

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

(IV-2-1. A 準都市計画区域) P 40 ~ 43

改 正 案	現 行
<p>IV-2 都市計画の内容 IV-2-1 土地利用</p> <p>A. 準都市計画区域（法第5条の2関連） （1）準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、<u>建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる</u>区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整理し、<u>又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に對する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整理又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。</u> <u>また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。</u></p> <p>② <u>準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整理又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定するこ</u></p>	<p>IV-2 都市計画の内容 IV-2-1 土地利用</p> <p>A. 準都市計画区域（法第5条の2関連） （1）準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為<u>及び</u>建築行為が<u>ある</u>区域で、そのまま土地利用を整理することなく放置すれば、用途の混在や農地転用に對する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じる<u>蓋然性が高い場合に</u>これらの問題を避けるため、土地利用の整理<u>のみ</u>を行う制度<u>として創設されたもの</u>である。</p> <p>② 準都市計画区域は、相当数の建築物の建築等によって、<u>市街地環境上の問題等が発生する蓋然性の高い区域について指定することを想定したものであることから、このような問題が発生することが想定されない区域及び土地については、準都市計画区域として指定するべきではない。</u></p>

とが望ましい。

③ しかしながら、例えば、以下のような区域については、原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。

・人口集中地区からの距離、地形的条件、インフラの整備状況を勘案して、開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（アクセス道路の利便性の低い山間部の集落、山岳部、人口集積のない離島の区域、出水等による危険の著しい河川沿いの区域等）

・他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法（昭和26年法律第249号）による森林（技術的に除外することが困難な屋敷林等の小規模なものを除く。）の区域、自然公園法（昭和32年法律第161号）による国立公園等の特別地域等）

④ 準都市計画区域の指定に当たっては、都道府県が、広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全のための必要な範囲について適切に指定すべきである。この場合、農地については、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内等に存する農地と重複して指定して差し支えない。

⑤ 法第5条の2第1項の「当該区域の自然的条件」には、当該区域の現状が水域であるか否かが当然に含まれ、現状において水域となっている区域が水域のままの状態土地利用上の問題を惹起することがありえない以上、準都市計画区域に指定される区域には、法律上当然に水域は含まれないことに留意すべきである。

⑥ 法第5条の2第1項の「その他の法令」には、少なくとも次に掲げるものが含まれることに留意すべきである。

- 1) 農地法（昭和27年法律第229号）
- 2) 森林法

3) 自然公園法

③ 法第5条の2第1項の「当該区域の自然的条件」には、当該区域の現状が水域であるか否かが当然に含まれ、現状において水域となっている区域が水域のままの状態土地利用上の問題を惹起することがありえない以上、準都市計画区域に指定される区域には、法律上当然に水域は含まれないことに留意すべきである。

④ 法第5条の2第1項の「その他の法令」には、少なくとも次に掲げるものが含まれることに留意すべきである。

- 1) 農地法（昭和27年法律第229号）
- 2) 森林法（昭和26年法律第249号）
- 3) 保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）

4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 4) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号） | 5) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号） |
| 5) 港湾法（昭和25年法律第218号） | 6) 港湾法（昭和25年法律第218号） |
| 6) 海岸法（昭和31年法律第101号） | 7) 海岸法（昭和31年法律第101号） |
| 7) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号） | 8) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号） |
| 8) 工場立地法（昭和34年法律第24号） | 9) 工場立地法（昭和34年法律第24号） |

⑦ 自然公園法又は自然環境保全法に基づく条例により土地利用規制が行われている区域においても、当該区域の土地利用規制の状況を勘案して、準都市計画区域を定めて土地利用の整序を行う必要があるか否かを判断すべきである。

⑧ 法第5条の2第1項の「将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる」とは、将来都市計画区域として指定することを予定しているものではなく、また、都市計画区域の指定の要件、手続きを緩和するものではないことから、都市計画区域の拡大につながるものではない。

⑨ 港湾法第37条、第38条の2、第39条等の関係規定、海岸法第8条、第37条の5等の関係規定及び公有水面埋立法第29条等による土地利用に係る規制（以下「港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制」という。）が行われている地域については、準都市計画区域を定める必要がある状況は発生しないものと考えられる。

⑩ 準都市計画区域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について準都市計画区域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

(2) 準都市計画区域の指定のあり方

① 次に掲げる土地の区域については、その他の法令による土地利用規制の内容に鑑みて、準都市計画区域には含めるべきではない。

1) 森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画に

⑤ 自然公園法又は自然環境保全法に基づく条例により土地利用規制が行われている区域においても、当該区域の土地利用規制の状況を勘案して、準都市計画区域を定めて土地利用の整序を行う必要があるか否かを判断すべきである。

⑥ 法第5条の2第1項の「将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる」とは、将来都市計画区域として指定することを予定しているものではなく、また、都市計画区域の指定の要件、手続きを緩和するものではないことから、都市計画区域の拡大につながるものではない。

⑦ 港湾法第37条、第38条の2、第39条等の関係規定、海岸法第8条、第37条の5等の関係規定及び公有水面埋立法第29条等による土地利用に係る規制（以下「港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制」という。）が行われている地域については、準都市計画区域を定める必要がある状況は発生しないものと考えられる。

⑧ 準都市計画区域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について準都市計画区域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

(2) 準都市計画区域の形状等

① 次に掲げる土地の区域については、その他の法令による土地利用規制の内容に鑑みて、準都市計画区域には含めるべきではない。

1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）

2) 森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条若

において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」という。）

2) 自然公園法第17条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域

3) 自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域については、準都市計画区域に含めないことが望ましい。

1) 森林（ただし、森林の区域で技術的に除外することが困難な屋敷林等の宅地に介在するものは、準都市計画区域に例外的に含まれうる。）

2) 工場立地法による土地利用に係る規制が行われている土地の区域

③ 準都市計画区域の指定は、上記を踏まえつつ、都市計画区域外において、モータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用による環境の悪化や土地利用の混乱等を未然に防止し、広域の観点から土地利用の整序と環境の保全を図るため、自然的及び社会的条件、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、必要な広がり及び形状で指定すべきである。この場合、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まって、大規模集客施設等の立地を抑制する観点から、農用地区域内等に存する農地と準都市計画区域を重複して指定することは差し支えない。

④ 準都市計画区域と農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項の農業振興地域（以下「農業振興地域」という。）とが重複する場合、準都市計画区域が指定されたことをもって当該区域に係

しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区及び保安林整備臨時措置法第2条第1項に規定する保安林整備計画において保安林の指定が計画された森林の区域（以下「保安林等」という。）

3) 自然公園法第17条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域

4) 自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区

② ①のほか、次に掲げるような土地の区域については、準都市計画区域に含めないことが望ましい。なお、この場合において、農地及び採草放牧地の区域で準都市計画区域に例外的に含まれうるものは、市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内にあるもののみであり、森林の区域で準都市計画区域に例外的に含まれうるものは、宅地に介在するもののみとするべきである。

1) 農地及び採草放牧地

2) 森林

3) 工場立地法による土地利用に係る規制が行われている土地の区域

③ 準都市計画区域と農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項の農業振興地域（以下「農業振興地域」という。）とが重複することも考えられ、準都市計画区域が指定されたことをもって当

る農業振興地域の変更は必要ない。

(3) 関係行政機関との調整等

① 準都市計画区域の指定にあたっては、国土利用計画法第7条の都道府県計画との調和を図ることが望ましい。その際、準都市計画区域は、同法第9条の土地利用基本計画に定める5地域との連動性はなく、準都市計画区域の指定に当たっては、都市地域等の指定状況に関わりなく区域を指定して差し支えない。なお、準都市計画区域内においても、用途地域を指定する場合には、同条の土地利用基本計画の変更が必要となる場合がある。

② 準都市計画区域に関する都市計画を決定又は変更しようとするときは、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) 準都市計画区域を指定しようとする際には、都道府県の都市計画部局は、農林漁業との健全な調和を図るため、また、将来、農地転用がされた場合に、農地としての土地利用規制がなくなることにより、容易に開発行為が行われ、土地利用の整序又は環境の保全に支障を生じるおそれがある農地が、適切に準都市計画区域に含まれているかどうか判断できるよう、さらに、都市計画法による土地利用規制と農業振興地域の整備に関する法律等による土地利用規制が相まうことで、より効果的な土地利用の整序が図れるよう、都道府県の農地転用担当部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれる場合には、同様の観点から、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局（北海道にあっては農林水産省農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局農林水産部。）との間において十分連絡調整が行われることが望ましい。

2) 準都市計画区域を指定する際に、やむを得ず森林が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、林地開発許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、都道府県の都市計画担当部局は、林務担当部局と十分調整を行うことが望ましい。また、当該区域内に、やむを得ず国有林野及び公有林野等官行造林地が

該区域に係る農業振興地域の変更は必要ない。また、準都市計画区域における用途地域の設定をもって、当該地域に係る農業振興地域を変更する必要はない。

(3) 関係行政機関との調整等

① 準都市計画区域の指定にあたっては、国土利用計画法第8条の市町村計画との調和を図ることが望ましい。

② 準都市計画区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) 準都市計画区域を指定する際に、当該区域内に農地等が含まれることとなる場合には、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、法第5条の2第2項により市町村から協議を求められた場合には、都市計画担当部局と農地転用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、当該区域内に4haを超える農地等が含まれる場合には、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局（北海道にあっては農林水産省農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局農林水産部。）との間において十分連絡調整が行われることが望ましい。

2) 準都市計画区域を指定する際に、やむを得ず森林が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、林地開発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は、林務担当部局と十分調整を行うことが望ましい。また、法第5条の2第2項により、市町村から協議を求められた場合には、

含まれることとなる場合には、都道府県の都市計画担当部局は、関係森林管理局と十分調整を行うことが望ましい。

3) 準都市計画区域を指定する際に、当該区域内における既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障が生じないように、都道府県の都市計画担当部局は土地改良事業等担当部局及び土地改良施設の管理者と十分調整を行うことが望ましい。

4) また、準都市計画区域の指定が農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないことに留意すべきである。

5) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、(1) ⑦の通り準都市計画区域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により準都市計画区域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

③ 市町村が準都市計画区域について都市計画を決定又は変更しようとする場合には、以下の事項に留意するべきである。

1) 法第13条第3項の「農林漁業の生産条件の整備」についての「配慮」には、既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障を生じさせないという観点並びに農業振興地域の整備に関する法律第4条による農業振興地域整備基本方針及び同法第8条による農業振興地域整備計画との調和の観点からの配慮が含まれると解されること。

2) 法第19条第3項の規定に基づく準都市計画区域についての市町村の都市計画の決定は、農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないこと。

3) 準都市計画区域において用途地域を指定し、又は変更する場合の関係行政機関との調整については、「IV-2-1 D 1. 用途地域(6) 関係行政機関との調整5)」に記載する非線引き都市計画区域の場合に準ずること。

都道府県都市計画担当部局は、林務担当部局と十分調整を行うことが望ましい。さらに、当該区域内に、やむを得ず国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれることとなる場合には、市町村の都市計画担当部局は、関係森林管理局と十分調整を行うことが望ましい。

3) 準都市計画区域を指定する際に、当該区域内における既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障が生じないように、市町村の都市計画担当部局は土地改良事業等担当部局及び土地改良施設の管理者と十分調整を行うことが望ましい。

4) また、準都市計画区域の指定が農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないことに留意すべきである。

5) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、(1) ⑦の通り準都市計画区域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により準都市計画区域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

③ 市町村が準都市計画区域について都市計画を決定する場合には、以下の事項に留意するべきである。

1) 法第13条第3項の「農林漁業の生産条件の整備」についての「配慮」には、既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障を生じさせないという観点からの配慮が含まれると解されること。

2) 法第19条第5項の規定に基づく市町村の都市計画の決定は、農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えるものではないこと。

(4) その他

準都市計画区域においては、地区計画は定められないことに留意すること。