

## 第4章. 区域区分の設定の判断基準

区域区分の設定の判断基準を設ける背景とその設定の影響を整理した上で、区域区分の設定を判断する際の基準を設定します。

### 1. 区域区分について

区域区分の判断基準設定の背景とその設定の効果と弊害を整理します。

#### (1) 区域区分の設定の判断基準を設ける背景

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度です。市街化区域とは、既に市街地を形成している区域やおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。また、市街化調整区域とは、計画的な市街化を図るために開発を規制する区域であり、その結果、自然的環境が保全されます。

従来は、区域区分を設定する都市計画区域は国が政令で定めていましたが、都市計画法の改正（平成 13 年 5 月 18 日施行）にともない、県内の全ての都市計画区域について区域区分を設定するか否かを県が判断することになりました。

区域区分の設定は、都市計画区域の社会経済に及ぼす影響が大きいことから慎重に判断する必要があり、これを判断するには合理的な基準に基づく必要があると考えます。

このため、本県では具体的な「区域区分の設定の判断基準」を設け、これに基づき各都市計画区域の区域区分の設定を判断します。

#### (2) 区域区分の設定の影響

##### ① 想定できる区域区分の設定の効果

①土地利用	<ul style="list-style-type: none"><li>・無秩序な市街地の拡大が抑制され、集約された市街地を計画的に形成できる。</li><li>・コンパクトに集約した都市構造に近づく。</li><li>・災害を助長するような開発を制限できる。</li></ul>
②公共投資	<ul style="list-style-type: none"><li>・区域区分を設定していない場合と比較して、計画的かつ効率的な公共投資ができる。</li><li>・都市施設の維持や運営の効率化を図ることができる（既存ストックを有効に利用できる）。</li></ul>
③環境	<ul style="list-style-type: none"><li>・自動車交通による環境への負荷の軽減やエネルギー消費の抑制ができる。</li><li>・公共交通の利便性・効率性を確保しやすい。</li><li>・都市機能を集約し過度に自動車に依存しない市街地を形成することにより、温室効果ガスの排出量抑制に寄与できる。</li><li>・市街化調整区域においては、厳しい開発規制により、自然環境、田園景観が保全されるほか、その背景にある風景や眺望が保全される。</li><li>・営農環境を維持することができる。</li></ul>
④実効性	<ul style="list-style-type: none"><li>・法規制であり、強制力が条例等に比べ強く、実効性が担保できる。</li></ul>
⑤本県固有の効果 (例示)	<ul style="list-style-type: none"><li>・嶺北北部都市計画区域や丹南都市計画区域に区域区分を設定した場合、調整区域での開発を抑制することにより、福井市に至る道路混雑の伸びを低減させることができる。</li></ul>

② 想定できる区域区分の設定の弊害

<p>① 都市の実態(土地利用、都市基盤の整備状況、社会経済)</p>	<p>市街化が進んでいない用途地域で都市計画法規則第8条に定める既成市街地として市街化区域に移行できない地域が多く発生し、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発が進行しているにも係らず望ましい水準で都市基盤が整備されず、都市として良好な生活環境が確保できない。</li> <li>・ 市町村都市計画マスタープラン等に基づく計画的なまちづくりを阻害する。</li> <li>・ 地価が急激に下落し土地の運用を大きく阻害するおそれがあり、社会経済に与える影響は非常に大きい。</li> </ul> <p>という弊害が発生するおそれがある。</p>
<p>② 地域社会</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過疎化が進行していく中で、市街化調整区域の農村集落においては、地域社会を維持するための開発の実施が困難になる。</li> </ul>
<p>③ 産業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発できる地域が限定されるため、市街化区域の地価が上昇し、商業や工業等の施設の誘致が困難になる。また、価格が高い住宅が供給される。</li> </ul>
<p>④ その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接する都市計画区域へ開発が滲み出すおそれがある。</li> <li>・ 急な新規工場立地の要請への対応など、迅速な対応が困難。</li> <li>・ 市街化区域内の農地も宅地並みに課税され、市街化調整区域内農地との差が著しい。</li> </ul>
<p>⑤ 本県固有の弊害(例示)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域や産業の活性化と都市計画区域全体の計画性との調整が難しい。</li> </ul>

## 2. 区域区分設定の判断の基本的な考え方

区域区分設定の判断の前提条件と基本的な考え方を整理した上で、区域区分の設定を検討する都市計画区域（以下、「都市」という。）を抽出し、区域区分を設定している都市と設定していない都市に分けて具体的な判断基準を設けます。

### （1）区域区分設定の判断の前提条件

現行の都市計画区域を基本とします（分割や統合などによる都市計画区域の再編は考慮しません）。

### （2）区域区分設定の判断の基本的な考え方

区域区分を設定している都市については、

区域区分を前提として、計画的に土地利用、都市基盤整備、市街地開発事業および自然的環境の保全と整備を行っており、土地の有効利用、効率的な公共投資および自然的環境の保全等の効果を、今後も積極的に維持していく必要があることから、区域区分の廃止は慎重に判断します。

また、区域区分を設定していない都市については、

・区域区分を設定すると、市街化調整区域で強い土地利用規制が発生することから、区域区分の設定は慎重に判断します。

区域区分を設定すると判断した場合は、他の都市への影響を考慮して、再度、区域区分の設定を判断します。

### （3）区域区分設定の判断基準の概要

まず、区域区分の有無、都市の集積性および市街地の拡大性・分散性等から、区域区分の設定を詳細に検討する都市を抽出します。

その中で、既に区域区分を設定している都市では、都市内の宅地需要の増加の可能性や当該都市計画区域外への市街化の圧力（潜在的な市街化の圧力）がある場合は、区域区分を維持します。そうでない場合でも、市街地分散の可能性があれば維持します。市街地分散の可能性もなく廃止すると判断できる場合でも、市町村が目指す都市の将来像を実現するために必要であれば維持します。

また、区域区分を設定していない都市では、都市内の宅地需要が増加し、無秩序な市街化が進行する可能性があり、かつ区域区分の設定の適用性が高い場合にのみ、区域区分を設定します。無秩序な市街化が進行する可能性があるが、区域区分の設定の適用性が低い場合は、区域区分以外の方策により土地利用コントロールを図っていきます。

### 3. 区域区分の設定の判断基準

#### (1) 区域区分の設定を検討する都市の抽出 (step 1)

各市町村毎に、区域区分の有無、都市の集積性および市街地の拡大性・分散性等から区域区分の設定を検討する必要があるかどうかを判断し、最終的に検討する必要がある都市を抽出します。

##### 1-a. 区域区分の有無

・区域区分を設定していれば検討する必要があると判断し、区域区分を設定していなければ都市の集積性や市街地の拡大性・分散性等から区域区分の設定を検討する必要があるかどうかを判断します。

##### 1-b. 都市の集積性

・人口が10万以上の市町村は単独での自立成長性があり、人口が10万以上かどうかで都市の集積性を判断します。

##### 1-c. 市街地の拡大性・分散性

・用途地域内外の人口の増減を調査することで、用途地域外への人口の移動の可能性と用途地域内への人口の集積性低下の可能性を分析し、市街地が拡大または分散する可能性があるかどうかを判断します。

用途地域外への移動の傾向	用途地域内への集積性低下の傾向	市街地の拡大性または分散性の考え方	拡大・分散の可能性
有り	有り	用途地域内の人口の集積性が低下している一方で、その外へ人口が流出している恐れがあることから、市街地がメリハリなく拡大している可能性がある。	有り
有り	無し	用途地域内の人口の集積性が向上していると同時に、その外へも人口が流出している恐れがあることから、市街地内で効率的に土地利用可能な土地が少なく、市街地が拡大している恐れがある。	有り
無し	有り	用途地域外へ人口が流出している恐れがないものの、その中の人口の集積性が低下している恐れがあり、市街地のメリハリが低下している可能性がある。	無し
無し	無し	用途地域外へ人口が流出している恐れがなく、その中の人口の集積性が向上していると考えられ、非常にメリハリのある市街地形成が進んでいる可能性がある。	無し

##### 1-d. その他

・区域区分の設定を検討する必要があると判断された市町と同一の都市計画区域を有しているかどうかを確認します。

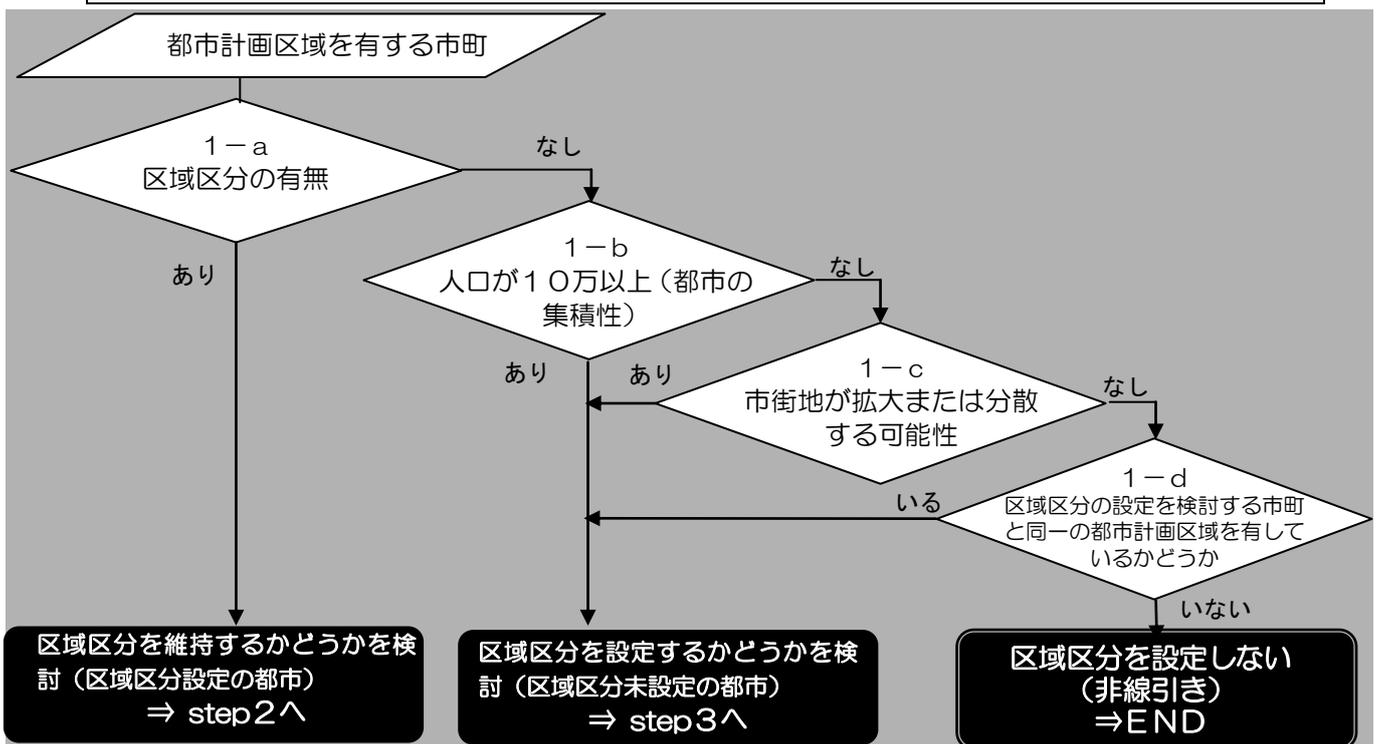


図 区域区分の設定を検討する都市の抽出フロー (step 2)

## (2) 区域区分を設定している都市に対する判断基準 (step 2)

### ① 判断方法

市街地拡大の圧力を分析し、その圧力がある場合には区域区分を維持します。市街地拡大の圧力がない場合でも、市街地分散の可能性を分析し、分散の可能性があれば維持します。

ただし、市街地分散の可能性もなく廃止すると判断できる場合でも、市町村が目指す都市の将来像を実現するために必要であれば維持します。

#### 2-a. 市街地拡大の圧力

- ・宅地需要（住宅用地、商業用地、工業用地、大規模プロジェクトにより新たに発生する宅地）の増加の可能性と当該都市計画区域外への市街化の圧力（潜在的な市街化の圧力）の有無を判断します。

#### 2-b. 市街地分散の可能性

- ・地価、良好な基盤整備を実施した市街化の受け皿の大きさおよび商業施設や公共公益施設等の日常生活に必要な施設の立地状況等より、市街地分散の可能性を総合的に判断します。

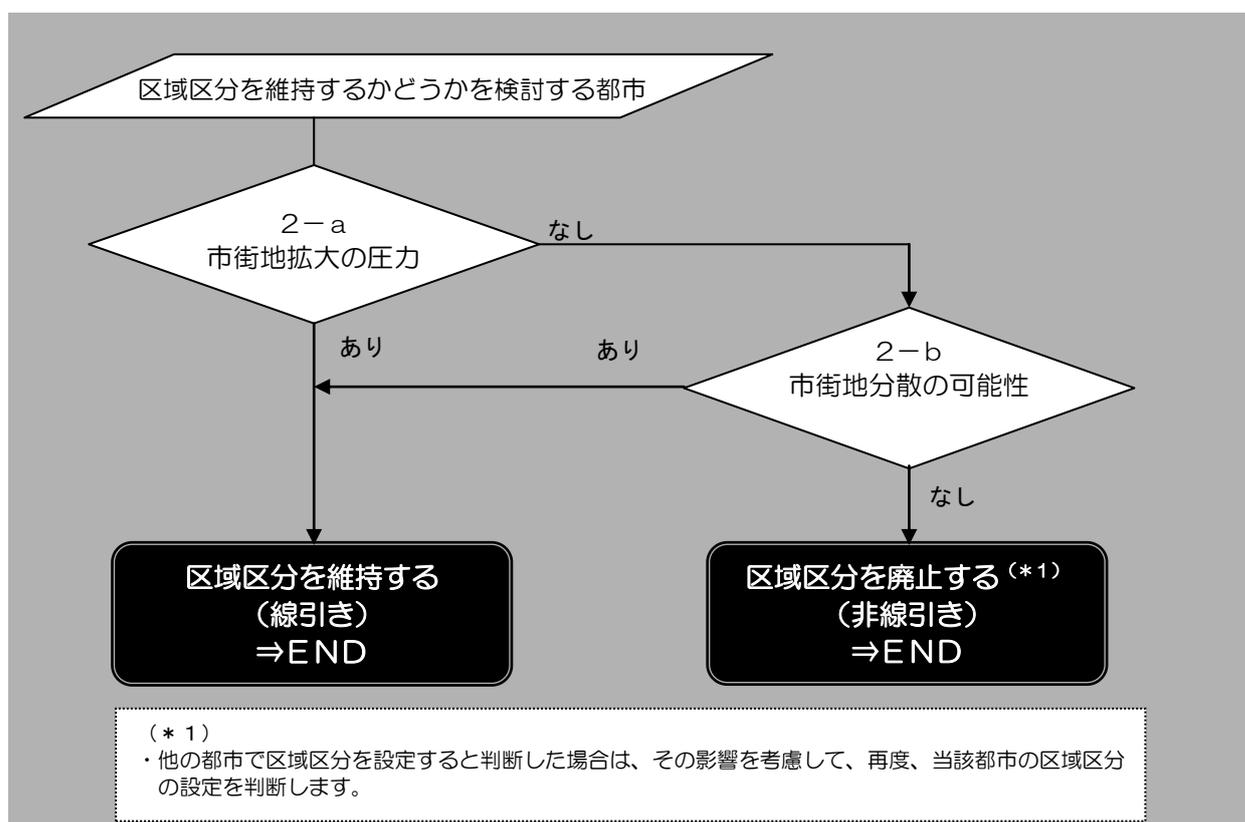


図 区域区分を維持するかどうかの判断フロー (step 2)

## 2-a. 市街地拡大の圧力があるか？

2-a-①. 住宅用地の増加の可能性

- 将来の人口が増加するか？
- 将来の住宅用地需要が増加するか？

2-a-②. 商業用地の増加の可能性

- 将来の商業用地需要が増加するか？

2-a-③. 工業用地の増加の可能性

- 将来の工業用地需要が増加するか？

2-a-④. 大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性

- 大規模プロジェクトにより、新たな宅地需要が生じるか？

2-a-⑤. 当該都市計画区域外への市街化の圧力

- △当該都市計画区域外への市街化の圧力があるか？

## 2-b. 市街地分散の可能性はあるか？

△市街化区域内の宅地を利用する傾向が高いか（地価、良好な基盤整備を実施した市街化の受け皿の大きさ、商業施設や公益施設等の日常生活に必要な施設の立地状況等より）？

△その他に市街地分散を誘引する要因はないか？

○：これまでの実績値に基づく将来推計値等により定量的に判断する指標（数値的な評価が可能な指標）

△：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

### （参考）大規模プロジェクトの条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるプロジェクトを大規模プロジェクトとする。なお、区域区分は、10年後の都市の状況を分析した上で判断することとしているため、10年以内に具体化しないと判断できるプロジェクトは除外する。

- ①国土レベルの広域的な交通結節点を形成するプロジェクト、国土レベルの広域的な交通結節点等の機能を大幅に強化するプロジェクト
- ②産業団地を造成するプロジェクト、または既設の産業団地で企業立地を促進するプロジェクト
- ③20ha以上の大規模な住宅団地を造成するプロジェクト
- ④主に業務床を確保することを目的に3ha以上の土地を再開発するプロジェクト
- ⑤同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるプロジェクト群
- ⑥県外から多くの入学者が見込まれる大規模な大学等を建設するプロジェクト

## ② 市街地拡大の圧力の有無の判断基準（2-a）

以下に示す指標に基づき、市街地拡大の可能性を判断します。

判断に用いる指標		市街地拡大の圧力があると判断する基準、考え方		判断方法
2-a. 市街地拡大の圧力があるか？	2-a-①. 住宅用地の増加の可能性	将来の人口が増加するか？	平成 37 年の推計値が平成 22 年実績値以上	左記のどれか 1 つでも該当すれば市街地拡大の圧力があると判断する。
		将来の住宅用地需要が増加するか？ (*1)	平成 22 年から 37 年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が 1.0 以上	
	2-a-②. 商業用地の増加の可能性	将来の商業用地需要が増加するか？ (*2)	平成 22 年から 37 年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの売場面積の伸びの積が 1.0 以上	
	2-a-③. 工業用地の増加の可能性	将来の工業用地需要が増加するか？ (*3)	平成 22 年から 37 年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上	
	2-a-④. 大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性	大規模プロジェクトにより新たな宅地需要が生じるか？	プロジェクトの実施により新たな宅地需要が発生する可能性がある	
2-a-⑤. 当該都市計画区域外への市街化の圧力	当該都市計画区域外への市街化の圧力があるか？	隣接する都市計画区域の用途地域外や当該都市計画区域外に、開発が拡散している		

網掛け：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

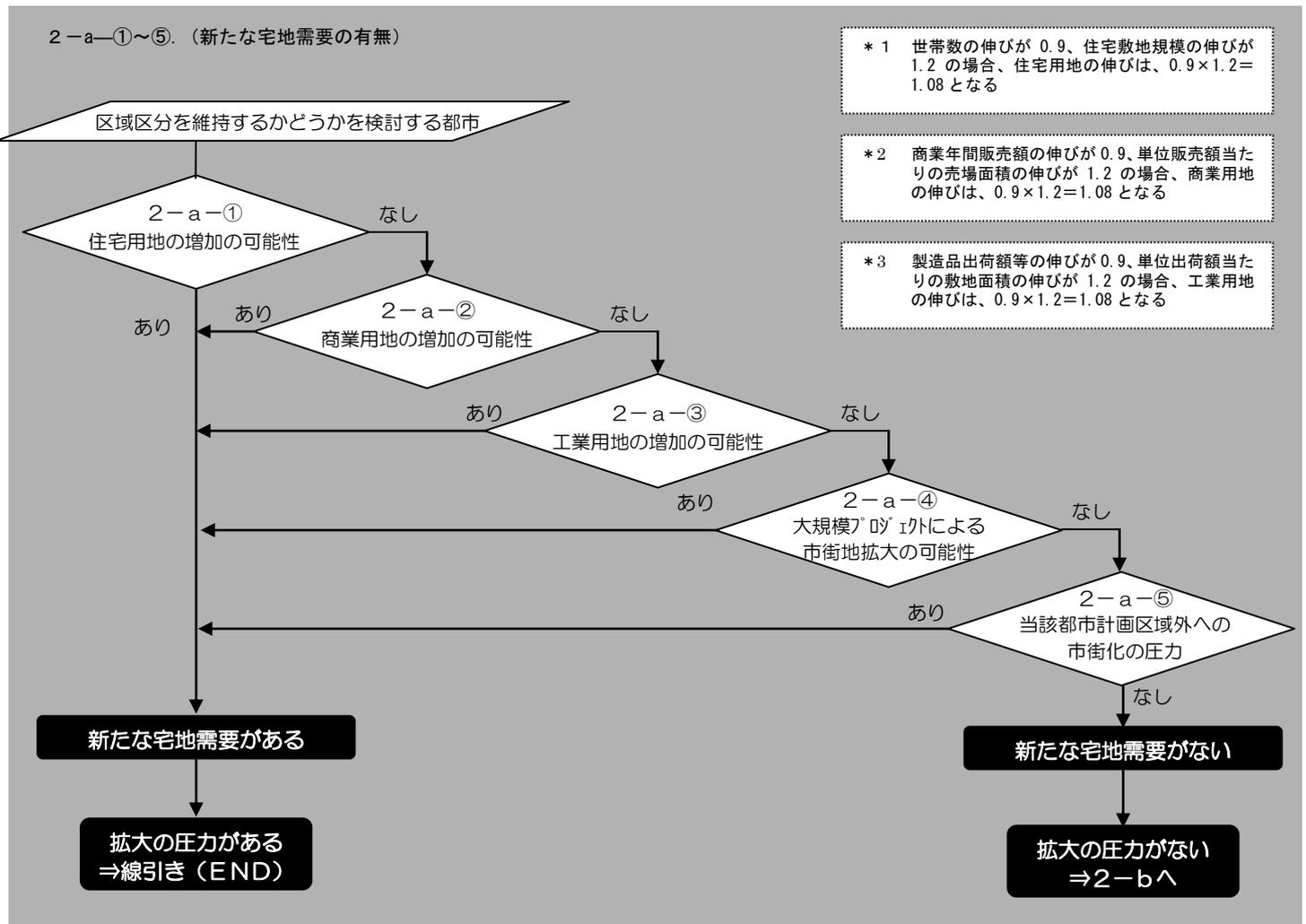


図 市街地拡大の圧力の有無の判断フロー

③ 市街地分散の可能性の判断基準（2－b）

判断に用いる指標		市街地分散の可能性があると判断する基準、考え方	判断方法
2－b. 市街地分散の可能性はあるか？	市街化区域内の宅地を利用する傾向が高いか？	市街化区域外でも、商業施設や公益施設等の日常生活に必要な施設が立地し、生活の利便性が高い	左記の指標より、市街地分散の可能性があるかどうかを総合的に判断する。
		区域区分を廃止した場合、市街化区域内で、都市的土地利用が推進されるような適切な地価の水準にならない	
	その他、市街地分散を誘引する要因はないか？	その他、市街地分散を誘引する要因がある	

網掛け：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

### (3) 区域区分を設定していない都市に対する判断基準 (step3)

#### ① 判断方法

市街地拡大の圧力を判断し、その圧力がない場合には区域区分は設定しません。市街地拡大の圧力がある場合には、無秩序な市街化が進行する可能性があるかどうかを判断します。無秩序な市街化の可能性がある場合には、区域区分の設定の適用性が高いかどうかを判断し、適用性が高ければ設定し、低ければ、区域区分以外の方策で土地利用コントロールを図ります。

#### 3-a. 市街地拡大の圧力

・宅地需要（住宅用地、商業用地、工業用地、大規模プロジェクトにより新たに発生する宅地）の増加の可能性を判断します。

#### 3-b. 無秩序な市街化が進行する可能性

・用途地域外の人口増加の可能性や用途地域内の宅地の利用傾向等を分析し、無秩序な市街化が進行していく可能性を判断します。

#### 3-c. 区域区分の設定の適用性

・区域区分を設定すると市街化調整区域で強い土地利用規制が生じるため、その設定には、十分な効果があり、多大な弊害が生じないという「適用性が高い」ということが明確である必要があります。このため、各都市の実態（市街化の圧力、通勤や買い物の動向等）を十分にふまえて、土地利用や公共投資等の観点から十分な効果があるかどうか、都市の実態との整合性、地域社会の維持や産業の誘致等の観点から多大な弊害がないかということ判断します。特に、土地の有効利用や計画的かつ効率的な公共投資の効果があるか、または都市の実態に合った土地利用コントロールができないという弊害がないかが判断の重要な要素だと考える。

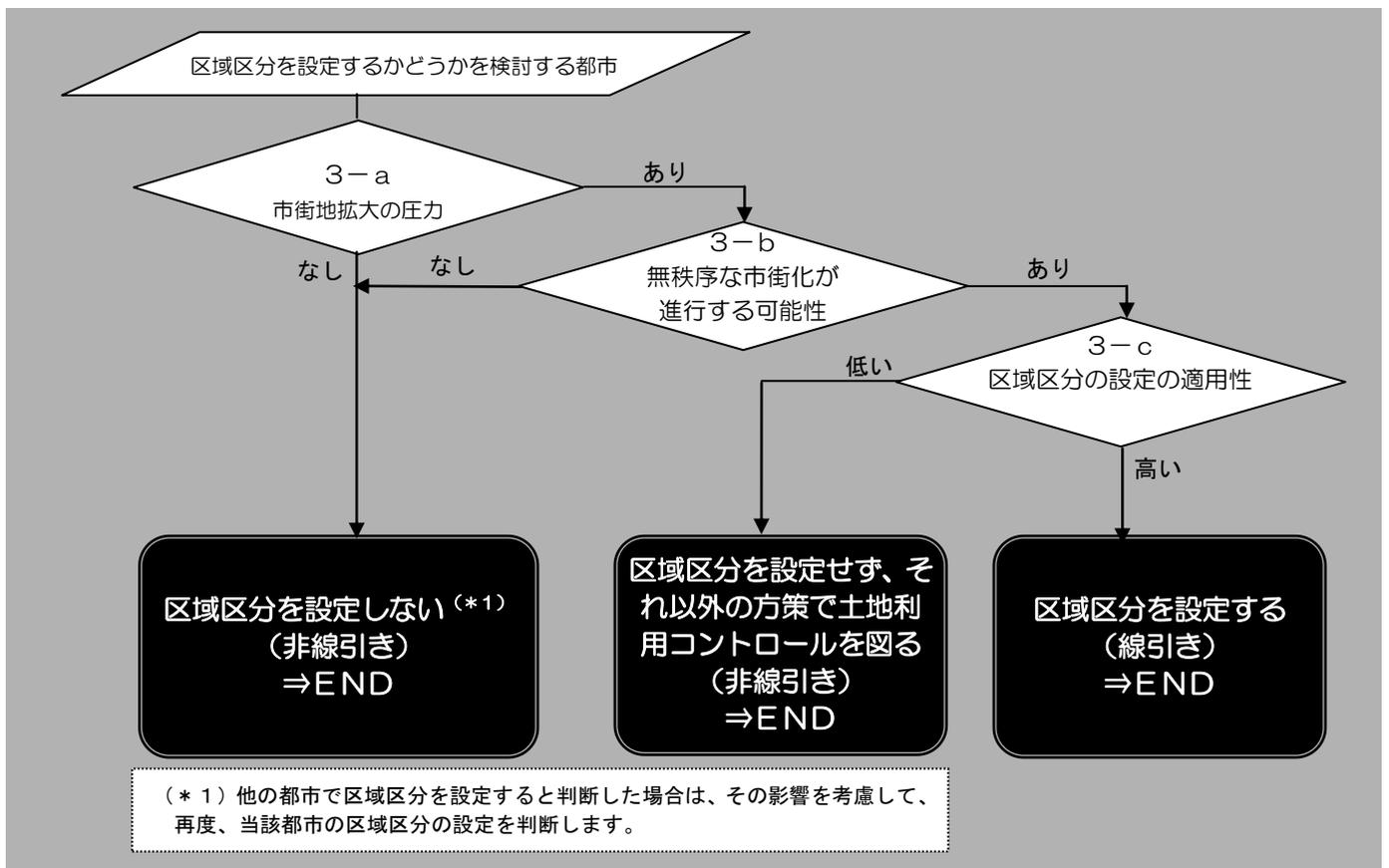


図 区域区分を設定するかどうかの判断フロー (step3)

### 3-a. 市街地拡大の圧力があるか？

3-a-①. 住宅用地の増加の可能性

○将来の人口が増加するか？

○将来の住宅用地需要が増加するか？

3-a-②. 商業用地の増加の可能性

○将来の商業用地需要が増加するか？

3-a-③. 工業用地の増加の可能性

○将来の工業用地需要が増加するか？

3-a-④. 大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性

○大規模プロジェクトにより、新たな宅地需要が生じるか？

#### (参考) 大規模プロジェクトの条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるプロジェクトを大規模プロジェクトとする。なお、区域区分は、10年後の都市の状況を分析した上で判断することとしているため、10年以内に具体化しないと判断できるプロジェクトは除外する。

- ① 国土レベルの広域的な交通結節点を形成するプロジェクト、国土レベルの広域的な交通結節点等の機能を大幅に強化するプロジェクト
- ② 産業団地を造成するプロジェクト、または既設の産業団地で企業立地を促進するプロジェクト
- ③ 20ha以上の大規模な住宅団地を造成するプロジェクト
- ④ 主に業務床を確保することを目的に3ha以上の土地を再開発するプロジェクト
- ⑤ 同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるプロジェクト群
- ⑥ 県外から多くの入学者が見込まれる大規模な大学等を建設するプロジェクト

### 3-b. 無秩序な市街化が進行する可能性があるか？

○ 3-b-① 用途地域外で人口が増加する可能性があるか？

○ 3-b-② 用途地域内で、宅地開発の圧力に応じた良好な受け皿があり、宅地の利用傾向が高いか？

△ 3-b- (参考1) 用途地域外に拡散して開発が行われていないか？

△ 3-b- (参考2) 用途地域外で、土地利用規制が緩くまとまった開発が可能な土地が残されているか？

ここで「無秩序な市街化」とは、市街化の形態として、用途地域外において開発が分散して行われることにより市街地が拡大していく状態を指します。

- ・ 小規模な開発による市街化は、望ましい水準で都市基盤が整備されずに、都市として良好な生活環境が確保できないおそれがあります。また、自然環境や営農環境の悪化および河川や下水道等のインフラへの負荷の増大をもたらす可能性があります。
- ・ また、まとまった開発による市街化でも、開発区域内に道路や污水处理施設等の都市基盤は整備されるものの、広域的なインフラ（都市の広域のかつ根幹的な道路や河川）への負荷の増大をもたらす可能性があります。

### 3-c. 区域区分の設定の適用性が高いか？

○ 3-c-①土地利用、公共投資および環境等の観点で、区域区分の設定による効果が十分にあるか？

△ 3-c-②都市の実態（土地利用、都市基盤の整備状況、社会経済）との整合、地域社会の維持および産業の活性化等の観点で、区域区分の設定による多大な弊害が生じないか？

○：これまでの実績値に基づく将来推計値等により定量的に判断する指標（数値的な評価が可能な指標）

△：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

## ② 市街地拡大の圧力の有無の判断基準（3-a）

以下に示す指標に基づき、市街地拡大の可能性を判断します。

判断に用いる指標		市街地拡大の圧力があると判断する基準、考え方	判断方法
3-a. 市街地拡大の圧力があるか？	3-a-①. 住宅用地の増加の可能性	将来の人口が増加するか？ 将来の住宅用地需要が増加するか？	平成 37 年の推計値が平成 22 年実績値以上 平成 22 年から 37 年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が 1.0 以上
	3-a-②. 商業用地の増加の可能性	将来の商業用地需要が増加するか？ <sup>(*1)</sup>	平成 22 年から 37 年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの売場面積の伸びの積が 1.0 以上
	3-a-③. 工業用地の増加の可能性	将来の工業用地需要が増加するか？	平成 22 年から 37 年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上
	3-a-④. 大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性	大規模プロジェクトにより新たな宅地需要が生じるか？	プロジェクトの実施により新たな宅地需要が発生する可能性がある
			左記のどれか 1 つでも該当すれば市街地拡大の圧力があると判断する。

網掛け：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

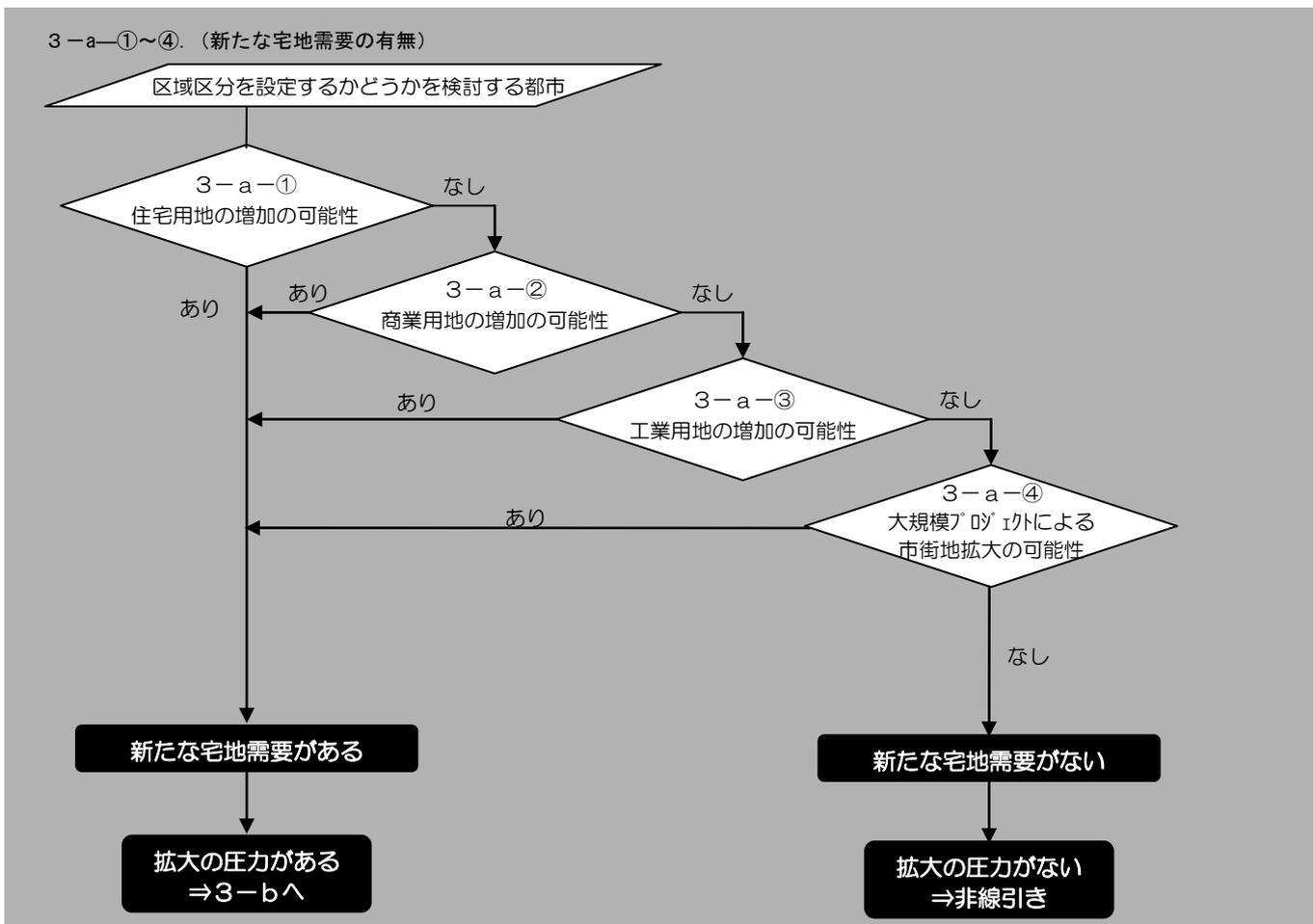


図 市街地拡大の圧力の有無の判断フロー

③ 無秩序な市街化が進行する可能性の有無の判断基準（3－b）

判断に用いる指標		無秩序な市街化が進行する可能性があると判断する基準、考え方	判断方法	
3－b. 無秩序な市街化が進行する可能性はあるか？	3－b－①用途地域外で人口が増加する可能性があるか？	用途地域外で人口が増加する見通しである	左記の指標を参考に、無秩序な市街化が進行する可能性があるかを総合的に判断する	
	3－b－②宅地開発の圧力に応じた用途地域内の良好な受け皿の整備状況、地価の動向および商業施設や公益施設等の日常生活に必要な施設の立地状況より、宅地の利用傾向が高いか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地開発の圧力に応じた受け皿がない</li> <li>・ 宅地開発の圧力に応じた受け皿があっても、用途地域内の宅地の利用傾向が低い</li> </ul>		
	3－b－（参考1）用途地域外に拡散して開発が行われていないか？	用途地域外での開発行為が多い（開発行為、農地転用および林地開発の申請状況）		用途地域外で開発行為が拡散して行われている
		用途地域外で開発行為が拡散して行われている		
3－b－（参考2）用途地域外で、土地利用規制が緩くまとまった開発が可能な土地が残されているか？	用途地域外の開発圧力の高い区域で、土地利用規制が緩いまとまった低未利用地が残されている			

網掛け：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

④区域区分の設定の適用性の判断基準（3-c）

判断に用いる指標			区域区分の設定の適用性が高いと判断する基準、考え方	判断方法	
3-c. 区域区分の適用性が高いか？	3-c-① 十分な効果があるか？	土地利用	①無秩序な市街化を抑制し、市街地内の低未利用地の有効利用が推進できるか？	住宅や商業の開発圧力がある場合、区域区分を設定することで、無秩序な市街化を抑制し、用途地域内の土地区画整理事業等を実施した良好な低未利用の宅地の有効利用を推進することができる。	左記の指標より、区域区分の設定の適用性があるかどうかを総合的に判断する。
			②都市や地域の拠点が高密度化できるか？	区域区分を設定することで、既成市街地より市街地の範囲を絞り、より高密度な都市や地域の拠点（例えば、歩いて暮らせる高密度な街）を形成することができる。	
		公共投資	③区域区分を設定しない場合と比較して、計画的かつ効率的な公共投資ができるか？	用途地域内の宅地の利用傾向を考慮して（3-bより）、用途地域外で、大規模な公共施設の整備が必要なまとまった開発が行われる可能性がある（宅地開発の圧力の大きさ、開発の分布状況より判断する） ※まとまった開発の規模は、人口を幹線道路（都市間線道路、補助幹線道路）や地区公園等の公共施設の整備が必要になる1万人程度、人口密度を「60人/ha以上」と仮定して、約150haとする。	
			環境	④自動車交通による環境への負荷を軽減し、エネルギー消費を抑制できるか？	
	⑤公共交通の効率性が向上するか？	人口の規模、人口密度、市街地の集積性、職場および買い物の場等の立地状況を考慮して、区域区分を設定しまとまりのある市街地へ誘導することで、現在の市街地と比較して公共交通の利用客の増加やバス運行の効率化を図ることができる。			
	3-c-② 多大な弊害が生じないか？	都市の実態（土地利用、都市基盤の整備状況、社会経済）	①都市の実態（土地利用、都市基盤の整備状況、社会経済）に合った土地利用のコントロールができないおそれがないか？	区域区分を設定した場合、現在の用途地域で市街化調整区域になる地域が少ない（人口密度、人口、宅地化の状況を調査し、既成市街地として市街化区域に設定できる地域を明らかにする。また、人口の見通しや既成市街地の人口容量より、新市街地としてどの程度市街化区域に設定できるかを明らかにする。）。  （市街化区域に移行できない用途地域で発生するおそれがある弊害） ・ 開発が進行しているにも係らず望ましい水準で都市基盤が整備されず、都市として良好な生活環境が確保できない。 ・ 都市的土地利用が規制され、今まで県や市町で用途地域の範囲を基本として整備してきた道路や下水道等の公共施設を十分に活かすことができない。 ・ 市町村都市計画マスタープラン等に基づく計画的なまちづくりが阻害される。 ・ 地価が急激に下落し土地の運用が大きく阻害されるおそれがあり、社会経済に与える影響が大きい。	
			②地域社会を維持するための開発の実施が困難になるおそれがないか？	市街化調整区域で許可される開発行為の種類や都市計画区域全体の計画性（既成市街地の低未利用地の有効利用、中心市街地活性化等）を考慮して、区域区分の設定により、市街化調整区域の農村地域で、地域社会を維持するための開発の実施が困難になるおそれはない	
			③商業や工業等の施設の誘致への障害となり、また価格が高い住宅が供給されるおそれがないか？	地価の動向や宅地供給の状況を考慮して、区域区分を設定することで、既成市街地の地価は上昇せず、商業や工業等の施設誘致への支障や価格が高い住宅地の供給が生じる可能性は低い。	
			その他	④隣接する都市計画区域へ開発が滲み出すおそれがないか？	
	(参考)市町村の意向を反映した土地利用を図ることができないおそれがないか？	(参考) ・ 市町村の意向を反映した土地利用を図ることができる（市町村への意見照会の結果より）。			

網掛け：図面等により定性的に判断する指標（数値的な評価が不可能、または困難な指標）

# 区域区分の判断フロー結果

