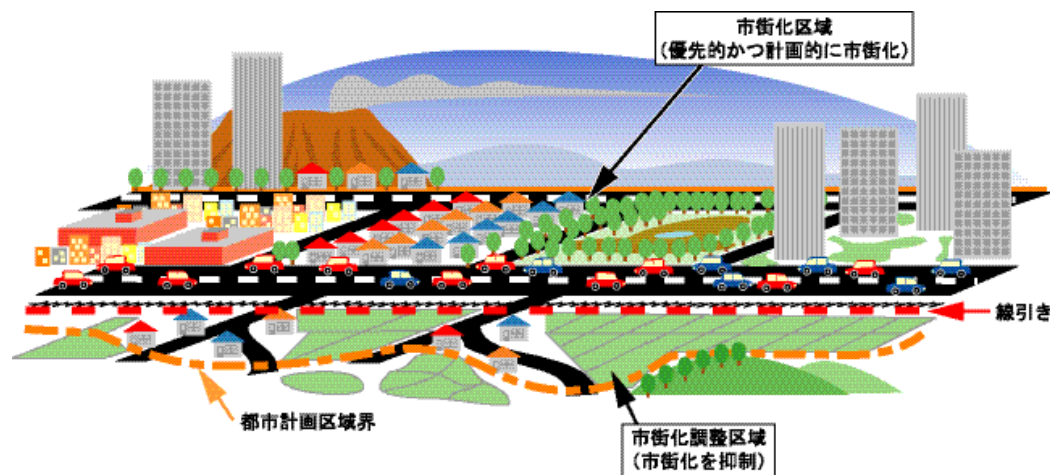


1 区域区分制度の概要

(1) 制度の概要

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域の2つのエリアに区分する制度です(法第7条第1項)。本県では、鹿児島市の鹿児島都市計画区域にのみ区域区分が定められています。

市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> ・すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。 ・少なくとも用途地域を定めるものとされています。
市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化を抑制すべき区域です。 ・原則として、用途地域は指定しません。 ・市街化を助長する行為は制限されます。



(2) 区域区分の意義と必要性

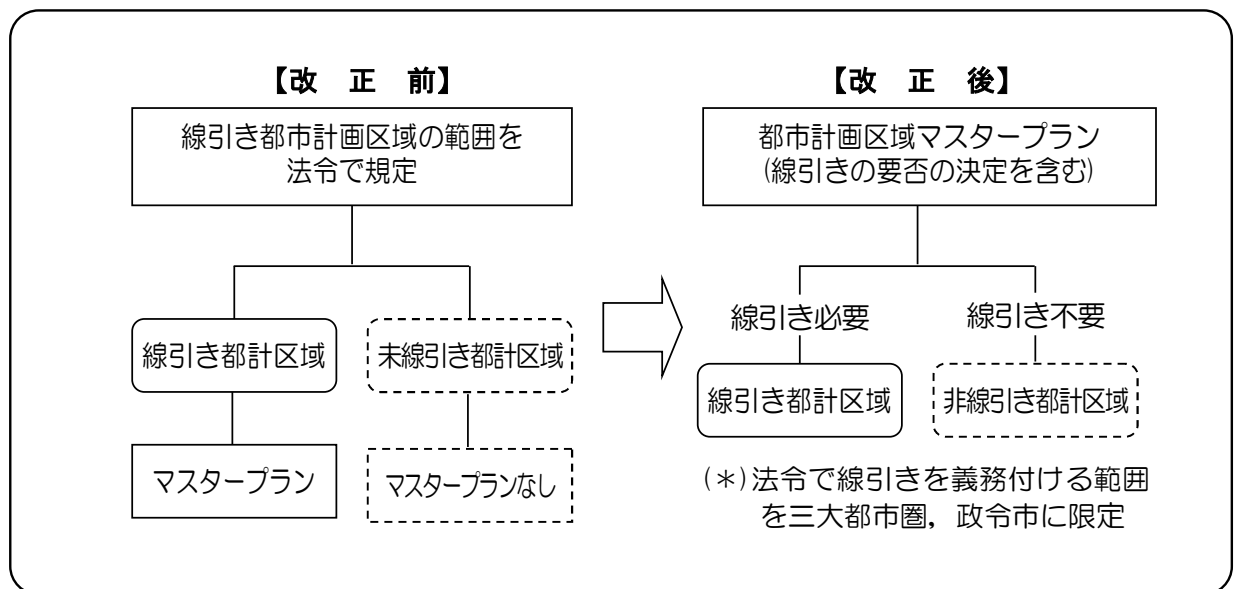
区域区分制度は、市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と、市街化を抑制する区域(市街化調整区域)と都市計画区域を区分し、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的としています。

いわば、市街地の計画的な整備を誘導するとともに、一方で、それ以外の区域を市街化調整区域として定めることにより、農林漁業用地の確保と都市に必要な自然環境の保全を図っている制度でもあります。

(3) 区域区分の適用について

従来、区域区分に関する都市計画は、基本的にすべての都市計画区域を対象としつつ、当分の間、大都市等、政令で定められた都市計画区域のみを対象とすることとし、区域区分をする都市計画区域かどうかは、政令で定めることとなっていました。

しかし、平成12年の都市計画法改正において、都市への人口や諸機能の集中が沈静化し、安定・成熟した都市型社会が到来しており、区域区分の必要性については、都市計画区域を指定する主体である都道府県が、地域の実情に応じて都市計画区域マスタープランのなかで選択することとなりました。(ただし、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等及び政令指定都市を含む都市計画区域については、引き続き区域区分が義務づけられています。)



(4) 区域区分決定の効果

区域区分が決定されていない都市計画区域においても開発許可制度の適用はなされますが、特に区域区分がなされた都市計画区域の市街化調整区域においては、その目的を担保するため、開発許可制度はより重要な役割を果たします。

なお、平成12年の都市計画法改正においては、既存コミュニティ維持や社会経済情勢の変化への対応などの課題をふまえ、立地基準・技術基準とも自治体の裁量部分が拡大し、都道府県あるいは市町村の独自判断によるきめ細やかな土地利用誘導が可能となりました。

「区域区分の有無による開発許可の相違」

	区域区分決定済 (線引き)	区域区分非決定 (非線引き)
規制対象 開発行為等	<ul style="list-style-type: none"> ■市街化区域: 原則として開発区域面積1,000㎡以上の開発行為 ■市街化調整区域: 原則として全ての開発行為及び 開発許可区域外の建築行為 	原則として, 3,000㎡以上の 開発行為
立地基準・技術 基準の適用	<ul style="list-style-type: none"> ■市街化区域:技術基準のみ適用 ■市街化調整区域: ・立地基準によって、特定の開発行為以外は禁止 ・立地基準を満たす開発行為に対して技術基準が適用 	技術基準のみ適用

また、区域区分制度は、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しています。同時に各種の都市計画を策定していく上で根幹をなすものであり、区域区分を前提として他の都市計画の内容が連動する性格を有しています。

例えば、用途地域は市街化区域内全域に定めるべき(逆に、市街化調整区域には原則として用途地域は定めない)とされているとともに、道路や下水道、市街地開発事業などの都市基盤整備は市街化区域を重点対象として行われることとなります。このように、市街化区域の決定は、他の都市計画を定める際の前提条件となり、根幹をなしています。

一方、市街化調整区域内では、一定規模以上の計画的開発などを除き、市街化を促進するような開発行為や建築行為は許可されず、自然及び農林漁業の保全が図られます。

(5) 区域区分制度の技術的基準

区域区分制度に関する技術的基準は以下のとおりです。

都市計画法施行令 第8条第1項

- 1 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

都市計画法施行規則第8条

令第8条第1項第1号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ヘクタール当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3千以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の3分の1以上であるもの

- 2 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として市街化区域に定める土地の区域は、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。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向ならびに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 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

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、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

- 3 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。

2 区域区分制度運用の判断基準

(1) 基本的な考え方

ア 区域区分制度の有用性

区域区分制度は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図り、更に、この基本理念の実現に深く寄与する有効な都市計画制度であると考えます。

ただし、市街化調整区域内においては、これまで画一的な土地利用規制がなされてきたことにより、人口の減少や高齢化など集落などの活力衰退を招くという事態も生じています。このような課題に対しては、平成 12 年の都市計画法において追加された施策メニューなどを地域の実情に応じた確に活用しながら、集落活力の維持と、市街化調整区域の意義に即した土地利用を促進していきます。

また、市街化区域の規模については、区域区分制度の意義、鹿児島県都市計画基本方針にもとづく都市空間形成のあり方や、都市計画基礎調査を踏まえたおおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき将来フレーム、土地利用の現状等を総合的に判断し、見直しを行います。

イ 区域区分制度導入の検討

平成 12 年の都市計画法改正前においては、区域区分の設定に関して、都市の規模、都市機能の確保などの都市水準の確保の観点から、人口 10 万以上の都市を一つの目安とされてきました。

人口 10 万人を有する都市は、都市としての高い潜在力を有し、今後とも人口吸引の可能性が高いことから、本県においては今後とも、区域区分の決定を判断する基準値として、人口規模おおむね 10 万人を用いることとします。

ウ 市町村合併に伴う区域区分の検討

区域区分制度は都市計画区域単位での決定がなされることから、市町村合併が行われた場合には、人口規模 10 万人を基本的な判断基準としながら、合併後の社会経済動向を見極めた上で、都市計画区域の再編や各種の土地利用施策といった、各項目一体となった区域区分決定の検討を行います。

市町村合併を契機に区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合は、都市の発展の動向や都市計画区域における人口・産業の将来見通しを勘案し、区域区分を行う必要がある地域を適切に判断します。

なお、従来区域区分を行っていない区域で用途地域を指定している場合は、現に市街化されていない区域を除き市街化区域に含めることが望ましいですが、必要に応じて地区計画の決定による対応も検討します。

(2) 区域区分有無の判断の視点

区域区分の有無の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る。」という区域区分制度の意義にもとづき、次の視点で検討を行います。

ア 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要を適切に見通し、空地や空き家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案しながら、市街地の拡大・縮小の可能性を検討する必要があります。

市街地が拡大傾向にある地域については、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性の高低が、区域区分の決定の有無を判断する重要な要素となります。

また、人口減少により市街化区域内の人口密度低下が見込まれる地域は、立地適正化計画の内容を踏まえつつ市街化調整区域への編入も検討する必要があります。

そのため、おおむね10年後を見通した中で、人口や人口密度、または産業の見通しなどの数値データにより区域区分の必要性を検証する必要があります。

イ 良好な環境を有する市街地の形成

都市の健全な発展を図るためには、市街地における道路、公園、下水道などの地域住民に直結する都市施設を効率的に整備するとともに、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本となります。都市的土地利用の膨張や拡散を極力防止し、周辺環境の保全や農地等との共存を含め、市街地を将来、どのように形成していくのかの見通しを明確に持って、区域区分の必要性を判断する必要があります。

ウ 緑地など自然的環境の整備または保全への配慮

市街地の縁辺部の緑地その他の自然資源を、積極的に保全していくことは、都市計画としても重要で意義のあることです。特に、都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用のために、いたずらに農地や森林を蚕食すべきではなく、今後も都市的土地利用と農林業との健全な調和を図っていく必要があります。そのために、積極的に保全していくべき農地や緑地の有無や、他法令の適用状況などにより、区域区分の必要性を判断する必要があります。

エ 広域的な影響も踏まえた総合的判断の必要性

区域区分制度は開発許可制度と連動し、当該都市計画区域の望ましい土地利用形成への大きな効果を持つばかりか、ひいては地域経済、都市間競争力にも影響を与える制度です。

このように区域区分制度は当該都市のみならず、周辺都市計画区域も含めた広域的な影響力を持つことから、広域的な影響を考慮し判断する必要があります。

また検討の結果、区域区分を継続若しくは新規決定する場合と、廃止若しくは新規決定しない場合の各々について生ずる課題についても考慮し、総合的に判断する必要があります。

区域区分を行っている区域を廃止しようとする場合は、市街地が再び急速な拡大を示す要因

がないか慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、このことがもたらす既成市街地での空き家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用など、市街地形成への影響を慎重に見極める必要があります。

区域区分を廃止する場合に限らず、現時点で区域区分を行っていない都市計画区域においても、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域・特定用途制限地域・地区計画等の指定を検討して良好な環境の形成・保持を図っていく必要があります。

(3) 区域区分の有無に関する検討方法

区域区分の有無についての検討方法は以下のとおりです。

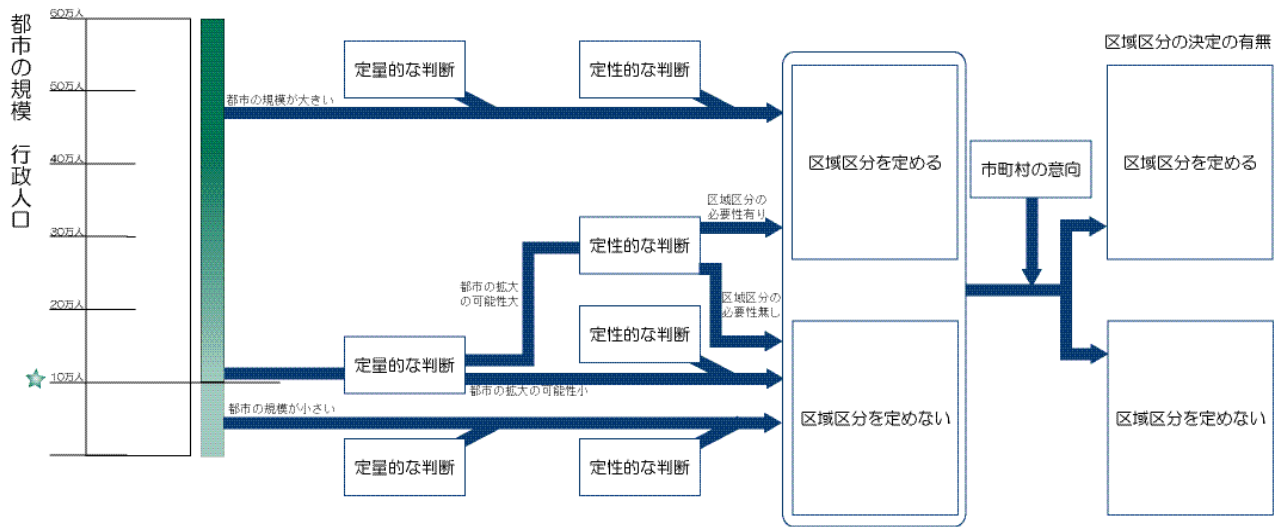
※区域区分有無の判断手順

まず、都市の持つ人口吸収に関する潜在力として、現在の人口規模が 10 万人を超えるか否かにより判断します。

次に、定量的指標（都市の拡大の可能性）、定性的指標（都市の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地など自然的環境の整備または保全への配慮）の2つの視点により区域区分の有無を判断します。

しかるのちに当該市町村の意向や広域的な影響（周辺市町村の合意等）を考慮した上で、最終的な「区域区分の決定の有無」の判断を行います。

鹿児島県「区域区分の決定の有無」の判断基準フロー



都市の規模

改正前の都市計画法では区域区分の設定に関して10万人以上の都市を一つの目安としてきましたので、人口10万人以上を区域区分の判断の基本とします。

定量的な判断

都市の拡大の可能性	都市拡大の可能性大	比率: 10年後の予測 人口の増減(倍率)	都市拡大の可能性小
①人口の見通し(〇〇万人)	200%	100%	0%
②産業の見通し(従業者数、販売額、製品出荷額)	200%	100%	0%
③土地需要の見通し(住宅等拡大市街地面積)	200%	100%	0%

市町村の意向

市町村の意見聴取

定性的な判断

都市の拡大の可能性	区域区分の必要性有り	無し
①市街化動向の把握(新築動向、農地転用状況、市街地開発状況等)	スプロールの発生有り、市街地の拡大可能性有り	スプロールの発生無し、市街地の拡大可能性無し
②地形その他地理的条件	地理的条件による市街地拡大の制約無し	地理的条件による市街地拡大の制約有り
良好な環境を有する市街地の特性	区域区分の必要性有り	無し
①都市施設等の整備状況	都市施設整備水準を満足しない	都市施設整備水準を満足
②密集市街地や計画的な市街化整備を図るべき土地の区域の有無及び分布	密集市街地や計画的な市街化整備を図るべき土地の区域が有る	無し
③地形その他地理的条件	良好な環境を有する市街地の形跡の重要な自然的条件有り	無し
緑地等自然環境の整備又は保全への配慮	区域区分の必要性有り	無し
①地形その他地理的条件	良好な自然環境保全に土地利用制限の必要性有り	無し
②緑地等自然環境条件	良好な自然環境保全に土地利用制限の必要性有り	無し
③個別法による規制状況	個別法が良好な自然環境を保全するための方策として有効性無し	有り
区域区分を行わない場合の対応策(廃止に伴う必要措置の検討)	区域区分の必要性有り	対応策無し