

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

平成 27 年 9 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】

本県では、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域との区分（以下、「区域区分」という。）を都市計画決定し、国内有数の急激な人口増加に都市基盤整備が追いつかない状況の中、見直しに当たって人口抑制を基本的な方針とすることで、無秩序な市街化の抑制に努めてきた。以来、区域区分については、社会経済情勢の変化を踏まえ、これまで6回の定期的な見直しを実施しながら、45年にわたり県土の均衡ある発展に寄与してきたところである。

したがって、第7回区域区分見直しに当たっても、「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」として、区域区分見直しに関する考え方及び技術基準を定めるものである。

なお、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 平成37年

(2) 目標人口 県総人口 おおむね716万人

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利便施設が適切に配置・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活かし、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 既に市街化している区域の場合

市街化調整区域において、既に市街化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や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で、都市計画法による開発行為が完了した区域は、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) 公的機関による開発事業

地方公共団体、地方公営企業、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等の公的機関が事業計画を定めて行う計画的な開発により、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。）、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 既に市街化している区域

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）の要件をすべて満たし、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） 都市計画法施行規則第8条で定める既成市街地の区域に該当すること。（建築物の建っていない区域は除く。）
- （イ） 都市計画法旧第34条第5号、旧第34条第10号イによる計画的な開発により、工業の集積が図られていること。
- （ウ） 市街地にふさわしい都市基盤が整備されている、又は都市基盤が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形状及び規模

市街化区域に編入する形状及び規模は、以下に掲げるものとする。

ア 市街化区域に接する区域

変更する土地の区域が既定の市街化区域又は同時に定める市街化区域に接して定める場合は、次のいずれかとする。

なお、変更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2ヘクタール以上とする。

また、変更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は面積要件を除くものとする。

- （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、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、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場合及び既存駅周辺で計画的市街地整備が確実にされる区域は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適地
 - b 産業停滞等により活性化が必要な地域で計画的市街地整備が確実にされる区域
 - 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、軽微な変更で、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もの。
- 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、そのおそれが解消された区域。

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、次のいずれかの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

(2) 市街化調整区域に編入できる形状及び規模

既定の市街化調整区域に接している。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、軽微な変更で、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もの。
- 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、これを修正する場合。

3 区域区分の見直しに関する留意事項

新たに市街化区域に編入する場合には、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が明らかであるとともに、優先的かつ計画的に市街化を図る必要があること。

(2) 都市施設との整合

新たに市街化区域に編入する区域に適切な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時適切に見直すものとする。

(3) 排水に対する配慮

周辺及び下流地域に影響を与えないよう、十分配慮するものとし、必要に応じて、調整池等の整備など流出増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に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、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包含されるか、接する場合にあっては、環境融和上必要な措置に努める。

ウ 地域特性を踏まえた良好な都市景観の形成が必要な地区には、地区計画（地区整備計画）などを定める。