

**「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」の施行に伴う都市計画運用指針(改訂案)及び開発許可制度運用指針(改訂案)に対する主なご意見等の概要とそれに対する国土交通省の考え方**

ご意見	国土交通省の考え方
都市計画運用指針改訂案	
I. 運用指針策定の趣旨	
<p>第2段落において、「これまでの一貫した増加基調から減少基調へと転換すると見込まれており、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、人々の生活圏が広域化し、産業についても立地上の制約がなくなるとともに、産業構造の転換等により、工場跡地等における土地利用転換も生じている。」と記述しているが、「大規模集客施設の郊外立地により、予期せぬ箇所での交通渋滞等を惹起し、市街地環境及び公共投資計画へ、かつての「スプロール」よりも広域かつ重大な影響を与えているものがある。」との趣旨を追記されたい。</p>	<p>ご指摘の趣旨については、本年11月6日に発出済の「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について(技術的助言)」(平成18年11月6日付国都計第82号、国住街161号)において示しておりますので、改訂案のとおりとします。</p>
Ⅲ都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方	
<p>改正案に、長期に事業が着手されていない…場合を適時適切に見直しを行うことが望ましい。とあるが、長期とはあいまいすぎるので、年限提示をすべきである。また、望ましいとは、指針といえども国の姿勢を示したことはない。</p>	<p>都市計画の見直しを行うべき時期については、個々の都市計画によって様々であり、国が具体的な年数を示して画一的に行うのではなく、各地方公共団体の主体的な判断により適切に実施されることが必要と考えます。また、都市計画運用指針における「～ことが望ましい。」との表現は、制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えている場合に用いるものであり、本指針全体で統一的に用いています。</p>
<p>(P3.「2. 市町村の主体性と広域的な調整」) ○ 第2段落において、「市町村が決定主体である都市計画についても、当該都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、都道府県は、当該都市計画についての協議同意に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である」とされた。この広域調整の判断に当たっては、当該市町村及び周辺市町村の都市計画マスタープランとの整合性、中心市街地活性化の取り組みへ及ぼす影響などを総合的に評価することとし、例えば、①交通渋滞による損失、②交通事故の増加、③自然環境への悪影響、④騒音、廃棄物の発生、⑤治安の悪化、⑥無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加、⑦地域固有の価値(歴史・文化)の破壊、⑧地球環境への悪影響、等が判断基準となることを例示されたい。また、中心市街地活性化法第15条に基づく中心市街地活性化協議会が設置されている場合は、その意見を聴取することとされたい。さらに、関係市町村間の意見が一致しない場合は、調整不調として不同意とすることを例示されたい。</p>	<p>都道府県知事による同意協議は、法律上、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うこととされており、同意の基準等については、各都道府県において適切に定められると考えております。 また、関係市町村から聴取した意見を踏まえて、同意を行うかどうかは都道府県知事において判断がなされるものと考えています。 なお、都市計画の決定等に当たっては、都市計画の案について公告・縦覧を行い、関係市町村の住民及び利害関係人は当該案に対して意見書を提出できることとされていることから、都道府県知事の同意協議に当たって、特定の者への意見聴取を義務付ける必要はないと考えます。</p>
<p>2. 市町村の主体性と広域的な調整 (前略) なお、市町村が決定主体である…(中略)… 他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である。また、地方分権推進の観点から同意を行う上での判断基準を定め、これを公表することが必要である。などとすべきである。</p>	<p>地方自治法第250条の2において、都道府県は同意の判断のために必要とされる基準を定め、かつ、行政上特別の支障があるときを除き、これを公表しなければならないこととされております。</p>
<p>Ⅲ. 都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方 2ページの上から18行目部分について、『…できる限り尊重される必要があるが、併せて…』を『…できる限り尊重される必要があるとともに、併せて…行うことも必要である』に、3ページの『2. 市町村の主体性と広域的な調整』の段落の上から13行目部分について、『…認められる場合等必要な場合には、…』を『…認められる場合等、真に必要な場合には、…』に変更すべきである。</p>	<p>前半については、ご指摘を踏まえ、「…あるとともに、併せて…行うことが必要である」に修正いたします。後半については、他の箇所との表現の統一を図るため、改訂案の通りとします。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>Ⅲ-3-1. 区域区分制度の適切な運用</p> <p>① この文章の中段以降の「…この場合において、従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、…必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。」の文は、新たに(区域区分の新規適用について)として項目を設定し、特に非線引き都市計画区域における用途白地地域のうち、既存集落等がある程度市街地を形成している地域の取り扱いとして、市街化区域とする場合の考え方や、市街化調整区域とする場合の考え方について、詳細に記述すべきである。</p>	<p>当該部分は、市町村合併を契機として区域区分の見直しを行う場合があるため、その際の考え方を明らかにしたものです。</p> <p>非線引き都市計画区域において新たに区域区分を行うにあたっての考え方については、Ⅲ-3-1 区域区分制度の適切な運用、(区域区分の考え方)に記述しています。また、市街化区域、市街化調整区域の基本的な考え方等については、Ⅳ-2-1 土地利用、B 区域区分(法第7条関係)に記述しており、既存集落等を市街化区域とするか、市街化調整区域とするかについては、都道府県が当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、適切に判断すべきものと考えています。</p>
<p>Ⅲ-3-1. 区域区分制度の適切な運用</p> <p>② また、最後の「…すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。」の文章中、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域が、どの地域を指しているのかが明確でない。また地区計画も、何を目的にどのような内容を想定しているのか、具体的な例示をすべきである。</p>	<p>当該部分は、従来区域区分を行っていない地域のうち、用途地域を指定している区域で、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準(都市計画法施行令第8条第1項第1号)に適合しない地域の記述であり、また、地区計画の目的や具体的な内容は、Ⅳ-2-1 G 地区計画 1. (1)基本的な考え方について、または、(4)地区計画制度活用の例について、に記述しています。</p>
<p>Ⅲ-3-1. 区域区分制度の適切な運用</p> <p>③ 新たに区域区分制度が適用された場合、市街化調整区域となると区域では、法34条により地区計画の決定や条例の制定等により開発が許可されるが、地域住民には制度が複雑で理解しづらく、やはり市街化調整区域と言うことでの抵抗が残ることから、市街化区域に指定できる区域の要件を緩和する(たとえば、旧市町村役場や小中高校がある地域の中心地区などを人口フレーム方式以外の考え方で市街化区域に指定できる等)ことも検討し、その結果を国の考えとして運用指針に示すべきである。</p>	<p>住民に抵抗があるという理由で、市街化区域の指定要件を緩和することは考えていません。</p> <p>「地域住民には制度が複雑で理解しづらい」とのご指摘には、広報等を活用して都市計画法に関する周知・啓発に努めてまいりたいと考えています。また、地方公共団体においても、都市計画法に関する地域住民への周知・啓発に努めるとともに、住民等から相談がなされたときには、十分な理解が得られるよう適切に対応することが望ましいと考えています。</p>
<p>(P9.「3. 市街地の外における都市的土地利用への対応」)</p> <p>現行の「一方、流通・サービスの分野では、モータリゼーションの進展に伴い大規模小売店舗が郊外部に進出し中心市街地の疲弊の一因となっていることも事実である」との記述を改訂案では削除しているが、削除せず、改訂案にも記述すべきである。</p>	<p>前半の追加部分「我が国は…必要である。」において、大規模な集客施設等の郊外立地が進んだこと、今後は様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましいことを記述しており、削除部分の趣旨も含めて表現しております。</p>
<p>Ⅳ-1-1 都市計画区域</p>	
<p>Ⅳ-1-1、1(1)②</p> <p>区域区分を行っている都市計画区域を有する市町村と、区域区分を行っていない都市計画区域を有する市町村が合併した場合、当分の間、それぞれの都市計画区域をそのまま存続させることも考えられる。この場合、都市機能の無秩序な拡散等の防止の観点から、準都市計画区域や、区域区分を行っていない都市計画区域においては特定用途制限地域の活用などにより、適切に土地利用を誘導していくことを併せて検討することが望ましい。などとすべき。</p>	<p>市町村合併等にかかわらず、都市計画決定権者の判断により、都市機能の無秩序な拡散等を防止する観点から、準都市計画区域や特定用途制限地域の指定を行うことが可能であり、準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方については、Ⅳ-2-1、A、(1)に、特定用途制限地域の指定に関する基本的な考え方については、Ⅳ-2-1、D、3、(2)に記述しています。</p> <p>なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関しての考え方は、Ⅲ-3、1. 区域区分制度の適切な運用、(区域区分の廃止について)に記述しているとおりです。</p>
<p>Ⅳ-2-1A 準都市計画区域</p>	
<p>都市計画運用指針Ⅳ-2-1A(1)準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>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については、都市計画区域の指定できる範囲を縮小するものであり、自然公園など積極的に区域に入れることによって開発を抑制すべきである。</p>	<p>自然公園法による国立公園等の特別地域等は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ことから、準都市計画区域に含めるべきではないと考えています。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>準都市計画区域の指定にあたって、自然公園法における公園区域との関連について記述されているが、複数にわたり記述されており、文意の強弱も異なっているため(～望ましい～べきである等)統一すべきである。PDF2ページ目の記述は削除すべき。</p> <p>IV-2-1.A 準都市計画区域 【PDF 2ページ目】下線部</p> <p>③ しかしながら、例えば、以下のような区域については、<u>原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。</u></p> <p>・&lt;略&gt;</p> <p>・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)</p> <p>【PDF 3ページ目】下線部</p> <p>⑦ <u>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。</u></p> <p>【PDF 3～4ページ目】下線部</p> <p>(2) 準都市計画区域の指定のあり方</p> <p>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、<u>準都市計画区域には含めるべきではない。</u></p> <p>1)&lt;略&gt;</p> <p>2) <u>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</u>3) <u>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</u></p>	<p>ご指摘を踏まえ、以下のとおり修正します。</p> <p>IV-2-1、A、準都市計画区域、(1)</p> <p>③しかしながら、例えば、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)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。</p> <p>また、例えば、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)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。)、自然公園法(昭和32年法律第161号)による国立公園の特別地域等)については、準都市計画区域に含めるべきではない。</p> <p>これにより以下のとおり整理されます。</p> <p>・準都市計画区域に含めるべきではない区域: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、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</p> <p>・都市計画決定権者が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区域: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</p>
<p>準都市計画区域の指定にあたって、森林法における保安林等との関連について記述されているが、複数にわたり記述されており、文意の強弱も異なっており、(～望ましい～べきである等)またPDF2ページ目では、屋敷林等は準都市計画に含めないことが望ましい区域から除外されていると読み、後段の記述と齟齬が生ずるため、PDF2ページ目の記述は削除すべき。</p> <p>IV-2-1.A 準都市計画区域 【PDF 2ページ目】下線部</p> <p>③ しかしながら、例えば、以下のような区域については、<u>原則として準都市計画区域に含めないことが望ましい。</u></p> <p>・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)</p> <p>【PDF 3-4ページ目】下線部</p> <p>(2) 準都市計画区域の指定のあり方</p> <p>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、<u>準都市計画区域には含めるべきではない。</u></p> <p>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おいて保安林の指定が計画されている土地の区しくは第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)</p> <p>&lt;以下略&gt;</p> <p>【PDF 4ページ目】下線部</p> <p>② ①のほか、次に掲げるような土地の区域については、<u>準都市計画区域に含めないことが望ましい。</u></p> <p>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る)</p>	<p>ご指摘を踏まえ、以下のとおり修正します。</p> <p>IV-2-1、A、準都市計画区域、(1)</p> <p>③しかしながら、例えば、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)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。</p> <p>また、例えば、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)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。)、自然公園法(昭和32年法律第161号)による国立公園の特別地域等)については、準都市計画区域に含めるべきではない。</p> <p>これにより以下のとおり整理されます。</p> <p>・準都市計画区域に含めるべきではない区域:保安林等</p> <p>・準都市計画区域に含めないことが望ましい区域: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る。)</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>IV—2—1、D. 3 特定用途制限地域</p> <p>特定用途制限地域は、…(中略)…例えば、建築基準法の規制が及ばない床面積が1万㎡以下であっても多数人集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させる建築物集客施設…(中略)…必要がある場合に定めることができる。などとすべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ以下のとおり修正します。</p> <p>例えば、建築基準法第48条第13項による立地制限が適用されない床面積1万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの…</p>
<p>IV. 地区計画</p> <p>IV—2—1、G、2(2)①1a(以下単に「a」という。)では市街化調整区域及び非線引き白地地域の地区計画の対象地域として、20ha以上又は産業の振興等に著しく寄与する5ha以上の開発行為等を掲げているが、この記述とIV—2—1、G、1(1)③(以下単に「③」という。)の「…(前略)…市街化調整区域において地区計画を定める場合にあっては市街化を抑制すべき区域である」という市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。」という表現との整合が取れていないと考えられる。少なくとも、市街化調整区域において20ha以上という規模は、③の主旨を超えていると考えられる。また、③には非線引き白地地域の考え方が示されるべきである。更にaには5ha未満の規模の地区計画の考え方が示されるべきである。</p> <p>都市計画法の改正の目的は、都市の拡大を抑制し、よりコンパクトな市街地の形成を図ることにあると考えていますが、地区計画を活用することにより、市街化調整区域内でも容易に開発が可能と考えられる。そこで、調整区域内での地区計画については、①マスタープランの位置づけを明確にすること。②各市町村において、調整区域内における地区計画の指定基準の策定を義務化すること。など安易に、地区計画制度を使った開発行為を助長させない仕組みづくりを運用方針の中に明示すべきである。</p>	<p>市街化区域と市街化調整区域との区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として定められるものであることから、一定規模以上の開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみ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は、市街化調整区域の趣旨に反するものではなく、表現に矛盾はないと考えています。</p> <p>なお、非線引き都市計画区域の用途地域の定めのない地域に定められる地区計画については、③の前半で記述しており、5ha以下の地区計画については、b以降で記述しています。</p> <p>今回の法改正の趣旨は、大規模開発に際しては、地域でその是非をよく判断できるように、住民参加と都道府県による広域的な判断を要する地区計画制度を活用することとしたものであり、一律に大規模開発を否定しているものではありません。このため、都市計画手続を経て、地域の判断を反映した適切な立地が確保されるものと考えております。</p> <p>なお、地区計画は市町村が定める都市計画であり、都市計画法上市町村マスタープラン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ぬと規定されているため、都市計画運用指針に記述することは考えていません。</p> <p>また、地区計画に関する都市計画を定めるにあたっての基本的な考え方については、IV—2—1、G、1、(1)に記述しています。なお、地区計画の指定基準を策定するか否かについては、都市計画決定権者である市町村が適切に判断すべきと考えています。</p>
<p>その他</p> <p>今回のまちづくり三法見直しにより、中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の総理大臣認定を申請する場合の、準工業地域における特別用途地区指定の考え方を示すべき。また、併せて、単に準工業地域の特別用途地区に限らず、上記基本計画の認定を申請する上で、市町村マスタープラン等で明確にすべきまちづくりの方向性等に関する考え方も示すべきである。</p> <p>平成18年8月29日でパブリックコメントを実施した「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について(技術的助言)(案)」記述のうち、改正後の運用に影響のありそうな記述は、積極的に引用していただきたい。</p>	<p>当該内容については、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」(平成18年9月8日閣議決定)及び「中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル」(平成18年9月26日中心市街地活性化本部策定)において示しています。</p> <p>今回の都市計画運用指針の改訂は、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について(技術的助言)」の内容を踏まえて行っております。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
開発許可制度運用指針改訂案	
I. 総論	
<p>今回の追加記述分では、「～現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に～」と記述され、現行の「モータリゼーションの進展等により」が削除されている。これは、現在の社会におけるモータリゼーションが進展しきったという理解なのか。なお、「都市計画運用指針」は、「モータリゼーションの進展」と記述されている。</p>	<p>ご指摘の箇所は全体の文脈にそって記述されているものであり、ご指摘のような趣旨はありません。なお、趣旨は「都市計画運用指針」と同様です。</p>
<p>I-3 改正案では「法第34条の趣旨に照らしながら」との記述が追加されたが、法第34条の趣旨とは何か、その時の社会情勢の変化によって変動すると考えられるため明記していただきたい。</p>	<p>「法第34条の趣旨」はI-3の第1段落及び第2段落に記述してあります。</p>
<p>I-5 許可不要の開発行為 公益上必要な建築物について、例えば改正法第29条第1項第3号で規定する「開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないもの」などについては、「無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがない」ことから許可不要となるものであるが、このことについて、以下の事項を勧案するよう要件として追記するべきである。 ・公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為は、法第33条に規定する基準に適合することが望ましいこと。</p>	<p>開発許可を行う都道府県知事等に対する運用指針であることから、ご指摘の記述は適切ではないと考えます。</p>
II. 一般的事項	
<p>(P2. 「II-3開発審査会」) ○ 地域事情に応じたまちづくりを推進するため、開発審査会を設置する政令市、中核市、特例市においては、中心市街地活性化法第15条に基づく中心市街地活性化協議会が設置されている場合は、その代表者を構成員に追加するよう例示すべきである。</p>	<p>開発審査会の構成員は、法律、経済、都市計画に関する経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから都道府県知事等が任命する者であり、中心市街地活性化協議会の代表者をその構成員とすることもできますが、具体的には、都道府県知事等において適切に判断されるものと考えます。</p>
<p>II-4の表現は、行政手続法11条に抵触するおそれのあり、記述全体を再検証すべきである。</p>	<p>行政手続法第11条は、合理的理由なく処分を遅延させないという趣旨であり、開発許可及び農地転用許可に係る処分当たって必要な連絡・調整を速やかに行うべきことが本条の規定に抵触しているとは考えていません。</p>
III. 個別的事項	
<p>III-1-2 改正案の「再開発型開発行為」は「開発許可制度の規制を及ぼす必要がない場合もある」と記述されているので、法29条1項12号の軽易な行為該当として政令追加するか、法29条1項に追加すべきと考える。</p>	<p>土地区画整理事業等が施行された区域における二次的な造成工事であっても、土地の区画形質の変更があれば開発行為に該当し、許可を要することになるため、ご提案のような記述を追加することはできません。</p>
<p>III-1-2-⑤ 既成市街地等における開発行為について 土地区画整理事業等の計画的な開発がなされた区域において、二次的な造成工事(切土、盛土等が生じる)が伴う場合であっても開発許可の対象外とすることができるような記述すべきである。</p>	
<p>改正案III-6-2(1)、(2)では、法34条1号の要件である「主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者」を各予定建築物別に4つの表現が用いられているが、同じ法文から区域の捉え方が4種類に変化するとは考えられないので、表現を統一すべきである。 また、同(2)の記述で「本号に該当する公共公益施設として、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され」と記述されているが、政令で定められる生活関連公共公益施設も該当するとの誤解を招きかねないので記述を改めるべきである。 さらに、法34条1号で認められる「病院」の記述が一切ない。どのような病院が本号該当と想定されるのか明記すべきである。 そして、入所系社会福祉施設は、「主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者」の為の施設であり続けることを都市計画法で制限・規制することが困難であると考えるので法34条1号からは削除すべきである。</p>	<p>①ご指摘の箇所については、それぞれの場合における本号の解釈を記載しているものであり、統一すべき性質のものではないと考えます。 ②III-6-2は法第34条第1号に関する記述であることから、政令第21条に規定する許可不要となる公益上必要な建築物を対象としていないことは明らかであると考えます。 ③医療施設のうち病院については、通常、「主として周辺の居住者が利用する」という要件に該当しないと考えられることから、例示していません。 ④「入所系施設である社会福祉施設」については、開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族等が入所するための施設であるか否かにより、「主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する」施設であるか否かを判断することができ、また、このようなものであれば、法第34条第1号の基準に該当していることが明らかであるため、例示するものです。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>Ⅲ-6-2 法第34条第1号の公共公益施設の例示中にある「主として開発区域の周辺居住者・・・あるいは主として当該開発区域の周辺の地域に居住・・・」とは、隣接の市街化区域をも含めると解釈して良いかを示すべきである。</p>	<p>Ⅲ-6-2(1)で述べているとおりです。</p>
<p>Ⅲ-6-9(2)で追加された「対象とされる～必要であり」の記述は、法34条8号の4の要件であり、(1)、(2)共に本来備えているべき要件なので、(2)に記述すべき内容ではなく、(1)の頭書、若しくは(1)の前の総論部分に記述すべきである。</p>	<p>追加部分については、条例制定に当たり、十分配慮することが望ましい内容であり、お示した案で問題ないと考えます。</p>
<p>Ⅲ-6-9 第12号関係 (1) 開発審査会で包括承認等の取扱いを行なっている開発行為については、積極的に条例の対象とすることが望ましい。条例化していない都道府県が多いが、法の趣旨を考慮し早急に是正すべきである。</p>	<p>具体的に条例を制定するか否かは、各地方公共団体の判断であると考えます。</p>
<p>Ⅲ-6-9 第12号関係 (2) 定型的名目であれば条例化することも可能である。区域内に存する市町村の意向に十分配慮すべきである。</p>	<p>法第34条第12号の趣旨は、開発審査会の審査基準のうち定型的名目を条例化するものであるため、審査基準として定められていないものを条例化するためには、開発審査会の承諾を受けることが望ましいと考えます。</p>
<p>法第34条8号の4(新12号)や10号口(新14号)の要件である「市街化を促進するおそれがない」とは、どのような状況をいうのか明記すべきである。</p>	<p>「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」については、I. 総論「I-3 市街化調整区域における開発許可のあり方」に記載されているとおりです。</p>
<p>Ⅲ-7-1では、法34条10号口(新14号)に該当するとして、通常原則として許可して差し支えないと考えられるものが例示されているが、10号口の二要件、「開発区域周辺の市街化を促進するおそれなく」、「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」に該当するとして根拠・理論的説明を追加すべきである。</p>	<p>都市計画法制定時からの運用等を踏まえると、通常は「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」に該当すると考えられます。</p>
<p>Ⅲ-7-1法第34条第14号等の運用 (17) 社会福祉施設 この運用に際して、「①から③に該当すること」との規定がありますが、急速な高齢化社会状況に鑑み、原則、市街化を抑制する市街化調整区域であっても、自治体によっては市街化調整区域の土地の状況等を踏まえ①から③に該当しない場合であっても社会福祉施設を許可することが必要な場合も想定されます。ついては、①から③の規定に加え、各自治体の状況によって判断を委ねる方法が追加できないか検討すべきである。</p>	<p>お示した案は、関係省庁との協議の上で記載したものです。</p>
<p>Ⅲ-7-1 社会福祉施設、医療施設および学校関係の施設について、法第34条第14号の該当条件の根拠は、それぞれの関係部局と調整された結果出されたものあるのか。(記述されている該当条件以外についても余地を残すべきである。)</p>	
<p>Ⅲ-7-1(5) (5)「開発許可案件等事業所従業員用住宅」の記述を再考すべきである。</p>	<p>ご指摘の箇所は、従前のⅢ-7-1(18)と統合して記述しているものであり、矛盾するものではありません。なお、市街化調整区域において工場等が立地する場合、これらの建築物も合わせて必要になることから、当該記述を削除する必要はないと考えます。</p>
<p>Ⅲ-7-1法第34条第14号等の運用 1 定義の補足 法第34条第14号に記述されている、「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」の解釈を運用指針に記述すべきである。</p>	<p>「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」については、I. 総論「I-3 市街化調整区域における開発許可のあり方」を参照して下さい。</p>

ご意見	国土交通省の考え方
<p>Ⅲ-13 法第42条関係            法第29条第1項第2号に規定する建築物は、許可基準から削除すべきではない。            ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合</p>	<p>ご意見のとおり、以下のように修正致します。            「①許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合」</p>
<p>Ⅲ-14 法第43条関係の記載内容については賛成であるが、法第43条第3項の協議の考え方について記載すべきである。</p>	<p>ご意見のとおり、以下の一文を追加致します。            「本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。」</p>
<p>その他</p>	
<p>33条1号の用途の適合で大規模集客施設の1万㎡の捉え方について言及すべきである。            たとえば、開発行為で作成した公道(幅員6m)で敷地を分断し、1万㎡以下の集客施設を分断された敷地に分けて建築する場合、2つの建築物の合計の床面積により規制されるものなのかを明確すべきである。</p>	<p>法第33条第1項第1号に該当するか否かについては、建築基準法による用途の制限を受けることとなる。このため、必要に応じ、建築確認部局と調整の上で判断されることとなると考えます。</p>
<p>市街化調整区域における採石業の採取跡地の有効利用に支障が生じないよう「開発許可制度運用指針」(改訂版)について配慮をすべきである。</p>	<p>採石業の採取跡地における開発行為等個別の開発行為については、お示した案を踏まえて各開発許可権者が個別に判断していくものとするため、特段の記述の追加は考えていません。</p>
<p>市街化調整区域内の採石業者との十分な調整をすべきである。</p>	