

福島県都市計画法第34条第11号に 基づく区域指定等に係る運用指針

平成21年 4月 1日
改正 平成22年10月19日
改正 令和4年12月28日
福島県土木部都市計画課

この指針は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号の規定に基づき、福島県都市計画法施行条例（平成11年福島県条例第76号。以下「条例」という。）第3条及び第4条の規定により知事が指定する土地の区域指定（以下「区域指定」という。）にあたっての具体的な考え方と手続きをまとめたものです。

区域指定については、地域の実情に応じて行うことが望ましいとの考えから、市町村の長の申出によることとしていますが、この申出は、法及び条例の趣旨を踏まえたものであって、かつ、当該区域の住民の合意が得られているものである必要があります。

以上のことを前提に、県ではこの申出を尊重して区域指定を行うこととしています。

1 条例の趣旨

平成12年の法改正により、市街化調整区域内における開発許可基準の見直しが行われ、市街化区域に隣接又は近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという考えから法第34条第11号が規定されました。

県では、この法改正に伴い、単なる規制緩和ではなく、新しい時代に対応した市街化調整区域の土地利用のあり方はどうあるべきかという観点からの検討を行い、以下の理念及び基本方針を掲げました。

《理 念》

- ①地域社会（コミュニティ）の維持・再生
- ②美しく活力のある田園地域の形成

《基本方針》

- ①低・未利用地の活用により定住と地場産業等の振興を図り、「活力ある地域社会（コミュニティ）の形成」に努める。
- ②建築物の用途等を限定的に定め、「スプロールの防止」に努める。
- ③自然環境と共生する健康的で「ゆとりある居住環境の形成」に努める。
- ④市街化調整区域内の自然環境の中に広がる「良好な田園環境の保全」に努める。

したがって、平成18年の条例改正により追加された条例第3条及び条例第4条の解

釈・運用は、これらの理念及び基本方針を踏まえて行うこととしています。

また、令和2年6月に成立した「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」においては、近年の激甚化・頻発化する自然災害への対策として、都市計画法の開発許可制度が見直されることとなりました。特に被害の大きかった市街化調整区域に関しては、市街化調整区域内でも特例的に開発を認めてきた法第34条第11号等に係る区域から災害のおそれのある区域を除外する改正法が令和4年4月1日から施行され、条例もそれに伴い法及び都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号。以下、「政令」という。）の基準と同様に災害のおそれのある区域を条例区域から除外する内容の改正を行いました。

2 区域指定の基準

(1) 距離要件等

法 律

【第34条】 （略）

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ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構成していると認められる地域であつて…
…

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、市街化区域（工業専用地域を除く。以下同じ）に隣接する土地の区域又は市街化区域に近接する土地の区域（当該土地の区域と当該市街化区域の距離が規則で定める距離以内である土地の区域に限る。）であつて……

福島県都市計画法施行細則

【第2条】 福島県都市計画法施行条例第3条第1項の規則で定める距離は、1キロメートルとする。

2 前項の距離は、土地の区域から市街化区域までの経路のうち、最も合理的な経路として認められる経路により算出するものとする。

市街化区域に近接しているかどうかについては、市街化区域からの距離をもって判断することとしています。他県においては、主な移動手段が自動車であること等から距離要件を設けない例も見られますが、本県では無秩序な開発を防止するために距離要件を設けることとし、従来から「近接」の判断基準としていた1kmを要件とすることとしました。

ただし、建築物が連たんしているにもかかわらず、1kmの内外で異なる取扱いをすることは適当でないことから、区域の一部が市街化区域から1km以内であれば、その区域全体を指定できるものとします。

市街化区域からの距離は、市街化区域との境界線からの直線距離によって測定するのではなく、現存し、かつ、合法的に通行が可能な道路によって測定することとします。この道路は必ずしも自動車が通行可能なものに限るものではなく、また、公道・

私道の別も問いませんが、地図に記載されていても現存しない道路は該当しません。

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構成しているかどうかについては、地形・地勢・地物等の状況や文教・公益・利便・交通施設等の利用状況等に照らし、総合的に判断します。一応の目安としては、市街化区域と同一の市役所（町村役場）の支所・出張所の管轄区域内にあることや同一の小学校区内にあるといったことが考えられますが、河川・山林・高速道路等により明らかに日常生活圏が分断されている場合には該当しません。

なお、工業専用地域については、住宅や物品販売店舗等の建築が規制されており、一体的な日常生活圏を構成しているかどうかの判断には馴染まないことから、市街化区域からの距離の測定にあたっては除外することとしています。

(2) 連たん要件

法 律

【第34条】（略）

十一 おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち……

福島県都市計画法施行条例

【第3条】（略）

一 土地の区域内の敷地間の距離が50メートル以内である建築物が40以上連たんしていること。

連たん要件を設けている趣旨は、建築物が一定程度集積している区域にあつては公共施設の整備もある程度進んでおり、開発行為を容認していくことが新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものではないという考えによるものです。

ここでいう「建築物」には、車庫・物置等の附属建築物は含みません。

連たん数については、法律では「おおむね50以上」としていますが、県では「40以上」として取り扱うこととし、連たんしているかどうかについては、敷地間の距離が50m以内であるかどうかにより判断することとします。

なお、連たんしている建築物には住宅以外のものや市街化区域に存するものも含まれますが、その過半が住宅以外のものであるような場合や市街化区域に存するような場合には、条例の趣旨に照らして区域指定の適否を慎重に判断することとします。

(3) 道 路

福島県都市計画法施行条例

【第3条】（略）

二 土地の区域内に規則で定める幅員以上の道路が適当に配置されており、かつ、当該道路が当該土地の区域外の規則で定める幅員以上の道路に接続していること。

福島県都市計画法施行細則

【第3条】 条例第3条第1項第2号の土地の区域内の道路の幅員は、6メートル(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第号に規定する住宅(自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。)の建築の用に供する目的で行う開発行為が見込まれる土地の区域内の道路にあっては、4メートル)とする。

2 条例第3条第1項第2号の土地の区域外の道路の幅員は、6.5メートルとする。

上記のように、指定する区域は公共施設の整備がある程度進んでいることを前提としていることから、一定程度の道路が現に存することを要件としたものです。

区域内の道路の幅員は6m以上を原則としていますが、想定される建築物が一戸建て住宅の場合、通行量の増加はさほど見込まれないことから4mでも差し支えないものとして取り扱います。また、現状で基準を満たさない場合でも、将来的に基準を満たすことが可能な用地が確保されていれば、区域指定の対象とします。

ただし、開発許可等においては、建築物を建築する時点において敷地の一辺以上が現に基準を満たす道路に接続していることを条件とします。道路は市町村等が整備したものであっても、申請者自らが開発行為の一部として築造するものであっても差し支えありませんが、都市計画法施行令に定める幅員、構造基準を満たすことが必要です。

なお、敷地が位置条件等から、やむを得ず路地状敷地となる場合には、路地状部分の幅員は、「ゆとりある居住環境の形成」に努めるため、3m以上とします。

また、いわゆるセットバック方式についても、将来的に道路整備の必要性を生じさせる可能性があることから、許可対象とはしないこととします。

(4) 排水施設

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

三 土地の区域内の排水路その他の排水施設が、当該土地の区域内の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該土地の区域及びその周辺の地域に溢水による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(3)と同様の趣旨から、区域指定により可能となる開発行為等によって増加が予想される下水を処理できるかどうかを要件としたものです。

既存の下水道や農業集落排水施設で対応可能な場合のほか、下水道等が未供用の区域であっても、近い将来に供用が予定されている区域については区域指定の対象とします。

なお、下水道等の整備が予定されない区域にあっても、合併処理浄化槽による処理について住民の合意等があり、排水先が適切に確保されている場合には区域指定の対象とします。

(5) 給水施設

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

四 土地の区域内の水道その他の給水施設が、当該土地の区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(4)と同様に、区域指定により可能となる開発行為等によって増加が予想される需要に対し、既存の給水施設で対応できるかどうかを要件としたものです。

(6) 除外すべき区域

法律

【第34条】 (略)

十一 政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域……

政令

【第29条の9】 ……法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

【第8条】 (略)

二

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

五 土地の区域内に政令第29条の9各号に掲げる区域が含まれていない土地の区域であること。ただし、相当の安全性が確保されている土地の区域として知事が認めるものについては、この限りでない。

条例第3条第1項第5号の規定の趣旨は、災害のおそれのある区域等、開発を許容することが適当でない区域は指定区域に含めてはならないこととしたものです。

条例で指定する土地の区域については、近年の市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、災害リスクの高いエリアを除外することが法令上明確化されたため、原則として、政令第29条第1号から第6号までに掲げる区域として、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、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、浸水想定区域等を含まないこととします。

また、政令第29条の9第7号に掲げる政令第8条第2号ロからニに掲げる区域として、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととします。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林等は含まないこととします。

なお、ただし書きは、政令第29条の9各号に掲げる区域のうち、その災害リスクが解除されることが決定されている区域等については、相当の安全性が確保されている土地の区域として知事が認めるものとして、例外的に条例区域に含むことを可能としたものです。

ただし書きの運用については、令和3年4月1日付け国都計第176号通知を参考にするとともに、地域の状況によって個別具体的な判断を行う必要があることから、実際の運用に当たっては、福島県（都市計画課）と市町村（中核市及び開発許可全部

事務処理市を除く)との協議により、その具体的な運用方法を区域ごとに定めるものとします。

また、農地や自然公園等、他の法令による規制が存する区域を含む区域を指定しようとする場合にも、担当部局との事前調整が必要です。

(7) 地区計画の策定

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

六 土地の区域が法第12条の5第8項の規定により地区整備計画を定めることを要しない区域又はその一部であつて、当該土地の区域に係る地区計画に関する都市計画が定められ、又は確実に定められると見込まれること。

区域指定により、新たな開発行為等が可能となり、また、新たな住民の流入も見込まれることから、地域のあり方について住民の合意が形成されていることが必要です。

本県では、行政や一部の土地所有者のみの考えによることなく、都市計画決定の手續を通して合意形成が図られるよう、都市計画法上の地区計画が定められていることを指定の要件としています。

ここで求める地区計画は、①地区計画の目標と②区域の整備、開発及び保全の方針、を内容とするものです(注)。必ずしも申出の時点までに計画が決定されていることは要しませんが、少なくとも県との事前協議は了している必要があります。

なお、地区計画に加えて、住民が主体となった建築協定や景観協定等が締結されることがより望ましいと考えます。

(注) 都市計画法上、地区計画には①②に加え、③道路、公園その他の施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(「地区整備計画」)を定めることが原則となっていますが、地区整備計画を定めた場合、当該計画に適合する開発行為等は条例によることなく、法第34条第10号の規定により許可が可能となります。

地区整備計画は道路等の整備計画や建築物等の制限等を内容とするものですので、策定には困難も予想されますが、条例による指定要件を満たしていてもより計画的な整備を目指す区域や、そもそも指定要件を満たさない区域にあつては、整備手法の1つとして地区整備計画の策定について検討することも考えられます。

なお、この地区計画を定める手続きは、住民又は利害関係人から申出があつた場合の手続きに準じる必要はありません。

(8) 都市計画マスタープランとの関係

この制度は、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、コミュニティの維持等のため一定の開発行為等を許容しようというものです。

したがって、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランにおいて明確に保全すべき区域として位置付けられている区域以外は、区域指定の検討対象となり得ます。

(9) 区域の境界

条例では区域の定め方は規定していませんが、条例の趣旨から、将来的にいわゆる「ミニ開発」や区域の拡張を招くような定め方は適当ではありません。このことを踏まえ、区域の境界は以下により定めることとします。

- 連たんしている建築物の敷地の端を結ぶ線を基本とし、道路からの奥行きが30mまでの範囲内に存する地形・地物によることを原則とする。
ただし、想定される予定建築物の用途に応じ必要と認められる場合には50mまでの範囲内とする。
- 連たんの端部に存する建築物の敷地からの拡張は認めない。
ただし、当該敷地の境界から30m以内に現に基準を満たす道路が存する場合には、この限りではない。

3 区域指定の手続

(1) 区域指定の申出

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

2 前項の規定による土地の区域の指定（以下「区域指定」という。）は、市町村の長の申出により行うものとする。

条例では、区域指定は市町村長の申出により行うことのみを定めていますが、この手続については、「福島県都市計画法第34条第11号に基づく区域指定等に係る手続要綱」により行って下さい。

なお、区域指定にあたっては住民の合意形成や関係機関との事前調整が不可欠です。

ア 原案の作成

地域からの要望等に基づき、指定を受けようとする区域の原案を作成します。

イ 関係機関との調整

条例の趣旨に適合しているかの確認や他法令との整合を図るため、建設事務所や農林事務所等との調整を行ってください。

ウ 事前協議

関係機関との調整を了した申出案について、建設事務所を經由して都市計画課に対し事前協議を行ってください。都市計画課では、建設事務所と合同で市町村に対するヒアリングを行うとともに、必要に応じ庁内関係部局との調整を行います。

エ 住民への周知・合意の形成

便宜上ここに記載しましたが、以上の手続の中で必要な都度行うことが必要です。方法としては住民説明会の開催や広報紙の活用、地区計画についての公聴会に併

せて住民の意見を聴く機会を設けることなどが考えられます。

オ 指定の申出

申出案について都市計画課との協議を了し、かつ、地区計画決定の見通しがついた後、建設事務所長を経由して知事に区域指定の申出を行います。

(2) 区域指定案の公告

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

3 知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめその旨を公告し、その区域指定の案（以下「指定案」という。）を公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

知事は、市町村長の申出に基づき区域指定の案を作成し、県報で公告します。

併せて、図面を含む指定案を公告の日から2週間縦覧に供します。

なお、縦覧場所は原則として次のとおりとします。

- ・都市計画課
- ・当該市町村を管轄する建設事務所
- ・当該市役所（町村役場）

(3) 意見書の提出

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

4 前項の規定による公告があったときは、当該指定案に係る土地の区域に住所を有する者その他利害関係人は、同項に規定する縦覧期間満了の日までに、指定案について知事に意見書を提出することができる。

指定案に係る区域に住所を有する者のほか、区域内の土地について所有権を有する者等の利害関係人は、縦覧期間満了の日までに意見書を提出することができます。

意見書は住所及び氏名が記載されていれば様式は問いません。

提出先は、都市計画課、建設事務所、市役所（町村役場）のいずれでも差し支えありません。

提出方法は、持参、郵送、FAX、電子メールのいずれでも差し支えありませんが、電話による意見提出は受け付けられません。

建設事務所又は市役所（町村役場）に意見書が提出された場合には、縦覧期間満了後速やかに原本を都市計画課あて送付してください。

(4) 開発審査会からの意見聴取

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 5 知事は、区域指定をしようとするときは、あらかじめ、福島県開発審査会の意見を聴かなければならない。この場合において、知事は、前項の規定による意見書の提出があったときは、その要旨を福島県開発審査会に提出しなければならない。

縦覧期間満了後、知事は区域指定案について福島県開発審査会の意見を求めます。縦覧期間中に意見書の提出があった場合には、その要旨を審査会に提出し、審議の参考としてもらいます。

なお、必要に応じ市町村職員の審査会への出席を求めることがあります。

(5) 区域指定の告示

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 6 知事は、区域指定をするときは、その旨及びその区域を告示し、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。
- 7 区域指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

開発審査会から差し支えない旨の意見があった区域について、知事は指定をするとともに、県報で告示します。

併せて、図面を含む関係図書を市役所（町村役場）、当該市町村を管轄する建設事務所及び都市計画課に備え付け、縦覧に供します。

(6) 区域指定の変更及び廃止の手続

福島県都市計画法施行条例

【第3条】 (略)

- 8 第3項から前項までの規定は、区域指定の変更及び廃止について準用する。

区域の拡張・縮小及び廃止も、指定の場合に準じた手続により行います。

ただし、客観的な事情の変化等により縮小又は廃止が必要と認められる場合には、市町村長の申出によることなく、縮小又は廃止を行うことがあります。

4 予定建築物等の用途等

指定区域内で建築が可能となる予定建築物等の用途等は、一戸建ての専用住宅及び兼用住宅、知事が特に指定する建築物の用途です。

なお、従来から建築が可能であった建築物（農家住宅や分家住宅等）について、条例

に基づく規制が課せられることはありません。

(1) 専用住宅及び兼用住宅

福島県都市計画法施行条例

【第2条】 法第33条第4項の規定による敷地面積の最低限度は、当該敷地が次条第1項の規定により指定される土地の区域に存し、かつ、当該土地に係る建築物の用途が第4条第1項第1号に規定する用途である場合に限り、300平方メートルとする。

【第4条】 法第34条第11号の規定による用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

一 次に掲げる要件に該当する建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に限る。）又は同項第2号に規定する住宅（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって、当該住宅の居住の用に供する部分を自己の居住の用に供するものに限る。）の用途

ア 容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）が10分の5以下であること。

イ 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）が10分の3を超えないものであること。

ウ 敷地面積が500平方メートル以下であること。

エ 高さが10メートル以下であること。

住宅については、定住促進及び居住環境の観点から、自己居住用かつ一戸建てのものに限り許可の対象とします。貸家・アパート等や長屋等は許可の対象となりません。

住宅と事務所・店舗等を兼ねるものについては、居住部分が延べ面積の1/2以上であって、かつ、居住部分以外の床面積が50㎡以下であれば許可の対象となります。

これらの建築物の敷地面積は、300㎡以上500㎡以下であることが要件です。

容積率及び建ぺい率の制限は住宅についてのみ適用することとし、附属建築物については、車庫は45㎡以内、物置等は一の用途につき30㎡以内を基準として判断します。

(2) 知事が特に指定する用途

福島県都市計画法施行条例

【第4条】 （略）

二 区域指定に係る土地の区域ごとに知事が特に指定する用途

2 前条第2項から第8項までの規定は前項第2号の規定による用途の指定、変更及び廃止について準用する。

住宅以外であっても、地域の実情等により特に必要と認められる建築物がある場合には、許可の対象とすることができるとする規定です。

建築物の用途は、条例の趣旨に適合するものであることが必要です。例えば、主として指定区域の住民が生産する農産物の共同直売所や伝統工芸品の展示即売所等はこれに該当するものと考えられますが、コンビニエンスストアやショッピングセンター等は該当しません。

なお、建築物の敷地面積や床面積についての制限が必要と認められる場合には、用途指定と併せて定めることとします。

用途指定は、区域指定の手続を準用して行うこととしていますので、市町村長の申出が必要です。用途指定の申出は区域指定の申出と併せて行っても差し支えありません。