市街化調整区域における区域指定制度について

1．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指定した区域**において、既存集落の維持・保全を目的に、**申請者の出身要件を問うことなく（誰でも）住宅や一定の小規模な店舗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）

≪区域指定種別≫

おおむね 50 以上の建築物が連たんしている既存集落を対象に指定し、市街化区域からの距離に応じて 11 号区域・12 号区域の 2 つに分かれます。

■ **11 号区域　：　市街化区域から 1km 以内の集落**（自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を形成していると認められる集落）**を対象に指定**

■ **12 号区域　：　市街化区域から 1km 超の集落**（市街化を促進するおそれがない既存集落）**を対象に指定**

2．区域指定の基準

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	
除外区域	・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） ・環境上保全すべき区域（保安林の区域　など） ・公共の利益となる事業計画地等の区域（河川区域周辺、土地改良事業等の農業施策区域、調整池　など）	

3．区域指定により建築できるもの

11 号区域と 12 号区域の種別に基づき、指定対象の区域の現況に応じて、第 1 種～第 6 種集落に分類される。本市では調査検討の結果、第 1 種集落及び第 4 種集落に分類されます。

		第 1 種集落 幹線道路に沿って発達した既存集落 **11 号・12 号**	**第 2 種集落** 既設の住宅団地 **11 号・12 号**	**第 3 種集落** 第 1 種・第 2 種集以外の既存集落 **11 号**	**第 4 種集落** 地形地物等により拡大の恐れが無い既存集落 **12 号**	**第 5 種集落** 300 以上の建築物が連たんする大規模な既存集落 **12 号**	**第 6 種集落** その他 **12 号**
市内区分		**あり**	**なし**	**なし**	**あり**	**なし**	**なし**
建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	-	○	-	-	-	-
	第二種低層住居専用地域	○	-	○	○	○	○
その他	最低敷地面積	原則 300 ㎡以上					
	高さ・階数等	高さ 10m 以下　/　建ぺい率 60％以下・容積率 200％以下					

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は以下のとおりです。

○建てられる用途　×建てられない用途　①▲面積、階数等の制限あり		**第二種低層住居専用地域**
住宅、共同住宅、寄宿舎、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	店舗等の床面積が150㎡以下のもの ①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	①
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	▲
工場・倉庫	建築物附属自動車車庫 ①建築物の延べ面積の 1 ／ 2 以下かつ600㎡以下 1 階以下	①
	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	▲

※「床面積 150 ㎡超えの店舗等」「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。

４．条例等の改正について

都市計画法第３４条第１１号及び第１２号等の規定に基づき、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**」**を改正**する。これに伴い、条例施行規則や審査基準等も改正します。

≪災害ハザードエリアの扱い≫

令和２年６月の都市計画法の改正により、近年の激甚化・頻発化する風水害による家屋・人命の被害を軽減するため、市街化調整区域の開発許可対象区域（既存の集落）から、原則として、浸水想定区域などの災害リスクの高いエリアを除外することとされ、以下が除外対象となります。

【災害レッドゾーン】

・災害危険区域　・地すべり防止区域　・急傾斜地崩壊危険区域　・土砂災害特別警戒区域

【災害イエローゾーン】

・土砂災害警戒区域　・浸水想定区域（想定浸水深 3.0m以上となる区域）

本市では、区域指定を検討する区域の一部が「浸水想定区域（想定浸水深 3.0m以上となる区域）」に該当しますが、次のいずれかの場合には、想定浸水深が 3.0m を超えても条例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、水防法に基づき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**である場合

② 都市計画法による制限や許可の条件として、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や審査基準等で明らかにしている区域である場合

③ ①・②と**同等以上の安全性が確保されると認められる区域**である場合

「安全上及び避難上の対策の実施」については、国の技術的助言に則り、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることや、確実な避難の実施を担保するマイタイムラインや避難計画書の提出などが考えられ、本市としても、同様の取り扱いを想定しています。

≪公共の利益となる事業の計画区域等≫

防災や河川管理、土地改良事業といった、公共の利益となる事業計画地等の区域は除外対象となります。

５．スケジュール

今回いただいたご意見への対応を含めて精査し、１月に都市計画審議会を経た上で、３月市議会定例会への計画案の上程を予定しております。

令和８年度	４～６月（第１四半期）	７～９月（第２四半期）	１０～１２月（第３四半期）	１～３月（第４四半期）
①説明会・意見聴取・パブリックコメント	■	■	■	
②決定手続き（都計審付議、庁議等）		■	■	■
③条例の制定・公布			■	■

※準備期間を含んでいます。