

市街化区域と市街化調整区域との区分
に関する見直し要領

令和3年1月

埼 玉 県

市街化区域と市街化調整区域との区分に関する見直し要領

【趣旨】

市街化区域と市街化調整区域との区分、いわゆる区域区分制度については、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、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、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。

本県では昭和 45 年に区域区分を都市計画決定し、これまで7回の定期的な見直しを行い、既定の市街化区域及び新たに拡大した市街化区域の計画的な市街地整備とスプロールの防止に努め、県土の均衡ある発展に寄与してきたところである。

しかし、本県の人口は間もなく減少に転じると予測されているほか、東日本大震災など大規模災害の多発、経済のグローバル化の一層の進展など、社会経済情勢は変化している。

都市計画を人口増加とそれに伴う開発圧力のコントロールが課題であった時代のものから、人口減少・高齢化が進行する中で都市の魅力や活力を高め、社会・経済が成熟化する時代にふさわしいものへと転換していくことが必要になっている。また、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画制度が創設されるなど、都市計画に関する新しい動きが進んでいる。

このような状況の中、本県では、平成 30 年 3 月に都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」を改定した。

この「まちづくり埼玉プラン」を踏まえ、区域区分見直しに関する考え方及び技術基準である「市街化区域と市街化調整区域との区域区分に関する見直し要領」を定めるものである。

なお、地方自治法第 252 条の 19 第 1 項の指定都市は、本要領を適用しない。

第 1 区域区分見直しに関する考え方

1 目標年次及び目標人口

- (1) 目標年次 2030 (令和 12) 年
- (2) 目標人口 県総人口 おおむね 706 万人

2 区域区分見直しの考え方

人口減少・超高齢社会の到来を踏まえ、既定の市街化区域内において、地域ごとに日常生活に必要な便利施設が適切に配置・集積され、「歩いて暮らせるまち」の実現を目指すため、市街地の拡散を抑制する。そのため、区域区分見直しは以下の考え方によるものとし、市街化区域への編入は地域の特性と人口や産業の将来の見通しを踏まえ、農業振興との調和を図りつつ必要な規模を限度とする。

(1) 市街化区域への編入の考え方

ア 新市街地の場合

(ア) 住居系

人口増加が見込まれる区域や都市機能の再配置を行う区域において、駅周辺など地域の中心が持つ活力と拠点性を生かして多様な都市機能の集積を図るなど、地域全体の利便の向上に寄与すると認められる場合には、市街化区域に編入することができるものとする。

(イ) 工業系

雇用の場を確保し、地域の活力を高めるため、本県の充実した高速道路網や地理的な優位性を生かし、産業集積と企業誘致の実現性の高い高速道路のインターチェンジや幹線道路周辺において、田園環境と調和した産業基盤づくりを推進する。また既存産業の操業環境の改善や効率化に寄与する既存産業団地の拡張等も積極的に取り扱うものとする。

(ウ) 商業系

特定大規模建築物の立地は抑制することとし、立地に当たっては、既定の市街化区域に隣接し、就業機会の確保や地域商業の活性化など市町村の振興に資する都市計画事業として行う市街地開発事業に限定する。

イ 既に市街地を形成している区域の場合

市街化調整区域において、既に市街地を形成している区域については、市街化の状況、都市基盤の整備状況、地域の状況や意向を踏まえ、必要と認められる場合には、原則として定期見直し時において市街化区域に編入することができるものとする。

(2) 市街化調整区域への編入の考え方

既定の市街化区域内において、都市基盤が整備されておらず、地域の営農意欲が高く生産緑地の占める割合が高いなど長期にわたり市街化が見込めない区域、土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域、人口減少により人口密度の低下が見込まれる地域等で宅地化を抑制すべき区域については、都市基盤の整備状況や整備の見込み等を踏まえ、必要と認められる場合には、市街化調整区域に編入することができるものとする。

第2 区域区分見直しに関する技術基準

本県における区域区分の見直しは、都市計画法及び関連する法令に基づくほか、以下の技術基準に従って行うものとする。ただし、本技術基準に定めのない事項については、都市計画運用指針に示された考え方によるものとする。

1 市街化調整区域から市街化区域への編入

(1) 市街化区域に編入できる区域

ア 新市街地

良好な市街地整備の実施が確実であり、かつ、計画的な市街化が見込まれる区域のうち、以下のいずれかに該当する区域は、あらかじめ市街化区域に編入して、計画的に市街化を促進するものとする。なお、新市街地と一体的な市街地を形成すべき小規模な土地の区域は、以下のいずれかと併せて同時に編入できるものとする。

(ア) 都市計画事業として行う市街地開発事業

都市計画事業として行う市街地開発事業について、市街化区域編入予定地における事業の実施が確実である場合。

ただし、商業系の開発にあつては、併せて、次の事項を全て満たすこと。

- a 地域住民の就業機会の確保や地域商業の活性化など市町村の振興に資すること
- b 隣接する既存の用途地域が、住居専用の用途地域に指定されていないこと
- c 区域が接続する主要な道路は、幅 12m以上であること
- d 周辺の主要路線の混雑度や主要交差点の飽和度が著しく増加しないこと

(イ) 地方公共団体等による開発事業

地方公共団体、地方公営企業、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等が事業計画を定めて行う計画的な開発で、用地取得が確実（全ての地権者からの同意が得られていること。）であり、かつ、地区計画等により適切に地区施設が配置され、整備されることが確実である場合（ただし、商業系を除く。）。

(ウ) 民間開発事業者による計画開発事業

民間開発事業者による計画開発事業で、開発計画が関係公共団体との調整を終了し（関係法令の許認可等の見通しが整っていること。）、用地取得が確実（全ての地権者からの同意が得られていること。）であり、かつ、地区計画等により適切に地区施設が配置され、整備されることが確実である場合（ただし、商業系を除く。）

なお、工業系の開発にあつては、確実な企業立地が見込まれること。

イ 既に市街地を形成している区域

市街化調整区域において、次の（ア）、（ウ）及び（エ）又は（イ）、（ウ）及び（エ）の要件を全て満たし、良好な市街地を形成又は保持すべきと認められる区域は、地区計画を定めることにより市街化区域に編入できるものとする。

（ア）都市計画法施行令第8条第1項第1号で定める土地の区域であること

（イ）都市計画法旧第34条第10号イ等による計画的な開発がなされ、工業地が集積していること

（ウ）市街地にふさわしい都市基盤が整備されている、又は整備されることが確実であること

（エ）区域内に優良農地が存在しないこと

（2）市街化区域に編入する区域の形状及び規模

市街化区域に編入する区域の形状及び規模は、以下に掲げるものとする。

ア 市街化区域に接する区域

市街化区域に編入する土地の区域が既定の市街化区域に接する場合は、土地の主な用途により、次のいずれかとする。

なお、市街化区域に編入する土地の区域の周長のおおむね4分の3以上が接する場合は、その規模は2ヘクタール以上とする。

また、市街化区域に編入する土地の区域が、おおむね5ヘクタール以上の市街地開発事業が行われる区域に含まれ、事業区域の過半が既定の市街化区域内である場合、又は変更する土地の区域が既に市街地を形成している区域で既定の市街化区域と一体的な土地利用がなされている場合は、規模の面積要件を適用しないものとする。

（ア）住居系：おおむね5ヘクタール以上50ヘクタール未満の場合は、接する既定の市街化区域と一体となった市街地が形成される一団の土地の区域

50ヘクタール以上の場合は、一団の整形な土地の区域

（イ）工業系：おおむね5ヘクタール以上20ヘクタール未満の場合は、接する既定の市街化区域と一体となった市街地が形成される一団の土地の区域

20ヘクタール以上の場合は、一団の整形な土地の区域

（ウ）商業系：おおむね5ヘクタール以上20ヘクタール未満で、接する既定の市街化区域と一体となった市街地が形成される一団の土地の区域

イ 飛地の市街化区域

既定の市街化区域に接しない、いわゆる「飛地」の形状は、一団の整形（既定の市街化区域との関係において、基盤施設等の配置の支障とならない形状。）な土地の区域とし、規模は、土地の主な用途により、以下のとおりとする（ただし、商業系を除く。）。

（ア）住居系：おおむね50ヘクタール以上

ただし、鉄道の新駅と一体となって計画的に整備される区域及び既存駅周辺で計画的市街地整備が確実に行われる区域は20ヘクタール以上

（イ）工業系：おおむね50ヘクタール以上

ただし、次のいずれかに該当する土地の区域は20ヘクタール以上

- a 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等の適地
- b 産業停滞等により活性化が必要な地域で計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- c 効率的な工業生産を図る必要がある工場適地

（3）その他、都市計画上支障のないもの

市街化区域に隣接する小規模な土地の区域で、次のいずれかのうち、隣接する市街化区域と一体的な市街地を形成すべきであり、かつ、同等の都市基盤が整備されることが確実な場合は、市街化区域に編入できるものとする。

- ア 区域区分のための土地の境界とされている地形、地物等の位置の変更に伴う区域の変更の場合
- イ 区域区分のための土地の境界が地形、地物等ではないことにより、現地での確認が困難であるため、これを現況の地形、地物等に修正する場合
- ウ 土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのあるため、市街化区域に含めなかった土地の区域で、防災工事等の実施等によりそのおそれが解消された場合

2 市街化区域から市街化調整区域への編入

(1) 市街化調整区域に編入できる区域

既定の市街化区域内において、都市基盤が整備されておらず、市街化も進行していない区域であり、かつ、周辺の土地区画整理事業等、又は道路及び下水道などの都市施設整備事業の実施に支障のない区域のうち、次のいずれかに該当する場合は、市街化調整区域に編入できるものとする。

- ア 生産緑地地区の指定状況や営農意向などから、長期にわたり市街化が見込めない土地の区域
- イ 土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ウ 人口減少により人口密度の低下が見込まれる地域等で宅地化を抑制すべき区域

(2) 市街化調整区域に編入できる区域の形状及び規模

既定の市街化調整区域に接していること、又は2ヘクタール以上の一団の整形な土地の区域であること。

(3) その他、都市計画上支障のないもの

市街化調整区域に隣接する小規模な土地の区域で、次のいずれかに該当する場合は、市街化調整区域に編入できるものとする。

- ア 区域区分のための土地の境界とされている地形、地物等の位置の変更に伴う区域の変更の場合
- イ 区域区分のための土地の境界が地形、地物等ではないことにより、現地での確認が困難であるため、これを現況の地形、地物等に修正する場合

3 区域区分の見直しに関する留意事項

区域区分の見直しにあたっては、都市計画と農林漁業との調整措置を踏まえ、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するとともに、以下に留意するものとする。

また、区域区分のための土地の境界は原則として地形、地物により明確になるよう定めるものとする。

(1) 上位計画等との整合

土地利用計画が、県及び市町村の基本構想、基本計画、その他の関連施策に適合していること。

(2) 都市施設との整合

市街化区域に編入する区域に適切に都市施設を配置するとともに、周辺区域や既存の都市施設に影響がある場合は、都市施設の配置を適宜見直すものとする。

(3) 排水に対する配慮

市街化区域に編入する区域やその周辺、下流地域に影響を与えないよう、十分配慮するものとし、調整池等の整備など流出抑制対策を講じるものとする。

また、「川の再生」に資するよう水質を低下させないよう配慮するとともに区域及び周辺に「川の再生」計画がある河川がある場合には、その計画を尊重すること。

(4) 環境と調和したまちづくり

ア 市街化区域編入予定地内では、快適な生活環境の基盤づくりの中で、自然環境の保全及び創出に努める

イ 鉄道、道路及び工業専用地域等が市街化区域編入予定地に含まれる、又は接する場合は、特に環境保全に必要な措置を講じるよう努める

ウ 良好な都市景観の形成が必要な地区には、地域の状況に応じて適切に地区計画（地区整備計画）などを定める

(5) 安心・快適で利便性の高いまちづくり

市街地の整備にあたっては、技術革新の進展を踏まえ、交通、エネルギーをはじめ様々な分野における新技術の活用を積極的に検討し、安全性、快適性、利便性などに十分配慮したまちづくりに努めること。

(6) 防災・減災対策の推進について

土砂災害特別警戒区域等のいわゆる災害レッドゾーンについては、原則として市街化区域に含めない（すでに市街地を形成している区域を除く。）こと。その他、溢水、湛水等による災害発生のおそれのある土地の区域についても、市街化区域に含めないことを基本とするが、当該区域を市街化区域に含めないとした場合、適正な市街化区域の設定上支障があると認められるときは、水災害リスクに応じた対策を講じることとした上で市街化区域に編入できるものとする。