

秋田都市計画区域 区域区分見直しに関する基本方針

令和5年9月
秋田県建設部都市計画課

◆目次

1	基本方針の目的	・・・1
2	見直しに関する基本的な考え方	・・・1
3	市街化区域に関する基準	・・・3
4	市街化区域への編入基準	・・・5
5	市街化区域に編入する際の配慮事項	・・・8
6	市街化調整区域への編入基準	・・・9
7	市街化調整区域への編入検討区域	・・・9
8	保留人口フレームに関する考え方	・・・9
9	留意事項	・・・10

1 基本方針の目的

区域区分制度は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ること」を目的に創設されたものである。

秋田都市計画区域の区域区分については、昭和46年に都市計画決定されて以来、数次の見直しを経て今日に至っており、無秩序な市街化の防止、都市の健全な発展と秩序ある整備に大きく寄与してきた。

しかし、本格的な人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、頻発・激甚化する自然災害や厳しい財政状況等社会情勢が大きく変化してきており、これらに起因する、中心市街地の空洞化や地域コミュニティの弱体化、公共交通の衰退、防災・減災にむけた都市基盤再整備に伴うコスト増大等が懸念される状況となっている。

今回の区域区分の見直しは、こうした社会的課題に対応するとともに、平成26年度の見直しから一定の期間が経過し、人口や産業等の将来見通しについて再度見直す必要が生じたことから実施するものである。

実施に当たって、区域区分の見直しに関する県の基本的な考え方を明らかにするとともに、秋田都市計画区域を構成する秋田市、潟上市の地域特性に応じた都市計画を実現するため、両市の意見聴取及び案の申出等に対する調整を行うことを目的として、本基本方針を定める。

2 見直しに関する基本的な考え方

(1) 区域区分制度の適切な適用

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本である。

特に秋田都市計画区域においては、厳しい財政状況の中、今後とも更なる人口減少及び少子高齢化が見込まれていることもあり、都市的土地利用の拡散を抑制し、既存の都市基盤を有効活用しつつ、多様な都市機能が集積する集約型都市構造を構築することが求められている。

そのため、今回の区域区分の見直しに当たっては、都市計画基礎調査^{*1}の結果を踏まえた上で、都市計画運用指針に示されている人口フレーム方式及び将来人

*1 都市計画基礎調査：秋田市・潟上市共に平成28、29年度に実施。

口密度^{*2}の考え方を基本とし、地域の実情にも十分配慮し適切に行うものとする。

市街化区域の土地については、低未利用土地の有効利用を促進し、計画的な市街化を促進するとともに、「都市と緑・農の共生」の観点から良好な環境を形成する農地等の保全を行う。また、当分の間営農が継続されることが確実であること等により、計画的な市街地整備の見込みのない区域及び既成市街地における災害の発生のおそれのある危険な土地の区域については、市街化調整区域への編入に努める。

市街化調整区域内の農地や森林については、食料の安定供給や都市の緑地空間の創出、地球温暖化の防止、良好な景観の確保等多面的機能の発揮を図るため、適正な保全、整備に努める。

(2) 都市計画区域マスタープラン等との整合

区域区分の見直し原案を作成するに当たっては、今後策定予定の「秋田都市計画区域マスタープラン」との整合を図る。

また、秋田市及び潟上市がそれぞれ市町村マスタープランとして策定した「第7次秋田市総合都市計画」（令和3年6月策定）及び「第2次潟上市都市計画マスタープラン」（令和2年3月策定）における土地利用の方針にも配慮する。

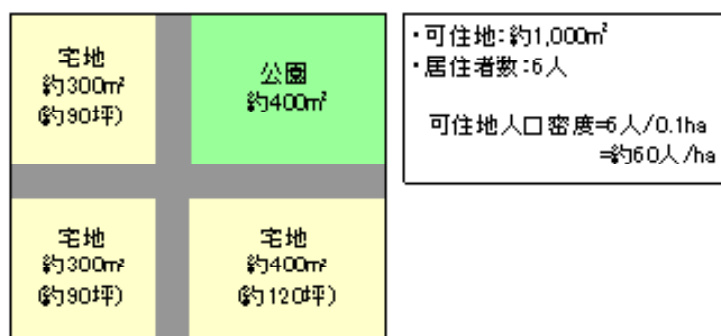
*2 人口密度：可住人口密度とする。

3 市街化区域に関する基準

(1) 市街化区域の規模の設定

- ① 市街化区域の規模の設定は、都市計画基礎調査の結果や上位計画等^{*3}を踏まえ、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出した上で、その範囲内において行う。
- ② 住宅用地の規模の算定は、良好な居住環境を形成するため、秋田都市計画区域の現況特性を踏まえつつ、適正な将来人口密度を設定して行う。

ただし、既成市街地の基準である40人/haを下回らないものとし、市街化区域全体では60人/haを下回らないものとする。



【人口密度60人/haの例】

- ③ 商業用地、工業用地（関連する流通業務用地を含む。）その他の業務用地の規模の算定は、秋田都市計画区域の工業立地動向や将来の商業、工業その他の業務活動の規模を勘案し、業務活動が円滑に行われるよう配慮するものとする。

(2) 市街化区域内の低未利用土地の取り扱い

- ① 市街化区域内の低未利用土地については、必要な規制誘導方策による有効利用を図り、引き続き計画的な市街化を促進する。
- ② 市街化区域内の低未利用土地のうち、都市基盤等の整備が立ち遅れ、優良な宅地の供給に支障をきたしている土地においては、整備、開発の方針を明らかにし、都市基盤等の効率的な整備を積極的に推進する。

*3 上位計画等：第3期ふるさと秋田元気創造プラン、秋田都市計画区域マスタープランを指す。また、各市の長期的な基本構想及び市町村マスタープラン等を参考とすることも可能とする。

ただし、身近な自然環境の保全や都市の魅力向上の観点から市街地内に必要な自然として認められ、市街地と一体的に住環境を形成している土地についてはこの限りではない。

なお、当該区域の位置、規模、周辺の都市施設整備及び市街地形成の状況等を勘案し、長期的視点に立った整備、開発を要する場合は、具体的な開発構想策定の誘導及び地区計画の段階的適用^{*4}の措置を講ずる。

(3) 原則として市街化区域に含めない区域

- ① 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある危険な土地の区域。
- ② 優良な集団農地（おおむね10ha以上の規模の一団の農用地）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。
- ③ 優れた自然の風景を維持するため保全すべき土地の区域（自然公園法第20条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域並びに自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区）。
- ④ 都市の環境を保持するため保全すべき土地の区域（文化財保護法第2条第1項第4号に規定する文化財が良好な状態で存する土地の区域）で、当該土地の区域が大規模であり、かつ、自然の状況にある土地。
- ⑤ 水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域（森林法に規定する地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区（市街化区域に取り囲まれることとなる小規模なものを除く。))。

*4 地区計画の段階的適用：農地所有者の意向等を総合的に勘案して、地区整備計画を定めることができない特別な事情が存する場合に、当面は、地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、特別な事情が解消したときに地区整備計画を定めることをいう。

4 市街化区域への編入基準

次の(1)、(2)に該当する土地の区域については、市街化区域への編入を可能とする。ただし、区域区分の境界となっている道路、河川等の位置の変更に伴う小規模なもので、良好な市街地形成に支障のないものは、次の基準にかかわらず市街化区域への編入を可能とする。

(1) 既に市街地を形成している区域

次のいずれかに該当する土地の区域。なお、(ア)、(イ)については国勢調査区又はおおむね20～30haの土地の区域を標準の単位とする。

- (ア) 50ha以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した人口密度が40人/ha以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000人以上であるもの。
- (イ) (ア)の土地の区域に接続する土地で、50ha以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した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1/3以上であるもの。
- (ウ) 市街化区域に接する土地の区域で、土地利用の動向や都市基盤施設の整備状況を勘案し、市街化していると判断される街区単位又は土地単位等の小規模なもの。
- (エ) (ア)又は(イ)に接続して現に市街化しつつある土地の区域（土地区画整理事業、民間宅地開発事業等により、幹線道路や区画道路等の整備が既に完了しており、当該区域及びその周辺地域から発生する交通を円滑に処理することが可能であるもの。）。

(2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

次の①～④のいずれかに該当する土地の区域とする。

① 既成市街地の周辺部

既成市街地に連続し、現に相当程度宅地化しており、おおむね10年で既成市街地になることが見込まれる区域。

② 新市街地

市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件に配慮した上で、都市施設を効果的に配置、整備できる土地の区域で、次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する区域。なお、区域の設定に当たっては、必要な区域を限定して定める。

- (ア) 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、当該事業の着手が確実である区域。

- (イ) 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等の公的機関による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域。
- (ウ) 民間開発事業者による計画的開発事業が、用地取得が確実であること等により、その実施が確実であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる区域。
- (エ) 幹線道路の沿道で基盤整備が行われており、計画的な市街化が確実と見込まれる区域。
- (オ) その他の都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、地区計画を定める等により地区施設等の適正な整備が行われ、計画的な市街化が確実と見込まれる区域。

③ 公有水面埋立事業による区域

公有水面埋立法に基づく埋立免許によって、事業実施中の土地の区域及び事業が完了した土地の区域。

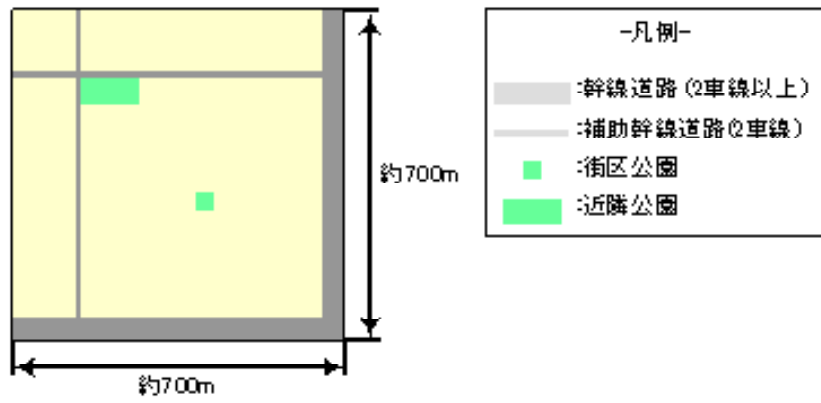
④ 飛び地の区域（既成市街地と連続しない新市街地）

おおむね50ha以上で、一つの独立した市街地を形成するのに十分な規模であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域。（計画的開発事業等の見通しのある住宅適地、工業適地^{*5}等と一体の周辺既存集落等を含む。）

ただし、次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する土地の区域については、一つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途とすることができる。

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 役場、旧役場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。
- (エ) 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。
- (オ) 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工業適地。

*5 工業適地：工場立地法に基づく工場適地及びその候補地の土地の区域を指す。



【50haの市街地のイメージ図】

5 市街化区域に編入する際の配慮事項

新たに市街化区域に編入する土地の区域については、次の(1)～(4)に配慮する。

(1) 都市基盤等に係る事項

① 道路

市街化区域へ編入する区域及びその周辺区域から発生する交通を円滑に処理するために必要とされる幹線道路等については、原則として市街化区域編入後速やかに都市計画決定を行うこと。

② 公園、緑地等

住民が安らぎ憩う場所等として公園、緑地等を適切に配置するものとし、特に近隣公園等の規模の大きいものについては、原則として市街化区域編入後速やかに都市計画決定を行うこと。

③ 下水道

都市の健全な発展及び公衆衛生の向上や生活環境の改善に向け、原則として市街化区域編入後速やかに都市計画決定を行うこと。

(2) 地区計画、生産緑地地区、田園住居地域等に係る事項

計画的かつ良好な市街地の形成、居住環境の維持、増進を図るため、可能な限り、市街化区域編入後速やかに地区計画等を位置づけること。

また、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区の指定や、当該農地等を含む区域について田園住居地域等の指定を検討すること。

(3) 公共交通機関等の活用に係る事項

地域特性に整合した地域公共交通体系を構築しつつ、既存の都市基盤等や公共交通機関の有効活用を図るため、鉄道駅やバス停が徒歩圏内にある場所を優先させること。

(4) 防災・減災に係る事項

新市街地を市街化区域に編入する場合、当該地区の防災・減災対策の必要性について検討すること。

6 市街化調整区域への編入基準

市街化調整区域へ編入する土地の区域は、次の①、②の全てを満たすものとする。

- ① 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること等により、計画的な市街地整備の見込みがない区域。
- ② 当該区域周辺の市街化区域における一体的かつ計画的な都市基盤等の整備を図る上で支障のない区域。

7 市街化調整区域への編入検討区域

次の①、②の区域については、「6 市街化調整区域への編入基準」及び立地適正化計画等の内容を踏まえつつ、市街化調整区域への編入を検討することとする。

- ① 人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる区域
- ② 現に市街化されておらず、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある危険な土地を含む区域

8 保留人口フレームに関する考え方

- ① 都市計画区域の人口フレームに相当する面積の全てを市街化区域として設定することは必要とせず、市街化区域に收容すべき人口フレームの一部は保留することができるものとする。
- ② ①に基づき人口フレームの一部を保留した場合、保留された人口フレームの範囲内で条件が整い次第随時^{*6}、市街化区域への編入を推進する。

*6 条件が整い次第随時：一例として「4 市街化区域への編入基準 (2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」に準ずるような場合をいう。

9 留意事項

(1) 関係機関との事前調整

区域区分の見直しに当たっては、次の関係機関と事前に調整を図る。

- ① 農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林担当部局。
- ② 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。
- ③ 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。

(2) 区域区分の境界の明確化

- ① 区域区分の境界は、原則として、道路、鉄軌道、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合は、町界、字界等により定める。
- ② 既定の区域区分の境界が、道路、河川等の新設又は改良、地形、地物の変動等により不明確となった場合は、①の設定方法により境界を変更する。