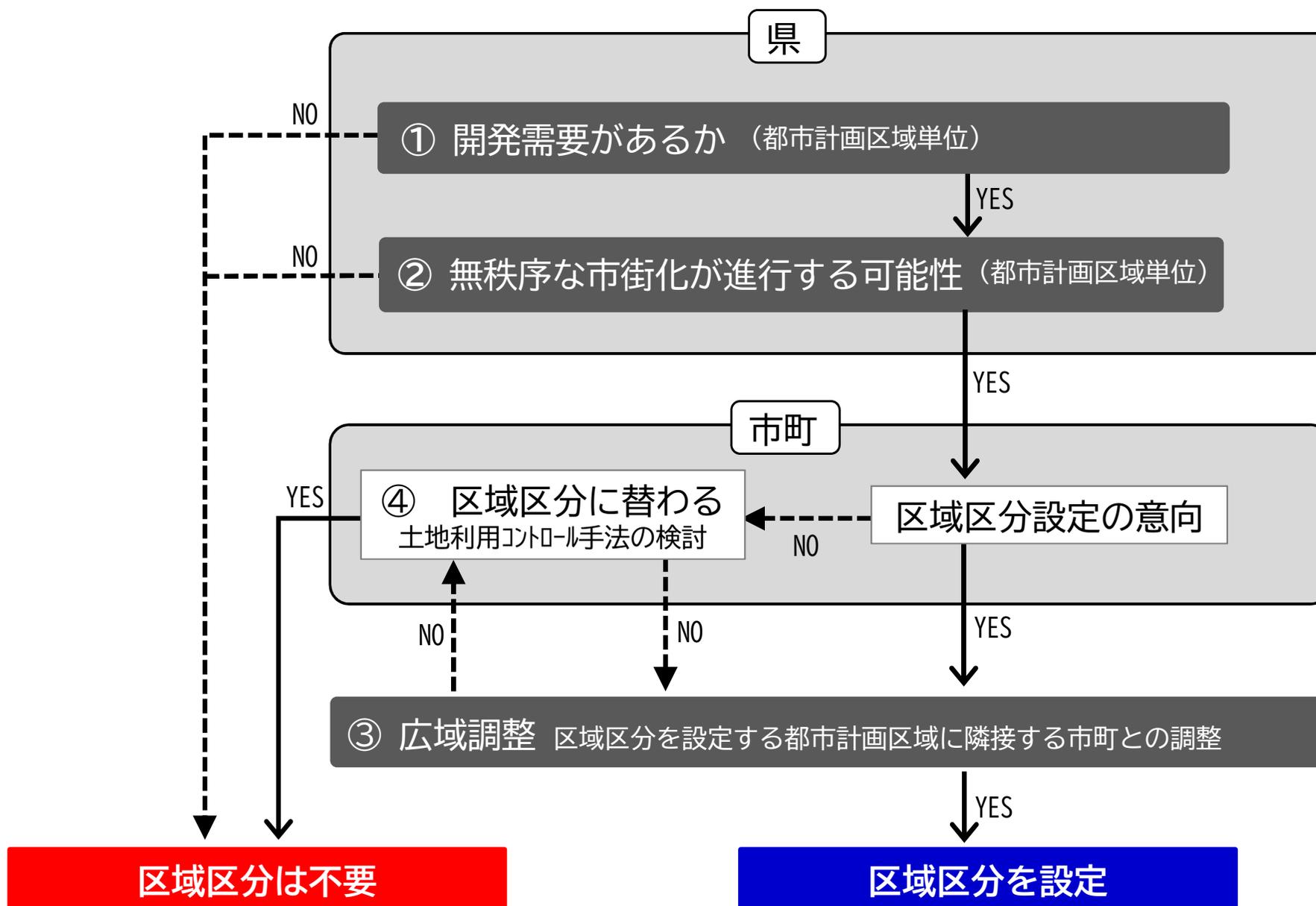


### 3-2 区域区分を設定していない都市計画区域における区域区分の要否の判断フロー



## 3-2-① 開発需要があるか

項目	指標・考え方
①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
②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
③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
④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
⑤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年の推計値以上 ※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない
	令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年の推計値以上 ※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない
⑥大規模ゾージェ外※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ゾージェ外※が予定されている

### ※大規模ゾージェ外の条件

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ゾージェ外を大規模ゾージェ外とする。（10年以内に具体化しないと判断できるゾージェ外が除外）

- ・広域的な交通結末点を形成するゾージェ外、広域的な交通結末点等の機能を大幅に強化するゾージェ外
- ・産業団地を造成するゾージェ外、または既設の産業団地で企業立地を促進するゾージェ外
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するゾージェ外
- ・主に業務床を確保することを目的に3haを超える土地を再開発するゾージェ外
- ・同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるゾージェ外群
- ・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ゾージェ外

**上記①～⑥のうち1つ以上該当する場合、開発需要があると判断する**

## 3-2-② 無秩序な市街化が進行する可能性

項目	指標・考え方
①郊外（用途地域等※外）で人口が増加する可能性	郊外における人口の令和12年の推計値が令和2年実績値以上
②まちなか（用途地域等※内）で、開発需要に応じた受け皿の有無	まちなかにおいて、一定の空地や低未利用地等がない
③郊外で土地利用規制が緩くまとまった開発が可能な土地の有無	郊外において、土地利用規制の厳しい農振農用地や1種農地といったまとまった農地以外の空地や低未利用地等が存在する

※ 用途地域又は市町マスタープランに市街地の区域として位置付けられ地域

**無秩序な市街化が進行する可能性がある」と判断する場合は下表のとおり**

開発需要があるか	無秩序な市街化が進行する可能性
①将来の人口増加の可能性あり	<p>①郊外で人口が増加する可能性あり</p> <p>②まちなかで、宅地需要に応じた受け皿がない かつ</p> <p>③郊外で土地利用規制が緩くまとまった開発が可能な土地がある</p> <p><b>無秩序な市街化が進行する可能性があり</b></p>
②将来の住宅用地需要増加の可能性あり	
③将来の商業用地需要増加の可能性あり	
④将来の工業用地需要増加の可能性あり	
⑤将来の宅地需要増加の可能性あり	
⑥大規模プロジェクト外による市街地拡大の可能性あり	

## 3-2-③ 広域調整

- ✓ 区域区分は、土地利用への規制・誘導力を持つことから、**区域区分を設定した場合、隣接する都市計画区域間での市街化圧力の転換が生じ、双方の都市の健全な発展に支障を生じるおそれがある**
- ✓ そのため、県は、**区域区分を設定する都市計画区域に隣接する市町等※1**に対し**相互調整**を行う

※1 原則、調整を実施するのは隣接市町とするが、その他の市町から広域調整を求める意見がある場合には、必要に応じて、当該市町も含め調整を実施する。

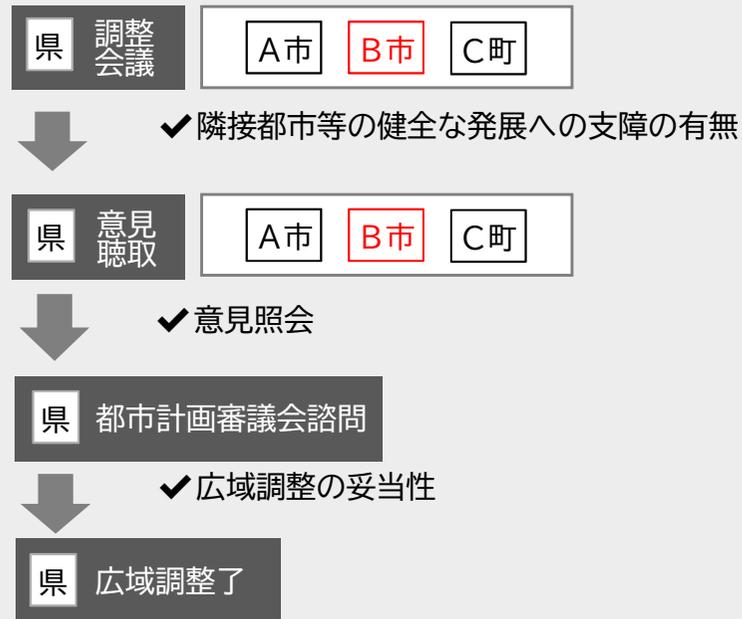
### 広域調整の視点&流れ



#### [広域調整の視点]

- 区域区分を設置することにより、隣接する市町等間の市街化圧力に転換が生じ、双方の都市の健全な発展に支障を生じるおそれがないか

#### [広域調整の流れ]



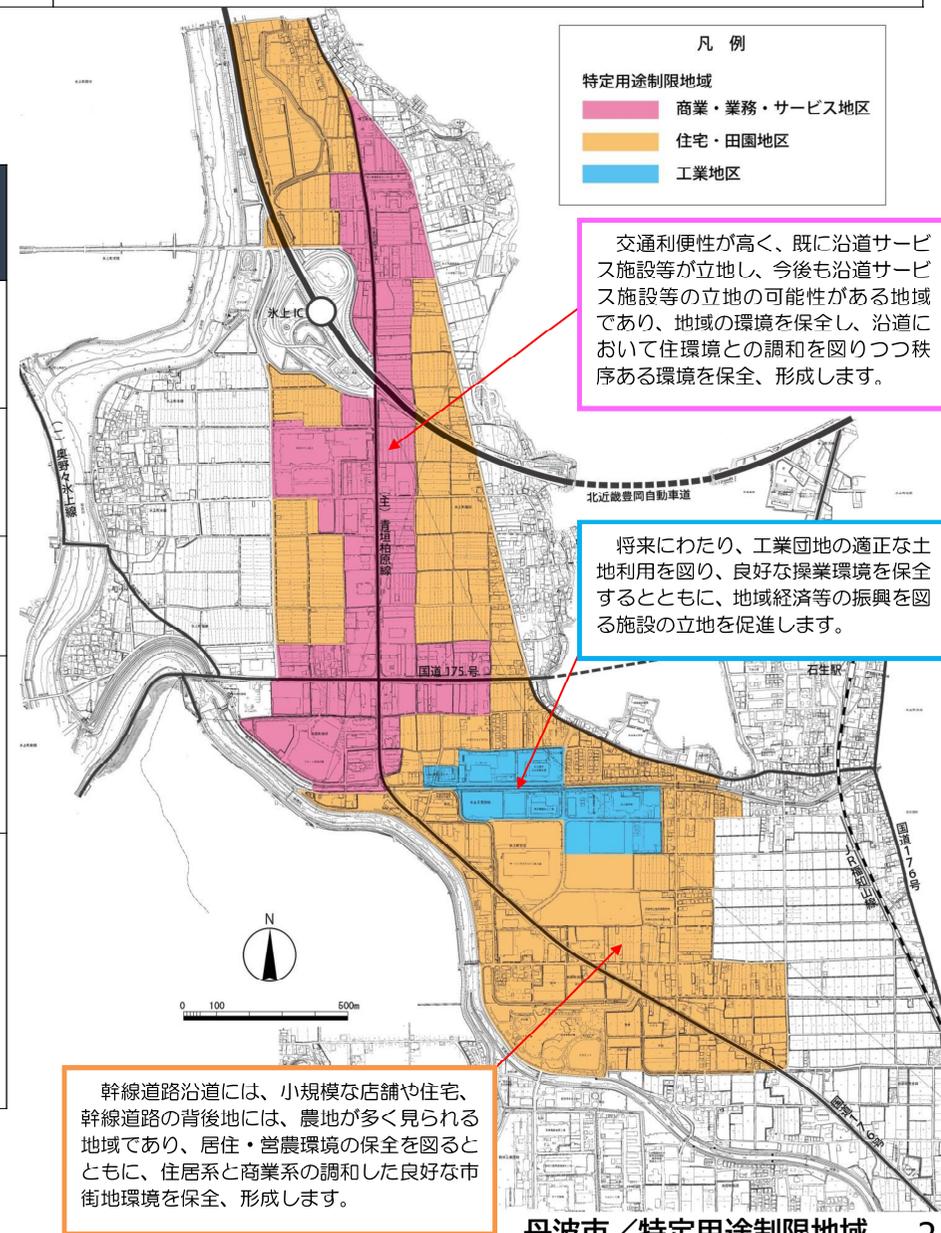
# 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
①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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な住宅地開発が進む</li> <li>・農地等の宅地化が進む</li> </ul>
②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	



## 【影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法】

方策	方針・目的
用途地域の指定	✓住宅用地需要があることから、まちなかにおいて秩序ある土地利用を図る
特定用途制限地域の指定	✓開発需要が高まっている地域において一定の土地利用規制・誘導を図る
地区計画の指定	✓大規模な住宅地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
立地適正化計画の策定	✓居住誘導区域への緩やかな誘導（居住誘導区域外における一定規模（3戸or1,000㎡）以上の開発・建築を行う際に要届出）
自主条例等による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	✓3千㎡未満の小規模な住宅団地を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止



### 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
③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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な商業施設開発</li> <li>・中心市街地の衰退</li> </ul>



#### [影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	方針・目的
用途地域の指定	✓ 商業用地需要があることから、まちなかにおいて秩序ある土地利用を図る
特定用途制限地域の指定	✓ 開発需要が高まっている地域において一定の土地利用規制・誘導を図る
地区計画の指定	✓ 大規模な商業地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
立地適正化計画の策定	✓ 都市機能誘導区域への緩やかな誘導（都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築目的の開発・建築を行う際に要届出）
自主条例等による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	✓ 3千㎡未満の小規模な住宅団地を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

### 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
④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	・無秩序な工業・流通業務施設開発



#### [影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	方針・目的
用途地域の指定	✓工業用地需要があることから、まちなかにおいて秩序ある土地利用を図る
特定用途制限地域の指定	✓開発需要が高まっている地域において一定の土地利用規制・誘導を図る
地区計画の指定	✓大規模な工業地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
自主条例等による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	✓3千㎡未満の小規模な住宅団地を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

### 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑤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年の推計値以上※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な開発が進む</li> <li>・農地等の宅地化が進む</li> </ul>
	令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年の推計値以上※	

※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない



#### [影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	方針・目的
用途地域の指定	✓ 宅地需要があることから、まちなかにおいて秩序ある土地利用を図る
特定用途制限地域の指定	✓ 開発需要が高まっている地域において一定の土地利用規制・誘導を図る
立地適正化計画の策定	✓ 居住誘導区域や都市機能誘導区域への緩やかな誘導
自主条例等による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	✓ 3千㎡未満の小規模な住宅団地を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

### 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑥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	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅、商業及び工業の宅地需要のトレンドには含まれない宅地需要の発生により、無秩序な開発が進む。</li> <li>大規模プロジェクトが実施される場合、その周辺において住宅や商業施設等の乱開発が発生する。</li> </ul>

※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)

- ・広域的な交通結末点を形成するプロジェクト、広域的な交通結節点等の機能を大幅に強化するプロジェクト
- ・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
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するプロジェクト
- ・主に業務床を確保することを目的に3haを超える土地を再開発するプロジェクト
- ・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
- ・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



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	方針・目的
用途地域の指定	✓ 宅地需要があることから、まちなかにおいて秩序ある土地利用を図る
特定用途制限地域の指定	✓ 開発需要が高まっている地域において一定の土地利用規制・誘導を図る
地区計画の指定	✓ 大規模プロジェクトが実施される場合、当該プロジェクトとそのバッファゾーンに地区計画を指定し、大規模プロジェクトを核とした計画的なまちづくりを推進

### 3-2-④ 開発需要により想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

● 実施を検討すべき方策    ▲ 必要に応じ実施を検討すべき方策

影響項目	用途地域※	特定用途制限地域等※	地区計画	立地適正化計画	自主条例等 (小規模開発に対する 技術基準の設定)
将来の人口増加	●	●	▲	●	●
将来の住宅用地需要					
将来の商業用地需要	●	●	▲	●	●
将来の工業用地需要	●	●	▲		●
将来の宅地需要	●	●		●	●
大規模プロジェクトによる 市街地拡大の可能性	●	●	▲		

※開発需要が高い地域に限定して指定することも可能

※用途地域や特定用途制限地域の指定のほか、市町の自主条例に立地可能な用途を定めることもできる