市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し方針

兵 庫 県

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画は「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ことを目的とするものであり、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、農林漁業との健全な調和等、地域の実情に即した都市を形成していく上で根幹をなす都市計画である。

本県では、昭和45年度に、神戸、阪神間、東播、中播及び西播の5つの都市計画区域で区域区分の当初決定を行っており、その後、計6回の定期見直しを行い、今回が第7回の見直しとなる。

今回の見直しでは、人口減少・超高齢社会が到来する中、今後、まちの賑わいや生活の質の維持・向上を図るため、医療・福祉施設、商業施設等が住まいに身近なところで集積し、あるいは、公共交通によりアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが身近に存在する持続可能な「拠点連携・集約型都市構造」の実現に向けた都市づくりを行うこととし、都市計画区域マスタープランの見直しと併せて進めることとする。

区域区分制度はこれまで、人口が増加し、都市活動が成長しつづける都市の拡大局面において、都市基盤を効率的に整備し、計画的に市街地を形成していくことで、都市構造をコントロールしてきた。

現在、人口減少・高齢化の進行、経済の長期低迷などにより、これまでのようなスプロール的な開発圧力は低減してきているが、持続可能な拠点連携・集約型都市構造を実現するためには、一定の土地利用コントロールが必要である。

他府県における区域区分の廃止事例をみると、期待された人口増加等が生じたとしても、旧市街化区域の外縁部など限定的な地域にとどまる一方、市街地中心部などの旧市街化区域における人口の流出や、これまで都市基盤施設整備を進めていない旧市街化調整区域での散発的な小規模開発による新たな行政コストの発生などといった現象が生じている。本県において区域区分を廃止した場合にも、これらと同様の現象が生じる懸念がある。

そのため、都市計画法第7条第1項において区域区分を定めることとされている神戸及び阪神間の都市計画区域に加え、現在区域区分を定めている東播、中播及び西播の都市計画区域においても、引き続き区域区分を維持していく。

1 区域区分見直しの基本的な考え方

区域区分見直しの考え方は、「都市計画運用指針」や社会資本整備審議会の都市計画制度小委員会の中間とりまとめ「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」を踏まえ、次のとおりとする。

(1) 目標年次におけるフレームの設定

区域区分の見直しについては、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に示された都市の将来像を前提として、人口フレームや産業フレームを設定して行うことが基本であることから、国勢調査による基準年次の人口をもとに、目標年次である10年後の人口を設定して行う。

市街化区域の規模の設定は、人口を最も重要な算定根拠とし、世帯数、宅地規模、産業活動の見通し等を勘案して行う。この際、小規模世帯の増加や自然志向による二地域居住の進展、緑あふれ、ゆとりある土地利用の誘導といった視点から人口、世帯数など

の各種原単位を考慮する。

また、開発計画の熟度等により、次回の区域区分見直しまでの間に市街化区域への編入を行うことが望ましいと想定される区域の土地利用を弾力的に取り扱うため、市街地に収容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分するため、特定保留又は一般保留の設定を行う。

(2) 市街化区域への編入

市街化区域の規模は、目標年次における人口や産業を適切に収容し得る区域とする。

市街化区域への編入は、土地利用の動向や都市基盤施設及び公共交通網の整備状況等の詳細な検討を行い、計画的な市街化を図る上で特に必要な場合に行うものとし、編入する区域は、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられ、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が行われる区域のうち、事業の妥当性及び確実性を備えた必要最小限の区域とする。

なお、既存の市街化区域において、生産緑地以外の農地や遊休地などの低未利用地及び都市基盤施設が脆弱な地区がある場合は、それらを優先して整備することに努める。

また、市街化調整区域内で今後、計画的な整備、開発の見通しのある区域又は土地需要の高まりが著しいと見込まれる区域については、都市政策上必要な理由を明確に示し、保留フレームを活用することなどにより、市街化区域への編入に向けた検討を適宜行う。なお、現在、特定保留区域に設定されている区域については、計画的な市街地整備の実施の見通しを精査した上で必要があれば再設定を行う。

(3) 市街化が見込めない区域の措置

現在、市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

なお、市街化調整区域への編入については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化調整区域としての土地利用計画を検討した上で行う。

また、市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の指定などに努める。

(4) 市街化調整区域の土地利用について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられているが、一方で地域の活力の維持が必要な区域も認められることから、市街化調整区域の本来の性格を維持しつつ、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、特別指定区域等の開発許可制度の弾力的運用や地区計画の活用により、秩序ある土地利用を誘導する。

(5) 関係計画との調整

区域区分見直しの原案作成に当たっては、総合的、一体的な土地利用の調和を図る観点から、農林漁業、商工業などの産業に関する計画や住宅、交通、公園、緑地などの都市基盤に関する計画、自然景観や都市環境に関する計画、都市防災に関する計画などの関連分野の諸計画等と十分調整を行うことが必要である。

2 区域区分見直しの方針

(1) 目標年次及びフレーム設定

ア 目標年次

平成22年（2010年）を基準年次とし、平成32年（2020年）を目標年次とする。

イ 人口フレーム設定

人口フレームは、全県及び地域別に設定し、このうち、市街地に収容すべき人口については地域ごとの人口の推移等を勘案し、市街地として必要と見込まれる面積を算定する。

ウ 人口フレームの一部保留

市街地に収容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分し、次回の区域区分見直しまでのある時点で当該区域を市街化区域に変更することを可能とする。

エ 保留フレームの解除

市街化調整区域内で計画的な整備、開発の条件が整った区域、又は土地需要の高まりが著しい区域については、保留フレームを活用することにより、随時市街化区域に編入する。

(2) 市街化区域の規模の設定

市街化区域の規模は、人口や産業を適切に収容し得る区域に限定して設定する。住宅市街地については、住生活の質的变化、地域特性等を勘案しつつ、将来の可住地人口密度を60人/ha以上とすることを基本とする。

なお、地域の実情に応じ、世帯人員の減少、住宅用地の人口密度の低下による従前の目標人口密度の変化や、敷地規模の地域特性、大規模な既存集落等における特別の将来人口の想定を可能とする。また、市街地開発事業等の区域で完成目標年次が区域区分の目標年次を超えるような長期事業地においては、目標年次までの定着人口を想定人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算する。

既に市街化している区域において、地理的条件や都市基盤整備の状況から地区ごとの人口密度が適用し難い場合には、市街地の具体的な整備方向を示した上で将来の地区ごとの人口密度目標を設定することを可能とする。

これらの区域においても、将来の可住地人口密度を40人/haを下回らない範囲で設定する。

商業、工業、流通等の業務用地については、将来の適正な商工業の配置、生産及び流通が円滑に行われることに配慮し、業務活動の見通しを勘案して規模を設定する。

(3) 飛地の市街化区域の設定

既成市街地と連続しない飛地の市街化区域の設定は、周辺都市施設の整備状況等を勘案し、(4)の編入基準も考慮した上で、その規模がおおむね50ha以上のものについて行う。

ただし、次のいずれかに該当するものについては、20ha以上を目途として設定することを可能とする。

ア インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ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 既存の鉄道駅や温泉その他の観光資源の周辺に既に市街地が形成されている区域及びこれと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域

ウ 市町の庁舎周辺で、学校等の公益施設があり、日常生活上の拠点としての役割を有

する市街地が既に形成されている区域及びこれらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域

エ 人口減少、産業停滞等により活性化を図ることが特に必要な地域のうち、計画的な市街地整備が確実に行われる区域

オ 効率的な工業生産及び環境保全を図る必要がある工場適地

(4) 市街化区域への編入基準

新たな市街地形成に向けた市街化区域編入に当たっては、市街化区域内の農地、遊休地等の状況を踏まえつつ、住宅ニーズの多様化や産業構造転換への的確な対応等、新市街地形成の必要性について十分検討を行い適切に対応する。

都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられている区域のうち、次のいずれかに該当する区域は人口フレーム等を勘案して市街化区域への編入を検討する。

ア 既に市街地を形成している区域

(ア) 平成22年国勢調査の結果により、都市計画法施行規則第8条に基づく既成市街地と認められる区域

(イ) 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域

(ウ) 市街化区域に連たんし、公共施設等が既に整備されている区域

イ 計画的な市街地整備が行われることが確実な区域

(ア) 土地区画整理事業に着手することが確実である区域

(イ) 公的機関が計画的開発事業を実施することが確実である区域

(ウ) 民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域

(エ) 都市施設の整備状況及び土地利用状況等からみて、地区計画等による計画的な市街地形成が確実に見込まれる区域

(オ) 市街化区域に連たんし既に地区計画を決定しており、市街化区域との一体性が認められる区域

(カ) 公有水面埋立事業の免許を受け、竣工が確実に見込まれる区域

(5) 当分の間市街化が見込めない区域等の措置

市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれない区域及び市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、次によりその整序に努める。

ア 市街化調整区域への編入

開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

イ 暫定市街化調整区域への編入

当面無秩序な市街化を抑制しつつ計画的な市街地整備のための措置を検討する区域については、用途地域を存置しつつ暫定的に市街化調整区域への編入を検討する。

ウ 生産緑地地区等保全型地域地区の決定

市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の決定を行い都市計画上の位置付けを明確にするよう努める。

(6) 都市計画区域外における都市化の進展への適切な対応

都市計画区域外において、鉄道、道路等の交通条件の整備、大規模開発プロジェクトの進展等に伴い、開発、建築活動が活発化し、無秩序な市街化が進行するおそれがある区域については、都市計画区域の拡大、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の導入等適切な対応を行う。

(7) 住民意見の聴取

区域区分の見直しにおいては、住民意見の聴取を行い、その必要性等の都市計画の方針について住民への周知を図る。

(8) 関係部局との調整

原案の作成に当たっては、農林、治水、環境等の担当部局と十分調整を図る。

(9) その他

区域区分のための土地の境界は、原則として、道路、河川等の地形、地物を基本とし、その他、開発事業の境界、現地確認が容易な筆界等の明快な境界により定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界、見通し線による。