

## 2 施策の運用

本章では、都市計画の運用において県が定めている各種基準や方針、ガイドライン等について記載しています。

Do

### 2章 施策の運用

2-1 区域区分の変更に係る方針

2-2 用途地域等の運用ガイドライン

2-3 福岡県大規模集客施設の立地基準

2-4 公共交通軸沿線における用途見直し方針

2-5 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

2-6 都市計画道路の沿道における土地利用の考え方

2-7 都市計画道路の変更に係る方針

2-8 工業用地土地利用調整の仕組み

2-9 都市計画提案制度マニュアル

2-10 県と市町村の標準的な協議の実施方法

(別冊) 開発許可基準



## 2-1 区域区分の変更に係る方針

---

### (1) 第7回 区域区分の見直しにおける基本的事項

第7回の区域区分の見直しにおける基本的な考え方、運用、基準等を以下に示します。

#### 第1 区域区分の見直しにおける基本的な考え方

- 1 区域区分の見直しは、都市計画法第6条に基づき原則、平成24年度に実施した福岡県都市計画基礎調査を踏まえるものとしします。(※平成22年国勢調査)
- 2 市街化区域の規模は、都市圏毎に想定した人口及び産業を適切に収容できる範囲としします。
- 3 市街化区域の土地のうち、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域への編入を検討するものとしします。
- 4 市街化調整区域内の市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、農林水産業との健全な調和を図りつつ、計画的な市街化の見込みのある土地の区域については市街化区域への編入を検討するものとしします。
- 5 市街化区域への編入は、土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実にあること等により、当該事業の着手が確実な区域について行うものとしします。
- 6 市街化区域内の未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるものとしします。
- 7 「都市農業振興基本法（平成27年4月22日法律第14号）」の趣旨に鑑み、「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であり、消費地に近い食料生産地、避難地、レクリエーションの場等としての多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地等は保全を図るべきことも検討するものとしします。

- #### 第2 市街化区域のうち、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地についての市街化調整区域への編入、生産緑地地区の指定等の措置方針

- 
- 1 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい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ものとします。また、今後、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地域等については、市街化区域を市街化調整区域に編入します。
  - 2 市街化区域は、その区域内の全ての農地山林が宅地化されることを前提とするものではなく、市街化区域内の農地山林で、将来にわたり保全することが適当な土地については、生産緑地地区に指定を行います。なお、農地山林を相当規模含む土地の区域については、市街化調整区域に編入するよう努めるものとします。

### 第3 市街化区域の規模の設定についての基準及び運用方針

- 1 区域区分の見直しに当たっては、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とし、市街化区域の設定または変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点において、必要な調整を行った上で、随時行うことができるものとします。
- 2 市街化区域の規模は、当該市街化区域内に目標年次において、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し、設定することができるものとします。
  - 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
  - イ 計画的な開発予定地等のうち、宅地化に相当の期間を要し、目標年次には都市的土地利用に転換されないと想定される土地の区域
- 3 市街化区域の規模については、従来どおり区域区分の決定又は見直しの時点において市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容しうる規模を想定するものとします。

#### （将来人口密度の想定）

必要な市街化区域の規模の算定に当たっては、少子高齢化、単身世帯の増加等を背景として、当該住宅用地の世帯当たり人員の減少、良好な住宅市街地の新たな形成等を背景として、当該住宅用地の平均住宅敷地規模の拡大、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行います。

この場合、住宅用地全域の将来人口密度は、1 ha 当たり 40 人を下回らないこととします。

---

---

#### 第4 区域区分の見直しに関する基準

- 1 市街化を図るべき区域は、既成市街地の周辺部と新市街地との各々について、以下のように取り扱うこととします。
  - 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすこととします。
    - a 既成市街地に連続していること。
    - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
    - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。
    - a 又は b の判断に当たっては、以下の条件とする。
      - ・相当数の街区を形成している区域で、鉄道駅・軌道の停車場、市役所・町役場などの施設の周囲で、日常生活圏の1単位である近隣住区の範囲である、おおむね500m（当該施設からおおむね500mの範囲の面積に占める当該区域内にある宅地の面積の割合が、おおむね既成市街地並みである40%を超える場合にあっては、その割合が40%となるまで範囲を広げることは可能（ただし徒歩圏域である1kmを超えないこと））以内の区域。
  - 2) 新市街地は、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を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることとします。また、次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域で、いたずらに広く定めないこととします。
    - a 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
    - b 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
    - c 民間開発事業者による計画開発事業が、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ものであると認められる区域
    - d 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
    - e その他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) 公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第27条の処分の制限の登記があったもの。

- 
- 
- 4) 既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とします。ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができます。
- a 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。
  - b 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。
  - c 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
  - d 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。
  - e 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。
- 5) 市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるための境界としていた河川、道路及び鉄道等の境界物の移動のため、境界を明確にする必要があるもの。
- 2 市街化区域で次の何れかに該当する区域は、原則として市街化調整区域とするものとします。
- 1) 計画的な市街化の見込みのない土地の区域であって、当該区域を市街化区域に編入しないことが市街化区域の一体的かつ計画的な整備に支障ないもの。
  - 2) 市街化区域内農地のうち将来にわたり保全することが適当な農地であって、生産緑地や保全すべき都市農地（「都市農業振興基本計画（案）」で位置付けられた都市農地をいう。）としての土地利用を行わないもの。

## (2) 第7回区域区分の見直しにおける基本的事項にかかる取扱方針

本取扱方針は、平成22年国勢調査に基づく第7回区域区分の見直し作業において、基本的事項で示す文言等の解釈についての取扱方針を示すものです。

なお、この取扱方針によるものの他、都市計画区域マスタープランで示す公共交通軸沿線における市街化区域編入等については、別途協議を行うこととします。

### 【取扱方針】

#### 第4 区域区分の見直しに関する基準

- 1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすこと。
  - a 既成市街地に連続していること。
  - b 現に相当程度宅地化している区域であること。
  - c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること。

#### (取扱方針①)

- ア) ここでいう、「既成市街地に連続している」とは、編入する区域の周長の延長のおおむね1/4以上が市街化区域に接していることです。

#### (取扱方針②)

- ア) 「相当程度宅地化している区域」とは、都市施設の整備状況、周辺の土地利用の状況等から見て、良好な市街地を形成しており、都市計画法施行令第8条第1項第1号及び規則第8条で定める要件を満たすことです。
- イ) なお、次の各号のいずれの要件も満たすことです。
- 1) 市町村の都市計画マスタープランにおいて示す、隣接市街化区域の将来整備水準と比較して、当該編入区域の将来市街地像（人口密度、軌道、道路、河川、用排水施設、その他都市施設等）が既に整備されており、地区内の介在農地等の空地にあっても建築物の立地が確実に進むような基盤が既に整備されており、新たな基盤整備等を要しないこと。
  - 2) 不適格建築物の割合が著しく低いこと。
  - 3) 周辺の土地利用の状況に対して影響を及ぼしていないこと。
  - 4) その他法規制に適合していること。
  - 5) 地区計画（全域に地区整備計画が定められているもの）により、その整備水準が担保されている、もしくは区域編入と同時に都市計画決定され担保される見込みがあること。

### (取扱方針③)

ア)「既成市街地になることが見込まれる」とは、都市計画法施行令第8条第1項第1号及び規則第8条で定める要件を満たすこととします。

イ) 取り扱い方針②イ) に定める要件を満たすこととします。

※「既に整備されており」を「既に整備または現に整備中で見通しが明らかであり」に置き換える。

a 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

### (取扱方針④)

ア)「事業認可」とは、公共団体等（都市再生機構含む）がおこなう区画整理事業の認可をいいます。（土地区画整理法第52条）

イ)「組合設立認可」とは、土地区画整理組合がおこなう区画整理事業の認可をいいます。（土地区画整理法第14条）

ウ)「施行認可」とは、個人または数人でおこなう区画整理事業の認可をいいます。（土地区画整理法第4条）

### (取扱方針⑤)

ア)「認可が確実であること等」とは、次の事項を全て満たすものとします。

- 1) 当該地区の宅地の所有者及び借地権者の仮同意率が90%以上であること。（仮同意書等で確認）
- 2) 関係各機関との協議、調整がおおむね終了していること。
- 3) 事業資金計画が確実性のあるものであること。
- 4) 当該市町村の技術支援等、協力体制ができていること。
- 5) 区域区分の変更と地区計画の決定が同時に行われること。

### (取扱方針⑥)

ア)「特定保留」とする場合の取扱い

土地区画整理事業を予定している区域で、そのスケジュール上、即時編入ではなく、目標年次（平成27年）までの特定保留として確保する場合の基準については、(取扱方針⑤)の要件を次のとおり読み替えて適用するものとします。なお、保留解除にあたっては、同時に当該土地区画整理事業の都市計画決定をおこなうものとします。

- 1) 当該地区の宅地の所有者及び借地権者の仮同意率が90%以上であること。（仮同意書等で確認）
- 2) 関係各機関との協議、調整が進行中であること。
- 3) 事業資金計画が実現性の高いものとなっていること。
- 4) 当該市町村の技術支援等、協力体制ができていること。
- 5) 区域区分の変更に合わせて地区計画の決定を予定していること。

- 
- 
- c 民間開発事業者による計画開発事業が、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ものであると認められる区域

(取扱方針⑦)

ア) 「計画開発事業」とは、次の事項を全て満たすものとします。

- 1) 規定の土地利用計画、交通計画、上水道計画、排水計画等に大きく支障をきたさない区域であること。
- 2) 開発計画の内容が周辺の地域地区等と整合が図られていること。
- 3) 下水道等生活環境施設の整備が確実であること。
- 4) 住居系用途以外の開発を含む開発計画に関しては、市町村の都市計画マスタープランの土地利用構想に即している内容であること。
- 5) 編入面積は、おおむね5 ha 以上であること。

ただし、住居系の開発事業で次の事項のいずれかに該当する場合は、おおむね2 ha 以上であること。

- ・ 現在施行中あるいは既に整備されている市街化区域における土地区画整理事業または大規模民間開発事業等の区域に接していること。
- ・ 接している市街化区域の環境の改善、都市施設整備等と一体となつて行われる開発事業であること。
- ・ 都市計画決定されている、あるいは同時に都市計画決定される都市施設または9 m以上の都市計画道路（幹線道路）等の整備と一体となつておこなわれる開発事業であること。

イ) 「確実」とは、開発行為の許可（都市計画法第29条）手続きが行われ、関係機関との協議が整い、市街化区域編入に際して許可を受け工事着手ができることとします。

ウ) 「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ものであると認められる区域」とは、地区計画（地区計画全域に地区整備計画が定められているもの）が区域編入と同時に都市計画決定されることとします。

- 
- 
- d 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
- e その他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

(取扱方針⑧)

ア) 「計画的な市街化が確実と見込まれる」とは、a、b、cによるものであることとします。

- 3) 公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）で同法第27条の処分の制限の登記があったもの。

(取扱方針⑨)

ア) 「特定保留」とする場合の取扱い

次の場合、「登記があったもの」を「登記があるもの」と読み替えます。

公有水面埋立法による埋立免許を得、当該区域の竣功年度が明確な区域で、計画的な市街化の見込みのある区域の場合。