

令和2年度 第1回石岡市都市計画審議会

令和2年8月28日

石岡市区域指定の見直しについて

区域指定とは

都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づく条例により，市街化調整区域内においても，出身要件等を問うことなく（誰でも）住宅や一定の小規模な店舗や事業所の立地を許可の対象とする区域のこと。

11号区域

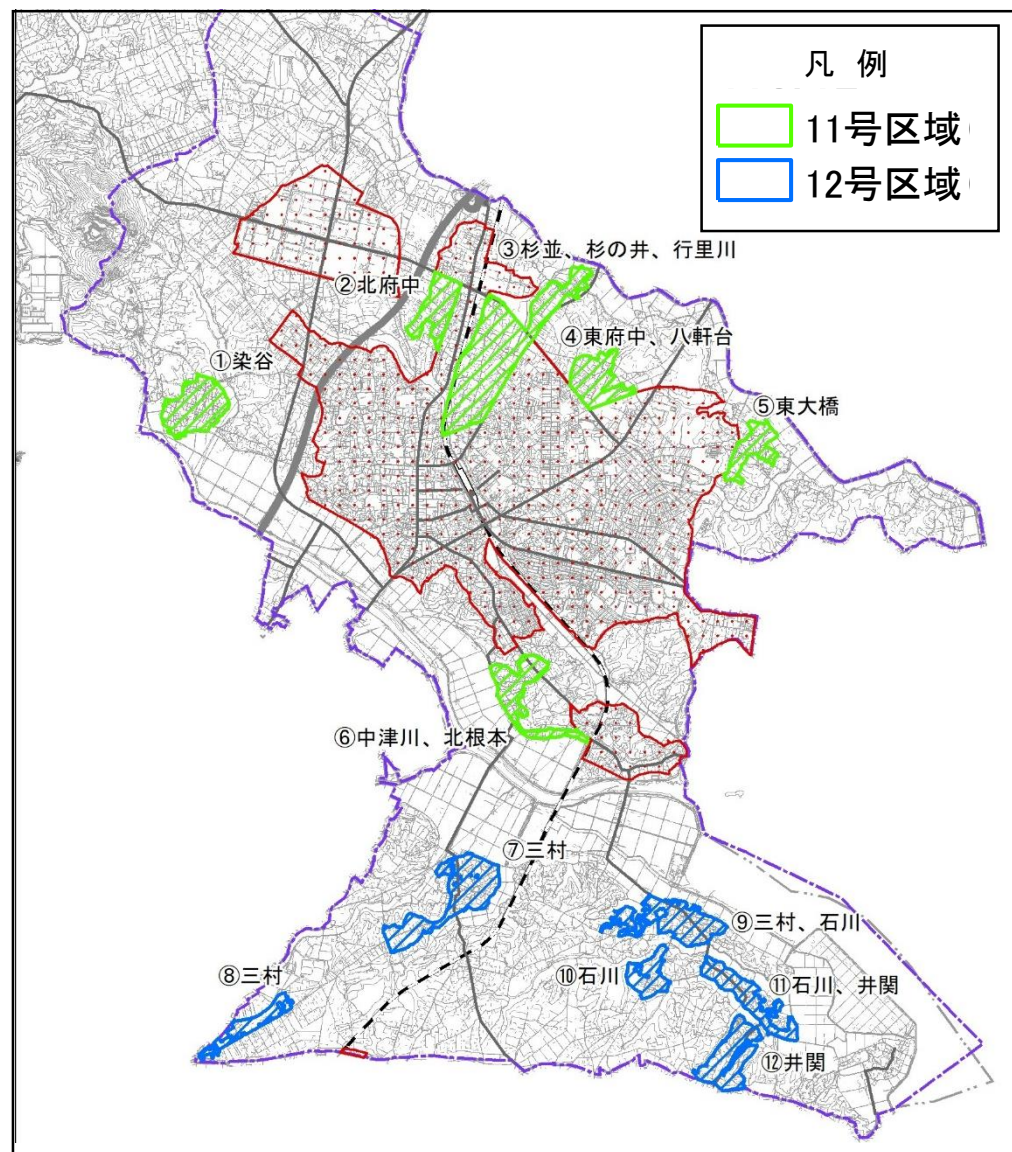
既存宅地制度（H12 廃止）の代替措置として，工業専用地域を除く市街化区域に隣・近接（1km以内）している集落を対象

区域名	指定面積 (ha)
① 染谷	31.82
② 北府中	24.01
③ 杉並, 杉の井, 行里川	96.85
④ 東府中, 八軒台	24.7
⑤ 東大橋	18.02
⑥ 中津川, 北根本	28.72

12号区域

集落のコミュニティ維持を図るため，市街化区域から離れている集落を対象

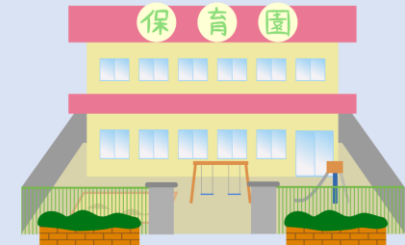
区域名	指定面積 (ha)
⑦ 三村	47.68
⑧ 三村	14.27
⑨ 三村, 石川	36.18
⑩ 石川	15.41
⑪ 石川, 井関	27.9
⑫ 井関	29.15



区域指定内に建築可能となる建物の種類等

【第二種低層住居専用地域内に建築可能な主な建築物】

- ①住宅, アパート ②店舗(店舗部分が150㎡以下) ③幼稚園, 保育所, 学校, 診療所等



※事務所, 作業所(床面積200㎡以下)については, 建築できる可能性が有

用途	①住宅, アパート ②店舗(店舗部分が150㎡以下) ③幼稚園, 保育所, 学校, 診療所等
建ぺい率	60%
容積率	200%
最低敷地面積	300㎡以下
高さ	10m以下

国における区域指定の考え方

<都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ（2019年7月30日）より>

- コンパクトシティを進めるに当たっては、市街地の拡散を抑制することが極めて重要
- 一方、現状では、都市計画法第34条第11号に基づく条例（11号条例）等について、法の趣旨やコンパクトシティの理念に反する運用等により、市街地の拡散が進行
- 地方公共団体は、11号条例の廃止や開発許可区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨等に則った運用の適正化を図るべき

<都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年6月10日公布）>

- 法改正により、区域指定（11号条例及び12号条例）の区域から、災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等の除外徹底が図られる。

見直しについて

(1) 目的

市では、市街化調整区域における既存集落の維持・活性化を図るため、平成22年より「区域指定制度」の運用を実施している。

今回、集落地の居住環境の維持・充実を図るため集落地において、近年新たに指定・更新された土砂災害警戒区域，浸水想定区域の除外するため，区域の見直しを行う。

(2) 見直しの方針

1. 安心・安全のため政令で定める除外区域（ロ）[※]に重なる街区を除外。
2. 立地適正化計画との整合により，11号区域の新規指定は行わず，12号区域のみとする。

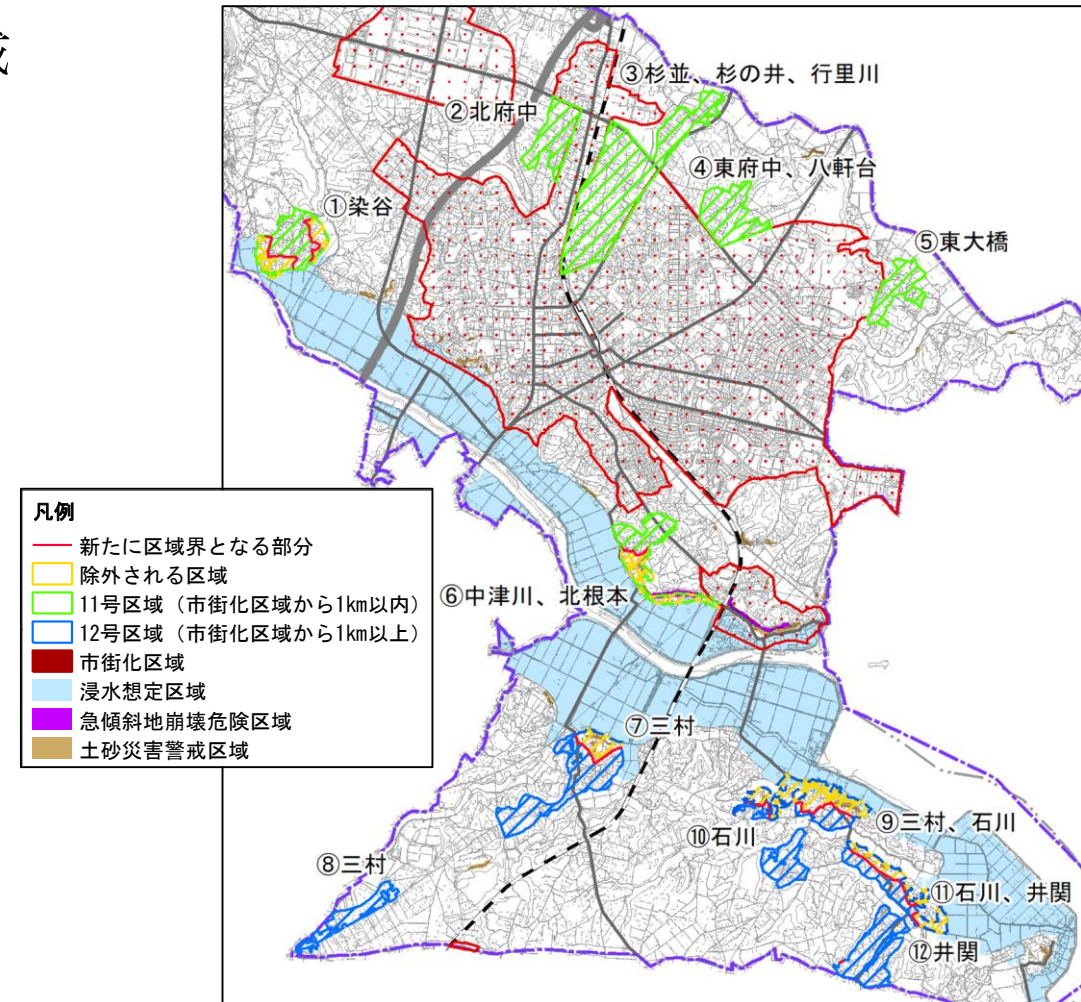
※政令で定める除外区域（ロ）とは

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のことであり，土砂災害警戒区域及び，土砂災害特別警戒区域，浸水想定区域，急傾斜地崩壊危険区域，砂防指定区域を指す。

見直しの結果

調査の結果，新規に指定が可能な12号区域は無かった。
一方で，既存の指定区域については，土砂災害警戒区域等の指定により，次のとおり縮小の必要性がある。

区域名	拡大・縮小の有無	既存指定区域 面積(ha)	見直し後区域 面積(ha)
①染谷	縮小 (-13.34ha)	31.82	18.48
②北府中	無し	24.01	24.01
③杉並, 杉の井, 行里川	無し	96.85	96.85
④東府中・八軒台	拡大 (+0.3ha)	24.7	25.0
⑤東大橋	無し	18.02	18.02
⑥中津川・北根本	縮小 (-13.25ha)	28.72	15.47
⑦三村	縮小 (-8.75ha)	47.68	38.93
⑧三村	無し	14.27	14.27
⑨三村・石川	縮小 (-24.99ha)	36.18	11.19
⑩石川	無し	15.41	15.41
⑪石川, 井関	縮小 (-14.55ha)	27.9	13.35
⑫井関	縮小 (-0.01ha)	29.15	29.14



※指定対象集落面積は各地区の調書における面積より按分を行い、算出した。

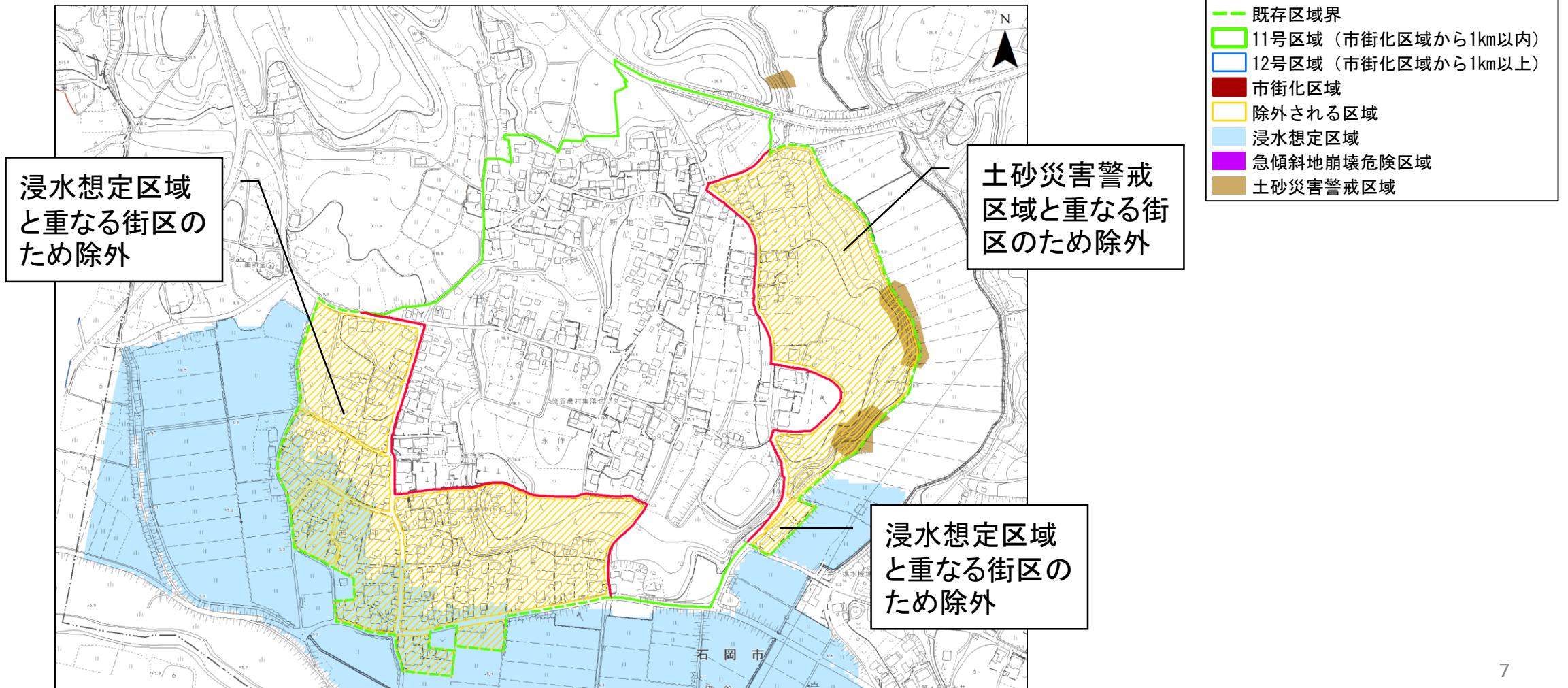
指定の対象となる既存集落を定める主要要件

	11号指定	12号指定
集落性	・概ね50以上の建物が概ね70m未満で連たん	同左
集落の集積度	・建物の敷地面積合計が指定区域面積の概ね40%以上	建物の敷地面積合計が指定区域面積の概ね30%以上
幹線道路	・区域内に車道幅員5.5m以上の主要な道路が適当に配置 ・地域外の相当規模の道路と接続	同左
排水施設	・下水を有効に排水する排水施設が適当に配置	同左
給水施設	・水道法の認可を受けた水道事業の給水区域	同左
除外区域	・土砂災害(特別)警戒区域 ・浸水想定区域 ・農振農用地 等	同左

見直しの結果

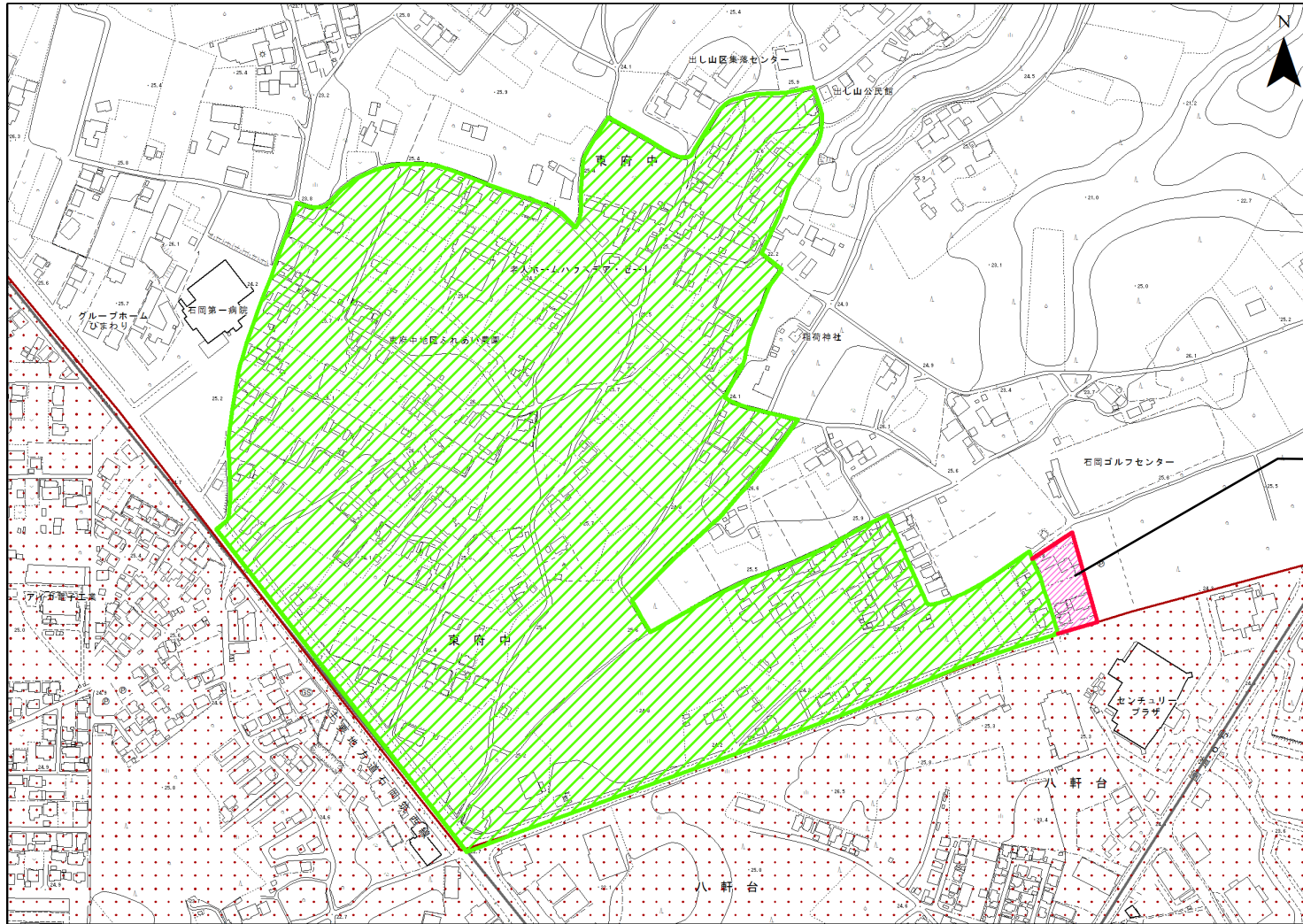
(2) 変更区域案

■ ① 染谷 31.82ha → 18.48ha (-13.34ha)



見直しの結果

■④東府中・八軒台 24.7ha → 25.0ha (+0.3ha)



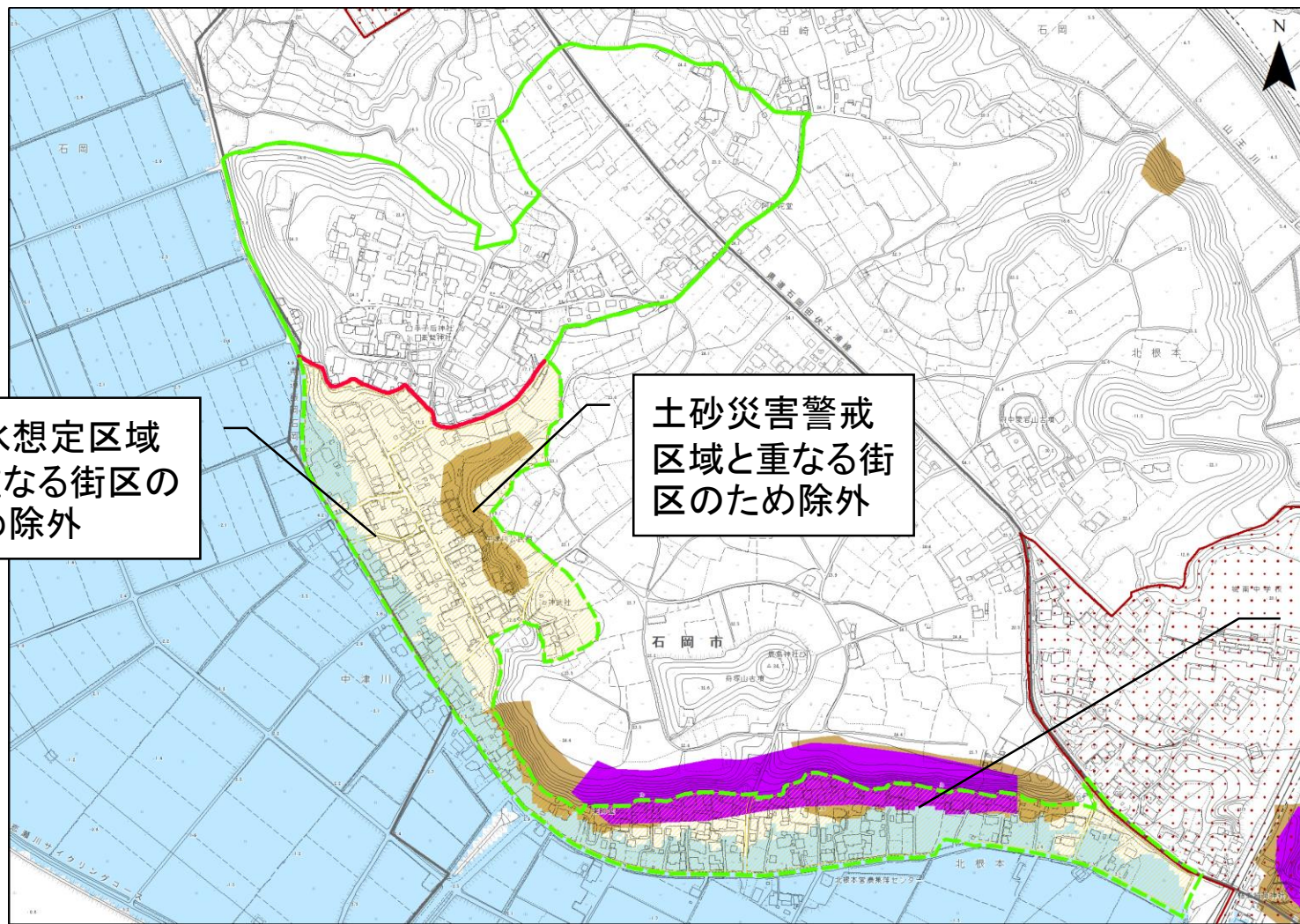
凡例

- 追加する区域
- 新たに区域界となる部分
- 11号区域 (市街化区域から1km以内)
- 12号区域 (市街化区域から1km以上)
- 市街化区域

追加する区域

見直しの結果

■ ⑥中津川・北根本 28.72ha → 15.47ha (-13.25ha)



凡例	
—	新たに区域界となる部分
- - -	既存区域界
■	11号区域 (市街化区域から1km以内)
■	12号区域 (市街化区域から1km以上)
■	市街化区域
■	除外される区域
■	浸水想定区域
■	急傾斜地崩壊危険区域
■	土砂災害警戒区域

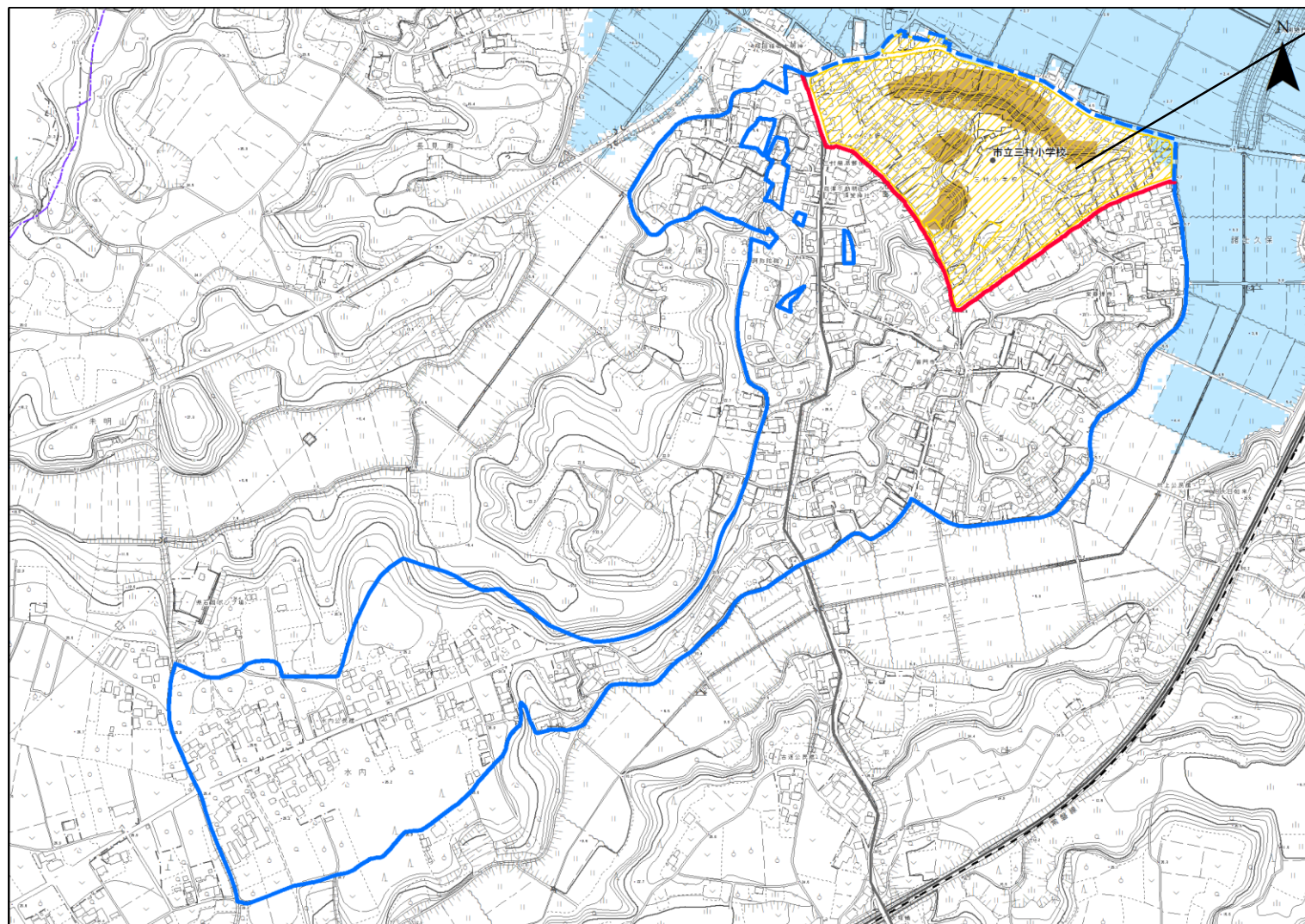
浸水想定区域
と重なる街区の
ため除外

土砂災害警戒
区域と重なる街
区のため除外

浸水想定区域, 土砂災害警
戒区域と重なる街区のため
除外

見直しの結果

■ ⑦三村 47.68ha → 38.93ha (-8.75ha)



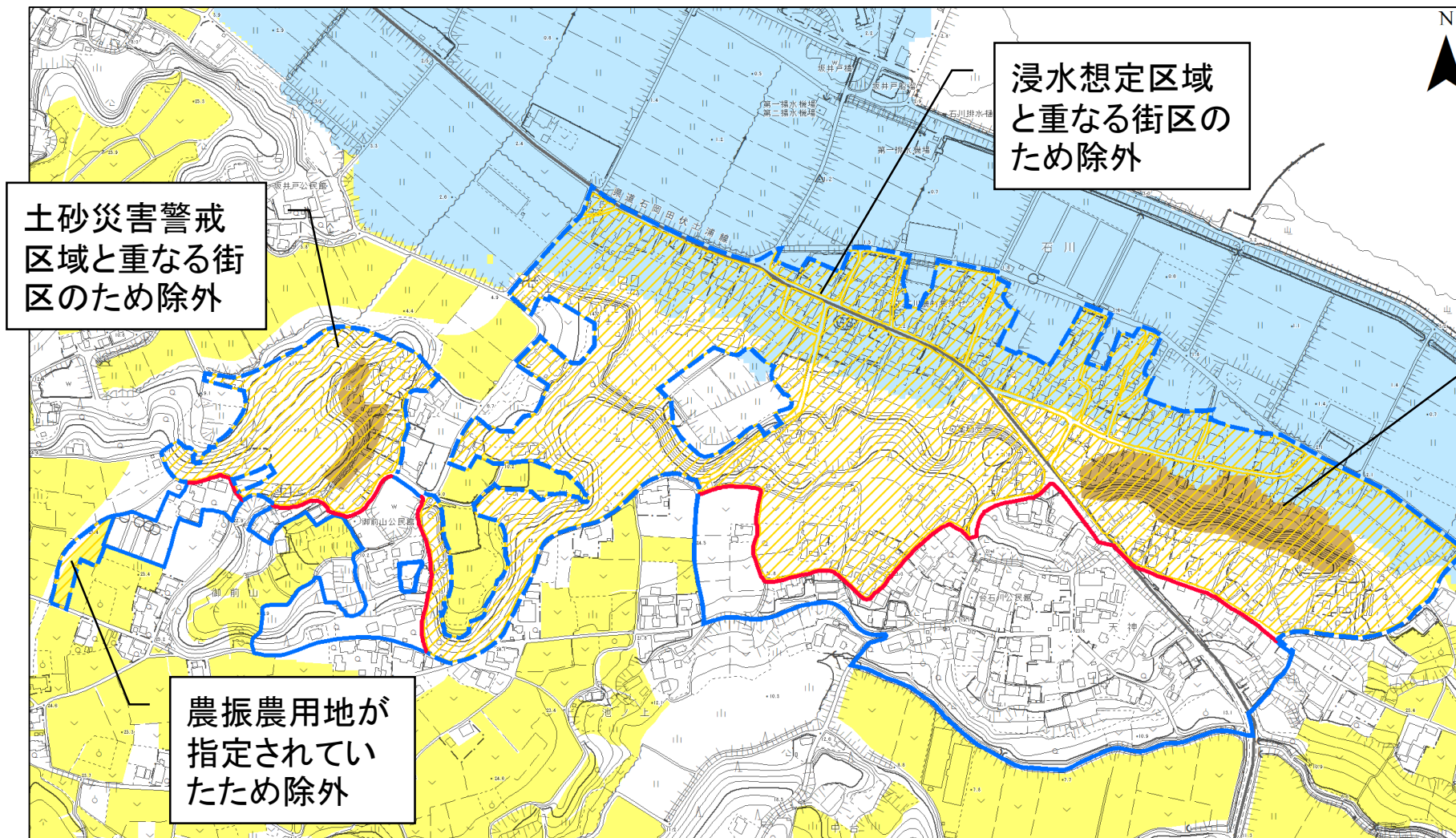
浸水想定区域, 土砂災害警戒区域と重なる街区のため除外

凡例

- 新たに区域界となる部分
- - 既存区域界
- 除外される区域
- 11号区域 (市街化区域から1km以内)
- 12号区域 (市街化区域から1km以上)
- 市街化区域
- 浸水想定区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域

見直しの結果

■⑨三村・石川 36.18ha → 11.19ha (-24.99ha)

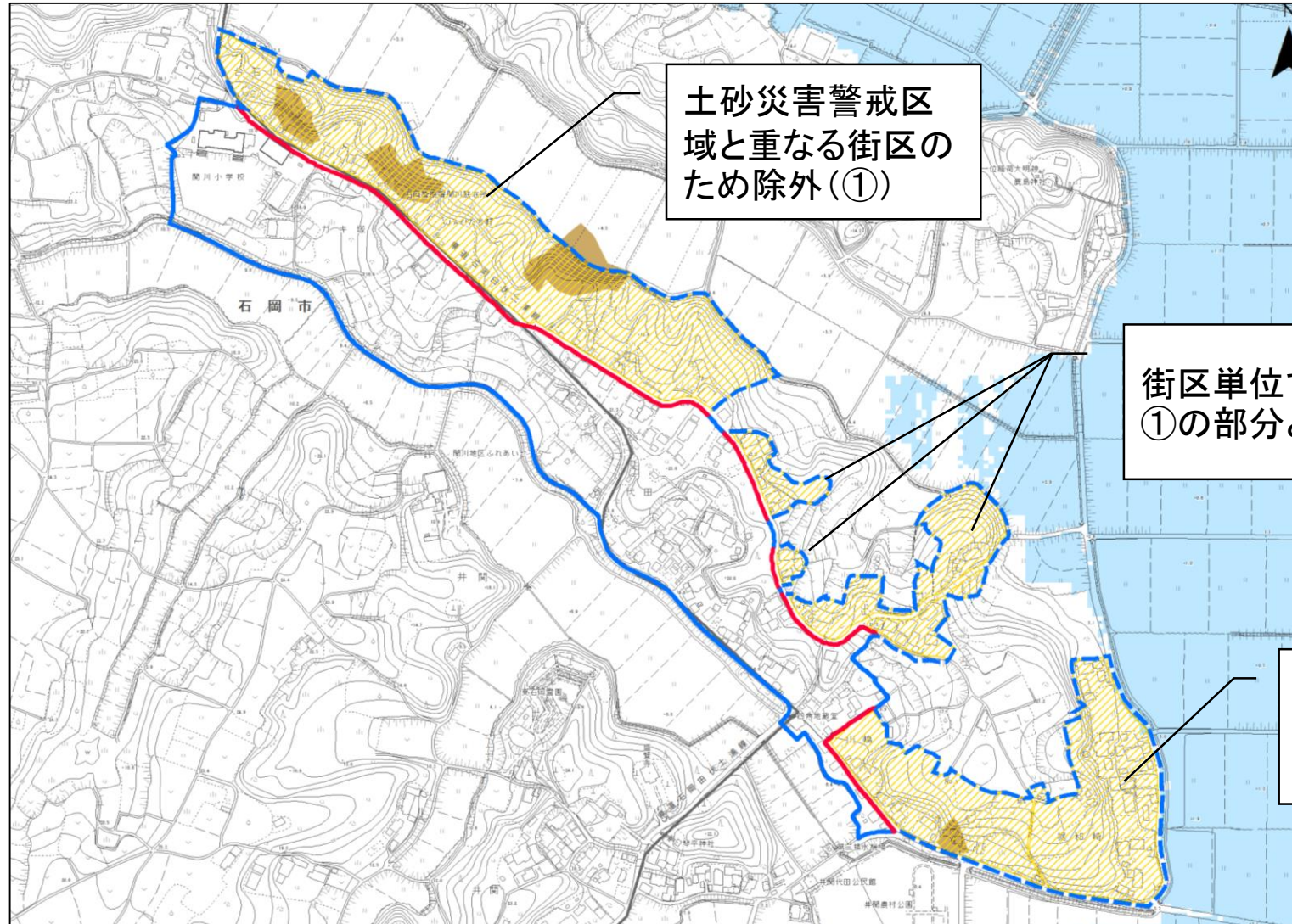


- 凡例
- 新たに区域界となる部分
 - - - 既存区域界
 - 除外される区域
 - 11号区域 (市街化区域から1km以内)
 - 12号区域 (市街化区域から1km以上)
 - 市街化区域
 - 浸水想定区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 農振農用地

浸水想定区域, 土砂災害警戒区域と重なる街区のため除外

見直しの結果

■⑪石川, 井関 27.9ha → 13.35ha (-14.55ha)



土砂災害警戒区域と重なる街区のため除外(①)

街区単位で除外するため、①の部分と合わせて除外

土砂災害警戒区域と重なる街区のため除外

- 凡例
- 新たに区域界となる部分
 - - 既存区域界
 - 除外される区域
 - 11号区域 (市街化区域から1km以内)
 - 12号区域 (市街化区域から1km以上)
 - 市街化区域
 - 浸水想定区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害警戒区域

見直しの結果

■ ⑫井関 19.15ha → 19.14ha (-0.01ha)

凡例

- 新たに区域界となる部分
- 既存区域界
- 除外される区域
- 11号区域 (市街化区域から1km以内)
- 12号区域 (市街化区域から1km以上)
- 市街化区域
- 浸水想定区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害警戒区域
- 農振農用地

農振農用地が
指定されていた
ため除外

