

第7回区域区分の見直しについて

第78回 長野市都市計画審議会

令和3年2月10日

都市整備部 都市政策課

1

これまでの経過

年度	月日	国、県関係	市関係	備考
H30	11月21日		市都市計画審議会	市見直しの考え方(素案)について
	2月12日		市都市計画審議会	市見直しの考え方(案)について
H31	4月1日		広報ながの4月号及び ホームページ掲載	区域区分見直しのお知らせ ～市見直しの考え方～
R1	5月14日	資料提供等協力依頼		都市計画法第15条の2第2項 (都道府県の都市計画の案の作成)
	7月9日	県都市計画審議会		県見直し方針 市街化区域の規模設定について
	8月21日		市都市計画審議会	市街化区域の規模設定について(予測方法)
	1月30日	県都市計画審議会		市街化区域の規模設定について(予測結果)
	2月13日		市都市計画審議会	スケジュールの変更と今後の進め方について
R2	候補地選定、関係機関協議等			
	12月23日	県都市計画審議会		見直し方針と市街化区域の規模設定について(結果)
	2月10日		市都市計画審議会	経過報告：候補地選定の状況

2

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、**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めることができる(法第7条)。昭和46年に決定されて以来、6回の見直しが行われている。

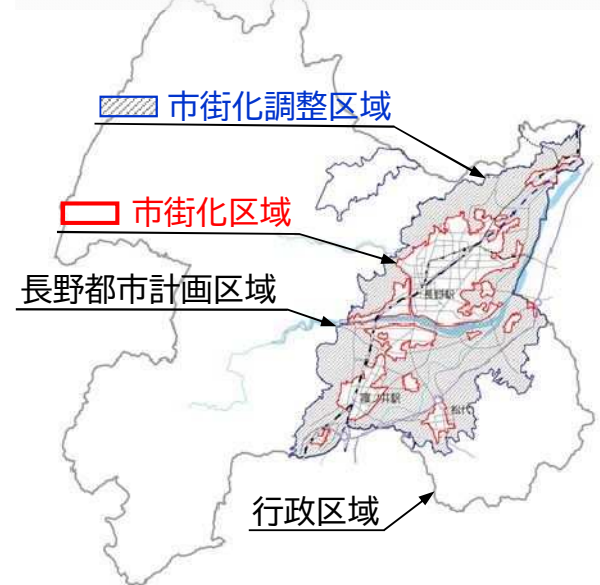
【市街化区域】

- ・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

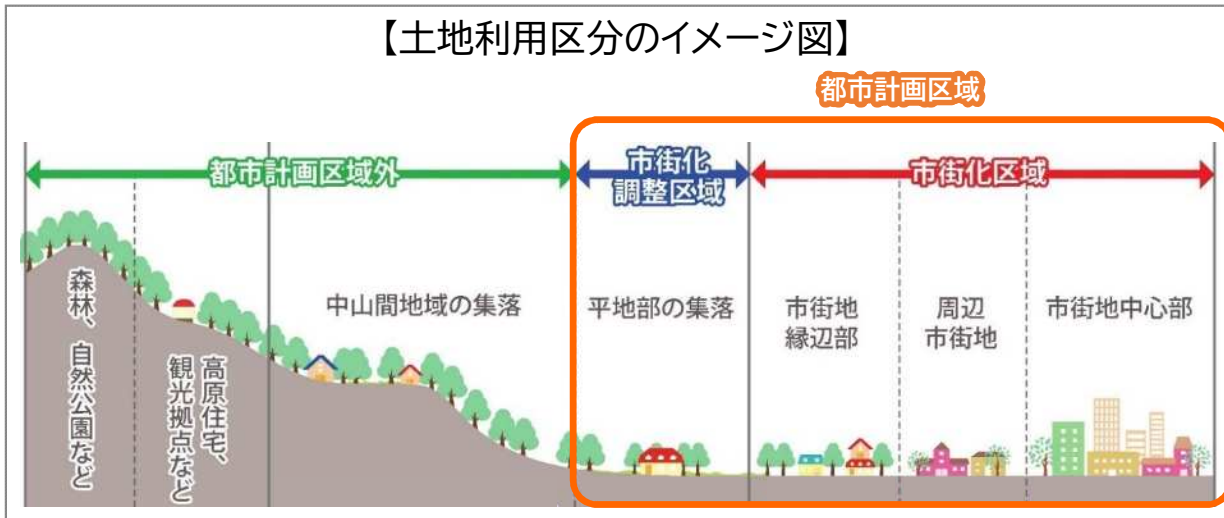
【市街化調整区域】

- ・市街化を抑制すべき区域

【区域区分の決定状況】



【土地利用区分のイメージ図】



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%

令和2年4月1日時点

3

見直しにおける基本方針

人口減少や少子・高齢化を踏まえ、市街地の無秩序な拡散を抑制するため**開発型から保全型へと転換し、集約型都市構造に対応する土地利用**を目指し、以下の項目に配慮して土地利用の計画的な規制・誘導を進める。

- ・市街地の区域は**現状の市街化区域を基本**とする
- ・線引き見直しによる市街化区域への編入は、地域の特性や産業の見通しを踏まえた上で、**市の上位計画と整合し、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行わない
- ・災害発生への恐れが高い区域において、土地利用方策と連動した**防災・減災対策が検討又は実施されていない区域は保全されるべき区域**とし、新たな市街化区域編入は行わない
- ・**自然環境の維持保全**や**農林業振興**と**都市生活の共存**を図る
- ・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**する

4

目標年次と計画フレームの設定

【目標年次】

都市計画の基本的な方向 : 令和 17 年

市街化区域の規模や都市施設等の整備目標 : 令和 7 年

【目標人口・産業（工業）フレーム】※

	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年+10 年)
都市計画区域内人口	353.7 千人	おおむね 348.6 千人
市街化区域内人口	289.2 千人	おおむね 290.2 千人
工業出荷額	5,801 億円	7,840 億円
卸売小売販売額	16,850 億円	11,154 億円

※フレーム…必要な市街化区域の規模

5

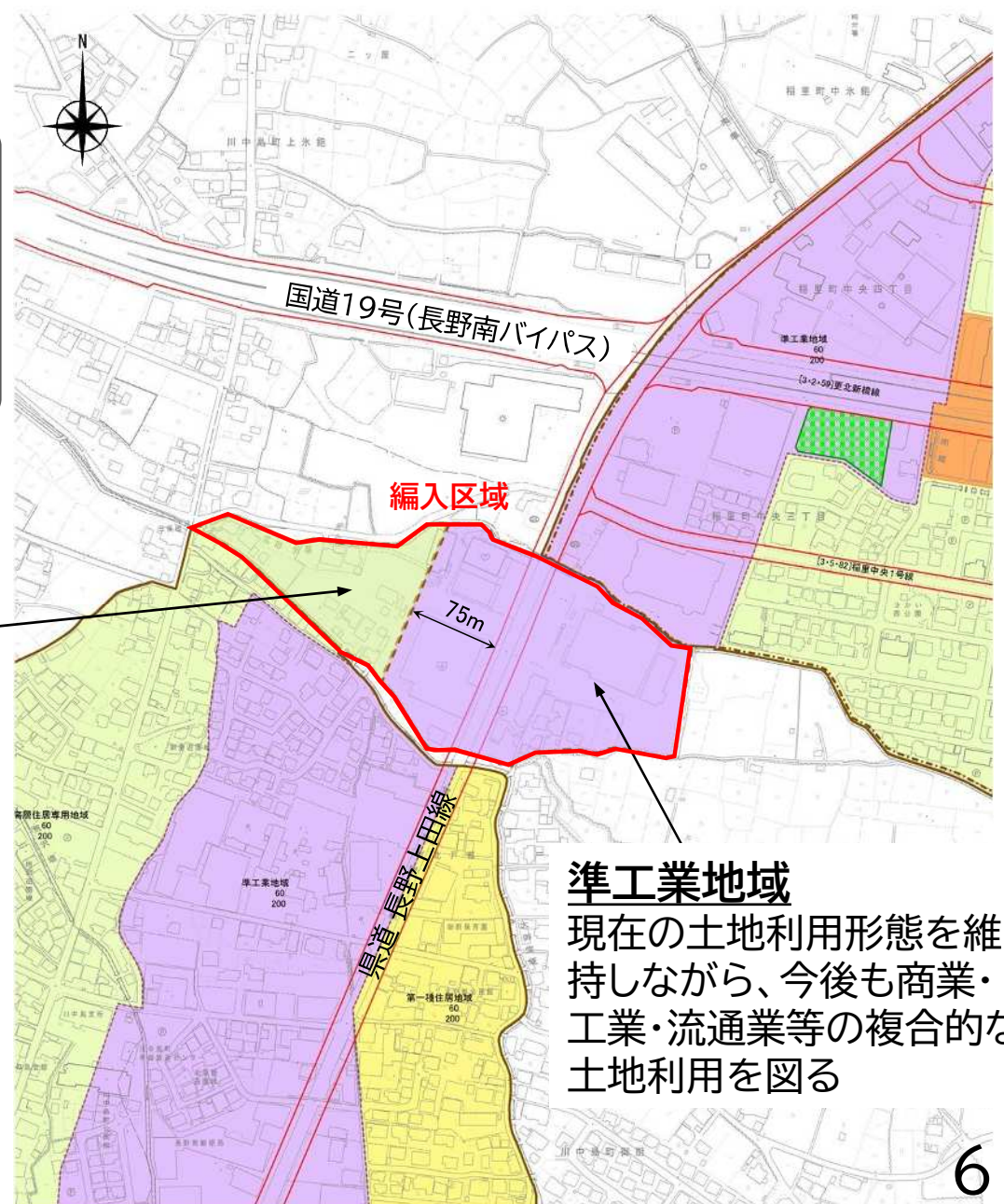
市街化区域編入区域・用途地域指定想定図

県及び市の方針に整合し、
スケジュールに合致する地区

川中島町御厨地区(既成市街地)を
即時編入可能な候補地として協議

第二種中高層住居専用地域

住宅や事務所が混在していること
から、今後も住環境の保護を図る



準工業地域

現在の土地利用形態を維持しながら、今後も商業・工業・流通業等の複合的な土地利用を図る

変更箇所			
番号	地区名	面積 (ha)	
1	川中島町御厨地区	4.6	

6

見直し方針等との整合状況(川中島町御厨地区)

見直し基準との整合	関連計画との整合	地元等関係者の合意形成	農業振興地域	災害ハザードエリア指定状況
○	○	○	△	○
(県基準) ・市街化区域との隣接 ・既成市街地	長野市都市計画 マスタープラン (複合的な土地利用を進めることで地域の活性化を図るとともに、周辺住宅地との調和を図る)	概ね合意	白地地域 (市農用地区域図より)	土砂災害特別警戒区域 : 指定なし 災害危険区域 : 指定なし 地すべり防止区域 : 指定なし 急傾斜地崩壊危険区域 : 指定なし 浸水ハザードエリア(※) : 浸水想定区域(最大規模降雨) 浸水深3.0m未満

※浸水ハザードエリアにおける対策状況

水害リスク対策	
ハード	ソフト
○	○
整備済み (雨水幹線)	・指定避難所 ・避難路の確保

※即時編入箇所以外の相談箇所については、今回のフレームの範囲内で随時編入を検討するものとして、見直しスケジュールとは別に継続協議をしていく

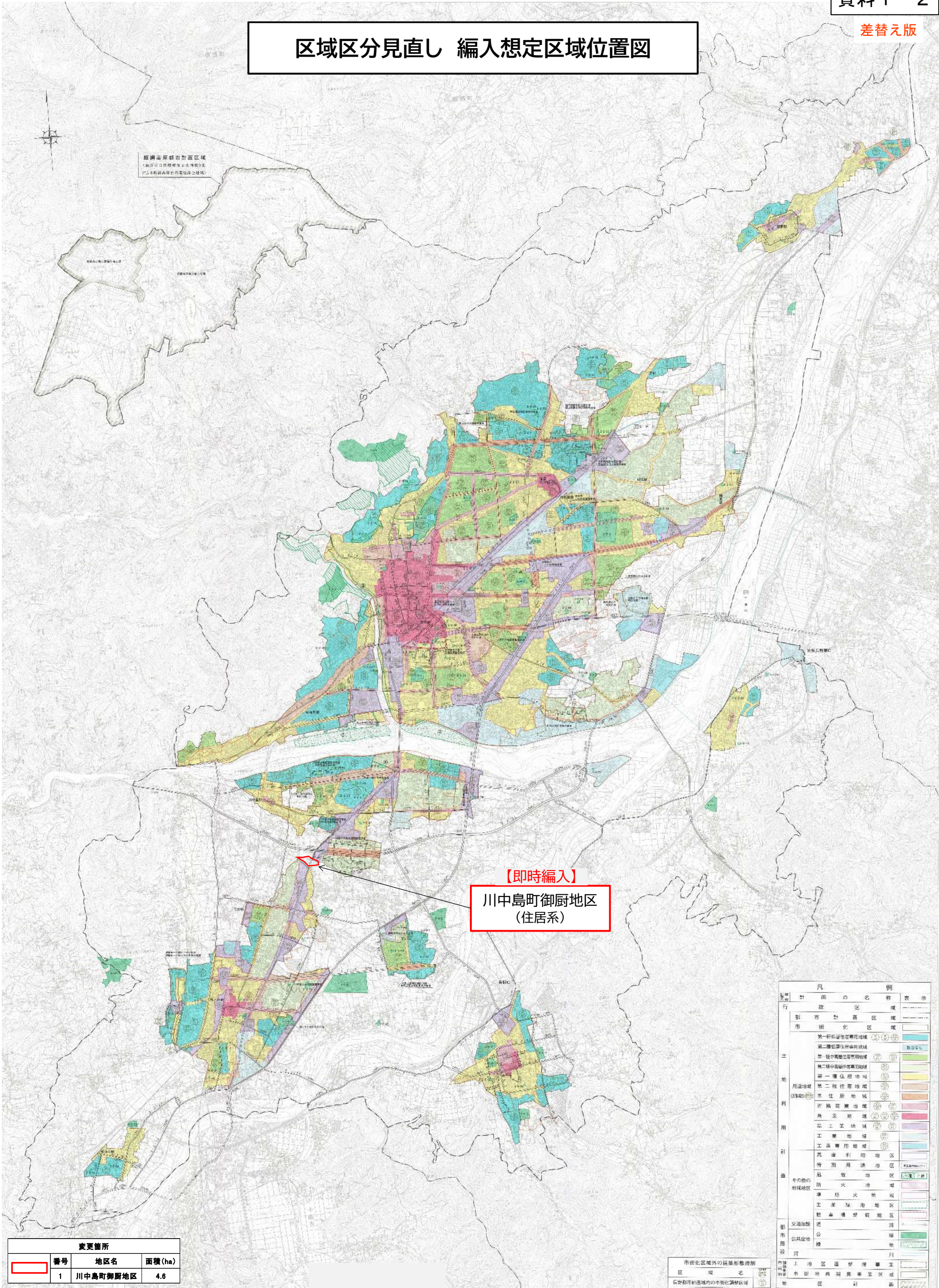
7

今後のスケジュール



8

区域区分見直し 編入想定区域位置図



福岡県都市計画区域
 (都市計画区域外にありながら
 国土交通省の指定を受けた地域)

【即時編入】
川中島町御厨地区
 (住居系)

変更箇所			
番号	地区名	面積(ha)	
1	川中島町御厨地区	4.6	

凡例	
計画	名称表示
都市計画区域	市街化区域
土地利用	第一種住居地域
	第二種住居地域
	第三種住居地域
	第一種工業地域
	第二種工業地域
	第三種工業地域
	第一種商業地域
	第二種商業地域
	第一種遊樂地域
	第二種遊樂地域
その他の地域	防火地域
	準防火地域
	準工業地域
	準商業地域
	準工業用地
交通施設	道路
公共施設	公園
河川	川
市街化区域外の延焼形態規制	延焼規制区域
市街化区域内の市街化調整区域	調整区域

第 7 回区域区分見直し方針

本格的な人口減少や少子・高齢社会の到来、経済・産業活動の広域化など長野県を巡る社会情勢は大きく変化している。そのような状況下において、地域が活力にあふれ、誰もが安全・安心を実感でき、住環境と自然環境が将来にわたっていつまでもいきいきと輝き続ける持続可能なまちづくりを目指す。

- 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の実現を目指す。
- 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。

1 基本方針

長野県の新たな総合計画である中期総合計画、県土全体にわたる都市づくりの方向性を示した「長野県都市計画ビジョン」、そして、都市計画制度活用の方針を示した「長野県都市計画制度活用指針」、並びに景観法のも精神も踏まえ、圏域及び区域マスタープランや立地適正化計画との整合を図りながら、以下の方針により区域区分の見直しを行うものとする。

- (1) 住宅地の供給を目的とした市街化区域の拡大については、今後の需要予測を十分精査し、農林漁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。
- (2) 産業用地については、工業出荷額等のデータからの推計、各都市の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規模の区域を農林漁業との健全な調和を図った上で市街化区域に編入する。
- (3) 既に市街化した土地の区域についても、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。

2 見直し基準

区域区分の見直しに当たって、市街化区域への編入を検討する区域は次によるものとする。その際「都市計画運用指針」の考え方を参考とする。

(1) 市街化調整区域から市街化区域への編入基準（新たな飛地を除く）

市街化調整区域の土地で既存の市街化区域に接し、次に該当する区域に限り、市街化区域に編入することができる。この場合、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号に規定する土地の区域は、原則として市街化区域に含めないものとする。（注 1）

① 土地区画整理事業を概ね 3 年以内に着手することが確実な区域

- i) 公共団体施行の土地区画整理事業で次に該当するもの
 - ・ 区域区分の見直しと同時に都市計画決定できる区域で、見直し後 3 年以内に事業認可を受けられることが確実なもの
- ii) 組合・個人施行の土地区画整理事業で次の a～d のいずれにも該当するもの
 - a) 区域区分の見直しと同時に都市計画決定できる区域であること
 - b) 土地区画整理事業を実施することに対して、地権者の概ねの仮同意が得られているもの
 - c) 土地区画整理組合のための準備組合が設立されているもの
 - d) 事業計画案が作成されているもの

② 地方公共団体、地方公社等の公的機関が住宅地、産業用地等の造成事業を実施することが確実な区域で次のいずれにも該当するもの

- a) 地方公共団体等の公的機関による住宅地、産業用地等の開発事業について、事業計画についての関係者との協議が概ね終了していること

- b) 原案策定までに地権者の同意が得られているもの
- ③ 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、市街化区域として整備することが望ましい区域で次のいずれにも該当するもの
 - a) 接する市街化区域並びに市街化区域に編入する区域との土地利用、地域地区との整合が図れる区域であること
 - b) 工場拡張計画の区域は、その事業計画について関係機関との調整が完了しており、事業の実施が確実な土地の区域であること
- ④ 地区計画により計画的な市街化が確実になされると見込まれる区域で、地区計画について区域区分の確定までに関係機関との協議が完了しており、都市計画決定できるもの
- ⑤ 開発許可で整備され、既に市街地を形成している土地の区域
- ⑥ 区域区分線の整形
既決定の線引き境界線が、その後の土地利用の状況の変化や地形地物の変更等によって不明確になり、境界を明確にするために必要な土地の区域

(2) 市街化調整区域から市街化区域への編入基準（新たな飛地の場合）

新たに飛地の市街化区域を設定するにあたっては、周辺のインフラ整備状況や予定を鑑み選定する。なお、都市計画区域マスタープランや市町村総合計画等に位置付けられており前記(1)の①、②、④、⑤並びに(注2)のいずれかの要件を満たすとともに、次のいずれかに該当する区域は、飛び地で市街化区域を設定することができる。この場合、都市計画法施行令第8条第1項第2号に規定する土地の区域は、原則として市街化区域に含めないものとする。(注1)

- ① 計画的開発の見通しのある住宅適地、工場適地等の区域またはこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、概ね 50ha 以上の土地の区域
- ② 既に、計画的開発等により市街化が進展している区域で、概ね 50ha 以上の土地の区域
- ③ 役場周辺または旧役場周辺であって、公共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にあっては、概ね 20ha 以上の土地の区域
- ④ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域
- ⑤ インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又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、流通業務等の適地にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域
- ⑥ 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域にあっては概ね 20ha 以上の土地の区域

(3) 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区域で次のいずれかに該当する区域は、市街化調整区域への検討後、編入することができる。

なお、市街化調整区域への編入に際して、土地利用の規制上特に必要がある場合には、当該編入に係る区域に指定されている用途地域の指定の取消しを行わないことができるものとする。

- ① 市街化区域内に残存する一団の集団農地で、当分の間営農が継続されることが確実であり、計画的な市街地整備の見込みがなく、かつ、市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のない土地の区域（特に、5ha 以上の集団農地等については、土地区画整理、生産緑地及び地区計画等の事業の実施または都市計画の決定の見通しを明確にすることとし、開発整備の見通

しが明確でない区域については、原則として市街化調整区域に編入する。)

- ② 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がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ③ 既決定の線引き境界線が、その後の土地利用の状況の変化や地形地物の変更等によって不明確になり、境界を明確にするために必要な土地の区域

(4) 保留フレーム

見直し時において、目標年次までのフレームの枠内において下記の区域を特定保留区域とすることができる。その場合、都市計画区域マスタープランに開発の規模、熟度等に応じた可能な範囲内での位置付けを検討すること。なお、前回の区域区分見直し時に特定保留した箇所で市街化編入の見込みが立たない箇所については適正に見直しすることも視野に入れること。

- ① 土地区画整理事業等の計画的な市街地整備の具体的な計画があり、次期見直しまでに確実に市街化区域へ編入ができる区域
- ② 工業・流通等産業活動のための用地等、政策的な市街地整備の計画があり次期見直しまでに確実に市街化へ編入できる区域

(5) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、当該都市計画区域の令和7年の人口、世帯及び産業等の見通しに基づき、次に掲げる措置により、必要な住宅用地、工業用地その他の用地の必要な面積を想定して設定する。

ア 住宅用地の規模

住宅用地の規模は、目標年次の市街化区域内人口を収容し得る面積とする。また、既成市街地の人口密度の動向、住宅供給計画、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、世帯当たりの人員数の減少を反映して、地域の特性を考慮し可住地における適正な将来人口密度を想定して行う。

イ 工業用地等の規模

工業用地（これに関連する流通業務用地を含む）等の規模の想定にあたっては、当該都市計画区域の工業立地の動向を考慮し、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配慮する。

注1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）（土砂災害防止法）により土砂災害特別警戒区域に指定された区域については新たに市街化区域に含めないこととする。

注2) 既に工場として開発されている区域における工場拡張計画又は、新たな工場計画があり、市街化区域として整備することが望ましい区域で、その事業計画について関係機関との調整が完了しており、事業の実施が確実な土地の区域であること。