

平成 23 年 6 月

市街化区域の規模の設定方法について（試案）

1. はじめに

- ・市街化区域の規模の設定については、昭和 43 年の都市計画中央審議会答申において、人口密度の参考数値等が示され、その後平成 8 年の都市局長通達等により運用改善が行われているが、基本的な考え方は踏襲されて、現行の都市計画運用指針（以下「運用指針」という。）に引き継がれているところである。
- ・しかしながら、運用指針は基本的な考え方や留意点を示したものであり、人口フレーム方式等の算定方法等、具体的な市街化区域の規模の設定方法まで示したものではないため、関係機関相互において具体的な算定方法等の考え方が相違することによって、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という。）や区域区分の協議に長時間を要している面がある。
- ・こうした背景から、この度、市街化区域の規模の設定方法について、都道府県の実態、意見等を踏まえ、農林水産省の関係部局との調整の上、人口フレーム方式等の一般的な算定方法等の整理を行ったものである。
- ・なお、今回示した市街化区域の規模の設定方法は、一般的な方法として示したものであり、これ以外の方法により算定することを妨げるものではなく、また、現在設定されている人口フレーム等の考え方を否定するものでもないことにご留意いただきたい。
- ・また、今後も、将来的に予測される本格的な人口減少社会に向けて、人口フレーム方式の見直しや改善について検討していくことが必要と考えられる。

2. 市街化区域の規模の設定方法について

(1) 市街化区域の規模の基本的考え方について

- 市街化区域の規模の設定は、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ことが望ましい。
- 上記の「おおむね 10 年後の人口及び産業の見通し」については、区域マスタープランに、目標年次における都市計画区域人口、市街化区域人口、工業出荷額、卸小売販売額等を記載するのが一般的である。
- なお、「おおむね 10 年後の人口及び産業の見通し」は、不確定要因を考慮して、一定の幅を持った値とすることも考えられるが、その場合でも市街化区域の規模の設定に用いた値が明確にされていることが望ましい。

〈参考〉

○運用指針 IV-1-2-1 (3)

③ 市街化区域の規模

1) 基本的考え方

市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容しうる規模とするべきである。

2) 市街化区域の規模の設定

- a 市街化区域の規模の設定は、法第 6 条第 1 項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）を踏まえた、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うえで、その範囲内において行うことが望ましい。この際、市街化区域内において未利用、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べきである。

(2) 住宅用地の規模の考え方について

- 「おおむね 10 年後の人口の見通し」については、都道府県が策定している総合計画、国土利用計画等における当該都道府県全体の目標値又は推計値を尊重することが妥当と考えられる。
- 市町村別の将来人口の推計方法は、様々な方法が考えられるが、市町村別の将来人口の推計結果については、都道府県全体の将来人口と整合を図ることが重要である。
- 運用指針に示されている住宅用地の人口密度の参考数値は、住宅用地全域の最低の数値の目安であり、住宅用地として必要な市街地の規模の算定に当たっては、地域の実情に即しつつ、適宜区域を区分して、その区分ごとに適正な将来人口密度を想定することが望ましい。
- 今回示した算定方法は、一般的な方法として示したものであり、住宅用地として必要な市街地の規模を算定するに当たって、将来人口密度を基にする方法以外の方法によることを妨げるものではない。（この場合、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画運用指針で示されている住宅用地の人口密度の考え方に適合することを確認するために算定すればよい。）

〈別紙 1 「住宅用地面積の算定方法の一般的な流れ」参照〉

〈参考〉

○運用指針 IV-1-2-1 (3) ③ 2)

- c 市街化区域の密集市街地の整備、人口の空洞化が著しい中心市街地での住宅供給等に伴い、人口の再配置を行うことが適切な場合には、その結果生じる地区毎の人口の増加又は減少を適切に収容しうるよう市街化区域の規模を設定することが望ましい。
- d 住宅用地の規模
 - ア 住宅用地として必要な市街地の規模の算定に当たっては、例えば、次に掲げる事項を検証することにより、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うことが望ましい。
 - i 既存の住宅用地の配置及び人口密度の構成
 - ii 良好な居住環境を実現するための各住宅用地の人口密度の再構成の方針及びこれによって発生する収容可能人口の増減
 - iii 目標市街地人口と既存の住宅用地の収容可能人口との比較
 - iv 既存の住宅用地では目標市街地人口を収容できない場合、地形その他の地理的条件、交通、産業立地動向その他の社会経済的条件を勘案した、新規住宅用地開発可能地区の選定及び適正な将来人口密度を想定した場合の居住可能人口の算定
 - イ 住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1 h a 当たり100人以上、その他の区域にあっては1 h a 当たり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1 h a 当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい。

(3) 都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域等について

- 住宅用地としての土地利用が想定されない土地の区域（いわゆる「非可住地」）には、以下のような土地の区域が考えられるが、これ以外にも土地の区域の実態に応じて判断することが望ましい。

種類	住宅用地としての土地利用が想定されない土地の区域	
水面	河川水面、湖沼、ため池、用水路、濠、運河水面等	
自然地	低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸等	
道路用地	道路、交通広場等	
交通施設用地	鉄道用地、空港、港湾、自動車ターミナル、立体駐車場等	
公共空地	公園・緑地、広場、運動場、墓園等	
公益施設用地	官公庁施設	庁舎、裁判所、警察署、消防署、郵便局等
	文教厚生施設	学校、図書館、博物館、公会堂、体育館、競技場、研究所、病院、診療所、老人ホーム、保育所、神社、寺院、教会、公衆浴場、道の駅等
	供給処理施設	処理場、浄水場、火葬場、発電所、変電所等
その他の公的施設用地	防衛施設用地等	
商業用地	商業施設、業務施設、宿泊施設、娯楽・遊技施設、商業業務地区、商業系用途地域*等	
工業用地	工場、倉庫、危険物貯蔵・処理施設、工業団地、流通業務団地、流通業務地区、工業系用途地域* ¹ 、臨港地区* ² 等	

* 1 「(6) 業務用地の規模の考え方」において、商業用地、工業用地又は流通業務用地として想定している土地の区域に限る。

* 2 分区条例により住宅の立地を制限している土地の区域に限る。

- 上記の非可住地については、都市計画事業、道路事業等の事業計画、事業プログラム等に基づいて、目標年次までに、住宅用地から道路用地、公共空地等に土地利用転換される土地の区域を勘案することもある。

- 市街化区域の規模から除外することが望ましい、「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」には、以下のような土地の区域が考えられる。

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
生産緑地地区、特別緑地保全地区、 砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、 土砂災害特別警戒区域、史跡、名勝、天然記念物 相続税納税猶予適用農地*等

* 相続税納税猶予適用農地については、目標年次の時点で相続税の納税が猶予されているものに限る。

- 市街化区域の規模から除外することが望ましい、「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」には、以下のような土地の区域が考えられる。

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	備考
計画的な開発予定地のうち、目標年次には宅地が造成されない土地	事業計画から求める
地方公共団体が条例・要綱等に基づいて保全・支援措置を講じている土地（市民緑地、里山保全地域、保全農地等）のうち、目標年次には宅地に転用される見込みのない土地	地方公共団体の計画から求める

〈参考〉

○運用指針 IV-1-2-1 (3) ③ 2) d 住宅用地の規模

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

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

(4) 地域の実情の反映について

- 地域の実情の反映については、「従前の将来人口密度の目標値」に「状況の変化」や「地域特性」を反映させて「将来人口密度の目標値」を設定する方法が妥当と考えられる。
- 「状況の変化」については、「従前の将来人口密度の目標値」に、今回の見直し時点から目標年次まで「変化率」を乗ずることが妥当と考えられる。
- 「変化率」については、おおむね10年前の基礎調査の時点からの変化率とするのが一般的であるが、変化の傾向を的確に把握することのできる期間における変化率をトレンド推計等により求めることも考えられる。
- ※ 世帯当たり人員の減少や平均住宅敷地規模の拡大が「顕著」であるとは、継続的な傾向（前回の見直し時点から連続してその傾向にある状態）が認められることと考えることが妥当と考えられる（すなわち、増加又は減少の変化の傾向が安定していない場合などに適用するのは妥当ではない。）。
- ※ 平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して「著しく異なる」こととは、おおむね1割以上の差が生じていることとするのが妥当と考えられる。

〈別紙2 「地域の実情に応じた住宅用地の将来人口密度の算定方法の一般的な流れ」参照〉

〈参考〉

○運用指針 IV-1-2-1 (3) ③ 2) d 住宅用地の規模

ウ なお、地域の実情に応じ、住宅用地の将来人口密度について、次のように取り扱うことが考えられる。

i 住宅用地全域の将来人口密度として、従前の将来人口密度の目標値に次のような状況の変化を反映させた値を用いること。

ア) 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が顕著であり、これにより住宅用地全域の平均人口密度が従前より低下していること。

イ) 密集市街地の解消、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が顕著であり、これにより住宅用地全域の平均人口密度が従前より低下していること。

ii 住宅用地全域の将来人口密度として、i の値に次のような地域特性を反映させた値を用いること。

ア) 敷地規模の大きな戸建て住宅の割合が高く、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して著しく異なること。

イ) 敷地規模の小さな共同住宅の割合が高く、平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して著しく異なること。

iii 例えば、独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落などの既存の市街化区域と同程度の市街化状況にあるが、それほどの人口増加は見込まれない区域において、別枠として特別の将来人口密度を想定すること。

iv 市街地開発事業等の施行中又は施行予定の区域で当該事業の完成目標年次が区域区分の目標年次を超えるような長期事業地において、想定人口は目標年次までに定着する人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算すること。

なお、i からivまでの取扱いを行った場合であっても、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。

(5) 既に市街化している区域について

- 既に市街化している区域（いわゆる「既成市街地」）については、以下の区域の定義及び将来人口密度の要件の双方を満たすことが必要である。

① 既に市街地を形成している区域の定義（政令第8条第1号、省令第8条）

次に掲げる土地の区域

- ア 40人/ha以上の50ha以下のおおむね整形の土地の区域^{※1}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人以上であるもので、集団農地以外のもの
- イ アに接続する土地の区域で、50ha以下のおおむね整形の土地の区域^{※1}ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するもの^{※2}の面積が区域の面積の1/3以上であるもので、集団農地以外のもの

並びに

ウ ア又はイに接続して現に市街化しつつある土地の区域

※1 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して区域を設定することが望ましい。（運用指針 B-1-(2) 参照）

※2 運動場、操車場、駐車場、材料置き場等。（都市計画法の運用 Q&A 参照）

- ・従来区域区分を行っていない地域において、新たに区域区分を行う際には、これまで用途地域を指定している区域については、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と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。

② 既に市街地を形成している区域の将来人口密度の考え方

- ・一般に、既に市街化している区域において、地形その他の地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難である場合には、1ha当たり40人を下回らない範囲で、これを踏まえた将来の地区毎の人口密度目標を設定することが考えられる。
- ・また、例えば、独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落などの既存の市街化区域と同程度の市街化状況にあるが、それほどの人口増加は見込まれない区域において、別枠として特別の将来人口密度を想定することも考えられる。この場合、当該区域においては1ha当たり40人を下回ることもありうるが、当該市街化区域内の住宅用地全域の将来人口密度は、1ha当たり40人を下回らないことに留意する必要がある。

- ・なお、既に市街地を形成している区域を市街化区域に編入する場合には、住宅用地として必要な市街地の規模の設定に当たって、当該区域内の非可住地の区域を市街化区域の規模から除外することが考えられる。

（「（３）都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域等について」参照）

〈参考〉

○都市計画法施行令

（都市計画基準）

第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。

○都市計画法施行規則

（既成市街地の区域）

第八条 令第八条第一号 の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人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三千以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における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三分の一以上であるもの

○運用指針 IV-1-2-B 1（２）すでに市街地を形成している区域

すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条に適合する必要があるが、この場合、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して区域を設定することが望ましい。

○運用指針 III-3-1

（区域区分の廃止について）

従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、用途地域を指定している区域については、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と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。

○運用指針 IV-1-2-1 (3) ③ 2) d 住宅用地の規模

ウ なお、地域の実情に応じ、住宅用地の将来人口密度について、次のように取り扱うことが考えられる。

i (略)

ii (略)

iii 例えば、独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落などの既存の市街化区域と同程度の市街化状況にあるが、それほどの人口増加は見込まれない区域において、別枠として特別の将来人口密度を想定すること。

iv (略)

なお、i からivまでの取扱いを行った場合であっても、住宅用地全域の将来人口密度は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。

エ 既に市街化している区域において、地形その他の地理的条件や都市基盤施設の配置・形状等からみて現状より多くの住宅を建築することが困難であること等の理由から、イに示す人口密度の参考数値を適用しがたい場合には、現在の市街地の地区毎の人口密度を把握のうえ、市街地の具体的な整備の方向を示したうえで、これを踏まえた将来の地区毎の人口密度目標を設定するなどの方策も考えられる。ただし、この場合でも規則に定める既成市街地の基準である1ha当たり40人を下回らないこととすべきである。

(6) 業務用地の規模の考え方について

- 「おおむね 10 年後の産業の見通し」については、都道府県が策定している総合計画、国土利用計画、その他の産業に関する計画における目標値又は推計値を尊重することが妥当と考えられる。
- 区域マスタープランに、目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの産業の規模として、工業出荷額、卸小売販売額を記載するのが一般的であるが、これらの数値は経済状況等による変動が大きく、人口のように安定した指標ではない。
- このため、例えば、区域マスタープラン策定当時の工業出荷額の推計の考え方に対し、その後、想定外の社会経済情勢の変化があったことが明らかな場合には、最近年の動向を踏まえて策定された都道府県の計画をベースとして工業出荷額を修正推計し、これとの整合性の中で市街化区域の拡大を行うなど、地域の実情を考慮して、柔軟な対応を行うことも考えられる。ただし、このような柔軟な対応を行う場合にも、計画論として整理（実績をベースに整理するのではなく、都道府県等の計画をベースとした整理）することが重要である。
- また、近年の高速道路の整備の進展により、都市計画区域を超えた広域圏において、これらの産業立地をコントロールすることが必要になってきているため、区域マスタープランに参考として、広域圏における産業の規模を記載することも考えられる。
- 流通業務用地については、工業用地と関連する流通業務施設を工業用地と合わせて算定する場合と、卸売業に関連する流通業務施設を商業用地として算定する場合、別途の業務用地として算定する場合が考えられる。

〈別紙 3 「工業用地面積の算定方法の一般的な流れ」参照〉

〈別紙 4 「商業用地面積の算定方法の一般的な流れ」参照〉

〈参考〉

○運用指針 IV-1-2-1 (3) ③ 2)

- e 商業用地、工業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模

工業用地（これに関連する流通業務用地を含む。）の規模の算定に当たっては、当該都市計画区域の工業立地動向を考慮し、将来の適正な工業配置を図るため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ことが望ましい。

また、必要に応じ、当該都市計画区域における将来の商業その他の業務活動の規模を勘案して、商業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模を想定することが望ましい。

(7) 人口フレーム方式によらない市街化区域編入の考え方について

- 市街化区域の設定は、人口フレーム方式を基本とすべきであるが、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

○ 具体的な例のイメージ

〈交通施設用地〉

- ・ 鉄道用地、空港、港湾、自動車ターミナル、立体駐車場等

〈公益施設用地〉

- ・ 官公庁施設、文教厚生施設、供給処理施設等

(「(3) 都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域等について」参照)

〈業務用地〉

- ・ 工業用地、商業用地

(「(6) 業務用地における規模の考え方について」参照)

- ・ 研究施設、流通業務施設、コンビニート等の業務用地（工業用地、商業用地として算定するものを除く。）
- ・ 公有水面埋立地（住宅用地、工業用地又は商業用地として算定するものを除く。）

〈その他〉

- ・ 別荘地（一般の住宅地と明らかに区別できるものに限る。）
- ・ 市街化区域の境界としていた地形・地物の変更に係るもの

〈参考〉

○運用指針 IV-2-1 B 1. 市街化区域

(1) 基本的な考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、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）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。

住宅用地面積の算定方法の一般的な流れ

別紙1

※本資料は、住宅用地面積の算定方法の一般的な流れを示したものであり、これ以外の方法で算定することを妨げるものではない。

①都道府県全体の将来人口

- 都道府県が策定する総合計画、国土利用計画等の将来人口をもとに、都道府県全体の目標年次の将来人口を推計する。
- ・上記計画に将来人口の記載がない場合等には、社会保障・人口問題研究所等の既存の推計人口やコーホート法等による推計人口が考えられる。
- (大規模プロジェクトの効果を加算する場合には、計画人口が大規模プロジェクトの計画などに位置づけられていることが妥当と考えられる。)

②市町村別の将来人口の推計

- 都道府県全体の将来人口をもとに、市町村別の将来人口を推計する。
- ・推計方法は、市町村の総合計画、国土利用計画等の将来人口、社会保障・人口問題研究所等の既存の推計人口やコーホート法等による推計人口が考えられる。
- ・地方圏等で、線引き都市計画区域が道府県の一部の市町村に限定されている場合には、当該市町村についてのみ将来人口を推計することも考えられる。
- ・これらの推計値については、都道府県全体の将来人口との整合を図ることが重要と考えられる。
- ・市町村別に将来人口を推計せずに、③の都市計画区域の将来人口を推計することも考えられる。

③都市計画区域の将来人口の推計

- 市町村の将来人口をもとに、都市計画区域の将来人口を推計する。
- ・推計方法は、都市計画区域の人口割合のトレンド推計や都市計画区域外の将来人口を推計して、市町村の将来人口から除いて求める方法等が考えられる。

④市街化区域の将来人口の推計

- 都市計画区域の将来人口をもとに、市街化区域の将来人口を推計する。
- ・推計方法は、市街化区域の人口割合のトレンド推計や、市街化調整区域の将来人口を推計して、都市計画区域の将来人口から除いて求める方法等が考えられる。
- ・市街化調整区域における大規模計画開発地や既成市街地を市街化区域編入する場合は、トレンド推計等の際にその影響分を別途考慮することも考えられる。

⑤既存の市街化区域の収容可能人口の推計

- 当該都市計画区域の実情に応じて、適当な方法により、既存の市街化区域に収容可能な人口を推計する。
- 〈推計方法の考え方の例〉
- ・既成市街地、大規模開発地、大規模空閑地等の区分別に目標年次における将来人口密度や市街化状況を設定
- ・都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域を除外
- ・地域の実情に応じて、住宅用地の将来人口密度に状況の変化や地域特性を反映 等

⑥既存の市街化区域に収容できない人口と住宅用地面積の推計

- (④－⑤)が既存の市街化区域に収容できない人口となる。
- この人口に適切な将来人口密度を想定して住宅用地面積を推計し、必要となる市街化区域を設定する。
- ・すべての住宅用地面積(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で市街化区域とする方法も考えられる(いわゆる保留フレーム)

地域の実情に応じた住宅用地の将来人口密度の 算定方法の一般的な流れ

別紙2

※本資料は、地域の実情に応じた住宅用地の将来人口密度の算定方法の一般的な流れを示したものであり、これ以外の方法で算定することを妨げるものではない。

①従前の将来人口密度
の目標値

○区域区分の見直し時点において、従来将来人口密度の目標としてきた値(以下、「基準となる将来人口密度という。」)。

②世帯当たり人員の
変化率の反映

○世帯当たり人員の減少又は住宅用地の平均住宅敷地規模の拡大が顕著である場合に、基準となる将来人口密度に、今回の見直しの時点から目標年次まで、世帯当たり人員の変化率を乗じ、又は、住宅用地の平均住宅敷地規模の変化率を除することにより算出する。

③平均住宅敷地規模の
変化率の反映

- ・変化率は、おおむね10年前の基礎調査の時点からの変化率とするのが一般的であるが、変化の傾向を的確に把握することのできる期間の変化率をトレンド推計等により求めることも考えられる。
- ・変化率が顕著で、これにより、住宅用地全域の平均人口密度が従前より低下している場合に適用される。
※変化率が「顕著」であるとは、継続的な変化の傾向(前回の見直し時点から連続してその傾向にある状態)が認められることと考えられる。(例えば、増加又は減少の変化の傾向が安定していない場合に適用するのは妥当ではない。)
- ・利用できるデータの範囲内で当該都市計画区域の状況を反映させるのに適当な市町村又は都道府県の世帯当たり人員又は平均住宅敷地規模を用いて算出することが考えられる。
- ・なお、次回以降の区域区分の見直しを行う際には、基準となる将来人口密度に、世帯当たり人員及び平均住宅敷地規模の変化率を同様に反映させて算出する。

④全国的な平均敷地規模
との差の反映

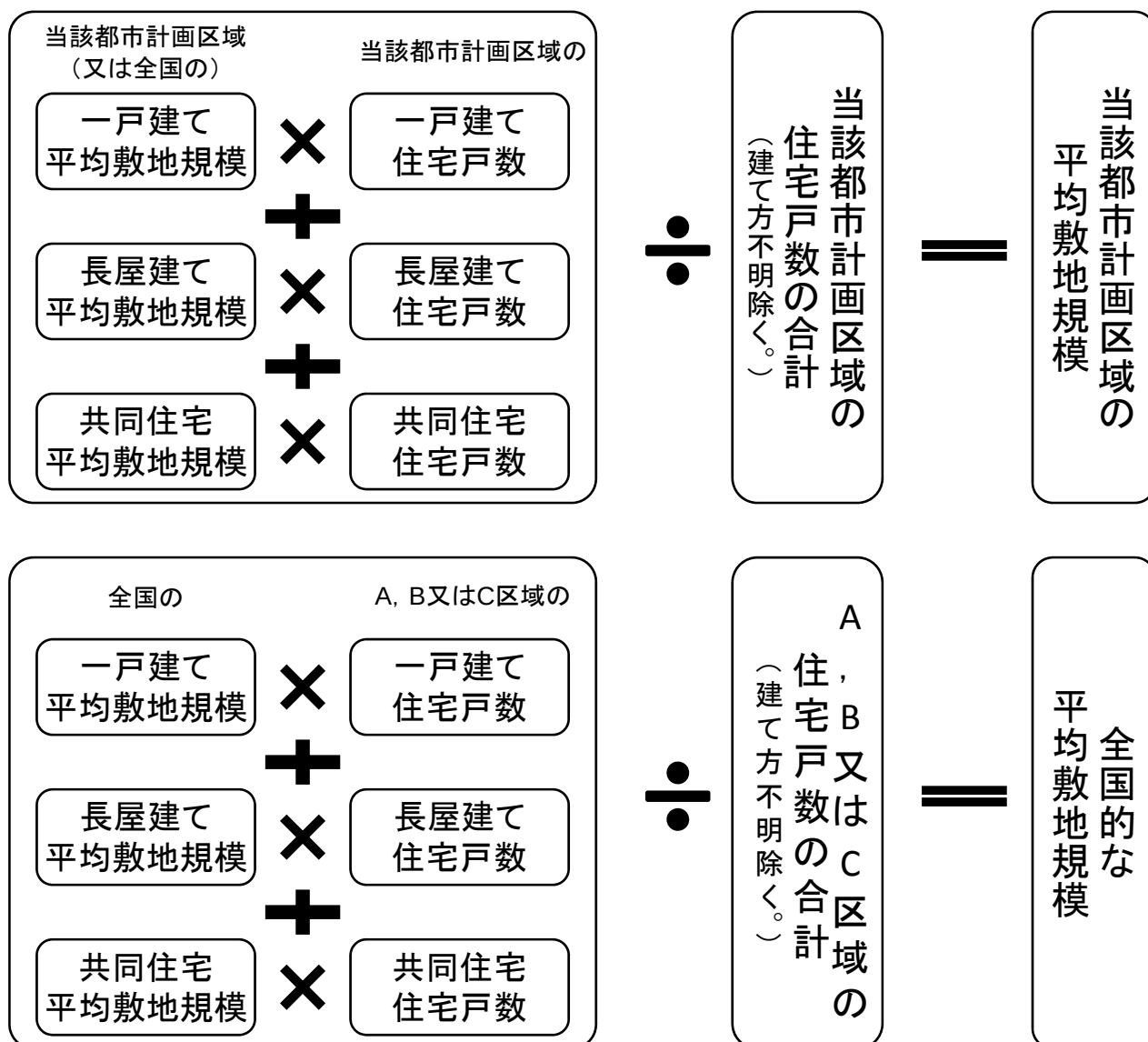
- 当該都市計画区域の平均敷地規模と全国的な平均敷地規模とを比較し、著しく異なる場合に、①～③で得られた将来人口密度を当該都市計画区域の平均敷地規模で除し、全国的な平均敷地規模を乗ずることにより算出する。
- ・平均敷地規模は、住宅の「建て方区分ごとの敷地規模」を、「建て方区分ごとの住宅戸数の割合」で加重平均して推計する(別添のとおり)。
- ・「建て方区分ごとの敷地規模」は、当該都市計画区域の状況がデータの制約から不明な場合には、全国平均値(直近の住宅・土地統計調査を用いることが一般的)を用いることが考えられる。
- ・「建て方区分ごとの住宅戸数の割合」は、利用できるデータの範囲内で、当該都市計画区域の状況を反映させるのに適当な市町村又は都道府県の住宅戸数を用いて算出することが考えられる。
- ・全国的な平均敷地規模の算出を行う場合には、当該都市計画区域の基準となる将来人口密度の区分(A、B、C)に応じた住宅戸数を用いることが考えられる。
※平均敷地規模が全国的な平均敷地規模と比較して「著しく異なる」こととは、おおむね1割以上の差が生じていることとするのが妥当と考えられる。

⑤地域の実情を反映さ
せた将来人口密度

- ①×②÷③×④が地域の実情を反映させた将来人口密度となる。
- ・ただし、将来人口密度は、40人/haを下回らないこととすべきであることに留意する必要がある。

当該都市計画区域の平均敷地規模と 全国的な平均敷地規模の算定方法

(別添)



区域	定義	算出上用いる住宅戸数
A	東京都特別区又は政令指定都市を含む都市計画区域、その他基準将来人口密度が100人/ha以上の都市計画区域	東京都特別区、政令指定都市及び当該都市計画区域の住宅戸数
B	基準将来人口密度が80人/ha以上の都市計画区域(A区域に該当するものを除く。)	全国の住宅戸数
C	A区域及びB区域のいずれにも該当しない都市計画区域	東京都特別区、政令指定都市以外の区域の住宅戸数

工業用地面積の算定方法の一般的な流れ

※本資料は、工業用地面積の算定方法の一般的な流れを示したものであり、これ以外の方法で算定することを妨げるものではない。

①都道府県全体(又は広域)の将来工業出荷額の推計

○都道府県が策定する総合計画、国土利用計画、産業に関する計画等をもとに、都道府県全体(又は広域)の目標年次の将来工業出荷額を推計する。

- ・上記計画に工業出荷額の目標額の記載がない場合等には、工業出荷額や製造業従業者のトレンド推計等により推計することが考えられる。
- ・必要に応じて、デフレーター等による補正を行う。

②都道府県全体(又は広域)の将来工業用地面積の推計

○都道府県全体(又は広域)の将来工業出荷額を敷地生産性(敷地面積当たりの工業出荷額)で除して将来工業用地面積を推計する。

- ・敷地生産性は、都道府県全体(又は広域)の工業出荷額と工業用地面積の実績値(又はトレンド推計値)から算定する。
- ・非製造業の将来工業用地面積や、工業用地と関連する流通業務施設の将来用地面積を製造業の将来工業用地面積との比率等から推計することも考えられる。

③都市計画区域の将来工業用地面積の推計

○都道府県又は市町村の産業に関する計画等やトレンド推計等により都市計画区域毎の将来工業用地面積を推計する。

- ・これらの推計値については、都道府県全体(又は広域)の将来工業用地面積との整合を図ることが重要と考えられる。
- ・都市計画区域外において工業立地が想定されない場合には、行政区域単位で推計することも考えられる。
- ・市街化調整区域において工業立地が想定される場合には、都市計画区域全体における工場立地面積に対する、市街化区域における工場立地面積の割合の実績値(又はトレンド推計値)を勘案して、市街化区域内の将来工業用地面積を推計することも考えられる。

④既存の工場等の敷地面積及び工業団地等における未利用地の面積の推計

○当該都市計画区域内(又は市街化区域内)の既存の工場等の敷地面積に、工業団地、工業系用途地域等における未利用地の面積を追加する。

⑤既存の工業団地等に収容できない工業用地面積の推計

○(③-④)が既存の工業団地、工業系用途地域等に収容できない工業用地面積となる。

- ・公共用地率で補正して、グロスの工業用地面積を推計する。公共用地率は、既存の工業団地等における実績値を参考とする。
- ・必要に応じて、工業用地に含まれない駐車場や福利厚生施設の混在率を考慮することも考えられる。

○この工業用地面積を収容するために、必要となる市街化区域を設定する。

- ・すべての工業用地面積を具体の土地に割り付けずに、その一部を保留することも考えられる。

商業用地面積の算定方法の一般的な流れ

※本資料は、商業用地面積の算定方法の一般的な流れを示したものであり、これ以外の方法で各都道府県が算定することを妨げるものではない。

①都道府県全体の将来卸小売販売額の推計

○都道府県が策定する総合計画、国土利用計画、産業に関する計画等をもとに、都道府県全体の目標年次の将来卸小売販売額を推計する。

- ・上記計画に卸小売販売額の目標額の記載がない場合等には、卸小売販売額、商業従業者、売場面積等のトレンド推計等により推計することが考えられる。
- ・小売業と卸売業とを分けて推計することも考えられる。
- ・必要に応じて、デフレーター等による補正を行う。

②都道府県全体の将来商業用地面積の推計

○都道府県全体の将来卸小売販売額を敷地販売効率で除して将来商業用地面積を推計する。

- ・敷地販売効率(敷地面積当たりの卸小売販売額)は、都道府県全体の卸小売販売額と商業用地面積の実績値(又はトレンド推計値)から算定する。
- ・小売業の敷地販売効率は、都道府県全体の売場販売効率(小売業販売額/売場面積)×売場面積比率(売場面積/敷地面積)等の実績値(又はトレンド推計値)から算定することも考えられる。

③都市計画区域の将来商業用地面積の推計

○都道府県又は市町村の産業に関する計画等やトレンド推計等により都市計画区域毎の将来商業用地面積を推計する。

- ・これらの推計値については、都道府県全体の将来商業用地面積との整合を図ることが重要と考えられる。
- ・都市計画区域外において商業立地が想定されない場合には、行政区域単位で推計することも考えられる。

④既存の商業施設等の敷地面積及び商業系用途地域等における未利用地の面積の推計

○当該都市計画区域内(又は市街化区域内)の既存の商業施設等の敷地面積に、商業系用途地域等における未利用地の面積を追加する。

⑤既存の商業系用途地域等に収容できない商業用地面積の推計

○(③-④)が既存の商業系用途地域等に収容できない商業用地面積となる。

- ・公共用地率で補正して、グロスの商業用地面積を推計する。公共用地率は、既存の商業系用途地域等における実績値を参考とする。
- ・必要に応じて、駐車場等の非建築的土地利用や商業施設以外の建築物の混在率を考慮することも考えられる。
- この商業用地面積を収容するために、必要となる市街化区域を設定する。
- ・すべての商業用地面積を具体の土地に割り付けず、その一部を保留することも考えられる。