

都市計画法34条11号・12号 区域指定地域説明会

令和8年7月

結城市 都市建設部 都市計画課

都市計画と区域区分について

1.都市計画について

都市計画とは、道路や公園などの整備に加え、住宅・商業施設・工場などの土地利用を規制・誘導することで、快適な住環境を整えるものです。例えば、住宅地の中に工場があると、住民は騒音や異臭に悩まされ、工場側も大型車の出入りがしづらくなり、お互いに不便が生じます。そのため、用途ごとにエリアを分けて立地を誘導することで、それぞれの利便性を高め、持続可能なまちづくりをすすめていく計画のことです。

2.区域区分について

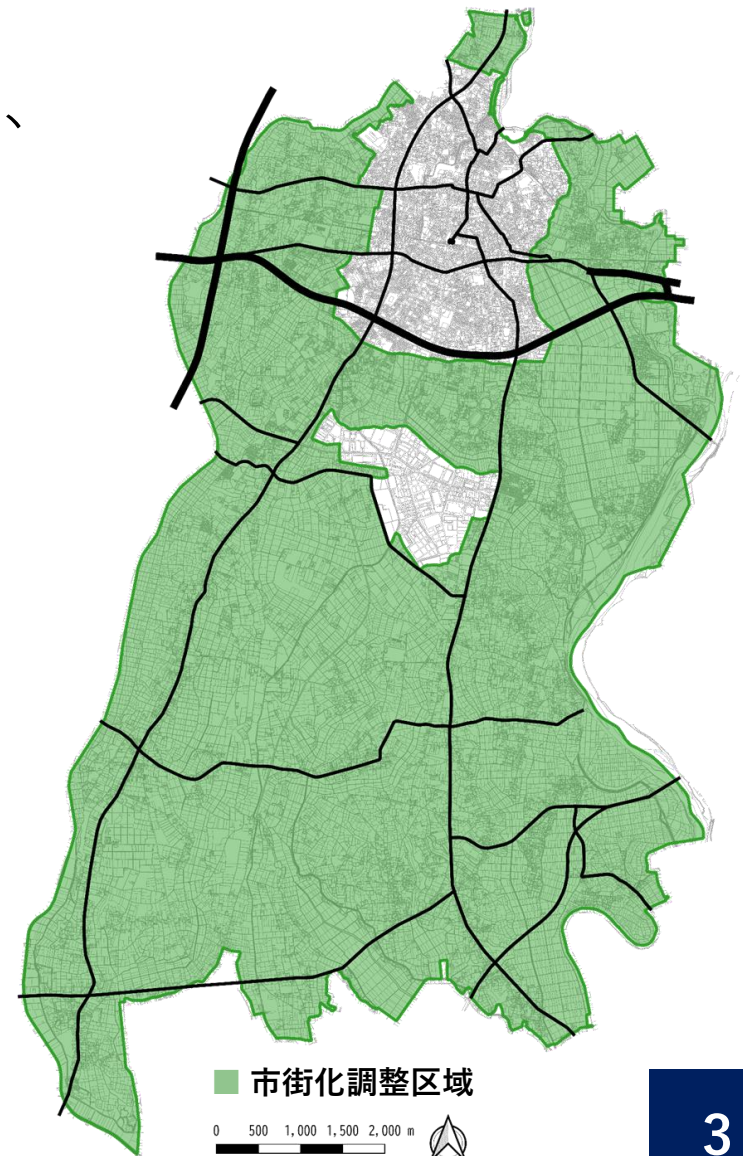
都市計画法では、ルールを守って計画的にまちづくりをすすめるため、**ひとつの都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域を区分して定めます。**このことを「区域区分」といい、このように市街化区域と市街化調整区域に分けることを、いわゆる「線引き」と呼びます。

結城市内の市街化調整区域

「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域として位置付けられており、農林漁業用の建築物や、一定規模以上の計画的な開発行為を除き現在、原則として建築や開発は許可されません。

結城市内の総面積6,576haのうち、86.8%にあたる5,711haが市街化調整区域となっています。

市街化調整区域は、自然環境や農地を守るために市街化を抑制してきた一方、原則、開発が制限されているため、若い世代の流入が乏しく、急速な人口減少と高齢化が進んでいます。その結果、これまで存続してきた既存集落の維持保全が困難になっています。



区域指定の目的

『結城市』は、昭和29年に結城町・絹川村・上山川村・山川村・江川村が合併して誕生しました。

各町村では結城紬をはじめとする伝統産業や農産物の生産が盛んであり、これらが現在の結城市の魅力の基盤となっています。また、地域ごとに積み重ねてきた集落の歴史があり、結城市となった今も、その文化や暮らしを未来へ受け継いでいくことが重要です。

区域指定は、こうした
**集落の魅力と環境を守り
続ける**ために行うものです。



区域指定とは

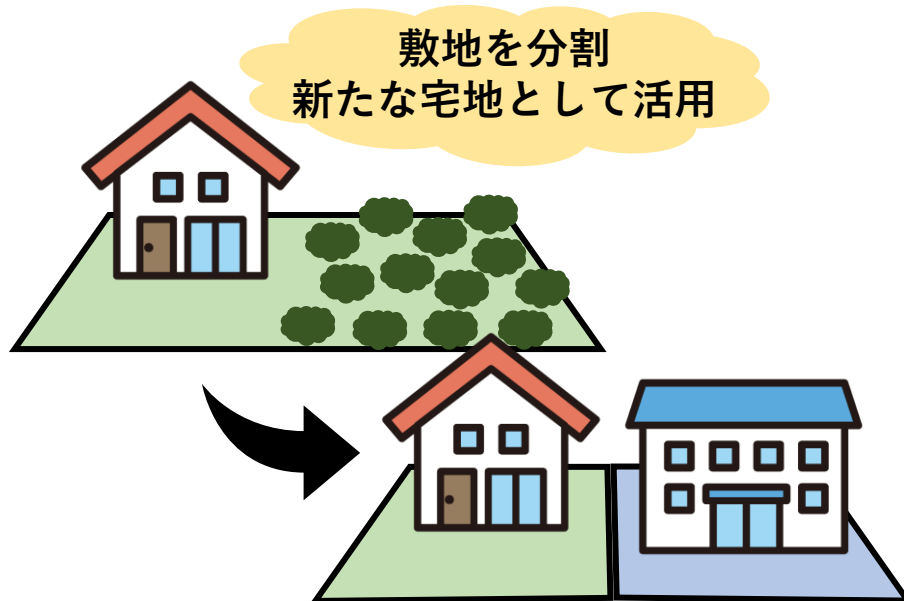
都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づき、市街化調整区域内のあらかじめ条例で指定した区域において、申請者の出身要件を問うことなく、誰でも住宅などの立地を許可の対象とする制度です。

➡農地転用許可や開発許可等は引き続き必要です。

区域指定の効果

区域指定することで、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域内であれば、誰でも住まいを建てるできるようになり、集落の維持や活性化が期待できます。

さらに、既存の住宅も改築しやすくなるため、土地活用の幅が広がります。



指定対象となる区域の基準

指定対象となる区域は、道路や排水等の公共施設が一定水準整備された市街化調整区域内の既存集落です。

基準項目	11号区域	12号区域
市街化区域からの距離	1km以内	1km超
宅地率	区域内の宅地率が おおむね40%以上	区域内の宅地率が 30%以上
集落性	おおむね50以上の建築物が、 敷地間距離70m未満で連たん	
道路	区域内に車道幅員5.5m以上の主要な道路が配置	
排水施設	下水を有効に排出する排水施設が適切に配置	
給水施設	水道法の認可を受けた水道事業の給水区域	

含めることができない区域

災害上の危険性がある場所や保全すべき場所として指定されている以下の区域については、区域指定に含めることができません。

- 災害発生のおそれのある区域（土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域 など）
※安全上及び避難上の対策がされる場合は例外的に許可
- 農用地として保全すべき区域（農用地区域、甲種農地、第一種農地）
- 環境上保全すべき区域（保安林の区域 など）

「安全上及び避難上の対策がされる場合」 とは

今回、区域指定を検討する区域の一部に、
「浸水想定区域（想定浸水深3.0m以上となる区域）」
が含まれていますが、次のいずれかの場合には、例外的に区域からの除外は不要とされています。

- ① 洪水等が発生した場合に、地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域
- ② 建築物やその敷地について、安全上及び避難上の対策の実施を求めることを条例などで明らかにしている区域
- ③ 上記と同等以上の安全性が確保されると認められる区域

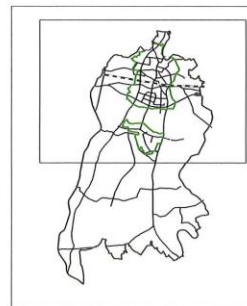
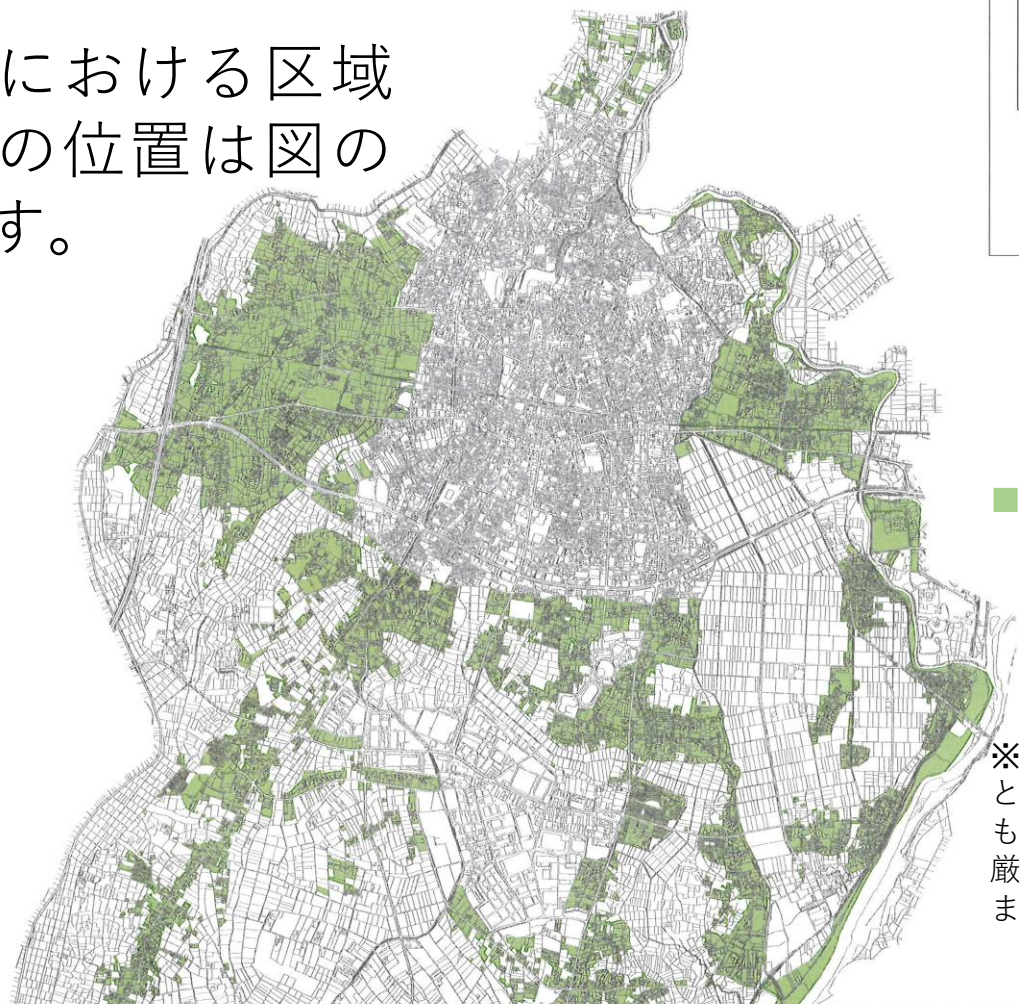


結城市では、新たに安全確保に関する開発審査基準の追加を検討します。

結城市における区域指定の範囲



結城市における区域
指定集落の位置は図の
とおりです。



■ 指定検討区域

※本図面は「候補地」
として概ねの範囲を示す
ものであり、指定区域を
厳格に示すものではありません。

凡例
■ 指定検討区域

結城市における区域指定の範囲



集落分類について

区域は、立地等に応じて第1～6種集落に分類されます。

	集落形態
第1種	【沿道型】 幹線道路に沿って発達した既存集落
第2種	【既存団地型】 既設の住宅団地
第3種	【市街化区域依存型】 第1種・第2種以外の既存集落
第4種	【独立型】 農用地や山林に囲まれているなど拡大の恐れがない既存集落
第5種	【大規模集落型】 300以上の建築物が連担する大規模な既存集落
第6種	【第1～5種以外】 その他

区域内で主に建築できるもの

区域指定により、あらかじめ指定された区域内において以下の建物が許可を受けて建てられるようになります。

	建築できるもの
用途	・ 住宅、共同住宅、事務所・店舗兼用住宅 ・ 店舗（床面積150㎡以下、2階以下） ・ 公共施設、病院、学校等 など
最低敷地面積	・ 原則300㎡以上
その他	・ 高さ 10 m以下 ・ 建ぺい率 60 %以下 ・ 容積率 200 %以下

第1～6種の分類に応じて、建てることのできる建築物の用途が異なります。 調査の結果、区域を1種集落（沿道型）及び4種集落（独立型）に分類されます。

第1種集落、第3種から第6種集落

建築可能な建築物の用途は次のとおりです。

第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿

兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの

店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの (※日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下)
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校
	図書館等
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
	神社、寺院、教会等
	公衆浴場、診療所、保育所等
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
	老人福祉センター、児童厚生施設等 (※600㎡以下)
倉庫等	建築物附属自動車車庫 (※建築物の延べ面積の1/2以下かつ600㎡以下。1階以下)
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下 (※原動機の制限あり。2階以下)

※「店舗等」「事務所等」「ホテル・旅館」「遊戯施設・風俗施設」、上記に該当しない「工場・倉庫等」は原則建築不可。

第2種集落

建築可能な建築物の用途は次のとおりです。

第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿

兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの

公共施設・病院・学校等

幼稚園、小学校、中学校、高等学校

図書館等

巡査派出所、一定規模以下の郵便局等

神社、寺院、教会等

公衆浴場、診療所、保育所等

老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等

老人福祉センター、児童厚生施設等（※600㎡以下）

倉庫等

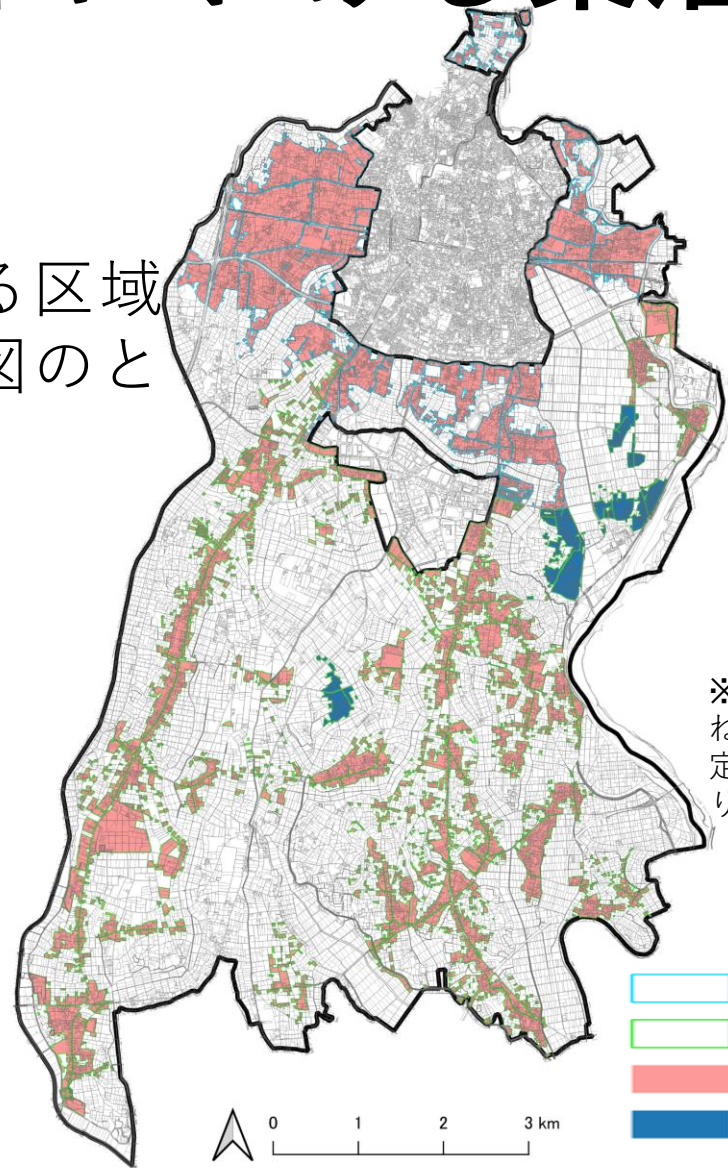
建築物附属自動車車庫

（※建築物の延べ面積の1／2以下かつ600㎡以下。1階以下）

※「店舗等」「事務所等」「ホテル・旅館」「遊戯施設・風俗施設」
上記に該当しない「工場・倉庫等」は原則建築不可。

結城市における集落分類

結城市における区域
指定集落分類は図のと
おりです。



※本図面は「候補地」として概
ねの範囲を示すものであり、指
定区域を厳格に示すものではあ
りません。

- 11号区域
- 12号区域
- 第1種集落
- 第4種集落

区域指定に向けたスケジュール

区域指定に伴い、市街化調整区域における開発行為等の許可基準を定める「結城市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例」及び同条例施行規則、並びに関連する審査基準等の改正を行います。

区域の確定および条例等の改正手続きを経て、本制度の運用開始は来年度以降を予定しています。

令和8年度	4～6月			7～9月			10～12月			1～3月		
①計画案の公表・意見聴取												
②決定手続き (都計審付議、庁議等)												
③条例の制定・公布												