

地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方

1 趣 旨

- ・ 「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（地域未来投資促進法）及び「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」（農村産業法）の制度を活用した産業立地に係る新たな開発については、地域経済の活性化などに資する一方、都市計画制度との調整を適切に行うことが求められている。
- ・ このため、県として、「地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」（以下「基本的な考え方」）を整理のうえ市町村へ示すことで、県と市町村の双方で共有を図り、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整（※）を適切かつ円滑に進めることを目的とする。

※ 都市計画に係る調整

地域未来投資促進法：「基本計画」（市町村・県）及び「土地利用調整計画」（市町村）の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

農村産業法：「基本計画」（県）及び「実施計画」（市町村）の作成または変更時における都市計画担当部局との調整

2 背 景

- ・ 従来、線引き都市計画区域の市街化調整区域や非線引き都市計画区域の白地地域において、産業立地に係る新たな開発により市街地を拡大する場合、農政担当部局とも調整を図りながら、市街化区域への編入（区域区分の変更）や新たな用途地域の指定を行い市街地を形成するなど都市計画制度を適切に運用し、計画的に開発を誘導してきた。
- ・ そのなかで平成 29 年に施行された「地域未来投資促進法」は、国民経済の健全な発展を目的として、地域経済を牽引する事業などについて積極的に支援を行うこととし、土地利用規制に係る特例措置の一つとして、都市計画法については、「市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮」（以下「開発許可の配慮」）（資料 1）を受けることが可能となっている。
- ・ しかしながら、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるという性格に変わりはないことから、地域未来投資促進法を活用した開発にあたっては、新潟県都市計画基本方針（資料 2）における「白地地域等の土地利用方針」及び地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（資料 3）における「市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項」を踏まえた運用が必要となる。
- ・ また、非線引き都市計画区域の白地地域において、地域未来投資促進法等を活用した開発を行う場合においても、白地地域における無秩序な土地利用を防止する観点から、新潟県都市計画基本方針（資料 2）における「白地地域等の土地利用の方針」を踏まえた運用が必要となる。

- ・ そのため、地域未来投資促進法等を活用した産業立地に係る新たな開発を計画する場合、開発地における都市計画について都市計画担当、商工担当及び農政担当部局が相互に調整を図りながら、開発が円滑に進むよう連携して取り組む必要がある。

3 「基本的な考え方」の位置付け

「基本的な考え方」は、地域未来投資促進法等を活用した開発にあたり、県として考える都市計画制度の運用上、配慮すべき内容を整理したものである。（以下、4及び5参照）

- ・ 県都市計画担当部局においては、庁内関係課から都市計画に係る調整に関する照会に対して、「基本的な考え方」に基づき対応することとする。
- ・ 市町村においては、県が示す「基本的な考え方」について、都市計画担当、商工担当及び農政担当など開発に係る各部局において共有かつ認識してもらい、今後の開発にあたっての都市計画に係る調整が適切かつ円滑に進むよう対応してもらう。

4 「線引き都市計画区域」の市街化調整区域における開発の基本的な考え方

<地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

（１）市街化区域内を優先すること

- ・ 市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、市街化区域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。（資料3、4参照）
- ・ 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当な場合は、インターチェンジ又は幹線道路に近接した区域とするなど、当該地域における交通網の整備状況などを踏まえたうえで、市街化調整区域において行う必然性・必要性を認めることができること。（資料4参照）
- ・ 市街化区域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。（資料8）

<地域未来投資促進法関係>

（１）都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和が保たれること

- ・ 都市の将来像を実現するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」）及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」）に示す土地利用の方針との調和（※1）が保たれること。（資料3参照）

(2) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第 81 条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料 4、5、6 参照）

(3) 周辺の市街化を促進するおそれがないこと

- ・ 「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定に伴い、市街化調整区域において大規模な公共施設整備を要することのないようにするとともに、商業施設等の集客性のある施設又は住宅等の市街化を促進する施設の新たな立地を誘発しないことが求められること。（資料 3 参照）
- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、当該区域における開発は、良好な自然・営農環境の保全や将来の土地利用上の支障とならないよう特に配慮しなければならないこと。（資料 2 参照）

(4) 開発後は市街化区域へ編入することを原則とすること

- ・ 地域未来投資促進法を活用し開発する区域においては、将来的に都市的土地利用が図られることが想定されることから、開発後は市街化区域への編入（※2）を原則として、計画的かつ一体的な市街地形成を図ること。（資料 2 参照）

(5) 市街化調整区域の性格を踏まえた用途とすること

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、商業施設等の集客性のある施設は、市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設として望ましいものではないこと。（資料 4 参照）

(6) 地区計画を定めること

- ・ おおむね 5 ha 以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。（資料 2 参照）

<農村産業法関係>

(1) 原則として「産業導入地区」の区域を設定しないこと

- ・ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、原則として「産業導入地区」の区域を設定しないものとする（※3）。（資料9参照）

5 「非線引き都市計画区域」の白地地域における開発の基本的な考え方

<地域未来投資促進法・農村産業法関係共通>

(1) 用途地域内を優先すること

- ・ 白地地域における無秩序な市街化を抑制するため、「重点促進区域」及び「土地利用調整区域」の設定にあたっては、用途地域内において現に宅地化された土地の活用を優先すること。（資料3、4参照）
- ・ 用途地域内の土地を優先的に「産業導入地区」の区域として設定すること。（資料8）

(2) 都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの整合が図られること

- ・ 都市の将来像を実現するため、地域未来投資促進法等を活用した開発は都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに示す土地利用の方針に沿った内容であること。（資料4、7参照）

(3) 立地適正化計画との整合が図られること

- ・ 市町村マスタープランには、都市再生特別措置法第81条に規定する立地適正化計画の記載事項（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針）が含まれることから、居住や都市機能の誘導を図る上で支障とならないことなど、この記載の内容と整合が図られること。（資料4、6参照）

(4) 用途地域や地区計画を定めること

- ・ おおむね5ha以上の開発が行われ、土地利用の方向性が明らかな開発予定地区については、将来に向けて計画的な開発を担保するため、地区計画を定めること。
また、用途地域を定めるなどの必要な規制誘導策を行い、一体的かつ計画的な市街地形成を図ること。（資料2参照）

- ※ 1 ・ 資料 1 の「(5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域」における配慮の対象施設（高速自動車国道 IC 等近接に立地する工場など）について「開発許可の配慮」を受ける場合は、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて、当該区域を文面及び図面に可能な限り具体的に位置付けるとともに、地域経済牽引事業の内容についても具体的に記載（例：工業施設、物流施設など）しておくこと。

なお、都市計画区域マスタープランには、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」に当該区域と地域経済牽引事業の内容を、「附図-2 市街地の土地利用方針図」に当該区域の位置を記載するものとし、その記載にあたっては、目標年次を踏まえ、商工担当部局や農政担当部局等の関係部局と調整を図ったうえで記載するものとする。

- ※ 2 ・ 区域区分の変更を行う際には、開発区域を優先的かつ計画的に市街化区域へ編入するものとする。
- ・ 開発しようとする区域が、既成市街地と連続しないいわゆる飛地である場合は、都市計画運用指針を踏まえ、インターチェンジと一体となって計画的に整備される工業、研究業務、流通業務等の立地に適した土地の区域であって、20ha 以上の規模を有するものを目途として、飛地の市街化区域に設定することができる。
- ※ 3 ・ 都市計画担当部局と調整を行い、市街化調整区域における地区計画を定めた場合は産業導入地区の区域を設定することができる。

（添付資料）

- 資料 1 市街化調整区域の開発許可関係の手続きに関する配慮
- 資料 2 新潟県都市計画基本方針（抜粋）
- 資料 3 地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針（抜粋）
- 資料 4 地域未来投資促進法における基本計画のガイドライン（抜粋）
- 資料 5 地域未来投資促進法における土地利用調整計画のガイドライン（抜粋）
- 資料 6 都市再生特別措置法（抜粋）
- 資料 7 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（抜粋）
- 資料 8 農村地域への産業の導入に関する基本方針（抜粋）
- 資料 9 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に関するガイドライン（抜粋）