

第7回区域区分見直し方針について

第72回 長野市都市計画審議会
 平成30年11月21日
 都市整備部 都市政策課

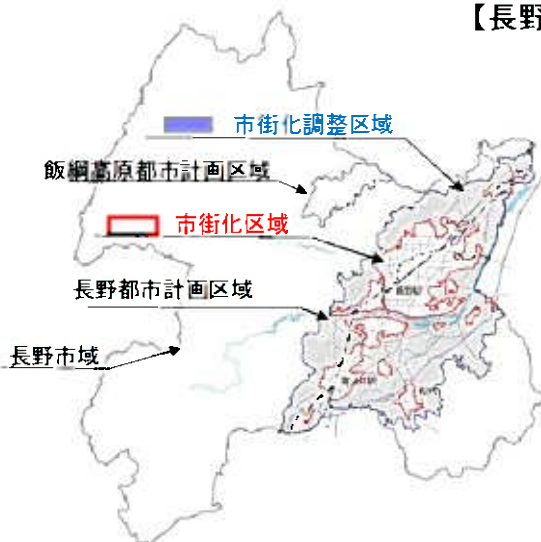
○区域区分(線引き)とは

都市計画法では**無秩序な開発を防ぎ、快適な都市環境づくりを計画的に進めることを目的**として、都市計画区域内を計画的に市街化していく区域(市街化区域)と市街化を抑制する区域(市街化調整区域)に区分できる(第7条)

- ・区域区分に関する都市計画は**県が定める**(第15条)
- ・原案の作成にあたっては**市町村が案の内容となるべき事項を申し出ることができる**(第15条の2)

【長野市の区域区分の状況】

平成30年4月1日現在



区 分	面積 (ha)	比率
行政区域	83,481	100.0%
長野都市計画区域	20,161	24.1%
市街化区域	5,948	7.1%
市街化調整区域	14,213	17.0%
飯綱高原都市計画区域	1,380	1.7%
その他区域	61,940	74.2%

※区域区分は、長野都市計画区域内に定められている

○区域区分での土地利用イメージ

区域区分は都市計画区域内で「市街化区域(都市的土地利用をする区域)」と「市街化調整区域」の利用区分の枠を決めるもの

●市街化区域とは？

- ・すでに、市街地を形成している区域
- ・おおむね、10年以内に優先的かつ計画的に市街地を図るべき区域

●市街化調整区域とは？

- ・市街化を抑制すべき区域

※区域区分の境界は、原則として地形・地物等により定める



【土地利用区分のイメージ図】

○市街化区域と市街化調整区域の違い

	市街化区域	市街化調整区域
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・既に市街地を形成している区域 ・おおむね10年以内に計画的・優先的に市街化が図られる区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化を抑制し、農地等の自然環境の保全を図る区域
地域地区	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域等を定める 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域等を定めない
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路、公園、下水道などを定める 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化を促進する恐れがないと認められる施設を定める (例：地域間道路、公園・緑地等)
市街地開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的に推進する 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施しない
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の要件(許可基準に適合など)を満たすものについて許可(1,000㎡未満は許可不要) 	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての開発行為が対象であり、許可基準の要件に該当するものについて許可
農地転用	<ul style="list-style-type: none"> ・届出制 	<ul style="list-style-type: none"> ・許可制
都市計画税	<ul style="list-style-type: none"> ・課税される(課税標準額の0.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・課税されない

○区域区分見直しの流れ

「都市計画基礎調査」の実施(概ね5年ごと)

都市計画区域の人口・産業・市街地面積・土地利用・交通量等の現況把握と将来予想についての調査



都市計画の変更の検討

「都市計画基礎調査」の結果を基に、都市計画変更の必要性和内容を検討する



区域区分見直しが必要と判断した場合

区域区分の見直し国土交通省から示される運用指針、県の見直し方針、市の見直しに対する考え方等を踏まえ、計画的な開発予定区域について、関係機関と協議・調整していく

【都市計画法 第21条 都市計画の変更】

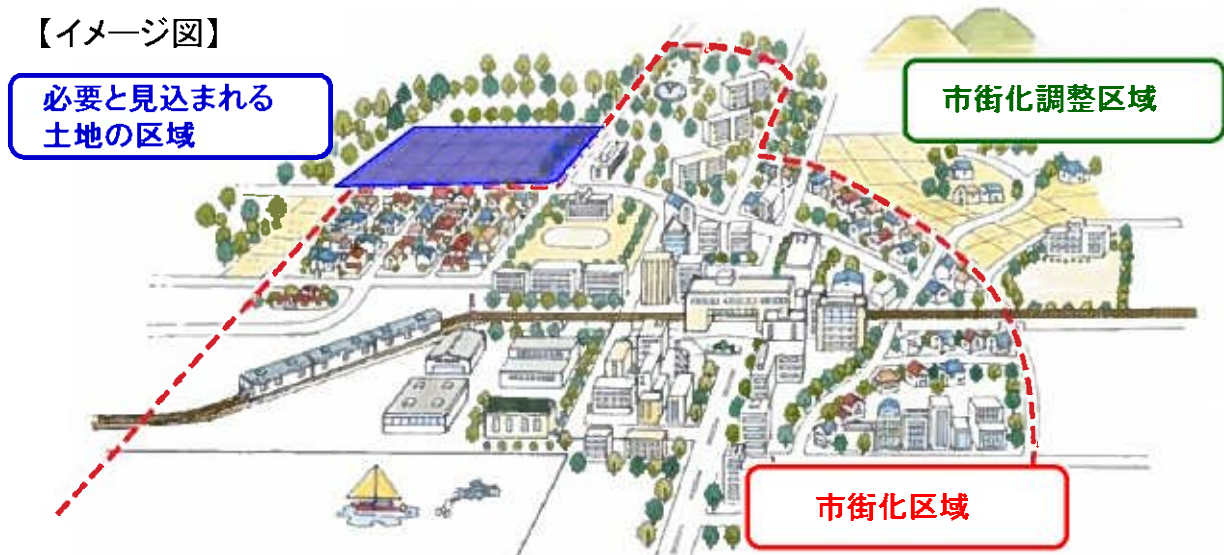
○区域区分見直しの考え方①(市街化区域の規模の設定方法)

市街化区域は都市的土地利用を図る区域に配置すべき人口・産業を収用し得る適正な規模とする



- ① 「都市」としての必要な区域を設定するため、人口や産業の伸びなど今後の傾向を見通して「都市」の必要な土地の面積を算定
- ② 拡大区域については、農林、環境、河川等の関係機関と協議・調整が必要

【イメージ図】



○区域区分見直しの考え方②(人口から考える市街化区域の規模)

- ・市域全体の人口は**減少傾向**
- ・一方、市街化区域の人口は微増しているものの、**横ばい傾向**(基礎調査結果より)

○将来は市街化区域内においても人口は**減少傾向**に転じる

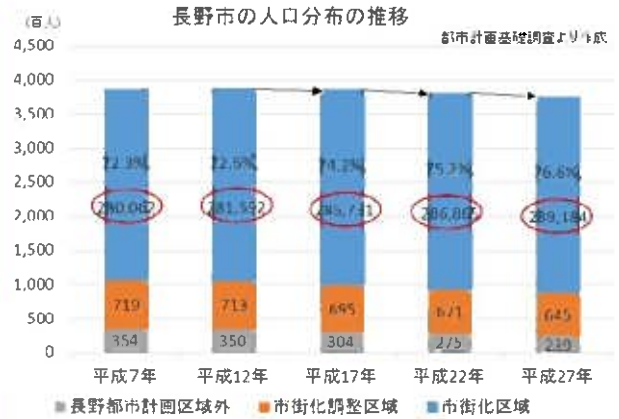


○市街化区域内の人口密度が**低下**

- ・生活利便性の低下
- ・行政サービス、インフラの維持管理
公共投資の非効率化

都市の規模算定に当たっては…

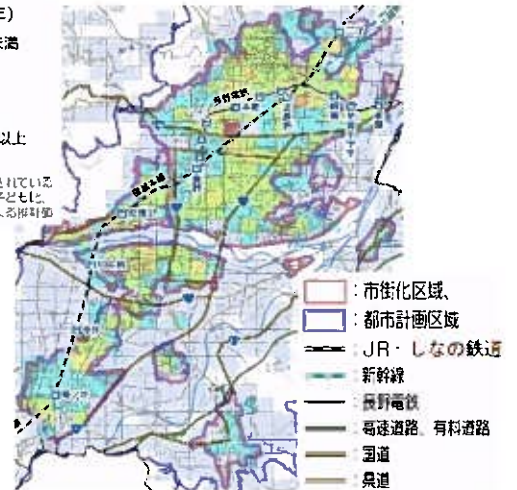
- ・地域の实情に即した**適正な人口密度**を設定していくことが必要
- ・立地適正化計画の内容を踏まえた、**適正な都市の規模**を設定していくことが必要



人口密度

- 将来(2040年)
- 20 人/ha未満
 - 20 ~ 40
 - 40 ~ 60
 - 60 ~ 80
 - 80 ~ 100
 - 100 人/ha以上

【データ】
※人口で公表されている
生存率、女性子ども比、
子ども付比による推計値



○長野市 土地利用基本方針

【長野市都市計画マスタープランから】

〈コンパクトな街の形成のための土地利用の誘導〉

- ・集約型都市構造に対応する土地利用
- ・中心市街地の活性化
- ・多様な居住ニーズに対応する土地利用
- ・居住機能の集約誘導

〈地域特性を活かした土地利用の誘導〉

- ・地域区分に応じた課題を踏まえた土地利用
- ・自然環境保全や農林業振興と都市生活の共存を図る
土地利用

○長野市土地利用の実現化方策

【長野市都市計画マスタープランから】

【土地利用の実現化方策】

●都市計画手法などを用いた計画的な土地利用の規制・誘導

〈市街化区域と市街化調整区域の保全と活用〉

人口減少や少子・高齢化を踏まえ、無秩序な市街地の拡散を抑制するため都市計画手法を用いた規制・誘導を図ることで「開発型から保全型」へ転換する。

長野都市計画区域では区域区分を存続し、計画的な規制・誘導を行い、市街地の外延的な拡大を抑制する。

〈主な施策〉

- ・市街地の区域は現状の市街化区域を基本とする
- ・市街地の区域は上位計画と整合し、その方針に沿った施策として位置づけられた事業区域を除き、線引き見直しによる市街化区域への編入は行わない
- ・市街化区域内の公共交通が便利なエリアへ生活サービス施設等の機能や居住を誘導

○長野県 区域区分見直し方針

【長野県第7回区域区分見直し方針から】

◎区域区分見直しを行う基本的な考え方

- ・無秩序な都市の拡散を抑制し、都市機能をコンパクトに集約させた都市構造を目指す
- ・長野県特有の自然環境、田園環境を保全し、優れた景観や歴史的な資産を保全する

◎住宅の供給を目的とした市街化区域の拡大

今後の需要予測を十分精査し、農林業との健全な調和を図りつつ、計画的な市街地整備が確実な区域について必要最小限とする

◎産業用地を目的とした市街化区域の拡大

工業出荷額等のデータからの推計、産業に関する将来ビジョンや政策を踏まえ、需要に適切に対応できる区域で農林業との健全な調和を図れる区域とする

◎既に市街化した土地の区域

土地利用の動向や社会基盤の整備状況を踏まえた上で市街化区域への編入を検討する

○長野市 区域区分見直しの考え方(案)

○長野県が示す「第7回区域区分見直し方針」に則して判断する

○長野市では、以下の点について**特に配慮しながら検討**する

(1)市街化調整区域から市街化区域への編入について

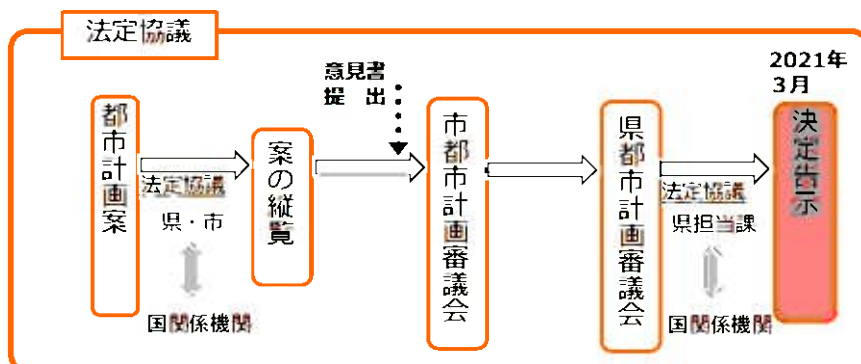
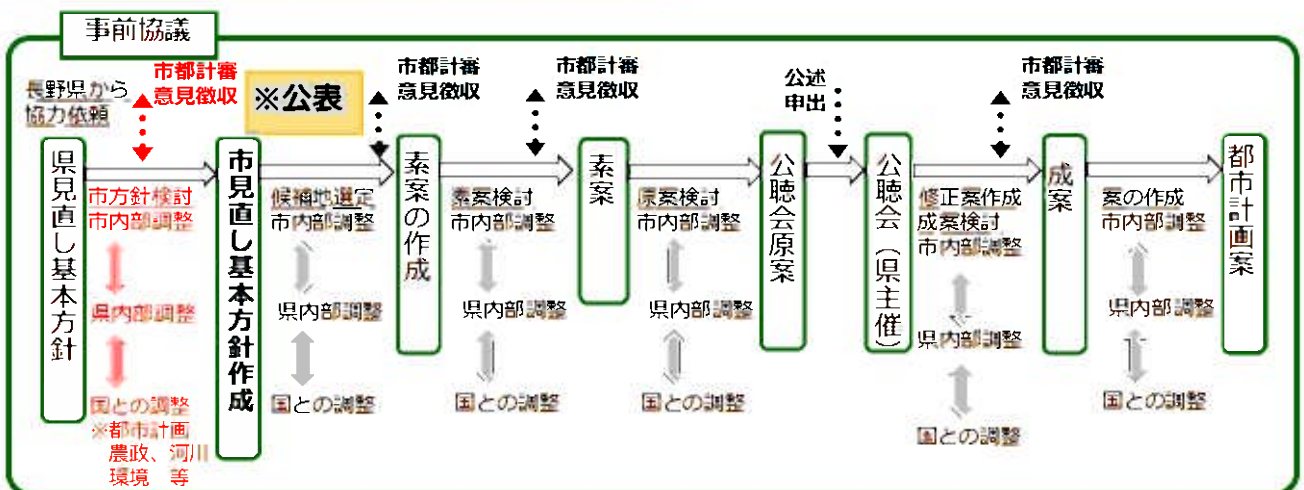
- ・ 土地区画整理事業で準備組合設立、事業計画案が作成されているなど、事業に対して地権者の合意形成が図られており、区域区分の見直しと同時に都市計画決定できる区域
- ・ 地方公共団体等の公共機関が住宅地、産業用地等の造成事業を実施することが確実な区域
- ・ 既に工場として開発されている区域及び、工場拡張計画があり事業計画について市の上位計画との整合が図られ、関係機関との協議が完了する見込みがある区域
- ・ 地区計画等により計画的な市街化が確実になされると見込まれ、農業調整等の関係機関との協議が完了する見込みがある区域
- ・ 生活サービス施設や住宅地等の開発事業の場合は、都市拠点(広域拠点、地域拠点)及び生活拠点の周辺であり、公共交通に比較的容易にアクセスすることが可能な区域

(2)市街化区域から市街化調整区域への編入について

- ・ 市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及びかけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域の内、当面の間、土地利用が図られないと想定される区域

○区域区分見直しのスケジュール

・決定告示は2021年(平成33年)3月の予定



【公表について】

広報ながの
市ホームページ

<掲載予定内容>

- ・市見直し方針
- ・概ねのスケジュールなど