

## 都市計画運用指針（新旧対照表）

改 正（令和 5 年 12 月 28 日）	現 行
<p>I. ～ II.（略）</p> <p><b>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</b></p> <p><b>III-1 都市計画の意義</b></p> <p>（中略）</p> <p>具体的には、都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである。また、特に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、<u>立地適正化計画に定められた住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針</u>は法18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであるが、</p>	<p>I. ～ II.（略）</p> <p><b>III. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</b></p> <p><b>III-1 都市計画の意義</b></p> <p>（中略）</p> <p>具体的には、都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである。また、特に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は法18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、立地適正化計画を初めとする誘導策と都市計画法に基づく土地利</p>

あり、今後は、立地適正化計画を初めとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用し、これまで以上に「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められる。

#### 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-1-1 (略)

###### IV-1-2 マスタープラン

###### I) (略)

###### 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

###### (1) 基本的考え方

###### ①～⑦ (略)

⑧ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。この際、人口減少の中で、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等、

用規制や開発許可を一体的に運用し、これまで以上に「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められる。

#### 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-1-1 (略)

###### IV-1-2 マスタープラン

###### I) (略)

###### 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

###### (1) 基本的考え方

###### ①～⑦ (略)

⑧ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。この際、人口減少の中で、多様化する地域ニーズに適切に対応するためには、市街化区域だけでなく、市街化調整区域や都市計画区域外の

多様化する地域ニーズに適切に対応するためには、市街化区域だけでなく、市街化調整区域や都市計画区域外のような市街地外も含めた全体を俯瞰する観点も重要である。

また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

⑨～⑪（略）

（２）（略）

（３）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

①区域区分制度の適切な運用

（中略）

（区域区分の考え方）

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」

ような市街地外も含めた全体を俯瞰する観点も重要である。

また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

⑨～⑪（略）

（２）（略）

（３）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

①区域区分制度の適切な運用

（中略）

（区域区分の考え方）

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」

という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

#### 1) 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。一方、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させることも検討すべきである。また、災害防止等を目的にやむを得ず市街化区域から市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に産業用地を移転した結果、活用見込みのない跡地が生じた場合には、同様に市街化調整区域に編入させることを検討すべきである。これらの検討の際、市街化調整区域への編入について住民等の合意形成が困難な場合には、適切な用途地域

という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

#### 1) 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。また、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させることも検討すべきである。

への見直しや、居住調整地域の設定なども検討すべきである。

なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である（「IV-2-1 II）B. 1. 市街化区域」参照。）。

2) ~ 3) (略)

(以下略)

②~③ (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(中略)

1) ~ 3) (略)

4) その他の土地利用の方針

a ~ c (略)

なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である（「IV-2-1 II）B. 1. 市街化区域」参照。）。

2) ~ 3) 略

(以下略)

②~③ (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(中略)

1) ~ 3) (略)

4) その他の土地利用の方針

a ~ c (略)

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、インターチェンジや幹線道路周辺において工場や研究施設、物流施設といった産業の立地を図る地区、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。この際、これら地区には、a 優良な農地との健全な調和に関する方針において示された農地は含まないこととすべきである。また、やむを得ず農地を含む場合は、これら土地利用の転換にあたっては、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整するなど、周辺の土地利用との調和を図ることが望ましい。

また、秩序ある都市的土地利用を実現するため、都市計画区域全体を俯瞰した土地利用に向けて、当該地区以外の地区の市街化調整区域や非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、一定規模の施設等の設置を抑制すべきことを示す等、目指すべき土地利用の方針について示すことも考えられる。

②～④（略）

## 2. 市町村マスタープラン

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。

また、秩序ある都市的土地利用を実現するため、都市計画区域全体を俯瞰した土地利用に向けて、当該地区以外の地区の市街化調整区域や非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、一定規模の施設等の設置を抑制すべきことを示す等、目指すべき土地利用の方針について示すことも考えられる。

②～④（略）

## 2. 市町村マスタープラン

## (1) 基本的考え方

①～③ (略)

④ 市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア～イ (略)

ウ 地域別構想 (あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策)

全体構想においては、用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。なお、都市計画区域のみならず、市町村域全体を対象とした土地利用の方針を定めることも考えられる。また、準都市計画区域について、区域内における土地利用の整序又は環境の保全の考え方を明らかにすることも考えられる。

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ま

## (1) 基本的考え方

①～③ (略)

④ 市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア～イ (略)

ウ 地域別構想 (あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策)

全体構想においては、用途地域等の地域地区、都市施設、市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用、施設整備等の方針とともに、都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成、都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。なお、都市計画区域のみならず、市町村域全体を対象とした土地利用の方針を定めることも考えられる。また、準都市計画区域について、区域内における土地利用の整序又は環境の保全の考え方を明らかにすることも考えられる。

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ま

しい。

地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地、円滑な都市交通の確保、緑地空間のグリーンインフラとしての機能の評価と保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。なお、地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。

⑤～⑥（略）

（２）～（３）（略）

#### IV-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2.（略）

#### 3. 記載内容

（中略）

しい。

地域別構想においては、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間のグリーンインフラとしての機能の評価と保全・創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましい。なお、地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度等に応じて、順次、段階的に作成することも考えられる。

⑤～⑥（略）

（２）～（３）（略）

#### IV-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2.（略）

#### 3. 記載内容

（中略）



- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地への住宅又は誘導施設の移転を促進するために、防災指針に即した地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転を促進する必要があると認められる区域（居住誘導区域等権利設定等促進事業区域）を設定することが可能である。（以下略）

(1) (略)

(2) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

(以下略)

(3) ～ (14) (略)

#### 4. 作成手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

(中略)

- ・ 居住誘導区域又は都市機能誘導区域内において、溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地への住宅又は誘導施設の移転を促進するために、防災指針に即した地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転を促進する必要があると認められる区域（居住誘導区域等権利設定等促進計画）を設定することが可能である。（以下略）

(1) (略)

(2) 立地の適正化に関する基本的な方針

(以下略)

(3) ～ (14) (略)

#### 4. 作成手続

(1) (略)

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

(中略)

このような観点から、都市再生法第81条第22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。

(以下略)

#### 5. ～6. (略)

#### 7. 作成に当たって配慮すべき事項

##### 1) (略)

2) 市町村は、駐車場配置適正化区域における路外駐車場又は集約駐車施設に関する事項を立地適正化計画に記載しようとするときは都道府県公安委員会に、特に集約駐車施設に関する事項を記載しようとするときは都道府県知事（駐車場法第20条第1項若しくは第2項又は第20条の2第1項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない（都市再生法第81条第7項及び第8項）。

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。

(以下略)

#### 5. ～6. (略)

#### 7. 作成に当たって配慮すべき事項

##### 1) (略)

2) 市町村は、駐車場配置適正化区域における路外駐車場又は集約駐車施設に関する事項を立地適正化計画に記載しようとするときは都道府県公安委員会に、特に集約駐車施設に関する事項を記載しようとするときは都道府県知事（駐車場法第20条第1項若しくは第2項又は第20条の2第1項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない（都市再生法第81条第6項及び第7項）。

この際、立地適正化計画に上記の内容が記載されない場合であっても、計画実施に当たり、道路交通法第4条第1項の規定により公安委員会において交通の規制を実施又は変更することが必要となる可能性がある事業又は事務が記載される場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際には事前に都道府県公安委員会に協議するべきである。

## **IV-2 都市計画の内容**

### **IV-2-1 土地利用**

#### **I) 土地利用全般に関する事項**

##### **1. (略)**

#### **2. 市街地の外における都市的土地利用への対応**

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつ

この際、立地適正化計画に上記の内容が記載されない場合であっても、計画実施に当たり、道路交通法第4条第1項の規定により公安委員会において交通の規制を実施又は変更することが必要となる可能性がある事業又は事務が記載される場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際には事前に都道府県公安委員会に協議するべきである。

## **IV-2 都市計画の内容**

### **IV-2-1 土地利用**

#### **I) 土地利用全般に関する事項**

##### **1. (略)**

#### **2. 市街地の外における都市的土地利用への対応**

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつ

つ、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。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。なお、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないが、特に、市街化調整区域の開発については無秩序な市街化を招くものにならないように留意しつつ、周辺地域に対する影響についても配慮すべきである。例えば、市街化区域にある工場等を市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に移転させることは、災害防止を目的とする等、やむを得ない場合に限ることが望ましい。

都市的土地利用のうち、既存集落の維持や非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず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を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市

つ、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。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。なお、既存集落の維持等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないが、特に、市街化調整区域の開発については無秩序な市街化を招くものにならないように留意しつつ、周辺地域に対する影響についても配慮すべきである。

都市的土地利用のうち、既存集落の維持や非住居地における流通業務施設等都市活動のため積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず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を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市

計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、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の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

### 3. (略)

## II) 個別の事項

### A. 準都市計画区域 (略)

### B. 区域区分 (法第7条関連)

#### 1. 市街化区域

##### (1) 基本的考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。その際、世帯数や産業立地動向その他の社会経済的条件を

計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、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の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

### 3. (略)

## II) 個別の事項

### A. 準都市計画区域 (略)

### B. 区域区分 (法第7条関連)

#### 1. 市街化区域

##### (1) 基本的考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。

勘案すべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

②～④（略）

（２）～（３）（略）

## ２．市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として新たな開発行為を対象に許可し得る開発行為等を限定しているものであり、現に居住している者への移転を促す等、既存の土地利用等に対して規制を加えるものではない。また、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域においても、一定の開発行為は認められている。このため、市街化調整区域において既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等を行おうとする際には、市街化区域に編入をする場合、市街化調整区域の性格を変えない範囲で整備を行う場合など、様々な手法について慎重に

なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

②～④（略）

（２）～（３）（略）

## ２．市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として新たな開発行為を対象に許可し得る開発行為等を限定しているものであり、現に居住している者への移転を促す等、既存の土地利用等に対して規制を加えるものではない。また、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域においても、一定の開発行為は認められている。このため、市街化調整区域において既存集落の維持を行おうとする際には、市街化区域に編入をする場合、市街化調整区域の性格を変えない範囲で地区計画を策定する場合など、様々な手法について慎重に比較・検討すべきである。この際、市街化区域への編入を行わない場合であっても、

比較・検討すべきである。なお、市街化区域に隣接する等市街化区域への編入要件を満たす場合は市街化区域への編入を検討し、そうでない場合は、無秩序な市街化を抑制し、秩序ある土地利用の形成を図る観点から、地区計画の策定を検討すること等が考えられる。この際、市街化区域への編入を行わない場合であっても、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整の上、都市計画の総合性・一体性が確保されるよう、市街化区域の設定方針との整合が図られることが望ましい。

また、市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあっては営農の継続が確実と認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

### 3（略）

#### 4. 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

農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局と農業的土地利用について調整の上、都市計画の総合性・一体性が確保されるよう、市街化区域の設定方針との整合が図られることが望ましい。

また、市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあっては営農の継続が確実と認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

### 3（略）

#### 4. 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、災害防止等を目的にやむを得ず市街化区域から市街化調整区域のインターチェンジ周辺等に産業用地を移転した結果、活用見込みのない跡地が生じた場合には、同様に市街化調整区域に編入することを検討すべきである。これらの検討の際、市街化調整区域への編入について住民等の合意形成が困難な場合には、適切な用途地域への見直しや、居住調整地域の設定など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や、当該農地等を含む区域について田園住居地域や地区計画を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが

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や、当該農地等を含む区域について田園住居地域や地区計画を定めることが望ましい。また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し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



適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、区域区分を変更し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留意すべきである。

5 (略)

C (略)

D. 地域地区 (第8条関連)

1.・2. (略)

3. 特定用途制限地域

(1) 趣旨

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留意すべきである。

5 (略)

C (略)

D. 地域地区 (第8条関連)

1.・2. (略)

3. 特定用途制限地域

(1) 趣旨

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、建築基準法第 48 条第 14 項による立地制限が適用されない床面積が 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建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。また、住宅の無秩序な立地や用途混在等を防止するために住宅の建築を制限することも考えられる。

#### 4. ～ 20. (略)

### 21. 生産緑地地区

#### 1. (略)

#### 2. 生産緑地地区の決定・変更

##### (1) (略)

##### (2) 生産緑地地区の計画に当たっての留意点

- ① 次に掲げる土地の区域を生産緑地地区に定めることは、他の土地利用との調整を図る上で望ましくない。

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、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が 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建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。また、住宅の無秩序な立地や用途混在等を防止するために住宅の建築を制限することも考えられる。

#### 4. ～ 20. (略)

### 21. 生産緑地地区

#### 1. (略)

#### 2. 生産緑地地区の決定・変更

##### (1) (略)

##### (2) 生産緑地地区の計画に当たっての留意点

- ① 次に掲げる土地の区域を生産緑地地区に定めることは、他の土地利用との調整を図る上で望ましくない。

ア 高度利用地区、特定街区、遊休土地転換利用促進地区等を活用して、土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区。ただし、当該地区指定の目的達成のための土地利用転換を図るうえで、都市計画上必要と認められる場合は、この限りではない。

(以下略)

E. (略)

F. 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 遊休土地転換利用促進地区内における土地の所有者等の責務等

1) 土地の所有者等の責務

法第58条の5第1項に基づき、土地の所有者等が果たすべき責務としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a～c (略)

ア 高度利用地区、特定街区、遊休土地転換利用促進地区等を活用して、土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区。ただし、当該地区指定の目的達成のための土地利用転換を図るうえで、都市計画上必要と認められる場合には、この限りではない。

(以下略)

E. (略)

F. 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3関連）

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 遊休土地転換利用促進地区内における土地の所有者等の責務等

1) 土地の所有者等の責務

法第58条の4第1項に基づき、土地の所有者等が果たすべき責務としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a～c (略)

2) 市町村の指導及び助言

法第58条の5第2項に基づき、市町村が土地の所有者等に対して行う指導及び助言としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a～d（略）

③ 遊休土地転換利用促進地区に関する地方公共団体の責務

法第58条の6に基づき、地方公共団体が講ずべき必要な措置としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

1)～3)（略）

④ 遊休土地である旨の通知

1) 法第58条の7第1項第3号及び第4号に該当するか否かの判断は、(2)①1)に準じて行うことが望ましい。

なお、遊休土地である旨の通知は、現に日常の居住の用に供されている場合には行わないものであることに留意すべきである。

2)～3)（略）

⑤ 遊休土地に係る計画の届出

1) 法第58条の8の規定による遊休土地の利用又は処分に

2) 市町村の指導及び助言

法第58条の4第2項に基づき、市町村が土地の所有者等に対して行う指導及び助言としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

a～d（略）

③ 遊休土地転換利用促進地区に関する地方公共団体の責務

法第58条の5に基づき、地方公共団体が講ずべき必要な措置としては、例えば、次に掲げるようなものが考えられる。

1)～3)（略）

④ 遊休土地である旨の通知

1) 法第58条の6第1項第3号及び第4号に該当するか否かの判断は、(2)①1)に準じて行うことが望ましい。

なお、遊休土地である旨の通知は、現に日常の居住の用に供されている場合には行わないものであることに留意すべきである。

2)～3)（略）

⑤ 遊休土地に係る計画の届出

1) 法第58条の7の規定による遊休土地の利用又は処分に

関する届出については、法第58条の7に基づく通知があった時点においてほぼ確定しているものであれば足り、必ずしも詳細な設計等がなくてもよいものである。また、所定の書式等を具備している限り、その補正を命じ、又は不受理とすべきものではなく、必要に応じ、別途その詳細な計画内容等を聴取すること等によるものとするのが望ましい

2)～3) (略)

⑥ 遊休土地に係る勧告等

1) 法第58条の9第1項に基づく勧告は、具体の事実に即して、例えば、計画のうちの修正すべき事項、利用のための開発に着手すべきおおよその時期等を、届出者の土地利用の可能性を過度に制約しない限りにおいて明示し、勧告すべきである。

2) (略)

⑦ 遊休土地買い取りの協議

1) 法第58条の10の規定により、地方公共団体等のうちから遊休土地の買い取りの協議を行うものを定めようとするときは、あらかじめ当該土地の所在する区域を管轄する財

関する届出については、法第58条の6に基づく通知があった時点においてほぼ確定しているものであれば足り、必ずしも詳細な設計等がなくてもよいものである。また、所定の書式等を具備している限り、その補正を命じ、又は不受理とすべきものではなく、必要に応じ、別途その詳細な計画内容等を聴取すること等によるものとするのが望ましい

2)～3) (略)

⑥ 遊休土地に係る勧告等

1) 法第58条の8第1項に基づく勧告は、具体の事実に即して、例えば、計画のうちの修正すべき事項、利用のための開発に着手すべきおおよその時期等を、届出者の土地利用の可能性を過度に制約しない限りにおいて明示し、勧告すべきである。

2) (略)

⑦ 遊休土地買い取りの協議

1) 法第58条の9の規定により、地方公共団体等のうちから遊休土地の買い取りの協議を行うものを定めようとするときは、あらかじめ当該土地の所在する区域を管轄する財務

務局長又は財務事務所長に対して、当該土地についての国の取得希望の有無を照会し、国がその取得を希望する場合には国の取得に配慮することが望ましい。

- 2) 法第58条の10の規定により、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積し、若しくは集積することが予定されている港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地における促進地区内の土地について買取りの協議を行う者を定める場合には、港湾管理者の取得に配慮することが望ましく、また、買取りの目的が港湾計画に違背しないようにすべきである。

このため、臨港地区等の土地利用の整合性の確保及び適正な管理運営の観点から、法第58条の9の規定による勧告の段階より、港湾管理者と適宜必要な連絡調整を行うことが望ましい。

#### G・H（略）

#### I. 立体道路制度（法第12条の11・都市再生法第36条の2関連）

（1）～（2）（略）

#### （3）配慮すべき事項

- ① 重複利用区域内における法第53条の制限の取扱い

局長又は財務事務所長に対して、当該土地についての国の取得希望の有無を照会し、国がその取得を希望する場合には国の取得に配慮することが望ましい。

- 2) 法第58条の9の規定により、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積し、若しくは集積することが予定されている港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地における促進地区内の土地について買取りの協議を行う者を定める場合には、港湾管理者の取得に配慮することが望ましく、また、買取りの目的が港湾計画に違背しないようにすべきである。

このため、臨港地区等の土地利用の整合性の確保及び適正な管理運営の観点から、法第58条の8の規定による勧告の段階より、港湾管理者と適宜必要な連絡調整を行うことが望ましい。

#### G・H（略）

#### I. 立体道路制度（法第12条の11・都市再生法第36条の2関連）

（1）～（2）（略）

#### （3）配慮すべき事項

- ① 重複利用区域内における法第53条の制限の取扱い

1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第47条の18第1項第1号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、法第53条の制限が適用されないことに留意すべきである。

2)～3) (略)

4) 都市モノレール、新交通システム、路外駐車場（バスターミナルの機能を有するものを含む。）、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第47条の17の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、法第53条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

(以下略)

#### IV-3 開発許可制度について

##### IV-3-1 (略)

1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第47条の8第1項第1号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、法第53条の制限が適用されないことに留意すべきである。

2)～3) (略)

4) 都市モノレール、新交通システム、路外駐車場（バスターミナルの機能を有するものを含む。）、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第47条の7の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、法第53条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

(以下略)

#### IV-3 開発許可制度について

##### IV-3-1 (略)

#### 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。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は、市街化調整区域及び居住調整地域における法第

#### 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。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者として、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は、市街化調整区域及び居住調整地域における法第



3 4 条第 1 4 号関係の事務を通して開発許可制度の円滑な運用にあたり重要な役割を担っているところであり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や、定例会の開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどして、できる限り弾力的に運用することが望ましい。

(以下略)

4. ～ 6. (略)

7. 関係者との調整

(1) (2) (略)

(3) 社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる要求等への対応

開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる場合にあつては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着

3 4 条第 1 4 号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待されるところであり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催については、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

(以下略)

4. ～ 6. (略)

7. 関係者との調整

(1) (2) (略)

(3)

開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる場合にあつては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着手

手までにその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

8. (略)

9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

(1) 法第34条の運用

①～④ (略)

⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地における令第29条の8第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

(以下略)

V 都市計画決定手続等

1 (略)

2 個別の都市計画決定手続等について

でその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

8. (略)

9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

(1) 法第34条の運用

①～④ (略)

⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地における令第29条の7第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

(以下略)

V 都市計画決定手続等

1 (略)

2 個別の都市計画決定手続等について

(前略)

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

(中略)

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催にあたっては、手続の短縮や審議の円滑化を図るため、開催間隔の短縮や必要に応じた随時開催に加え、開催日の事前公表や定例会の開催日の固定化など委員や申請者に対して「開催日や処理時期の見通し」を明示するなどして、できる限り弾力的に運用することが望ましい。

(以下略)

3～4 (略)

VI (略)

(前略)

(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)

(中略)

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められたり、また、案件が事前登録されるなど、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市計画の提案制度の導入も踏まえ、都市計画の案の審議が円滑に行われるよう、必要に応じて、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催間隔の短縮化や開催予定の事前公表、手続の短縮化を図ることが望ましい。

(以下略)

3～4 (略)

VI (略)