

市街化調整区域における地区計画に関する運用基準

平成28年2月

福島市

— 目 次 —

I	目的	2
II	基本的な考え方	3
	1 上位計画との整合性	3
	2 地区計画を定めるための基本的事項	3
	3 地区計画に定める内容	4
	4 対象外の地区	5
III	類型別の運用基準	6
	1 対象地区の類型について	6
	2 類型別の適用基準	7
	3 その他	11
IV	対象地区のイメージ図	12
V	市街化調整区域の地区計画と開発許可の手続きの流れ	13

市街化調整区域における地区計画に関する運用基準

I 目的

本市では、平成23年6月に『ときめきとやすらぎ 希望にみちた 人間尊重のまち 福島市』を将来都市像とする「福島市総合計画基本構想」を策定し、市民生活の向上と魅力ある地域づくりを目指している。

土地利用にあたっては、農林業との健全な調和と自然環境の保全を図りつつ、無秩序な市街地の拡大を防止し、都心部における多様な都市機能の充実を図る一方、中心市街地と郊外部の既成市街地との連携と共生や、郊外部の既存集落の維持・再生を図るなど、地域が有する多様な歴史、風土、文化などを生かした集約型のコンパクトで効率的なまちづくりを進めている。

しかし、人口の急激な減少と高齢化を背景として、安心できる健康で快適な生活環境の実現により、持続可能な都市経営を可能とすることが課題となっている中、都市全体の構造を見直す立地適正化が求められているとともに、都市部近郊及び郊外部の田園地域等では、後継者不足による耕作放棄地・空家の増加など、既存集落の活力の低下や地域社会（コミュニティ）の衰退が懸念されている。

そのため、本市の既存集落においては、平成20年10月より、市街化調整区域の集落地域の活性化を目的として、法第34条第11号の指定による開発条件の緩和により、地域社会（コミュニティ）の維持・再生を進めているところである。

このような中、平成23年3月11日に東日本大震災が発生し、これに起因した福島第一原子力発電所事故により、本市を含めた多くの自治体は、大きな被害を受けた。震災後、4年が経過し、避難者の受け入れなどに伴う住宅需要の高まりや希望ある復興に向けた土地需要への対応等、更なる活性化手法が求められている。

このような背景を踏まえ、本市では、市街化調整区域のもつ自然環境や美しい田園地域との調和を図りながら既存ストックを活用し、良好な居住環境の維持・形成及び計画的かつ機動的な宅地供給の促進に寄与し、適正な土地利用の誘導と地域活力の向上、地域社会（コミュニティ）の維持・再生、震災からの復興を図ることを目的に、「市街化調整区域における地区計画制度」の活用を図るため運用基準を定めるものである。

Ⅱ 基本的な考え方

1 上位計画との整合性

市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで円滑な制度運用が図られるものである。

そのため、福島県が定める「都市計画区域マスタープラン」及び「福島市都市マスタープラン」の土地利用の方針との整合を図るとともに、県の「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」を参考とし、「市街化調整区域の地区計画に関する運用基準」を定めることにより市街化調整区域における秩序ある土地利用を図るものとする。

ただし、震災後の影響や社会経済状況の変化及び産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持又は増進に対応し、機動的かつ弾力的に運用を図る必要があるなど、都市マスタープラン等の速やかな改訂が困難である場合には、地区計画区域を含めた将来の土地利用計画の方向性を示し、県並びに福島市都市計画審議会等の意見を聞いた上で、策定した土地利用方針において、その内容が明示されている場合、次回改訂時に見直すことを前提として各種手続きを行なうものとする。

2 地区計画を定めるための基本的事項

- (1) 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は原則として都市計画法第18条の2第1項の規定による市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「福島市都市マスタープラン」という。）において、土地利用方針が明示されていること。
- (2) 地区計画の内容は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないようにその開発を適切に規制・誘導するものであること。
- (3) 地区計画の内容は、自然環境との調和、公害の防止等に十分配慮がなされていること。
- (4) 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系の開発を目的とするものでないこと。
- (5) 地区計画には地区整備計画を定めること。
- (6) 当該地区に農地が含まれる場合にあっては、事前協議時までには、農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することについて了解を得ていること。

※「自然環境との調和、公害の防止等への配慮」とは、市街化調整区域が原則として農地や平地林等を保全する地域であることから、環境基本法等関係法令に適合するとともに、良好な自然環境に配慮しながら、街区として統一感があり、景観を含めた周辺環境と調和していることとする。

※「大規模集客施設」とは、建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物とする。

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

※「商業系」とは、店舗等の用途で、別途定める建築物等の制限の中で認められるもの以外のものとする。

3 地区計画に定める内容

（1）地区計画の目標

地区計画の目標については、市街化調整区域が、市街化を抑制する区域という区域区分の主旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ①自然環境の保全
- ②ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成
- ③周辺の景観の保全、形成
- ④営農条件等との調和
- ⑤地域の活性化
- ⑥その他必要な事項

（2）区域の整備、開発及び保全の方針等

①土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ア 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
- イ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
- ウ 住宅と工場、沿道商業施設等との混雑を防止する土地利用のあり方
- エ その他必要な事項

②地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体を明らかにすること。（整備スケジュールを参考資料として添付）

③建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方を定めること。

(3) 地区整備計画に関する事項

- ① 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合は、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、法 33 条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。
- ② 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建ぺい率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ 建築物等の高さの最高限度
 - ク 建築物の緑化率の最低限度
 - ケ 建築物の形態又は意匠の制限
 - コ かき又は柵の構造の制限

4 対象外の地区

以下の区域は保全する区域とし、当該地区に含めないこととする。ただし、事前協議時までにはこれらの区域の除外等が行われるものについては、この限りでない。

(1) 【防災上開発が望ましくない地域】

- ① 建築基準法の規定により指定された「災害危険区域」
- ② 地すべり防止法に規定する「地すべり防止区域」
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- ⑤ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域
- ⑥ 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」

(2) 【農林漁業振興上開発が望ましくない地域】

- ⑦ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- ⑧ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地

(3) 【自然環境の保全上開発が望ましくない区域】

- ⑨自然公園法に規定する「特別地域」
- ⑩福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」
- ⑪福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」
- ⑫史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

(4) 【関係法令に基づく指定区域】

- ⑬集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ⑭農村地域工業等導入促進法に規定する「工業等導入地区」

Ⅲ 類型別の適用基準

対象地区については、法第12条の5第1項第2号の規定に適合するとともに、原則として次の類型別適用基準に適合するものとする。

1 対象地区の類型について

「市街化調整区域における地区計画」については、当該制度を活用する目的に応じ、次の類型に区分する。

1	市街化区域と一体性のある良好な住環境を形成するため、地区の総意による申し出等により運用を図るもの。 また、東日本大震災に伴う宅地の増加需要に対応し運用を図るもの。 なお、市街化区域内の宅地化の状況、田園地域等での居住の需要等から真に必要と認められるものに限る。	①市街化区域隣接・近接型
2	地域の特性や資源の活用、産業間の連携、地域内の経済環境の促進等により、豊かで活力ある地域産業の振興のため運用を図るもの。	②地域産業振興型
3	都市構造上及び地域コミュニティの観点から必要であり、地区の総意による申し出等により運用を図るもの。	③拠点近接型 ④既存集落型

2 類型別の適用基準

①【市街化区域隣接・近接型】

1 対象地区の要件 (法第12条の5第1項第2号イまたはロに該当)	市街化区域の住居系用途地域に隣接・近接し、市街化区域の住環境を補完しながら市街化区域と一体性のある土地利用の実現が可能な一団の区域で、必要な公共施設の整備が担保されており、対象地区の外周の約1/2以上が市街化区域及び地区計画区域・都市計画法第34条第11号の規定に基づく区域に接していること。
2 地区指定の考え方	<p>市街化区域に隣接・近接し、道路等の必要な公共施設の整備が行われ、又は行われることが確実であり、市街化区域と一体的な土地利用及び良好な居住環境の形成が図られ、民間開発による宅地供給が促進される場合において活用を検討する。</p> <p>東日本大震災及び原子力発電所事故後の住宅需要の急速な高まりに対応するため本制度を活用する場合には、その立地及び規模、今後の宅地需要等を十分勘案し、適切なものとなるよう十分検証するものとする。</p> <p>このため、地区計画は、関係機関と協議調整を図りながら適切な立地及び規模とし、民間事業者等により、権利者等の合意形成及び計画的な開発行為が図られるものとする。</p>
3 建物等の制限	
面積等要件	概ね1ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域
建築物等の用途の制限	第1種低層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内
容積率の最高限度	100%以下
建ぺい率の最高限度	50%以下
敷地面積の最低限度	200㎡以上
壁面の位置の制限	1m以上
建築物等の高さの最高限度	限度10m以下
建築物の緑化率の最低限度	必要に応じ定める
建築物の形態又は意匠の制限	必要に応じ定める
かき又は柵の構造の制限	必要に応じ定める

②【地域産業振興型】

1 対象地区の要件 (法第12条の5第1項第2号イに該当)	市街化調整区域における幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地域で、工場及びそれに関連する研究開発施設、物流施設並びに地域振興に資する施設等を主体とする開発が行われる非住居系の計画開発地で、必要な公共施設の整備が担保されており、周辺の環境・景観と調和する良好な開発であること。
2 地区指定の考え方	<p>幹線道路とは、2車線以上の道路とする。</p> <p>インターチェンジ周辺地域とは、インターチェンジから概ね半径1km以内とする。</p> <p>地区計画は、関係機関と協議調整を図りながら適切な立地及び規模とし、事業者等により、権利者等の合意形成及び計画的な開発行為が図られるものとする。</p>
3 建物等の制限	
面積等要件	<p>概ね1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域</p> <p>(地域振興に資する施設を除く飛び地については、20ha以上の区域に限る)</p>
建築物等の用途の制限	<p>次のいずれかに該当するものであること</p> <p>(1) 工場及びそれに関連する研究開発施設(危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く)</p> <p>(2) 物流施設</p> <p>(3) (1)・(2)に掲げる建築物を除くほか、非住居系の工業地域(ボーリング場等、カラオケボックス等、麻雀屋・パチンコ屋等、を除く)に建築できる建築物のうち、地域振興に資する施設</p>
容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500㎡以上
壁面位置の制限	必要に応じ定める
建築物等の高さの最高限度	20m以下
建築物の緑化率の最低限度	必要に応じ定める
建築物の形態又は意匠の制限	必要に応じ定める
かき又は柵の構造の制限	必要に応じ定める

③【拠点近接型】

1 対象地区の要件 (法第12条の5第1項第2号ロに該当)	支所又は鉄道駅からの徒歩圏（概ね半径1km以内）の地域で既に住宅が点在しているような地域において、必要な公共施設の整備が担保されており、良好な環境の確保を図るため、居住者のための利便施設等が計画的に配置されること。
2 地区指定の考え方	地区計画を定める区域のすべてが徒歩圏（概ね半径1km以内）であること。 地区計画は、関係機関と協議調整を図りながら適切な立地及び規模とし、民間事業者等により、権利者等の合意形成及び計画的な開発行為が図られるものとする。
3 建物等の制限	
面積等要件	概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域
建築物等の用途の制限	第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内
容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	200㎡以上
壁面の位置の制限	必要に応じ定める
建築物等の高さの最高限度	限度12m以下
建築物の緑化率の最低限度	必要に応じ定める
建築物の形態又は意匠の制限	必要に応じ定める
かき又は柵の構造の制限	必要に応じ定める

④【既存集落型】

<p>1 対象地区の要件 (法第12条の5第1項第2号イまたはロに該当)</p>	<p>50戸以上の建築物が連担している一団の街区を形成する既存の集落(都市計画法第34条第11号の規定に基づく区域を除く)及び既存住宅団地(以下「既存集落等」という。)並びにそれら周辺地区に隣接し、必要な公共施設の整備が担保されており、良好な住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティが維持、改善されること。</p> <p>なお、既存集落等の全部を地区計画区域とすることを要しない。</p> <p>概ね過去10年間で人口減少が著しい地区であること。</p>
<p>2 地区指定の考え方</p>	<p>敷地間の距離が50m以内である建築物が50戸以上連たんしていること。</p> <p>なお、ここでいう「建築物」には、住宅以外のものも含むが、車庫・物置等附属建築物は含まない。</p> <p>また、「人口減少が著しい」とは、地区(大字単位)の人口が概ね過去10年間で約15%以上減少している地区。</p> <p>地区計画は、関係機関と協議調整を図りながら適切な立地及び規模とし、民間事業者等により、権利者等の合意形成及び計画的な開発行為が図られるものとする。</p>
<p>3 建物等の制限</p>	
<p>面積等要件</p>	<p>概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域</p>
<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>第1種低層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内</p> <p>ただし、都市計画法第34条第1号施設は可能とする</p>
<p>容積率の最高限度</p>	<p>200%以下</p>
<p>建ぺい率の最高限度</p>	<p>70%以下</p>
<p>敷地面積の最低限度</p>	<p>200㎡以上</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>必要に応じ定める</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>限度10m以下</p>
<p>建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>必要に応じ定める</p>
<p>建築物の形態又は意匠の制限</p>	<p>必要に応じ定める</p>
<p>かき又は柵の構造の制限</p>	<p>必要に応じ定める</p>

附則

- 1 本基準は、平成28年2月1日から運用する。
- 2 本基準は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改訂する。

IV 対象地区のイメージ図



