

農村用途区域の指定基準

目 次

1 基本的な考え方

- (1) 農村用途区域の目的 1
- (2) 農村用途区域の概念 1
- (3) 土地利用の基本原則への配慮 1

2 農村用途区域の指定

- (1) 現行法令・計画との調和 2
- (2) 現況の土地利用状況等 2
- (3) 農村用途区域の指定基準 3

1 基本的な考え方

(1) 農村用途区域の目的

農村用途区域は、土地利用の混在化により生じる摩擦を防止し、農村のもつ多面的、公益的機能の維持、増進を図ることを目的とする。

このため、地域農業振興のための良好な営農環境の整備、保全を基本に置きつつ、快適な生活環境の創造や地域振興に必要な、新たな土地利用の創出をも含めた秩序ある土地利用の実現を営農環境と生活環境と自然環境の調和に配慮しながら進める。

(2) 農村用途区域の概念

① 農業保全区域

地域農業の振興に不可欠な農地、ため池及び用水路等の農業用施設等が一体となって良好な営農環境を形成し、今後とも農業を振興していく区域

② 集落住居区域

農家住宅等を中心に、日常生活品の販売店舗等の小規模な商業サービス施設を含めて建築物が集団的に立地している区域及び生活関連施設、公共公益施設の効率的整備や良好な住環境の形成に配慮しながら、農家住宅等を計画的に立地させる区域

③ 環境保全区域

農地や集落を取り巻く里山や河川、ため池を中心に、良好な自然環境を形成している区域であり、自然環境を有する国土保全、環境保全、レクリエーション及び学習の場といった機能の維持、活用を図る区域

④ 特定用途区域

〔A区域〕

大規模な公共公益施設や沿道サービス施設等の市街化調整区域での建設が可能な施設が立地している区域及びこれらを計画的に立地させる区域

〔B区域〕

地域の営農環境や生活環境の保全に影響を及ぼす恐れのある資材置場、廃車置場等、基本的に他の用途区域には、ふさわしくない土地利用が行われている区域及び周辺環境の調和環境との調和に配慮しながら、これらを計画的に誘導する区域

(3) 土地利用の基本原則への配慮

農村用途区域の指定にあたっては、次に掲げる土地の利用等の諸原則に十分配慮するものとする。

- ① 土地は、現在及び将来における国民のための限られた資源であり、貴重は地域の財産として扱わなければならない。
- ② 土地は、地域の自然的、社会的、経済的、文化的諸条件や周辺との調和を考慮した計画に従い、地域振興に役立つように、適切に利用され、管理されなければならない。
- ③ 市民・事業者・土地所有者等は、土地の活用、保全に積極的に協力し、支援するように努めなければならない。

2 農村用途区域の指定

(1) 現行の法令・計画との調和

農村用途区域の指定にあたっては、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。）等の現行の法令を遵守し、都市計画、農業振興地域整備計画等の諸計画との整合性を図るとともに、ほ場整備事業等の各種事業計画と調整を行うものとする。

(2) 現況の土地利用状況等

農村用途区域の指定にあたっては、農用地の集団性の確保及び農業的土地利用と非農業的土地利用の調和に十分配慮するものとする。また、快適な生活環境の創出や景観、生態系に与える影響を考慮するとともに、周辺の土地利用の点検を行いながら、下表に掲げる現況の土地利用状況等を十分に把握し、的確に反映させるものとする。

	配慮すべき事項
営農環境	優良農地、遊休農地の分布状況 農業用施設、ため池、用排水路の分布状況 ほ場整備実施状況 等
生活環境	集落の形態及び分布状況 住宅、生活関連施設、公共公益施設の分布状況 道路、水路の分布状況 下水道等の生活基盤整備状況 等
自然環境	里山等の緑地の分布状況 河川、ため池等の水資源の分布状況 等
その他	農村らしい景観を形成している区域 文化財、伝統的建築物の分布状況 地域資源の分布状況 等

(3) 農村用途区域の指定基準

① 農業保全区域

指 定 基 準
<p>I 〔指定区域〕</p> <p>1 農振法第8条第1項に基づく神戸農業振興地域整備計画に定めた農用地区域（以下「農用地区域」という。）</p> <p>2 農用地区域周辺の農地及びため池等の農業用施設や農家住宅の敷地等，農用地区域と一体的に整備，保全及び活用する区域</p> <p>II 〔設定規模〕</p> <p>1 設定面積は，おおむね3ヘクタール以上とする。</p>

② 集落住居区域

指 定 基 準
<p>I 〔指定区域〕</p> <p>1 農家住宅，世帯分離住宅，商業サービス施設及び公共公益施設等の土地利用が一団となっていて行われている区域（既存集落）及びこれらの土地利用と一体的に整備，活用を図る区域</p> <p>2 快適な居住環境の形成，生活の利便性の向上のために，新たに計画的な整備，活用を図る区域（新規宅地）</p> <p>II 〔指定条件〕</p> <p>1 集落居住区域の指定は，原則として，条例第18条第2項第4号ウの「計画地区の土地の利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）及びキの「計画地区の農村定住起業に関する計画」を尊重して，行うものとする。</p>

- 2 集落居住区域は、原則として、農用地区域に指定してはならない。
ただし、周辺の土地利用、当該土地の地形及び広がり等から判断して、農用地区域以外の区域に当該用途区域を指定することが困難であり、かつ、当該用途区域の指定が、農用地区域の周辺部で行われる等、農業振興地域整備計画の円滑な推進に支障を及ぼす恐れがないと認められる場合は、農用地区域の土地を含めて設定してもやむを得ないものとする。

Ⅲ〔設定規模〕

- 1 既存集落を含めて区域を指定する場合の設定面積は、おおむね1ヘクタール以上とする。
ただし、建築物の敷地やその他これに類するものの敷地の合計面積の1.5倍を超えないものとする。
また、やむを得ず農用地区域を含めて指定する場合は、含まれる農用地区域の面積は、おおむね2ヘクタールを限度とする。
- 2 新規宅地を計画し、区域を指定する場合の設定面積は、おおむね1ヘクタール以上とし、おおむね2ヘクタールを限度とする。
ただし、新田園コミュニティ計画を活用し、区域を設定する場合は、この限りでない。

③ 環境保全区域

指 定 基 準

I〔指定区域〕

- 1 樹林地又は河川及びため池、農地等が一体となって良好な自然環境を形成している区域
- 2 農村用途区域の当初指定時において、土地利用が過渡的又は一次的なもので、跡地利用が明確でない区域

Ⅱ〔設定規模〕

- 1 設定面積は、おおむね3ヘクタール以上とする。

④ 特定用途区域

指 定 基 準
<p>I 〔指定区域〕</p> <p>1 区域は，土地利用の用途に応じて，特定用途A区域，特定用途B区域に区分する。</p> <p>2 特定用途A区域は，大規模な公共公益施設や沿道サービス施設等，市街化調整区域で立地可能な施設の土地利用が一団となっていて行われている区域及びこれらの土地利用を計画的に誘導する区域</p> <p>3 特定用途B区域は，地域の営農環境や生活環境の保全に影響を及ぼす恐れのある資材置場，廃車置場等，基本的に他の区域には，ふさわしくない土地利用が一団となっていて行われている区域周辺環境や景観等に配慮しながら，これらの土地利用を計画的に誘導する区域</p> <p>II 〔指定条件〕</p> <p>1 特定用途区域の指定は，原則として，条例第 18 条第 2 項第 4 号ウの「計画地区の土地の利用に関する計画」（里づくり計画に定める土地利用計画）を尊重して，行うものとする。</p> <p>2 特定用途区域は，原則として，農用地区域に指定してはならない。 ただし，周辺の土地利用，当該土地の地形及び広がり等から判断して，農用地区域以外の区域に当該用途区域を指定することが困難であり，かつ，当該用途区域の指定が，農用地区域の周辺部で行われる等，農業振興地域整備計画の円滑な推進に支障を及ぼす恐れがないと認められる場合は，農用地区域の土地を含めて設定してもやむを得ないものとする。</p> <p>3 特定用途B区域の指定は，原則として，条例第 18 条第 2 項第 2 号の区域（里づくり協議会の活動区域）に 1 区域を限度とする。</p> <p>4 特定用途区域は，原則として，幹線道路（別表）沿いに指定してはならない。 ただし，現に特定用途の土地利用が一団となっていて行われている場合や沿道サービス施設等の用途によって立地が道路沿いに定まる場合は，この限りではない。</p>

Ⅲ〔設定規模〕

- 1 現に公共公益施設や資材置場等の土地利用が一団となっていて行われている区域を指定する場合の設定面積は、おおむね1ヘクタール以上とする。

ただし、施設の敷地やその他の土地利用の敷地の合計面積の1.5倍を超えないものとする。

また、やむを得ず農用地区域を含めて指定する場合は、含まれる農用地区域の面積は、おおむね1ヘクタールを限度とする。

- 2 新たに公共公益施設や資材置場等を計画し、区域を指定する場合の設定面積は、おおむね1ヘクタール以上とし、おおむね2ヘクタールを限度とする。

ただし、単独の土地利用で2ヘクタールを超える場合は、この限りでない。

また、やむを得ず農用地区域を含めて指定する場合は、含まれる農用地区域の面積は、おおむね1ヘクタールを限度とする。

別表（指定条件に示す幹線道路）

種 別	路 線 名	種 別	路 線 名
一 般 国 道	175号 176号 428号	一 般 県 道	西脇・口吉川・神戸線 大久保・稲美・加古川線
主 要 地方道 (県道)	神戸・三田線 明石・神戸・宝塚線 西脇・三田線 神戸・三木線 三木・三田線 三木・下谷上線 小部・明石線 神戸・加古川・姫路 大沢・西宮線 平野・三木線		塩瀬・道場線 宝塚・四軒茶屋線 野村・明石線 六分一・神出線 岩岡・魚住線 平荘・大久保線 山田・三田線 三田・唐櫃線 市野瀬・有馬線