

**【諮問第4号】
区域指定の変更**

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，市街化調整区域内のあらかじめ指定されたエリアにおいて，既存集落の維持・保全を目的に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です。
- 本市では平成22年から「区域指定制度(12地区)」の運用を開始しました。

11号区域

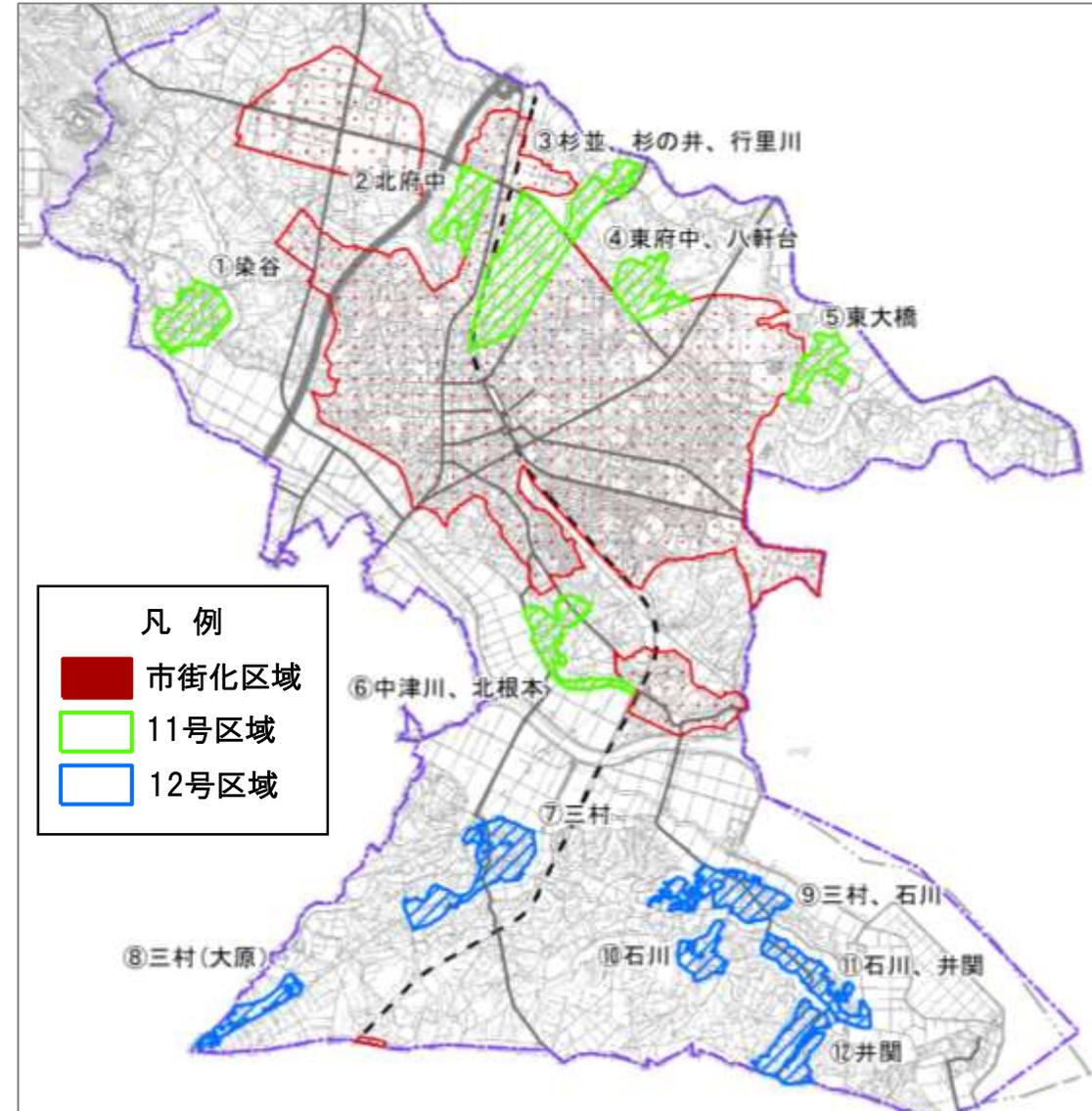
既存宅地制度（H12 廃止）の代替措置として，工業専用地域を除く市街化区域に隣・近接（1 km以内）している集落を指定

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指定

区域名	指定面積 (ha)
⑦三村	47.68
⑧三村（大原）	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）は, 建築できる可能性が有ります。

建ぺい率 : 60%以下

容積率 : 200%以下

最低敷地面積 : 300㎡以上

高さ : 10m以下

区域指定の基準

基準要項	11号区域	12号区域
市街化区域からの離隔距離	1 km以内	1 km超
集落性	概ね50以上の建物が概ね70m未満で連たん	
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	
排水施設	下水を有効に排水する排水施設が適当に配置	
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	農振農用地 等	

見直しの目的等

(1) 見直しの目的

- 1 上位計画の方針に基づき、市街化調整区域の集落保全を目的として、**12号区域の新規地区の調査**を実施（「石岡市立地適正化計画」との整合を図るため、11号区域の追加は行いません。）
- 2 令和4年4月施行の都市計画法改正により、**区域指定のエリアから各種災害区域等の除外が明確化**されることから、既存指定区域内の災害区域の調査を実施

(2) 本市の見直しの方針

- 1 調査の結果、新たに指定可能な12号区域の該当はなかったため、**新規地区の追加は行いません。**
- 2 安心・安全の観点から、**既存の指定区域から各種災害区域等を除外します。**

※主な除外区域：急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域

見直しの結果

<見直しによる面積の増減>

- ・災害ハザードエリアに該当する区域を除外
- ・農振農用地の変更があった区域を変更

区域名	拡大・縮小の有無	既存指定面積(ha)	見直し後面積(ha)
①染谷	縮小 (-12.03ha)	31.82	19.79
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	無し	24.7	24.7
⑤東大橋	無し	18.02	18.02
⑥中津川	縮小 (-13.5ha)	28.72	15.22
⑦三村	縮小 (-9.31ha)	47.68	38.37
⑧三村(大原)	無し	14.27	14.27
⑨石川A	縮小 (-27.26ha)	36.18	8.92
⑩石川B	拡大 (+0.06ha)	15.41	15.47
⑪石川, 井関	縮小 (-15.43ha)	27.9	12.47
⑫井関	縮小 (-0.53ha)	29.15	28.62



【位置図】

除外区域の考え方

1. 既存指定区域から下記の①～③の災害ハザードエリアを「街区」単位で除外。

⇒①土砂災害（特別）警戒区域, ②急傾斜地崩壊危険区域, ③浸水想定区域

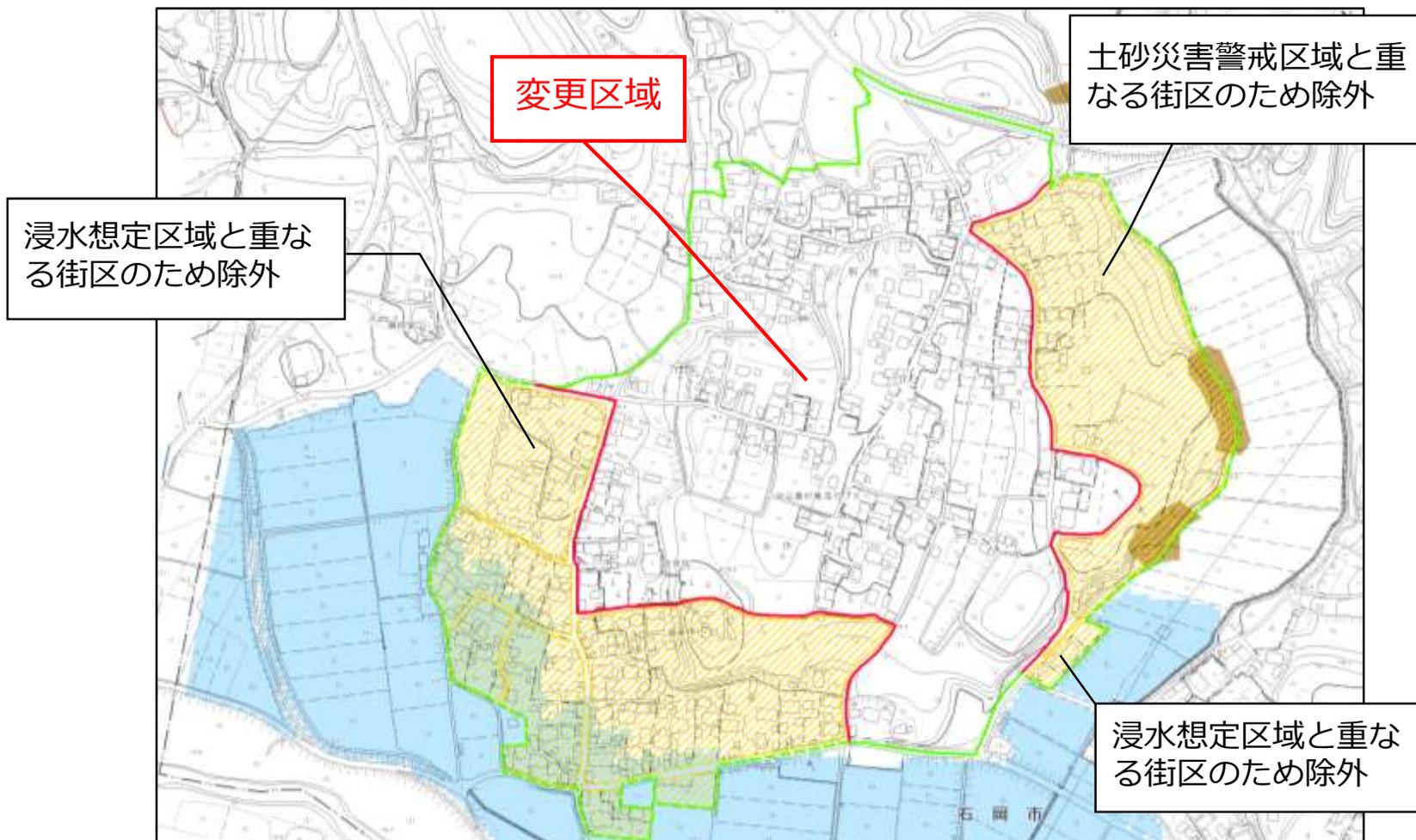
※街区とは街路に囲まれた一区画を示す。

2. 災害区域を除外したことにより, 飛び地になってしまった区域を除外。（㊟石川Aが該当）

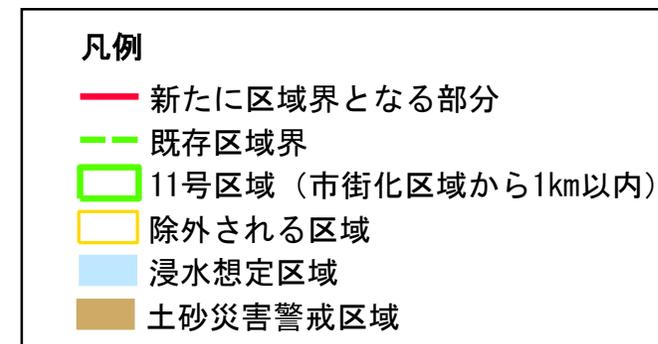
⇒飛び地の区域は地域のコミュニティの維持や保全の視点から異なる。

変更区域案

【①染谷】

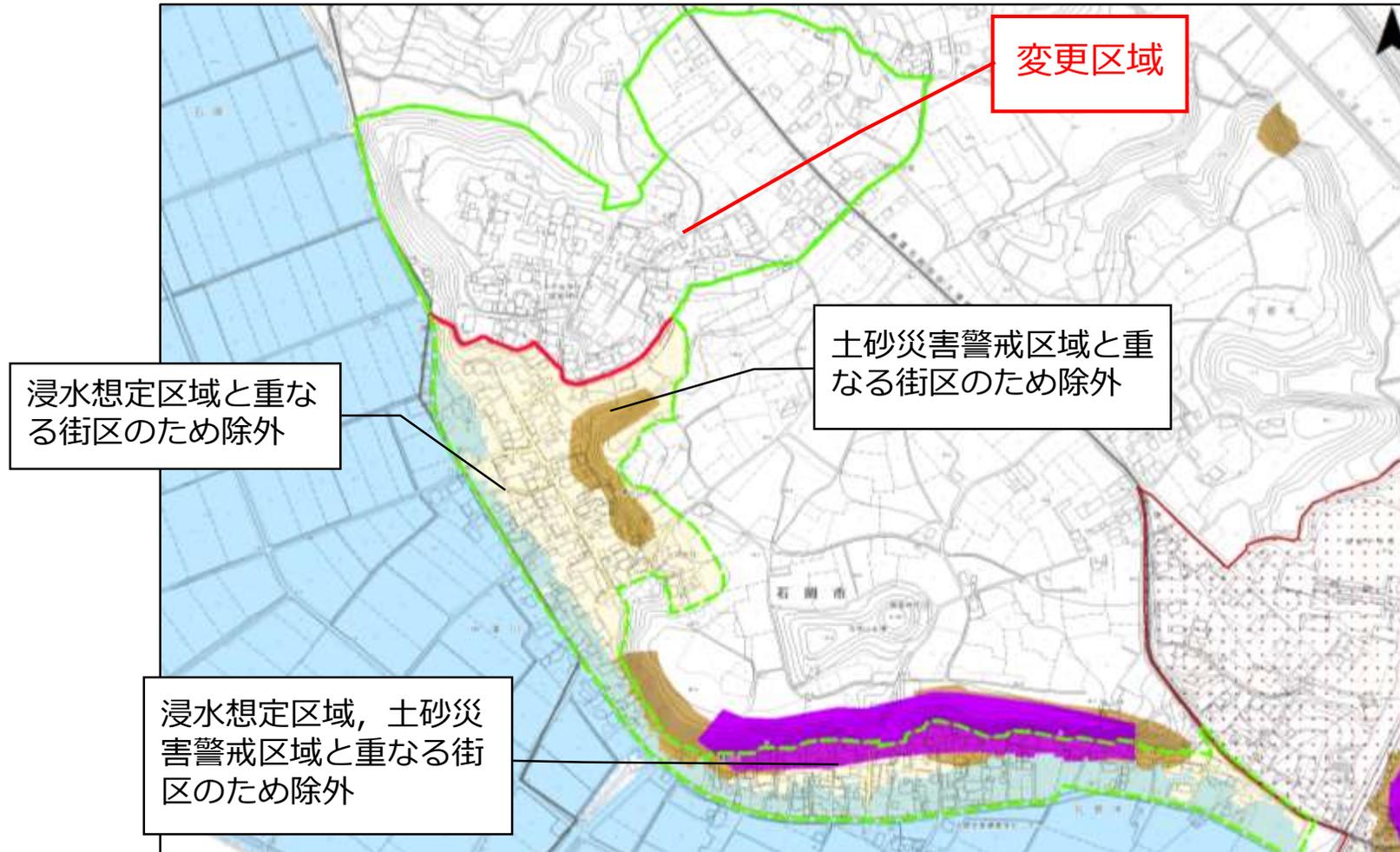


面積(ha)	
変更前	31.82
変更後	19.79
増減	-12.03

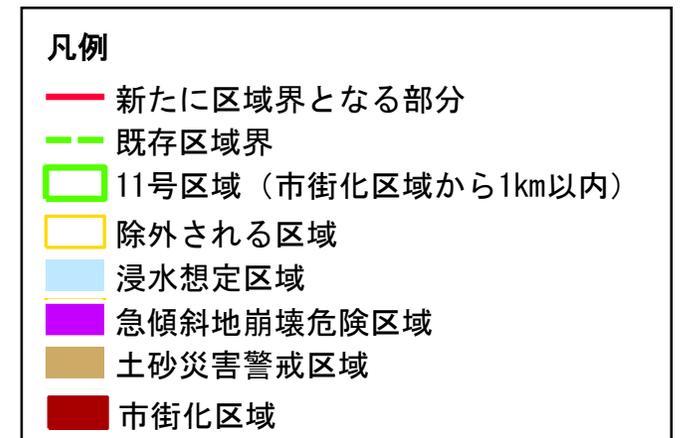


変更区域案

【⑥中津川】

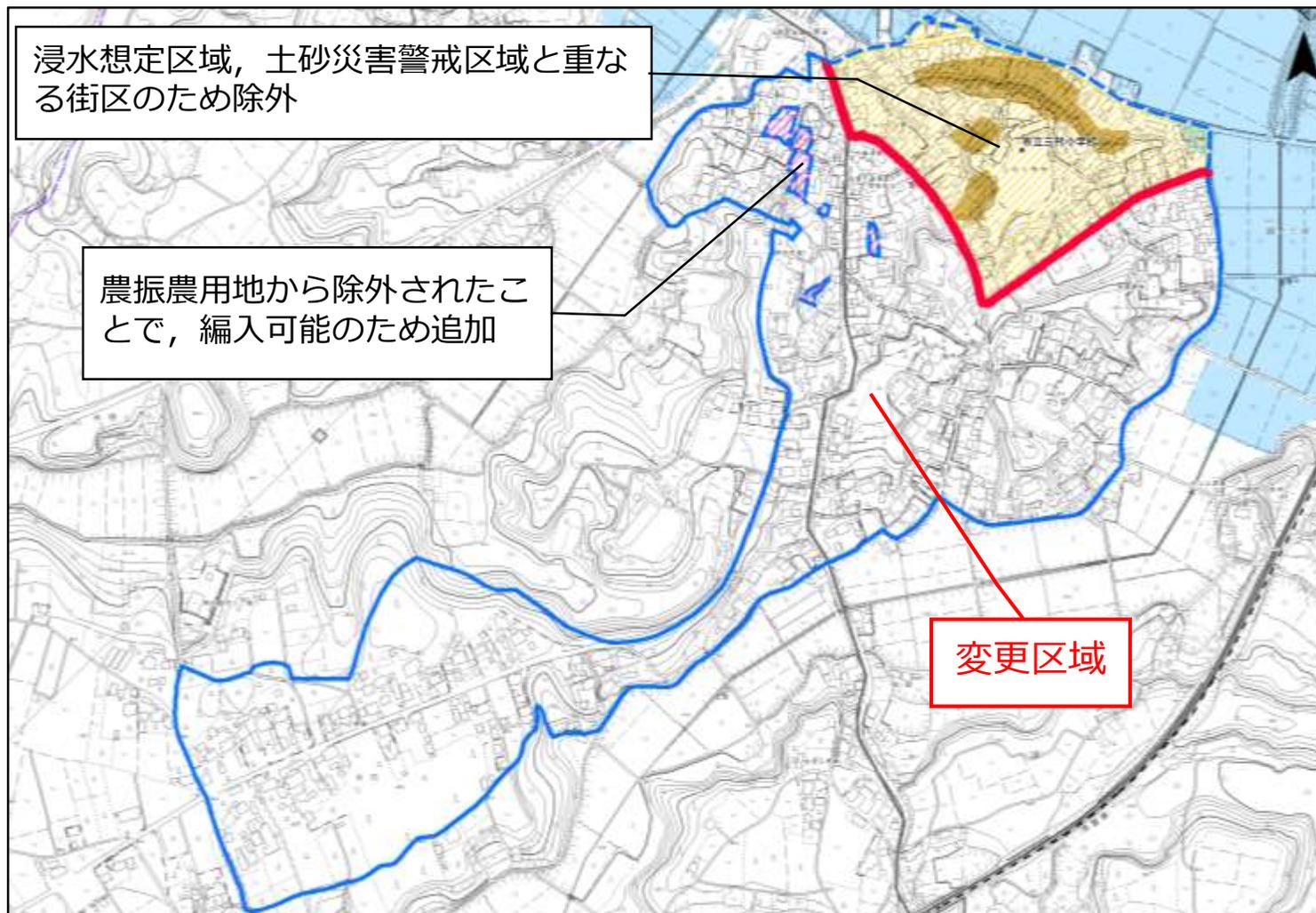


面積(ha)	
変更前	28.72
変更後	15.22
増減	-13.50



変更区域案

【⑦三村】



面積(ha)

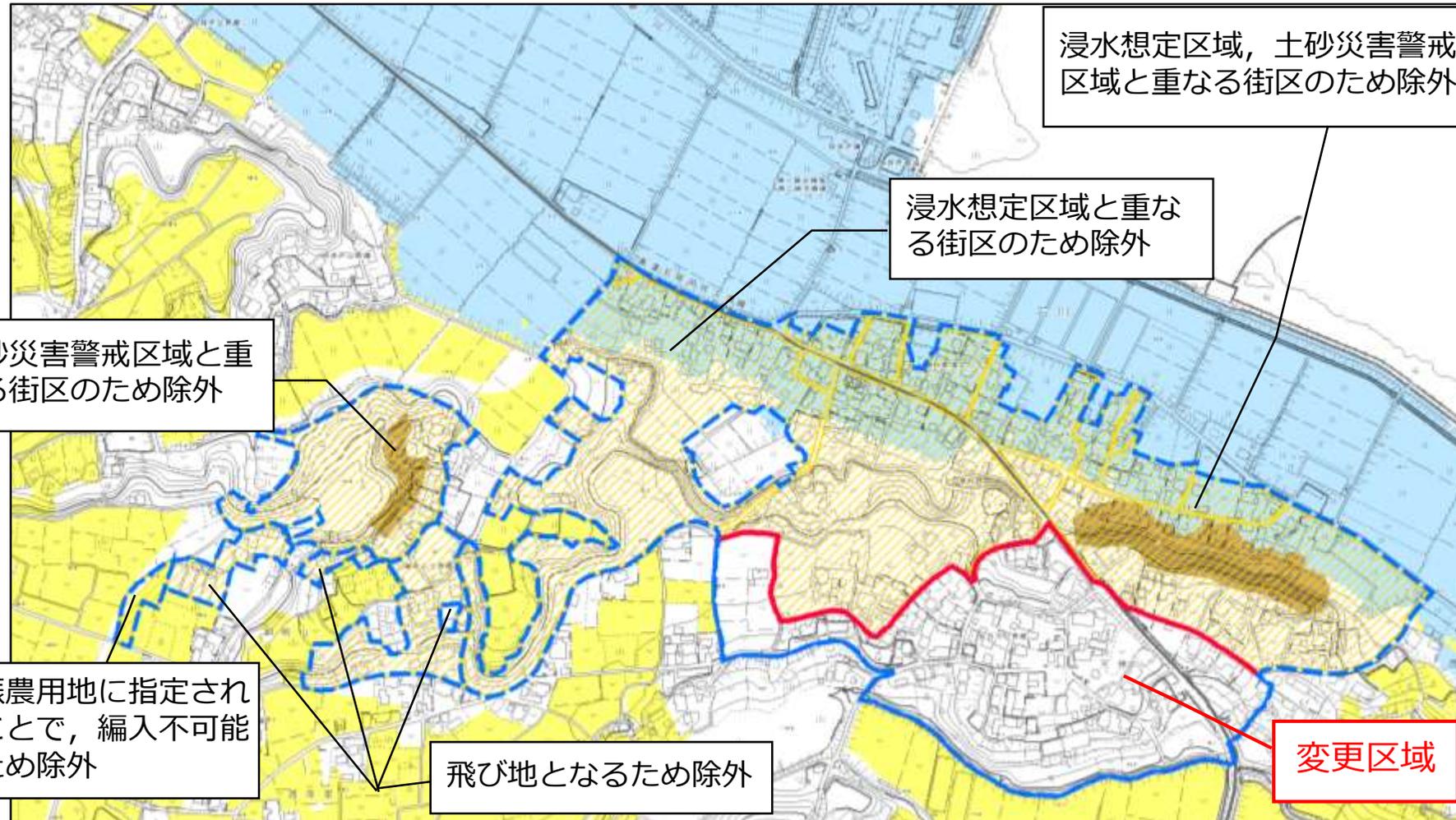
変更前	47.68
変更後	38.37
増減	-9.31

凡例

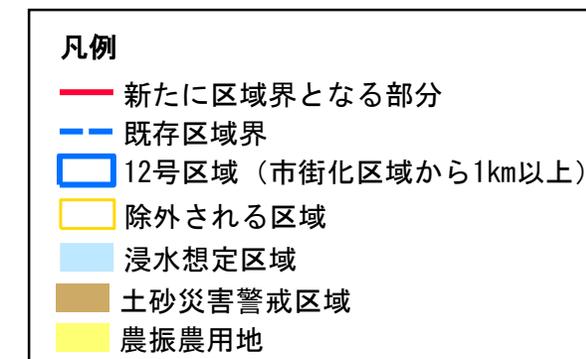
- 新たに区域界となる部分
- - 既存区域界
- 12号区域（市街化区域から1km以上）
- ▨ 除外される区域
- ▨ 追加される区域
- ▨ 土砂災害警戒区域

変更区域案

【⑨石川A】



面積(ha)	
変更前	36.18
変更後	8.92
増減	-27.26



変更区域案

【⑩石川B】



面積(ha)

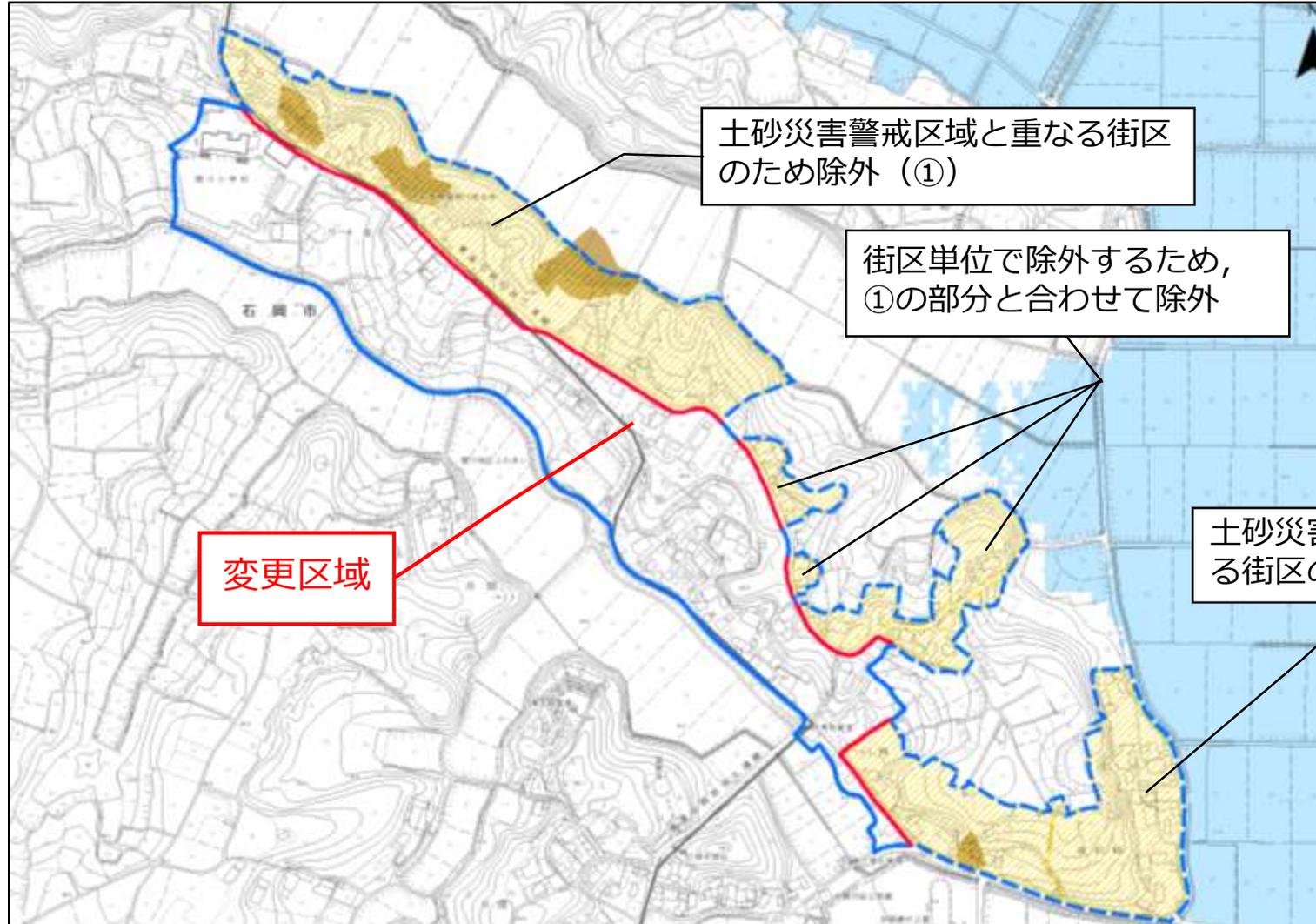
変更前	15.41
変更後	15.47
増減	+0.06

凡例

- 既存区域界
- 12号区域（市街化区域から1km以上）
- 追加される区域

変更区域案

【⑪石川, 井関】



面積(ha)	
変更前	27.90
変更後	12.47
増減	-15.43

- 凡例
- 新たに区域界となる部分
 - - 既存区域界
 - 12号区域 (市街化区域から1km以上)
 - 除外される区域
 - 浸水想定区域

変更区域案

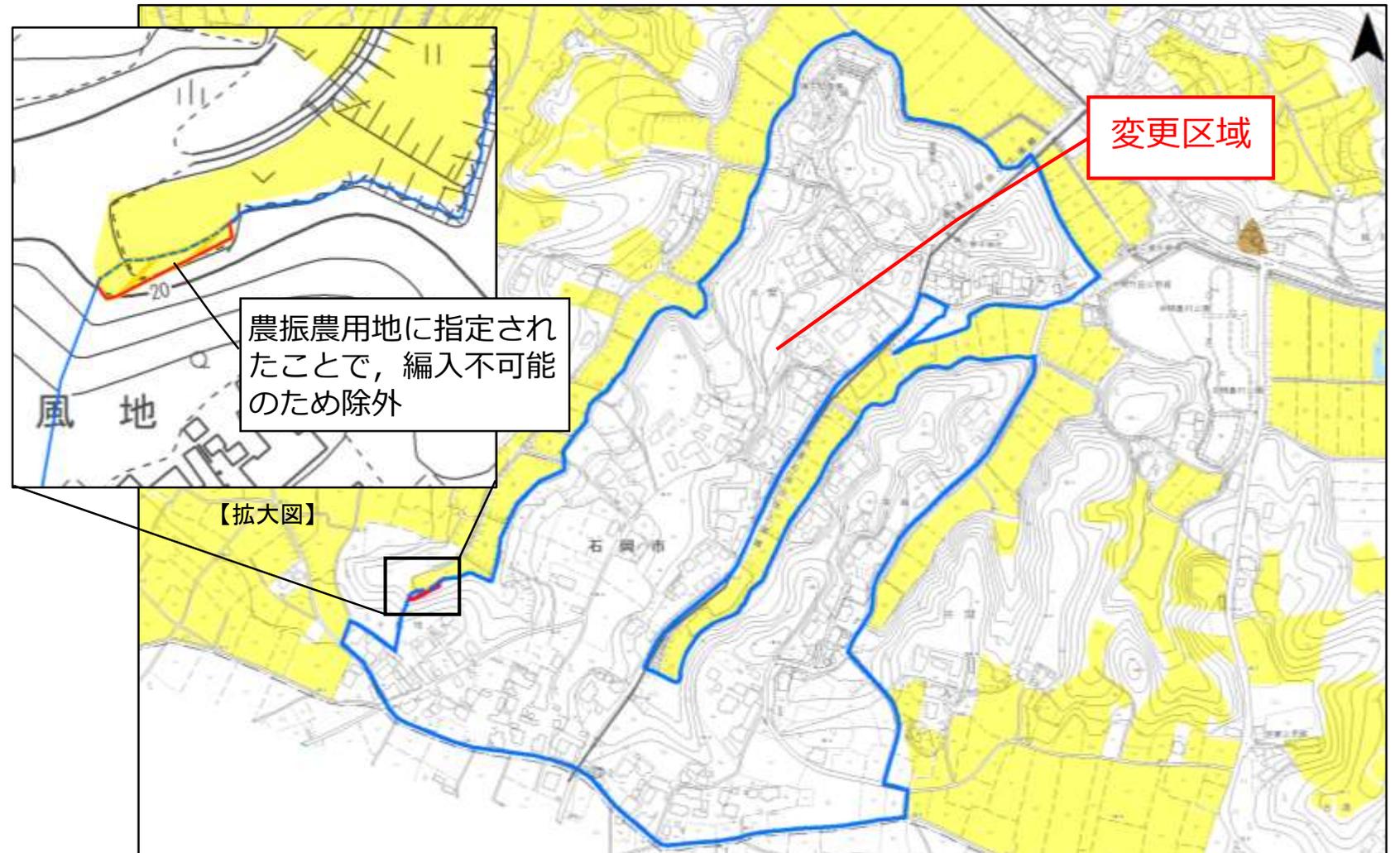
【⑫井関】

面積(ha)

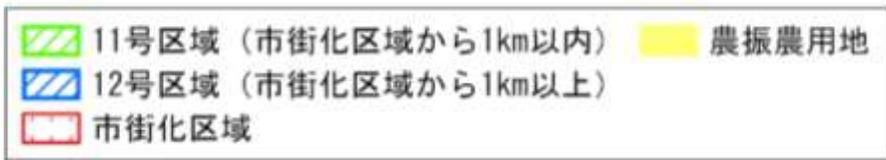
変更前 29.15

変更後 28.62

増減 -0.53



【変更区域図】



前回会議での意見への対応

No.	意見の概要	対応
1	<p>⑨石川A地区について、災害区域を除外する際に小さな飛び地の区域が何箇所か残ってしまいます。</p> <p>飛び地も含めて区域を指定するようですが、12号区域の目的である地域コミュニティの維持の視点から考えて、再度区域取りを検討すべきです。</p>	<p>飛び地の区域については、集落の一体性の観点からみて望ましくないため、指定区域から除外を行うこととしました。</p>
2	<p>スマートフォンで石岡市のハザードマップを調べましたが、会議資料の浸水想定区域と異なっているように見えます。</p> <p>市のハザードマップは、線が直線で表示されているように見えますが、正確な情報を示していないのでしょうか。</p>	<p>市ホームページに掲載しているハザードマップは、「洪水ハザードマップ」と「土砂災害ハザードマップ」の2種類があります。</p> <p>洪水ハザードマップでは、浸水想定区域を正確に表示していますが、土砂災害ハザードマップでは、浸水想定区域を直線的・概略的に表示しています。</p> <p>浸水に関する正確な情報については、洪水ハザードマップを参照されるか、直接窓口にてご確認いただくようお願いいたします。</p>

変更の経緯

時 期	実施内容	備 考
令和3年10月7日	住民説明会開催	市民3名出席 (反対意見なし)
11月9日	石岡市都市計画審議会（諮問）	
11月末	変更告示	