

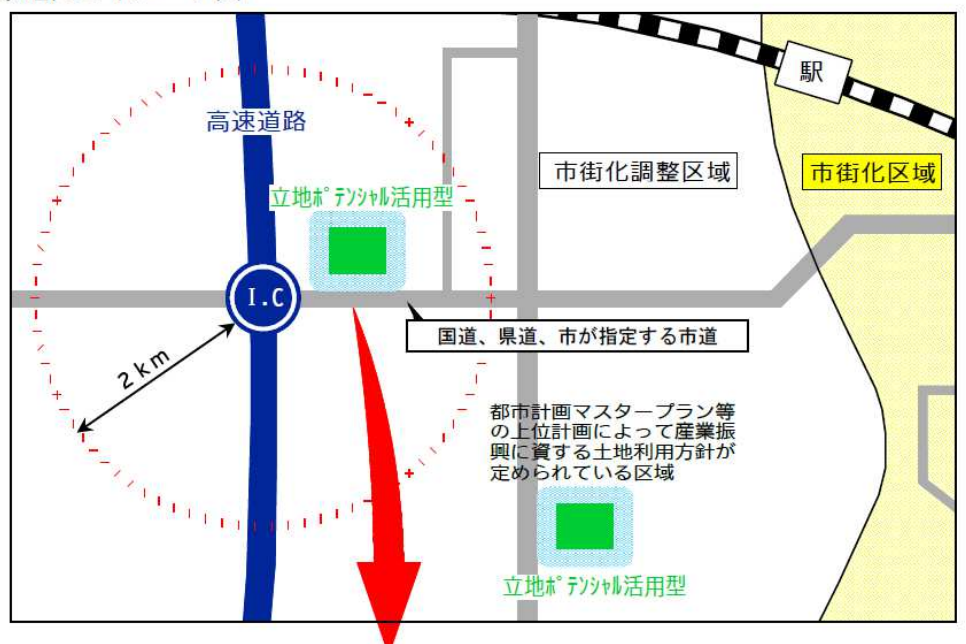
変更点 1 対象地区の要件を追加【幹線道路沿線での開発規制緩和】

従来の運用指針

(3) 立地ポテンシャル活用型(産業振興型) 対象地区の要件

インターチェンジ出入口からの距離が2kmの範囲に含まれ、かつ、国道、県道又は市が指定する市道に接する区域であること。

●対象地区のイメージ図

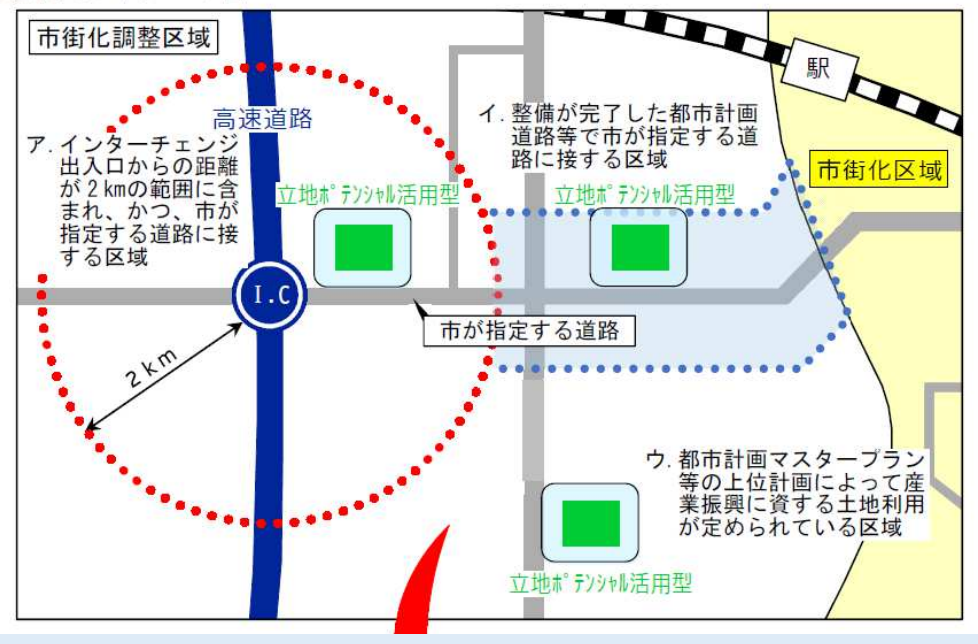


改定後の運用指針

(3) 立地ポテンシャル活用型(産業振興型) 対象地区の要件

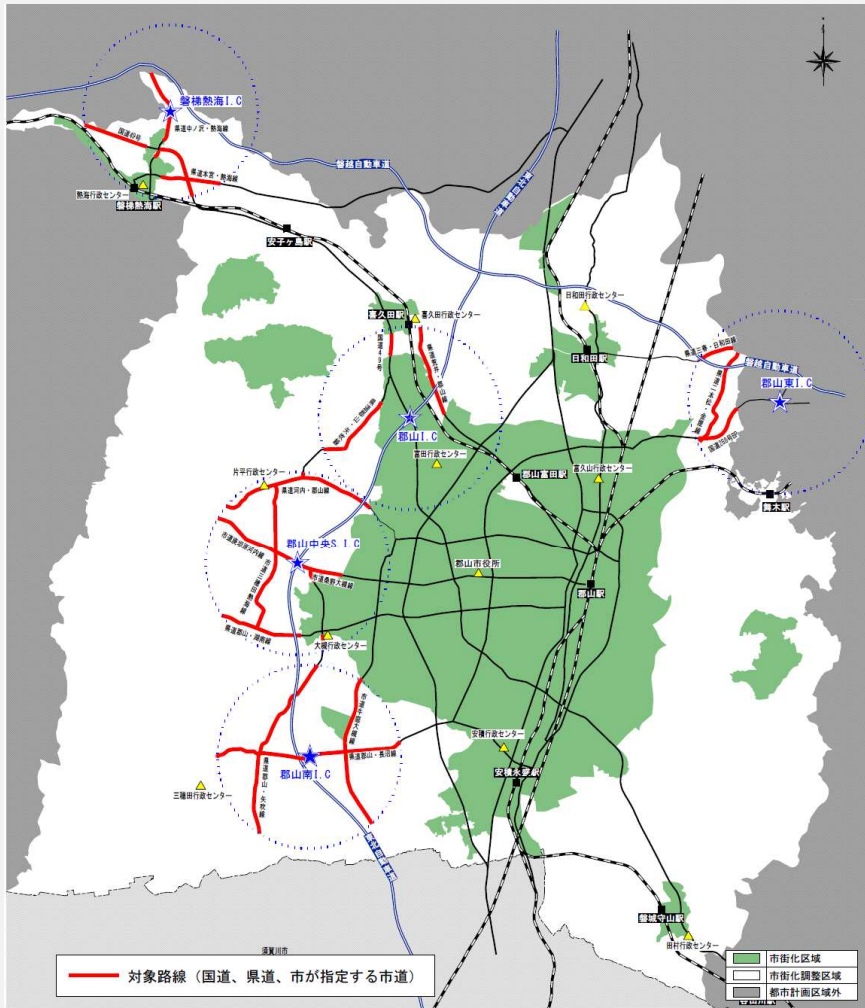
ア インターチェンジ出入口からの距離が2kmの範囲に含まれ、かつ、市が指定する道路に接する区域。
イ 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路(*)に接する区域。

●対象地区のイメージ図



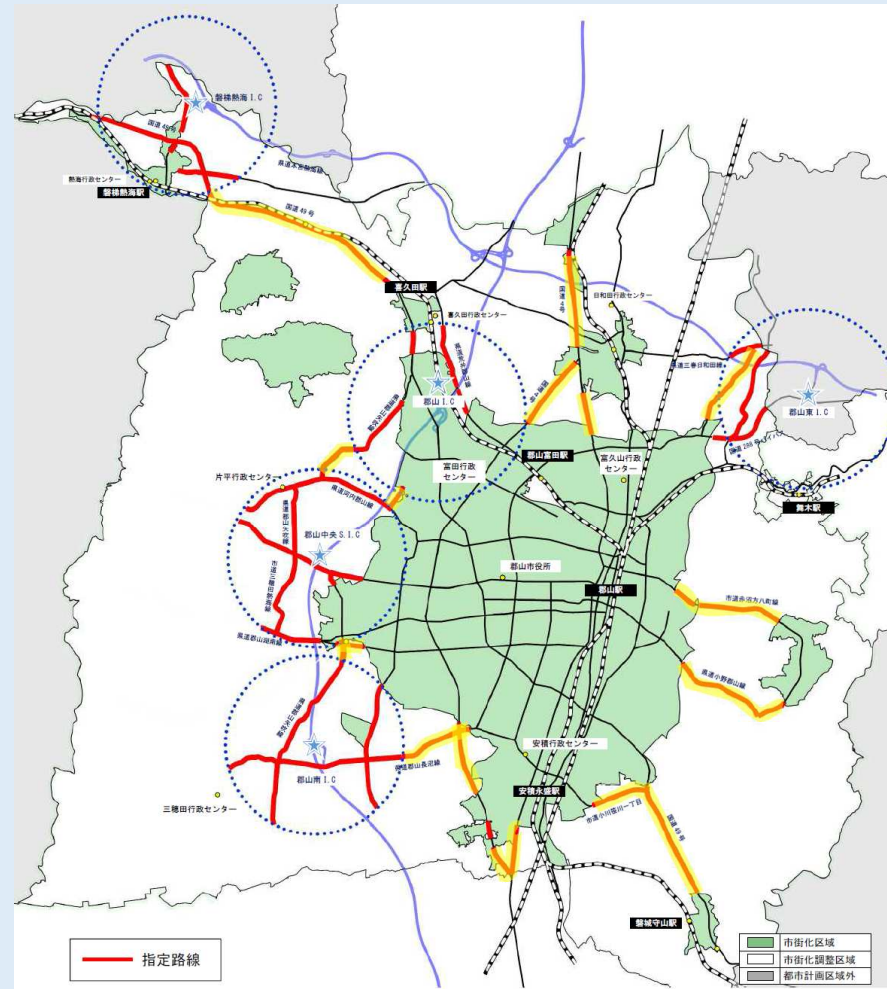
変更点 1 対象地区の要件を追加【幹線道路沿線での開発規制緩和】

従来の運用指針(P17)



対象地区は、インターチェンジ出入口からの距離が2 kmの範囲に含まれ、かつ、国道、県道又は市が指定する市道に接する必要があります。

改定後の運用指針(P17)



追加路線：国道4号、国道49号、県道小野郡山線、県道郡山長沼線、市道赤沼方八町線、市道小川笹川一丁目線 等

変更点 2 建築物の用途制限を緩和【地域振興施設の立地】

従来の運用指針 (P 12)

改定後の運用指針(P12)

(3) 立地ポテンシャル活用型 (産業振興型)

主として地域の産業振興を図る目的で、インターチェンジ周辺幹線道路の沿道を有効活用するものや、福島県が定める「県中都市計画区域マスタープラン」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の土地利用方針に位置付けられ、若しくは検討することとされている区域で、事業者等による提案で計画の運用を図るもの。

●対象地区の条件・地区整備計画の基準

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」や、農地法による農地転用が必要な区域においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が確実又は将来除外されることや許可が下りる見通しがついていることが前提条件となる。

対象地区の条件		下記のいずれかを満たす区域であること。 ア インターチェンジ出入口からの距離が2kmの範囲に含まれ、かつ、国道、県道又は市が指定する市道 ^(※) に接する区域であること。 イ 福島県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県中都市計画区域マスタープラン）」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。 (※) 市が指定する市道：牛庭大槻線、桑野大槻線、庚垣原河内線、三徳田熱海線
区域規模		2ha以上20ha未満のおおむね整形の土地の区域
地区施設等に関する事項	道路	必要に応じ開発許可基準等に準じ適切に定める。
	公園、緑地、広場、その他の公共空地	地域にゆかりのある貴重な森・林等の緑地は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める。
建築物等の制限	用途の制限	下記に示す範囲内の建築物に限る。 ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く） イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く） ウ 物流施設 ただし、ア・イ・ウの利便性を高めるためのもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。
	容積率の最高限度	150%以下
	建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	500㎡以上
	建築物等の高さの最高限度	20m以下 (用途の制限中、ただし書きに係る建築物については12m以下)
	壁面の位置の制限	地域の実情や目標に応じて定める。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	
	建築物の緑化率の最低限度	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
	垣又はさくの構造の制限	

(3) 立地ポテンシャル活用型 (産業振興型)

主として地域の産業振興を図る目的で、インターチェンジ周辺幹線道路等の沿道を有効活用するものや、福島県が定める「県中都市計画区域マスタープラン」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の土地利用方針に位置付けられ、若しくは検討することとされている区域で、事業者等による提案で計画の運用を図るもの。

●対象地区の条件・地区整備計画の基準

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」や、農地法による農地転用が必要な区域においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が確実又は将来除外されることや許可が下りる見通しがついていることが前提条件となる。

対象地区の条件		下記のいずれかを満たす区域であること。 ア インターチェンジ出入口からの距離が2kmの範囲に含まれ、かつ、市が指定する道路 ^(※) に接する区域。 イ 都市計画決定され、かつ、決定された幅員で整備が完了した都市計画道路等、市が指定する道路 ^(※) に接する区域。 ウ 福島県が定める「県中都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県中都市計画区域マスタープラン）」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の上位計画に、産業振興に資する土地利用方針が定められている若しくは検討することとされている区域。 (※) 市が指定する道路：別図に示す
区域規模		概ね2ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域
地区施設等に関する事項	道路	必要に応じ開発許可基準等に準じ適切に定める。
	公園、緑地、広場、その他の公共空地	地域にゆかりのある貴重な森・林等の緑地は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める。
建築物等の制限	用途の制限	下記に示す範囲内の建築物に限る。 ア 工場（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く） イ 研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く） ウ 物流施設（危険物の保管及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く） エ 地域振興に資する施設 ただし、ア・イ・ウ・エの利便性を高めるためのもので、第一種中高層住居専用地域に建築できる建築物はこの限りではない。
	容積率の最高限度	150%以下
	建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	500㎡以上
	建築物等の高さの最高限度	20m以下 (用途の制限中、ただし書きに係る建築物については12m以下)
	壁面の位置の制限	地域の実情や目標に応じて定める。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	
	建築物の緑化率の最低限度	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
	垣又はさくの構造の制限	



変更点 3 適用対象区域の制限【浸水ハザードエリア等の追加】

従来の運用指針

(3) 適用対象区域の制限

市街化調整区域における地区計画の区域は、次の区域及び地域を含まないこととします。

ただし、5-2(3)に掲げる立地ポテンシャル活用型(産業振興型)においては、地区計画の決定までに次の区域若しくは地域の指定が除外されることが確実又は将来除外されることで見通しがついた場合には、この限りではありません。

- 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 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ④ 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」
- ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」
- ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」
- ⑦ 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」
- ⑧ 建築基準法の規定により指定された「災害危険区域」
- ⑨ 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- ⑩ 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」
- ⑪ 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」
- ⑫ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」
- ⑬ 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

改定後の運用指針

(3) 適用対象区域の制限

市街化調整区域における地区計画の区域は、次の区域及び地域を含まないこととします。

ただし、5-2(3)に掲げる立地ポテンシャル活用型(産業振興型)においては、地区計画の決定までに次の区域若しくは地域の指定が除外されることが確実又は将来除外されることで見通しがついた場合には、この限りではありません。

- 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 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ④ 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」
- ⑤ 自然公園法に規定する「特別地域」
- ⑥ 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」
- ⑦ 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」
- ⑧ 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」のうち「家屋倒壊等氾濫想定区域」
- ⑨ 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
- ⑩ 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる災害の危険性が高い区域^(※)
(※) ただし、安全上及び避難上の対策を実施することで安全性が確保されると認められる場合はこの限りでない。

災害レッドゾーン
及び浸水ハザードエリア等

変更点 4 適用対象面積の見直し【適用面積の変更】

○類型別比較表

	類 型	現 行	改定 (案)
1	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ維持型 (既存集落型) ※既存集落内での住居系地区計画	0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域	概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域
2	<ul style="list-style-type: none"> ・既存ストック有効活用型 (市街化区域隣接・拠点活用型) ※市街化区域に隣接し、小学校等から1km以内の地区における住居系地区計画	0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域	概ね0.5ha以上5ha未満の概ね整形の土地の区域
3	<ul style="list-style-type: none"> ・立地ポテンシャル活用型 (産業振興型) ※主要幹線沿線における産業系地区計画	2ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域	概ね2ha以上20ha未満の概ね整形の土地の区域

【見直し理由】

- ・福島県（「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」）との整合を図る