

# 区域区分に関する都市計画の 見直しを行うに当たっての基本方針

令和2年7月

新潟県

# 目次

1. 背景 .....	1
2. 基本的な考え方 .....	1
3. 区域区分の変更条件 .....	3
4. 区域区分の変更基準 .....	3
5. 見直しに当たり必要な対応 .....	6

## 1. 背景

市街化区域及び市街化調整区域（以下「区域区分」という。）は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和など、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

新潟県内では、区域区分が導入されて新潟都市計画区域、長岡都市計画区域で49年、上越都市計画区域で35年が経過し、スプロールの防止及び良好な市街地の形成にその効果を示している。

平成12年の都市計画法の改正においては、地域の実情に応じた個性豊かな都市の整備と環境の保全が図れるように制度の見直しが行われ、全ての都市計画区域について都市計画区域マスタープランを定め、その中でそれぞれの区域において必要性を判断し、区域区分の決定の有無及びその方針を定めることとされた。

区域区分は概ね10年後の人口・産業の見通しにより定めるものであり、平成21年には上越都市計画区域、平成23年には新潟都市計画区域、長岡都市計画区域の全体見直しを行った。

平成23年には地方分権一括法の改正により、区域区分の都市計画決定権限が県から政令指定都市へ移譲され、市の都市計画決定に係る知事の同意が廃止されるなど、住民に身近な基礎自治体である市町村がより主体的に都市計画を策定できるようになった。

人口減少・超高齢社会が到来し、既成市街地では、小さな敷地単位で低・未利用地が散発的に発生する、いわゆる「都市のスポンジ化」が進行している。生活利便性の低下、空き地・空き家の増加による治安・景観の悪化などを引き起こし、地域の魅力・価値の低下にもつながるなど、コンパクトな都市づくりを進める上で重大な支障となっている。平成26年には都市再生特別措置法の改正が行われ、立地適正化計画に基づいた集約・誘導施策により、利便性の高いコンパクトな都市づくりに向けた取り組みが進められている。

また、平成27年には、都市農業振興基本法が制定され、都市における農地は「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」として位置づけられるようになった。

さらに、当県を含め全国的にも自然災害が頻発・激甚化しており、防災対策と連携した安全な市街地の形成が求められている。

こうした状況に対応するため、地域の実情に応じて適切な見直しが行えるよう、次のとおり基本方針を定める。

## 2. 基本的な考え方

区域区分の全体見直しにあたり、都市計画基礎調査及び都市計画運用指針や都市計画と農林漁業との調整措置を踏まえ、計画年次における人口、世帯数、及び産業の見通しなどを勘案し、新たな市街化区域を配置する場合には、農林漁業との健全な調和を図りつつ市街地の発展動向、当該地の地形、自然条件、交通状況、防災機能の確保などに配慮し、かつ計画的、一体的な市街地形成の見通しを判断した上で適正に行う。

なお、今回新たに区域区分を行う地域については、上記に加え、土地利用状況、用途地域の指定状況、今後の市街化の見通しを踏まえ、市街化区域を配置する。

① 区域区分は、まちづくりの基本となるものであるため、新潟県総合計画、21世紀新潟県都市政策ビジョン、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）、市町村都市計画マスタープラン及び立地適正化計画などの上位計画と整合を図るものとする。

② 人口減少下においても住みやすく快適な生活環境を実現するため、各都市が目指す都市像は「コンパクトな都市（＝都市を小さくするという意味ではなく、質の高い生活空間を充足し、中身を濃くすること）」を基本とする。新たな市街化区域への編入は、目標とする都市像の実現のため、やむを得ない場合に限り行うものとする。

③ 区域区分にあたり、都市計画に関する基礎調査及び都市計画運用指針を踏まえ適切に運用する。市街化区域内で未利用、低利用となっている地区については、必要な規制誘導策を講じて有効な利用に努め、新たな市街化区域への編入は、都市全体から見て、都市機能や居住の適切な誘導に支障とならないものに限り行うものとする。

④ 新たな市街化区域への編入により、今後の都市経営コストの増大を招かないものとする。また、災害の発生のおそれのある危険な土地は、原則として市街化区域に編入しない。

⑤ 新たに市街化区域に編入する区域は、既存の市街化区域に隣接して配置することを原則とする。また、すでに住宅地などが形成され、都市基盤が整備されている土地の区域を含めて市街地を形成する場合は、一体として市街化区域へ編入する。

⑥ 計画的な市街地整備を行うものとして、新たに市街化区域に編入する地区については、着実に都市的土地利用が供される見込みがあることに留意し、開発の見通しが確実なもののみとし、あわせて地区計画を同時に定め、良好な市街地の形成を図る。

⑦ 新たに市街化区域に編入する地区については、即時編入にこだわることなく、都市の発展の度合いや当該地の事業熟度などを見極め、より確実なものとするため、保留地区制度などの活用を図る。

⑧ 「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であることから、都市全体におけるグリーンインフラ等としての位置づけの中で、農地等の保全を検討する。また、市街化区域内の土地のうち、当分の間、営農が継続されることが確実と認められるなど市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、積極的に市街化調整区域への編入を検討する。

⑨ 市街化区域内の土地のうち、災害の発生のおそれのある危険な土地は、市街化調整区域への編入を検討する。

### 3. 区域区分の変更条件

#### 1) 変更の方法

区域区分の変更の要否は、都市計画基礎調査の結果を踏まえ、都市計画区域マスタープランに基づき、県が総合的に判断する。

市街化区域への編入は、市町が上位計画に基づき、内容・規模等から区域区分の変更が必要と判断し、県に申し出た場合に限る。

##### ① 住居系の市街化区域の編入

定期見直し又は保留解除※1による随時編入とする。この場合、都市計画区域マスタープランの改定時に算定したフレームの範囲内で編入を行う。

(※1：定期見直しにより算定したフレームの一部を保留し、状況が整った時点で市街化区域への編入を行うこと)

##### ② 工業系及び商業系の市街化区域の編入

定期見直し又は都市計画区域マスタープランを踏まえた随時編入とする。定期見直しは、都市計画区域マスタープランの改定時に算定したフレームの範囲内で編入を行う。随時編入は、必要が生じた時点で改めて最新の推計値で算定したフレームの範囲内で行うものとする。なお、工業及び商業フレームは保留しない。

#### 2) 変更の要件

以下の①から④のいずれかに位置づけられたものであること。

(「位置づけ」とは「位置が図示されている」又は「地理的条件が限定して明示されている」ことを指す)

##### ① 市町村の行政運営における最上位計画（総合計画等）

##### ② 都市計画法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」

##### ③ 国土利用計画法第8条に基づく「市町村計画」

##### ④ 公表されている公的な計画で、かつ、①から③と整合が図られているもの

※上記計画の変更に基づいて区域区分の変更を行う場合は、遅くとも区域区分の告示までに同計画の変更を行うこと。

### 4. 区域区分の変更基準

区域区分の変更にあたっては、以下に示す①から⑤のとおりとする。

特に市街化区域への編入は、本基本方針のほか、都市計画法第13条で定める「都市計画基準」や各上位計画に適合している場合にのみ、限定的に行うものとする。

#### ① 既成市街地の周辺部

既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、既成市街地に連続しており、かつ、以下の条件のいずれかを満たすものとする。

(ア) 平成27年国勢調査における人口集中地区（集団農地を除く）

(イ) 都市計画法施行規則第8条における既成市街地の区域

(ウ) 土地区画整理事業、又は地区計画等により計画的な市街地形成が行われた区域

(エ) 現に相当程度宅地化し、一定水準の都市基盤が整備されており、隣接する既成市街地と

一体の市街地を形成している区域

## ② 新市街地

新市街地として新たに市街化区域へ編入される区域については、以下に示す基準1～3の条件の全てを満たすものに限って行うものとする。

### 基準1 位置の妥当性

公共投資や公共公益施設の維持運営コストの増大を回避し、効率的な都市経営が可能な位置であること。

周辺の土地利用と整合が図られ、良好で安全な生活環境が維持・確保されること。

#### (ア) 住居系の新市街地

a)、b)の両方に該当するものであること。

a) 既存の市街化区域に隣接し、教育・医療・福祉・子育て支援・商業等の既存の都市機能や生活サービスが効率的に利用できる区域

b) 公共交通により中心拠点や生活拠点に容易にアクセスできる区域（鉄道駅からの距離は徒歩圏である概ね1km、バス停からの距離は日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である概ね500mを目安とする。但し、立地適正化計画で別に定めている場合は、その基準による。）

#### (イ) 工業系及び商業系の新市街地

広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）において位置づけられた拠点の周辺、又は、広域幹線又は都市内幹線に位置づけられた道路（供用済み又は供用が確実なものに限る）の周辺。

### 基準2 開発の確実性

#### (ア) 土地区画整理事業

次のa)、b)のいずれかに該当するもの。

a) 都市計画事業として施行する土地区画整理事業

当該事業に関する都市計画が、区域区分の変更と同時に定められるものであり、事業認可を受けることが確実なもの。

b) a)以外の土地区画整理事業

土地区画整理組合設立のための準備組合等が区域区分を変更する時点までに設立されるものであって、組合設立認可又は施行認可を受けることが確実なもの。

#### (イ) 地方公共団体や公的機関が行う開発事業

都市計画案の策定までに、次のa)、b)の両方を満たしているもの。

a) 開発事業主体が事業計画の案を定め、関係公共団体等との調整を了していること。

b) 地権者の同意状況から用地の取得が確実と見込まれること。

#### (ウ) 民間事業者による計画的な開発事業

都市計画案の策定までに、次のa)、b)、c)の全てを満たしているもの。

a) 関係公共団体等との調整を了し、関係法令の許認可の見通しが整っていること。

b) 地元関係者、関係団体の合意が得られていること。

c) 地権者の同意状況から用地の取得が確実と見込まれること。

### 基準3 安全面の妥当性

次に掲げる区域については、原則、新市街地として市街化区域に編入する区域に含めないものとする。

- (ア) 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（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (イ) 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）
- (エ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

なお、次に掲げる区域については、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、市街化区域に含めることが適当か判断するものとする。

- (カ) 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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (キ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- (ク) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域
- (ケ) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- (コ) 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

### ③ 飛び市街地

既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地などと一体の周辺既存集落などを含む）となる場合については、おおむね50ヘクタール以上の区域とする。ただし、次に掲げる区域については前記に関わらず、おおむね20ヘクタール以上を目処として、区域を設定することができる。

- (ア) インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学などの公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。
- (イ) 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- (ウ) 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的な市街地整備が確実に行われるもの。
- (エ) 人口減少、産業停滞などにより、活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く）が確実に行われる区域。（人口の減少や産業の停滞等により、活性化を図ることが特に必要と認められる地域に存し、将来人口、宅地需要、地形の制

約等の理由からおおむね 50 ヘクタールの規模を確保することが適当でない区域であつて、あらかじめ又は当該市街化区域の設定と同時に、当該区域の整備及び周辺の優良農地の保全に対する配慮を内容とする活性化の方針が整備、開発及び保全の方針に位置付けられるとともに、当該区域が市町村の総合的な土地利用計画に即するもの。）

(オ) 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

#### ④ 逆線引き

次の要件に該当するものについては、市街化調整区域に編入する。

(ア) 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実な区域で土地区画整理事業などにより計画的な市街地整備の見込みのないもの。または、生産緑地地区の指定などによる計画的な整序の見込みがないもの。

(イ) 周辺の市街化区域における土地区画整理事業及び道路、下水道など都市施設整備事業の実施など、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで、支障のないもの。

#### ⑤ 境界の変更

以下の要件に該当する場合は、区域区分の変更を行う。

(ア) 区域区分のための土地の境界とされている鉄道その他施設又は河川、がけその他の地形若しくは地物の位置の変更。

(イ) 公有水面埋立法による竣功認可による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く）。

### 5. 見直しに当たり必要な対応

区域区分の見直しに当たり、関係市町は以下の対応 1 から 6 について、適切に対応するものとする。

#### 対応 1 地区計画の策定

新市街地を市街化区域に編入する場合、原則として地区計画に関する都市計画を区域区分の変更と同時に定めるものとする。

特に商業系（商業地域、近隣商業地域、及びその他の地域地区で具体的に店舗規模を計画し、その規模で制限するもの）以外の用途を想定している場合は、少なくとも第 1 種住居地域において許容される規模を限度に店舗を制限し、その内容を地区整備計画に定めることとする。

ただし、すでに制限されている場合は、この限りではない。

#### 対応 2 立地適正化計画の見直し

住居系の新市街地を市街化区域に編入する場合、立地適正化計画との整合を考慮し、居住誘導区域の指定を検討する。

この際、都市全体の将来人口の見通しを踏まえ、適正な範囲に区域の見直しを行うものとし、計画を変更する場合は速やかに行うものとする。

#### 対応 3 防災対策・安全確保策の検討

新市街地を市街化区域に編入する場合、当該地区の防災対策・安全確保策について検討するものとする。

特に、基準3に記載した災害の発生のおそれのある危険な土地が含まれる場合は、住民に対し、防災リスクや防災対策に関する情報の提供など、丁寧なリスクコミュニケーションを図るものとする。

既成市街地に災害の発生のおそれのある危険な土地が含まれる場合は、各都市の立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化調整区域に編入することも検討するものとする。

#### 対応4 市街化区域内の低・未利用地の対応

人口減少が進むこれからの都市づくりは、市街地の拡散を抑制し、既成市街地の土地を有効活用すべきである。

低・未利用地が適切に管理され、有効な利活用が進むよう、必要な規制誘導策を講じるとともに、施策・事業の実施状況について評価・分析を行い、進捗状況や妥当性等を精査・検討するものとする。

#### 対応5 市街化調整区域の計画的な開発コントロール

コンパクトな都市づくりを進めるためには、市街地の拡散の抑制が重要であり、市街化区域においては、立地適正化計画などにより適切な誘導の取り組みが行われている。

一方、市街化調整区域においては、市街化を抑制するという性格を踏まえつつ、地区計画や開発許可により、個別的、限定的に開発を許容している現状である。

今後も人口減少が急速に進む社会情勢を踏まえ、市街化調整区域における開発について、より適切にコントロールしていく必要がある。

そのため、市街化調整区域における土地利用方針を明らかにするとともに、地区計画や開発許可制度について、運用方針の策定や適正な見直しなどを行うものとする。

#### 対応6 市街化区域内の農地の保全策の検討

近年では、都市部における緑地等の減少や都市住民の環境保全に対する意識が高まっており、「都市と農の共生」が重要となっている。

市街化区域内に現存する緑地や農地について、逆線引きの条件を満たさない場合は、都市計画において生産緑地地区や田園住居地域の指定等の検討を行うほか、市民農園などによる農地の継続的な活用・保全など、多面的に検討を行うものとする。