区域区分見直しの基本方針＜説明資料＞

資料　1

取組の目的・概要

市街化区域から市街化調整区域への編入（逆線引き）

■災害に強くコンパクトなまちづくりを進めるため、市街化区域内の災害の恐れのある地域や人口密度の低下が見込まれる地域などを市街化調整区域へ見直す。

市街化調整区域から市街化区域への編入（市街化編入）

■市街化調整区域では、コンパクトなまちづくりを進める観点から、市街化区域への編入を慎重に検討する必要があり、見直し基準を設定する。

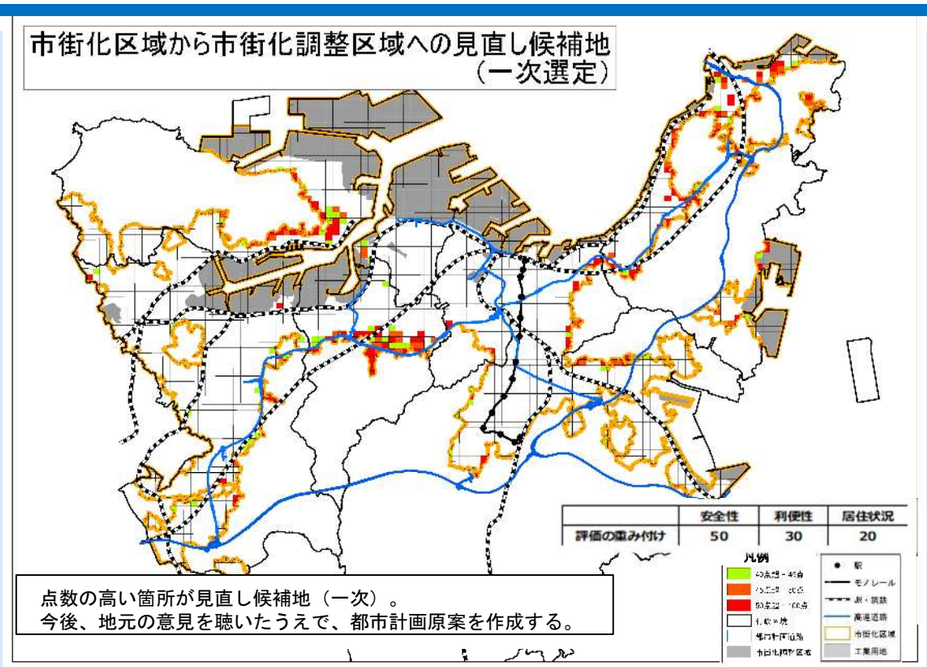
市街化調整区域編入の基本的考え方

■見直し地域では、概ね30年後を目途に、ゆるやかに無居住化及び更地化（緑地化）
■現在の居住者は、現状のまま居住を継続することは可能であり、住み替えを積極的に促進するものではない。
■見直し後も、当面は一定の行政サービスを維持し、地域コミュニティの維持等も配慮

客観的評価指標（見直し優先度）

区分		指標
(1) 安全性	災害危険性	**〈土砂災害特別警戒区域〉〈土砂災害警戒区域〉** 住民の生命や身体に危害が生じるおそれがある地域は評価が低い
		〈宅地造成工事規制区域〉 宅地造成に伴い災害が生ずる可能性が大きい地域は評価が低い
		〈標高〉 標高が高い地域は、評価が低い
(2) 利便性	交通利便性	**〈バス停までの距離〉** バス路線300m圏外は評価が低い
		〈4m未満道路率〉 車が寄り付きにくい地域は評価が低い
	生活利便性	**〈商業施設までの距離〉** 身近な生活利便施設が立地していない地域は評価が低い
(3) 居住状況	居住状況	**〈人口密度2015年〉** 人口密度の低い地域は評価が低い
		〈高齢化率〉 高齢化の進展している地域は評価が低い
		〈空き家率〉 空き家が多い地域は評価が低い
	住宅状況	**〈1981年以降の住宅率（新耐震建築率）〉〈新築動向（直近10年）〉** 新しい建物の少ない地域は需要が少ないと判断し評価が低い

市街化区域から市街化調整区域への見直し候補地（一次選定）



点数の高い箇所が見直し候補地（一次）。
今後、地元の意見を聴いたうえで、都市計画原案を作成する。

見直し候補地の選定要領

〈一次選定〉

市街化区域を250m四方（メッシュ）で区分し、客観的評価指標（12指標）を用いて評価

〈二次選定〉

一次選定で抽出された地域を、現地調査し以下の３つの視点で改めて評価を行い、見直し候補地を選定

＜安全性の低い地域＞　＜車での寄り付きが難しい地域＞　＜空き家が多い地域＞

市街化調整区域で可能な建築及び開発行為の例

■既存建築物の建て替え
■区域区分変更の日から5年以内の建築予定建築物
■分家住宅、従前宅地、既存宅地　　など

市街化調整区域編入後の課題

＜課題1＞　開発制限に関する課題

①市街化調整区域では、原則、建築及び開発行為が制限されるが、一定の条件を満たせば建替え等も可能であり、すべての建築及び開発行為の制限は難しい。
⇒既存の市街化調整区域の集落コミュニティ確保の必要性等もあり、慎重に検討

＜課題2＞現居住者の住み替えに関する課題

①現在の居住者は、現状のまま居住を継続することは可能だが、住み替え希望者は、経済的負担等が発生。
⇒がけ地近接等危険住宅移転事業等、既存施策を活用し可能な限り支援。また、国等の動向を注視し、必要に応じて新たな支援策を研究。

＜課題3＞無居住化する過程での課題

①希薄化するコミュニティの維持
⇒本課題は、斜面地に限らず顕在化。既に地域や関係部局が連携して支援を実施中。継続して取り組む。

②資産価値の低下への対応
⇒課税の公平性の観点から特例は設けない。地域住民に対して、ご理解とご協力をいただけるよう丁寧な説明に努める。

③空き家の増加の抑制
⇒市全域で、空き家の監視、指導など空き家抑制の取組みを実施中。継続して取り組む。

④跡地処理
⇒市の事業で活用できる場合は、寄付採納を検討。土地の放棄制度に関する国の動向を注視。

市街化区域への編入の基本的考え方

■公共交通の利便性が高い地域など、一定の条件※1を満たす地域において、具体的な開発計画があれば、見直しを検討

※１：市街化編入を検討できる地域の判断基準
災害危険性、交通利便性、生活利便性
周辺市街地の居住状況・住宅開発状況

■都市計画・上位計画との整合、農林水産業との調和などを経て、都市計画手続き