

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（別添）

改 正 案	現 行
<p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. 記載内容</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 居住誘導区域</p> <p>① (略)</p> <p>②居住誘導区域の設定</p> <p>1) (略)</p> <p>2) 都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（<u>同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。</u>）若しくは採草放牧地の区域</p> <p>エ (略)</p>	<p>IV-1-3 立地適正化計画</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. 記載内容</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 居住誘導区域</p> <p>① (略)</p> <p>②居住誘導区域の設定</p> <p>1) (略)</p> <p>2) 都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。</p> <p>ア・イ (略)</p> <p>ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域</p> <p>エ (略)</p>

3)～5) (略)

③・④ (略)

IV-2-1 土地利用

I) (略)

II) 個別の事項

A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）

(1) (略)

(2) 準都市計画区域の指定の在り方

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)・2) (略)

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保全地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区

②～④ (略)

(3)・(4) (略)

B. 区域区分

1. 市街化区域

(1)・(2) (略)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

3)～5) (略)

③・④ (略)

IV-2-1 土地利用

I) (略)

II) 個別の事項

A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）

(1) (略)

(2) 準都市計画区域の指定の在り方

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)・2) (略)

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

②～④ (略)

(3)・(4) (略)

B. 区域区分

1. 市街化区域

(1)・(2) (略)

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

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

1)・2) (略)

3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること

4)・5) (略)

②・③ (略)

2. ～4. (略)

C. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1. 用途地域

(1)～(6) (略)

(7) 田園住居地域内の農地の取扱い

① (略)

② 田園住居地域内の農地に対する税制措置

1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地（農地法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第2条第1項に規

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

1)・2) (略)

3) 同号ニの「優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域」とは、自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区を指すものであること。

4)・5) (略)

②・③ (略)

2. ～4. (略)

C. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1. 用途地域

(1)～(6) (略)

(7) 田園住居地域内の農地の取扱い

① (略)

② 田園住居地域内の農地に対する税制措置

1) 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、平成30年4月1日から、三大都市圏特定市の田園住居地域内の市街化区域農地は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市

定する農地（以下「高度化施設用地」という。）を含む。②2)及び3)において同じ。）は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第70条の4第2項第4号に規定する都市営農農地等（以下「都市営農農地等」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地（高度化施設用地を含む。②2)において同じ。）については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

2)・3) (略)

2. ～19. (略)

20. 生産緑地地区

1. (略)

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

① (略)

② 生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア 生産緑地地区の対象となる生産緑地法第2条第1号の「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地（高度化施設用地を含む。）若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路、農業用水

路等（以下「高度化施設用地」という。）として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市における田園住居地域内の農地については、他の用途地域内の農地と同様、相続税及び贈与税の納税猶予が適用される。相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

2)・3) (略)

2. ～19. (略)

20. 生産緑地地区

1. (略)

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

① (略)

② 生産緑地地区に関する都市計画を定める際の具体的な基準については、次によることが望ましい。

ア 生産緑地地区の対象となる生産緑地法第2条第1号の「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいい、これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路、農業用水路及び同法第8条において

路及び同法第8条において許容される施設の立地する土地を含むものである。また、何らかの理由により一時的に耕作されていない状態のいわゆる休耕地であっても、容易に耕作の用に供することができるようなものであれば、「農地等」に含まれる。

現況農地等であっても、農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による届出が行われているものは、生産緑地法第8条において許容される施設に転用される場合を除き、生産緑地地区に定めることは望ましくない。ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能である。

イ～オ (略)

③ (略)

(2)・(3) (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1) 生産緑地地区は、緑地機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられる地区である。このため、当該地区内における行為については、生産緑地法第8条第2項第1号に掲げる農林漁業を営むために必要な一定の施設（以下「1号施設」という。）、同項第2号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（以下「2号施設」という。）及び同項第3号に掲げる政令で定める施設（以下「3号施設」という。）の設置又は管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認められるものに限り、許可をすることができるものである。なお、「良好な生活環境の確保を図る上で支障がない」

許容される施設の立地する土地を含むものである。また、何らかの理由により一時的に耕作されていない状態のいわゆる休耕地であっても、容易に耕作の用に供することができるようなものであれば、「農地等」に含まれる。

現況農地等であっても、農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の規定による届出が行われているものは、生産緑地法第8条において許容される施設に転用される場合を除き、生産緑地地区に定めることは望ましくない。ただし、届出後の状況の変化により、現に、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、生産緑地地区に定めることも可能である。

イ～オ (略)

③ (略)

(2)・(3) (略)

3. (略)

4. 生産緑地地区内における行為の制限

(1) 生産緑地地区は、緑地機能と多目的保留地機能とを併せ有する市街化区域農地等について定められるものであり、公共施設等の敷地に供される場合を除き、農地等として保全することが義務付けられる地区である。このため、当該地区内における行為については、生産緑地法第8条第2項第1号に掲げる農林漁業を営むために必要な一定の施設（以下「1号施設」という。）、同項第2号に掲げる農林漁業の安定的な継続等に資する一定の施設（以下「2号施設」という。）及び同項第3号に掲げる政令で定める施設（以下「3号施設」という。）の設置又は管理に係る行為で、良好な生活環境の確保を図る上で支障がないと認められるものに限り、許可をすることができるものである。なお、「良好な生活環境の確保を図る上で支障がない」

とは、生産緑地地区周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないことをいうものであり、例えば悪臭等が発生するおそれがある施設であっても、必要な防止措置が採られているものであれば、該当するものと認められる。

なお、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づき貸借が行われた場合において、同法第5条に定める認定事業者がこれらの施設の設置又は管理に係る行為を行おうとする場合には、生産緑地の所有者（以下「貸主」という。）の同意を確認した上で、許可を行うことが望ましい。

① 1号施設

1号施設は、生産緑地地区の保全を図るため、農林漁業が継続して行われるために必要不可欠な施設である。

- 1) 生産緑地法第8条第2項第1号イの「生産又は集荷の用に供する施設」とは、ビニルハウス、温室、畜舎、育種苗施設、搾乳施設等農林漁業の生産の用に供される施設又は集乳施設、集果施設等農林漁業による生産物を集荷する施設をいう。なお、農地法第43条第1項の規定による届出に係る同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設については、当該農地の緑地機能及び多目的保留地機能が著しく損なわれず、良好な生活環境が継続的に確保されると認められる場合には、「生産又は集荷の用に供する施設」に該当するものとして許可しても差し支えない。

2) ～4) (略)

②・③ (略)

- (2) 市町村長に対して生産緑地法第8条第1項の許可の申請があった場合には、市町村の都市計画担当部局は農業委員会に通知することが望ましい。なお、農業委員会は生産緑地地区内において農地法第4条に基づく届出があった場合には、市町村の都市計画担当部局に通知するものとされている。

また、生産緑地法第8条第1項の許可の申請と合わせて、農業委員会に対して農地法第43条の届出が行われた場合には、農業委員会に対して、届出を受理する見込みがあるか確認することが望ましい。

とは、生産緑地地区周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがないことをいうものであり、例えば悪臭等が発生するおそれがある施設であっても、必要な防止措置が採られているものであれば、該当するものと認められる。

なお、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づき貸借が行われた場合において、同法第5条に定める認定事業者がこれらの施設の設置又は管理に係る行為を行おうとする場合には、生産緑地の所有者（以下「貸主」という。）の同意を確認した上で、許可を行うことが望ましい。

① 1号施設

1号施設は、生産緑地地区の保全を図るため、農林漁業が継続して行われるために必要不可欠な施設である。

- 1) 生産緑地法第8条第2項第1号イの「生産又は集荷の用に供する施設」とは、ビニルハウス、温室、畜舎、育種苗施設、搾乳施設等農林漁業の生産の用に供される施設又は集乳施設、集果施設等農林漁業による生産物を集荷する施設をいう。

2) ～4) (略)

②・③ (略)

- (2) 市町村長に対して生産緑地法第8条第1項の許可の申請があった場合には、市町村の都市計画担当部局は農業委員会に通知することが望ましい。なお、農業委員会は生産緑地地区内において農地法第4条に基づく届出があった場合には、市町村の都市計画担当部局に通知するものとされている。

(3)・(4) (略)

5.～8. (略)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地（高度化施設用地を含む。「IV-2-1 II D. 20. 9. 生産緑地地区に係る税制措置」において同じ。）又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

また、所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税及び贈与税の納税猶予の特例が適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する農業相続人の死亡の日（平成30年8月31日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は20年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

(2)・(3) (略)

(4) 固定資産税及び都市計画税

地方税法及び国有財産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成3年法律第7号）により、固定資産税及び都市計画税についての長期営農継続農地制度は、平成3年限りで廃止され、平成4年度より三大都市圏の特定市の市街化区域内に存する農地については、生産緑地地区内の農地（田又は畑をいう。）等を除き、原則とし

(3)・(4) (略)

5.～8. (略)

9. 生産緑地地区に係る税制措置

(1) 相続税及び贈与税

租税特別措置法の一部を改正する法律（平成3年法律第16号）により、平成4年1月1日から、特定市街化区域農地等については、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象から除くこととされているが、生産緑地地区内にある農地又は採草放牧地については、都市営農農地等として、相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、都市営農農地等を有する農業相続人については、租税特別措置法第70条の6第5項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

また、所得税法等の一部を改正する法律（平成30年法律第7号）により、認定都市農地貸付け、農園用地貸付けのいずれかが行われた生産緑地地区内にある農地について、相続税及び贈与税の納税猶予の特例が適用対象となる。あわせて、三大都市圏特定市以外の地域内における生産緑地地区内にある農地に係る相続税の納税猶予期限は、都市営農農地等を有する農業相続人の死亡の日（平成30年8月31日以前に相続した生産緑地で、いずれの貸付も行われない場合には、相続人の死亡の日又は20年を経過する日のいずれか早い日）までとされている。

(2)・(3) (略)

(4) 固定資産税及び都市計画税

地方税法及び国有財産等所在市町村交付金法の一部を改正する法律（平成3年法律第7号）により、固定資産税及び都市計画税についての長期営農継続農地制度は、平成3年限りで廃止され、平成4年度より三大都市圏の特定市の区域内に存する市街化区域農地については、生産緑地地区内の農地等（田又は畑をいう。）を除き、原

て宅地並み評価・宅地並み課税となっている。

なお、生産緑地法第8条の許可を受けて設置された施設の土地(高度化施設用地を除く。)に係る固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区内の宅地としての評価方法が適用され、農地等の価額に造成費相当額を加算した額が評価額となる。

(5)・(6)・(7) (略)

21・22 (略)

E～H (略)

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. (略)

2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) 立地誘導促進施設協定

(協定記載事項)

ア・イ (略)

ウ 有効期間は、数年程度から30年程度まで立地誘導促進施設の種別に
に応じて柔軟に定めることが考えられる。なお、市町村長の認可を受
けた協定には承継効が生じることから、協定締結者たる土地所有者
等の将来の土地利用意向等も踏まえた上で、期間を具体的に定める
ことが望ましい。

エ (略)

(配慮すべき事項)

協定の締結には、協定区域内の土地の所有者及び借地権等を有する者の全員の合意を得る必要があるが、協定に定められた内容のみならず、市町村長の認可を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続するという点も含めて、あらかじめ当事者間で確

則として宅地並み評価・宅地並み課税となっている。

なお、生産緑地法第8条の許可を受けて設置された施設の土地に係る固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区内の宅地としての評価方法が適用され、農地等の価額に造成費相当額を加算した額が評価額となる。

(5)・(6)・(7) (略)

21・22 (略)

E～H (略)

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. (略)

2. 立地適正化計画に基づく協定

(1) 立地誘導促進施設協定

(協定記載事項)

ア・イ (略)

ウ 有効期間は、数年程度から30年程度まで立地誘導促進施設の種別に
に応じて柔軟に定めることが考えられる。なお、市町村長の認定を受
けた協定には承継効が生じることから、協定締結者たる土地所有者
等の将来の土地利用意向等も踏まえた上で、期間を具体的に定める
ことが望ましい。

エ (略)

(配慮すべき事項)

協定の締結には、協定区域内の土地の所有者及び借地権等を有する者の全員の合意を得る必要があるが、協定に定められた内容のみならず、市町村長の認定を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続するという点も含めて、あらかじめ当事者間で確

認した上で合意を得るべきである。

協定の対象となる立地誘導促進施設には、先に例示したもののほか様々なものが考えられるが、その整備に当たっては、低未利用土地を含め、土地の集約・再編等を場合も想定されることから、必要に応じ、協定の締結に併せて、低未利用土地権利設定等促進計画や土地区画整理事業等の関連制度を積極的に活用することも考えられる。

(立地誘導促進施設協定に係る法令上の特例)

市町村長の認可を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続する。協定の締結に際しては、あらかじめこのような点についても関係者間で確認しておくべきである。

認した上で合意を得るべきである。

協定の対象となる立地誘導促進施設には、先に例示したもののほか様々なものが考えられるが、その整備に当たっては、低未利用土地を含め、土地の集約・再編等を場合も想定されることから、必要に応じ、協定の締結に併せて、低未利用土地権利設定等促進計画や土地区画整理事業等の関連制度を積極的に活用することも考えられる。

(立地誘導促進施設協定に係る法令上の特例)

市町村長の認定を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続する。協定の締結に際しては、あらかじめこのような点についても関係者間で確認しておくべきである。