

都市計画運用指針（新旧対照表）

改 正（令和４年４月１日）	現 行
<p>Ⅲ．都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－２ 運用にあたっての基本的考え方</p> <p>１．（略）</p> <p>２．市町村の主体性と広域的な調整</p> <p>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。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、<u>関係市町村からの意見聴取に当たっては、その意見を十分に尊重するとともに、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。</u>また、<u>例えば、都道府県の都市計画の決定時期や決定の考え方等について事前に市町村に情報共有しておくこと等により、予め都道府県と市町村との間で相互に十分な意思疎通を図るよう、取り組むことが望ましい。</u></p> <p>（略）</p>	<p>Ⅲ．都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方</p> <p>Ⅲ－２ 運用にあたっての基本的考え方</p> <p>１．（略）</p> <p>２．市町村の主体性と広域的な調整</p> <p>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。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。</p> <p>（略）</p>

3. ～ 6. (略)

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-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2. (略)

3. 記載内容

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 居住誘導区域

① (略)

② 居住誘導区域の設定

1) ～ 3) (略)

3. ～ 6. (略)

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-1-3 立地適正化計画

1. ～ 2. (略)

3. 記載内容

(略)

(1)・(2) (略)

(3) 居住誘導区域

① (略)

② 居住誘導区域の設定

1) ～ 3) (略)

4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア～ウ (略)

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。

浸水想定区域については、浸水深が大きく浸水継続時間が長期に及ぶ地区、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区、居室の浸水被害が高頻度で発生し得る地区など特にリスクが大きな地区が存在しうること留意すべきである。

上記ア～エの区域を居住誘導区域に含める場合には、防災

4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。

ア～ウ (略)

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

上記の判断に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせるなどの災害リスク分析を適切に行うことが必要である。

浸水想定区域については、浸水深が深く浸水継続時間が長期に及ぶ地区や、氾濫により家屋倒壊等のおそれがある地区など特にリスクが大きな地区が存在しうること留意すべきである。

上記ア～エの区域を居住誘導区域に含める場合には、防災

指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、3)、4) それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

また、災害リスクが特に大きいことを勘案して居住誘導区域に含めないこととした地区がある場合には、関係部局と連携の上、居住調整地域を定めること等により、当該地区における住宅等の新たな立地を特に抑制するための措置を講じることを検討するとともに、併せて、居住誘導区域内の災害リスクの低いエリアへの居住の誘導や移転を促進することが望ましい。

5) (略)

③・④ (略)

(4) ~ (14) (略)

4. 作成手続

(1) 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施さ

指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要である。

なお、立地適正化計画に防災指針を定めれば、3)、4) それぞれに掲げる区域を居住誘導区域に含めることが可能になるという趣旨ではないことに留意する必要がある。

5) (略)

③・④ (略)

(4) ~ (14) (略)

4. 作成手続

(1) 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施さ

れることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や、誘導施設整備事業の実施方法、防災指針に基づく取組の推進体制等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を市町村が単独で又は共同して設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、災害ハザード情報の提供や関連施設の整備を担う国や都道府県の治水・砂防部局、住民代表等の様々な関係者が想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

（略）

（２） （略）

５．～７． （略）

Ⅳ－２ 都市計画の内容

Ⅳ－２－１ 土地利用

れることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や誘導施設整備事業の実施方法等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を市町村が単独で又は共同して設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、住民代表等の様々な関係者が想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

（略）

（２） （略）

５．～７． （略）

Ⅳ－２ 都市計画の内容

Ⅳ－２－１ 土地利用

II) 個別の事項

D. 地域地区

1. ～ 9. (略)

10. 居住調整地域

(1) (略)

(2) 居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの、寄宿舍や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の実情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。

- ① 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合

II) 個別の事項

D. 地域地区

1. ～ 9. (略)

10. 居住調整地域

(1) (略)

(2) 居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの、寄宿舍や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の実情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の実情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。

- ① 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合

- ② 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合
- ③ 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合
- ④ 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合
- ⑤ 災害ハザードエリア内の災害リスクが特に高い区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合

1 1. ～ 2 0. (略)

2 1. 生産緑地地区

1. ～ 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

- ② 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合
- ③ 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合
- ④ 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合

1 1. ～ 2 0. (略)

2 1. 生産緑地地区

1. ～ 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. 21. 9. 生産緑地地区内に係る税制措置」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6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、相続税の納税猶予の特例の適用対象となる。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、いずれの貸付け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) ~ (5) (略)

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. 生産緑地地区内に係る税制措置」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6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、相続税の納税猶予の特例の適用対象となる。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、いずれの貸付け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) ~ (5) (略)

(6) 特定生産緑地に係る税制措置

生産緑地地区に関する都市計画が告示された日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、(1)～(4)と同様の税制措置が講じられる。

しかし、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び特定生産緑地の指定が解除されたものについては、当該税制措置は適用されない。

①～④ (略)

(7) (略)

22.・23. (略)

G. 地区計画

1. (略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) (略)

(6) 特定生産緑地に係る税制措置

生産緑地地区に関する都市計画が告示された日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地として指定されたものについては、(1)～(4)と同様の税制措置が講じられる。

しかし、申出基準日までに特定生産緑地として指定されなかったもの、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかったもの及び申出基準日以後に特定生産緑地の指定が解除されたものについては、当該税制措置は適用されない。

①～④ (略)

(7) (略)

22.・23. (略)

G. 地区計画

1. (略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) (略)

(2) 地区計画の対象区域について

①～③ (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)～4) (略)

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、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する産業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産業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)～10) (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1)・(2) (略)

(3) 再開発等促進区

(2) 地区計画の対象区域について

①～③ (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)～4) (略)

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)～10) (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1)・(2) (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1) 区域の規模及び形状

a・b (略)

c 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に基づく産業導入地区のうち導入すべき産業の業種が工業系である地区、工場立地法第2条第1項の規定に基づく工場適地並びに現に工場が立地し、又は立地することが確実なおおむね1ha以上の一団の土地の区域で今後相当期間にわたって工場として利用されることが見込まれるものについては、これらを再開発等促進区の区域に含めるべきでない。

d・e (略)

2)～5) (略)

③ (略)

(4) (略)

4. ～ 9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等 (法第12条の4関係)

① (略)

② 基本的な考え方

1) 区域の規模及び形状

a・b (略)

c 農村地域工業等導入促進法に基づく工業等導入地区、工場立地法第2条第1項の規定に基づく工場適地並びに現に工場が立地し、又は立地することが確実なおおむね1ha以上の一団の土地の区域で今後相当期間にわたって工場として利用されることが見込まれるものについては、これらを再開発等促進区の区域に含めるべきでない。

d・e (略)

2)～5) (略)

③ (略)

(4) (略)

4. ～ 9. (略)

H. 防災街区整備地区計画等 (法第12条の4関係)

1. ～ 3. (略)

4. 集落地区計画

(集落法第5条第1項関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1) ～12) (略)

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

a・b (略)

c 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)に規定する産業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。

d 工場用地にあつては、既に工場が立地している用地、工場の立地が決まっている用地又は地域に密着した工場の受け皿としての用地等があつて、2ha未満(集落地区計画を定める土地の区域が、農村地域への産業の導入の促進等に

1. ～ 3. (略)

4. 集落地区計画

(集落法第5条第1項関連)

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① 区域の規模及び形状

1) ～12) (略)

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

a・b (略)

c 農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区を含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。

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

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

e～j (略)

②・③ (略)

(3) (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

B. 居住誘導区域に係る措置

B-5. 届出、勧告及び公表

1. 届出、勧告及び公表に関する基本的な考え方

(1) (略)

(2) 届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされている。

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

e～j (略)

②・③ (略)

(3) (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

B. 居住誘導区域に係る措置

B-5. 届出及び勧告

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

(1) (略)

(2) 届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされている。

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は次の①から④のような対応をとることが考えられる。

- ① 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うこと。
- ② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、
 - イ 規模を縮小するよう調整する、又は、当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち別の区域において行うよう調整する等の措置を講じること。
 - ロ 居住誘導区域内において行うよう調整する、又は、開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。
- ③ ②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得についてのアセスメント等を行うこと（都市再生法第88条第3項及び第4項）。

④ 届出が災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に係るものであって、③の勧告を受けた者がこれに従わなかったときに、その旨を公表すること（都市再生法第88条第5項）。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おう

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は次の①から③のような対応をとることが考えられる。

- ① 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うこと。
- ② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、
 - イ 規模を縮小するよう調整する、又は、当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち別の区域において行うよう調整する等の措置を講じること。
 - ロ 居住誘導区域内において行うよう調整する、又は、開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。
- ③ ②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得についてのアセスメント等を行うこと（都市再生法第88条第3項及び第4項）。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おう

とする場合や、④の区域に係る届出があった場合など、居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障を来す場合には、原則として勧告を行うべきであり、具体的な勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。

また、公表を行うか否かについても市町村が適切に判断するものであるが、当該届出に係る行為を業として行うものではない場合や④の区域が解除されることが確実と見込まれる場合を除き、勧告に従わない場合には原則として公表を行うことが望ましい。

公表の手続は、届出様式に記載された届出者の主たる事業所の所在地と名称、開発区域に含まれる地域の名称等及び勧告の内容について、添付された図面と併せ、市町村のウェブサイトに掲載することをもって行うことが考えられる。

公表した場合には、当該公表がなされた新築住宅に係る固定資産税の減額措置が適用除外となるなど、公表した事実の情報を必要とする部局が存在するため、公表した旨を必要な部局間で共有することが望ましい。また、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が適用除外となる旨は、勧告する際に届出者に伝達するとともに、公表に至った場合には公表内容に併せてウェブサイトに掲載することが望ましい。

2. (略)

とする場合など、居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障を来す場合には、原則として勧告を行うべきであり、具体的な勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。

2. (略)

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. ~ 2. (略)

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相当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、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の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

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. ~ 2. (略)

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相当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

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、既成市街地の空洞化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。

(略)

4. ～ 6. (略)

IV-3-2 一般的事項

1. ～ 4. (略)

5. 居住誘導区域外における届出制との調整

都市再生法第88条に基づく届出制及び開発許可の双方が適用される場合、開発行為を行おうとする者は、通常届出を行った上で立地適正化計画関係部局と相談しつつ開発許可申請を行うことが想定されるが、開発許可申請のみが先行してなされた場合には、申請を受けた開発許可権者は、市町村への届出も必要である旨を教示し、開発許可処分が届出への対応に先行することのないよう、立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調

節の維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化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。

(略)

4. ～ 6. (略)

IV-3-2 一般的事項

1. ～ 4. (略)

5. 居住誘導区域外における届出制との調整

都市再生法第88条に基づく届出制及び開発許可の双方が適用される場合、開発行為を行おうとする者は、通常届出を行った上で立地適正化計画関係部局と相談しつつ開発許可申請を行うことが想定されるが、開発許可申請のみが先行してなされた場合には、申請を受けた開発許可権者は、市町村への届出も必要である旨を教示し、開発許可処分が届出への対応に先行することのないよう、立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調

整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい（具体的には、「IV-2-4. B-5. 2. 開発許可との関係」を参照）。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてIV-2-4. B-5. 1. (1) ①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合にも、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

(略)

6. ~ 10. (略)

整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい（具体的には、「IV-2-4. B-3. 2. 開発許可との関係」を参照）。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてIV-2-4. B-3. 1. (1) ①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合にも、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

(略)

6. ~ 10. (略)