

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（別添）

改 正 案	現 行
<p>Ⅳ．都市計画制度の運用の在り方</p> <p>Ⅳ－１－１ （略）</p> <p>Ⅳ－１－２ マスタープラン</p> <p>I） （略）</p> <p>Ⅱ）マスタープラン別の事項</p> <p>１．都市計画区域マスタープラン</p> <p>（１）～（３） （略）</p> <p>（４）主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>1)～3) （略）</p> <p>4) その他の土地利用の方針</p> <p>a （略）</p> <p>b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 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（平成12年法律第57号）<u>第9条第1項</u>に規定する土砂災害特別警戒区域及び津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律</p>	<p>Ⅳ．都市計画制度の運用の在り方</p> <p>Ⅳ－１－１ （略）</p> <p>Ⅳ－１－２ マスタープラン</p> <p>I） （略）</p> <p>Ⅱ）マスタープラン別の事項</p> <p>１．都市計画区域マスタープラン</p> <p>（１）～（３） （略）</p> <p>（４）主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>1)～3) （略）</p> <p>4) その他の土地利用の方針</p> <p>a （略）</p> <p>b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針 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（平成12年法律第57号）<u>第8条第1項</u>に規定する土砂災害特別警戒区域及び津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律</p>

第123号)第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域等、
溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特
に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

c (略)

②～④ (略)

2. (略)

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 (略)

②居住誘導区域の設定

1) (略)

2) 都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条により、次に掲
げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに
留意すべきである。

(以下、略)

3) (略)

4) 次に掲げる区域については、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総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では
ないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこと
とすべきである。

ア 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
律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ (略)

第123号)第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域等、
溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特
に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

c (略)

②～④ (略)

2. (略)

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 (略)

②居住誘導区域の設定

1) (略)

2) 都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条により、次に掲
げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに
留意すべきである。

(以下、略)

3) (略)

4) 次に掲げる区域については、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総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では
ないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこと
とすべきである。

ア 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
律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ (略)

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

エ・オ （略）

5) （略）

③・④ （略）

(5) 誘導施設

①～③ （略）

④ 誘導施設の整備事業

立地適正化計画には誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備を初め、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業をあわせて記載することが考えられる。この際、市町村以外が実施するものを記載する場合は、あらかじめその者の同意を得なければならないことに留意すべきである。

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第81条第19項の軽微な変更として扱われるものである。

(以下、略)

(6)～(10) （略）

4. 策定手続

(1) （略）

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

このような観点から、都市再生法第81条第17項では、立地適正化

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域

エ・オ （略）

5) （略）

③・④ （略）

(5) 誘導施設

①～③ （略）

④ 誘導施設の整備事業

立地適正化計画には誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備を初め、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業をあわせて記載することが考えられる。この際、市町村以外が実施するものを記載する場合は、あらかじめその者の同意を得なければならないことに留意すべきである。

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第81条第16項の軽微な変更として扱われるものである。

(以下、略)

(6)～(10) （略）

4. 策定手続

(1) （略）

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

このような観点から、都市再生法第81条第14項では、立地適正化

計画の作成に当たって、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置を講じることとされている。公聴会の開催は、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする立地適正化計画の案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮すべきである。

(略)

なお、立地適正化計画については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から重要である。このため、立地適正化計画を作成する際、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされている（都市再生法第81条第17項）。

(以下、略)

5. (略)

6. 他の計画との関係

① (略)

② 都市計画区域マスタープラン

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び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（都市再生法第81条第12項）。

(以下、略)

③～⑨ (略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) (略)

計画の作成に当たって、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置を講じることとされている。公聴会の開催は、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする立地適正化計画の案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮すべきである。

(略)

なお、立地適正化計画については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から重要である。このため、立地適正化計画を作成する際、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされている（都市再生法第81条第14項）。

(以下、略)

5. (略)

6. 他の計画との関係

① (略)

② 都市計画区域マスタープラン

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び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（都市再生法第81条第9項）。

(以下、略)

③～⑨ (略)

7. (略)

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) (略)

II) 個別の事項

A. ～C. (略)

D. 地域地区 (法第8条関連)

1. 用途地域

(1) ～ (4) (略)

(5) 用途地域の選定

① (略)

② 近隣商業地域及び商業地域の選定について

1) (略)

2) 商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次に掲げる事項に留意して商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい。

a 法第9条第10項の「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等が考えられる。

b 法第9条第9項の「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等が考えられる。

③ 準工業地域、工業地域及び工業専用地域の選定について

II) 個別の事項

A. ～C. (略)

D. 地域地区 (法第8条関連)

1. 用途地域

(1) ～ (4) (略)

(5) 用途地域の選定

① (略)

② 近隣商業地域及び商業地域の選定について

1) (略)

2) 商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次に掲げる事項に留意して商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい。

a 法第9条第9項の「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、都心若しくは副都心の商業地又は中小都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又はニュータウンのセンター地区、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等が考えられる。

b 法第9条第8項の「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等が考えられる。

③ 準工業地域、工業地域及び工業専用地域の選定について

- 1) (略)
- 2) 工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。
 - a 法第9条第13項の「工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等が考えられる。
 - b 法第9条第11項の「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地が考えられる。
 - c 法第9条第12項の「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、a及びbのいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域が考えられる。

④・⑤ (略)

(6) (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) ～2) (略)

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事が考えられる。

- 1) (略)
- 2) 工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次に掲げる事項に留意して工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。
 - a 法第9条第12項の「工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域や、新たに工業地として計画的に整備を図る地域等が考えられる。
 - b 法第9条第10項の「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」とは、例えば、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地が考えられる。
 - c 法第9条第11項の「主として工業の利便を増進するため定める地域」とは、a及びbのいずれにもあたらないが工業の利便を図る地域が考えられる。

④・⑤ (略)

(6) (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) ～2) (略)

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事が考えられる。

2. ～10. (略)

1 1. 特定用途誘導地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第60条の3第3項の規定に基づく条例により、同法第48条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2)～4) (略)

(3) 配慮すべき事項

1) (略)

2) 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、建築基準法第60条の3第3項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

3)～5) (略)

1 2. (略)

1 3. 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か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

2. ～10. (略)

1 1. 特定用途誘導地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第60条の3第2項の規定に基づく条例により、同法第48条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2)～4) (略)

(3) 配慮すべき事項

1) (略)

2) 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、建築基準法第60条の3第2項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

3)～5) (略)

1 2. (略)

1 3. 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か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）。

（以下、略）

14.・15. （略）

16. 風致地区

1. （略）

2. 風致地区の決定・変更

(1)～(3) （略）

(4) 関連する制度との関係

①～④ （略）

⑤ 風致地区は緑の基本計画の対象となる制度である。また、都市緑地法第4条第2項第8号の「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」に必要な応じ風致地区に係る土地を定め、当該土地について緑地協定締結の指導、民有地緑化への助成等重点的な緑化等を図り、住民の理解と協力を得つつ風致の維持・増進を図ることが望ましい。

⑥ （略）

(5) （略）

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22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23条第2項）。

（以下、略）

14.・15. （略）

16. 風致地区

1. （略）

2. 風致地区の決定・変更

(1)～(3) （略）

(4) 関連する制度との関係

①～④ （略）

⑤ 風致地区は緑の基本計画の対象となる制度である。また、都市緑地法第4条第2項第3号ホの「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」に必要な応じ風致地区に係る土地を定め、当該土地について緑地協定締結の指導、民有地緑化への助成等重点的な緑化等を図り、住民の理解と協力を得つつ風致の維持・増進を図ることが望ましい。

⑥ （略）

(5) （略）

3. ～5. (略)

17. ～19. (略)

20. 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) (略)

(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営農等の継続を前提としているので、農地所有者や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、都市農地の貸借の円滑化に関する法律（平成30年法律第68号）による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、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。

3. ～5. (略)

17. ～19. (略)

20. 生産緑地地区

1. 趣旨

(1) (略)

(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

①・② (略)

③ 三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた生産緑地地区に関する都市計画決定については、平成4年末に完了している。

一方で、その後の人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。

また、三大都市圏の特定市以外の都市においても、本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていること、都市農地の貸借の円滑化に関する法律による貸借の対象が生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。

(2) (略)

(3) 関連する制度との関係

①～③ (略)

④ 都市農地の貸借の円滑化に関する法律との関係

都市農地は、農地所有者以外であっても、意欲ある都市農業者等が活用を図ることにより、都市農業の有する機能が発揮され、都市住民の生活の向上に資するものである。このため、都市農地の所有者のみならず、都市農地を借り受けた意欲ある都市農業者等により、都市農地の有効な活用が図られることが重要であることから、都市農地の貸借の円滑化に関する法律が措置されている。

この法律の対象は、生産緑地地区の区域内の農地に限定されていることから、生産緑地以外の市街化区域内農地について、積極的に生産緑地地区に関する都市計画決定を進め、貸借による農地の有効

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

①・② (略)

③ 三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた生産緑地地区に関する都市計画決定については、平成4年末に完了している。

一方で、その後の人口減少・高齢化の進行や、緑地の減少を踏まえ、身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。

また、三大都市圏の特定市以外の都市においても、本制度の趣旨や、コンパクトなまちづくりを進める上で市街化区域農地を保全する必要性が高まっていることを踏まえ、新たに生産緑地地区を定めることが望ましい。

(2) (略)

(3) 関連する制度との関係

①～③ (略)

活用と相まって、市街化区域内の安定的な土地利用を図っていくことが望ましい。

なお、この法律の対象となる農地には、生産緑地地区の区域内の農地であって、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も含まれる。

⑤ 市民農園との関係

ア 市街化区域内農地に係る市民農園は、農地の有する緑地機能を活かしつつ都市住民のレクリエーション需要に対応するものであるため、生産緑地地区制度とその目的等の一部を異にするものであるが、良好な都市環境の形成を図るという点で目的が一致していること、生産緑地を農地として管理していく上で市民農園は有用な手法であること等から、積極的に生産緑地地区を定めることが望ましい。

イ 市民農園について生産緑地地区を定める場合には、当該市民農園の運営方式（市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第2条第2項第1号イの「特定農地貸付け方式」及びロのいわゆる「農園利用方式」をいう。）に従い、生産緑地法第3条第3項の規定により、農地等利害関係人の同意を得るものとする。

⑥ その他留意すべき事項

空港周辺地区においては、農地等が航空機騒音による障害の防止と周囲の環境の保全に寄与することに鑑み、生産緑地地区制度の活用を図ることが望ましい。

(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、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

④ 市民農園との関係

ア 市街化区域内農地に係る市民農園は、農地の有する緑地機能を活かしつつ都市住民のレクリエーション需要に対応するものであるため、生産緑地地区制度とその目的等の一部を異にするものであるが、良好な都市環境の形成を図るという点で目的が一致していること、生産緑地を農地として管理していく上で市民農園は有用な手法であること等から、積極的に生産緑地地区を定めることが望ましい。

イ 市民農園について生産緑地地区を定める場合には、当該市民農園の運営方式（市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）第2条第2項第1号イ及びロのいわゆる「特定農地貸付け方式」及び「農園利用方式」をいう。）に従い、生産緑地法第3条第3項の規定により、農地等利害関係人の同意を得るものとする。

⑤ その他留意すべき事項

空港周辺地区においては、農地等が航空機騒音による障害の防止と周囲の環境の保全に寄与することに鑑み、生産緑地地区制度の活用を図ることが望ましい。

(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、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」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、生産緑地地区周辺的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。

なお、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づき貸借が行われた場合において、同法第5条に定める認定事業者がこれらの施設の設置又は管理に係る行為を行おうとする場合には、生産緑地の所有者（以下「貸主」という。）の同意を確認した上で、許可を行うことが望ましい。

①～③（略）

(2)～(4)（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 「農林漁業の主たる従事者」とは、その者が従事できなくなったた

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、生産緑地地区周辺的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。

①～③（略）

(2)～(4)（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 「農林漁業の主たる従事者」とは、その者が従事できなくなったた

め、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるような場合における当該者をいう。なお、生産緑地法施行規則第3条第1号により、主たる従事者が65歳未満の場合はその従事日数の8割以上、65歳以上の場合はその従事日数の7割以上従事している者も含まれる。

また、同規則第3条第2号により、生産緑地地区の区域内の農地のうち、特定農地の貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（平成元年法律第58号）第2条第2項に規定する特定農地貸付けの用に供されるもの又は都市農地の貸借の円滑化に関する法律第5条に規定する認定都市農地に該当するもの若しくは同法第10条に規定する特定都市農地貸付けの用に供されるものにあつては、これらの貸付けが行われた場合であっても、周辺的生活環境と調和を取りつつ農地の利用を図る観点から、貸主が農林漁業に一定の役割を果たすことも想定されるため、これらの業務に主たる従事者の従事日数の1割以上従事している者も含まれる。

さらに、「主たる従事者」の認定に当たっては、同規則別記様式で定めたように当該生産緑地の所在地を管轄する農業委員会の証明書を添附させるとともに、その者が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるかどうかを適正に判断することが望ましい。

②～③（略）

④ 生産緑地法第10条第1項後段の書面の添付について、消滅させるべき権利が地方自治法第238条の4第2項第5号又は第6号に該当し、市町村長がやむを得ないと認める場合には、当該書面の添付を要しない。

⑤ 生産緑地法第11条第2項の「土地利用の状況」とは、公共公益施設の利用も含む広義の土地利用についての現在及び将来の状況をいう。

(2)～(3)（略）

7・8（略）

め、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるような場合における当該者をいう。なお、生産緑地法施行規則第3条により、主たる従事者が65歳未満の場合はその従事日数の8割以上、65歳以上の場合はその従事日数の7割以上従事している者も含まれる。

また、「主たる従事者」の認定に当たっては、同規則別記様式で定めたように当該生産緑地の所在地を管轄する農業委員会の証明書を添附させるとともに、その者が従事できなくなったため、当該生産緑地における農林漁業経営が客観的に不可能となるかどうかを適正に判断することが望ましい。

②～③（略）

④ 生産緑地法第11条第2項の「土地利用の状況」とは、公共公益施設の利用も含む広義の土地利用についての現在及び将来の状況をいう。

(2)～(3)（略）

7・8（略）

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(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6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。

また、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、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税及び贈与税の納税猶予の特例が適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する農業相続人の死亡の日（平成30年8月31日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は20年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

(2) ~ (7) (略)

2 1. 歴史的風土特別保存地区等

1. (略)

2. 歴史的風土特別保存地区

(1) (略)

(2) 行為の規制

①・② (略)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(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) ~ (7) (略)

2 1. 歴史的風土特別保存地区等

1. (略)

2. 歴史的風土特別保存地区

(1) (略)

(2) 行為の規制

①・② (略)

③ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令（昭和41年政令第384号。以下「古都保存法施行令」という。）第6条第1号ニ(7)の「公衆便所」には、地方公共団体が国の補助金を得て建設する休憩所（便所、化粧洗面所並びにこれらに付帯する施設及び設備を有する建築物であって、主として外国人観光旅客の利用に供するためのもの）が含まれる。

(3)・(4) (略)

3. 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

(1)・(2) (略)

(3) その他の事項

①～③ (略)

④ 関係部局との連絡調整

ア 文化財保護法第93条第1項及び同法第184条第1項第6号に基づく文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）第5条第2項により、土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合には、発掘しようとする者は、事前に都道府県（指定都市の区域内では指定都市）に届け出なければならないものとされているが、明日香村においては、遺跡等の埋蔵文化財が村の全域にわたって広く分布し、歴史的風土を形成し、及び特色付ける重要な要素となっているため、第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の許可を行うに当たっては、文化財保護法による届出への教育委員会からの指示の内容をふまえる等、埋蔵文化財の保護のための措置に努めることが望ましい。

イ (略)

2.2. 伝統的建造物群保存地区

(1) 趣旨

③ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令（昭和41年政令第384号。以下「古都保存法施行令」という。）第6条第1号ニ(5)の「公衆便所」には、地方公共団体が国の補助金を得て建設する休憩所（便所、化粧洗面所並びにこれらに付帯する施設及び設備を有する建築物であって、主として外国人観光旅客の利用に供するためのもの）が含まれる。

(3)・(4) (略)

3. 第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区

(1)・(2) (略)

(3) その他の事項

①～③ (略)

④ 関係部局との連絡調整

ア 文化財保護法第57条の2第1項及び同法第99条第1項第6号に基づく文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）第5条第2項により、土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合には、発掘しようとする者は、事前に都道府県（指定都市の区域内では指定都市）に届け出なければならないものとされているが、明日香村においては、遺跡等の埋蔵文化財が村の全域にわたって広く分布し、歴史的風土を形成し、及び特色付ける重要な要素となっているため、第一種保存地区及び第二種保存地区内における行為の許可を行うに当たっては、文化財保護法による届出への教育委員会からの指示の内容をふまえる等、埋蔵文化財の保護のための措置に努めることが望ましい。

イ (略)

2.2. 伝統的建造物群保存地区

(1) 趣旨

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第142条の規定によるものであり、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区である。

(2) 基本的考え方

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的とするものである。このため、区域の設定に当たっては、伝統的建造物群及びこれと不可分の関係にある周囲の環境を保全するために必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域としないこと、及び本来当該地区となじまないような施設（例えば防衛施設等）、地域（例えば工業団地等）を含めないようにすることが望ましい。

また、伝統的建造物群の保存のために必要な現状変更の規制その他の具体的な規制内容については、文化財保護法第143条第1項に基づく市町村の条例により定めることとされているものであることから、区域の設定に当たっては市町村の都市計画行政担当部局と市町村の教育委員会は相互に連絡調整を行うべきである。

(以下、略)

(3) (略)

E. 促進区域（法第10条の2第1項関連）

1. ～3. (略)

4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 拠点業務市街地としての開発整備の方針
拠点整備促進区域に関する都市計画においては、地方拠点法第1

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第83条の3第1項の規定によるものであり、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区である。

(2) 基本的考え方

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的とするものである。このため、区域の設定に当たっては、伝統的建造物群及びこれと不可分の関係にある周囲の環境を保全するために必要な範囲に限定し、必要以上に広大な地域としないこと、及び本来当該地区となじまないような施設（例えば防衛施設等）、地域（例えば工業団地等）を含めないようにすることが望ましい。

また、伝統的建造物群の保存のために必要な現状変更の規制その他の具体的な規制内容については、文化財保護法第83条の3第1項に基づく市町村の条例により定めることとされているものであることから、区域の設定に当たっては市町村の都市計画行政担当部局と市町村の教育委員会は相互に連絡調整を行うべきである。

(以下、略)

(3) (略)

E. 促進区域（法第10条の2第1項関連）

1. ～3. (略)

4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 拠点業務市街地としての開発整備の方針
拠点整備促進区域に関する都市計画においては、地方拠点法第1

9条第2項により「拠点業務市街地としての開発整備の方針」を定めることとされているが、同方針には、次に掲げる事項を記載することが望ましい。

- a 業務地の整備に関する事項
- b 公共施設の整備に関する事項

なお、この「拠点業務市街地としての開発整備の方針」は、地方拠点法第30条の規定によるものとして法第7条の2第1項第3号にいう「拠点業務市街地の開発整備の方針」を受けて市町村が定めるものであり、より具体的に定めるものである。

③ (略)

(3) (略)

F. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

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

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項
建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

9条第2項により「拠点業務市街地としての開発整備の方針」を定めることとされているが、同方針には、次に掲げる事項を記載することが望ましい。

- a 業務地の整備に関する事項
- b 公共施設の整備に関する事項

なお、この「拠点業務市街地としての開発整備の方針」は、地方拠点法第30条の規定によるものとして法第7条の2第1項第4号にいう「拠点業務市街地の開発整備の方針」を受けて市町村が定めるものであり、より具体的に定めるものである。

③ (略)

(3) (略)

F. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

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

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。

① (略)

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項
建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

- 1)・2) (略)
- 3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。この場合において、「一階を店舗又は事務所とする。」、「三階以上を住宅とする。」等立体的に用途の制限を定め、あるいは建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、同法第48条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することも可能である。

4)～11) (略)

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針
- a～b (略)
- c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第6項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第13項までのただし書に規定する許可を行おうとする場合には、再開発等促進区の方針に定める内容がその前提となるので、再開発等促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d～e (略)

3)～5) (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針

1)・2) (略)

- 3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。この場合において、「一階を店舗又は事務所とする。」、「三階以上を住宅とする。」等立体的に用途の制限を定め、あるいは建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、同法第48条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することも可能である。

4)～11) (略)

③ (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 再開発等促進区の土地利用に関する基本方針
- a～b (略)
- c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第6項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第12項までのただし書に規定する許可を行おうとする場合には、再開発等促進区の方針に定める内容がその前提となるので、再開発等促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d～e (略)

3)～5) (略)

(4) 開発整備促進区

① (略)

② 基本的な考え方

- 1) (略)
- 2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針

a・b (略)

c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第8項の規定により読み替えられた同法第48条第6項、第7項、第12項又は第14項のただし書に規定する許可を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d (略)

3)・4) (略)

4. ～9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関係）

1. (略)

2. 歴史的風致維持向上地区計画

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①・② (略)

③ 歴史的風致維持向上地区計画の目標、当該区域の土地利用に関する基本方針等

歴史まちづくり法第31条第2項第2号の歴史的風致維持向上地区計画の目標、同項第3号の当該区域の土地利用に関する基本方針、同項第4号の当該区域の整備及び保全に関する方針に基づき歴史的風致維持向上地区整備計画が定められるので、対象とする歴史的風致及び誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

1) 土地利用に関する基本方針

特定行政庁が建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第13項までのただし書に規

a・b (略)

c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第8項の規定により読み替えられた同法第48条第6項、第7項、第11項又は第13項のただし書に規定する許可を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d (略)

3)・4) (略)

4. ～9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等（法第12条の4関係）

1. (略)

2. 歴史的風致維持向上地区計画

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①・② (略)

③ 歴史的風致維持向上地区計画の目標、当該区域の土地利用に関する基本方針等

歴史まちづくり法第31条第2項第2号の歴史的風致維持向上地区計画の目標、同項第3号の当該区域の土地利用に関する基本方針、同項第4号の当該区域の整備及び保全に関する方針に基づき歴史的風致維持向上地区整備計画が定められるので、対象とする歴史的風致及び誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

1) 土地利用に関する基本方針

特定行政庁が建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第12項までのただし書に規

定する許可を行おうとする場合には、土地利用に関する基本方針に定める内容がその前提となるので、歴史的風致の維持及び向上のために整備すべき建築物等の用途等が明示されるように記述することが望ましい。

a・b (略)

c 建築物等の整備をすべき土地の区域

歴史まちづくり法第31条第3項第1号に規定する建築物等の整備においては、伝統的建造物の集積の状況やその周辺市街地への影響を適切に勘案した上で、整備をすべき区域を適切に定めることが望ましい。

建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第13項までのただし書に規定する許可の対象は、当該区域内であり、かつ、歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域内の建築物等に限られることに留意されたい。

2) (略)

④・⑤ (略)

(3) (略)

3. (略)

4. 集落地区計画

(1) 趣旨

集落地区計画は、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的としている。

(2) 基本的な考え方

① (略)

定する許可を行おうとする場合には、土地利用に関する基本方針に定める内容がその前提となるので、歴史的風致の維持及び向上のために整備すべき建築物等の用途等が明示されるように記述することが望ましい。

a・b (略)

c 建築物等の整備をすべき土地の区域

歴史まちづくり法第31条第3項第1号に規定する建築物等の整備においては、伝統的建造物の集積の状況やその周辺市街地への影響を適切に勘案した上で、整備をすべき区域を適切に定めることが望ましい。

建築基準法第68条の3第9項の規定により読み替えられた同法第48条第1項から第12項までのただし書に規定する許可の対象は、当該区域内であり、かつ、歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域内の建築物等に限られることに留意されたい。

2) (略)

④・⑤ (略)

(3) (略)

3. (略)

4. 集落地区計画

(1) 趣旨

集落地区計画は、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的としている。

(2) 基本的な考え方

① (略)

- ② 集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針
1) 集落法第5条第4項の当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針（以下「集落地区計画の方針」という。）に基づき集落地区整備計画が定められるので、誘導すべき集落の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。
2) (略)

③ (略)

(3) (略)

I. (略)

IV-2-2 都市施設

I) (略)

II) 施設別事項

A. (略)

B. 公園、緑地等の公共空間

1.・2. (略)

3. 区域区分その他の関連する制度との関係

(1) (略)

(2) 関連する制度との関係

①～⑤ (略)

⑥ 緑の基本計画との関係

公園等は緑の基本計画の対象となる都市施設である。また、都市緑地法第4条第2項第8号の「重点的に緑化の推進に配慮を加える

- ② 集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針
1) 集落法第5条第3項の当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針（以下「集落地区計画の方針」という。）に基づき集落地区整備計画が定められるので、誘導すべき集落の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。
2) (略)

③ (略)

(3) (略)

I. (略)

IV-2-2 都市施設

I) (略)

II) 施設別事項

A. (略)

B. 公園、緑地等の公共空間

1.・2. (略)

3. 区域区分その他の関連する制度との関係

(1) (略)

(2) 関連する制度との関係

①～⑤ (略)

⑥ 緑の基本計画との関係

公園等は緑の基本計画の対象となる都市施設である。また、都市緑地法第4条第2項第3号ホの「重点的に緑化の推進に配慮を加え

べき地区」においては緑化施策を重点的に推進するために公園等を即地的に定め、積極的に決定、整備することが望ましい。

⑦ (略)

4 (略)

C～K (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. (略)

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1. (略)

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

都市計画法及び景観法等において、土地所有者、まちづくりの推進を目的として設立されたNPO法人、都市計画協力団体として指定された住民団体等による都市計画及び景観計画の提案が認められている。都市再生法第6章第2節第1款に規定する都市計画及び景観計画の提案制度は、居住誘導区域における居住を誘導するため、居住誘導区域内において一定規模以上の住宅整備事業を行う者についても、事業を行うため必要な都市計画及び景観計画の提案を可能とするものである。

都市計画の提案としては、住宅等の立地に伴い必要となる用途地域、市街地再開発事業、地区計画等に関する提案が想定され、例えば、良好な住宅地を整備・維持するため、地区計画を定めること等が考えられる。また、景観計画の提案としては、例えば、建築物の外壁や屋根の色彩を統一すること、建築物を道路からセットバックすること等の提案が想定される。(なお、具体的な運用に当たり留意すべき点については、「V. 4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度」及び景観法運用指針「V. 1. (4) ④住民等提案制度」を参照されたい。)

B-3. (略)

べき地区」においては緑化施策を重点的に推進するために公園等を即地的に定め、積極的に決定、整備することが望ましい。

⑦ (略)

4 (略)

C～K (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. (略)

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1. (略)

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

都市計画法及び景観法等において、土地所有者、まちづくりの推進を目的として設立されたNPO法人、都市計画協力団体として指定された住民団体等による都市計画及び景観計画の提案が認められている。都市再生法第6章第2節第1款に規定する都市計画及び景観計画の提案制度は、居住誘導区域における居住を誘導するため、居住誘導区域内において一定規模以上の住宅整備事業を行う者についても、事業を行うため必要な都市計画及び景観計画の提案を可能とするものである。

都市計画の提案としては、住宅等の立地に伴い必要となる用途地域、市街地再開発事業、地区計画等に関する提案が想定され、例えば、良好な住宅地を整備・維持するため、地区計画を定めること等が考えられる。また、景観計画の提案としては、例えば、建築物の外壁や屋根の色彩を統一すること、建築物を道路からセットバックすること等の提案が想定される。(なお、具体的な運用に当たり留意すべき点については、「V-1-4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度」及び景観法運用指針「V-1-1-(4)-④住民等提案制度」を参照されたい。)

B-3. (略)

C. (略)

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. 都市施設等整備協定

(配慮すべき事項)

- 1) ~3) (略)
- 4) 開発許可が必要となる都市施設等の整備については、施設整備を迅速に進める観点から、あらかじめ開発許可権者から同意を得ることで、当該施設整備について定められた協定の公告をもって、開発許可を得たものとみなすこととしているが、開発許可権者が同意する開発行為には、良好な宅地水準の確保という観点から、法第33条第1項に掲げられた基準への適合が求められるものであることに留意すべきである。

IV-3 開発許可制度について

IV-3-2 一般的事項

1.・2. (略)

3. 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条の2等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

(以下、略)

V. 都市計画決定手続等

1.・2. (略)

C. (略)

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. 都市施設等整備協定

(配慮すべき事項)

- 1) ~3) (略)
- 4) 開発許可が必要となる都市施設等の整備については、施設整備を迅速に進める観点から、あらかじめ開発許可権者から同意を得ることで、当該施設整備について定められた協定の公告をもって、開発許可を得たものとみなすこととしているが、開発許可権者が同意する開発行為には、良好な宅地水準の確保という観点から、都市計画法第33条第1項に掲げられた基準への適合が求められるものであることに留意すべきである。

IV-3 開発許可制度について

IV-3-2 一般的事項

1.・2. (略)

3. 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

(以下、略)

V. 都市計画決定手続等

1.・2. (略)

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) (略)

(2) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項(都市計画区域マスタープラン)、第7条の2第2項(都市再開発方針等)等のほか、再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域の要件)等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

(略)

都市計画の提案は、原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている(令第15条)。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することが可能である。

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができることとされているが(令第15条)、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

(略)

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが(規則第13条の4第1項第2号)、これ

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) (略)

(2) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項(都市計画区域マスタープラン)、第7条の2第2項(都市再開発方針等)等のほか、再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域の要件)等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

(略)

都市計画の提案は、原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている(令第15条の2)。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することが可能である。

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができることとされているが(令第15条の2)、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条の2に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

(略)

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが(規則第13条の3第2号)、これについ

については、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の3分の2以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

(3) (略)

4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度

(都市再生法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方)

都市再生法第4章第6節第2款に規定する都市計画の提案制度は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることとすることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設されたものである。

(以下、略)

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案の要件等

都市計画の決定等の提案を行うことができる者は、具体的には、①都市再生事業を行おうとする者、②都市再生事業の施行に併せて行われる都市再生事業外の公共公益施設整備事業を行おうとする者、③①又は②により整備された公共公益施設を再整備する事業を行おうとする者が考えられる。ここで、③の者が、過去の都市再生事業に伴い公共貢献として整備した公共公益施設を再整備する事業のために行う都市計画の決定等の提案は、当該公共公益施設の竣工後一定期間が経過し社会経済情勢の変化に伴うニーズの変化に柔軟に対応した再整備が必要であること、当該公共公益施設と同等の公共貢献となる新たな公共公益施設の再整備を行うものであることを示して行うべきである。

(略)

提案に係る都市計画の素案に係る事業が環境影響評価法第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであるときは、当該事業につい

ては、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の3分の2以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

(3) (略)

4. 都市再生法に規定する都市計画の提案制度

(都市再生法に規定する都市計画の提案制度の基本的考え方)

都市再生法第4章第3節第2款に規定する都市計画の提案制度は、都市再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される都市再生緊急整備地域において、民間からの都市計画の発意を積極的に受け止めることとすることにより、民間による都市開発を積極的に誘導し、都市の再生を強力に推進することを目的として創設されたものである。

(以下、略)

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案の要件等

都市計画の決定等の提案を行うことができる者は、具体的には、①都市再生事業を行おうとする者、②都市再生事業の施行に併せて行われる都市再生事業外の公共公益施設整備事業を行おうとする者、③①又は②により整備された公共公益施設を再整備する事業を行おうとする者が考えられる。ここで、③の者が、過去の都市再生事業に伴い公共貢献として整備した公共公益施設を再整備する事業のために行う都市計画の決定等の提案は、当該公共公益施設の竣工後一定期間が経過し社会経済情勢の変化に伴うニーズの変化に柔軟に対応した再整備が必要であること、当該公共公益施設と同等の公共貢献となる新たな公共公益施設の再整備を行うものであることを示して行うべきである。

(略)

提案に係る都市計画の素案に係る事業が環境影響評価法(平成9年法律第81号)第2条第4項に規定する対象事業に該当するものであ

て同法に基づく環境影響評価を実施していることが提案の要件とされているが（都市再生法第37条第2項第3号）、提案どおりに都市計画の決定又は変更が行われなかった場合には、改めて環境影響評価を実施しなければならない場合も想定されることから、対象事業に係る提案を行おうとする者は、当該提案に係る事業の環境影響評価の実施に先立って、当該提案に係る都市計画の素案の内容について、都市計画決定権者と事前の調整を行うことが望ましい旨を周知することが考えられる。

（以下、略）

（2） （略）

るときは、当該事業について同法に基づく環境影響評価を実施していることが提案の要件とされているが（都市再生法第37条第2項第3号）、提案どおりに都市計画の決定又は変更が行われなかった場合には、改めて環境影響評価を実施しなければならない場合も想定されることから、対象事業に係る提案を行おうとする者は、当該提案に係る事業の環境影響評価の実施に先立って、当該提案に係る都市計画の素案の内容について、都市計画決定権者と事前の調整を行うことが望ましい旨を周知することが考えられる。

（以下、略）

（2） （略）