

第7章

取り組むべき事項の検討

集約型都市構造に向けた各種制度の活用

今後、積極的に集約型の都市構造への転換を図るために、都市再生特別措置法に位置づけられている以下のような制度を活用していくことが考えられます。また、一部は民間の開発や誘導施設にも関連することから今後の活用のため周知を図ります。

○居住調整地域（法第 89 条）

居住調整地域は都市再生特別措置法第 89 条に定められた任意に立地適正化計画に定めるもので、住宅地化を抑制するために定める地域地区です。市街化調整区域には定めることができません。居住調整地域は以下のような目的で定められます。

○インフラ投資を抑制

過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合。

○住宅地化を抑制

工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合。

○都市の中心部の区域において住宅地化を促進

非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合等

また、区域内において、以下の行為を行う場合には居住調整区域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。

○特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用しない。

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

許可



800㎡
2戸の開発行為

許可不要



○特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為

許可



1戸の建築行為

許可不要

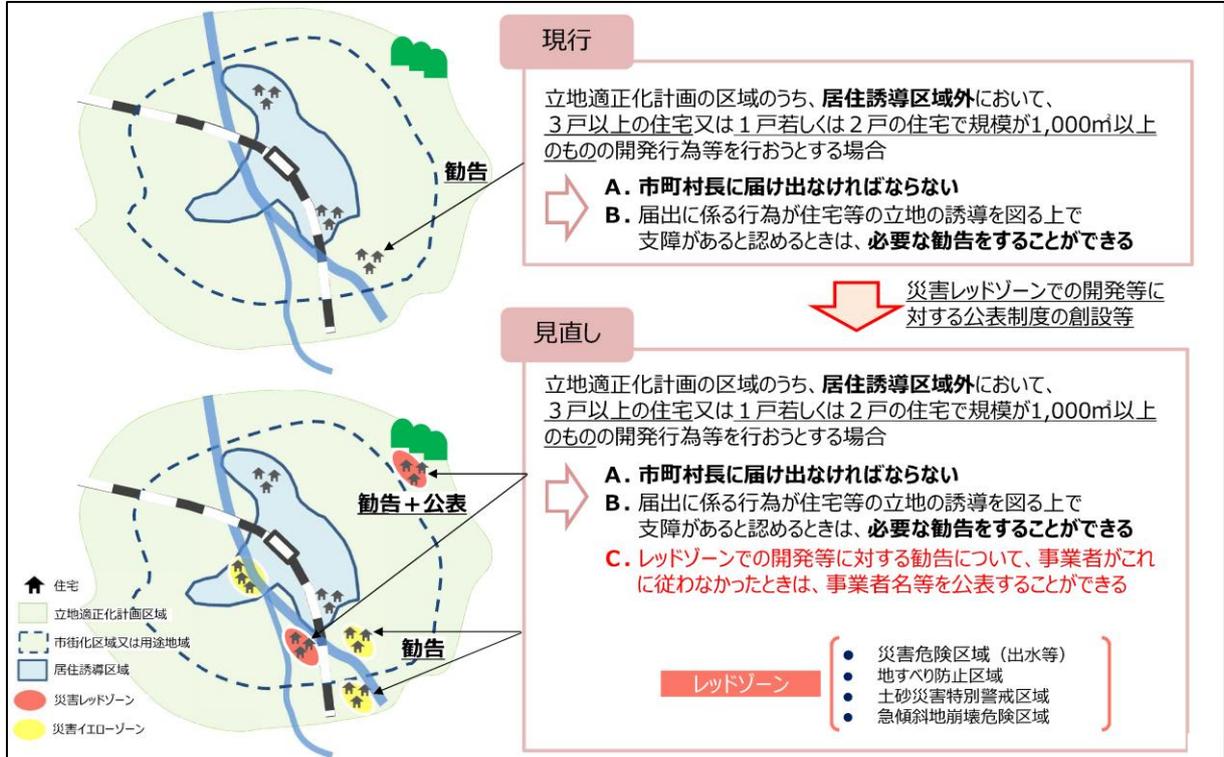


資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）

○災害ハザードエリアでの開発等に関する勧告・公表制度（法第 88 条）

居住誘導区域外において一定規模以上の開発を行おうとする場合は、市町村長に届け出なければならず、市町村長は届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは必要な勧告をすることができます。

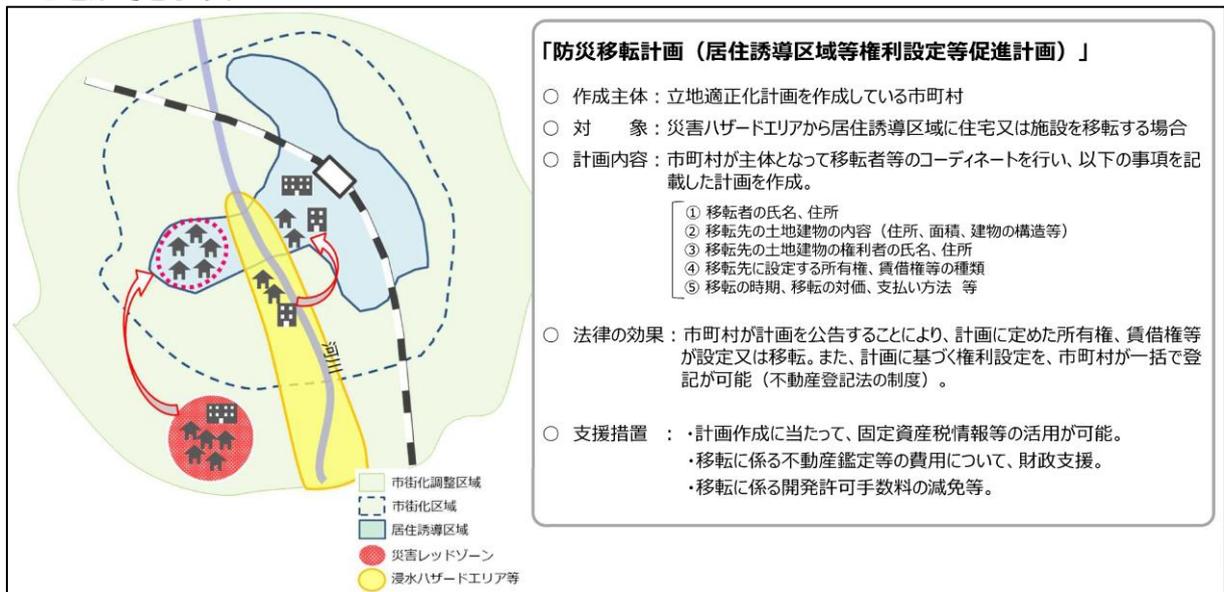
また、レッドゾーンでの開発に対する勧告について事業者がこれに従わなかったときは、事業者名等を公表することができます。



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9月）

○居住誘導区域等権利設定等促進計画（法第 88 条）

災害ハザードエリアから居住誘導区域への住宅又は施設の移転促進のため、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行うことができます。



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和 2(2020)年 9月）

○居住環境向上用途誘導地区（法第94条第2項）

都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進することができます。

現況



第一種低層住居専用地域



第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。
これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

新制度下

居住環境向上用途誘導地区に指定



- 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能



病院

Q:病院建替え時の苦勞や障害（アンケート）

医療関係法令に関する内容	苦勞や障害
建築・都市計画関係法令に関する内容	25
建築・建築設備・都市計画に関する事項	15
市自治体間発案等によって実施した場合、その事業手法などに関する内容	10
その他の内容	5

出典：「病院の建替えに伴う都市計画上の課題の抽出と解決策の提案」(社)第一建設法人東京部病院協会

【敷地の建築制限（建蔽率、容積率、高さ制限、日影規制など）により、必要な面積が確保できないことが、都市計画上の最大の課題になっています。】(報告書より抜粋)



都市型スーパーマーケット



シェアオフィスや
コワーキングスペース

資料：「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和2(2020)年9月）

○老朽化した都市インフラの計画的改修（法第81条第9項）

老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設され、通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進することができます。

○ 老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度を創設。

○ 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進。

背景

○ 高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など都市インフラの老朽化が急速に進行しており、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域において計画的な改修、更新を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図ることが必要。

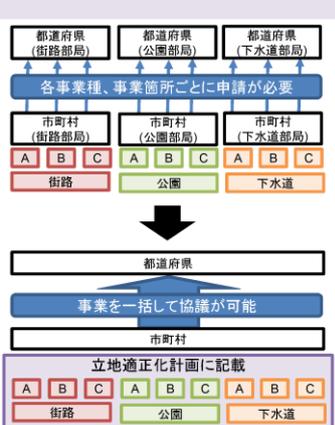
概要

【制度改正】

- 立地適正化計画に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載できることとする。
- 都市計画施設の改修事業を都道府県知事に協議・同意の上、立地適正化計画に記載して公表した場合、都市計画事業認可があったものとみなす。
- 知事への協議にあたっては、協議書類に複数施設を一括して記載可能なほか、新たに土地の取用・使用を伴わない事業については、書類の一部（※）を省略できる。（※）都市計画法第60条第3項第1号の事業地を表示する図面

【税制】

- 通常の都市計画事業と同様に、都市計画税（市町村税）を充当して改修事業を進めることが可能。



資料：「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省（令和2(2020)年9月）

○防災住宅建設区への集約換地（法第 81 条第 12 項）

防災指針を立地適正化計画に定める場合には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある居住誘導区域内の土地の区域において、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になりました。

これにより、立地適正化計画に当該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（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）を定め、集約換地を行うことが可能となりました。

○跡地等管理区域・跡地等管理等指針（法第 81 条 8 第 16 項）

跡地等管理区域は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して、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。具体的には以下のような内容を規定するとともに、規定に則した管理が行われるよう必要な対応をとることができます。

（指針に記載することが想定される内容）

- 跡地等を適正に管理する上での留意点
 - ・病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
 - ・除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 等
- 適正な管理水準 等



雑草の繁茂

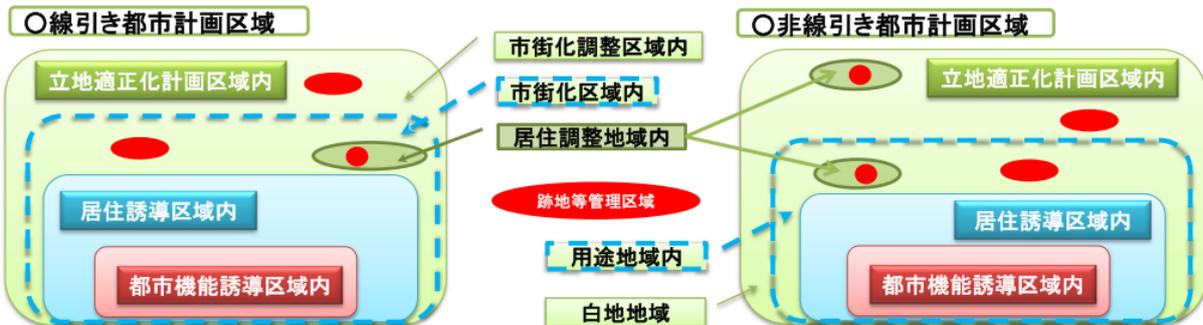


廃材の堆積

- 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。
- 市町村は、指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、跡地等の所有者等に対し、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などを行う。（§ 110①）
- 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。（§ 110②）

具体的な区域の設定に当たっては

- ① 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。
- ② 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。とされています。



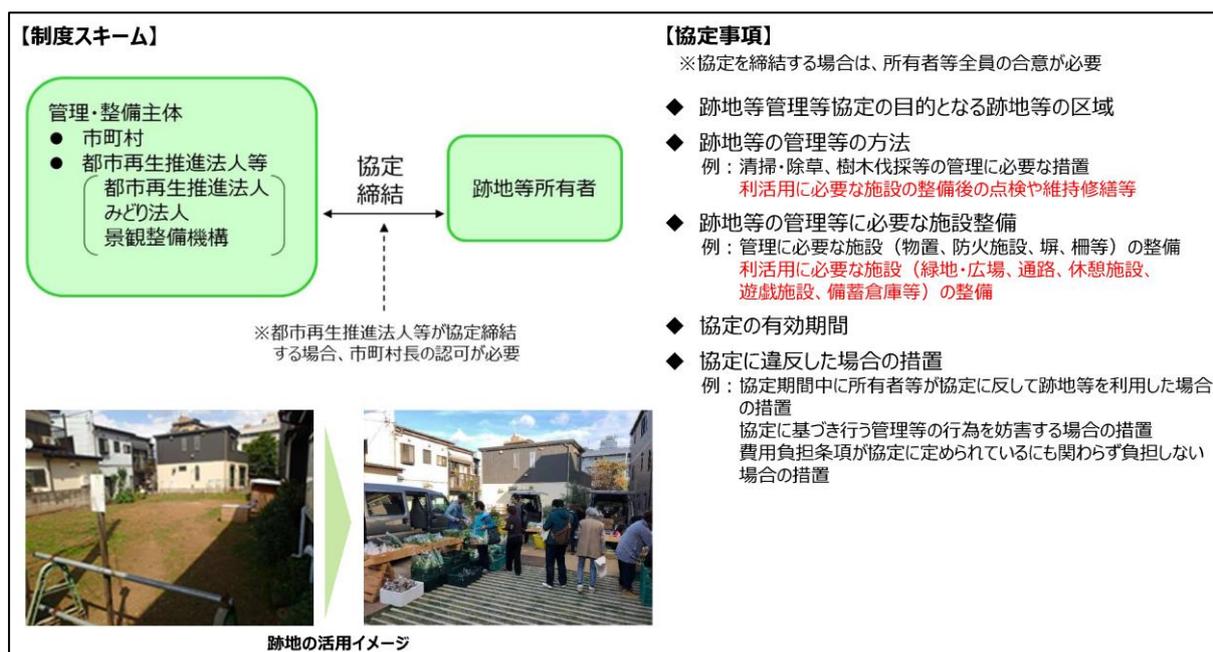
資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省 (令和 2(2020)年 9月)

○跡地等管理協定 (法第 110 条～116 条)

所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができます。



資料：「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について 国土交通省 (令和 2(2020)年 9月)

○特例制度

特例制度として以下の内容があります。今後、民間からの提案や特例の活用を検討することとし、概要のみを示します。

- ・都市計画決定等の提案制度
- ・民間誘導施設等整備事業計画等の認定
- ・土地区画整理法の特例
- ・駐車場法の特例等
- ・特定用途誘導地区

・都市計画決定等の提案制度

居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画(法第86条)又は景観計画(法第87条)について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができます。

改正後の提案制度	現行の提案制度に以下の制度を新設	民間事業者による景観計画の策定提案事例 (景観法)
主体		【かずさの杜 ちはら台(市原市)】
居住誘導区域内において、 20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者		
提案先		○計画概要
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定権者(都市計画関係) ・景観行政団体(景観関係) 		<届出対象行為> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更 ・鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等 ・垣柵(生垣を含む)、門柱その他これに類するものの建設等
提案内容		<景観形成方針>
当該事業を行うために必要な以下の事項 【都市計画関係】 <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域又は高度利用地区に関する都市計画 ・市街地再開発事業、土地区画整理事業に関する都市計画 ・地区計画に関する都市計画 ・その他政令で定める都市計画 <p style="text-align: right;">の決定又は変更</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅地に特化したまちなみづくり ・丘陵地に馴染んだ景観の形成 ・地域の景観資源としての育成 ・緑豊かな景観形成の推進
【景観関係】		
<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の策定又は変更 		

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省(平成27(2015)年6月)

・民間誘導施設等整備事業計画等の認定

都市機能誘導区域内における誘導施設に係る建築物の整備を行う都市開発事業について政令で定める規模以上のものを施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定める「民間誘導施設等整備事業計画」を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができます。また、認定されれば課税の特例措置を受けることができます。(法第95条)

・土地区画整理法の特例

立地適正化計画に記載された土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理法に基づく換地計画の内容について地権者等の全ての同意を得たときは、照応の原則(換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない)によらないで、換地計画において換地を定めることができます。(法第105条)

・ 駐車場法の特例等

居住、医療、福祉、商業等の機能の集積する都市機能誘導区域では自動車流入が増大し、道路交通の混雑・ふくそう、歩行者環境の悪化などを招く場合があるため、立地適正化計画において、駐車場の配置の適正化を図るべき区域（駐車場配置適正化区域）を設定することができます。

この区域では以下のような特例が認められます。

立地適正化計画(市町村が策定)

○ 駐車場配置適正化区域(都市機能誘導区域内)・・・ § 81⑤1

歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

○ 路外駐車場配置等基準・・・ § 81⑤2

路外駐車場の配置及び規模の基準

- (例)・ 幹線道路からの出入りを行わないこと
 ・ 店舗の連続性が確保されること
 ・ 周辺の駐車需要を大きく上回る規模でないこと

○ 集約駐車施設の位置及び規模・・・ § 81⑤3

集約駐車施設の位置及び規模に関する事項

< 路外駐車場 >

特定路外駐車場

(条例で定める一定規模以上の路外駐車場)

○ 市町村長への届出・・・ § 106①

- ・ 特定路外駐車場を設置しようとする者
- ・ 設置に着手する30日前までに届出

○ 勧告・・・ § 106③

- ・ 届出の内容が基準に適合しない場合
- ・ 市町村長は設置者に対して必要に応じて勧告(出入口の設置箇所・構造の変更、誘導員の配置等)

< 附置義務駐車施設 >

集約駐車施設

○ 附置義務駐車施設の集約化・・・ § 107

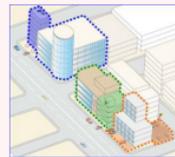
条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけ

駐車場法
(現行)

駐車場法の特例

条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置

- 3パターンの条例が制定可能に。
- ① 集約駐車施設内に設置させる
 - ② 建築物の敷地内に設置させる
 - ③ ①か②のどちらかに設置させる



集約駐車施設

66

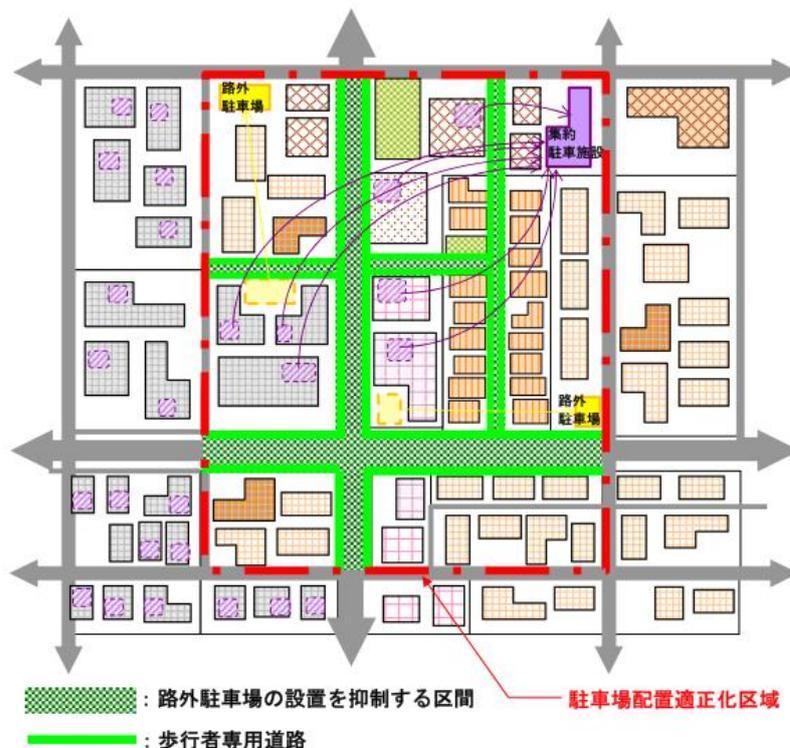


図 面的な広がりのある駐車場配置適正化区域

資料：都市再生特別措置法に基づく駐車場の配置適正化に関する手引き 国土交通省（平成 27(2015)年 3 月）

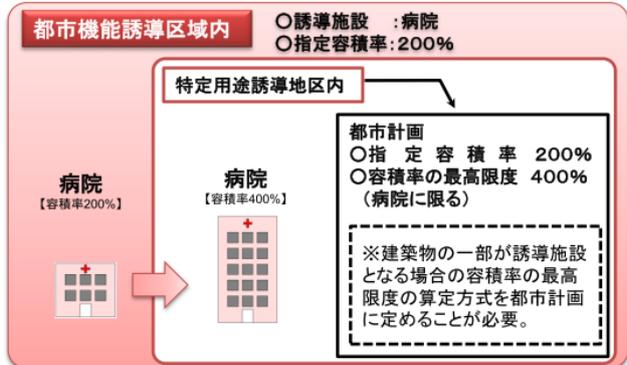
・特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内で都市計画に特定用途誘導地区（法第 109 条）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和することができます。

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区（§ 109）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
- 例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- 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
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



容積率規制や用途規制の緩和

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



エリアを指定

エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

資料：改正都市再生特別措置法等について 国土交通省（平成 27(2015)年 6 月）