

都市計画運用指針（新旧対照表）

改 正（令和5年7月11日）	現 行
<p>I. ～ II.（略）</p> <p>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>III-1 （略）</p> <p>III-2 運用に当たっての基本的考え方</p> <p>1.（略）</p> <p>2. 市町村の主体性と広域的な調整</p> <p>都市計画の決定に当たっては、市町村が中心となるべきであり、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、関係市町村からの意見聴取に当たっては、その意見を十分に尊重するとともに、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。また、例えば、都道府県の都市計画の決定時期や決定の考え方等について事前に市町村に情報共有しておくこと等により、予め都道府県と市町村との間で相互に十分な意思疎通を図るよ</p>	<p>I. ～ II.（略）</p> <p>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>III-1 （略）</p> <p>III-2 運用に当たっての基本的考え方</p> <p>1.（略）</p> <p>2. 市町村の主体性と広域的な調整</p> <p>都市計画の決定に当たっては、市町村が中心となるべきであり、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、関係市町村からの意見聴取に当たっては、その意見を十分に尊重するとともに、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。また、例えば、都道府県の都市計画の決定時期や決定の考え方等について事前に市町村に情報共有しておくこと等により、予め都道府県と市町村との間で相互に十分な意思疎通を図るよ</p>

う、取り組むことが望ましい。

なお、市町村が決定主体である都市計画についても、市町村の主体的な決定を円滑にするため、関係制度にかかる運用ガイドラインの策定や市町村の実情を踏まえた個別の指導助言を都道府県やまちづくりに関する専門団体が行うなど、技術的な支援を行うことも有効である。また、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法 19 条第 3 項に基づく協議に当たり、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

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都

う、取り組むことが望ましい。

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

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に 大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都

市計画を選択していくことが必要である。

土地利用計画は、一定の広がりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々々の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。

都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格付けることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。

市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。

市計画を選択していくことが必要である。

土地利用計画は、一定の広がりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな 将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々々の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。

都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格付けることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。

市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能 で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。

なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、又は施行されて初めてその役割を果たし得るものである。この点については、都市計画決定権者と施設整備予定者間で締結する都市施設等整備協定を活用することで、都市計画の決定前の段階で整備方法等を明確にすることが可能となり、施設整備等の実現が図られる。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市空間全体を俯瞰してどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度と土地利用計画や都市施設といった都市計画制度をあわせて活用することが重要なものとなる。

なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、又は施行されて初めてその役割を果たし得るものである。この点については、都市計画決定権者と施設整備予定者間で締結する都市施設等整備協定を活用することで、都市計画の決定前の段階で整備方法等を明確にすることが可能となり、施設整備等の実現が図られる。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなこ

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

とを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

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

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や居住調整地域の指定などによる開発規制を行う手法も選択できる。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。さらに、これらに加えて、地方自治法の規定に基づく自主条例を活用するなど、都市計画制度以外の手法も必要に応じて活用することが考えられる。

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

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

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、都市計画区域マスタープラン、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. ～6. (略)

Ⅲ－3 (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－1－1 (略)

Ⅳ－1－2 マスタープラン

I) (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

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. ～6. (略)

Ⅲ－3 (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－1－1 (略)

Ⅳ－1－2 マスタープラン

I) (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

①～⑦（略）

⑧ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。この際、人口減少の中で、多様化する地域ニーズに適切に対応するためには、市街化区域だけでなく、市街化調整区域や都市計画区域外のような市街地外も含めた全体を俯瞰する観点も重要である。

また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

⑨～⑪（略）

（２）（略）

（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

①～⑦（略）

⑧ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

⑨～⑪（略）

（２）（略）

（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

① 区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。また、人口減少局面においても、相対的に安価で広い土地が確保しやすい郊外部等においては開発圧力が必ずしもなくなるが見込まれ、このような場面では、区域区分制度をはじめとした都市計画制度を活用することは引き続き有効である。

そのため、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、これを定める際には、用途地域等地域地区や開発許可制度に加えて立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分を定めずに用途地域や特定用途制限地域を指定し立地適正化計画による誘導を活用する場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである。

(中略)

(区域区分の廃止について)

区域区分制度は、無秩序な市街地の拡大を防止することによ

① 区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

そのため、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、これを定める際には、区域区分を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分のみを利用する場合、区域区分と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである。

(中略)

(区域区分の廃止について)

区域区分制度は、無秩序な市街地の拡大を防止することによ

り、既成市街地の環境悪化の防止についても、その目的としている。このような趣旨に鑑み、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、都道府県等は、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなつたと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。

この場合、市町村は、全市的な観点に立った土地利用に取り組むことがより一層重要となることから、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成又は保持を図るため、田園住居地域等の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定、立地適正化計画の活用による居住調整地域の指定のほか、地方自治法の規定に基づく自主条例など都市計画制度以外の手法の活用も含めた幅広い視点からの取組等についても積極的に検討すべきである。また、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。なお、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

り、既成市街地の環境悪化の防止についても、その目的としている。このような趣旨に鑑み、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなつたと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、区域区分の廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を策定すべきである。また、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

なお、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、用途地域の廃

している地域については、用途地域の廃止ではなく、田園住居地域に見直すことも考えられる。

(以下略)

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

(中略)

- 1) 主要用途の配置の方針 (略)
- 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 (略)
- 3) 市街地の土地利用の方針 (略)
- 4) その他の土地利用の方針
 - a～c (略)
 - d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近

止ではなく、田園住居地域に見直すことも考えられる。

また、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成又は保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、田園住居地域等の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

(以下略)

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

(中略)

- 1) 主要用途の配置の方針 (略)
- 2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 (略)
- 3) 市街地の土地利用の方針 (略)
- 4) その他の土地利用の方針
 - a～c (略)
 - d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近

接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

また、秩序ある都市的土地利用を実現するため、都市計画区域全体を俯瞰した土地利用に向けて、当該地区以外の地区の市街化調整区域や非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、一定規模の施設等の設置を抑制すべきことを示す等、目指すべき土地利用の方針について示すことも考えられる。

②～④（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

接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

②～④（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。なお、都市計画区域のみならず、市町村域全体を対象とした土地利用の方針を定めることも考えられる。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。

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。

⑤～⑥（略）

（２）（略）

（３）住民の意向反映、周知等

①（略）

② 定めた基本方針の「公表」の方法としては、住民への幅広い周知を図る観点から、インターネットに図書を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とすることを原則とするほか、市町村の庁舎（支所、出張所等を含む。）への図書の備付け及び閲覧、積極的な広報の実施、概要パンフレットの作成・配布等を適宜行うことが望ましい。

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

⑤～⑥（略）

（２）（略）

（３）住民の意向反映、周知等

①（略）

② 定めた基本方針の「公表」の方法としては、市町村の庁舎（支所、出張所等を含む。）への図書の備付け及び閲覧、積極的な広報の実施、概要パンフレットの作成・配布等を適宜行うことが望ましい。

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、脱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、

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、脱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合わせて、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、更なる市街化を抑止しつつ、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

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合わせて、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、更なる市街化を抑止しつつ、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、子育て施設が身近にあるなど安心して子供を生み育てることができる環境となると考えられる。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、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

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み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

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)

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。しかし、都市インフラの整備が進み、上記のとおり医療・福祉・商業・住宅といった民間

同士と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)

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。しかし、都市インフラの整備が進み、上記のとおり医療・福祉・商業・住宅といった民間

施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要となっている。立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。

特に、区域区分を行っていない市町村においては、立地適正化計画を線引きの代替的措置として活用し、緩やかなコントロール手法により居住を一定の区域に誘導することが重要である。また、区域区分を行っている市町村においても、立地適正化計画で市街化区域の内側に居住誘導区域を設定することにより、人口減少の中でも居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能となると考えられる。

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

施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要となっている。立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。

特に、区域区分を行っていない市町村においては、立地適正化計画を線引きの代替的措置として活用し、緩やかなコントロール手法により居住を一定の区域に誘導することが重要である。また、区域区分を行っている市町村においても、立地適正化計画で市街化区域の内側に居住誘導区域を設定することにより、人口減少の中でも居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能となると考えられる。

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。

また、居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このため、立地適正化計画策定後もその効果や実効性を不断に検証し、見直しを行うとともに、立地適正化計画を通じて誘導が図られた際には、その達成状況に応じて用途地域などの都市計画を見直すなど、都市計画と立地適正化計画の双方について動的な運用を図ることが望ましい。

(都市の骨格となる公共交通軸の確保)

多極ネットワーク型のコンパクトシティの実現に向けて、特に地方都市においては、都市の中心拠点や生活拠点の充実に加え、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実が必要である。その際、実効性を高めるためにも、公共交通ネットワークの確保に係る取組とまちづくりとが一体的に推進されることがますます求められているところである。そのため、立地適正化計画において、都市の骨格となる公共交通軸について、路線、駅・停留所の位置、サービスレベル等を即地的・具体的に位置付け、これと併せて、公共交通の確保・充実を支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に定める

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。

また、居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このため、立地適正化計画策定後もその効果や実効性を不断に検証し、見直しを行うとともに、立地適正化計画を通じて誘導が図られた際には、その達成状況に応じて用途地域などの都市計画を見直すなど、都市計画と立地適正化計画の双方について動的な運用を図ることが望ましい。

ことが重要である。こうした事項を、中長期的なまちづくりの方針が示される立地適正化計画に位置づけることは、将来に渡る継続性・安定性を確保することにもつながると考えられる。

（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おいては、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

（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おいては、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

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. (略)

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居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

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. (略)

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居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。

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) ~ (2) (略)

- ・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) ~ (2) (略)

(3) 居住誘導区域

①～② (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、公共交通との関係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、現状趨勢の将来推計人口については、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、居住誘導区域の範囲の設定においては、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について、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定めることが望ましい。

(3) 居住誘導区域

①～② (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

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、立地適正化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置付けられている公共交通に関する施設を整備したり、公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったり、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）の枠組みを活用し地域公共交通の再構築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。

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。

(4) ~ (13) (略)

(14) 公共交通等に関する事項

① 基本的な考え方

多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を適切に設定するとともに、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実や、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスの確保・充実、公共交通軸と連携した魅力的な空間形成を図る必要がある。

このため、地域公共交通計画や都市・地域総合交通戦略との整合を図りつつ、交通事業者をはじめとして、利用者や開発事業者等の多様な関係者との連携のもと、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保・充実に関する施策を周辺まちづくりと一体的に検討し、立地適正化計画において、都市の骨格となる公共交通軸を即地的・具体的に位置付け、これと併せて、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等に関する事項

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。

(4) ~ (13) (略)

(14) 公共交通等に関する事項

① 基本的な考え方

多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を適切に設定するとともに、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスの確保・充実を図る必要がある。

このため、交通事業者をはじめとして、利用者や開発事業者等の多様な関係者との連携のもと、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保・充実に関する施策を周辺まちづくりと一体的に検討し、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等に関する事項も含め、立地適正化計画に記載することが望ましい。

も含め、公共交通の確保・充実を支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に記載することが望ましい。

また、鉄軌道や幹線バス路線を軸とした沿線地域など、一体的な生活圏・経済圏を形成する複数の市町村が連携し、共同して立地適正化計画を作成する際には、当該生活圏・経済圏を支える公共交通に関する施策についても広域的な観点に立って記載することが望ましい。その際、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する地域公共交通計画が当該複数の市町村で作成されている場合、又は今後作成される場合には、両計画の整合が図られ、地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導が好循環をもたらしながら効果的に図られるよう十分に調整を行うことが望ましい。

② 留意すべき事項

1) 誘導区域における公共交通の確保・充実に関する施策について

居住誘導区域から都市機能誘導区域内の都市機能へのアクセスの確保・充実を図るためには、交通の目的となる都市機能までの移動を一体のシステムとして捉え、検討することが重要である。このため、公共交通の確保・充実に関する施策については、一定水準以上のサービス（頻度、速達性等）で運行する路線等を基幹的な公共交通の軸として設定するとともに、路線・運賃・ダイヤの見直しや、複数の公共交通機関

また、鉄軌道や幹線バス路線を軸とした沿線地域など、一体的な生活圏・経済圏を形成する複数の市町村が連携し、共同して立地適正化計画を作成する際には、当該生活圏・経済圏を支える公共交通に関する施策についても広域的な観点に立って記載することが望ましい。その際、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）に規定する地域公共交通計画が当該複数の市町村で作成されている場合、又は今後作成される場合には、両計画が整合をもって効果的に機能するよう十分に調整を行うことが望ましい。

② 留意すべき事項

1) 居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保・充実に関する施策について

居住誘導区域から都市機能誘導区域内の都市機能へのアクセスの確保・充実を図るためには、交通の目的となる都市機能までの移動を一体のシステムとして捉え、検討することが重要である。このため、公共交通の確保・充実に関する施策については、一定水準以上のサービス（頻度、速達性等）で運行する路線等を基幹的な公共交通の軸として設定するとともに、路線・運賃・ダイヤの見直しや、複数の公共交通機関

や公共交通以外のサービスを最適に組み合わせて一括した検索・予約・決済等を提供する MaaS (Mobility as a Service) の実装など、新たな技術の活用等によるサービスの充実を図ることが望ましい。

このほか、従来の公共交通に加え、スクールバスや福祉輸送、商業施設の送迎サービスなど地域の輸送資源を最大限活用した取組についても検討することが望ましい。

加えて、居住誘導区域内における公共交通軸へのアクセスの確保及び都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセスの確保のための取組についても検討することが望ましい。

これらの公共交通の確保・充実に関する施策については、立地適正化計画に記載することが望ましい。

2) 公共交通軸と連携した魅力的な空間形成及び交通施設の利便性等の向上について

公共交通軸と連携しながら魅力的な空間形成を図るにあたっては、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。その際には、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり（ウォーカブルなまちづくり）をはじめ、量的拡充のみならず配置の適正化も含めた周辺まちづくりと駐車場施策の連携など、地区レベルでのきめ細やかな空間づくりを戦略的に進めることが重要である。

や公共交通以外のサービスを最適に組み合わせて一括した検索・予約・決済等を提供する MaaS (Mobility as a Service) の実装など、新たな技術の活用等によるサービスの充実を図ることが望ましい。

このほか、従来の公共交通に加え、スクールバスや福祉輸送、商業施設の送迎サービスなど地域の輸送資源を最大限活用した取組についても検討することが望ましい。

加えて、居住誘導区域内における公共交通軸へのアクセスの確保及び都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセスの確保のための取組についても検討することが望ましい。

これらの公共交通の確保・充実に関する施策については、立地適正化計画に記載することが望ましい。

2) 交通施設の利便性等の向上について

また、異なる交通モードの乗換場所となる駅前広場等の交通施設については、乗換利便性の向上、バリアフリー化、交流・滞在空間の確保等の取組を検討することが望ましい。具体的には、徒歩や自転車等による駅へのアクセスに配慮した自由通路や自転車等駐車場の整備、交通施設内外の面的・一体的な段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置、自家用自動車等の中心部への乗り入れ抑制につながる取組等を検討することが考えられる。この際、特に駅前広場における取組については、周辺市街地との関係も踏まえ、交通事業者や開発事業者等の関係者と連携して検討することが望ましい。

これら、公共交通軸と連携した魅力的な空間形成や交通施設の利便性の向上等の取組については、立地適正化計画に記載することが望ましい。

3) (略)

4) 立地適正化計画における公共交通軸の即地的・具体的な位置付けについて

都市の骨格となる公共交通軸を即地的・具体的に位置付ける際には、これと一体的に行う拠点整備等に係る取組の実効性を高めるためにも、その交通モード、路線・区間、サービスレベル、主要な駅・停留所等を具体的かつ位置関係の分かるように即地的に位置付けることが望ましい。

異なる交通モードの乗換場所となる駅前広場等の交通施設については、乗換利便性の向上、バリアフリー化、交流・滞在空間の確保等の取組を検討することが望ましい。具体的には、徒歩や自転車による駅へのアクセスに配慮した自由通路や自転車駐車場の整備、交通施設内外の面的・一体的な段差解消や視覚障害者誘導ブロックの設置、自家用自動車等の中心部への乗り入れ抑制につながる取組等を検討することが考えられる。この際、特に駅前広場における取組については、周辺市街地との関係も踏まえ、交通事業者や開発事業者等の関係者と連携して検討することが望ましい。

これらの交通施設の利便性の向上等の取組については、立地適正化計画に記載することが望ましい。

3) (略)

4. ～5. (略)

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、環境・緑地施策、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 市町村マスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市再生法第81条第2項第1号に示す住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針については、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる（都市再生法第82条）。

なお、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。また、市町村マスタープランの改定時期がない場合に、既存の市町村マスタープランの記載事項に、立地適正化計画の

4. ～5. (略)

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 市町村マスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる（都市再生法第82条）。このため、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。また、市町村マスタープランの改定時期がない場合に、既存の市町村マスタープランに、立地適正化計画の計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

② (略)

③ 地域公共交通

コンパクトシティの実現に当たっては、地域公共交通の確保・充実を図ることも重要であり、立地適正化計画において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と地域公共交通の確保・充実に関する取組とが整合をもって定められることが必要である。このような観点から、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する地域公共交通計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、両計画の内容の整合が図られ、地域公共交通の確保・充実と居住・都市機能の誘導が好循環をもたらしながら効果的に図られるよう十分に調整を行うべきである。また、立地適正化計画と地域公共交通計画の作成や見直しを同時期に行う場合など、可能な場合には、それらを一体の計画として作成することが望ましい。

なお、両計画の作成過程においては、都市計画担当部局と公共交通担当部局の双方が情報共有などの連携を図りつつ積極的に両計画の作成に係る業務を行うことや、市町村都市計画審議会や市町村都市再生協議会、地域公共交通の活性化及び再生に

② (略)

③ 地域公共交通

コンパクトシティの実現に当たっては、地域公共交通の確保・充実を図ることも重要であり、立地適正化計画において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と地域公共交通の確保・充実に関する取組とが整合をもって定められることが必要である。このような観点から、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に規定する地域公共交通計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、両計画が整合をもって効果的に機能するよう十分に調整を行うべきである。また、立地適正化計画と地域公共交通計画の作成や見直しを同時期に行う場合など、可能な場合には、それらを一体の計画として作成することが望ましい。

関する法律に定める協議会等の場において両計画の内容を踏まえた協議や意見聴取が行われることで、地域公共交通計画の検討内容を考慮しつつ立地適正化計画の検討を進めることが容易となるほか、地域公共交通計画の作成プロセスにおいても立地適正化計画の検討内容を考慮できるなど、両計画の整合や一体的推進にあたり有効な場合があると考えられる。

④～⑤ (略)

⑥ 緑地保全・緑化推進

緑地保全・緑化推進は、良好な都市環境の形成に大きく関わるものである。例えば居住誘導区域内においては適切な公園の整備・管理、建築物の緑化、市民農園の整備等が居住環境の向上につながり、また居住誘導区域外においては緑地や農地を地域地区等を活用して適切に保全すること等が、当該区域における自然的環境の保全とともに市街地の無秩序な拡大の抑制につながり、コンパクトなまちづくりの効果的な推進にも資する。このため立地適正化計画の作成や取組にあたっては、居住誘導区域の設定や居住誘導施策と緑地保全・緑化推進に関する取組とが整合をもつよう、緑の基本計画との連携を図ることが望ましい。

⑦ 住生活

④～⑤ (略)

⑥ 住生活

(略)

⑧ 福祉・医療

(略)

⑨ 公的不動産

(略)

⑩ 農業・林業

(略)

⑪ 防災・減災

(略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

1) 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

(中略)

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に

(略)

⑦ 福祉・医療

(略)

⑧ 公的不動産

(略)

⑨ 農業・林業

(略)

⑩ 防災・減災

(略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

1) 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

(中略)

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に

大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建蔽率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

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。

なお、市街地における土地利用は、市街地の外における土地利用と相互に影響を与えうる関係にあることから、一体的な対応が図られることが重要である。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建蔽率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

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。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

2. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。なお、既存集落の維持等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないが、特に、市街化調整区域の開発については無秩序な市街化を招くものにならないように留意しつつ、周辺地域に対する影響についても配慮すべきである。

都市的土地利用のうち、既存集落の維持や非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市

2. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。

新たな都市的土地利用のうち、非住居地における流通業務施設等都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を

街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず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を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

3. (略)

II) 個別の事項

A. 準都市計画区域 (略)

B. 区域区分 (法第7条関連)

1. 市街化区域

確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず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を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

3. (略)

II) 個別の事項

A. 準都市計画区域 (略)

B. 区域区分 (法第7条関連)

1. 市街化区域

(1) 基本的考え方

①～② (略)

③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更する必要はない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。

④ 「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であり、消費地に近い食料生産地、避難地、レクリエーションの場等としての多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地等は保全を図ることも検討すべきである。

(2) すでに市街地を形成している区域 (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

①～② (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は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

1)～3) (略)

4) 既成市街地と連続しない新市街地 (計画的開発の見通し

(1) 基本的考え方

①～② (略)

③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更するべきでない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。

④ 「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であり、消費地に近い食料生産地、避難地、レクリエーションの場等としての多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地等は保全を図るべきことも検討すべきである。

(2) すでに市街地を形成している区域 (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

①～② (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は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととすべきである。

1)～3) (略)

4) 既成市街地と連続しない新市街地 (計画的開発の見通し

のある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。)は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

a インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。

b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。

c 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域

d 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。

e 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

2. 市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として新たな開発行為を対象に許可し得る開発行為等を限定しているものであ

のある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。)は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

a インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。

b 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。

c 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域

d 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。

e 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

2. 市街化調整区域

り、現に居住している者への移転を促す等、既存の土地利用等に対して規制を加えるものではない。また、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域においても、一定の開発行為は認められている。このため、市街化調整区域において既存集落の維持を行おうとする際には、市街化区域に編入をする場合、市街化調整区域の性格を変えない範囲で地区計画を策定する場合など、様々な手法について慎重に比較・検討すべきである。この際、市街化区域への編入を行わない場合であっても、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整の上、都市計画の総合性・一体性が確保されるよう、市街化区域の設定方針との整合が図られることが望ましい。

また、市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあつては営農の継続が確実と認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

3. 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域においては、鉄道駅周辺や市町村役場及び支所周辺などの拠点で都市機能を誘導する地域、良好な住環境を形成する地域など、地域が目指す土地利用に応じて、用途地域を指定するこ

市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあつては営農の継続が確実と認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

とが考えられる。

また、用途地域の指定のない区域において、小規模な開発等による住宅立地や低層住宅と工場等との用途混在による不良な市街地環境が形成されるおそれがある場合には、農業振興地域の整備に関する法律をはじめ、他の法律に基づく規制の状況を踏まえつつ、新たな土地利用規制の導入について検討することが望ましい。この際、特定用途制限地域や居住調整地域等の都市計画制度による手法に加え、地方自治法の規定に基づく自主条例など、都市計画以外の手法も含めて検討し、都市の将来像の実現に向けて、適切な土地利用が図られるようにすることが望ましい。

4. 区域区分の見直しの考え方（略）

5. 関係行政機関との調整

区域区分の有無（新規設定・廃止を含む）の判断、区域区分の設定若しくは変更または非線引き都市計画区域における用途地域の指定に当たっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から農林担当部局と、土地取引等の規制及び監視の観点から国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい。さらに、必要に応じて産業部局や住宅部局など関係する部局との間で情報共有することが望ましい。

3. 区域区分の見直しの考え方（略）

4. 関係行政機関との調整

区域区分の有無の判断又は区域区分の設定若しくは変更に当たっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から農林担当部局と、土地取引等の規制及び監視の観点から 国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい。

なお、農林担当部局との間で区域区分の決定又は変更に関する調整を行う場合には、当該区域区分の決定又は変更に係る区域の規模及び根拠となる人口若しくは産業の規模を明らかにするとともに、これらの内容が都市計画区域マスタープランにおいて定めている区域区分の方針に即したものであることを明らかにして協議を行うことが望ましい。

C. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1. ～2. (略)

3. 特定用途制限地域

(1) 趣旨

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第48条第13項による立地制限が適用されない床面積が1万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。また、住宅の無秩序な立

なお、農林担当部局との間で区域区分の決定又は変更に関する調整を行う場合には、当該区域区分の決定又は変更に係る区域の規模及び根拠となる人口若しくは産業の規模を明らかにするとともに、これらの内容が都市計画区域マスタープランにおいて定めている区域区分の方針に即したものであることを明らかにして協議を行うことが望ましい。

C. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1. ～2. (略)

3. 特定用途制限地域

(1) 趣旨

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第48条第13項による立地制限が適用されない床面積が1万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。

地や用途混在等を防止するために住宅の建築を制限することも考えられる。

(2) 基本的な考え方

- ① 特定用途制限地域を定める区域 (略)
- ② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・ 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- ・ 風俗営業施設
- ・ 一定規模以上の集客施設 (床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)
- ・ 一戸建ての住宅 (自己居住用を除く)、共同住宅

(3) (略)

(2) 基本的な考え方

- ① 特定用途制限地域を定める区域 (略)
- ② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- b 風俗営業施設
- c 一定規模以上の集客施設 (床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)

(3) (略)

4. ～ 9. (略)

10. 居住調整地域

(1) 趣旨 (略)

(2) 居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの、寄宿舍や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の実情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。なお、居住調整地域を居住誘導区域外の全体に指定するのではなく、地域を限定して指定することや、特定用途制限地域と組み合わせて指定し、住宅以外の用途もあわせて建築の制限をすることも考えられる。

(中略)

11. ～ 16. (略)

17. 風致地区

1. ～ 3. (略)

4. ～ 9. (略)

10. 居住調整地域

(1) 趣旨 (略)

(2) 居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの、寄宿舍や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の実情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。

(中略)

11. ～ 16. (略)

17. 風致地区

1. ～ 3. (略)

4. 風致地区における建築等の規制

(1) ~ (2) (略)

(3) 許可を要しない行為

① (略)

②

ア～イ (略)

ウ 認定電気通信事業又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和25年法律第132号）第64条第1項第2号に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15m以下であるものの新築（有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ (略)

③ (略)

(4) ~ (6) (略)

4. 風致地区における建築等の規制

(1) ~ (2) (略)

(3) 許可を要しない行為

① (略)

②

ア～イ (略)

ウ 認定電気通信事業又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和25年法律第132号）第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15m以下であるものの新築（有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ (略)

③ (略)

(4) ~ (6) (略)

5. (略)

18. ～ 21. (略)

22. 歴史的風土特別保存地区等

1. (略)

2. 歴史的風土特別保存地区

(1) (略)

(2) 行為の規制

① 特別保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第8条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成及び特定盛土等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、特別保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に特別保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

②～③ (略)

5. (略)

18. ～ 21. (略)

22. 歴史的風土特別保存地区等

1. (略)

2. 歴史的風土特別保存地区

(1) (略)

(2) 行為の規制

① 特別保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第8条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、特別保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に特別保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

②～③ (略)

(3) ~ (4) (略)

3. 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

(1) 行為の規制に当たっての留意事項

① (略)

② 第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第8条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成及び特定盛土等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、第一種保存地区及び第二種保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に第一種保存地区及び第二種保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

③ (略)

(2) ~ (3) (略)

23. (略)

(3) ~ (4) (略)

3. 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

(1) 行為の規制に当たっての留意事項

① (略)

② 第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の規制に関する古都保存法第8条の規定は、行為の規制に関する都市計画法、屋外広告物法、建築基準法、文化財保護法、森林法、自然公園法、宅地造成等規制法、その他の法律の規定の適用を妨げるものではないので、第一種保存地区及び第二種保存地区内における歴史的風土の保存、損失の補償等との関連上、それらの総合的な運用を図ることが望ましい。特に第一種保存地区及び第二種保存地区は、歴史的風土の効果的な保存に資するため風致地区と一体として活用することが望ましい。

③ (略)

(2) ~ (3) (略)

23. (略)

E. ～ I. (略)

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

(1) (略)

(2) 都市計画に定める都市施設

都市計画に都市施設を定めるに当たっては、上記の意義を踏まえ、各施設の特性にあわせ、次のように考えることが望ましい。

都市計画に定めるに際しては、土地利用や他の都市施設等の計画と総合性、一体性を確保するように都市計画区域全体の観点から定めることが望ましいが、都市施設のうち身近な施設については、根幹的な施設の決定の後に周辺の市街地の状況等に応じて順次都市計画を定める方が合理的な場合も考えられる。

① (略)

② 病院、保育所をはじめ、診療所、老人福祉施設その他の医療施設又は社会福祉施設等、主に民間が整備する都市施設については、都市施設として都市計画決定し、都市計画事業として整備を行うこともできるが、従前、必ずしも積極的に都

E. ～ I. (略)

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

(1) (略)

(2) 都市計画に定める都市施設

都市計画に都市施設を定めるに当たっては、上記の意義を踏まえ、各施設の特性にあわせ、次のように考えることが望ましい。

都市計画に定めるに際しては、土地利用や他の都市施設等の計画と総合性、一体性を確保するように都市計画区域全体の観点から定めることが望ましいが、都市施設のうち身近な施設については、根幹的な施設の決定の後に周辺の市街地の状況等に応じて順次都市計画を定める方が合理的な場合も考えられる。

① (略)

② 病院、保育所を初め、診療所、老人福祉施設その他の医療施設又は社会福祉施設等、主に民間が整備する都市施設については、都市施設として都市計画決定し、都市計画事業として整備を行うこともできるが、従前、必ずしも積極的に都市

市計画として定められなかったところである。

そもそも、都市は行政が整備した施設のみではなく民間施設が中心となって構成されていること、さらに人口減少や高齢化社会への対応、厳しい財政状況下における民間事業者を活用した都市計画の重要性等を鑑みれば、これら民間が整備する都市施設についても、その計画的な立地を図ることが極めて重要であり、例えば立地適正化計画への位置づけ等を契機として、誘導施設として設定された病院や保育所、都市の骨格となる公共交通軸に係る交通施設等を、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

とりわけ、都市全体あるいは地域に必要な施設であって、特に公益性が高いものや、地方公共団体等から支援を行うもの等については、民間事業者により整備や運営が行われるものであっても、積極的に都市計画決定することが考えられ、その際、民間事業者により整備や運営が行われることだけをもって都市計画決定を躊躇すべきではない。

③～⑤（略）

（３）～（７）（略）

２．～４．（略）

計画として定められなかったところである。

そもそも、都市は行政が整備した施設のみではなく民間施設が中心となって構成されていること、さらに人口減少や高齢化社会への対応、厳しい財政状況下における民間事業者を活用した都市計画の重要性等を鑑みれば、これら民間が整備する都市施設についても、その計画的な立地を図ることが極めて重要であり、例えば立地適正化計画への位置づけ等を契機として、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

とりわけ、都市全体あるいは地域に必要な施設であって、特に公益性が高いものや、地方公共団体等から支援を行うもの等については、民間事業者により整備や運営が行われるものであっても、積極的に都市計画決定することが考えられ、その際、民間事業者により整備や運営が行われることだけをもって都市計画決定を躊躇すべきではない。

③～⑤（略）

（３）～（７）（略）

２．～４．（略）

Ⅱ) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1. 交通施設全般

1. (略)

2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方

交通施設の都市計画に当たっては、おおむね20年後を目標とし、大都市、地方都市を問わず、通勤通学等日常交通活動の広がり観点から一体的な圏域を形成している都市圏を対象に、交通実態の把握・分析、目指すべき都市構造や土地利用を踏まえた将来交通需要の予測を行ったうえで、都市の骨格を形成する交通施設等の必要性及び規模に関し総合的な検討を行うことが望ましい。

また、これまで最重要課題としていた渋滞緩和・解消の観点に加え、人々の活動機会へのアクセス、移動格差の解消、交通安全、カーボンニュートラルの実現、防災性の向上など、より幅広い都市の課題への対応の観点も含めて、交通実態の把握、分析を行うとともに、将来のありうる姿に関するシナリオ分析を、シミュレーション等を活用しながら実施し、都市や交通の関わるビジョンや計画を作成し、施設整備のような実現に長い期間を要するものだけでなく、短期間で実現できるものも含めて、施策や各種の取組みを提案する総合的な検討を行うことが望ましい（これらを総称して以下「都市交通調査」という。）。

Ⅱ) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1. 交通施設全般

1. (略)

2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方

交通施設の都市計画に当たっては、おおむね20年後を目標とし、大都市、地方都市を問わず、通勤通学等日常交通活動の広がり観点から一体的な圏域を形成している都市圏を対象に、交通実態の把握・分析、目指すべき都市構造や土地利用を踏まえた将来交通需要の予測を行ったうえで、都市の骨格を形成する交通施設等の必要性及び規模に関し総合的な検討（これらを総称して以下「都市交通調査」という。）を行うことが望ましい。

なお、対象とする交通施設の都市計画が都市圏の交通全体に大きな影響を及ぼさないことが明らかな場合や、交通施設の整備のみならず、公共交通ネットワークの再編や利用促進、道路空間を活用する交通手段の導入、シェアリングサービスの導入、道路空間の再配分、プライシングや情報提供等による個人への働きかけ等を検討する場合は、小規模な調査やビックデータ等を活用して既存のデータ等を時点補正したり、新たなシミュレーション技術を活用したりする等、目的に応じて適切な手段を用いた検討を実施することが考えられる。

都市交通調査を行うに当たっては、以下の点に留意することが望ましい。

① 検討の対象範囲

根幹的な交通施設は、複数の地方公共団体にまたがり交通や土地利用に影響を及ぼす場合が多い。このため、必要に応じて当該都市計画区域と、これに隣接、近接する区域を含めた一体の圏域を形成する都市圏を対象に検討を行うことが望ましい。

なお、検討の目的によっては、都市圏の一部地域を対象に検

都市交通調査を行うに当たっては、以下の点に留意することが望ましい。

なお、対象とする交通施設の都市計画が都市圏の交通全体に大きな影響を及ぼさないことが明らかな場合は、既存のデータ等を時点補正する等、簡略化して実施することが考えられる。

① 検討の対象範囲

根幹的な交通施設は、複数の地方公共団体にまたがり交通や土地利用に影響を及ぼす場合が多い。このため、必要に応じて当該都市計画区域と、これに隣接、近接する区域を含めた一体の圏域を形成する都市圏を対象に検討を行うことが望ましい。

討を行うことも考えられる。

② 交通実態の分析

都市計画の目標を実現するための交通体系の整備の方針や根幹的な交通施設の検討を行うに当たっては、交通機関分担等の交通の特性や都市構造、土地利用等を反映した分析や予測が必要である。このため、交通主体である人の動きに着目し、交通目的や利用交通手段、移動の起終点の位置など多面的な実態把握をすることが望ましい（パーソントリップ調査）。この場合、それぞれの持つデータの特性に留意しつつ、ビックデータを活用して調査を効率化することなどが考えられる。

なお、自動車利用率が卓越している小規模な都市圏においては、例えば自動車の動きに着目し、自動車交通の移動の起終点や目的等を実態把握する自動車起終点調査等の比較的簡易な調査で足りる場合も考えられる。

また、現状の交通実態に対する利用者の認識や将来の都市交通に対する市民の意向意識の動向、オンラインでの活動の実態把握も必要となる場合があることから、上記実態把握とあわせて市民意識やオンライン活動の実態を把握することも有効と考えられる。

③ (略)

② 交通実態の分析

都市計画の目標を実現するための交通体系の整備の方針や根幹的な交通施設の検討を行うに当たっては、交通機関分担等の交通の特性や都市構造、土地利用等を反映した分析や予測が必要である。このため、交通主体である人の動きに着目し、交通目的や利用交通手段、移動の起終点の位置など多面的な実態把握をすることが望ましい（パーソントリップ調査）。

ただし、自動車利用率が卓越している小規模な都市圏においては、例えば自動車の動きに着目し、自動車交通の移動の起終点や目的等を実態把握する自動車起終点調査等の比較的簡易な調査で足りる場合も考えられる。

また、現状の交通実態に対する利用者の認識や将来の都市交通に対する市民の意向意識の動向把握も必要となる場合があることから、上記実態把握とあわせて市民意識を把握することも有効と考えられる。

③ (略)

3～4. (略)

A-2～A-6. (略)

B～F. (略)

G. 一団地の官公庁施設

1. (略)

2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い

(1)～(2) (略)

(3) 付帯施設

必要に応じて、適切な規模の通路、広場、駐車場等の付帯施設を設けることが望ましい。

H～L. (略)

IV-2-3 (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. (略)

3～4. (略)

A-2～A-6. (略)

B～F. (略)

G. 一団地の官公庁施設

1. (略)

2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い

(1)～(2) (略)

(3) 付帯施設

必要に応じて、適切な規模の通路、広場、駐車場等の付帯施設を設けることが望ましい。

い。

H～L. (略)

IV-2-3 (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. (略)

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1～B-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、指定都市及び中核市以外の市町村が、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、宅地造成及び特定盛土等規制法第2章から第4章まで、第7章及び第8章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、指定都市及び中核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、宅地造成等関係行政事務は、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行政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

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1～B-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は、当該市町村が宅地造成等関係行政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行政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～B-5. (略)

C～E. (略)

IV-2-5 (略)

IV-3 (略)

V. 都市計画決定手続等

1. (略)

2. 個別の都市計画決定手続等について

(公聴会・説明会の開催等) (略)

(地区計画等の案の作成等) (略)

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～B-5. (略)

C～E. (略)

IV-2-5 (略)

IV-3 (略)

V. 都市計画決定手続等

1. (略)

2. 個別の都市計画決定手続等について

(公聴会・説明会の開催等) (略)

(地区計画等の案の作成等) (略)

(都市計画案の縦覧)

法第17条第1項に規定する都市計画案の縦覧については、情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成14年法律第151号）及び国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則（平成15年国土交通省令第25号）の規定により、書面を役所等に備え付ける方法により行う代わりに、インターネットを利用して表示する方法により行うことも可能とされている。

住民への幅広い周知を図る観点から、当該縦覧に当たっては原則としてインターネットに情報を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とするべきである。

(都市施設等整備協定の締結)

都道府県又は市町村は、都市施設等の整備に係る都市計画の案を作成しようとする場合において、当該都市施設等の円滑かつ確実な整備を図るために特に必要と認めるときは、当該都市施設等の整備予定者との間において、対象となる施設、その位置・規模・構造、整備の実施時期、違反した場合の措置等の事項を定めた都市施設等整備協定を締結することができることとされている。

都道府県又は市町村は、協定を締結したときは、その旨を公告し、協定の写しを公衆の縦覧に供するとともに、協定の内容

(都市施設等整備協定の締結)

都道府県又は市町村は、都市施設等の整備に係る都市計画の案を作成しようとする場合において、当該都市施設等の円滑かつ確実な整備を図るために特に必要と認めるときは、当該都市施設等の整備予定者との間において、対象となる施設、その位置・規模・構造、整備の実施時期、違反した場合の措置等の事項を定めた都市施設等整備協定を締結することができることとされている。

都道府県又は市町村は、協定を締結したときは、その旨を公告し、協定の写しを公衆の縦覧に供するとともに、協定の内容

に従って都市計画の案を作成し、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しなければならないこととされている。

当該公告及び縦覧については、書面を役所等に備え付ける方法により行う代わりに、インターネットを利用して表示する方法により行うことも可能とされている（「V-2中の（都市計画案の縦覧）」を参照）。

住民への幅広い周知を図る観点から、当該公告及び縦覧に当たっては原則としてインターネットに情報を掲載し、オンライン上で閲覧可能な状態とするべきである。

（都市計画の案の理由書）（略）

（都市計画決定手続の条例による付加）（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）

（都道府県の協議等）

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、都道府県と市町村が都市計画決定権者として都市計画を定める場合に、適切な役割分担の上でそれぞれが定める都市計画相互に矛盾を生じるようなことがあ

に従って都市計画の案を作成し、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しなければならないこととされている。

（都市計画の案の理由書）（略）

（都市計画決定手続の条例による付加）（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）

（都道府県の協議等）

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、都道府県と市町村が都市計画決定権者として都市計画を定める場合に、適切な役割分担の上でそれぞれが定める都市計画相互に矛盾を生じるようなことがあ

ってはならず、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するものとする必要がある。

このため、法第19条第3項において、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならないとされている。

都道府県知事は、市町村との当該協議に当たっては、同条第4項において、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うものとされており、例えば、都市計画区域マスタープランその他都道府県が定める都市計画との適合性、都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響、周辺市町村への影響等を勘案して判断することとなる。

その際、

・周辺市町村への影響等を考慮して定めた都道府県策定の土地利用ガイドライン

・森林・緑地等の保全や災害リスク等への安全性の観点から都道府県が定めた広域的な土地利用方針

・鉄道や幹線道路沿線等市町村間のまちづくり連携に対する都道府県の取組方針

など、広域的な視点に関する都道府県の方針を明らかにした上で、それらも考慮することが望ましい。なお、関係市町村に対する法第19条第5項に基づく求めは、こうした協議の観点

ってはならず、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するものとする必要がある。

このため、法第19条第3項において、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならないとされている。

都道府県知事は、市町村との当該協議に当たっては、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うものとされており、例えば、都市計画区域マスタープランその他都道府県が定める都市計画との適合性、都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響、周辺市町村への影響等を勘案して判断することとなる。このため、こうした協議の観点から必要となる範囲において説明や資料作成等を求めるべきである。

から必要となる範囲において説明や資料作成等を求めるべきである。

また、市町村は、法第6条の2第3項の規定により、都市計画区域マスタープランに即したものとなるよう都市計画を定めなければならない、そのため、都道府県は、都市構造の目標その他主要な都市計画の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

都道府県知事は、当該協議に当たり、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができることとされている。これは、都道府県が当該市町村以外の市町村の状況を円滑に把握できるよう設けられたものであり、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることが望ましい。

市町村は、当該協議において、都道府県知事に対し、定めようとする都市計画の案を丁寧に説明し、都道府県知事は、協議を受けるときはできる限り速やかに協議に係る都市計画の案について検討すべきである。

また、都道府県知事は、当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要がある。一方、市町村は、都道府県知事から都市計画の案に対する意見が示された場合には、当該意見に対し、真摯に検討した上で市

また、市町村は、法第6条の2第3項の規定により、都市計画区域マスタープランに即したものとなるよう都市計画を定めなければならない、そのため、都道府県は、都市構造の目標その他主要な都市計画の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

都道府県知事は、当該協議に当たり、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができることとされている。これは、都道府県が当該市町村以外の市町村の状況を円滑に把握できるよう設けられたものであり、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることが望ましい。

市町村は、当該協議において、都道府県知事に対し、定めようとする都市計画の案を丁寧に説明し、都道府県知事は、協議を受けるときはできる限り速やかに協議に係る都市計画の案について検討すべきである。

また、都道府県知事は、当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要がある。一方、市町村は、都道府県知事から都市計画の案に対する意見が示された場合には、当該意見に対し、真摯に検討した上で市

町村としての考え方を示すなど、都道府県知事と市町村は相互に説明を尽くし、協議が調うよう努めるべきである。

こうした考え方を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図るため、標準的な協議の実施方法等について、都道府県と市町村の間で調整の上ルール化し、これを明示しておくことが望ましい。その際、以下のような点についてルール化することが考えられる。

- ・ 都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への付議等法令上必要とされている都市計画決定手続を開始する以前の段階における事前協議の活用を基本とすることにより、協議の円滑化を図ること。その際、都市計画の案の公告・縦覧に先立って、十分な時間的余裕を持って事前協議を行うこと。

- ・ 都道府県知事は、事前協議を含め協議を行う場合の標準的な協議期間をあらかじめ設定することにより協議の時間管理を行うこと（その際、都道府県知事が関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めた上で、それを協議に反映することができるよう、十分な期間を設定すべきである。この場合において、不必要に協議が長期化することのないよう留意すべきである。また、都市計画の案が事前協議を了したのから修正がない場合には、合理的な範囲内において、標準的な協議期間よりも実際の協議期間を短縮することが考えられる。）。

- ・ 事前協議を含む協議における都道府県知事の意見を踏ま

町村としての考え方を示すなど、都道府県知事と市町村は相互に説明を尽くし、協議が調うよう努めるべきである。

こうした考え方を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図るため、標準的な協議の実施方法等について、都道府県と市町村の間で調整の上ルール化し、これを明示しておくことが望ましい。その際、以下のような点についてルール化することが考えられる。

- ・ 都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への付議等法令上必要とされている都市計画決定手続を開始する以前の段階における事前協議の活用を基本とすることにより、協議の円滑化を図ること。その際、都市計画の案の公告・縦覧に先立って、十分な時間的余裕を持って事前協議を行うこと。

- ・ 都道府県知事は、事前協議を含め協議を行う場合の標準的な協議期間をあらかじめ設定することにより協議の時間管理を行うこと（その際、都道府県知事が関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めた上で、それを協議に反映することができるよう、十分な期間を設定すべきである。この場合において、不必要に協議が長期化することのないよう留意すべきである。また、都市計画の案が事前協議を了したのから修正がない場合には、合理的な範囲内において、標準的な協議期間よりも実際の協議期間を短縮することが考えられる。）。

- ・ 事前協議を含む協議における都道府県知事の意見を踏ま

えた案としない場合には、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出すること。

なお、法第24条第6項において、都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対し、期限を定めて必要な措置をとるべきことを求めること（以下「措置の求め」という。）ができるとされている。都道府県は、市町村と都道府県知事との協議の過程で措置の求めを行う場合には、不要又は不当な措置の求めが行われることのないよう、法第19条第4項に規定する協議の観点（一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点）と同様の観点から行うべきである。この場合において、協議の透明化を図る観点から、以下の点について留意することが望ましい。

- ・ 都道府県が措置の求めを行う場合には、その合理的な理由についてもあわせて明示すること。

- ・ 市町村が措置の求めを受けた場合には、これに対して講じた措置若しくは講じようとする措置又は何ら措置を講じない場合にはその旨を、合理的な理由を付して明示すること。

（都市計画に関する知識の普及及び情報の提供）（略）

（都市計画に関する人材育成、専門家及び都市計画協力団体の

えた案としない場合には、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出すること。

なお、法第24条第6項において、都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対し、期限を定めて必要な措置をとるべきことを求めること（以下「措置の求め」という。）ができるとされている。都道府県は、市町村と都道府県知事との協議の過程で措置の求めを行う場合には、不要又は不当な措置の求めが行われることのないよう、法第19条第4項に規定する協議の観点（一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点）と同様の観点から行うべきである。この場合において、協議の透明化を図る観点から、以下の点について留意することが望ましい。

- ・ 都道府県が措置の求めを行う場合には、その合理的な理由についてもあわせて明示すること。

- ・ 市町村が措置の求めを受けた場合には、これに対して講じた措置若しくは講じようとする措置又は何ら措置を講じない場合にはその旨を、合理的な理由を付して明示すること。

（都市計画に関する知識の普及及び情報の提供）（略）

（都市計画に関する人材育成、専門家及び都市計画協力団体の

活用) (略)

(都市計画の構想段階における手続) (略)

3. ~ 4. (略)

VI. (略)

活用) (略)

(都市計画の構想段階における手続) (略)

3. ~ 4. (略)

VI. (略)