

会津若松市市街化調整区域における地区計画（都市計画法第34条第10号）の運用基準

1. 背景

本市の市街化調整区域における地区計画（都市計画法34条第10号）の運用基準（以下「運用基準」という。）については、都市計画法12条の5第1項第2号イで規定する土地の区域に対し、具体的な運用方法を定め、平成22年4月1日から施行してきており、「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議に係る県の判断基準」の改正を受け、本運用基準の一部を令和7年4月1日に改正した経過にあります。

また、令和7年3月31日に本市都市計画マスタープランの改定を行い、当該マスタープランに定める地区別構想の考え方を踏まえ、本運用基準についても必要な見直しを行うものです。

2. 目的

本運用基準は、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえながら、地域固有の資源や既存ストックなどを活かし、地域特性に応じた良好な地域環境や地域活力の維持、増進を図ることにより、持続可能な地域づくりの支援を目的とします。

3. 基本的な考え方

- (1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の運用基準を策定することによって合理性を失うものではないこと。
- (2) 会津若松市の長期総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (3) 開発行為を伴う地区計画については、周辺市街地のスプロールを生じることがないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持、改善」、「都市活力の維持、増進」に寄与すること。
- (5) 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺で配置された又は配置されることが確実であるとともに、地区計画策定に関連する新たな公共投資を行う必要がないこと。
- (6) 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系の開発を目的とするものではないこと。

4. 基本的な事項

- (1) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものにするものとする。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- (2) 開発行為を伴う地区計画においては、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置をとること。また、地区計画策定後、速やかに開発許可手続を進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。
- (3) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成を図るために、最低敷地面積や公園・緑地の規模などを適切に定めること。
- (4) 地区計画の策定にあたり、農林・環境・河川・上下水道部局等と十分協議・調整を図ること。

5. 地区計画の内容

(1) 地区計画の目標に関する事項

地区計画の目標については、市街化調整区域が「市街化を抑制する区域」という趣旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ① 自然環境の保全
- ② ゆとりある良好な市街地環境の維持、形成
- ③ 周辺の景観の保全、形成
- ④ 営農条件等との調和
- ⑤ 地域の活性化
- ⑥ その他必要な事項

(2) 区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項

- ① 土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。
 - ・周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
 - ・既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
 - ・住宅、工場、沿道商業施設等との混在を防止する土地利用のあり方
 - ・その他必要な事項
- ② 地区施設を定める場合にあっては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体、整備スケジュールを明らかにすること。
- ③ 建築物の整備方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態、意匠との調和の考え方を定めること。

(3) 地区整備計画に関する事項

- ① 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合には、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、法33条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。
- ② 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。
 - ・建築物等の用途の制限
 - ・容積率の最高限度
 - ・建ぺい率の最高限度
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・かき又はさくの措置の制限
- ③ 土地の利用に関する事項について、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

6. 対象区域の類型（立地要件、技術的基準等）

地区計画の対象とする区域は、以下の（1）～（3）のいずれかに該当する地域とする。

なお、「（1）拠点施設連携型」及び「（3）地域産業振興型」については、当該地域の土地利用について市都市計画マスターplanに位置づけられている、又は、市都市計画審議会の承認を得た当該地区に係る土地利用方針が策定されていることを要件とする。

「（2）既存集落型」については、市街化調整区域全域に係る土地利用の方針について包括的に、市都市計画マスターplanに位置づけるものとする。

類型	(1) 拠点施設連携型
目的	会津若松市都市計画マスターplan等において「拠点地域」として位置づけられており、拠点施設との連携等、地域の既存ストックを活用し、非住居系及び非商業系用途により地域振興に資する施設等を配置する場合
立地基準	0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域
建築物等の用途	第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内
容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	200m ² 以上
壁面位置の制限	必要に応じ、個別案件ごとに定める
高さの最高限度	20m以下

類型	(2) 既存集落型
目的	建築物が連担している一団の既存の集落又は既存住宅団地であって、それらの周辺地区において必要な公共施設の整備が担保されており、良好な住環境を形成することが可能な地区において、住居系の用途により、集落のコミュニティを維持、改善していく場合
立地基準	・10戸以上の住宅が連担していること。 ・0.2ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域であること。
建築物等の用途	・第1種低層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内 ・都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（平成19年条例第14号）第4条第1項第2号に規定する用途
容積率の最高限度	50%以下
建ぺい率の最高限度	30%以下
敷地面積の最低限度	300m ² 以上
壁面位置の制限	必要に応じ、個別案件ごとに定める
高さの最高限度	10m以下

類型	(3) 地域産業振興型
目的	幹線道路沿道やインターチェンジ周辺地域で、工場及びそれに関連する研究開発施設、物流施設並びに地域振興に資する施設等を主体とする開発が行われる非住居系、非商業系の計画開発地において、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合
立地基準	・1ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域であること ・ただし、インターチェンジ周辺の飛び地となる場合において、地域振興に資する施設（第1種中高層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内）を除く用途による土地利用については、20ha以上の概ね整形の一団の土地の区域であること
建築物等の用途	・工場及びそれに関連する研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く） ・物流施設 ・地域振興に資する施設
容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500m ² 以上
壁面位置の制限	必要に応じ、個別案件ごとに定める
高さの最高限度	20m以下

7. 対象外の地区

次に掲げる区域又は地域は保全する区域とし、策定区域に含めないこととする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (3) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
- (4) 自然公園法に規定する「特別地域」
- (5) 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」
- (6) 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」
- (7) 建築基準法の規定により指定された「災害危険区域」
- (8) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- (10) 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に「規定する土砂災害特別警戒区域」
- (11) 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
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

8. その他

- (1) 地区計画の素案は、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。
- (2) 地区計画の素案の作成を行う者は、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。
- (3) 地区計画の素案の内容については住民の合意形成を踏まえて策定するものとする。
- (4) 市長は、必要があると認めたときは地区計画素案の作成について提案者等に指導し又は助言することができる。

9. 附則

- (1) この運用基準に定めるもののほか、地区計画の運用に関し必要な事項は、市長が定める。
- (2) この運用基準は、平成22年4月1日から施行する。
- (3) この運用基準は、令和7年4月1日から施行する。
- (4) この運用基準は、令和7年12月1日から施行する。