

事務局提出資料

- (1) 居住誘導区域内の取組等について
- (2) 非集約エリアの取組等について
- (3) 開発許可の運用状況等について

(1) 居住誘導区域内の取組等について

(2) 非集約エリアの取組等について

(3) 開発許可の運用状況等について

住宅地内における生活支援施設等の用途緩和ニーズの例(病院)

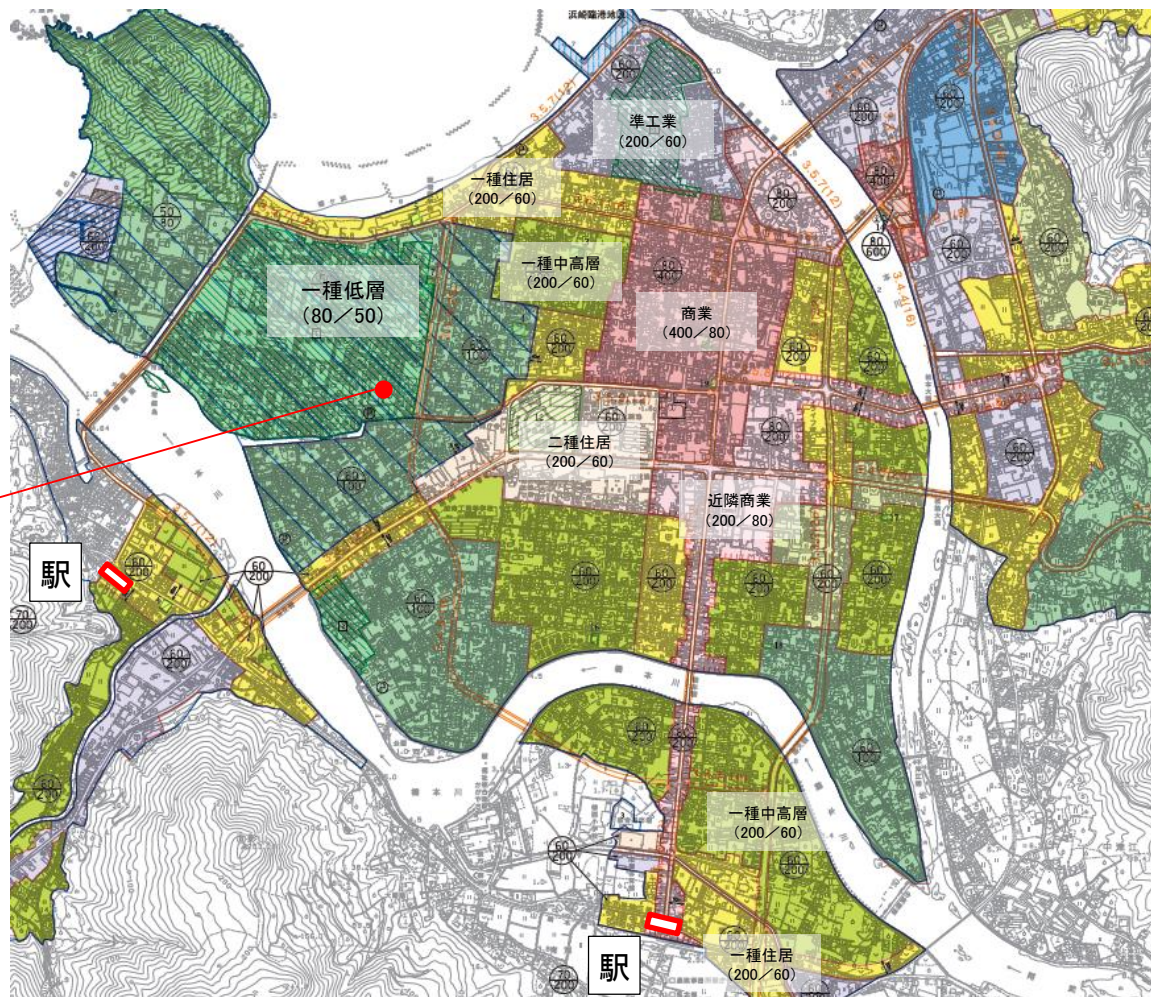
○ 第一種低層住居専用地域内の敷地で、病院の増築ニーズがあったが、当該地域では病院が立地できないなか、都市計画の見直しによらず、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例

建物用途	病院(病床数:192床)
用途地域	第一種低層住居専用地域(80/50)
敷地面積	約8,765㎡
建物規模	延べ面積:約6,636㎡ (うち増築分約1,713㎡) 建築面積:約3,719㎡ (うち増築分約1,188㎡)



用途地域図(非線引き)

※現在立地適正化計画を作成中



【参考】

用途規制の特例許可(建築基準法第48条ただし書き)により、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内で、病院が立地したのは、10年間(H18年度~H27年度)で**51件**

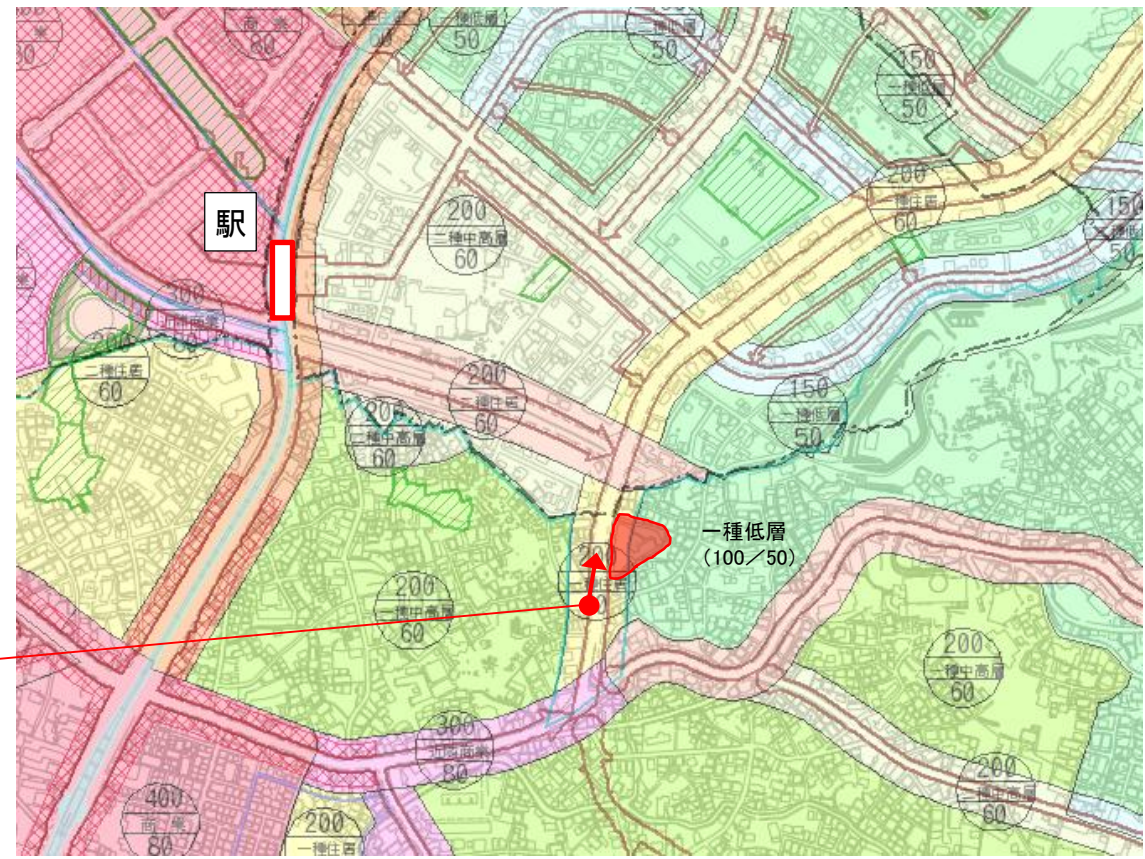
住宅地内における生活支援施設等の容積率緩和ニーズの例(病院)

○ 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域内の敷地で、病院の立地ニーズがあり、都市計画の見直しによらず、総合設計制度(建築基準法第59条の2)により、容積率を150%から190%に緩和した事例。

建物用途	病院(病床数:170床)
用途地域	第一種住居地域(200/60) 第一種低層住居専用地域(100/50)
敷地面積	約3,179㎡
建物規模	延べ面積:約7,455㎡、建築面積:約1,430㎡

用途地域図

※現在立地適正化計画を作成中



容積率を緩和した病院(右側)

【参考】

総合設計制度(建築基準法第59条の2)により、容積率が緩和された病院は、10年間(H18年度~H27年度)で**23件**

住宅地内における生活支援施設等の用途緩和ニーズの例(店舗)

○ 居住誘導区域内において、コンビニエンスストアの増築ニーズがあったが、当該地域では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないなか、都市計画の見直しによらず、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例等。

■ 第二種低層住居専用地域(一部、第一種低層住居専用地域を含む)内の敷地で、コンビニエンスストアの増築ニーズがあったが、第二種低層住居専用地域内では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないため、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例

■ 第一種中高層住居専用地域内のグラウンド跡地で、ドラッグストアの立地ニーズがあったが、第一種中高層住居専用地域内では床面積が500㎡を超える店舗は立地できないため、建築を断念した事例

用途地域	第二種低層住居専用地域(100/50)
建物用途	コンビニエンスストア
建物規模	約190㎡(増築後)

用途地域	第一種中高層住居専用地域(200/60)
建物用途	ドラッグストア
建物規模	500㎡超



※事例はいずれも立地適正化計画作成都市で、居住誘導区域内

■住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】地域活性化型

地域活性化に関して積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、UIターンやコンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。

地方公共団体
補助金交付などの財政的支援



住宅金融支援機構
【フラット35】の金利引下げ

コンパクトシティ形成に関して「フラット35」協定締結済みの地方公共団体
→ 15団体 (H31.3.1時点)

【取組事例（福岡県北九州市）】

背景・課題

- ・少子高齢化、人口減少問題は喫緊の最重要課題
 { 人口 976,846人(H22)→961,286人(H27) △15,560人 : 全国最多
 高齢化率 29.3%(H27) 政令市第1位 }
- ・北九州市への定住・移住を強力に推進する事業をH28創設
- ・今後は生活利便性の高い区域への居住誘導によるコンパクトなまちづくりの推進が必要 (H29.4に北九州市立地適正化計画を公表)



住宅金融支援機構の「フラット35」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進

- ・平成29年度から、市は、「住むなら北九州 定住・移住推進事業」に基づき、街なかへ定住・移住しようとする者に対する財政的支援を実施。
- ・当該事業の認定者のうち連携の要件を満たした者を対象に、住宅金融支援機構において、住宅ローン「フラット35」の金利を引き下げ。
- ・立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等に居住を誘導。

■北九州市の定住・移住に関する財政的支援

【住むなら北九州 定住・移住推進事業】(平成29年度創設)

定住・移住を強力に推進するため、一定要件を満たす街なか(※)の住宅を取得等する費用の一部を補助する事業。

⇒住宅取得費用に係る補助(最大50万円)

- ①市内に転入前又は転入後2年以内の2人以上の世帯等が、街なかの新築又は中古の住宅を購入する場合に補助 又は、
 - ②市内に居住し、市外へ勤務する39歳以下の新婚世帯が、結婚を機に街なかの住宅を取得する場合に補助
- ※街なか: 居住誘導区域及び当該区域を含む町丁目のエリア



市内の定住促進・市外からの移住推進

事業のイメージ

居住誘導区域(北九州市立地適正化計画)

- (1) 居住誘導区域内の取組等について
- (2) 非集約エリアの取組等について**
- (3) 開発許可の運用状況等について

市街化区域内と居住誘導区域内の人口密度設定状況の比較

○ 市街化区域内人口密度と比較し、居住誘導区域における人口密度は高密、非集約エリアは低密度に設定されている傾向にある。

H30.12末時点

人口密度 (人/ha)	市街化 区域	居住誘 導区域	非集約 エリア (※3)
----------------	-----------	------------	--------------------

平均値	50.2	→ 57.8	← 19.1
-----	------	--------	--------

中央値	47.2	→ 57.6	← 14.1
-----	------	--------	--------

※1 対象都市は、市街化区域を有する都市で居住誘導区域を設定している都市(平成30年12月末現在102都市)のうち、人口密度の算出手法が市街化区域と居住誘導区域、非集約エリアで同一であるもの(38都市)

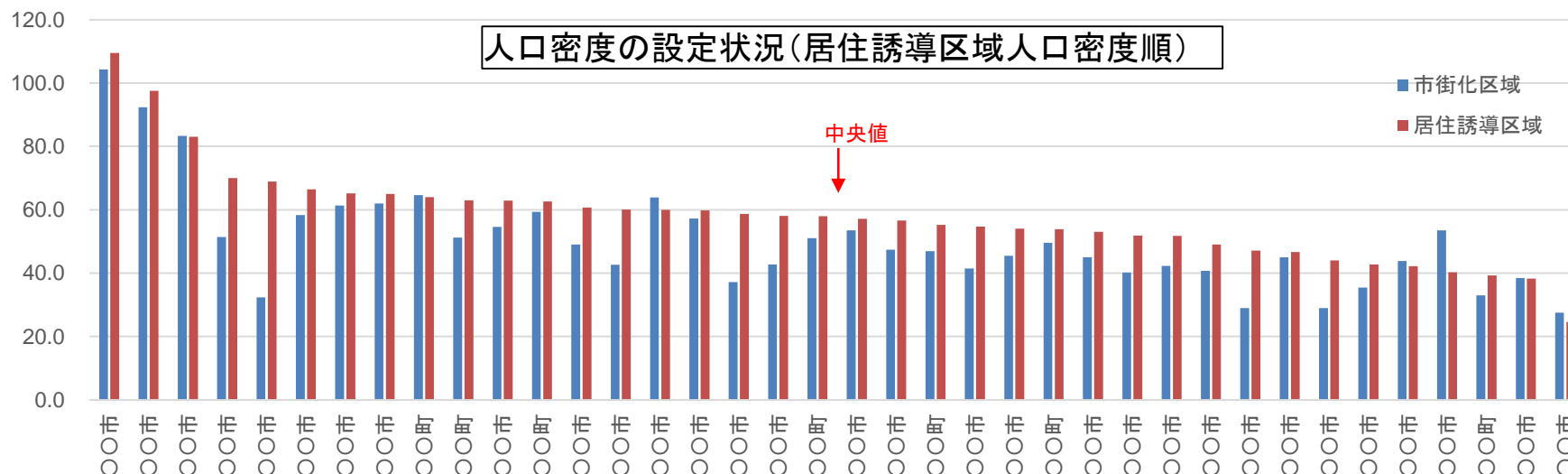
・市街化区域は最新の定期見直し時のデータ

・居住誘導区域は、計画策定時の現況データ

※2 このため 市街化区域設定時と、居住誘導区域等設定時に使用した国勢調査データの時点には5年程度のずれがあるものが多い。

・市街化区域設定時：H12,H17,H22,H27国勢調査

・居住誘導区域設定時：H22,H27国勢調査

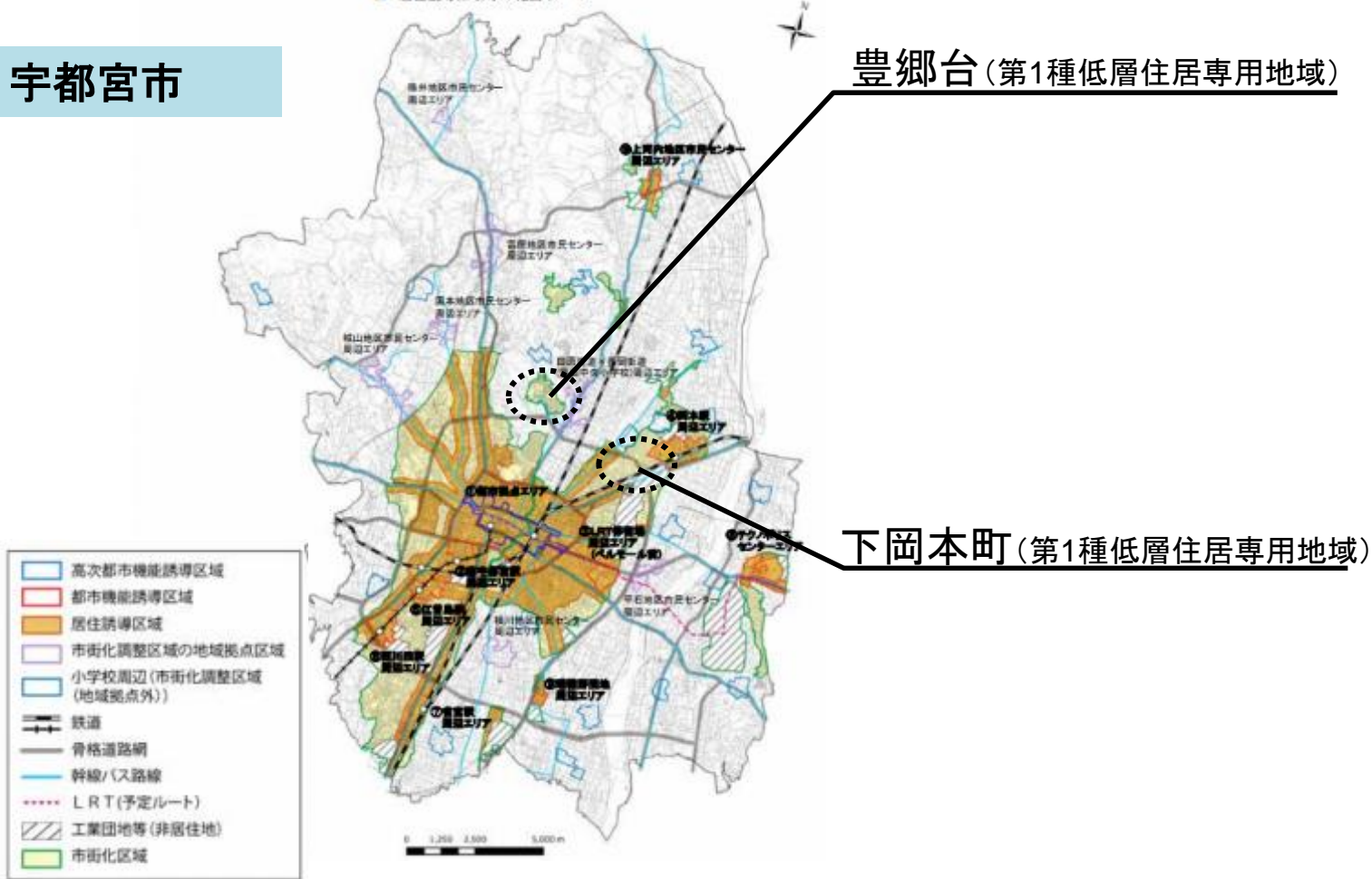


非集約エリアの住宅市街地の事例①

- 第1種低層住居専用地域。
- 公共交通の不便さから居住誘導区域外になっているが、基盤整備がされており、良好な住環境を形成。

宇都宮市

■ 居住誘導区域等の範囲イメージ



非集約エリアの住宅市街地の事例②

- 最寄り駅からバス10分(1~2本/hの運行)。停留所から500m程度。
- 第1種低層住居専用地域。
- 狭隘な道路等インフラ整備が十分でなく、管理状態も悪い箇所がある。
- 空き家、空き地が目立ってきており、空き地には雑草が繁茂。市営住宅も老朽化してきている。
- 一方で、新しい戸建てが散在。空き地を活用した菜園利用も見られる。

市街化区域の既存住宅市街地



非集約エリアの住宅市街地の事例③

- 最寄り駅からバス15分程度、バス停から1km程度。
- 第1種低層住居専用地域、第1種住居地域(都市計画道路沿道:一部未整備)。
- 基盤整備がなされておらず、道路は狭隘。
- 大半が農地のままであるが、栗畑、自家消費用栽培など、積極的な農業生産が見られないと思われるものも存在。
- 一部で10軒程度の規模のミニ開発やアパート建設がみられるが、全体としては住宅開発の見込みはない模様。

市街化区域の住宅市街地見込み地



貸地となっている土地



栗畑



新築アパート



耕耘がなされた農地



野菜栽培がなされている農地



ミニ開発による住宅地

非集約エリアの住宅市街地の事例④

○ 災害リスクの高い地域における住居等も存在。

【イメージ例】



多様なライフスタイル・ワークスタイル①

- 今後、ワークスタイルやライフスタイルの多様化に伴い、従来とは異なる生活空間へのニーズへの対応が課題になることが想定される。

国土交通白書2017「2050年における国土交通分野の未来予想図」

主なポイント(抜粋)

国土・インフラ

- 基幹的な交通インフラが整備され、都市間の時間的な距離はより短縮
- **ICTの発達により**、テレワーク等の場所や時間の制約が少ない働き方が広がったことや、自宅で医師による診療をうけること等も可能となり、**居住地に求める条件が大きく変化**
- 自分の**生活スタイルや好み**に合った**居住地を選択**できるようになり、昔よりも居住地は**多様化**

交通

- **地域の交通網維持に、自動運転技術が大きく寄与**
- 従来の自動車の概念にとらわれず、**個人のライフスタイルに合った多種多様なモビリティが存在**し、使い方も**所有・シェア**と様々
- 自動運転技術により交通事故が大幅に減少し、安全性が向上
- 需要に応じた最適な台数のモビリティが走行することで、特に都心部で**個人住宅や集客施設等の駐車場が不要**となり、土地の有効利用が進展

暮らし方 (住環境や働き方)

- テレワークの普及やVR技術を利用して遠隔地においても会議等に参加すること等が可能となり、働く場所や時間を気にせず働くことが可能
- **仕事を行う場が、自宅や自宅近くのサテライトオフィス等に変化**したことで、自宅近くで日常の買い物を行うことが増えるなど、消費活動を行う場も変化
- **自宅で仕事を行う人が多く**、仕事とプライベートをうまく切り替えることのできる環境を整えるなど、**思い思いの空間を作る人が増加**
- **働く時間は比較的自由**になり、通勤時間も少なくなったことで、家族と過ごす時間や趣味に費やす時間が増え、**家庭と仕事の両立や余暇が充実**
- **各家庭で地域や太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備や蓄電設備を完備**、発電量やエネルギー利用量が地域全体で管理されエネルギーをシェア
- 若い世代や高齢者で**一人世帯やシェアハウスに住む人が増えている**が、**地域や共通の趣味を持つコミュニティ等が形成**され、家族に限定しないつながりある社会を形成

(1) 世界を舞台に 活躍	ビジネスで世界に挑戦	付加価値を生み出す国際競争力の高い産業 新たな価値の創出
	イノベーションで世界に貢献	イノベーションを生み出すベンチャー企業 インキュベーション施設
	都市農業等で東京ブランドを世界に発信	先進技術の活用 効率的な農業経営 大消費地との近接性を活かした都市農業
(2) 誰もがいきいきと 交流・活躍	誰もが自分の可能性を活かして活躍	誰もが意欲や能力、経験などを活かせる社会 外国人が安心して日本で暮らせる環境
	技術の進展により生活の自由度が広がる	介護ロボットや自立を支援するロボットの活用 完全自動運転システムの実用化 気軽に外出、幅広い交流
	活発な地域交流によるにぎわい	駅や商店街などを中心とした交流の核づくり 伝統の継承 活発な地域コミュニティ 多様な人々が積極的に地域活動に参加
(3) 多様な ライフスタイル を選択	ニーズに合わせた働き方	余暇と仕事の時間を自分で選択 時間や場所にとらわれない柔軟な働き方 言語や距離を気にせずコミュニケーション
	ゆとりある暮らし方を満喫	ライフスタイルに合わせた多様な暮らし 生活と仕事を両立できる職場環境
	芸術・文化を身近に体感	多彩な芸術・文化活動 気軽に芸術・文化活動を楽しめる サード・プレイス
(4) 自然に親しむ	都会で自然を感じながらスポーツや 趣味を楽しむ	都市の憩いの場となっている緑豊かな公園で昼夜や季節を問わず一年を通じて交流 快適にまちなかで散策やジョギング、サイクリング
	緑や水に囲まれた穏やかな生活	オープンスペースの少ない市街地:貴重な資源として農地が維持・保全 郊外:ゆとりある暮らし 隣の空き地も使った広い庭付き・菜園付きの住まい 家族で団らんしながらいきいきと暮らす 農業の多面的な経営 住宅近くにある体験農園で土に触れる暮らし
	大自然の中で非日常を体験	島しょ部でエコツーリズム 多摩地域で本格的なアウトドアスポーツ
(5) 安心して 住み続ける	地域で人と人が支え合う	コミュニティが主体となった 地域に根付いた活動 外国人対応の病院や子育て支援施設などが増え安心・快適に生活
	災害に備えてしっかり準備	自助・共助の地域防災力
	東京らしさを感じ続けられる	東京の伝統文化と海外の様々な文化との共存によるにぎわいや緑あふれる 住宅地 電柱や電線が姿を消し、青く広がる空

非集約エリアにおける多様なライフスタイル・ワークスタイルの実践のイメージ(例)

・通勤時間の減少、業務改善等により、「家の周りで過ごす時間」が増加

・リタイア後の生活や子育てなどのライフイベントに応じて、農業、アウトドア、スポーツ等の場に近接した居住環境に一定のニーズ

・良好な居住環境を有する祖父母世代の「実家」周辺に子育て世帯の居住ニーズが発生する可能性

・「公共インフラへの依存度の低い」生活を可能にするエネルギーや水利用等に関する技術の進展



○ 非集約エリアについて、居住誘導区域とは異なる、多様なライフスタイル実現へのニーズの受け皿としての活用が考えられないか。



■隣の空き地も使った広い庭付き・菜園付きの住まいで、家族で団らんしながらいきいきと暮らす



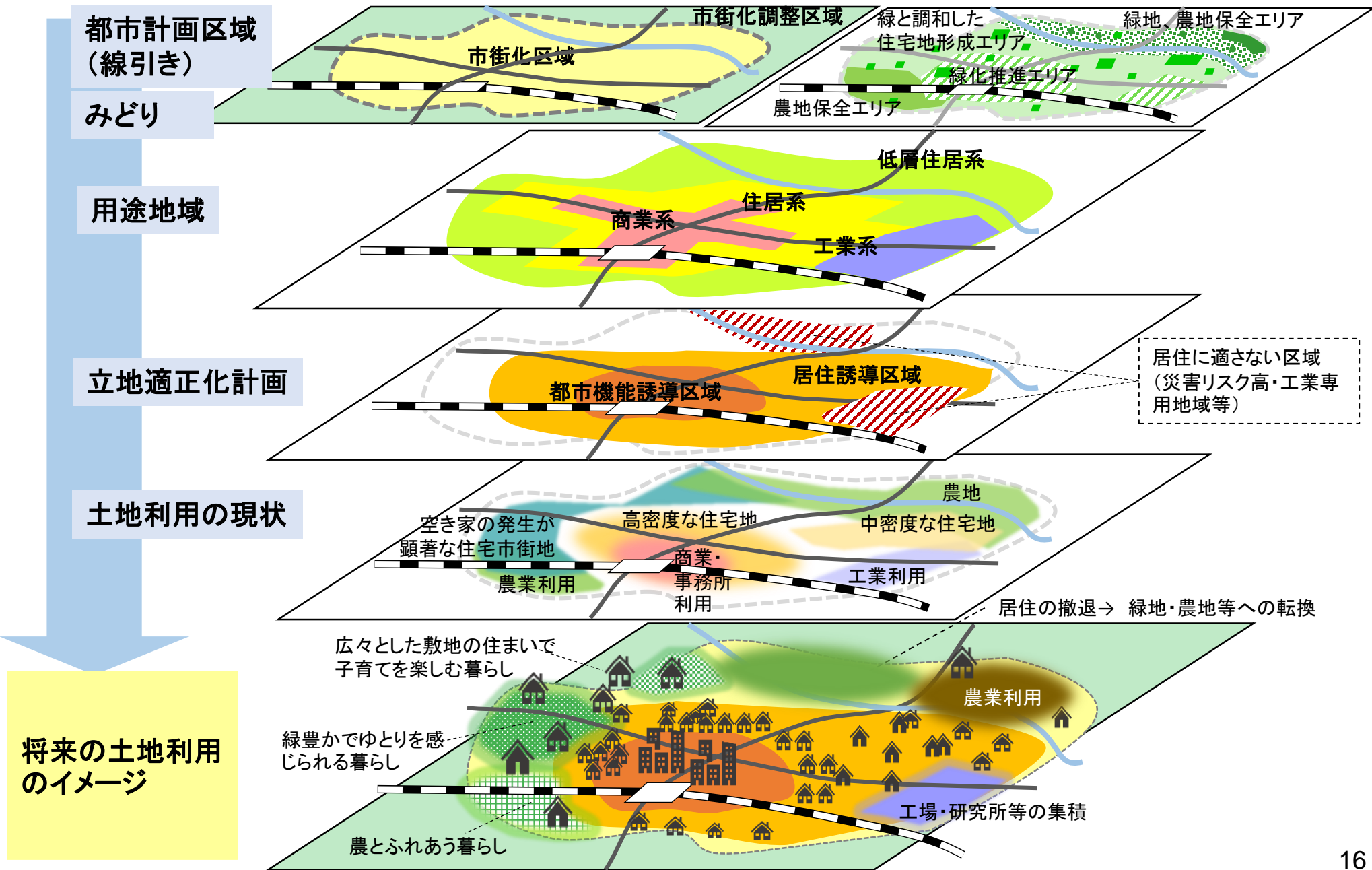
■自然に囲まれた居住環境の中で、豊かな感受性を育む子育て



ネットゼロウォーター研究会 バーガーパートナーシップ社HPより引用

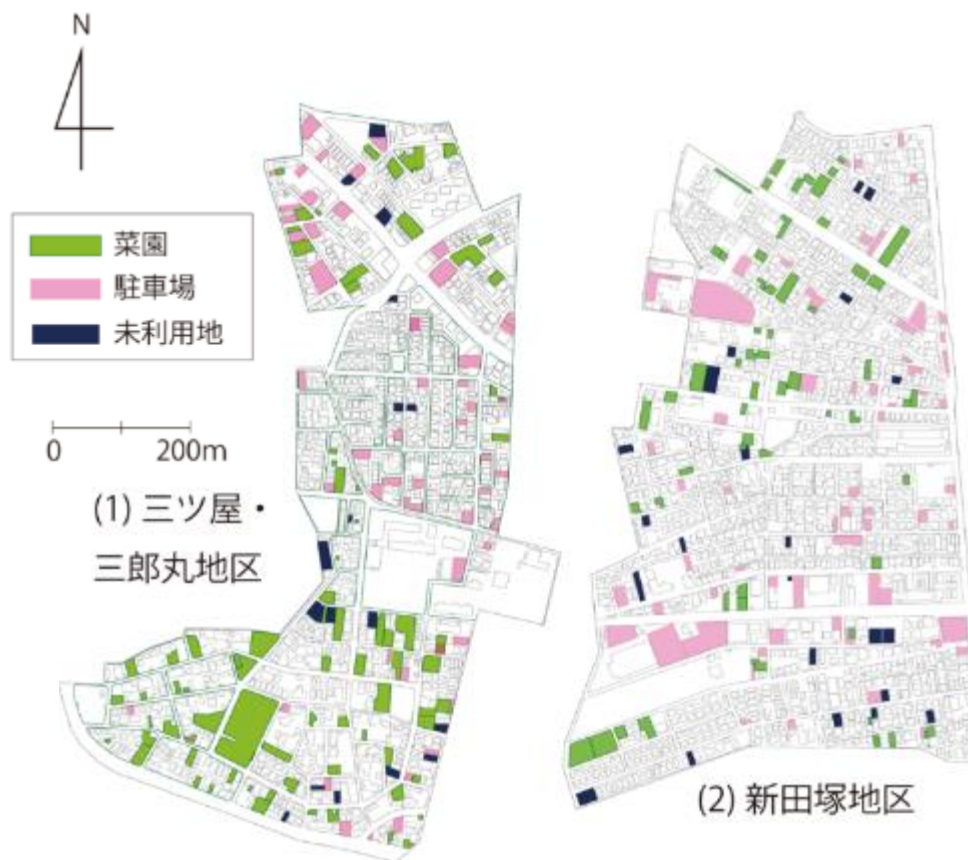
■緑地を活用した水循環により、下水道に負荷をかけない自然共生型の住宅

非集約エリアの将来方向イメージ



非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境①

○ 人口減少が進み、空き地が散在している住宅地において、空き地の菜園利用により、土地所有者の管理負担の軽減と、住民の生活の質の向上に寄与。



空き地所有者のメリット

- ・雑草の管理負担の軽減
- ・土地条件や利用状況により固定資産税評価額が減少する場合も



利用者のメリット

- ・体力向上、健康的な生活
- ・精神的な豊かさ・生きがい
- ・近隣交流の増加
- ・おいしく安全な野菜の収穫 等



空き地の菜園利用の例



区画を統合して畑をつくった例

福井市における空き地の土地管理状況

(出典)原田陽子・椿翠(2018):福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態—人口減少期における空き地の活用可能性に関する研究—.都市計画論文集, 53(1), 1-10
写真は原田陽子先生(福井大学)ご提供

市民緑地認定制度 (H29都市緑地法改正)

- NPO法人や企業等の民間主体が空き地等を活用し、公園と同等の空間を創出する取組を促進するため、民有地を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する市民緑地認定制度を創設。

背景

緑地・オープンスペースが未だ不足する地域が存在する中、財政面の制約等から、地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加。

制度概要

- 対象区域：緑化地域又は緑化重点地区内
- 設置管理主体：民間主体(NPO法人、住民団体、企業等)

認定基準(案)

- 周辺地域で良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足
- 面積：300m²以上あり、一団となっていること
- 設置管理期間：1年以上で省令で定める期間（省令で5年以上と規定）等
- 緑化率：20%以上

支援措置

○税制

緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の軽減(無償貸付時に限る)

(3年間 原則1/3軽減(1/2~1/6で条例で規定))

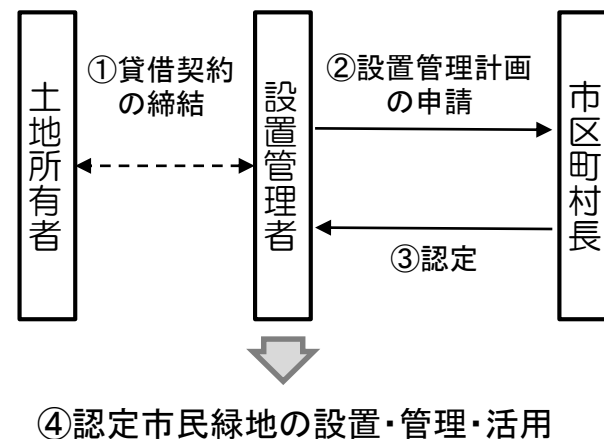
※制度化により 1/3 の減収分の 3/4 が交付税措置

※平成33年3月31日までの時限措置

○補助 (面積が500m²以上あり、一団となっている場合)

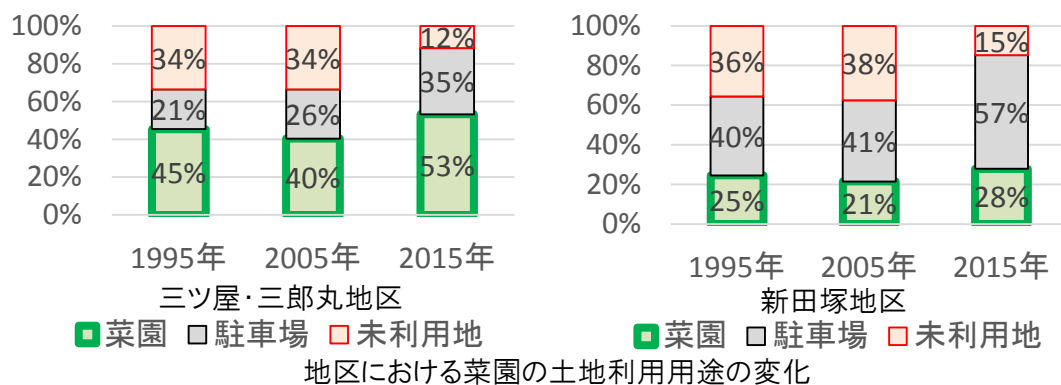
緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地における植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助 (民間1/3、地方公共団体1/3、国1/3)

<制度フロー>



非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境②

- 市街化区域内縁辺部で長らく空き地状態にある土地の暫定管理手法として菜園利用が普及。
- 菜園の多くは1区画あたり300㎡未満の土地で行われている。
- 土地を賃借している場合、地域コミュニティ内の口コミでマッチング。



・自宅と隣接していない土地を菜園利用している割合・・・

8割以上 56区画 (n=67)

・賃貸(土地所有者と利用者が違う)の割合・・・

約3割 17区画 (n=67)

賃貸利用者の土地入手の方法・・・

地域コミュニティ内の口コミ

所有者からの提案、知り合いからの紹介

約7割が無料での貸借 11区画(n=16)

・1区画あたりの菜園面積

6割 が **300㎡未満** 90区画(n=148)

面積(㎡)	100未満	100~300未満	300~500未満	500~1000未満	1000以上
三ツ屋・三郎丸地区	20	24	17	16	5
新田塚地区	8	37	13	5	3
合計(区画)	28	61	30	21	8
割合(%)	19%	41%	20%	14%	5%

菜園化された空き地の面積

		A. 隣接区画利用型	B. 地区内分離型	C. 地区外分離型	合計
		自宅の隣接区画を菜園として利用	自宅と菜園は地区内で、地所は分離	菜園は地区内で、自宅は地区外	
(1) 三ツ屋・三郎丸地区	賃貸	3(30.0%)	3(30.0%)	4(40.0%)	10(22.7%)
	所有	5(14.7%)	24(70.6%)	5(14.7%)	34(77.3%)
	合計	8(18.2%)	27(61.4%)	9(20.5%)	44(100%)
(2) 新田塚地区	賃貸	0(0%)	7(100%)	0(0%)	7(30.4%)
	所有	3(18.8%)	2(12.5%)	11(68.8%)	16(69.6%)
	合計	3(13.0%)	9(39.1%)	11(47.8%)	23(100%)

菜園と自宅との位置関係に関する菜園利用者の類型化

(出典)原田陽子・椿翠(2018):福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態—人口減少期における空き地の活用可能性に関する研究—都市計画論文集, 53(1), 1-10.

非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境③

○ 未分譲の区画が残る分譲宅地、空き地が発生した分譲宅地において、空いている隣接区画を庭としてセットで貸与したり、住民が自ら取得して区画統合したりすることで敷地を2戸1化することで、広々とした住環境形成を促進。

【事例】 きららのくにみどりが丘（千葉県大網白里市）

- 約89haの開発面積に約2100区画を設けた郊外型住宅団地。
- 当初は通常サイズ1区画分を販売したものの、販売は不振。
- その後、1区画に住宅を建設し、隣接1区画分を庭として一体利用することを条件に無償貸与して計2区画分の敷地を利用できる形態の宅地を販売したところ好評を得たため、この方式の販売を拡大。



全体区画図



初期の供給区画（1区画分）

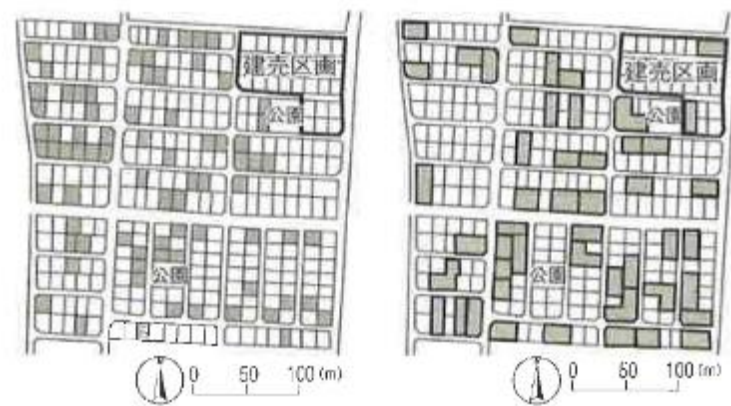


2区画利用の住宅

(出典) 原田陽子・薬袋奈美子・菊地吉信「地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究」(一般社団法人土地総合研究所 土地関係研究者育成支援事業/土地関係研究推進事業 報告書)

【事例】 福井県坂井市春江町A団地

- 坂井市春江町のA団地は、福井市中心部から北へ約20kmに位置し、福井市のベッドタウンとして1971年に開発。
- 子供や孫の居住地として購入したが居住が進まない、資産として購入したが思う価格で売れないなどの理由で、未利用状態の空き地が存在。
- 住民が自ら隣接区画を購入して、2世帯住宅への建て替え、庭や菜園、駐車場としての利用を行う例が増え、322区画中101区画で区画統合が行われている。



空地（左）と区画統合（右）の状況

(出典) 原田陽子「空き地の複数区画利用と暫定利用の可能性」(日本建築学会編『縮小時代の土地利用計画』より)

①跡地等管理区域について

➢ 空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、**跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。**

②跡地等管理指針について

○指針に記載することが想定される内容

- ・跡地等を適正に管理する上での留意点
 - 〔 病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 〕
- ・適正な管理水準



雑草の繁茂



廃材の堆積

- 指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、**市町村は所有者等に対して指導や助言などを行う。**
- 跡地等の適正な管理が行われず、生活環境等が損なわれている場合、**市町村は所有者等に対して指針に即した管理を行うように勧告することができる。**

③跡地等管理協定について

➢ 所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、**市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。**

(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認可が必要)



雑草の草刈、中低木の剪定

非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境④

- 暫定利用を前提に住民主体で空間を半公共的に活用する「カシニワ制度」では、広場・緑地としての利用のみならず、野菜市や移動販売などの多面的利用もみられ、地域に不足する生活サービス(子育て、福祉、介護予防、保健など)を補完する利活用可能性が示唆されている。

【事例】「カシニワ制度」(千葉県柏市)

- 市内に発生する低未利用地を、住民の力で維持・管理する活動をサポートする取組として平成22年度より開始された。
- 土地所有者と使い手をマッチングする「カシニワ情報バンク」、一般公開可能な個人・地域の庭を登録する「カシニワ公開」、緑の空間の使い方等を紹介する「カシニワ・スタイル」により構成される。
- 暫定利用を前提に、住民主体で空間を半公共的に活用する仕組みが特徴となっている。

【効果】地域に不足する生活サービスの補完可能性

- 「カシニワ」の多面的利用の形態の一つとして、野菜市や移動販売の実施が把握されている。また、社会実験として出前保育(保育園の子育て支援サービス)を実施したところ、歩いて行ける範囲内にサービスが提供されることの重要性が確認された。
- 子育て、福祉や介護予防、保健など、地域に不足するサービスを補う一つの方法として、低未利用地の利活用可能性があることに加え、多様な主体が各々メリットを享受しつつサービスを提供することで、結果として緑地として維持される効果が示唆された。



情報バンクの仕組み



地域の庭



地域の庭での朝市



地域の庭での団らん



多面的利用から考えられるカシニワの将来像

非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境⑤

- 空家、空き地を、住環境の向上を図るための資源として活かしていくための支援として、空家の解体・跡地活用を行う者への支援、適切に管理された空地所有者の税負担の軽減を図ることが考えられる。

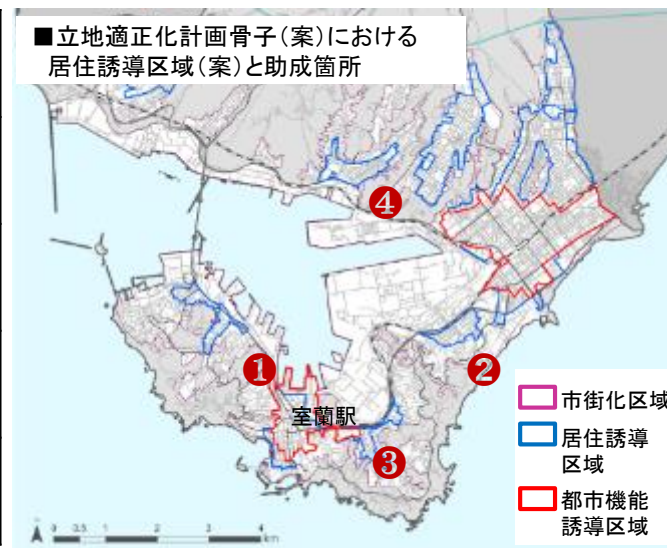
【事例】室蘭市空家活用促進助成金「老朽空家等活用支援助成」

- 室蘭市では、平成24年から窓口を設置し、空家所有者自らの責任と判断による対応を原則に対策を推進。
- 空家所有者の中には解体までは対応できたとしても、その後の敷地管理が難しいとの相談が多かったため、跡地を非営利目的のオープンスペースとして利用することを条件に、空家の近隣住民や所在する町内会・自治会などが助成を受けられる「③老朽空家等活用支援助成事業」を構築。
- 町会等が花壇や町会館の駐車場等公共的に利用する場合には、固定資産税の減免などの措置を実施。

	老朽空家等活用支援助成事業の概要
対象	・対象となる空家から直線距離がおおむね1km以内に居住する者・法人等又は、対象となる空家が所在する町内会及び自治会
助成額	・解体工事費の10分の9 ・上限150万円
その他	・10年間営利目的の使用はできない ・住宅の再建築はできない

助成実績(平成29年度・30年度)

	敷地面積	助成対象者	跡地利用
①	約130㎡ (住宅地)	個人	畑
②	約60㎡ (住宅地)	法人	町会 駐車場
③	約130㎡ (住宅地)	個人	駐車場
④	約210㎡ (住宅地)	個人	駐車場

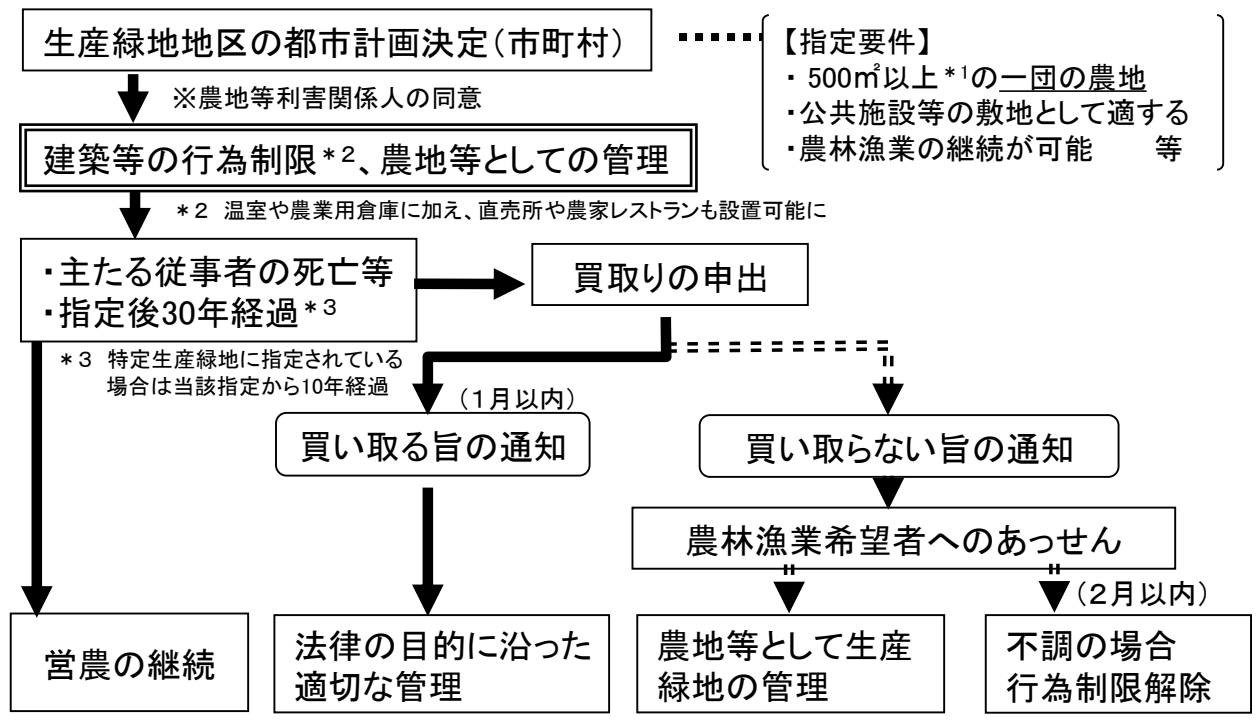


(出典)室蘭市提供資料、室蘭市立地適正化計画骨子(案)(平成30年6月)

- 市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500㎡以上*1の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る。
- 市街化区域農地は宅地並み課税がされるのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

*1 市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能。

< 手順の流れ >



<実績>
60,408地区、12,738ha
(H29.12.31現在)

< 生産緑地地区の例 >



< 税制措置 > 括弧書きは、三大都市圏特定市の市街化区域農地の税制

- ・ 固定資産税が**農地課税** (生産緑地以外は**宅地並み課税**)
 - ・ 相続税の納税猶予制度が**適用** (生産緑地以外は**適用なし**)
- ※特定生産緑地として指定されなかった場合等は適用なし

【参考】都市農地の貸借の円滑化に関する法律の概要(農林水産省)

平成30年9月1日施行

○ 農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市農地の有効活用を図り、都市農業の有する機能の発揮を通じて、都市住民の生活の向上を図るため、生産緑地を対象とした都市農地の貸借を円滑化するための制度を農林水産省が制定。



本制度による特例措置

- 法定更新* (農地法第17条)を適用除外とする
都市農地の賃貸借期間終了後には、当該農地が所有者に返還される
- 相続税の納税猶予の適用を受けている農地を貸借しても、猶予が継続する
【国交省・農水省の共同要望】平成30年度税制改正において措置

*法定更新
期間の定めのある農地の賃貸借については、都道府県知事の許可※を受けた上で、期間満了の1年前から6月前までの間に当事者が更新しない旨の通知をしない限り、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたとみなされる(賃貸契約が更新される)

※ 都道府県知事は、賃借人の信義則違反等、限られた場合でなければ、許可をしてはならない。

都市農地の新たな価値の提供

- 都市農地は、都市近郊の農的な土地利用が行われるオープンスペース。
- 農業生産の場や緑地としての環境保全機能だけではなく、多様な主体と連携することにより、社会経済活動における新たな価値創造の場となるポテンシャルを有している。

教育



食育・芋ほりなど
子供たちの体験の場を提供

体験農園

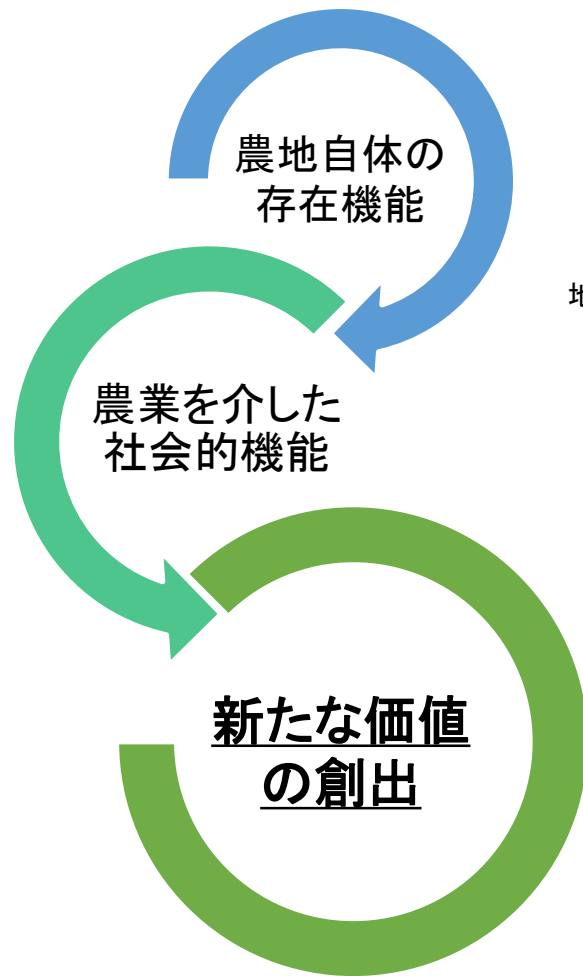


東京都練馬区
都市住民のレクリエーションや
学習の場を提供

農福連携



静岡県浜松市
農家への障害者の就労



農作物の生産



地元の新鮮な農産物を供給

緑地機能



保水やヒートアイランド現象の緩和など

幸福度の向上



農作業による心身の健康維持や仲間づくりなど、住民のQOLの向上

企業活動



◎農天気「大塚製薬 親子で大豆を育てよう」

企業の広告宣伝、顧客獲得、人材育成、福利厚生、障害者雇用、CSV等の場

観光

インバウンドや留学生向けに生産、収穫、調理などを通じた文化交流のサービスを提供

グリーンインフラ

防災・環境面での機能を発揮し、都市の安定的な土地利用を実現する民有の管理手法として積極的に再評価

地方都市における生産緑地制度の活用

- 立地適正化計画の実効性を高めるためには、居住誘導区域外の土地利用コントロールが必要であり、生産緑地制度は有効な手段。
- 一方、地方都市では、農業政策上、都市農地の重要性が認識されていないことや、調整区域の農家とのバランス等の観点から、制度の導入が進まない状況。
- 生産緑地の指定は、人口フレームから除外することが可能であり、インターチェンジ周辺開発等のミティゲーションとして活用しうる。

都市計画運用指針

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

③ 市街化区域の規模

2) 市街化区域の規模の設定

b 目標年次において、次に掲げるような都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域が市街地に含まれることとなる場合には、これを市街化区域の規模から除外することが望ましい。

ア 生産緑地地区その他の将来にわたり都市的土地利用が想定されない土地の区域

<生産緑地を導入している地方都市>

茨城県	常陸太田市、五霞町
長野県	長野市
石川県	金沢市
愛知県	大口町
京都府	大山崎町
大阪府	千早赤阪村
和歌山県	和歌山市
福岡県	福岡市
宮崎県	門川町

(2)非集約エリアの取組等について: 緑の基本計画の概要

○ 都市公園の整備、緑地の保全、緑化の推進の総合的計画として市区町村が策定。

→記載事項に「生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項」を追加
(H29 都市緑地法改正)

○ 市町村マスタープランとの適合

○ 公聴会の開催などにより、住民の意見を反映するよう努める。

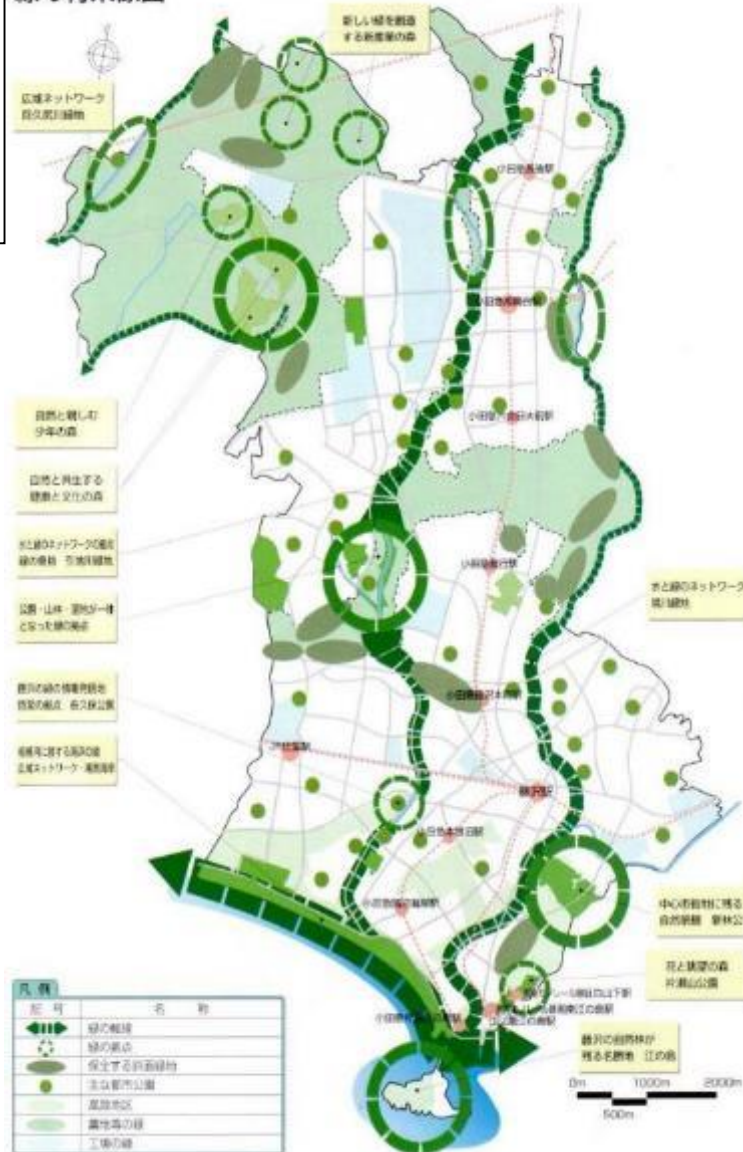
全国680市区町村で策定済。(H29年度末現在)

策定率: 人口50万人以上の都市で100%、10万人以上の都市で9割超

都道府県	策定済み市町村数	都市計画区域を有する市町村数に対する割合
北海道	44	44%
青森県	7	25%
岩手県	11	44%
宮城県	4	12%
秋田県	4	24%
山形県	2	7%
福島県	16	36%
茨城県	12	27%
栃木県	15	60%
群馬県	14	52%
埼玉県	46	75%
千葉県	28	58%
東京都	51	90%
神奈川県	30	94%
新潟県	4	16%
富山県	14	93%
石川県	12	71%
福井県	8	57%
山梨県	8	40%
長野県	20	46%
岐阜県	13	34%
静岡県	19	59%
愛知県	48	94%
三重県	13	52%

都道府県	策定済み市町村数	都市計画区域を有する市町村数に対する割合
滋賀県	9	47%
京都府	16	73%
大阪府	42	98%
兵庫県	29	74%
奈良県	13	46%
和歌山県	3	13%
鳥取県	2	15%
島根県	6	46%
岡山県	3	14%
広島県	16	80%
山口県	12	71%
徳島県	5	36%
香川県	2	13%
愛媛県	9	53%
高知県	3	15%
福岡県	27	53%
佐賀県	4	25%
長崎県	5	25%
熊本県	1	5%
大分県	4	25%
宮崎県	5	26%
鹿児島県	6	17%
沖縄県	15	71%
合計	680	50%

緑の将来像図

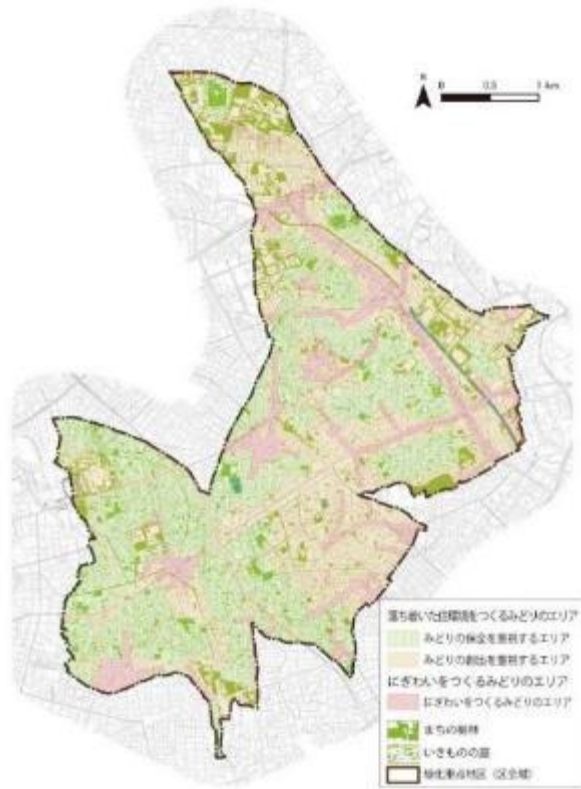


藤沢市緑の基本計画

【事例】目黒区みどりの基本計画

- 用途地域に連動して、「みどりの保全を重視する」「みどりの創出を重視する」「みどりのにぎわいをつくる」という3つのエリアを分類。
- その上で、拠点(めぐろの森)と軸(河川、街路樹のある幹線道路、緑道)を設定し、みどりのネットワーク形成を図る計画を策定。

みどりの保全・創出のエリア別形成方針



みどりの保全・創出のエリア別形成方針

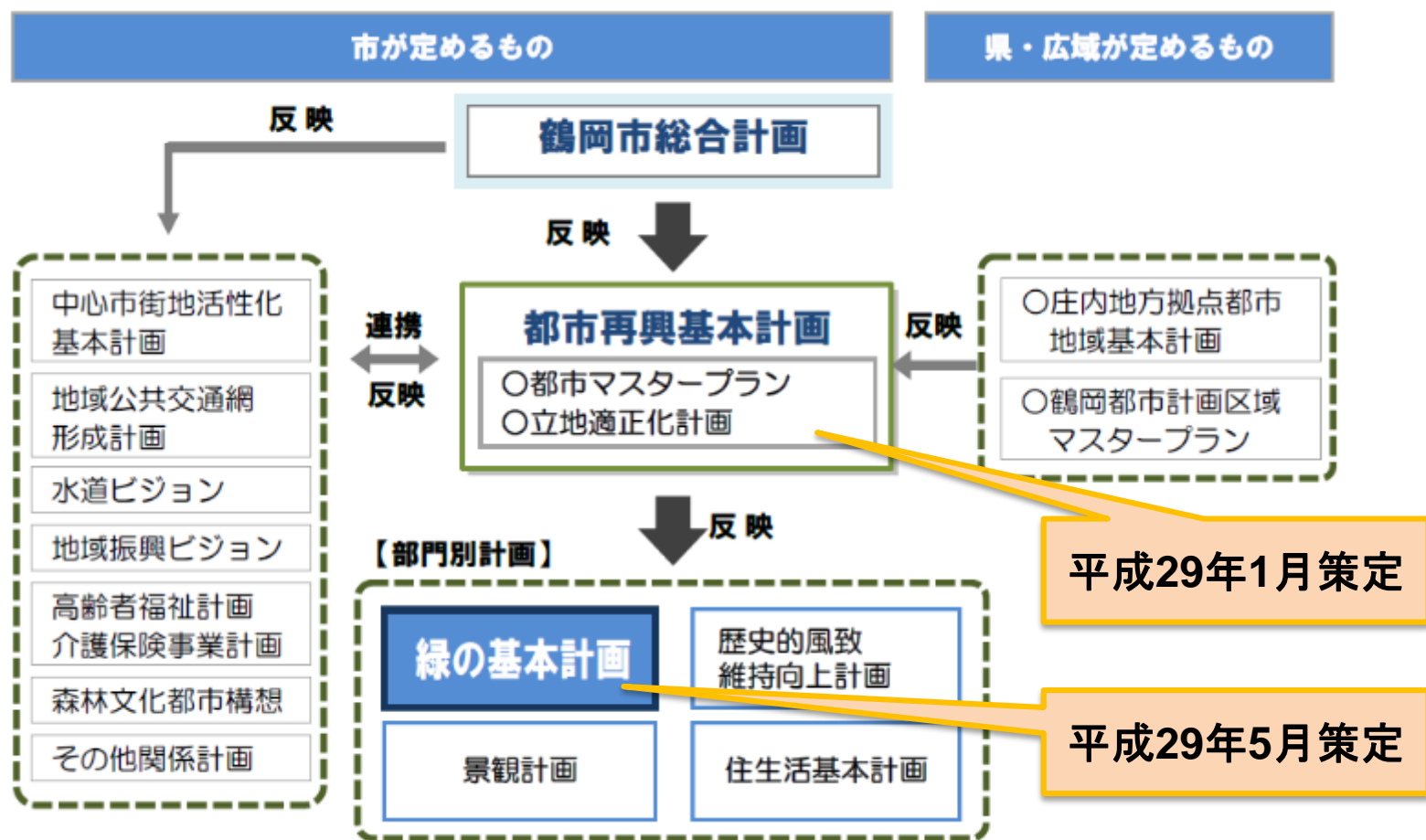


(出典)目黒区みどりの基本計画(平成28年3月)

都市計画と緑の基本計画の連携

- 近年、都市マスタープラン、立地適正化計画、緑の基本計画をほぼ同時期に改定し、相互に連携を図る例が見られ始めている。

【事例】山形県鶴岡市「都市再興基本計画」及び「緑の基本計画」



- (1) 居住誘導区域内の取組等について
- (2) 非集約エリアの取組等について
- (3) 開発許可の運用状況等について**

開発許可制度の概要

目的

- 良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。
- 市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する。

規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない。

許可権者

都道府県知事又は指定都市、中核市、施行時特例市若しくは事務処理市町村(地方自治法第252条の17の2)の長

対象行為

一定規模以上の開発行為

:主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

- 駅舎、図書館等の公共公益施設等は、開発許可不要

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡)以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
		非線引き都市計画区域	3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
		準都市計画区域	3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
		都市計画域及び準都市計画区域外	1ha以上の開発行為(それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模)		

基準

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【都市計画法第33条】
⇒ 良質な宅地水準を確保

立地基準 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準【都市計画法第34条】
⇒ 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を担保

- ・周辺住民の日常生活に必要な店舗等の施設 ・農産物等の加工・貯蔵施設
- ・市街化促進のおそれがなく、市街化区域での実施が困難又は不適当な開発行為(開発審査会の議を経る) 等

市街化調整区域で許可できる開発行為

1. 市街化調整区域において許可を受けることができる開発行為は、以下のような建物を建設するための行為であり、都市計画法第34条に各号列記されている。

第1号 周辺居住者の生活に必要な建物(診療所、保育所、食料品店、理髪店等)

第4号 農林水産業及び関連産業用の建物(貯蔵倉庫、缶詰工場等)

第7号 現に稼働している工場の関連事業に必要な建物

第9号 道路交通に必要な建物(ガソリンスタンド、道の駅等)

第10号 地区計画に適合する建物

第11号 市街化区域に隣接・近接しおおむね50戸以上連たんしている地域における建物

第12号 市街化促進のおそれがなく、市街化区域で行うことが困難な建物 等

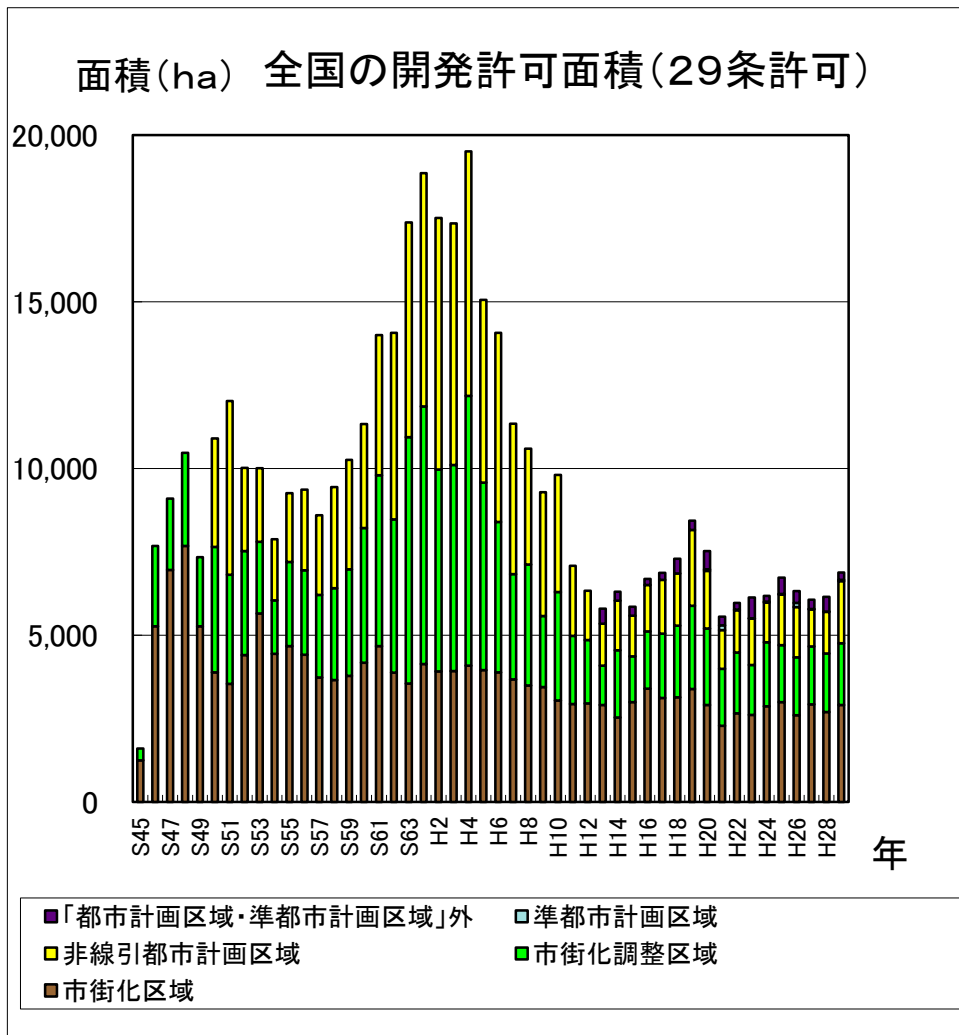
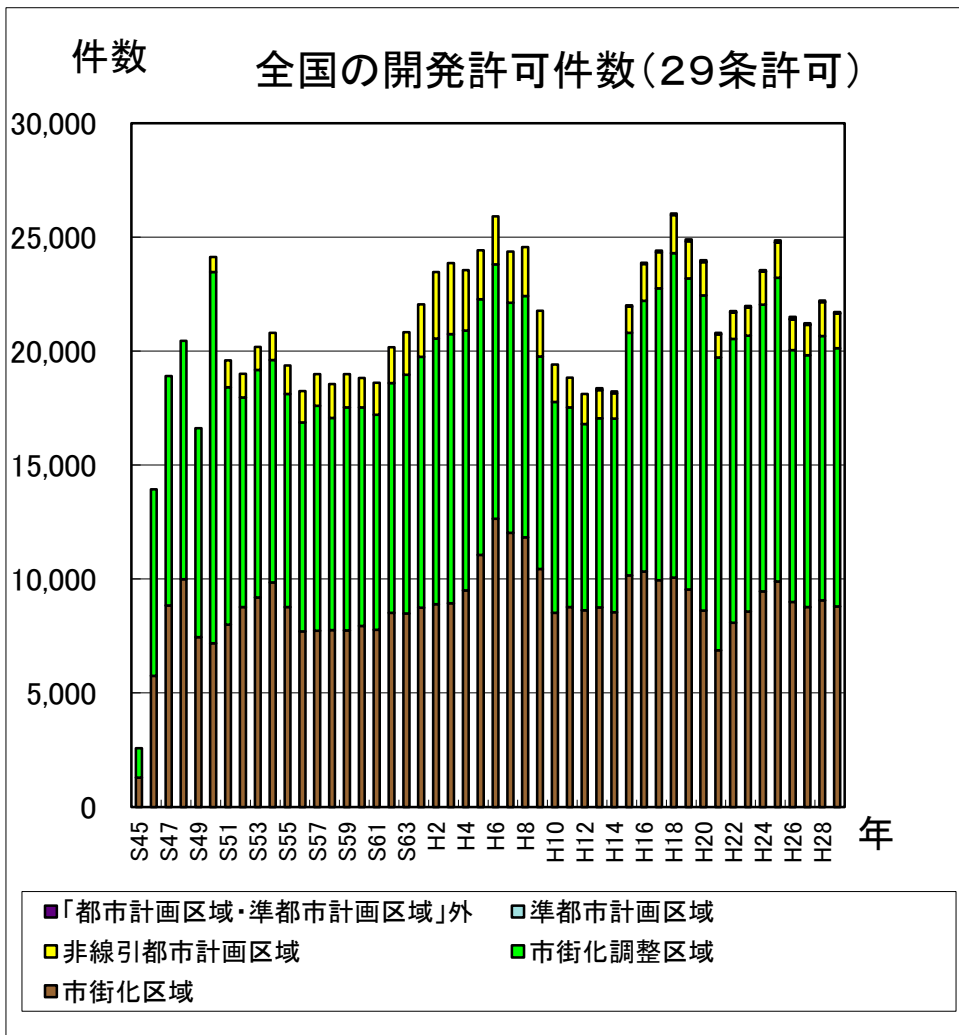
2. 上記のように類型化できない開発行為については、第三者機関に付議して個別に一件審査する(都市計画法第34条第14号)。

○前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

都市計画法に基づく開発許可件数

- 全国の開発許可件数は21,718件で面積は6,882ha(H29年度)
- 市街化区域の開発許可件数※は8,792件で全体の約40%、面積は2,910haで全体の約42%
- 市街化調整区域の開発許可件数は11,339件と全体の約52%、面積は1,851haで全体の約27%

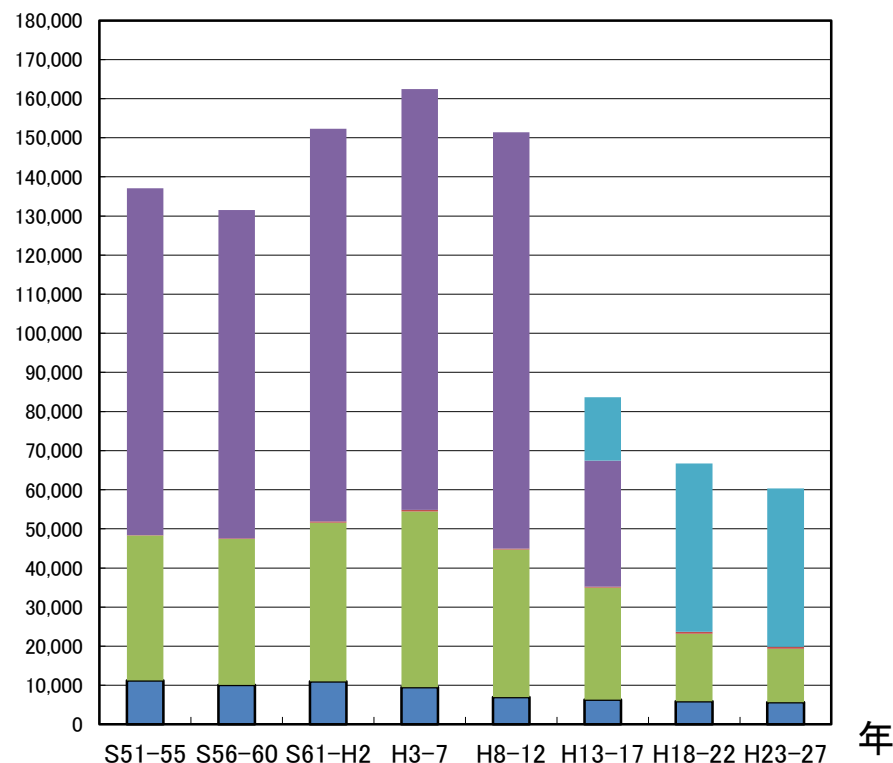
※市街化区域については1,000㎡以上
(三大都市圏は500㎡以上)が申請対象



市街化調整区域での開発行為の推移

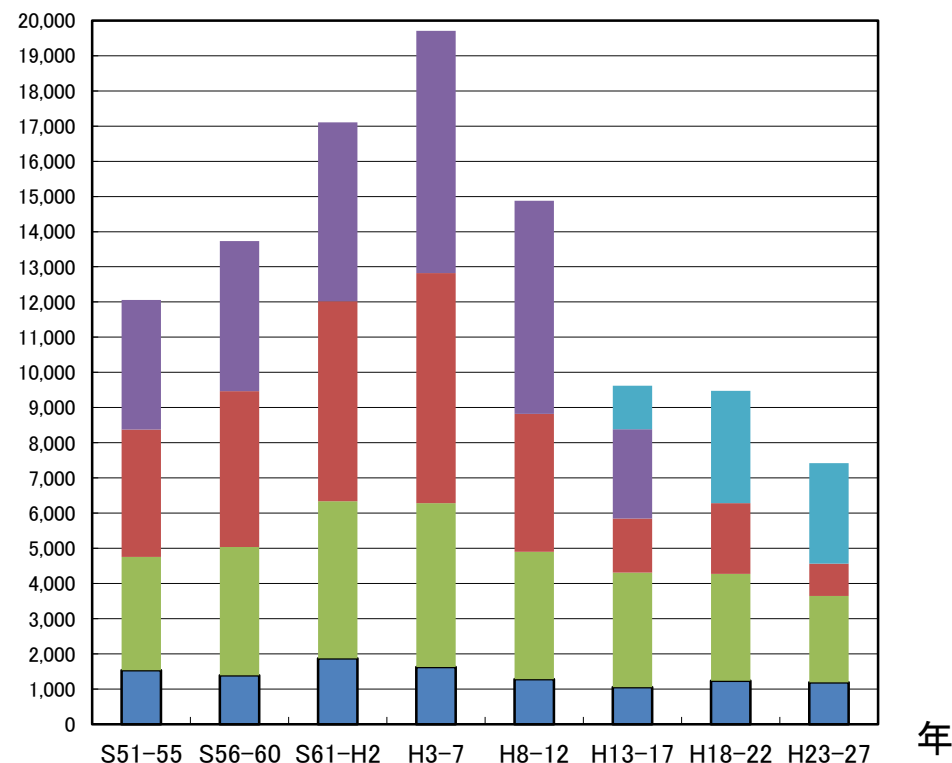
- 法第34条1号から9号及び13号に定める「本則許可」に該当する許可実績はそれほど多くなく、「既存宅地(詳細後述)」や「条例緩和」の実績の割合が高い。

件数 市街化調整区域内の開発許可等の実績推移(件数)



■本則許可(1~9号+13号) ■例外許可(旧10号ロ+14号)
 ■計画開発(旧10号イ+地区計画) ■既存宅地(旧43条1項6号)
 ■条例緩和(11号+12号)

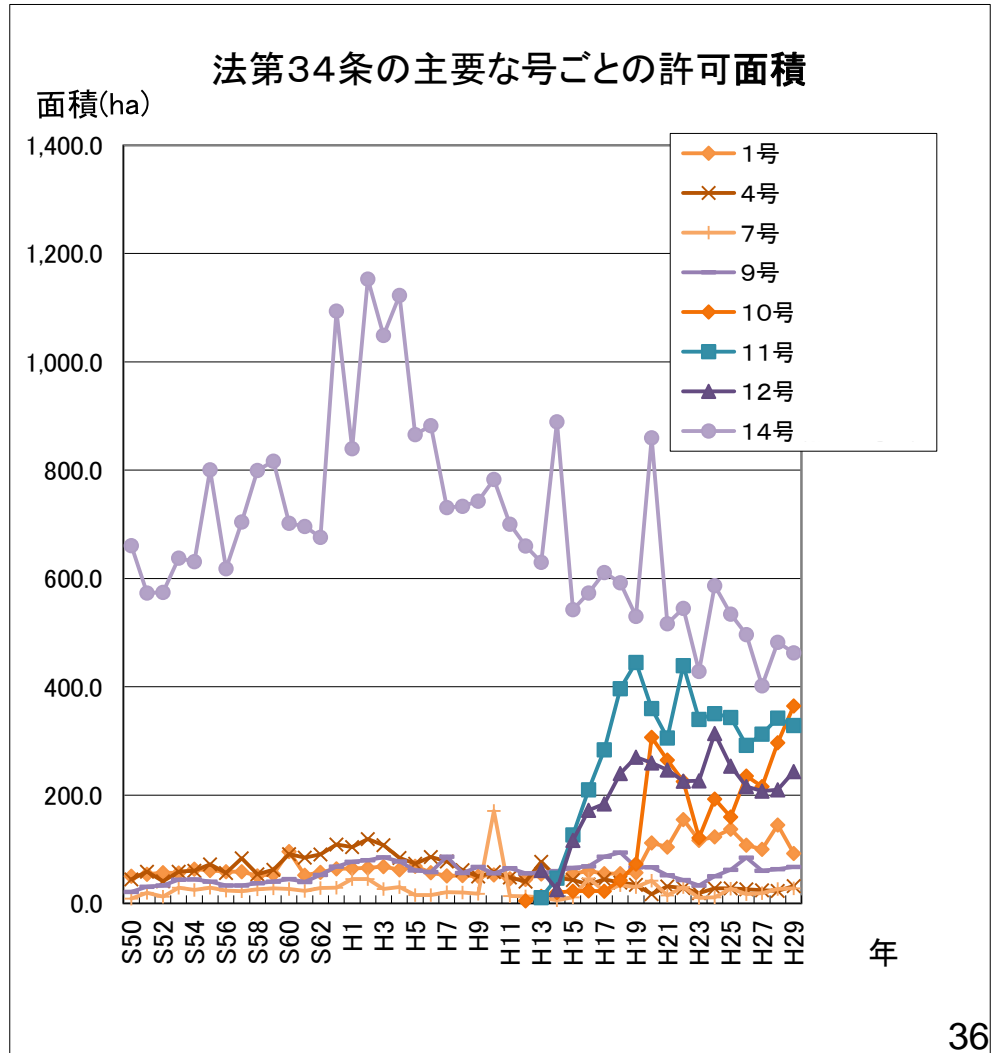
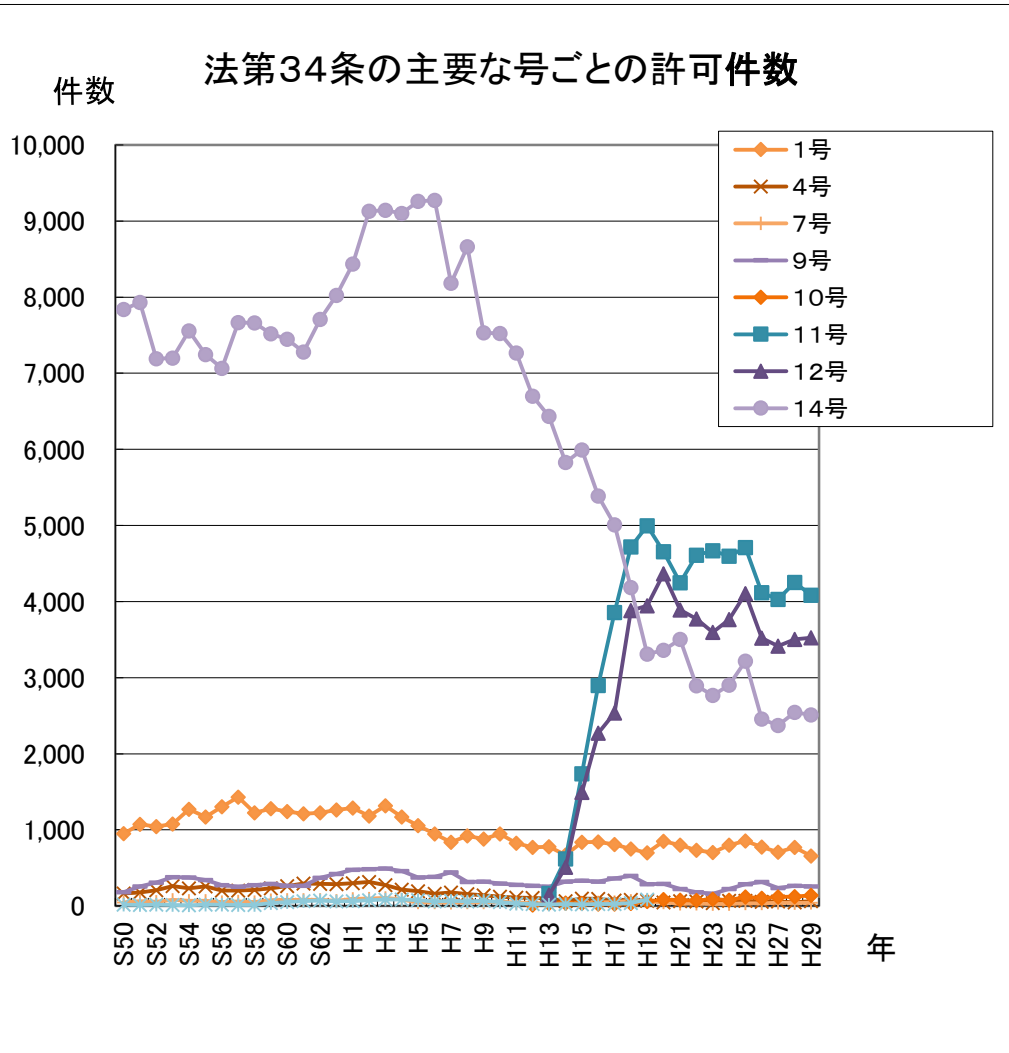
面積(ha) 市街化調整区域内の開発許可等の実績推移(面積)



■本則許可(1~9号+13号) ■例外許可(旧10号ロ+14号)
 ■計画開発(旧10号イ+地区計画) ■既存宅地(旧43条1項6号)
 ■条例緩和(11号+12号)

法第34号各号別開発許可件数・面積

- 法第34条各号別では11号に基づく許可件数(4,084件)が最も多く全体の許可件数の36%を占めている。
- 一方、面積は個別審査である14号(463ha)が最も多く全体の28%を占める。 ※いずれもH29年度



都市計画法第34条第11号に基づく条例(11号条例)による開発

- 都市計画法第34条第11号は、以下の全ての要件を満たす地域であって、条例で指定した地域において、指定した用途に係る開発行為を市街化調整区域で許容している(通称「11号条例」)。

- ・市街化区域に隣接、近接している地域
- ・市街化区域と一体的日常生活圏を構成している地域
- ・おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域



既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であるため、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考え。

- ※ 災害発生の恐れのあるエリア、優良な集団農地等は対象区域から除外することとなっている(都市計画法施行令第29条の8)。

【11号条例制定の経緯】

11号条例制定前は、既存宅地であることが確認された区域で一定の条件を全て満たすものは建築許可不要(通称「**既存宅地確認制度**」)であった。



不調和な建築物が建築されるなど無秩序な市街化の原因となっていたため、平成12年の法改正により、許可要件を条例で定め許可に係らしめることとなった。

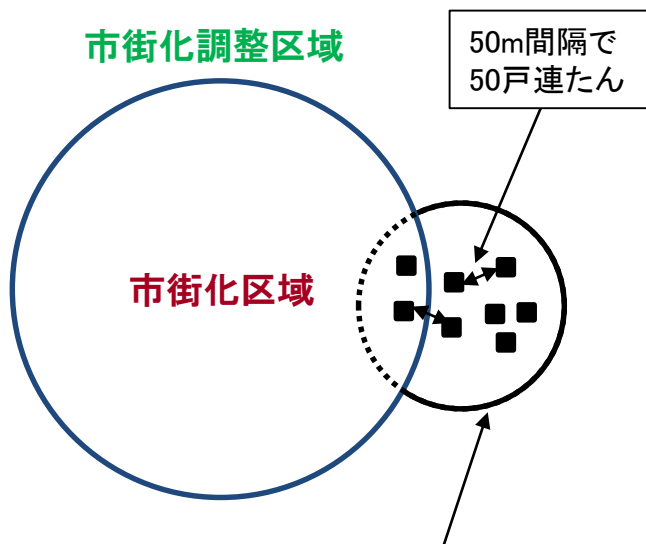
11号条例に基づく「にじみ出し的な開発」について

○ 11号条例の対象区域を市街化調整区域内で広範囲に設定していることで、にじみ出し的な開発が進み、スプロールが進行してしまう場合がある。

「にじみ出し的な開発」とは？

にじみ出し無し

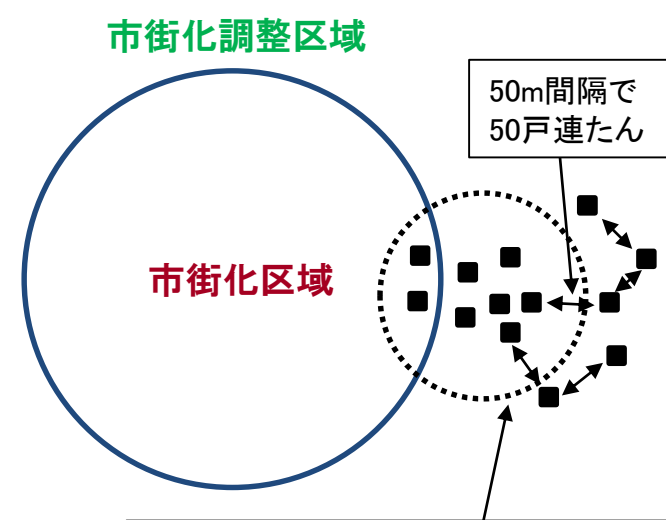
(例) 市街化調整区域内の一定区域を11号区域として指定
連たん数50戸、連たん距離50mを満たすものを許可



11号区域を図面で明確に指定
⇒ 区域外の開発は許可されない

にじみ出し有り

(例) 市街化調整区域全体または広域を11号区域として指定
連たん数50戸、連たん距離50mを満たすものを許可



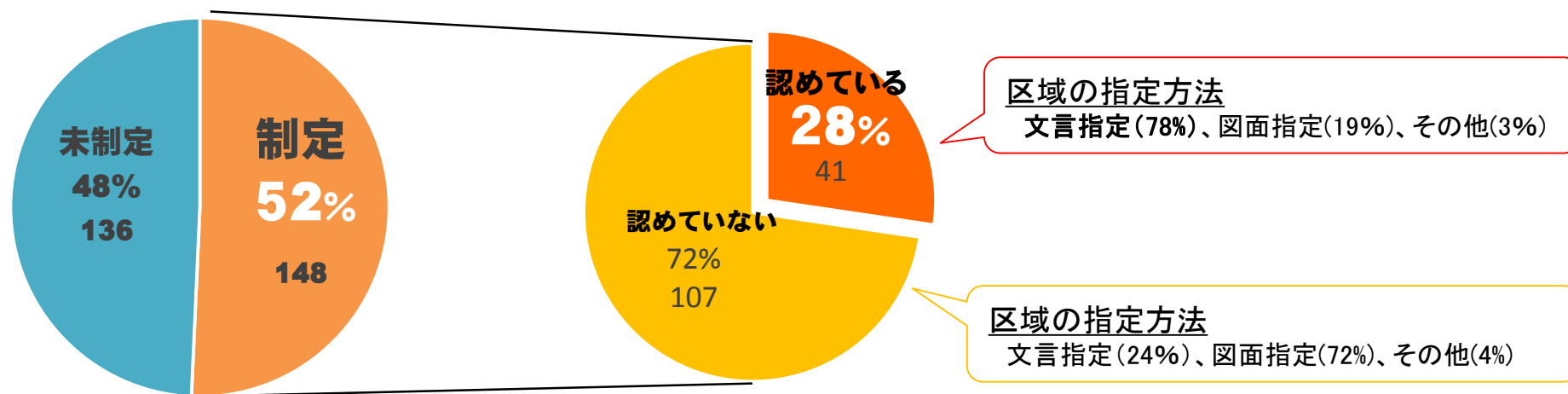
11号区域を調整区域全域に指定
新たな開発が徐々に進み、
スプロールが進行=**にじみ出し**

11号条例の制定状況① にじみ出し的な開発

- 市街化調整区域を有する自治体の約半数が11号条例を制定。
そのうち3割弱がにじみ出し的な開発を認めており、市街化調整区域におけるスプロールが懸念される。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

法第34条第11号に基づく条例の制定 にじみ出し的な開発について



11号条例の制定が可能な開発許可権者（都道府県、指定都市、中核市、特例市、全部処理市町村のうち、市街化調整区域を有する自治体に対し、アンケート調査を実施。そのうち、回答いただいた284市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

にじみ出し的な開発② 条例での規定例

○ 文言指定の場合

第●条 法第34条第11号の対象となる区域は、市街化調整区域のうち、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

- a 敷地間の距離が50メートルを超えない距離に位置している建築物(市街化区域に存するものを含む。)が50以上連たんしている土地の区域
- b 前号に規定する土地の区域の境界線から最短距離が50メートル以内の土地の区域

➡ **区域を図面指定していないため、にじみ出し的な開発でスプロールが懸念される**

○ 図面指定の場合

第△条 法第34条11号の条例で指定する土地の区域は市長が条例で指定する区域内における開発行為等であつて以下に掲げる要件のいずれにも該当するものであること

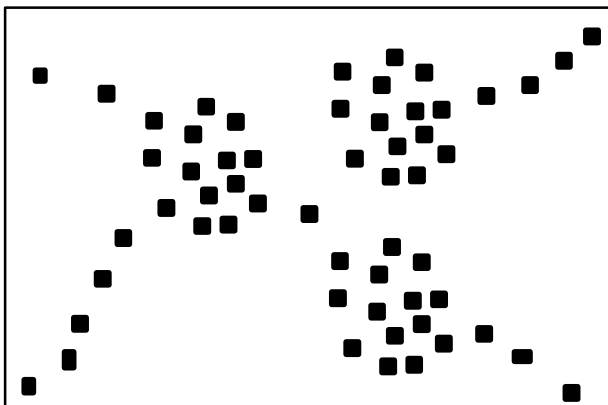
- a 敷地間の距離が50メートルを超えない距離に位置している建築物(市街化区域に存するものを含む。)が50以上連たんしている土地の区域
- b 市長が別図で指定する土地の区域

図面指定しているが、
区域の指定が広範囲

➡ **区域の指定が広範囲で、スプロールが懸念される**

<別図イメージ>

11号区域 →



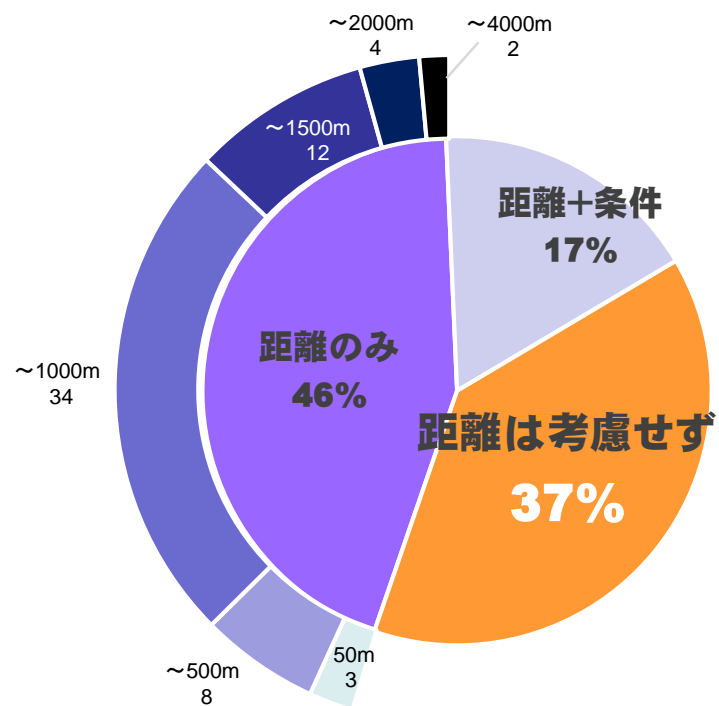
※おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域を指定することとされているが、自治体により地域の捉え方に差異があるため、広範囲に指定される場合がある。

11号条例の制定状況③ 市街化区域に隣近接

○ 「市街化区域に隣接・近接」の要件として、何らかの形で距離を考慮している自治体は過半数。
 一方、距離を考慮していない自治体の一部は市街化調整区域全域を11号条例の対象区域としている。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

市街化区域に隣接・近接の判断基準



「距離+条件」の例

- ・市街化区域からの距離が1,000m以内で、宅地化率が40%以上であること

「距離は考慮せず」の場合の指定方法

※全52自治体のうちコメントで回答が多かったものを記載

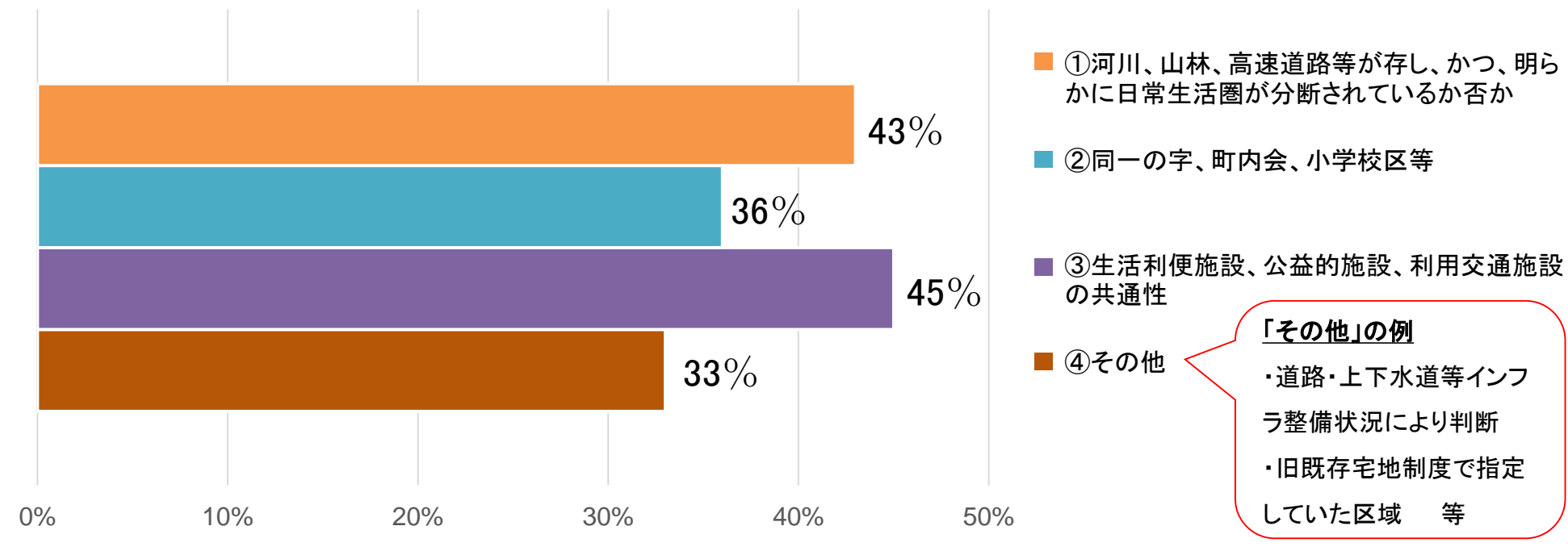
- ・市街化調整区域全域もしくは大部分が市街化区域と近接していると判断している(20)
- ・旧町役場前など既存の集落地域を指定している(7)
- ・道路、下水等の公共施設の整備がなされている地域(5)

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「市街化区域に隣接し、又は近接し」の判断について回答があった139市町村について集計したものである。（平成30年4月末時点の状況）

11号条例の制定状況④ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成

○「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している」の要件として、①～③を運用指針に示しているが、要件化している自治体において36%～45%となっており、突出して多く要件化されているものはない。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの



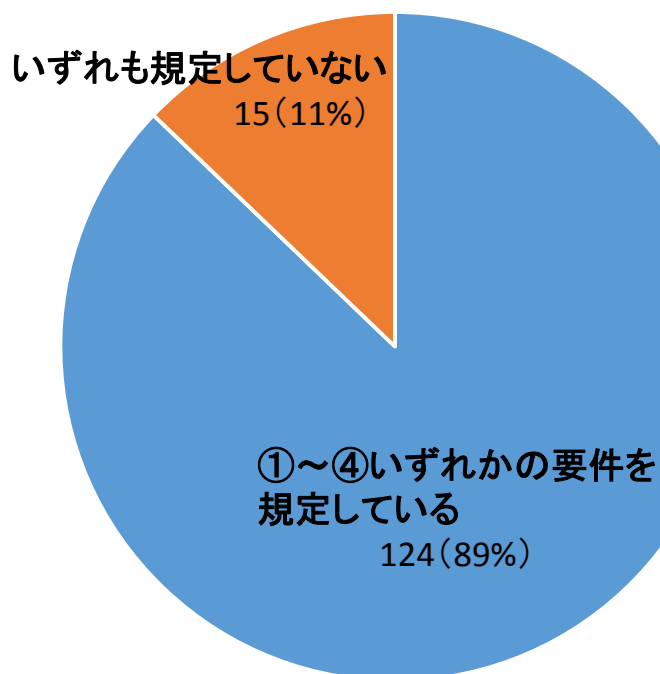
アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」の判断について要件化していると回答があった124市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

11号条例の制定状況⑤ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成

○ 条例を制定している自治体のうち89%の自治体が①～④いずれかを要件化している。
 要件化していない自治体の一部では条文の要件を特に考慮していない。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成の判断基準



【運用指針で定める要件】

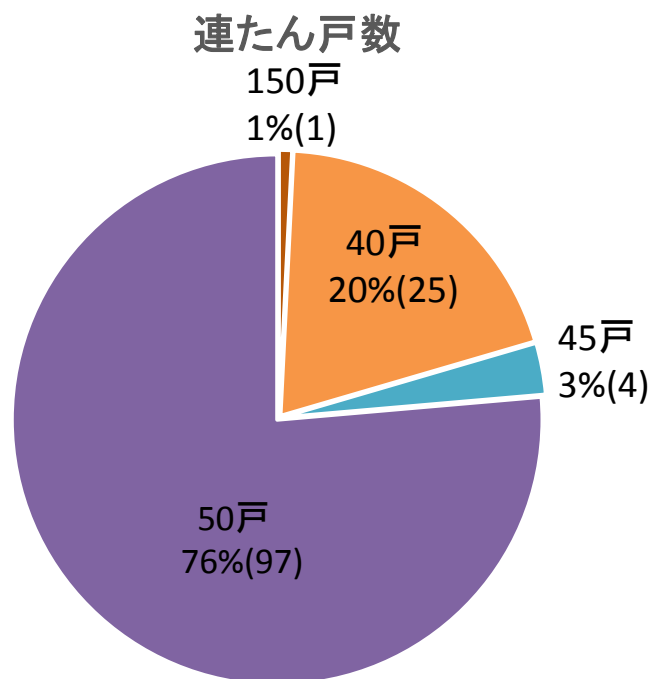
- ①河川、山林、高速道路等が存し、明らかに日常生活圏が分断されているか否か
- ②同一の字、町内会、小学校区等
- ③生活利便施設、公益的施設、利用交通施設の共通性
- ④その他

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」の判断について回答があった139市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

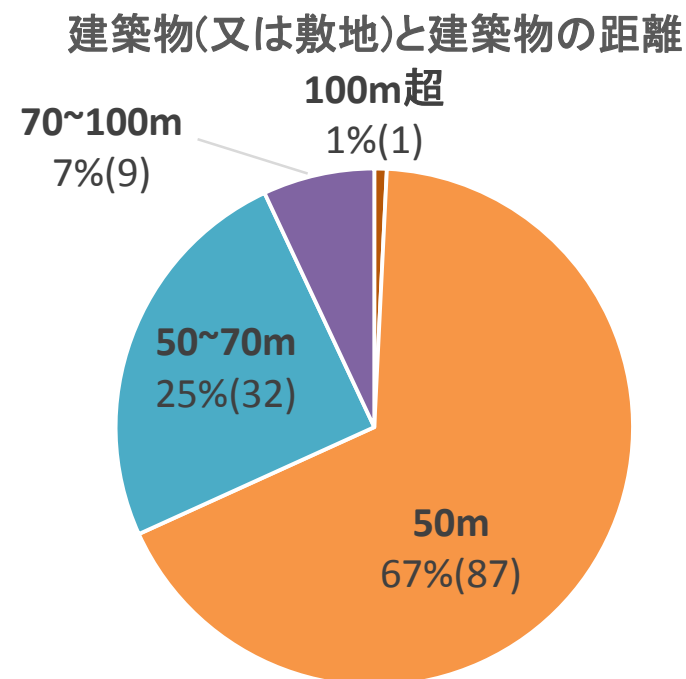
11号条例の制定状況⑥ 連たんの判断基準

○ 連たん戸数については、条文を踏まえ、50戸を要件としている自治体が多い。また、連たんを判断する距離は50mとしている自治体が多い。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの



※戸数を定めていない市町村(21)は除く



※距離要件を定めていない市町村(19)は除く

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定している148市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

11号条例の制定状況⑦ 災害発生のおそれのある区域等

- 災害発生のおそれのある区域等は原則として11号の指定区域に含まないこととなっているが、例外的に含んでいる自治体が一部ある。

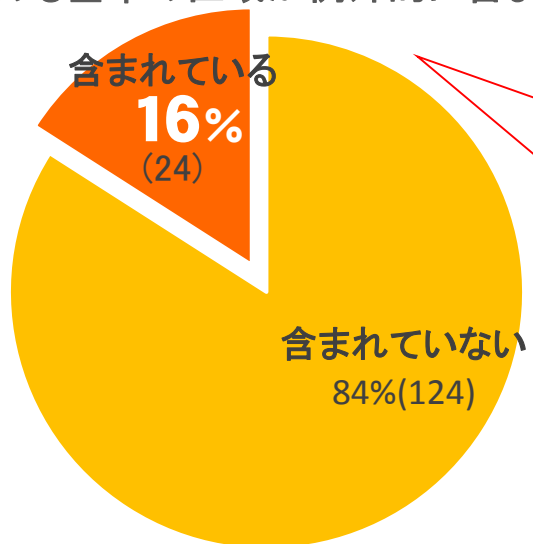
市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

※政令で定める基準

11号の指定区域は原則として以下の区域に含まないこととする。

- 溢水、湛水、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
- ハ 優良な集団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
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵かん 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

政令で定める基準の区域が例外的に含まれていますか



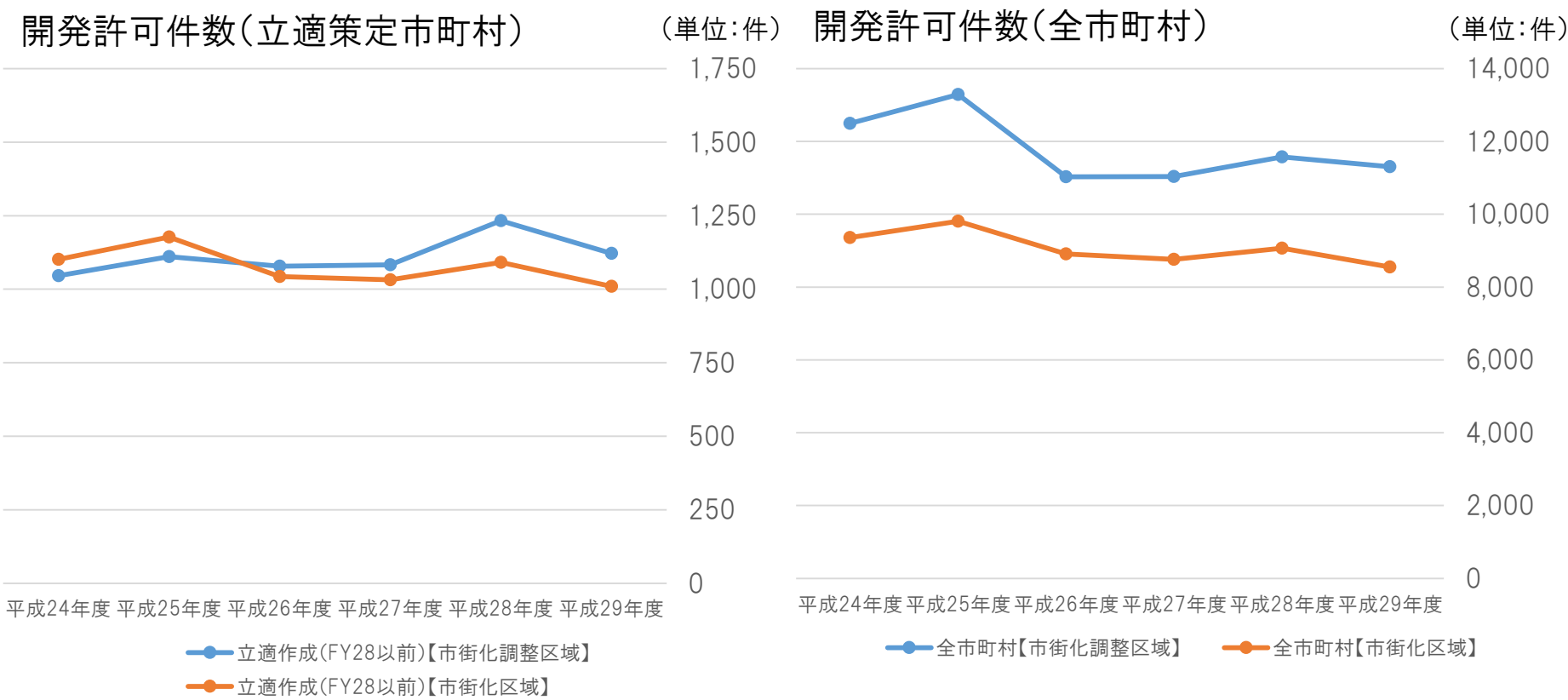
「含まれている」の理由

- ・11号区域の指定後に災害の発生のおそれのある区域が指定されたため(7)
- ・該当法令、担当部局と協議の上問題なしと判断されたため(2)
- ・農地法改正により、1種農地の判断基準が変更されたため(1)

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定している148市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

立地適正化計画と開発許可件数の関係

○ 開発許可件数について、立地適正化計画を策定した自治体と全自治体とを比較したところ、開発許可の傾向に大きな違いはない。



※立適作成自治体は、平成28年度までに立適を作成した(居住誘導区域設定)線引き自治体(48自治体)を対象
 ※平成29年度の開発許可面積及び開発許可件数については、2月22日時点の集計データであり、今後変更される可能性がある。

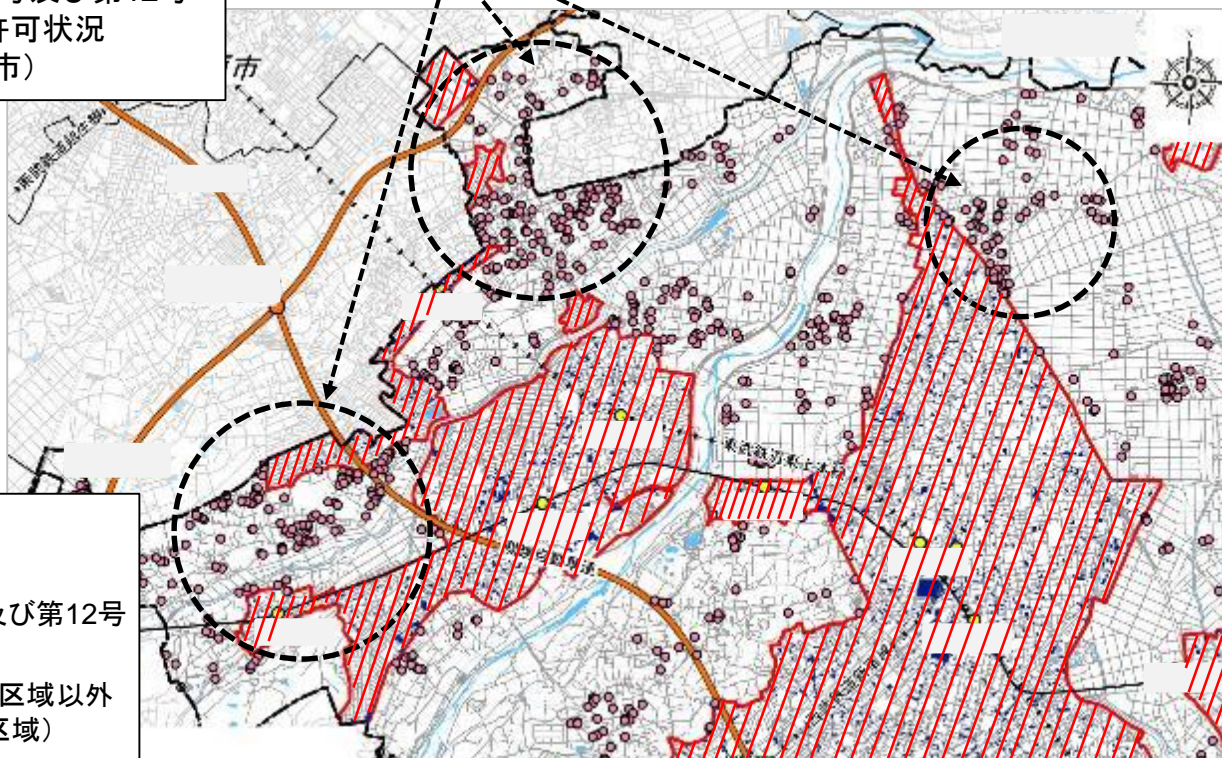
郊外部でなお進行する宅地化①

<K市の事例>

- K市ではH18年に条例が施行されたが、対象区域を地理的に限定せず、一定の要件を満たせば調整区域の地域で開発可能とした。この結果、調整区域での開発許可件数は2倍以上に増加し、スプロール化が進行したことから、H23年に条例は廃止された。
- なお、条例適用期間中、転入者の増加は見られたものの、市内及び近隣市町からの流入が全体の7割を占め、広域的な観点からの人口増加の効果は限定的であったといえる。

法第34条第11号及び第12号
の開発許可状況
(K市)

市街化調整区域内でのスプロールが進行



凡例

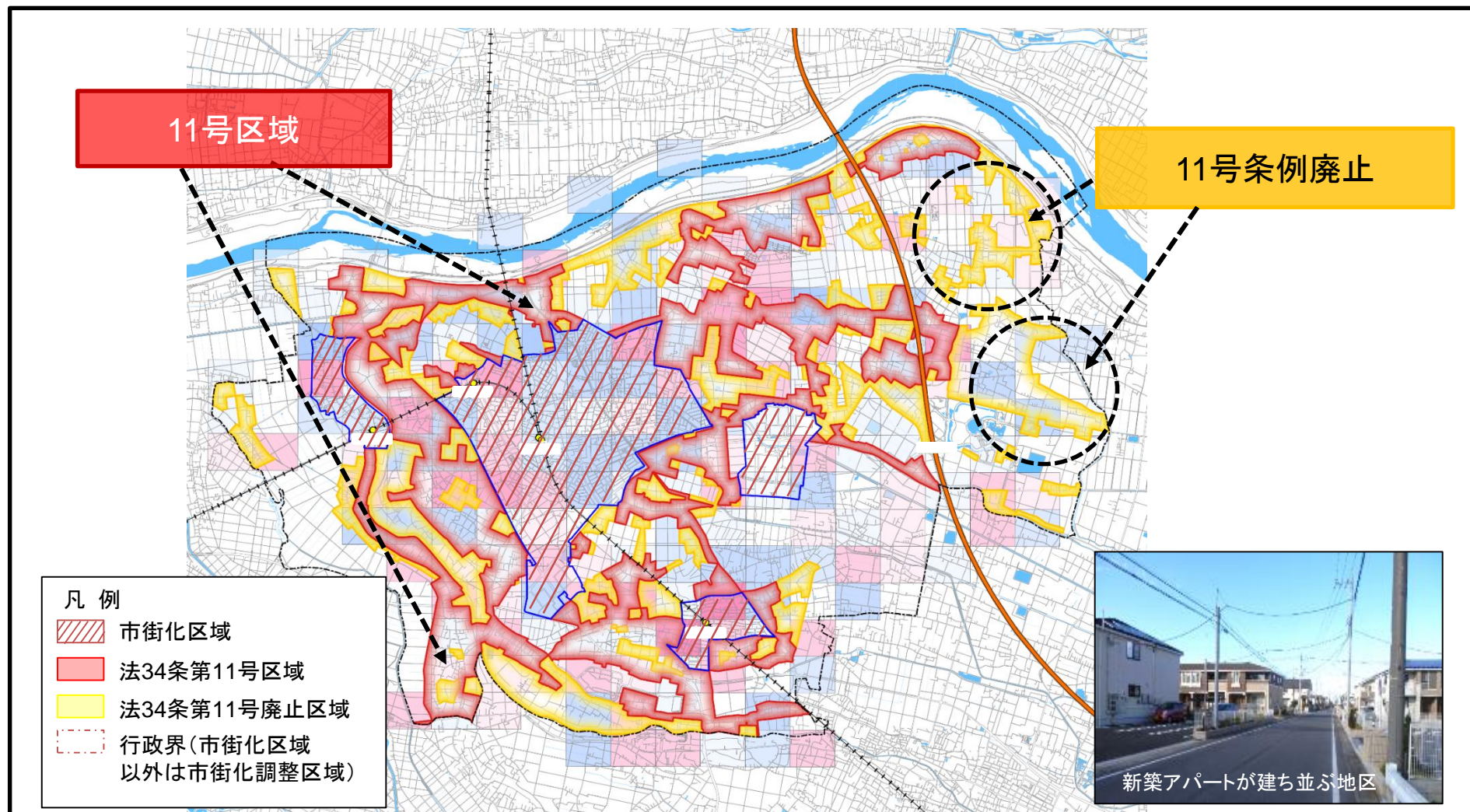
- 市街化区域
- 法34条第11号及び第12号の開発許可箇所
- 行政界(市街化区域以外は市街化調整区域)

※一定の条件を満たせば、市街化調整区域内全域で11号に基づく開発行為等が可能

郊外部でなお進行する宅地化②

<H市の事例>

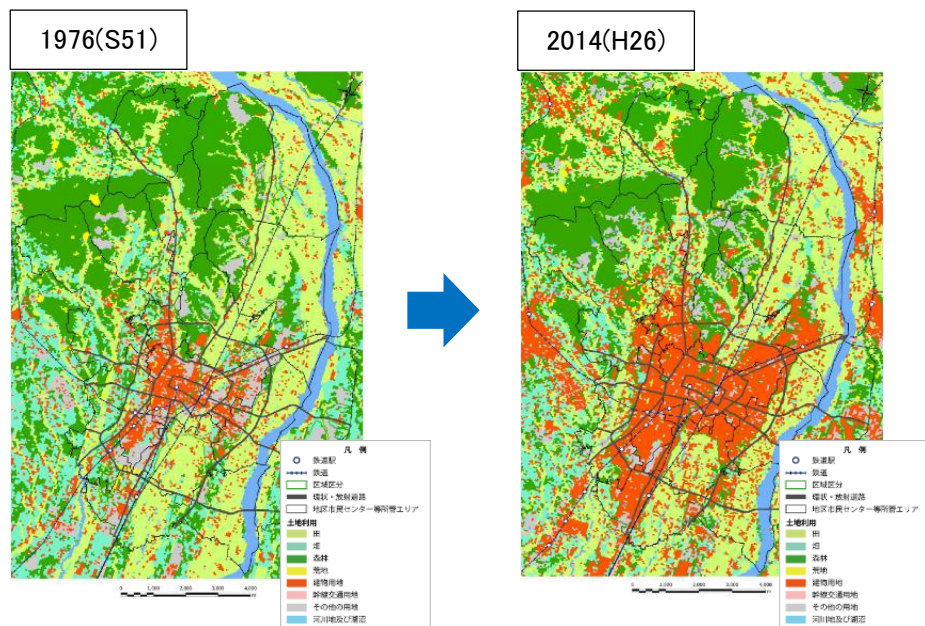
- H市では市街化調整区域のうち、11号条例の対象区域として2,465ha(約48%)を指定(H15)した(H22に1,201haに縮小)。
- 開発許可事案(専用住宅、分譲住宅、アパート等)のほとんどが11号条例区域内で行われる一方、市街化区域内では人口減少するエリアが多くなっている。



郊外部でなお進行する宅地化③

<U市の事例>

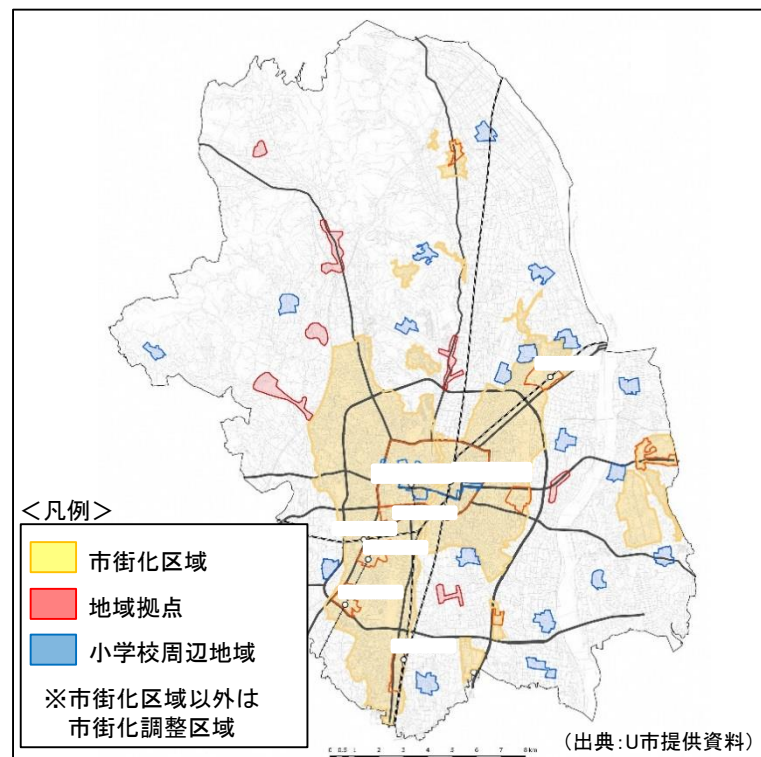
- U市では郊外部まで市街地が広がり、生活に身近な施設が拡散。このため、人口減少・超高齢社会を見据えたネットワーク型コンパクトシティの形成を目指し、H30年4月に「市街化調整区域整備及び保全の方針」を改定。
- 集落の無秩序な拡大を抑制するため11号条例をH32年3月末に廃止し、市街化調整区域では地域拠点や小学校周辺地域に限って地域住民や民間事業者の発意により地区計画の策定が可能となる制度の要件を緩和。計画的な居住地の形成を図ることとした。



	1976年	2014年
宅地面積	4,484ha	⇒ 11,453ha (約2.6倍)
農地面積	18,710ha	⇒ 14,929ha (約2割減)
森林面積	12,205ha	⇒ 9,865ha (約2割減)
人口	約37万人	⇒ 約52万人 (約1.4倍)

※郊外部まで市街地が広がり、生活に身近な施設が拡散

11号条例を廃止し、市街化調整区域では地域拠点等に限って地区計画制度を活用し計画的な居住地の形成を図る



- <凡例>
- 市街化区域
 - 地域拠点
 - 小学校周辺地域
- ※市街化区域以外は市街化調整区域

※一定の条件を満たせば、市街化調整区域内全域で11号に基づく開発行為等が可能

U市における市街化調整区域の地区計画について

<U市における新たな地区計画制度>

- 市街化調整区域内の地域拠点、小学校周辺に限定し地区計画が策定可能
- 従来の地区計画の最低面積要件を10,000㎡以上としていたところを5,000㎡まで緩和
- 地域が主体の地区計画の策定が円滑に進むよう、アドバイザー派遣等の支援を実施

地域拠点内

地区計画制度*1の拡充

・計画的に道路や宅地等を整備する手法である「地区計画制度」を使いやすくし、住宅や店舗等を地域拠点に誘導しやすい環境を形成

開発許可基準の見直し

・店舗等の床面積の緩和

地域拠点や既存集落等

地域のまちづくりを支援

・地域が主体となっていく地区計画制度の活用などに対して、専門家(アドバイザー)を派遣し支援

市街化調整区域全体

営農環境の保全

・農地等の自然環境保全の観点から、無秩序に集落等から外に拡がる住宅開発を抑制
 ・農業従事者の居住環境の維持や農業生産基盤の保全に向け、分家住宅等を維持していく



(出典:U市ホームページ掲載資料より国土交通省で作成)