

(2) 区域区分

区域区分とは

質問

区域区分とはどんな基準で行われるものなのでしょうか。また、それにより区分される市街化区域、市街化調整区域とはどのような区域なのでしょうか。

回答

区域区分とは、都市計画区域において無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときに、市街化区域と市街化調整区域とを区分するもので、当該都市の人口及び産業の動向等を勘案して定めることになっています。また、それにより区分される市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね一〇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、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域のことをいいます。

解説

一 区域区分

区域区分

平成一三年五月一八日に施行された「改正都市計画法」により、従来都市計画区域において市街化区域と市街化調整区域を区分することとされていた、いわゆる「線引き」制度が、都道府県がその必要性を考慮し選択できることになりました。また、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、都市近郊の優良な農地との健全な調和等を考慮し、その必要性を厳密に検討することとされています。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めなければなりません(都計法七条一項)。

- ① 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
- ② 首都圏整備法二条三項に規定する既成市街地又は同条四項に規定する近郊整備地帯
- ③ 近畿圏整備法二条三項に規定する既成都市区域又は同条四項に規定する近郊整備区域
- ④ 中部圏開発整備法二条三項に規定する都市整備区域
- ⑤ 指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域(都計令三条)

二 区域区分の基準

区域区分の基準

区域区分は、その都市の発展の動向、その都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和をはかりつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めることとされています(都計法一三条一項二号)。

市街化区域と市街化調整区域との区分に關し必要な具體的技術的基準は、次のとおりです(都計令八条一項、都計則八条)。

- ① すでに市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相當の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として次に掲げる土地の区域で集團農地以外のもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること
- ② 五〇ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四〇人以上である土地の区域が連担している土地の区域で、当該区域内の人口が三、〇〇〇人以上であるもの
- ③ ①の土地の区域に接続する土地の区域で、五〇ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の三分の一以上であるもの
- ④ おおむね一〇年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次のような土地の区域を含まないものとする事
- ⑤ その都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域
- ⑥ 溢水、澁水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ⑦ 優良な集團農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ⑧ 優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、土砂の流出を防備する等

のため保全すべき土地の区域

- ③ 市街化区域と市街化調整区域との区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖^{がけ}その他の地形、地物等土地の範囲を明示するに適當なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること

また、市街化区域には、用途地域を定めることとなりますが(都計法一三条一項七号)、用途地域には、原則として次のような土地の区域を含まないものとします(都計令八条二項、都計則八条の二)。

- ① 農業振興地域の整備に関する法律八条二項一号に規定する農用地区域又は農地法五条二項一号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

② 自然公園法一三条一項に規定する特別地域、森林法二五条又は二五条の二の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として次に掲げるもの

- ⑦ 自然環境保全法一四条一項に規定する原生自然環境保全地域又は二五条一項に規定する特別地区

- ① 森林法三〇条若しくは三〇条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、四一条の規定により指定された保安施設地区又は四四条において準用する三〇条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

三 行政機関等との調整

他の行政機関等との調

整

(一) 農林漁業との調整

都市計画法では、農林漁業との健全な調和をはかりつつ定めるべきことを基本理念としています(都計法二条)。

国土交通大臣又は都道府県が都市計画区域の整備・開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定め、若しくはその決定若しくは変更に同意しようとするときは、あらかじめ、農林水産大臣に協議することになっています(都計法二三条一項)。

(二) 工業等との調整

国土交通大臣は、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定め、又はその決定若しくは変更に同意しようとするときは、あらかじめ、経済産業大臣及び環境大臣の意見を聴くことになっています(都計法二三条二項)。

厚生労働大臣は、必要があると認めるときは、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画に関し、国土交通大臣に意見を述べることができず(都計法二三条三項)。

(三) その他

都市計画運用指針で、区域区分の有無の判断又は区域区分の設定若しくは変更にあたっては、土地取引等の規制及び監視の観点から国土利用計画法担当部局と、河川等の整備状況を踏まえた治水事業との調整の観点から治水担当部局との間で事前に調整することが望ましい、としています。

参考法令

- 都市計画法 二条（都市計画の基本理念）・七条（区域区分）・二三条（都市計画基準）・二三条一項より三項（他の行政機関等との調整等）
- 都市計画法施行令 三条（大都市に係る都市計画区域）・八条（都市計画基準）

参考例規

- 都市計画法の施行について（昭四四・六・一四都計 発七三）
- 3 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について
- 4 都市計画の決定について
- 5 都市計画の総合性及び一体性の確保について
- 都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整措置等に関する方針について（昭四四・八・二二 四四農地C三七四）
- 都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と治水事業との調整措置等に関する方針について（昭四五・一・八都計発一・河都発一）
- 都市計画運用指針（平一三・四・一八国都計六一）
- 都市計画と農林漁業との調整措置について（平一四・一一・一一 一四農振一四五二）