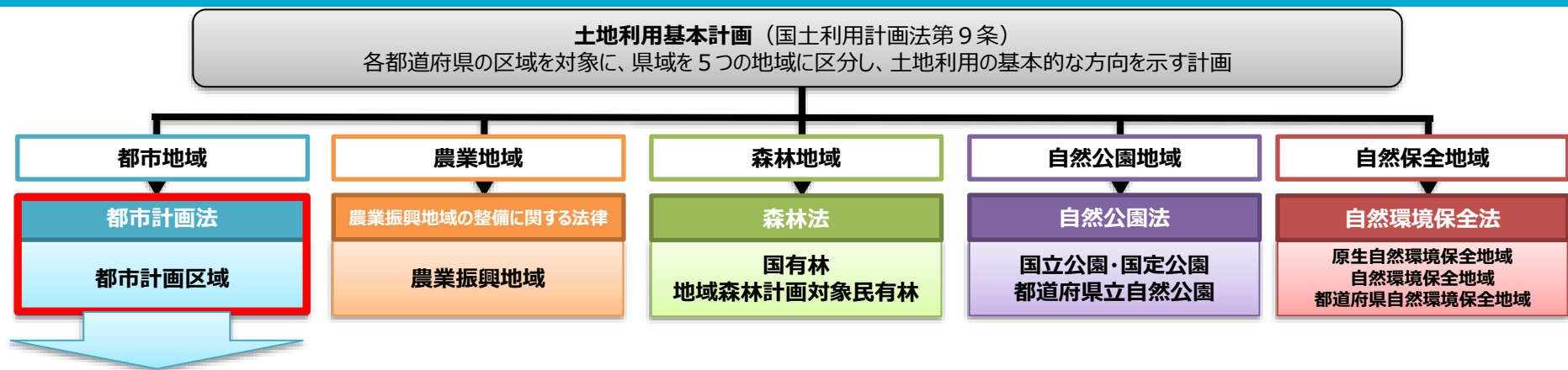


都市計画法制

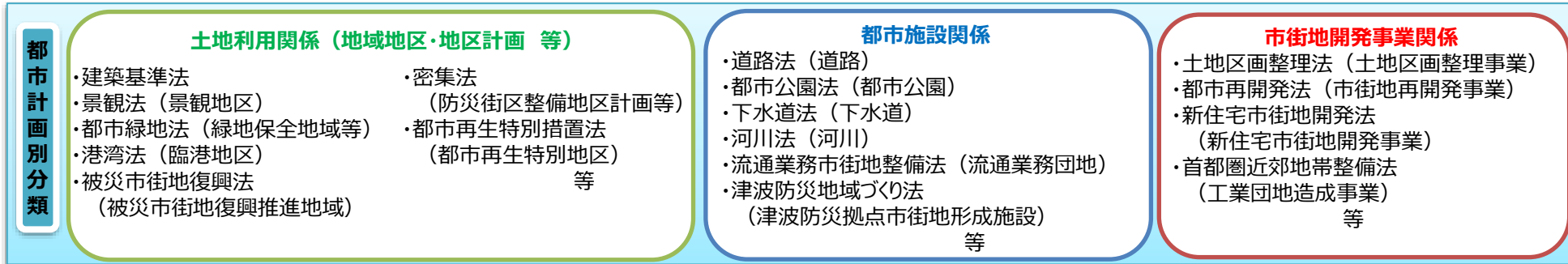
国土交通省 都市局 都市計画課
令和3年2月更新

1. 都市計画制度の位置づけ

国土計画体系の中での
都市計画の位置づけ



都市計画別分類



2. 旧法と新法の比較

○ 旧法における都市計画は、「交通、衛生、保安、防空、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し又は福利を増進するための重要施設の計画」とされており、施設整備が主体の制度であったが、戦災復興を経て、高度経済成長に伴う市街地拡大に対応するため、土地利用コントロールと施設整備を一体的に進める新法を制定

(旧) 都市計画法 (大8)

(新) 都市計画法 (昭43)

時代背景

- ・大都市における人口流入に伴う住宅問題、保健衛生問題の発生
- ・近代産業の発展に対応した都市機能と環境の整備の必要性
- ・自然災害や戦災に備えた施設の整備の必要性

- ・高度成長を背景とする都市への人口流入に伴う都市内の環境悪化及び都市周辺地域における土地利用の混乱

政策目的

- ・都市における施設整備を通じた交通、衛生、保安、防空、経済等に関する公共の安寧の維持又は福利の増進

- ・都市の無秩序な拡大を防止し、秩序ある発展を図ること

制度概要

- ・都市計画区域の創設
- ・都市施設制度の創設 (都市計画決定された公園、緑地、広場等の区域内における建築制限)
- ・地域地区制度の創設

- ・区域区分 (線引き) の導入
- ・開発許可制度の導入 (←旧住宅地造成事業に関する法律に基づく制度を拡大)
- ・全ての都市計画施設の区域において建築制限

対象地域

- ・当初は市区改正条例対象の6都市のみ
- ・大正12年に札幌、仙台等25都市、昭和8年に全市と市に準じた町村に拡大

- ・法適用の全国拡大

計画手続

- ・都市計画地方委員会の議を経て内務大臣が決定
※実際の運用では市町村が発案

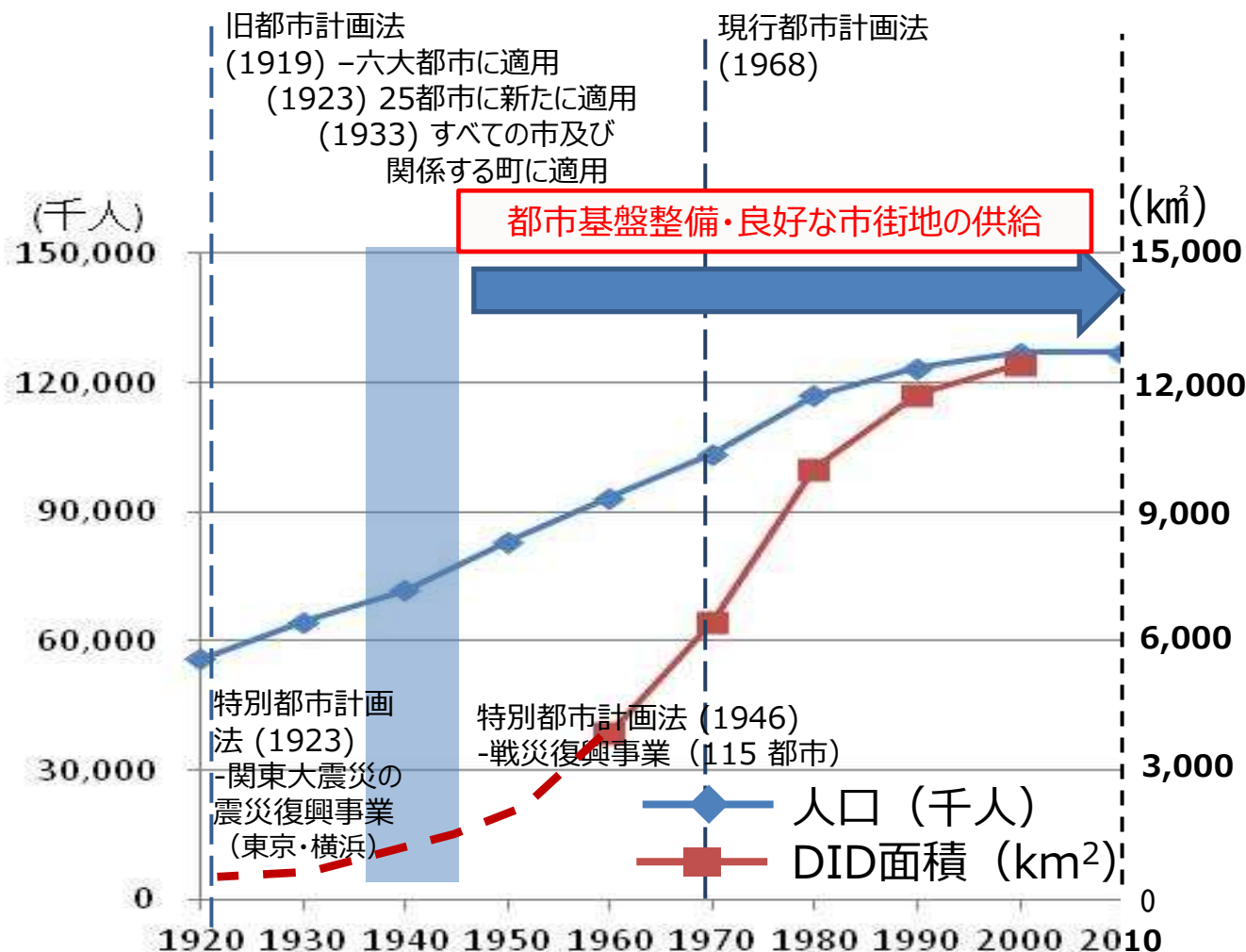
- ・公告・縦覧等の住民参加手続を経て都道府県・市町村等が決定

地方の権限の拡大

住民参加の拡大

3. 日本における都市化の進展と都市計画

○ 日本の都市計画は、急速な人口集中に対応し、①スプロールの防止、②計画的な都市基盤整備による市街地の供給を目的に行われてきた。



(出典) 人口：総務省統計局『国勢調査報告』による各年10月1日現在人口（中位推計値）、
DID面積：総務省統計局「国勢調査報告第1巻人口総数平成17年」による

都市計画区域

区域マスタープラン（県）（整備、開発及び保全の方針）

区域区分

都市再開発の方針 等

市町村マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

土地利用規制
（地域地区）

- 用途地域
- 特別緑地保全地域
- 歴史的風土保全地区
- ……

都市施設

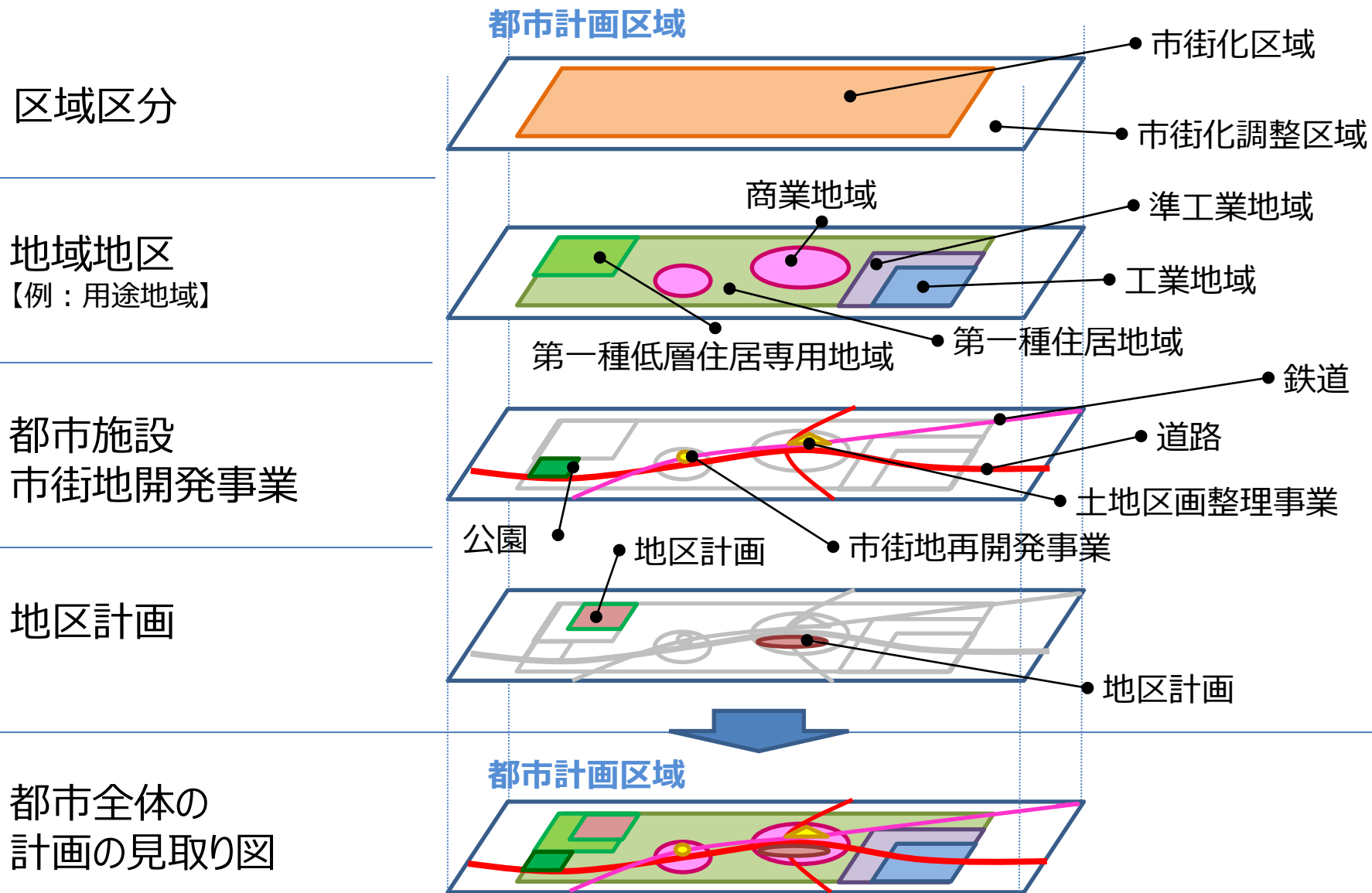
- 道路
- 都市公園
- 下水道
- ……

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- ……

地区計画

4. 都市計画制度の構造②



5. 都市計画の種類と内容① (都市計画区域・マスタープラン)

都市計画区域

○概要

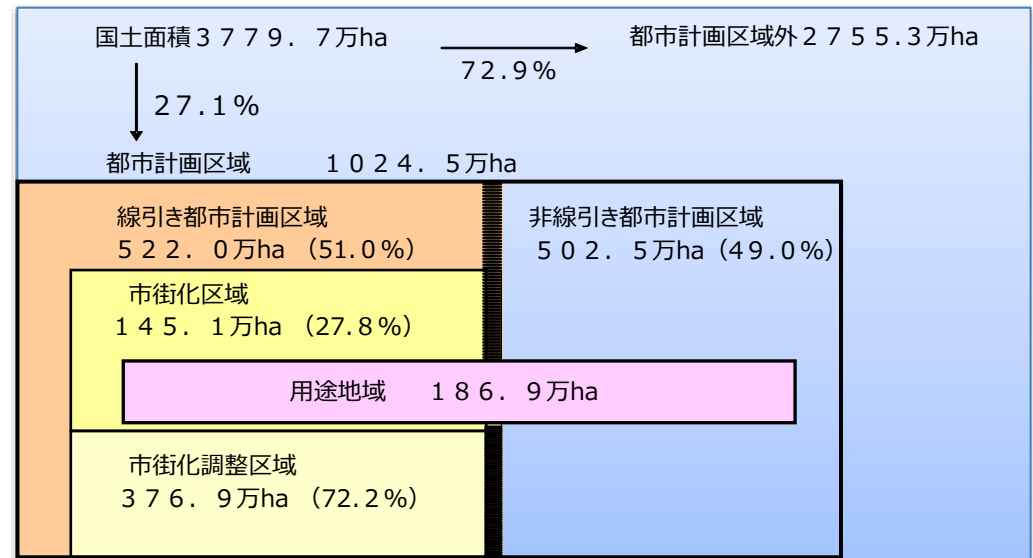
- ①既成の中心市街地を核とし、一体の都市として総合的に整備、開発又は保全すべき区域
- ②新たに開発、保全する必要がある区域

○効果

- ・都市計画の決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行等

○指定の状況 (H31.3.31現在)

- ・都市計画区域面積の合計は約1024.5万ha
国土の約27.1%
- ・都市計画区域内の居住人口は約1億1,999万人
全人口の約94.1%が居住



(H31.3.31現在)

マスタープラン

<都市計画区域マスタープラン>

○概要

- ・都市計画区域ごとに都道府県が策定
- ・記載事項は、
 - ・都市計画の目標
 - ・区域区分の決定の有無及び当該区分を定めるときはその方針
 - ・主要な都市計画の決定の方針

○効果

- ・都市計画区域内の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない

<市町村マスタープラン>

○概要

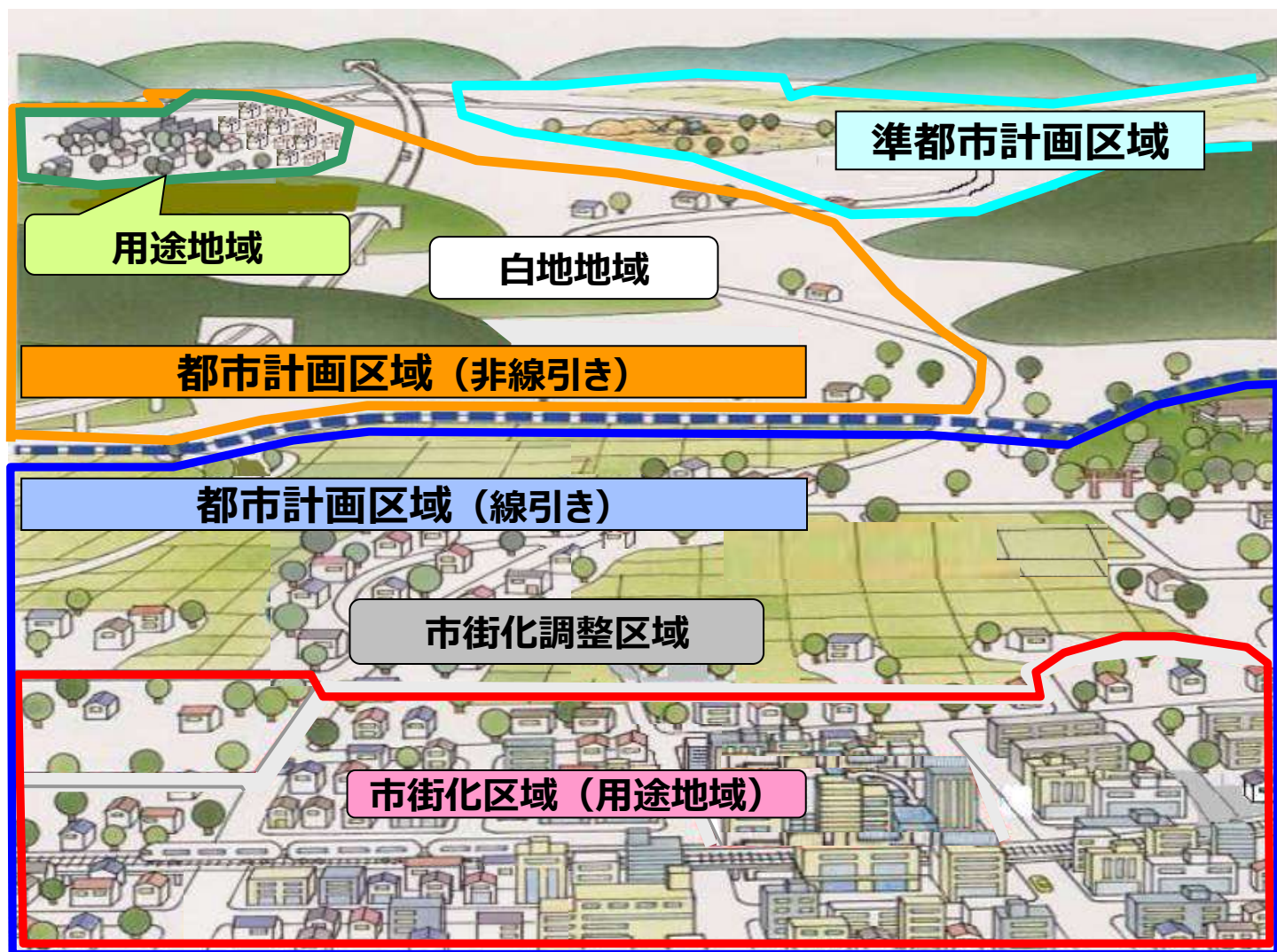
- ・市町村が策定
- ・記載事項は、法定されていないが、例えば、
 - ・市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
 - ・全体構想 (目指すべき都市像とその実現のための主要課題等)
 - ・地域別構想 (あるべき市街地像等)

○効果

- ・市町村が定める都市計画は、市町村マスタープランに即したものでなければならない

5. 都市計画の種類と内容②（区域区分）

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



5. 都市計画の種類と内容③ (地域地区)

地域地区

○概要

- ・用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区
- ・地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類がある

○代表例：用途地域

- ・住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定
（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）



5. 都市計画の種類と内容④ (都市施設)

都市施設

○概要

- ・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
- ・都市計画において都市施設が決定されることにより、その区域内に建築規制が及ぶ

○具体例

道 路

計画決定延長(H31.3)
71,495.42km

ごみ焼却場

計画決定面積(H31.3)
2,462.7ha

公 園

計画決定面積(H31.3)
111,876.96ha

学 校

計画決定面積(H31.3)
709.9ha

下 水 道

計画決定面積(H31.3)
(公共下水道)
2,004,794ha

河 川

計画決定延長(H31.3)
1,255.40km

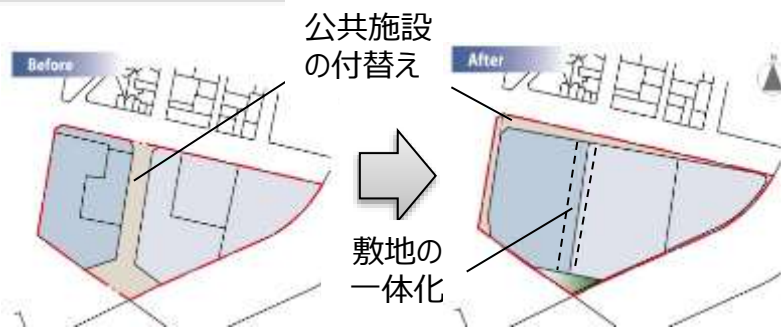


5. 都市計画の種類と内容⑤ (市街地開発事業)

市街地開発事業

- 概要
 - ・市街地を面的、計画的に開発整備する事業
 - ・土地収用、換地、権利変換等の各種の手法により、宅地の整備やこれと一体となった公共施設の整備等を行う
 - ・都市計画において市街地開発事業が決定されることにより、その施行区域内に建築規制が及ぶ
- 事業の種類
 - ・土地区画整理事業、市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業 等

土地区画整理事業 (有楽町マリオン)

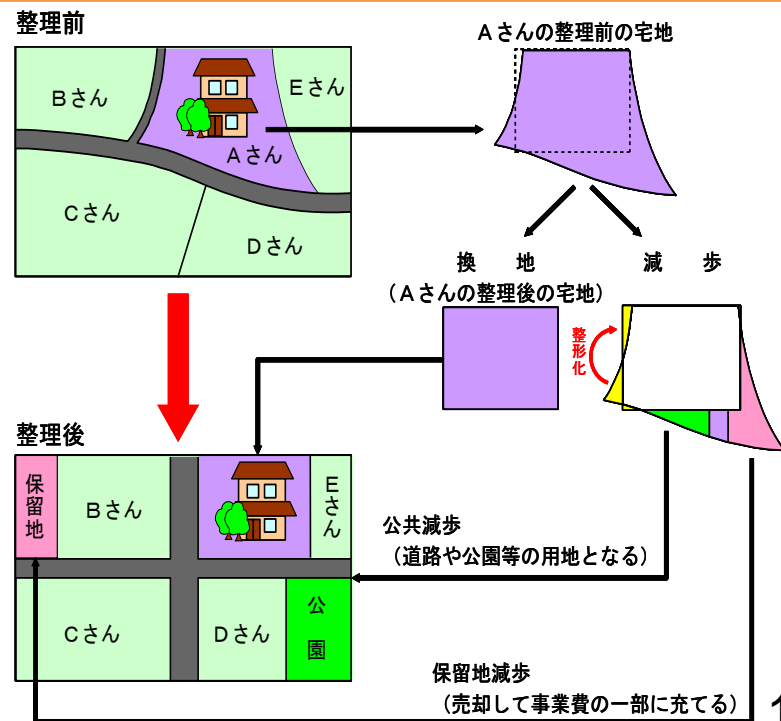


市街地再開発事業 (曳舟駅前地区)



土地区画整理事業の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる



地区計画

○概要

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

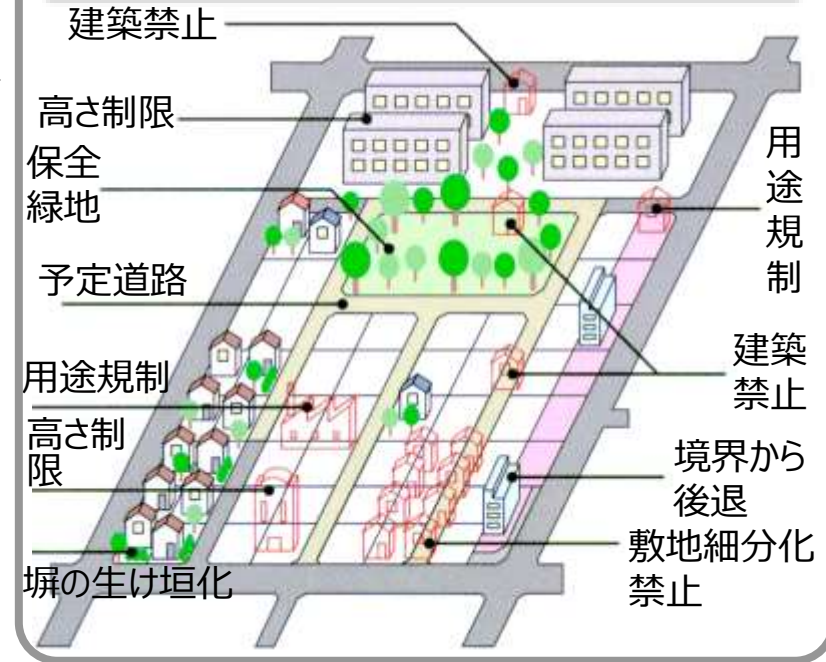
○地区計画で定められるルール

- 地区計画の目標
 - 地区整備計画
 - ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
 - ②建築物の規制
(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)
 - ③緑地の保全
- 等

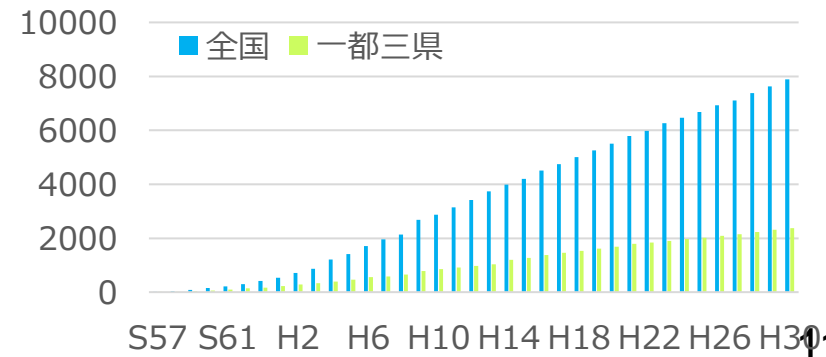
○地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- 地区計画の内容を条例で定めることで、建築確認による担保

地区計画のイメージ



地区計画の決定地区数（累計）の推移



○都道府県と市町村の二層構造

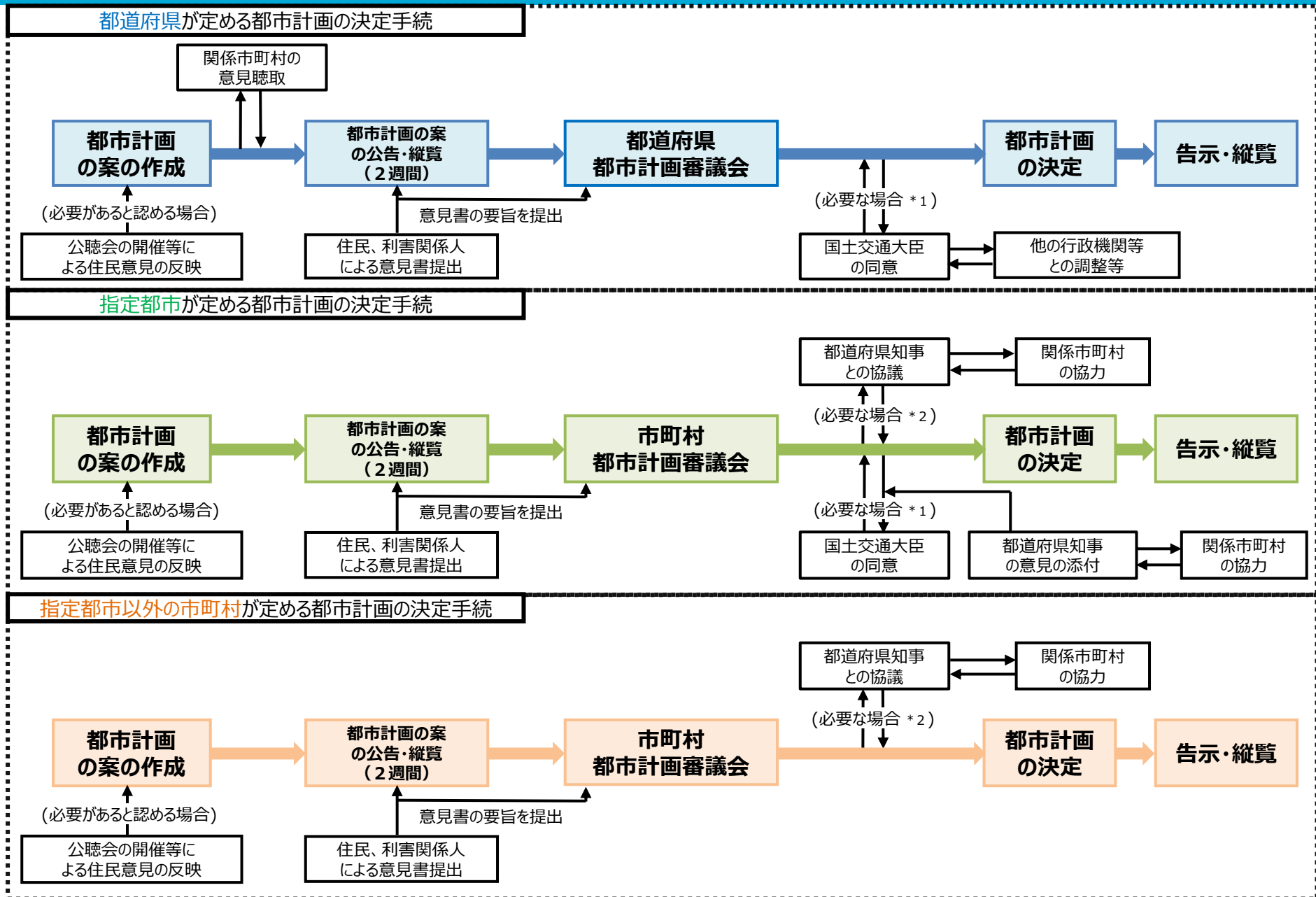
- ・都道府県：線引き等、市町村の区域を超える影響を持つ広域的・根幹的な都市計画の決定主体
 - ・市町村：「まちづくりの現場」に最も近い市町村が都市計画決定の中心的な主体（市町村の定める都市計画は都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない）
- 広域的・根幹的な観点から定められる都道府県決定の都市計画とまちづくりの現場に近い観点から定められる市町村決定の都市計画が調和をもって決定されることで、一体的なまちづくりが可能に

【例：都市施設の決定主体】

都市施設に係わる都市計画決定権者一覧（都道府県と市町村がそれぞれの役割に従って決定）

都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定	都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定
道路	一般国道	○		産業廃棄物処理場		○	
	都道府県道	○			ごみ焼却場・その他処理施設		
	市町村道		○	河川	一級・二級	○	
	自動車専用道路	○			準用		
	その他		○	学校	大学・高専		
都市高速鉄道	○		その他				○
駐車場			○	病院、保育所その他医療施設又は社会福祉施設			○
自動車ターミナル			○		市場、と畜場、火葬場		
公園・緑地・広場・墓園	国又は都道府県設置した面積10ha以上	○		一団地の住宅施設			○
	その他		○		一団地の官公庁施設		○
その他公共空地			○	流通業務団地		○	
下水道	流域下水道	○					
	公共下水道(2市町村にまたがる)	○					
	公共下水道(その他)		○				
	その他		○				

7. 都市計画の策定手続



* 1 国の利害に重大な関係がある都市計画を決定しようとする場合 * 2 一定の地区計画等（幅員8m未満の道路を定めるもの等）を決定しようとする場合は不要

8. 都市計画の実現手段①（開発許可制度）

開発許可制度

○目的

- ・区域区分制度を担保し、良好な宅地水準を確保
→市街地の無秩序なスプロールの防止、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保

○規制内容

- ・開発行為をしようとする場合には、開発許可権者（知事、政令市・中核市・事務処理市町村の長）の許可を得なければならない

○対象行為

- ・一定規模以上の開発行為
：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

○基準

技術基準（法第33条）：全ての区域に適用

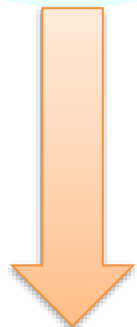
- ・良好な市街地の形成を図るため、宅地の一定の水準を確保するための基準
- ・道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準
- ・地方公共団体の条例で、一定の強化・緩和が可能

立地基準（法第34条）：市街化調整区域にのみ適用

- ・市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定
例）・周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設
・日用品店舗等日常生活に必要な施設
・地区計画の内容に適合する開発行為 等

8. 都市計画の実現手段②（53条制限・65条制限）

都市施設・市街地
開発事業の都市計
画決定



都市計画事業
の事業認可

都市
計画
事業
の
施
行

事業の完了

都市計画法第53条の制限

○目的

- ・都市施設に関する都市計画又は市街地開発事業に関する都市計画が決定された場合において、将来の事業の円滑な施行を確保

○制限内容

- ・都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域内での建築物の建築を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

- ・当該事業の施行に相当するもの、2階以下の木造の建築物等の移転・除却が容易なものの建築行為等は許可される

都市計画法第65条の制限

○目的

- ・都市計画事業の妨害の防止

○制限内容

- ・都市計画事業の事業地内での建築物の建築・土地の区画・形質の変更等を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

- ・53条制限より厳しい規制
- ・移転・除却が容易なものの建築行為であっても許可されない場合がありうる

8. 都市計画の実現手段③ (都市計画法と建築基準法の役割分担)

都市計画法

用途地域

建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）

さらに、詳細に強化、緩和が可能

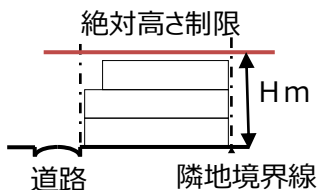
地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



(都市計画区域)

(市街化区域)

公園

道路

建築基準法

都市計画の内容に応じた具体的な基準を規定







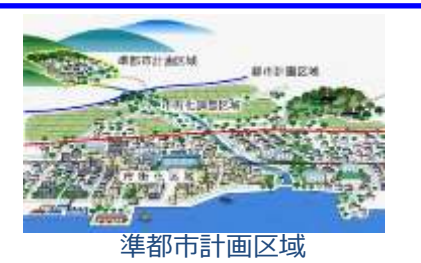

集団規定

- ・用途：用途地域の種類毎に建築可能な建築物の用途を列挙
- ・形態制限：用途地域の種類毎に形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）の具体的数値のメニューを提示（メニューの中から都市計画で選択）

建築確認

建築物の建築に際し、その建築計画が集団規定を含む基準に適合しているかを確認

9. 都市計画制度の変遷①（これまでの主な経緯）

社会背景	<ul style="list-style-type: none"> ・東京における伝染病、大火災等の問題 ・近代国家としての体制整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市への人口流入に伴う住宅・保健衛生の問題 ・近代産業の発展 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度経済成長による都市への人口流入と、それに伴う環境悪化、土地利用の混乱 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区環境に係わる住民主体のまちづくり活動の展開
制度	1888（明治21年） 東京市区改正条例	1919（大正8年） 震災復興 旧都市計画法 戦災復興	1968（昭和43年） 新都市計画法	1980（昭和55年） ○地区計画制度
内容	 <p>千代田区 内幸町通り</p>	 <p>大田区京浜国道（震災復興）</p>	 <p>新百合丘駅周辺 （土地区画整理事業）</p>	 <p>地区計画</p>
社会背景	<ul style="list-style-type: none"> ・バブル景気を背景とした住宅地へのオフィス進出 ・市町村主体の計画策定の気運の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方分権に向けた社会的要請の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口集中圧力の低下 ・都市計画区域外への無秩序な立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の衰退
制度	1992（平成4年） ○用途地域細分化・市町村マス	1999（平成11年） ○地方分権一括法	2000（平成12年） ○線引き選択制 ○区域マス・準都計区域	2006（平成18年） ○まちづくり三法改正
内容	 <p>江戸川区（用途地域細分化）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 機関委任業務の廃止 ➢ 市町村の権限拡大  <p>自治体 対等 認可→同意</p>	 <p>準都市計画区域</p>	 <p>公共交通軸 都市機能集積地 集約型都市構造形成イメージ（富山市）</p>

9. 都市計画制度の変遷②（新法制定後の主な制度改正）

良好な居住環境の要請

地区計画の創設（昭和55年）

地区レベルで住民の意向を反映させつつ、道路等の施設と建築物とを一体的・総合的に計画【地区計画策定地区数 7,375（H28年度末現在）】

景観法の制定（平成16年）

景観計画の策定等により、都市、農産漁村等における良好な景観を形成【景観計画策定団体数 558（H29年度末現在）】

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の制定（平成20年）

歴史的風致維持向上計画の策定等により良好な市街地環境を形成【歴史的風致維持向上計画認定都市数 76都市（H30年度末現在）】

規制緩和・プロジェクト促進の要請

再開発地区計画の創設（昭和63年）

容積率等の緩和により、工場跡地等におけるプロジェクトを一体的・総合的に誘導するための地区計画【3,314.2ha（H26年度末現在）〔例〕六本木ヒルズ】

特例容積率適用地区の創設（平成12年創設、16年改正）

商業地域以外の一定の用途地域においても容積の移転が可能とする地域地区【H30年度末 現在 大手町・丸の内・有楽町地区】

都市再生特別措置法の制定（平成14年）

民間都市開発事業の認定、都市再生特別地区等により、都市の機能の高度化・居住環境の向上（都市再生）を強力に推進【都市再生特別地区数 84〔168.5ha〕（H28年度末現在）】

都市構造の調整の要請

まちづくり三法の制定（平成10年）

大規模商業施設の立地制限が必要と市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置（特別用途地区）

準都市計画区域の創設（平成12年）

都市計画区域外における用途の混在、散発的な都市的土地利用を防止【69,170ha 指定（H28年度末現在）】

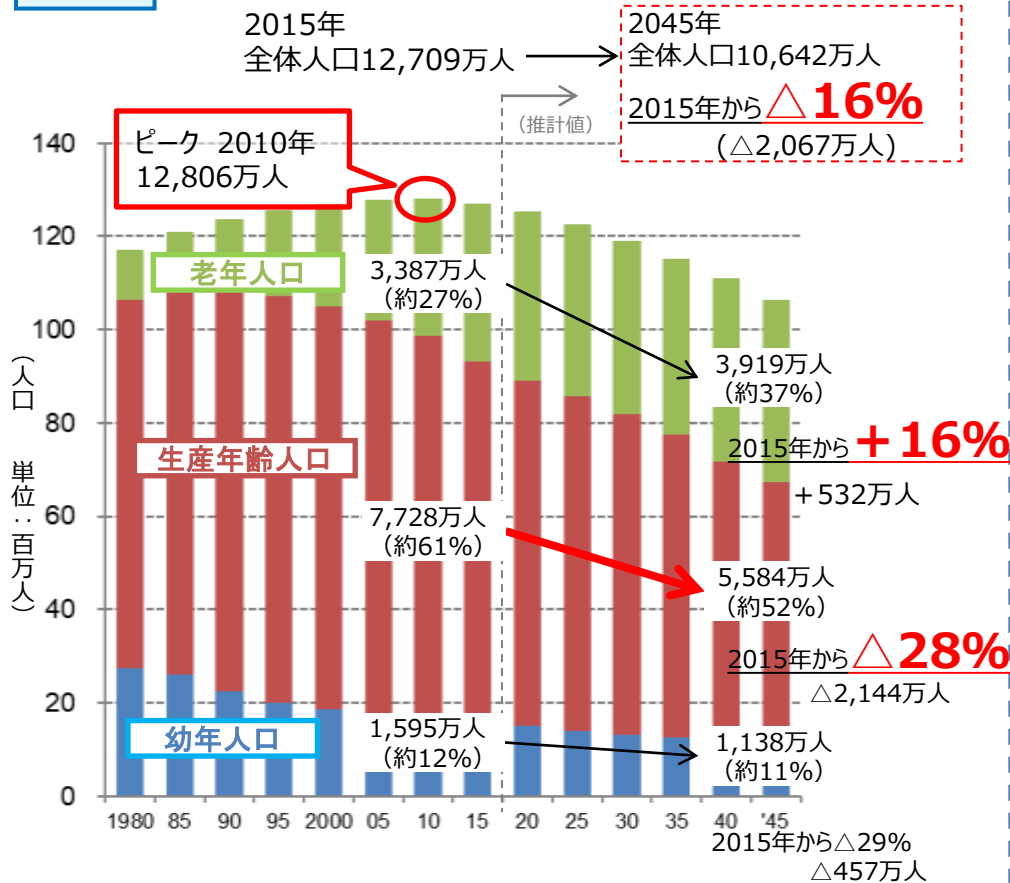
まちづくり三法の改正（平成18年）

大規模商業施設について、立地可能な用途地域の限定、非線引き都市計画区域等内での原則立地不可

都市計画の最近の動向

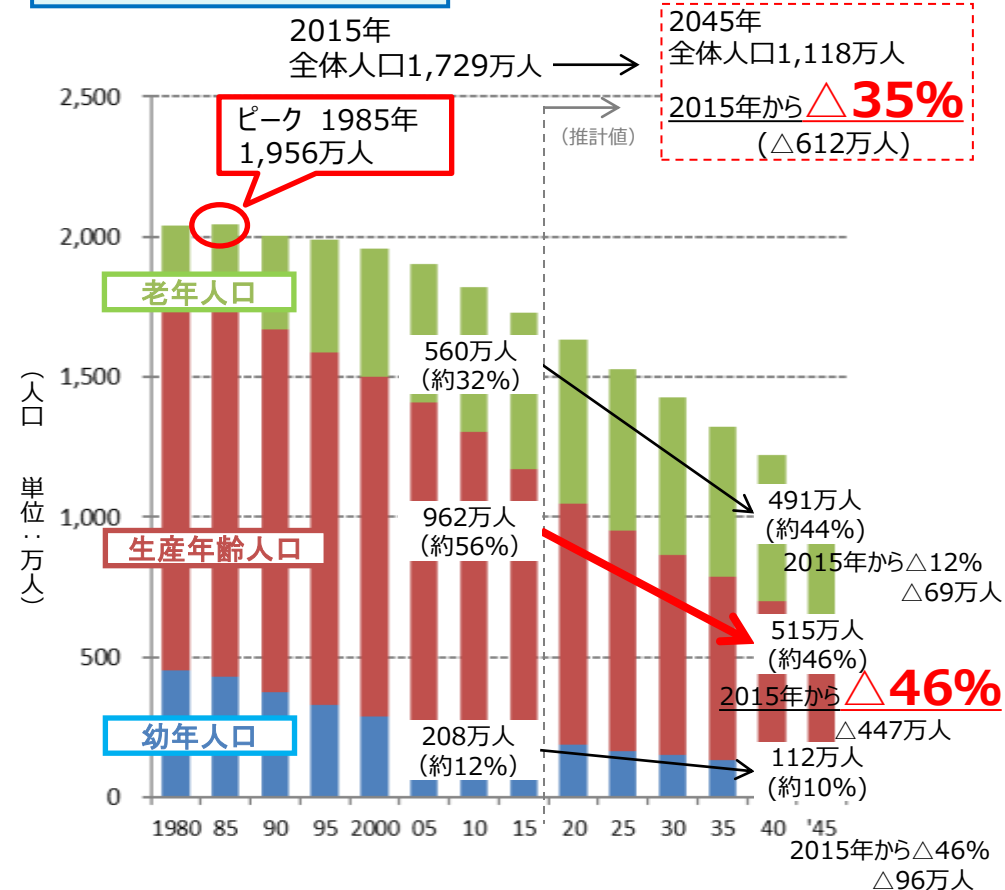
- 日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。
- 人口減少、特に生産年齢人口の減少は、より小規模な都市において顕著。
- 老年人口の増加は、より大規模な都市において顕著。

全国



5万人クラス都市

※「人口5万人クラス都市」= 三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村



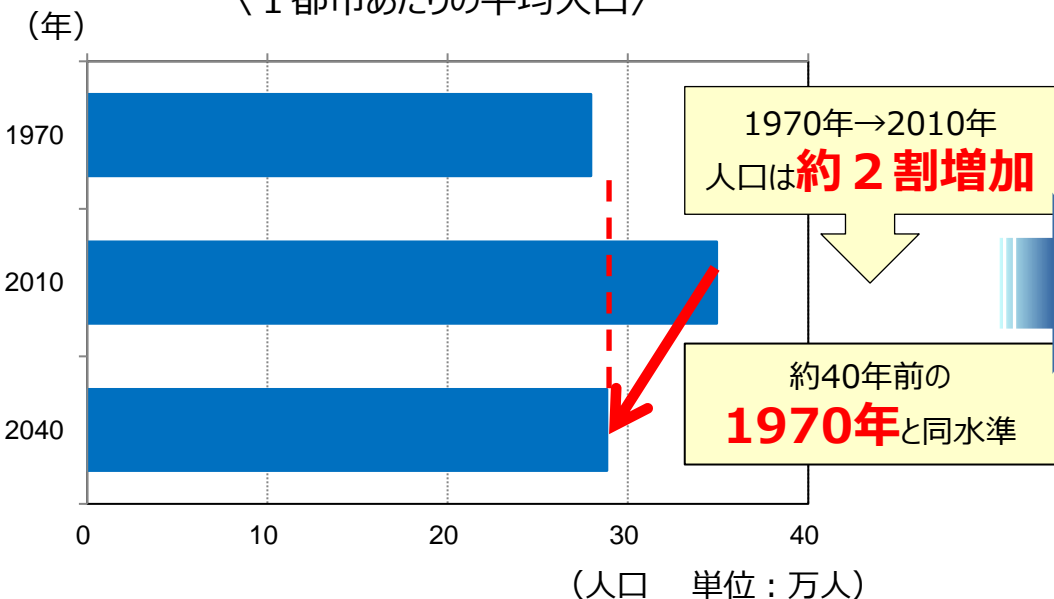
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）
（注）福島県は県全体での推計が行われていないため、集計の対象外とした。

- 多くの地方都市では、
 - ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

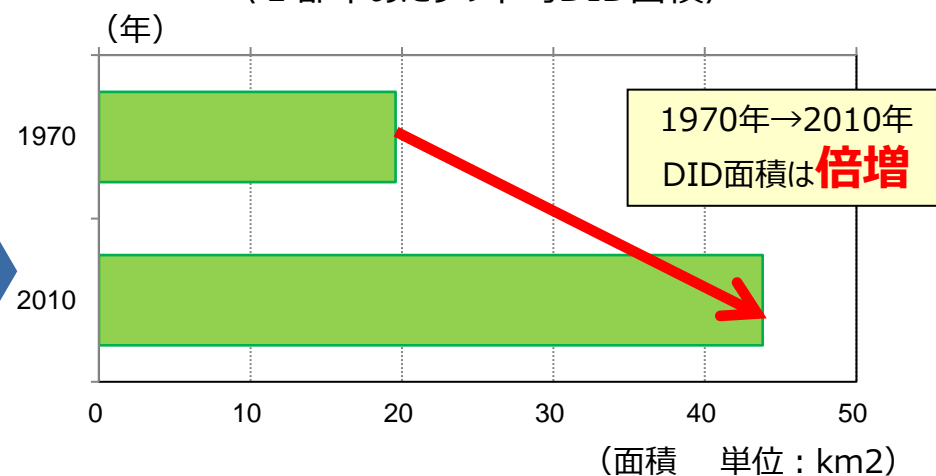
〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所 (平成25年3月推計)

- 大都市では、
 - ・ 郊外部を中心に高年齢者（特に85歳以上の高年齢者）が急速に増加する予測
 - ・ 高年齢者数の急増に伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念
- こうした状況下では、在宅医療・介護を含めた地域包括ケアを実現するため、既存ストックを活用しながら医療・福祉機能の望ましい配置を推進する必要。

急増する高齢者

■ 大都市圏における高齢者人口の推移
(2010年→2040年)

		2010年	2040年	増加数	増加率
東京圏	65～74歳	414 万人	517 万人	103 万人	25%
	75～84歳	239 万人	333 万人	94 万人	39%
	85歳以上	79 万人	270 万人	190 万人	240%
名古屋圏	65～74歳	133 万人	150 万人	17 万人	12%
	75～84歳	84 万人	102 万人	18 万人	22%
	85歳以上	29 万人	84 万人	55 万人	191%
関西圏	65～74歳	233 万人	246 万人	12 万人	5%
	75～84歳	141 万人	166 万人	25 万人	18%
	85歳以上	48 万人	149 万人	101 万人	208%

* 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

* 名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

* 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

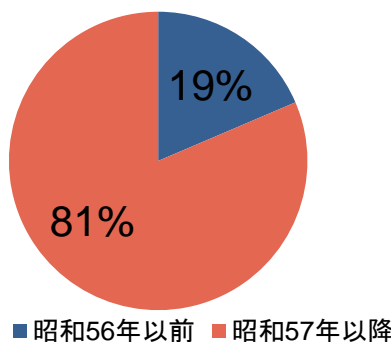
出典：国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

福祉施設の老朽化・不足

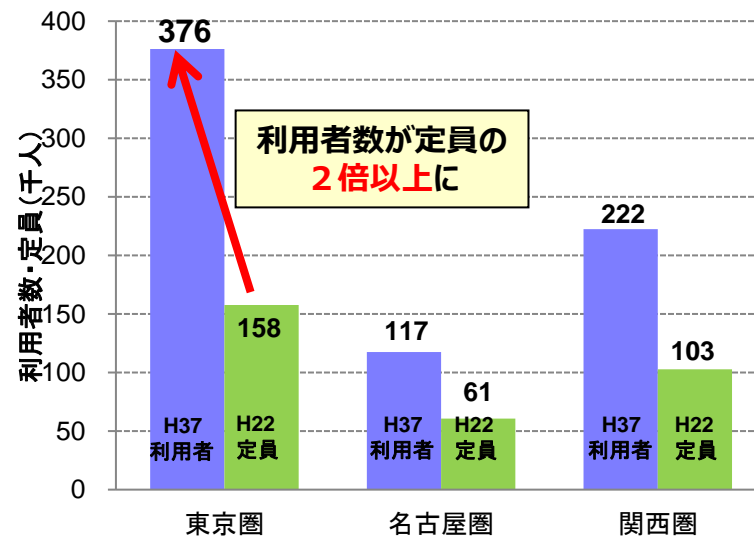
■ 竣工年別の福祉施設数
(東京都)

約2割が築30年以上



出典：東京都社会福祉協議会調査

■ 平成37年の介護保険施設利用者数（推計）
と施設定員数



■ 平成37年施設利用者数(推計) ■ 平成22年介護保険施設定員

出典：「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」より作成

- 都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地



■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

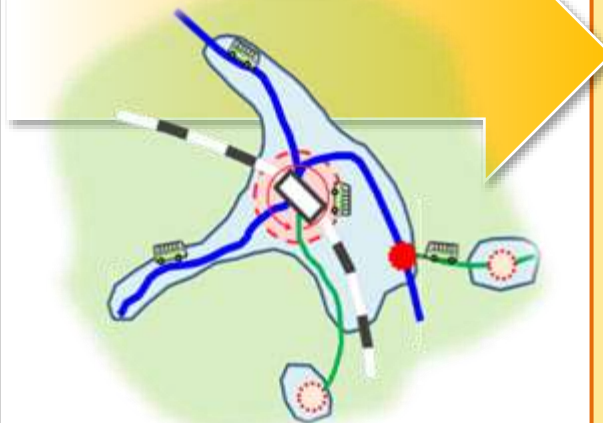
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
 - 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
 - 高齢者の社会参画
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
 - 行政サービスの効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO₂排出量の削減
- ➡ 低炭素型の都市構造の実現

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

郊外を切り捨て、市町村内の最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

多極型の都市構造

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業従事者が農村部に居住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

地価水準の格差を生む

居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる

急激な地価変動は生じない

- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待

1. コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

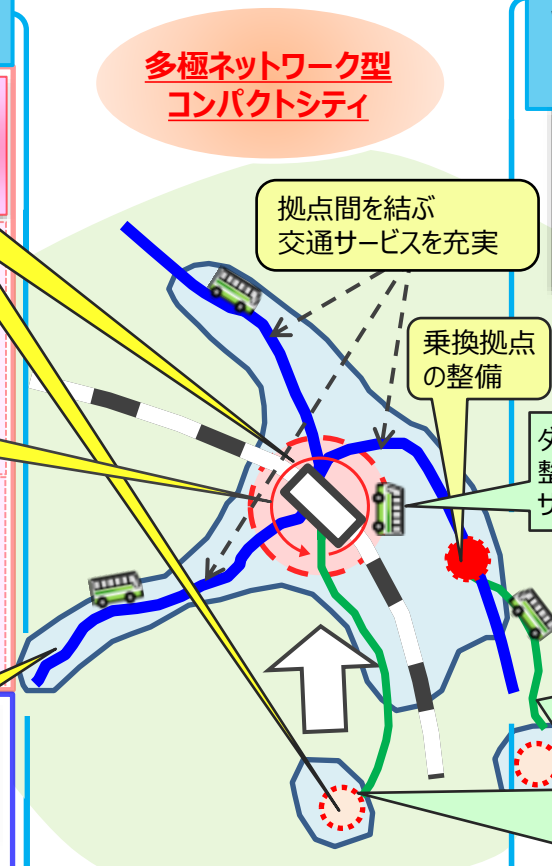
◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

多極ネットワーク型コンパクトシティ



地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

（公布：令和2年6月3日、施行：公布から6ヶ月以内）

- ◆まちづくりとの連携
- ◆地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

①地域公共交通利便増進実施計画

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進等

②地域旅客運送サービス継続実施計画

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により代替する輸送サービス（コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家用有償旅客運送、福祉輸送等）を導入

従来の公共交通機関に加え、地域の輸送資源の総動員による移動手段の維持・確保

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実 25

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - 景観（潤い）、環境（雨水貯留、生物多様性）、防災（延焼防止、避難）、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題 - 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題 - 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
 - ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界
 - …「経済財政運営と改革の基本方針2016」,「日本再興戦略2016」(閣議決定)において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

- 都市公園で保育所等の設置を可能に
(国家戦略特区特例の一般措置化)
- 民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設
 - 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定
 - 設置管理許可期間の延伸 (10年→20年)、建蔽率の緩和等
 - 民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施
- ▲芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園 (イメージ)
- 〔予算〕広場等の整備に対する資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】
 - 〔予算〕広場等の整備に対する補助
- 公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸 (10年→30年)
- 公園の活性化に関する協議会の設置



▲芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園 (イメージ)

緑地・広場の創出

【都市緑地法】

- 民間による市民緑地の整備を促す制度の創設
 - 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定
 - 〔(税) 固定資産税等の軽減
 - 〔(予算) 施設整備等に対する補助〕
- 緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充
 - 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加



◀ 市民緑地 (イメージ)

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

- 生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限)
 - 〔(税) 現行の税制特例を適用〕
- 生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に
- 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子
- 新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設 (地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

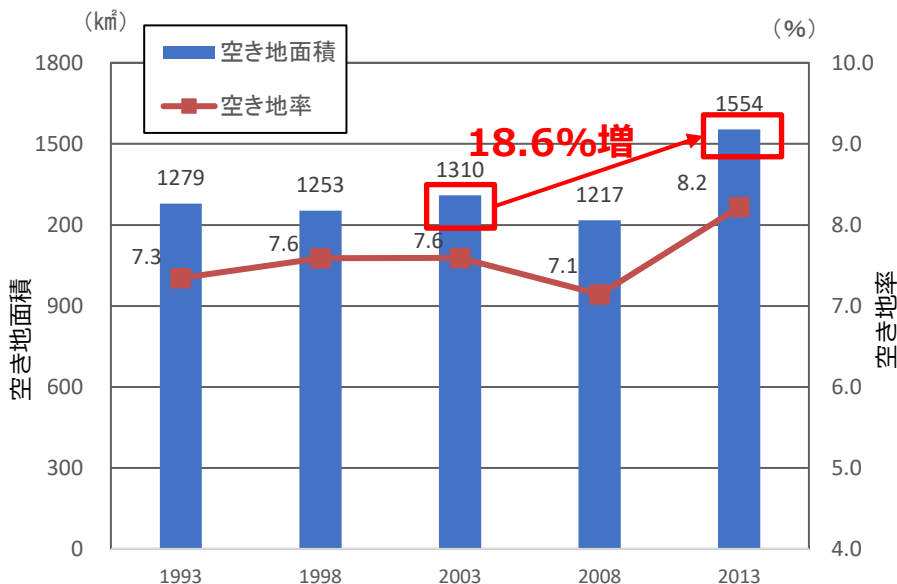
地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「緑の基本計画」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 - 都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み

【都市緑地法】

- 全国の空き地は増加傾向。特に過去10年間で空き地面積は約2割増。
- 直近の空き家総数（＝広義の空き家数）は820万戸（H25）で、過去10年で24%増（659万戸→820万戸）。

【全国の空き地面積と空き地率】



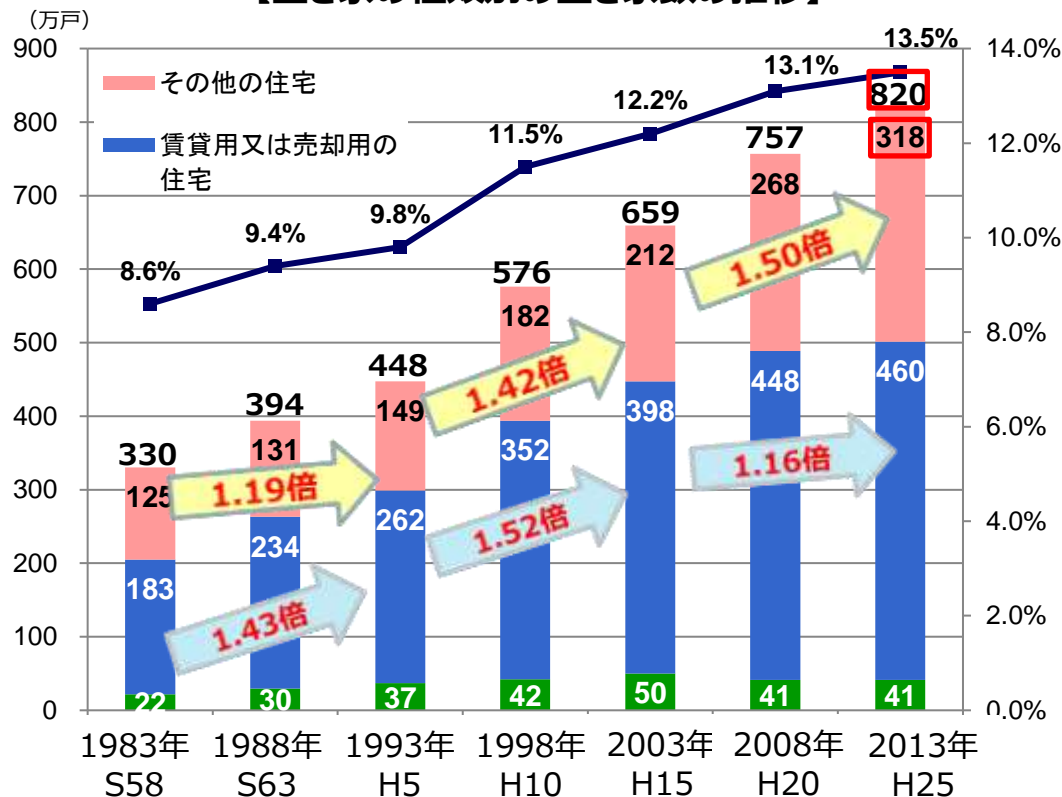
(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
 (注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

※「空き地率」＝①＋②

- ① 法人土地・建物基本調査における「空き地」／「宅地など」
 「空き地」：空き地（未着工の建設予定地を含む）
 「宅地など」：農地、林地、鉄道・送配電等用以外の土地。工業用地、駐車場、資材置場、空地、墓地、公園、原野などが含まれる。
- ② 住宅・土地統計調査における「利用していない」／「宅地など」
 「利用していない」：空き地、原野など、特に利用していない土地（荒地、池沼などを含む。）
 「宅地など」：現住居の敷地、住宅用地、事業用地、原野、荒地、湖沼などの土地（農地・山林以外）

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

【空き家の種類別の空き家数の推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- 中心市街地等において、空き店舗、空き地等の**低未利用地が増加**している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

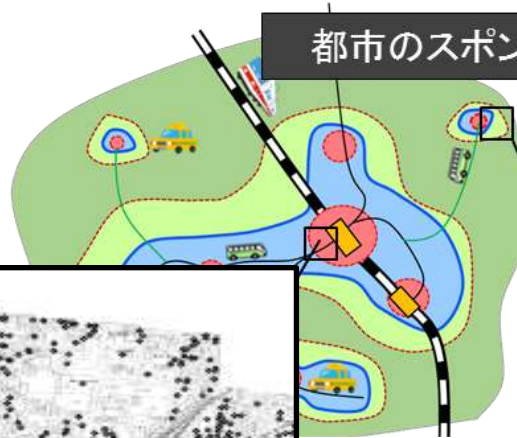
<中心市街地（沼津市）>

中心市街地の低未利用率 **27.0%**

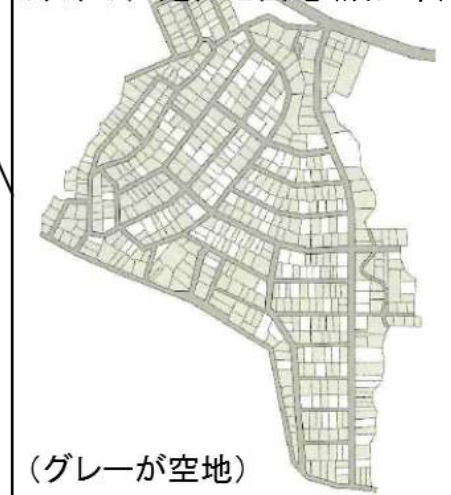
(着色部分が低未利用地等)



都市のスポンジ化のイメージ



郊外の戸建住宅団地（成田市）



(グレーが空地)

低未利用率 **75.0%**

(着色部分が低未利用地等)

都市の大きさや外縁が変わらずに、
小さな穴があくように密度が下がって
いく

- 中心市街地等において、空き店舗、空き地等の**低未利用地が増加**している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、**加速度的に都市の衰退**を招くおそれも懸念される。

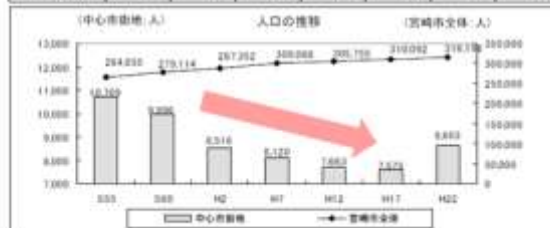
<宮崎市中心市街地の例>



- 中心市街地約162haのうち、平面駐車場等の空地：約21.6ha
→ **中心市街地の13.3%が空地**

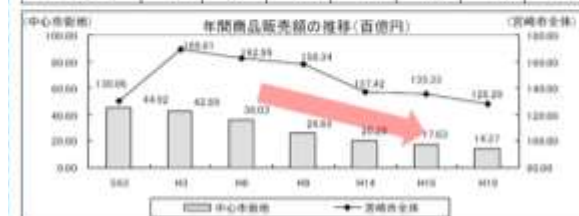
● 中心市街地の人口は足下で増加に転じたものの、長期的に下落傾向

年度(人)	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
中心市街地	10,700	9,996	9,516	8,120	7,663	7,575	8,603
宮崎市全体	264,855	279,114	287,352	300,068	305,795	310,092	316,768
中心/全体	4.0%	3.6%	3.0%	2.7%	2.5%	2.4%	2.7%



● 年間商品販売額の中心市街地割合(中心/全体)は、**34.5%→11.2%に減少**(S63→H19)

年度(百億円)	S63	H3	H8	H9	H14	H16	H19
中心市街地	44.92	42.89	38.03	26.65	20.20	17.63	14.37
宮崎市全体	130.00	169.61	162.98	156.34	137.42	135.33	128.20
中心/全体	34.5%	25.3%	23.1%	16.9%	14.7%	13.0%	11.2%

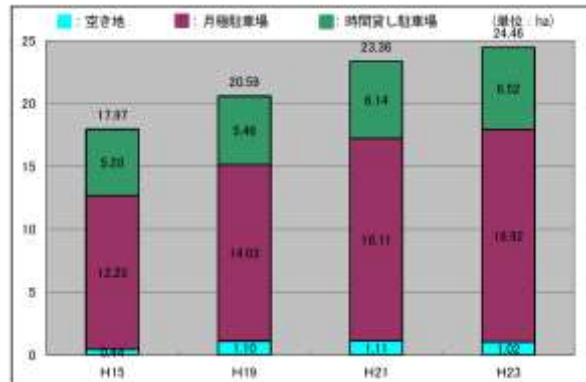


- 鳥取市の中心市街地では、空き地等の低未利用地や空き店舗数が近年大幅に増加。
- これに伴い、中心市街地の人口や歩行者数等も減少しており、まちの賑わいが低下している。

● 鳥取市中心市街地（鳥取駅・鳥取城跡周辺地区）の現状①

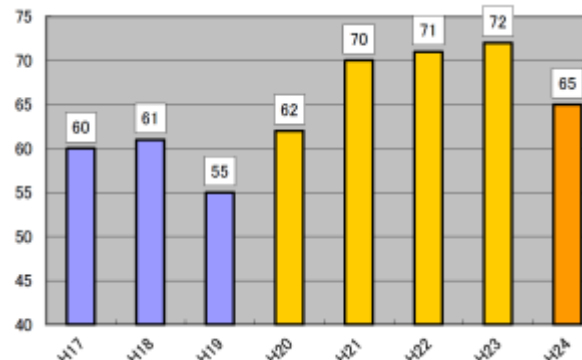
- ・空き家・空き店舗数 220軒以上【H25】
- ・商店街の空き店舗率 約12%【H25】
- ・空き地等の低未利用率 約12%【H23】

中心市街地の低未利用地の面積の推移



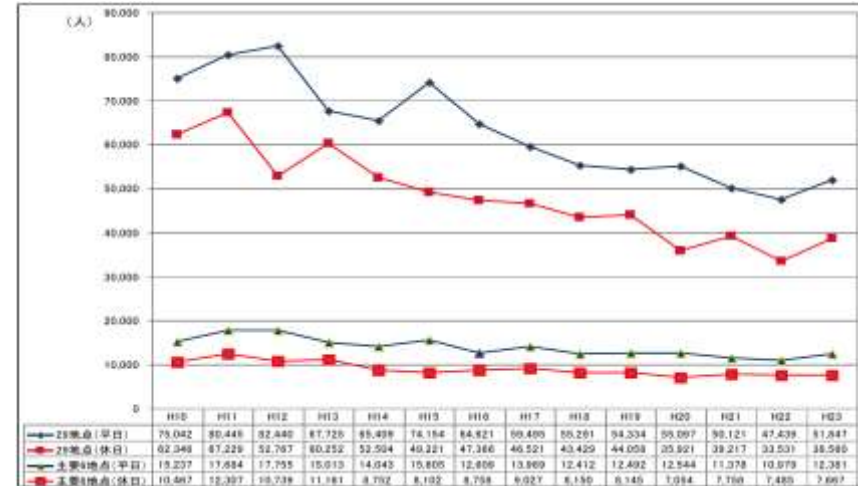
空き地等の低利用地は近年大幅に増加

空き店舗数の推移（単位：店舗）



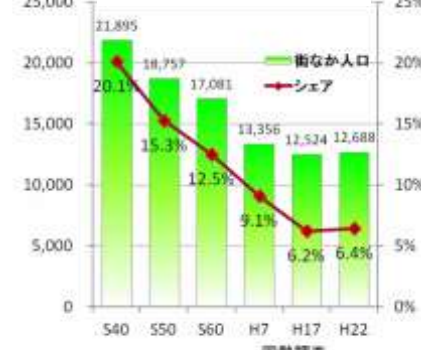
空き店舗数は平成23年まで続いた増加傾向から減少に転じたものの、売上げ低迷、高齢化、後継者不在による廃業が続いている

中心市街地29地点及び主要6地点における歩行者・自転車通行量の推移（平日・休日）



中心市街地における歩行者・自転車通行量は、全体的に減少傾向

街なかの人口の推移



中心市街地の人口減少だけでなく、中心市街地に住む人の割合が大幅に減少

- 地方公共団体へのアンケート調査によれば、管理水準の低下した空き家、空き地等が及ぼす代表的な外部不経済は、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「火災の発生を誘発」、「防災や防犯機能の低下」と認識されている。

○空き地が周辺の地域や環境に及ぼす影響



○空き家・空き店舗が周辺の地域や環境に及ぼす影響



◆主な「その他」記入回答

- ・害虫、ねずみの発生、野良猫の温床（近隣住民への不快感、悪臭の発生、健康への影響等）
- ・建物の倒壊、落下物による危険の増大
- ・周囲の住環境の悪化（大気汚染、雑草・樹枝の隣地への侵入等）
- ・交通事故の誘発
- ・ホームレス 等

地方公共団体が認識する空き家・空き地等の代表的な外部不経済

風景・景観の悪化

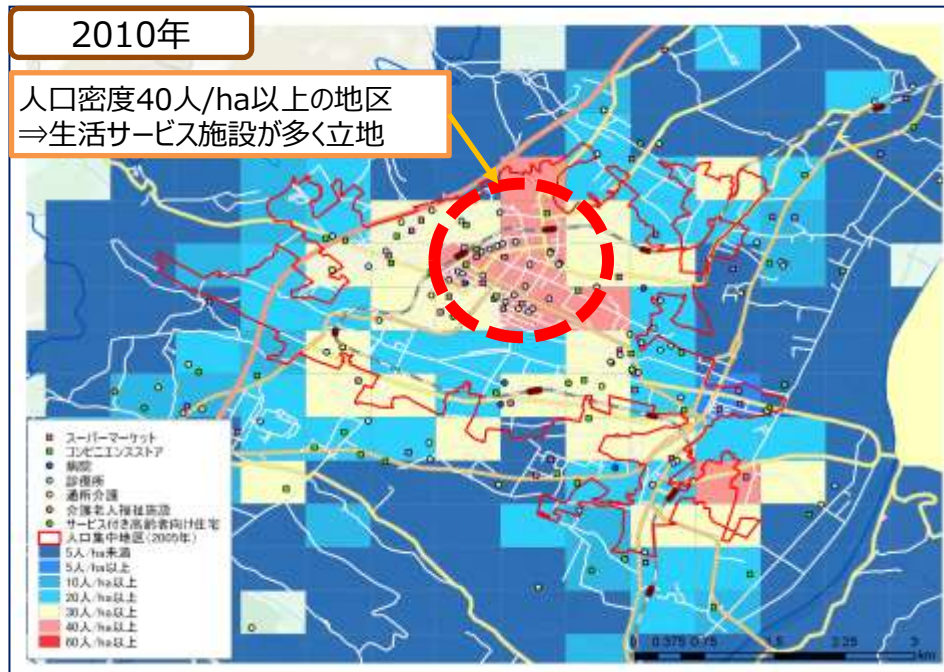
ゴミなどの不法投棄を誘発

火災の発生を誘発

防災や防犯機能の低下

- スポンジ化は、第一義的には人口密度の低下をもたらす。
- 人口密度の低下は、都市のコンパクト化の効果を減殺し、サービス業の生産性を低下させ、その縮小・撤退を促す。薄く広がった市街地を持つ我が国の地方都市において、今後、さらなる人口密度の低下が進むと、医療、福祉、商業等のほか、公共交通などの生活サービスを維持・確保することが困難となる。特に、マイカーを運転できない高齢者等にとっては、生活に著しい影響が生じ、介護難民、買い物難民などの社会問題を助長することにもつながる。
- また、第3次産業は地方圏における雇用の重要な受け皿となっているため、地域の雇用機会の減少をもたらし、このような観点から地域経済の停滞と人口の転出を促すおそれも懸念される。

<地方都市における人口密度低下のイメージ>



現在のトレンドのまま人口密度が低下すると



都市のスポンジ化への対応の必要性

- 人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかし、空き地・空き家の発生 = 「都市のスポンジ化」がコンパクトシティ政策の重大な支障に。

* 都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象

* 都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象

課題と対処方策

① 小さな空き地等がバラバラ散在し、使い勝手が悪い

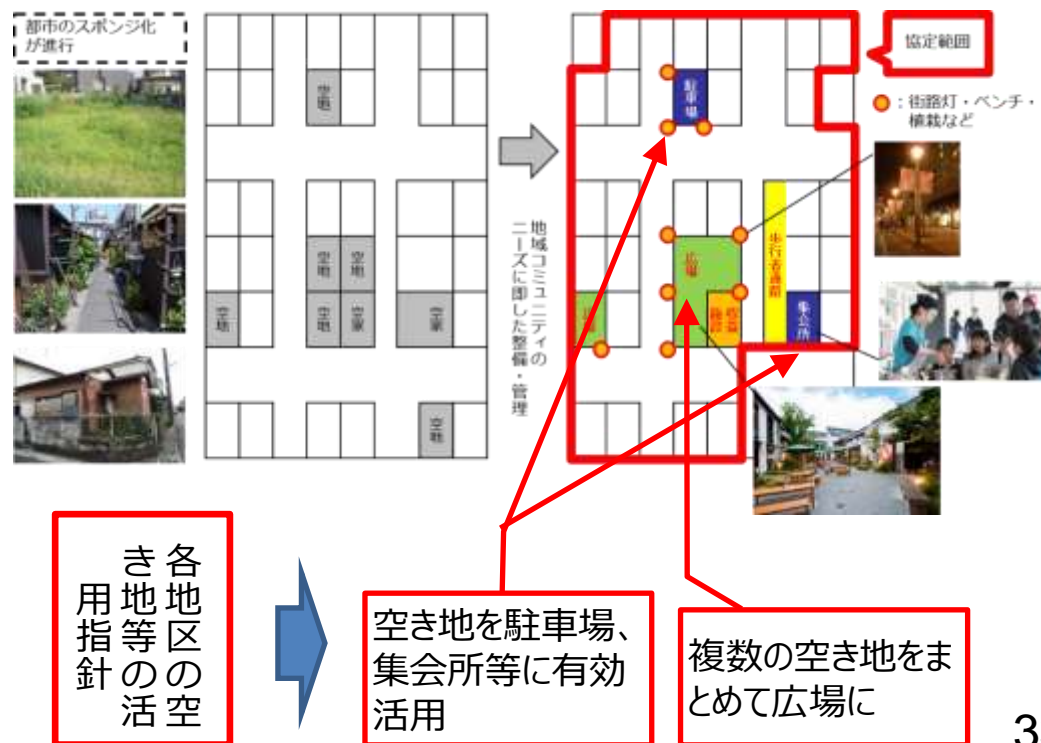
行政が権利調整して空き地等を集約、福祉施設の敷地等に活用

② 空き地等を有効活用したいが、行政だけでは限界

地権者による身の回り空間の整備・管理に税優遇等で支援

③ サービス施設が撤退し、住民生活に不具合

施設の休廃止を行政が事前把握し、調整を行う届出・勧告制の導入



コーディネート・土地の集約

- 「**低未利用土地権利設定等促進計画**」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**

※ 所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



- 都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
〔(税) 所得税等の軽減〕

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- **低未利用地を柔軟に集約**し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算) 都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

- 市町村は、**低未利用土地利用等指針**を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「**立地誘導促進施設協定**」制度の創設
 - 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）
〔(税) 固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」

* 活性化施設 (イメージ)

- 「**都市計画協力団体**」制度の創設
 - 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う**住民団体**、**商店街組合**等を市町村長が指定
(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「**都市施設等整備協定**」制度の創設
 - 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設**（商業施設、医療施設等）の**休廃止届出**制度の創設
 - 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

(開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

-都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<浸水ハザードエリア等>

-市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

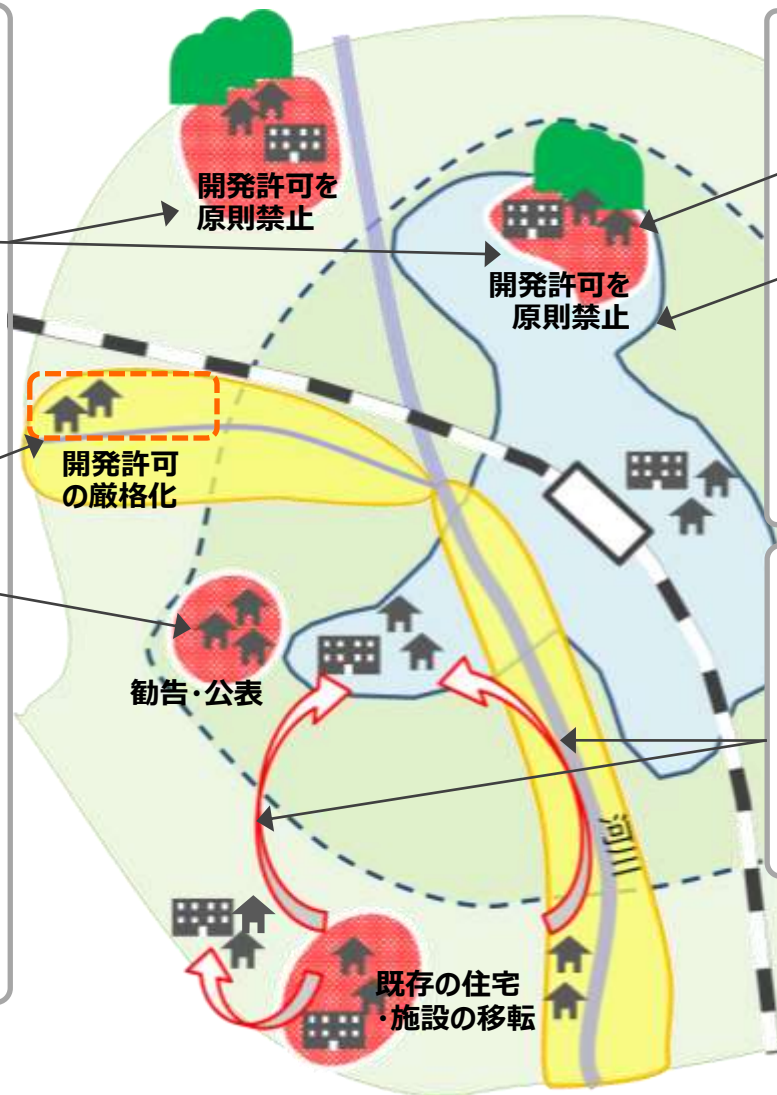
-災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



◆立地適正化計画の強化

(防災を主流化)

-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

- 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

-市町村による防災移転支援計画

〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

市街化調整区域

市街化区域

居住誘導区域

災害レッドゾーン

浸水ハザードエリア等

○ 居住エリアの環境向上、老朽化した都市インフラの改修を図るための都市計画制度の見直し等により、豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりを実現。

◆居住エリアにおける病院、店舗等の立地の促進（容積率の緩和等）

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

<制度活用の例>

- 住宅地の徒歩圏内に、生活利便施設の立地を促進

【生活利便施設の例（イメージ）】



都市型スーパーマーケット



コワーキングスペース

◆老朽化した都市インフラの計画的改修（都市計画税の充当）

- 都市計画税（市町村税）は、改修事業を含め都市計画事業認可を受ければ充当できるが、改修事業は一般的に小規模・多種多様であること等から、事業認可の事務手続きが煩雑である
- 居住誘導区域・都市機能誘導区域における都市インフラの計画的改修を推進するため、市町村が立地適正化計画に都市インフラの改修事業を記載し、都道府県知事の同意等を得ることにより、都市計画税の充当を可能とする仕組みを創設

（参考）全国市長会議決定提言（R1.6.12）

都市計画施設等の改修・更新を円滑に推進するため、都市計画法第59条の許可または承認に関する事務を簡素化すること。

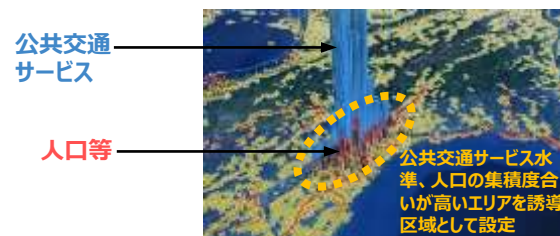
◆都市農地の保全・活用（新たな地区計画制度）

- 農業と調和した良好な居住環境を確保するための新たな地区計画制度（地区計画の記載事項に農地の保全に関する事項を追加し、条例により農地の開発行為等を許可制とする仕組み）とそれに伴う税制特例（相続税・贈与税の納税猶予等）



◆官民データの活用

- 人口、公共交通等の官民データを立地適正化計画の作成やまちづくりに活用

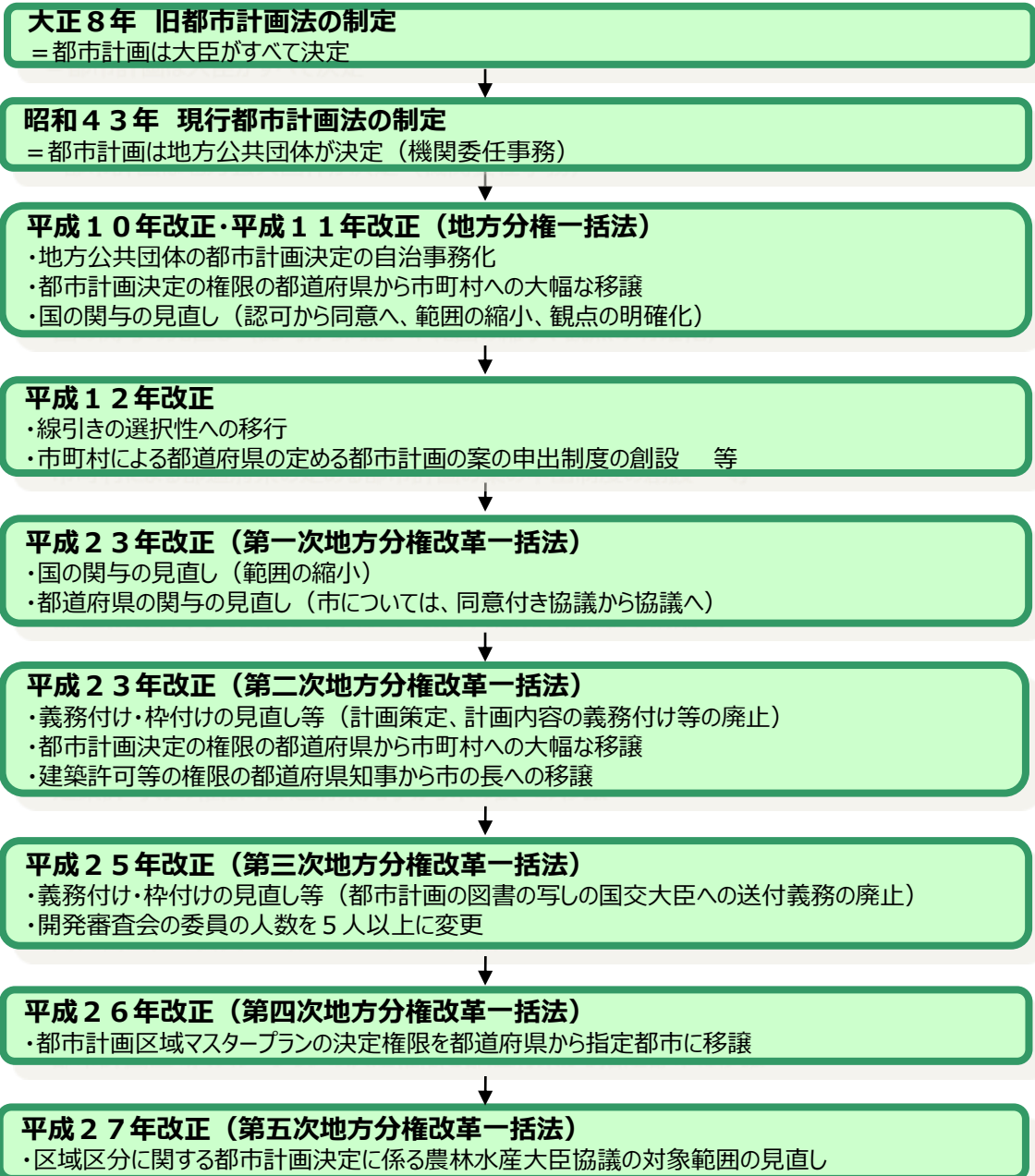


◆広域連携の推進

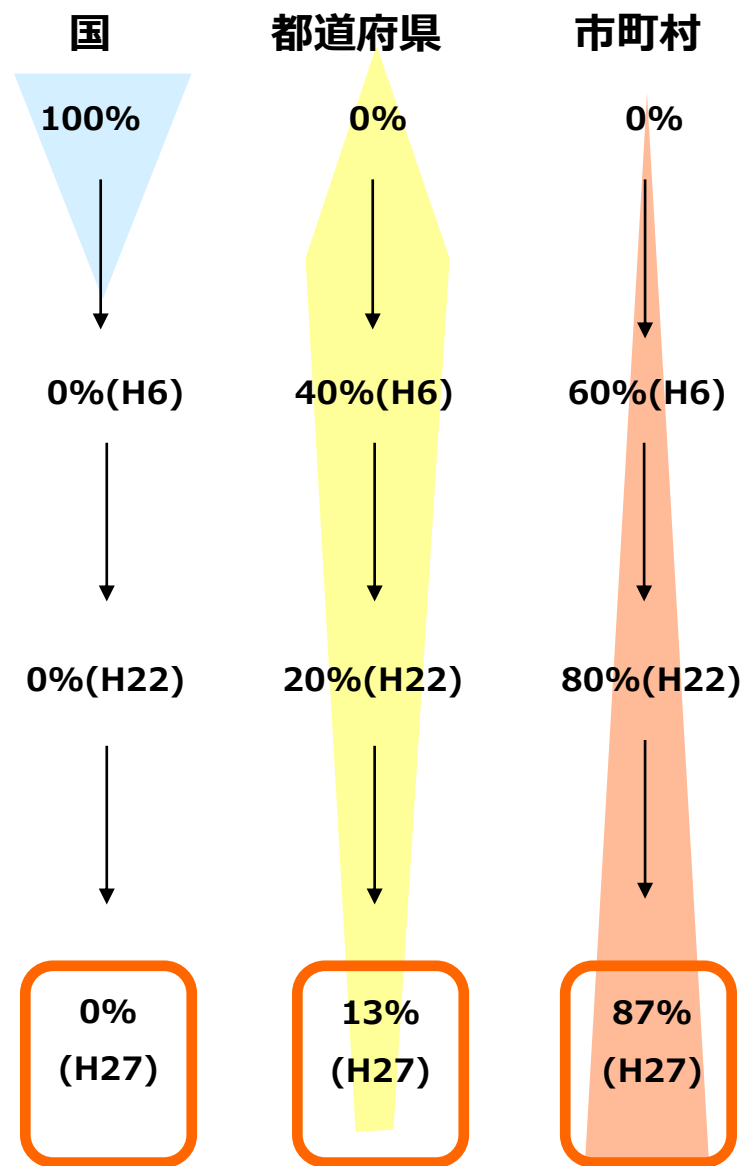
- 複数市町村が連携した立地適正化計画の作成を推進

都市計画制度における地方分権（これまでの主な経緯）

<これまでの地方分権の主な経緯>



都市計画決定の割合



○第一次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

- (1) 三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議を不要とする（都市計画法第18条第3項）
- (2) 市が都市計画を決定しようとする際の都道府県知事との協議について、その同意を得ることを不要とする（都市計画法第19条第3項）

○第二次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

1. 義務付け・枠付けの見直し等

地方公共団体の自治事務について国が法令で事務の実施やその方法を定めているいわゆる「義務付け・枠付け」の規定について、地方分権改革推進委員会第3次勧告を踏まえ、廃止、努力義務化等の見直しを行うもの。

計画の策定・計画の内容の義務付 → 「できる」規定化・努力義務化 等

2. 基礎自治体への権限移譲

地方分権改革推進委員会第1次勧告に掲げられた事務について、次のように措置。

【都市計画決定権限について】

- (1) 都道府県から市町村へ決定権限を移譲する都市計画
 - ・三大都市圏等の都市計画区域における用途地域等（特別区を除く。）
 - ・4車線以上のその他の道路、10ヘクタール以上の公園、緑地等（国又は都道府県が設置するものを除く。） 等
- (2) 都道府県から指定都市へ決定権限を移譲する都市計画
 - ・区域区分 ・都市再開発方針等 ・高速自動車国道及び一般国道

【建築許可等について】

都市計画施設区域及び市街地開発事業施行区域内の建築の許可、都市計画事業地内の建築等の許可等については、都道府県知事からすべての市の長へ移譲する。

○第三次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

- (1) 義務付けの見直し 市町村又は都道府県が都市計画を決定した場合における、都市計画の図書の写しの国交大臣への送付義務を廃止する。
- (2) 開発審査会の委員の人数を、「5人又は7人」から「5人以上」に変更する。

○第四次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

指定都市の区域における都市計画区域マスタープランに関する都市計画決定権限を都道府県から指定都市に移譲

○第五次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議の対象範囲の見直し（すべての区域区分に関する都市計画決定から、農用地区域等が含まれる場合に限定）

○第十次地方分権改革一括法による都市計画法の一部改正

町村による都市計画の決定に係る協議における都道府県知事同意の廃止