

国 都 計 第 1 0 5 号
平成18年11月30日

福 島 県 知 事 殿

国土交通省都市・地域整備



都市計画運用指針の改正について

今般、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（平成18年法律第46号）の施行等に伴い、「都市計画運用指針」（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知）を下記のとおり改正したので通知する。

なお、都市計画運用指針は、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものであり、各地方公共団体におかれては、引き続き、今後の都市計画制度の運用に当たって、参考としていただきたい。

都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対して本指針を周知いただくようお願いする。

なお、改正した指針については、国土交通省のホームページに掲載されているので、適宜活用していただきたい。

記

「Ⅰ．運用指針の策定の趣旨」、「Ⅱ．運用指針の構成」、「Ⅲ．都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方」、「Ⅳ．都市計画制度の運用のあり方」及び「Ⅴ．都市計画決定手続等」を別添のとおり改正する。

なお、開発許可制度の見直しに係る改正部分、開発整備促進区を定める地区計画の創設に係る改正部分等については、改正法の全面施行日である平成19年11月30日より適用となるが、全面施行日前であっても、その運用に当たり、必要な準備を行う場合には、本改正内容を適宜参考にされたい。

以上

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅰ. 運用指針策定の趣旨） P 1～2

改正後	現行
<p>Ⅰ. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、<u>人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など</u>、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、<u>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</u>。一方、モータリゼーションの進展等に伴い、<u>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</u>。さらに、<u>地球環境問題や行政コストの削減等への対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている</u>。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、<u>これまでにも都市計画法の改正が行われてきているところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、この運用についても、上に述べた社会経済状況の変化に的確に対応して行われることが望まれる</u>。そのためには、制度の企画・立案に責任</p>	<p>Ⅰ. 運用指針策定の趣旨</p> <p>現行の都市計画法は、昭和30年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和43年に制定されたものである。以来、基本的には都市計画制度の運用の面においても、こうした新たな枠組みに対応して、スプロールの防止を図る一方、計画的な新市街地の開発・誘導に重点が置かれるなど、集中する人口や諸機能を都市内でいかに適正に配置するかという考え方が反映された運用の積み重ねが行われてきたものといえよう。</p> <p>しかしながら、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化してきている。人口については、<u>少子高齢化の急速な進行により、都市への人口集中は全国的には沈静化してきており、一般的には都市の外へ向かった開発圧力も小さくなってきている</u>。また、<u>産業の立地については、交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展等に伴い、立地上の制約条件がなくなってきた</u>。さらに、<u>質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている</u>。</p> <p>こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況に対応するために、<u>今般、都市計画法の改正が行われたところであるが、都市計画制度は実際に使われてこそ有効に機能するものであることからすれば、今後の運用は、上に述べた今回の改正の背景である社会経済環境の変化に的確に対応して行われることが望まれる</u>。そのためには、制度の企画・立案に責</p>

を有する国として、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

もとより都市計画制度の運用は、自治事務として各地方公共団体自らの責任と判断によって行われるべきものであるが、都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するという目的を達成するために、各地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めているところである。本指針は、国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示し、これを各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、活用してもらいたいとの考えによるものである。

また、本指針はこうした考え方の下に策定するものであることから、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。

なお、本指針は、上記の趣旨を全うすることにとどまらないものであり、都市整備に関して国が行う各種の施策支援についても、今後、上記の趣旨を踏まえ、この指針の考え方に沿って行われるべきものと考えている。

(注) 本指針の策定の趣旨は、本章に示したとおりであり、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。したがって、都市計画法第18条第3項の規定に基づき都道府県が決定する都市計画について国土交通大臣が協議を受ける場合に、当該都市計画が同意をすべきものであるかどうか国土交通大臣が判断する視点を示しているものではない。

任を有する国として、今回の改正を含め、都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に示すことが、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援していくうえでも効果的である。

もとより都市計画制度の運用は、自治事務として各地方公共団体自らの責任と判断によって行われるべきものであるが、都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するという目的を達成するために、各地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めているところである。本指針は、国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示し、これを各地方公共団体が必要な時期に必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、活用してもらいたいとの考えによるものである。

また、本指針はこうした考え方の下に策定するものであることから、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。

なお、本指針は、上記の趣旨を全うすることにとどまらないものであり、都市整備に関して国が行う各種の施策支援についても、今後、上記の趣旨を踏まえ、この指針の考え方に沿って行われるべきものと考えている。

(注) 本指針の策定の趣旨は、本章に示したとおりであり、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。したがって、都市計画法第18条第3項の規定に基づき都道府県が決定する都市計画について国土交通大臣が協議を受ける場合に、当該都市計画が同意をすべきものであるかどうか国土交通大臣が判断する視点を示しているものではない。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅲ．都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方） P 5～21

改正後	現 行
<p>Ⅲ．都市計画制度の運用に<u>当た</u>っての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－１ 都市計画の意義</p> <p>都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。</p> <p>このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課する必要があるが、都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。</p> <p>従って、都市計画は制限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ための計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めることを通じて都市のあり方を決定する性格をもつものといえる。</p> <p>安定・成熟した都市型社会にあつては、全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があるが、その<u>取組</u>においては他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応じていかなければならない。さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。このため、各地方公共団体にあつては地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められる。</p>	<p>Ⅲ．都市計画制度の運用に<u>あ</u>たっての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－１ 都市計画の意義</p> <p>都市計画は都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。</p> <p>このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課する必要があるが、都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。</p> <p>従って、都市計画は制限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ための計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めることを通じて都市のあり方を決定する性格をもつものといえる。</p> <p>安定成熟した都市型社会にあつては、全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があるが、その<u>取組み</u>においては他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応じていかなければならない。さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。このため、各地方公共団体にあつては地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められる。</p>

また、都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備又は保持に関連する事項から、広域的な観点に立って計画又は調整されるべき事項まで多様な性格を有しており、都市計画は、これらの多様な計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。これらの多様な都市計画は、その性格に応じ決定主体が都道府県又は市町村に区分されており、市町村が決定する都市計画については、都道府県知事の協議同意の手續が設けられている。都市計画の決定又は変更にあたっては、当該手續等を通じて、地域の主体性と広域的な整合性の両者を確保することが必要であり、このため、都道府県又は市町村が都市計画制度上のそれぞれの役割を適切に認識して対応することが重要である。即ち、都市計画の決定又は変更にあたっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。

Ⅲ-2 運用にあたっての基本的考え方

1. 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう総合的に決められることが必要である。

このように都市計画の総合性・一体性が確保されることにより、公的セクターを主とした公共施設等の基盤整備と、民間セクターを主とした建築活動が、バランスよく進むことで都市の健全な発展と秩序ある整備の実現を期そうとするものである。

上記の意味で、都市計画は、総合性・一体性が確保されなければならないが、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不

Ⅲ-2 運用にあたっての基本的考え方

1. 総合性、一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容も、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう総合的に決められることが必要である。

このように都市計画の総合性、一体性が確保されることにより、公的セクターを主とした公共施設等の基盤整備と、民間セクターを主とした建築活動が、バランスよく進むことで都市の健全な発展と秩序ある整備の実現を期そうとするものである。

上記の意味で、都市計画は、総合性、一体性が確保されなければならないが、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不

断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

2. 市町村の主体性と広域的な調整

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心的な主体となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。従って、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、特に市町村からの案の申出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。

なお、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。

3. 都市計画区域の指定

「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき都市計画区域は、都市計画を策定する区域の単位となるものであり、その指定が適切に行われることが各都市計画制度の適切な運用の前提となるものである。その指定に当たっては、必ずしも行政区域単位でとらえるのではなく現実の市街地の広がりや住民の生活圏域なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、相当程度その中で充足できる範囲で設定すべきで

断に変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性、一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、いかに地域の実情にあわせてその利用の適正な配分を確保して行くかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性、一体性の確保に意を用いて行く必要がある。

なお、都市計画の決定にあたっては、市町村が中心的な主体となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。したがって、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、特に市町村からの案の申し出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。

2. 都市計画区域の指定

「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき都市計画区域は、都市計画を策定する区域の単位となるものであり、その指定が適切に行われることが各都市計画制度の適切な運用の前提となるものである。その指定にあたっては、必ずしも行政区域単位でとらえるのではなく現実の市街地の広がりや住民の生活圏域なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、相当程度その中で充足できる範囲で設定すべきで

ある。

4. マスタープランの策定

(マスタープランに要請される役割)

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。

また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。

このため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、法第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。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」及び「市町村マスタープラン」をいう。以下同じ。）に求められているといえよう。

マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待しうるものである。

(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの関係)

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をは

ある。この際、一体の都市として整備、開発又は保全する必要のない土地は都市計画区域に含めるべきではないが、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設等が郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する事例も見受けられることから、これらに適切に対応できるような都市計画区域の指定に留意するべきである。

3. マスタープランの策定

(マスタープランに要請される役割)

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。

また、個々の都市計画の決定にあたっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。

このため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、法第18条の2の規定に基づく市町村の都市計画の基本方針（以下「市町村マスタープラン」という。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」及び「市町村マスタープラン」をいう。以下同じ。）に求められているといえよう。

マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待しうるものである。

(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの関係)

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をは

じめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方、市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような両マスタープランの趣旨からすると、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定め、市町村マスタープランにおいては、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが要請される。しかし、両マスタープランともに都市の将来像とその実現に向けての道筋を明らかにしようとするものであり、そのために必要であれば記載事項を策定主体の判断で追加することは認められるべきである。ただし、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて調整が図られるべきである。

(略)

5. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

(略)

6. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安

めとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方、市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような両マスタープランの趣旨からすると、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定め、市町村マスタープランにおいては、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが要請される。しかし、両マスタープランともに都市の将来像とその実現に向けての道筋を明らかにしようとするものであり、そのために必要であれば記載事項を策定主体の判断で追加することは認められるべきである。ただし、自らが決定権限を有していない事項を記載するにあたっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて調整が図られるべきである。

(略)

4. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

(略)

5. 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するにあたっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安

定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。ただし、このような都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、必要に応じて、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で適時適切に見直しを行うことが望ましい。

なお、都市計画の決定又は変更に関する発意については、より積極的な住民参加を促すため、法第21条の2に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度によって、地権者等や一定の団体が法令に基づき行うことができる制度が整備されている。これらの制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

7. 情報開示の促進

(略)

Ⅲ-3 土地利用について

1. 区域区分制度の適切な運用

(中略)

(区域区分の廃止について)

人口や産業活動の著しい拡大が予測されず、市街地内に相当の低密度利用地が存在する場合などでは、区域区分の必要性が薄いと考えられるが、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止する場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする

定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。ただし、このような都市計画についても、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で変更することも考えられる。

6. 情報開示の促進

(略)

Ⅲ-3 土地利用について

1. 区域区分制度の適切な運用

(中略)

(区域区分の廃止について)

人口や産業活動の著しい拡大が予測されず、市街地内に相当の低密度利用地が存在する場合などでは、区域区分の必要性が薄いと考えられるが、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止する場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする

状況がなくなつたと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められるなど、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

また、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成または保持を図るため、積極的に用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

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、区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合がある。こうした場合においては、区域区分を存続すべきか廃止すべきかが課題となるが、従来区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることに困難が伴うことや、人口や世帯数等が増加傾向にないことのみをもって、安易に区域区分の廃止を結論づけることは適切ではなく、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将来の見通し等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域について適切に判断するべきである。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、従来区域区分を行っていなかった地域のうち、用途地域を指定している区域については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、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。

2. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

しかし、現に指定されている用途地域の中には、

状況がなくなつたと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められるなど、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

なお、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成または保持を図るため、積極的に用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

2. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて、目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

しかし、現に指定されている用途地域の中には、

単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市街地の大きな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、高度利用地区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域の特性に応じて柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進されるよう措置することが望ましい。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用を図ることが考えられる。

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、

単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市街地の大きな土地利用の方向を示すものであるが、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、高度利用地区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域の特性に応じて柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進されるよう措置することが望ましい。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用を図ることが考えられる。

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を、個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、

有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

3. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は人口減少、超高齢社会を迎えるという大きな時代の転換点にあるが、一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、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み、都市機能の無秩序な拡散が進行している。今後の都市計画のあり方は、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あり方を転換し、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。

また、価値観の多様化に伴い、居住、就労その他の国民生活に大きな変化が生じており、例えば、居住については、住宅の都心回帰がおりつつある一方で、優良田園住宅の普及、マルチハビテーションの実現等、住宅の立地が従前に比べ多様化しつつある。さらに、就労では、高度情報化の進展などを背景として、在宅勤務、SOHOの普及など、都心部での就労を必要としない勤労者が増える傾向にあり、住宅の立地の多様化にさらに拍車がかかってくるものと予想される。

新たな都市的土地利用のうち、優良田園住宅など新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等都市活動として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

有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

3. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は人口減少、超高齢社会を迎えるという大きな時代の転換点にあるが、一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、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み、都市機能の無秩序な拡散が進行している。今後の都市計画のあり方は、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あり方を転換し、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。

価値観の多様化に伴い、居住、就労その他の国民生活に大きな変化が生じており、それが市街地の外の土地利用に大きな影響を及ぼしつつある。例えば、居住については、住宅の都心回帰がおりつつある一方で、優良田園住宅の普及、マルチハビテーションの実現等、住宅の立地が従前に比べ多様化しつつある。さらに、就労では、高度情報化の進展などを背景として、在宅勤務、SOHOの普及など、都心部での就労を必要としない勤労者が増える傾向にあり、住宅の立地の多様化にさらに拍車がかかってくるものと予想される。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。

新たな都市的土地利用のうち、優良田園住宅など新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等都市活動として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、あるいは積極的に都市機能を維持・増進する計画意志のない非線引き都

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、区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）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。

4. 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺的环境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われているが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきである。

Ⅲ－４ 都市施設、市街地開発事業について
（略）

Ⅲ－５ 自然的環境の整備又は保全について
（略）

市計画区域の白地地域においては、例えば既存集落の環境や、将来における都市としての整備、開発及び保全に悪影響を及ぼす可能性のある大規模施設等の立地を避けるため、他の法令による土地利用の規制の状況を勘案しつつ、準都市計画区域や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。

ただし、これらスポット的な土地利用の制限は、地域の環境を保全する観点、まちづくりの観点から十分な説明がなされるべきで、単に「望ましくない」だけの理由で説明されるべきではない。

Ⅲ－４ 都市施設、市街地開発事業について
（略）

Ⅲ－５ 自然的環境の整備又は保全について
（略）

3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

(3) 非線引き都市計画区域等

(非線引き都市計画区域への対応)

非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。

(都市計画区域外への対応)

都市計画区域外においても、自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、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、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のある一定の区域については、準都市計画区域の指定に併せ、農林漁業との健全な調和を図りつつ必要に応じて風致地区制度や緑地保全地域制度も活用して地域の環境を適正に保持することが望ましい。

※（「緑地」の定義）

都市計画法に基づく「緑地」は、都市計画法第11条に規定される都市施設の種類として定義されているが、本運用指針における「緑地」は特に定めのない限り都市緑地法第3条第1項に規定する「緑地」（樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で、若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいう。）として記載する。

3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係

(3) 区域区分を定めない都市計画区域等

(非線引き都市計画区域への対応)

非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。

(都市計画区域外への対応)

都市計画区域外においても、他法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、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のある区域は、準都市計画区域の指定に併せ、農林漁業との健全な調和を図りつつ必要に応じて風致地区制度も活用して地域の環境を適正に保持することが望ましい。

※（「緑地」の定義）

都市計画法に基づく「緑地」は、都市計画法第11条に規定される都市施設の種類として定義されているが、本運用指針における「緑地」は特に定めのない限り都市緑地法第3条第1項に規定する「緑地」（樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で、若しくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいう。）として記載する。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅲ－６．開発許可制度について） P 21 ～ 23

改正後	現 行
<p>Ⅲ－６ 開発許可制度について</p> <p>1. 開発許可制度の意義</p> <p>開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、<u>近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。</u></p> <p><u>その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。</u></p> <p>2. 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方</p> <p><u>良質な宅地水準の確保は、具体的には都市計画法（以下「法」という。）第33条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われること</u></p>	<p>Ⅲ－６ 開発許可制度について</p> <p>1. 開発許可制度の意義</p> <p>開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、<u>モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところである。</u></p>

から、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるもの

2. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、開発を抑制すべき区域であり、許可しうる開発行為は法第34条で限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。しかしながら、こうした市街化調整区域の性格付けの中であっても、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為について、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域全域を厳しく開発を抑制すべき区域として一律に位置付けるのではなく、優良な農地等、すぐれた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については法第34条を厳しく運用すべきであるが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ区域によっては、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じるおそれがない開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項

については開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

4. 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきで

を勘案し必要性が認められる開発行為等については許可を行うことも可能との考え方に基づくものである。

従って、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の整備、市街地開発事業の実施が予定されないという基本的性格を踏まえたうえで、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して許可を行うことが適当であり、法第34条の趣旨に照らしながら、画一的な運用ではなく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

3. 良質な宅地水準の確保

良質な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものであるが、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によっては、道路、公園、緑地等について求められる水準が必ずしも一律ではなく地域の実情によって異なる場合もあることから、技術基準の運用について画一的に行うのではなく、例えば都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)で規定されている技術的細目のただし書等の運用や条例で技術的細目の強化又は緩和を行う場合には地域の実情をよく勘案して行うことが必要である。

また、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが求められる。

4. 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが必要であるが、その運用にあたっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきで

あり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

5. 許可不要の開発行為について

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、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の取扱いとされているところである。

あり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化にあたっては、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にすべきであり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高めることが必要である。

また、開発審査会については、法第34条第10号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

5. 許可不要の開発行為について

法第29条においては、公益上必要な建築物に係る開発行為や公的主体が行う開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であり、開発主体の性格に鑑み開発許可制度の趣旨に沿った適切な開発行為が期待されることから許可不要の取扱いとされているところである。

したがって、特に地方公共団体にあつては、許可不要の取扱いとされた法律の趣旨を十分踏まえ、開発許可制度の目的が達成されるよう良質な開発行為を行うよう努めるべきである。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅳ－１－１．都市計画区域） P 24～25

改正後	現 行
<p>Ⅳ－１ 都市計画区域及びマスタープラン Ⅳ－１－１ 都市計画区域</p> <p>1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>（1）都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定すべきである。</p> <p>この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、<u>当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて</u> 勘案した上で、<u>含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。</u> <u>なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。</u></p> <p>（2）<u>近年、市町村合併が進み、合併を行った市町村では行政区域が拡大したが、都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していない場合が見られる。</u> <u>また、市街地の拡大やモータリゼーションの進展等により都市の状況が変貌し、現に指定されている都市計画区域が一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき広がりとして必ずしも適切ではなくなっている状況も見られる。</u> <u>都市計画区域については、これらを勘案し、市町村の行政区域のみにとらわれ</u></p>	<p>Ⅳ－１ 都市計画区域及びマスタープラン Ⅳ－１－１ 都市計画区域</p> <p>1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方</p> <p>（1）都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定すべきである。</p> <p>この際、<u>一体の都市として整備、開発及び保全する必要のない土地は都市計画区域に含めるべきではないが、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があり、これらに適切に対応できるよう都市計画区域を指定することが望ましい。</u> <u>なお、この場合にあっては、あくまでも一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するものであって、いたずらに都市計画区域の拡大を行うのではなく、地域の実情によっては、準都市計画区域の活用により対応することも考えられる。</u></p> <p>（2）</p>

ることなく、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な広がりとなるよう、都道府県が広域的観点から適宜必要な再編を行うことが望ましい。

このとき、市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、当該合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合には、合併後の市町村区域が、同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましいが、

- ① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况等地域的特性に相当な差異がある。
 - ② 地理的条件等により一体の都市として整備することが困難であること
- 等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合には、実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。また、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、当面の間、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。ただし、区域区分を行っていない都市計画区域に含まれる市町村が、政令市と合併した場合や他の市町村と合併して政令市となった場合には、当該都市計画区域についても区域区分を行うことが必要となる点に留意が必要である。

なお、合併後の市町村の行政区域が複数の地理的に離れた区域である場合には、一の市町村であることのみを理由として、飛び地の形で都市計画区域を指定するべきではなく、あくまで実質的に一体の都市として整備、開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合かどうかによって判断すべきである。

2. 都市計画区域を指定する地域の選定 (略)

市町村が合併した場合の都市計画区域の指定は、広域的な視点から行政を行うことを目的とする合併の趣旨からも、当該合併後の市町村区域について、原則として一つの都市計画区域を指定し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うことが望ましい。

しかしながら、

- ① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况等地域的特性に相当な差異がある。
 - ② 地理的条件等により一体の都市として整備することが困難であること
- 等により、一つの都市計画区域を指定することが困難である場合には実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域を指定することも考えられる。例えば、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、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。

なお、複数の地理的に離れた区域であっても、実質的に一体の都市として整備、開発及び保全が行うことがふさわしいと認められる場合には、これらの区域を一つの都市計画区域として指定することも考えられる。

2. 都市計画区域を指定する地域の選定 (略)

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

(IV-2-1. A 準都市計画区域) P 40～43

改正後	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、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる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、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対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。</p> <p>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。</p> <p>② 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</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、一定の開発行為及び建築行為がある区域で、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対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じる蓋然性が高い場合にこれらの問題を避けるため、土地利用の整理のみを行う制度として創設されたものである。</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、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。</p>

とが望ましい。

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。

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。

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に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での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。

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での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
- 4) 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) 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) 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

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

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) 保安林等

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

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

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当たっては、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

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つて、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。

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 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) 準都市計画区域についての都市計画の決定は、

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、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

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。

(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。

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。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

(IV-2-1. D. 1 用途地域) P 57 ~ 67

改 正 後	現 行
<p>D. 地域地区（法第8条関連）</p> <p>1. 用途地域</p> <p>（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生じた場合には、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。</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</p> <p>（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的の農地として、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的の農地として、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)

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅳ－２－１．Ｄ．３ 特定用途制限地域） P 68 ～ 70

改正後	現 行
<p>3. 特定用途制限地域</p> <p>(1) 趣旨</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>(2) 基本的な考え方</p> <p>① 特定用途制限地域を定める区域</p> <p>特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とすべきである。</p> <p>そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定するべきではない。</p> <p>a 保安林等</p> <p>b 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域</p> <p>c 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域</p> <p>また、特定用途制限地域内の区域に港湾・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、当該区域について特定用途制限地域を</p>	<p>3. 特定用途制限地域</p> <p>(1) 趣旨</p> <p>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、<u>多数人が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物や、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。</u></p> <p>(2) 基本的な考え方</p> <p>① 特定用途制限地域を定める区域</p> <p>特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とすべきである。</p> <p>そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定するべきではない。</p> <p>a 農用地区域</p> <p>b 保安林等</p> <p>c <u>農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域</u></p> <p>d 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域</p> <p>e 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域</p> <p>また、特定用途制限地域内の区域に港湾・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、当該区域について特定用途制限地域を</p>

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。

農用地区域及び農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果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おそれがある場合等に、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられる。

② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物

b 風俗営業施設

c 一定規模以上の集客施設（床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）

（3）配慮すべき事項

1) 特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。

2) 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、(2)①の通り特定用途制限地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

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 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物

b 風俗営業施設

c 一定規模以上の大規模ショッピングセンター

（3）配慮すべき事項

1) 特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。

2) 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、(2)①の通り特定用途制限地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

特段の事情により特定用途制限地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) 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあつて都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設

b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設

c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4) 特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第49条の2の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

特段の事情により特定用途制限地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) 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあつて都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設

b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設

c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4) 特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第49条の2の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（IV. 地区計画） P 137～159

改正後	現 行
<p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1. 地区計画に関する都市計画を定めるにあつての基本的な考え方</p> <p>（1）基本的な考え方について （略）</p> <p>（2）住民又は利害関係人からの申し出について （略）</p> <p>（3）他の都市計画等との併用について</p> <p>地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。</p> <p>① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。</p> <p>② 地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため、用途地域が指定されている市街地において地区計画を定める場合には、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。</p> <p>一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。</p> <p>③ 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。</p>	<p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1. 地区計画に関する都市計画を定めるにあつての基本的な考え方</p> <p>（1）基本的な考え方について （略）</p> <p>（2）住民又は利害関係人からの申し出について （略）</p> <p>（3）他の都市計画等との併用について</p> <p>地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。</p> <p>① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。</p> <p>② 一方、地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はなく、用途地域が指定されている市街地においては、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。</p> <p>一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。</p> <p>③ 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。</p>

④ 地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

⑤ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

⑥ 地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、高容積の土地利用転換プロジェクトを誘導することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。

⑦ 第二種住居地域、準住居地域、工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域内において、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による都市の機能の増進を図る場合で、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる場合には、必要に応じ、開発整備促進区の活用を図ることが望ましい。

⑧ 地区計画のうち、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

(4) 地区計画制度活用の例について
(略)

(5) 関係行政機関との調整

④ 地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

⑤ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

⑥ 地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。

⑦ 地区計画のうち、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

(4) 地区計画制度活用の例について
(略)

(5) 関係行政機関との調整

(略)

(6) その他

(略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

(略)

(2) 地区計画の対象区域について

① 法第12条の5第1項第2号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げるものが考えられる。

a 市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上）の一団の開発行為であつて、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く、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

また、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、原則としてアに掲げる開発行為であつて、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。

ア 次に掲げる開発行為

i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

(略)

(6) その他

(略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

(略)

(2) 地区計画の対象区域について

① 法第12条の5第1項第2号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げるものが考えられる。

a 法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受けた行為。

b 開発許可申請を行えば直ちに法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受けることが確実であることから当該事業が「行われる」段階にあるものとして、都道府県知事が認めた事業

イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為
イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

i 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でない認められるものの設置を目的とする場合

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる

場合を含む。)

iii 市街化区域において行われたいことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「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」と同程度の判断を求めるものではない。

b 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。

c 以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあつては、原則として a、b 又は c に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）

ア 法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

ウ 国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む。）又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

d a、b 又は c に該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための

c 法第29条第3号から第6号若しくは第9号に掲げる事業、法第43条柱書中法第29条第3号に規定する建築物の建築等に関する事業又は同条第1号、第2号若しくは第5号に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあつては、原則として a、b 又は c に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）

d 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない

利便施設等を含むことは差し支えない。

2) 「事業が行われる」の判断は、事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されている等により事業の実施が確実であると認められる段階を意味する。

3) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

4) 「事業が行われた土地の区域」には、「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」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含まれる。

② 法第12条の5第1項第2号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

(略)

③ 法第12条の5第1項第2号ハにおける「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

(略)

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。

い。

2) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

② 法第12条の5第1項第2号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

(略)

③ 法第12条の5第1項第2号ハにおける「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

(略)

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 港湾計画に違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、同法第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っては、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のが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地

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 港湾計画に違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、同法第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っては、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、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、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。

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のが望ましい。

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。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

(略)

(2) 地区整備計画

(略)

(3) 再開発等促進区

(略)

(4) 開発整備促進区

① 趣旨

開発整備促進区を定める地区計画は、大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は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、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講ずることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認める制度である。

特定大規模建築物は、著しく多数の人々を広い地域から集めることから、道路等の公共施設の整備水準が不十分な場合などには、立地場所周辺の

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。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

(略)

(2) 地区整備計画

(略)

(3) 再開発等促進区

(略)

環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすおそれがある。このため、特定大規模建築物の立地を認めるに当たっては、周辺における公共施設の整備状況やその見通し、土地利用の動向等を見極めて適切な都市計画を決定する必要がある。特定大規模建築物の立地が見込まれる土地の周辺において、公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、都市全体における用途の適切な配分を考慮して、用途地域の決定又は変更により対応することが考えられるが、土地の利用状況の変化が著しく、十分な公共施設が整っていない場合等には、用途地域の決定又は変更を行うよりも、むしろ現状の用途地域等に係る規制内容を存置したまま、特定大規模建築物に係る土地の区域に限り用途制限を緩和し、当該建築物の立地によって発生する負荷を緩和するため必要な公共施設の配置や、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を明らかにして、それらを都市計画において一括して定め、さらに特定行政庁の認定を通じてきめ細かく誘導するという方法をとることが、合理的である場合がある。

このため、開発整備促進区を定める地区計画においては、地区施設に加えて、土地利用の変化に対応して必要となる道路、公園その他の政令で定める施設（「二号施設」という。「IV-2-1 G 3（4）開発整備促進区」において同じ。）を都市計画に定めることとしている。更に、開発整備促進区における地区整備計画において、区域の特性に応じた適正な配置の特定大規模建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要と認められるときは、当該区域に誘導すべき特定大規模建築物の用途及び当該特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることができるものとしている。これにより、その後の建築計画の具体化に対応して、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨認定することを通じて、周辺環境等への影響を抑えつつ、大規模特定建築物に係る用途制限を緩和することができる手法である。

開発整備促進区を定める地区計画は、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる区域において、例えば次のような場合に指定することが考えられる。

1) 工業地域が指定されている地域において、工場跡地等の遊休地を活用し、多様な店舗、飲食店、

映画館等を複合した大規模なショッピングセンターを建設するプロジェクトについて、自動車交通を円滑に処理するための周辺道路の改良等と併せた一体的な開発整備を誘導する場合

2) 第二種住居地域が指定されている地域において、住宅地の中に立地している既存の商業施設を建て替え、又は大幅に増築し、機能の更新又は増強を行おうとする建築計画について、周辺地域の居住環境との調和を図る場合

3) 準住居地域が指定されている地域において、幹線道路沿道における競技場等の整備に関し、自動車交通の集中による道路渋滞や交通事故の防止を図り、併せて近隣住民の利用に供する小公園・遊歩道の整備や緑化の推進を図る場合

4) 用途地域の指定のない地域において、インターチェンジと都市を結ぶ幹線道路の利便を活用して大規模店舗を建設するプロジェクトについて、敷地周囲における緑地帯の整備と建築物の形態意匠の制限により景観の保持を図るとともに、風俗店等への用途転換を制限する場合

② 基本的な考え方

1) 区域の指定のあり方

a 開発整備促進区の区域は、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域」であることが必要である。したがって、既存不適格となった特定大規模建築物について、建替え又は大規模な増改築が予定されている等の土地利用の変化が見込まれない場合には、当該要件に該当するとは認められず、開発整備促進区を定めることは適当ではない。なお、用途規制に関する既存不適格建築物の増築又は改築若しくは用途変更については、建築基準法により、増築後の床面積が既存不適格となった時点の床面積の1.2倍以内であること等の一定の要件を満たす範囲内で認められているため、この範囲内であれば開発整備促進区を定めなくとも増改築等が可能であることに留意すること。

b 開発整備促進区は、第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域における用途地域の指定のない区域において定めることができるものであるが、特定大規模建築物の立地を予定する敷地の区域がこれらの開発整備促進区を定めうる区域とその他の区域にわたる場合においては、必要に応じて敷地の一部に開発整

備促進区を定めることができる。

c 準都市計画区域においては地区計画を定めることができないので、開発整備促進区についても定めることができないことに留意すること。

2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針

a 開発整備促進区に係る法第12条の5第5項第1号の土地利用に関する基本方針（以下「開発整備促進区の方針」という。）については、これに基づき開発整備促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2の規定に基づき開発整備促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が開発整備促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

b 法第12条の5第6項及び第8項の「特別の事情があるとき」とは、開発整備促進区の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他の利害関係を有する者の意見調整に時間を要する等の場合である。このため、当該事情が解消した場合には、二号施設の配置及び規模又は開発整備促進区内の地区整備計画を定めることが望ましい。この場合において、開発整備促進区内の地区整備計画を定める前に当該開発整備促進区の区域に必要な二号施設を適切な配置及び規模で定めることが望ましいが、幹線道路に接している土地の区域など土地利用転換に当たって必要な公共施設が整備されている区域に限って地区整備計画を定める場合にはこの限りでない。

c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第8項の規定により読み替えられた同法第48条第6項、第7項、第11項又は第13項のただし書に規定する許可を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d 新たな土地利用への転換に伴い整備が必要となる都市計画施設については、必要に応じ、開発整備促進区と同時に決定することが望ましい。

3) 二号施設及び地区施設

a 開発整備促進区は、再開発等促進区と異なり、高い容積率の開発を誘導するものではないが、開

発整備促進区において整備される特定大規模建築物は、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物であり、不特定かつ著しく多数の人々を集めるものであることから、周辺道路の混雑状況や周辺地域の良好な環境に大きな影響を及ぼすことが懸念される。このため、二号施設を定めることとされている。

b 開発整備促進区を定める地区計画の区域内で行われる開発は、通常、広い敷地を有し、低密度、低・中層で延べ床面積の大きい建築物が建築され、大規模な駐車場を備えることが想定される。このため、二号施設としては、自動車交通の出入りを円滑に処理するため敷地外周に設ける道路のほか、幹線道路に面した側道状の車路、歩道状空地、広場、歩行者用通路、敷地内に設ける車路、周辺環境の保持のため設ける緩衝緑地等の施設を定めることが考えられる。なお、現に特定大規模建築物の用途に供されている土地の区域において、当該建築物の機能の更新又は拡張を図る必要から当該建築物を建て替え、又は増築するため開発整備促進区を定める地区計画を都市計画に定める場合においては、現に利用に供されている道路等であっても、機能の更新又は拡張に伴って不可欠な役割を果たすこととなるものについては、二号施設として定めて差し支えない。

c 開発整備促進区において道路の配置及び規模が定められている場合には、建築基準法第68条の6の規定に基づく道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行うこととされているが、歩行者用通路、緑道、駐車場の車路等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成するうえで支障が生ずると判断するものについては、開発整備促進区においては公共空地として定めておくことが望ましい。

d 二号施設には都市計画施設を含まないこととされているので、二号施設として定められている道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて開発整備促進区に関する都市計画を変更するべきである。

4) 開発整備促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a 建築基準法第68条の2に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみを定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのま

ま条例化されるとは限らないことに留意すべきである。

b 開発整備促進区における地区整備計画においては、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることができることとされており、特定行政庁の認定を受けて特定大規模建築物に係る用途規制の緩和を受けるためには、地区整備計画においてこれらの事項が定められている必要がある。特定大規模建築物の用途を特定しつつ、誘致すべき土地の区域をあらかじめ定め、それを踏まえて、きめ細かく二号施設等の公共施設の配置及び規模と、建築物の用途、形態に関する制限を定めることにより、周辺地域の環境の保持又は形成を図ることができるものである。

c 開発整備促進区における地区整備計画に定める建築物等に関する事項には、特定大規模建築物の周辺地域における良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するように必要な事項を定めることが望ましい。例えば、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等を定めることが考えられる。

③ 配慮すべき事項

1) 開発整備促進区の区域における土地利用転換に伴い、都市施設等に関する都市計画の見直しが必要となるときは、これを併せて行うことが望ましい。なお、土地利用転換による交通上の影響が広範に生ずると認められる場合においては、土地利用転換が適切になされるとともに効率的な都市活動が確保されるよう、都市交通に関する広域的な検討を行い、適宜都市計画道路の見直しを行うことが望ましい。

2) 既存不適格となった特定大規模建築物については、その立地する土地の区域に開発整備促進区を定めたとしても、特定行政庁の認定を受けた建築物でなければ用途の制限に関して法的に適格とはならないものであることから、当該都市計画の決定をもって当該特定大規模建築物について不適格の状態が解消されるものではない点に、留意が必要である。

3) 開発整備促進区を決定するに当たっては、当該区域内の駐車場の需要及び供給も勘案すること

が望ましい。

4) 関係行政機関との調整

a 開発整備促進区を定める地区計画の運用に当たっては、当該地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が認定等を行うことにより用途地域による建築物の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

b 臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において開発整備促進区を定める地区計画を定め、又は変更しようとするときは、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合をはかる観点から、関係港湾管理者と協議することが望ましい。

また、開発整備促進区を定める地区計画に定める内容は、港湾計画に違背しないものとするべきであるとともに、港湾法第39条の規定に基づく分区が定められている場合には、開発整備促進区内の地区整備計画に建築物等の用途の制限を定めないことが望ましい。

なお、港湾管理者が、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地の地域における開発整備促進区を定める地区計画の策定について市町村に申し出た場合には、市町村はこれを十分に尊重することが望ましい。

c 開発整備促進区を定めるに当たっては、必要な都市基盤施設の整備が必要なことから、都市基盤施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局と事前に調整を図ることが望ましい。

また、開発整備促進区に道路である二号施設の配置及び規模を定めようとするときは、あらかじめ、当該二号施設を管理することとなる道路管理者と調整を図ることが望ましい。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

V. 都市計画決定手続等） P 246 ～ 255

改 正 後	現 行
<p>V. 都市計画決定手続等</p> <p>1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方 （略）</p> <p>2. 個別の都市計画決定手続等について</p> <p>（公聴会・説明会の開催等） （地区計画等の案の作成等） （都市計画の案の理由書） （都市計画決定手続の条例による付加）</p> <p>（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） 都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。</p> <p>また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきた。</p> <p>このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成 ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成 ・ 基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供のあり方 等 	<p>V. 都市計画決定手続等</p> <p>1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方 （略）</p> <p>2. 個別の都市計画決定手続等について</p> <p>（公聴会・説明会の開催等） （地区計画等の案の作成等） （都市計画の案の理由書） （都市計画決定手続の条例による付加）</p> <p>（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） 都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。</p> <p>また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきた。</p> <p>このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成 ・ 都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成 ・ 基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供のあり方 等

また、都市計画の決定又は変更の手續においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて、公正・透明な審議を通じた判断がなされることが必要である。このため、例えば、大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行うに当たっては、主たる利用者である消費者の視点が適切に反映されるよう、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会における委員構成を工夫すべきである。この工夫としては、例えば、あらかじめ公募等により一般の住民を都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の委員に加える措置のほか、学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員（又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員）とする措置等が考えられる。

また、男女共同参画社会の形成を促進するため、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会においても一方の性に偏らない委員の登用に努めることが必要である。

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、手續の短縮化を図ることが望ましい。

(都道府県の同意協議等)

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、都道府県と市町村が都市計画決定権者として都市計画を定める場合に、適切な役割分担の上でそれぞれが定める都市計画相互に矛盾を生じるようなことがあってはならず、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するものとする必要がある。

このため、法第19条第3項において、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならないとされている。

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、手續の短縮化を図ることが望ましい。

都道府県知事は、市町村との当該協議に当たっては、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ものとされており、例えば、都市計画区域マスタープランの内容との適合性、都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響等を勘案して判断することとなる。

また、都道府県知事は当該協議に当たり、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができることとされている。これは、都道府県が当該市町村以外の市町村の状況を円滑に把握できるよう設けられたものであり、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることが望ましい。

また、都道府県知事は、当該協議において、当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要がある。このため、都道府県は、都市構造の目標その他の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

(都市計画に関する知識の普及及び情報の提供)
(略)

(都市計画に関する人材育成及び専門家の活用)
(略)

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の基本的考え方)

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5までに規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。

(都市計画に関する知識の普及及び情報の提供)
(略)

(都市計画に関する人材育成及び専門家の活用)
(略)

3. 都市計画の提案制度

(都市計画の提案制度の基本的考え方)

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組が見受けられるようになった。法第21条の2から第21条の5までに規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。

これは、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることが可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加のあり方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるものである。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案権者の範囲について

都市計画の提案制度においては、当該提案に係る土地の所有者等、まちづくりNPO等に加え、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体についても、提案を行うことができることとされている。

これは、地域住民等のまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り込むとともに、必要な場合に機動的な都市計画の決定又は変更がなされるよう、都市計画の決定又は変更に関し民間のイニシアティブを認め、まちづくりの推進に関する民間の経験と知識をより積極的に取り込む観点から、認めているものである。

(2) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令

これは、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず住民等もとることが可能となったという点で画期的な変革と位置付けられる。

提案制度は、これを契機として、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加が促されるものであり、この制度の普及や積極的な活用を図ることを手段として、まちづくりへの住民参加のあり方自体をより実質的なものへと高めていくことが期待されている。例えば、住民に最も身近な都市計画である地区計画制度と提案制度をあわせて活用することにより、身近な生活環境に対する住民の意向を地区計画の提案という形で行政に示すことも可能となるなど、こうした取組によって、まちづくり全体の有様についてより広範に住民の合意形成が図られることも期待されるものである。

制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まれるものである。

(都市計画の提案制度の運用に当たり留意すべき事項について)

(1) 提案の要件等

都市計画の素案の内容は、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることとされているが(法第21条の2第3項第1号)、ここでいう「その他の法令

に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項（都市計画区域マスタープラン）、第7条の2第2項（都市再開発方針等）等のほか、再開発法第3条（第一種市街地再開発事業の施行区域の要件）等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

提案を行う際に添付する都市計画の素案としては、都市計画の種類、名称、位置及び区域（市街地開発事業に関するものにあつては、施行区域）その他の都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項が具体的に記載され、かつ、その土地の区域が明確に示された平面図等が作成されることが必要であるが、一方、都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていけば足りるものであることから、必要以上に詳細な記載を求めるべきでないことに留意すべきである。なお、都市計画決定権者が提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をするか否かについて判断するに際し必要がある場合は、提案を行った者に対し、資料の提出その他必要な協力を要請することは妨げられないものである。

都市計画の提案は、原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている（令第15条の2）。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することが可能である。

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができることとされているが（令第15条の2）、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条の2に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案

に基づく都市計画に関する基準」には、法第6条の2第3項（都市計画区域マスタープラン）、第7条の2第2項（都市再開発方針等）等のほか、再開発法第3条（第一種市街地再開発事業の施行区域の要件）等の法以外の法令に定めるものも含まれるものである。

提案を行う際に添付する都市計画の素案としては、都市計画の種類、名称、位置及び区域（市街地開発事業に関するものにあつては、施行区域）その他の都市計画決定権者が都市計画の案を作成するために必要な事項が具体的に記載され、かつ、その土地の区域が明確に示された平面図等が作成されることが必要であるが、一方、都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていけば足りるものであることから、必要以上に詳細な記載を求めるべきでないことに留意すべきである。なお、都市計画決定権者が提案を踏まえて都市計画の決定又は変更をするか否かについて判断するに際し必要がある場合は、提案を行った者に対し、資料の提出その他必要な協力を要請することは妨げられないものである。

都市計画の提案は、原則として0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域について行うことができることとされている（令第15条の2）。このように、提案制度は、基本的には、一団の土地の区域におけるまちづくりの提案を想定している制度であり、当該区域内におけるまちづくりに必要な土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画のそれぞれを提案することが可能である。

都市計画決定権者は、特に必要があると認められるときは、条例で、区域又は提案に係る都市計画の種類を限り、0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内で、提案に係る規模を別に定めることができることとされているが（令第15条の2）、これは、地域によっては0.5ヘクタール以下の小規模な土地の区域を対象とした都市計画事業や地域地区等もあり得ることから、これらの現況や将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認めるときには、当該区域に係る提案について規模要件を引き下げることができることとしているものである。令第15条の2に定める条例については、このような趣旨を踏まえて定めるべきである。

提案に当たっては、提案に係る都市計画の素案

の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが(規則第13条の3第2号)、これについては、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の3分の2以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

(3) 提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

提案に係る都市計画の決定又は変更をするか否かの判断基準は、通常の都市計画の決定又は変更をする場合の基準と異なるものではない。このため、提案に係る都市計画の決定又は変更に係る画一的な判断基準を設ける等硬直的な運用をするべきではない。

都市計画の提案をしようとする者は、都市計画に関する十分な知識や情報を有しない場合もあることから、あらかじめ都市計画の提案制度に関する相談窓口を設けることも考えられる。

公聴会・説明会の開催等については、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、作成しようとする都市計画の案や関連する情報について具体的に提示することが求められるものであることから、提案を踏まえて都市計画の案を作成しようとするにあたって、公聴会・説明会の開催等をする場合には、提案に係る都市計画の素案を、作成しようとする都市計画の案に関連する情報として提示することも考えられる。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、都市再生特別措置法(提案がなされてから6月以内)とは異なり具体的な期間を限るものではないが、都市計画決定権者は、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならないとされている(法第21条の3)。また、計画提案者は、事業を行うため当該事業が行われる土地の区域について都市計画の決定又は変更を必要とする場合には、計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限等を記載した書類を提出することができることとされている(規則第13条の4第2項)。都市計画決定権者は、都市計画の決定

の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得たことを証する書類を添えることとされているが(規則第13条の3第2号)、これについては、都市計画決定権者が当該提案が土地所有者等の3分の2以上の同意を得たものであると判断できるもので足り、当該書類としてどのようなものを求めるかについては、都市計画決定権者の判断に委ねられているものである。

(2) 提案に係る都市計画の決定又は変更の手続

提案に係る都市計画の決定又は変更をするか否かの判断基準は、通常の都市計画の決定又は変更をする場合の基準と異なるものではない。このため、提案に係る都市計画の決定又は変更に係る画一的な判断基準を設ける等硬直的な運用をするべきではない。

都市計画の提案をしようとする者は、都市計画に関する十分な知識や情報を有しない場合もあることから、あらかじめ都市計画の提案制度に関する相談窓口を設けることも考えられる。

公聴会・説明会の開催等については、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、作成しようとする都市計画の案や関連する情報について具体的に提示することが求められるものであることから、提案を踏まえて都市計画の案を作成しようとするにあたって、公聴会・説明会の開催等をする場合には、提案に係る都市計画の素案を、作成しようとする都市計画の案に関連する情報として提示することも考えられる。

提案が行われた場合には、提案に係る事務の処理に要する期間について、都市再生法(提案がなされてから6月以内)とは異なり具体的な期間を限るものではないが、都市計画決定権者は、当該事務の処理を遅滞なく行うこととされていること(法第21条の3)を踏まえ、適切に当該事務の処理を行うべきである。

又は変更の提案がなされた場合には、これらを踏まえ、提案者が都市計画の決定又は変更を希望する期限について、その理由や期限の設定が正当でないと認める場合を除き、これをできる限り尊重しつつ、遅滞なく、当該事務の処理を行うべきである。特に、建築物の用途規制の変更など土地所有者や開発事業者等が具体的な土地利用を行う目的で提出した計画提案については、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断をできる限り速やかに行い、提案者が当該計画提案から1年以内に都市計画の決定又は変更を希望する場合には、長期にわたる環境影響評価を要する計画提案である等、当該期限内に都市計画の決定又は変更を行うことが困難な場合を除き、遅くとも1年以内に計画提案を踏まえた都市計画の決定若しくは変更をし、又は決定若しくは変更をしない旨の通知を行うべきである。

提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合及び提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合には、都市計画決定権者は、都市計画審議会に提案に係る都市計画の素案を提出することとされているが（法第21条の4、第21条の5第2項）、これは、都市計画審議会の意見を聴くことで都市計画決定権者の判断が適正になされるようにするためのものであり、また、提案に係る都市計画の素案の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合には、都市計画審議会における適切な審議を図るためのものでもある。そのため、都市計画決定権者は、提案に係る素案の提出と併せて、都市計画審議会に対して、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない理由や提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする理由を十分に説明するべきであり、また、必要に応じて、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい。

都市計画決定権者は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされているが（法第21条の5第1項）、理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとするべきである。

法においては、法第21条の2第3項に規定す

提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合及び提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない場合には、都市計画決定権者は、都市計画審議会に提案に係る都市計画の素案を提出することとされているが（法第21条の4、第21条の5第2項）、これは、都市計画審議会の意見を聴くことで都市計画決定権者の判断が適正になされるようにするためのものであり、また、提案に係る都市計画の素案の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする場合には、都市計画審議会における適切な審議を図るためのものでもある。そのため、都市計画決定権者は、提案に係る素案の提出と併せて、都市計画審議会に対して、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行わない理由や提案に係る都市計画の素案の内容の一部を変更して都市計画の決定又は変更を行おうとする理由を十分に説明するべきであり、また、必要に応じて、提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい。

都市計画決定権者は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならないこととされているが（法第21条の5第1項）、理由については、提案をした者がその内容を十分に理解できるものとするべきである。

法においては、法第21条の2第3項に規定す

る要件に該当しないことを理由に、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときには、提案をした者に対してその旨の通知等の手続を行うことを要しないものであるが、都市計画においても行政手続の透明化や情報公開、説明責任の履行が求められることにかんがみると、このような場合についても、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨とともに、どの要件に該当しないのか及び該当しないと判断した理由を提案を行った者に通知することが望ましい。

4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度

(略)

る要件に該当しないことを理由に、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときには、提案をした者に対してその旨の通知等の手続を行うことを要しないものであるが、都市計画においても行政手続の透明化や情報公開、説明責任の履行が求められることにかんがみると、このような場合についても、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した旨とともに、どの要件に該当しないのか及び該当しないと判断した理由を提案を行った者に通知することが望ましい。

4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度

(略)

都市計画運用指針改正(新旧対照表)

(その他の改正)

改正後	現行	該当頁(行)
当たって 当たり	あたって あたり	3(7, 14), 5(2, 27), 6(16, 27), 7(3, 35), 10(21), 11(5, 26), 12(1), 16(5), 17(20), 18(6, 8), 22(29, 31), 26(37), 27(11, 15), 28(8, 12), 29(4, 34), 30(8, 9, 15, 37), 31(7, 9), 35(14), 38(18, 28), 39(8), 42(16), 44(18), 45(36), 47(25), 47(25), 48(4), 50(1), 53(7), 56(8, 10, 24), 59(7), 61(17), 62(15), 63(1), 64(1, 14), 67(22, 36), 68(6, 9), 71(24), 73(23), 75(4), 76(20), 77(4), 79(2, 9), 82(5, 7), 83(9), 86(23), 88(37), 90(10, 15, 33), 95(5, 14, 16), 103(7, 37), 110(6, 18), 111(26, 34), 113(5), 117(14, 20, 22, 23, 24), 118(9), 121(37), 122(5, 18, 22), 123(13, 19, 24, 26, 36), 129(27), 132(9), 135(23, 31), 137(3, 9), 138(6), 141(21), 148(15, 38), 152(12, 28, 37), 154(5, 9, 14), 156(36), 157(24, 38), 158(7, 17, 21, 37), 159(5), 165(3) 165(3), 172(37), 174(18), 175(8, 23), 178(3), 179(23), 181(33), 182(17, 22), 184(17, 28, 35), 185(6), 187(26, 29), 189(26), 192(23, 37), 193(4, 6, 14, 17), 194(30), 195(7, 30), 196(31), 197(31), 199(9, 26, 32), 200(7, 19), 201(27) 202(9, 18), 204(21, 35), 205(4), 207(7), 208(20), 209(20), 211(14, 17, 24, 30), 213(28), 215(10, 12, 25), 216(8, 24), 219(4), 224(11, 13, 17, 36), 225(17), 228(5), 229(7), 230(21), 231(4, 14), 232(10, 16), 234(10), 236(2), 241(10, 21), 242(6, 14, 23, 37), 244(23), 252(22)
取組	取り組み	3(21), 5(20), 9(34), 249(31)
法第34条第11号	法第34条第8号の3	12(28)

非線引き	<u>区域区分が定められていない</u> <u>区域区分を定めない</u> <u>市街化区域及び市街化調整区域に関する区域区分を定めない</u> <u>区域区分に関する都市計画が定められていない</u> <u>区域区分を行わない</u>	17(12), 20(22), 32(36), 39(4), 66(17, 30), 143(4), 185(1, 14)
道路法 (昭和27年法律第180号)	道路法	27(16)
各種の社会的課題 (環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等)	各種の社会的課題 (環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成等)	27(34), 38(10)
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。	また、準都市計画区域について、 <u>指定の考え方</u> や区域内における土地利用の整序の考え方を明らかにすることも考えられる。	37(34)
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づ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、 <u>市街化区域と市街化調整区域の区域区分</u> 等を考慮し、 <u>都市計画区域内の各地域像</u> を描き施策を位置づ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。	37(36)
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、森林法に規定する <u>地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画</u> において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区 (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。	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、森林法に規定する保安林、 <u>保安施設地区、保安林予定森林及び保安林整備計画</u> により保安林の指定が予定されている土地の区域 (市街化区域に取り囲まれることとなる小規模のものを除く。) を指すものであること。	45(16)
ウ 森林法による <u>地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画</u> において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区予定地	ウ 森林法による保安林予定林、保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地	52(26)

<p>イ <u>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域、同法第25条第1項の規定により指定された保安林の区域、同法第29条に規定する保安林予定森林の区域及び同法第41条の規定により指定された保安施設地区</u></p>	<p>イ <u>森林法第25条第1項の規定により指定された保安林、同法第41条の規定により指定された保安施設地区、同法第29条に規定する保安林予定森林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ている森林</u></p>	<p>103(15)</p>
<p>b <u>保安林等及び森林法第5条第1項による地域森林計画対象民有林の区域にある森林等の森林として機能を発揮している土地</u></p>	<p>b <u>森林法による保安林、保安林予定森林、保安施設地区及び保安施設地区予定地及び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地並びに森林法第5条第1項による地域森林計画対象民有林の区域にある森林等の森林としての機能を発揮している土地</u></p>	<p>130(3)</p>
<p>3) <u>防災街区整備地区計画の区域内に森林（保安林等及び森林法第5条第1項による地域森林計画対象民有林をいう。）</u>、農林水産業用施設又は農林水産関連企業用施設が含まれる場合には、あらかじめ、市町村及び都道府県において、都市計画担当部局は、農林水産担当部局又は農林水産関連企業担当部局と十分調整することが望ましい。</p>	<p>3) <u>防災街区整備地区計画の区域内に森林（森林法による保安林、保安林予定森林、保安施設地区及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地並びに森林法第5条第1項による地域森林計画対象民有林をいう。）</u>、農林水産業用施設又は農林水産関連企業用施設が含まれる場合には、あらかじめ、市町村及び都道府県において、都市計画担当部局は、農林水産担当部局又は農林水産関連企業担当部局と十分調整することが望ましい。</p>	<p>179(12)</p>
<p>都市再生機構</p>	<p>都市基盤整備公団、地域振興整備公団 都市基盤整備公団</p>	<p>46(14), 54(37), 91(26)</p>
<p>大都市法第4条</p>	<p>大都市法第3条の6</p>	<p>51(17, 30, 32, 38), 52(16, 29)</p>
<p>住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」</p>	<p>大都市法第3条の3第2項第4号に規定する「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」</p>	<p>51(35)</p>
<p>特例容積率適用地区</p>	<p>特別容積率適用地区</p>	<p>70(21)</p>

景観法施行令 (平成16年政令第398号)	景観法施行令	83(22)
③ 非線引き都市計画区域のうち白地地域においては、風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けることが望ましい。また、都市計画区域外においても、 <u>自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整理し、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、</u> 将来における <u>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のある区域は、準都市計画区域の指定に併せ、必要に応じて風致地区制度も活用して土地利用の整序を行い、地域の環境を適正に保持することが望ましい。</u>	③ 非線引き都市計画区域のうち白地地域においては、風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けることが望ましい。また、都市計画区域外においても、他法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整理することなく放置すれば、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のある区域は、準都市計画区域の指定に併せ、必要に応じて風致地区制度も活用して土地利用の整序を行い、地域の環境を適正に保持することが望ましい。	86(2)
地方自治法 (昭和22年法律第67号)	地方自治法	86(19)
④ 地方公共団体が条例で開発許可の基準として建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができるとされているので、風致の維持のため必要な場合は、地区計画制度の活用に加え開発許可制度との適切な連携の下に風致地区の区域における建築物の敷地面積の最低限度を定め良好な風致の維持を図ることが望ましい。	④ 今回の都市計画法の改正により、地方公共団体が条例で開発許可の基準として建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができるとされたので、風致の維持のため必要な場合は、地区計画制度の活用に加え開発許可制度との適切な連携の下に風致地区の区域における建築物の敷地面積の最低限度を定め良好な風致の維持を図ることが望ましい。	87(28)
独立行政法人中小企業基盤整備機構	地域振興整備公団	91(32)
独立行政法人環境再生保全機構	環境事業団	91(34)
道路法	道路法 (昭和27年法律第180号)	92(3)
首都圏近郊緑地保全法	首都圏近郊緑地保全法 (昭和41年法律第101号)	99(12)
近畿圏の保全区域の整備に関する法律	近畿圏の保全区域の整備に関する法律 (昭和42年法律第103号)	99(16)

建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)	建築基準法施行令	100(9)
租税特別措置法(昭和32年法律第26号。以下「措置法」という。)	措置法	102(21)
法第59条	都市計画法第59条	105(14), 106(20, 26)
租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。以下「措置規則」という。)第23条の7第4項	措置規則第23条の7第4項	113(9)
措置規則第23条の8第4項第7号括弧書	措置規則第23条の8第3項第7号括弧書	113(37)
申出	申し出	6(19), 7(36), 38(25), 109(37), 138(9, 14, 17, 18, 22, 24, 25, 31), 247(34, 35, 38)
法第12条の5第6項及び第8項	法第12条の5第5項	152(4)
法第12条の5第7項	法第12条の5第6項	161(28)
法第12条の5第8項	法第12条の5第7項	144(16), 173(20, 24)
a 再開発等促進区に係る法第12条の5第5項第1号の土地利用に関する基本方針(以下「再開発等促進区の方針」という。)	a 法第12条の5第4項第1号の再開発等促進区の土地利用に関する基本方針(以下「再開発等促進区の方針」という。)	151(35)
同条第5項第2号	同条第4項第2号	152(7)
再開発等促進区内の地区整備計画	再開発地区整備計画	152(9)
二号施設	2号施設	152(7, 11, 26, 28, 32, 38), 153(12), 154(1), 156(4, 9, 17), 157(3), 159(2, 3, 4)
廃棄物処理法第5条の5	廃棄物処理法第5条の3	227(23)