

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

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－２ 運用に当たっての基本的考え方</p> <p>3．都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択</p> <p>都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。</p> <p>土地利用計画は、一定の広がりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々々の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。</p> <p>都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格付けることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。</p> <p>市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。</p> <p>なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、ま</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－２ 運用に当たっての基本的考え方</p> <p>3．都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択</p> <p>都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。</p> <p>土地利用計画は、一定の広がりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々々の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。</p> <p>都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格付けることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。</p> <p>市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。</p> <p>なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、ま</p>

たは施行されて初めてその役割を果たし得るものである。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが考えられるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、従来から設けられている土地利用規制を活用するほか、新たに設けられた立地適正化計画制度を活用することも考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。

たは施行されて初めてその役割を果たし得るものである。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが考えられるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、従来から設けられている土地利用規制を活用するほか、新たに設けられた立地適正化計画制度を活用することも考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。

また、都市における様々な災害リスクを十分に把握した上で、災害の防止又は軽減を図り、都市の将来像を実現するため、都市の特性、市街地等の状況に応じた対応が必要である。

このため、災害の発生のおそれのある土地の区域については、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、適切な対策を講じ防災レベルを向上させた上で市街地の整備、開発又は保全を行う、又は新たな市街地の整備又は開発は行わないといったまちづくりに関する方針を固めた上で、具体的な方策を講じることが重要である。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的、一体的に検討されるべきである。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的、一体的に検討されるべきである。

#### 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

#### (4) 主要な都市計画の決定方針

##### ①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 4) その他の土地利用の方針

##### a 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

##### 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

#### 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

#### (4) 主要な都市計画の決定方針

##### ①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### 4) その他の土地利用の方針

##### a 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

##### 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）第8条第1項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 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針  
自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。
- d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針  
既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近接、隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

溢水、湛水、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 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針  
自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。
- d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針  
既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近接、隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

#### IV-1-3 立地適正化計画

### 3. 記載内容

#### (3) 居住誘導区域

##### ②居住誘導区域の設定

- 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
  - ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
  - イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
  - ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- 2) 都市再生法第81条第11項、都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号）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。
  - ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域

#### IV-1-3 立地適正化計画

### 3. 記載内容

#### (3) 居住誘導区域

##### ②居住誘導区域の設定

- 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。
  - ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
  - イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
  - ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
- 2) 都市再生法第81条第11項、都市再生特別措置法施行令（平成14年政令第190号）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。
  - ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域

- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 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又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）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、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第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若しくは同法第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

3) 次に掲げる区域については、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 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）

エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

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 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

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

- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 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又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）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、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第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若しくは同法第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

エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域

オ 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4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては、慎重に判断を行うことが望ましい。

ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

④居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居

3) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては、慎重に判断を行うことが望ましい。

ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ 土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項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、法令により居住の制限を課していないものの、災害の発生のおそれがある区域

エ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

オ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

④居住誘導区域内において市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居

住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったりすることが考えられる。

また、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったりすることが考えられる。

特に、居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置を検討することが望ましい。

住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったりすることが考えられる。

また、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったりすることが考えられる。

#### (4) 都市機能誘導区域

④都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策

#### (4) 都市機能誘導区域

④都市機能誘導区域内において市町村が講ずる施策

### 7. 策定に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地又は建築物等の公的不動産（以下「PRE」という。）について、「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのPREが我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはPREの活用が有効である。

具体的には、将来のまちの在り方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するPREの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたPRE全体の活用方針を示した上で、各PREについて具体的な活用方策を検討することが望ましい。

### 7. 策定に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地又は建築物等の公的不動産（以下「PRE」という。）について、「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのPREが我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはPREの活用が有効である。

具体的には、将来のまちの在り方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するPREの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたPRE全体の活用方針を示した上で、各PREについて具体的な活用方策を検討することが望ましい。

さらに、大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域の災害リスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。

加えて、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

さらに、大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが考えられるとともに、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

## IV-2 都市計画の内容

### IV-2-1 土地利用

#### II) 個別の事項

#### B. 区域区分

##### 1. 市街化区域

#### (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 令第8条第1項第2号において、原則として、市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1) 同号口の「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

2) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね10ha以上の規模の一団の農用地を指すものであること。

3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区

## IV-2 都市計画の内容

### IV-2-1 土地利用

#### II) 個別の事項

#### B. 区域区分

##### 1. 市街化区域

#### (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 令第8条第1項第2号において、原則として、市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

1) 同号口の「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」には、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）第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域が含まれるものであること。

2) 同号ハの「集団農地」とは、おおむね10ha以上の規模の一団の農用地を指すものであること。

3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区

域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第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を指すものであること。

- 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
- 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、保安林等（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。）を指すものであること。

域」とは、自然公園法第13条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第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を指すものであること。

- 4) 同号ニの「都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域」とは、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域並びに文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地を指すものであること。
- 5) 同号ニの「水源を涵養し、土地の流出を防備するため保全すべき土地の区域」は、保安林等（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。）を指すものであること。

### 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

### 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に留意すべきである。

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に配慮すべきである。

#### D. 地域地区（第8条関連）

##### 1. 用途地域

##### （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。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、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若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、必要な土地利用コントロールを行うこ

#### D. 地域地区（第8条関連）

##### 1. 用途地域

##### （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。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、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若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、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。

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

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。

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。

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。

## 9. 都市再生特別地区

### (2) 基本的な考え方

- ② また、都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上、地域の浸水被害防止のための雨水貯留施設の整備等の都市の防災機能の確保等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあつては、これを積極的に評価することも考えられる。

## 9. 都市再生特別地区

### (2) 基本的な考え方

- ② また、都市再生特別地区では、地域整備方針で示された方向に沿って土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが求められることから、容積率及び高さの最高限度、壁面の位置の制限等について、高度利用地区、特定街区等の容積率の特例制度において行われているような有効空地の確保や導入施設の内容等個別項目ごとに一定の条件を満たせば一定の容積率等の緩和を認めるといった積み上げ型の運用ではなく、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に定めることが望ましい。その際、当該都市開発事業とあわせて当該都市再生特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組（緑地の保全・創出、歴史的建造物等の保存・活用、親水空間の整備、必要な都市機能の整備・管理等の都市全体からみた都市の魅力の向上等に資する取組）を民間事業者が行う場合にあつては、これを積極的に評価することも考えられる。

なお、これらを定めるに当たっては、交通施設及び供給処理施設の

なお、これらを定めるに当たっては、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検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認するべきである。

容量や周辺地域に対する環境上の影響等を検討し、当該機能に著しく支障を来すことがないことを確認するべきである。

## 16. 風致地区

## 16. 風致地区

### 4. 風致地区における建築等の規制

### 4. 風致地区における建築等の規制

#### (5) 通知を要する行為

#### (5) 通知を要する行為

- ① 風致政令第3条第3項各号に掲げる行為は、次に掲げる行為を含むものである。
- ア 高速自動車国道若しくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和26年法律第183号）による一般自動車道を除く。）とを連絡する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。）、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為
  - イ 道路運送法による一般自動車道及び専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。）とを連絡する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為
  - ウ 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為
  - エ 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為
  - オ 独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項第1号、第2号イ若しくは第3号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務又は同法附則第4条第1項に規定する業務（これに附帯する業務を除く。）に係る行為（エに掲げるものを

- ① 風致政令第3条第3項各号に掲げる行為は、次に掲げる行為を含むものである。
- ア 高速自動車国道若しくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和26年法律第183号）による一般自動車道を除く。）とを連絡する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。）、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為
  - イ 道路運送法による一般自動車道及び専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。）とを連絡する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為
  - ウ 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為
  - エ 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為
  - オ 独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項第1号、第2号イ若しくは第3号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務又は同法附則第4条第1項に規定する業務（これに附帯する業務を除く。）に係る行為（エに掲げるものを

- 除く。)
- カ 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為
- キ 地すべり等防止法による地すべり防止工事の施行に係る行為
- ク 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為
- ケ 森林法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- コ 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- サ 森林法第5条の地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為
- シ 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- ス 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- セ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設（駅、操車場、車庫その他これらに類するもの（以下「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為
- ソ 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあっては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- タ 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- チ 海岸法による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為
- ツ 津波防災地域づくりに関する法律による津波防護施設に関する工事の施行又は津波防護施設の管理に係る行為
- テ 航路標識法（昭和24年法律第99号）による航路標識の設置又は管理に係る行為
- ト 港則法（昭和23年法律第174号）による信号所の設置又は管理に係る行為
- ト 航空法（昭和27年法律第231号）による航空保安施設で公共

- 除く。)
- カ 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為
- キ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止工事の施行に係る行為
- ク 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為
- ケ 森林法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- コ 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- サ 森林法第5条の地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為
- シ 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- ス 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- セ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設（駅、操車場、車庫その他これらに類するもの（以下「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為
- ソ 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあっては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- タ 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- チ 海岸法による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為
- ツ 航路標識法（昭和24年法律第99号）による航路標識の設置又は管理に係る行為
- テ 港則法（昭和23年法律第174号）による信号所の設置又は管理に係る行為
- ト 航空法（昭和27年法律第231号）による航空保安施設で公共

の用に供するもの又は同法第96条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為

ニ 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

ヌ 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為

ネ 港湾法第2条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設（同条第6項の規定により同条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為

ノ 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

ハ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）による認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

ヒ 放送法（昭和25年法律第132号）による基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

フ 電気事業法（昭和39年法律第170号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為

ヘ ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス工作物の設置（液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物（圧縮天然ガスに係るものは含まれない。）の設置を除く。）又は管理に係る行為

ホ 水道法（昭和32年法律第177号）による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為

マ 道路交通法（昭和35年法律第105号）による信号機の設置又は管理に係る行為

ミ 文化財保護法第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財、

の用に供するもの又は同法第96条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為

ナ 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

ニ 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為

ヌ 港湾法第2条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設（同条第6項の規定により同条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為

ネ 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

ノ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）による認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

ハ 放送法（昭和25年法律第132号）による基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

ヒ 電気事業法（昭和39年法律第170号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為

フ ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス工作物の設置（液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物（圧縮天然ガスに係るものは含まれない。）の設置を除く。）又は管理に係る行為

ヘ 水道法（昭和32年法律第177号）による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為

ホ 道路交通法（昭和35年法律第105号）による信号機の設置又は管理に係る行為

マ 文化財保護法第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財、

同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為

ム 古都保存法第5条による歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為

メ 首都圏近郊緑地保全法第4条による近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為

モ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律第4条による保全区域整備計画に基づく事業の執行に係る行為

ヤ 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為

ユ 自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

ヨ 鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条第1項に規定する鉱物の掘採に係る行為

なお、当該行為については鉱業法上鉱業権設定に際し風致を含む各種公益との調整が了していることに基づくものである。

同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為

ミ 古都保存法第5条による歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為

ム 首都圏近郊緑地保全法第4条による近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為

メ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律第4条による保全区域整備計画に基づく事業の執行に係る行為

モ 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為

ヤ 自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

ユ 鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条第1項に規定する鉱物の掘採に係る行為

なお、当該行為については鉱業法上鉱業権設定に際し風致を含む各種公益との調整が了していることに基づくものである。

## G. 地区計画

### 2. 地区計画の対象となる区域

#### (2) 地区計画の対象区域について

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区については、地区計画を定めないこと。

2) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮する

## G. 地区計画

### 2. 地区計画の対象となる区域

#### (2) 地区計画の対象区域について

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区については、地区計画を定めないこと。

2) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮する

- こと。
- 3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。
    - a 港湾計画に违背しないものとする。
    - b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。
  - 4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。
    - a 農用地区域
    - b 集落法第3条に規定する集落地域(ただし、集落法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあつては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)なお、集落地域においては、集落地区計画制度により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よう努めることが望ましい。
    - c 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地  
また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。
  - 5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。
  - 6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。  
また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとすることが望ましい。

- こと。
- 3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。
    - a 港湾計画に违背しないものとする。
    - b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。
  - 4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。
    - a 農用地区域
    - b 集落法第3条に規定する集落地域(ただし、集落法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあつては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)なお、集落地域においては、集落地区計画制度により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よう努めることが望ましい。
    - c 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地  
また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。
  - 5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。
  - 6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。  
また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとすることが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。

8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

9) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた、又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

10) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。

8) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた、又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

9) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

## H. 防災街区整備地区計画等

### 4. 集落地区計画

#### (2) 基本的な考え方

##### ① 区域の規模及び形状

1) 集落地区計画の区域は、その地域の自然的経済的社会的条件、営農条件との調和、土地利用の動向等を勘案しながら、良好な居住環

## H. 防災街区整備地区計画等

### 4. 集落地区計画

#### (2) 基本的な考え方

##### ① 区域の規模及び形状

1) 集落地区計画の区域は、その地域の自然的経済的社会的条件、営農条件との調和、土地利用の動向等を勘案しながら、良好な居住環

境の整備、無秩序な建築活動の防止、特色のある家並みの維持・保全等当該集落地区計画の策定の目的に応じて、かつ、当該集落地区計画において定められる内容をも考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。

- 2) 集落地区整備計画の区域は、これを段階的に定める場合にあっても、その各々が1以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるよう定めることが望ましい。
- 3) 集落地区計画の区域には、原則として、現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域、新規宅地の区域がある場合は当該区域及び必要に応じこれらに介在する樹林地等で密接な関連がある区域を含めるものである。

なお、これらの地区以外の地区についても、必要に応じて、位置、規模、地権者の意向等を勘案して、これらの地区と併せて集落地区計画を定めることができるものである。

また、上記の考え方により、一の集落地域において、複数の集落地区計画を定めることも考えられる。

- 4) 3)の「現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域」とは、次に掲げるa及びbの土地の区域で、当該区域内の人口密度がおおむね20人/h a以上で、住居をおおむね20戸以上含む区域（ただし、集落法第8条に基づく農用地の保全等に関する協定が締結される営農意欲が高いおおむね1 h a以上の一団の農地で、計画的な集落形成に支障を来さないものを穴抜きすることを妨げない。）である。

a 建築物の敷地その他これに類するものの間の距離がおおむね20m以内で家屋が連たんしている土地の区域

b aの土地の区域に接続する区域で、おおむね3 h a以下の整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの敷地の面積の合計が当該区域の面積の4分の1以上で家屋が連たんしている土地の区域

- 5) 3)の「新規宅地の区域」とは、次に掲げるa及びbの区域である。

a 優先的かつ計画的に宅地化を進めるべき土地の区域

4)、5) b若しくは6)の区域によって又はこれらの区域と地形・地物若しくは公共施設（整備されるものを含む。）によって周長のおおむね4分の3以上を囲まれ、既成集落の土地の区域等と一体

境の整備、無秩序な建築活動の防止、特色のある家並みの維持・保全等当該集落地区計画の策定の目的に応じて、かつ、当該集落地区計画において定められる内容をも考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。

- 2) 集落地区整備計画の区域は、これを段階的に定める場合にあっても、その各々が1以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるよう定めることが望ましい。
- 3) 集落地区計画の区域には、原則として、現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域、新規宅地の区域がある場合は当該区域及び必要に応じこれらに介在する樹林地等で密接な関連がある区域を含めるものである。

なお、これらの地区以外の地区についても、必要に応じて、位置、規模、地権者の意向等を勘案して、これらの地区と併せて集落地区計画を定めることができるものである。

また、上記の考え方により、一の集落地域において、複数の集落地区計画を定めることも考えられる。

- 4) 3)の「現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の土地の区域」とは、次に掲げるa及びbの土地の区域で、当該区域内の人口密度がおおむね20人/h a以上で、住居をおおむね20戸以上含む区域（ただし、集落法第8条に基づく農用地の保全等に関する協定が締結される営農意欲が高いおおむね1 h a以上の一団の農地で、計画的な集落形成に支障を来さないものを穴抜きすることを妨げない。）である。

a 建築物の敷地その他これに類するものの間の距離がおおむね20m以内で家屋が連たんしている土地の区域

b aの土地の区域に接続する区域で、おおむね3 h a以下の整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの敷地の面積の合計が当該区域の面積の4分の1以上で家屋が連たんしている土地の区域

- 5) 3)の「新規宅地の区域」とは、次に掲げるa及びbの区域である。

a 優先的かつ計画的に宅地化を進めるべき土地の区域

4)、5) b若しくは6)の区域によって又はこれらの区域と地形・地物若しくは公共施設（整備されるものを含む。）によって周長のおおむね4分の3以上を囲まれ、既成集落の土地の区域等と一体

的かつ効率的に宅地化を進めることが望ましいと認められるおおむね1ha未満の農地等

b 計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域  
農業等と調整を図りながら位置を選定し、土地区画整理事業等を通じて計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域

- 6) 3)の「介在する樹林地等」とは、4)、5)の区域と一体的に存し、又は4)、5)の区域に隣接し、保全等を図る必要がある樹林地等の土地の区域が考えられる。
- 7) 3)の「これらの地区以外の地区」とは、4)以外の既存宅地等で、例えば5)の区域に接続することとなる家屋が連たんする土地の区域、比較的まとまりのあるいわゆる飛び住宅地、非住居系宅地等が考えられる。
- 8) 集落地区計画を定める新規宅地の区域は、おおむね10年を見通し、集落の自然的社会的経済的諸条件、土地利用の動向等を踏まえて、集落内居住世帯に関連した世帯分離等のために必要な宅地面積、集落の振興のために必要な教養、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設、集落定住型住宅等の立地に必要な宅地面積等を的確に把握し、周辺の市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がないよう留意するとともに、営農条件との調和、公共施設の整備状況・整備計画とのバランス、既存の地域的連帯感の保持等にも配慮しつつ、これらの観点に沿って基本方針に定められた当該集落地域に係る新規宅地の面積の最高限度を上回らない面積とし、いたずらに広く定めることがないようにすべきである。
- 9) 新規宅地の面積の最高限度は、既成集落の土地の区域内に存する農地等の宅地化の動向を考慮しつつ、次のa及びbに従って設定することが望ましい。
  - a 次に掲げる必要な宅地面積等を勘案して設定すること。
    - ア 集落地域内の居住世帯に関連した世帯分類、人口の自然増及び居住水準の改善のための新・増改築に必要な宅地面積
    - イ 集落地域の振興のために想定した人口の社会増を受け入れる定住型住宅等の立地に必要な宅地面積
    - ウ 集落地域の振興に必要な買物、医療、教育、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設等を必要とする場合の計画宅地面積
    - エ 集落地域の振興に資する無公害工場、サービス施設等を必要

的かつ効率的に宅地化を進めることが望ましいと認められるおおむね1ha未満の農地等

b 計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域  
農業等と調整を図りながら位置を選定し、土地区画整理事業等を通じて計画的に宅地化を進めるまとまりのある一団の土地の区域

- 6) 3)の「介在する樹林地等」とは、4)、5)の区域と一体的に存し、又は4)、5)の区域に隣接し、保全等を図る必要がある樹林地等の土地の区域が考えられる。
- 7) 3)の「これらの地区以外の地区」とは、4)以外の既存宅地等で、例えば5)の区域に接続することとなる家屋が連たんする土地の区域、比較的まとまりのあるいわゆる飛び住宅地、非住居系宅地等が考えられる。
- 8) 集落地区計画を定める新規宅地の区域は、おおむね10年を見通し、集落の自然的社会的経済的諸条件、土地利用の動向等を踏まえて、集落内居住世帯に関連した世帯分離等のために必要な宅地面積、集落の振興のために必要な教養、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設、集落定住型住宅等の立地に必要な宅地面積等を的確に把握し、周辺の市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がないよう留意するとともに、営農条件との調和、公共施設の整備状況・整備計画とのバランス、既存の地域的連帯感の保持等にも配慮しつつ、これらの観点に沿って基本方針に定められた当該集落地域に係る新規宅地の面積の最高限度を上回らない面積とし、いたずらに広く定めることがないようにすべきである。
- 9) 新規宅地の面積の最高限度は、既成集落の土地の区域内に存する農地等の宅地化の動向を考慮しつつ、次のa及びbに従って設定することが望ましい。
  - a 次に掲げる必要な宅地面積等を勘案して設定すること。
    - ア 集落地域内の居住世帯に関連した世帯分類、人口の自然増及び居住水準の改善のための新・増改築に必要な宅地面積
    - イ 集落地域の振興のために想定した人口の社会増を受け入れる定住型住宅等の立地に必要な宅地面積
    - ウ 集落地域の振興に必要な買物、医療、教育、文化、レクリエーション等に係る生活利便施設等を必要とする場合の計画宅地面積
    - エ 集落地域の振興に資する無公害工場、サービス施設等を必要

とする場合の計画宅地面積

b 次に掲げる事項等に留意して設定するとともに、原則としておおむね既成集落の土地の区域の面積の範囲内で設定すること。

ア 集落地域の既存の公益的施設、公共施設等の有効活用の見地等から、これらの施設の整備状況（整備予定を含む。）とバランスが保たれるものであること

イ 既存の地域社会を保持し得る新規人口に見合う範囲内であること。

ウ 市街化区域における市街化の状況等から見て、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないものであること。

10) 集落地区整備計画の対象とする森林は、集落及び農用地に介在する森林に限られるものとするべきである。

11) 集落地区計画の区域と集落地区整備計画の区域は、地域住民の合意が得られない等特別の事情がある場合を除き、基本的には同一の区域とすべきである。

12) 集落地区計画の区域の設定に当たっては、地域的連帯感の保持に配慮しつつ、地権者間の公平性を確保するため、地権者間の利害調整を図ることに努めることが望ましい。

13) その他集落地区計画の区域を定めるに当たっては、次の諸点に留意すべきである。

a 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは極力重複させないようにすること等により、環境の保全に留意すること。

b 集落地区計画の区域には、次の土地を含めないこと。

ア 農用地区域

イ 集落法第8条第2項第1号に定める協定の対象となる農用地の区域

ウ 国有林野及び公有林野等官行造林地区

c 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する工業等導入地区を含めないことが望ましいが、同法第5条の実施計画と調和が図られるのであれば、これを含めることも考えられる。

d 工場用地にあつては、既に工場が立地している用地、工場の立地が決まっている用地又は地域に密着した工場の受け皿としての用地等があつて、2 h a 未満（集落地区計画を定める土地の区域

とする場合の計画宅地面積

b 次に掲げる事項等に留意して設定するとともに、原則としておおむね既成集落の土地の区域の面積の範囲内で設定すること。

ア 集落地域の既存の公益的施設、公共施設等の有効活用の見地等から、これらの施設の整備状況（整備予定を含む。）とバランスが保たれるものであること

イ 既存の地域社会を保持し得る新規人口に見合う範囲内であること。

ウ 市街化区域における市街化の状況等から見て、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないものであること。

10) 集落地区整備計画の対象とする森林は、集落及び農用地に介在する森林に限られるものとするべきである。

11) 集落地区計画の区域と集落地区整備計画の区域は、地域住民の合意が得られない等特別の事情がある場合を除き、基本的には同一の区域とすべきである。

12) 集落地区計画の区域の設定に当たっては、地域的連帯感の保持に配慮しつつ、地権者間の公平性を確保するため、地権者間の利害調整を図ることに努めることが望ましい。

13) その他集落地区計画の区域を定めるに当たっては、次の諸点に留意すべきである。

a 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすること等により、環境の保全に留意すること。

b 集落地区計画の区域には、次の土地を含めないこと。

ア 農用地区域

イ 集落法第8条第2項第1号に定める協定の対象となる農用地の区域

ウ 国有林野及び公有林野等官行造林地区

c 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する工業等導入地区を含めないことが望ましいが、同法第5条の実施計画と調和が図られるのであれば、これを含めることも考えられる。

d 工場用地にあつては、既に工場が立地している用地、工場の立地が決まっている用地又は地域に密着した工場の受け皿としての用地等があつて、2 h a 未満（集落地区計画を定める土地の区域

が、農村地域工業等導入促進法第2条の農村地域以外の地域で、かつ、当該区域が属する市町村において当該区域以外の市街化調整区域に工業団地が存しない場合においては、5ha未満)の用地のみ含まれるものとする。

- e 原則として漁港区域を含めないこと。
- f 原則として保安林等を含めないこととし、含める場合にあっては、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。
- g 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区には、集落地区計画を原則として定めないこと、仮に同地域で策定する場合は、同法第4条第1項に規定する工場立地に関する準則と調和が保たれるよう十分に配慮すること。
- h 原則として防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これに類する施設)が存する地区を含めないこととする。

なお、やむを得ず防衛施設の一部が集落地区計画の区域に含まれる場合でも防衛施設の機能に支障を及ぼすことのないようにするものとする。

- i 新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画を定める土地の区域には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

- j 新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画を定める土地の区域には、原則として、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含めないこと。やむを得ず含める場合には、集落地区計画の整備及び保全の方針に、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のための保全の措置等について定めること。

が、農村地域工業等導入促進法第2条の農村地域以外の地域で、かつ、当該区域が属する市町村において当該区域以外の市街化調整区域に工業団地が存しない場合においては、5ha未満)の用地のみ含まれるものとする。

- e 原則として漁港区域を含めないこと。
- f 原則として保安林等を含めないこととし、含める場合にあっては、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。
- g 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区には、集落地区計画を原則として定めないこと、仮に同地域で策定する場合は、同法第4条第1項に規定する工場立地に関する準則と調和が保たれるよう十分に配慮すること。
- h 原則として防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これに類する施設)が存する地区を含めないこととする。

なお、やむを得ず防衛施設の一部が集落地区計画の区域に含まれる場合でも防衛施設の機能に支障を及ぼすことのないようにするものとする。

- i 原則として新たに宅地化を図るべき土地の区域として集落地区計画を定める土地の区域には、溢水、湛水等による災害発生のおそれのある土地の区域及び水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域を含めないこと。やむを得ず含める場合には、集落地区計画の整備及び保全の方針に、溢水、湛水等による災害発生の防止、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のための保全の措置等について定めること。