

# 区域区分見直しの論点について

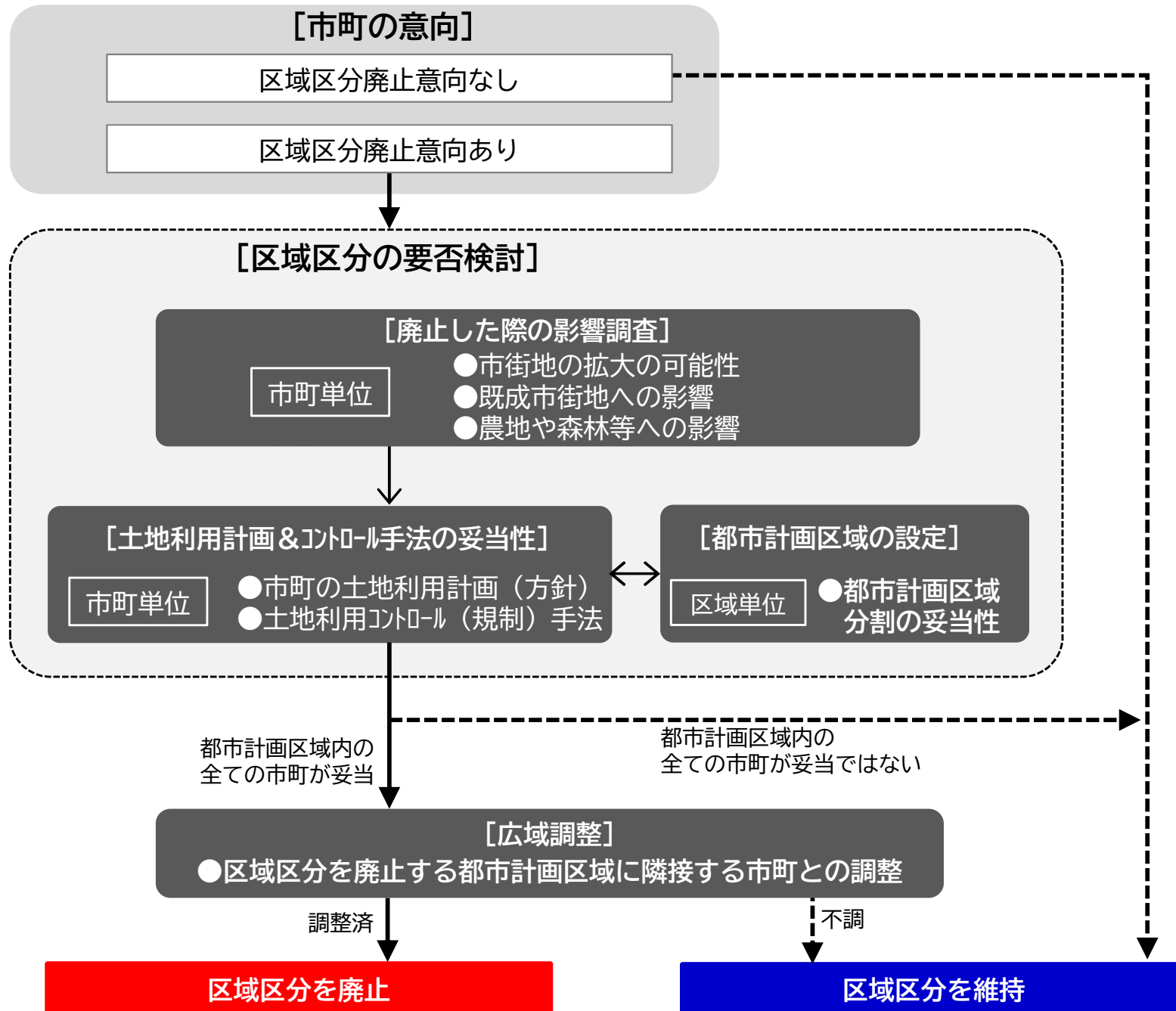
## (1) 区域区分の廃止によるメリット・デメリット

他府県の区域区分を廃止した自治体を実施したアンケート及びヒアリング（R3年度）の結果を踏まえ、区域区分を廃止することによるメリット・デメリットを整理した。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>調整区域における人口減少の抑制</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 若年世代の定住促進（転出の抑制）</li><li>・ UJIターンや田舎暮らし希望者の受け皿としての対応が可能</li></ul></li> <li>○ <b>土地利用規制の不均衡是正</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 隣接する非線引き都市計画区域や都計外との土地利用規制の不均衡を是正</li></ul></li> <li>○ <b>地域特性に応じた土地利用</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 特定用途制限地域の決定等、市町による地域特性に応じた土地利用コントロールが可能</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>新たな社会基盤の整備</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 調整区域の無秩序な市街化により道路、下水道、小学校など新たな社会基盤の整備が必要</li></ul></li> <li>○ <b>中心市街地の衰退</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 中心市街地から調整区域へ人口や産業（工場、商業施設等）が流出し空き地・空き家が増加</li></ul></li> <li>○ <b>農地等への影響</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 調整区域の農地が減少</li><li>・ 宅地と農地が混在することにより営農環境が悪化</li></ul></li></ul>

## (2) 区域区分の要否を判断する上で必要と考える調査・検討内容

### ① 区域区分の見直しフロー（案）



## (2) 区域区分の要否を判断する上で必要と考える調査・検討内容

### ② 廃止した際の影響調査（案）

#### ●市街地の拡大の可能性

項目		指標・考え方	影響の有無
開発圧力があるか	将来の人口の増加	令和12年の推計値が令和2年実績値以上	左記の指標より、市街地の拡大の可能性を総合的に判断する
	将来の住宅用地需要の増加	令和2年から令和12年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が1.0以上	
	将来の商業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上	
	将来の工業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上	
	将来の宅地需要の増加	令和12年の開発許可面積の推計値が令和2年実績値以上	
		令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年実績値以上	
市街地拡大や分散の可能性があるか	大規模プロジェクト※による市街地拡大の可能性	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模プロジェクト※が予定されている	
	地形その他の地理条件	地理的条件による市街地拡大の制約がない	
	廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	市街化調整区域において、商業施設や公益施設等の日常生活に必要な施設が立地し、生活の利便性が高い	
	その他、市街地拡大や分散を誘引する要因	その他、市街地分散を誘引する要因がある	

#### ※大規模プロジェクトの条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるプロジェクトを大規模プロジェクトとする。（10年以内に具体化しないと判断できるプロジェクトが除外）

- ①国土レベルの広域的な交通結末点を形成するプロジェクト、国土レベルの広域的な交通結末点等の機能を大幅に強化するプロジェクト
- ②産業団地を造成するプロジェクト、または既設の産業団地で企業立地を促進するプロジェクト
- ③20ha以上の大規模な住宅団地を造成するプロジェクト
- ④主に業務床を確保することを目的に3ha以上の土地を再開発するプロジェクト
- ⑤同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるプロジェクト群
- ⑥県外から多くの入学者は見込まれる大規模な大学等を建設するプロジェクト

## (2) 区域区分の要否を判断する上で必要と考える調査・検討内容

### ●既成市街地への影響

項目		指標・考え方	影響の有無
既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか	既成市街地における空家・空地の増加の可能性	現在の市街化区域の地価が調整区域の地価と乖離しており、区域区分を廃止した場合、市街化区域で、都市的土地利用が推進されるような適切な地価の水準にならない	左記の指標より、既成市街地への影響を総合的に判断する
		市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない（完了の見込みが立っていない）	
	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある	
	都市施設の整備状況	市街化区域内の上下水道や道路等の都市施設の整備率が整備水準を満足していない	
	公共施設の効率的な整備が行われるか	区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる	
	その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因の有無	その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因がある	

### ●農地や森林等への影響

項目		指標・考え方	影響の有無
優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか	優良な農地や森林等緑地の周辺で開発が起こるか	農用地や保安林・国有林等が白地農地等の開発可能な土地と隣接・混在している	左記の指標より、優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか総合的に判断する
		農用地や保安林・国有林等がインターフェイズ 周辺等の開発需要が高い地域に近接している	

## (2) 区域区分の要否を判断する上で必要と考える調査・検討内容

### ③ その他項目・指標等（案）

#### [市町の土地利用計画&コントロール手法の妥当性]

項目	指標・考え方	妥当性の有無
市町が定める土地利用計画とそれを実現（担保）する土地利用コントロール手法が妥当か	区域区分廃止後、従前市街化調整区域であった区域における良好な環境の形成又は保持を図るための土地利用計画（方針）とそれを実現（担保）する土地利用コントロール手法が妥当であるか  ※区域区分を廃止した際の影響を小さくするための効果的なコントロール手法（特定用途制限地域等）が必要	左記の指標より、市町が定める土地利用計画とそれを実現（担保）する土地利用コントロール（規制）手法が妥当かを総合的に判断する

#### [都市計画区域の設定]

項目	指標・考え方	区域設定の適否
一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域か	土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況、社会的、経済的な区域の一体性があるか	左記の指標より、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域かどうかを総合的に判断する

#### [広域調整]

項目	指標・考え方	区域区分廃止の要否
区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町との調整が整うか	区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町に対し、廃止後の影響（区域区分廃止市町が定める土地利用計画とそれを担保する規制手法等）を踏まえ相互調整を行う	左記により、区域区分を廃止する市町に隣接する市町との調整が整えば区域区分を廃止する