

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（別添）

改 正 案	現 行
<p>Ⅲ 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－３ 自然的環境の整備又は保全について</p> <p>1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義</p> <p>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、大震火災等の災害時における避難地や避難路等を形成する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。</p> <p>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、<u>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</u>を適切に決定していくことが重要である。</p> <p>2. 都市計画を定めるに当たっての基本的考え方</p> <p>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、景観形成等の諸機能を効果的に発揮す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諸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</p>	<p>Ⅲ 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－３ 自然的環境の整備又は保全について</p> <p>1. 都市における自然的環境の整備又は保全の意義</p> <p>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、大震火災等の災害時における避難地や避難路等を形成する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。</p> <p>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、<u>必要なものを公園等の都市施設又は緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区</u>として決定していくことが重要である。</p> <p>2. 都市計画を定めるに当たっての基本的考え方</p> <p>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、景観形成等の諸機能を効果的に発揮す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諸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</p>

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。）を活用するべきである。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るべきである。

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、あるいは都市における野生生物の生息、生育地となる緑地は、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. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

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。）を活用するべきである。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るべきである。

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、あるいは都市における野生生物の生息、生育地となる緑地は、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緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、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. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

(1) 市街化区域

市街化区域においては、長寿・高齢社会の到来と自由時間の増大の中で、都市住民の余暇活動や健康づくりのため等の日常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を決定し整備するとともに、市街地や市街地の周辺に残存し身近な環境の維持改善に資する緑地は緑地保全地域又は特別緑地保全地区に指定して保全すべきである。特に、既に市街地を形成している区域のうち、中心市街地においては、働く人々や訪れる人々の安らぎや交流の場として、密集市街地においては、防災性、居住環境の向上のために、不足している公園等の公共空地を積極的に決定し緑を確保しつつ整備すべきである。また、公園等の公的空間における緑の確保に限界がある地域等で、ヒートアイランド現象の緩和やうるおいのある都市景観の形成等のため、市街地の大半を占める建築物の敷地において緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域に指定し、積極的な緑化を図るべきである。また、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、公園等の公共空地の決定と整備、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定による緑地の保全により、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成すべきである。

特に、大震火災等の災害時の市街地における避難地・避難路・広域防災拠点や延焼防止帯になる公園等の公共空地、公害の防止、石油コンビナート等に係る災害の防止、廃棄物処理施設等の周辺的生活環境の改善等に資する緑地等の公共空地については、都市の安全性の向上のために積極的に決定し、整備すべきである。これらの公共空地は、平常時にも都市住民のレクリエーションニーズに対応した役割を発揮するものとするのが重要である。

また、市街化区域において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、田園住居地域を定め、農地の適正な保全を図るべきである。

さらに、市街化区域において農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資する一団の農地等については、地域の実情に応じた都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区に指定し適正な保全を図るべきである。

(2) (略)

(1) 市街化区域

市街化区域においては、長寿・高齢社会の到来と自由時間の増大の中で、都市住民の余暇活動や健康づくりのため等の日常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を決定し整備するとともに、市街地や市街地の周辺に残存し身近な環境の維持改善に資する緑地は緑地保全地域又は特別緑地保全地区に指定して保全すべきである。特に、既に市街地を形成している区域のうち、中心市街地においては、働く人々や訪れる人々の安らぎや交流の場として、密集市街地においては、防災性、居住環境の向上のために、不足している公園等の公共空地を積極的に決定し緑を確保しつつ整備すべきである。また、公園等の公的空間における緑の確保に限界がある地域等で、ヒートアイランド現象の緩和やうるおいのある都市景観の形成等のため、市街地の大半を占める建築物の敷地において緑化を推進する必要がある区域については、緑化地域に指定し、積極的な緑化を図るべきである。また、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、公園等の公共空地の決定と整備、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定による緑地の保全により、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成すべきである。

特に、大震火災等の災害時の市街地における避難地・避難路・広域防災拠点や延焼防止帯になる公園等の公共空地、公害の防止、石油コンビナート等に係る災害の防止、廃棄物処理施設等の周辺的生活環境の改善等に資する緑地等の公共空地については、都市の安全性の向上のために積極的に決定し、整備すべきである。これらの公共空地は、平常時にも都市住民のレクリエーションニーズに対応した役割を発揮するものとするのが重要である。

また、市街化区域において農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資する一団の農地等については、地域の実情に応じた都市計画決定権者の判断により、生産緑地地区に指定し適正な保全を図るべきである。

(2) (略)

(3) 非線引き都市計画区域等

区域区分が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）において、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、田園住居地域を定めることも考えられる。

また、非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。

(以降、略)

IV 都市計画制度の運用の在り方

IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) ~ (2) (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

① 区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

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

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

(3) 非線引き都市計画区域等

区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。

(以降、略)

IV 都市計画制度の運用の在り方

IV-1 都市計画区域及びマスタープラン

IV-1-2 マスタープラン

II) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) ~ (2) (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

① 区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

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

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。

（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る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

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や農地等は、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。

（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る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、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と認められるなど、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。

また、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地

の区域について、良好な環境の形成又は保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、田園住居地域等の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

(以降、略)

②～③ (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

①～③ (略)

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

(本項目は、土地利用、都市施設の内容を横断的に含むため、法第6条の2第2項第3号に掲げる項目に該当するが、総合的、一体的に計画することが効果的であることから一括して記述することが望ましい。)

1) ～ 3) (略)

4) 主要な緑地の確保目標

3) の「実現のための具体の都市計画制度の方針」に示されたもののうち、優先的におおむね10年以内に決定することを予定する緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区等の地域地区、及び整備することを予定する公園等の公共空地を示すことが望ましい。

IV-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2. (略)

3. 記載内容

(1) ～ (2) (略)

(3) 居住誘導区域

①～② (略)

③ 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に

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、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

(以降、略)

②～③ (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

①～③ (略)

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

(本項目は、土地利用、都市施設の内容を横断的に含むため、法第6条の2第2項第3号に掲げる項目に該当するが、総合的、一体的に計画することが効果的であることから一括して記述することが望ましい。)

1) ～ 3) (略)

4) 主要な緑地の確保目標

3) の「実現のための具体の都市計画制度の方針」に示されたもののうち、優先的におおむね10年以内に決定することを予定する緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域等の地域地区、及び整備することを予定する公園等の公共空地を示すことが望ましい。

IV-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2. (略)

3. 記載内容

(1) ～ (2) (略)

(3) 居住誘導区域

①～② (略)

③ 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に

設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④ (略)

(4) ~ (8) (略)

4. ~ 7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現
市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市

設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

なお、市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④ (略)

(4) ~ (8) (略)

4. ~ 7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現
市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市

街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものである。田園住居地域は、農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石等の物件の堆積等の行為に対する規制(以下「農地における建築等の規制」という。)を行うことにより、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体的かつ総合的に行う土地利用を実現するものである。市街地における土地利用の観点に、農地における規制が含まれるものであることに留意し、市街地の特性を踏まえつつ、必要に応じて、用途地域の積極的な見直しによる変更を行うことが望ましい。また、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して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特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

(中略)

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建蔽率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、特定用途誘導地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、例えば、郊外部等における大規模な集客施設の立地については、第二種住居地域等において床面積の合計が1万平方メートルを超えるものは制限対象となるが、地域の実情に応じ、こうし

街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を12種類の典型的な地域として示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して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特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

(中略)

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、特定用途誘導地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、例えば、郊外部等における大規模な集客施設の立地については、第二種住居地域等において床面積の合計が1万平方メートルを超えるものは制限対象となるが、地域の実情に応じ、こう

た制限にこだわらず、特別用途地区や特定用途制限地域等を活用して、立地制限を受ける建築物の規模等を定めることも考えられる。

(中略)

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建蔽率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

また、郊外の住宅地において、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、田園住居地域を定め、農地の適正な保全と良好な市街地環境の形成を図ることが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

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

2. ～3. (略)

II) 個別の事項

B. 区域区分（法第7条関連）

1. 市街化区域

(1) ～ (2) (略)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① (略)

した制限にこだわらず、特別用途地区や特定用途制限地域等を活用して、立地制限を受ける建築物の規模等を定めることも考えられる。

(中略)

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

※（「土地の高度利用」の定義）

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

2. ～3. (略)

II) 個別の事項

B. 区域区分（法第7条関連）

1. 市街化区域

(1) ～ (2) (略)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① (略)

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) (略)

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 (略)

2. (略)

3. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、今後、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することも検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することや、当該農地等を含む区域について田園住居地域を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し市街化調整区域に編入することが望ましい。加えて、市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域

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) (略)

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を行わないもの

③ (略)

2. (略)

3. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、今後、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することも検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することが望ましい。さらに、そのような農地等を相当規模含む土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましい。加えて、市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止

が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わること留意すべきである。

D. 地域地区（法第8条関連）

1. 用途地域

（1）用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

- 1) 用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。
- 2) 田園住居地域は、農地における建築等の規制が可能であることを踏まえ、都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域においても、積極的に田園住居地域を定めることが望ましい。
- 3)～6)（略）

（2）用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 1) 用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となる（ただし、田園住居地域内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される。）など、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。
したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではない。
ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必

し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わること留意すべきである。

D. 地域地区（法第8条関連）

1. 用途地域

（1）用途地域に関する都市計画の基本的な考え方

- 1) 用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。
- 2)～5)（略）

（2）用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

- 1) 用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となるなど、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。
したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を指定するべきではない。
ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必

要が生じた場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。

(以降、略)

2)～3) (略)

(3) (略)

(4) 容積率、建蔽率に関する参考値について

法第8条第3項に基づき、用途地域に関する都市計画として定める容積率、建蔽率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切に定めることが必要であるが、あわせて、各用途地域についてそれぞれ次に掲げるところを参考として適切な数値を定めることが望ましい。

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域

1) 特に市街地の密度を低く想定する場合、例えば容積率を50%と、建蔽率を30%と定める土地の区域としては、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地、日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する地域等が考えられる。

2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を150%又は200%と、建蔽率を60%と定める土地の区域としては、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地、低層住宅と農地が混在する地域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地に適するもの等が考えられる。

3) (略)

② 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

要が生じた場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。

(以降、略)

2)～3) (略)

(3) (略)

(4) 容積率、建ぺい率に関する参考値について

法第8条第3項に基づき、用途地域に関する都市計画として定める容積率、建ぺい率については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して、適切に定めることが必要であるが、あわせて、各用途地域についてそれぞれ次に掲げるところを参考として適切な数値を定めることが望ましい。

① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

1) 特に市街地の密度を低く想定する場合、例えば容積率を50%と、建ぺい率を30%と定める土地の区域としては、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに計画的市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域や、優れた住居の環境の保護を図る低層住宅用地等が考えられる。

2) 特に市街地の密度を高く設定する場合、例えば容積率を150%又は200%と、建ぺい率を60%と定める土地の区域としては、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅用地等が考えられる。

3) (略)

② 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

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を100%と、建蔽率を30%と定める土地の区域としては、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等が考えられる。

2) (略)

③ (略)

④ 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、準工業地域、工業地域、工業専用地域

1) (略)

2) さらに、例えば建蔽率を80%と定める土地の区域としては、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等が考えられ、建蔽率を50%と定める土地の区域としては、特に市街地の密度を高く設定する場合等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域が考えられる。

⑤ (略)

(5) 用途地域の選定

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、準住居地域及び田園住居地域の選定について

1) (略)

2) 住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意して第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

a 法第9条第2項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することが考えら

1) 特に市街地の密度を低く設定する場合、例えば容積率を100%と、建ぺい率を30%と定める土地の区域としては、優れた住居の環境の保護を図る中高層住宅地等が考えられる。

2) (略)

③ (略)

④ 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、準工業地域、工業地域、工業専用地域

1) (略)

2) さらに、例えば建ぺい率を80%と定める土地の区域としては、広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない地域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る地域等が考えられ、建ぺい率を50%と定める土地の区域としては、特に市街地の密度を高く設定する場合等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域が考えられる。

⑤ (略)

(5) 用途地域の選定

① 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、第二種住居地域及び準住居地域の選定について

1) (略)

2) 住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、次に掲げる事項に留意して第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

a 法第9条第2項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容することが考えら

れる。

- b 同条第4項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容することが考えられる。
- c 同条第6項の「主として」とは、住居の環境を保護する住宅地において、例えば、住居と店舗、事務所等の併存を図ることが考えられる。

3) また、住宅地を形成する地域については、低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な場合は、田園住居地域を定めることが望ましい。

なお、法第9条第8項の「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」とは、例えば、戸建て住宅が広がる都市郊外において、一定量の農地が存在し、農と住が一体となった環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている地域等が考えられる。

4) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

②～④（略）

⑤ その他

その他次に掲げるような特徴を有する市街地については、その

れる。

- b 同条第4項の「主として」とは、良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域において、例えば、主要な生活道路に面する地域等について、住民の日常生活の利便から中高層住宅地内で中規模な店舗等の立地を許容することが考えられる。
- c 同条第6項の「主として」とは、住居の環境を保護する住宅地において、例えば、住居と店舗、事務所等の併存を図ることが考えられる。

3) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めないことが望ましい。

ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。

②～④（略）

⑤ その他

その他次に掲げるような特徴を有する市街地については、その

地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定めるとともに、特別用途地区、高度地区、風致地区、地区計画等をあわせて指定することにより、望ましい市街地像の実現につとめることが望ましい。

- 1) 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は田園住居地域を定めることが望ましい。

なお、この場合、大学、高等専門学校、専修学校とこれら以外の学校との区分に応じ、これらの教育施設の立地する区域等において良好な教育環境の保護が図られるよう配慮することが望ましい。

2)～5) (略)

(6) 関係行政機関との調整

用途地域に関する都市計画を決定又は変更するときは、必要に応じて、例えば、次のように関係行政機関と事前に調整することが望ましい。

1)～3) (略)

- 4) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域で、土地区画整理事業が施行されている又は施行されようとしている地域内において、用途地域において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合には、区画整理担当部局と調整すること。

- 5) 非線引き都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合には、当該指定又は変更に係る区域に農業振興地域が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農業振興地域の変更事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、法第19条第3項により市町村から協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

また、当該区域に農地等が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円

地域内の建築物の用途及び規模、隣接する地域の用途地域等を勘案して適切な用途地域を定めるとともに、特別用途地区、高度地区、風致地区、地区計画等をあわせて指定することにより、望ましい市街地像の実現につとめることが望ましい。

- 1) 学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。

なお、この場合、大学、高等専門学校、専修学校とこれら以外の学校との区分に応じ、これらの教育施設の立地する区域等において良好な教育環境の保護が図られるよう配慮することが望ましい。

2)～5) (略)

(6) 関係行政機関との調整

用途地域に関する都市計画を決定又は変更するときは、必要に応じて、例えば、次のように関係行政機関と事前に調整することが望ましい。

1)～3) (略)

- 4) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域で、土地区画整理事業が施行されている又は施行されようとしている地域内において、用途地域において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合には、区画整理担当部局と調整すること。

- 5) 非線引き都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合には、当該指定又は変更に係る区域に農業振興地域が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農業振興地域の変更事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、法第19条第3項により市町村から協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農業振興担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

また、当該区域に農地等が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円

滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、市町村（指定市町村を除く。）より上記の協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

なお、この調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内の農地として、原則農地転用の許可が可能となる（ただし、田園住居地域内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される。）ほか、宅地分譲も認められるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましい。ただし、この調整に当たっては、「IV-2-1 B 4. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

6)～7) (略)

(7) 田園住居地域内の農地の取扱い

① 田園住居地域内の農地における建築等の規制

- 1) 田園住居地域は、都市農業振興基本計画において、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと転換したことを踏まえ、都市計画の土地利用規制の根本となる用途地域に、初めて農地を位置付けたものであり、建築物に対する建築規制と農地における建築等の規制を通じ、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的としている。
- 2) 本制度は、農地を都市の緑空間として評価し保全する観点から、農地における建築等について市町村長の許可制度を導入しており、田園住居地域内の農地の所有者等が農地において土地の形質の変更、建築物の建築や工作物の建設又は土砂や廃棄物等の堆積を行おうとする場合には、市町村長の許可を受けなければならないこととしている。当該許可の申請に対し、建築等の規模が、農業の利便の増進や良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして政令で定める規模（300㎡）未満の場合には、市町村長は許可しなければならないこととされているので留意されたい。
- 3) 本許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規

滑化を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分調整を行うとともに、都道府県知事は、市町村（指定市町村を除く。）より上記の協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農地転用部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましい。

なお、この調整が調って用途地域が指定された場合には、市街地化の傾向が著しい区域内の農地として、原則農地転用の許可が可能となるほか、宅地分譲も認められるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましい。ただし、この調整に当たっては、「IV-2-1 B 4. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

6)～7) (略)

(新設)

模が政令で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者の状況から、複数の開発が本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発ではないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。この際、農業委員会が管理する農地基本台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

- 4) なお、通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、田園住居地域内の農地については、法第52条に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

② 田園住居地域内の農地に対する税制措置

1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

2) 不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている

三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、不動産取得税の納税猶予が適用される。

3) 固定資産税及び都市計画税

地方税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第3号）により、平成31年1月1日から、田園住居地域内の市街化区域農地については、300㎡を超える部分に係る土地の価額について類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1とする減価補正を行う評価が適用される。

こうした税制上の運用を円滑に行うため、田園住居地域内の農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理するべきである。管理にあたっては、農業委員会が管理する農地基本台帳に記載された農地の場所や規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

5 高層住居誘導地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

1) (略)

2) 高層住居誘導地区において定める建蔽率の最高限度及び敷地規模の最低限度については、当該地区における高層住宅市街地として必要な環境水準を確保するという観点を踏まえ、必要に応じて適切に設定することが望ましい。

なお、建蔽率の最高限度については、地区内の公共施設整備の状況等を踏まえ、一般的制限を強化することにより、通風、採光等の市街地環境を確保する場合に指定することが望ましい。この場合、巡查派出所、公衆便所、公共用歩廊等の建築物について建蔽率の不適用措置等の必要な措置を講じることが望ましい。

また、敷地規模の最低限度については、敷地の細分化を防止するとともに、本制度に基づく容積率の適用を一定規模以上の敷地に限定することにより、狭小な敷地の統合の促進を図るために定

5 高層住居誘導地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

1) (略)

2) 高層住居誘導地区において定める建ぺい率の最高限度及び敷地規模の最低限度については、当該地区における高層住宅市街地として必要な環境水準を確保するという観点を踏まえ、必要に応じて適切に設定することが望ましい。

なお、建ぺい率の最高限度については、地区内の公共施設整備の状況等を踏まえ、一般的制限を強化することにより、通風、採光等の市街地環境を確保する場合に指定することが望ましい。この場合、巡查派出所、公衆便所、公共用歩廊等の建築物について建ぺい率の不適用措置等の必要な措置を講じることが望ましい。

また、敷地規模の最低限度については、敷地の細分化を防止するとともに、本制度に基づく容積率の適用を一定規模以上の敷地に限定することにより、狭小な敷地の統合の促進を図るために定

めることが望ましい。

(3) (略)

7 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、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ができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

(以降、略)

b～c (略)

2) (略)

3) 建蔽率の最高限度

建蔽率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

4) (略)

めることが望ましい。

(3) (略)

7 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、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ができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

(以降、略)

b～c (略)

2) (略)

3) 建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

4) (略)

5) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

(3) (略)

8 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) 特定街区は、建築基準法の建蔽率、高さ等に関する一般的制限規定が適用されないため、都市計画において建築物の位置及び形態を決めるに当たっては、隣地及び周辺市街地との相隣関係に十分考慮し、かつ、都市環境を損なわないよう定めるべきである。

2)～3) (略)

16 風致地区

1～3. (略)

4. 風致地区における建築等の規制

(1)～(5) (略)

5) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

(3) (略)

8 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) 特定街区は、建築基準法の建ぺい率、高さ等に関する一般的制限規定が適用されないため、都市計画において建築物の位置及び形態を決めるに当たっては、隣地及び周辺市街地との相隣関係に十分考慮し、かつ、都市環境を損なわないよう定めるべきである。

2)～3) (略)

16 風致地区

1～3. (略)

4. 風致地区における建築等の規制

(1)～(5) (略)

(6) 行為の許可の基準

① 建築物等の建築

ア 風致政令においては、建築物の許可基準について建蔽率、高さ等の数値の上下限を示すに止めているが、これは、条例を定めるに当たって当該風致地区内における土地利用の現況及び将来の種向並びに植生、湖沼、地形等の自然的条件を考慮して、適当な数値を定めることができるよう配慮したものである。従って、建築物については、その建蔽率、高さ及び外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離について、適当な数値を現在の風致地区の状況と当該地区の規制の目標を考慮して条例で定めることが望ましい。また、必要がある場合においては、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて規制の内容に段階を設けることによって実情に即した規制をすることが望ましい。

イ～オ (略)

②～⑧ (略)

19 緑化地域

我が国においては、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となっている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

緑化地域制度は、かかる観点から、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建

(6) 行為の許可の基準

① 建築物等の建築

ア 風致政令においては、建築物の許可基準について建ぺい率、高さ等の数値の上下限を示すに止めているが、これは、条例を定めるに当たって当該風致地区内における土地利用の現況及び将来の種向並びに植生、湖沼、地形等の自然的条件を考慮して、適当な数値を定めることができるよう配慮したものである。従って、建築物については、その建ぺい率、高さ及び外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離について、適当な数値を現在の風致地区の状況と当該地区の規制の目標を考慮して条例で定めることが望ましい。また、必要がある場合においては、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて規制の内容に段階を設けることによって実情に即した規制をすることが望ましい。

イ～オ (略)

②～⑧ (略)

19 緑化地域

近年、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となっている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

緑化地域制度は、かかる観点から、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建

建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、法第8条第3項により、都市計画に地域地区の種類、位置、区域、面積を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、都市緑地法第34条第1項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築（従前の床面積の1.2倍を超えるもの）を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度以上とすることを義務づけるものである。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度は、「敷地面積の25%」を超えない範囲において、緑化地域に関する都市計画で定められる。

緑化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。

20 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) 良好な都市環境の形成に資する農地等の保全

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。以下同じ。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。生産緑地地区では、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、都市計画の告示の日から起算して30年を経過する日（以下「申出基準日」という。）（特定生産緑地の指定を受けた生産緑地にあつては、生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の3第2項に規定する指定期限日（以下「指定期限日」という。））以後の場合又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し買取りを申し出ることができる。

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条の2の「都市にお

建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、法第8条第3項により、都市計画に地域地区の種類、位置、区域、面積を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、都市緑地法第34条第1項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築（従前の床面積の1.2倍を超えるもの）を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度以上とすることを義務づけるものである。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度の上限は、原則として「敷地面積の25%」又は「1－（建ぺい率＋10%）」のうち小さい数値であつて、緑化地域に関する都市計画で定められる。

緑化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。

20 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) 良好な都市環境の形成に資する農地等の保全

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるものである。生産緑地地区では、農地等として維持するため建築物の建築等の行為が規制され、都市計画の告示の日から起算して30年を経過した場合又は主たる従事者の死亡等の場合に、農地所有者が市町村長に対し買取りを申し出ることができる。

(2) 「都市における農地等の適正な保全」の趣旨

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条の2の「都市にお

ける農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、特定生産緑地の指定、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から農地所有者等による営農等の継続を前提としているので、農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重することが望ましい。

また、都市農業振興基本法において、防災、良好な景観の形成、国土及び環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、都市農業の振興が図られることとされ、同法に基づく都市農業振興基本計画において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。農業経営の安定化が生産緑地の保全に資することを踏まえ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましい。

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

生産緑地地区に関する都市計画の決定については、以下によることが望ましい。

① (略)

② 生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア (略)

イ 同法第3条第1項の「一団のものの区域」とは、原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域であり、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。）が介在している場合であっても、それらが小規模なもの

ける農地等の適正な保全」とは、周辺の公園、緑地等の整備状況に鑑み、農地等の持つ緑地機能を都市計画上、積極的に評価し、優れた緑地機能を有する市街化区域農地等を計画的に保全しようとする旨の都市計画の基本的な考え方に従って、生産緑地地区に関する都市計画決定、農地等としての管理のための援助、生産緑地の買取り、買い取った後の公園、緑地等としての整備等の同法の運用を行うべきことを意味するものである。

生産緑地は、営農行為等により初めて緑地としての機能を発揮する農地等の性格から農地所有者等による営農等の継続を前提としているので、農林漁業に従事している者の意向を十分に尊重することが望ましい。

また、都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）において、防災、良好な景観の形成、国土及び環境保全等の都市農業や都市農地の有する多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、都市農業の振興が図られることとされ、同法に基づく都市農業振興基本計画において、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置付けを転換することとされた。農業経営の安定化が生産緑地の保全に資することを踏まえ、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが望ましい。

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

生産緑地地区に関する都市計画の決定については、以下によることが望ましい。

① (略)

② 生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア (略)

イ 同法第3条第1項の「一団のものの区域」とは、原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域であり、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。）が介在している場合であっても、それらが小規模なもの

で、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものであれば、一団の農地等として取り扱うことが可能である。この場合、介在する道路、水路等は生産緑地地区の区域には含まれない。なお、小規模として取り扱う道路、水路等の幅員規模としては、6 m程度が上限であるが、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ただし、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、100㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

(2) 生産緑地地区の計画に当たっての留意点

①～④ (略)

⑤ 生産緑地地区に関する都市計画の案について農地等利害関係人(生産緑地法第3条第4項に規定する農地等についての所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権等を有する者等。以下同じ。)の同意を要するのは、生産緑地地区においては相当期間にわたって農業経営等の継続が期待されており、その主観的条件を担保する必要があることによるものであるので、書面により同意を得ることが望ましい。

なお、生産緑地地区に関する都市計画の案に対する同意を得るに際し、農林水産担当部局、農業委員会及び農業協同組合の協力を求めることが望ましい。

⑥ (略)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

で、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものであれば、一団の農地等として取り扱うことが可能である。この場合、介在する道路、水路等は生産緑地地区の区域には含まれない。なお、小規模として取り扱う道路、水路等の幅員規模としては、6 m程度が上限であるが、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

ただし、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、100㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。

なお、一の生産緑地地区の区域に、買取り申出が可能となる時期の異なる複数の農地等が存在することが想定されるため、市町村は、区域内の農地等ごとに生産緑地地区に関する都市計画の告示日を台帳等により管理することが望ましい。

(2) 生産緑地地区の計画に当たっての留意点

①～④ (略)

⑤ 生産緑地地区に関する都市計画の案について農地等利害関係人(生産緑地法第3条第4項に規定する農地等についての所有権、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権等を有する者等)の同意を要するのは、生産緑地地区においては相当期間にわたって農業経営等の継続が期待されており、その主観的条件を担保する必要があることによるものであるので、書面により同意を得ることが望ましい。

なお、生産緑地地区に関する都市計画の案に対する同意を得るに際し、農林水産担当部局、農業委員会及び農業協同組合の協力を求めることが望ましい。

⑥ (略)

(3) 関連する制度との関係

① 他の都市計画との関係

ア 田園住居地域との関係

田園住居地域内の農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

田園住居地域内に含まれる生産緑地地区の区域内で、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う行為については、田園住居地域及び生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。

なお、生産緑地法第8条第10項の規定により、当該施設の設置に際しては、生産緑地地区に係る許可を受けることで、田園住居地域に係る許可を受けたものとみなすこととされている。

イ 土地区画整理事業との重複

i (略)

ii 土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区内の土地について位置、区域又は面積に変更を生じる場合には、これに併せて生産緑地地区の変更を行うべきである。

また、特定生産緑地の指定についても同様に変更を行うべきである。

iii～iv (略)

v 相続税等の納税猶予を受けている農地等を含む区域について、土地区画整理事業による換地処分が行われた場合には、換地処分があった日から一月以内に租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第40条の6又は第40条の7の規定により納税地の税務署長の承認を受ければ、引続き納税猶予が継続される。

また、土地区画整理事業により換地処分が行われた土地等については、譲渡所得については租税特別措置法第33条の3又は第65条により、譲渡がなかったものとみなされる。

(新設)

ア 土地区画整理事業との重複

i (略)

ii 土地区画整理事業の仮換地指定又は換地処分により生産緑地地区内の土地について位置、区域又は面積に変更を生じる場合には、これに併せて生産緑地地区の変更を行うべきである。

iii～iv (略)

v 相続税等の納税猶予を受けている農地等を含む区域について、土地区画整理事業による換地処分が行われた場合には、換地処分があった日から一月以内に租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第40条の6又は第40条の7の規定により納税地の税務署長の承認を受ければ、引続き納税猶予が継続される。

また、土地区画整理事業により換地処分が行われた土地等については、譲渡所得については租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第33条の3又は第65条により、譲渡がなかったものとみなされる。

vi (略)

ウ～エ (略)

② (略)

③ 緑の基本計画との関係

ア 緑の基本計画における施策は、都市における樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が単独で、若しくは一体となって良好な自然環境を形成している緑地を対象とするものであり、生産緑地地区も対象となるものである。

イ 緑の基本計画における「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」では、生産緑地地区の指定方針等を定めることを想定しており、当該事項が緑の基本計画に定められている場合には、当該事項に即して、生産緑地地区を定めなければならないことに留意する必要がある。

なお、緑の基本計画において、「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」が定められていない場合でも、生産緑地地区を定めることは可能である。

④～⑤ (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1) 生産緑地地区は、緑地機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられる地区である。このため、当該地区内における行為については、生産緑地法第8条第2項第1号に掲げる農林漁業を営むために必要な一定の施設（以下「1号施設」という。）、同項第2号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（以下「2号施設」という。）及び同項第3号に掲げる政令で定める施設（以下「3号施設」

vi (略)

イ～ウ (略)

② (略)

③ 緑の基本計画との関係

ア 緑の基本計画における施策は、都市における樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地（農地であるものを含む。）が単独で、若しくは一体となって良好な自然環境を形成している緑地を対象とするものであり、生産緑地地区も対象となるものである。

イ 「緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項」では、特に三大都市圏の特定市について、生産緑地地区に係る買取りの方針や市民農園としての整備等生産緑地の保全・活用方針を定めることが望ましい。

④～⑤ (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1) 生産緑地地区は、環境機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられる地区である。このため、当該地区内における行為については、生産緑地法第8条第2項第1号に掲げる農林漁業を営むために必要な一定の施設（以下「1号施設」という。）、同項第2号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（以下「2号施設」という。）及び同項第3号に掲げる政令で定める施設（以下「3号施設」

という。)の設置又は管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認められるものに限り、許可をすることができるものである。なお、「良好な生活環境の確保を図る上で支障がない」とは、生産緑地地区周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないことをいうものであり、例えば悪臭等が発生するおそれがある施設であっても、必要な防止措置が採られているものであれば、該当するものと認められる。

(以降、略)

5. (略)

6. 生産緑地の買取り

(1) 生産緑地法第10条の生産緑地の買取りの申出

生産緑地地区に関する都市計画は、生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得て定められるものであるが、同意の段階において一般的に予測可能な期間を経過した場合又は明らかな事情変更があった場合には、その後の農林漁業の継続が困難になることが一般的に予想され、しかも生産緑地地区における行為制限のため、市場における譲渡性に欠けることに鑑み、生産緑地の所有者が市町村長に対し、時価で当該生産緑地を買い取るべき旨を申し出ることができるものとして権利救済を図ったものである。この趣旨に鑑み、生産緑地法第10条の買取りの申出があった場合には次によるものとする。

①～② (略)

③ 生産緑地地区に指定された農地等の一部の所有者から買取りの申出がなされ、公共施設等の敷地の用に供された場合には、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行うとともに、残存する農地等のみでは生産緑地地区の指定要件を欠くに至る場合には、当該農地等を生産緑地地区から除外するような都市計画の変更を行うものとする。ただし、残存する農地等のみでは生産緑地地区としての要件を欠く場合であっても、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する農地等と一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、これらを一団の農地等として都市計画の変更を行うことにより、生産緑地地区として継続することが可能で

という。)の設置又は管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認められるものに限り、許可をすることができるものである。なお、「良好な生活環境の確保を図る上で支障がない」とは、生産緑地地区周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないことをいうものであり、例えば悪臭等が発生するおそれがある施設であっても、必要な防止措置が採られているものであれば、該当するものと認められる。

(以降、略)

5. (略)

6. 生産緑地の買取り

(1) 生産緑地法第10条の生産緑地の買取りの申出

生産緑地地区に関する都市計画は、生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得て定められるものであるが、同意の段階において一般的に予測可能な期間を経過した場合又は明らかな事情変更があった場合には、その後の農林漁業の継続が困難になることが一般的に予想され、しかも生産緑地地区における行為制限のため、市場における譲渡性に欠けることに鑑み、生産緑地の所有者が市町村長に対し、時価で当該生産緑地を買い取るべき旨を申し出ることができるものとして権利救済を図ったものである。この趣旨に鑑み、生産緑地法第10条の買取りの申出があった場合には次によるものとする。

①～② (略)

③ 生産緑地地区に指定された農地等の一部の所有者から買取りの申出がなされ、公共施設等の敷地の用に供された場合には、当該部分を生産緑地地区から除外するための都市計画の変更を行うとともに、残存する農地等のみでは生産緑地地区の指定要件を欠くに至る場合には、当該農地等を生産緑地地区から除外するような都市計画の変更を行うものとする。

ある。

当該生産緑地地区の存続が良好な都市環境の形成に必要であると判断される場合には、当該生産緑地地区の継続が図られるよう、買取りの申出のあった生産緑地において農林漁業に従事することを希望する他の者がこれを取得できるようあつせんに努めることが望ましい。

④ (略)

(2) ~ (3) (略)

7. 特定生産緑地

(1) 特定生産緑地制度の趣旨

申出基準日以後において、生産緑地の所有者は、市町村長に対し、当該生産緑地について買取り申出がいつでも可能となることから、当該生産緑地は、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなる。

このため、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取り申出が可能となる期日を10年延期する制度を創設した。これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待される。

全国的に多くの都市が人口減少局面に移行し、宅地需要が沈静化しつつある中、農地の転用により住宅供給等を推進する必要性は低下している。また、生産緑地は身近な農業体験の場や災害時の防災空間などとして多様な機能を発揮することが期待されている。

これらを踏まえ、特定生産緑地制度を積極的に活用し、申出基準日以後も引き続き、生産緑地の保全を図っていくことが望ましい。

(2) 特定生産緑地の指定

① 特定生産緑地は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地を対象に指定するものであることから、生産緑地法の一部を改正する法律（平成3年法律第39号）の施行日以後に定められた生産緑地地区の区域内の生産緑地が指定対象となる。

したがって、旧生産緑地地区内の生産緑地は、特定生産緑地制度を創設する「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年

なお、当該生産緑地地区の存続が良好な都市環境の形成に必要であると判断される場合には、当該生産緑地地区の継続が図られるよう、買取りの申出のあった生産緑地において農林漁業に従事することを希望する他の者がこれを取得できるようあつせんに努めることが望ましい。

④ (略)

(2) ~ (3) (略)

(新設)

法律第26号)」の施行時点で申出基準日を経過していることから、
特定生産緑地として指定することはできないことに注意されたい。

- ② 特定生産緑地の指定は、申出基準日までに行うこととされており、申出基準日以後はできなくなることから、生産緑地の所有者
に対して早めに制度の周知を図り、申出基準日が到来する年より
も数年前から複数回に分けて継続的に特定生産緑地の指定に係る
意向を確認することが望ましい。

意向確認に当たっては、農林水産担当部局、農業委員会、農業
協同組合と連携し、生産緑地の所有者への周知に漏れがないよう
行う必要がある。

また、生産緑地の所有者による特定生産緑地の指定に係る提案
制度は、当該生産緑地の所有者が、所有する生産緑地について、
特定生産緑地の指定要件に該当すると思料するときに、農地等利
害関係人の全員の合意を得た上で、市町村からの特定生産緑地に
係る意向確認を待たずに特定生産緑地の指定を市町村長へ提案す
ることを可能にするものである。

- ③ 特定生産緑地として指定されると、申出基準日から、当該生産
緑地の買取り申出が可能となる期日が10年間延期されることか
ら、特定生産緑地の指定に当たっては、農地等利害関係人の同意
を得ることとされている。生産緑地地区に関する都市計画の案に
関する同意と同様に、書面により同意を得ることが望ましい。

なお、同意を得るに際しては、農林水産担当部局、農業委員会
及び農業協同組合の協力を求めることが望ましい。

- ④ 相続税及び贈与税の納税猶予を受けている生産緑地について、
税務署長が抵当権者となっている場合には、特定生産緑地の指定
に当たり、当該税務署長の同意が必要となることに留意されたい。
税務署長の同意に当たっては、業務の簡素化のため、市町村が特
定生産緑地として指定しようとする生産緑地を一括して、当該特
定生産緑地の指定案及び別添様式第1「特定生産緑地の指定案に
ついての同意書」をとりまとめて申請すれば足りる旨を国税庁と
協議済である。

ただし、1)一の税務署の管轄区域を超えて生産緑地を所有し
ている者がいること、2)一般に、抵当権者は被相続人（相続財

産を遺して亡くなった方)の居住地を管轄する税務署長であることから、当該生産緑地が立地する市町村を管轄する税務署長と抵当権者である税務署長とは異なる場合があることが想定される。このため、市町村長は各生産緑地の抵当権者である税務署長を確認の上、該当する税務署ごとに指定案等を取りまとめ、申請することが必要となる点に留意する必要がある。

なお、申請時期については、税務署の繁忙期を外すなど、予め税務署と協議して、円滑な手続がなされるよう努めることが望ましい。

別添様式第1については、国土交通省ウェブサイトにて掲載している。

- ⑤ 特定生産緑地の指定に当たっては、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないこととされている。生産緑地地区に関する都市計画決定が同一時期に大量に行われることにより、特定生産緑地の指定に係る事務が一斉に生じることが予想される場合には、特定生産緑地の指定が申出基準日に間に合わないことのないよう、特定生産緑地の指定に係る意向調査の進捗状況も踏まえつつ、都市計画審議会を年に複数回開催するなど、柔軟に対応することが望ましい。

また、特定生産緑地の指定に係る事務の平準化を図るために、早期に特定生産緑地の指定に係る意向が確認された生産緑地は、早めに指定手続を行うことが望ましい。

ただし、特定生産緑地の指定により生産緑地法第10条の3に規定する法的効力が生じるのは、申出基準日以後となることに注意が必要である。

- ⑥ 特定生産緑地の指定は、農地等利害関係人の同意を得て、指定の期限を延長することができる。その場合、指定期限日までに行うこととなる。また、当該特定生産緑地について、更に指定を継続する必要があると認められるときには、同様に指定の期限を延長することが可能である。期限の延長の事務についても、特定生産緑地の指定の際と同様に、事務の平準化を図るとともに、農地等利害関係人に対する特定生産緑地の指定の期限の延長に係る意向確認の漏れがないように留意が必要である。

⑦ 特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部の生産緑地を指定することも可能であるが、その場合は、同一地区内の一筆の生産緑地の部分ごとに、税制上の取扱いが異なる場合もあることから、原則として分筆を行うことが必要となる点に留意が必要である。

(3) 特定生産緑地の管理

特定生産緑地の指定後も、引き続き、良好な都市環境の形成に資するよう、市町村は農業委員会等と連携し、農地等として適正に管理されるよう徹底されたい。

(4) 特定生産緑地の買取り申出

特定生産緑地として指定されると、買取り申出が可能となるのは指定期限日となるが、それまでに、農林漁業の主たる従事者の死亡や、農林漁業に従事することを不可能にさせる故障が生じた場合には、生産緑地と同様に市町村長に対して買取り申出が可能である。

(5) 特定生産緑地の変更

特定生産緑地の指定手続は、生産緑地地区に関する都市計画決定手続とは異なる行政行為である。このため、生産緑地地区に関する都市計画変更により、特定生産緑地として指定されている生産緑地の区域の一部又は全部が変更される場合には、市町村長は速やかに当該特定生産緑地の指定の変更を行う必要がある。

例えば、特定生産緑地として指定した後、主たる従事者が死亡し、相続人が買取り申出を行った結果、生産緑地地区に関する都市計画が廃止又は変更される場合には、併せて、特定生産緑地の指定の解除又は変更を行うことが必要である。

8. 生産緑地地区に関する台帳管理

一団の農地等を一の生産緑地地区として定めた場合や、生産緑地の一部を特定生産緑地として指定した場合など、一の生産緑地地区の区域内に、生産緑地地区に関する都市計画の告示日、申出基準日、指定期限日が異なる複数の農地等が存在することが想定される。このため、市町村は生産緑地地区の区域内の農地等ごとに都市計画の告示日、申出基準日、指定期限日を台帳等により管理することが望ましい。

(新設)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

平成3年度の税制改正等によって、市街化区域農地等について、以下のとおり課税の適正化等が図られており、生産緑地地区制度の運用に当たっては、このことに十分留意することが望ましい。

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

(2) ～ (3) (略)

(4) 固定資産税及び都市計画税

地方税法及び国有財産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成3年法律第7号）により、固定資産税及び都市計画税についての長期営農継続農地制度は、平成3年限りで廃止され、平成4年度より三大都市圏特定市の区域内に存する市街化区域農地については、生産緑地地区内の農地等（田又は畑という。）を除き、原則として宅地並み評価・宅地並み課税となっている。

なお、生産緑地法第8条の許可を受けて設置された施設の土地に係る固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区内の宅地としての評価方法が適用され、農地等の価額に造成費相当額を加算した額が評価額となる。

(5) (略)

(6) 特定生産緑地に係る税制措置

生産緑地地区に関する都市計画が告示された日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについて

7. その他の事項

平成3年度の税制改正等によって、市街化区域農地等について、以下のとおり課税の適正化等が図られており、生産緑地地区制度の運用に当たっては、このことに十分留意することが望ましい。

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地については、租税特別措置法第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

(2) ～ (3) (略)

(4) 固定資産税及び都市計画税

地方税法及び国有財産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成3年法律第7号）により、固定資産税及び都市計画税についての長期営農継続農地制度は、平成3年限りで廃止され、平成4年度より三大都市圏の特定市の区域内に存する市街化区域農地については、生産緑地地区内の農地等（田又は畑という。）を除き、原則として宅地並み課税となっている。

なお、生産緑地法第8条の許可を受けて設置された施設の土地に係る固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区内の宅地としての評価方法が適用され、農地等の価額に造成費相当額を加算した額が評価額となる。

(5) (略)

は、(1)～(4)と同様の税制措置が講じられる。

しかし、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び申出基準日以後に特定生産緑地の指定が解除されたものについては、当該税制措置は適用されない。

① 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、三大都市圏特定市の生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限が、その死亡の日までとされている。申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

② 不動産取得税

特定市街化区域農地等につき、都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている特定生産緑地として指定された生産緑地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市の生産緑地のうち、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの及び特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったものについては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までの期間は猶予が継続するが、次の相続以後は猶予が適用されないこととなる。

③ 固定資産税及び都市計画税

地方税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第3号）により、特定生産緑地として指定された生産緑地である農地については、農地評価・農地課税が適用される。

申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び特定生産

緑地の指定が解除されたものについては、三大都市圏特定市においては宅地並み評価・宅地並み課税が適用される（三大都市圏特定市以外の都市においては宅地並み評価・農地に準じた課税が適用される）。

ただし、三大都市圏特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置（課税標準額に初年度：0.2、2年目：0.4、3年目：0.6、4年目：0.8の軽減率を乗じる措置）が適用される。

④ 旧生産緑地地区に係る税制措置

7（2）①のとおり、旧生産緑地地区内の生産緑地は、特定生産緑地として指定することができないため、上記（1）～（4）の「申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの」には該当しない。特定生産緑地制度にかかわらず、今後もこれまでと同様の税制措置が適用される。

（7）市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の特例適用に関する証明事務等の取扱いについて

① 証明事務について

租税特別措置法第70条の4又は第70条の6の規定による三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の制度の適用に関し、市長が証明を行うことを必要とする事項は、次のとおりである。証明に係る申請に当たっては、農地等の地目、面積及びその所在地番を記載させることが望ましい。

なお、当該証明事務に係る様式（別添様式第2～6）については、国土交通省ウェブサイトにて掲載している。

1) 農地等についての贈与税の納税猶予に係るもの

ア 同法第70条の4第1項の規定による農地又は採草放牧地（以下1）において「農地等」という。）が特定市街化区域農地等でない旨の証明（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「措置規則」という。）第23条の7第3項第6号括弧書）。

すなわち、これは、都市営農農地等であること又は市街化調整区域内にあることを証明するものである。なお、証明を行う

（6）市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の特例適用に関する証明事務等の取扱いについて

① 証明事務について

租税特別措置法第70条の4又は第70条の6の規定による三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る贈与税及び相続税の納税猶予の制度の適用に関し、市長が証明を行うことを必要とする事項は、次のとおりである。証明に係る申請に当たっては、農地等の地目、面積及びその所在地番を記載させることが望ましい。

なお、当該証明事務に係る様式（別添様式第1～5）については、国土交通省ウェブサイトにて掲載している。

1) 農地等についての贈与税の納税猶予に係るもの

ア 同法第70条の4第1項の規定による農地又は採草放牧地（以下1）において「農地等」という。）が特定市街化区域農地等でない旨の証明（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「措置規則」という。）第23条の7第3項第6号括弧書）。

すなわち、これは、都市営農農地等であること又は市街化調整区域内にあることを証明するものである。この場合、都市営

場合の様式は、原則として別添様式第2「納税猶予の特例適用の農地等該当証明書」による。

イ (略)

ウ 同法第70条の4第5項に規定する告示があった日又は事由が生じた日から1年を経過する日までに同条第17項に規定する税務署長の承認に係る特定市街化区域農地等に係る農地等の全部又は一部が都市営農農地等に該当することとなった旨の証明(措置規則第23条の7第26項)。

この場合は、それぞれの農地等について、特定市街化区域農地等に該当することとなった日及び都市営農農地等に該当することとなった日の日付並びに都市計画の決定若しくは変更又は失効の内容について証明するものとする。証明の様式については、原則として別添様式第3「特定市街化区域農地等に係る農地又は採草放牧地の都市営農農地等該当証明書」による。

2) 農地等についての相続税の納税猶予に係るもの

ア～ウ (略)

農農地等のうちに、生産緑地法の一部を改正する法律附則第4条第2項の規定により生産緑地地区に関する都市計画とみなされる第二種生産緑地地区に関する都市計画により生産緑地地区となっている農地又は採草放牧地がある場合には、その第二種生産緑地地区に関する都市計画の決定又は変更の日及び都市計画の失効の日を記載しなければならない(措置規則第23条の7第3項第6号括弧書)ので、留意することが望ましい。なお、証明を行う場合の様式は、原則として別添様式第1「納税猶予の特例適用の農地等該当証明書」による。

イ (略)

ウ 同法第70条の4第5項に規定する告示があった日又は事由が生じた日から1年を経過する日までに同条第17項に規定する税務署長の承認に係る特定市街化区域農地等に係る農地等の全部又は一部が都市営農農地等に該当することとなった旨の証明(措置規則第23条の7第26項)。

この場合は、それぞれの農地等について、特定市街化区域農地等に該当することとなった日及び都市営農農地等に該当することとなった日の日付並びに都市計画の決定若しくは変更又は失効の内容について証明するものとする。証明の様式については、原則として別添様式第2「特定市街化区域農地等に係る農地又は採草放牧地の都市営農農地等該当証明書」による。

2) 農地等についての相続税の納税猶予に係るもの

ア～ウ (略)

エ 租税特別措置法の一部を改正する法律(平成9年法律第22号)による改正前の租税特別措置法の一部を改正する法律(平成3年法律第16号。以下この項及び次項において「平成3年一部改正法」という。)附則第19条第6項に規定する税務署長の承認を受けた同条第5項の規定によりなお効力を有するものとされる平成3年一部改正法による改正前の租税特別措置法第70条の6第1項の規定の適用を受ける同項に規定する特例農地等が、平成9年4月1日において、特定市街化区域農地等に

② 通知事務について

租税特別措置法第70条の4又は第70条の6の規定による贈与税又は相続税の納税猶予制度の適用を受けた三大都市圏特定市の農地等について、都道府県知事又は市長が国税庁長官又は税務署長に対して通知を行うことが必要とされている事項は、次のとおりである。

なお、通知は、納税猶予の特例の適用を受けている者の農地等について、下記の事項が生じた場合のみ、別添様式第4に基づき行う。納税猶予の適用を受けている者については、特例の適用があり次第、国税当局から別途通知があるので、別添様式第5及び第6に従った基本簿書を整備し、保管しておくことが望ましい。

1)～2) (略)

F. 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3関連）

(1)～(2) (略)

別表1 低・未利用である土地を促進地区に指定する場合の判断基準の

該当する旨の証明。(租税特別措置法施行規則の一部を改正する省令(平成3年大蔵省令第17号)附則第9条第2項第1号ハ)

この場合、平成9年4月1日において、市街化区域内に所在し、かつ、都市営農農地等に該当しない旨を証明すること。証明を行う場合の様式については、原則として1)のアの様式による。

オ 平成3年一部改正法附則第19条第6項に規定する税務署長の承認を受けた同条第5項の規定によりなお効力を有するものとされる平成3年一部改正法による改正前の租税特別措置法第70条の6第1項の規定の適用を受ける同項に規定する特例農地等が、平成3年1月1日において、特定市街化区域農地等に該当する旨の証明。

この場合、平成3年1月1日において、市街化区域内に所在し、かつ、都市営農農地等に該当しない旨を証明すること。証明を行う場合の様式は、原則として1)のアの様式による。

② 通知事務について

租税特別措置法第70条の4又は第70条の6の規定による贈与税又は相続税の納税猶予制度の適用を受けた三大都市圏特定市の農地等について、都道府県知事又は市長が国税庁長官又は税務署長に対して通知を行うことが必要とされている事項は、次のとおりである。

なお、通知は、納税猶予の特例の適用を受けている者の農地等について、下記の事項が生じた場合のみ、別添様式第3に基づき行う。納税猶予の適用を受けている者については、特例の適用があり次第、国税当局から別途通知があるので、別添様式第4及び第5に従った基本簿書を整備し、保管しておくことが望ましい。

1)～2) (略)

F. 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3関連）

(1)～(2) (略)

別表1 低・未利用である土地を促進地区に指定する場合の判断基準の

例

(注)

1. (1) (略)
 - (2) 「▲」又は「△」は、周辺地域の同一の用途に供されている土地のうち面積がおおむね5,000㎡以上のもの(ただし、対象土地に複数の用途が存している場合であって、一つの用途の面積が5,000㎡以下のものについては、周辺地域の同規模程度以上のもの。)と比較を行うこととし、周辺地域とは、対象土地の存する用途地域内であって、都市計画で定められた容積率、建蔽率等が同一である地域を原則に、おおむね25haを区域の標準として判断する。
 - (3)～(4) (略)
- 2～3. (略)

G. 地区計画(法第12条の5関連)

1～2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) (略)

(2) 地区整備計画

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

1)～3) (略)

4) 容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度は、当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。

5)～9) (略)

10) 建築物の緑化率の最低限度は、良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、用途地域等による建蔽率の規制を踏まえ、過度な規制とならないよう定めること。

11) (略)

例

(注)

1. (1) (略)
 - (2) 「▲」又は「△」は、周辺地域の同一の用途に供されている土地のうち面積がおおむね5,000㎡以上のもの(ただし、対象土地に複数の用途が存している場合であって、一つの用途の面積が5,000㎡以下のものについては、周辺地域の同規模程度以上のもの。)と比較を行うこととし、周辺地域とは、対象土地の存する用途地域内であって、都市計画で定められた容積率、建ぺい率等が同一である地域を原則に、おおむね25haを区域の標準として判断する。
 - (3)～(4) (略)
- 2～3. (略)

G. 地区計画(法第12条の5関連)

1～2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) (略)

(2) 地区整備計画

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

1)～3) (略)

4) 容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度は、当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。

5)～9) (略)

10) 建築物の緑化率の最低限度は、良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、用途地域等による建ぺい率の規制を踏まえ、過度な規制とならないよう定めること。

11) (略)

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) ~ 3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a ~ c (略)

d 建蔽率の最高限度

i 建蔽率の最高限度は、敷地内に空地を適切に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

ii 建蔽率の最高限度を定める場合において、建築基準法第68条の3第2項の規定により、用途地域に関する都市計画に定められている建蔽率に関わりなく、60%を上限として、制限の緩和についても定めることができることに留意することが望ましい。

iii 周辺地域の環境との調和を図るため、住居専用地域内の再開発等促進区の区域内の建築物についてはその形態等に十分な配慮がなされる必要があることから、例えば、当該再開発等促進区の区域と周辺市街地の境界部分等において、隣接する土地の形状及び利用状況等に応じて建築物の高さを抑えつつ当該再開発等促進区内の地区整備計画で定めた容積率制限に従って土地の高度利用を図る必要がある場合等に限って、建蔽率の最高限度について制限の緩和を定めることが望ましい。この場合において、住宅市街地に必要とされる適切な規模の空地を敷地内に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

e ~ g (略)

5) 工業専用地域等の工場跡地の円滑な土地利用転換について

a ~ d (略)

e 4) dの「建蔽率の最高限度」、4) eの「建築物等の高さの最高限度」及び4) f「その他の建築物等に関する制限」は、個別の確定的なプロジェクトを前提とするものではないことから、あ

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) ~ 3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a ~ c (略)

d 建ぺい率の最高限度

i 建ぺい率の最高限度は、敷地内に空地を適切に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

ii 建ぺい率の最高限度を定める場合において、建築基準法第68条の3第2項の規定により、用途地域に関する都市計画に定められている建ぺい率に関わりなく、60%を上限として、制限の緩和についても定めることができることに留意することが望ましい。

iii 周辺地域の環境との調和を図るため、住居専用地域内の再開発等促進区の区域内の建築物についてはその形態等に十分な配慮がなされる必要があることから、例えば、当該再開発等促進区の区域と周辺市街地の境界部分等において、隣接する土地の形状及び利用状況等に応じて建築物の高さを抑えつつ当該再開発等促進区内の地区整備計画で定めた容積率制限に従って土地の高度利用を図る必要がある場合等に限って、建ぺい率の最高限度について制限の緩和を定めることが望ましい。この場合において、住宅市街地に必要とされる適切な規模の空地を敷地内に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましい。

e ~ g (略)

5) 工業専用地域等の工場跡地の円滑な土地利用転換について

a ~ d (略)

e 4) dの「建ぺい率の最高限度」、4) eの「建築物等の高さの最高限度」及び4) f「その他の建築物等に関する制限」は、個別の確定的なプロジェクトを前提とするものではないことから、あ

あらかじめ定める必要がないと考えられる。
f～g (略)

③ 配慮すべき事項

1)～4) (略)

5) 建築基準法の特例制度等の活用

建築基準法第86条第1項に規定する一団地認定制度を活用することも考えられる。特に、一団地認定制度と同法第68条の3第1項から第3項までに規定する容積率制限、建蔽率制限又は絶対高さ制限の緩和の認定は併用することができることとされ、一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、一団地単位で容積率制限、建蔽率制限又は絶対高さ制限を緩和する認定を行うことが可能であるので、必要に応じ適切な活用を図ることが考えられる。

なお、総合設計制度、壁面線の指定の制度についても、再開発等促進区の趣旨に適合する場合においては併せて活用することが考えられる。

6)～7) (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 開発整備促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 開発整備促進区における地区整備計画に定める建築物等に関する事項には、特定大規模建築物の周辺地域における良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するように必要な事項を定めることが望ましい。

例えば、建築物の用途の制限、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等を定めることが考えられる。

あらかじめ定める必要がないと考えられる。
f～g (略)

③ 配慮すべき事項

1)～4) (略)

5) 建築基準法の特例制度等の活用

建築基準法第86条第1項に規定する一団地認定制度を活用することも考えられる。特に、一団地認定制度と同法第68条の3第1項から第3項までに規定する容積率制限、建ぺい率制限又は絶対高さ制限の緩和の認定は併用することができることとされ、一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、一団地単位で容積率制限、建ぺい率制限又は絶対高さ制限を緩和する認定を行うことが可能であるので、必要に応じ適切な活用を図ることが考えられる。

なお、総合設計制度、壁面線の指定の制度についても、再開発等促進区の趣旨に適合する場合においては併せて活用することが考えられる。

6)～7) (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 開発整備促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 開発整備促進区における地区整備計画に定める建築物等に関する事項には、特定大規模建築物の周辺地域における良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するように必要な事項を定めることが望ましい。

例えば、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等を定めることが考えられる。

③ (略)

6. 高度利用型地区計画

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建蔽率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。

また、住宅の確保や、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

(以降、略)

③ その他の建築物等に関する事項

②の容積率の最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の5の2において、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限(市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る。)を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1) (略)

2) 建蔽率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

3) (略)

4) 壁面の位置の制限は、当該高度利用型地区計画の区域内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資

③ (略)

6. 高度利用型地区計画

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが考えられる。

また、住宅の確保や、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。

(以降、略)

③ その他の建築物等に関する事項

②の容積率の最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の5の2において、容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限(市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る。)を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1) (略)

2) 建ぺい率の最高限度は、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましい。

3) (略)

4) 壁面の位置の制限は、当該高度利用型地区計画の区域内の建築物の利用者等の通行の用に供する空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備する空地を確保する場合等市街地の環境の向上に資

する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

④（略）

（3）（略）

8. 街並み誘導型地区計画

（1）（略）

（2）基本的な考え方

①～③（略）

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の5第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

1) 容積率の最高限度は、これが前面道路幅員による容積率制限の緩和の条件となることにかんがみ、当該地区整備計画の区域の土地利用の適正な増進が図られ、かつ、壁面の位置の制限により確保される空地等を勘案して良好な環境の街区が形成されるように定めるとともに、壁面の位置の制限、建蔽率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間との均衡を失しないように定める。この場合において、高度利用地区、高度利用型地区計画、用途別容積型地区計画又は容積適正配分型地区計画との併用を行う場合を除き、容積率の最高限度は、用途地域に関する都市

する有効な空地を確保する場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保することなどが考えられる。

④（略）

（3）（略）

8. 街並み誘導型地区計画

（1）（略）

（2）基本的な考え方

①～③（略）

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の5第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

1) 容積率の最高限度は、これが前面道路幅員による容積率制限の緩和の条件となることにかんがみ、当該地区整備計画の区域の土地利用の適正な増進が図られ、かつ、壁面の位置の制限により確保される空地等を勘案して良好な環境の街区が形成されるように定めるとともに、壁面の位置の制限、建ぺい率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間との均衡を失しないように定める。この場合において、高度利用地区、高度利用型地区計画、用途別容積型地区計画又は容積適正配分型地区計画との併用を行う場合を除き、容積率の最高限度は、用途地域に関する都市

において定められている容積率以下とすべきである。

また、地区整備計画の区域内の用途地域の指定状況、道路幅員の状況、土地利用の現況等にかんがみ必要がある場合には、当該区域を区分してそれぞれ異なった容積率の最高限度を定めることも考えられる。

なお、土地利用の現況及び将来の見通し等にかんがみ、壁面の位置の制限、建蔽率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間により実質的に建築物の容積率の最高限度が同時に規定され、容積率の最高限度を定める必要性が乏しいと認められる場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針において明示したうえで、容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画において定められている容積率と同じ数値で定めることも考えられる。

2) (略)

⑤ (略)

(3) (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関連）

1. ～3. (略)

4. 集落地区計画

（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 集落地区整備計画

1)～3) (略)

4) その他の建築物等に関する制限

a (略)

b 建蔽率の最高限度は、集落地区計画の区域の特性に応じて敷

計画において定められている容積率以下とすべきである。

また、地区整備計画の区域内の用途地域の指定状況、道路幅員の状況、土地利用の現況等にかんがみ必要がある場合には、当該区域を区分してそれぞれ異なった容積率の最高限度を定めることも考えられる。

なお、土地利用の現況及び将来の見通し等にかんがみ、壁面の位置の制限、建ぺい率及び建築物の高さの最高限度で規定される建築可能な空間により実質的に建築物の容積率の最高限度が同時に規定され、容積率の最高限度を定める必要性が乏しいと認められる場合には、この趣旨を当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針において明示したうえで、容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画において定められている容積率と同じ数値で定めることも考えられる。

2) (略)

⑤ (略)

(3) (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関連）

1. ～3. (略)

4. 集落地区計画

（集落法第5条第1項関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 集落地区整備計画

1)～3) (略)

4) その他の建築物等に関する制限

a (略)

b 建ぺい率の最高限度は、集落地区計画の区域の特性に応じて敷

地内の空地の確保、安全、防火若しくは衛生の目的を達成し、良好な居住環境が維持又は形成されるよう定めることが望ましい。

c～g (略)

5) (略)

(3) (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

F. 一団地の住宅施設

1. (略)

2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い

一団地の住宅施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい。

(1) (略)

(2) 建築制限

容積率及び建蔽率の制限については、用途地域その他の地域地区又は地区計画等並びに隣接する市街地の状況等を勘案して適切に定めることが望ましい。

(3) (略)

3. (略)

I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

1. (略)

2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い

敷地内の空地の確保、安全、防火若しくは衛生の目的を達成し、良好な居住環境が維持又は形成されるよう定めることが望ましい。

c～g (略)

5) (略)

(3) (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

F. 一団地の住宅施設

1. (略)

2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い

一団地の住宅施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい。

(1) (略)

(2) 建築制限

容積率及び建ぺい率の制限については、用途地域その他の地域地区又は地区計画等並びに隣接する市街地の状況等を勘案して適切に定めることが望ましい。

(3) (略)

3. (略)

I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

1. (略)

2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい

(1) (略)

(2) 構造

① 共通事項

一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画は、次に従って定めることが必要である。(津波防災地域づくりに関する法律第17条第3項)

- 1) 住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び規模は、当該区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点としての機能が確保されるよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。
- 2) 建築物の高さ、容積率及び建蔽率の制限については、当該区域内の都市機能が津波が発生した場合においても維持することが可能となるよう定めること。
- 3) 当該区域が、津波防災地域づくりに関する法律第10条第1項に規定する推進計画の区域である場合には、推進計画に適合するよう定めること。

②～⑤ (略)

3. (略)

一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画については以下により取り扱うことが望ましい

(1) (略)

(2) 構造

① 共通事項

一団地の津波防災拠点市街地形成施設に関する都市計画は、次に従って定めることが必要である。(津波防災地域づくりに関する法律第17条第3項)

- 1) 住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設の位置及び規模は、当該区域内の都市機能を津波が発生した場合においても維持するための拠点としての機能が確保されるよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。
- 2) 建築物の高さ、容積率及び建ぺい率の制限については、当該区域内の都市機能が津波が発生した場合においても維持することが可能となるよう定めること。
- 3) 当該区域が、津波防災地域づくりに関する法律第10条第1項に規定する推進計画の区域である場合には、推進計画に適合するよう定めること。

②～⑤ (略)

3. (略)