

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの基本的事項 (令和元年11月)

福 島 県

1. 基本的考え方

(1) 沿革

本県においては、「県北」、「県中」、「いわき」及び「会津」の4都市計画区域について、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画（以下「区域区分」という。）を定めており、昭和45年の当初決定以来6回（昭和53年、昭和59年、平成4年、平成13年、平成16年、平成26年（県北・県中・会津）、令和元年（いわき））の見直しを経て現在に至っている。

(2) 区域区分制度の目的及び市街化区域と市街化調整区域の役割

区域区分の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に創設されたものである。市街化区域は、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あり、都市の健全な発展のため、まとまりのある良好な市街地を形成する必要がある区域である。一方、市街化調整区域は都市近郊の優良な農地や自然環境を形成している区域であり、市街地との健全な調和を図るため、その土地利用を保全していくことが必要な区域である。

(3) 区域区分制度の評価

本県では、これら4都市計画区域への人口・産業の集積が進む中で無秩序な市街化の防止や自然環境の保全等に貢献するとともに、良好な住宅地や工業地の形成に大きな役割を果たしてきたところである。

(4) 市街地の現状及び都市を取り巻く社会・経済情勢の変化

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と大津波は、多くの人命を奪うとともに、家屋の全・半壊や産業・交通・生活基盤の壊滅的被害など、浜通りを中心に県内全域に甚大な被害をもたらした。加えて、東京電力福島第一原子力発電所の事故により、自主的に避難している方も含めて最大15万人に及ぶ県民が県内外に避難し、9町村が県内外の地域に役場機能を移転せざるを得なくなったなど、本県の基盤を根底から揺るがすものとなっている。

平成26年4月1日の田村市を始め、これまで川内村、檜葉町、葛尾町、南相馬市、浪江町、川俣町、飯舘村、富岡町で避難指示の解除（平成29年4月現在）が行われ、帰還に向けてインフラ復旧、商業施設等の整備が進められていることに加え、避難指示区域外においては、避難者や被災者の居住の安定を図るための新たな住宅地や災害公営住宅の整備、防潮堤などのインフラ復旧といった復旧・復興事業が進められている。あわせて、震災・原発事故により失われた浜通りの産業基盤の復興に向け、新産業の創出・集積を進める「イノベーション・コースト構想」も具体化してきている。

このように本県の復興を取り巻く情勢が大きく動いており、それらに対応した取組の追加や変更、復興の進展により顕在化してきた課題に対応した取組の充実が必要となっている。

また、震災以前から、本県の人口は平成10年には全国よりも6年早くピークを迎え、その後は減少に転じており、4都市計画区域においても増加傾向が沈静化し、減少の傾向も一部に見られてきているなど、人口減少社会の中での都市運営・都市づくりが求められている。

市街地の状況を見ると、中心市街地においては、モータリゼーションの進展等に起因する大型商業施設や公共・公益施設の郊外立地等により、居住人口の減少や商業の衰退等の空洞化が深刻化し、街なかの再生に向けた市街地の整備が緊急の課題となっている。市街化が進行しつつある市街地においては、農地等の都市的未利用地は着実に減少してきているが、市街化区域に編入して以来、相当の期間を経過しているにもかかわらず、依然として市街化が進まず計画的市街地整備の動きがない土地も見受けられる。

近年は、住民の都市に対するニーズ・価値観も多様化・高度化し、潤いや安らぎという精神的・文化的な豊かさが求められており、また、景観に対する関心の高まりから、美しい都市景観の形成が望まれている。さらには、廃棄物処理、地球温暖化、酸性雨等の広範囲の環境問題や自治体の財政状況の悪化を受け、環境への負荷の少ない持続可能な都市づくりが求められている。

以上のような震災以前から見られた課題への対応に加え、震災により生じた課題や震災後により進行した課題についての対応が求められている。

2 線引き制度の活用

「県北」「県中」「いわき」「会津」の4都市計画区域においては、無秩序な市街化の防止、計画的な市街地の整備、周辺の農地及び自然環境保全等の観点から、これまでに引き続き、線引き制度を活用していくものとする。

3 見直しの基本方針

国勢調査や都市計画基礎調査の結果、社会・経済情勢の変化及び「新たな都市政策のあり方」についての答申（平成20年3月福島県都市計画審議会）を踏まえ、以下の基本方針に基づき区域区分の第7回定期見直しを行うものとする。

① 目標年次

令和2年（西暦2020年）を基準年とし、令和12年（西暦2030年）を目標年次とする。

② 都市づくりの基本方針

ア 都市と田園地域等が共生する都市づくり

本県の個性と魅力が各都市とその周辺に広がる豊かな自然的環境により形成されているという基本認識の下、都市と田園地域等が、それぞれに都市機能や自然的環境等の恩恵を享受し合い、相互に補完しながら、ともに共存していく都市づくりを推進するものとする。

イ 地域特性に応じたコンパクトな都市づくり

人口の減少など都市を取り巻く環境が大きく変化している中で、経済性や効率性のみが重視された拡散型の都市づくりを転換し、生活環境を重視した持続可能な集約型の都市を実現するため、地域の特性や実状等に対応したコンパクトな都市づくりを推進するものとする。

ウ ひと・まち・くるまが共生する都市づくり

今後の超高齢社会等を見据え、自動車への過度な依存を改め、「ひと」を重視した生活環境の形成を進めていくため、「ひと」と「くるま」とともに、様々な活動の場となる「まち」を一体的に据えながら、「ひと」と「まち」と「くるま」が共生する都市づくりを推進するものとする。

エ 環境負荷の少ない低炭素型の都市づくり

経済効率を優先したこれまでの都市づくりを転換し、環境との調和を図りながら、持続的発展が可能な環境共生型の都市づくりを進めるものとする。また、公共交通の利便性の向上を図るなどして、過度に車に依存しない環境負荷の少ない低炭素型の都市づくりを推進するものとする。

オ 地域コミュニティの維持に最大限配慮した都市づくり

低密度に拡散した社会のコミュニティ衰退等を踏まえ、「ひと」が生活していく上で欠かせない、身近な地域における日常的なコミュニティの再生・持続の観点を重視した生活環境の整備を進めるものとする。

カ 安全で安心な暮らしを支え、人と人をつなぎ復興をリードする都市づくり

東日本大震災や原子力災害の甚大な被害を繰り返さず、いかなる災害にも負けない地域づくりを進めるとともに、人と人がつながりを持ちながら安全で安心な生活が続けられる都市づくり、生活の基盤となる地域の産業を再生するとともに、地域の住民が夢と誇りを持ち、健康的に暮らし続けられる都市づくり推進するものとする。

③ 都市計画区域マスタープランとの整合

区域区分の見直しの原案を作成するにあたっては、都市計画法第6条の2の規定に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）と整合を図るものとする。

④ 市町村の都市計画マスタープランとの調整

区域区分の見直しの原案を作成するにあたっては、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町村の都市計画マスタープラン」という。）と調整を図るものとする。

⑤ 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、人口減少及び少子高齢社会の進展を見据え、都市計画区域ごとに区域区分の目標年次における人口及び産業を適切に収容しうる規模に設定するものとする。

⑥ 計画的な市街地の整備

市街地整備については、復興事業に伴う新たな居住地の形成や避難指示区域等からの避難者の受入れ状況、復興事業の従事者の受入れなどのニーズへの対応を踏まえつつ、これまで以上に計画性を重視し、無秩序に市街地を拡散させないため、計画性の乏しい郊外開発等を抑制していくものとする。

⑦ 市街地内の残存農地

市街地内の残存農地等については、市町村の都市計画マスタープランにおいて、そのあり方の検討を行うものとする。

⑧ 既存の市街化区域内における市街地形成のための措置

賑わいの創出やコミュニティの維持を目指すとともに、良好な住環境や景観を形成しながら、都市機能の集積を図るものとする。

⑨ 市街化区域への編入

市街化区域への編入は、原則として計画的な市街地の整備が行われた区域において行うものとする。

⑩ 市街化調整区域への編入

市街化区域のうちで市街地の形成が図られなかった区域で、今後とも計画的に市街地の整備が行われる見込みがない区域は、市街化調整区域に編入するものとする。

⑪ 農林漁業との調整

市街化区域及び市街化調整区域の見直しにあたっては、農林漁業との調整を図るとともに、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域は、原則として市街化区域へ編入しないものとする。

⑫ 災害の未然防止

溢水、湛水、津波、高潮等による災害の恐れのある土地の区域は、原則として市街化区域へ編入しないものとする。

⑬ 自然環境の保護

すぐ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、土砂の流入を防止する等のため保全すべき土地の区域は、原則として市街化区域へ編入しないものとする。

⑭ 市街化調整区域の集落等の土地利用の方針

市街化調整区域の土地について以下の事項を検討し、必要に応じて都市計画区域マスタープランにおいてその方針を明らかにするものとする。

ア 法第34条第10号の規定による地区計画または集落地区計画制度の活用。

イ 法第34条第11号の規定に基づく条例による区域指定。

4. 都市計画区域の目標人口 ※別途検討

区域区分の見直しは、都市計画区域ごとに表-1に示す都市計画区域人口を基本として、市街化区域及び市街化調整区域の目標人口を設定するものとする。

表-1 都市計画区域の目標人口

都市計画区域名	目標人口（人）
県北都市計画区域	別途検討
県中都市計画区域	
いわき都市計画区域	
会津都市計画区域	

※各種データの更新・精査により、今後、変動する可能性あり

5. 都市計画区域の見直し

都市計画区域外の高速道路のインターチェンジ周辺等において、土地利用の状況及び見通しから、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域については、積極的に都市計画区域の指定を行うものとする。

6. 既存の市街化区域における市街地形成のための措置

市街化区域内において、都市的な土地利用が進展していない区域については、計画的な市街地整備や土地利用誘導により、市街化区域としてふさわしい質の高い市街地環境の形成を図るものとする。また、既成市街地においては、防災性の向上及び良好な都市環境の形成を図るものとする。

(1) 都市的未利用地の区域において計画的市街地整備を進めるための措置

① 土地区画整理事業等の推進

市街化区域内で都市基盤施設の整備が立ち後れており、住環境の向上が求められる区域にあつては、関係権利者の合意形成を図りながら、土地区画整理事業等を推進するものとする。

② 市街化区域内農地のあり方についての検討

市街化区域内農地については、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における建築物の密度構成や周辺の土地利用の状況、市街地内における農地の多面的機能の評価等を踏まえ、都市的土地利用への転換の適否も含めて、市町村の都市計画マスタープランにおいて検討するものとする。

③ 地区計画等の推進

市街化区域内で街並みの整序が求められる区域にあつては、地区計画制度等を積極的に活用し、良好な都市環境の形成に努めるものとする。また、建築協定、景観協定、まちづくり協定等の締結を促進し、住民主導によるまちづくりを支援するものとする。

(2) 都市的未利用地の区域のうち当分の間、市街化が見込まれない土地についての措置

① 市街化調整区域への編入

計画的市街地整備の予定がなく、営農が継続されることが確実な区域は、土地利用を保全し無秩序な開発を制限するため、市街化調整区域に編入するものとする。なお、市街化調整区域への編入に際して土地利用規制の観点から特に必要がある場合には、用途地域の取り消しを行わないことができるものとする。

② 地区計画による誘導的な市街地整備

上記①の措置の対象とならないものについては、地域コミュニティの維持や住環境保全の観点から無秩序な市街化の防止を図るために、地区計画策定の必要性を検討のうえ、積極的にその活用に努めるものとする。

また、当該地区計画には地区整備計画を定めるものとする。

(3) 既成市街地における計画的市街地整備

中心市街地における空洞化対策として、市街地の整備改善と商業等の活性化を一体的に推進することが必要な街区については、「中心市街地の活性化に関する法律」を積極的に活用し、都市機能の集積を推進しつつ、良好な市街地環境の整備を図ることで街なか居住の促進及び商業等の活性化を図るものとする。

7. 市街化区域の規模の設定基準

(1) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、人口減少及び少子高齢社会の進展を見据え、都市計画区域ごとの目標年次における人口及び産業の見通しに基づき、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要面積を想定して定めるものとする。この際、市街化区域内において低未利用となっている土地の区域については、都市的土地利用への転換の適否を判断した上で、必要と認められる場合は、各種の規制誘導策を講じることにより、有効利用を図るよう努め、低未利用地を多く残したまま市街化区域をいたずらに拡大することは避けるものとする。

① 住宅用地の規模

住宅用地の規模の算定は、既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画及び地形その他の地理的条件等を勘案して、地域の実情に即しつつ、適正な将来人口密度を想定して行うものとする。

なお、目標年次における市街化区域内の可住地人口密度は、第6回定期見直しの目標年

次（平成27年）における可住地人口密度に、次のような状況の変化を適切に反映させた値を用いるものとするが、住宅用地全域の将来人口密度は、40人/haを下回らないものとする。

ア 世帯人員の変化率

イ 住宅規模の変化率

ウ 全国的な平均敷地規模に対する当該都市計画区域の平均敷地規模の割合

② 工業用地、商業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模

工業用地（これに関連する流通業務用地を含む。）の規模の算定は、当該都市計画区域の工業立地動向を考慮するとともに、浜通り地域の復興に資する産業政策の動向を勘案し、将来の適正な工業配置を図るため今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう適切な規模を設定するものとする。

また、必要に応じ、当該都市計画区域における将来の商業その他の業務活動の規模を勘案して、商業用地、その他の業務用地の規模を設定するものとする。

（2）市街地内人口の目標値の保留及び解除

（以下、「市街地内人口の目標値」を「人口フレーム」という。）

① 人口フレームの保留

各都市計画区域の人口フレームに相当する面積の全ては、市街化区域として具体的に設定することを要しないものとし、人口フレームの一部は保留することができるものとする。なお、住宅用地等で計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度まで達している土地の区域は、その位置について農林漁業との調整を行い、可能な限りその位置を明らかにするものとする。

② 人口フレームの保留の解除

市街化区域への編入は、保留された人口フレームの範囲内であれば、計画的な市街地整備の事業実施の見通しが明らかになった時点において、必要な調整を行った上で、随時行うことができるものとする。

（3）工業・業務系の保留の設定及び解除

工業用地、業務用地等で計画的な整備事業の見通しがある区域で、事業の実施までになお期間を要する場合にはこれを保留の取り扱いとし、その位置について農林漁業との調整を行い、可能な限りその位置を明らかにするものとする。なお、保留した区域は、事業実施の見通しが明らかになった時点で、必要な調整を行った上で市街化区域に随時編入することができるものとする。

とする。

(4) 第5回定期見直しで設定した保留地区の取り扱い

第5回定期見直しで設定した人口フレームのうち、まだ市街化区域に編入されていないもの、及び工業・業務系の市街化区域設定で保留の取り扱いとしたものは、その設定を廃止するものとする。

なお、当該地区において、引き続き計画的な市街地整備の見通しがある場合は、あらためて農林漁業との調整を行い、保留地区として再設定することができるものとする。

8. 市街化区域への編入基準

(1) 市街化区域に編入できる区域

市街化区域へ編入できる区域は、既存の市街化区域に隣接する区域で、次の要件のいずれかに該当するものとする。

① 計画的市街地整備の完了した区域

平成18年改正前の都市計画法に基づく大規模開発または公的開発等で行われた計画的市街地整備により区画街路等の都市施設の整備がすでに完了したもの、若しくは、市街化調整区域における地区計画が策定された区域で地区施設の整備がすでに完了したもの。

② 国、県、市町村の政策により位置づけられた計画的市街地整備の区域

東日本大震災及び原子力事故からの復興や地域振興、雇用創出など地域の健全な発展に資するものとして、国、県または、市町村の政策により位置づけられた計画的市街地整備の事業区域であり、事業の必要性、既存の市街化区域内も含めた位置選定の妥当性、事業実施の確実性について関係機関との調整が完了したもの。

③ 公有水面を埋立した区域

公有水面埋立法による埋立地（農用地の造成を除く）で、同法第22条の竣工認可の告示がなされたもの。

(2) 飛び地の市街化区域への編入

市街化区域に編入する区域を飛び地として設定できるのは、当該区域が上記の（１）の①または②のいずれかに該当する区域又は当該区域とその周辺の既存集落を一体とした区域であって、おおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とする。ただし、以下のいずれかに該当する区域については20ha以上を目途として設定できるものとする。

① 公共公益施設と一体的に整備される区域

インターチェンジ、鉄道新駅または大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務及び流通業務等の適地であるもの。

② 駅又は観光資源周辺の既に市街地が形成されている区域

鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺に既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に行われるもの。

③ 役場周辺等の既に市街地が形成されている区域

役場周辺または旧役場周辺であって公共公益施設とともに既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に行われるもの。

④ 地域の活性化を図ることが必要な区域

東日本大震災及び原子力事故からの復興、人口の減少や産業の停滞等により活性化を図ることが特に必要と認められる地域にあり、将来人口、宅地需要及び地形等の理由からおおむね50haの規模を確保することが適当でない区域であって、当該区域の整備及び周辺の優良農地の保全に対する配慮を内容とする活性化の方針が都市計画区域マスタープランに位置付けられるとともに、当該区域が市町村の総合的な土地利用計画に即するものとして計画的な市街地整備が確実なもの。

⑤ 工場立地法に基づく工場適地の区域

工場立地法に基づき工場適地に選定された区域又は区域区分の変更までに選定されることが確実なもので、計画的な市街地整備が確実に行われるもの。

9. 市街化区域から市街化調整区域への編入基準

市街化区域の土地のうち、以下の要件に該当する区域については、市街化調整区域へ編入するものとする。なお、当該区域が市街化区域に囲まれることとなる場合は、5ha以上の規模の区域であることとする。

① 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、

計画的な市街地整備の見込みのないもの。

② 当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障のないもの。

10. 区域界の設定及び修正

(1) 編入等により新たに定める場合

新たな区域区分の境界（以下「区域界」という。）は、原則として鉄道、道路、河川、水路、がけ等の地形、地物等の土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。なお、区域界が地形、地物または町丁目の境界によらない場合は、現地において杭を打つこととする。

(2) 都市施設等の整備による修正

区域界とされていた都市施設等が再整備等によりその位置が変更された場合又は区域界の近傍で都市施設等が新設され当該施設等を新たな区域界とすることが適当と判断される場合で、都市計画の軽易な変更該当するものは区域界の修正を行うことができるものとする。