

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㎡以上のもの
- 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 **許可**
3戸の開発行為



②の例示 **許可**
1,300㎡
1戸の開発行為



許可不要
800㎡
2戸の開発行為



○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 **許可**
3戸の建築行為



許可不要
1戸の建築行為



○跡地等管理区域（法第 81 条 8）

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

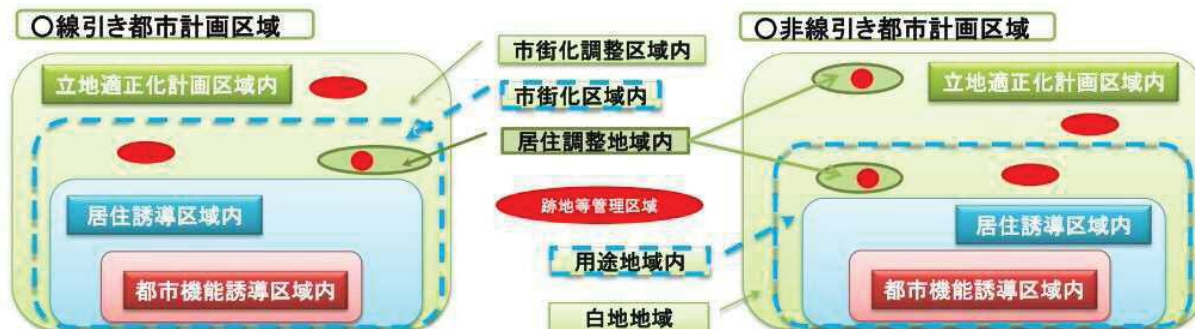


廃材の堆積

- 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。



○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	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	【かずさの杜 ちはら台(市原市)】 
提案先	<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) 	○計画概要
提案内容	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 の決定又は変更 【景観関係】 <ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の策定又は変更 	<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 <景観形成方針> <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

・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

<p>○ 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</p>	<p>○ 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</p>
---	--

＜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

<p>駐車場法 (現行)</p> <p>条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置</p> 	<p>駐車場法の特例</p> <p>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 ③①か②のどちらかに設置させる</p>  <p>集約駐車施設</p>
---	--

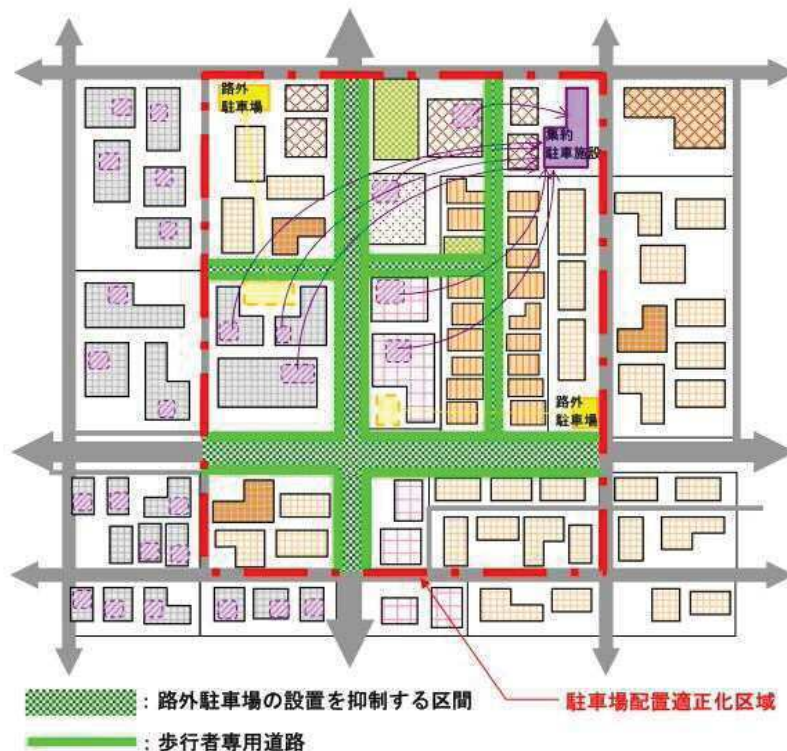


図 面的な広がりのある駐車場配置適正化区域

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

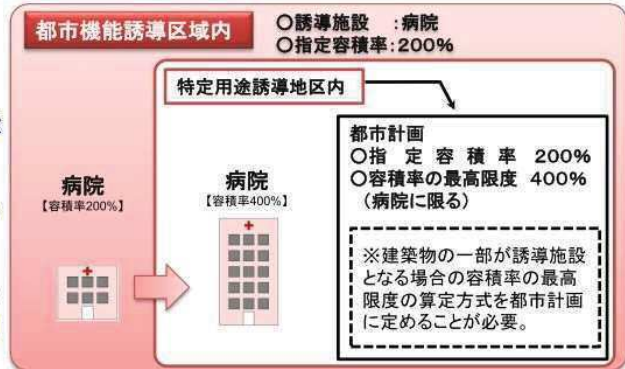
・特定用途誘導地区

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

