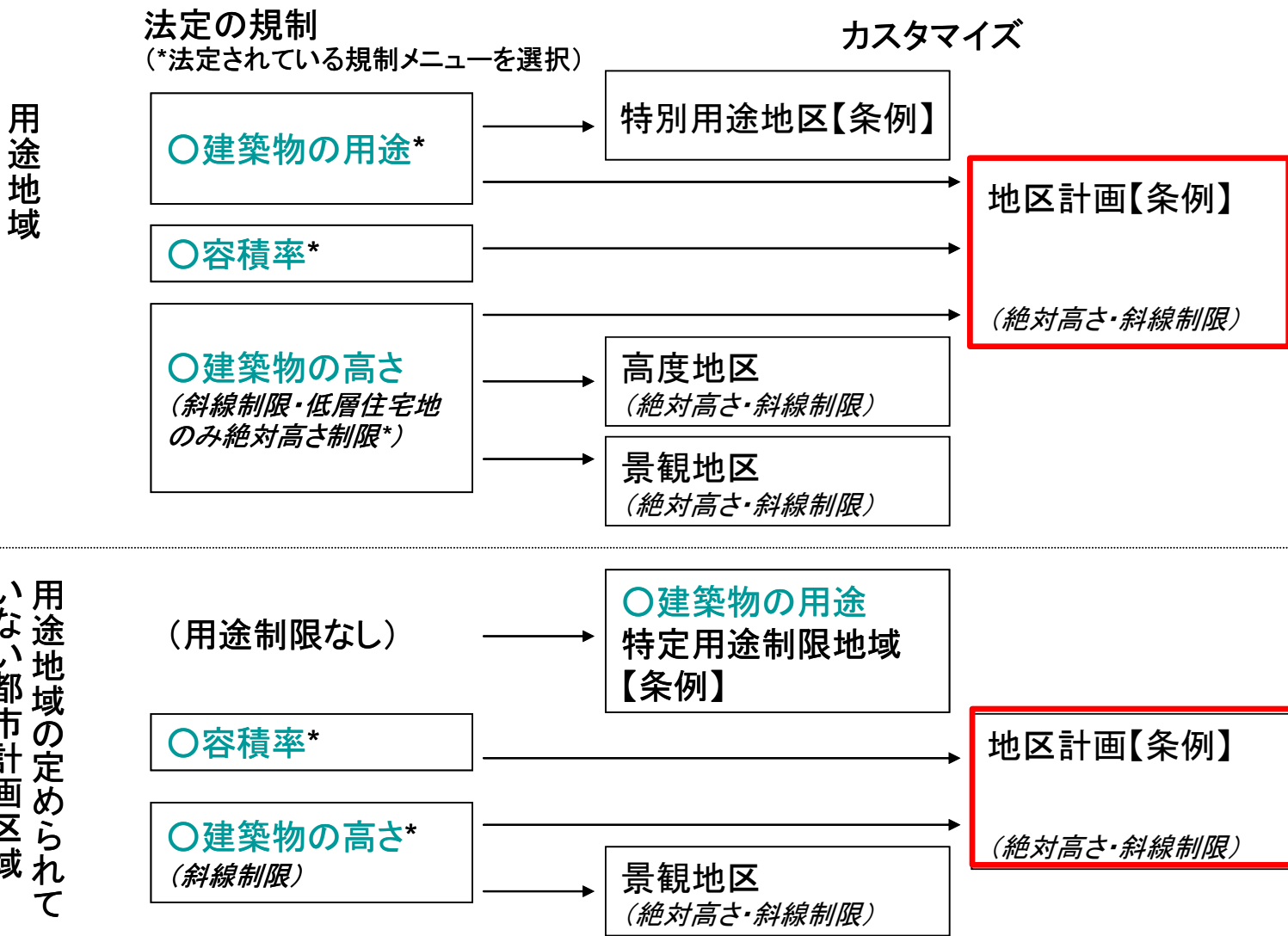
- ・土地利用に関する計画(用途地域など)
- ・都市施設に関する計画など→大規模な都市施設

地区計画

- ・きめ細かな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める詳細計画

		一般の都市計画	地区計画
決定事項等	決定事項等	①土地利用(用途地域等) ②都市施設 (都市レベルで必要な施設) ③市街地開発事業 (再開発・区画整理等)等を、(個別に)定める。	①詳細な土地利用・建築デザイン等 ②地区施設 (地区レベルで必要な施設)を、一体的に定める。
	建築物等	○決定内容は、建築規制内容となる。(建築基準法に基づく建築確認の対象となる。)	①決定内容は、届出・勧告の対象となる。(直ちに建築規制内容とはならない。) ②規制強化される事項は、条例で定めることで建築規制内容となる。 ③規制緩和される事項は、特定行政庁の許認可により発効する(一部例外あり)
決定の効果	建築物等	○決定内容は、建築規制内容となる。(建築基準法に基づく建築確認の対象となる。)	①決定内容は、届出・勧告の対象となる。(直ちに建築規制内容とはならない。) ②規制強化される事項は、条例で定めることで建築規制内容となる。 ③規制緩和される事項は、特定行政庁の許認可により発効する(一部例外あり)
	施設等	①施設区域内の建築制限(53条) ②都市計画事業制度	①開発許可には計画適合が必要 ②予定道路指定により道路内建築が制限 ③市街化調整区域においても、計画適合の開発行為は許可される。
決定の手続き	決定の手続き	①提案制度 ②公聴会等の開催 ③縦覧・意見書提出 ④都市計画審議会	①提案制度 ②案等の申出制度 ③関係権利者等の意見聴取 ④公聴会等の開催 ⑤縦覧・意見書提出 ⑥都市計画審議会

・基本ゾーニングである用途地域をベースとして、地方がカスタマイズできるイメージ。

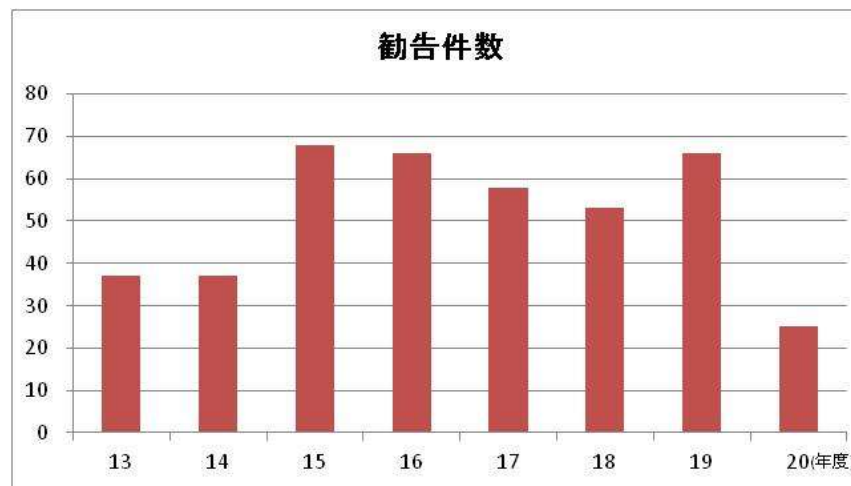


- ・ 建築物の敷地、構造、用途等については、市町村の条例で、地区整備計画において定められた事項について制限（建築確認時に適合を確認）することが可能。
- ・ 地区整備計画が定められている区域にあつては、一定の行為については市町村長への届出が必要。
- ・ 市町村長は、当該行為が地区計画に適合しないと認める場合は、設計変更を勧告することが可能。

■届出・勧告制度

一定の行為について届出を要するものとし、市町村長は当該行為が計画に適合していない場合には勧告することができる。

年度	届出件数	勧告件数
13	34,519	37
14	34,830	37
15	40,802	68
16	50,881	66
17	51,841	58
18	53,996	53
19	48,433	66
20	42,810	25



出典:国土交通省 調べ

■勧告の効果と課題について

平成21度において全国地区計画推進協議会が地方自治体に対し行った調査では、勧告の効果と課題について、以下のような回答を得た。

○勧告の効果について

- ・一定の効果・担保力がある。
- ・適合していないことを施主に再認識させる。
- ・建築条例化を進めるきっかけとなった。

○勧告の問題・課題について

- ・曖昧な内容では勧告が困難。
- ・強制力、拘束力、罰則規定がない。
- ・勧告後の対応が課題。
- ・建築条例化していない項目は変更がなされない。

- ・ 地区に相応しい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、詳細な土地利用規制を行う制度として昭和55年に地区計画を創設。
- ・ また、緩和型として、再開発地区計画(S63(再開発等促進区))をはじめ、誘導する目的に応じて緩和型の地区計画を制度化。

■ 地区計画制度等の変遷経緯

昭和							平成																				
25~	36~	44	45~	55~	62	63	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
建築協定[全員同意]																											
都市再生特別地区																											
特定街区[全員同意]																											
高度利用地区																											
総合設計																											
高層住居誘導地区																											
特例容積率適用区域																											
特例容積率適用地区																											
地区計画																											
用途別容積型																											
誘導容積型																											
容積適正配分型																											
街並み誘導型																											
高度利用型																											
再開発地区計画																											
住宅地高度利用地区計画																											
再開発等促進区																											
開発整備促進区																											

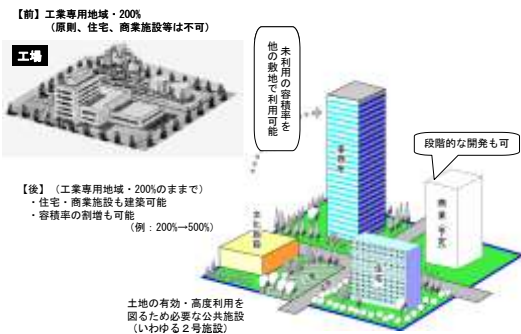
①再開発等促進区(平成14年創設:再開発地区計画・住宅地高度利用地区計画を統合)

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域

土地の利用状況の著しい変化、適正な公共施設の不足等に該当する区域について、土地利用に関する基本方針、道路等の施設の配置・規模を定め、容積率制限、建ぺい率制限及び斜線制限等を適用除外とすることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図る。

参考1. (旧)再開発地区計画 (昭和63年創設→平成14年再開発等促進区に統合)

一体的かつ総合的な再開発が必要な地域について、地区内の公共施設(いわゆる2号施設)の整備と併せて、用途地域により定められた建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導する。



参考2. (旧)住宅地高度利用地区計画 (平成2年創設→平成14年再開発等促進区に統合)

一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行うため、住居専用地域系用途地域内において、地区内の公共施設の整備(いわゆる2号施設)と併せて、用途地域により定められた建築物の用途、容積率等の制限を緩和する。



②誘導容積型(平成4年創設)

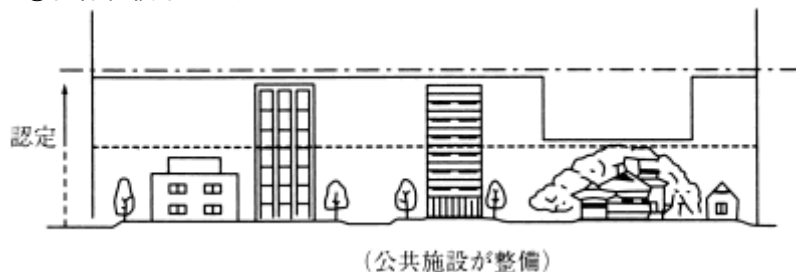
建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める地区整備計画を定めた地区計画

地区整備計画において、公共施設が未整備な段階の容積率(暫定容積率)と公共施設整備後の容積率(目標容積率)の2つを定め明示することで、土地の有効高度利用を誘導する。

①暫定容積率の適用



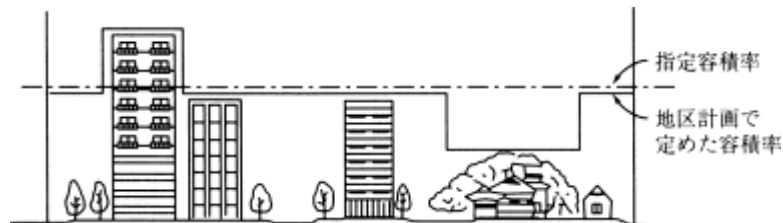
②目標容積率の適用



③容積適正配分型(平成4年創設)

区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画を定めた地区計画

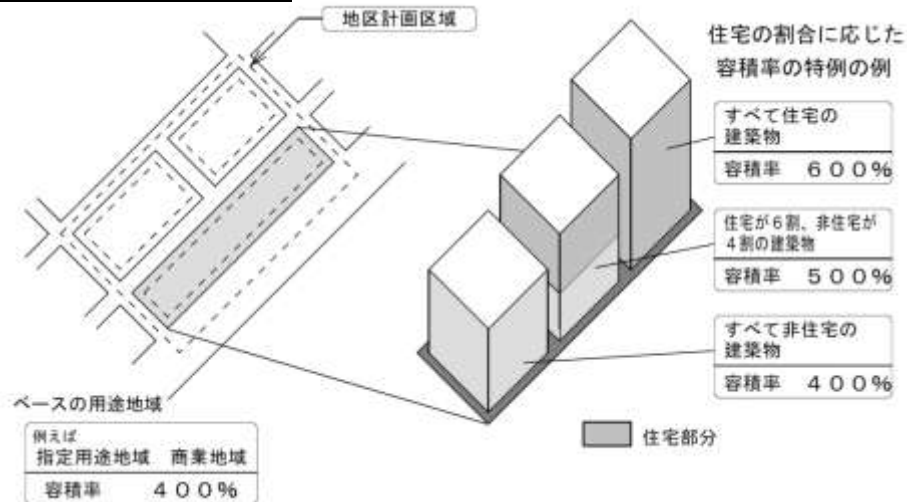
用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。



④用途別容積型(平成2年創設)

住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区整備計画を定めた地区計画

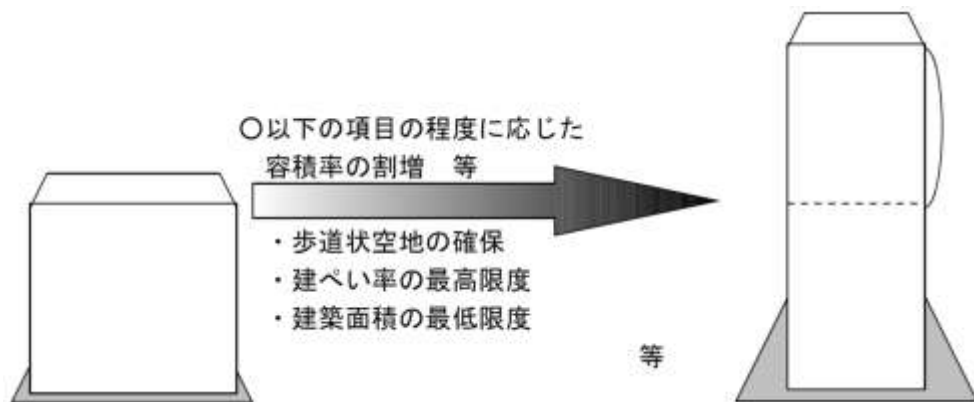
都心周辺部等の住商併存地域における住宅供給を促進するため、住宅を設けた場合に、容積率を緩和する。



⑤高度利用型(平成14年創設)

高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画を定めた地区計画

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る。



⑥街並み誘導型(平成7年創設)

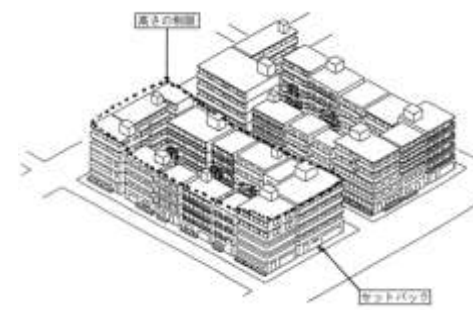
区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画を定めた地区計画

区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが必要な区域について、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定め、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、合理的な土地利用の促進を図る。

○現行規制による市街地イメージ



○街並み誘導型地区計画による市街地イメージ



地域地区

都市計画法8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区。すなわち、都市の区域内の土地は機能的に異なるいくつかの地域に分化するが、このような土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用をはかることは都市計画で最も重要なことの一つ。そのため、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどということを地域地区に関する都市計画として定め、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、或いは土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、その適正な利用と保全を図ろうとした。

■地域地区の実績

(平成21年3月31日現在)

地域地区の種類	面積 (ha)	割合
用途地域	1,848,519.2	100%
うち第一種低層住居専用地域	342,471.9	19%
うち第二種低層住居専用地域	15,516.5	1%
うち第一種中高層住居専用地域	258,026.0	14%
うち第二種中高層住居専用地域	99,935.3	5%
うち第一種住居地域	419,775.4	23%
うち第二種住居地域	86,422.5	5%
うち準住居地域	27,437.9	1%
うち近隣商業地域	74,279.0	4%
うち商業地域	73,681.4	4%
うち準工業地域	201,052.6	11%
うち工業地域	104,017.7	6%
うち工業専用地域	145,903.0	8%
特別用途地区	95,531.1	100%

資料: 都市計画年報

① 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。

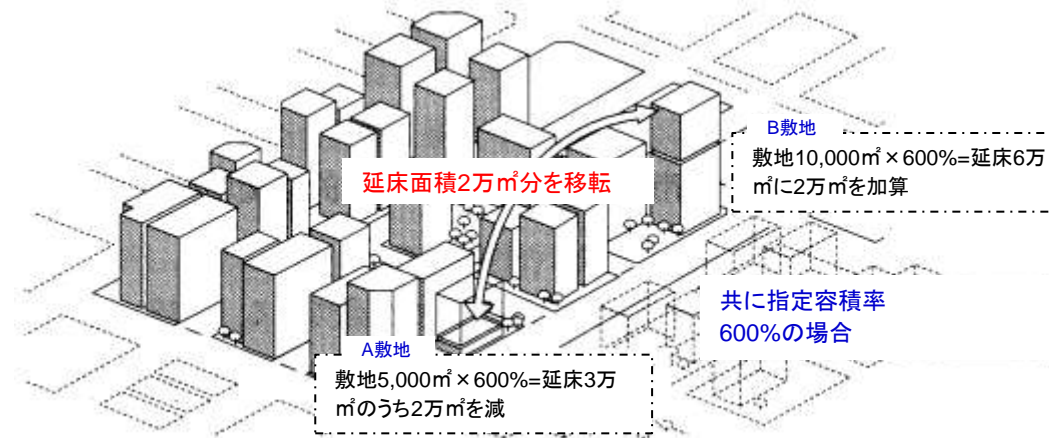
特別用途地区内の建築規制

- ① 特別用途地区内においては、その地区の指定の目的のためにする建築物の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。
- ② 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、建築基準法第48条第1項～第12項の規定による制限を緩和することができる。

(用途地域又は特別用途地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。(建築基準法第50条))

② 特例容積率適用地区

第一種・第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く用途地域内の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、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用するもの。



③ 高層住居誘導地区

都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置づけ、容積率の引き上げ、斜線制限の緩和、日影規制の適用除外等を行うもの。

1. 対象地域

第一種住居地域等の混在系の用途地域で、400%の容積率が指定されている地域。

2. 緩和事項

- ・容積率（住宅の割合に応じ割増、全て住宅の場合600%）
- ・斜線制限
- ・前面道路幅員容積率制限（商業系用途地域並み）
- ・日影規制（適用除外）

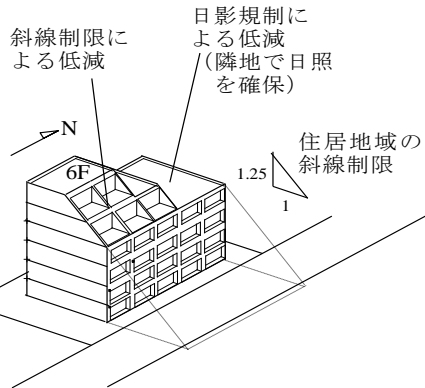
3. 施策による効果のイメージ（道路幅員10m、敷地規模1,000㎡で試算）

現行規制

第1種住居地域
指定容積率 400%

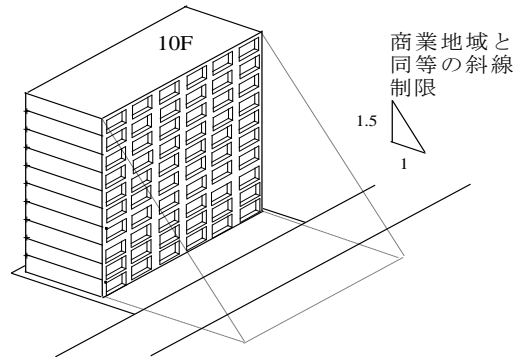
新制度

高層住居誘導地区
全て住宅の場合 600%



斜線制限、日影規制等により使用可能容積率が3割程度低減

使用可能容積率
約 280%



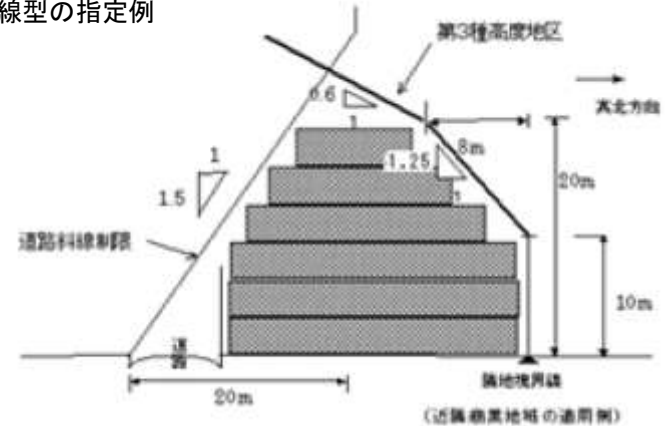
斜線制限、日影規制等による容積率低減の影響はなし

使用可能容積率
約 600%

④ 高度地区

用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地域地区で、市町村が必要に応じて定める。

北側斜線型の指定例



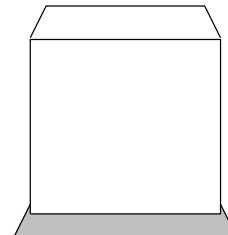
⑤ 高度利用地区

- ・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、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する。
- ・建ぺい率の低減の程度等に応じ、容積率の割増等を行う。

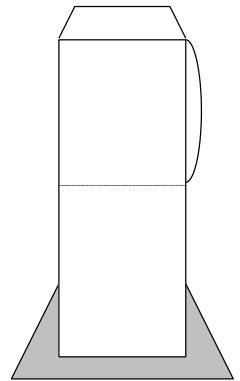
高度利用地区において定めることのできるもの

- ① 容積率の最高限度及び最低限度
- ② 建ぺい率の最高限度
- ③ 建築面積の最低限度
- ④ 壁面の位置の制限

○以下の項目の程度に応じた容積率の割増 等

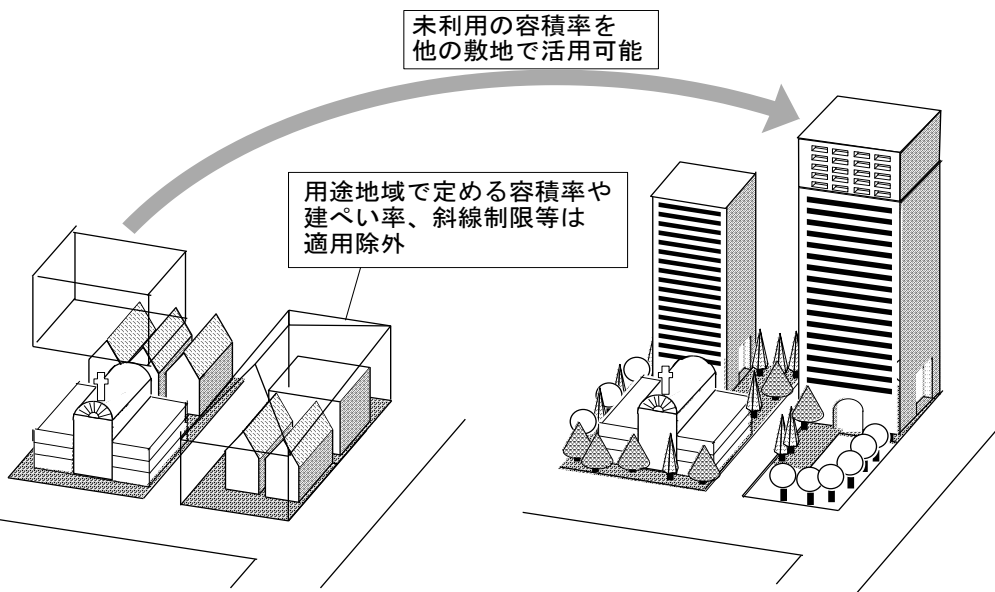


- ・歩道状空地の確保
- ・広場等の確保
- ・屋上緑化による有効な空地の確保 等



⑥ 特定街区

- ・街区を単位として、有効な空地を備えた市街地の整備改善に資する建築物の計画を都市計画に定め、建築形態の規制をこれに置き換え。
- ・有効な空地の規模等に応じ、容積率を割増。
- ・隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、未利用容積率を他の敷地で活用することが可能。



○容積率割増の主な要件

- 市街地環境の向上や地域の整備改善に寄与する程度に応じて、容積率を割増
- ・有効空地の確保や屋上緑化による環境への寄与
 - ・文化施設、コミュニティ施設の配置
 - ・都心部等における住宅の確保

⑦ 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度。

1. 対象

都市再生緊急整備地域内で、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必要がある区域

2. 決定方法

都道府県が都市計画の手続を経て決定
(提案制度により都市開発事業者による提案が可能)

3. 緩和内容

誘導すべき用途(用途規制の特例が必要な場合のみ)、高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定めることにより、以下の用途地域等による規制を適用除外。

- ・用途地域及び特別用途地区による用途制限
- ・用途地域による容積率制限
- ・斜線制限
- ・高度地区による高さ制限
- ・日影規制

○イメージ図



- ・全地区計画のうち、8割以上が一般型の地区計画である。
- ・市街化区域における地区計画面積の割合は、市街化区域の8.6%を占める。
- ・全地区計画のうち、約4割が地区施設を定めている。
- ・地区計画の策定地区数と面積は年々増加している。

■地区計画の策定状況と推移

地区計画策定実績<累計>

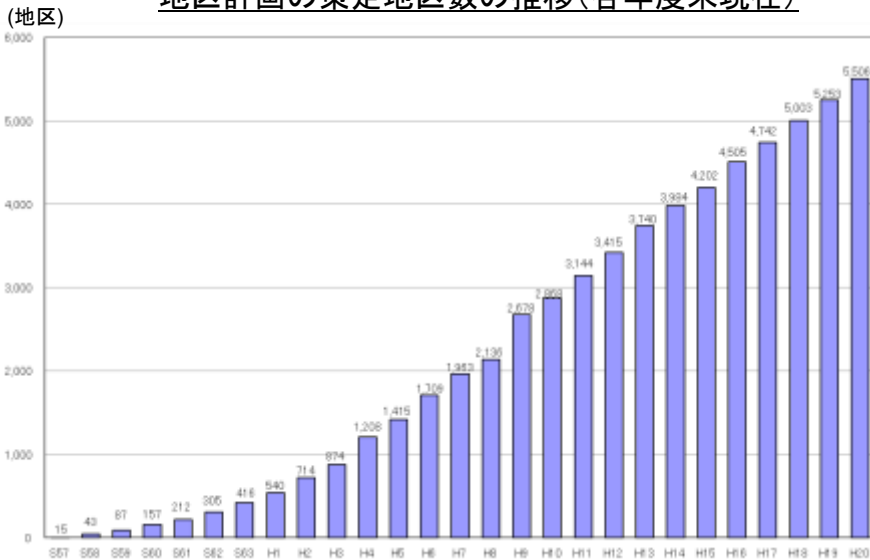
(平成21年3月31日現在)

地区計画	策定市区町村数	地区数	面積 (ha)
地区計画	761	5,506	133,652
うち再開発等促進区	93	212	3,109
うち誘導容積	32	81	3,307
うち容積適正配分	6	6	174
うち高度利用	11	15	150
うち用途別容積	8	34	958
うち街並み誘導	18	56	1,281
うち立体道路	10	13	354
うち市街化調整区域	176	416	4,780
うち非線引き白地内	16	19	3,771

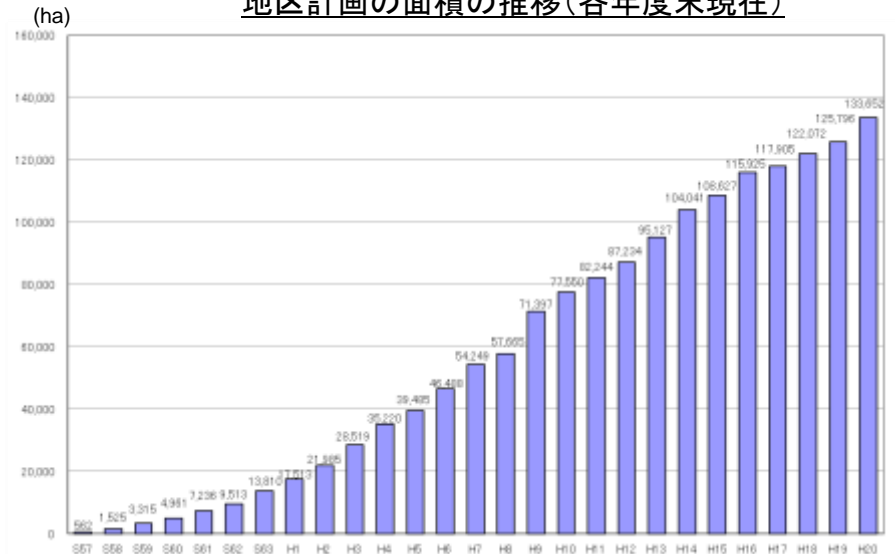
地区施設を定めている地区数とその内訳<累計>

地区施設	2055
うち公園	122
うち公園、公共空地	60
うち公園、緑地	76
うち公園、緑地、公共空地	20
うち公共空地	151
うち道路	540
うち道路、公園	257
うち道路、公園、公共空地	164
うち道路、公園、緑地	133
うち道路、公園、緑地、公共空地	104
うち道路、公共空地	221
うち道路、緑地	88
うち道路、緑地、公共空地	31
うち緑地	74
うち緑地、公共空地	14

地区計画の策定地区数の推移(各年度末現在)



地区計画の面積の推移(各年度末現在)



- ・地区計画が定められた地域において、住民によるエリアマネジメントの取組として、市に帰属する公園、道路等における樹木の管理活動が行われている。

■地区計画の概要

- ・照葉のまちでは、マンション及び戸建住宅の一体的な開発が行われており、住宅地としての良好な市街地環境の形成・保全を図ること目標として地区計画が定められている。
- ・地区計画では、地区内を中高層住宅環境形成ゾーンと戸建住宅環境形成ゾーンの2つに分け、それぞれのゾーンの性格に応じた土地利用規制(用途、容積率等)を行うとともに、地区施設として緑地を指定している。

■エリアマネジメントの概要

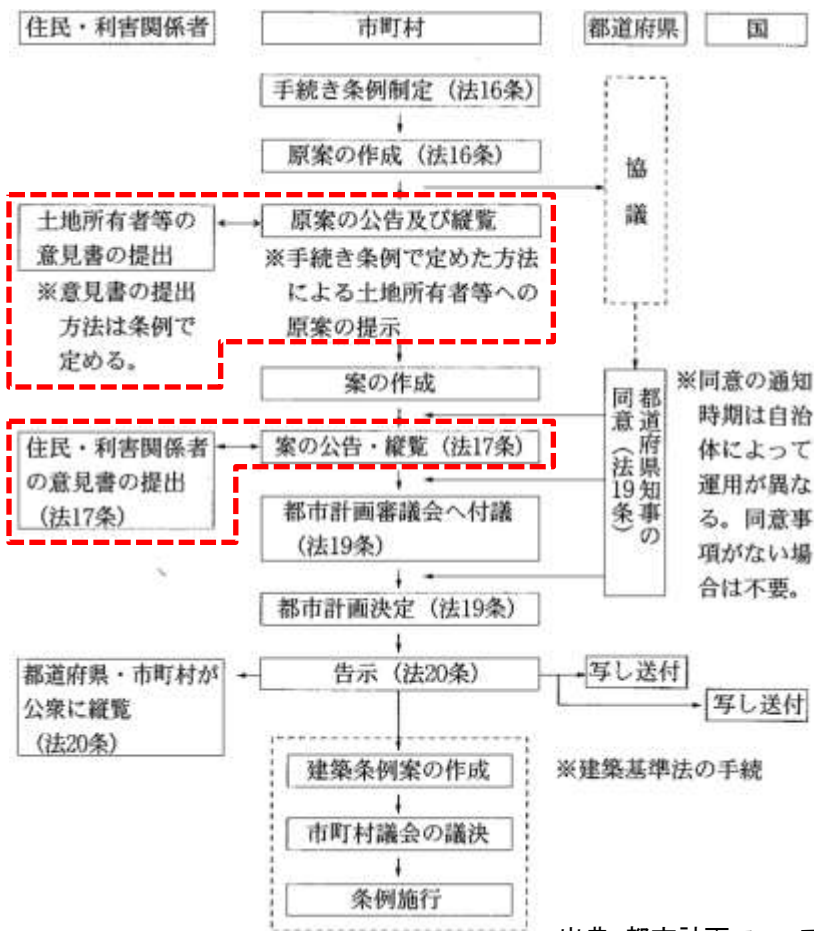
- ・当該地区の開発段階からエリアマネジメントの検討が行われ、住宅メーカーが福岡市等と協働してTCA(Teriha Community Association)という任意組織を立ち上げた。
- ・住宅メーカーは売買契約時に入居者に対してTCAの活動について説明し、理解を得たうえで加入してもらっている。
- ・TCAによるエリアマネジメントの取組としては、公園、緑地及び道路の管理等の美化活動等が行われている。
- ・TCA代表者と福岡市との間で、福岡市に帰属する公園・緑地・街路樹等の管理に関する協定を結び、役割分担等を定めている(TCAが清掃・除草・地被類の管理を中心に行い、福岡市が木の剪定・病虫害防除・芝刈りを中心に行うなど)。

アイランドシティ照葉住宅地区 地区計画 計画図



- ・一般の都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民等の意見を聴取・反映
→手続き条例の制定が必要(943市町村で制定済み(平成20年度末時点))
- ・地区住民から市町村に対して地区計画の案の申出が可能のほか、都市計画提案制度の活用も可能。
提案件数(122件)の約8割(96件)が地区計画の提案
「まちづくり計画策定担い手支援事業」(H19～)により、地域住民組織等の地区計画素案の検討を支援

■地区計画策定の手続きフローの例



出典:都市計画マニュアル I

■手続き条例制定の実績<累計>

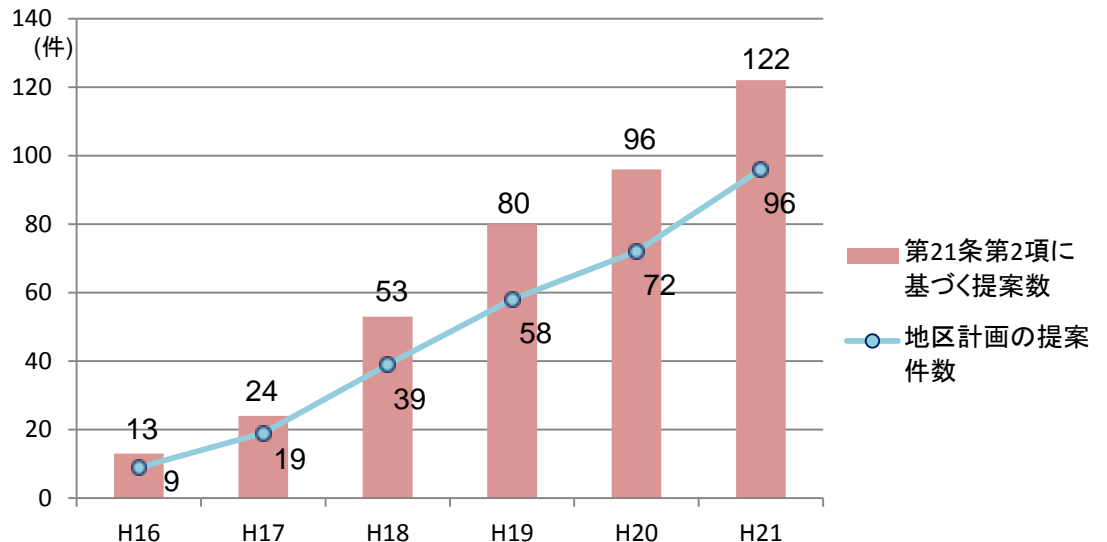
年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
手続き条例を制定している市町村数	861	861	891	905	910	921	940	943

(参考)

都市計画法第16条第2項

都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

■都市計画提案制度による地区計画の実績<累計>



出典:都市計画年報

- ・国策として整備改善を進めるべき市街地を対象として、地権者組織等による地区計画等の提案素案の作成を支援。
- ・これにより、市町村による地区計画等の都市計画決定を促し、地権者等による自発的な市街地の整備改善等を図ることを目的とする。

【事業主体】：地権者組織 等

【対象地域】：国策として整備改善を進めるべき市街地

- ・密集市街地（全国で約25,000ha）
- ・中心市街地活性化法による認定基本計画区域
- ・都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致維持向上計画の重点区域
- ・都市再開発法第2条の3第1項第2号及び第2項地区
- ・密集市街地整備法による防災再開発促進地区
- ・上記予定区域

【補助対象】：地区計画等都市計画の提案素案の作成に要する費用

- ・基礎調査 ・地区診断
- ・地区計画等都市計画の提案素案の作成

【補助率】：定額補助（重点密集市街地）
1／2補助（重点密集市街地以外の地域）

【補助限度額】：500万円／ha（事業費ベース）
（※重点密集市街地については、1地区当たり2,000万円を限度とする。）

【期 間】：平成19～23年度（5年間）

<地権者組織等>

地区計画等の
都市計画提案

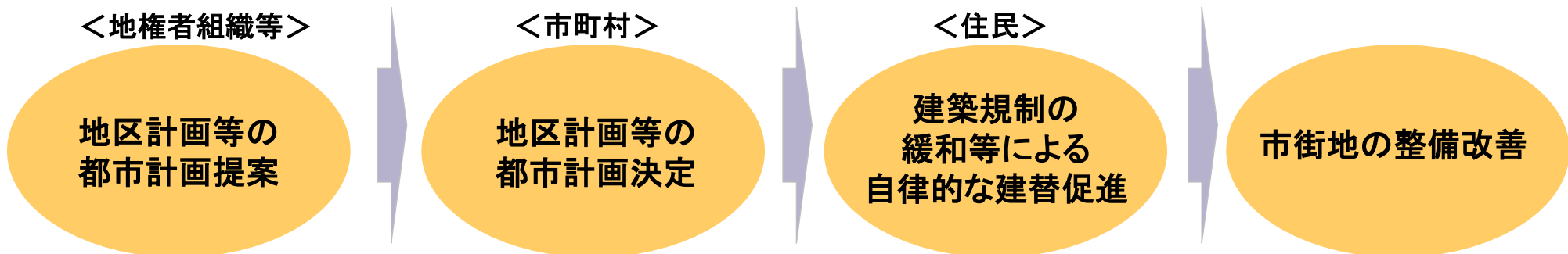
<市町村>

地区計画等の
都市計画決定

<住民>

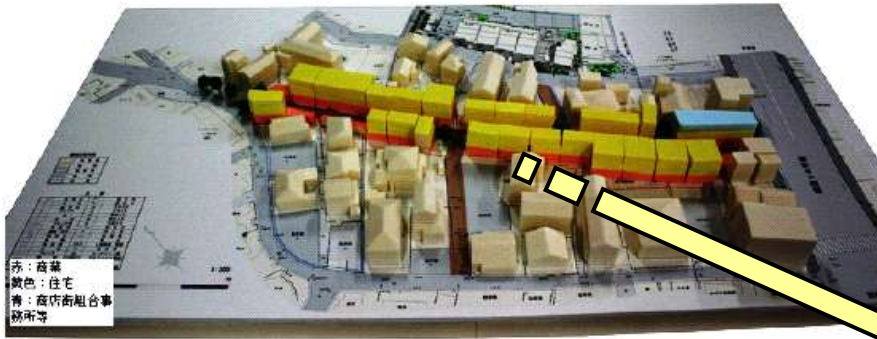
建築規制の
緩和等による
自律的な建替促進

市街地の整備改善



・模型による街並みの検討を行い、地元地権者等と意見交換を実施し、壁面の位置の制限と高さ制限を定めることにより道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限を適用除外とする「街並み誘導型地区計画」素案を策定。検討した内容の一部について、市条例に基づくまちづくりルールとして認定を受けた。

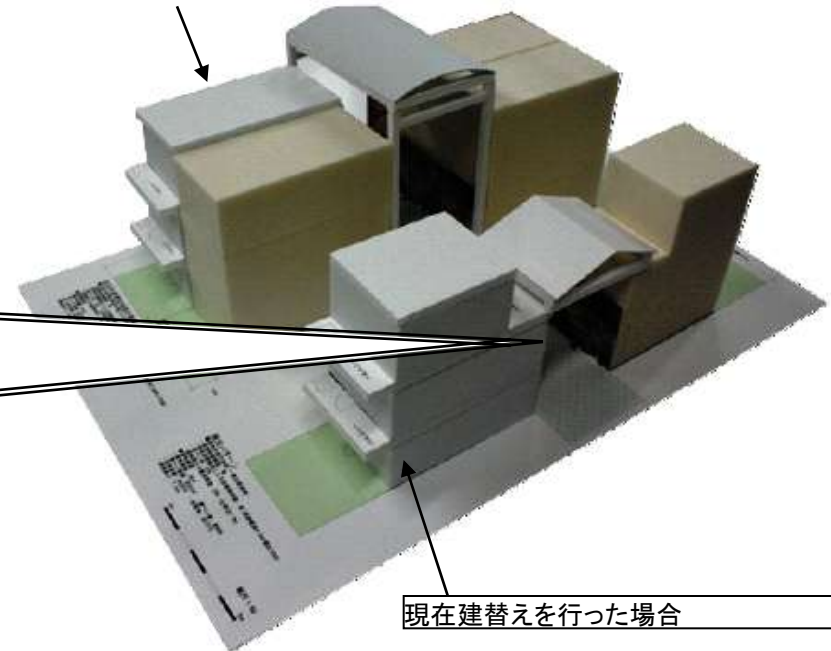
地区全体の模型



赤：商業
黄色：住宅
青：商店街組合事務所等

模型による建替シミュレーション

地区計画導入後に建替を行った場合



現在建替を行った場合

浜マーケットの通路



IV 制度検討の方向性

《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ぬ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。 【第2回】
 - ・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。 【第3回】
 - ・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。

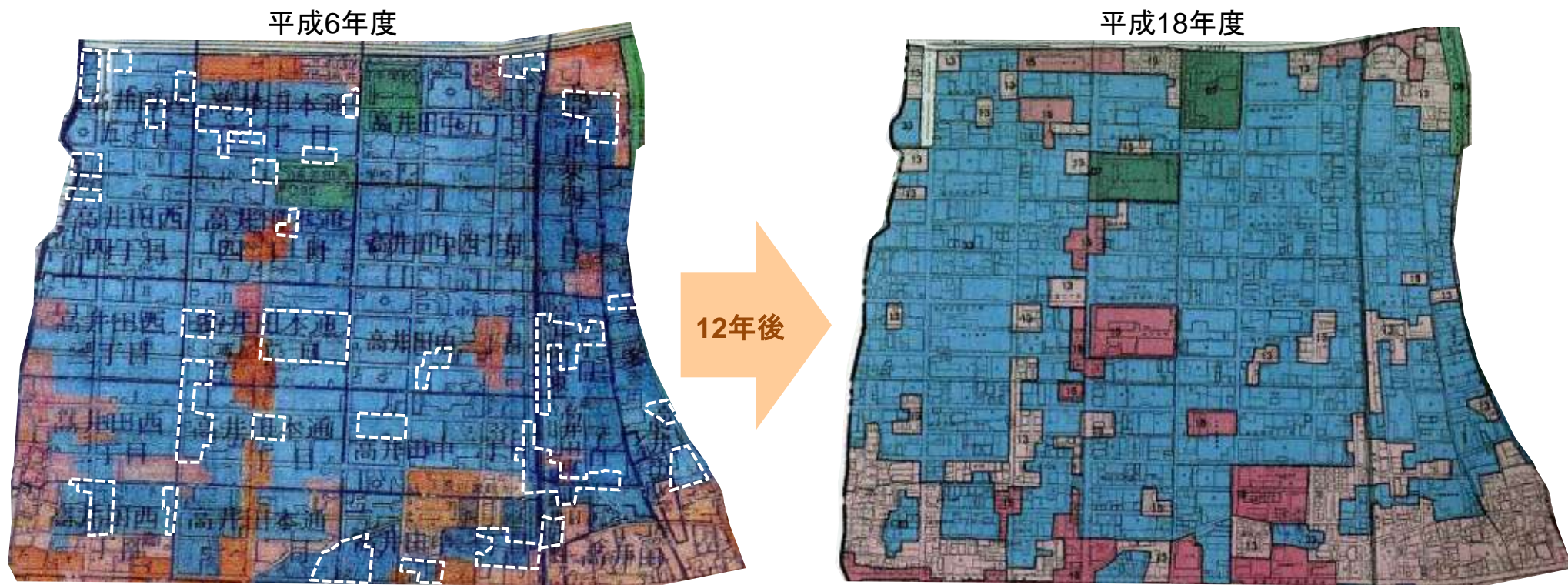
項 目	説 明
<p>○必要な制度基盤のあり方</p> <p>・都市計画に関連する客観的データの蓄積と活用 (都市計画基礎調査の見直し等)</p> <p>・円滑な合意形成、事前明示性等の観点から求められる計画立案のスタンダードのあり方 (プランニングや計画運営努力の評価)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●データの分析評価の高度化に加え、効果の評価の客観化、策定根拠の客観化の両面から、データの効率的収集(基礎調査の見直し・強化)とデータベース化(分析・情報提供システムの充実)が、必要。*27-29 ●このため、都市計画基礎調査の対象項目の見直しや、都市計画関連図書の電子化等客観的なデータの蓄積を推進するとともに、当該データを活用して、以下のように都市計画基礎調査の結果や都市計画の決定等の理由の公表の充実、インターネットや計画提案の活用による都市計画手続への関係住民等のアクセスの容易化を促進すべきではないか。 <ul style="list-style-type: none"> (例)紙ベースの都市計画図書を永久保存・閲覧可能な電子図書に置き換え。都市計画基図のデジタル化やGIS導入等による他部局のデータ(固定資産税台帳、建築確認等)の有効活用。*30 (例)個別都市計画だけでなく都市を総体として評価するための評価指標を設定し、土地利用(住宅・産業立地など)や交通による将来予測モデルの構築*31-32 (例)土地の有効利用、観光・中心市街地活性化(回遊状況把握、来街者予測、不足都市機能の分析)、民間都市開発への活用 等 ●参加の幅を広げるばかりでなく、多数当事者の多様な利害を対象とする調整が実効的にできるようにするためには、利害をぶつけ合うだけでなく、合意形成技術としての何らかの理論的なものさしが必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> こうした観点からの新たな「スタンダード」論(特に、広域的課題に対応したもの)が展開されるべきではないか。 <ul style="list-style-type: none"> ※ イギリスのPPSシステム *33 等を参考に、都市計画運用指針に代わる新たな計画(立案)体系の枠組の可能性 (「低炭素都市づくり」と「計画見直し方式」を当面のターゲットとして掲げることが考えられる。) ●望ましいプランニングや、都市計画決定権者の的確な計画見直し等による運営努力が適正に評価される枠組が必要ではないか。*34-35 <ul style="list-style-type: none"> ※ 外部コンサルタントに対する発注やフィーのあり方、担い手の問題、外形標準による交付金などの効率的な資源配分論にも関連。

28. 土地利用の変化(東大阪市高井田地区)

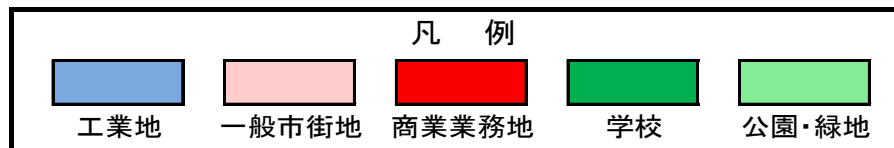
資料2・スライド11関係

- ・高井田地区は、東大阪市の西部、大阪市との市境界に位置し、基盤的な技術を中心とする多様な中小工場が集積した地区。
- ・当該地区は、工場の市外転出等の跡地が住宅化され、新たに転入してきた、工業系の地域であることに対する認識が薄い住民からの騒音・振動等への苦情によって操業環境が悪化し、工場の転出が連鎖しかねない状況となっている。
- ・そこで、平成19年度に地域内の住民、企業等が構成する「高井田まちづくり協議会」を設立し、住工共生を目指して、「高井田まちづくり構想」や地区計画の導入を想定した「高井田まちづくりルール」の作成、提案等を行っている。

高井田地区 土地利用現況図



※白点線は、平成6年度から平成18年度までの間に、工業地が一般市街地又は商業業務地に変化した箇所



出典:東大阪市提供資料

都市計画法（日本の同法に相当）と国土利用管理法（日本の国土利用計画法に相当）の統合

建築法（日本における建築基準法）から集団規定の一部（容積率等）の規定も統合（2000年）

国土の計画及び利用に関する法律（国土計画法）に一体化

全国土をカバーし、国土計画と整合する計画体系

- 国土計画である、国総合計画・道総合計画・市郡総合計画・地域計画及び部門別計画のうちの市郡総合計画を市及び郡の都市計画と規定することで国土計画と都市計画を一本に体系化。
- 全国土を対象とした開発許可制度（建築行為制限も含む）を創設し、ゾーニング規制・開発コントロールを非都市部にも拡大。

他の行政庁による土地利用制限の体系化

- 他の行政庁が土地利用に関する区域を指定する際の国土計画法への適合を義務付け。
- 1 k m²以上の区域を指定若しくは変更する際の国土海洋部長（日本における国土交通大臣）への協議を義務付け。
- 区域の指定・変更により都市計画決定を擬制する内容が含まれる場合に中央及び地方都市計画委員会（日本における都市計画審議会）の審査を受けるよう義務付け。
- 国土計画法による開発許可のワンストップサービス化。

長期未執行都市計画施設の処理

- 事業主体が公的主体以外の場合、履行確保のための保証金を預置させることが可能。
- 都市計画施設が計画の決定告示から10年以上事業施行に移らない場合、土地所有者による買取請求が可能。
- 都市計画施設が計画の決定告示から20年以上事業施行に移らない場合、計画の効力が喪失。

- 産業集積の形成、産業集積の活性化に向けた取組として、企業立地促進法に基づく基本計画に基づき、企業立地、事業高度化に関する手続きの迅速な処理を図るための体制整備が進められている。

滋賀県野洲地域の基本計画の概要

計画のポイント

- 既存のIT関連のマザーファクトリーの集積を活かし、更なる立地・集積を目指す
- 交通の利便性のよい地域を指定することにより、研究開発人材の確保も推進していく。
- 野洲工業会、滋賀県、野洲市が共同して、人材確保・育成、企業間の連携・活性化に取り組む。

1. 集積区域

野洲市JR野洲駅北口周辺地域、JR篠原駅周辺地域

2. 集積業種

IT産業及びその関連業種

3. 集積区域における指定集積業種に係る成果目標 (目標年次：24年度)

- 企業立地件数 5
- 製品出荷額増加額 74億円
- 新規雇用創出件数 5,000人
- 付加価値額目標 492億円→517億円(伸び率5%)

4. 滋賀県産業活性化協議会(構成員)

- 滋賀県 ○野洲市 ○野洲工業会
- (財)滋賀県産業支援プラザ ○大阪ガス㈱ ○関西電力㈱ ○滋賀銀行

5. 目標に向けた事業環境整備等

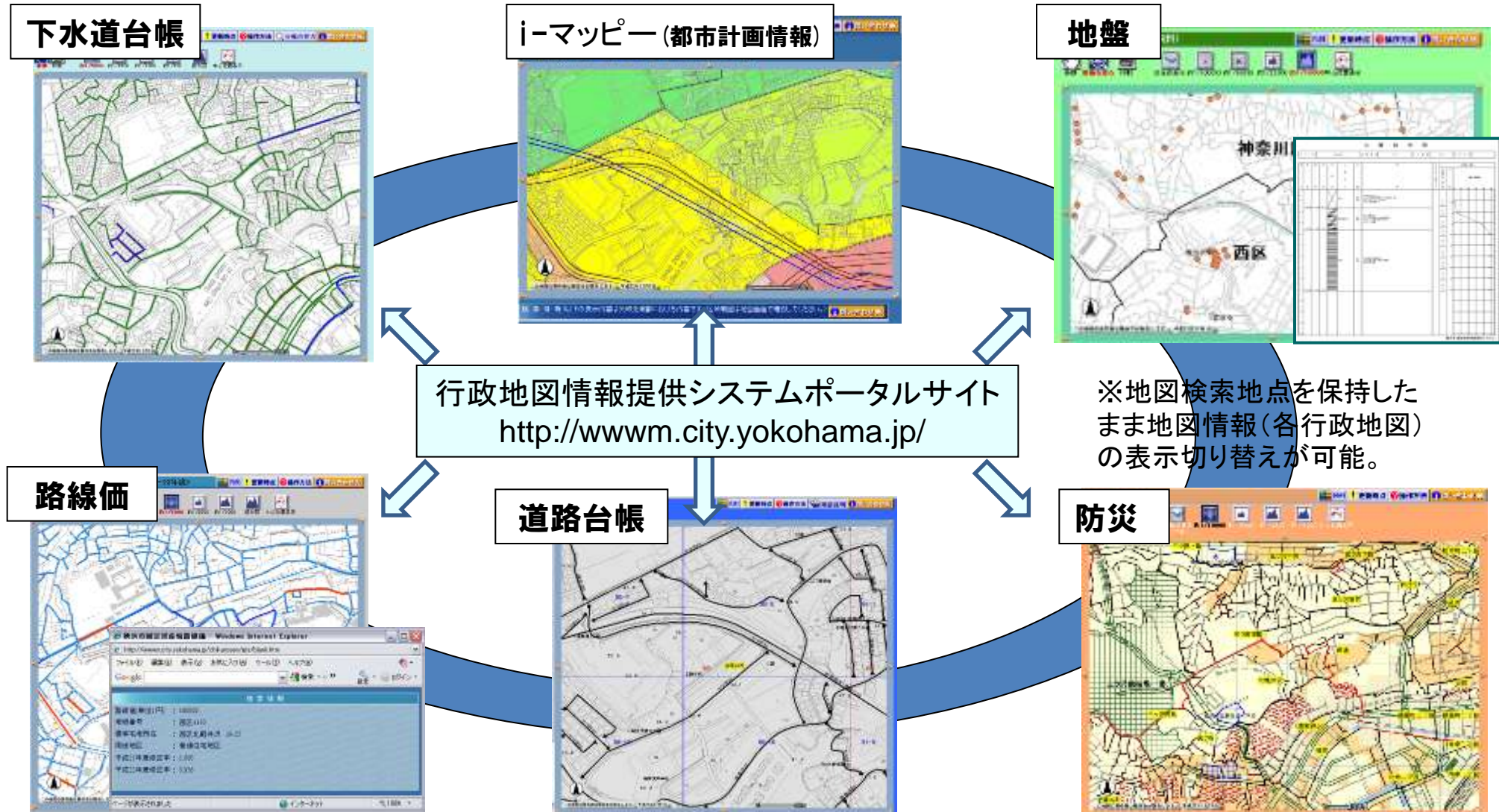
- 立地地域の整備
- JR駅周辺地域の整備
- 県・野洲市による立地適地情報の一元化
- 人材確保セミナーの実施(野洲工業会)
- 中小企業ものづくり人材育成事業の実施



○ 野洲市におけるワンストップサービス体制の充実強化(具体的取組み)

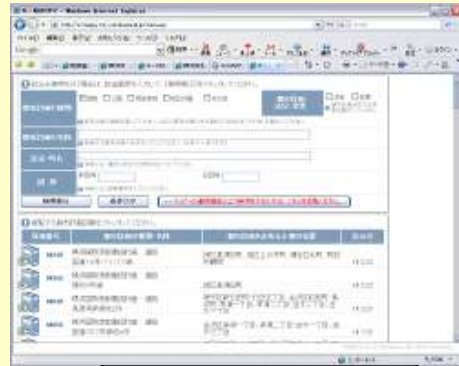
- 総務部企画財政課企業誘致推進室を企業立地面でのワンストップ窓口と位置づけ、滋賀県と連携しつつ、企業立地に対して的確な情報提供を行う等
- 集積区域として設定した農地に係る土地利用の解析及び検討等を円滑かつ迅速に進めるため、ワンストップサービス体制の充実・強化
- 企業誘致推進室(7名)に下記部局との兼務職員(4名)配置
 - 農政課(農政担当) 1名
 - 都市計画課(都市計画担当) 1名
(開発許可担当) 1名
 - 環境課(環境保全担当) 1名
- 滋賀県との連携のもと立地後の新たなニーズや課題の把握等

- 横浜市行政地図情報提供サービスでは①i-マップ（用途地域など都市計画による制限内容、駐車場条例、景観条例適用範囲等）の都市計画情報のみならず、②道路台帳図・認定路線図、③下水道台帳図、④防災、⑤地盤、⑥路線価の6分野の地図情報がリンクしており、建築確認等に必要情報を一元的（ワンストップ）に情報収集が可能。



- 都市計画図書縦覧システム「A-Mappy」の公開について ~横浜市~
 横浜市のA-Mappyでは、WEB上で都市計画図書(一部)の閲覧が可能。
 行政地図情報(i-マップ)と連携し、都市計画情報へのアクセス性を高めている。

■A-Mappyにより閲覧可能な都市計画情報



- 以下の情報から該当する都市計画の検索が可能
 - ・都市計画の種類
 - ・都市計画の決定・変更の別
 - ・都市計画の名称
 - ・区名・町名

OA-Mappyサイト
<http://a-mappy.city.yokohama.lg.jp/>

■地図情報との連携

- i-マップとの連携により、地図から場所付近の都市計画決定図書を検索可能。



閲覧可能な都市計画情報



【計画書】

区	町	計画書名	種別	決定日	変更日
東区	東町	東町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
南区	南町	南町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
西区	西町	西町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
北西区	北西町	北西町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
北東区	北東町	北東町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
東区	東町	東町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
南区	南町	南町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
西区	西町	西町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
北西区	北西町	北西町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年
北東区	北東町	北東町地区都市計画	第一種市街地	昭和30年	昭和35年



- 都市計画の手続きは、従来の紙媒体に加え、都道府県、市町村のサイトでの情報提供機会は増加している。

表 都市計画決定手続きと電子化の事例

手続きの内容 (行政手続きのタイプ※)	手続きの方法		事例 (実施自治体)
	従来	電子化	
公聴会開催案内 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (開催案内、都市計画案)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府 (図面詳細は窓口確認)
公述申出 (②市民等からの意見提出・申請)	持参・郵送での公述 申出書の提出	HP上・Eメールでの公 述申出書の提出	事例：埼玉県 (要電子申請システム)
公聴会結果公開 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (公述人意見、自治 体回答内容)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府
都市計画案の公告・縦覧 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (計画書・理由書・ 総括図・計画図)	HP上での情報提供 (同左)	事例：埼玉県 (図面詳細は窓口確認)
意見書の提出 (②市民等からの意見提出・申請)	持参・郵送での意見 書の提出	HP上・Eメールでの意 見書の提出	事例：埼玉県 (要電子申請システム)
都市計画審議会 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (開催案内、議事内 容)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府
都市計画決定の告示・縦覧 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (計画書・理由書・ 総括図・計画図)	HP上での情報提供 (同左)	事例：埼玉県 (図面詳細は窓口確認)

ただし、以下のような課題も残る。

①行政からの情報提供(公告縦覧等)における課題

- 電子情報の原本性、閲覧環境等の問題から、詳細情報の窓口確認への対応が必要
- デジタルデバイド、法の規定(公告の場所の明示)等の問題から、手続きの完全電子化のためには窓口への端末設置等の工夫が必要

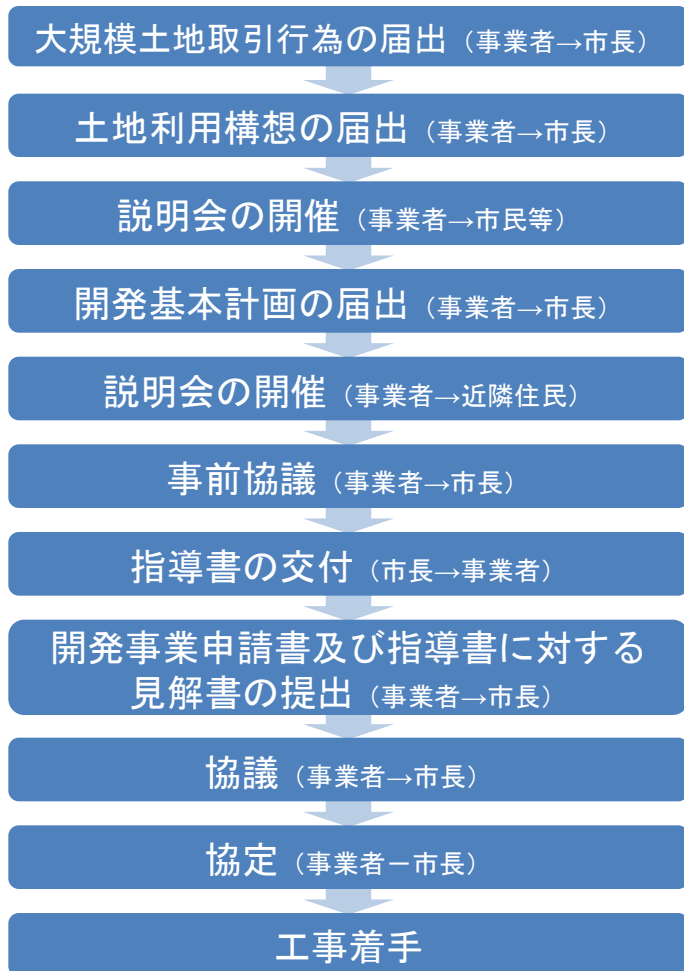
②市民等からの意見提出・申請(公述申出等)における課題

- オンラインでの申し出、意見提出の実現には、手続きに関する条例の変更やシステムの信頼性向上等が必要
- 小規模市町村を中心にシステム整備の支援方策の検討が必要

※「行政手続きのタイプ」として、①行政からの情報提供(公告縦覧等)、②市民等からの意見提出・申請(公述申出等)の2種に区分した。

- ・国分寺市まちづくり条例では、5,000m²以上の土地に関する取引行為について、契約締結の3ヶ月前までに市長に届出を行うことを義務付けている。
- ・その他、大規模開発事業を行う際の構想段階の届出・説明会の実施、開発基本計画の届出・説明会の開催、市長への事前協議等の義務付け及び公聴会の開催等を規定している。

■大規模開発事業着手までの主な流れ



必要に応じて
公聴会を実施

必要に応じて
公聴会を実施

■大規模土地取引行為の届出義務の適用対象

- ・5,000m²以上の土地に関する取引行為

■土地利用構想の届出義務の適用対象

- ・開発区域の面積が5,000m²以上の開発事業
- ・共同住宅で計画戸数が100戸以上の開発事業又は床面積の合計が10,000m²以上の開発事業
- ・店舗面積の合計が1,000m²以上の開発事業
- ・開発区域の面積が2,000m²以上の新たな墓地の設置を目的とする開発事業
等

■事前協議から工事着手まで

- ・事前協議書が提出された旨の公告後、満20歳以上の近隣住民の過半数の連署を持った近隣住民又は事業者は、市長に対し、公聴会の開催を請求することができる。
- ・市長は、まちづくり基本計画、公聴会の内容等を踏まえ、開発事業に係る市の指導事項を記載した指導書を事業者に交付。
- ・事業者は指導書等に対する見解書を市長に提出、協議を行い、開発基準適合確認通知書の交付を受けた後でなければ工事に着手できない。

- ・三鷹市まちづくり条例では、「まちづくり推進地区」を定め、市長が定める「地区整備方針」に沿って、地元市民等が地区計画等の活用などによりまちづくりを推進していくことを規定。
- ・その他に、一定規模の開発事業を行う場合に市長との事前協議、さらに規模が大きな場合に事前相談及び協定の締結等を義務付けている。

■地区計画等との活用に関する規定

- ・三鷹市まちづくり条例では、まちづくりに関する施策を総合的に推進するために、三鷹市土地利用総合計画の策定並びに市長によるまちづくり推進地区の指定及びその地区整備方針の策定について規定している。
 - －まちづくりを重点的に推進する目的－
再開発の促進又は誘導、災害に強い都市基盤の整備、良好な都市景観の形成、緑と水の保全又は創出 等
- ・市長及び推進地区のまちづくりを推進するために市長の認定を受けた推進団体は、総合計画及び地区整備方針に定める内容を実現し、まちづくりを推進するため、地区計画等の活用に努める旨を規定している。
- ・その他、市長及び推進団体は、推進地区のまちづくりを推進するため、区域を定めてまちづくりに関する協定を締結できることについても規定している。
- ・上記規定と合わせて、都市計画法に基づく地区計画等の案の作成手続きに関する事項、建築基準法に基づく建築協定に関し必要な事項を同一の条例に定めることにより、独自の条例による取組と都市計画法等を連携して、市民主体のまちづくりの推進を図っている。

■一定規模の開発への事前協議等の義務付け

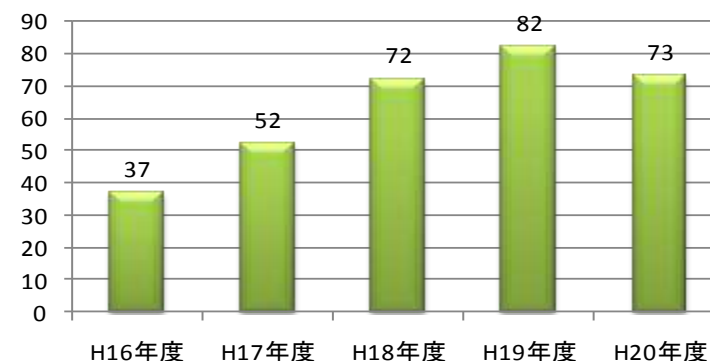
- ・一定の規模の開発事業を行う場合には、近隣関係住民に対する説明会等の実施、及び、市長との事前協議、さらに規模が大きな場合は事前相談及び市長との協定の締結等を行うことを義務付けている。
- ・対象行為
 - 500m²以上の開発行為
 - 高さ10m超の建築物（一・二低層の地域では軒高7m超 又は 地上3階以上）
 - 15戸以上の共同住宅、長屋
 - 店舗面積が500m²以上の商業施設
 - 作業場面積が500m²以上のも産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場 等

【都市計画決定に関連する協定の活用状況(アンケート結果)】

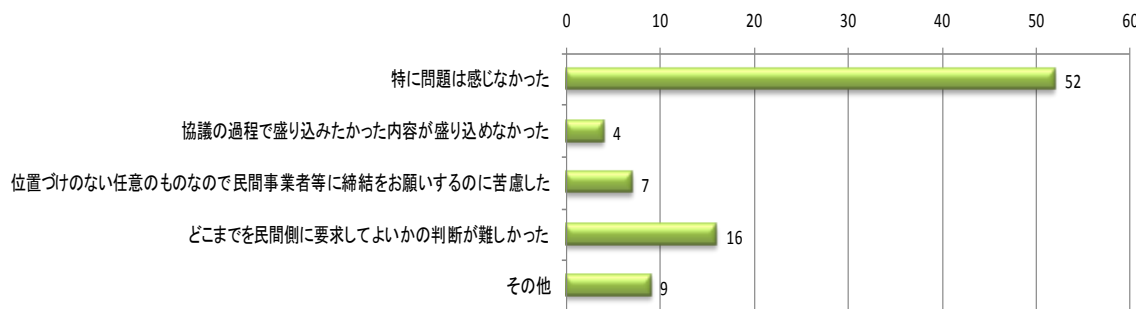
【調査対象】 都道府県及び都市計画区域を持つ全市区町村 (1,462自治体)

- 過去5カ年度では、協定の実数は概ね増加傾向。
- 締結・協議の過程で、どこまでを民間側に要求してよいかの判断や締結への同意などに苦慮。
- 履行の担保を高める措置としては、権利を譲渡された者が締結内容を引き継ぐ条項や不履行時の是正措置(是正命令・事実の公表・違約金等)を規定。

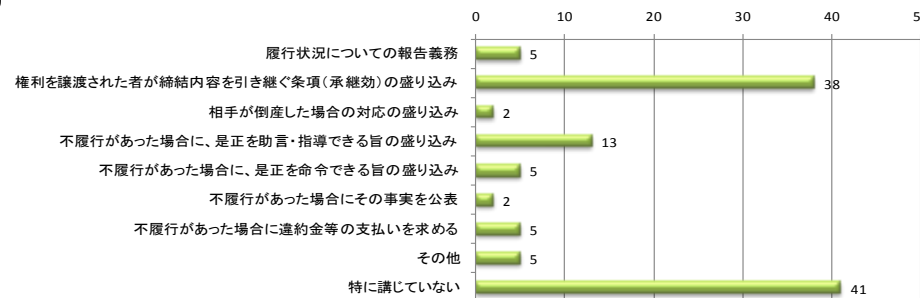
■過去5カ年度に締結された協定件数の推移



■協定の締結、協議過程で問題と感じた点(母数81)



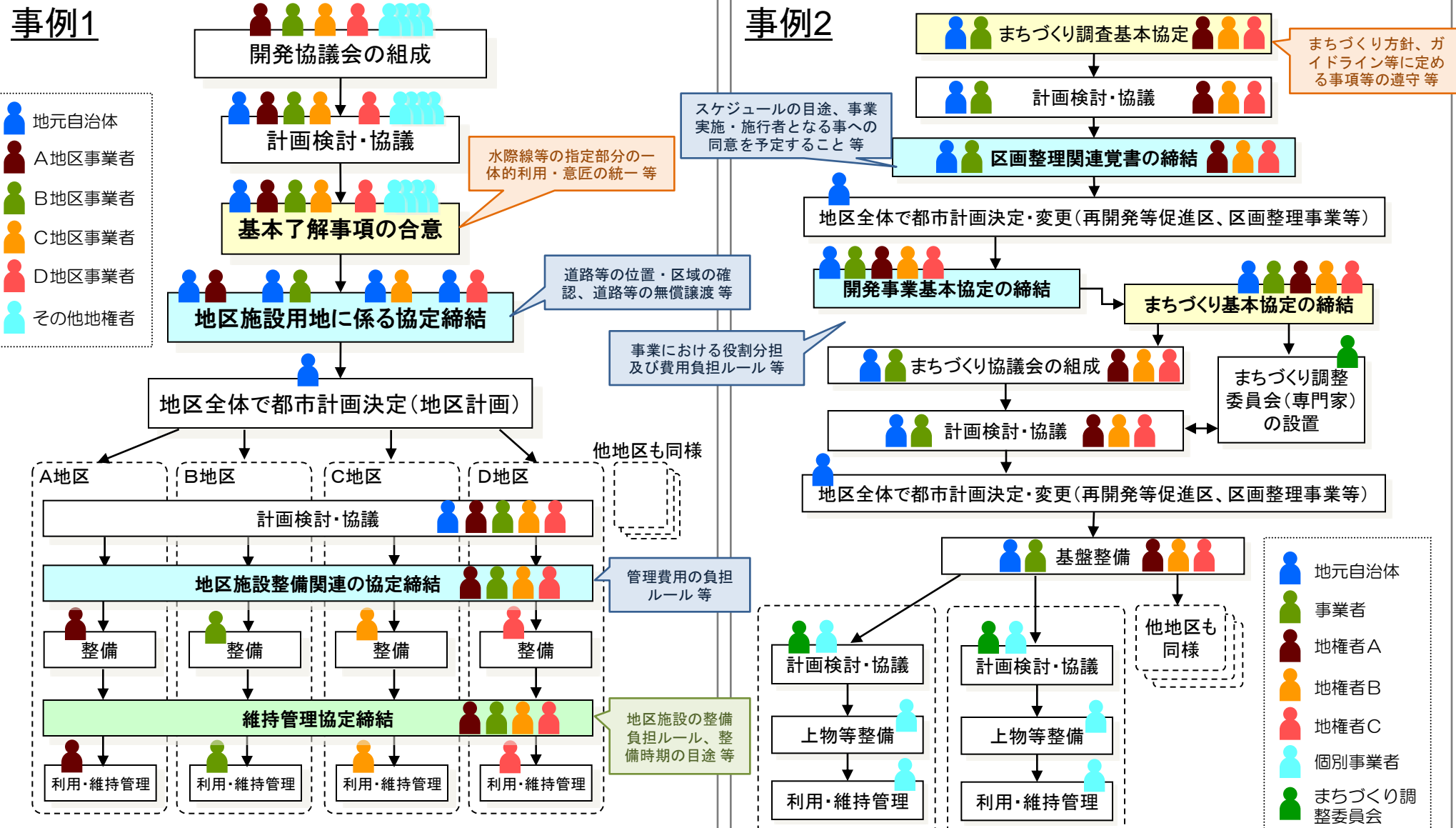
■履行の担保を高めるための措置(母数97)



■海外の都市計画に関する協定の事例

- ドイツでは、計画内容の実行を担保するための協定を法定化。
- 協定に違反した場合の罰則(違約金等)や銀行の債務保証が盛り込まれている。

・ 地区計画に関する都市計画決定の際の基本了解事項、地区施設の整備・負担に関する事項、整備された施設の維持・管理に関する事項など、段階に応じた協定を締結することにより、まちづくりを進めている。



- 横浜市では、初めて建築協定を策定することを考えている住民等を対象に、建築協定の制限内容や手続きの流れ等を紹介したガイドブックを作成、公開している。
- ガイドブックには建築協定書のモデル例を記載しており、違反者に対する措置として運営委員会による是正請求や裁判所への提訴が規定されている。

■「いちからつくる建築協定～新規締結へのガイドブック～」(横浜市作成) 抄

建築協定書モデル例(抜粋)

(運営委員会)

- 第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。
- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
 - 3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 4 委員は、再選されることができる。

(違反者に対する措置)

- 第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。
- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。