

都市計画運用指針改正（目次・新旧対照表）

改正後	現行
運用指針目次	運用指針目次
I. 運用指針の策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・ 1	I. 運用指針の策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・ 1
II. 運用指針の構成・・・・・・・・・・・・・ 3	II. 運用指針の構成・・・・・・・・・・・・・ 3
III. 都市計画制度の運用に <u>当た</u> ったの基本的考え方	III. 都市計画制度の運用に <u>あ</u> たったの基本的考え方
III-1 都市計画の意義・・・・・・・・・・・・・ 4	III-1 都市計画の意義・・・・・・・・・・・・・ 4
III-2 運用にあたっての基本的考え方	III-2 運用にあたっての基本的考え方
1. 総合性・一体性の確保・・・・・・・・・・・・・ 5	1. 総合性・一体性の確保・・・・・・・・・・・・・ 5
2. 市町村の主体性と広域的な調整・・・・・・・・・・・・・ 6	2. 市町村の主体性と広域的な調整・・・・・・・・・・・・・ 6
3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択・・・・・・・・・・・・・ 6	3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択・・・・・・・・・・・・・ 6
4. 適時適切な都市計画の見直し・・・・・・・・・・・・・ 8	4. 適時適切な都市計画の見直し・・・・・・・・・・・・・ 8
5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画・・・・・・・・・・・・・ 8	5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画・・・・・・・・・・・・・ 8
6. 情報 <u>提供</u> の促進・・・・・・・・・・・・・ 9	6. 情報 <u>開示</u> の促進・・・・・・・・・・・・・ 9
III-3 自然的環境の整備又は保全について	III-3 自然的環境の整備又は保全について
1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義・・・・・・・・・・・・・ 10	1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義・・・・・・・・・・・・・ 9
2. 都市計画を定めるにあたっての基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 10	2. 都市計画を定めるにあたっての基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 10
3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係・・・・・・・・・・・・・ 11	3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係・・・・・・・・・・・・・ 11
IV. 都市計画制度の運用のあり方	IV. 都市計画制度の運用のあり方
IV-1 都市計画区域及びマスタープラン	IV-1 都市計画区域及びマスタープラン
IV-1-1 都市計画区域	IV-1-1 都市計画区域
1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・ 14	1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・ 13
2. 都市計画区域を指定する地域の選定・・・・・・・・・・・・・ 15	2. 都市計画区域を指定する地域の選定・・・・・・・・・・・・・ 14
IV-1-2 マスタープラン	IV-1-2 マスタープラン
I) マスタープラン全般にわたる事項・・・・・・・・・・・・・ 16	I) マスタープラン全般にわたる事項・・・・・・・・・・・・・ 15
II) マスタープラン別の事項	II) マスタープラン別の事項
1. 都市計画区域マスタープラン	1. 都市計画区域マスタープラン
(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 18	(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 17
(2) 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 20	(2) 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・ 19
(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・・・ 20	(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・・・・・・ 19
(4) 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 26	(4) 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・ 24
2. 市町村マスタープラン	2. 市町村マスタープラン
(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 30	(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・ 29
(2) 配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・ 32	(2) 配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・ 30
(3) 住民の意向反映、周知等・・・・・・・・・・・・・ 32	(3) 住民の意向反映、周知等・・・・・・・・・・・・・ 31

IV-1-3 立地適正化計画

- 1. 基本的な考え方・・・34
- 2. 作成主体・・・37
- 3. 記載内容・・・37
 - (1) 立地適正化計画の区域・・・38
 - (2) 立地の適正化に関する基本的な方針・・・39
 - (3) 居住誘導区域・・・39
 - (4) 都市機能誘導区域・・・42
 - (5) 誘導施設・・・44
 - (6) 防災指針・・・45
 - (7) 防災指針に則した事業・・・47
 - (8) 居住環境向上施設・・・48
 - (9) 駐車場配置適正化区域・・・49
 - (10) 老朽化した都市計画施設の改修に関する事項・・・50
 - (11) 立地誘導促進施設に関する事項・・・50
 - (12) 低未利用土地利用等指針等・・・51
 - (13) 跡地等管理区域・・・52
 - (14) 公共交通等に関する事項・・・53
- 4. 作成手続
 - (1) 多様な関係者から構成される協議会の活用・・・54
 - (2) 公聴会、都市計画審議会の手続・・・54
- 5. 評価・・・55
- 6. 他の計画との関係・・・56
- 7. 作成に当たって配慮すべき事項・・・58

IV-1-3 立地適正化計画

- 1. 基本的な考え方・・・32
- 2. 策定主体・・・34
- 3. 記載内容・・・34
 - (1) 立地適正化計画の区域・・・35
 - (2) 立地の適正化に関する基本的な方針・・・36
 - (3) 居住誘導区域・・・36
 - (4) 都市機能誘導区域・・・38
 - (5) 誘導施設・・・40
 - (6) 駐車場配置適正化区域・・・41
 - (7) 立地誘導促進施設に関する事項・・・42
 - (8) 低未利用土地利用等指針等・・・42
 - (9) 跡地等管理区域・・・43
 - (10) 公共交通等に関する事項・・・44
- 4. 策定手続
 - (1) 多様な関係者から構成される協議会の活用・・・45
 - (2) 公聴会、都市計画審議会の手続・・・45
- 5. 評価・・・46
- 6. 他の計画との関係・・・47
- 7. 策定に当たって配慮すべき事項・・・49

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

- 1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現・・・60
- 2. 市街地の外における都市的土地利用への対応・・・61
- 3. 競争抑制的な土地利用制限の排除・・・62

II) 個別の事項

- A. 準都市計画区域・・・62
- B. 区域区分
 - 1. 市街化区域・・・67
 - 2. 市街化調整区域・・・70
 - 3. 区域区分の見直しの考え方・・・70
 - 4. 関係行政機関との調整・・・70
- C. 都市再開発方針等
 - 1. 都市再開発方針・・・72
 - 2. 住宅市街地の開発整備の方針・・・74
 - 3. 拠点業務市街地の開発整備の方針・・・76
 - 4. 防災街区整備方針・・・77
- D. 地域地区

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

- 1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現・・・51
- 2. 市街地の外における都市的土地利用への対応・・・52
- 3. 競争抑制的な土地利用制限の排除・・・53

II) 個別の事項

- A. 準都市計画区域・・・53
- B. 区域区分
 - 1. 市街化区域・・・58
 - 2. 市街化調整区域・・・61
 - 3. 区域区分の見直しの考え方・・・61
 - 4. 関係行政機関との調整・・・61
- C. 都市再開発方針等
 - 1. 都市再開発方針・・・63
 - 2. 住宅市街地の開発整備の方針・・・65
 - 3. 拠点業務市街地の開発整備の方針・・・67
 - 4. 防災街区整備方針・・・68
- D. 地域地区

1. 用途地域	8 0
2. 特別用途地区	9 1
3. 特定用途制限地域	9 2
4. 特例容積率適用地区	9 4
5. 高層住居誘導地区	9 6
6. 高度地区	9 7
7. 高度利用地区	9 9
8. 特定街区	1 0 1
9. 都市再生特別地区	1 0 3
10. 居住調整地域	1 0 5
<u>11. 居住環境向上用途誘導地区</u>	1 0 6
12. 特定用途誘導地区	1 0 8
13. 特定防災街区整備地区	1 1 0
14. 景観地区	1 1 2
15. 臨港地区	1 1 2
16. 駐車場整備地区	1 1 3
17. 風致地区	1 1 3
18. 緑地保全地域	1 2 6
19. 特別緑地保全地区	1 2 6
20. 緑化地域	1 2 7
21. 生産緑地地区	1 2 8
22. 歴史的風土特別保存地区等	1 4 9
23. 伝統的建造物群保存地区	1 5 6
E. 促進区域	
1. 市街地再開発促進区域	1 5 8
2. 土地区画整理促進区域	1 5 9
3. 住宅街区整備促進区域	1 6 0
4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	1 6 1
F. 遊休土地転換利用促進地区	1 6 3
G. 地区計画	
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 7 1
2. 地区計画の対象となる区域	1 7 7
3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項	1 8 2
4. 誘導容積型地区計画	2 0 0
5. 容積適正配分型地区計画	2 0 2
6. 高度利用型地区計画	2 0 4
7. 用途別容積型地区計画	2 0 6
8. 街並み誘導型地区計画	2 1 0
9. 法第12条の5第8項関連	2 1 2
H. 防災街区整備地区計画等	
1. 防災街区整備地区計画	2 1 4
2. 歴史的風致維持向上地区計画	2 1 9
3. 沿道地区計画	2 2 3
4. 集落地区計画	2 2 8
I. 立体道路制度	2 3 6

1. 用途地域	7 1
2. 特別用途地区	8 2
3. 特定用途制限地域	8 3
4. 特例容積率適用地区	8 5
5. 高層住居誘導地区	8 7
6. 高度地区	8 8
7. 高度利用地区	9 0
8. 特定街区	9 2
9. 都市再生特別地区	9 4
10. 居住調整地域	9 6
11. 特定用途誘導地区	9 7
12. 特定防災街区整備地区	9 9
13. 景観地区	1 0 1
14. 臨港地区	1 0 1
15. 駐車場整備地区	1 0 2
16. 風致地区	1 0 2
17. 緑地保全地域	1 1 4
18. 特別緑地保全地区	1 1 5
19. 緑化地域	1 1 5
20. 生産緑地地区	1 1 6
21. 歴史的風土特別保存地区等	1 3 7
22. 伝統的建造物群保存地区	1 4 4
E. 促進区域	
1. 市街地再開発促進区域	1 4 5
2. 土地区画整理促進区域	1 4 6
3. 住宅街区整備促進区域	1 4 7
4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	1 4 8
F. 遊休土地転換利用促進地区	1 5 0
G. 地区計画	
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 5 8
2. 地区計画の対象となる区域	1 6 4
3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項	1 6 9
4. 誘導容積型地区計画	1 8 4
5. 容積適正配分型地区計画	1 8 6
6. 高度利用型地区計画	1 8 8
7. 用途別容積型地区計画	1 9 0
8. 街並み誘導型地区計画	1 9 3
9. 法第12条の5第8項関連	1 9 6
H. 防災街区整備地区計画等	
1. 防災街区整備地区計画	1 9 7
2. 歴史的風致維持向上地区計画	2 0 2
3. 沿道地区計画	2 0 6
4. 集落地区計画	2 1 1
I. 立体道路制度	2 1 9

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方・・・240
2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方・・・243
3. 環境・景観への配慮・・・243
4. 都市施設の立体都市計画・・・244

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1. 交通施設全般

1. 交通体系の基本的考え方・・・247
2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方・・・247
3. 都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け
・・・248
4. 地区の交通施設に関する都市計画の考え方・・・248

A-2. 道路

1. 都市における道路の機能と道路種別・・・249
2. 道路の都市計画の考え方・・・249
3. 道路の都市計画の取扱い・・・255

A-3. 都市高速鉄道

1. 都市高速鉄道の都市計画の考え方・・・257
2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い・・・258

A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場

1. 自動車駐車場の都市計画の考え方・・・259
2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・260
3. 自転車駐車場の都市計画の考え方・・・260
4. 自転車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・261

A-5. 自動車ターミナル

1. 自動車ターミナルの都市計画の考え方・・・261
2. 自動車ターミナルの都市計画の取扱い・・・261

A-6. その他交通施設

1. その他交通施設について・・・261
2. 通路・・・262
3. 交通広場・・・262

B. 公園、緑地等の公共空地

1. 公共空地の都市計画の考え方・・・263
2. 公共空地の都市計画の変更・・・267
3. 区域区分その他の関連する制度との関係・・・268
4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針・・・270

C. 供給処理施設

C-1. 下水道

1. 下水道の都市計画の考え方・・・272
2. 下水道の都市計画の取扱い・・・273

C-2. 汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設

1. 廃棄物処理施設の都市計画の考え方・・・273
2. 廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項・・・274

C-3. その他の供給施設

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方・・・223
2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方・・・226
3. 環境・景観への配慮・・・226
4. 都市施設の立体都市計画・・・227

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1. 交通施設全般

1. 交通体系の基本的考え方・・・230
2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方・・・230
3. 都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け
・・・231
4. 地区の交通施設に関する都市計画の考え方・・・231

A-2. 道路

1. 都市における道路の機能と道路種別・・・232
2. 道路の都市計画の考え方・・・232
3. 道路の都市計画の取扱い・・・238

A-3. 都市高速鉄道

1. 都市高速鉄道の都市計画の考え方・・・240
2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い・・・241

A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場

1. 自動車駐車場の都市計画の考え方・・・242
2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・243
3. 自転車駐車場の都市計画の考え方・・・243
4. 自転車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・244

A-5. 自動車ターミナル

1. 自動車ターミナルの都市計画の考え方・・・244
2. 自動車ターミナルの都市計画の取扱い・・・244

A-6. その他交通施設

1. その他交通施設について・・・244
2. 通路・・・245
3. 交通広場・・・245

B. 公園、緑地等の公共空地

1. 公共空地の都市計画の考え方・・・246
2. 公共空地の都市計画の変更・・・250
3. 区域区分その他の関連する制度との関係・・・250
4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針・・・253

C. 供給処理施設

C-1. 下水道

1. 下水道の都市計画の考え方・・・255
2. 下水道の都市計画の取扱い・・・256

C-2. 汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設

1. 廃棄物処理施設の都市計画の考え方・・・256
2. 廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項・・・257

C-3. その他の供給施設

- 1. その他の供給施設について・・・275
- 2. 地域冷暖房施設・・・275
- D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設
 - 1. 河川の都市計画の考え方・・・276
 - 2. 河川等の都市計画の取扱いについて・・・276
 - 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い・・・278
- E. 教育文化施設、社会福祉施設
 - 1. 教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方・・・279
- F. 一団地の住宅施設
 - 1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方・・・280
 - 2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い・・・280
 - 3. 配慮すべき事項・・・282
- G. 一団地の官公庁施設
 - 1. 一団地の官公庁施設の都市計画の考え方・・・283
 - 2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い・・・283
- H. 流通業務団地
 - 1. 流通業務団地の都市計画の考え方・・・284
 - 2. 流通業務団地の都市計画の取扱い・・・284
- I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・・286
 - 2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い・・・287
 - 3. 配慮すべき事項・・・288
- J. 一団地の復興拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の復興拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・・289
- K. 防災都市施設・・・290

IV-2-3 市街地開発事業

- 1. 市街地開発事業の都市計画の考え方・・・291
- 2. 他の都市計画との関係等・・・293
- 3. 市街地開発事業の都市計画の見直し・・・295

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. 都市機能誘導区域に係る措置

A-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

- 1. 誘導的手法の活用・・・296
- 2. 規制的手法の活用・・・296

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

A-2-1 建築等の届出等

- 1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方・・・297
- 2. 開発許可との関係・・・298

A-2-2 休廃止の届出等

- 1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方・・・299

A-3. 民間誘導施設等整備事業計画・・・300

A-4. 土地区画整理事業の特例

- 1. 施行地区内の権利者全ての同意を得た場合における関知の決定・・・300
- 2. 誘導施設整備区・・・301

- 1. その他の供給施設について・・・258
- 2. 地域冷暖房施設・・・258
- D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設
 - 1. 河川の都市計画の考え方・・・259
 - 2. 河川等の都市計画の取扱いについて・・・259
 - 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い・・・261
- E. 教育文化施設、社会福祉施設
 - 1. 教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方・・・262
- F. 一団地の住宅施設
 - 1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方・・・263
 - 2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い・・・263
 - 3. 配慮すべき事項・・・265
- G. 一団地の官公庁施設
 - 1. 一団地の官公庁施設の都市計画の考え方・・・266
 - 2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い・・・266
- H. 流通業務団地
 - 1. 流通業務団地の都市計画の考え方・・・267
 - 2. 流通業務団地の都市計画の取扱い・・・267
- I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・・269
 - 2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い・・・270
 - 3. 配慮すべき事項・・・271
- J. 一団地の復興拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の復興拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・・272
- K. 防災都市施設・・・273

IV-2-3 市街地開発事業

- 1. 市街地開発事業の都市計画の考え方・・・274
- 2. 他の都市計画との関係等・・・276
- 3. 市街地開発事業の都市計画の見直し・・・278

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. 都市機能誘導区域に係る措置

A-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

- 1. 誘導的手法の活用・・・279
- 2. 規制的手法の活用・・・279

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

- 1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方・・・280
- 2. 開発許可との関係・・・281

A-2-2 休廃止の届出等

- 1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方・・・282

A-3. 民間誘導施設等整備事業計画・・・283

A-4. 土地区画整理事業の特例

- 1. 施行地区内の権利者全ての同意を得た場合における関知の決定・・・283
- 2. 誘導施設整備区・・・284

A-5. 路外駐車場に係る届出及び勧告	301
A-6. 集約駐車場の特例	302
B. 居住誘導区域に係る措置	
B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方	
1. 誘導的手法の活用	302
2. 規制的手法の活用	303
B-2. 都市計画及び景観計画の提案	303
B-3. <u>宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の委譲</u>	304
B-4. <u>土地区画整理事業の特例（防災住宅建設区）</u>	304
B-5. 届出及び勧告	
1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方	305
2. 開発許可との関係	306
C. <u>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</u>	308
D. <u>居住誘導区域等権利設定等促進計画</u>	
D-1. <u>居住誘導区域等権利設定等促進計画についての基本的な考え方</u>	308
D-2. <u>関連する支援策等との連携</u>	309
E. <u>低未利用土地権利設定等促進計画</u>	
E-1. <u>低未利用土地権利設定等促進計画についての基本的な考え方</u>	309
E-2. <u>民間活動との連携</u>	309
E-3. <u>関連する支援施策等との連携</u>	310

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. 都市施設等整備協定	311
2. 立地適正化計画に基づく協定	
(1) 立地誘導促進施設協定	313
(2) 跡地等管理協定	315
3. その他の協定制度	317
4. 都市計画協力団体	318
5. 都市再生推進法人	319

IV-3 開発許可制度について	
IV-3-1 総論	
1. 開発許可制度の意義	320
2. 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方	321
3. 市街化調整区域における開発許可の在り方	321
4. 居住調整地域における開発許可の在り方	322
5. 審査基準の明確化等	322
6. 許可不要の開発行為について	323

IV-3-2 一般的事項	
1. 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知	324
2. 執行体制の整備等	324
3. 開発審査会	326
4. 農地転用許可との調整	327
5. 居住誘導区域外における届出制との調整	328

A-5. 路外駐車場に係る届出及び勧告	284
A-6. 集約駐車場の特例	285
B. 居住誘導区域に係る措置	
B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方	
1. 誘導的手法の活用	285
2. 規制的手法の活用	286
B-2. 都市計画及び景観計画の提案	286
B-3. 届出及び勧告	
1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方	287
2. 開発許可との関係	288
C. <u>低未利用土地権利設定等促進計画</u>	
C-1. <u>低未利用土地権利設定等促進計画についての基本的な考え方</u>	290
C-2. <u>民間活動との連携</u>	290
C-3. <u>関連する支援施策等との連携</u>	290

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. 都市施設等整備協定	292
2. 立地適正化計画に基づく協定	
(1) 立地誘導促進施設協定	294
(2) 跡地等管理協定	296
3. その他の協定制度	298
4. 都市計画協力団体	299
5. 都市再生推進法人	299

IV-3 開発許可制度について	
IV-3-1 総論	
1. 開発許可制度の意義	301
2. 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方	302
3. 市街化調整区域における開発許可の在り方	302
4. 居住調整地域における開発許可の在り方	303
5. 審査基準の明確化等	303
6. 許可不要の開発行為について	304

IV-3-2 一般的事項	
1. 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知	305
2. 執行体制の整備等	305
3. 開発審査会	307
4. 農地転用許可との調整	308
5. 居住誘導区域外における届出制との調整	309

<ul style="list-style-type: none"> 6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整・・・・・・・・・・ 3 2 9 7. 関係者との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 2 9 8. 開発許可後の進行管理等・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 3 0 9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用・・ 3 3 1 10. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 3 3 	<ul style="list-style-type: none"> 6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整・・・・・・・・・・ 3 1 0 7. 関係者との調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 1 0 8. 開発許可後の進行管理等・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 1 1 9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用・・ 3 1 2 10. その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 1 4
<p>V. 都市計画決定手続等</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方・・・・・・・・・・ 3 3 4 2. 個別の都市計画決定手続等について・・・・・・・・・・ 3 3 4 3. 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 4 4 4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度・・ 3 4 8 	<p>V. 都市計画決定手続等</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方・・・・・・・・・・ 3 1 5 2. 個別の都市計画決定手続等について・・・・・・・・・・ 3 1 5 3. 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 2 5 4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度・・ 3 2 9
<p>VI. 都市計画基礎調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画基礎調査の充実・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 5 1 2. 調査結果の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 5 1 	<p>VI. 都市計画基礎調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画基礎調査の充実・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 3 2 2. 調査結果の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 3 2

都市計画運用指針（新旧対照表）

改正案	現 行
<p>I. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、<u>頻発・激甚化する自然災害の発生</u>、<u>厳しい財政的制約</u>など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、人々の生活圏が広域化し、産業についても立地上の制約がなくなるとともに、産業構造の転換等により工場跡地等における土地利用転換も生じている。さらに、地球環境問題や<u>自然災害への備え</u>、行政コストの削減、空き地・空き家等の低未利用土地の増加等への対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、これまでも都市計画法の改正が行われてきているところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、この運用についても、上に述べた社会経済状況の変化に的確に対応し、新規決定や追加のみならず、見直し・変更や整理を重視して行われることが望まれる。そのためには、制度の企画・立案に責任を有する国として、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一</p>	<p>I. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、<u>厳しい財政的制約</u>など、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、人々の生活圏が広域化し、産業についても立地上の制約がなくなるとともに、産業構造の転換等により、<u>工場跡地等</u>における土地利用転換も生じている。さらに、地球環境問題や行政コストの削減、空き地・空き家等の低未利用土地の増加等への対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、これまでも都市計画法の改正が行われてきているところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、この運用についても、上に述べた社会経済状況の変化に的確に対応し、新規決定や追加のみならず、見直し・変更や整理を重視して行われることが望まれる。そのためには、制度の企画・立案に責任を有する国として、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一</p>

般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

(以下、略)

Ⅲ. 都市計画制度の運用に当たつての基本的考え方

Ⅲ－２ 運用に当たつての基本的考え方

1. 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮し得るよう総合的に決められることが必要である。

また、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、都市の防災性を高めつつ、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

さらに、都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。このため、法第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、市町村マスタープラン及び立地適正化計画においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要である。

般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

(以下、略)

Ⅲ. 都市計画制度の運用にあたつての基本的考え方

Ⅲ－２ 運用にあたつての基本的考え方

1. 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮し得るよう総合的に決められることが必要である。

また、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

さらに、都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。このため、法第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、市町村マスタープラン及び立地適正化計画においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要である。

2. 市町村の主体性と広域的な調整

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心的な主体となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。したがって、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、特に市町村からの案の申出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。

なお、市町村が決定主体である都市計画についても、当該都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、都道府県は、当該都市計画についての協議に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である。

また、立地適正化計画は、生活圏を同じくする市町村等においては、共同して作成することが可能である。この場合、市町村都市再生協議会を関係市町村が共同して開催し、相互に必要な調整を図ることが考えられる。また、都道府県が市町村都市再生協議会に参画し、広域の見地からの調整を図ることも考えられる。

3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

(略)

加えて、地域価値の低下を招く空き地、空き家等の低未利用土地の解消に向けては、行政から地権者をはじめとする地域住民へのより能動的な情報提供、働きかけ等が求められることとなるが、このような観点からは、立地適正化計画制度に基づき中長期的な時間軸の中で居住や都市機能の誘導に取り組みながら、より即時的・局所的な対応として、同制度に位置付けられた低未利用土地対策のツールを有効に活用することが重要である。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することを考えるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、

2. 市町村の主体性と広域的な調整

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心的な主体となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。従って、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、特に市町村からの案の申出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。

なお、市町村が決定主体である都市計画についても、当該都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、都道府県は、当該都市計画についての協議に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である。

3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

(略)

加えて、地域価値の低下を招く空き地、空き家等の低未利用土地の解消に向けては、行政から地権者をはじめとする地域住民へのより能動的な情報提供、働きかけ等が求められることとなるが、このような観点からは、立地適正化計画制度に基づき中長期的な時間軸の中で都市機能や居住の誘導に取り組みながら、より即時的・局所的な対応として、同制度に位置付けられた低未利用土地対策のツールを有効に活用することが重要である。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが考えられるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、

従来から設けられている土地利用規制の活用と併せて、立地適正化計画制度を活用することが考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。

また、都市における様々な災害リスクを十分に把握した上で、災害の防止又は軽減を図り、都市の将来像を実現するため、都市の特性、市街地の状況等に応じた対応が必要である。

このため、災害リスクが特に高いエリアについては、新たな開発行為の抑制や既存住宅等の移転の促進を行うことが考えられる。これらのエリア以外の地域についても、災害の発生のおそれのある土地の区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、適切な対策を講じ防災レベルを向上させた上で市街地の整備、開発又は保全や立地適正化計画による届出制度を活用した居住等の誘導を行う、又は新たな市街地の整備又は開発や居住等の誘導は行わないといったまちづくりに関する方針を固めた上で、都市計画マスタープラン、市町村マスタープラン、立地適正化計画に定める防災指針においてこれらの方針を明示し、具体的な方策を講じることが重要である。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的・一体的に検討されるべきである。

4. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は法第21条に、立地適正化計画は都市再生法第84条に変更に関する規定があるとおおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われるこ

従来から設けられている土地利用規制を活用するほか、新たに設けられた立地適正化計画制度を活用することも考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。

また、都市における様々な災害リスクを十分に把握した上で、災害の防止又は軽減を図り、都市の将来像を実現するため、都市の特性、市街地等の状況に応じた対応が必要である。

このため、災害の発生のおそれのある土地の区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、適切な対策を講じ防災レベルを向上させた上で市街地の整備、開発又は保全を行う、又は新たな市街地の整備又は開発は行わないといったまちづくりに関する方針を固めた上で、具体的な方策を講じることが重要である。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的・一体的に検討されるべきである。

4. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6

とが予定されている制度であり、これらは、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導、居住や都市機能の誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、計画の変更を検討するに当たっては、その性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の再検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第21条の2及び第75条の9に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更

条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第21条の2及び第75条の9に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な都市計画の見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更

も結びつけていくことが重要である。

土地適正化計画の作成等を行うに当たっては、都市計画基礎調査の結果に基づいて行うことが必要であり、その際、調査結果の空間分布を視覚的に把握することも有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

また、これら都市計画総体としての取組を実施する場合には、その一環として、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

6. 情報提供の促進

具体の都市計画は、都市の将来像を実現するためのものであるが、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像が望ましいものであること、その実現のために総合的・一体的に都市計画を進める必要があること、具体の都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは、都市計画決定手続の円滑化を図り、都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。

そのためには、都市計画における情報提供を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。このため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、都市計画情報の整備（地理空間情報としてのデジタル化を含む。）、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。

また、都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明すべきである。

も結びつけていくことが重要である。

その際、都市計画基礎調査の結果等の活用を図ることが望ましい。また、その活用に当たっては、調査結果の空間分布を視覚的に把握することも有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

また、これら都市計画総体としての取組を実施する場合には、その一環として、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

6. 情報開示の促進

具体の都市計画は、都市の将来像を実現するためのものであるが、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像が望ましいものであること、その実現のために総合的・一体的に都市計画を進める必要があること、具体の都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは、都市計画決定手続の円滑化を図り、都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。

そのためには、都市計画における情報開示を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。このため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、都市計画情報の整備（デジタル化を含む。）、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。

また、都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

Ⅲ－３ 自然的環境の整備又は保全について

１．都市における自然的環境の整備又は保全の意義

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。

(以下、略)

２．都市計画を定めるに当たっての基本的考え方

緑地等の自然的環境に関する都市計画を定めるに当たっては、緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等のグリーンインフラとしての機能が効果的かつ有機的に発揮されるよう定めることが重要であり、現状の都市におけるこれらの機能の評価を十分に踏まえつつ、都市の構造、市街化等の土地利用の動向、区域区分や道路等の他の都市計画との関係等を十分勘案したうえで、都市計画区域マスタープランに都市の緑の将来像を位置付け、これに即して個別の都市計画を定めるべきである。特に、住民に身近な都市計画をきめ細かく定めるため、市町村マスタープラン、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下「緑の基本計画」という。）を活用すべきである。この場合、都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）に基づく保存樹又は保存樹林、市民緑地、緑地協定、屋上緑化、市民農園等、関連する制度との連携又は役割分担を踏まえて計画すべきである。

(略)

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

Ⅲ－３ 自然的環境の整備又は保全について

１．都市における自然的環境の整備又は保全の意義

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地や避難路等を形成する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。

(以下、略)

２．都市計画を定めるに当たっての基本的考え方

緑地等の自然的環境に関する都市計画を定めるに当たっては、緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の諸機能を効果的に発揮するよう定めることが重要であり、現状の都市におけるこれら諸機能の評価を十分に踏まえつつ、都市の構造、市街化等の土地利用の動向、区域区分や道路等の他の都市計画との関係等を十分勘案したうえで、都市計画区域マスタープランに都市の緑の将来像を位置付け、これに即して個別の都市計画を定めるべきである。特に、住民に身近な都市計画をきめ細かく定めるため、市町村マスタープラン、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条に基づく「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下「緑の基本計画」という。）を活用すべきである。この場合、都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）に基づく保存樹又は保存樹林、市民緑地、緑地協定、屋上緑化、市民農園等、関連する制度との連携又は役割分担を踏まえて計画すべきである。

(略)

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。

(以下、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み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)

また、市街化区域において住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居

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、あるいは都市における野生生物の生息・生育地となる緑地は、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。

(以下、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し身近な環境の維持改善に資する緑地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み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)

また、市街化区域において低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好

住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定め、農地の適正な保全を図るべきである。

(以下、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。

(以下、略)

(3) 非線引き都市計画区域等

区域区分が定められていない都市計画区域(以下「非線引き都市計画区域」という。)において、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や地区計画を定めることも考えられる。

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。

な住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域を定め、農地の適正な保全を図るべきである。

(以下、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。

(以下、略)

(3) 非線引き都市計画区域等

区域区分が定められていない都市計画区域(以下「非線引き都市計画区域」という。)において、低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域を定めることも考えられる。

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、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、整備するべきである。

(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。

(以下、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

I) マスタープラン全般にわたる事項

(略)

(マスタープランの記載事項)

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設等について、また、市町村マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

(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。

(以下、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

I) マスタープラン全般にわたる事項

(略)

(マスタープランの記載事項)

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設等について、また、市町村マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

また、人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、将来における人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立てた上で、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。

さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要となる。このような観点を踏まえて機能的で安全な都市構造を確保するため、立地適正化計画においては災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には適切な防災・減災対策を防災指針として位置付けることが必要である。

(以下、略)

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) 基本的考え方

- ① (略)
- ② 広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、広域的観点からグリーンインフラとして保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。
- ③ さらに、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。
特に、都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては、以下が考えられる。
イ) 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強

また、人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、将来における人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立てた上で、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。このような観点を踏まえて機能的な都市構造を確保するため、立地適正化計画において居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することが望ましい。

(以下、略)

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) 基本的考え方

- ① (略)
- ② 広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。
- ③ さらに、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。
特に、都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては、以下が考えられる。
イ) 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強

化する必要のある場合

- ロ) 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合
- ハ) 広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一様ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）
- ニ) 水災害への対応として、河川流域において河川整備と併せて流域内における貯留施設の整備や土地利用の広域調整を強化する必要がある場合

④～⑪ (略)

(2)・(3) (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランのうち土地利用に関する主要な都市計画の方針については、それぞれ少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。

また、都市計画区域マスタープランに定める土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針においては、大規模集客施設の立地等の広域的課題の調整を図るという観点が必要である。このため、複数の市町村にまたがる都市計画区域においては、都道府県が主体となって当該都市計画区域内の市町村の合意形成に努めるべきである。また、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう都市計画区域マスタープランを作成・変更すべきである。

なお、法第6条の2第2項第3号の「土地利用」とは、「都市としての土地利用」であることに留意すべきである。

1)・2) (略)

化する必要のある場合

- ロ) 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合
- ハ) 広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一様ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

④～⑪ (略)

(2)・(3) (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランのうち土地利用に関する主要な都市計画の方針については、それぞれ少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。

また、都市計画区域マスタープランに定める土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針においては、大規模集客施設の立地等の広域的課題の調整を図るという観点が重要である。この^あため、複数の市町村にまたがる都市計画区域においては、都道府県が主体となって当該都市計画区域内の市町村の合意形成に努めるべきである。また、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう都市計画区域マスタープランを作成・変更すべきである。

なお、法第6条の2第2項第3号の「土地利用」とは、「都市としての土地利用」であることに留意すべきである。

1)・2) (略)

3) 市街地の土地利用の方針

a・b (略)

c 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内農地その他の都市内の緑地の保全、都市の風致の維持、都市内の水循環への配慮や水環境の確保の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

4) その他の土地利用の方針

a・b (略)

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地の安全や環境の維持・向上を図るため、自然環境のグリーンインフラとしての機能を適切に評価した上で、自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

d (略)

② 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(略)

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

都市計画の目標で示された都市の将来像を実現するため、各交通機関相互の役割分担・連携の考え方等の交通体系や道路、駐車場等の交通施設の整備の在り方等を示すことが望ましい。

イ 整備水準の目標

おおむね20年後の実現を目指す交通体系の整備水準について、道路、駐車場等の各施設別に、例えば走行速度や幹線街路網密度(1km²当たりの幹線街路延長)等の具体的な指標を用いて、わかりやすく示すことが望ましい。

交通施設の整備による効果として、公共交通のサービス水準(頻度、速達性等)の目標を示すことも考えられる。

b・c (略)

3) 市街地の土地利用の方針

a・b (略)

c 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内農地その他の都市内の緑地の保全、都市の風致の維持の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

4) その他の土地利用の方針

a・b (略)

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

d (略)

② 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(略)

1) 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

都市計画の目標で示された都市の将来像を実現するため、各交通機関相互の役割分担・連携の考え方等交通体系の在り方を示すことが望ましい。

イ 整備水準の目標

おおむね20年後の実現を目指す交通体系の整備水準について、道路、駐車場等の各施設別に、例えば走行速度や幹線街路網密度(1km²当たりの幹線街路延長)等の具体的な指標を用いて、わかりやすく示すことが望ましい。

b・c (略)

2)・3) (略)

③ (略)

④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(略)

1) (略)

2) 主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地はグリーンインフラとして多様な機能を有するものであり都市計画において保全を図る必要があることから、地域特性に応じ以下に示すような観点を用いて緑地の機能を系統別に評価し、緑地系統の大まかな配置の方針を示すことが望ましい。

ア・イ (略)

ウ 防災系統

洪水、雨水出水、津波、高潮、土砂災害等による災害の防止・軽減あるいは災害時における避難路・避難場所等の計画、都市公害の緩和に対処し得るような緑地の系統

エ・オ (略)

3)・4) (略)

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～③ (略)

④ 市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

2)・3) (略)

③ (略)

④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(略)

1) (略)

2) 主要な緑地の配置の方針

良好な自然的環境を構成する主要な緑地について、地域特性に応じ以下に示すような観点を用いて緑地の機能を系統別に評価し、緑地系統の大まかな配置の方針を示すことが望ましい。

ア・イ (略)

ウ 防災系統

災害の防止あるいは災害時における避難地・避難路等の計画、都市公害の緩和に対処し得るような緑地の系統

エ・オ (略)

3)・4) (略)

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～③ (略)

④ 市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

全体構想においては、用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。また、準都市計画区域について、区域内における土地利用の整序又は環境の保全の考え方を明らかにすることも考えられる。

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましい。

地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間のグリーンインフラとしての機能の評価と保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。なお、地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。

- ⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上・復興まちづくりの事前の準備、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

特に、人口が減少に転じ、高齢者の急速な増加が見込まれる中では、コンパクトなまちづくりを形成することが重要となっている。このような観点から、立地適正化計画制度が設けられたところであり、立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となる。一方、立地適正化計画を作成せずこれらの各種措置を活用しない市町村においても、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であることには変わりはなく、市町村マスタープランにおいて、医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約やこれと連携した公共交通のネットワークについて記載するなど、コンパクトシティに向

全体構想においては、用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。また、準都市計画区域について、区域内における土地利用の整序又は環境の保全の考え方を明らかにすることも考えられる。

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましい。

地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間の保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。なお、地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。

- ⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上・復興まちづくりの事前の準備、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

特に、人口が減少に転じ、高齢者の急速な増加が見込まれる中では、コンパクトなまちづくりを形成することが重要となっている。このような観点から、立地適正化計画制度が設けられたところであり、立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となる。一方、立地適正化計画を作成せずこれらの各種措置を活用しない市町村においても、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であることには変わりはなく、市町村マスタープランにおいて、医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約やこれと連携した公共交通のネットワークについて記載するなど、コンパクトシティに向

けた対応について記述することが望ましい。

この際、気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害への対応として、地域ごとに災害リスクの評価を行い、当該地域における治水事業の計画期間等を踏まえ、いつまでにどの程度まで安全性を確保できるか、それまでの間にどのように対策を講じていくかなど、防災の観点を考慮したまちづくりの目標を設定することが望ましい。

また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等都市計画に関連した分野別の計画についても、市町村マスタープランを踏まえて記載することが望ましい。

- 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。

(2) 配慮すべき事項

- ① (略)

- ② 都市計画の一体性の観点から、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランは、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口に基づく同一の予測人口を前提とすべきである。一方で、市町村マスタープランには当該市町村の建設の基本構想に示される産業振興プロジェクト等の効果が十分に発揮されることを前提とした将来の人口が、都市計画区域マスタープランには現状の人口動向に基づく将来の人口が用いられ、両者の算出方法や結果が異なることも少なくない。こうした場合、都道府県と市町村が調整して整合させることが望ましいが、市町村の建設に関する基本構想の対象期間、策定時期等との関係で、両者を整合させることが困難な場合には、調整が図られるまでの間の暫定的な措置として、各々の予測人口の算出の前提及び算出方法を明らかにしたうえで、例えば想定される場合毎の数値としてこれらを示すことも考えられる。

けた対応について記述することが望ましい。

また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等都市計画に関連した分野別の計画についても、市町村マスタープランを踏まえて記載することが望ましい。

- 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。

(2) 配慮すべき事項

- ① (略)

- ② 市町村マスタープランの策定に当たって用いる将来の人口については、市町村マスタープランが即すべき市町村の建設に関する基本構想に示される将来の予測人口が、一般的には当該市町村における産業振興プロジェクト等の効果が十分に発揮されることを前提としたものである一方、都市計画区域マスタープランで用いられる将来の人口が、区域区分の判断の根拠として用いることから、一般的には現状の人口の動向に基づく抑制的なものであるため、両者の算出の方法及び結果が異なることがあり得る。都市計画の一体性の観点から、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランは、同一の予測人口を前提とすべきであり、両者に齟齬が生じる可能性がある場合には、都道府県と市町村との間で調整を図るべきである。ただし、市町村の建設に関する基本構想の対象期間、策定時期等との関係で、当分の間両者の予測人口を整合させることが困難な場合には、両者の調整が図られるまでの間の措置として、各々の予測人口の算出の前提及び算出方法を明らかにしたうえで、

③・④ (略)

(3) 住民の意向反映、周知等

① 「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」としては、例えば、地区別に関係住民に対しあらかじめ原案を示し、十分に説明しつつ意見を求め、これを積み上げて基本方針の案を作成し、公聴会・説明会の開催、広報誌やパンフレットの活用、アンケートの実施等を適宜行うことが望ましい。

また、原案等について広く周知し、意見を聴取するためインターネット上に情報を掲載することや、ソーシャルメディアを活用するといった方法も考えられる。

②・③ (略)

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(背景)

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念される。さらに、近年の水災害の頻発・激甚化等を受けて、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが強く求められている。加えて、人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展している。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められている。

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

で、例えば想定される場合毎の数値としてこれらを示すことも考えられる。

③・④ (略)

(3) 住民の意向反映、周知等

① 「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」としては、例えば、地区別に関係住民に対しあらかじめ原案を示し、十分に説明しつつ意見を求め、これを積み上げて基本方針の案を作成し、公聴会・説明会の開催、広報誌やパンフレットの活用、アンケートの実施等を適宜行うことが望ましい。

②・③ (略)

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(背景)

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念される。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展している。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められている。

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。

具体的には、まず人口が減少する地方都市においては、

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・ その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、災害リスクの低い一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- ・ 災害ハザードエリアにおける開発規制及び移転の促進、災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の誘導、避難路・避難場所の整備等を組み合わせ、より安全な居住の確保を図ること
- ・ 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること
- ・ 拠点の周辺部にあっては、更なる市街化を抑制しつつ、多様なライフスタイルに対応したゆとりある都市生活の場等として地域づくりを進めること

について一体的に実施し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要である。

なお、このようにコンパクトなまちづくりを進める際には、それぞれの都市の人口規模や特性に応じた対応が必要であることは当然である。例えば、拠点については、規模の大きな地方都市であれば多数の拠点を設けることが考えられるが、規模の小さな地方都市であれば拠点は2～3カ所のみということも考えられる。一方、ネットワークについては、必ずしも全ての拠点を

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の推進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。

具体的には、まず人口が減少する地方都市においては、

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・ その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- ・ 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること

について一体的に実施し、高齢者を初めとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要である。

なお、このようにコンパクトなまちづくりを進める際には、それぞれの都市の人口規模や特性に応じた対応が必要であることは当然である。例えば、拠点については、規模の大きな地方都市であれば多数の拠点を設けることが考えられるが、規模の小さな地方都市であれば拠点は2～3カ所のみということも考えられる。一方、ネットワークについては、必ずしも全ての拠点を

網の目状に結ぶことを意味するのではなく、例えば規模の小さな地方都市においては、少なくとも中心拠点にはアクセスできるように、効率的に公共交通を確保することも考えられる。また、鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸とした上で、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられる。

上記のように、都市ごとの特性に応じてコンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる。また、女性にとっても、子育て施設が身近にあるなど安心して子供を生き育てることができる環境となることで、社会参画しやすくなると考えられる。このようにして「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が図られる。

このように安全・安心かつ快適に生活できる都市となることは、経済的な効果も生み出す。すなわち、都市の魅力が向上することにより、若年層や女性を初めとした従業員の確保も容易になり、企業誘致の円滑化にも資する。また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業などの消費が増加するなど、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる。さらに、コンパクトな都市において居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトが活発になることにより、異業種間のシナジーが生まれ、新たなイノベーションが創出されることも期待される。このようにビジネスが活発になることにより、住民が自らの住む地域で生活サービスを購入するようになるなど、地域内での資金循環の活性化や生産性の向上にもつながると考えられる。

また、コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与する。すなわち、一定のエリアに居住を誘導することにより、人口が減少する中においても当該エリアでの地価が維持され、ひいては固定資産税収が維持されることにもつながる。歳出面でみれば、適切なサービス水準を維持することに留意しつつ、公共施設等の再配置を進めることで、その維持管理・更新費の縮減も可能となる。さらには、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られる。

(立地適正化計画制度の活用)

(略)

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町村内の主

網の目状に結ぶことを意味するのではなく、例えば規模の小さな地方都市においては、少なくとも中心拠点にはアクセスできるように、効率的に公共交通を確保することも考えられる。また、鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸とした上で、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられる。

上記のように都市ごとの特性に応じて、コンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる。また、女性にとっても、子育て施設が身近にあるなど安心して子供を生き育てることができる環境となることで、社会参画しやすくなると考えられる。このようにして「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が図られる。

このように安心・快適に生活できる都市となることは、経済的な効果も生み出す。すなわち、都市の魅力が向上することにより、若年層や女性を初めとした従業員の確保も容易になり、企業誘致の円滑化にも資する。また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業などの消費が増加するなど、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる。さらに、コンパクトな都市において居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトが活発になることにより、異業種間のシナジーが生まれ、新たなイノベーションが創出されることも期待される。このようにビジネスが活発になることにより、住民が自らの住む地域で生活サービスを購入するようになるなど、地域内での資金循環の活性化にもつながると考えられる。

また、コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与する。すなわち、一定のエリアに居住を誘導することにより、人口が減少する中においても当該エリアでの地価が維持され、ひいては固定資産税収が維持されることにもつながる。歳出面でみれば、適切なサービス水準を維持することに留意しつつ、公共施設等の再配置を進めることで、その維持管理・更新費の縮減も可能となる。さらには、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られる。

(立地適正化計画制度の活用)

(略)

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町村内の主

要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要である。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではない。さらに、居住の誘導とあわせて、居住誘導区域外においても、都市全体のみどりやグリーンインフラの在り方を踏まえて当該区域を緑地や農地として活用する、農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

(略)

(都市のスポンジ化への対応)

人口減少・高齢化が急速に進む中にあるには、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要であるが、すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、居住や都市機能を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況が見られる。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、

- ・ 低未利用土地利用等指針、低未利用土地権利設定等促進計画、誘導施設整備区による低未利用土地の集約等による利用の促進
- ・ 立地誘導促進施設協定を活用した地域コミュニティによる身の回りの公共空間（広場などの公共空地等）の創出
- ・ 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告を契機とする行政の働きかけを通じた都市機能の確保

等の低未利用土地対策に関連する施策を総合的に講じ、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置など、エリア価値の維持・向上に向けたスポンジ化対策の取組を積極的に推進することが望ましい。

(頻発・激甚化する自然災害への対応)

気候変動の影響により近年頻発・激甚化する自然災害に対応するために

要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要である。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではない。さらに、居住の誘導とあわせて、居住誘導区域外において農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

(略)

(都市のスポンジ化への対応)

人口減少・高齢化が急速に進む中にあるには、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要であるが、すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、都市機能や居住を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況が見られる。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、

- ・ 低未利用土地利用等指針、低未利用土地権利設定等促進計画、誘導施設整備区による低未利用土地の集約等による利用の促進
- ・ 立地誘導促進施設協定を活用した地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出
- ・ 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告を契機とする行政の働きかけを通じた都市機能の確保

等の低未利用土地対策に関連する施策を総合的に講じ、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置など、エリア価値の維持・向上に向けたスポンジ化対策の取組を積極的に推進することが望ましい。

は、水災害リスクを低減させるための堤防、遊水地、下水道等のハード整備とともに、想定される災害リスクを分析し、まちづくりにおいて総合的な防災・減災対策を講じていくことが重要である。

このためには、

- ・ 開発規制、立地誘導などの土地利用方策
- ・ 災害ハザードエリアからの移転の促進
- ・ 土地や家屋の嵩上げ等の浸水リスクに対する対策
- ・ 交通ネットワークやライフラインの機能強化
- ・ 避難路・避難場所の整備、避難誘導のための看板・案内板の設置、防災情報提供手段の充実及びこれを災害時に利用できるようにするための維持管理
- ・ 地区防災計画の検討・作成
- ・ 地域における防災まちづくり活動やタイムラインの作成を支援するためのリスクコミュニケーション

を効果的に組み合わせ、災害による被害を出来る限り回避・低減することが必要である。また、対策の検討に当たっては水災害のほか、地震や火災など様々な災害を想定した対策等を一体的に進めることが望ましい。

2. 作成主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成する（東京都の特別区においては、区が作成）。

また、複数の市町村で広域都市計画区域が構成されている場合や、広域生活圏・経済圏が形成されている場合等には、当該複数の市町村が共同・連携して立地適正化計画を作成することが望ましい。その際、地方中枢拠点都市又は定住自立圏における中心市とその周辺自治体との間や鉄道等の公共交通の沿線の自治体間で、例えば図書館等の生活サービスの立地や公共交通の充実等について連携することも考えられる。

また、市町村都市再生協議会を共同して設置し、相互に調整を行うとともに、必要に応じて、都道府県が協議会に参加し、広域の見地からの調整を図ることも考えられる。

3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか住や都市機能を誘

2. 策定主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成する（東京都の特別区においては、区が作成）。

また、複数の市町村で広域生活圏や経済圏が形成されている場合等には、当該複数の市町村が連携して立地適正化計画を作成することも重要である。その際、地方中枢拠点都市又は定住自立圏における中心市とその周辺自治体との間や鉄道等の公共交通の沿線の自治体間で、例えば図書館等の生活サービスの立地や公共交通の充実等について連携することも考えられる。

3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか住や都市機能を誘

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を記載することとなる。その検討に当たっては、都市の抱える課題について都市計画基礎調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要であり、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、併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。また、新たなハザード情報の確認等により災害に対する都市のリスクが明らかになった場合や災害が発生した場合などには、適時適切に計画の見直しの検討を行うことが望ましい。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。これらの検討に当たっては、都市の客観的データの空間分布を視覚的に把握することが有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

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。

- ・ 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。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、住宅又は誘導施設の立地誘導のため、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域を設定することが可能である。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、低未利用土地が相当程度存在し、その利用促進のために土地・建物に係る権利設定等を促進する事業を行う必要があると認められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）を設定することが可能である。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地への住宅又は誘導施設の移転を促進するために、防災指針に即した地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転

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、都市の抱える課題について客観的データに基づき分析・把握し、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。これらの検討に当たっては、都市の客観的データの空間分布を視覚的に把握することが有効であることから、都市構造を可視化するツール等を活用することも考えられる。

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。

- ・ 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。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、住宅又は誘導施設の立地誘導のため、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域を設定することが可能である。
- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、低未利用土地が相当程度存在し、その利用促進のために土地・建物に係る権利設定等を促進する事業を行う必要があると認められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）を設定することが可能である。

又は所有権の移転を促進する必要があると認められる区域（居住誘導区域等権利設定等促進計画）を設定することが可能である。

- ・ 居住誘導区域外において、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等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こととなること等から、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くてはならない。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）立地適正化計画の区域

① 基本的な考え方

立地適正化計画の区域は、当該計画の対象範囲を画するものである。具体的には、居住誘導区域や都市機能誘導区域、居住調整地域、跡地等管理等区域等は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができない。また、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられるが、当該届出義務は立地適正化計画の区域内でのみ課されることとなる。

② （略）

（２）立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を作成する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や安全な居住の確保、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

- ・ 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くてはならない。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）立地適正化計画の区域

① 基本的な考え方

立地適正化計画の区域は、当該計画の対象範囲を画するものである。具体的には、居住誘導区域や都市機能誘導区域、居住調整地域、跡地等管理区域等は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができない。また、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられるが、当該届出義務は立地適正化計画の区域内でのみ課されることとなる。

② （略）

（２）立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

(3) 居住誘導区域

① 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

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。

ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域

エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

(3) 居住誘導区域

① 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

② 居住誘導区域の設定

1) (略)

2) 都市再生法第81条第14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。

ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域

エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）

エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

なお、災害危険区域において想定される浸水深以上の高さに居室を設けることが義務付けられている地区、地すべり防止区域において地すべり防止工事が完了している地区、急傾斜地崩壊危険区域において急傾斜地崩壊防止工事が完了している地区など、災害防止上必要な対策がなされている地区については、関係部局と協議の上、居住誘導区域とすることが考えられる。この場合、居住誘導区域への追加は対策の完了後に行うことが望ましい。

4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア 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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域

オ 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）

エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア 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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域

オ 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。

浸水想定区域については、浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうることに留意すべきである。

上記ア～オの区域を居住誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、3)、4) それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

5) (略)

③ 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきである。また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

また、居住誘導区域外についても、良好な自然環境に囲まれた豊かな生

5) (略)

③ 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

活などの新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場ともなり得る地域であること、住宅等の跡地などで空き地が発生して居住環境の悪化などの外部不経済が発生する可能性があることなどの地域特性等を十分に考慮し、居住誘導区域の設定に際してあるべき将来像を構築し、住民との価値観・ビジョンの共有に努めるべきである。

なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や地区計画の区域内の農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要な農地、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④ 居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等により居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったりすることが考えられる。また、安全な居住の確保を図るため避難路・避難場所を整備したり、災害の防止・軽減を図るため河川や下水道の整備をしたりすることが考えられる。

また、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったり、浸水のおそれのある土地の嵩上げや市町村独自の防災情報提供サービスを行ったりすることが考えられる。

さらに、防災・減災対策については市町村が自ら講じる施策以外の、国、都道府県、民間事業者等の他の主体により講じられる対策とも相互に連携し、総合的に実施することが必要であることから、防災指針においては市町村が講じる施策と併せて幅広く記載することが望ましい。

居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域についても、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置を検討することが望ましい。

なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④ 居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったりすることが考えられる。

また、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったりすることが考えられる。

特に、居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置を検討することが望ましい。

(4) (略)

(5) 誘導施設

①～③ (略)

④ 誘導施設の整備事業
(略)

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第81条第24項の軽微な変更として扱われるものである。

(以下、略)

(6) 防災指針

① 基本的な考え方

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものである。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もある。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。

このため、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとしている。

また、指針に即した宅地被害防止事業、土地区画整理事業、居住誘導区域等権利設定等促進事業を有効に活用していくことが望ましい(宅地被害防止事業、土地区画整理事業、居住誘導区域等権利設定等促進事業についてはIV-1-3 3.(7)を参照。)。加えて、居住誘導区域外の災害ハザードエリアにおいて行われる開発行為の届出に対して勧告又は公表を行

(4) (略)

(5) 誘導施設

①～③ (略)

④ 誘導施設の整備事業
(略)

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第81条第19項の軽微な変更として扱われるものである。

(以下、略)

(新設)

う場合の対応方針を記載することが望ましい。

② 災害リスクの分析

防災指針の検討に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害ハザード情報を重ね合わせる分析を適切に行い、地域防災計画等に位置付けられている各地域の警戒避難体制の構築状況等を勘案の上、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要である。この際に参照する災害ハザード情報は、その発生確率も考慮することに留意が必要である。災害リスクは想定する災害の規模と種類や、これに対して実施される対策の程度により様々であることから、災害ハザード情報や計画されている事業の有無に係る情報の入手に当たっては、市町村内の関係部局のほか、国や都道府県などの関係機関と十分な連携を図る必要がある。

③ 防災指針に基づく取組の検討

1) 基本的な考え方

防災指針の計画期間は、原則として立地適正化計画の計画期間と整合させ、指針に基づく具体的な取組は、その目標年次時点までに必要となるものを定めることとする。ただし、目標年次時点までに完了することが難しい対策であっても、計画期間内に着手し計画的に実施をしていくものについては定めることが望ましい。また、目標年次時点以降にも対応していくべき防災・減災上の課題を整理しておくことが望ましい。

防災指針に基づく取組は、基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めることとなる。計画期間内に実施可能な取組の規模・範囲から、特に災害リスクの大きな箇所を優先して取組を位置付けることも考えられる。この場合、取組の進捗に応じて対象範囲を拡大し、追加的な取組を位置付けていくことも考えられる。

取組の実施手順として、目標年次に至るまでの段階的な目標を定め、計画的に対策の進捗を図る構成とすることが望ましい。この場合、短期（おおむね5年程度）、中期（おおむね10年程度）といった途中段階の目標を設定することが考えられる。

また、既存の計画の作成又は見直しを行ってから5年以上経過する場合や災害が発生した場合には、計画内容を検証し、必要に応じて、取組の追加・変更等を行うことが望ましい。

2) 防災指針に基づく取組

防災指針に基づく取組については、想定される災害の種別毎に災害リスクを踏まえた検討を行った上で位置付けることが必要である。市町村が実施するハード・ソフトの防災・減災対策として、例えば、

- ・住宅や誘導施設の災害ハザードエリアからの移転
- ・土地や家屋の嵩上げ等の浸水リスクに対する対策
- ・交通ネットワークやライフラインの機能強化
- ・避難路・避難場所の整備、避難誘導のための看板・案内板の設置、防災情報提供手段の充実及びこれを災害時に利用できるようにするための維持管理
- ・地区防災計画の検討・作成
- ・地域における防災まちづくり活動やタイムラインの作成を支援するためのリスクコミュニケーション

などを位置付けることが考えられる。なお、当該居住誘導区域の災害リスクの低減に關与する国や都道府県による河川事業、都道府県や市町村による下水道事業が河川整備計画等において計画されている場合には併せて記載することが望ましい。また、民間事業者や地域住民等に対する支援策等も記載することが考えられる。

④ 留意すべき事項

防災指針の検討に当たっては、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も併せて検討することが必要である。例えば、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討することや居住誘導区域外の災害リスクが特に高い地域から居住誘導区域内への移転などを検討することが考えられる。

また、都市機能誘導区域内に誘導施設を新たに整備する場合には、当該施設を一時的な避難場所としても活用することについて検討することが望ましい。

なお、防災指針に基づく取組の記載内容の変更は、都市再生法第81条第24項の軽微な変更として扱われるものである。

(7) 防災指針に則した事業

(新設)

① 宅地被害防止事業

1) 基本的な考え方

既往の大地震では大規模盛土造成地の滑動崩落や液状化等の宅地被害が発生しているが、居住の誘導に向けた施策がより効果を発揮するためには、居住誘導区域において宅地の安全性が確保されることが求められる。全国で公表された大規模盛土造成地マップ等により宅地に関する地形情報等を確認することが可能であるが、居住誘導区域内に大規模盛土造成地等が存在する場合には、今後どのように当該宅地の安全性を把握し、宅地被害を防止するのか、その基本的な方向性を明らかにすることが必要である。そのため、法第81条第11号において、居住誘導区域内の区域であって宅地被害防止事業（防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業）を行う必要があるもの（以下「宅地被害防止区域」という。）及び当該宅地被害防止事業に関する事項を立地適正化計画に記載することができることとしている。

居住誘導区域内に大規模盛土造成地が存在する市町村においては、計画的に安全性の把握の調査と対策工事を進めるため、立地適正化計画に宅地被害防止区域及び宅地被害防止事業に関する事項を記載することが望ましい。

2) 区域の設定等

宅地被害防止区域は、大規模盛土造成地マップ等の情報を基に宅地被害の発生の可能性を想定しつつ個々の区域ごとに設定することも考えられるが、大規模盛土造成地マップ等の情報は今後継続的に更新される性質のものであることから、市町村が必要と判断した場合には、居住誘導区域全域を対象として区域を定めることも考えられる。

また、宅地被害防止事業に関する事項については、当該区域における宅地の安全性の確保に向けた基本的な考え方、当該区域における大規模盛土造成地等の状況（箇所数や位置等）、宅地被害防止事業の概要（安全性を把握するための調査や調査結果を踏まえた対策工事等）、各事業の実施方針、実施地区や期間、調査結果の公表等について定めることが考えられる。

3) 留意すべき事項

宅地被害防止区域及び宅地被害防止事業に関する事項については、当該

区域内における調査や対策の実施状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、これら区域等に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

② 土地区画整理事業

1) 基本的な考え方

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を図る事業であり、防災指針に基づき防災・減災対策を重点化するに当たっては、土地区画整理事業の活用も有効である。

そこで、防災指針を立地適正化計画に定める際には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（居住誘導区域内にあるものに限る。）において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることとしている。

2) 留意すべき事項

土地区画整理事業に関する事項に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

③ 居住誘導区域等権利設定等促進事業

1) 基本的な考え方

溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある区域に既に立地している住宅や誘導施設については、災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地等への移転を促進すること等により、適切に安全確保を図ることが必要である。居住誘導区域外や都市機能誘導区域外に立地している住宅や誘導施設については、その移転先の候補として、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内の土地や建物への移転を検討することが考えられる。

2) 居住誘導区域等権利設定等促進事業区域の設定等

居住誘導区域等権利設定等促進事業区域は、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられている土地の区域から設定する必要があり、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内で

講じられる防災・減災対策の実施状況や実施見込みを踏まえて設定されるものである。

また、居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する事項については、事業を通じて移転を促進すべき住宅や誘導施設の種類、促進すべき権利設定等の種類等を必要に応じ定めることが考えられる。

3) 留意すべき事項

居住誘導区域等権利設定等促進事業区域は、都市における防災・減災対策の実施状況等により、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、居住誘導区域等権利設定等促進事業区域に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

(8) 居住環境向上施設

(新設)

① 基本的な考え方

居住環境向上施設は、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものを設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域の住宅地としての特性、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 居住環境向上施設の設定

居住環境向上施設は、居住環境の向上を図るという観点から、
・地域住民を対象とした比較的小規模な病院・診療所等の医療施設
・日用品を扱う比較的小規模なスーパーマーケット等の店舗
・専ら近隣に居住する者の利用に供する事務所（コワーキング施設）
などを定めることが考えられる。

③ 留意すべき事項

都市機能誘導区域に誘導すべき誘導施設と居住誘導区域に誘導すべき居住環境向上施設とでは、想定される規模が自ずと異なると考えられるため、両施設の適切な立地誘導を図るためには、立地適正化計画において、誘導施設と居住環境向上施設の規模を明確に区分して記載することが必要である。

(9) 駐車場配置適正化区域

(略)

(10) 老朽化した都市計画施設の改修に関する事項

① 基本的な考え方

居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導と併せて、老朽化した都市計画施設についてはバリアフリー化などの改修を行い、既存ストックを有効に活用しながら、生活空間の安全性や利便性の維持・向上を図ることが重要である。このため、必要に応じて、立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載すること等により、計画的な改修を進めることが望ましい。

② 都市計画施設の改修に関する事項の立地適正化計画への記載

立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項を記載することにより、当該都市計画施設の改修については都市計画事業認可がなされたものとみなされることから、手続の効率化の観点から、改修を要する施設を一体的に位置付けることが望ましい。また、記載に当たっては、計画的な改修を推進する観点から、インフラ長寿命化基本計画に基づく個別施設計画等の関連する計画との整合を図るべきである。

③ 留意すべき事項

立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載するに当たっては、当該施設の管理者と記載内容について十分に調整を図るべきである。なお、老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する立地適正化計画の変更は、軽微な変更と扱うこととしている。

(11) 立地誘導促進施設に関する事項

(略)

(12) 低未利用土地利用等指針等

(略)

(6) 駐車場配置適正化区域

(略)

(新設)

(7) 立地誘導促進施設に関する事項

(略)

(8) 低未利用土地利用等指針等

(略)

(13) 跡地等管理区域

① 基本的な考え方

立地適正化計画に基づき居住誘導を推進するに当たっては、居住誘導区域外の既存集落や住宅団地等においても必要に応じて引き続き良好な生活環境を確保するなど、全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

跡地等管理区域は、居住誘導区域外において、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等を適正に管理し、地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動等の場として利活用する区域を定めるとともに、当該区域内の跡地等の管理や利活用に必要な緑地等の整備に係る指針（以下「跡地等管理指針」という。）を定めることにより、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、緑地、広場、菜園等の住民のコミュニティ形成の場や地域の防災機能を高めるための空間を整備することで、良好な生活環境の確保や美観風致の維持、居住誘導区域内とは異なる多様なワークスタイル・ライフスタイルを実現する場としての利活用を図ることを目的とするものである。

② 跡地等管理区域の設定

跡地等管理区域の設定に当たっては、現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

なお、跡地等管理区域は、居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。

③ 跡地等管理指針

跡地等管理指針は、跡地等を適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準、当該跡地等を地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動の場として利活用する上で必要な緑地、広場、菜園等の整備方針等を定めることが想定され、本指針の内容は区域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。本指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。具体的には、病害虫が発生することがないよう適切に除草等を行う旨、樹木の枯損が発生した場合に伐採等を行

(9) 跡地等管理区域

① 基本的な考え方

立地適正化計画に基づき居住誘導を推進するに当たっては、居住誘導区域外の既存集落や住宅団地等においても必要に応じて引き続き良好な生活環境を確保するなど、全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

跡地等管理区域は、居住誘導区域外において、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域を定めるとともに、当該区域内の跡地等の管理に係る指針（以下「跡地等管理指針」という。）を定めることにより、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的とするものである。

② 跡地等管理区域の設定

跡地等管理区域の設定に当たっては、現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

なお、跡地等管理区域は、居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。

③ 跡地等管理指針

跡地等管理指針は、跡地等を適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定され、本指針の内容は区域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。本指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。具体的には、病害虫が発生することがないよう適切に除草等を行う旨、樹木の枯損が発生した場合に伐採等を行う旨を記載することが考えられる。また、跡地等管理指針には、跡地等の所有者等による適正な管理の継続が困難である場合は、都

う旨を記載することが考えられる。また、跡地等管理等指針には、跡地等の所有者等による適正な管理の継続が困難である場合は、都市再生推進法人等と跡地等管理等協定を結ぶことにより、当該法人等による管理や緑地、広場、菜園等の整備が可能になる旨を記載することが望ましい。

(14) 公共交通等に関する事項

(略)

4. 作成手続

(1) 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施されることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や誘導施設整備事業の実施方法等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を市町村が単独で又は共同して設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、住民代表等の様々な関係者が想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

この際、市町村協議会の運営に当たっては、既存の法定協議会（例えば、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）に基づく協議会、水防法に基づく大規模氾濫減災協議会等）を束ねてそれぞれを兼ねるものとすることや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等、柔軟な運用が望まれる。

また、市町村協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定めることとされており、運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制や協議事項、協議手続等を定めることが想定される。

市再生推進法人等と跡地等管理協定を結ぶことにより、当該法人等による管理が可能になる旨を記載することが望ましい。

(10) 公共交通等に関する事項

(略)

4. 策定手続

(1) 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施されることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や誘導施設整備事業の実施方法等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、住民代表等の様々な関係者が参画することが想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

この際、市町村協議会の運営に当たっては、既存の法定協議会（例えば、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）に基づく協議会等）を束ねてそれぞれを兼ねるものとすることや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等、柔軟な運用が望まれる。

また、市町村協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定めることとされており、運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制や協議事項、協議手続等を定めることが想定される。

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されない場合であっても、立地適正化計画の取組により各種都市機能や公共交通等が維持されることは郊外の居住者の生活利便性の確保にも資すること等を示し、取組の意義、ビジョンを分かりやすく共有することを通じて、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

(以下、略)

5. 評価

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。また、その結果や、都市計画基礎調査の結果、市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の作成に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。また、立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況や効果の発現状況等について適切にモニタリングしながら、分析及び評価することが望ましい。基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等は積極的に位置付けるべきであり、地価や歩行量など住民が実感しやすい目標についても設定することが有効である。この際、実態にそぐわない高い水準の目標値とならないよう、客観的なデータに基づき合理的な目標値の設定とすることが重要である。

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

(以下、略)

5. 評価

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討するべきである。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきである。

この際、立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。また、立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況や効果の発現状況等について適切にモニタリングしながら、評価、分析することが望ましい。基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等が考えられる。

さらに、より効果的・効率的な都市機能の立地の適正化を図るため、上述のような観点から、現状のまま推移した場合における将来都市構造とも対比しながら、複数の将来都市構造案を比較評価すること等を通じ、立地適正化計画の作成に反映させることも有効と考えられる。

このような市町村による評価に加えて、市町村都市計画審議会が、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要である。都市再生法においては、市町村都市計画審議会は、市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能となっており、都市計画を受動的に審議するだけでなく、主体的に立地適正化計画の評価を行い、市町村に対して計画の見直し等について意見を提出することが求められている。

6. 他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。したがって、下記のように、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策、防災・減災施策など多様な分野の計画との連携が求められる。

①～⑨ (略)

⑩ 防災・減災

防災指針の作成にあたっては、地域防災計画や国土強靱化地域計画など市町村の防災・減災対策に係る計画との内容の整合を図ることが重要である。このほか、他の主体が実施する防災・減災対策を定める計画(河川整備計画等)に位置づけられている対策が、当該市町村における災害リスクの低減に関わる場合には、これらの計画との連携を図ることが望ましい。

7. 作成に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地又は建築物等の公的不動産(以下「PRE」という。)について、「まちづくりのための

さらに、より効率的、効果的な都市機能の立地の適正化を図るため、上述のような観点から、現状のまま推移した場合における将来都市構造とも対比しながら、複数の将来都市構造案を比較評価すること等を通じ、立地適正化計画の作成に反映させることも有効と考えられる。

このような市町村による評価に加えて、市町村都市計画審議会が、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要である。都市再生法においては、市町村都市計画審議会は、市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能となっており、都市計画を受動的に審議するだけでなく、主体的に立地適正化計画の評価を行い、市町村に対して計画の見直し等について意見を提出することが求められている。

6. 他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。したがって、下記のように、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が求められる。

①～⑨ (略)

7. 策定に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地又は建築物等の公的不動産(以下「PRE」という。)について、「まちづくりのための

公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのPREが我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用土地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはPREの活用が有効である。

具体的には、将来のまちの在り方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するPREの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたPRE全体の活用方針を示した上で、各PREについて具体的な活用方策を検討することが望ましい。

加えて、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

（以下、略）

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

（略）

また、郊外の住宅地において、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域や

公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのPREが我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用土地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはPREの活用が有効である。

具体的には、将来のまちの在り方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するPREの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたPRE全体の活用方針を示した上で、各PREについて具体的な活用方策を検討することが望ましい。

さらに、大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域の災害リスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。

加えて、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

（以下、略）

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

（略）

また、郊外の住宅地において、低層住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地

地区計画を定め、農地の適正な保全と良好な市街地環境の形成を図ることが望ましい。

(以下、略)

2.・3. (略)

II) 個別の事項

B. 区域区分(法第7条関連)

3. 区域区分の見直しの考え方

(略)

一方、今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することや、当該農地等を含む区域について田園住居地域や地区計画を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し市街化調整区域に編入することが望ましい。加えて、市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに留意すべきである。

D. 地域地区(法第8条関連)

1. 用途地域

(1)～(6) (略)

(7) 田園住居地域内の農地の取扱い

域を定め、農地の適正な保全と良好な市街地環境の形成を図ることが望ましい。

(以下、略)

2.・3. (略)

II) 個別の事項

B. 区域区分(法第7条関連)

3. 区域区分の見直しの考え方

(略)

一方、今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することや、当該農地等を含む区域について田園住居地域を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し市街化調整区域に編入することが望ましい。加えて、市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに留意すべきである。

D. 地域地区(法第8条関連)

1. 用途地域

(1)～(6) (略)

(7) 田園住居地域内の農地の取扱い

① (略)

②田園住居地域内の農地に対する税制措置

1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地（農地法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第2条第1項に規定する農地（以下「高度化施設用地」という。）を含む。②2)及び3)において同じ。）は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第6項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市の市街化区域における田園住居地域内の農地（高度化施設用地を含む。②2)において同じ。）については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続税の申告期限から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

2. ～10. (略)

11. 居住環境向上用途誘導地区

(1) 趣旨

居住環境向上用途誘導地区は、居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。

本制度は、居住環境向上施設について、新築・建替え等の個別具体の構想がない段階で、居住環境向上用途誘導地区に当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定することが想定されるが、個別具体の構想が決まってから当該地区を設定することも可能である。後者について

① (略)

②田園住居地域内の農地に対する税制措置

1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地（農地法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第2条第1項に規定する農地（以下「高度化施設用地」という。）を含む。②2)及び3)において同じ。）は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地（高度化施設用地を含む。②2)において同じ。）については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

2. ～10. (略)

(新設)

は、例えば、老朽化した医療施設や福祉施設の建替え、増築又は新築の際に本制度を活用することが想定される。

なお、用途地域やそれを補完する特別用途地区、地区計画等は、建築物等の用途に応じて、単に建築を禁止又は許容するものであるが、高齢化や職住近接型の市街地への転換が進む住宅地において日常生活に必要な施設の立地が求められてきている中で、用途地域等により建築物の用途に応じて建築を禁止又は許容するだけでなく、都市の居住者の日常生活に必要な施設を必要な場所に誘導する手法が考えられ、こうした観点からも、居住環境向上用途誘導地区の活用が効果的である。

また、用途地域内において、指定容積率は、建築物の用途にかかわらず、全ての建築物について一律に適用されるものであるのに対し、居住環境向上用途誘導地区内においては、居住環境向上施設を有する建築物について、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用される。

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

居住環境向上用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第60条の2の2第4項の規定に基づく条例により、同法第48条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2) 居住環境向上施設を有する建築物の容積率の最高限度

居住環境向上用途誘導地区において、その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度は、当該居住環境向上用途誘導地区における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、過大にならない範囲で当該居住環境向上用途誘導地区内に居住環境向上施設を有する建築物を誘導するという観点を踏まえ、適切に定めることが望ましい。

3) 建築物の建蔽率の最高限度・壁面の位置の制限

居住環境向上用途誘導地区は主に住宅地に指定することが想定されるため、良好な住居の環境の保護の観点から、必要な場合によっては建築物の建蔽率の最高限度又は壁面の位置の制限を適切に定めることが望ましい。

4) 建築物の高さの最高限度

居住環境向上用途誘導地区では、指定容積率を超えた土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が中高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、居住環境向上用途誘導地区の都市計画において、建築物の高さの最高限度を併せて定めることが望ましい。

5) 居住環境向上用途誘導地区活用の例について

居住環境向上用途誘導地区の活用例としては、次に掲げるようなものが考えられる。

- ・ 子育て中の親や高齢者など、住宅地に居住する人々の多様化する働き方、住まい方のニーズに応えるため、住まいの近くで気軽に働くことができ、また、地域コミュニティの拠点として、地域住民同士の交流の場としても活用できるコワーキング施設の立地を誘導するため、用途規制の緩和が必要な場合
- ・ 地域住民を対象とした比較的小規模な病院、診療所において、医療設備の拡充や病床あたりの必要床面積の増大等に伴い、現地で建替えを行うため、容積率の最高限度の割増が必要な場合
- ・ 住宅地において、主要な生活道路に面する地域に、スーパーマーケット、習い事教室、保育所等からなる複合施設の立地を誘導するため、用途規制の緩和又は容積率の最高限度の割増が必要な場合

(3) 配慮すべき事項

- 1) 居住環境向上用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途は、居住誘導区域に係る居住環境向上施設について、建築確認等の際に疑義が生じないよう明確に定めるべきである。この際、当該居住環境向上用途誘導地区内への立地を誘導する施設について、都市計画に定める誘導すべき用途に適切に反映させるため、例えば、病院を居住環境向上施設とする場合、通常は小規模な病院を誘導することが想定されるため、必要に応じて、床面積の合計が一定規模以下であること等に関する条件を附すこと等が考えられる。
- 2) 居住環境向上用途誘導地区内において、居住環境向上施設を有する建築物については、建築基準法第60条の2の2第4項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途規制を緩和する特例措

置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

- 3) 居住環境向上用途誘導地区を定め、病院、店舗等の日常生活に必要な施設の立地の促進を図る際には、既存の用途地域の趣旨を踏まえ、建築規制の緩和が住環境や景観に著しい影響を及ぼすことのないよう留意するとともに、地域住民等の意向に十分配慮すべきである。

1 2. 特定用途誘導地区

(略)

1 3. 特定防災街区整備地区

(略)

1 4. 景観地区

(略)

1 5. 臨港地区

(略)

1 6. 駐車場整備地区

(略)

1 7. 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

1 1. 特定用途誘導地区

(略)

1 2. 特定防災街区整備地区

(略)

1 3. 景観地区

(略)

1 4. 臨港地区

(略)

1 5. 駐車場整備地区

(略)

1 6. 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。従って、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について定めるものである。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、地方公共団体の条例（以下「風致

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。

2. ～5. (略)

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。

(以下、略)

19. 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域地区である。

また、首都圏近郊緑地保全法第5条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、首都及びその周辺の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しく、かつ、特に良好な自然の環境を有する土地について指定する特別緑

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。

2. ～5. (略)

17. 緑地保全地域

近年、生物多様性の確保等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きており、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には、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。

(以下、略)

18. 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域地区である。

また、首都圏近郊緑地保全法第5条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、首都及びその周辺の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しく、かつ、特に良好な自然の環境を有する土地について指定する特別緑

地保全地区である。近畿圏の保全区域の整備に関する法律第6条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、地形、交通施設の整備の状況、周辺の土地の開発の状況に照らして無秩序な市街地化のおそれ

が特に大であり、かつ、既成都市区域及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が特に著しい土地について指定する特別緑地保全地区である。
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。

特別緑地保全地区では、建築物の建築等の行為は現状凍結的に制限され、行為の許可を受けることができないために通常生ずべき損失を受けた者に対する損失補償、及び許可を受けることができないためにその土地の利用に著しい支障を来す者に対する土地の買入れが行われる。

特別緑地保全地区内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

20. 緑化地域

我が国においては、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となっている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

また、緑化施設が有するヒートアイランド現象の緩和や雨水貯留浸透等のグリーンインフラとしての機能を確保した開発を誘導できるよう、緑化地域を積極的に指定することが望ましい。

緑化地域制度は、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物

地保全地区である。近畿圏の保全区域の整備に関する法律第6条に規定する近郊緑地特別保全地区は、近郊緑地保全区域のうち、地形、交通施設の整備の状況、周辺の土地の開発の状況に照らして無秩序な市街地化のおそれ

が特に大である、かつ、既成都市区域及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が特に著しい土地について指定する特別緑地保全地区である。

特別緑地保全地区では、建築物の建築等の行為は現状凍結的に制限され、行為の許可を受けることができないために通常生ずべき損失を受けた者に対する損失補償、及び許可を受けることができないため、その土地の利用に著しい支障を来す場合に対する土地の買入れが行われる。

特別緑地保全地区内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

19. 緑化地域

我が国においては、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となっている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

緑化地域制度は、かかる観点から、良好な都市環境の形成に必要な緑地

の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、法第8条第3項により、都市計画に地域地区の種類、位置、区域及び面積を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、都市緑地法第34条第1項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築（従前の床面積の1.2倍を超えるもの）を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度以上とすることを義務付けられる。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度は、「敷地面積の25%」を超えない範囲において、緑化地域に関する都市計画で定められる。

緑化地域内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

2.1. 生産緑地地区

1. 趣旨

（1）良好な都市環境の形成に資する農地等の保全

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。以下同じ。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。生産緑地地区では、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、都市計画の告示の日から起算して30年を経過する日（告示の日から起算して30年後の同一の月日を指す。以下「申出基準日」という。）（特定生産緑地の指定を受けた生産緑地にあつては、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の3第2項に規定する指定期限日（申出基準日から起算して10年後の同一の月日（指定の期限を延長したときは、当該指定期限日から起算して10年後の同一の月日を指す。以下「指定期限日」とい

が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、法第8条第3項により、都市計画に地域地区の種類、位置、区域、面積を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、都市緑地法第34条第1項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築（従前の床面積の1.2倍を超えるもの）を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度以上とすることを義務付けるものである。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度は、「敷地面積の25%」を超えない範囲において、緑化地域に関する都市計画で定められる。

緑化地域内における土地利用規制に関する制度の運用に関する指針については、都市緑地法に基づく他の諸制度と一体的に扱い、統一的なものとして示すことが効果的であるものであることから、本指針とは別に定める。

2.0. 生産緑地地区

1. 趣旨

（1）良好な都市環境の形成に資する農地等の保全

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。以下同じ。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。生産緑地地区では、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、都市計画の告示の日から起算して30年を経過する日（以下「申出基準日」という。）（特定生産緑地の指定を受けた生産緑地にあつては、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の3第2項に規定する指定期限日（以下「指定期限日」という。））以後の場合又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し買取りを申し出ることができる。

う。)) 以後の場合又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し買取りを申し出ることができる。

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条の2の「都市における農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、特定生産緑地の指定、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から営農等の継続を前提としているので、農地所有者や農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重することが望ましい。

また、都市農業振興基本法において、防災、良好な景観の形成、国土及び環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、都市農業の振興が図られることとされ、同法に基づく都市農業振興基本計画において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。農業経営の安定化が生産緑地の保全に資すること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律（平成30年法律第68号）による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましい。

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。

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1)・(2) (略)

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条の2の「都市における農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、特定生産緑地の指定、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から営農等の継続を前提としているので、農地所有者や農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重することが望ましい。

また、都市農業振興基本法において、防災、良好な景観の形成、国土及び環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、都市農業の振興が図られることとされ、同法に基づく都市農業振興基本計画において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。農業経営の安定化が生産緑地の保全に資すること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律（平成30年法律第68号）による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましい。

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1)・(2) (略)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

ア 田園住居地域、地区計画農地保全条例との関係

田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内の農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

田園住居地域又は地区計画農地保全条例の制限を受ける区域内に含まれる生産緑地地区の区域内で、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う行為については、田園住居地域又は地区計画農地保全条例と生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。

なお、生産緑地法第8条第10項の規定により、当該施設等の設置に際しては、生産緑地地区に係る許可を受けることで、田園住居地域に係る許可を受けたものとみなすこととされている。

イ～エ (略)

②～⑥ (略)

(3)～(5) (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1)

(略)

①、② (略)

③ 3号施設

1) 3号施設に係る生産緑地法施行令(昭和49年政令第285号)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

ア 田園住居地域との関係

田園住居地域内の農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

田園住居地域内に含まれる生産緑地地区の区域内で、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う行為については、田園住居地域及び生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。

なお、生産緑地法第8条第10項の規定により、当該施設の設置に際しては、生産緑地地区に係る許可を受けることで、田園住居地域に係る許可を受けたものとみなすこととされている。

イ～エ (略)

②～⑥ (略)

(3)～(5) (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1)

(略)

①、② (略)

③ 3号施設

1) 3号施設に係る生産緑地法施行令(昭和49年政令第285号)

第5条の「主として都市の住民の利用に供される農地で、相当数の者を対象として定型的な条件で、レクリエーションその他の営利以外の目的で継続して行われる農作業の用に供されるもの」とは、いわゆる市民農園を指すものである。また、同条第1号の「農作業の講習の用に供する施設」とは、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材園等市民農園の利用者に対し適正な農地の利用を確保するため必要な講習を施すために必要な施設をいうものであり、同条第2号の「管理事務所その他の管理施設」とは、市民農園の管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等をいう。

2)・3) (略)

(2)～(4) (略)

5. 農地等の管理に関する措置

(1)～(3) (略)

(4) 生産緑地の利活用によるまちづくりの推進

①・② (略)

③ 生産緑地は、防災・減災（雨水貯留浸透、避難地、食料や水の供給等）、生物多様性の確保、ヒートアイランド現象の緩和等の機能を有するとともに、生産物や生産する行為が介在することで、地域のコミュニティ形成、地域住民が自然に触れ合う場の創出等、地域のまちづくりに様々な効用をもたらすグリーンインフラであることから、地域の多様な主体と連携し、積極的に指定することが望ましい。

6. (略)

7. 特定生産緑地

(1) (略)

第4条の「主として都市の住民の利用に供される農地で、相当数の者を対象として定型的な条件で、レクリエーションその他の営利以外の目的で継続して行われる農作業の用に供されるもの」とは、いわゆる市民農園を指すものである。また、同条第1号の「農作業の講習の用に供する施設」とは、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材園等市民農園の利用者に対し適正な農地の利用を確保するため必要な講習を施すために必要な施設をいうものであり、同条第2号の「管理事務所その他の管理施設」とは、具体的には市民農園の管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等をいう。

2)・3) (略)

(2)～(4) (略)

5. 農地等の管理に関する措置

(1)～(3) (略)

(4) 生産緑地の利活用によるまちづくりの推進

①・② (略)

6. (略)

7. 特定生産緑地

(1) (略)

(2) 特定生産緑地の指定

①～⑥ (略)

⑦ 特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部の生産緑地を指定することも可能であるが、その場合は、同一地区内に特定生産緑地として指定された区域と指定されていない区域が混在することとなるので、それぞれの区域について、適切に把握し管理することが望ましい。この場合、地域の実情に応じ、図面の提出や必要があれば分筆などの対応も考えられる。

(3)～(5) (略)

8. (略)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(略)

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地（高度化施設用地を含む。「IV-2-1 II D. 20. 9. 生産緑地地区に係る税制措置」において同じ。）又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第6項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

また、所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税の納税猶予の特例の適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する農業相続人

(2) 特定生産緑地の指定

①～⑥ (略)

⑦ 特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部の生産緑地を指定することも可能であるが、その場合は、同一地区内の一筆の生産緑地の部分ごとに、税制上の取扱いが異なる場合もあることから、原則として分筆を行うことが必要となる点に留意が必要である。

(3)～(5) (略)

8. (略)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(略)

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地（高度化施設用地を含む。「IV-2-1 II D. 20. 9. 生産緑地地区に係る税制措置」において同じ。）又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

また、所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税及び贈与税の納税猶予の特例が適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する

の死亡の日（平成30年8月31日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は20年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

(2)～(5) (略)

(6) 特定生産緑地に係る税制措置

(略)

① 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、三大都市圏特定市の生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第6項により、相続税の納税猶予期限が、その死亡の日までとされている。申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

②～④ (略)

(7) (略)

2.2. 歴史的風土特別保存地区等

(略)

2.3. 伝統的建造物群保存地区

(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)～(3) (略)

農業相続人の死亡の日（平成30年8月31日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は20年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

(2)～(5) (略)

(6) 特定生産緑地に係る税制措置

(略)

① 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、三大都市圏特定市の生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限が、その死亡の日までとされている。申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

②～④ (略)

(7) (略)

2.1. 歴史的風土特別保存地区

(略)

2.2. 伝統的建造物群保存地区

(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)～(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)～15) (略)

16) 住宅等と農地が一体として存在し、良好な居住環境を形成している地区において、農地における開発行為や建築物等の高さの最高限度等の制限、通路、広場、緑地帯等の地区施設の緩衝的な整備等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図り、農と住が一体となった良好な居住環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている場合

17)～21) (略)

(5)・(6) (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) (略)

(2) 地区整備計画

(略)

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項
(略)

1)～6) (略)

7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築基準法第2条第1号に定める建築物（建築物に附属する門、塀を除く。）以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤

(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)～15) (略)

16)～20) (略)

(5)・(6) (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) (略)

(2) 地区整備計画

(略)

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項
(略)

1)～6) (略)

7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築基準法第2条第2号に定める建築物（建築物に附属する門、塀を除く。）以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤

面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。

8) ~11) (略)

③ 地区整備計画に定める土地の利用に関する事項

1) (略)

2) 農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要な農地の行為の制限に関する事項を定めるに当たっては、次の点に留意することが望ましい。

a 地区整備計画に定める事項

現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更、土砂や廃棄物、再生資源の堆積について定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に農地が多数存する住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。

b 地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地の考え方

地区整備計画において法第12条の5第7項第4号に掲げる事項が定められた地区計画の区域内の農地を、条例で、地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地（以下「地区計画農地保全条例区域内農地」という。）とすることができる。

地区計画農地保全条例区域内農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

なお、地区計画農地保全条例区域内農地かつ生産緑地地区の区域内において、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う場合は、地区計画農地保全条例及び生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。

c 地区計画農地保全条例に定める事項

ア 地区計画農地保全条例には、法第58条の3第4項において、田園住居地域の規定の例により制限の適用除外、許可基準その他必要な事項として、少なくとも以下の事項を定めなければならないとされている。

面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。

8) ~11) (略)

③ 地区整備計画に定める土地の利用に関する事項

1) (略)

- i 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令 36 条の 4 に定める行為についての許可の適用除外規定
- ii 非常災害のため必要な応急措置として行う行為についての許可の適用除外規定
- iii 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として令第 36 条の 5 に定める行為についての適用除外規定
- iv 次に掲げる行為について許可の申請があった場合においては、その許可をしなければならない旨の許可基準の規定
 - ア) 土地の形質の変更でその規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第 36 条の 6 で定める規模未満のもの
 - イ) 建築物の建築又は工作物の建設で次のいずれかに該当するもの
 - (1) 地区計画農地保全条例に基づく許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設
 - (2) 建築物又は工作物でその敷地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第 36 条の 6 で定める規模未満のものの建築又は建設
 - ウ) 令第 36 条の 3 で定める物件の堆積で当該堆積を行う土地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令 36 条の 6 で定める規模未満のもの（堆積をした物件の飛散の防止の方法その他の事項に関し令第 36 条の 7 で定める要件に該当するものに限る。）
- v 国又は地方公共団体が行う行為についての許可の適用除外規定
- vi v の場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければならない旨の規定
- イ 地区計画農地保全条例に基づく許可には、許可の期限、工事の着手時期、完了の時期、工事によって生じる災害を防止

するための必要な条件その他農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要な条件について、具体的に明示して付すことが望ましい。

ウ 地区計画農地保全条例においては、法第 97 条により違反した者に対し 50 万円以下の罰金を科する規定を定めることができることとされているが、農地を計画的に保全しようとする制度の趣旨に鑑み、地区計画農地保全条例による行為制限を担保するため、これらの規定を地区計画農地保全条例に定めることが望ましい。

d 地区計画農地保全条例の制定に当たっての留意点

ア 地区計画農地保全条例による制限の対象となる区域においては、農地を良好な状態で保全しようとする趣旨から、現状の土地利用の変更に係る行為を実質的に相当程度制限するものであることから、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が当該条例による制限の対象となる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、当該地区及びその周辺の状況が明瞭に分かる図面により当該区域を明示するとともに、適切にこれを公表・保管することが望ましい。

イ 当該条例に基づく許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規模が令第 36 条の 6 で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者等の状況から、複数の開発の申請がある場合には本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発となっていないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。この際、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

ウ 通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、

地区計画農地保全条例区域内農地については、法第 58 条の 3 第 1 項に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

e 地区計画農地保全条例により法第 52 条第 1 項本文に規定する全ての行為について制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在する農地に係る税制の適用について

ア 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 8 号）により改正された租税特別措置法に基づき、三大都市圏特定市の市街化区域において、地区計画農地保全条例区域内農地（高度化施設用地を含む。イ、ウにおいて同じ。）は、都市営農農地等として相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、本特例措置の適用を受ける際は、当該農地が特例措置の対象となる農地であること及び条例に基づき規制強化されていることが分かるよう、税務署に対して当該地区整備計画及び所在市の地区計画農地保全条例の写しを添付した上で申告を行うことが望ましい。

都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第 70 条の 6 第 6 項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市の市街化区域における地区計画農地保全条例区域内農地については、相続税及び贈与税の納税猶予が適用され、相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続税の申告期限から 20 年が経過する日のいずれか早い日となる。

イ 不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の市街化区域内に所在する地区計画農地保全条例区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における地区計画農地保全条例

区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予が適用される。

ウ 固定資産税及び都市計画税

「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(令和元年5月20日総務省自治税務局評価室長通知) I 土地 【1】 基本的事項 2 評価の均衡確保等 (3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。

こうした税制上の運用を円滑に行うため、地区計画農地保全条例区域内農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。管理に当たっては、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

3) (略)

(3)・(4) (略)

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

3. 環境・景観への配慮

(1) 基本的考え方

都市計画は、その理念に良好な都市環境の維持改善を内包しており、身近な生活環境はもとより地球規模の環境問題まで、これを念頭において計

2) (略)

(3)・(4) (略)

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

3. 環境・景観への配慮

(1) 基本的考え方

都市計画は、その理念に良好な都市環境の維持改善を内包しており、身近な生活環境はもとより地球規模の環境問題まで、これを念頭において計

画の策定にあたることを望ましい。個々の都市計画においても、公園、緑地、河川、道路の植樹帯といった自然的環境をグリーンインフラとして有効に活用するなど、その都市施設が本来目的としている環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該計画によって環境に影響を与える可能性がある場合には以下に掲げる事項等について十分に配慮し、環境面以外の要因もあわせて考慮することにより、的確で合理的な判断のもとで計画することが望ましい。また、計画に当たっては、農林漁業との健全な調和に配慮することが望ましい。

(2) ~ (4) (略)

II) 施設別の事項

D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

2. 河川等の都市計画の取扱いについて

(1) (略)

(2) 都市計画の定め方

① (略)

② 遊水地及びダム¹の取扱い

遊水地については河川として都市計画決定する。また、ダムについては貯水池を含めて河川として都市計画決定する。

(3) (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

画の策定にあたることを望ましい。個々の都市計画においても、その都市施設が本来目的としている環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該計画によって環境に影響を与える可能性がある場合には以下に掲げる事項等について十分に配慮し、環境面以外の要因もあわせて考慮することにより、的確で合理的な判断のもとで計画することが望ましい。また、計画に当たっては、農林漁業との健全な調和に配慮することが望ましい。

(2) ~ (4) (略)

II) 施設別の事項

D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

2. 河川等の都市計画の取扱いについて

(1) (略)

(2) 都市計画の定め方

① (略)

② 遊水池及びダム¹の取扱い

遊水池については河川として都市計画決定する。また、ダムについては貯水池を含めて河川として都市計画決定する。

(3) (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

居住誘導区域に居住の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

- 1) (略)
- 2) 居住環境向上用途誘導地区を活用し、日常生活に必要な施設の立地を誘導し、居住誘導区域における生活の利便性を向上させることや、居住誘導区域において、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられる。
- 3) ～ 5) (略)

2. (略)

B-3. 宅地造成等関係行政事務の処理に係る権限の委譲

都道府県知事から市町村長への宅地造成に係る権限の委譲については、都市再生法第87条の2及び地方自治法第252条第17の2第1項に規定されているところである。

このうち都市再生法第87条の2の規定に基づく権限委譲については、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村が、立地適正化計画に防災指針を定め、宅地被害防止事業に関する事項が掲載された立地適正化計画を公表した場合は、当該市町村の長は、宅地造成等規制法第2章から第5章までの規定に基づく事務（以下「宅地造成等関係行政事務」という。）を自ら処理することができることとされている。

これは、市町村が立地適正化計画に防災指針を定めた場合には、指定都市、中核市及び施行時特例市以外の市町村において防災指針に即した宅地の安全性の確保に関する施策を市町村が一体的に行うことができるようにするという趣旨である。なお、宅地造成等関係事務は、宅地被害防止事業を実施する区域の内外を問わず一体的に執行することが適切であることから、権限移譲の手続を経た場合には当該市町村の全域について宅地造成等関係事務が移譲されることとされている。

権限委譲を受けるには、市町村長があらかじめ都道府県知事に協議をした上で、防災指針を定めた立地適正化計画に宅地被害防止事業を記載することが必要となる。市町村から都道府県に権限委譲の協議があった場合

居住誘導区域に居住の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

- 1) (略)
- 2) 居住誘導区域において、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられる。

3) ～ 5) (略)

2. (略)

(新設)

は、当該市町村が宅地造成等関係事務を自ら行う意欲を有していることを念頭に置きつつ、当該事務の円滑かつ的確な実施の観点から、従来都道府県が行ってきた宅地造成等関係事務の運用に関する考え方等の継続性にも配慮し、協議を行うことが望ましい。

B-4. 土地区画整理事業の特例（防災住宅建設区）

防災指針に基づき防災・減災対策を促進するに当たっては、居住誘導区域内の災害ハザードエリア内に存する住宅等について、防災措置が講じられた安全な土地への移転を促すことが重要である。

そこで、立地適正化計画に居住誘導区域内における浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業に関する事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（※）を定め、集約換地を行うことを可能としている。

※浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域

事業計画において防災住宅建設区が定められたときは、施行地区内の住宅の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、当該宅地についての換地を防災住宅建設区内に定めるべき旨の申出ができる。当該申出があった場合には、施行者は一定の要件に照らし、当該申出に係る宅地の防災住宅建設区内への換地の指定、又は当該申出に応じない旨の決定をしなければならない。

B-5. 届出及び勧告

(略)

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

(新設)

B-3. 届出及び勧告

(略)

(新設)

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・変更に合わせて、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。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。

D 居住誘導区域等権利設定等促進計画

D-1 居住誘導区域等権利設定等促進計画についての基本的な考え方

洪水、湛水、津波、高潮、土砂災害等の災害により甚大な被害が想定される災害ハザードエリアに既に立地している住宅や施設については、事前防災の考え方に基づき、災害が発生する前の段階から災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の移転を誘導することが重要である。一方で、発災前の移転はその必要性が認識されていたとしても、住民等の合意形成の難しさ、手続の煩雑さ等の課題から、被災後の移転と比べてなかなか移転が進まない状況である。

居住誘導区域等権利設定等促進計画制度は、災害ハザードエリアから居住誘導区域や都市機能誘導区域に住宅や施設を移転する場合に、立地適正化計画を作成している市町村が主体となって、移転元の住民や施設の所有者等、移転先の土地・建物の所有者等の意見を調整した上で、住宅や施設の移転に必要な権利設定等を記載した居住誘導区域等権利設定等促進計画を作成することができるものである。

市町村が本計画を公告した場合には、計画の記載内容のとおり、所有権、賃借権等が設定又は移転されるとともに、不動産登記法の特例により、移転に当たって必要な登記手続を市町村が一括して代行することが可能である。

災害リスクが高く、移転の必要性が高い一方で、その調整が滞っているような場合には、市町村がコーディネートする形で円滑に移転が進むよう、居住誘導区域等権利設定等促進計画制度の活用を積極的に検討するこ

(新設)

とが考えられる。

D-2 関連する支援施策等との連携

市町村長は、居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成等に必要限度で、その保有する居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地及び当該土地に存する建物に関する情報を、その保有目的以外の目的のために内部で利用することができることとされている。このため、計画の対象となる土地について、登記簿によっても真の所有者を確認することができないなどの場合には、その所有者探索のため、必要に応じ、固定資産税の課税や地籍調査の実施に関して知り得た所有者情報を積極的に活用することが考えられる。

このような計画制度の活用を通じて災害リスクの高いエリアからの移転が進められることにより、より安全な地域への居住等の誘導が進むことが期待される。このような観点も踏まえ、計画に基づく事業の実施に当たっては、併せて、住居や施設の移転に係る財政上の支援制度を活用することが考えられる。

E 低未利用土地権利設定等促進計画

(略)

E-1 低未利用土地権利設定等促進計画についての基本的な考え方

(略)

E-2 民間活動との連

(略)

E-3 関連する支援施策等との連携

(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

(略)

2. 立地適正化計画に基づく協定

C 低未利用土地権利設定等促進計画

(略)

C-1 低未利用土地権利設定等促進計画についての基本的な考え方

(略)

C-2 民間活動との連携

(略)

C-3 関連する支援施策等との連携

(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

(略)

2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) (略)

(2) 跡地等管理等協定

(跡地等管理等区域における市町村の対応)

市町村は、跡地等管理等区域において、跡地等管理等指針に即して跡地等の適正な管理や必要に応じて緑地、広場等の整備が行われるよう、当該区域内の跡地等の所有者や使用及び収益を目的とする権利を有する者（以下「所有者等」という。）に対し、必要となる情報の提供、指導、助言その他の援助を行うこととしている。具体的には、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置、地域住民等が利活用する上で必要な緑地等の整備方法や整備後の管理方法等についての指導や助言等を想定している。

市町村長は、跡地等管理等区域において、所有者等が跡地等管理等指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理等指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。勧告に当たっては、具体の事実に即して、明示的に勧告すべきである。一方、勧告はあくまで適正な管理の実現を意図して設けられた権限であり、所有者等の跡地等の利用を不当に制限できるものではないことに留意する必要がある。なお、所有者等が自ら適正な管理等を行うことが困難となっている場合には、跡地等管理等協定制度の活用を含め、適正な管理等が行われるよう幅広く検討する必要がある。

(跡地等管理等協定)

跡地等管理等区域においては、跡地等管理等指針に基づき、所有者等が跡地等の適正な管理等を行うことが原則であるが、所有者等の疾病や高齢化、不在地主化等により、自ら跡地等を適正に管理することが困難となることが想定される。

跡地等管理等協定は、市町村又は都市再生推進法人等（都市再生推進法人、緑地保全・緑化推進法人又は景観整備機構をいう。以下同じ。）が、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図るために跡地等を適正に管理するほか、地域のコミュニティ形成や地域住民の余暇活動等の場として利活用することが必要となる場合に所有者等と協定を締結することにより、所

(1) (略)

(2) 跡地等管理協定

(跡地等管理区域における市町村の対応)

市町村は、跡地等管理区域において、跡地等管理指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、当該区域内の跡地等の所有者や使用及び収益を目的とする権利を有する者（以下「所有者等」という。）に対し、必要となる情報の提供、指導、助言その他の援助を行うこととしている。具体的には、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置等についての指導や助言等を想定している。

市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。勧告に当たっては、具体の事実に即して、明示的に勧告すべきである。一方、勧告はあくまで適正な管理の実現を意図して設けられた権限であり、所有者等の跡地等の利用を不当に制限できるものではないことに留意する必要がある。なお、所有者等が自ら適正な管理を行うことが困難となっている場合には、跡地等管理協定制度の活用を含め、適正な管理が行われるよう幅広く検討する必要がある。

(跡地等管理協定)

跡地等管理区域においては、跡地等管理指針に基づき、所有者等が跡地等の適正な管理を行うことが原則であるが、所有者等の疾病や高齢化、不在地主化等により、自ら跡地等を適正に管理することが困難となることが想定される。

跡地等管理協定は、地方公共団体又は都市再生推進法人等（都市再生推進法人、緑地管理機構又は景観整備機構をいう。以下同じ。）が、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図るために跡地等の適正な管理が必要となる場合に所有者等と協定を締結することにより、所有者等に代わり、市町村又は都市再生法人等が当該跡地等の管理を行う制度である。

有者等に代わり、市町村又は都市再生推進法人等が当該跡地等の管理や緑地、広場等の整備を行う制度である。

跡地等管理協定を締結する際には、当該跡地等の所有者及び使用及び収益を目的とする権利を有する者の全員の合意を得る必要があることに留意する必要がある（都市再生法第111条第2項）。また、跡地等管理協定を締結した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。

跡地等管理協定においては、「跡地等管理協定の目的となる跡地等」（以下「協定跡地等」という。）、「協定跡地等の管理の方法に関する事項」、「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」、「跡地等管理協定の有効期間」及び「跡地等管理協定に違反した場合の措置」を記載する必要がある。

ア 「跡地等管理協定の目的となる跡地等」については、跡地の区域を明確にするよう地番等の事項を記載するとともに、必要に応じて、図面等を添付することが望ましい。

イ 「協定跡地等の管理の方法に関する事項」は、例えば跡地の清掃、除草、樹木の剪定や枯損した樹木の伐採等、跡地等の管理に必要な措置を定めるほか、地域住民等が利活用する上で必要な緑地や広場等を整備する際は、必要に応じて、整備後の点検や維持修繕等の管理方法について定めることが考えられる。

ウ 「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」は、例えば管理に必要な用具を保管する物置、防火施設、周辺に対する生活環境及び美観風致に与える影響を軽減するための塀、立ち入りを制限するための柵等の、跡地等の適正な管理に資する施設のほか、地域住民が当該跡地を利活用する上で必要である、緑地、広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等の地域の防災に資する施設等の整備について定めることが考えられる。

エ 「跡地等管理協定の有効期間」を定めるに当たっては、当該土地の所有者等の将来の土地利用意向との調整を十分に図り設定することが望ましい。

オ 「跡地等管理協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為があった場合についてあらかじめ協定当事者間での対応ルールを定めることなどが考えられる。

i 協定の有効期間中に所有者等が正当な事由なく協定に定められた

跡地等管理協定を締結する際には、当該跡地等の所有者及び使用及び収益を目的とする権利を有する者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111条第2項）。また、跡地等管理協定を締結した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。

跡地等管理協定においては、「跡地等管理協定の目的となる跡地等」（以下「協定跡地等」という。）、「協定跡地等の管理の方法に関する事項」、「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」、「跡地等管理協定の有効期間」、「跡地等管理協定に違反した場合の措置」を記載する必要がある。

ア 「跡地等管理協定の目的となる跡地等」については、跡地の区域を明確にするよう地番等の事項を記載するとともに、必要に応じて、図面等を添付することが望ましい。

イ 「協定跡地等の管理の方法に関する事項」は、例えば跡地の清掃、除草、樹木の剪定や枯損した樹木の伐採等、跡地等の管理に必要な措置を定めることが考えられる。

ウ 「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」は、例えば管理に必要な用具を保管する物置、防火施設、周辺に対する生活環境及び美観風致に与える影響を軽減するための塀、立ち入りを制限するための柵等、跡地等の適正な管理に資する施設の整備について定めることが考えられる。

エ 「跡地等管理協定の有効期間」を定めるに当たっては、当該土地の所有者等の将来の土地利用意向との調整を十分に図り設定することが望ましい。

オ 「跡地等管理協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為があった場合についてあらかじめ協定当事者間での対応ルールを定めることなどが考えられる。

i 協定の有効期間中に所有者等が正当な事由なく協定に定められた

方法に反して跡地等を利用した場合

- ii 協定に基づいて地方公共団体又は都市再生推進法人等が行う管理等行為を妨害する場合
- iii 協定に定められた費用の負担条項が定められている場合、それに反して費用の負担を行わなかった場合等

跡地等管理等協定は、跡地等管理等指針に定める事項に適合するとともに、跡地等の管理等に支障がないにもかかわらず土地所有者等による当該土地の利用を一切禁止する等、協定跡地等の利用を不当に制限するものとならないよう留意する必要がある。

(跡地等管理等協定に係る法令上の特例)

都市再生法第114条に規定されている都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号。以下「樹木保存法」という。）の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林（以下「保存樹等」という。）の指定により、所有者に対し当該保存樹等を保存する努力義務等を課すものであることから、跡地等管理等協定区域内の保存樹等については都市再生推進法人等が当該努力義務等を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、都市再生推進法人等の努力義務等の明確化を図ることをその趣旨としている。

なお、当該特例措置は、規定上、都市再生推進法人等が締結する跡地等管理等協定について適用されることとされているが、市町村が締結する跡地等管理等協定区域内に保存樹等が存する場合には、当該市町村の長が保存樹等の指定者であることから、樹木保存法の趣旨に照らして当該市町村は当然に当該保存樹等を適正に管理することとなる。

3. その他の協定制

上記の都市施設等整備協定や立地誘導促進施設協定、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。

（以下、略）

方法に反して跡地等を利用した場合

- ii 協定に基づいて地方公共団体又は都市再生推進法人等が行う管理行為を妨害する場合
- iii 協定に定められた費用の負担条項が定められている場合、それに反して費用の負担を行わなかった場合等

跡地等管理協定は、跡地等管理指針に定める事項に適合するとともに、跡地等の管理に支障がないにもかかわらず土地所有者等による当該土地の利用を一切禁止する等、協定跡地等の利用を不当に制限するものとならないよう留意する必要がある。

(跡地等管理協定に係る法令上の特例)

都市再生法第114条に規定されている都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号。以下「樹木保存法」という。）の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林（以下「保存樹等」という。）の指定により、所有者に対し当該保存樹等を保存する努力義務等を課すものであることから、跡地等管理協定区域内の保存樹等については都市再生推進法人等が当該努力義務等を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、都市再生推進法人等の努力義務等の明確化を図ることをその趣旨としている。

なお、当該特例措置は、規定上、都市再生推進法人等が締結する跡地等管理協定について適用されることとされているが、市町村が締結する跡地等管理協定区域内に保存樹等が存する場合には、当該市町村の長が保存樹等の指定者であることから、樹木保存法の趣旨に照らして当該市町村は当然に当該保存樹等を適正に管理することとなる。

3. その他の協定制

上記の都市施設等整備協定や立地誘導促進施設協定、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。

（以下、略）

5. 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
 - ・ 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理や緑地、広場等の整備

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。

(以下、略)

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. 開発許可制度の意義

(略)

現在の都市においては、既成市街地で空き地、空き家等の低未利用土地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害リスクの高いエリアにおける新たな開発行為の抑制や、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティの形成のための手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれているところである。

(以下略)

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

(略)

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法

5. 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。

(以下、略)

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. 開発許可制度の意義

(略)

現在の都市においては、既成市街地で空家や空地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティを形成する手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれているところである。

(以下略)

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

(略)

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法

第34条の趣旨に照らしながら、災害の防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空き地、空き家等の低未利用土地の増加につながらないかなどについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要がある、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

(以下略)

IV-3-2 一般的事項

2. 執行体制の整備等

(1) 開発許可に関する事務の効果的・効率的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、洪水・土砂災害等災害ハザードエリア担当部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、保健医療部局、教育関係部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効果的・効率的な運営を図ることが望ましい。

(以下略)

V. 都市計画決定手続等

2. 個別の都市計画決定手続等について

(略)

第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要がある、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

(以下略)

IV-3-2 一般的事項

2. 執行体制の整備等

(1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、保健医療部局、教育関係部局等開発許可制度と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効率的かつ効果的な運営を図ることが望ましい。

(以下略)

V. 都市計画決定手続等

2. 個別の都市計画決定手続等について

(略)

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

(略)

このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・ 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の案の作成
- ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成
- ・ 都市計画基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供の在り方等

(以下、略)

VI. 都市計画基礎調査

1. 都市計画基礎調査の充実

都市計画は長期的な見通しに基づいて策定される計画であり、その合理性を確保するとともに都市計画に伴う権利制限の公平性・公正性を担保することが重要である。そのため都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを都市計画基礎調査として定期的に把握し、その状況に応じて適切に都市計画を決定又は変更する必要がある。

とりわけ、今後の都市を取り巻く情勢の変化の中では、客観的・定量的なデータの裏付けをもって、それらを可能な限り明示して都市計画の運営を行うことが必要である。

都市計画基礎調査に際しては、都市を構成する諸要素を経済面、社会面、環境面から俯瞰的に把握し、課題の抽出や分析・評価が適切にできるよう、地域特性や都市計画の内容を踏まえて調査項目の設定を行うことが望ましい。調査項目や調査方法の詳細については、別途定める都市計画基礎調査実施要領を参考にされたい。

都市計画基礎調査は都道府県が調査主体として実施するものであるが、これと連携して市町村が実施する調査の結果を活用するなど、市町村と連携して効率的に調査を実施することが望ましい。

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

(略)

このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・ 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の案の作成
- ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成
- ・ 基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供の在り方等

(以下、略)

VI. 都市計画基礎調査

1. 都市計画基礎調査の充実

都市計画は長期的な見通しに基づいて策定される計画であり、その合理性を確保するとともに都市計画に伴う権利制限の公平性・公正性を担保することが重要である。そのため都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを都市計画基礎調査として定期的に把握し、その状況に応じて適切に都市計画を決定又は変更する必要がある。

とりわけ、今後の都市を取り巻く情勢の変化の中では、客観的・定量的なデータの裏付けをもって、それらを可能な限り明示して都市計画の運営を行うことが望ましい。

都市計画基礎調査に際しては、都市を構成する諸要素を経済、社会、環境面から俯瞰的に把握し、課題の抽出や分析・評価が適切にできるよう、地域特性や都市計画の内容を踏まえて調査項目の設定を行うことが望ましい。調査項目や調査方法の詳細については、別途定める都市計画基礎調査のガイダンスを参考にされたい。

都市計画基礎調査は都道府県が調査主体として実施するものであるが、これと連携して市町村が実施する調査の結果を活用するなど、市町村と連携して効率的に調査を実施することが望ましい。

また、都市計画基礎調査は都市計画区域及び準都市計画区域を対象に実施されるものであるが、生活圈域や都道府県域全体の状況把握の視点、広域調整への活用の視点から、周辺についてもあわせて同様の内容について調査を実施することも考えられる。

なお、都市計画基礎調査の結果を都道府県が関係市町村に通知するに当たっては、GIS（地理情報システム）利用環境の普及に伴い、データの集計・分析や幅広い活用に適する形での送付が望ましい。

2. 調査結果の活用

都市計画基礎調査は、調査結果のデータやその変化を把握するにとどまらず、都市の持続性や生活の質について、現況及び将来の見通しを客観的に評価するために活用することが重要である。

評価に当たっては、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することが望ましい。時間軸に沿った変化を重視したシナリオ型の評価を行うことも考えられる。

評価を行う際には、都市計画審議会の意見を聴くなど第三者機関を活用することも考えられる。

調査結果は、都市計画の案の作成や立地適正化計画の作成に当たっての根拠とするだけでなく、事業実施等各種まちづくりの施策の各過程において、現状把握や分析、評価に積極的に利用することが望ましい。また、都市防災、都市のスポンジ化への対応に加え、福祉、環境など都市計画以外の行政分野でも幅広く利用することが考えられる。さらに、都市計画に関する理解増進や住民によるまちづくり活動の推進、民間事業での利用による地域経済の活性化、都市構造に関する他の都市との比較による具体的な課題の把握や対応策の立案、その他社会問題の解決に資するため、都市計画基礎調査情報について、個人情報保護等の観点にも適切に配慮しつつオープン化することにより、その利用・提供を進めることが必要である。

こうしたデータの集計・分析や幅広い利用のため、GIS（地理情報システム）を活用することが望ましい。

また、都市計画基礎調査は都市計画区域及び準都市計画区域を対象に実施されるものであるが、生活圈域や都道府県域全体の状況把握の視点、広域調整への活用の視点から、周辺についてもあわせて同様の内容について調査を実施することも考えられる。

2. 調査結果の活用

都市計画基礎調査は、調査結果のデータやその変化を把握するにとどまらず、都市の持続性や生活の質について、現況及び将来の見通しを客観的に評価するために活用することが重要である。

評価に当たっては、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することが望ましい。時間軸に沿った変化を重視したシナリオ型の評価を行うことも考えられる。

評価を行う際には、都市計画審議会の意見を聴くなど第三者機関を活用することも考えられる。

調査結果は、都市計画の案の作成に当たっての根拠とするだけでなく、立地適正化計画策定や事業実施等各種まちづくりの施策の各過程において、現状把握や分析、評価に積極的に利用することが望ましい。また、都市防災、福祉、環境など都市計画以外の行政分野でも幅広く利用することが考えられる。さらに、都市計画に関する理解増進や住民によるまちづくり活動の推進、民間事業での利用による地域経済の活性化、都市構造に関する他の都市との比較による具体的な課題の把握や対応策の立案、その他社会問題の解決に資するため、都市計画基礎調査情報について、個人情報保護等の観点にも適切に配慮しつつオープン化することにより、その利用・提供を進めることが望ましい。

こうしたデータの集計・分析や幅広い利用のため、GIS（地理情報システム）を活用することが望ましい。

別添様式第2

納税猶予の特例適用の農地等該当証明書

証 明 願

令和 年 月 日

市町村長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印

相続税（贈与税）の納税猶予の適用に関して必要があるため、下記に記載した農地又は採草放牧地について、次のとおりであることを証明願います。

下記に記載した農地又は採草放牧地が、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地、同項第1号に掲げる田園住居地域内に所在する農地、都市計画法第58条の3第2項に規定する地区計画農地保全条例制度による制限を受ける同条第1項に規定する区域内にある農地、同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内に所在する農地又は採草放牧地であること（納税猶予の対象となる農地等であること）。

(対象となる農地又は採草放牧地)

番号	農地又は採草放牧地の所在	地目	面積 (㎡)	市街化区域 内・外の別	田園住居地域 内・外の別	地区計画農地保全 条例の制限を受け る区域の内・外の 別	生産緑地地区 内・外の別	特定生産緑地の 指定の有無 (生産緑地地区内に 位置し、申出基準 日を経過している 場合)
1				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
2				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
3				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
4				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
5				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
6				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
7				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
8				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
9				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無
10				内・外	内・外	内・外	内・外	有・無

上記に記載された農地又は採草放牧地が、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地、同項第1号に掲げる田園住居地域内に所在する農地、都市計画法第58条の3第2項に規定する地区計画農地保全条例制度による制限を受ける同条第1項に規定する区域内にある農地、同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内に所在する農地又は採草放牧地であることを証明する。

令和 年 月 日

市町村長 _____ 印

別添様式第2

納税猶予の特例適用の農地等該当証明書

証 明 願

平成 年 月 日

市町村長 殿

住所 _____

氏名 _____ 印

相続税（贈与税）の納税猶予の適用に関して必要があるため、下記に記載した農地又は採草放牧地について、次のとおりであることを証明願います。

下記に記載した農地又は採草放牧地が、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地、同項第1号に掲げる田園住居地域内に所在する農地、同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内に所在する農地又は採草放牧地であること（納税猶予の対象となる農地等であること）。

(対象となる農地又は採草放牧地)

番号	農地又は採草放牧地の 所在	地目	面積 (㎡)	市街化区域 内・外の別	田園住居地域 内・外の別	生産緑地地区 内・外の別	特定生産緑地の 指定の有無 (生産緑地地区内に 位置し、申出基準 日を経過している 場合)
1				内・外	内・外	内・外	有・無
2				内・外	内・外	内・外	有・無
3				内・外	内・外	内・外	有・無
4				内・外	内・外	内・外	有・無
5				内・外	内・外	内・外	有・無
6				内・外	内・外	内・外	有・無
7				内・外	内・外	内・外	有・無
8				内・外	内・外	内・外	有・無
9				内・外	内・外	内・外	有・無
10				内・外	内・外	内・外	有・無

上記に記載された農地又は採草放牧地が、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地、同項第1号に掲げる田園住居地域内に所在する農地、同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内に所在する農地又は採草放牧地であることを証明する。

平成 年 月 日

市町村長 _____ 印

(裏)
記 載 方 法 等

1 使用する場合

この様式は、次の場合に使用します。

- (1) 租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）第70条の4（贈与税の納税猶予）第1項又は第70条の6（相続税の納税猶予）第1項の規定の適用を受けようとする者が、その適用を受けようとする農地又は採草放牧地が措置法第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等でない旨の証明を受ける場合
- (2) 措置法第70条の4第15項若しくは第16項又は措置法第70条の6第18項若しくは第19項の規定による税務署長の承認を受けた場合において、農地等の譲渡等の対価の全部又は一部をもって取得した三大都市圏の特定市に所在する農地又は採草放牧地が措置法第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等でない旨の証明を受ける場合

2 記載要領

- (1) 相続税の納税猶予の適用に関しこの証明願を申請する者は、「(贈与税)」の文字を、また、贈与税の納税猶予の適用に関しこの証明願を申請する者は「相続税」の文字を二重線で抹消してください。
- (2) 「農地又は採草放牧地の所在」、「地目」、「面積」、「市街化区域内・外の別」、「田園住居地域内・外の別」、「地区計画農地保全条例の制限を受ける区域の内・外の別」、「生産緑地地区の内・外の別」、「特定生産緑地の指定の有無（生産緑地地区内に位置し、申出基準日を経過している場合）」は、証明願を申請する者が記載してください。
- (3) 「市街化区域内・外の別」、「田園住居地域内・外の別」、「地区計画農地保全条例の制限を受ける区域の内・外の別」、「生産緑地地区の内・外の別」、「特定生産緑地の指定の有無（生産緑地地区内に位置し、申出基準日を経過している場合）」欄については、該当する文字を○で囲んでください。

3 注意事項

「都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地」には、生産緑地法第10条第1項（同法第10条の5の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第15条第1項の規定による買取り申出がなされたもの並びに同法第10条第1項に規定する申出基準日において同法第10条の2第1項の特定生産緑地の指定がなされていないもの、同法第10条の3第2項に規定する指定期限日までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの及び同法第10条の6第1項の規定による指定の解除がなされたものは含まれません。

(裏)
記 載 方 法 等

1 使用する場合

この様式は、次の場合に使用します。

- (1) 租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）第70条の4（贈与税の納税猶予）第1項又は第70条の6（相続税の納税猶予）第1項の規定の適用を受けようとする者が、その適用を受けようとする農地又は採草放牧地が措置法第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等でない旨の証明を受ける場合
- (2) 措置法第70条の4第15項若しくは第16項又は措置法第70条の6第18項若しくは第19項の規定による税務署長の承認を受けた場合において、農地等の譲渡等の対価の全部又は一部をもって取得した三大都市圏の特定市に所在する農地又は採草放牧地が措置法第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等でない旨の証明を受ける場合

2 記載要領

- (1) 相続税の納税猶予の適用に関しこの証明願を申請する者は、「(贈与税)」の文字を、また、贈与税の納税猶予の適用に関しこの証明願を申請する者は「相続税」の文字を二重線で抹消してください。
- (2) 「農地又は採草放牧地の所在」、「地目」、「面積」、「市街化区域内・外の別」、「田園住居地域内・外の別」、「生産緑地地区の内・外の別」、「特定生産緑地の指定の有無（生産緑地地区内に位置し、申出基準日を経過している場合）」は、証明願を申請する者が記載してください。
- (3) 「市街化区域内・外の別」、「田園住居地域内・外の別」、「生産緑地地区の内・外の別」、「特定生産緑地の指定の有無（生産緑地地区内に位置し、申出基準日を経過している場合）」欄については、該当する文字を○で囲んでください。

3 注意事項

「都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地」には、生産緑地法第10条第1項（同法第10条の5の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第15条第1項の規定による買取り申出がなされたもの並びに同法第10条第1項に規定する申出基準日において同法第10条の2第1項の特定生産緑地の指定がなされていないもの、同法第10条の3第2項に規定する指定期限日までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの及び同法第10条の6第1項の規定による指定の解除がなされたものは含まれません。

別添様式第 3

特定市街化区域農地等に係る農地又は採草放牧地の都市営農農地等該当証明書

証 明 願

令和 年 月 日

市町村長 殿

住所

氏名 印

下記に記載した農地又は採草放牧地は、都市計画法の規定に基づく都市計画決定（変更）により租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 3 号に規定する特定市街化区域農地等となりましたが、新たに都市計画法第 8 条第 1 項第 14 号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地又は採草放牧地、同項第 1 号に掲げる田園住居地域内に所在する農地又は都市計画法第 58 条の 3 第 2 項に規定する地計画農地保全条例制度による制限を受ける同条第 1 項に規定する区域内にある農地となったこと（租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 4 号に規定する都市営農農地等に該当することとなったこと）を証明願います。

(証明願の農地又は採草放牧地)

番号	農地又は採草放牧地の所在	地目	面積 (㎡)	特定市街化区域農地等に該当した日 (告示等のあった日)	都市営農農地等に該当した日	都市計画の決定若しくは変更の内容
1				・	・	
2				・	・	
3				・	・	
4				・	・	
5				・	・	
6				・	・	
7				・	・	
8				・	・	
9				・	・	
10				・	・	

上記に記載された農地又は採草放牧地については、都市計画法第 8 条第 1 項第 14 号に規定する生産緑地法第 3 条第 1 項の生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる田園住居地域内に所在する農地又は都市計画法第 58 条の 3 第 2 項に規定する地計画農地保全条例制度による制限を受ける同条第 1 項に規定する区域内にある農地であることを証明する。

令和 年 月 日

印

市町村長

別添様式第 3

特定市街化区域農地等に係る農地又は採草放牧地の都市営農農地等該当証明書

証 明 願

平成 年 月 日

市町村長 殿

住所

氏名 印

下記に記載した農地又は採草放牧地は、都市計画法の規定に基づく都市計画決定（変更）により租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 3 号に規定する特定市街化区域農地等となりましたが、新たに都市計画法第 8 条第 1 項第 14 号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地若しくは採草放牧地又は同項第 1 号に掲げる田園住居地域内に所在する農地となったこと（租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 4 号に規定する都市営農農地等に該当することとなったこと）を証明願います。

(証明願の農地又は採草放牧地)

番号	農地又は採草放牧地の所在	地目	面積 (㎡)	特定市街化区域農地等に該当した日 (告示等のあった日)	都市営農農地等に該当した日	都市計画の決定若しくは変更の内容
1				・	・	
2				・	・	
3				・	・	
4				・	・	
5				・	・	
6				・	・	
7				・	・	
8				・	・	
9				・	・	
10				・	・	

上記に記載された農地又は採草放牧地については、都市計画法第 8 条第 1 項第 14 号に規定する生産緑地法第 3 条第 1 項の生産緑地地区内にある農地若しくは採草放牧地又は都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる田園住居地域内に所在する農地であることを証明する。

平成 年 月 日

印

市町村長

(裏)
記載方法等

1 使用する場合

この様式は、租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）第70条の4第1項又は第70条の6第1項の規定の適用を受けている農地等が都市計画法の規定に基づく都市計画の決定若しくは変更により特定市街化区域農地等に該当（当該農地等が同法の規定に基づく都市計画の変更により田園住居地域内にある農地又は地区計画農地保全条例制度による制限を受ける区域内にある農地でなくなった場合を除く。）したため、その告示があった日から1年以内にその告示に係る農地又は採草放牧地の全部又は一部が都市営農農地等に該当する見込みであることにつき税務署長の承認（措置法第70条の4第17項又は第70条の6第21項の規定による税務署長の承認）を受けた者が、承認に係る特定市街化区域農地等が都市営農農地等に該当することとなったことの証明を受けるために使用します。

2 記載要領

「農地又は採草放牧地の所在」、「地目」、「面積」、「特定市街化区域農地等に該当した日（告示のあった日）」、「都市営農農地等に該当することとなった日」（生産緑地地区内にある農地若しくは採草放牧地及び「都市計画の決定若しくは変更の内容」の各欄は、証明願を申請する者が記載してください。

3 注意事項

「都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地若しくは採草放牧地」には、生産緑地法第10条第1項（同法第10条の5の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第15条第1項の規定による買取り申出がなされたもの並びに同法第10条第1項に規定する申出基準日において同法第10条の2第1項の特定生産緑地の指定がなされていないもの、同法第10条の3第2項に規定する指定期限日までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの及び同法第10条の6第1項の規定による指定の解除がなされたものは含まれません。

(裏)
記載方法等

1 使用する場合

この様式は、租税特別措置法（以下「措置法」といいます。）第70条の4第1項又は第70条の6第1項の規定の適用を受けている農地等が都市計画法の規定に基づく都市計画の決定若しくは変更により特定市街化区域農地等に該当（当該農地等が同法の規定に基づく都市計画の変更により田園住居地域内にある農地でなくなった場合を除く。）したため、その告示があった日から1年以内にその告示に係る農地又は採草放牧地の全部又は一部が都市営農農地等に該当する見込みであることにつき税務署長の承認（措置法第70条の4第17項又は第70条の6第21項の規定による税務署長の承認）を受けた者が、承認に係る特定市街化区域農地等が都市営農農地等に該当することとなったことの証明を受けるために使用します。

2 記載要領

「農地又は採草放牧地の所在」、「地目」、「面積」、「特定市街化区域農地等に該当した日（告示のあった日）」、「都市営農農地等に該当することとなった日」（生産緑地地区内にある農地若しくは採草放牧地及び「都市計画の決定若しくは変更の内容」の各欄は、証明願を申請する者が記載してください。

3 注意事項

「都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内に所在する農地若しくは採草放牧地」には、生産緑地法第10条第1項（同法第10条の5の規定により読み替えて適用する場合を含む。）又は第15条第1項の規定による買取り申出がなされたもの並びに同法第10条第1項に規定する申出基準日において同法第10条の2第1項の特定生産緑地の指定がなされていないもの、同法第10条の3第2項に規定する指定期限日までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの及び同法第10条の6第1項の規定による指定の解除がなされたものは含まれません。

別添様式第 4

買取り申出等の事実の通知書

令和 年 月 日

国税庁長官
殿
税務署長

府県知事
都 道
印

市 町 村 長

租税特別措置法第 70 条の 4 第 36 項（同法第 70 条の 6 第 41 項において準用する場合を含む。）及び租税特別措置法
施行規則第 23 条の 7 第 43 項（同法施行規則第 23 条の 8 第 33 項において準用する場合を含む。）の規定により、買取
り申出等の事実に関し、次の事項を通知する。

記
受贈者（相続人）
の住所又は居所
都
道

氏 名
買取りの申出等
に関し行った為
の内容
事実の生じた
年月日
市 府

所 在 地 番 地 目 面 積

.....
事実が生じた
.....
農地等の明細
.....
.....

事実の詳細

別添様式第 4

買取り申出等の事実の通知書

平成 年 月 日

国税庁長官
殿
税務署長

府県知事
都 道
印

市 町 村 長

租税特別措置法第 70 条の 4 第 36 項（同法第 70 条の 6 第 41 項において準用する場合を含む。）及び租税特別措置法
施行規則第 23 条の 7 第 43 項（同法施行規則第 23 条の 8 第 33 項において準用する場合を含む。）の規定により、買取
り申出等の事実に関し、次の事項を通知する。

記
受贈者（相続人）
の住所又は居所
都
道

氏 名
買取りの申出等
に関し行った為
の内容
事実の生じた
年月日
市 府

所 在 地 番 地 目 面 積

.....
事実が生じた
.....
農地等の明細
.....
.....

事実の詳細

<p>(裏) (記載注意)</p> <p>1 「買取りの申出等に関し行った行為の内容」欄には、例えば「生産緑地法第 10 条の規定による買取り申出書の受理」等と記載すること。</p> <p>2 「事実の生じた年月日」欄については(1)生産緑地法第 10 条(同法第 10 条の 5 の規定により読み替えて適用する場合を含む。)又は第 15 条第 1 項の規定による買取りの申出等の場合は、買取り申出等の受理の日付を、(2)都市計画の決定又は変更によって租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 3 号に規定する特定市街化区域農地等に該当することとなった場合(当該変更により田園住居地域内にある農地又は<u>地区計画農地保全条例制度による制限を受ける区域内にある農地</u>でなくなった場合を除く。)は、都市計画法第 20 条第 1 項(同法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による告示があった日付を、(3)生産緑地法第 10 条の 6 第 1 項の規定による特定生産緑地の指定の解除の場合は、同法第 10 条の 6 第 2 項で準用する第 10 条の 2 第 4 項の規定による特定生産緑地の指定の解除に係る公示があった日付を記入する。</p> <p>3 「事実の詳細」欄には、「買取り申出等に関し行った行為の内容」欄について補足すべき事項があれば、記入すること。</p> <p>4 本件の通知に当たっては、別添様式第 4 のほか当該通知に係る都市計画の決定図書の写しを添付すること。</p>	<p>(裏) (記載注意)</p> <p>1 「買取りの申出等に関し行った行為の内容」欄には、例えば「生産緑地法第 10 条の規定による買取り申出書の受理」等と記載すること。</p> <p>2 「事実の生じた年月日」欄については(1)生産緑地法第 10 条(同法第 10 条の 5 の規定により読み替えて適用する場合を含む。)又は第 15 条第 1 項の規定による買取りの申出等の場合は、買取り申出等の受理の日付を、(2)都市計画の決定又は変更によって租税特別措置法第 70 条の 4 第 2 項第 3 号に規定する特定市街化区域農地等に該当することとなった場合(当該変更により田園住居地域内にある農地でなくなった場合を除く。)は、都市計画法第 20 条第 1 項(同法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による告示があった日付を、(3)生産緑地法第 10 条の 6 第 1 項の規定による特定生産緑地の指定の解除の場合は、同法第 10 条の 6 第 2 項で準用する第 10 条の 2 第 4 項の規定による特定生産緑地の指定の解除に係る公示があった日付を記入する。</p> <p>3 「事実の詳細」欄には、「買取り申出等に関し行った行為の内容」欄について補足すべき事項があれば、記入すること。</p> <p>4 本件の通知に当たっては、別添様式第 4 のほか当該通知に係る都市計画の決定図書の写しを添付すること。</p>
---	---