

静岡県都市計画区域 マスタープラン策定方針 【第2編】

都市計画制度の運用方針・活用指針

令和5年3月
静岡県

～目次～

1章	都市計画制度の運用方針・活用指針について	1
1	本編の目的と構成	1
	(1) 目的	1
	(2) 構成	1
2	静岡県の都市計画制度運用の基本的考え方	2
	(1) 時代に応じた適切な都市計画制度の運用	2
	(2) 都市計画以外の分野と連携した制度運用	3
2章	静岡県の都市計画等の運用方針	4
1	都市計画区域	4
	(1) 都市計画区域制度の概要	4
	(2) 都市計画区域の指定方針	6
	(3) 都市計画区域と他法令との関係について	9
2	準都市計画区域	14
	(1) 制度の概要	14
	(2) 準都市計画区域の指定方針	15
3	都市計画区域マスタープラン	17
	(1) 都市計画区域マスタープランの制度概要	17
	(2) 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ	17
	(3) 都市計画区域マスタープランに記載する内容	21
4	区域区分(線引き)	22
	(1) 区域区分制度の概要	22
	(2) 区域区分に関する方針	24
	(3) 市街化区域の拡大・縮小に関する方針	26
5	広域調整	31
	(1) 広域調整制度の概要	31
	(2) 大規模集客施設の立地に関する広域調整	32
	(3) その他の広域調整	33
6	都市計画に関する周知や参画等	34
	(1) 基本的考え方	34
	(2) 都市計画に関する情報提供・発信	35
	(3) 都市計画への多様な主体の参画	37
3章	市町の都市計画等の活用指針	39
1	市町が定めるマスタープラン	39
	(1) マスタープラン制度の概要	39
	(2) マスタープランの位置づけ	42
	(3) マスタープランに記載する内容	46
2	市街化区域(用途地域)内における土地利用	50
	(1) 基本的考え方	50
	(2) 拠点市街地における土地利用	51
	(3) 一般市街地における土地利用	53
	(4) 産業系市街地における土地利用	55

3	市街化調整区域（用途白地地域）等における土地利用	61
	（1）基本的考え方	61
	（2）市街化調整区域における土地利用	62
	（3）用途白地地域における土地利用	64
	（4）その他の都市計画制度及び都市計画によらない土地利用規制・誘導	65
4	都市施設	70
	（1）基本的考え方	70
	（2）新たに決定又は変更する場合の考え方	71
	（3）長期未着手施設見直しの考え方	74
5	市街地開発事業	76
	（1）基本的考え方	76
	（2）土地区画整理事業	77
	（3）市街地再開発事業	77
6	都市防災	78
	（1）基本的考え方	78
	（2）災害リスクを踏まえた土地利用の見直し	79
	（3）安全性を高めるための都市施設の配置・整備	81
	（4）居住地の安全性向上	86
	（5）復興事前準備の取組	88
7	景観	89
	（1）基本的考え方	89
	（2）県全域の景観指針	90
	（3）市町による景観形成	90
8	自然的環境の整備又は保全	92
	（1）基本的考え方	92
	（2）都市における緑地配置の考え方	93
	（3）緑地の維持管理	94

1章 都市計画制度の運用方針・活用指針について

1 本編の目的と構成

(1) 目的

- ・第2編は、第1編で示した本県の都市づくりの基本的な考え方、中でも静岡県都市計画マスタープランで位置づけた都市づくりの目標や将来都市構造を実現するために、県が定める都市計画制度の運用の考え方、そして市町が都市計画決定又は変更を行う際に参考として活用すべき考え方を示すために策定したものである。

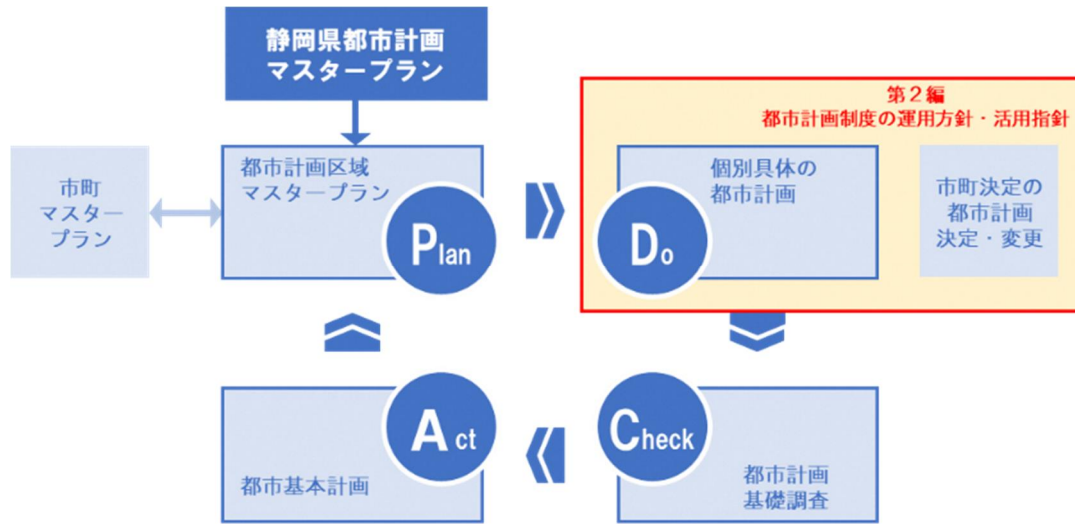


図 2-1-1 「第2編 都市計画制度の運用方針・活用指針」の位置づけ

(2) 構成

- ・第2編の構成は以下のとおりとなっている。

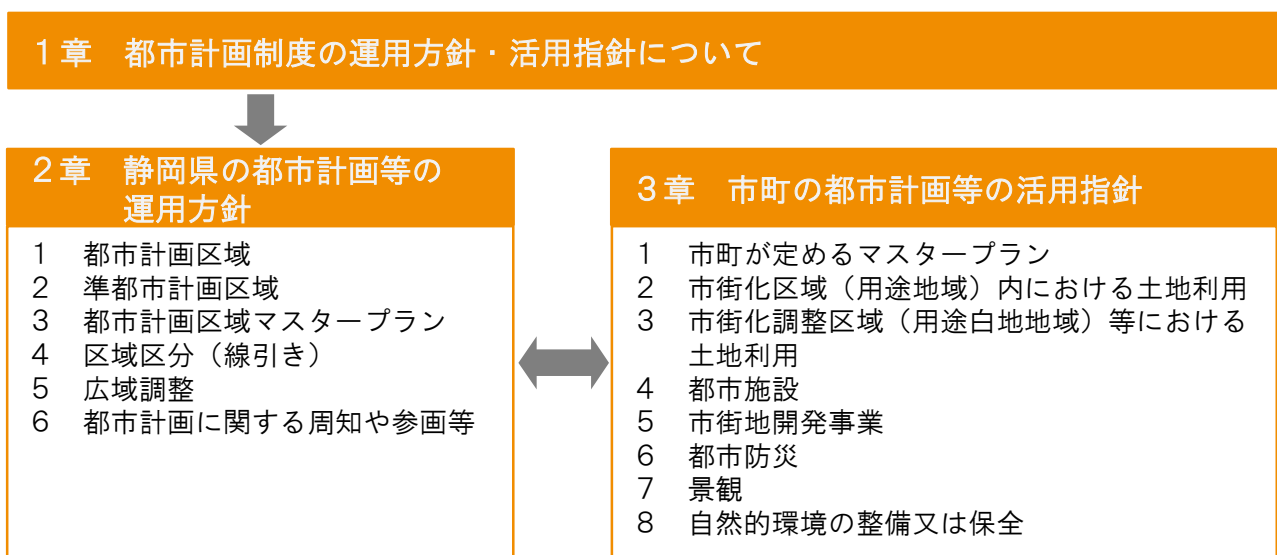


図 2-1-2 「第2編 都市計画制度の運用方針・活用指針」の構成

2 静岡県の都市計画制度運用の基本的考え方

(1) 時代に応じた適切な都市計画制度の運用

- ・都市計画分野において目指す将来像等を実現するには相当の期間を要することから、都市計画には一定の継続性や安定性が求められる。また、都市計画の制限は、住民や事業者等の開発・建築等に大きな影響を及ぼすことから、短期間で急激な変更を加えることは望ましくない。
- ・一方で、都市計画制度は、社会経済情勢の変化に対応して変更することが都市計画法第21条に規定されており、時代の変化に応じて、適切に制度運用の内容を見直していくことも必要である。
- ・また、都市計画法をはじめとする各種法律そのものが時代の変化に応じて改正を重ねられており、常に制度の見直しや新たな制度が創設されている中、都市を取り巻く課題解決に適した最新の制度導入についても検討することが必要である。
- ・本県では、都市計画区域マスタープランの策定、個別具体の都市計画見直し、都市計画基礎調査の実施、そして都市基本計画の策定というPDCAサイクルを通じて、その時代時代に応じた適切な都市計画制度運用を行っていくことを基本とする。
- ・このため、県と市町とで各種都市計画制度の運用に係る基本的な考え方を共有しつつ、それぞれの役割に応じた制度運用を適切に行うものとする。

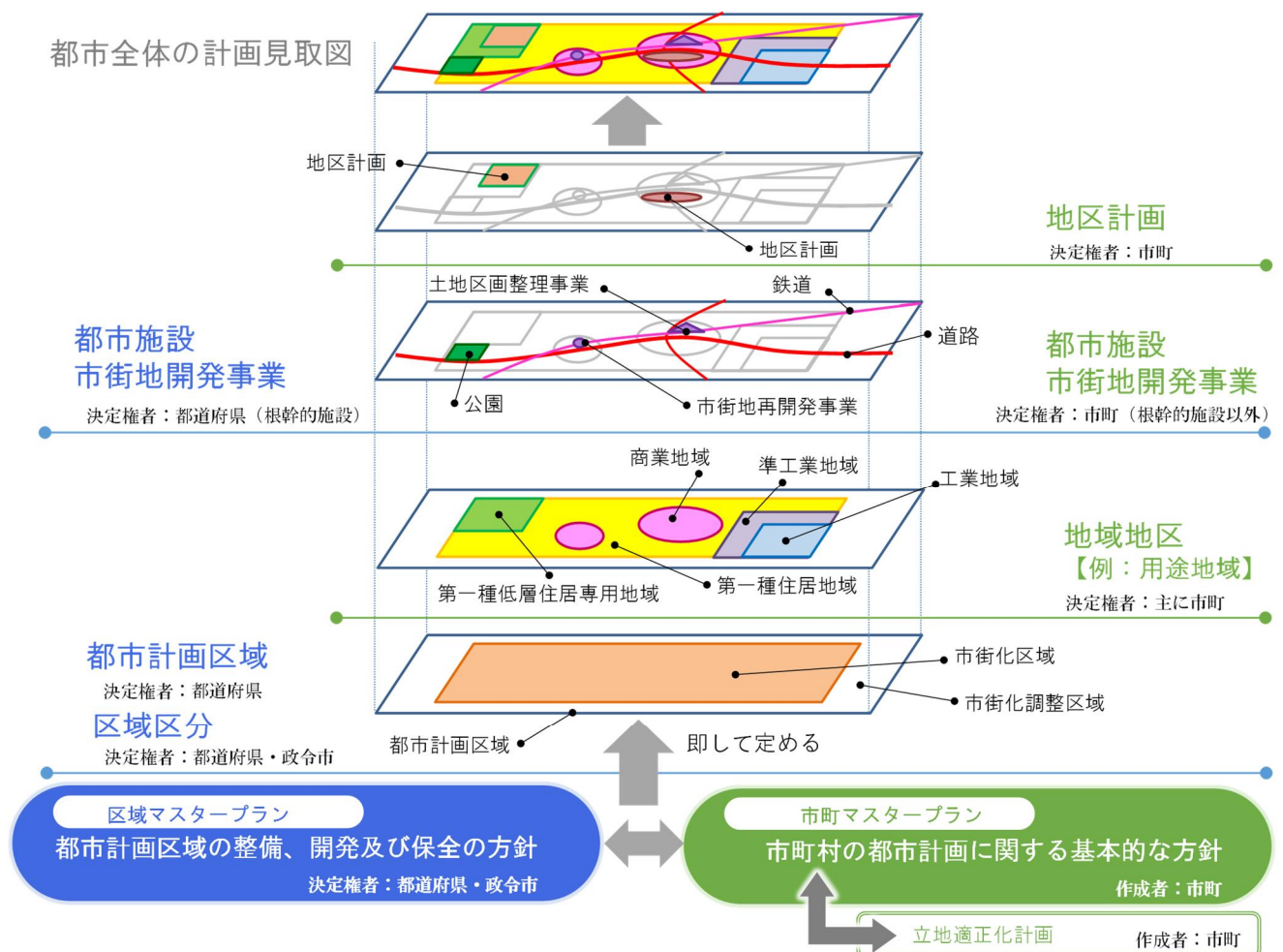


図 2-1-3 都市計画決定に関する県と市町の役割分担

表 2-1-1 都市計画の決定主体

県（政令市）	市町
◎都市計画区域	—
◎都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	○市町の都市計画に関する基本的な方針
◎都市再開発方針等	—
◎区域区分	—
◎地域地区のうち、都市再生特別地区、重要港湾等に係る臨港地区、歴史的風土特別保存地区等、一定の緑地保全地域等、流通業務地区、航空機騒音障害防止地区等 ◎二以上の市町の区域にわたり面積が10ha以上の風致地区、近郊緑地特別保全地区	○用途地域 ○県決定以外の地域地区（特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地域、特定用途制限地域 等）
◎広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設（国道・都道府県道、都市高速鉄道、流域下水道、産業廃棄物処理施設、一級河川・二級河川、流通業務団地など）	○県決定以外の都市施設
◎市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業については、大規模で国・都道府県施行見込みのものに限る）	○県決定以外の市街地開発事業
—	○地区計画

（2）都市計画以外の分野と連携した制度運用

- ・近年の都市計画は、従来の都市計画法に基づく土地利用規制や施設整備だけではなく、都市計画分野以外の施策や取組と連携して立案・実行することが重要となっている。
- ・特に、民間による開発や行動を都市づくりの中で効果的に誘導するためには、関連する分野の制度を幅広く活用することが必要であり、都市計画制度の運用はその土台となる取組であることを認識する必要がある。
- ・このため、第2編で示す各種都市計画制度についても、各制度単体での運用を検討するのではなく、各都市が目指す都市づくりの方向性を明らかにした上で、その他の施策や取組との連携を前提として運用の必要性や方向性を検討するものとする。

2章 静岡県の都市計画等の運用方針

1 都市計画区域

(1) 都市計画区域制度の概要

① 都市計画区域を指定する範囲

- ・「都市計画区域」は、都市計画法第5条に基づき都道府県が指定する、都市計画を策定する対象となる区域であり、都市計画制度上の都市の範囲である。
- ・指定範囲は「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」とされ、行政区域にかかわらず、複数の市町で一つの都市計画区域を形成する「広域都市計画区域」を指定することができる。

〔根拠法〕「都市計画法第5条」

都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

(以下略)

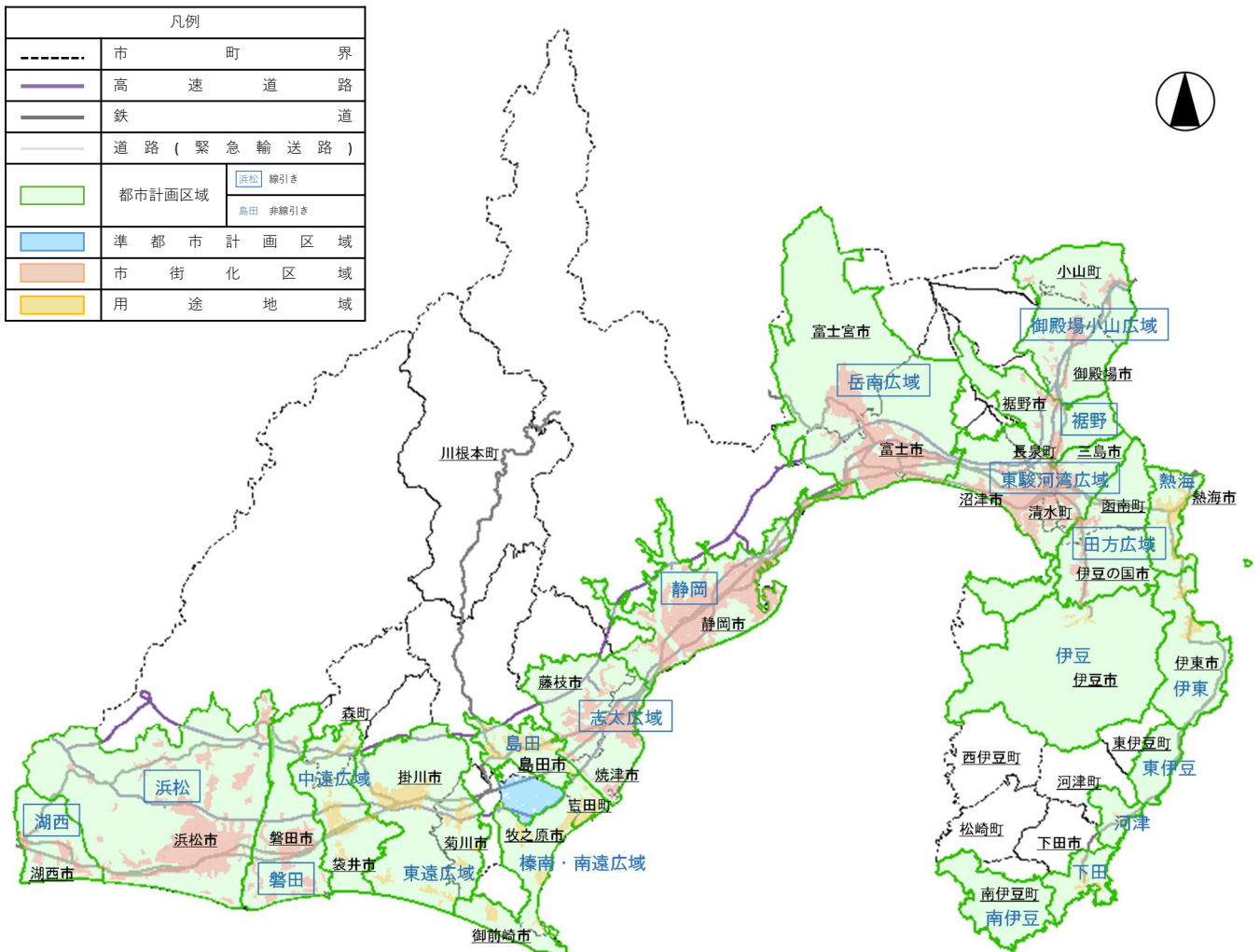


図 2-2-1 静岡県の都市計画区域等指定状況 (2021年(令和3年)3月時点)

② 都市計画区域指定による効果

- ・都市計画区域を指定することによって、都市計画法の諸規定が適用され、おおむね5年ごとの都市計画区域に関する基礎調査の実施（都市計画法第6条）、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の策定（第6条の2）等が義務づけられる。
- ・都市計画区域内では、計画的な開発を担保するために開発許可基準が適用され、市街化区域内では1,000㎡以上、市街化調整区域は全ての開発行為が許可対象となり、非線引きの都市計画区域では3,000㎡以上の開発行為が許可の対象となる。（都市計画区域外、準都市計画区域外は、10,000㎡以上の開発行為に対して許可が必要となる。）
- ・また、都市計画区域内では、都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図るため、建築基準法による集団規定（用途制限、接道義務、容積率、建蔽率、高さ制限など）が適用されることになるほか、都市計画事業に要する費用に充てるために、市町が目的税として都市計画税を徴収することができる（課税対象の区域は市町により異なる）。

(2) 都市計画区域の指定方針

① 都市計画区域の新規指定

- ・都市計画区域は、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」に対して指定することとされ、町村に対して新たに都市計画区域を指定する要件は、都市計画法施行令第2条に規定されている。
- ・現在、静岡県内で都市計画区域の指定がないのは、西伊豆町、松崎町、川根本町の3町のみであるが、都市計画法で定められた要件を満たし、かつ、今後新たな開発動向が見込まれ、計画的に基盤施設整備や施設の立地誘導を行うべきと判断される場合は、新たな都市計画区域の指定を検討することとする。

〔根拠法〕「都市計画法施行令第2条」

法第5条第1項（同条第6項において準用する場合を含む。）の政令で定める要件は、次の各号の一に掲げるものとする。

1. 当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。
2. 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね10年以内に前号に該当することとなると認められること。
3. 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3千以上であること。
4. 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
5. 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

② 都市計画区域の「拡大」

- ・都市計画区域周辺において開発が進展している場合や、計画的な整備・保全が必要な場合、既存の都市計画区域を対象とした指定範囲の拡大を検討するものとする。
- ・また、都市計画区域の指定のない3町において区域指定を検討する場合も、新たに単独の都市計画区域を指定するケースだけではなく、広域都市計画区域として既存の都市計画区域を拡大するケースも含めて検討するものとする。
- ・本県では、都市計画区域の拡大を検討するケースとして、次のようなケースを想定している。

ア. 計画的開発を規制・誘導する必要があるケース

⇒IC・SIC周辺や幹線道路の沿道など、新たな産業系団地等の開発を計画する場合や、道路等の基盤整備を行いつつ新たに立地する建築物や施設の用途や規模を計画的に規制・誘導する場合については、都市計画区域の指定を検討する。

⇒なお、対象区域が、既存の都市計画区域と隔たっており、かつ、新たな基盤整備を要しない場合は、都市計画区域ではなく、準都市計画区域の指定を検討する。

イ. 土地利用の整序が必要となっているケース

⇒既存の都市計画区域に近隣接する郊外部において、店舗や住宅などの開発・建設が無秩序に進んでいる場合は、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域とみなし、将来における都市施設の整備や市街地開発事業の実施に関する予定の有無と関係なく、原則として都市計画区域の指定を検討する。

ウ. 都市計画制度によって自然環境・景観の保全が必要なケース

⇒優れた自然環境や景観の保全を図る必要があるにもかかわらず、他法令による土地利用の規制が無い、又は緩やかなために、その保全の法的な担保がなされていない場合、都市計画法に基づく土地利用規制の有効性や妥当性を検証した上で、関係部局との調整のもと、都市計画区域の指定を検討する。

③ 都市計画区域の「縮小」

・都市計画区域の縮小については、区域解除の必要性や理由が十分にあるとともに、区域解除後の影響まで十分に検証されていることが必要であり、以下の条件を全て満たす場合にのみ検討を行うものとする。

ア. 都市としての整備、開発及び保全の必要性がないこと

⇒急峻な山地など、新たな開発が想定されず、都市的な整備を行う予定もない区域であって、都市計画区域を解除することに対して合理的な理由や説明がある場合

イ. 他法令による土地利用規制が実施されること

⇒都市計画区域を解除した後、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域のいずれかに含まれ、自然環境の保全等に関して他法令による土地利用規制が実施される場合

④ 都市計画区域の「再編」

- ・本県では、一体としての都市の広がりや、広域間で一体的に定めるべき都市計画を考慮して、複数の市町で1つの都市計画区域を形成する「広域都市計画区域」の指定を行っているほか、市町合併による行政区域再編とあわせて、都市計画区域の再編も進めてきたところである。
- ・本県では、合併前の市町間で社会的・経済的状况などの地域特性に相当な差異がない限り、一つの市町は原則として同一の都市計画区域に含めるものとする。
- ・また、都市計画区域は、行政区域にとらわれず、実質上一体の都市を形成している区域として定めることとされているため、人々の日常生活圏の広域化、対応すべき都市課題の広域化が進む状況を踏まえ、今後、次のような観点から、都市計画区域再編の検討を行うものとする。

ア. 都市としての一体性

⇒「土地利用の状況及び見通し」、「地形等の自然的条件」、「通勤通学等の日常生活圏」、「主要な交通施設の設置状況」等から、県内都市の一体性を検証し、一体的結びつきの強い都市に関しては、広域都市計画区域への再編を検討する候補とする。

⇒特に、都市計画区域を隔てて相互の市街化区域（用途地域）が接しており、道路等の都市施設も区域間を跨ぐように都市計画決定されているケースに関しては、再編を行う必要性が高い区域として検討を行う。

イ. 広域的な取組の必要性

⇒医療・福祉、消防・救急、廃棄物処理などの広域行政や、上位計画で位置づけられた圏域区分（総合計画、国土利用計画等）など、複数の都市で広域的な施設配置や事務運営を行っているケースに関しては、都市計画区域の再編を検討する候補とする。

⇒さらに、大規模集客施設や公共公益施設の立地、広域的な自然環境や景観の保全に関して広域調整を行う機会の多い市町に関しては、再編を行う必要性が高い区域として検討を行う。

表 2-2-1 都市計画区域の再編必要性の判断指標

区分		具体の判断指標
都市としての の一体性	土地利用の状況・見通し	○市街化区域の近隣接状況 ○市街化区域間の土地における開発動向
	地形等の自然的条件	○流域圏の一体性 ○急峻な山地等による分断状況
	通勤通学等の日常生活圏	○通勤通学圏 ○商圈
	主要な交通施設の設置状況	○国道等、骨格的幹線道路の配置状況 ○市町間を跨ぐ都市計画道路の配置状況
広域的な取 組の必要性	上位計画の圏域区分	○総合計画における圏域区分
	広域行政の圏域区分	○医療・福祉 ○消防・救急 ○廃棄物処理
	広域的な取組の範囲	○流域治水対策 ○広域景観 ○広域観光
	広域調整の必要性	○大規模集客施設等の立地に係る広域調整の頻度

〔参考〕「都市計画運用指針」(IV-1-1 1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方)

(1) 都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するべきである。

この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

(2) 近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとられることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましいが、

① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况等地域的特性に相当な差異がある。

② 地理的条件等により一体の都市として整備することが困難であること

等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合には、実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。また、区域区分を行っている都市計画区域を有する市町村と、区域区分を行っていない都市計画区域を有する市町村が合併した場合、当面の間、それぞれの都市計画区域をそのまま存続させることも考えられる。

なお、合併後の市町村の行政区域が複数の地理的に離れた区域である場合には、一の市町村であることのみを理由として、飛び地の形で都市計画区域を指定するべきではなく、あくまで実質的に一体の都市として整備、開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合かどうかによって判断すべきである。

(3) 都市計画区域と他法令との関係について

- ・ 国土計画に関する計画としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画及び国土形成計画法に基づく国土形成計画があり、これらは一体のものとして定めるものとされている。国土利用計画（全国計画）を基本として都道府県国土利用計画が、都道府県国土利用計画を基本として都道府県土地利用基本計画が策定されている。
- ・ 土地利用基本計画には、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5地域区分と、土地利用の調整等に関する事項が定められ、都市地域は、一体の都市として、おおむね都市計画法の都市計画区域に相当するものとされている。
- ・ また都市計画法を制度面からみると、都市計画法を基本法として関連する各種の個別法によって体系的に構成され、一連の法体系とそれを具体的に運用していくために必要な適用範囲、内容、関連法との関係等が、指針なり基準として補完されている。
- ・ 本県においては、「第五次静岡県国土利用計画」が平成29年3月に策定され、これに基づき「静岡県土地利用基本計画」が策定されていることから、これらを土地利用に関する上位計画として、関係する農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の4地域に関する法律との整合を図りながら、都市計画法及び関連する各種の個別法の運用を図っていく必要がある。なお、国土利用計画法が、都市計画法の上位に位置することから、都市計画区域の拡大にあたっては、静岡県国土利用計画審議会の審議を経て国土利用計画法第9条に基づく静岡県土地利用基本計画の都市地域を変更する必要がある。
- ・ 土地利用基本計画による地域区分は、都市地域には都市計画法第5条による都市計画区域が対応するなど、対応する個別規制法によって、土地利用のあり方が制限されている（注：それぞれの概念の定義上、若干の要件の加重により、必ずしも一対一には対応しない）。本県においてもほぼ全域が5地域に指定され、それぞれの個別規制法によって土地利用が制限されており、また都市計画区域であっても他法令による土地利用規制がかけられている地域もある。
- ・ 県内における都市計画法によらない土地利用規制としては、自然公園法による行為規制が都市計画区域の半分弱で行われている例や、農振法による行為規制が都市計画区域の半分弱で行われている例などが上げられる。これらの法制度はいずれも、用途地域が指定されていない区域で運用されており、特に、いわゆる非線引き都市計画区域の白地地域における土地利用規制・誘導に、都市計画法以外の法令が大きな役割を担っている。
- ・ 一方、個別規制法がかけられていても、例えば、本県では保安林以外の森林地域については、「経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるもの」とされ、「森林を他用途へ転用する場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ、災害の発生、環境の悪化等の支障をきたさないよう十分考慮するものとする」とされているが、森林法による林地開発許可制度では、1ha未満の開発行為に関しては、知事の許可を受けなくても良いことから、地域森林計画対象民有林において別荘等の開発が秩序なく進められることがある。
- ・ このため、地域の健全な発展と秩序ある整備のためには、より強制力のある個別法を利用することも検討する必要がある。

〔根拠法〕「国土利用計画法第7条」

都道府県は、政令で定めるところにより、当該都道府県の区域における国土の利用に関し必要な事項について都道府県計画を定めることができる。

〔根拠法〕「国土利用計画法第9条（土地利用基本計画）」

都道府県は、当該都道府県の区域について、土地利用基本計画を定めるものとする。

- 2 土地利用基本計画は、政令で定めるところにより、次の地域を定めるものとする。
 - 一 都市地域
 - 二 農業地域
 - 三 森林地域
 - 四 自然公園地域
 - 五 自然保全地域
- 3 土地利用基本計画は、前項各号に掲げる地域のほか、土地利用の調整等に関する事項について定めるものとする。
- 4 第2項第1号の都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域とする。
- 5 第2項第2号の農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域とする。
- 6 第2項第3号の森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域とする。
- 7 第2項第4号の自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるものとする。
- 8 第2項第5号の自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるものとする。
- 9 土地利用基本計画は、全国計画（都道府県計画が定められているときは、全国計画及び都道府県計画）を基本とするものとする。
- 10 都道府県は、土地利用基本計画を定める場合には、あらかじめ、第38条第1項の審議会その他の合議制の機関及び市町村長の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 11 都道府県は、前項の規定により市町村長の意見を聴くほか、市町村長の意向が土地利用基本計画に十分に反映されるよう必要な措置を講ずるものとする。
- 12 国土交通大臣は、第10項の同意をしようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
- 13 都道府県は、土地利用基本計画を定めたときは、遅滞なく、その要旨を公表しなければならない。
- 14 第10項から前項までの規定は、土地利用基本計画の変更（政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。

表 2-2-2 重複地域における土地利用のあり方

五地域区分	細区分	都市地域		農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区
都市地域	市街化区域及び用途地域	■										
	市街化調整区域	⊗	■									
	その他	⊗		■								
農業地域	農用地区域	⊗	←	←	■							
	その他	⊗	①	①	⊗	■						
森林地域	保安林	⊗	←	←	⊗	←	■					
	その他	②	③	③	④	⑤	⊗	■				
自然公園地域	特別地域	⊗	←	←	←	←	○	○	■			
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○	⊗	■		
自然保全地域	原生自然環境保全地域	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	←	⊗	⊗	■	
	特別地区	⊗	←	←	←	←	○	○	⊗	⊗	⊗	■
	普通地区	⊗	○	○	○	○	○	○	⊗	⊗	⊗	⊗

[凡例]



制度上は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。



相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。



相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。



土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。



原則として都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める。



森林としての利用の現況に留保しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。



原則として農用地としての利用を優先するものとするが、農業上との利用との調整を図りながら森林としての利用を認める。



森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める。



自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的な利用を図る。

表 2-2-3 農地・山林等の開発に係る法

法の種類	目的	都市的土地利用に係わってくる部分
農地法	この法律は、国内の農業生産の基盤である農地が現在及び将来における国民のための限られた資源であり、かつ、地域における貴重な資源であることにかんがみ、耕作者自らによる農地の所有が果たしてきている重要な役割も踏まえつつ、農地を農地以外のものにする 것을規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進し、及び農地の利用関係を調整し、並びに農地の農業上の利用を確保するための措置を講ずることにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、もつて国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ■農地の権利移動と転用許可規定 ・農地の転用の制限（4条申請） ・農地または採草放牧地の転用のための権利移動の制限（5条申請）
農振法 (農業振興地域の整備に関する法律)	この法律は、自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に關し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ■農用地区域内で開発行為（土地形質の変更、建築物・工作物の新・改・増築）を行う場合は、都道府県知事による許可が必要となる。
森林法	この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ■地域森林計画（法5条）の対象の民有林、保安林・保安施設地区・保安林予定森林では、次の開発行為（林地開発）が制限されている。 ・立木・立竹の伐採、損傷 ・土石・鉋物・樹根の採掘 ・宅地造成・開墾等の土地の形質の変更
自然公園法	この法律は、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、もつて国民の保健、休養及び教化に資することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ■自然公園法に定められた国立公園、国定公園では、次の開発行為が制限されている（一部は条件あるいは届け出により可能）。 ・建築物の新築・改築・増築 ・工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓 ・立木・立竹の伐採、損傷 ・土石・鉋物・樹根の採掘 ・宅地造成・開墾等の土地の形質の変更 ・河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響 ・汚水・排水を設備を設けて排出 ・広告物の掲出、設置 ・環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷 ・屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更 ・家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取 ・火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留 ・道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用 ・木竹の植栽
自然環境保全法	この法律は、自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の自然環境の保全を目的とする法律と相まって、自然環境を保全することが特に必要な区域等の自然環境の適正な保全を総合的に推進することにより、広く国民が自然環境の恵沢を享受するとともに、将来の国民にこれを継承できるようにし、もつて現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ■原生自然環境保全地域等では、次の開発行為が制限されている。ここに掲げられた行為を特別地区、海中特別地区で行う場合は、環境大臣への届け出が必要となる。 ・建築物の新築・改築・増築 ・工作物の新築・改築・増築、水面の埋め立て、干拓 ・立木・立竹の伐採、損傷 ・土石・鉋物・樹根の採掘 ・宅地造成・開墾等の土地の形質の変更 ・河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響 ・汚水・排水を設備を設けて排出 ・広告物の掲出、設置 ・環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷 ・家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取 ・火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留 ・道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用 ・木竹の植栽

表 2-2-4 森林法・自然公園法・自然環境保全法による開発行為の制限と許可

制限内容	地域地区区分		森林		国立公園・ 国定公園				自然環境 保全地域		
	地域森林計画対象民有林	保安林・保安施設	普通地域	特別地域	特別保護地区	海中公園地区	普通地域	特別地域	原生自然環境保全地		
建築物の新築・改築・増築			△				○	○	○		
工作物の新築・改築・増築、水面の埋立、干拓			△	○	○	○	○	○	○		
立木・立竹の伐採、損傷	△	○			○	○		○	○		
土石・鉱物・樹根の採掘	○	○	△	○	○	○	○	○	○		
宅地造成・開墾等の土地（海底）の形質の変更	○	○	△	○	○	○	○	○	○		
河川・湖沼等の水位、水量の増減への影響			△	○	○		○	○	○		
汚水・排水を設備を設けて排出				○	○	○		○			
広告物の掲出、設置			△	○	○	○		○			
環境大臣が指定する動植物の捕獲、殺傷、採取、損傷				○	○	○		○	○		
屋根・壁面・塀・橋・鉄塔・送水管等の色彩の変更				○	○						
家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取		○		△	○				○		
火入れ、焚き火等、物の集積・貯蔵・係留					○	○			○		
道路・広場・田・畑・牧場・宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域内で車馬・動力船・航空機の使用				○	○			○	○		
木竹の植栽				△	○				○		

(○：許可、△：届出)

注：面積あるいは高さ等による制限が加わることがあるので、詳細は個別法参照のこと。

2 準都市計画区域

(1) 制度の概要

① 制度創設の背景と目的

- ・「準都市計画区域」は、モータリゼーションの進展等により、都市計画区域外においても、高速道路IC周辺や幹線道路の沿道等を中心に開発行為及び建築行為が増加し、用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失などの問題を生じていることから、2000年（平成12年）5月の都市計画法の改正で創設された制度である。
- ・制度創設当初の指定権者は市町村であったが、2006年（平成18年）の法改正によって指定権者が都道府県へと変更され、農地を含む土地利用整序が必要な区域に対して広く指定できるよう、区域の指定要件についても緩和された。

② 準都市計画区域を指定する範囲

- ・準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば、将来における整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について指定するものである。

〔根拠法〕「都市計画法第5条の2」

都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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があると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（以下略）

③ 準都市計画区域指定により可能となるもの

- ・準都市計画区域を指定することによって、以下のような規制を適用することができる。
 - 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区を定めることができる。
 - 都市の機能確保や適正な市街地環境の確保を図るため、建築基準法による集団規定（用途制限、接道義務、容積率、建蔽率、高さ制限など）が適用される。
 - 3,000㎡以上の開発行為に対して、都道府県知事（政令市、中核市、特例市の区域内では当該市の長）の許可が必要となる。
- ・なお、準都市計画区域では、都市施設や市街地開発事業、そして地区計画に関する都市計画を定めることはできない。また、都市計画区域と異なり、都市計画税を徴収することはできない。

（２）準都市計画区域の指定方針

- ・準都市計画区域については、都市計画区域に準ずる区域としての役割を踏まえ、計画的な整備、開発までは行う必要はないものの、土地利用整序の必要性はある以下のようなケースにおいて指定を検討するものとする。
- ・準都市計画区域の指定に当たっては、現在生じている、あるいは今後生ずることが予測される土地利用上の課題に対して適切に対処できるように、一定の広がりをもった区域指定を行っていくものとする。

ア. 計画的開発を規制・誘導する必要があるケース

⇒既存又は新設の IC・SIC 周辺や幹線道路の沿道など、新たに立地する建築物や施設の用途や規模を計画的に規制・誘導する必要があるが、かつ、新たな基盤整備を要しない場合、準都市計画区域の指定を検討する。

イ. 土地利用の整序が必要となっているケース

⇒都市計画区域の近隣接において開発が拡散しているケースのうち、早急に都市施設の整備等を実施する予定がなく、かつ、対象区域の住民合意形成に時間を要するケースに関しては、将来の都市計画区域への編入を想定した上で、段階的な準都市計画区域の指定を検討する。

ウ. 都市計画制度によって自然環境・景観の保全が必要なケース

⇒優れた自然環境や景観の保全を図る必要があるが、前述した現行都市計画区域からの拡大が困難なケースの場合は、準都市計画区域の指定を検討する。

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅳ－２－１ Ⅱ）A（１）準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

- ① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、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、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等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がある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。
また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。
- ② 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。
- ③ しかしながら、例えば、人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（アクセス道路の利便性の低い山間部の集落、山岳部、人口集積のない離島の区域、出水等による危険の著しい河川沿いの区域等）については、原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。
また、例えば、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法による保安林等、自然公園法による国立公園の特別地域等）については、準都市計画区域に含めるべきではない。

- ④ 準都市計画区域の指定に当たっては、都道府県が、広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全のために必要な範囲について適切に指定すべきである。この場合、農地については、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、農用地区域内等に存する農地と重複して指定して差し支えない。
- ⑤ 法第5条の2第1項の「当該区域の自然的条件」には、当該区域の現状が水域であるか否かが当然に含まれ、現状において水域となっている区域が水域のままの状態での土地利用上の問題を惹起することがありえない以上、準都市計画区域に指定される区域には、法律上当然に水域は含まれないことに留意すべきである。
- ⑥ 法第5条の2第1項の「その他の法令」には、少なくとも次に掲げるものが含まれることに留意すべきである。（以下、具体法令は略）
- ⑦ 自然公園法又は自然環境保全法に基づく条例により土地利用規制が行われている区域においても、当該区域の土地利用規制の状況を勘案して、準都市計画区域を定めて土地利用の整序を行う必要があるか否かを判断すべきである。
- ⑧ 法第5条の2第1項の「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があると認められる」とは、将来都市計画区域として指定することを予定しているものではなく、また、都市計画区域の指定の要件、手続を緩和するものではないことから、都市計画区域の拡大につながるものではない。
- ⑨ 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、準都市計画区域を定める必要がある状況は発生しないものと考えられる。
- ⑩ 準都市計画区域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について準都市計画区域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

（注：文章中の法令名等については一部省略又は簡略化している。）

3 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の制度概要

- ・都市計画区域マスタープランは、2000年（平成12年）の都市計画法改正により創設され、従来、線引き都市計画区域のみを対象としていた「整備、開発又は保全の方針」に代わって、全ての都市計画区域において策定することとされたものである。
- ・都市計画区域マスタープランは、都市計画区域全体を対象として、都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針について、都道府県が一市町を超えた広域的な視点から定めることとなっている。

〔根拠法〕「都市計画法第6条の2」

都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
 - 二 都市計画の目標
 - 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

(2) 都市計画区域マスタープランの役割と位置づけ

① 都市計画区域マスタープランの役割

- ・都市計画区域マスタープランは、県が一市町を超えた広域の見地から定めるものであり、「静岡県都市計画マスタープラン」で示された都市づくりの目標や将来都市構造等を踏まえ、各都市計画区域の目標や市街地像を明らかにするものである。
- ・都市計画区域マスタープランでは、県土全体としてバランスの取れた都市構造を確立するため、区域区分、主要な拠点及び用途の配置、都市の骨格を形成する根幹的施設、広域的観点から保全すべき自然環境や景観など、広域的・根幹的な都市計画を中心に定めるものとする。
- ・また、都市計画区域マスタープランは、グリーンインフラの保全、流域治水対策の推進、大規模集客施設の立地調整など、広域的課題の調整を図る際の指針となるものであり、特に広域的な調整を必要とする都市圏においては、複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープラン」の策定を行うこととする。

② 都市計画区域マスタープランの位置づけ

- ・都市計画区域マスタープランと市町マスタープランは、いずれも都市計画法に位置づけられた計画であり、都市の将来像を示す計画が2つ存在し、どちらも都市計画を扱っているという二重構造が、住民等から見た分かりにくさの要因の一つになっている。
- ・特に、単独都市計画区域の場合、市町マスタープランで扱う行政区域の範囲よりも、都市計画区域の範囲の方が小さいことも多く、県が都市計画区域マスタープランを定めることの必要性が理解されにくくなっている。
- ・さらに、市町マスタープランと立地適正化計画については、計画体系上は一体的なマスタープランとされつつ、2つの計画がそれぞれ将来都市構造やまちづくりの方針を掲げるという重複性や不整合が、住民等から見た分かりにくさの要因の一つになっている。
- ・本県では、計画体系上の位置づけ及び各計画の役割を以下のように位置づけるものとする。

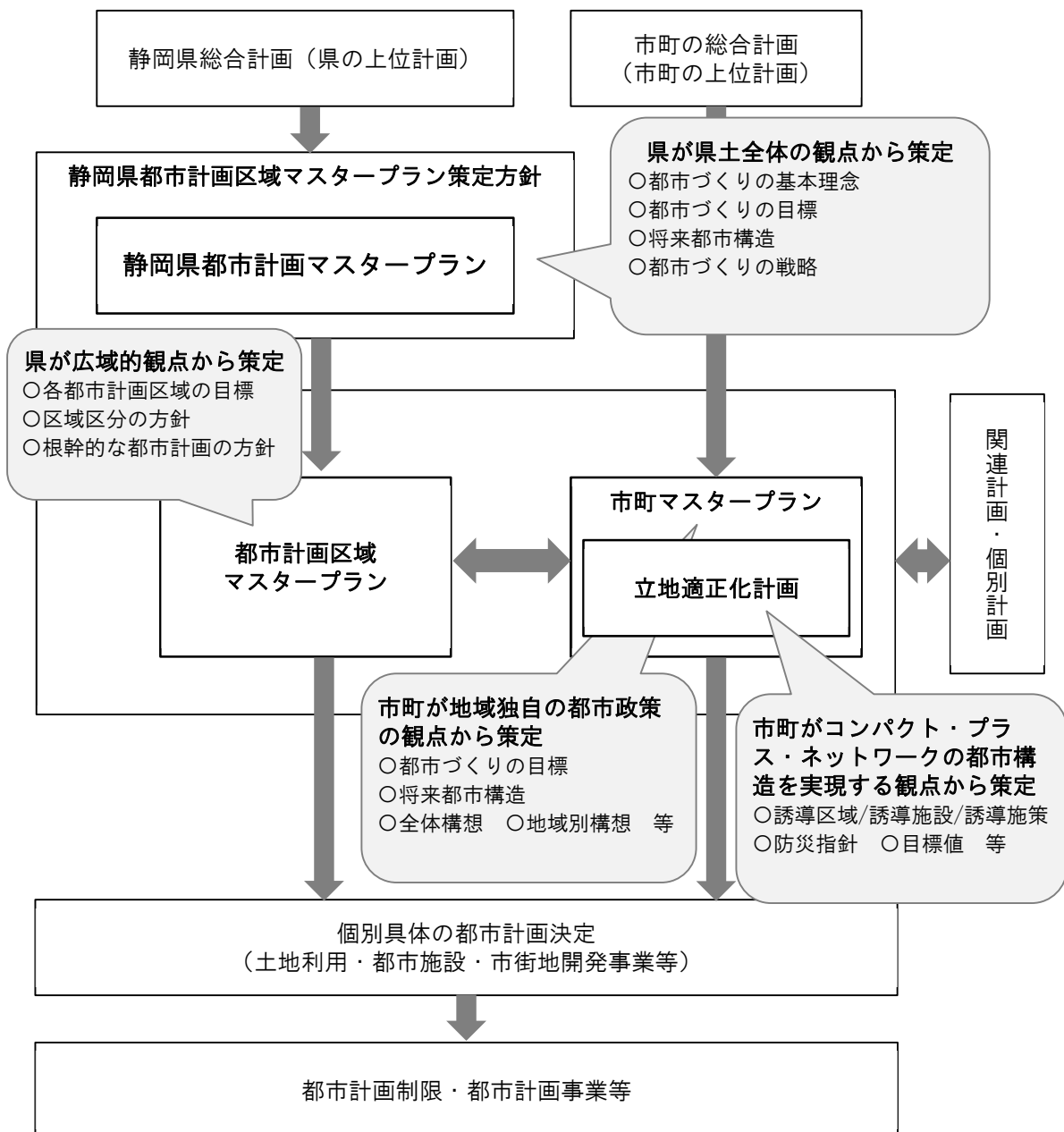


図 2-2-2 各マスタープランの計画体系上の位置づけ

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-1-2Ⅱ) 1. 都市計画区域マスタープラン：基本的考え方

- ① 都市計画区域マスタープランは、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。
- 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、広域調整を強化する必要がある場合
- 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樣ではないため、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 指定都市が都市計画区域マスタープランを定める場合には、都道府県知事は、隣接・近接する他の都市計画区域の現況及び今後の見通しを踏まえ、広域的課題の調整が図られるよう適切に内容を検討し意見の申出を行うべきである。
- ⑤ このような広域調整を図った都市計画区域マスタープランの策定方法としては、複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定したうえで、これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することが考えられる。

その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民に対する分かりやすさを保つ観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

また、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。

- ⑥ なお、このように、都市計画区域内の市町村間、あるいは都市計画区域間の調整を図る際には、人口減少の中でコンパクトシティを推進することの重要性に鑑みれば、都道府県は、特に立地適正化計画の作成等の取組を行っている市町村の意見に配慮することが重要である。
- ⑦ 都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい。

ただし、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

- 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 具体の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即することが必要とされるが、このことは、具体の都市計画が、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像、その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬を来たすものであってはならないという趣旨であり、個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランに盛り込まれていなければならないということではない。
- ⑩ 都市計画区域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都市計画区域の生活環境、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。
- ⑪ 都市計画区域マスタープランを定めるに当たっては、法第13条第1項第1号の趣旨から道路法（昭和27年法律第180号）に規定する道路整備計画と十分な調和を図る必要があり、この観点から道路担当部局との間で協議を図った上で案を作成することが望ましい。

(3) 都市計画区域マスタープランに記載する内容

- ・都市計画区域マスタープランでは、以下の内容について記載するものとする。(記載内容は第3編にて詳述。)
- ・都市計画区域マスタープランでは、都市の市街地の規模や都市構造に影響を与える施設等の立地など、広域的観点から定めるべき都市計画や広域的課題の調整に関する事項を中心に定めることとする。

表 2-2-5 都市計画区域マスタープランに記載すべき内容

記載項目		内容
1. 都市計画の目標 (定めるよう努める事項)	(1) 都市づくりの基本理念	→「静岡県都市計画マスタープラン」を踏まえ、概ね 20 年後の当該区域における都市づくりの基本理念を示す
	(2) 地域ごとの市街地像	→「都市づくりの基本理念」に基づき、地域ごとの都市機能(都市計画区域及びそれを含有する都市圏のなかで持つべき働き・役割)等を示す →都市拠点、産業系拠点の配置、及びこれら拠点間の連携を担う連携軸の配置を示す
	(3) その他	→社会経済情勢の変化等により発生している新しい社会的課題に対する都市計画としての対応等を示す →市町間又は都市計画区域間において広域調整を要する事項について示す
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 (必ず定める事項)	(1) 区域区分の決定の有無	→区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区分)を定めるか否かを示す →区域区分の有無を見直す必要がありながら、当面の見直しが困難な場合、その間実施すべき代替策の考え方を示す
	(2) 区域区分の方針	→区域区分を定める場合に、都市計画区域及び市街化区域における将来の人口や、産業の生産規模、就業構造等を示す
3. 主要な都市計画の決定方針 (定めるよう努める事項)	(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	→住宅地、商業地、工業地などの主要用途の配置方針をはじめ、良好な市街地を形成する上で必要となる土地利用の方針を示す →広域調整を要する大規模集客施設や公共公益施設の立地に関する方針や立地基準を示す
	(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	→都市の骨格を形成する主要な道路、下水道、河川などの都市施設の配置方針や整備目標を示す
	(3) 市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針	→木造建築物が密集し、未利用地等が混在する既成市街地など、都市づくり上の課題を抱える地域における市街地整備の方針を示す
	(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	→都市の枢要な緑地等の自然環境の整備、開発、保全の方針を示す(小規模な緑地や街区・近隣公園までは扱わない) →広域調整を要する広域的な自然環境や景観の保全に関する方針を示す

4 区域区分（線引き）

（1）区域区分制度の概要

① 区域区分制度創設の背景と目的

- ・「区域区分制度」は、1968年（昭和43年）の新都市計画法施行の際、昭和40年代の高度経済成長時代に顕在化した様々な都市問題に対応するために制定された制度である。
- ・当時の「都市」が直面していた最大の課題は、「急速な都市化に伴う土地利用の変革に対処すること」であり、「無秩序な市街化を抑制し、良好な都市水準を確保しつつ、望ましい都市形態を実現すること」が求められていた。そのため、将来形成されるべき都市形態を想定し、優先的かつ積極的に市街化すべき地域と、当面できる限り市街化を抑制すべき地域に分けて、段階的な市街化を図ることが必要とされ、都市計画区域の中を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2区域に「線引き」するという、「区域区分制度」が創設されることとなった。
- ・都市化に伴うスプロールは、全国共通の問題であるとの認識から、昭和43年当時は、都市計画区域は全て区域区分するという原則であったが、附則によって、当分の間、大都市等政令で定められた都市計画区域のみが対象とされることとなった。

② 区域区分選択制への移行

- ・区域区分制度は、2000年（平成12年）の都市計画法の抜本的改正によって、都道府県が地域の实情に応じて、区域区分の決定の有無を判断できる選択制へと移行した。
- ・2000年（平成12年）当時の認識は、「今後の都市政策は、いかにあるべきか（第2次答申）」（H12.2.8）において示されているように、「少子高齢化が急速に進行する中で都市への人口集中は沈静化し、我が国は安定・成熟した都市型社会の時代を迎えた」、というものであり、「人口が減少して市街化圧力がない都市にあっては、必ずしも区域区分を行う必要はない」、というものであった。
- ・しかし、本格的な人口減少社会を迎え、都市への人口集中は沈静化したものの、郊外部における市街地の拡散には歯止めがかからない状態が続くこととなった。

③ 現在の区域区分制度の考え方

- ・区域区分制度は、かつては段階的に市街地を拡大していくための手法であったが、現在では、計画的な整備及び維持更新を継続する市街地の範囲を明確にするとともに、郊外部の無秩序な開発から農地や自然環境を保全するという役割が大きくなっている。
- ・市街化区域内の農地については、「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に転換され、市街化区域内の農地を保全するための制度が導入されつつある。
- ・近年では、自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、災害ハザードエリアの分布を考慮した市街化区域の設定が重視されるようになっており、災害ハザードエリアを対象とする市街化調整区域への編入（逆線引き）も検討されるようになってきている。

〔根拠法〕「都市計画法第7条」

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
- 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

〔根拠法〕「都市計画法施行令第8条」

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
- 二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。こと。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 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
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- 二 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅳ－1－2 Ⅱ）1.（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）

（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。

なお、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるが、市街化区域内の緑地等は、都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能等により市街地の一部として良好な都市環境の形成に資するものであり、将来にわたって存在することが許容されている。特に、農地は、都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）に基づく都市農業振興基本計画（平成28年5月13日閣議決定）において、これまでの「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換されたことに十分留意すべきである。

(2) 区域区分に関する方針

① 静岡県における「区域区分」の基本的考え方

- ・人口減少時代に対応できる持続可能な都市構造を実現していくためには、市街地をコンパクトにして、その中の人口密度や都市機能集積を一定以上の水準で維持することが重要とされている。
- ・集約連携型都市構造の実現を目指す本県においては、都市機能の維持及び集約化を図るべき範囲、都市基盤施設の整備及び維持管理を継続する範囲、災害に強い安全な市街地を形成すべき範囲などを住民等にあらかじめ明示し、長期的な観点からゆるやかに都市構造の再編を進めていくための根幹的な土地利用コントロール手法として、引き続き区域区分制度の運用を続けるものとする。
- ・このため、県内都市計画区域に関しては、基本的には全て区域区分することが望ましいと考えられる。
- ・ただし、現行の非線引き都市計画区域に関しては、直ちに区域区分をしなくとも問題や影響が小さく、かつ区域区分に代わる規制・誘導手法が適切に運用されている場合に限って、区域区分を定めることを見送るものとする。
- ・また、現行の線引き都市計画区域に関しては、区域区分に代わる規制・誘導手法が適切に導入されることが確実な場合に限って、区域区分の廃止を検討するものとする。

② 区域区分の決定の有無の判断方法

- ・区域区分の有無を判断するにあたっては、市街地の低密度化と無秩序な拡散を防止し、集約連携型都市構造の実現を図る観点から、次の5つの指標から判断を行うものとする。
- ・なお、政令市に関しては、区域区分を行うことが都市計画法で義務付けられていることから、この判断指標は適用されない。

(判断方法は第3編にて詳述。)

■ 区域区分の有無を判断するための指標

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ①市街地内外の人口及び開発の動態 ②今後も整備・維持更新すべき施設の状況 ③自然的環境等の保全の必要性 ④周辺及び当該都市計画区域への影響 ⑤他法令や区域区分以外の都市計画制度による対応 |
|---|

③ 区域区分を行わない場合の代替方策

- ・区域区分を行わない場合は、区域区分に代わる方策によって、計画的な市街地形成と無秩序な市街地拡散防止の両者が確実に行われる必要がある。
- ・特に、区域区分を廃止する場合、立地適正化計画による市街地内への居住及び都市機能の誘導を行うとともに、用途地域や特定用途制限地域の指定、又は独自の土地利用条例の運用によって従前の規制内容から大きく変化させないことを原則とするものとする。
- ・また、非線引き都市計画区域の場合、市街化区域に係る都市計画基準を満たす区域が存在しないために区域区分の実施が困難な状況も想定されることから、区域区分に代わる方策が適切に運用されることが必要である。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-1-2 Ⅱ) 1. (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)**(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、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っ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。

なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関し、区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合がある。こうした場合においては、区域区分を存続すべきか廃止すべきかが課題となるが、従来区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることに困難が伴うことや、人口や世帯数等が増加傾向にないことのみをもって、安易に区域区分の廃止を結論付けることは適切ではなく、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域について適切に判断するべきである。この場合において、従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、従来区域区分を行っていなかった地域のうち、用途地域を指定している区域については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。

さらに、上記のように区域区分を廃止する場合に限らず、現時点で区域区分を行っていない都市計画区域においても、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、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。

（3）市街化区域の拡大・縮小に関する方針

① 基本的考え方

- ・市街化区域の規模については、将来の市街地として必要な面積を基準に設定する必要がある、いわゆる「人口フレーム方式」を基本として将来の市街化区域面積の算定を行うことが原則となっている。
- ・ただし、人口フレーム方式は、人口増加に伴う市街地拡大に対応するための算定方法であり、人口減少に対応してコンパクトな市街地へと更新していく必要がある現在においては、市街地の規模を設定する手法として限界があることが指摘されている。
- ・本県では、人口フレーム及び産業フレームを算定した上で市街化区域の規模を設定することを基本とするが、市街化区域の規模の見直しにあたっては、持続可能な集約連携型都市構造を実現していく観点から必要性を検討し、その結果をもって市街化区域の拡大又は縮小を行うこととする。
- ・なお、政令市には区域区分の決定権限が移譲されていることから、区域区分の見直しについても政令市の判断によって決定を行うこととなるが、市街化区域の拡大又は縮小を検討する際には県全体の考え方と整合を図ることが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅳ－１－２ Ⅱ）１．（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

（区域区分の考え方）

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

1) 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである。

あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。また、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させることも検討すべきである。

なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である。

2) 良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要がある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導のみで足りるかを検討すべきである。

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあつては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上も評価し得る優良な農地の喪失につながるおそれがある。

このため、区域区分は、市街地がどのように形成されるかの見通しに立って判断されるべきである。

さらに、区域区分を行った都市計画区域において、市街化区域周辺部で、地域の实情により、農地等に介在する形の市街化が見込まれる場合には、市街化区域へ編入することが適当か、あるいは法第34条第11号に定める開発許可に係る条例によるべきかを適切に判断するべきである。

3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。

〔参考〕「都市計画運用指針」(IV-2-1 B 1. 市街化区域(1) 基本的な考え方)

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積(以下単に「フレーム」という。)をそのまま即地的に割り付ける方式(いわゆる人口フレーム方式)を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。
- ② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定又は変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。(いわゆる保留フレーム)
- 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 市街化区域「拡大」の考え方

- ・今後、人口減少が進む中にあることは、住宅用地の確保を目的として市街化区域を拡大する必要性は低く、むしろ低密度化によって増加する市街化区域内の空地等低未利用地の有効利用を図りながらコンパクトな都市を目指す必要があることから、原則として、新たな住居系市街地を対象とする市街化区域の拡大は行わない。
- ・ただし、防災等の観点から、市街化区域内の住宅用地の範囲を見直す必要があり、かつ、市街化区域外に住宅用地を確保する必要がある場合、現行の市街化区域の代替として市街化区域の拡大を検討することは考えられる。
- ・新たな商業開発は、郊外部においては無秩序な市街地拡散や交通渋滞等の要因となることから、商業系市街地を対象とする市街化区域の拡大は今後も原則行わない。
- ・一方、新たな産業用地（工業用地・流通業務用地）については、ICへのアクセス性などの交通条件や、一団の土地確保の必要性から、市街地内より郊外部において確保するのが妥当であるケースもあることから、工業系市街地を対象とする市街化区域の拡大は、今後も柔軟に検討するものとする。
- ・なお、市街化区域を拡大する際には、法令及び都市計画運用指針に示された市街地の基準に適合する土地のみを対象とし、特に、浸水、津波、土砂災害等の災害の発生の恐れのある土地は新たな市街化区域の範囲に含めないものとする。

③ 市街化区域「縮小」の考え方

- ・市街化区域内には、空き地や跡地などいわゆる低未利用地のほかに、計画的に保全すべき農地や自然地が存在しており、これらの土地については、関係機関との協議調整の上で市街化区域の縮小を検討することも必要である。
- ・また、近年災害ハザードエリアの分布状況に関する調査が進められたことで、現行の市街化区域内にも多くの災害ハザードエリアが分布することが判明している。災害リスクを重視した土地利用へと転換していく過程においては、これら災害ハザードエリア内における新たな開発・建築は抑制すべきであり、比較的市街地形成が進んでいないケースや、安全なエリアへの移転等が検討されるケースについても、市街化区域の縮小を検討することも必要である。
- ・さらに、今後、人口減少等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、立地適正化計画の内容も踏まえつつ、将来的に市街化区域の縮小を行う可能性も視野に入れて、今後の整備、開発及び保全の方向性を検討することが必要である。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 B (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) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね10ha以上の規模の一団の農用地を指すものであること。
 - 3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。
 - 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
 - 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、森林法に規定する地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区(市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。)を指すものであること。
- ② ①のほか、次に掲げるような土地の区域は市街化区域に含めないことが望ましい。
- 1) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの
 - 2) 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地地区の指定や、当該農地を含む区域について田園住居地域の指定を行わないもの
- 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) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。
 - a 既成市街地に連続していること。
 - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
 - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。
 a又はbの判断に当たっては、例えば、以下の条件を参考とすることも考えられる。
 - ・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である、おおむね500m(当該施設からおおむね500mの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである40%を超える場合にあっては、その割合が40%となるまで範囲を広げることは可能(ただし徒歩圏域である1kmを超えないこと)以内の区域
 - 2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。

また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

 - a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域

- b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域
 - c 民間開発事業者による計画開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域
 - d 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域
 - e その他都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域
- 3) 公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第27条の処分の制限の登記があったものについては、市街化調整区域の設定を行わないことが望ましい。
- 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。

5 広域調整

(1) 広域調整制度の概要

① 広域調整制度創設の背景と目的

- ・都市計画における「広域調整」は、2006年（平成18年）の都市計画法改正によって都市計画法第19条第5項に規定された制度であり、市町村が都市計画の決定又は変更する場合の都道府県知事との協議手続において、都道府県知事が関係市町村から意見の聴取等を行うことができるよう定められたものである。
- ・大規模集客施設等の立地は、当該都市のみでなく、周辺都市の人やモノの流れ、ひいては都市構造そのものにも大きな影響を与えることから、都道府県がこれら市町村間の広域調整を担うための制度として確立されたものである。

〔根拠法〕「都市計画法第19条」

(1・2 略)

- 3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）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。
- 4 都道府県知事は、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から、前項の協議を行うものとする。
- 5 都道府県知事は、第三項の協議を行う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。

② 広域調整手続きの考え方

- ・大規模集客施設の立地に関する広域調整手続きの考え方は都道府県によって異なり、これら施設の立地を許容すべき範囲をあらかじめ都道府県が規定し、広域的観点からいわば立地を規制、誘導するタイプと、市町村の都市政策を重視して、市町村からの都市計画変更案を受けて個別にその立地妥当性について評価、調整を行うタイプとに大きく分けることができる。
- ・前者のタイプに関しては、都市計画の中心的役割を果たしている市町村の自主性・主体性が考慮されないという面があり、後者のタイプに関しては、住民等や関係者に対して事前に都市構造の変化が明示されないという面がある。
- ・市町村の自主性を尊重しつつ、広域調整の透明性を確保するためには、都市計画区域マスタープラン等の上位計画において、大規模集客施設等の立地に関する指針・基準を明示しつつ、具体の都市計画の決定又は変更に際して、関係する市町村間で十分な調整を行うという手続きを取ることが重要である。

(2) 大規模集客施設の立地に関する広域調整

- ・本県では、「市町各種都市計画の決定又は変更に伴う広域調整要綱」（2007年（平成19年）9月13日施行）を定めており、市町が、床面積10,000㎡以上の大規模集客施設の立地を目的とした各種都市計画の決定又は変更をしようとする場合に、広域の観点からの判断を適正に行えるよう、県が関係市町に意見の開陳を求めることとしている。
- ・市町が、大規模集客施設の立地を目的として当該市町の各種都市計画の決定等を行う場合は、法令等の規定に基づく県との協議に先立ち、県に対してその旨を報告する必要がある。県は、当該各種都市計画の決定等に関する関係市町の意見を聴取するための広域調整説明会を開催し、関係市町等から出された意見を取りまとめ、土地利用の外部性の観点から判断し、当該市町に対し広域の観点による県の意見を通知することとなっている。

表 2-2-6 広域調整の概要

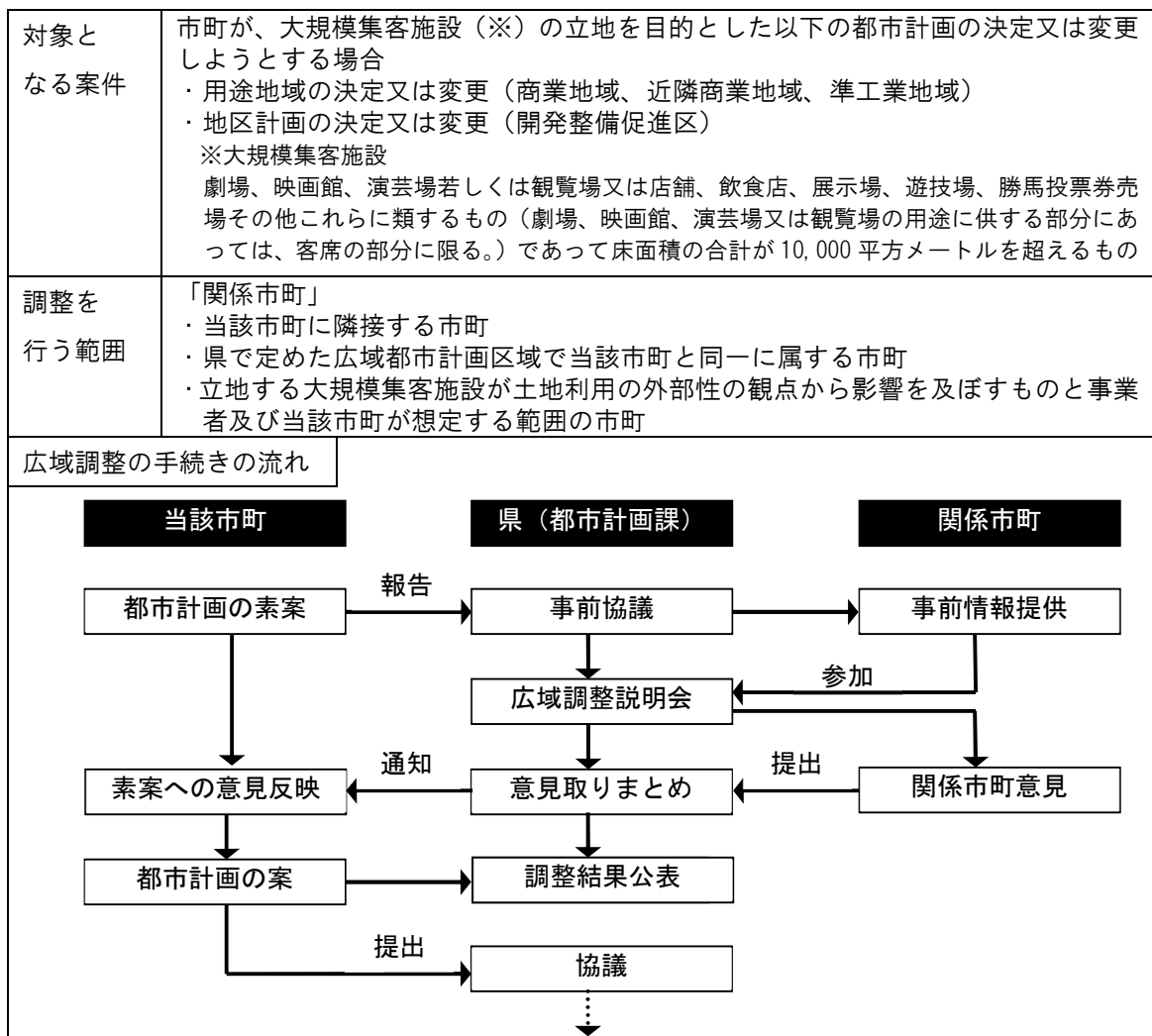


表 2-2-7 広域調整の実施状況

地区名	調整完了時期
磐田市豊田PA周辺地区	2007年（平成19年）5月
富士市国久保地区	2007年（平成19年）11月
富士宮市駅南地区	2008年（平成20年）2月
沼津市東椎路地区	2016年（平成28年）3月

（3）その他の広域調整

- ・大規模集客施設等に係る広域調整以外に、広域的な自然環境や景観の保全等に関しても、一つの市町だけでなく、ある程度の広がりをもった観点から共通の方針や統一的なルールを設定した方が、取組の効果をより高く発揮することができる。
- ・また、一つの市町における先駆的な取組は、周辺都市においても積極的に取り入れられていくべきであり、広域レベルで一体的・総合的な取組へと拡大・発展させることで、その都市圏全体が魅力や利便性をより高めていくことも期待される。
- ・このため、本県では、大規模集客施設関連以外の広域調整にも重点を置き、都市計画区域マスタープランの中で、広域的に取り組むべき施策の考え方や方向性を示すことで、県が担うべき広域調整機能の充実を図るものとする。
- ・また、必要に応じて複数の都市計画区域を対象とした都市計画区域マスタープランの策定を検討するほか、複数の市町で広域的な立地適正化計画を策定する動きを支援するなど、計画策定の段階から市町が広域調整に関わる仕組みを強化するものとする。

表 2-2-8 広域調整の対象とすべき取組（例）

対象	具体的内容
広域景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・富士山の眺望・景観の保全 ・広域的な海岸景観の保全 ・幹線道路等の沿道景観の改善
自然環境保全	<ul style="list-style-type: none"> ・河川の流域保全、水質改善等 ・広域的なグリーンインフラの保全・創出 ・その他、市町間に跨る自然環境の保全（富士山等）
都市防災	<ul style="list-style-type: none"> ・流域治水対策など広域的な防災対策 ・災害ハザードエリアにおける土地利用規制内容の調整 ・沿岸部～内陸部の移転に関する検討
土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域（白地地域）における規制強化 ・大規模集客施設以外の特定施設の立地規制強化

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅲ-2 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、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。

6 都市計画に関する周知や参画等

(1) 基本的考え方

- ・都市計画を担う主体は、住民や地域組織、事業者・企業、その他各種まちづくり組織等へと拡大しており、計画から整備、運用、維持管理、更新まであらゆる段階にわたって多様な主体が都市計画に参画する時代を迎えている。
- ・これら各主体が自発的に都市計画やまちづくりについて考え、それぞれの立場や役割に応じた活動を展開するには、より多くの人に都市計画に関する情報や参画機会を提供していく必要がある。
- ・また、まちづくり分野のDX推進にあたっては、都市計画情報等を活用した企業活動や研究等が幅広く行われるよう、多様な都市計画情報をリアルタイムで更新・共有する必要がある。
- ・ただし、都市計画の制度や仕組みは専門的で複雑なため、住民等にとってわかりづらいとの指摘もあり、住民等が都市計画に対する理解を深め、積極的にまちづくりに参画できるようにするため、行政が分かりやすい情報を発信するとともに、住民等の積極的な意向や思いを都市計画へと反映させる努力を続けていく必要がある。

〔参考〕「都市計画運用指針」(V 1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方)

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街の在り方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

さらに、質の高いまちづくりを推進するためには、地域の実情をきめ細かに把握し、身の回りの課題に自ら対処しようとする住民団体等の主体的な取組を後押しするなど、民間と行政との連携・協働を促進することが重要である。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである。

（2）都市計画に関する情報提供・発信

① 都市計画情報の充実とオープン化

- ・本県では、インターネット上の「都市計画情報GIS」を通じて、県内の都市計画情報や災害危険区域、屋外広告物規制情報等を公開している。このうち、都市計画情報としては、土地利用（都市計画区域、区域区分、用途地域、その他の主な地域地区等）、都市計画道路、都市計画公園等の位置情報を地図上で確認できるようになっている。
- ・なお、都市計画情報GISは、「静岡県統合基盤地理情報システム」の一部を構成するものであり、このシステムでは、都市計画情報以外にも、南海トラフ巨大地震の被害想定、地質情報、文化財情報のほか、農産物直売所やおすすめスポットまで網羅している。
- ・こうしたGIS情報は、大学等による調査・研究に活用されるようオープン化しているが、住民等にとっても視覚的に理解しやすい情報であることから、都市計画に対する住民等の理解を深めるツールとして今後も充実を図り、積極的に活用する。
- ・市町の都市計画情報サービスについても積極的に活用する。
- ・また、概ね5年に1回実施している都市計画基礎調査の調査結果についても、今後オープン化を進める。

② 3D都市モデルの普及・活用

- ・本県では、まちづくりDXの一環として、建物や道路・河川・砂防・港湾など3次元オブジェクトに情報を付与した3D都市モデルのデータを全県で整備し、一般公開に向け作業を行っている。
- ・3D都市モデルは、都市空間そのものをサイバー空間上で再現する都市空間情報プラットフォームであり、様々な都市活動データを3D都市モデルに統合し、フィジカル空間とサイバー空間の高度な融合を実現することで、都市計画立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことが可能となる。
- ・今後は、県・市町だけでなく、大学、企業等による一般利用が普及するよう、活用事例等も含め、広く情報提供・発信に努める。

■ 沼津市における 3D 都市モデルの開発・活用のイメージ

- ・都市活動データ等と連携し、各種分野での応用を想定したデジタル基盤として、「3D 都市モデル」を作成してオープン化（PLATEAU オープンデータポータルサイト（G 空間情報センター）で 3D 都市モデルをダウンロードすることが可能）。

【沼津市の 3D 都市モデルサンプル】



（出典：沼津市ホームページ）

- ・沼津市では、スマートフォンのカメラ画像から取得した情報と 3D 都市モデルを照らし合わせることで車両の自己位置を推定する「VPS(Visual Positioning System)」を本県と連携して開発し、安価で効率的な自動運転システムの活用に向けた社会実験を実施。（2021 年 7 月～2022 年 3 月）

【3D 都市モデルを活用した自動運転システムのイメージ】



（出典：国土交通省ホームページ）

（3）都市計画への多様な主体の参画

① 提案制度・申出制度の積極的活用

- ・都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）は、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とするための制度であり、土地所有者、NPO法人、まちづくりの推進に関して経験と知識を有する団体等が、都市計画区域マスタープラン等の方針を除く都市計画全般（地域地区、市街地開発事業、都市施設、地区計画等）に関して県又は市町に提案することができる。
- ・計画を提案するためには、以下の要件を満たす必要があるが、このうち区域の規模に関しては、対象とする計画内容や対象となる区域の規模を考慮し、県又は市町の条例によって0.1ha～0.5ha未満の範囲で引き下げることができる。
- ・なお、県及び一部の市町では、提案に対して円滑かつ迅速に対応するため、必要な書類や手続の流れ等を要綱・要領として既に定めているが、今後は、全ての市町において提案制度が活用できるよう促すとともに、住民等に対しても提案制度の仕組み等について周知に努める。

■ 都市計画提案の要件（一般的な要件）

- 提案を行う区域は0.5ha以上の一団の土地であること（0.1～0.5ha未満の範囲で引き下げ可能）
- 都市計画区域マスタープラン等の都市計画に関する方針や都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- 提案区域内の土地所有者の2/3以上の同意が得られていること（人数及び地積）
- 提案者となれる者
 - ・提案区域の土地所有者等
 - ・まちづくりNPO法人
 - ・一般社団法人又は一般財団法人その他の営利を目的としない法人
 - ・独立行政法人都市再生機構
 - ・地方住宅供給公社
 - ・まちづくりの推進に関し経験と知識を有するもの

- ・また、地区計画申出制度（都市計画法第16条第3項）は、住民等が地域の課題や将来像について話し合い、合意形成された内容を地区計画として都市計画決定できるように創設された制度であり、それぞれの市町の条例で制度化を図ることで、住民又は利害関係人から地区計画案を申出できるようになる。
- ・地区計画制度は、自分の地域に関心と責任を持つようとする住民等が、自分たちの地域の将来像やルールを明確にしていく取組の中で非常に重要な役割を担う制度であることから、今後は、各市町において合意形成に向けての支援も含めて積極的に運用していくことが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」(V 3. 都市計画の提案制度)

(都市計画の提案制度の基本的考え方)

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5まで及び第75条の9に規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。これは、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることが可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加の在り方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるものである。また、都市計画協力団体として市町村長に指定された住民団体、商店街組合等については、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの課題に対処する小規模な計画提案も可能である。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望ましいものである。

② 官民連携によるまちづくり

- ・都市づくり・まちづくりに対する住民ニーズが多様化・複雑化し、行政主導によるサービスから公共施設の整備や運営を含む様々な都市づくり・まちづくりの場面に民間のアイデアやノウハウ、さらに資金や人材を幅広く取り入れることが重要となってきた。
- ・このため、「静岡県 PPP 手法導入検討指針」に基づき、公共施設の整備・維持管理をはじめ、様々な行政サービス提供の場面において、PFI を含めた多様な公民連携手法（PPP 手法）の活用を積極的に検討する必要がある。
- ・また、地域独自の課題を発見し、それらを解決するためには、道路や公園等の公共空間だけでなく、民間が所有する多様な空間と一体的に取り組む必要があり、利用者となる住民や事業者等の目線に立ったまちづくりを進める必要がある。
- ・こうした官民連携によるまちづくりは、単なる空間整備にとどまることなく、まちなかでの活動や賑わいを生み出し、さらには新たな事業や雇用を生み出す効果も期待されることから、今後とも積極的に取り組むものとする。

③ エリアマネジメントによるまちづくり

- ・県内を含む全国各地で展開されるようになったエリアマネジメントは、住民や民間事業者が主体となって地域を「育てていくこと」が活動の特徴であり、そのことにより、地域における良好な環境や地域の価値を持続的に維持・向上させることが期待できる。
- ・エリアマネジメントの活動は、大規模プロジェクトや商店街から身近な住宅地まで、様々な形態・方法で行われており、特に近年では、公共空間を活用した活動やイベントなど、公共貢献を含む連携が多く行われている。
- ・今後は、都市計画に参画する主体の裾野を広げつつ、様々な場面でエリアマネジメントの取組を展開するための支援を積極的に行うものとする。

3章 市町の都市計画等の活用指針

1 市町が定めるマスタープラン

(1) マスタープラン制度の概要

① 市町マスタープラン

- ・市町マスタープランは、1992年（平成4年）の都市計画法改正により創設されたマスタープランであり、住民に最も近い立場にある市町が、その創意工夫の下に、住民の意見を反映させて、都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるために創設されたものである。
- ・市町マスタープランは、行政区域全体を視野に入れながら、地域住民等の意向や市町独自の都市政策なども反映して、柔軟かつきめ細かい計画として定めることができるようになっている。

〔根拠法〕「都市計画法第18条の2」

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、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を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

② 立地適正化計画

- ・立地適正化計画は、2014年（平成26年）の都市再生特別措置法改正によって創設された計画であり、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とする都市づくりを進めていくことを目的に創設されたものである。
- ・立地適正化計画は、従来の土地利用や都市施設等に関する計画に加え、都市機能や居住の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進するために、居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めることができるようになっている。
- ・また、2020年（令和2年）の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画の記載事項の一つに「防災指針」が追加され、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要とされた。

〔根拠法〕「都市再生特別措置法第81条」

市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 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

二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）

四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項

イ 誘導施設の整備に関する事業

ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業

ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

五 居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項

六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

③ 地域公共交通計画

- ・地域公共交通計画は、2020年（令和2年）に改正された「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」によって規定された計画であり、地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を明らかにする「マスタープラン」としての役割を果たすものである。
- ・地域公共交通計画では、従来のバスやタクシーといった既存の公共交通サービスを最大限活用した上で、必要に応じて自家用有償旅客運送やスクールバス、福祉輸送、病院・商業施設・宿泊施設・企業などの既存の民間事業者による送迎サービス、物流サービス等の地域の多様な輸送資源についても最大限活用する取組を盛り込むことで、持続可能な地域旅客運送サービスの提供を確保することが求められている。

(2) マスタープランの位置づけ

① 市町マスタープラン

- ・市町マスタープランは、自治体経営の視点から重視する都市政策を定めるものであり、地域固有の課題や住民等の要望に応じて、地域に密着した事項をきめ細かく定めることが望ましい。
- ・特に、都市計画提案制度や地区計画申出制度を活用する際には、その内容の妥当性を評価できる指針や根拠が求められることから、市町マスタープランでは、都市計画区域マスタープランよりも具体性や即地性を有した計画内容を定めることが望ましい。
- ・また、都市計画区域外も含めて行政区域全体を計画対象にできることも踏まえ、都市計画制度だけでは対応できない各種課題への対応や、農林漁業・観光などの産業振興や、教育、福祉などの観点から必要となる都市政策についても柔軟に取り入れていくことが期待される。
- ・さらに、今後は都市防災の一環として復興事前準備に係る内容も検討することが重要であり、独立した事前都市復興計画の策定が困難な場合においては、市町マスタープランの中にそれら内容を記載することが望ましい。

② 立地適正化計画

- ・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、市町マスタープランの一部として位置づけられる計画である。
- ・市町マスタープランでは、長期的に目指すべき都市の将来像や都市構造を明確にすることを重視するのに対し、立地適正化計画では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造に向けて、都市機能や居住の立地を誘導するための具体方策とそのプロセスを示すことを重視することが望ましい。
- ・特に、非線引き都市においては、線引きの代替措置として立地適正化計画を活用し、居住誘導区域等への緩やかな立地誘導を進めることが望ましい。
- ・立地適正化計画は、様々な行政分野にまたがるものであり、公共交通、防災、土木等の部署横断的な検討を行うことが望ましい。
- ・加えて、立地適正化計画は、まちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが望ましい。
- ・また、防災指針を含めて、施策達成状況に関する目標値を定めることから、継続的・定期的な進捗管理と評価を通じて、施策内容等を柔軟かつ機動的に見直していくことが望ましい。

③ 地域公共交通計画

- ・地域公共交通計画と立地適正化計画の関係は車の両輪に例えられることが多く、両計画が互いに連携することで、都市に必要な機能、居住の集約及び集約された地域における公共交通の充実という好循環を実現することが期待されている。
- ・そのため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりにおいては、主に「コンパクト」の領域を担う立地適正化計画と「ネットワーク」の領域を担う地域公共交通計画の2つの計画間の連携・調整を十分に図ることが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-1-2Ⅱ) 2. 市町村マスタープラン：基本的考え方

- ① 市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定められることが望ましい。

この際、土地利用、各種施設の整備の目標等に加え、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案した将来ビジョンを明確化し、これを踏まえたものとするのが望ましい。

- ② 市町村マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即したものとするとともに、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第4条に基づく市町村計画等に即したものとすることが望ましい。

- ③ 市町村マスタープランは、個別施策、施設計画等に関する事項の羅列にとどまらず、その相互の関係等にも留意し、市町村の定める具体の都市計画についての体系的な指針となるように定めることが望ましい。

- 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貯留浸透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。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-1-3) 1. 立地適正化計画：基本的考え方

(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。

(都市のスポンジ化への対応)

人口減少・高齢化が急速に進む中であっては、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
- 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。

（3）マスタープランに記載する内容

① 市町マスタープラン

- ・市町マスタープランについては、持続可能な都市構造、効率的な都市経営を実現する観点から、各市町の目標や将来像を掲げるのが望ましく、各市町が直面する社会的課題の違いに応じて、記載する項目や内容についても柔軟に設定することが望ましい。
- ・市町が住民と地域に密着したまちづくりを展開していくためには、都市計画の制度や事業だけに限定するのではなく、まちづくりに関連する様々な分野の政策や方策も併せて検討することが求められる。このため、市町マスタープランの策定にあたっては、必要な関係部局と調整を図りつつ、住民の意向や固有の課題等を踏まえて、都市計画で定める内容以外の政策・方策も柔軟に盛り込むことが望ましい。
- ・一方、県土全体の観点からは、県と市町が一体となって集約連携型都市構造の実現を目指すことが必要であり、さらに、脱炭素社会形成のように国レベルの観点から全市町が取り組んでいかなければならない施策もある。このため、このような国、県、又は広域において、都市計画のスタンダードとして要請される事項に関しては、市町マスタープランでも具体的な取組の方向性を検討する必要がある。
- ・また、都市計画区域マスタープランが広域の観点を重視するのに対し、市町マスタープランでは地域に密着した観点を重視し、地域の特性や課題に応じて、土地利用の密度構成、建築物の用途や形態、小規模な農地や緑地の保全、道路・公園等の配置などに関する方針をきめ細かく明らかにすることが望ましい。

表 2-3-1 市町マスタープランに記載すべき内容（例）

記載項目		内容
0. はじめに	(1) 計画の目的等	→計画の目的と位置づけについて整理
	(2) 計画の対象等	→計画対象区域、計画年次、計画構成等について整理
1. 都市の現況・課題	(1) 都市の現況	→都市の特性、都市を取り巻く社会経済情勢、都市に求められる役割や方向性等について整理
	(2) 都市の課題	→都市計画上の課題に加え、都市づくり全般の課題についても整理
2. 都市づくりの目標	(1) 都市の将来像	→目指すべき都市像及び将来都市構造、重点を置く目標や都市政策について整理
	(2) 将来フレーム	→目標年次において想定する人口等の将来指標について整理
3. 全体構想	(1) 土地利用の方針	→主要用途の配置に加え、土地利用の密度構成、用途の複合化や純化に関する方針、及び市街地の整備・改善の方針等について整理
	(2) 都市交通の方針	→公共交通を含めた都市内の交通体系の方針を整理し、道路等の施設整備方針について整理
	(3) 都市防災の方針	→都市が抱える災害危険性を示した上で、防災・減災対策の具体的内容、復興事前準備の取組を整理
	(4) 都市景観の方針	→都市の景観資源を示した上で、景観の保全・活用の方針及びその具体的手法を整理
	(5) 水・緑の保全の方針	→都市を取り巻く貴重な自然環境の保全に加え、都市内の水や緑の保全・活用の方針及びその具体的手法を整理
	(6) その他都市施設の整備方針	→今後都市計画施設として配置・整備を行う施設の考え方について整理
	(7) その他	→都市固有の課題や目標に応じて、柔軟にテーマを設定
4. 地域別構想	(1) 地域の特性と課題	→地域の特性や固有の課題、さらに地域のまちづくりの経緯を整理した上で、今後地域として取り組むべき課題について整理
	(2) 地域の将来像	→地域のまちづくりの方向性や重点テーマを整理するとともに、地域内の拠点等の配置の考え方を整理
	(3) 地域のまちづくり方針	→土地利用、交通、地区施設、防災、景観など、地域レベルで展開する詳細なまちづくりの方針を整理
5. 実現化方策	(1) まちづくり推進体制	→多様なまちづくり主体との協働・連携のあり方や具体の推進体制について整理
	(2) 都市計画の見直し	→マスタープランを踏まえて今後見直しを進めていく都市計画の考え方について整理

② 立地適正化計画

- ・立地適正化計画については、国が「立地適正化計画作成の手引き」を作成し、計画策定に際して調査・分析・検討すべき事項を整理しているため、手引きに示された計画構成や調査内容等を参考に計画策定を進めることが望ましい。
- ・ただし、立地適正化計画は、様々な都市計画課題に応じて定めるべき事項が変化しており、手引きも毎年のように改訂が重ねられていることから、策定又は改訂時の最新の制度内容に即して計画構成・計画内容を検討する必要がある。
- ・また、居住誘導区域と都市機能誘導区域及び誘導施設の検討に関しては、市町によってその設定順序や設定プロセスが異なることが想定され、計画構成・計画内容についてはそれらも踏まえて設定する必要がある。
- ・立地適正化計画では、誘導区域・誘導施設に関して即地的かつ具体的に設定する必要があることから、都市の現況分析の段階において、詳細かつ定量的に都市構造の分析を実施することが重要であり、それら分析結果に基づいて適切に計画内容が定められるよう留意する必要がある。
- ・なお、都市の骨格構造（将来都市構造）を検討する際、さらに、公共交通ネットワークと連携した誘導区域の設定、誘導施策の検討を行う際には、地域公共交通計画で定める内容と整合を図る必要がある。
- ・防災指針の作成にあたっては、地域防災計画、国土強靱化地域計画、市町マスタープランの都市防災の方針、防災都市づくり計画など、市町が実施するハード・ソフトの防災・減災対策に係る計画と内容の整合を図ることが望ましい。
- ・また、防災指針の防災・減災対策に関しては、国、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、市町が講じる施策と併せて幅広く記載することが望ましい。特に、国や県が実施する防災・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、市町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。

表 2-3-2 立地適正化計画に記載すべき内容（例）

記載項目		内容
0. はじめに	(1) 計画の目的等	→計画の目的と位置づけについて整理
	(2) 計画の対象等	→計画対象区域、計画年次、計画構成等について整理
1. 都市の現況・課題	(1) 都市の現況	→人口分布、都市機能分布、公共交通、災害ハザード分布の現状と将来見通しについて整理
	(2) 都市の課題	→都市構造の観点からみた課題についても整理
2. まちづくりの基本方針	(1) まちづくりの方針	→課題解決に向けて何をどのように変えていくかというターゲットとストーリーを整理
	(2) 都市の骨格構造	→市町マスタープラン等を踏まえて目指すべき都市構造を整理（又は再掲）
3. 誘導区域と誘導施設の設定	(1) 都市機能誘導区域	→都市全体における都市機能配置の考え方や公共交通網形成の考え方、さらに都市構造における拠点形成の考え方を踏まえて、都市機能を誘導すべき区域を設定
	(2) 誘導施設	→都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を設定（都市機能誘導区域の種別ごとに設定）
	(3) 居住誘導区域	→生活サービス及び公共交通の利便性や災害リスク等を踏まえて、居住を誘導すべき区域を設定
4. 誘導施策の設定	(1) 都市機能を誘導するための施策	→都市機能を誘導するための財政上、金融上、税制上の支援措置を設定
	(2) 居住を誘導するための施策	→居住を誘導するための財政上、金融上、税制上の支援措置を設定
5. 防災指針	(1) 災害リスク分析と課題の抽出	→災害ハザードエリアのうち災害リスクの高いエリアを抽出し、地区ごとの防災上の課題を整理
	(2) 取組方針、スケジュール、目標値の設定	→課題を踏まえた取組方針と具体的取組、それらのスケジュールと目標値を設定
6. 目標値と評価方法	(1) 目標値の設定	→施策の実施状況や施策の有効性を評価するための指標及び目標値を設定
	(2) 計画の評価方法	→計画策定後の評価実施時期、評価実施方法、評価実施体制等について整理

2 市街化区域（用途地域）内における土地利用

（1）基本的考え方

- ・市街化区域又は用途地域（以下「市街化区域等」という。）は、都市基盤投資と民間建築投資を通じて多くの都市機能や人口が集積し、多様な都市活動が展開される空間であり、安全性、快適性、利便性等を考慮して多様な都市的土地利用を計画的に配置すべき空間である。
- ・市街化区域等は、住宅地、商業・業務地、産業地のほか、公園等の公共空間から構成されることから、目指すべき市街地の姿を明らかにした上で、計画的な都市施設配置と一体的に個別の開発や建築を適切に規制・誘導する必要がある。
- ・このため、用途地域以外の地域地区や地区計画等も活用しながら、実効性の高い土地利用制限及び建築制限を実施するほか、立地適正化計画等を活用して、積極的に居住や都市機能の立地誘導を図っていく必要がある。
- ・また、人口減少時代においては、市街化区域等の中に低未利用地が増加するほか、郊外部や他都市との競合によって市街地の空洞化が進む恐れもあることから、「人」を中心に暮らしやすく働きやすい環境を整備するとともに、様々な都市活動による賑わいが新たな投資を呼び込むような取組を展開することが重要となる。
- ・なお、これからの市街化区域等は、人口減少や自然災害への対応、脱炭素社会やDX等への適合をはじめ、従来の市街地形態からの変化が求められており、民間主導のまちづくりも積極的かつ柔軟に受け入れていくための土地利用制度が重要となる。
- ・市街化区域等の土地利用構成は一般的に次図のようなイメージであり、以下それぞれのエリアにおける土地利用の考え方を示すものとする。

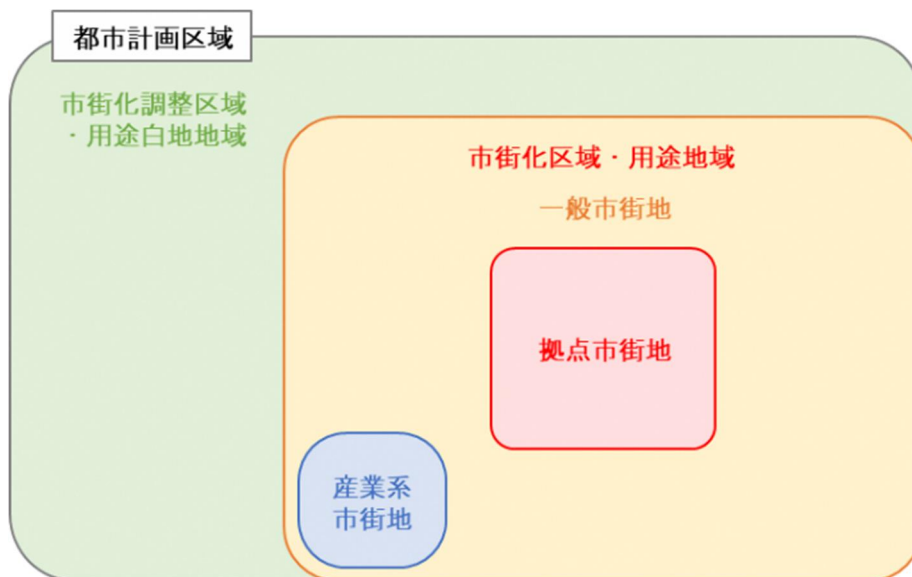


図 2-3-1 市街化区域等の土地利用構成イメージ

(2) 拠点市街地における土地利用

- ・都市計画において「拠点」と位置づけられるエリアは、様々な都市機能が集積し、多くの居住・産業が集積するエリアであり、立地適正化計画において都市機能誘導区域と居住誘導区域に位置づけられるべきエリアである。
- ・これら拠点を中心に形成される拠点市街地においては、多様な用途が複合的に組み合わせられた密度の高い土地利用を形成するとともに、都市機能や公共交通等を持続的に確保するための一定の人口密度を維持する必要がある。
- ・また、拠点市街地では、徒歩や自転車、公共交通等で移動可能な「人」中心の都市空間を形成すると併せて、各種災害への対策やまちなかの賑わい創出等により、安全性、快適性、利便性を備えた質の高い都市空間を形成する必要がある。

① 各種都市機能の立地誘導と計画的な用途複合化

- ・拠点市街地は、商業・業務のほか、医療・福祉、文化・教育、観光・娯楽、行政、そして居住といった多様な機能を集約する必要があるため、土地の高度化・高密度化を目指すとともに、複数の用途の混在・複合化が可能な土地利用規制を指定することが望ましい。
- ・このため、拠点市街地では、商業・業務等を中心に多様な用途が許容され、かつ高い容積率・建蔽率が指定できる商業系用途地域を適切に指定・運用すべきである。ただし、商業系用途地域内では、風俗営業施設等の立地による環境の悪化や、日照・通風の阻害による居住環境の悪化などのおそれもあるため、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、特定用途誘導地区、あるいは地区計画の運用により、用途規制や形態規制を補完することが望ましい。
- ・また、土地の高度利用を促進すべき地域に対しては、地域の特性や周辺への影響等を考慮した上で、高度利用地区、特定街区、地区計画等の容積率緩和制度を活用することが望ましい。
- ・なお、高度化や複合化を許容するために無計画に用途緩和や容積率緩和等を行うべきではなく、立地を誘導すべき都市機能（誘導施設）に限定して容積率や用途規制を緩和する特別用途地区を活用するなど、必要な範囲で効果的な緩和を検討すべきである。

表 2-3-3 用途複合化や高度利用等において活用が想定される地域地区又は地区計画

地域地区	<ul style="list-style-type: none"> ○特別用途地区 ○特例容積率適用地区 ○高層住居誘導地区 ○高度地区 ○高度利用地区 ○特定街区 	(立地適正化計画の誘導区域内のみ) <ul style="list-style-type: none"> ○居住環境向上用途誘導地区 ○特定用途誘導地区
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ○高度利用型地区計画 ○用途別容積型地区計画 ○街並み誘導型地区計画 	

② 賑わいのある空間創出

- ・拠点市街地においては、徒歩や自転車、公共交通等によって暮らすことができる環境を提供するため、車中心から「人」中心の空間へと転換していくことが望ましい。具体的には、道路の空間見直しによる歩道・自転車道の確保・拡大、道路空間の広場化、沿道民有地のオープン化等を通じて、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進することが考えられる。
- ・また、商業業務地において居住機能を確保する必要がある場合、逆に、マンション等の共同住宅低層階に商業・業務機能を確保する必要がある場合は、住居又は商業・業務施設の併設を定めた特別用途地区や地区計画を活用することが望ましい。

③ 拠点市街地内の低未利用地の有効活用

- ・空き地、空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、拠点市街地の生活利便性や魅力の低下につながることから、拠点内に立地を誘導すべき都市機能や居住の受け皿として低未利用地を積極的に活用することが望ましい。
- ・具体的には、立地適正化計画の策定を通じ、誘導施設や居住の立地支援に関する各種補助事業を積極的に活用するほか、低未利用土地権利設定等促進計画等の制度を活用して、低未利用地の集約及び活用を促進することが考えられる。
- ・また、拠点市街地内に大規模遊休地が存在する場合には、民間への対話型市場調査等を通じて開発需要や開発条件を探るとともに、開発事業内容に応じて基盤整備や規制緩和等を行うなど、官民連携による土地の有効活用を検討することも考えられる。

④ 災害に対する安全性向上

- ・拠点市街地では、道路や公園などのオープンスペースが不足し、建築物が密集した市街地が形成されているケースが多く、特に、城下町や宿場町を起源として古くから成立した市街地内には延焼等の災害危険性の高い木造密集市街地が形成されているケースもみられる。
- ・このため、拠点市街地内では、土地利用の高度化・高密度化と一体的に建築物の耐震化・不燃化を促進することが重要であり、高い容積率・建蔽率が指定された地域を対象として防火地域又は準防火地域を指定することが望ましい。
- ・また、地震等による火災発生時における避難地や避難路を確保するほか、幹線道路の整備及び沿道の不燃化を通じて延焼遮断帯を形成するなど、燃えにくいまちづくりを進めることが重要である。
- ・なお、拠点市街地においては、防災の観点だけで対策を進めるのではなく、まちなかの景観改善や多くの人々が利用可能な公共空間確保といった、市街地の魅力向上の観点からも対策のあり方を検討することが望ましい。
- ・拠点市街地内に洪水、津波、土砂災害等の災害リスクがある場合、都市機能及び居住の安全性確保を図る観点から、計画的かつ重点的な防災対策を講じることが望ましい。

（3）一般市街地における土地利用

- ・拠点市街地周辺の一般市街地は、住宅を中心に構成されるエリアであり、立地適正化計画により居住誘導区域に指定されるエリアとそれ以外のエリアから構成される。
- ・このうち、居住誘導区域が指定される一般市街地では、一定の人口密度の維持を目指すことが必要であり、日常的に利用する生活サービス機能の確保や公共交通等の移動手段の確保が求められるほか、災害に対する安全性の確保又は改善も求められる。
- ・一方、居住誘導区域以外の一般市街地においては、住宅と農地が混在する低密度な土地利用になっているケースや、洪水や津波等の災害リスクを持つケースが想定され、ゆとりある住環境を保全しつつ、新たな基盤整備や住宅開発を抑制する選択も考えられる。
- ・このため、一般市街地においては、減少していく人口の適正配置、選択と集中によるインフラ等の維持・更新、災害リスクを考慮した土地利用などの視点から、市街地のあり方を段階的に見直していくことが必要となる。

① 良好で安全な居住環境の保全

- ・一般市街地では、良好な居住環境の形成・保全を重視し、目指すべき市街地の形態に応じて、住居系用途地域が適切に指定、運用されることが望ましい。
- ・ただし、計画的に開発された住宅地を除くと、低層住居専用地域以外の住居系用途地域が指定されているのが一般的であり、実態の土地利用よりも緩い用途規制、形態規制となっているケースが多いため、望ましくない用途の立地を制限する特別用途地区、地区計画等を定めるほか、高度地区、景観地区、地区計画等の運用により、高さをはじめとする建築物の形態に関する制限をきめ細かく設定することが望ましい。
- ・一般市街地のうち特に居住誘導区域に関しては、良好な居住環境を将来にわたって維持するために、道路、公園、下水道等のインフラの長寿命化及び計画的な維持・更新を検討することが望ましい。
- ・また、居住誘導区域内に洪水、津波、土砂災害等の災害リスクが残る場合、居住空間の安全性確保を図る観点から、計画的かつ重点的な防災対策を講じることが望ましい。

② 日常生活に必要な都市機能の配置

- ・低層住居専用地域においては、住居以外の用途に対して厳しい制限がかけられており、スーパー等の店舗が立地できないために、居住者、特に高齢者の買い物行動に支障が生じているケースが見られる。また、低層住居専用地域には低い容積率・建蔽率が指定されているため、居住者の高齢化や家族構成の変化にあわせて多世代型住居への建て替えが困難な場合もある。
- ・こうした場合、用途地域の種別や容積率・建蔽率の見直しを検討することが考えられるが、現在の良好な居住環境を保全することも必要であることから、地区計画による用途制限や形態制限をかけつつ、必要な範囲で緩和が可能となるよう用途地域を見直すなど、用途地域よりも地区計画を主体とした土地利用規制へと移行させていくことが考えられる。

③ 一般市街地内の農地等の保全・活用

- ・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。
- ・また、市街化区域においては、一般市街地内に残る農地を都市にあるべき農地として位置づけ、積極的に生産緑地地区の指定を進めることが望ましい。
- ・一般市街地内で発生する空き地や空き家に関しては、拠点市街地内のような都市機能や居住の受け皿とする方向性よりも、ゆとりある居住空間形成の観点から有効活用することが望ましい。具体的には、多世代型住宅への建て替えや菜園付き住宅としての利用、周辺住民に利用される公園や緑地等としての活用が考えられる。
- ・なお、こうした宅地の円滑な流動、又は暫定的な公共利用を可能にするためには、用途地域等による土地利用規制手法では限界があり、地域の住民等が土地所有者に代わって利用、管理できるための協定締結やエリアマネジメントなど、地域住民等によるまちづくりのルールを導入することが望ましい。

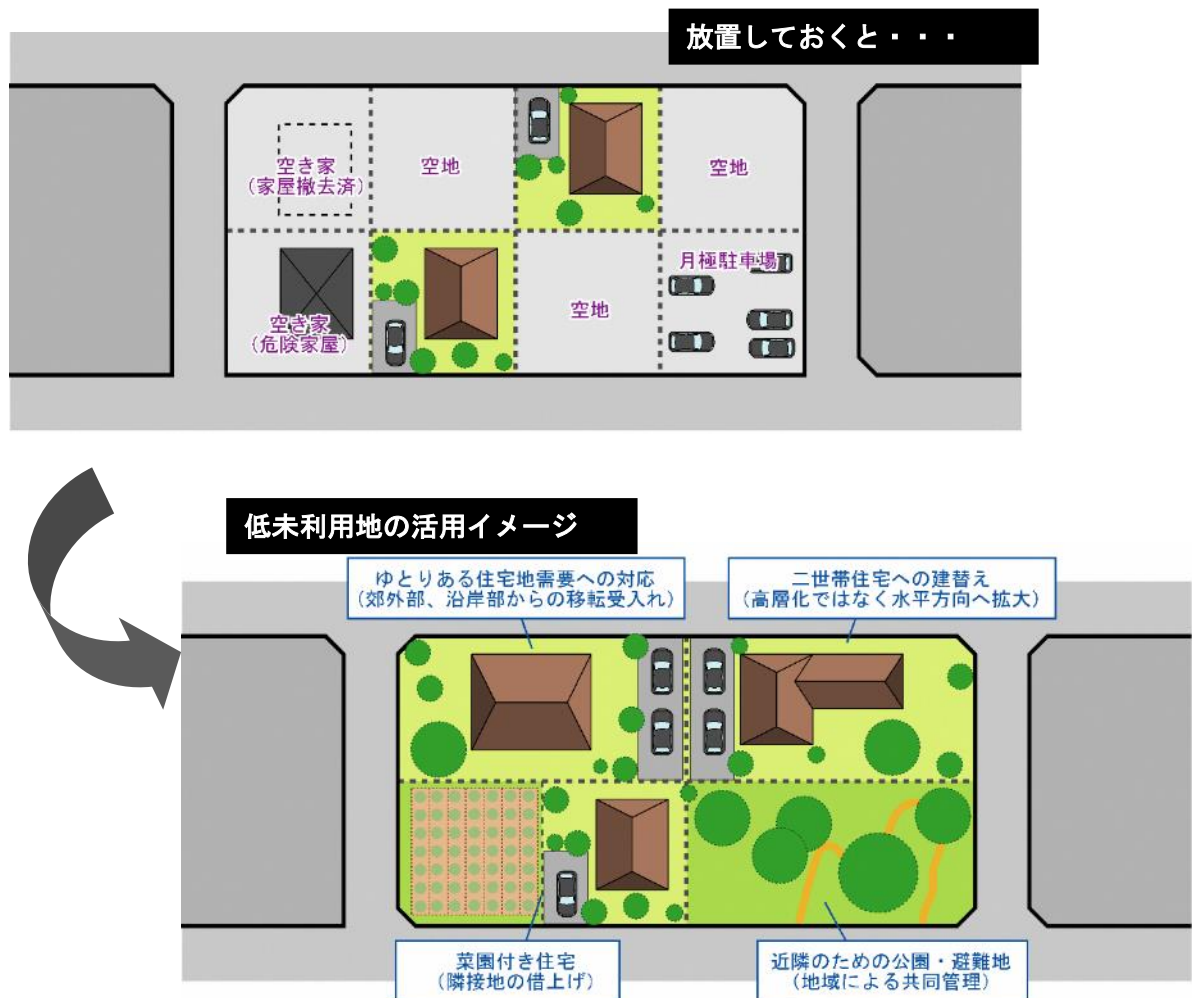


図 2-3-2 一般市街地における低未利用地活用イメージ

(4) 産業系市街地における土地利用

- ・産業系市街地は、工場や物流施設等の産業系施設が集積する工業系用途地域であり、工業・物流団地やコンビナートのような大規模な産業集積地だけでなく、中小の工場・倉庫や事業所が住宅等と混在している市街地も含んでいる。
- ・産業系市街地は、産業系施設の操業環境の維持を優先するエリアであるが、住宅や商業・業務施設等との混在が進むと、居住環境の悪化を招くだけでなく、地価競争力の高い住宅や商業・業務等の他用途への転換が進むことが多い。
- ・このため、産業系市街地においては、既存の産業集積を維持するための土地利用規制を講じることが必要であり、産業施設が廃止・撤退した際にも新たな産業施設が立地できるように誘導することが重要となる。

① 産業系施設を優先するための規制導入

- ・大規模な工業・物流団地については、工業系に特化した土地利用が確実に維持されるよう、原則として工業専用地域が指定されることが望ましい。
- ・また、立地施設の関係から準工業地域、工業地域を指定する場合は、特別用途地区や地区計画の指定により、工業系土地利用以外の用途への転換を防止することが望ましい。特に、工場の移転などにより大規模な跡地が発生した場合、望ましくない用途の建築物が立地しないよう、事前に土地利用の制限内容を見直すことが望ましい。

② 危険性が高い工場等の立地及び住工混在地区の規制・誘導

- ・地震時等において出火炎上・爆発等の二次的被害を引き起こす可能性を有する危険物施設・工場等については、被害の拡大防止の観点から、住宅等との混在が生じないように、住宅地から離れた場所で工業系用途地域の指定を行うなど適切な場所への立地を誘導することが望ましい。
- ・なお、既に住宅と工場との混在が見られる地域では、特に危険性の高い工場等や災害時の被災を避けるべき重要な施設等の立地規制、火災延焼の危険性の低減を図るための建築物の構造等に対する制限、延焼遮断等防災上有効な空間となる道路、公園等の整備などの対策を講じることが望ましい。

表 2-3-4 危険性が高い住工混在地区における対策

特別用途地区の指定	防災上の観点から危険性の高い工場等の種類、規模を制限したり、危険性の高い工場等の集団化、専用化を図る必要がある場合には、用途地域と併せて特別用途地区等の指定を行い、条例によって建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限を定める。
防火・準防火地域の指定	工場等と住宅の混在がみられる地域において、延焼拡大の可能性がある場合には、防火・準防火地域の指定によって、火災の危険性の低減を図る。
地区計画制度の活用	必要に応じ地区計画によって、住宅街区、工場街区など、街区単位での用途制限を行う。

③ きめ細かい用途地域見直しによる用途混在の解消

- ・準工業地域や工業地域のように、工業を主体としながら用途の混在が許容される用途地域では、建築物の更新に伴い、用途混在による居住環境の悪化が進むケースもあるが、逆に、工場や事業所の移転によって用途の純化が進んでいるケースもある。
- ・こうした用途混在型の用途地域においては、都市計画基礎調査等により建物用途混在の実態を把握し、土地利用の実態及び目指すべき土地利用の方向性を踏まえながら、適切な用途地域へと見直しを進めることが望ましい。
- ・用途地域の見直しにあたっては、現在の指定範囲のまとまり全てを一度に対象にする必要はなく、いくつかの小さいまとまりに区分して段階的に見直しを進めることも考えるべきである。また、用途地域の見直しまでは至らなくとも、目指すべき土地利用の方向性が明らかになった時点では、望ましくない用途を制限する特別用途地区や地区計画等を指定し、段階的に用途純化が進むような仕組みを取り入れることが望ましい。

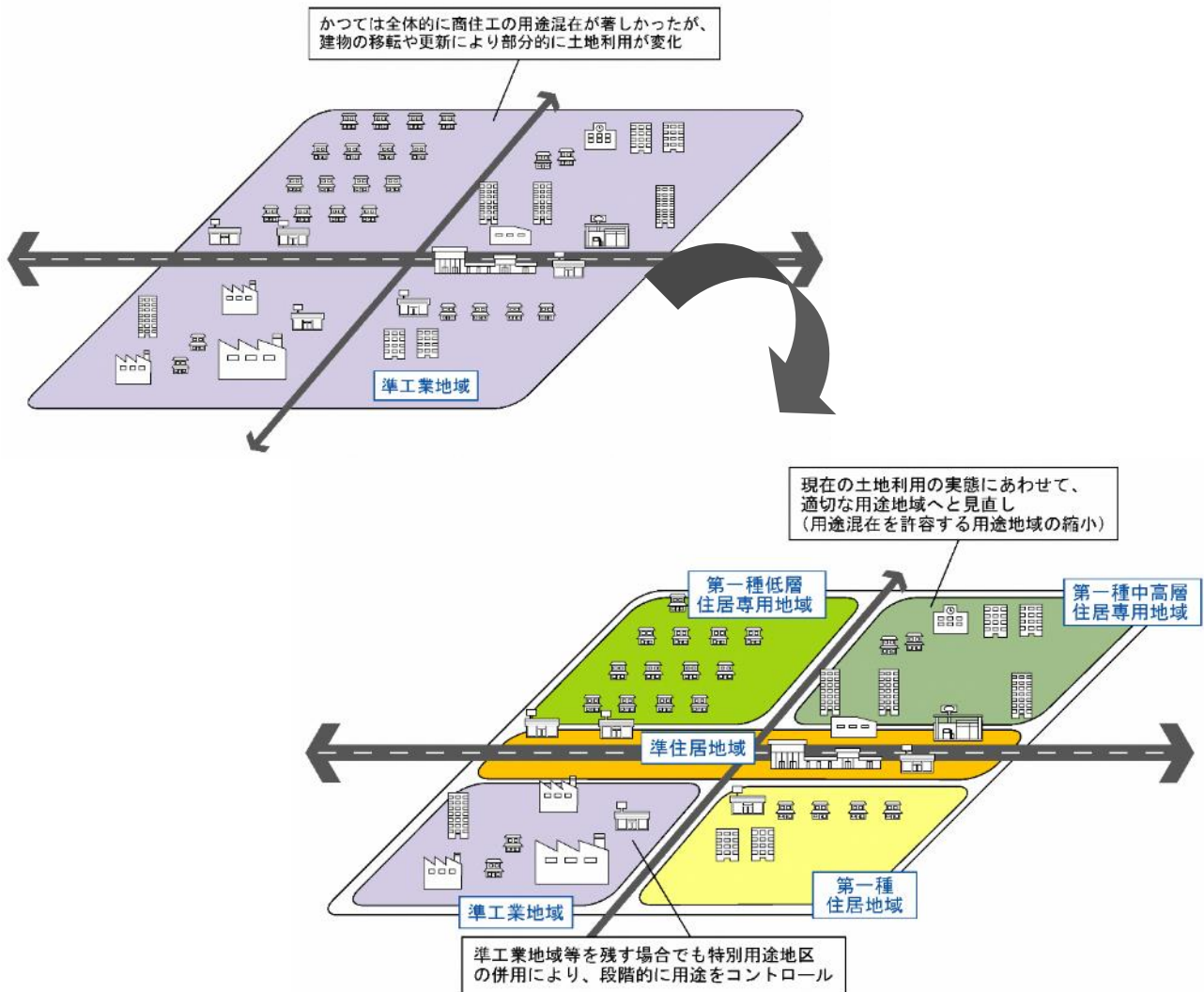


図 2-3-3 土地利用の実態に合わせて用途地域を見直すイメージ

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 2. 特別用途地区)

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

このため、例えば、中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区、中小小売店舗特別用途地区、宿場町環境保全特別用途地区などを定めることが考えられる。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 4. 特例容積率適用地区)

特例容積率適用地区は、用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に限る。）内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることを目的とする地域地区である。

この区域内においては、建築基準法第57条の2の規定により、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、基準容積率による容積の限度の和を超えない範囲内において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 5. 高層住居誘導地区)

高層住居誘導地区は、大都市地域の都心地域等で、居住機能の低下、人口の空洞化が進展し、職住の遠隔化による通勤時間の増大、公共施設遊休化などの問題が発生していることに鑑み、住宅と非住宅の混在を前提とした用途地域において高層住宅の建設を誘導することにより、住宅と非住宅の適正な用途配分を回復し、都心における居住機能の確保、職住近接の都市構造の実現、良好な都市環境の形成を目的として定めるものである。

また、地方都市においても適切な都市構造の実現の視点から中心市街地における住宅供給の促進を図るべきと考えられる場合には、本制度を積極的に活用し得るものである。

このため、例えば次に掲げるような地区において、他法令による土地利用規制の状況を勘案しつつ、高層住居誘導地区を指定することが考えられる。

- a 緑地等のオープンスペースによって囲まれていること等により独立性が高く、当該地区における高層住宅の供給が周辺に与える影響が少ないと考えられる地区
- b 相当の公共施設の整備が行われている地区であるが、工場移転等により遊休化した土地が多く、近年、都心と近接しているなどの利便性から事務所、住宅等の土地利用に転換しつつある地区
- c 公共施設が整っている都心に近い市街地であるが、敷地規模の状況等の要因から、適切な土地の高度利用が図られていない地区において、敷地の統合を促進しつつ、地域にふさわしい高層住宅の建設を誘導していく必要がある地区

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 6. 高度地区)

高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。

このうち、建築物の高さの最低限度を定める高度地区（以下「最低限高度地区」という。）については、市街地中央部の商業用地や駅前広場周辺等の、特に土地の高度利用を図る必要がある地区について指定するのが望ましい。

また、建築物の高さの最高限度を定める高度地区（以下「最高限高度地区」という。）については、

- a 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
- b 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域

- c 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域
等の地区について指定するのが望ましい。
なお、区域の性格により必要がある場合には、建築物の高さの最高限度及び最低限度を同時に定める高度地区を指定することが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 7. 高度利用地区)

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区である。

このため、例えば次に掲げる区域において高度利用地区を指定することが考えられる。

- a 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
b 土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域
c 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
d 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域
e 高齢社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 8. 特定街区)

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図るために定める地域地区である。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 9. 都市再生特別地区)

都市再生特別地区は、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域である都市再生緊急整備地域において、国が定める当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針(以下「地域整備方針」という。)の方向に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、用途地域等による用途規制や容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、特定行政庁の許可等によらず建築確認のみで都市再生特別地区の内容を実現できる事前明示性の高い仕組みにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導することを目指した地域地区である。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 10. 居住調整地域)

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区である。居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、

- ・区域区分が定められている場合には、市街区区域内であり、かつ、居住誘導区域外の区域において
 - ・区域区分が定められていない場合には、居住誘導区域外の区域において
- 定めることができることとされている。

立地適正化計画は、一定の区域に生活サービス施設の立地を誘導し、今後も生活を支える都市の機能を維持しつつ、一定の区域に居住を誘導するという取組を進めるための計画であることから、上記のような性質を有

する居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待されることとなる。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 11. 居住環境向上用途誘導地区)

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。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 12. 特定用途誘導地区)

特定用途誘導地区は、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、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、誘導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、誘導施設について、新築・建替え等の個別具体の構想がない段階で、特定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。

後者については、例えば、老朽化した医療施設や福祉施設の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

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、今後、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、用途地域等により、建築物の用途に応じて建築を禁止するだけでなく、民間の建築投資を必要な場所に誘導することが重要であり、こうした観点からも、特定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、すべての建築物について一律に適用されるものに対し、特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、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。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) G 6. 高度利用型地区計画)

法第12条の8の規定による地区計画（以下単に「高度利用型地区計画」という。）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 枢要な商業用地、業務用地又は住宅用地として土地の高度利用を図るべき区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- 2) 土地利用が細分化されていること等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって、都市環境の改善上又は災害の防止上土地の高度利用を図るべき区域

- 3) 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域
- 4) 大部分が第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に存し、かつ、大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されていない区域で、その全部又は一部を中高層の住宅用地として整備する区域
- 5) 高齢社会の進展等に対応して、高齢者を初めとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域
- 6) 宿泊施設の誘導や更新を図るべき区域

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) G 7. 用途別容積型地区計画)

法第12条の9の規定(以下、単に「用途別容積型地区計画」という。)は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 都心部又はその周辺部において、住宅と商業、業務等の用途が併存している市街地であって、住宅や人口が著しく減少している、又は著しく減少することが確実であると見込まれる区域において、地域のコミュニティの安定化、市街地環境の確保、道路等公共施設への負荷の平準化、公共公益施設の有効活用等の観点からみて、当該区域における土地利用を商業・業務等の用途に特化させず、住宅の立地誘導を図る必要がある場合。
- 2) 住宅、商業及び工業の用途が併存する地域で、建築物等の建替え等に合わせて、用途の適正配分及び都市機能の維持増進の観点から住宅の立地誘導を図る必要がある場合。
- 3) 相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、又は行われた土地の区域について、住宅の確保と併せて土地の高度利用を図る必要がある場合。
- 4) 専ら不良な木造共同住宅等が密集している住宅市街地で、居住環境の向上とともに、良質な住宅の供給を促進するため、土地の高度利用を図る必要がある場合。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) G 8. 街並み誘導型地区計画)

法第12条の10の規定(以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。)は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

- 1) 都心部又はその周辺部において、建築の更新が停滞している地域等で、地域コミュニティの安定化、市街地環境の確保、公共公益施設の有効利用等の観点からみて、必要な建築物の用途制限を定め、土地の合理的かつ健全な有効利用を進め住宅の確保及び供給促進を図る必要がある場合
- 2) 木造共同住宅等が密集している住宅市街地で、居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進するため、土地の合理的かつ健全な有効利用を図る必要がある場合
- 3) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域において、土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合
- 4) 住工混在の既成市街地において、地場産業等の工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る必要がある場合
- 5) 相当の土地利用転換が行われる地域において、街区単位で背割線に沿って中庭的な空間を確保しつつ、良好な一団の住宅市街地整備を行う必要がある場合

3 市街化調整区域（用途白地地域）等における土地利用

（1）基本的考え方

- ・市街化調整区域又は用途白地地域といったいわゆる郊外部においては、豊かな自然環境や田園環境の保全を土地利用の基本とし、新たな都市的土地利用の拡大の抑制を図るべきである。特に、災害の発生のおそれのある土地については、新たな開発・建築が行われないよう、法に基づく規制区域の指定も含めて、土地利用のあり方を検討する必要がある。
- ・また、人口減少によって急激な市街化圧力は低下したものの、安価でまとまった土地が確保しやすいといった理由で開発が行われる可能性は依然としてあることから、郊外部の土地利用のあり方や具体的な規制手法については、農林漁業と連携を図りつつ、都市計画の観点からも積極的に検討することが望ましい。
- ・なお、郊外部の土地利用については、今後も農地と宅地の混在化が進行しやすい地域であることから、保全すべき農地と生活拠点等の一定の都市的土地利用を許容する地区との区分を明確にした上で、集落の生活やコミュニティを維持するために必要な施設や建物の用途まできめ細かく検討することが望ましい。



図 2-3-4 市街化調整区域等の土地利用構成イメージ

（２）市街化調整区域における土地利用

- ・市街化調整区域には、既に市街地や集落地が形成された地域から、農地や自然地の保全のために都市的土地利用を抑制すべき地域、災害発生のおそれがあるために都市的土地利用を禁止すべき地域まで、多様な土地利用がなされており、「市街化を抑制すべき区域」であることは基本としつつも、目指すべき土地利用の方向性まで一律に扱うことはできない。
- ・このため、市街化調整区域においては、農用地区域、保安林等の他法令による土地利用規制を中心に良好な田園環境や自然環境の保全を図りつつ、周辺の市街化を促進しない範囲の必要な開発や地域の特性を活かした機能に限定した開発については、開発許可制度の適正な運用により対応することが望ましい。
- ・都市計画法第34条に基づく開発許可立地基準のうち、市町が基本方針や条例を定めて運用する第10号、第11号、第12号については、それぞれ以下のように運用することが望ましい。

① 市街化調整区域における地区計画（法第34条第10号）

- ・1980年（昭和55年）の都市計画法改正により創設された地区計画は、その後、1992年（平成4年）の法改正で市街化調整区域が、2000年（平成12年）の法改正で非線引き都市計画区域の白地地域が、適用対象区域に追加された。さらに、2006年（平成18年）の法改正により、市街化調整区域における大規模開発の許可制度が見直され、市町が定める地区計画に適合する場合に限って開発が許可される仕組みへと変更された。
- ・本県では、「市街化調整区域等地区計画の知事協議にあたっての静岡県の指針」を定めており、市町が、市町マスタープランの中で基本方針及び適用地区を明らかにし、市町都市計画審議会に諮った上で適正に運用することを求めている。
- ・市街化調整区域における集落地や住宅地・産業地のうち、市街化区域に編入することは困難であるが、将来にわたってその居住環境や操業環境を保全するために、建築物の用途や形態、地区施設等について計画的に規制・誘導する必要がある場合は、市街化調整区域の地区計画を適切に運用することが望ましい。
- ・なお、大規模集客施設に関しては、市街化区域や用途地域への都市機能の立地誘導を進めていく観点から、地区計画の運用対象に含めないことが望ましい。

② 開発許可条例区域（法第34条第11・12号）

- ・都市計画法第34条第11号及び第12号は、2000年（平成12年）の都市計画法改正で創設された許可基準のメニューである。
- ・都市計画法第34条第11号は、市街化区域に隣近接し、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していて、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域において、環境保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないものについて、開発許可できる旨を規定している。
- ・都市計画法第34条第12号は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不適当な開発行爲について、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めたものについて、開発許可できる旨を規定している。

- ・本県では、市街化調整区域を有するすべての市町が事務処理市町であり、一般に制度運用のあり方や具体的な運用基準も市町に委ねられた形になっているが、開発許可条例の制定改廃については、静岡県開発審査会審議規程により、承諾の求めがあったときは審査会で審査するものとしており、審査会で承諾方針を定めている。
- ・市街化調整区域内の5ha以上の民間開発は県土地利用指導要綱の対象となることから、開発許可条例にかかる開発審査会の承諾方針は、土地利用上の基本的な取り扱い方針としても参酌される。しかし、集約連携型都市構造を実現する観点からは、必要以上に開発を許容する運用は望ましくないため、5ha以上の民間開発については、市街化区域への編入、地区計画の策定等も含め、総合的な検討を行うことが望ましい。

（3）用途白地地域における土地利用

- ・非線引き都市計画区域の用途白地地域は、市街化調整区域のように厳しい土地利用規制がなく、用途地域よりも用途規制が緩やかなために、パチンコ店等の風俗関係施設、公共施設に著しく大きな負荷を発生させる大規模な店舗、レジャー施設等の当該地域の居住環境に支障を与える用途の建築物が立地することで、区域の良好な環境の形成、保持に支障が生じるおそれがある。
- ・このため、用途白地地域においては、農用地区域、保安林等の他法令による土地利用規制を中心に良好な田園環境や自然環境の保全を図りつつ、特定用途制限地域や用途地域等の指定・運用によって、都市的土地利用の規制を図ることが望ましい。

① 特定用途制限地域の指定による対応

- ・区域区分を実施しない都市計画区域においては、白地地域における良好な環境の形成又は保持を図る観点から、特定用途制限地域の指定・運用を通じて、市町の特性を踏まえた土地利用規制を適正に導入することが望ましい。
- ・なお、特定用途制限地域は、非線引き用途白地地域内において、その良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物の用途の概要を定める地域であり、以下のような土地においては、特に指定する必要性が高いと考えられる。
 - IC 周辺、幹線道路沿道など、店舗、事務所等の建築物の立地が想定され、更なる市街化の促進をはじめとする周辺環境への影響が懸念されるケース
 - 用途地域に隣接・近接する区域で、新たな基盤整備を必要とするような都市的土地利用の滲みだしが見られるケース
- ・上記のように、局所的な指定では無秩序な市街化を食い止めることができない場合、保安林等の他法令に基づく土地利用規制が実施されている区域を除く白地地域全域を対象として特定用途制限地域を指定し、地域の特性や課題によって制限内容を細かく設定することも考えられる。

② 用途地域等の指定による対応

- ・無秩序な市街地の拡大に合わせて用途地域を後追的に拡大していくのは望ましくないが、様々な過程の中で計画的に開発された住宅団地や工業団地があり、今後も良好な社会資本ストックとして保全・活用すべきケースでは、良好な環境の保全を図る観点から、用途地域を指定する可能性についても検討すべきである。
- ・また、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ることも考えられる。

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅳ－2－1 Ⅱ）D 3. 特定用途制限地域

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。

(4) その他の都市計画制度及び都市計画によらない土地利用規制・誘導

- ・市街化調整区域又は用途白地地域において土地利用の規制・誘導を行うためには、以下のような制度も積極的に活用することが望ましい。なお、これら制度については、対象となる土地や、規制できる内容、法的拘束力も異なることから、規制・誘導を行う対象の特性等を踏まえて、適切な制度を選択することが必要である。

① 景観地区

- ・景観地区は、2004年（平成16年）12月に施行された「景観緑三法」を受け、都市計画法による地域地区の一つに加えられた制度であり、従来から運用されてきた美観地区は景観地区の創設を受けて廃止されることとなった。ただし、美観地区は、建築物に対する景観維持を目的としており、既に良好な景観が形成されている地区を対象としていたのに対して、景観地区では、新たに良好な景観形成を図る地区まで含めて幅広く指定できる点が大きく異なっている。
- ・景観地区は、市街化区域だけでなく、都市計画区域内、さらに準都市計画区域内であれば、どこでも定めることができるため、市街地の周辺部や郊外部において、周囲の自然環境等と調和した景観を形成する必要性が高い場合に指定することが考えられる。
- ・なお、景観地区内で建築等を行う場合は、通常の建築確認に加え、都市計画に定められた「建築物の形態意匠の制限」に適合するものとして認定を受ける必要が生じる。

表 2-3-5 景観地区の制度概要

対象となる地区	<ul style="list-style-type: none"> ○既に良好な景観を形成している業務地、商業地、住宅地、歴史的街並み、集落等 ○地区周辺の山並みや海岸線、河川、緑地、城址等の地域のシンボルと街並みが一体となって、地域色豊かな景観形成を進めていく必要がある区域 ○良好な景観の形成を進めることが生活環境の向上に資すると想定される住宅地 ○良好な景観の形成を進めることによって、地域の活性化や地域の価値創造を図ることを目標とする商店街や中心市街地 ○町家や武家屋敷等の景観資源は点在しているものの、良好な景観を形成しているとは言い難い状況であり、今後良好な景観形成を進める必要がある既成市街地 ○市街地縁辺部等で、住宅と、青空駐車場や資材置き場等の空閑地が混在するなどの景観上の課題が顕在化している区域 ○多種多様な形状や色彩からなる郊外型店舗等が集積しているバイパス沿道等、景観の向上に向けた対策が必要である区域 ○無電柱化の推進等により、地域の特性を活かした良好な景観形成や観光振興を図る区域・今後建築物の更新が想定される郊外型の団地など、これまでの環境を確保しつつ新しい生活環境を創造していく必要がある区域 ○開発事業等に伴い、新たな景観の創出が見込まれる区域 ○道路、河川、公園、緑地、水辺等の地域の景観資源と一体となって良好な景観の形成を進める必要がある区域等 <p style="text-align: right;">（景観法運用指針（令和4年3月）より）</p>
必ず定められるもの	建築物の形態意匠の制限
選択的に定められるもの	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の高さの最高限度または最低限度 ○敷地面積の最低限度 ○壁面の位置の制限

② 風致地区

- ・風致地区は、1919年（大正8年）制定の旧都市計画法において創設された制度であり、都市の風致を維持することを目的とする制度である。
- ・かつては「都市」の風致という観点から、市街地内の優れた自然的環境を有する地区に対して運用されるケースが多かったが、近年では、自然的景観を形成している土地を幅広く捉えるようになっており、都市計画運用指針でも、市街化調整区域や白地地域においては、風致地区の指定により保全すべき土地を明確に位置づけるべきとされている。
- ・風致地区を指定することで、建築行為や宅地造成等に対しては条例で定める規制がかけられ、これらの行為を行う際にはあらかじめ許可を受けることが必要となる。

表 2-3-6 風致地区の制度概要

対象となる地区	<ul style="list-style-type: none"> ○樹林地若しくは樹木に富める土地（市街地を含む。）であって、良好な自然的景観を形成しているもの ○水辺地（水面を含む。）、農地その他市民意識からする郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの
許可が必要となる行為	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 ○宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更 ○木材の伐採 ○土石類の採取 ○水面の埋立て又は干拓 ○建築物等の色彩の変更 ○屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積

③ 緑地保全地域

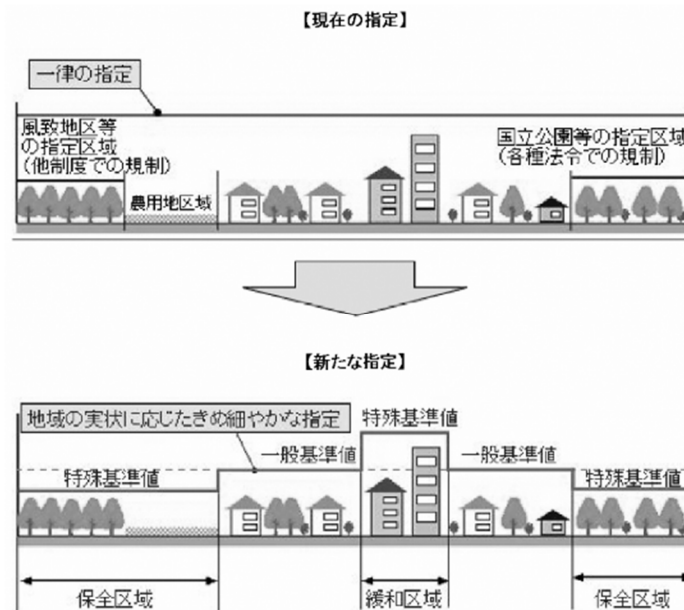
- ・緑地保全地域は、都市緑地保全法に基づき、都市計画法で定める地域地区であり、里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度である。なお、特に優れた緑地等は、特別緑地保全地区に指定することで、公共緑地として整備することができる。
- ・緑地保全地域を定める場合は、当該緑地保全地域内の緑地の保全に関する計画（緑地保全計画）を定めることが必要となり、この計画の中で、規制の対象となる行為や、緑地の管理に関する事項を定めることとなる。
- ・なお、緑地保全地域では、管理協定制度を併用することで、土地所有者の管理の負担を軽減できるというメリットがある。

表 2-3-7 緑地保全地域の制度概要

対象となる地域	<ul style="list-style-type: none"> ○無秩序な市街地化の防止のために保全する必要がある緑地 <ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地若しくは市街化区域の周辺に存在する緑地、連担のおそれ強い二つの市街地の中間部に存在する緑地、都市内の貴重な自然的環境を保全する上で緩衝帯としての機能を果たしている緑地等、市街地の無秩序な拡大を防止する上で適切に保全する必要があるもの ○公害の防止のために保全する必要がある緑地 <ul style="list-style-type: none"> ・一定の間隔をもって配置することが望ましい異種の土地利用等の中間的な位置に存在する緩衝地帯としての機能を果たしている緑地、市街地内若しくは市街地の周辺に存在する大気浄化等の機能を果たしている緑地等、騒音、振動、大気汚染等の公害を防止する上で保全する必要があるもの ○災害の防止のために保全する必要がある緑地 <ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時の延焼防止等の緩衝地帯又は都市住民の避難地としての機能を発揮している緑地、急傾斜地等における土砂災害防止の機能を果たしている緑地等、災害の防止のために保全する必要があるもの <p style="text-align: right;">（都市緑地保全法運用指針（平成30年4月）より）</p>
許可が必要となる行為	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物その他工作物の新築、改築又は増築 ○宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更 ○木竹の伐採 ○水面の埋立て又は干拓 ○屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 など

④ 白地地域における建築形態制限の見直し

- ・本県では、上位計画での位置づけなどを踏まえ、用途地域の指定のない区域全体のあるべき姿を実現するための「一般基準値」を設定した上で、建築形態規制をそれぞれの地域の実状に応じた土地利用等を規制・誘導する有効な手段として活用するため、他法令等との整合・連携を図り、規制を強化及び緩和する「特殊基準値（保全区域、緩和区域）」をスポット的に指定することとしている。
- ・ただし、現在は白地地域の多くが緩和値である容積率200%、建蔽率60%を使用しており、今後は、地域が目指すべき土地利用の方向性を明確にしていく過程の中で、一般基準値の指定を拡大させるとともに、特殊基準値をきめ細かく運用することが望ましい。



出典：静岡県ホームページ

図 2-3-5 白地地域における建築形態制限のイメージ

表 2-3-8 静岡県における白地地域の建築形態制限の特殊基準値

適用区域		容積率	建蔽率	斜線制限	
一般基準値		100%	60%	道路斜線： ∠1.25 隣地斜線： 20m+∠1.25	
保全区域	(1) 自然環境を保全する区域	県自然環境保全地域（特別地区）	50%	30%	道路斜線： ∠1.25 隣地斜線： 20m+∠1.25
		国立公園・国定公園（特別保護地区、第1、2種特別地域）			
		県立自然公園（第1、2種特別地域）			
		風致地区（第1種）	80%	40%	
		国立公園・国定公園（第3種特別地域）			
		県立自然公園（第3種特別地域）			
風致地区（第2種）					
(2) 農林業を振興する区域	農用地区域が集団化している区域（概ね20ha以上）	50%	30%		
(3) 低層住宅団地等の区域	開発行爲等により開発された住宅団地（概ね2ha以上）	80%	50%		
緩和区域	(4) 高容積・高建蔽建築物が集積する区域	既存集落、既存市街地、漁村、温泉街、観光地	200%	60%	道路斜線： ∠1.5 隣地斜線： 31m+∠2.5
	(5) 計画的に開発された区域	工業団地、物流団地、東名インターチェンジ周辺	300%	70%	

⑤ まちづくり条例

- ・市町独自の取組や、住民等が主体となったまちづくりを柔軟に展開していくにあたっては、都市計画法等に基づく画一的な制度や基準ではきめ細かく対応できない問題も多く、このようなケースでは、具体の基準や手続等を定めたまちづくり条例を活用することが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 14. 景観地区)

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区である。このため、既に良好な景観が形成されている地区のみならず、現在、良好な景観が保たれていないが、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが可能とされているものである。

景観地区においては、景観地区内の建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができ、これを担保するため、建築物の形態意匠等に関する計画の市町村による認定制度が整備されている（景観法（平成16年法律第110号）第63条第1項及び第72条第2項）。また、開発行為及び景観法施行令（平成16年政令第398号）第21条各号の行為について、条例で、これらの行為をしようとする場合に市町村長の許可を受けなければならない旨を定めることとされている（景観法第73条及び景観法施行令第22条第1項第2号）。

これらの仕組みにより、一義的・定量的に定めることが難しく、また、適当でないことが多い建築物や工作物の色やデザイン等の制限、開発行為等の一定の行為に対する規制について、裁量的・定性的な基準として定め、市町村が建築物等の計画とこれらの基準との適合性を裁量的に判断することにより、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能としているものである。

これらの景観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、景観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ことから、本指針とは別に定める。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 17. 風致地区)

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、雨水の貯留浸透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。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ-2-1 Ⅱ) D 18. 緑地保全地域)

生物多様性の確保や雨水の貯留浸透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。

緑地保全地域では、建築物の新築等の行為を行う際には事前に都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）への届出が必要となり、緑地の保全上必要がある場合には、都道府県（市の区域内にあっては当該市。）が定める緑地保全計画に基づき、都道府県知事等が当該行為を禁止もしくは制限し、又は必要な措置を命令するとともに、当該命令により通常生ずべき損失を受けた者に対しては損失補償が行われる。

緑地保全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。

4 都市施設

(1) 基本的考え方

- ・都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設であり、整備範囲や整備内容をあらかじめ明示することで、土地利用や他の都市施設との整合性や一体性を確保することができる。
- ・また、決定区域内の建築制限等を実施することで、将来における円滑な事業化及び施工を確保することができる。
- ・どのような都市施設が配置、整備されるかという情報は、住民や事業者にとって、将来の活動や投資を決定する上で重要な情報であり、住民等と一体となって地域におけるまちづくりの方向性を検討していくためにも、積極的に都市計画に位置づけることが望ましい。
- ・都市施設として都市計画決定できる施設は、都市計画法第11条に次のように定められている。
- ・このうち⑩、⑫～⑭の「一団地の施設」に関しては、東日本大震災以降に追加された防災又は復興に資するための施設であり、特に⑬の「一団地の復興再生拠点市街地形成施設」は、福島復興再生計画に基づく避難解除等区域内のみが指定対象とされている。
- ・また、立地適正化計画制度創設後、都市計画運用指針において、民間が整備する都市施設についても都市計画決定を検討すべき旨が追加されている。

■ 都市施設（都市計画法第11条）

- | | |
|---|--|
| ① | 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設 |
| ② | 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地 |
| ③ | 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設 |
| ④ | 河川、運河その他の水路 |
| ⑤ | 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設 |
| ⑥ | 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設 |
| ⑦ | 市場、と畜場又は火葬場 |
| ⑧ | 一団地の住宅施設 |
| ⑨ | 一団地の官公庁施設 |
| ⑩ | 一団地の都市安全確保拠点施設 |
| ⑪ | 流通業務団地 |
| ⑫ | 一団地の津波防災拠点市街地形成施設 |
| ⑬ | 一団地の復興再生拠点市街地形成施設 |
| ⑭ | 一団地の復興拠点市街地形成施設 |
| ⑮ | その他政令で定める施設 |

（2）新たに決定又は変更する場合の考え方

① 上位計画等に位置づけられた施設に対する計画決定

- ・都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン・立地適正化計画、緑の基本計画等の上位計画において位置づけられた各種施設については、長期的な需要や整備の見通しを踏まえつつ、都市施設として都市計画決定を行うことが望ましい。
- ・また、マスタープランの段階ではおおむねの配置の考え方や必要性までしか示されていない施設であっても、具体的な整備箇所や整備内容に関する検討・協議調整を重ねていく中で、順次都市計画決定を行っていくことが望ましい。
- ・新たに都市計画の決定又は変更を行う場合は、その必要性及び区域、規模、構造等の妥当性が分かりやすく説明されるべきであり、当該都市が目指す集約連携型都市構造との整合性だけでなく、当該都市が目指す施設の整備水準、将来人口や交通需要又は想定される利用状況、さらに、施設整備による周辺環境への影響の有無などについて十分な検討が行われるべきである。

② 整備見通しや維持更新まで見据えた計画決定

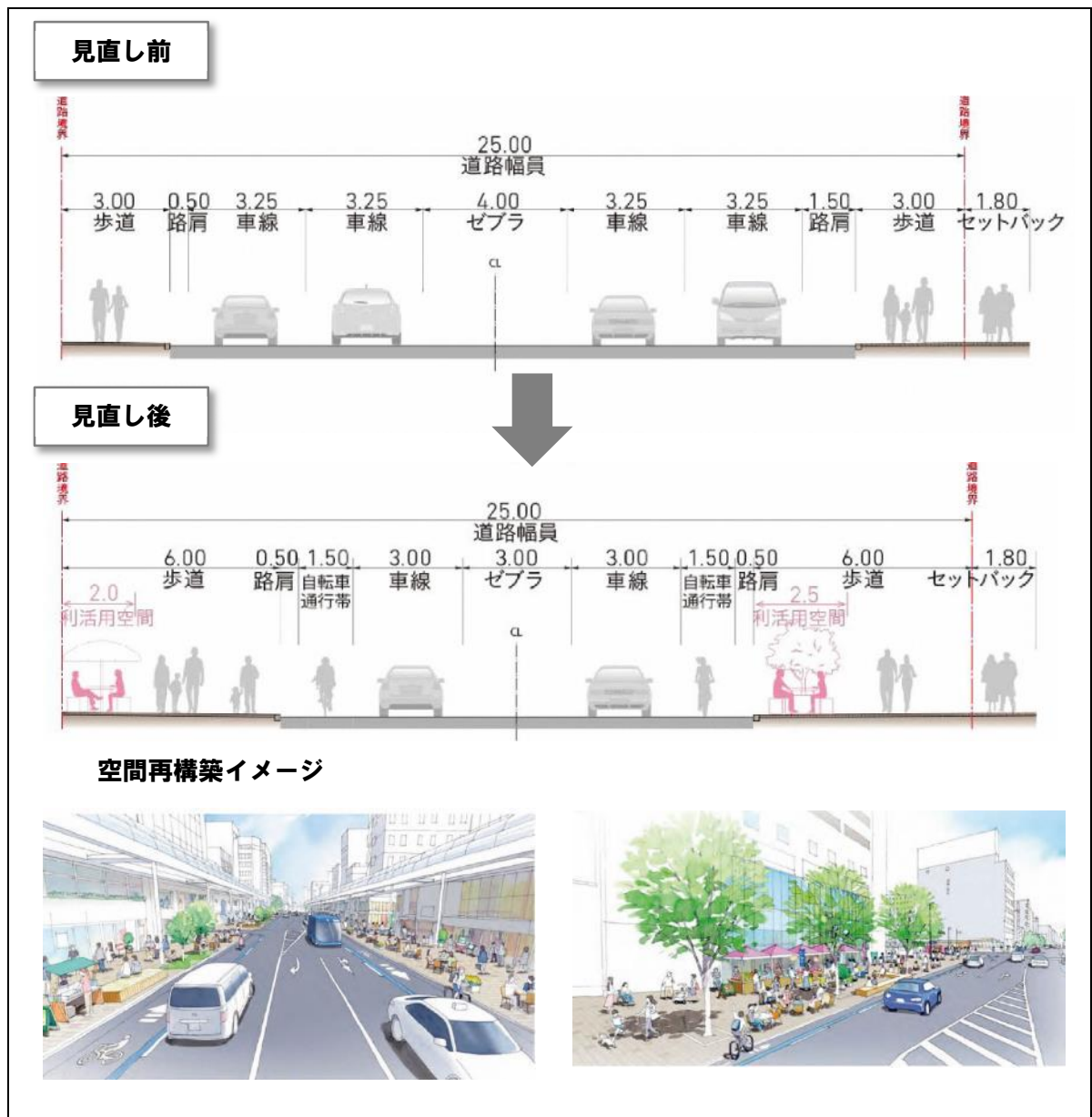
- ・都市施設は、整備に要する費用に加え、その後の維持管理等恒久的な財政負担を伴うことを踏まえ、新たに都市計画決定する施設は、集約連携型都市構造の実現に資する施設に対して選択と集中を図ることが望ましい。また、周辺に代替機能を有する施設がある場合は、それら既存ストックを有効に活用するなど、柔軟な対応を検討することが望ましい。
- ・なお、今後新たに都市計画の決定又は変更を行う場合は、おおむね20年後までに整備される見通しが立っていることが望ましく、財源や住民合意形成等の状況を鑑みて長期未着手になることが確実な施設まで都市計画決定を行うべきではない。

③ 民間施設等を対象とする計画決定

- ・本県では、交通施設、公園・緑地、下水道・河川などの一般的な施設だけでなく、関係者間での協議調整を要するごみ焼却場、火葬場、教育文化施設（大学）なども都市施設として都市計画決定を行ってきた。
- ・今後は、立地適正化計画において誘導施設と定めた施設については、民間が設置する施設であっても計画的な立地を図ることが重要であることから、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。
- ・具体的には、病院、保育所等の医療施設や社会福祉施設、学校等の教育文化施設などの民間施設が考えられ、これらを都市施設として位置づけることで、計画的な立地誘導が可能になるだけでなく、都市計画事業として整備に要する経費に対して都市計画税を充当することもできる。
- ・また、駐車場に関しても、個々の建築物の敷地内で駐車場を確保するのではなく、市街地フリンジ（周辺）部分などに配置する集約駐車場を都市施設に位置づけることで、居心地が良く歩きたくなるまちなかを実現するための具体方策として活用することができる。

④ 人中心の空間を創出するための計画決定又は変更

- ・これまで自動車を中心に空間の配置・設計が行われていた道路や駅前広場については、歩行者や自転車、さらにパーソナルモビリティなど、「人」を重視した空間への再編が求められるようになる。
- ・このため、新たに都市計画決定する都市施設だけでなく、既存の都市施設についても、歩道や自転車通行帯、さらに歩行者の休憩施設等の空間を確保できるよう、幅員構成や施設配置の見直しを検討することが望ましい。
- ・特に、鉄道駅周辺や中心市街地など、歩行者通行量の多い道路においては、自動車交通が円滑に処理可能であることを前提としつつ、自動車の流入を規制することで車道空間をコミュニティ空間に転換し、人々の賑わいを生むウォーカブルな空間形成を進めることが考えられる。



出典：沼津市公共空間再編整備計画より抜粋・加工

図 2-3-6 道路幅員構成見直しによる空間再構築の例

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ—2—2 1. 都市施設を都市計画に定める基本的考え方)

(1) 都市施設を都市計画に定める意義

都市施設は円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設であるが、都市施設を都市計画に定めることについては、以下のような意義がある。

① 計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的な視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

② 土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③ 住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

(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 道路等の交通施設、公園、下水道等については、従来より都市計画に位置づけ、その整備が図られているところであるが、引き続きこれらの施設については長期的視点から計画的な整備を行う必要があり、また計画調整や地域社会の合意形成を図るため積極的に都市計画に位置付けることが望ましい。

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るべきではない。

③ ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設等については、地域の環境に大きな影響を与える施設であるが、排出者の責任において処理されるものとの考えから民間施設が多い産業廃棄物処理施設を初めとして、これまで都市計画決定が十分にされていなかった。しかし、近年廃棄物処理がひっ迫した状況にあること等に鑑み、今後、特に公益性の高い施設は、都市計画の手續において土地利用や他の都市施設との計画調整を図るとともに関係者間の合意形成を図るため、積極的に都市計画決定することが望ましい。

④ 法第4条第15項に定められている都市計画事業とは、法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業である。ここでいう都市計画施設の「整備」とは、必ずしも都市施設の新設に限られるものではなく、既存の都市施設であっても、バリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる。このため、その時々ニーズに応じつつ、当該施設の機能を将来にわたり十分に確保する観点から、都市施設の改修や更新についても都市計画事業として実施することが考えられる。一方、都市施設の保守・点検、清掃のみを行う場合については「整備」に含まれるものではない。

なお、都市計画法に基づいて行う都市計画事業に要する費用に対しては都市計画税を充てることのできることでとされていることから、道路等の交通施設、公園、下水道等や②及び③に記載したような民間が整備する都市施設について、その改修や更新を法第59条の規定による認可又は承認を受けて都市計画事業として実施する場合には、都市計画税を充当することが可能である。

⑤ 上記以外の都市施設についても、都市計画に定める意義を踏まえ、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

（3）長期未着手施設見直しの考え方

① 長期未着手施設見直しの必要性について

- ・都市計画決定から長期間経過している都市施設に関しては、社会経済情勢の変化や目指すべき将来都市構造の変化に伴い、都市計画決定当初の役割や必要性が変化している可能性があるため、都市の現状と将来の見通しを勘案し、さらに地域住民等の意見を踏まえて、施設整備の必要性や妥当性を再確認することが望ましい。
- ・都市計画法では、都市施設を含む都市計画全般について、都市計画基礎調査等の結果を踏まえ、計画を変更する必要性が明らかになったときは、「遅滞なく」変更しなければならないと定められており、都市計画運用指針でも、「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、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。」との考え方を明らかにしている。

② 長期未着手施設見直しの進め方

- ・本県では、「都市計画道路の必要性再検証ガイドライン」を策定し、計画決定どおりに改良されていない都市計画道路全てを対象として、「整備の必要性」と「計画の合理性」を再検証し、必要性・合理性ともに低い路線については、住民との合意形成のもとに廃止又は変更を行うこととしている。
- ・道路以外の都市施設全般についても、定期的、継続的な都市計画の見直しを行うこととし、計画決定から20年を経過して未着手のままとなっている都市施設に関しては、特に重点的な検証を行うことが望ましい。
- ・検証の結果、集約連携型都市構造を目指す観点から「整備の必要性」が低いと判断される都市施設、例えば、郊外部における市街地拡大を想定して配置された都市施設や、郊外部において周辺の市街地拡大を促すおそれのある都市施設に関しては、早急に計画の見直しを行うことが望ましい。
- ・なお、定期的な見直しを行うタイミングとしては、都市計画基礎調査結果を踏まえて定期的に検証を行う方法や、市町マスタープランの改訂を行う際に都市施設の一斉見直しを行うといった方法が考えられる。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅳ—2—2 2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方)

都市施設の計画については、都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、規模等の検証を行い、必要に応じて都市計画の変更を行うべきである。

この場合、目指すべき都市像を実現するために都市計画決定された都市施設については、その整備に相当程度長期間を要するものであり、その実現に向け一定の継続性が要請されるものであることから、変更は慎重に行われるべきものである。また、都市内においては個々の都市施設がそれぞれ個別に機能を果たすものではなく、各施設が相互に組み合わさって総体として機能が発揮されるものであることから、見直しに当たっては、そのような総合性、一体性の観点から施設の配置、規模等についての検討を行うことが必要である。

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきものではあるが、これまでの運用においては一度都市計画決定した施設の都市計画の変更についてあまりにも慎重すぎたきらいもある。長期的にみれば都市の将来像も変わり得るものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望ましい。

この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではない。都市施設の配置の変更や規模の縮小、廃止は、個別の箇所や区間のみを対象とした検討を行うのではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにした上で行われるべきである。

5 市街地開発事業

(1) 基本的考え方

- ・市街地開発事業とは、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備と合わせて宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業であり、都市計画に種類、名称、施行区域等を定めることで、区域内の建築行為や土地建物の権利移動などに対してあらかじめ一定の制限をかけることができる。
- ・市街地開発事業は、都市基盤施設が整った良好な市街地を整備し、都市内の土地利用の高度化を図る点で非常に重要な役割を果たしてきたが、人口減少時代における集約連携型都市構造を実現する観点からは、郊外部の新市街地整備を目的とする市街地開発事業は必要性が低いと考えられるため、都市計画決定及び実施は慎重に判断することが望ましい。
- ・一方、既成市街地の再生・再構築を目的とする市街地開発事業については、今後も積極的に推進する必要があるが、こうした既成市街地においては権利関係や住民等の意向が複雑に絡み合い、事業化への合意形成に時間を要するケースが多いことから、市町マスタープラン等で具体的な箇所や課題を示し、地域が主体となったまちづくりを展開していく中で、段階的に都市計画決定及び事業化を目指すことも考えられる。
- ・都市計画法第12条では、以下の7種類の市街地開発事業を都市計画決定できることとしている。

■ 市街地開発事業（都市計画法第12条）

- ① 土地区画整理事業
- ② 新住宅市街地開発事業
- ③ 工業団地造成事業
- ④ 市街地再開発事業
- ⑤ 新都市基盤整備事業
- ⑥ 住宅街区整備事業
- ⑦ 防災街区整備事業

〔参考〕「都市計画運用指針」(IV-2-3 1. 市街地開発事業の都市計画の基本的考え方)

土地区画整理事業等市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。

一方、従前に比べて都市への人口や経済の集中による市街化の圧力は全国的には減少していることに加え、今後は急速な人口減少が見込まれることから、新市街地における市街地開発事業の都市計画決定・実施については、慎重に検討を行うべきである。

なお、市街地開発事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等（法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等をいう。）に即する必要があること、加えて、市町村が定める市街地開発事業の都市計画については市町村マスタープランに即する必要があることに留意が必要である。

また、市町村ごとに市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）をあらかじめ定めておくことが望ましい。

（2）土地区画整理事業

- ・土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として、土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更を行うための事業である。
- ・人口増加時代の土地区画整理事業は、計画的な新市街地整備を目的とするものが中心であったが、人口減少時代における土地区画整理事業は、既成市街地内の再生・再構築を目的として実施することが望ましい。
- ・特に、狭小な宅地が密集し、道路、公園等のオープンスペースが十分ではない既成市街地では、延焼等の災害危険性の軽減を図り、健全な建物更新を促すために、基盤整備と一体的に街区再編を進めることが必要である。
- ・ただし、こうした密集市街地では、減歩について権利者から同意を得るのが困難であったり、換地後の建て替えが困難であったりするケースが想定されるため、建物共同化等の他事業との一体施行、集約換地の採用、公共施設の再配置など、事業後の生活再建が可能となる工夫を柔軟に検討することが望ましい。

（3）市街地再開発事業

- ・市街地再開発事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保の三者を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造する事業である。
- ・本県では、これまでも多くの実績を積み重ねてきており、今後は、集約連携型都市構造の実現に向け、拠点市街地内の土地の有効活用・高度利用を目的とする事業を中心に積極的に推進することが望ましい。
- ・ただし、現実の店舗や住宅等の需要から乖離した、高度利用だけが目的となった事業は実施するべきではなく、地域の実態にあった適度な規模の事業を実施することが望ましい。特に、需要のない保留床部分に公共施設を導入する、売れ残った保留床部分を公共が借り上げるなど、保留床売却リスクを公共が引き受けることで財政に負担を及ぼすような事業については、原則として見直しを行う必要がある。

6 都市防災

(1) 基本的考え方

- ・自然災害の発生を無くすこと、又はその被害を完全に無くすことはできないため、明日にでも起こるかもしれない災害に対して必要かつ可能な対策は、たとえ災害が発生しても被害を最小限に食い止め、被害を受けても迅速かつ円滑に復旧・復興できるための備えをしておくことである。
- ・我が国では、阪神淡路大震災をきっかけに密集市街地等の改善や防災施設の配置見直しが進められ、東日本大震災をきっかけに「逃げること」を優先した防災対策が重視されるようになった。さらに、近年全国で多発する豪雨災害を受け、広域的かつ総合的な観点から流域治水が推進されるようになったほか、水害や土砂災害の災害リスクが高いエリアでの開発をあらかじめ抑制することが重視されるようになった。
- ・今後の都市防災は、都市が抱える様々な災害リスクを十分に把握した上で、災害リスクを「軽減」する観点から、流域治水と連携を図りつつハードとソフトの両面から各種防災対策を進める一方で、災害リスクを「回避」する観点から、新たな開発行為の抑制や既存住宅等の移転を促進することが中心になると考えられる。
- ・特に、都市計画による防災対策で重要なのが、安全な場所を選んで市街地を形成すること、そして、市街地の安全性を高めるために必要な空間配置を行うことであり、都市計画で定める土地利用、都市施設、市街地開発事業については、こうした市街地の安全性を重視して具体的内容を検討することが望ましい。
- ・また、被災後に迅速かつ円滑な復旧・復興を進めるには、被災後の復興プロセスや復興体制、さらに復興により目指す市街地像をあらかじめ検討しておくことが重要であり、地域が抱える災害リスクを住民等と共有し、平時から復興事前準備を進めることが重要である。



出典：国土交通省ホームページ

図 2-3-7 流域治水のイメージ

(2) 災害リスクを踏まえた土地利用の見直し

① 災害リスクを踏まえた将来都市構造の検討

- ・近年新たな災害ハザードマップの整備が進むことで、都市の中に様々な災害リスクが存在していることが明らかになり、市街地内及び市街地周辺の自然環境を保全することの重要性が再認識されるとともに、災害リスクが高い市街地への都市機能や住宅の立地を抑制することの重要性が認識されつつある。
- ・都市計画の最大の役割は、将来目指すべき都市の姿を住民等の関係者に対して事前に明示することであり、災害リスクの高い地区や都市機能・居住を誘導する区域、さらに被害軽減を図るために講じるべき措置については、マスタープラン等の上位計画で明らかにすることが望ましい。
- ・特に、各市町において集約連携型都市構造の実現を目指す際には、まちづくりの加速化を図る観点から、防災・減災を優先的に考慮して具体的な都市構造の姿を検討することが望ましい。

② 災害リスクが高い区域における都市的土地利用の制限

- ・近年の自然災害の頻発化・激甚化を受け、いわゆる「災害レッドゾーン」では新たな開発を行うべきではないとされ、新たな市街化区域や用途地域、居住誘導区域、開発区域等にはこれら災害レッドゾーンを含むことができないこととされた。
- ・新たに市街化区域や用途地域への編入を検討する際には、災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリアの分布も十分に考慮し、災害リスクが高いと判断される区域は編入の対象としないことを原則とする。また、市街化区域内等に災害リスクが高いと想定される区域が存在する場合、市街地の形成状況や地元住民等の意向を十分把握した上で、市街化調整区域等への編入を検討することも考えられる。
- ・また、市街地内外の土地のうち、防災機能を維持する観点から自然環境を保全すべき土地については緑地保全地域や風致地区等の指定を検討することが望ましいほか、一定の建築制限が必要と判断される場合は、以下の法律に基づく区域指定を積極的に検討することが望ましい。

表 2-3-9 市街化区域（用途地域）・居住誘導区域に含めることができない区域

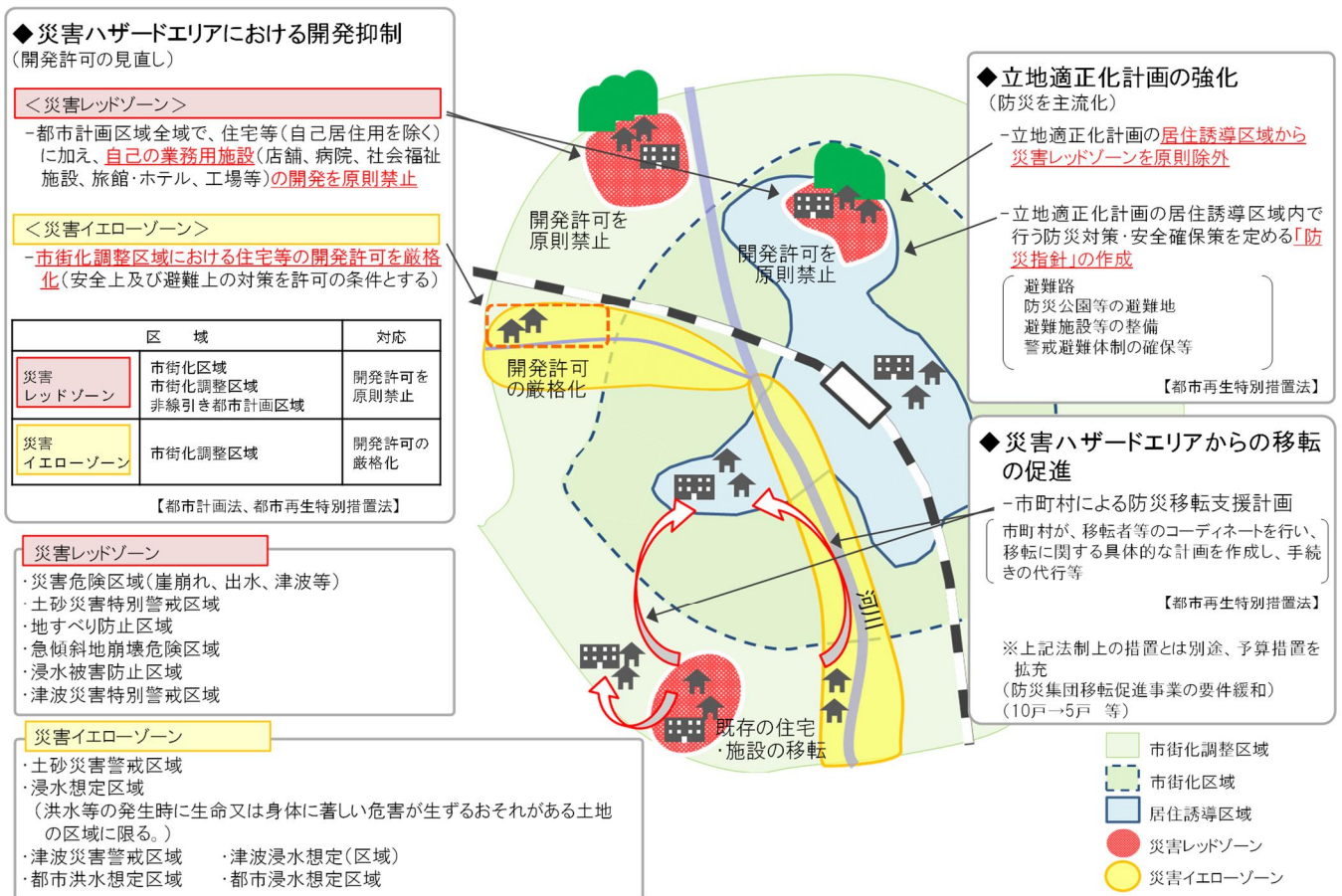
区域	根拠法
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律
災害危険区域	建築基準法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法

③ 火災の延焼等の災害リスクを軽減するための市街地密度の制御

- ・木造密集市街地等の過密な市街地は、地震時に延焼等の二次的災害が発生する危険性が高いことから、延焼等の危険性が低減するように市街地密度を制御することが望ましい。
- ・具体的には、道路や公園等のオープンスペースとなる都市基盤施設の整備状況等も考慮しながら、用途地域の種別の変更や地区計画の適用による容積率、建蔽率の引き下げを検討することが考えられる。

④ 市街地や農地等の貯留浸透機能の確保

- ・市街地内の河川の河道整備・堤防整備を進める一方で、河川への流出抑制対策として、市街地内の貯留施設の拡大、貯留浸透機能を有する農地・緑地の保全を図ることが望ましい。
- ・また、市街地内及び市街地近郊の農地・緑地だけでなく、都市を取り巻く多様な自然環境をグリーンインフラと捉え、都市内で発生する災害の規模・頻度を軽減させる防災機能の維持・向上を図るための保全策を検討することが望ましい。



出典：国土交通省ホームページ（一部追記）

図 2-3-8 災害ハザードエリアにおける土地利用規制の見直し内容（令和4年時点）

(3) 安全性を高めるための都市施設の配置・整備

① 道路空間及び道路ネットワーク

ア. 幹線道路配置の考え方

- ・幹線道路網の計画にあたっては、格子状ネットワークとなるように配置することとし、防災の観点から次のような点に配慮することが望ましい。

市街地の分節化	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の配置密度は、近隣住区の形成、都市交通計画上の考え方に加え、災害時における活動単位が小学校区単位程度であることから、概ね1km間隔を基本とする。 ・ただし、都市の中心部など商業機能の集積が高く、人口密度も高い区域は、より小さくブロック化する必要があり、概ね500m間隔とする。 ・都市交通計画や延焼遮断帯、避難路としての機能確保等の観点から、所要の幅員を確保する。
災害時の拠点との連絡性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・都市の骨格的な避難路として機能するように、避難地との連絡性を確保する。特に津波の危険性が高い区域では、危険区域から避難するための内陸方向の道路を確保する。 ・物資等の緊急輸送路として機能するように、港湾やヘリコプターの離着陸場所等物資の輸送拠点との連絡性を確保する。
災害時の代替性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路のルートは、地震によって通行が遮断しないように、地盤条件の悪い箇所をできる限り回避するとともに、通行が遮断した場合に備え代替路の確保にも配慮する。

イ. その他の生活道路整備の考え方

- ・木造密集市街地など地震等に対する災害リスクを抱える市街地においては、消防困難区域の解消や避難地間の連絡を確保するため、主要区画道路(概ね幅員8m以上)の配置・整備を進めることが望ましい。また、複数ルートの避難路を確保するため、個別の住宅の建替えと併せ、通り抜け通路の整備等を通じて袋路状道路の解消を図ることが望ましい。
- ・さらに、ブロック塀倒壊等による道路閉塞の危険性を低減するために、ブロック塀等の生垣化を促進することが望ましい。

ウ. 道路の防災機能向上のための方策

- ・幹線道路を軸とした延焼遮断帯の形成にあたっては、防火・準防火地域の指定により沿道建築物の不燃化促進を図るとともに、耐火力のある街路樹の整備を行うことが望ましい。また、水路の保全・導入等により、消防水利の確保に努めることが望ましい。
- ・避難路、緊急輸送路等となる幹線道路は、落下物や倒壊物による危険性や通行遮断の防止のため、道路整備等と併せて次の対策に努めることが望ましい。

- | | | |
|----------------------|--------------|----------|
| ・建築物の不燃化・耐震化 | ・広告塔等落下物対策 | ・壁面後退 |
| ・街路樹の整備(高木) | ・自動販売機倒壊防止対策 | ・電線類の地中化 |
| ・ブロック塀の倒壊防止対策(生垣化含む) | | |

- ・その他、避難や緊急対応活動等においては、傷病者の応急手当や情報交換、消火活動や救出活動の準備等一時的なオープンスペース需要が発生することが考えられるため、交差点角地等の沿道の小スペースを活用して広場、小公園等を配置するなどの工夫を行うことが望ましい。

② 水と緑のネットワーク

- ・災害時に避難や延焼防止のための空間となる水と緑のネットワークは、市街地内の斜面緑地や河川等の自然要素のほか、公園・緑地等の施設緑地、下水処理場の上部空間、あるいは今後とも保全することが見込まれる私有緑地などを街路や緑道で有機的に繋ぐことにより形成することが必要である。
- ・ネットワークの形成にあたっては、次のような点に配慮することが望ましい。

広域避難場所や一次避難地となる空間の連絡	<ul style="list-style-type: none"> ・緑道、河川緑地等は、幹線道路等との連絡性を考慮しつつ、都市の避難路体系を形成するように配置する。 ・幹線道路に囲まれた街区内では、複数ルートの避難路を確保するように緑道や街路樹を有する道路等を配置する。
延焼遮断帯の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木や斜面緑地の保全等によって、幹線道路とともに都市の延焼遮断帯のネットワークを形成する。 ・緑が不足している区域においては、施設緑地の整備や公共公益施設の緑化、私有地の緑化など多様な方策による緑空間の創出に努める。 ・危険物施設や工場の集積する地域と住宅地は、緩衝となる緑地等で分節化し、工場等の火災が発生しても住宅地に延焼拡大しないように配慮する。
市街化が不適当な区域の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・崖崩れの発生が想定される区域や津波の襲来が想定される区域、活断層上の区域等は、災害の未然防止を図るため緑地等として保全する。
河川等を骨格とした帯状の不燃空間及び安全空間の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・帯状に連続したオープンスペースである河川等の水空間は、延焼遮断機能を有しているとともに、避難の際には道路に比して方向性がわかりやすく(水の流れる方向等)、また身体への「かけ水」、消防用水、生活用水としての活用も予想されることから、河川等の水空間及び周辺空間の整備にあたっては次のような事項に配慮する。 <ul style="list-style-type: none"> ○河川改修の際には、可能な限り水辺へのアクセスを確保する ○沿川での親水空間を備えた公園、緑道の整備を進める ○沿川の宅地の緑化(生垣化)や建築物の不燃化を促進する ○可能な限り開水路空間の確保を図る ○一定の水量を確保する(下水処理水の放流、雨水貯留槽の設置等) ・都市下水路についても河川と同様に防災に役立つ水辺空間としての活用を図るほか、下水道高度処理水や雨水・湧水等地域の水源を有効に活用した親水路の整備などにより、都市における水辺空間の創出に努める。

③ 災害時活動拠点の形成

ア. 街区レベルで必要とされる空間(一時集合場所)の確保

- ・街区公園を機能や圏域に応じて適性に配置するとともに、街区レベルで配置される児童遊園や集会所、幼稚園等の施設との隣接化を図ることが望ましい。
- ・山・崖崩れの発生が想定される区域では、身近な避難場所となるような防災拠点を配置し、津波の発生が想定されている区域では、近隣の高台の活用や中高層の公共建築物等を配置することが望ましい。

イ. 住区・地区レベルで必要とされる空間(一次避難地)の確保

- ・近隣公園及び地区公園を機能や圏域に応じて適正に配置するとともに、次のような社会福祉施設などとの連携を図ることが望ましい。

住区レベルの施設	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育施設（小学校、中学校、高等学校） ・社会教育施設（コミュニティセンター、公民館） ・社会福祉施設（保育所、老人デイサービスセンター(通所型)、グループホーム、児童館、在宅介護支援センター等)
地区レベルの施設	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉施設（特別養護老人ホーム、デイサービスセンター（認知症対応型）、地域福祉センター、介護老人保健施設、障害者支援施設等）

- ・上記のコミュニティセンターや公民館等の社会教育施設及び社会福祉施設のうち、保育所、老人デイサービスセンター(通常型)等身近な福祉施設である通所型の施設は、小学校区ないしは中学校区単位で配置され、これらは、被災者収容の施設として規模は小さいが、災害時要援護者等にとって安心できる身近な施設として活用できる。また、公園や学校などと一体的に配置すれば、災害時要援護者等の利便性が高まることが期待できる。
- ・また、社会福祉施設のうち、デイサービスセンター(認知症対応型)や地域福祉センター等の地区レベルで配置される施設については、災害時に身近な住区レベルの施設との連携を図るため、集中して配置するのではなく、地区レベルで分散して配置を促進することが望ましい。

ウ. 都市レベルで必要とされる空間(広域避難場所、広域支援受入拠点)の確保

- ・都市基幹公園については、市街地外へ避難することが困難な区域を有する市街地規模の大きな都市等において、一次避難地から広域避難場所への避難が円滑に行われ、避難困難区域の解消が図られるように配置することが望ましい。
- ・ただし、市街地外への避難が容易な中小規模の都市にあっては、一次避難地間の地区避難路のネットワーク、あるいは一次避難地から市街地外へ避難するネットワークにより代替することも考えられる。
- ・また、都市レベルで必要とされる空間のうち、自衛隊等広域支援の受入拠点は都市の大小を問わず必要であり、都市基幹公園が受入拠点として活用できる点に留意すべきである。

エ. 都市空間に求められる防災施設の整備

- ・ 街区公園の整備にあたっては、身近な施設である集会所、児童遊園等との役割分担を図りながら、緊急の消火・救援活動に必要な防災用井戸、防火水槽、防災用資機材などの保管場所等必要な防災施設の確保に配慮することが望ましい。
- ・ 近隣公園以上は、災害応急対策施設（備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設及びヘリポート等）のうち必要とされる施設を整備することを検討するほか、都市基幹公園については、救援物資の一時保管に転用できる屋内施設など、広域支援の受入拠点として活用できることが望ましい。
- ・ 小中学校や社会教育施設、社会福祉施設などは、被災者の収容等避難生活の面において重要な役割を担うことから、衣料、食糧、調理器具、毛布、非常用トイレ等生活用資機材の備蓄充実を図ることが望ましい。
- ・ 中心市街地等における再開発ビルに関しては、周辺住民及び帰宅困難者等の一時滞在空間として活用できるよう、耐震性貯水槽や備蓄倉庫の設置、太陽光エネルギー等の自立システムの導入などを促進することが望ましい。
- ・ また、公開空地の確保を通じ、敷地内に避難スペースとして活用できる空間を確保することが望ましい。



図 2-3-9 松原公園津波避難複合施設イメージ図（伊豆市）

オ. 拠点空間の機能を支えるための周辺整備等

- ・災害時の活動を支える施設・拠点が、災害時にその役割を十分に果たすことができるよう、次のような点に配慮することが望ましい。
- 要配慮者への配慮（バリアフリー化）
- 避難地間を連絡する避難路の確保（街路樹を有する幹線道路、緑道等）
- ヘリコプター離着陸予定地周辺での進入・出発経路の確保（建築物の高さへの配慮）等

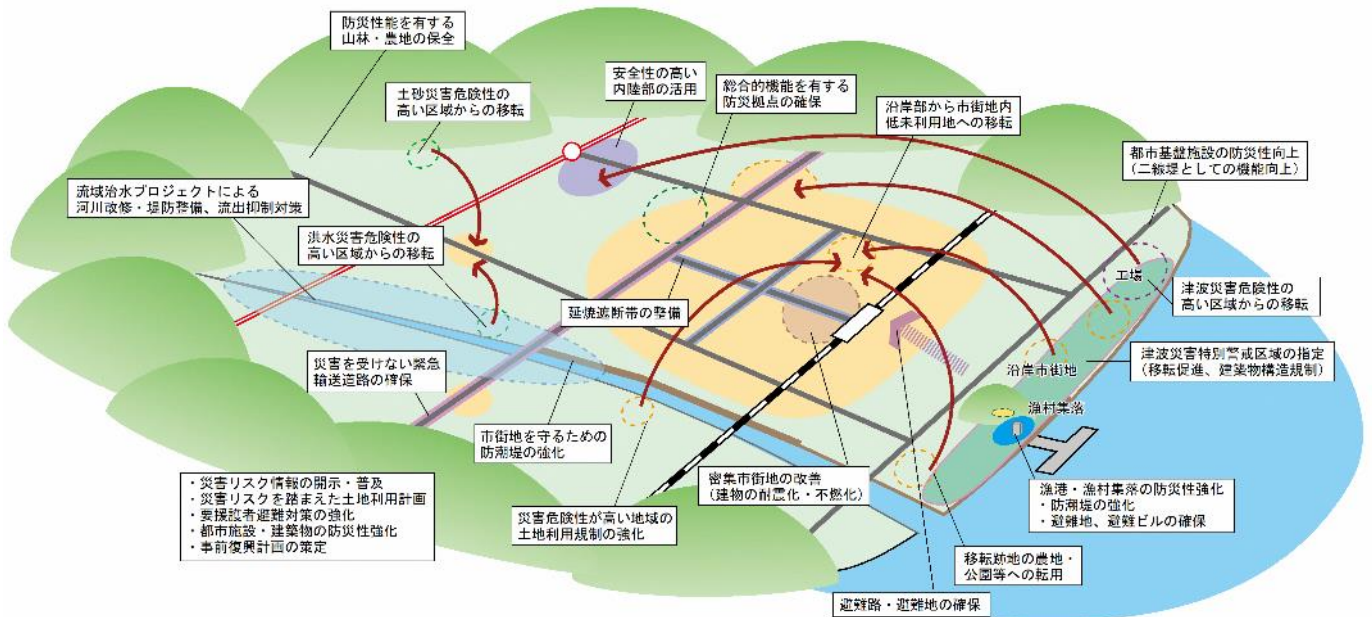


図 2-3-10 防災に配慮した土地利用・都市施設配置等のイメージ

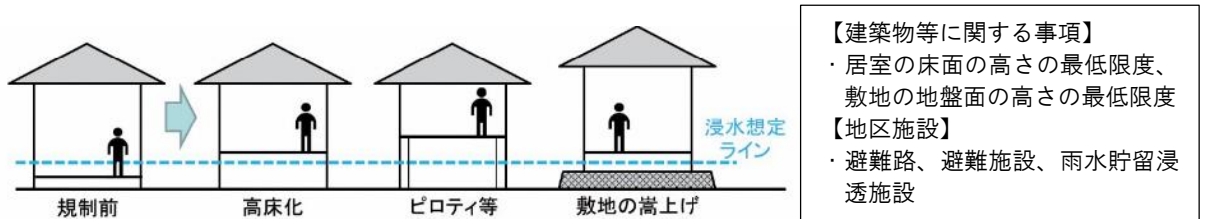
（４）居住地の安全性向上

① 建築物の耐震化・不燃化

- ・地震時に倒壊や類焼の恐れのある老朽化した木造住宅については、共同化や協調建替え等も含めて積極的な建替え誘導支援を行い、耐震化・不燃化を促進することが望ましい。
- ・また、主要区画道路の沿道、災害時の活動拠点となるオープンスペースの周辺に立地する建築物についても、重点的に耐震化・不燃化を促進することが望ましい。
- ・なお、高い容積率・建蔽率が指定される商業系用途地域等においては、防火地域又は準防火地域を併せて指定し、高密度化と一体的に不燃化を促進することが望ましい。

② 建築物の耐水化・高床化・嵩上げ等

- ・洪水による浸水想定区域に含まれる土地においては、災害危険区域の指定や地区計画の決定等を通じて、建築物の高床化（ピロティ化）や主要構造部分の強化、地盤の嵩上げ等を進めることが考えられる。
- ・また、こうした法に基づく規制までは困難であっても、居住空間や各種設備を浸水深以上の高さに設置する地域ルールを導入するなど、災害発生時の被害を軽減するための取組を段階的に進めていくことが望ましい。
- ・なお、浸水深が深い地域において建築物の高さ制限によって高床化や高層化が困難な場合、地区計画等も活用して形態規制の緩和を検討することも考えられる。



出典：国土交通省資料から抜粋・加工

図 2-3-11 地区計画による建築物の浸水対策イメージ

③ 災害ハザードエリアからの移転促進

- ・新たに明らかになった災害ハザードエリア内に住宅地が含まれる場合、即座に居住を制限することは現実的には不可能であり、当面はリスクの軽減を図りながら居住地の安全性を確保することが必要となる。
- ・ただし、浸水深が深く、かつ浸水継続時間が長期間に及ぶような地域や、家屋倒壊等氾濫想定区域のように建築物そのものが倒壊・流失する可能性がある地域においては、新たな居住の抑制を図るとともに、エリア外への移転促進も検討することが望ましい。
- ・災害ハザードエリアからの移転については、以下のような制度・事業が整備されており、地域の特性や住民の意向等を踏まえて適切な制度・事業を検討・採用することが望ましい。

表 2-3-10 災害ハザードエリアからの移転のための制度・事業

制度・事業名称	制度・事業の概要
防災集団移転促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・「防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律」に基づき、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転の促進を図る事業。 ・災害危険区域のほか、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域でも活用可能。 ・移転元地を「移転促進区域」に設定し、かつ、移転促進区域を含む一連の地域を災害危険区域として、住宅の建築禁止等措置を条例指定することが必要。 ・市町が移転先の住宅団地の整備を行うことが必要であり、10戸以上（一定の要件を満たす場合は5戸以上）かつ、移転する住居の半数以上が住宅団地に入居することが必要。
がけ地近接等危険住宅移転事業	<ul style="list-style-type: none"> ・がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、交付金を交付する事業。 ・危険住宅の除却等に対する支援のほか、新たな住宅の建設（購入）に対する支援を受けることができる。 ・防災集団移転促進事業と異なり、1戸から事業を活用できるが、移転元地の買取及び移転先の住宅団地の整備を行うことはできない。
都市構造再編集中支援事業	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画に基づき、病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、市町や民間事業者等が行う施設整備に対して支援を実施する事業。 ・災害ハザードエリアから移転を行う事業であり、かつ立地適正化計画に位置づけた防災対策として実施する事業に関しては、補助対象事業費のかさ上げ（1.2倍）が可能。
開発許可制度による防災移転	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の既存建築物のうち、災害レッドゾーン内にある建築物を安全な場所に移転する場合に開発許可等が行えるようになった制度（法第34条第8号の2）。 ・許可対象は、移転先においても用途や規模が同様の建築物であること等が条件となる。

(5) 復興事前準備の取組

① 事前都市復興計画の策定

- ・被災後に円滑かつ迅速な復旧・復興を進めるためには、事前に被害の状況や規模を想定した上で、復興に向けての都市づくりの基本方針や具体の計画策定のプロセス等を検討し、それらを「事前都市復興計画」として定めておくことが望ましい。
- ・特に、津波災害の場合、被災した低地部の扱い（嵩上げ又は移転など）、復興までの建築制限の手法、仮設住宅の設置箇所や、災害廃棄物の仮置場、復興事業の実施範囲などといった事項を迅速に決定する必要があるため、事前に具体的な検討・調整を行っておくことが望ましい。
- ・事前都市復興計画は、被災した土地を単純に元に戻すのではなく、より安全で快適な都市構造を確立していく観点から検討することが重要であり、地域が抱える災害リスクやまちづくり上の課題、そして目指すべき都市像・都市構造を踏まえて、復興の将来像や復興のプロセス・事業手法等をあらかじめ明らかにしておくことが望ましい。
- ・なお、事前都市復興計画は、独立した計画として策定することが困難な場合、市町の都市計画マスタープラン、地域防災計画、防災都市計画等の既存計画に掲載することも考えられる。

表 2-3-11 一般的な復興プロセス

発災～2週間程度	<ul style="list-style-type: none"> ○災害対策本部の設置 ○被災概況調査 ○復興本部、復興協議会等の設置 ○復興基本方針の策定(公表)
～2ヶ月	<ul style="list-style-type: none"> ○建築基準法第 84 条による建築制限の実施(発災後最長2ヶ月間の制限可能) ○現地再建しない区域における建築制限の実施(建築基準法第 39 条等) ○復興対象地区の設定 ○被災市街地復興推進地域の指定(都市計画決定) (地域指定により発災後最長2年間の建築制限が可能) ○仮設住宅の建設
～2ヶ年	<ul style="list-style-type: none"> ○事前都市復興計画の策定(公表) ○被災地域の復興まちづくり協議会等の設置 ○復興事業手法の検討 ○被災市街地復興土地区画整理事業等の計画決定(都市計画決定) (計画決定により都市計画法第 53 条による建築制限が効力を発揮) ○津波復興拠点整備事業の計画決定(一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画決定) ○その他、防災集団移転促進事業等の事業認可手続き
2ヶ年～	<ul style="list-style-type: none"> ○復興事業の推進、自力再建の支援等

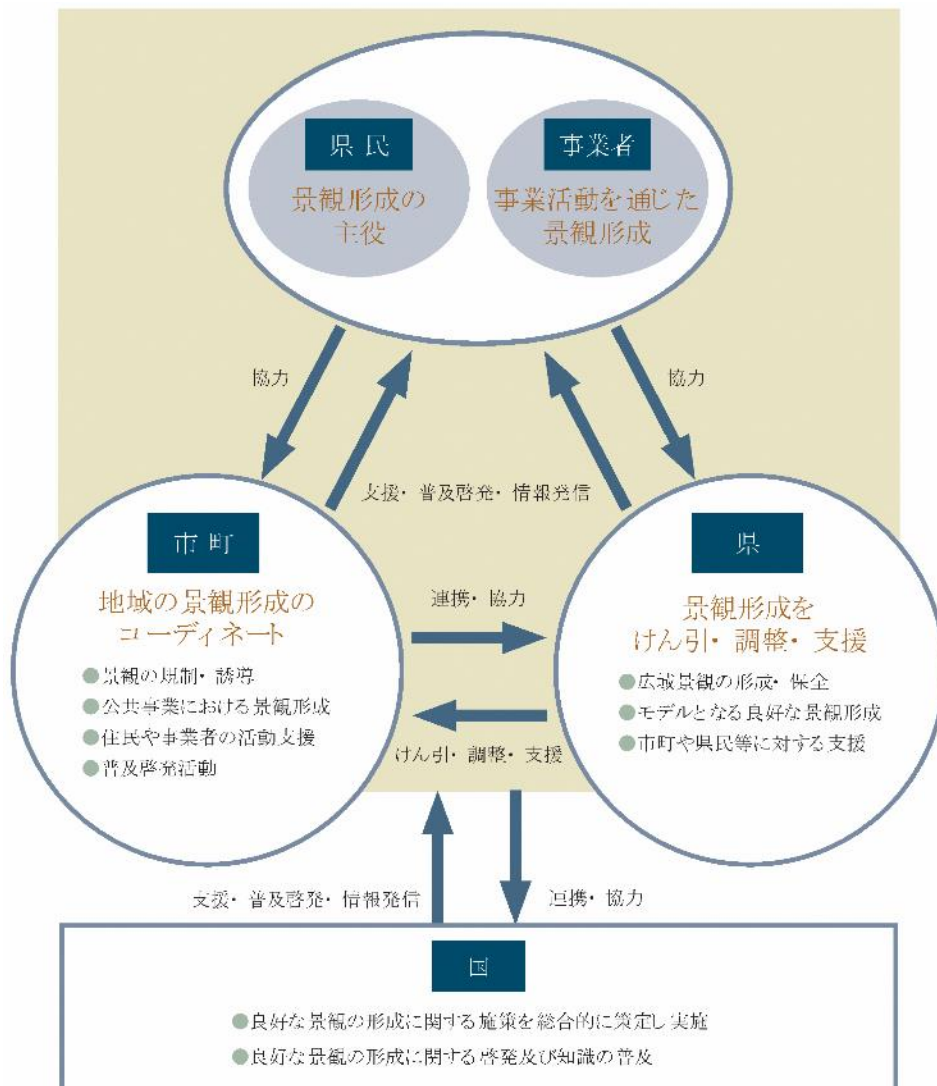
② 各地域における復興まちづくりの検討

- ・復興の具体的方向性や事業手法等については、住民等と事前に合意形成を図ることが重要であり、都市全体の事前都市復興計画だけでなく、各地域においても復興まちづくりの検討を進めることが望ましい。
- ・なお、事前都市復興計画を住民と一体となって検討することで、地域が抱える災害リスクやまちづくり上の課題が共有され、日頃の防災活動やまちづくり活動が活発になる効果も期待できる。

7 景観

(1) 基本的考え方

- ・我が国の象徴として知られる富士山、変化に富んだ海岸線と名水・温泉を擁する伊豆半島、広大な駿河湾・遠州灘、そこに注ぐ急流大河、日本有数の汽水湖である浜名湖、そして、今川・徳川両家にちなむ史跡をはじめとする数多くの歴史遺産など、本県は日本を代表する景観を誇る県である。
- ・これら県土の景観は、地域ごと、市町ごとに多彩・多様であるため、保全・活用するにあたっては全県一律の基準や方策では対応できない。このため、本県では、「ふじのくに景観形成計画」を策定し、景観形成において県が担うべき役割と、県が主体となって取り組む具体方策を明確にした上で、地域の景観形成をコーディネートする市町の役割も明確にしている。
- ・良好な景観は、日々の諸活動の蓄積の中で形成されるものであり、今後も継続した取組が求められる。また、県民・事業者・行政が力を合わせ、身近な景観改善の取組を「点」から「線」、「線」から「面」へと、時を重ねながら、空間を広げていくことも求められる。このような考え方を県と市町が共有し、一体となって景観形成の取組を進めることが望ましい。



出典：ふじのくに景観形成計画

図 2-3-12 景観形成の主体と役割

(2) 県全域の景観指針

- ・ 県土全域における景観形成の取組は、以下の3つの基本方針に基づき進めることとしている。
- ① ふじのくにの個性を磨き、魅力を創出する
 - ⇒施設単体のデザインから、地区レベル、さらに広域レベルまで、空間的な連続性を持った景観形成に取り組む。
 - ⇒本県が誇る緑豊かな自然景観と高品質な都市景観が調和した景観を育む。
- ② 歴史を継承し、新たなふじのくにの魅力を育む
 - ⇒先人が培ってきた郷土の誇りとなる景観を受け継ぎ、次世代にさらに良好な景観を継承する。
 - ⇒個々の短期的な取組を長期的に積み重ねることで歴史に残る景観を形成する。
- ③ 持続性のある景観活動を展開する
 - ⇒人々の日常的な活動に根ざした景観形成に取り組む。
 - ⇒県・市町・県民・事業者等のあらゆる活動の中に「美の意識」を取り入れる。

(3) 市町による景観形成

- ・ 県が市町を跨ぐ広域的な景観形成を中心として取り組む一方で、市町においては、地域の特性に応じたきめ細かな規制・誘導や公共空間の整備を進めることが望ましい。
- ・ なお、本県では、県内すべての市町が景観行政団体に移行し、2023年（令和5年）1月現在35市町のうち28市町で景観計画が策定されている。しかし、景観計画を策定した市町でも、景観法に基づく制度運用が十分に行われていないという実態も見られるため、今後は、各種手法・制度を積極的に活用し、実効性の高い景観形成を進めることが望ましい。

表 2-3-12 景観形成のための各種手法

手法	内 容
景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「景観計画区域」の景観の形成に関する方針を定め、建築物等の形態意匠等の規制誘導を行うほか、景観に配慮した公共施設の整備などを図る。 ・ 「景観重要建築物・樹木」の保存や農地の利用などを図る。 ※ 景観行政団体(県、政令市、中核市、知事と協議した市町)が策定。
景観地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「景観計画」の有無に関わらず市町が都市計画の地域地区の一つとして決定。 ・ 建築物の形態意匠等の規制誘導を行うほか条例により工作物の形態意匠等を規制することも可能。
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「景観計画区域」内の土地所有者は、景観行政団体の長の認可を受け、建築物の形態意匠等の基準、違反に対する措置等に関する協定の締結が可能。

表 2-3-13 景観形成方策の活用イメージ

活用すべきケース	想定される方策（例）
①ランドマークとなっている富士山などの眺望を守り活かす （山地など）	・ 景観計画 ・ 屋外広告物条例 ・ 市町森林整備計画の特例
②都市にうるおいを与える里山の景観を守る （市街地縁辺の緑地）	・ 緑地保全地域 ・ 市民緑地制度 ・ 里山保全体制整備
③茶園などの景観を守り活かす （農山漁村地域）	・ 景観農業振興地域整備計画 ・ 景観重要建造物 ・ 景観協定
④地域のシンボルとなっている河川の景観を守る （河川及び沿川地域）	・ 景観重要公共施設 ・ アダプト制度 ・ 景観協議会
⑤落ち着いた住宅地の景観を保つ （住宅地域）	・ 景観地区 ・ まちづくり活動支援方策など
⑥美しい駅前・商店街の景観をつくる （駅前、商店街地域）	・ 屋外広告物条例 ・ 景観重要公共施設など
⑦周辺と調和した工業地の景観をつくる （工業地域）	・ 景観計画 ・ 緑化地域 ・ 緑地協定 ・ 景観重要公共施設 ・ 景観協議会
⑧インターチェンジ周辺に新たな都市景観をつくる （IC周辺地域）	・ 景観重要公共施設 ・ 景観計画・屋外広告物条例など
⑨旧東海道などのまち並み景観を守る （歴史的なまち並み地域）	・ 景観重要建造物 ・ 景観計画 ・ 景観協定 ・ 景観協議会

8 自然的環境の整備又は保全

(1) 基本的考え方

- ・都市における自然的環境は、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の様々な機能を持ち、美しく魅力ある都市空間形成を支える重要な役割を果たしており、これら多様な機能を積極的に活用する観点から「グリーンインフラ」の概念が普及・定着しつつある。
- ・特に近年では、脱炭素社会構築のための二酸化炭素吸収源としての役割や、豪雨災害を防止するための雨水浸透又は貯留の機能、土砂災害を防止するための土砂流出抑制の機能など、多様な役割・機能を持つ森林や里山、農地などの自然的環境のあり方について、都市計画の観点からも検討することが求められている。
- ・これら自然的環境がグリーンインフラとして機能するためには、無秩序な開発等が行われることのないよう適切な保全方を講じるとともに、適切に維持・管理される仕組みを確立することが重要となる。
- ・特に、里山や農地など、人の手が加えられることで適正に維持される緑地に関しては、所有者による管理に委ねるだけでなく、これら緑地から恩恵を受ける都市住民が維持管理にも参画する仕組みを確立させることが必要である。
- ・都市における緑の保全及び緑化の推進については、これまでも緑の基本計画を中心に具体的方策を展開することとしてきたが、今後は、新たな開発を規制し、自然的環境の保全を図るための土地利用規制を検討するなど、市町マスタープランや立地適正化計画等の計画においても具体的な方策を盛り込むことが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」(Ⅲ—3 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貯留浸透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。

近年では、都市部における貴重な緑地等の減少や都市住民の環境保全に対する意識の高まりに対応し、都市計画において緑地等の自然的環境を整備又は保全する必要性が高まっている。また、人口減少・高齢化等の社会経済情勢の変化等を背景に、都市内の貴重な緑地空間として、都市農地の保全の重要性が高まっている。このため、すべての都市計画において自然的環境の整備（失われた自然的環境の復元を含む。）又は保全に配慮し、必要なものを公園等の都市施設又は田園住居地域、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区を適切に決定していくことが重要である。

（２）都市における緑地配置の考え方

- ・都市内における緑地については、公園や緑地等の公共空間だけでなく、農地や樹林地等の民有地も含めて、総合的にその配置や整備、保全の方針を検討することが必要である。
- ・そのため、今後緑の基本計画等を策定、改訂する際には、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の観点に加え、都市づくりの目標として掲げた集約連携型都市構造を実現する観点からも緑地の整備、保全の方針を検討することが望ましい。
- ・緑の基本計画と連携しつつ、都市計画の分野からも公園や緑地に対して法的な担保を与えるための計画決定や風致地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区指定を行うことが望ましい。

〔参考〕「都市計画運用指針」（Ⅲ―３ 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。

また、近年の国民のレクリエーションに対するニーズの多様化・高度化、各世代にわたる自由時間の増大、高規格幹線道路網の整備等を背景にした非日常的かつ広域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、及び首都圏、近畿圏の近郊緑地保全区域のうち、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著しい等の土地を指定する近郊緑地特別保全地区は、一の都市計画区域をこえる広域的な観点からその配置を計画するべきである。

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、あるいは雨水の貯留浸透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。

加えて、歴史的建造物、遺跡等と一体となった重要な緑地、あるいは伝統的又は文化的に重要な意義を有する緑地は、特別緑地保全地区又は風致地区に指定することにより保全するとともに、必要に応じ歴史的文化的資産と一体となった緑地を公園等の公共空地として決定し、地域の歴史、文化にふれあう場としての整備を図るべきである。特に、我が国往時の政治、文化の中心たる古都において歴史的に意義のある建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体となって古都における歴史的風土を形成している場合には、歴史的風土特別保存地区に併せ風致地区制度を活用し、適切な保全を図るべきである。

(3) 緑地の維持管理

- ・都市緑地法に基づく緑地等の管理制度としては次のような制度があり、いずれの制度でも、土地所有者の管理の負担が軽減されるほか、相続税の評価減による土地所有コストの軽減といったメリットがある。
- ・また、緑地保全・緑化推進法人制度に関しては、法人が土地を買い入れる場合に地方自治体がいれ入れるのと同様の優遇措置が与えられるというメリットも用意されている。

表 2-3-14 都市における緑地の管理制度

制度名称	制度内容	
管理協定制度 (都市緑地法第 24 条)	制度概要	○特別緑地保全地区等の土地所有者と緑地管理機構(※)又は地方公共団体などが協定を結ぶことにより、土地所有者に代わって緑地の管理を行う制度
	協定の内容	○管理協定の目的となる土地の区域 ○管理協定区域内の緑地の管理に関する事項 ○管理協定区域内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備に関する事項(必要な場合に定める) ○管理協定の有効期間(5年以上、20年以下) ○管理協定に違反した場合の措置
市民緑地制度 (都市緑地法第 60 条)	制度概要	○土地所有者等と地方公共団体などが契約を締結し(契約期間5年以上)、緑地や緑化施設を公開する制度 ○都市計画区域内の 300 m ² 以上の土地又は人工地盤、建築物その他の工作物が対象。また、特別緑地保全地区及び緑地保全地域内の土地等も市民緑地の対象
	契約の内容	○市民緑地契約の対象となる土地等の区域 ○市民緑地の保全や利用のために必要な施設整備に関する事項 ○緑化施設の整備に関する事項(人工地盤・建築物などの場合) ○市民緑地の管理の方法に関する事項 ○市民緑地の管理期間 ○契約に違反した場合の措置
緑地保全・緑化推進法人制度 (都市緑地法第 69 条)	制度概要	○地方公共団体以外の NPO 法人などの団体が緑地管理機構(※)として緑地の保全や緑化の推進を行う制度
	業務の内容	○管理協定に基づく緑地の管理 ○市民緑地の設置及び管理 ○都市計画区域内の緑地の買い取り及び買い取った緑地の保全 ○次に掲げる業務 <ul style="list-style-type: none"> ・住民等の利用に供する認定緑化施設の管理 ・認定計画に従った緑化施設の受託整備又は認定緑化施設の受託管理 ・緑化施設の整備に必要な資金のあっせん ・緑地の保全及び緑化の推進に関する情報収集と提供 ・緑地の保全及び緑化の推進に関する助言及び指導 ・緑地の保全及び緑化の推進に関する調査及び研究

※：緑地の整備と管理能力のある公益法人または NPO 法人で、自発的な緑地の保全や緑化を推進するため、都市緑地法(1973)の第 68 条に基づき都道府県知事により指定された法人