

区域区分の要否の判断及びその有無を定めるにあたっての指標等並びに都市計画区域の指定にあたっての指標を抽出（区域区分の決定後の市街化区域と市街化調整区域の設定基準等は省略）

## 1. 区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるにあたっての視点

【運用指針 1 1 頁】

## (1) 市街地の拡大の可能性

基礎的 指標	① 人口及び産業の動向	⇒ 別紙：1(1)①及び②
	② 市街地内の土地利用の現況	⇒ 別紙：1(1)③
2 次的 指標	③ ①により発生する新たな都市的土地利用の需要	⇒ 別紙：1(1)⑤
	④ 市街地の再編の必要性を加味した上で②と③を比較し、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかであるか。	⇒ 別紙：1(1)⑥
	⑤ 市街地の再編の必要性を加味した上で②と③を比較し、産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しがあるか。	⇒ 別紙：1(1)⑦
3 次的 指標	⑥ 周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いか。	⇒ 別紙：1(1)⑧

## (2) 良好な環境を有する市街地の形成

基礎的 指標	① 市街地における公共施設整備の進捗状況	⇒ 別紙：1(2)②
	② 都市的土地利用と農地等との混在の状況	⇒ 別紙：1(2)③
2 次的 指標	③ まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか。	⇒ 別紙：1(2)⑥

## (3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

基礎的 指標	① 市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存するか。	⇒ 別紙：1(3)①
	② 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土地の区域の状況	⇒ 別紙：1(3)②
	③ 都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し	⇒ 別紙：1(3)③
	④ 市街地における建築物の密度構成の動向	⇒ 別紙：1(3)④
2 次的 指標	⑤ 上記①が、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものか。	⇒ 別紙：1(3)⑤
	⑥ 上記②について、③及び④から勘案して都市的土地利用への転換が適切か否か。	⇒ 別紙：1(3)⑥

## 2. 区域区分の廃止について

【運用指針 1 2 頁】

① 人口や産業活動の著しい拡大が予測されているか。	⇒ 別紙：1(1)①及び②
② 市街地内に相当の低密度利用地が存在するか。	⇒ 別紙：1(1)④
③ 市街地が再び急速な拡大を示す要因がないか。	⇒ 別紙：1(1)⑧
④ 開発行為が従前の調整区域に拡散する可能性	⇒ 別紙：1(2)④
⑤ ④がもたらす市街地形成への影響	⇒ 別紙：1(2)⑤

## 3. 都市計画区域の指定に関する基本的考え方

【運用指針 2 3 頁】

① 土地利用の状況及び見通し	⇒ 別紙：1(4)①
② 地形等の自然的条件	⇒ 別紙：1(4)②
③ 通勤、通学等の日常生活圏	⇒ 別紙：1(4)③
④ 主要な交通施設の設置の状況	⇒ 別紙：1(4)④
⑤ 社会的、経済的な区域の一体性	⇒ 別紙：1(4)⑤

## 4. 区域区分の有無を定めるにあたっての調査・検討事項

【運用指針 2 7 頁】

① 都市計画区域の地形その他の地理的条件	⇒ 別紙：1(2)①
② 都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し	⇒ 別紙：1(1)①
③ 都市計画区域の工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し	⇒ 別紙：1(1)②
④ 都市計画区域内の土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、農地等が介在し公共施設整備とともに計画的な市街化を図るべき区域その他土地利用転換又は土地利用密度の変更を図るべき土地の区域の有無及び分布	⇒ 別紙：1(1)④
⑤ 都市計画区域における都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通し	⇒ 別紙：1(2)②
⑥ 都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等にかかる計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無	⇒ 別紙：1(1)③
⑦ 周辺の都市計画区域あるいは市町村の現状及び将来の見通し	—