

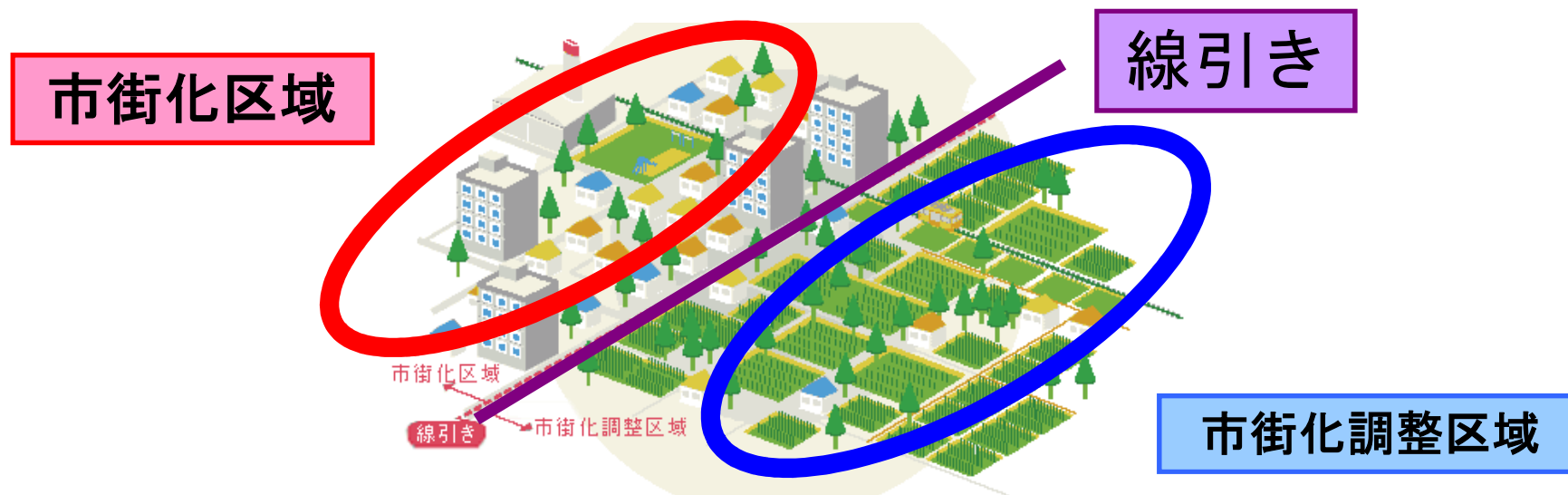
# 説明内容について

1. 都市計画制度の構造
2. 区域区分(線引き)の概要
3. 区域区分(線引き)の変遷
4. 市街化区域へ編入の主な見直し基準
5. 市街化区域へ編入検討箇所(素案)
6. 今後の予定について

## 2. 区域区分(線引き)の概要

## 区域区分(線引き)の概要

- 都市計画法第7条に基づき、**都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため**、必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域を定めることができます。
- **区域区分の変更は**都市計画法第15条第1項に基づき**沖縄県が定めること**となります
- **市町村は**必要があると認めるときは、**区域区分の案の内容となるべき事項を県に申し出ることができます。** (都市計画法第7条、第15条、第15条の2、第23条)



※ 概ね **5年おき**に区域区分の定期見直しを実施

2. 区域区分(線引き)の概要

# 市街化区域とは

- すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域  
 (都市計画法第7条第2項)

## 市街化区域



良好な環境の都市を形成するため、公共投資を重点的に行い、市街化を促進する

- 既成市街地 (人口密度40人/ha、人口3,000人以上等【省令】)
- 集団的優良農地、災害の発生のおそれのある土地等は含めない【政令】

2. 区域区分(線引き)の概要

# 市街化調整区域

- ・ 市街化を**抑制すべき区域**  
(都市計画法第7条第3項)

○ **災害発生の恐れ**がある土地利用の規制  
○ **優良な農地**を保存

市街化の進展を  
**調整・抑制**すべき区域



⇒ 無秩序な都市拡大を**抑制**

2. 区域区分(線引き)の概要

# 区域区分の見直しの考え方

定期見直し時	即時編入	都市計画法では、「都市計画基礎調査の結果、都市計画を変更する必要が明らかになったときは、当該都市計画を変更しなければならない」と規定していることから、 <u>おおむね5年毎に実施する都市計画基礎調査の結果に基づき、区域区分の見直しを行う。</u>
	特定保留	定期見直しの際、特定保留地区に位置づけることで、定期見直し時でなくても、計画的な市街地の整備状況が整った時点で随時編入を行う。 <u>※特定保留地区は将来必ず市街化区域への編入が保障されるものではありません。</u> 【直近の事例】豊見城市与根地区、西普天間住宅地区
定期見直し以外	随時編入	計画的な市街地整備の見通しが明らかであるとともに、秩序ある都市形成に支障を及ぼさない等の市街化区域への見直し基準を満たし、 <u>農林漁業との必要な調整が済んだ区域を市街化区域に編入できるものとする。</u> 【直近の事例】市道宜野湾11号地区、(仮称)浦西駅周辺地区

## 2. 区域区分(線引き)の概要

## 区域区分の見直しの考え方(定期見直し)

### 定期見直しとは

区域区分の変更は、法第6条に基づき、**おおむね5年毎に実施する「都市計画基礎調査」**において、人口規模、土地利用、交通量等の現況及び将来の見通しを把握し、市街化の状況や都市施設（道路・公園・下水道等）の整備等の動向を踏まえ行われています。

### 都市計画基礎調査とは

都市計画基礎調査は、都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるものである。

※人口の調査に関しては、国勢調査のデータを利用

2. 区域区分(線引き)の概要

## 区域区分の見直しの考え方(定期見直し)

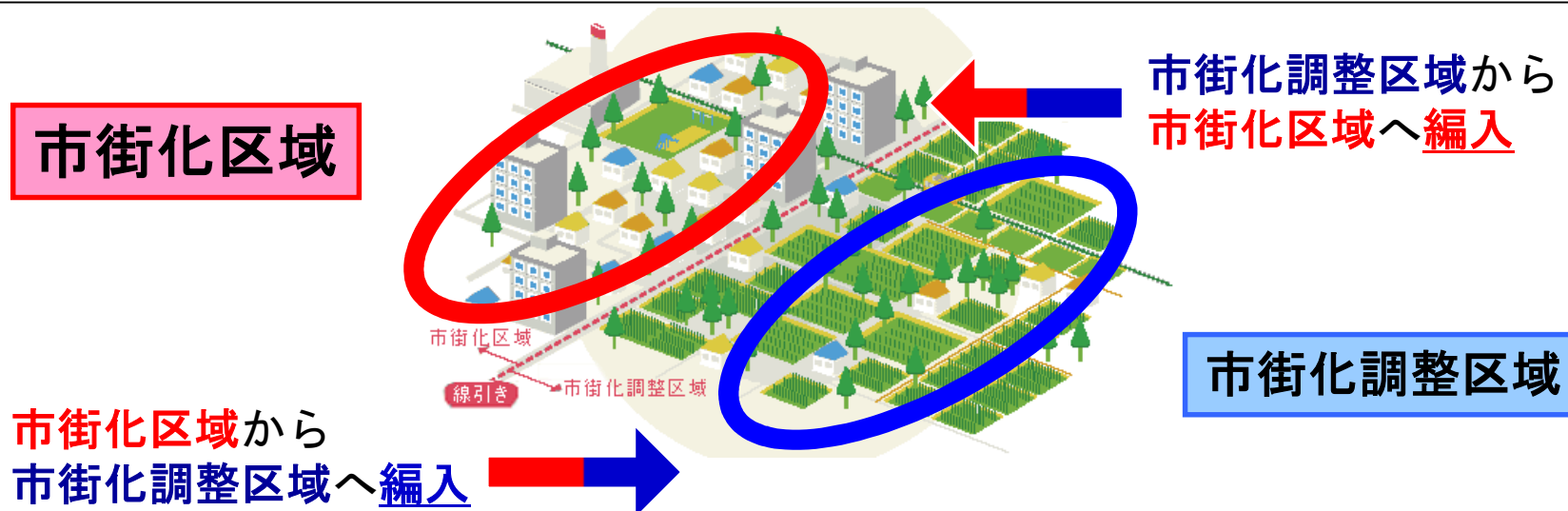
定期見直し時には以下の変更を行う。

### 【市街化区域への編入】

- 既に市街化している区域
- 既存市街地に連続し、現に相当程度宅地化している区域であり、かつおおむね10年以内で既成市街地になることが見込まれる区域 等

### 【市街化調整区域への編入】

- 市街化の動向が見られない区域で市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障のない区域 等



2. 区域区分(線引き)の概要

# 都市計画区域における開発許可について

## 【許可を要する開発行為】

各区域に応じて開発区域の面積が一定規模以上であれば、開発許可が必要となります。(都市計画法第29条第1項第一号、令19条)

都市計画区域	区域	開発行為
線引き 都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の開発行為
	市街化調整区域	原則として全ての開発行為
非線引き 都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為