

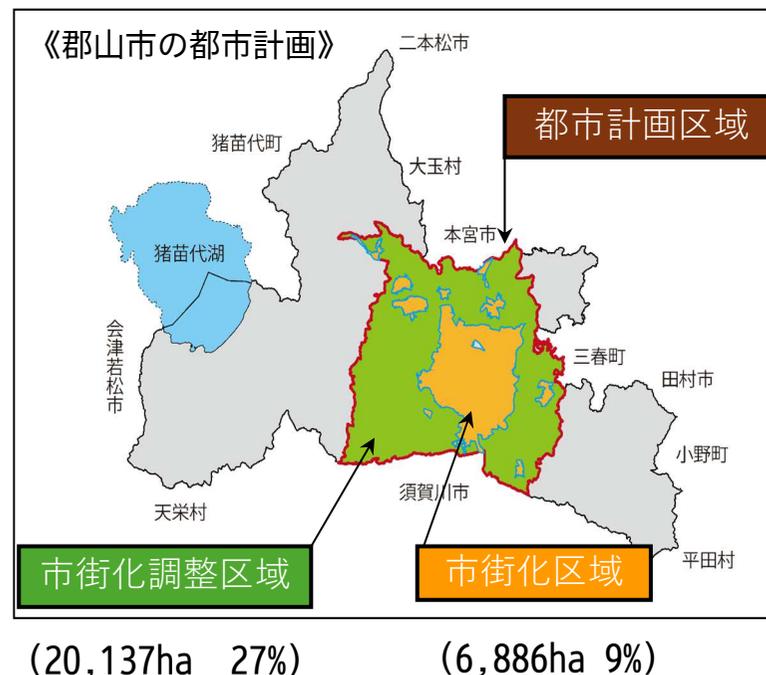
● 条例制定の背景

□ 区域区分（市街化調整区域）の決定

都市計画法第7条に基づき、本市では、1970（昭和45）年10月15日に区域区分が決定され、約55年にわたり、市街化調整区域内の既存集落において、法律で認められた建築物以外の建築物の建築が制限されてきました。

□ 市街化調整区域における建築物の制限

市街化調整区域は、都市計画法第7条により、市街化を抑制すべき区域と規定されており、開発許可または、建築許可を受けなければ建築物を建築することや、建築物の用途を変更することはできません。



□ 都市計画法第34条第12号を活用した条例の制定

近年の気候変動、人口減少・超高齢社会の進行等に伴う、多様な土地利用に対する社会的要請が高まっていることから、本市では、市街化調整区域内の区域を指定し、予定建築物等の用途を定め、一戸建て住宅等の建築が可能となる条例を制定します。

●条例（案）の概要について

郡山市都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえ、都市計画法第34条第12号に基づいた「郡山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を制定します。

都市計画法第34条第12号（抜粋）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、**条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの**

区域設定	・市街化調整区域のうち、50戸以上の建築物が連たんしている既存集落（相互間が50m以内） 但し、農地法で定められた「農用地区域」及び政令で定める災害ハザードエリア等は除く。	
建築物の用途	・一戸建て住宅（自己用） 	・兼用住宅 （住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる） 

既存集落区域内での一戸建て住宅等の開発・建築規制緩和

●指定区域のイメージについて

①50戸連たんエリアの抽出

建築物が概ね50m以内の間隔で50戸以上連たんしている区域(50戸連たんエリア)を抽出

大規模既存集落、地区計画区域内は、市街化調整区域であっても一定規模の開発行為が認められている。

②除外エリアの除外

開発が制限される農用地区域や土砂災害特別警戒区域などのハザードエリアが重なる区域を①から除外

③区域の設定

①②の検討を基に、地形地物(道路、水路等)、または筆界で区域を設定



■今後のスケジュールについて

条例制定までのながれ

