

パブリックコメント掲示期間(2025.10.03～11.04)

【パブリックコメント説明資料】

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第10号)
運用基準の改正案について

会津若松市建設部都市計画課

1. 会津若松市の都市計画（土地利用）について

これまで本市の都市計画については、周辺農地と都市を健全に区分して、人口・産業を既成市街地に適正に誘導したため、人口密度が高く、利便性の高い市街地が形成されてきました。

また、本市は、会津地域の中心都市として、官公庁、大学、病院、銀行、商業施設などの都市機能が多く集積していますので、こうした機能を充実させ、会津地域をけん引していくことが求められています。

こうした理由から、市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区とに区分し、土地利用をコントロールした都市計画を行っています。

2. 市街化調整区域の土地利用制限について

○市街化調整区域の建築について

- ▶ 市街化調整区域は、都市計画法に基づき、「市街化を抑制すべき区域」として、都市計画区域における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図る目的から、**原則として建築物の建築や用途変更することを制限しています。**
- ▶ しかしながら、市街化調整区域においても、市街化区域に立地することが困難なものや、市街化調整区域に必要なものと判断される場合は、建築又は用途変更が可能です。
(都市計画法34条(市街化調整区域の立地基準)に合致)

3-1 市街化調整区域の立地基準（都市計画法第34条各号）

- 1号 調整区域に居住する者の利用に供する日用品店舗（コンビニ、飲食店、薬局等）及び公益上必要な建築物（学校、医療施設等）
- 2号 鉱物資源、観光資源の有効活用に必要な建築物
- 3号 温度、湿度等特別条件を必要とする建築物
- 4号 農林漁業集出荷施設等（食品加工施設、貯蔵施設等）
- 5号 農林漁業等活性化基盤施設である建築物
- 6号 中小企業の共同化等を目的とした建築物
- 7号 既存の工場と密接な関連を有する建築物
- 8号 危険物の貯蔵、処理のための建築物
- 9号 沿道サービス施設等特殊な建築物（ドライブイン、ガソリンスタンド、休憩施設）

3-2 市街化調整区域の立地基準（法第34条各号※）

この規定により、地区計画による土地利用を適正に促進させるために運用基準を定めています。

○10号 地区計画区域内の開発・建築行為

○11号 市街化区域内に近隣接する区域内で、条例で定める開発・建築行為

○12号 条例で定める開発・建築行為（分家住宅、収用対象事業による移転、地区集会所）

○13号 既存の権利行使のための開発・建築行為

○14号 開発審査会の議を経られたもの（既存建築物の用途変更、公共公益施設、敷地の拡張 など）

- ▶ ※それぞれの立地基準に該当するかどうかについては、立地場所、敷地面積、隣接する道路、建築物の種類、建築する方の資格等の基準を別に定めています。
- ▶ また、これらの立地にあたっては、事前協議を経て開発許可の申請が必要になります。

3-3 市街化調整区域の地区計画について

地区計画とは、都市計画法第12条の5で規定され、街区単位で会津若松市都市計画マスタープランで示す市街地像を住民の皆様とともに実現していくための制度です。

特に、市街化調整区域における地区計画については、市街化を抑制すべき区域での都市的土地利用を誘導することとなるので、運用基準を明確に定めておく必要があります。

このため、市では平成22年に運用基準を定め、この基準により以下の5地区の地区計画を策定し開発許可をしています。

①鶴賀・亀賀1号地区計画	H22.07.09	A=2.1ha	対象類型(1) 拠点施設連携型	12-5-1-2イ※
②鶴賀・亀賀2号地区計画	H22.09.10	A=1.1ha	対象類型(1) 拠点施設連携型	12-5-1-2イ
③鶴賀・亀賀3号地区計画	H24.06.18	A=0.6ha	対象類型(1) 拠点施設連携型	12-5-1-2イ
④上米塚地区計画	H23.06.22	A=1.0ha	対象類型(3) 地域産業振興型	12-5-1-2イ
⑤藤室地区計画	R06.06.24	A=1.2ha	対象類型(3) 地域産業振興型	12-5-1-2イ

※ 12-5-1-2イとは、都市計画法第12条の5第1項第2号イ項の略のことで、市街化調整区域の地区計画の類型のうち、市街化調整区域の区域で住宅市街地の開発などの事業が行われる又は行われた土地の区域です。

4-1 運用基準※について（その1）

（背景）

平成18年の都市計画法の改正により、郊外型の開発を抑制し、市街化調整区域においてもまちづくりの視点を持つ地区計画を活用する制度へ移行されました。

（目的）

本市においても、地域固有の資源やこれまで整備してきた建築物や道路等の既存ストックを活かしたまちづくりを進め、今後本格化する少子高齢化等の進展に対応できる都市型社会を構築するために必要となる、統一的な運用を行うことを目的としています。

※運用基準：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）の運用基準のことです。

4-2 運用基準について(その2)

(基本的な考え方)

- ①市街化を抑制する市街化調整区域の本旨が守られていること。
- ②会津若松市都市計画マスタープラン等と整合していること。
- ③地区計画周辺のスプロール※1が発生しないこと
- ④地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺農地と調和した住宅地」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること
- ⑤地区計画の策定にあたっては、既存インフラ※2が活用でき、新たなインフラ整備が伴わないこと
- ⑥大規模集客施設※3や商業系の開発を目的としないもの

※1:スプロールとは、住宅地や商業地が無秩序に拡散し、非効率的な市街地が形成されること。

※2:インフラとは、ここでは道路、橋、上下水道等の社会機能の基盤となる施設のこと。

※3:大規模集客施設とは、映画館、観覧場、店舗等の用途で、1万㎡(用途に供する床面積)を超える建築物のこと。

4-3 運用基準について(その3)

(対象地域の類型)

(1) 拠点施設連携型

⇒都市計画マスタープラン等で地域拠点として位置付けられたエリアで、拠点施設、既存ストックと連携した地域振興に資する開発

(2) 既存集落型

⇒既存集落等で既存のインフラを活用し、地域コミュニティの活性化に寄与する住居系の開発

(3) 地域産業振興型(←今回改正対象とする類型)

⇒幹線道路沿いや、インターチェンジ周辺で、1ha以上20ha未満の工場や物流施設の開発

5-1 運用基準の改正について(その1)

(1)改正の主旨

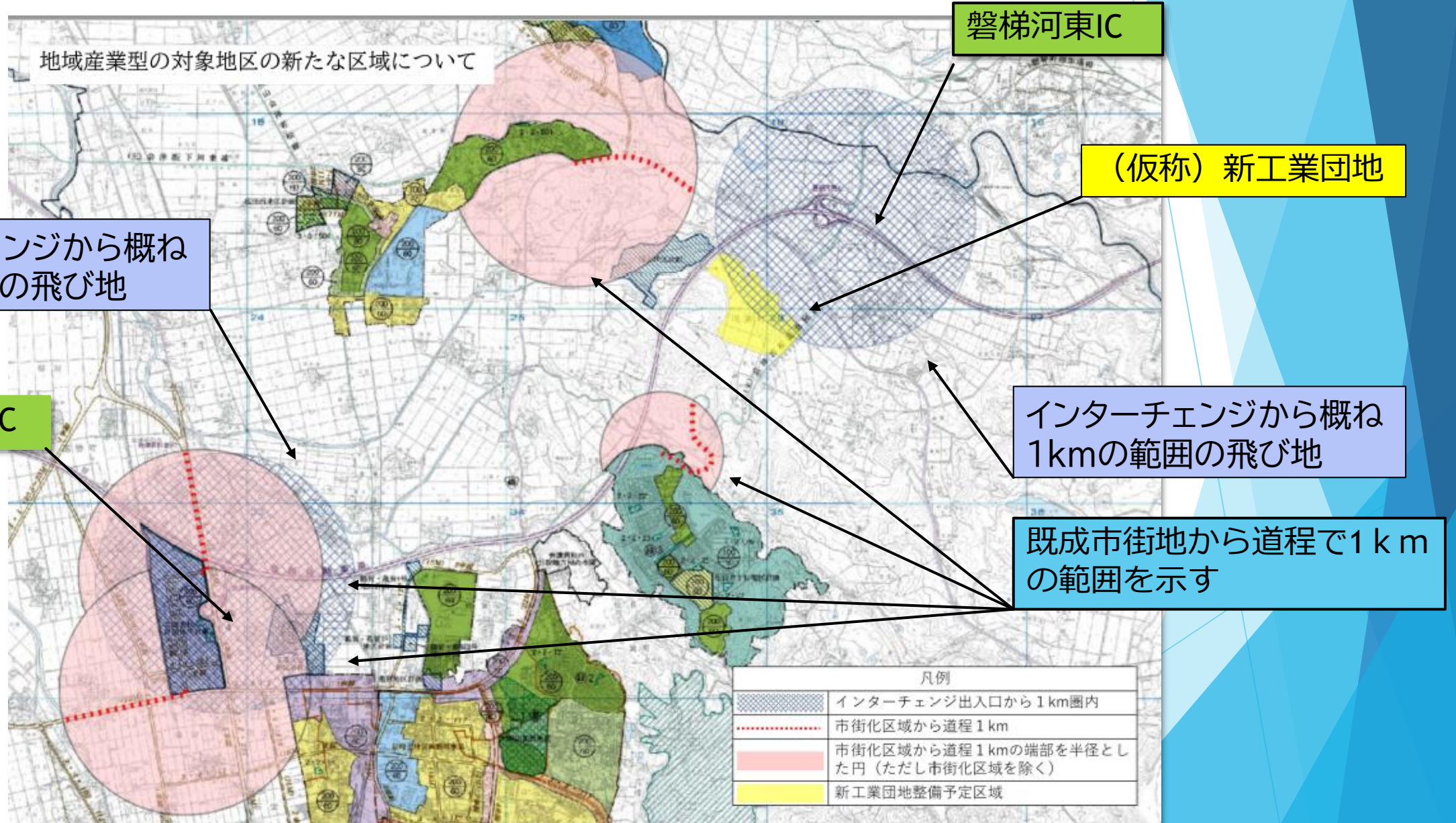
⇒本年3月31日に改定した都市計画マスタープランの地域別構想の考え方を踏まえ改正するもの

(2)改正内容

⇒類型番号(3)の地域産業振興型の立地基準にインターチェンジ周辺地区の飛び地※となる区域においては、工業団地や物流団地に限って20ha以上の概ね整形の一団の土地の区域を運用基準に加えるものです。

※適用される土地の区域は、会津若松インターチェンジ及び磐梯河東インターチェンジの概ね1km範囲にあり、既成市街地から道程で1kmを超える位置(次項参考図参照)

5-2 運用基準の改正について(その2)



5-3 運用基準の改正について(その3)

○改正の経過と今後の予定

- ・ 令和7年 5月 県都市計画課との協議
- ・ 令和7年 6月 市開発主体部局及び農政部局協議
- ・ 令和7年 8月 庁議決定
- ・ 令和7年10月3日 パブリックコメント（1カ月間）
- ・ 令和7年11月7日 都市計画審議会
- ・ 令和7年12月1日 施行予定（起案決裁）（END）