

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

(IV-2-1. D. 1 用途地域) P 57 ~ 67

改 正 案	現 行
<p>D. 地域地区（法第8条関連）</p> <p>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 (略)</p> <p>(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</p> <p>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、区域区分がなされない都市計画区域でも、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づけと効果を有する。</p> <p>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。</p> <p><u>但し、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ある場合には、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。</u></p> <p>また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される地区あるいは土地については、都市的土地利用が発生する可能性が高く、この場合には、都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域、あるいは特定用途制限地域、地区計画等を指定し、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。</p>	<p>D. 地域地区（法第8条関連）</p> <p>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 (略)</p> <p>(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</p> <p>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、区域区分がなされない都市計画区域でも、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づけと効果を有する。</p> <p>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。</p> <p>一方、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される地区あるいは土地については、都市的土地利用が発生する可能性が高く、この場合には、都市における秩序ある土地利用を実現する観点から、他の規制が解除されると同時に用途地域、あるいは特定用途制限地域、地区計画等を指定し、必要な土地利用コントロールを行うことが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。</p>

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったもの限り、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

(略)

(3)～(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)～4) (略)

5) 区域区分が定められていない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、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。

さらに、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担当部局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。

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。但し、この調整に

なお、用途地域を指定した区域のうち農業上の土地利用との調整が調ったもの限り、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

(略)

(3)～(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)～4) (略)

5)

区域区分が定められていない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、当該指定又は変更に係る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、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。

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担当部局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。

なお、この調整が行われない場合には、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らないことに留意すべきである。

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)

6)～7) (略)