

都市計画運用指針（新旧対照表）

改 正（令和 3 年 11 月 1 日）	現 行
<p>IV. 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-1 都市計画区域及びマスタープラン</p> <p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>1. ～ 2. （略）</p> <p>3. 記載内容 （略）</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) 居住誘導区域</p> <p>① （略）</p> <p>② 居住誘導区域の設定 1) （略）</p>	<p>IV. 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-1 都市計画区域及びマスタープラン</p> <p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>1. ～ 2. （略）</p> <p>3. 記載内容 （略）</p> <p>(1)・(2) （略）</p> <p>(3) 居住誘導区域</p> <p>① （略）</p> <p>② 居住誘導区域の設定 1) （略）</p>

2) 都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。なお、これらの区域を居住誘導区域から除外する場合の立地適正化計画の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

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

2) 都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。

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

オ 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（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

カ 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（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

キ 土砂災害特別警戒区域

ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

3) (略)

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

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

オ 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（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

カ 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（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）

キ 土砂災害特別警戒区域

3) (略)

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 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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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

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～エ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・④ (略)

(4)～(14) (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

(略)

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

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・④ (略)

(4)～(14) (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

(略)

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、特定都市河川浸水被害対策法に基づく流域水害対策協議会等）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。

（略）

（2） （略）

5. （略）

6. 他の計画との関係

（略）

①～⑨ （略）

⑩ 防災・減災

防災指針の作成に当たっては、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。

特に、特定都市河川浸水被害対策法に基づく特定都市河川及び

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。

（略）

（2） （略）

5. （略）

6. 他の計画との関係

（略）

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。

特定都市河川流域の指定がなされた場合には、当該流域を対象に作成される流域水害対策計画において、都市浸水想定が定められるとともに、当該浸水想定を踏まえた河川整備や雨水貯留等の対策、土地の利用に関する事項、貯留機能保全区域又は浸水被害防止区域の指定の方針等が定められることとなるため、同計画と立地適正化計画相互の連携が図られるよう、河川管理者等の関係部局と調整することが重要である。

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

B. 区域区分

1. 市街化区域

(1)・(2) (略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

II) 個別の事項

B. 区域区分

1. 市街化区域

(1)・(2) (略)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1) 同号口の「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」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

カ 浸水被害防止区域

2)～5) (略)

②・③ (略)

2. ～4. (略)

C. (略)

D. 地域地区 (法第8条関連)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1) 同号口の「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」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

2)～5) (略)

②・③ (略)

2. ～4. (略)

C. (略)

D. 地域地区 (法第8条関連)

1. 用途地域

(1) (略)

(2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

1) (略)

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

カ 浸水被害防止区域

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったものにより、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

2)・3) (略)

(3) ~ (7) (略)

1. 用途地域

(1) (略)

(2) 用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

1) (略)

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったものにより、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

2)・3) (略)

(3) ~ (7) (略)

2. ～ 2 3. (略)

E. ・ F. (略)

G. 地区計画（法第 1 2 条の 5 関係）

1. (略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) (略)

(2) 地区計画の対象区域について

①～③ (略)

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1)～7) (略)

8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛

2. ～ 2 3. (略)

E. ・ F. (略)

G. 地区計画（法第 1 2 条の 5 関係）

1. (略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) (略)

(2) 地区計画の対象区域について

①～③ (略)

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1)～7) (略)

8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を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
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域
- カ 浸水被害防止区域

9)・10) (略)

3. ～ 9. (略)

H. 防災街区地区計画（法第12条の5関係）

1. ～ 3. (略)

4. 集落地区計画（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1)～12) (略)

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区域を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
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

9)・10) (略)

3. ～ 9. (略)

H. 防災街区地区計画（法第12条の5関係）

1. ～ 3. (略)

4. 集落地区計画（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1)～12) (略)

13) その他集落地区計画の区域を定めるに当たっては、次の諸
点に留意すべきである。

a～h (略)

i 新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画
を定める土地の区域には、原則として、次に掲げる区域そ
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区域を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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

カ 浸水被害防止区域

j (略)

②・③ (略)

(3) (略)

I. (略)

13) その他集落地区計画の区域を定めるに当たっては、次の諸
点に留意すべきである。

a～h (略)

i 新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画
を定める土地の区域には、原則として、次に掲げる区域そ
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区域を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

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

j (略)

②・③ (略)

(3) (略)

I. (略)