

第7章 関係部局との調整等

第7章 関係部局との調整等

7-1 国土利用計画との調整

国土利用計画法は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という）、森林法、自然公園法、自然環境保全法等の個別規制法の上位法令として、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として制定されたものである。

知事は、国土利用計画法に基づき、土地利用基本計画を定めることとされており、その区分を五地域（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域）と称している。五地域の土地利用の優先順位と土地利用の誘導方向については、北海道土地利用基本計画における「調整指導方針」により次のように定められている。

〈表 - 五地域の優先順位〉

五地域区分	五地域区分	都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
	細区分	市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域												
	市街化調整区域	×											
	その他	×	×										
農業地域	農用地区域	×	←	←									
	その他	×	①	①	×								
森林地域	保安林	×	←	←	×	←							
	その他	②	③	③	④	⑤	×						
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○					
	普通地域	⑥	○	○	○	○	○	○	×				
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	←	×	×			
	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×	×	×		
	普通地区	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	

【凡例】

- ×：制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。
- ←：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先する。
- ：相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。
- ①：農業上の利用を優先するが、土地利用の現況に留意しつつ、都市的な利用を認める。
- ②：原則として、都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める。
- ③：森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。
- ④：原則として農用地としての利用を優先するが、農業上の利用との調整を図りながら森林としての利用を認める。
- ⑤：森林としての利用を優先するが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める。
- ⑥：自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら都市的な利用を図る。

7-1-1 土地利用基本計画変更の流れ

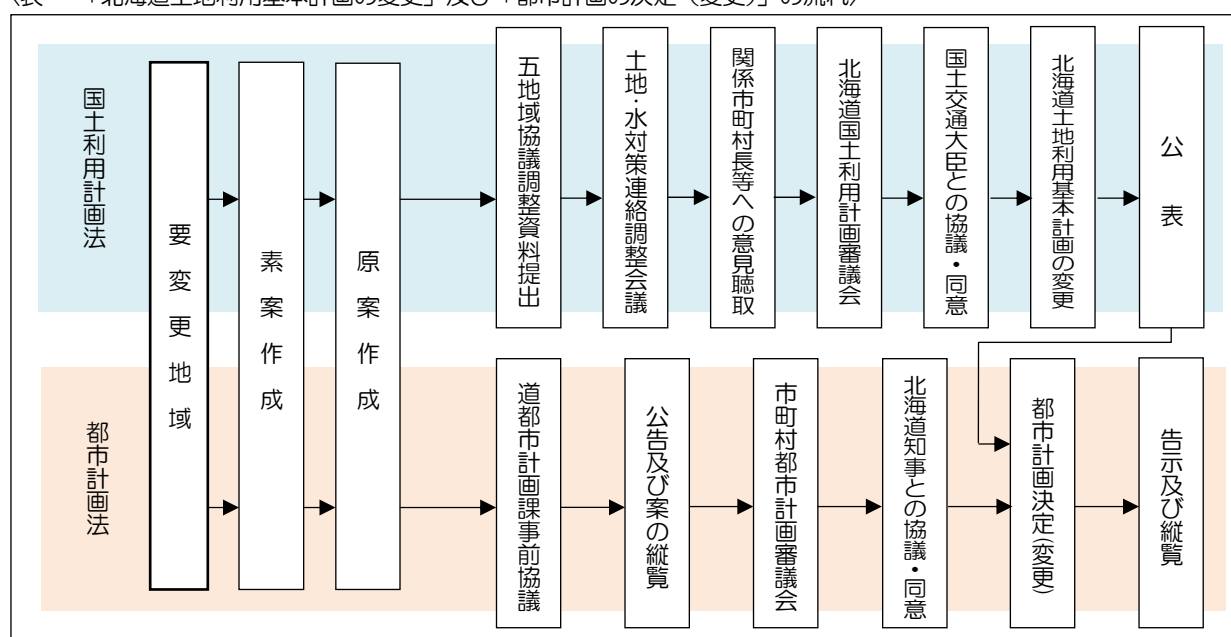
個別規制法による地域の指定は、上位計画である土地利用基本計画の地域区分の範囲内で行うよう運用されており、用途地域の拡大変更（ごく小規模の拡大の場合は除く）に伴い農業振興地域（土地利用基本計画では「農業地域」）を縮小する場合等は、これに先行して北海道土地利用基本計画の変更手続きが必要となる。

北海道土地利用基本計画変更案の作成にあたっては、道に置かれた「土地・水対策連絡調整会議」で協議調整が行われる。変更案は関係市町村長や国の地方支分部局からの意見聴取を経て、北海道国土利用計画審議会に諮問する。審議会の答申を受けた後は、国土交通省へ送付され関係省庁との調整を経て国土交通大臣の協議を行った後に道が決定、公表を行う。

北海道土地利用計画の変更は、前期（10月）と後期（3月）の2回行われ（P46参照）、通常の場合、前期は緊急に変更を必要とする案件に限られ、一般的には後期で対応することとなっている。

用途地域の縮小の場合は、農業振興地域の拡大となり、農地法等所管部局による変更手続きとなる。

〈表 - 「北海道土地利用基本計画の変更」及び「都市計画の決定（変更）」の流れ〉



7-1-2 土地利用基本計画変更の協議調整手続き

土地利用基本計画の変更手続きにおける協議調整に必要な資料として次の図書を作成し、道都市計画課あてに10部提出する。

〈表 - 土地利用基本計画の変更手続きに必要な資料〉

番号	文書等の種類	作成要領
①	要変更地域概要表	・別紙「記載要領」に留意の上、作成する。
②	土地利用基本計画図 (1/50,000)	・要変更地域について、用途地域拡大に伴う農業地域縮小案件の場合は黄色ベタ塗り斜線ハッチング、公有水面埋立等に伴う都市地域拡大案件の場合は赤色ベタ塗りにより図示する。
③	都市計画図 (1/10,000～1/50,000)	・用途地域決定(変更)に係る事前協議書の「決定(変更)箇所図」と同様に作成して、要変更地域を図示する。
④	土地利用現況図 (1/1,000～1/5,000)	・要変更地域の土地利用現況について、「農地、森林、原野、水面・河川、道路、宅地、その他」の区分別に色分け図示する。
⑤	土地利用計画図（開発構想図） (1/1,000～1/5,000)	・要変更地域において開発構想がある場合に、用途地域決定(変更)に係る事前協議書の「決定(変更)箇所別開発構想図」と同様に作成する。

※1:図面サイズは全てA4版とすること

別記様式1

要 変 更 地 域 概 要 表

担当課名	建設部まちづくり局都市計画課	案件番号	(記載不要)	整理番号	(記載不要)
------	----------------	------	--------	------	--------

1 個別規制法の地域・区域等の変更概要

(1) 変更を要する地域・区域等

地域・区域名	〇〇都市計画用途地域の変更 (平成〇〇年〇月変更予定)			
及び変更予定時期等	〇〇農業地域の縮小) 又は (〇〇都市地域の拡大)	変更地域・区域等を表 示した図面の名称	都市計画図	
変更面積	5.9 ha	予定用途	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域	

(2) 関係する事業内容

事業名	宅地造成及び(既存宅地)	事業主体	民間
地区名所在地	〇〇地区	事業面積	1.9 ha
事業期間	令和〇年〇月〇日~令和〇年〇月〇日	事業費	〇〇〇〇 千円
事業内容	宅地造成		

2 土地利用基本計画の変更概要

(1) 五地域区分の指定状況

地域区分	変更前 (ha)	変更面積(ha)		変更後 (ha)
		拡大	縮小	
都市地域	5.9			5.9
市街化区域				
市街化調整区域				
用途地域		5.9		5.9
農業地域	5.9		5.9	0.0
農用地区域				
森林地域				
国有林				
保安林				
地域森林				
保安林				
自然公園地域				
特別地域				
特別保護地区				
第1種				
第2種				
第3種				
自然保全地域				
原生自然環境保全地域				
特別地区				
白地地域				

(2) 五地域区分の重複状況

	重複する 五地域区分	重複面積 (ha)
変更前	都、農	5.9
変更後		

表を記載するときは、必ず土地利用基本計画図にて重複地域があることを確認する。

各数値は、小数点第1位で整理して記載する。

3 土地利用の現況

現況	面積(ha)
農地	1.6
森林	
原野	
水面・河川	0.3
道路	0.5
宅地	3.4
その他	0.1
合計	5.9

4 農地の現況

栽培作物	I小麦・小麦・玉ねぎ	
農地区分	甲種	— ha
	1種	— ha
	2種	— ha
	3種	1.6 ha

5 森林の状況

	樹種	樹齢(年)
国有林	—	—
保安林	—	—
地域森林	—	—
保安林	—	—

各数値は、小数点第1位で整理して記載する。

6 事業実施区域の過去の公共投資の状況

なし

7 治水上の措置

(1) 変更地域に関連する流域の河川名等

種類	河川名(水系)	管理者	整備状況
一級河川	〇〇川(〇〇川水系)	北海道開発局	改修済(〇〇川改修事業〇年～〇年)
二級河川	〇〇川(〇〇川水系)	北海道	改修中(〇〇川局部改良事業〇年～〇年)
普通河川	〇〇川(〇〇川水系)	〇〇市	未改修

(2) 河川への影響

河川名	影響(流出増の有無及びその対応方策等)
〇〇川	開発行為を伴わないため、流出増無し (整備状況: 〇〇川改修事業により改修規模1/〇〇で改修済み)
〇〇川	流出増あり。当該地区の開発を見込んだ河川計画で改修中。河川管理者協議済み (整備状況: 〇〇川局部改良事業により改修規模1/〇〇で改修中)
〇〇川	流出増あり。防災調整池等技術基準(案)による雨水調整池を設けて、〇〇川へ排水し、流出を抑制する。(調整池管理者: 開発事業者)

(3) 河川管理者との治水協議の状況

協議年月日	協議先
令和〇年〇月〇日	北海道開発局〇〇開発建設部〇〇課(〇月〇日〇〇開発建設部〇〇事務所)
令和〇年〇月〇日	〇〇(総合)振興局〇〇建設管理部事業室〇〇課
令和〇年〇月〇日	〇〇市〇〇課

8 環境保全上の措置

(1) 汚水処理方法等

放流河川・海域	汚水処理方法
〇〇川	〇〇市公共下水道により排水。 浄化槽で処理した後、下流へ排水。 〇〇市公共下水道により排水
〇〇川	
〇〇川	

(2) 隣接する交通施設の状況及び対応(住居系の土地利用が予定されている案件)

施設名	名称及び交通量等	騒音等に対する対応
鉄道	路線名 (本/日)	
幹線道路	道路名 〇・〇・〇号〇〇通 (台/日)	騒音規制法に基づく地域指定
航空機	空港名	

9 関連する法令、手続

〇〇市都市計画審議会（事前説明） 令和〇〇年〇月開催
 〇〇市都市計画審議会（予備審） 令和〇〇年〇月開催
 〇〇市都市計画審議会（本審査） 令和〇〇年〇月開催予定

10 関係機関との協議の状況（教育委員会、森林管理局、国立公園野生生物事務所等との協議）

協議先	担当部課名	年月日	協議内容
道の関係部局	〇〇総合振興局産業振興部農務課	令和〇年〇月〇日	用途地域の指定に伴う農業地域の縮小について
	北海道建設部住宅局建築指導課	令和〇年〇月〇日	用途地域の指定に伴う白地地域の建築形態制限について
国	国土交通省北海道開発局〇〇開発建設部技術管理課	令和〇年〇月〇日	河川への支障の有無について
その他（市町村等）			

11 調整会議での調整・協議状況

	調整（協議）年月日	調整（協議）状況

12 その他特記すべき事項

○変更理由

これまで用途地域が未指定であった〇〇地区等について、無秩序な土地利用を規制し、合理的な土地利用を図るために用途地域を指定する。

○現況農地について

新たに用途地域となる地区内に非集团的農地があるが、多くの農地の所有者が離農者や兼業農家であり、また専業農家であっても地区外の農地で営農しうる旨の回答を得ている。

○用途地域別面積

第一種低層住居専用地域 : 3.7 ha
 第一種準住居地域 : 2.2 ha

〈要変更地域概要表 記載要領〉

- 1 「担当課名」は「建設部まちづくり局都市計画課」と記載する。「案件番号」及び「整理番号」は記載不要。
- 2 「1 個別規制法の地域・区域等の変更概要」の記載方法
 - (1) 「地域・区域名及び変更予定時期等」は、基本計画の五地域区分の変更に直接関係する個別規制法の地域・区域及び細区分の変更予定年月を記載する。
例) ○○都市計画用途地域の変更（平成○○年○月変更予定）
（○○農業地域の縮小）又は（○○都市地域の拡大）
 - (2) 「変更地域・区域等を表示した図面の名称」は、「都市計画図」と記載する。
 - (3) 「変更面積」は、小数点以下第1位で整理して記載する。以下、面積表示は全て小数点以下第1位まで記載する。
 - (4) 「予定用途」は、予定用途地域を記載する。
 - (5) 「関係する事業内容」は、原因となる事業の内容について簡潔に記載し、事業が複数ある場合はそれぞれの事業内容等を区別して記載する。なお、事業計画書(概要書)を添付する。
- 3 「2 土地利用基本計画の変更概要」の記載方法
 - (1) 「五地域区分の指定状況」は、該当する箇所に面積を記載する。なお、面積は土地利用基本計画図上の面積となるので、プランメーター等により計測する。
 - (2) 「五地域区分の重複状況」は、土地利用基本計画図上の二重複等の状況について記載する。
- 4 「3 土地利用の現況」は、案件となる地域の現在の土地利用の現況、面積について記載する。
- 5 「4 農地の現況」は、農用地区域内農地、甲種、1種、2種、3種に区分しそれぞれの面積を記載する。
- 6 「5 森林の状況」は、該当する箇所に、針葉樹（カラマツ、エゾマツ等）、広葉樹（ナラ、カシワ等）等の主な樹種及びその樹種の主な樹齢について記載する。
- 7 「6 事業実施区域の過去の公共投資の状況」は、事業実施区域において過去に公共投資が行われた事業名、事業期間、面積、事業費、補助金額について記載する。
- 8 「7 治水上の措置」の記載方法
 - (1) 「変更地域に関連する流域の河川名等」は、具体的に、一級河川（指定、指定外）、二級河川、準用河川、普通河川の種類、河川名及び整備状況（改修規模、現況流下能力等）を記載する。また、河川の位置が確認できる図面(縮尺 1/50,000)を添付する。
 - (2) 「河川への影響」は、事業が変更地域に関連する流域の河川等へ及ぼす影響（流出増等）の有無を記載する。また、対策を講じている場合は併せて記載する。
 - (3) 「河川管理者との治水協議の状況」は、変更地域に関連する流域の河川についての治水協議の状況を記載する。
- 9 「8 環境保全上の措置」は、事業に係る汚水・排水の処理方法及び隣接する交通施設の状況等を記載する。
- 10 「9 関連する法令、手続」は、事業実施に係る法令及び手続等について記載する。
- 11 「10 関係機関との協議等の状況」は、事業実施にあたって、協議を行った協議先の担当部課名、年月日、協議内容について記載する。
- 12 「11 調整会議での調整・協議状況」は、記載不要。
- 13 「12 その他特記すべき事項」は、変更理由、現況農地の今後の予定、用途地域別面積等について記載する。

7-2 農林漁業との調整

用途地域の新規決定又は拡大変更に伴い、農振法における農業振興地域を用途地域に取り込む場合、用途地域と農業振興地域との重複指定は認められないことから、農業振興地域を縮小変更するための農林漁業調整が必要となる。

調整は、「都市計画と農林漁業との調整措置について」（平成14年11月1日農振第1452号農村振興局長通知）に基づいて行われる。

なお、用途地域に取り込まれる予定の農業振興地域内に農用地区域が設定されている場合は、あらかじめ当該地を農用地区域から除外しておく必要があり、除外手続きは原則として用途地域決定(変更)の前年度までに完了させておかなければならない。

7-2-1 農林漁業との調整措置等

(1) 用途地域に含めてはならない土地の区域

原則として、次に掲げる土地の区域を用途地域には含めてはならない。

- ①農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ②農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ③団地規模がおおむね10ha以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備え、かつ主要作物の10a当たりの収量が当該農用地の所在する市町村の平均以上である集团的優良農用地
- ④国の直轄又は補助による土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業を実施中の地区内の農用地及び当該事業が完了した年度（工事完了公告における工事完了の日の属する年度）の翌年度から起算して8年を経過していない地区内の農用地
- ⑤自然公園法第20条第1項に規定する特別地域
- ⑥森林法第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
- ⑦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又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- ⑧森林法第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
- ⑨大規模な防災ため池等農林漁業の維持管理のため必要不可欠な公共施設で、その規模、立地条件等からみて代替施設によってその機能を果たすことが困難なものの施設用地

(2) 努めて用途地域に含めない土地の区域

次に掲げる土地の区域については、努めて用途地域には含めないものとする。

- ①団地規模がおおむね10ha以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備えた集团的農用地
- ②相当規模の農業生産基盤整備事業を、農林漁業金融公庫資金による融資単独事業として実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設が現に良好に管理利用されている地区内の農用地
- ③野菜生産出荷安定法に基づき野菜指定産地の指定をうけている地域内で、区域を画定し、野菜集団産地育成事業を既に完了した地区で当該事業に係る施設等が現に良好に管理利用されている地区内の農用地

- ④主産地形成又は地域の農林漁業の振興等を目的とし、利用範囲（農家、農用地等）を特定して、国の補助又は農林漁業金融公庫資金若しくは農業近代化資金による融資単独事業によって農業生産基盤整備事業以外の事業を総合的集中的に実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設等が現に良好に管理されている地区内の農用地
- ⑤国の直轄又は補助によるもので、土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業が現に調査計画されている地区（土地改良区の設立認可申請のための公告を了している地区、土地改良区等が新規事業計画又は事業計画の変更につき概要の公告を了している地区、国営又は県営の農業生産基盤整備事業であって農林水産大臣又は都道府県知事が毎年度予算の範囲内で決定した調査計画地区等）の農用地

(3) 調整措置の観点

用途地域の新規決定又は拡大変更に伴い農業振興地域を縮小変更する場合、次の観点から農林漁業調整を行う。

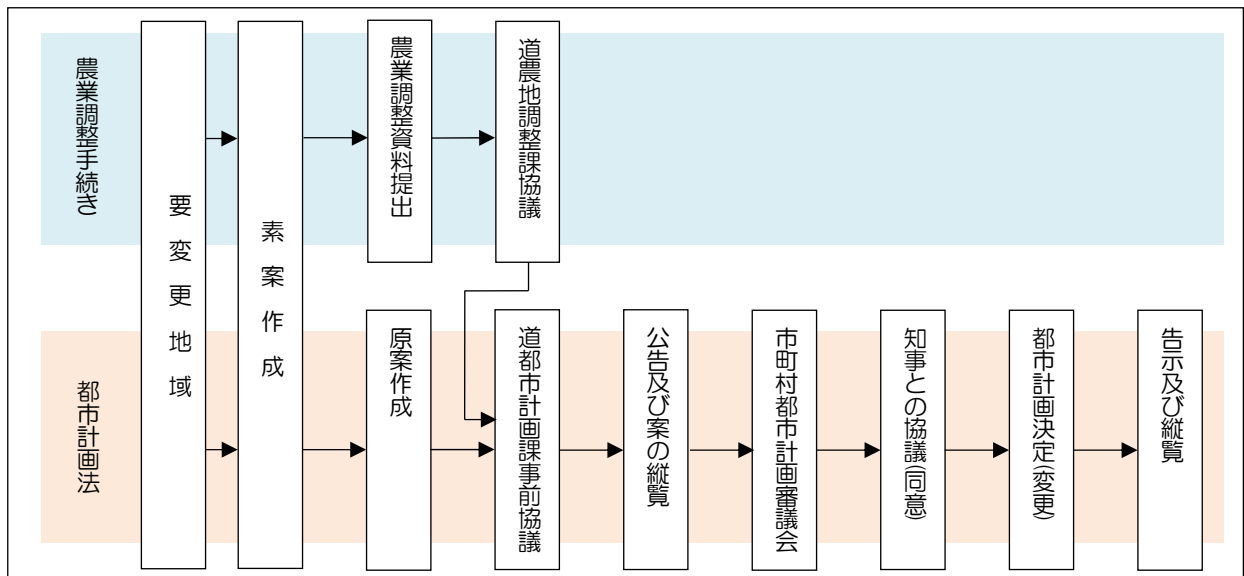
- 目標とする人口フレーム及び産業の将来見通し
- それらを収容するのに必要な市街地規模の推計（土地需要推計）
- 既存用途地域内の未利用地の整備方針
- 用途地域拡大部分に関する住宅、企業等の立地の確実性
- 関係する農林漁業への影響等（各市町村の農業関係課と協議の上、次の点を明らかにする。）
 - ・市町村農業振興上の支障の有無
 - ・当該農家の経営、生計への支障の有無
 - ・周辺農業への支障の有無（市街化圧力の増大による経営意欲の低下、用水の確保等）

7-2-2 農業調整手続きの流れ

用途地域の新規決定又は拡大変更に伴い農業振興地域を縮小変更する調整手続きは、北海道土地利用基本計画の変更手続きと同時並行で進むため、調整時期が前期、後期の年2回に限られている。調整は用途地域の決定(変更)素案を作成する段階で、市町村の内部調整、道都市計画課と道農地調整課との調整、道農地調整課と農林水産省との調整の順で行われる。調整手続きの流れは次のとおりであるが、これ以外にも（総合）振興局農務課や補助事業等担当課と適宜調整を行う必要がある。

なお、北海道土地利用基本計画の変更を伴わない場合も農林漁業調整は必要となるので留意を要する。

〈図 - 「農業調整手続き」及び「都市計画の決定（変更）」の流れ〉



7-2-3 農業調整手続き

(1) 協議図書の種類

農業調整手続きに必要な資料として次の図書を作成し、2部提出する。

ただし、用途地域を拡大・縮小する区域に農業振興地域内の農用地区域が含まれない等のほか土地利用の変化が見込まれない場合には、道との協議に応じて必要な資料を省略することができる。(下協議時に必要書類について調整を行う。)

○様式1 用途地域設定調書

1 用途地域の設定又は変更の必要性及び理由	5 農地転用状況調書	9 工場適地指定状況調書
2 人口等調書	6 農業振興地域調書	10 用途地域に関する面積等調書
3 用途地域の内訳調書	7 農林漁業関係施策実施状況調書	11 用途地域編入等地区別調整調書
4 市街地開発事業等調書	8 保安林等調書	

(様式1の添付図)

添付図	図示する内容
①総括図	縮尺 1/25,000 以上の変更後の都市計画図に次の内容を図示する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：一十(赤色) 用途地域拡大区域：赤色太実線(「11 用途地域編入等地区別調整調書」の図面番号を付す。) 農業振興地域：緑色実線 農用地区域：黄色ベタ塗り
②土地利用状況図	縮尺 1/25,000 以上の地形図に次の内容を図示する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：一十(赤色) 現行用途地域：黒色太実線 用途地域拡大区域：赤色太実線 (拡大区域の土地利用状況を「田、畑、森林、原野、水面・河川、道路、宅地、公園緑地、その他」の区別に色分け図示する。) 調書に記載されている市街地開発事業等、保安林等、工業適地を図示、各調書の図面番号を付す。
③農業振興地域図	縮尺 1/25,000 以上の農業振興地域図に次の内容を図示する。 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域：一十(赤色) 現行用途地域：黒色太実線 用途地域拡大区域：赤色太実線 用途地域縮小区域：赤色ハッチング 農業振興地域：緑色実線 農用地区域：黄色ベタ塗り 過去3年間で都市計画区域内において転用された農地の位置を年別に色分けして図示する。 「7 農林漁業関係施策実施状況調書」に記載されている農林漁業関係施策の範囲、ダム、頭首工の位置、用排水路の路線等を図示し、調書の図面番号を付す。
④詳細図	用途地域の拡大区域について、1/2,500 又は 1/5,000 の土地利用現況図に次の内容を図示する。また、開発構想がある区域については、1/2,500 又は 1/5,000 の計画図を添付する。 <ul style="list-style-type: none"> 現行用途地域：黒色太実線 用途地域拡大区域：赤色太実線 農業振興地域：緑色実線 水田：水色ベタ塗り 畑：黄色ベタ塗り 果樹園：薄茶色ベタ塗り 採草放牧地：黄緑色ベタ塗り 山林：緑色ベタ塗り(保安林は緑色ハッチング) 原野：茶色ベタ塗り <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>〈開発構想〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路(番号、名称、幅員を記載)：幹線道路は茶色ベタ塗り、補助幹線道路は紫色ベタ塗り 区画道路：橙色ベタ塗り(幅員を記載) 公園：緑色ベタ塗り(種別、面積を記載) 緑地：黄緑色ベタ塗り(面積を記載) 調整池及び河川：水色ベタ塗り(面積又は幅員を記載) 住宅地：クリーム色ベタ塗り 業務地及び工業地：灰色ベタ塗り </div>

○様式 2 都市計画と農林漁業の調整〈農業関係説明資料〉

- 1 〇〇市（町）農業の振興方策
- 2 用途拡大区域の土地利用現況
- 3 用途拡大区域に係る地域指定の状況
- 4 農地の生産性
- 5 関係農家の経営状況
- 6 関係農家一覧
- 7 該当農地一覧

（様式 2 の添付図）

添付図	図示する内容
①農業関係説明資料附図	<p>縮尺 1/25,000 以上の地形図に次の内容を図示する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：一十（赤色） ・現行用途地域：黒色太実線 ・用途地域拡大区域：赤色太実線 ・用途地域縮小区域：赤色ハッチング ・農業振興地域：緑色実線 ・農用地区域：黄色ベタ塗り ・「6 関係農家一覧」の関係農家の位置を図示し農家番号を付す。 ・「7 該当農地一覧」の所有農地又は借入農地の位置を図示し図面番号を付す。）

7-2-4 林業調整

やむを得ず森林法による保安林、保安施設地区、保安林予定森林の区域及び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を用途地域に取り込む場合は、道森林計画課及び林野庁との調整を要するので、あらかじめ道都市計画課と協議調整を行う。

7-2-5 根拠法令等

(1) 都市計画法令

(都市計画基準)

法第13条 (略)

第2～5項 (略)

第6項 都市計画の策定に関し必要な技術的基準は、政令で定める。

政令第8条 (略)

第2項 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- (2) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第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その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

政令第8条の2 令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- (1) 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又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- (2) 森林法第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

(2) 都市計画運用指針

IV-2-1-D (地域地区)

1 用途地域

(1) (略)

(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

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、非線引き都市計画区域でも、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。

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、用途地域を指定するべきではない。

ただし、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ある場合には、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。

また、都市計画区域内で他の土地利用規制が解除される土地の区域については、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若しくは特定用途制限地域を指定し、又は地区計画等を決定する等により、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。

さらに、非線引き都市計画区域のうち、現に宅地化していない区域に用途地域を指定する場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

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だけに限り、宅地分譲が可能となることに留意すべきである。

2)～3) (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) 非線引き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(指定市町村を除く。)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。

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。ただし、この調整に当たっては、「IV-2-1B4. 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) (略)

7) 地域における土地利用の状況を勘案し、自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区の区域の一部を含めて用途地域を定めることが適切であると判断される場合には、当該区域について定められている土地利用規制の状況を十分考慮するとともに、市町村は、あらかじめ、国立公園の特別地域、原生自然環境保全地域又は自然環境保全地域の特別地区の一部に用途地域を定める場合にあっては環境省自然環境局自然保護事務所と、国立公園の特別地区の一部に用途地域を定める場合にあっては都道府県の自然保護担当部局と調整を図ることが望ましい。

(3) 都市計画と農林漁業との調整措置

(平成14年11月1日14農振第1452号 農村振興局長通知、最終改正 令和5年3月31日4農振第3642号)

第1章 都市計画と農林漁業との調整の趣旨

第1 都市計画と農林漁業との調整の必要性

1 都市計画と農林漁業に関する土地利用との関係

都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、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ことを目的としている。

この都市計画は、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。

このためには、様々な利用が競合し、他の土地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、都市計画は、合理的な利用が図られるよう一定の制限を通じて都市全体の土地利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するものとされている。

特に、既成市街地及びおおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域とに区分(以下「区域区分」という。)する都市計画にあっては、都市計画区域を単位として策定される基幹的な土地利用計画であって、地域地区に関する都市計画、都市施設の整備に関する都市計画及び市街地開発事業に関する都市計画がこれと一体的、総合的に定められ、区域区分に従った土地利用が計画的に進められることとなることから、当該区域内における現在又は将来の農林漁業に関する土地利用及び諸施策に直接重大な関連を有することとなる。

2 都市計画と農林漁業との調整の必要性

このような観点から、法は、都市計画が、農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるべきことを基本理念として掲げており、都市計画の案の作成段階から、農林漁業に関する土地利用及び諸施策との調整を十分に行うことが望ましい。

特に、国土交通大臣が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(法第6条の2第2項第1号に掲げる事項に限る。)若しくは区域区分に関する都市計画を定め、若しくはその決定若しくは変更に同意しようとする場合、又は都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定めようとする場合(国土交通大臣の同意を要するときを除く。)であって、市街化区域に定められることとなる土地の区域に農用地区域等が含まれるときは、法第23条第1項の規定により農林水産大臣にあらかじめ協議しなければならない(以下「法定協議」という。)こととされており、農林漁業との調整を図ることとしている。

なお、都市計画制度の運用は、都道府県及び市町村の自治事務として、法令の基準に基づき各地方公共団体自らの責任によって主体的かつ自主的に取り組むものとなったが、この場合にあっては、農林漁業との健全な調和を図るための

調整が重要であることに十分留意する必要がある。

また、市街化区域（法定協議を要する場合にあっては、当該法定協議が調ったものに限る。）に編入された土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第6条第3項並びに農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の市街化区域に関する規定が適用されることに十分留意する必要がある。

3 農林業政策上の調整の必要性

(1) 「食料・農業・農村基本法」（平成11年法律第106号。以下「基本法」という。）が平成11年7月に公布され、基本法第15条に基づき政府が平成12年3月に決定した「食料・農業・農村基本計画」（以下「基本計画」という。）は5年毎に見直しが行われている。

令和2年9月に見直された基本計画の第3「食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策」の2「農業の維持的な発展に関する施策」の(3)「担い手への農地集積・集約化と農地の確保」の中で、農業振興地域制度及び農地転用許可制度について、国と地方公共団体が一体 となって適切な運用を図ることにより、優良農地の確保と有効利用の取組を推進することとされたところである。

(2) 一方、農業振興地域の整備に関する法律の一部を改正する法律（平成11年法律第120号）が平成11年8月に公布され、平成12年3月に公表（令和2年12月一部改正）された農振法第3条の2に基づく「農用地等の確保等に関する基本指針」（以下「基本指針」という。）により、農用地等の確保等に関する国の基本的な考え方が示されたところである。

この基本指針においては、農地は農業生産にとって最も基礎的な資源であることから、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良な農地については、農振法に基づき、農用地区域として設定するとともに、当該農地を良好な状態で維持・保全し、かつその有効利用を図ることが重要であり、また、農地の確保と有効利用は、国土の保全、水源の涵養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承等農村で農業生産活動が行われることにより生じる多面的機能の適切な発揮を図る上でも必要であることとされているところである。

(3) また、森林について、林業基本法の一部を改正する法律（平成13年法律第107号・改称）が平成13年7月に公布され、森林・林業基本法（昭和39年法律第161号）第2条で、森林については、その有する国土の保全、水源の涵養、自然環境の保全、公衆の保健、地球温暖化の防止、林産物の供給等の多面にわたる機能が持続的に発揮されることが国民生活及び国民経済の安定に欠くことのできないものであることにかんがみ、将来にわたって、その適正な整備及び保全が図られなければならないこととされたところである。

(4) 以上のように、農用地（農地及び採草放牧地をいう。以下同じ。）の確保、森林の整備及び保全並びにこれらの効率的な利用等を図る観点から、都市計画と農林漁業との調整を図ることがますます必要となっている。

第2 都市計画と農林漁業との調整の基本的な方針

1 わが国の農業を取り巻く諸情勢は、宅地への農用地の転用、耕作放棄地の増大等により農用地の減少が進むなど厳しいものとなっており、わが国農業の健全な発展を図り、食料の安定供給を確保していくためには、農業生産にとって最も基礎的な資源である農用地を良好な状態で確保し、農業振興施策の総合的かつ計画的な推進を図ることが肝要となっている。

このため、都市計画と農林漁業との調整を行うに当たっては、第1の必要性にかんがみ、農林漁業との調和が保たれているかを十分確認すべきものである。

また、第1の3を受け、今後の区域区分等の都市計画の策定又は変更等と農林漁業との調整に当たっては、集団的優良農用地、農業生産基盤整備事業の対象農用地及び保安林等を保全、確保する等の基本方針は引き続き堅持するものとする。

2 都市をめぐる社会経済状況の変化により安定成熟した都市型社会にあっては、

- ① 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いること
- ② 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こと
- ③ 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こたえつつ、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が高まっていることに十分留意するとともに、土地利用のスプロール、都市廃水の流入による農業用水の汚濁、溢水等を防止し、農山村地域における土地・水資源の利用秩序の形成を積極的に図るため、従来にまして円滑かつ適切な調整を行うことが必要である。

3 都市計画と農林漁業との円滑かつ適正な調整を行うに当たっては、農林漁業に関する土地利用及び諸施策の実施状況並びに、これらに関する計画等を十分把握した上で行う必要がある。

4 また、都市計画と農林漁業との調整に当たって、国は、調整が適切かつ円滑に行われるよう、都道府県及び市町村の求めに応じて必要な支援を行うものとする。

第2～3章 （略）

第4章 区域区分が定められていない都市計画区域の用途地域と農林漁業との調整

第1 非線引き用途地域と農林漁業との調整方針

用途地域は、市街地における土地利用規制の基本となるものであり、地域における住居の環境の保護又は業務の利便

の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものである。

用途地域のうち、区域区分が定められていない都市計画区域における用途地域（以下「非線引き用途地域」という。）の指定又は変更（以下「指定等」という。）を行うに当たっては、農林漁業に関する土地利用との調整が調って定められた非線引き用途地域内の農用地は、市街地化の傾向が著しい区域内にある農用地として、農地法第4条又は第5条に基づく農地転用の許可が原則として可能としていること等を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林漁業に関する土地利用との調整を行うことが望ましい。

なお、この調整を行うに当たっては、非線引き用途地域が、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として定められた市街化区域とは異なるものであることに留意し、地域の実情に十分配慮し、農林漁業に関する土地利用との適正かつ円滑な調整が図られるよう、以下の事項に留意することが望ましい。

1 都市計画運用指針Ⅳ－2－1のⅡのDの1の（2）において、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存すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではないとされていることから、農業振興地域の区域、保安林等の土地の区域（非線引き都市計画区域の用途地域に囲まれることになる小規模な保安林等についてはこの限りではない。）は、非線引き用途地域に含まないように調整すること。

ただし、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って、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が、この場合における取扱いについては、以下によること。

- （1）当該農業振興地域における一体的な農業の振興が阻害されるものにならないように十分に調整を図ること。
- （2）農業振興地域の一部をやむを得ず変更し、用途地域の指定等を行う場合にあっては、令第8条第2項の規定により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（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口に掲げる農地を含む。以下この章において同じ。）又は採草放牧地の区域並びに保安林等の区域は、原則として含まないとする都市計画基準に基づき用途地域に農用地区域等は含まないように調整すること。

また、農振法第10条第3項の規定に基づき農用地区域として定める土地に該当するものについては、原則として非線引き用途地域に含まないように調整すること。

- （3）非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農用地区域は含まないこととされているが、これは、農用地区域が、今後相当長期（おおむね10年以上）にわたり農業上の利用を確保すべき土地として農業振興地域整備計画に定められた優良な農用地等であり、保全する必要性が高く、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が見込まれないことによるものと考えられる。

しかし、市街地の周辺において、農林漁業に関する土地利用との調整が図られ、かつ、農振法による農用地区域の変更基準に適合し、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が確実に見込まれる場合には、地域の合理的な土地利用を図る観点から、非線引き用途地域の指定等の必要性に配慮すること。

ただし、特定大規模建築物（建築基準法別表第二（カ）項に掲げる建築物）の立地における農用地区域の変更については、変更後直ちに用途地域の指定等、農地転用許可申請及び開発許可申請がなされると見込まれる場合に限ること。

- （4）また、非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農地法第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は含まないこととされているが、これは、当該農用地が、集団的に存在する農用地その他の良好な営農条件を備えている農用地であり、原則として農地転用が認められないことから、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が見込まれないことによるものと考えられる。

しかし、市街地の周辺において、農林漁業に関する土地利用との調整が図られ、かつ、農地転用許可の見込みがある農用地については、非線引き用途地域の指定等を排除するものではないこと。

なお、同法第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（以下単に「農作物栽培高度化施設」という。）の取扱いについては、第3の事項に留意すること。

- （5）非線引き用途地域の指定等をするに当たって、農林漁業に関する土地利用との調整を了して農業振興地域を変更する場合には、都市計画法及び農振法による手続を同時に完了することを原則とするが、暫定的に時期がずれることがあってもやむを得ない。
- （6）第2章において区域区分を無しとした都市計画区域の場合、既定の市街化区域内で定められた用途地域は、第2の調整措置が既にとられているものとして存置されるものであること。

ただし、既定の市街化調整区域内で定められた用途地域が存置される場合、又は区域区分の全面的な変更と併せて用途地域の区域が変更される場合にあっては第2の調整措置を講ずること。

2 農業振興地域が指定されていない市町村の区域において、非線引き用途地域の指定等を行う場合にあっては、第3章の第1に準じて調整を行うこと。この場合、用途地域に関する都市計画を定めるに当たっての資料の作成等の作業については、当該地域の市街地化の進捗を勘案し、必ずしも区域区分に関する都市計画を定める場合と同様の水準で処理することを要しない。

3 非線引き用途地域の変更により用途地域外となった農用地については、今後の土地利用の方針を検討の上、必要があると認められる場合には、速やかに農業振興地域の指定及び農用地区域の設定を行うよう努めること。

- 4 非線引き用途地域の指定等を行うに当たって、土地の農業上の効率的な利用を図る観点から以下の事項について確認すること。
- (1) 用途地域に含まれることとなる農用地を当該用途に供する見込みがあること。
 - (2) 用途地域に含まれることとなる農用地を農用地以外のものにするにより、周辺の農用地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないこと。
- 5 非線引き用途地域の指定等がされる場合における農林漁業関係施策等との調整措置及び今後の農林漁業関係施策との調整については、第3章の第2及び第3に準じて行うとともに、当該地域の市街化の動向等を勘案の上、適切に取扱うこと。

第2 非線引き用途地域と農林漁業との調整手続

非線引き用途地域の指定等による農林漁業に関する土地利用との調整を行うに当たっては、都市計画と農林漁業との健全な調和を図る観点から、以下により行うことが望ましい。

- 1 非線引き用途地域の指定等を行うに当たって、当該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るとともに、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、また、当該区域に農用地が含まれるときには、都市計画と農林漁業との健全な調和を図るとともに、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、非線引き用途地域に関する都市計画の案を作成する段階において、関係市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局及び農地転用担当部局との間において十分に連絡調整を行うとともに、市町村農業振興担当部局及び農地転用担当部局は、都道府県農業振興担当部局及び農地転用担当部局と十分な連絡調整を行うこと。ただし、関係市町村が指定市町村（農地法第4条第1項に規定する指定市町村をいう。以下同じ。）である場合は、当該関係市町村の農地転用担当部局は都道府県農地転用担当部局と連絡調整を行うことを要しない。
- 2 都道府県は、法第19条第3項により市町村（指定市町村を除く。）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担当部局との間において十分な連絡調整を図ること。

第3 非線引き用途地域と農林漁業との調整上留意すべき事項

- 1 非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農地法第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を含まないこととされているが、農作物栽培高度化施設であって、建築基準法第2条第1号の建築物に該当するものが設置される場合には、当該農地に用途地域の指定等をする場合も考えられる。

ただし、当該用途地域の指定等は、良好な市街地環境の保護の観点からするものとし、建築基準法第2条第1号の建築物に該当する農作物栽培高度化施設が、当該区域の縁辺部において、市街地と隣接して設置されることにより、周辺の市街地環境に影響を及ぼし、又は及ぼすおそれが高いと認められる場合に限る。

なお、農作物栽培高度化施設が、建築基準法第2条第1号の建築物に該当しなくなった場合には、隣接する地域の市街化の動向や、周辺の市街地環境への影響を勘案した上で、当該用途地域を変更すべきかどうか検討すること。

- 2 第2による調整が調って用途地域の指定等がされた場合（1により用途地域の指定等がされた場合を除く。）には、市街地化の傾向が著しい区域内的の農用地として、原則農地転用の許可が可能となるほか、宅地分譲のみを目的とした農地転用許可も可能とな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こと。

ただし、この調整に当たっては、「都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）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。

第5章 （略）

（参考）

第3章 区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置等

第1 区域区分に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整方針

区域区分に関する都市計画については、令第8条第1項第2号において、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には、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域等は、原則として含まないものとする基準が規定されているところであり、農林漁業との調整においては、当該基準に基づいて判断することとなる。

これは、都市計画が農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるべきとして、区域区分が集団的優良農用地又は農林漁業関係施策の対象となっている農用地等、今後とも農林漁業に関する土地利用を進めていく上で必要と認められるものを避けるように定めるとの考え方に基づくものであり、その具体的な調整は次の方針によって調整を行うべきである。

なお、市街化区域に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整に当たっては、計画に係る市街化区域の規模及び配置が、都市計画区域における人口及び産業の将来見通し、これらを収容するのに必要な市街地面積、当該都市の発展動向を勘案する等法令等に定める基準に適合したものであるかどうかを確認した上、農林漁業に関する土地利用との関係の検討を行うことが望ましい。

- 1 市街化区域に含まない土地

令第8条第1項第2号における、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に含まないとする土地の区域等は、次のとおりとする。

- (1) 市街化区域に含まない土地

次のいずれかに該当するものは市街化区域に含まないこと。

① 集团的優良農用地

団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備え、かつ、主要作物の10アール当たり収量が当該農用地の所在する市町村の平均以上である農用地

なお、団地規模の判断に当たっては、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等を境界とするが、地形、地物等であっても通作等に支障が生じないものである場合には一団の土地とすること。

② 国の直轄又は補助による農業生産基盤整備事業の対象農用地

国の直轄又は補助による土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業を実施中の地区内の農用地及び当該事業が完了した年度（工事完了公告における工事完了の日の属する年度）の翌年度から起算して8年を経過していない地区内の農用地

ただし、災害（石炭鉱業及び亜炭鉱業による鉱害を含む。）復旧事業及び農地防災事業その他の農業の生産性を向上することを直接の目的としない事業（農道整備事業を含む。）に係る農用地及び農業用排水施設の新設及び変更の事業にあっては、農業の生産性の向上が相当程度図られると見込まれない農用地（現況の用水量の確保ないしは現況排水処理の確保のため、不可避的に一体として当該事業の受益地となる農用地（いわゆる不可避受益地））を除く。

③ 保安林等

森林法（昭和26年法律第249号）による地域森林計画又は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、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」という。）

ただし、市街化区域にとり囲まれることとなる小規模な保安林等についてはこの限りでない。

④ 農林漁業の維持保全施設用地

大規模な防災ため池等農林漁業の維持保全のため必要不可欠な公共施設で、その規模、立地条件等からみて代替施設によってその機能を果たすことが困難なものの施設用地

ただし、維持保全される農林漁業の大部分が市街化区域に含まれることとなる場合の施設の用地を除く。

(2) 努めて市街化区域に含まない土地

(1) に該当しない農用地であっても、次のいずれかに該当するものは、努めて市街化区域に含まないこと。

① 集团的農用地

団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備えた農用地

② 相当規模の農業生産基盤整備事業を、株式会社日本政策金融公庫資金又は沖縄振興開発金融公庫資金による融資単独事業として実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設が現に良好に管理利用されている地区内の農用地

③ 野菜生産出荷安定法（昭和41年法律第103号）に基づき野菜指定産地の指定をうけている地域内で、区域を固定し、野菜集団産地育成事業を既に完了した地区で当該事業に係る施設等が現に良好に管理利用されている地区内の農用地

④ 主産地形成又は地域の農林漁業の振興等を目的とし、利用範囲（農家、農用地等）を特定して、国の補助又は株式会社日本政策金融公庫資金、沖縄振興開発金融公庫資金若しくは農業近代化資金による融資単独事業によって農業生産基盤整備事業以外の事業を総合的集中的に実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設等が現に良好に管理されている地区内の農用地

⑤ 国の直轄又は補助によるもので、土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業が現に調査計画されている地区（土地改良区の設定認可申請のための公告を了している地区、土地改良区等が新規事業計画又は事業計画の変更につき概要の公告を了している地区、国営又は県営の農業生産基盤整備事業であって農林水産大臣又は都道府県知事が毎年度予算の範囲内で決定した調査計画地区等）の農用地

2.1の特例措置

(1) 1に該当しない農用地であっても、相当規模の団地を形成し、特に生産性が高く、特定の農産物の生産適地として保存する必要があると認められ、かつ相当期間農用地として利用されることが確実な土地の区域は、市街化区域に含めないことができるものとする。

(2) 1に該当する農用地を市街化区域に含めないとした場合、以下の内容等について検討を行い、適正な市街化区域の設定上特段の支障があると認められるときには、当該農用地について第2に掲げる調整措置を了した場合又は了する見込みのある場合に限り、原則として1の(2)に該当する農用地、1の(1)に該当する農用地の順で必要最小限度の面積を市街化区域に含めることができるものとする。

① 市街化区域の必要規模

② 既成市街地を含んだ一体的市街化区域の設定

③ 当該都市の発展動向及び交通施設等の配置状況

④ 計画的市街地開発の見通し

用途地域設定調書

令和 年 月

都道府県名		都市計画区域名	
-------	--	---------	--

1 用途地域の設定又は変更の必要性及び理由

(様式一)

広域都市 計画圏名		都市計画区域名 (指定年月日)		関係市 町村名		当初決定年月日	年 月 日
						設定又は変更 年 月 日	年 月 日
							年 月 日
							年 月 日
							年 月 日
							年 月 日

(用途地域の設定又は変更の必要性及び理由)

- (注)(1) 「広域都市計画圏名」は、広域都市計画圏を想定する場合に限り記入する。
 (注)(2) 「用途地域の設定又は変更の必要性及び理由」は、要点を具体的に記入する。

2 人口等調書

(様式一2)

都市計画 区域名あ	市町村名	行政区域 面積	都市計画 区域面積	用途 地域 面積	人 口 等				工 業 出 荷 額			
					平 17	平 22	平 27	令 7	平 17	平 22	平 27	令 2
		ha	ha	ha	人 (世帯)	人 (世帯)	人 (世帯)	人 (世帯)	億円	億円	億円	億円
計												

目標年次

目標年次からみて直近 3 回の国勢調査年次を記載

- (注) (1) 都市計画法第 13 条の国土計画又は地方計画がある場合には、当該計画による人口、工業出荷額を示す調書を別途添付する。
- (注) (2) 年次は例示であり、国勢調査年及び目標年次とする。
- (注) (3) 「人口等」は、3 段書きとし上段に用途地域内、中段に都市計画区域内、下段に行政区域内の数値を記入する。
なお、(世帯)は、行政区域内を対象とし、最下段に () 書きで記入する。

3 用途地域の内訳調書

(様式-3)

市町村 名〇〇	用途地域面積			DID 面積	用途地域等の内訳											人口 密度等 ()		
	農用地 面積	水田 面積	田面積		第1種低 層住居専 用地域〇	第2種低 層住居専 用地域〇	第1種中 高層住居 専用地域	第2種中 高層住居 専用地域	第1種住 居地域〇	第2種住 居地域〇	準住居地 域〇〇〇	近隣商業 地域〇〇	商業地域	準工業地 域〇〇〇	工業地域		工業専用 地域〇〇	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	人/ha ha ()
																		()
																		()
																		()
																		()
																		()
計																		()

(注)(1) 「人口密度」は、目標年における可住地面積に対するものとする。

(注)(2) 「人口密度」は、可住地面積に対する人口密度とし、下段に可住地面積を () 書きで記入する。

4 市街地開発事業等調書

(様式-4)

図面 番号	市町村名	事業 地区名	事業種別	事業主体	施行区域		施行年度	計 画 人 口 等	備 考
					面 積	農用地面積			
					ha	ha		人	

- (注) (1) 本様式については、市街地開発事業のほか 5ha 以上の宅地開発事業、工業用地造成事業、流通業務団地造成事業等について記入する。
- (注) (1) なお、この場合、過去 5 年以内に事業が完了したもの、現在実施中のもの、用途地域決定と同時に都市計画決定するもの及び 3 年以内に
- (注) (1) 事業に着手することが確実なものを記入する。
- (注) (2) 「事業種別」は、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業、工業団地造成事業等の事業名を記入する。
- (注) (3) 「計画人口等」は、工業用地、商業用地又は流通業務団地に関するものについては、就業人口又は工業出荷額等を記入する。

5 農地転用状況調書

(様式—5)

都市計 画区域 名〇〇	市町村 名〇〇	区 分	農地面積 (令1) ①	農 地 転 用 面 積				3か年 平 均 ③=②/3	転用率 ③/①×100	備 考
				平成29	平30	令1	計 ②			
		用途地域	ha	ha	ha	ha	ha	ha	%	
		都市計画区域								
		行政区域								
		用途地域								
		都市計画区域								
		行政区域								
		用途地域								
		都市計画区域								
		行政区域								
		用途地域								
		都市計画区域								
		行政区域								
		用途地域								
		都市計画区域								
		行政区域								

(注)(1) 年次は例示であり、原則として用途地域原案作成の前3か年とする。

(注)(2) 「農地面積」の「令1」は例示であり、用途地域原案作成の前年とする。

6 農業振興地域調書

(様式—6)

図面 番号	市町村名	農業振興地域			農用地区域		用途地域に含める必要性	備 考
		面 積	用途地域に含 まれる面積	地域指定 年 月 日	面 積	当初整備計画策定 年月日 (最終変更年月日)		
		ha	ha		ha			

7 農林漁業関係施策実施状況調書

(様式一七)

図面 番号	事業種別	地区名	市町村名	事業主体	受益面積等	施行 年度	用途地域に含まれる受益地		施策の種別	調整措置状況
							受益面積等	施行状況		
					ha		ha			

- (注) (1) 本様式については、受益面積が用途地域に含まれることとなる施策及び用途地域に接続することとなる施策について記入する。
- (注) (2) 「施策の種別」は、直轄、補助等を記入する。
- (注) (3) 「受益面積等」は、当該事業の受益面積を記入する。また、「市街化区域に含まれる受益地等」の「受益面積等」は、当該事業の受益地面積のうち市街化区域に含まれることとなる受益面積、又は用排水路等の施設が含まれる場合には、その施設及び延長等を記入する。
- (注) (4) 「調整措置状況」は、用途地域に含めることにより農林漁業と調整を要することとなる事項について、その調整措置状況を記入する。
- (注) (3) なお、必要に応じ調整措置状況に関する資料（農林漁業関係施策の事業計画図等）を別途添付する。
- (注) (5) 周辺農林漁業関係施策に影響を及ぼす場合には、必要に応じ調整措置状況に関する資料を別途添付する。

8 保安林等調書

(様式—8)

図面 番号	市町村名	地区名	所在地	指定目的	地区面積	指定年月日	備考
					ha		

- (注) (1) 本様式は、森林法に基づく保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安林整備臨時措置法に基づく保安林整備計画において保安林の
(注) (1) 指定が計画された森林の区域について記入し、用途地域内及び用途地域に接続するものを対象とする。
(注) (1) ただし、小規模な保安林等については除く。
(注) (2) 「指定目的」は、森林法第25条第1項の各号について記入する。
(注) (3) 備考欄には、国有林、民有林の別を記入する。

9 工場適地指定状況調書

(様式-9)

図面 番号	市町村名	地区名	団地名	団地面積	指定年月日	誘致目標 業 種	農林水産省との 協議の状況	用途地域 に含まれ る有無○	備 考
				ha					

(注) (1) 「農林水産省との協議の状況」は、調整を了している場合は調整年月日又は補正年月日を記入する。

(注) (2) 工場立地が確定しているものについては、その旨を備考欄に記入する。その場合、用地面積についても記入する。

10 用途地域に関する面積等調書

(様式-10)

	総面積 ①	農地面積		農振地域面積		①-④ ⑥	備考
		水田 ③	農用地区域面積 ⑤	水田 ③	農用地区域面積 ⑤		
行政区域 a	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
都市計画区域 b							
従前の用途地域 c							
今回用途地域に含まれる区域 d							
今回用途地域から除外される区域 e							
d - e f							
変更後等の用途地域 c + f g							

1 1 用途地域編入等地区別調整調書

(様式一11)

図面 番号	市町村名	地区名	用途地域変更地区			農林業関係施策			土地利用の 現況及び事 業計画等	農林漁業と の調整措置 状況	備 考
			面 積	農用地 (水田)	農振地域	事業名	含まれる 受益地等	施 行 年 度			
			ha	ha ()	ha		ha				
				()							
				()							
				()							
				()							
				()							
				()							
計				()							

- (注) (1) 「土地利用の現況及び事業計画等」は、主要な土地利用の地目（農用地が含まれる場合には当該農用地の面積を含む。）、事業計画等の内容、
(注) (1) 事業主体、事業手法等を簡潔に記入する。
(注) (2) 「農林漁業との調整措置状況」は、調整措置内容を簡潔に記入する。
(注) (3) 備考欄は、事業認可予定年等当該事業実施の確実性、当該事業に係る計画人口及び着実に都市的土地利用に供される見込み等について簡潔
(注) (1) に記入する。

都市計画と農林漁業の調整

農業関係説明資料

〇〇都市計画区域

令和 年 月

1. ○○市農業の振興方策（記載例）

本町の基幹産業である農業は、**,**ha という広大な耕地面積を有し、夏季低温で耕作期間が短いながらも大規模な草地型酪農を中心に、一部で馬鈴薯、大根などの畑作が営まれている。

近年は、経営不振や後継者不足による離農が進み、農地の規模拡大が進んでいるほか、農業貿易の自由化等による生乳価格の低迷と地域間競争の激化による所得環境の悪化が懸念されている。また、大規模経営の進展とともに、生産・流通基盤の強化も課題となっている。

これらの諸課題をうけ、本市では、○○○計画において、経営・生産対策の方針を策定している。

- ①効率的安定的な農業経営の育成・確保……安定的な農業経営のため、認定農業者の育成、経営体の法人化の推進を図る。
- ②多様な担い手の育成・確保……大規模化に伴う労働力を補うため、酪農ヘルパー、コントラクター、搾乳パート等の充実を図る。
- ③女性農業者の育成・参画推進……男女雇用機会均等法に基づき、女性の適正な評価、働きやすい環境づくりを図る。
- ④高齢者対策……高齢者の活躍の場づくりを進める一方、高齢農家の新規就農者への経営委譲の円滑化を図る。
- ⑤新規就農対策……集落単位で、新規就農者の必要性を把握し、誘引するための施策や経営委譲の方策を検討する。
- ⑥担い手への農用地の利用集積……農業委員会の支援による農用地利用の認定農業者への集積を積極的に図る。
- ⑦主要作物の生産振興……各作物の生産拡大に向けた技術の向上や生産体制の整備、加工・流通基盤の整備、環境対策を図る。
- ⑧経営・生産対策として必要な事業の導入……畜産対策、高齢化対策、農地流動化対策、基盤整備等を総合的に推進する。

・
・
・

2. 用途拡大区域の土地利用現況

	農用地					原野	水面 河川	用排 水路	道路	宅地	その他		計
	田	畑	飼料畑	放牧地	計						雑種地	その他	
面積 (ha)													
構成比 (%)													

3. 用途拡大区域に係る地域指定の状況

- (1) 農業振興地域 ha うち農用地区域 ha
 (2) 地域森林計画対象民有林 ha
 (3) 保安林 ha
 (4) その他 ha

4. 農地の生産性

(1) 農地区分

区分	1 種農地	2 種農地	3 種農地	備考
面積 (ha)				

(2) 生産性

作物	1 0a 当たり収量	同左全市平均	調査年度

5. 関係農家の経営状況

開発前の経営状況			開発後の経営状況			対策	備考
専業別	戸数 (戸)	戸当平均規模 (ha)	専業別	戸数 (戸)	戸当平均規模 (ha)		
専業			専業			全市の平均規模 専業 ha 1兼 ha 2兼 ha	
1種兼業			1種兼業				
2種兼業			2種兼業				
離農			離農				
計			計				

6. 関係農家一覧

農家 番号	経営主氏名	年齢	専業別	経営形態	経営耕地 面積	地区内面積		地区外面積		今後の 意向	対 策
						所有地	借地	所有地	借地		

7. 該当農地一覧

図面 番号	面積	地目	所有者氏名	農地区分 (1.2.3種)	前年度作付 主要作目	同左 10a 当たり収量	農林漁業投資実績等

7-3 関係機関との協議調整

都市計画決定(変更)にあたっては、必要に応じ関係機関と協議調整を図る必要がある。

打ち合わせ事項については、協議者双方がサインをした協議メモとして残しておく(参考様式 P230)。

都市計画決定(変更)に係る「事前協議」の際には、この協議メモ又は協議書写し(文書協議を交わした場合の協議回答書の写し)の添付を要するので、事前協議に先立って調整しておく必要があるが、機関によっては調整が長期に渡る場合もあるため、余裕を持って調整に入ることが望ましい。

〈表 - 協議先一覧〉

協議先		協議が必要な場合及びその目的	用途地域	その他地域地区 地区計画	都市施設
農振法 ・農地法 所管部局	各(総合)振興局農務課	・農業振興地域に、用途地域などの地域地区、地区計画又は都市施設の決定(変更)を行う場合に、農振法及び農地法との整合について協議調整を図る。	○	○	○
森林法 所管部局	各(総合)振興局林務課	・地域森林計画対象民有林に、用途地域などの地域地区、地区計画又は都市施設の決定(変更)を行う場合に、森林法との整合について協議調整を図る。	○	○	○
特定 行政庁	道建築指導課 特定行政庁である各市建築指導部局	・拡大縮小を伴う用途地域の決定(変更)を行う場合に、建築基準法に基づき特定行政庁が指定する白地地域の建築形態制限の変更について協議調整を図る。	○		
	各(総合)振興局建設指導課 特定行政庁又は限定特定行政庁である各市町建築指導部局	・建築基準法に基づく条例を制定(変更)する場合に確認審査の支障の有無について協議調整を図る。 なお、道が特定行政庁となる区域にかかるものにあつては各(総合)振興局建設指導課を協議窓口とし、道建築指導課と調整の上、協議結果の回答を行う。 ・港湾法に基づく分区条例を制定(変更)する場合に条例の内容について情報提供を行う。(メモは不要)		○	
河川 管理者	北海道開発局の各開発建設部 各(総合)振興局建設管理部	・拡大を伴う用途地域の決定(変更)を行う場合に、治水上の支障の有無等について協議調整を図る。 ・国又は道管理河川の隣接地に、用途地域などの地域地区、地区計画又は都市施設の決定(変更)を行う場合に、河川管理上の支障の有無等について、協議調整を図る。	○	○	○

道路 管理者	北海道開発局の各開発建設部 各(総合)振興局建設管理部	・国道又は道道の沿道に、用途地域などの地域地区、 地区計画又は都市施設の決定(変更)を行う場合に、 道路管理上の支障の有無等について協議調整 を図る。	○	○	○
港湾施設 整備者	北海道開発局港湾空港部 港湾計画課・港湾行政課	・臨港地区の決定(変更)を行う場合に、港湾計画及 び港湾事業との整合について協議調整を図る。		○	
都市施設 関係法令 所管部局	各(総合)振興局の 各法令担当課	・都市施設の決定(変更)を行う場合に、決定(変更) 内容と次の法令に基づく設置許可等との整合に ついて協議調整を図る。 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・卸売市場法 ・と畜場法 ・墓地、埋葬等に関する法律(ただし、市町に権 限委譲されている場合は不要)			○
土砂災害 担当部局	各(総合)振興局建設管理部	・拡大を伴う用途地域の決定(変更)を行う場合に、 土砂災害危険箇所等の該当の有無について協議 調整を図る。	○		
その他	北海道財務局、北海道防衛局、 空港管理者、NEXCO東日本、 JR北海道等	・左記の国の機関等が所有する敷地、隣接又は近接 する土地に、用途地域などの地域地区、地区計画 又は都市施設の決定(変更)を行う場合に、所有敷 地(施設)の管理上の支障の有無について協議調整 を図る。	○	○	○
	地方検察庁	・条例に罰則規定を設ける場合に、条例の内容につ いて協議調整を図る。(メモは不要)		○	

協 議 メ モ

件 名	〇〇都市計画用途地域変更に伴う〇〇協議について		第 回	協議結果・決定事項・検討事項・保留事項等
年月日	令和 年 月 日	前回 令和 年 月 日		
場 所				
機 関	〇〇（総合）振興局 〇〇建設管理部事業室〇〇課	〇〇市建設部都市計画課		
出席者	〇〇係長 〇〇主任	〇〇主査 〇〇技師		
使用資料	〇〇都市計画図 〇〇都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 〇〇市都市計画マスタープラン 変更箇所図 開発構想図			
協議内容	用途地域変更後おおむね5年を経過し、土地利用を再検討し、市街地の秩序ある整備を図る為、〇〇地区等の用途地域変更について協議したい。			出席者サイン