

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針
(都市計画法第12条の5)

2024（令和6）年4月改定

郡山市

目 次

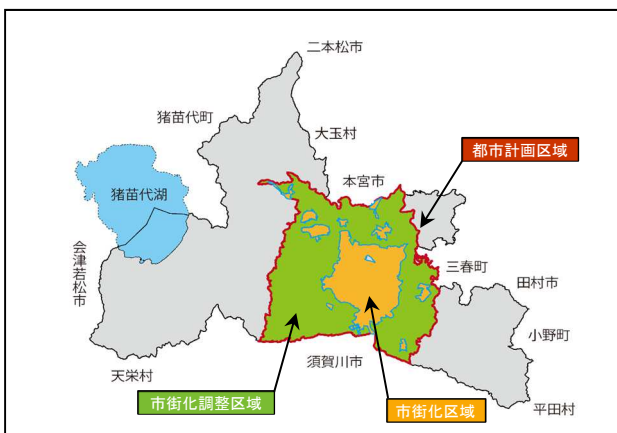
1. 運用指針策定の主旨	1
(1) 本市の都市計画	1
(2) 運用指針策定の主旨	1
2. 地区計画とは	3
3. 市街化調整区域地区計画の基本的な考え方	4
(1) 上位計画との整合	4
(2) 基本事項	4
(3) 適用対象区域の制限	4
4. 市街化調整区域地区計画で定める内容	6
(1) 地区計画の目標に関する事項	6
(2) 区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項	6
(3) 地区整備計画に関する事項	6
5. 対象地区の類型別適用基準	7
5-1. 対象地区の類型について	7
5-2. 類型別の適用基準	8
(1) コミュニティ維持型（既存集落型）	8
(2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）	10
(3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）	12
6. 附 則	14
7. 地区計画作成における手続き	15
【参考】市街化調整区域における地区計画活用のイメージ図	16
【参考】立地ポテンシャル活用型（産業振興型）対象路線図	17

1. 運用指針策定の主旨

(1) 本市の都市計画

本市においては、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的に、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すること」を基本理念とした都市計画法に基づき、1970（昭和45）年10月15日に、市街化区域と市街化調整区域、いわゆる区域区分を定め、計画的に都市づくりを進めてきましたが、区域区分を定めた当時と比べ、現在では、モータリゼーションの進展や交通通信網の目覚ましい発展等、住民の生活スタイルは大きく変化しています。

《郡山の都市計画》



(都市計画法第7条)

市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

《区域区分のイメージ》



(2) 運用指針改定の主旨

近年の人口減少や超高齢社会の進行等に伴い、市街化調整区域では、既存集落等の空き家増加による住環境の悪化や地域のコミュニティの衰退、後継者不足による耕作放棄地の増加等、諸問題が顕在化している状況です。このことから、市街化調整区域において、一定の生活サービスが得られる地域を対象に、地域コミュニティの維持、既存ストックを活用した地域活力の向上、高度化した交通通信網を十分に活用した新しい可能性等、地域の方々や事業者が主体となり、地域の実情に即したまちづくりの支援を図るため『郡山市市街化調整区域地区計画運用指針』を2019（平成31）年3月31日に策定しました。

しかしながら、市街化調整区域においては、地域未来投資促進法の基本方針の改正等、多様な土地利用に対する社会的要請が高まっており、本市においても2023（令和5）年11月22日に「郡山市都市計画マスタープラン」において土地利用方針を見直したことから、当指針を改定します。

《郡山市の将来都市構造》

郡山型 コンパクト&ネットワーク都市構造

豊かな自然環境や田園環境の維持・保全を図りながら、福島県の広域的な拠点として生産性の高い産業活動や地域特性に応じた質の高い生活の展開を目指し、公共交通ネットワークと連携しながら、誰もが都市生活に必要なサービスを身近に享受できる、コンパクトで周辺環境と調和した都市

●コンパクト&ネットワークのイメージ

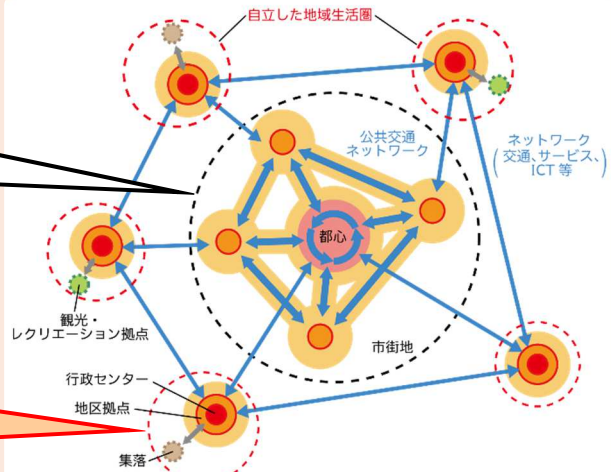
【市街化区域】

人口減少等に起因する種々課題に対し、居住や都市機能の立地集積及び公共交通の充実等を図り、持続可能な都市づくりを実現するため、立地適正化計画を策定

【市街化調整区域】

既存集落等の地域コミュニティの維持に向けた住民によるまちづくりの支援を図るため、市街化調整区域地区計画運用指針を策定

●地域生活圏とネットワークのイメージ



2. 地区計画とは

地区計画は、「都市計画法第 12 条の 5」に規定される都市計画です。

(地区計画)

第 12 条の 5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

1 用途地域が定められている土地の区域

2 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

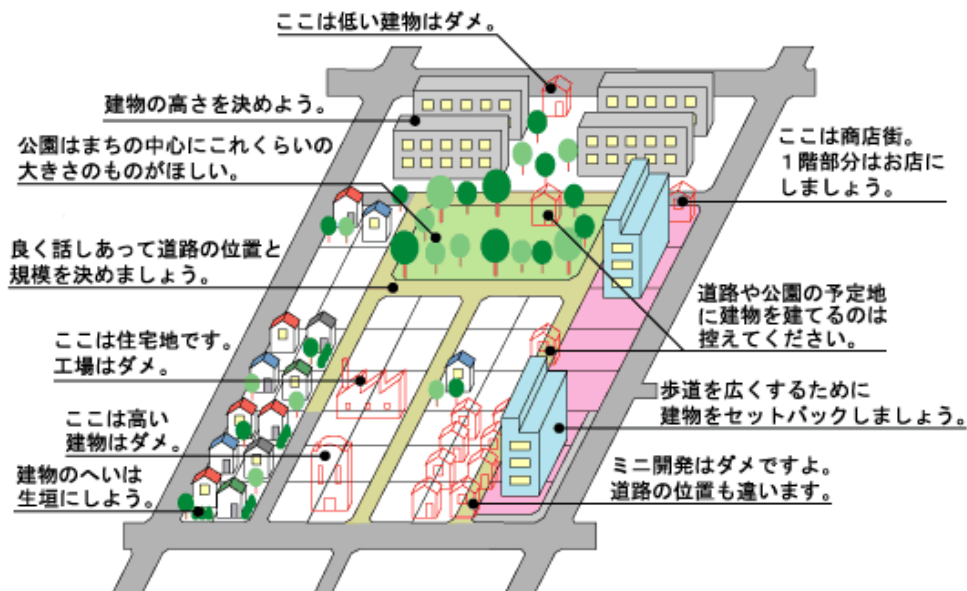
ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(以下省略)

地区計画は、主として地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現する手法になります。

また、地区計画は、都市計画法の規定の下、それぞれの地区の特性に応じ、良好な環境の整備、開発、保全することを目的に、地域住民が主体となって進めていくまちづくり計画であり、住民の方々の話し合いにより、道路、公園、広場等の配置や、建築物の用途、高さ、容積率、色彩など、細かなルールを定めることが出来ます。

《地区計画のイメージ》



3. 市街化調整区域地区計画の基本的な考え方

(1) 上位計画との整合

市街化調整区域において秩序ある土地利用の誘導を進めていく観点から、地区計画の位置や内容は、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」に示された土地利用方針と整合を図るとともに、県の「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針」に沿ったものとするものとします。

(2) 基本事項

- ① 地区計画の提案は、「郡山市都市計画提案制度の手続に関する要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。
- ② 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとすること。
- ③ 地区計画の内容は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条（区域区分）の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないように、その開発を適切に規制・誘導するものとする。
- ④ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。
- ⑤ 地区計画には、地区整備計画を定めること。
- ⑥ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置付ける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び市の「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等に定められた開発許可基準を準用すること。
- ⑦ 地区施設等の整備に当たっては、行政による新たな公共投資を発生させないこと。
- ⑧ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、原則として計画区域内の土地所有者等の全員の同意が得られていること。なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。
- ⑨ 地区計画の区域の境界は、道路、河川その他の地形地物等、適切なものにより定めること。
- ⑩ 当該地に農地が含まれる場合にあっては、農林担当部局と協議・調整を行うこと。

※「大規模集客施設」とは、建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物とする。

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

※「商業系」とは、店舗等の用途で、別途定める建築物等の制限の中で認められるものを除く。

(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。

4. 市街化調整区域地区計画で定める内容

(1) 地区計画の目標に関する事項

市街化調整区域における地区計画の目標は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条（区域区分）の主旨を踏まえ、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 ゆとりある良好な居住環境の維持・形成
- ③ 周辺の景観の保全
- 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。

- ア 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
- イ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
- ウ 住宅と工場、沿道商業施設等との混雑を防止する土地利用のあり方
- エ その他必要な事項

②地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体を明らかにすること。

③建築物の整備の方針については、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の状況により、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、都市計画法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。

【少なくとも定めるべき事項】

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 容積率の最高限度
- ウ 建ぺい率の最高限度
- エ 敷地面積の最低限度
- オ 建築物等の高さの最高限度

【必要に応じて定める事項】

- カ 壁面の位置の制限
- キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ク 建築物の緑化率の最低限度
- ケ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- コ 垣又はさくの構造の制限

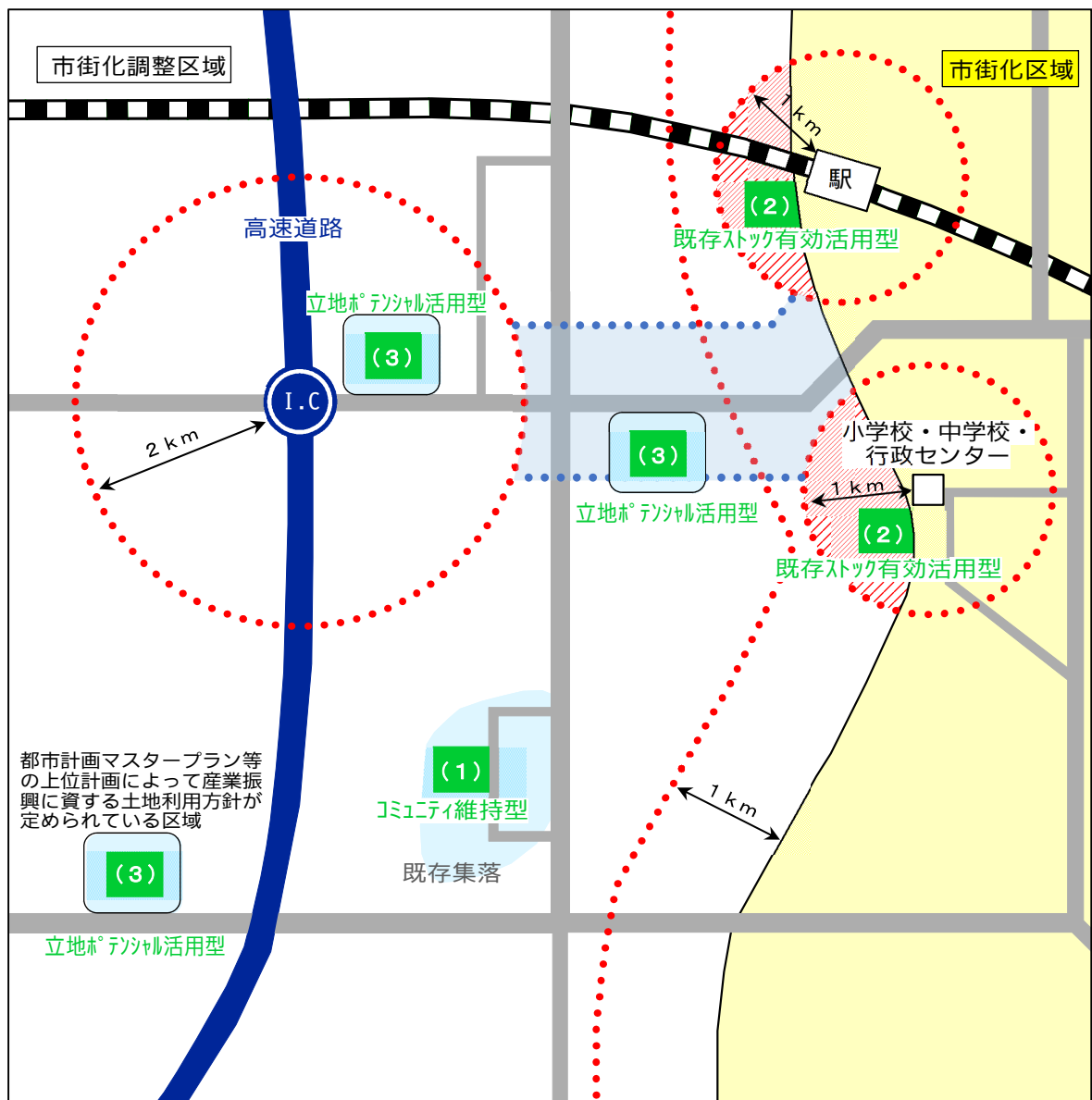
5. 対象地区の類型別適用基準

市街化調整区域における地区計画の対象地区は、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に適合するとともに、次の類型別適用基準に適合するものとします。

5-1. 対象地区の類型について

本市の市街化調整区域における地区計画は、当該制度を活用する目的に応じ、次の3つの類型に区分するものとします。

- (1) コミュニティ維持型（既存集落型）
- (2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）
- (3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）



※) 富田町の旧福島県農業試験場跡地周辺の市街化調整区域については、市街化区域に囲まれた区域であり、郡山市都市計画マスタープランに「緑豊かな環境の中で、高付加価値産業の集積する新たな拠点」として位置付けられており、個別に検討を行う。

5-2. 類型別の適用基準

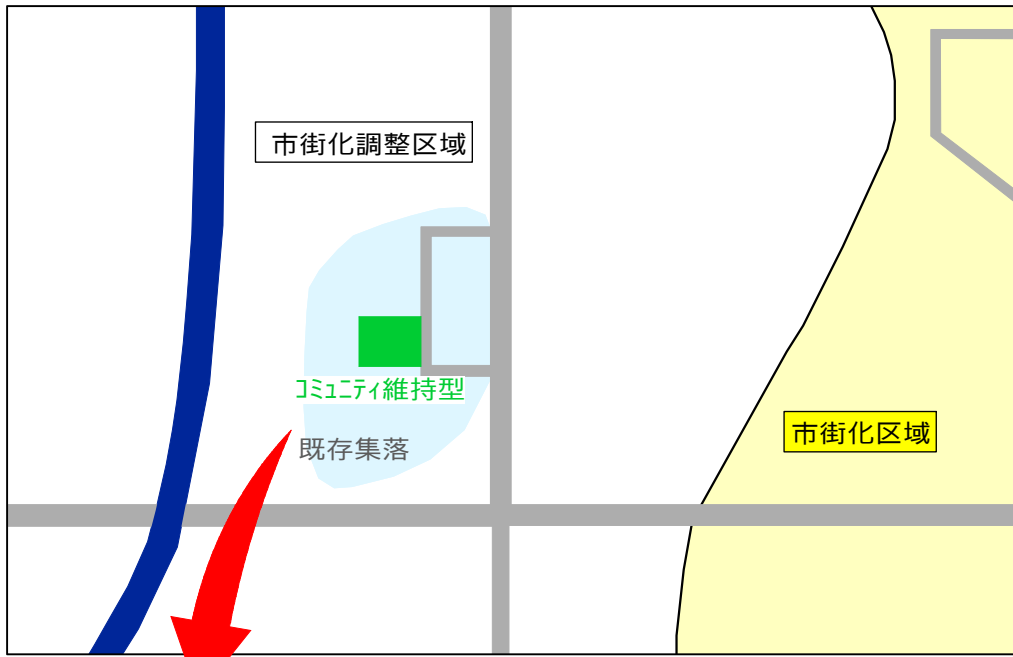
(1) コミュニティ維持型（既存集落型）

主として地域コミュニティの維持の観点から、地域住民の居住の用に供する目的で行われる、あるいは新規住民の導入及び定着を図る目的で行われる計画であり、原則として地区の総意による提案で運用を図るもの。

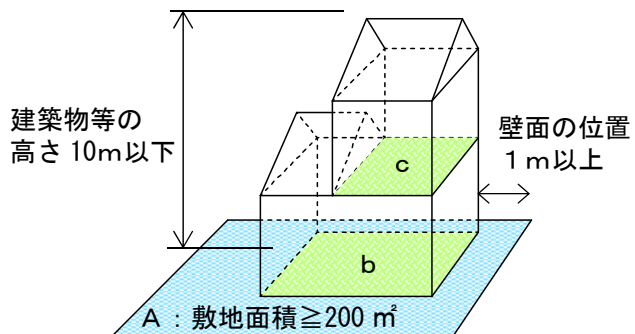
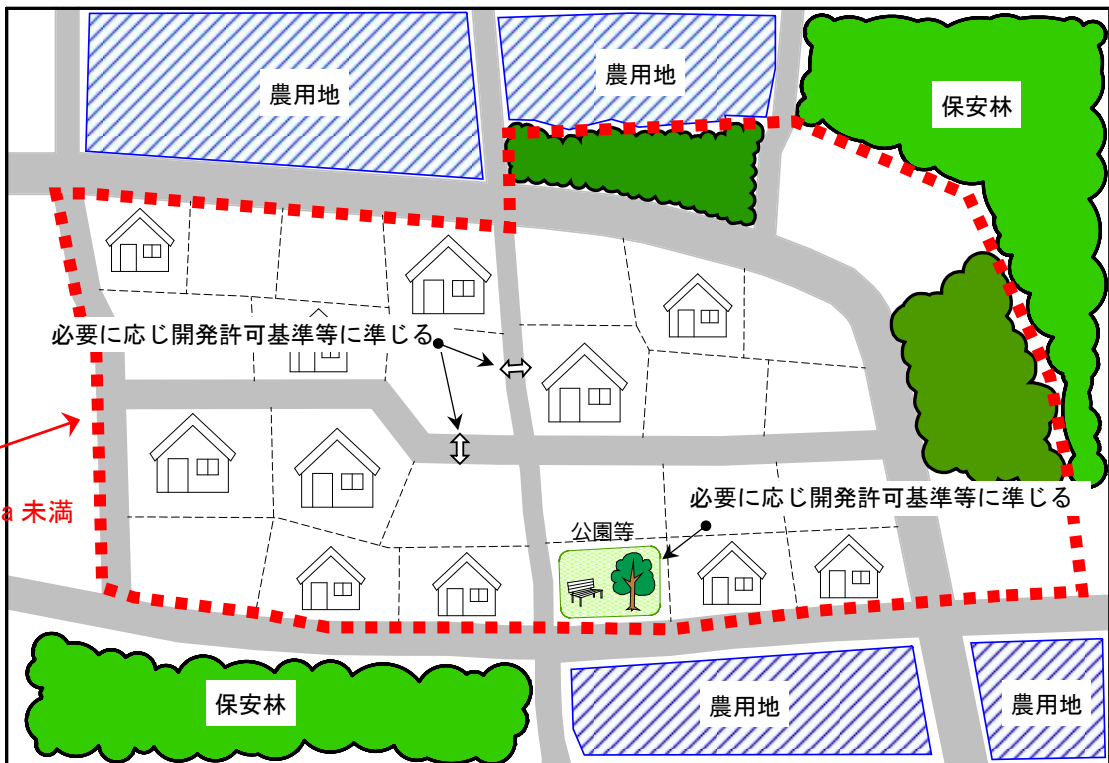
●対象地区の条件・地区整備計画の基準

対象地区の条件		<p>下記の全てを満たす区域であること。</p> <p>ア 敷地間の距離が 50m以内である建築物がおおむね 200 以上連たんしている一団の集落内並びにそれに隣接する区域であること。なお、ここでいう「建築物」には、住宅以外のものも含むが、車庫・物置等の附属建築物は含まない。また、改正前（2006（平成 18）年改正）の都市計画法第 34 条第 10 号イに該当して許可を受けた土地の区域（いわゆる「大規模開発区域」）内に立地する建築物は含まない。</p> <p>イ 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）の対象地区でないこと。</p> <p>ただし、既存集落の全部を地区計画区域とすることを要しない。</p>
区域規模		<p>概ね 0.5ha 以上 5ha 未満の概ね整形の土地の区域</p> <p>ただし、既存集落の全区域までは可能とする。</p>
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	<p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>ア 第二種低層住居専用地域に建築できる建築物</p> <p>ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く</p>
	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	<p>200 m²以上</p> <p>ただし、既存の建築物の敷地については、土地の区画形質等の形状を変更しない場合は適用しない。</p>
	建築物等の高さの最高限度	10m以下
	壁面の位置の制限	1 m以上
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	地域の実情や目標に応じて定める。
	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		

●対象地区のイメージ図



区域規模
0.5ha 以上 5ha 未満



$$\text{容積率} = (b + c) / A \times 100 \leq 200\%$$

$$\text{建ぺい率} = b / A \times 100 \leq 60\%$$

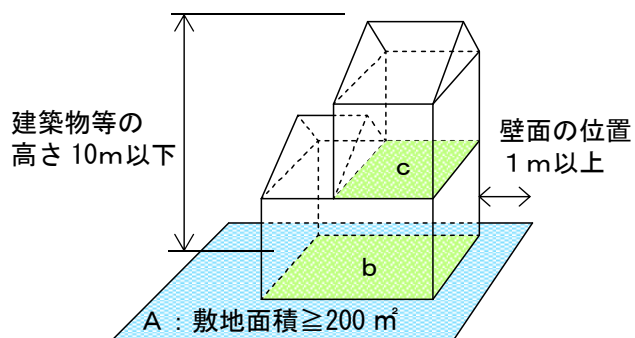
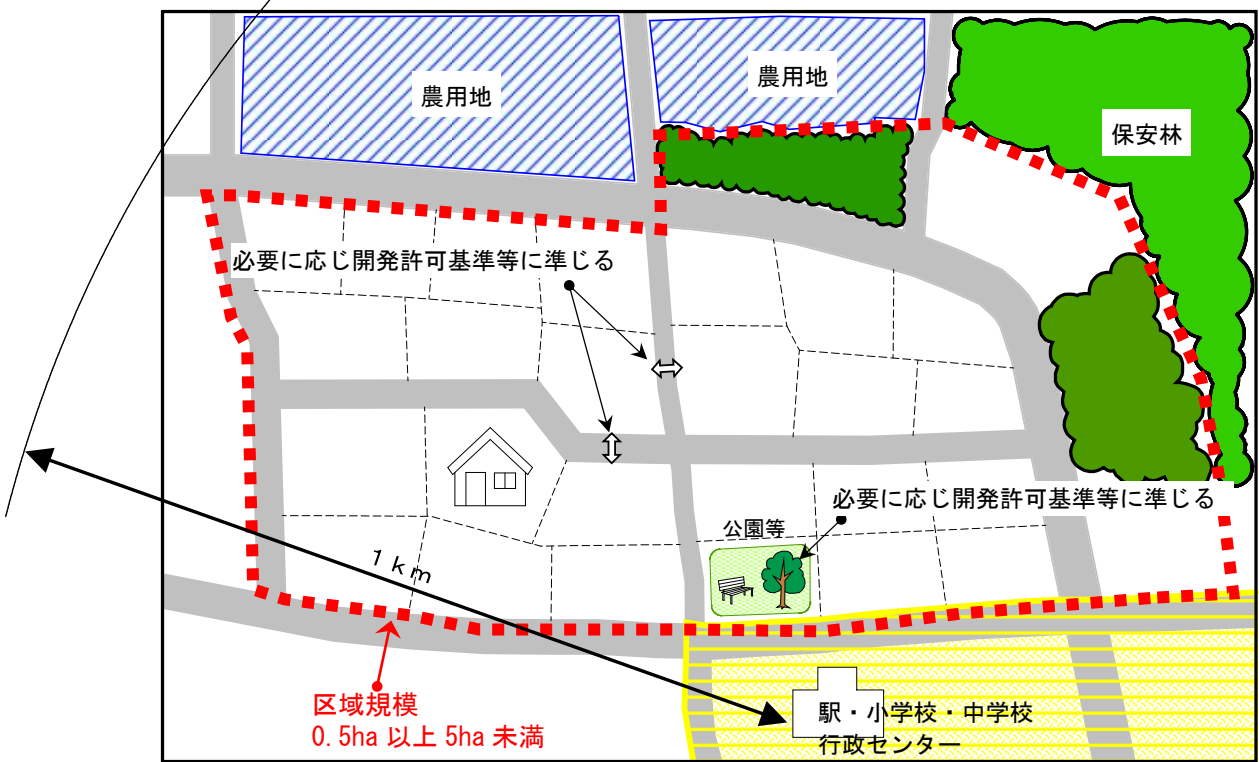
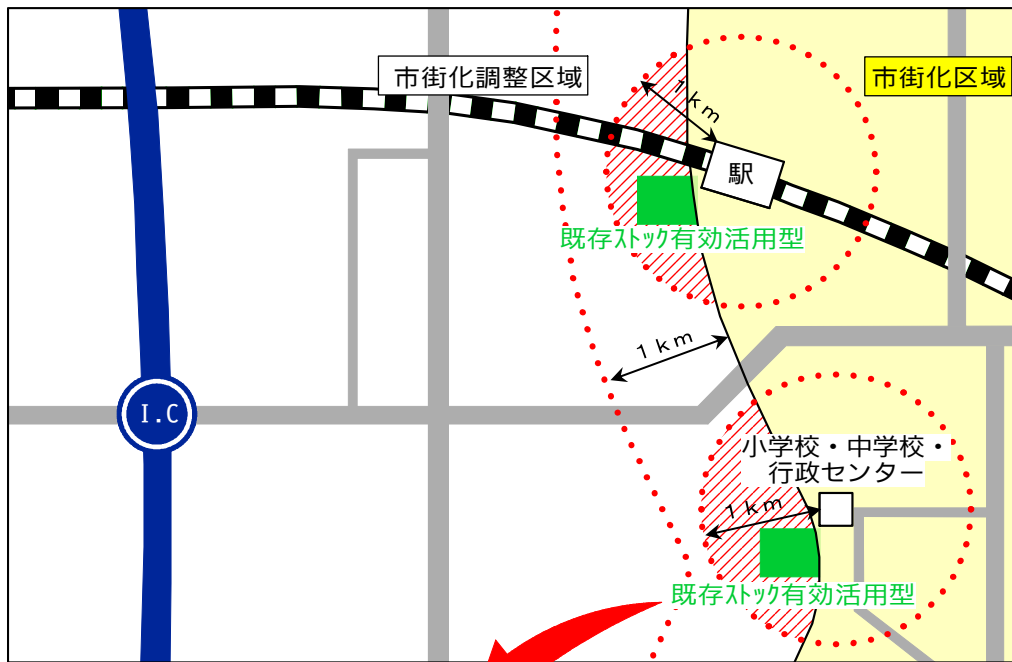
(2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）

主として公共公益施設等（鉄道駅・小学校・中学校・行政センター）、既存ストックの有効活用の観点から、地域住民の居住の用に供する目的で行われる、あるいは新規住民の導入及び定着を図る目的で行われる計画であり、原則として地区の総意による提案で運用を図るもの。

●対象地区の条件・地区整備計画の基準

対象地区の条件		<p>下記の全てを満たす区域であること。</p> <p>ア 市街化区域からの距離が1kmの範囲に含まれること。ただし、1kmの範囲に含まれるものの、山や河川等の地形地物により分断され、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していない区域は除く。なお、工業専用地域や流通業務地区に隣接する区域は対象外とする。</p> <p>イ 鉄道駅・小学校・中学校・行政センターからの距離が1kmの範囲に含まれること。</p> <p>ウ 市街化区域、改正前（2006（平成18）年改正）の都市計画法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地の区域（いわゆる「大規模開発区域」）、または既に市街化調整区域の地区計画として都市計画決定した区域に隣接していること。</p>
区域規模		概ね0.5ha以上5ha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	<p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>ア 第一種低層住居専用地域に建築できる建築物 ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く</p>
	容積率の最高限度	60%以下
	建ぺい率の最高限度	40%以下
	敷地面積の最低限度	200㎡以上 ただし、既存の建築物の敷地については、土地の区画形質等の形状を変更しない場合は適用しない。
	建築物等の高さの最高限度	10m以下
	壁面の位置の制限	1m以上
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	地域の実情や目標に応じて定める。
	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		

●対象地区のイメージ図



$$\text{容積率} = (b + c) / A \times 100 \leq 60\%$$

$$\text{建ぺい率} = b / A \times 100 \leq 40\%$$

(3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）

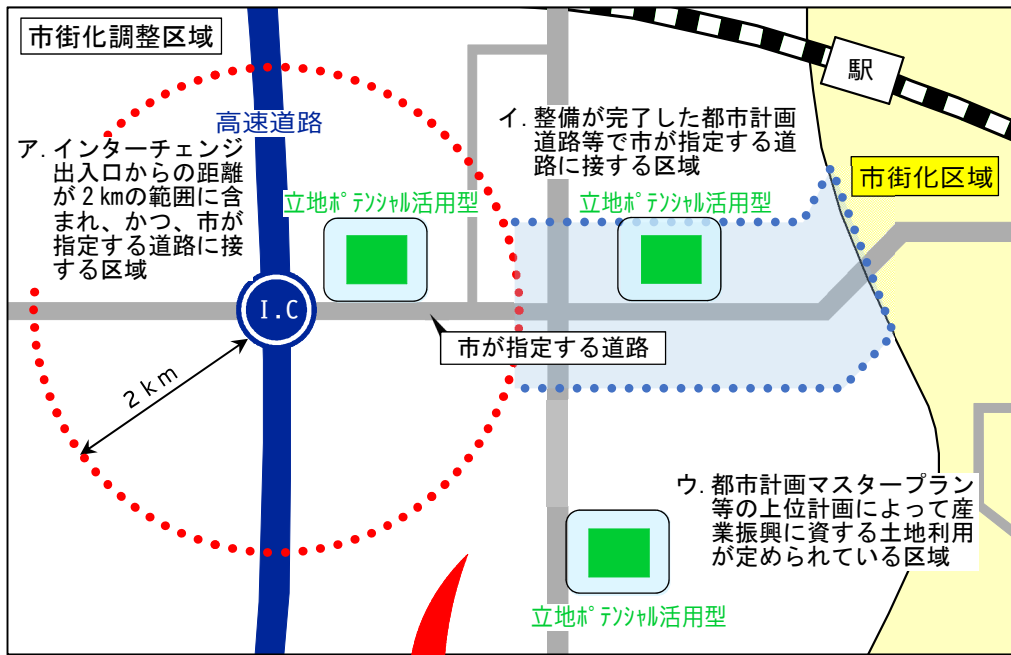
主として地域の産業振興を図る目的で、インターチェンジ周辺幹線道路等の沿道を有効活用するものや、福島県が定める「県中都市計画区域マスタープラン」及び市が定める「郡山市都市計画マスタープラン」等の土地利用方針に位置付けられ、若しくは検討することとされている区域で、事業者等による提案で計画の運用を図るもの。

●対象地区の条件・地区整備計画の基準

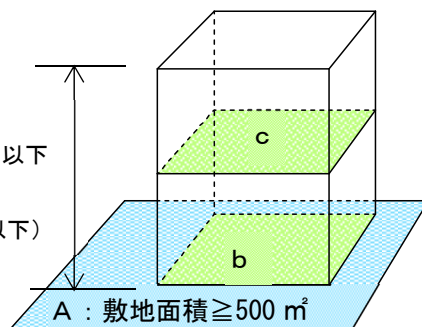
農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」や、農地法による農地転用が必要な区域においては、農用地区域からの除外や農地転用の許可が確実又は将来除外されることや許可が下りる見通しがついていることが前提条件となる。

対象地区の条件		<p>下記のいずれかを満たす区域であること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(※) 市が指定する道路：別図に示す</p>
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	<p>下記に示す範囲内の建築物に限る。</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>エ 地域振興に資する施設</p> <p>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。</p>
	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	

●対象地区のイメージ図



建築物等の高さ
用途 ア・イ・ウ⇒20m以下
(用途の制限中、※に係る
建築物については12m以下)



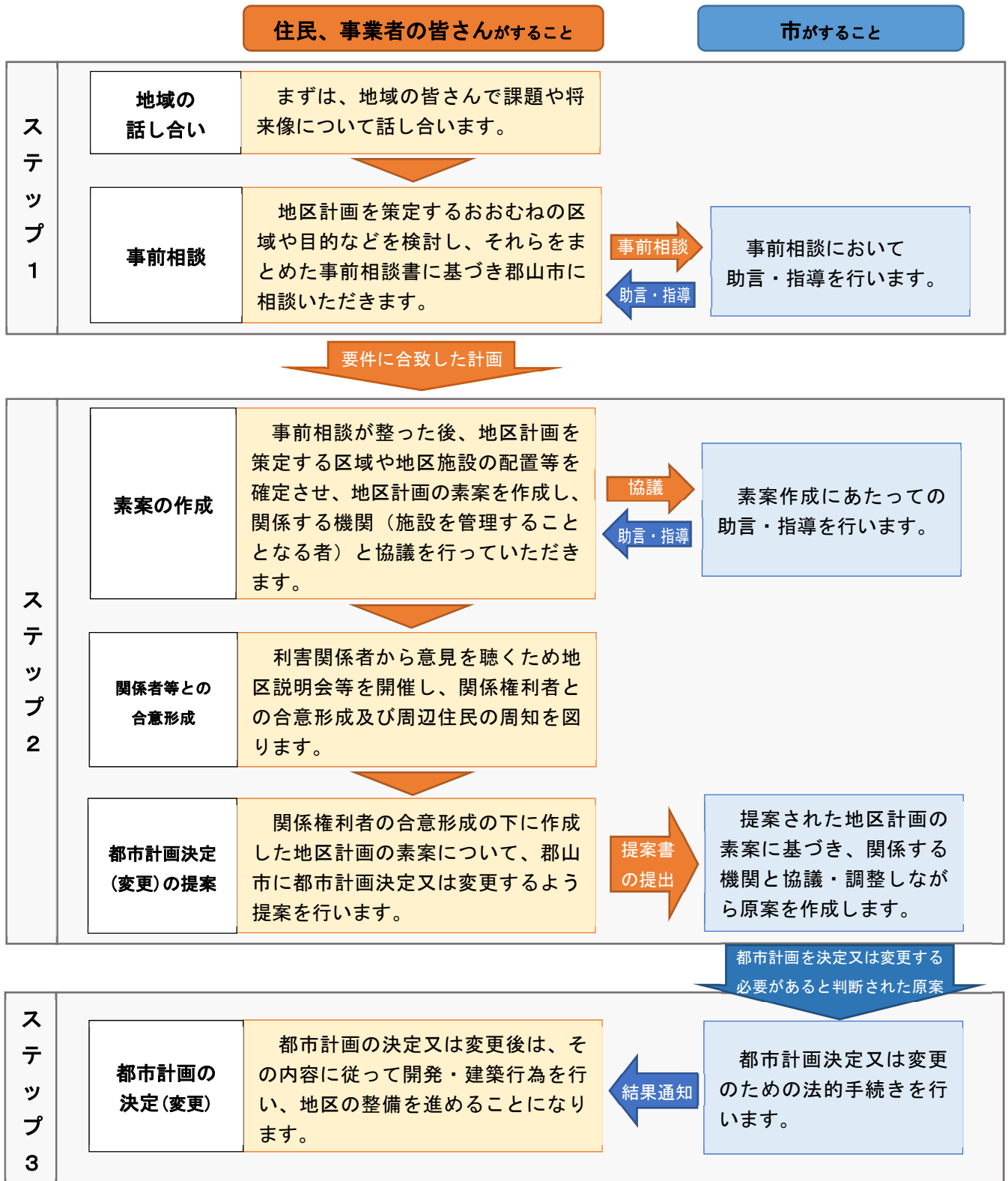
$$\text{容積率} = (b + c) / A \times 100 \leq 150\%$$

$$\text{建ぺい率} = b / A \times 100 \leq 60\%$$

6. 附 則

- (1) 本運用指針は、平成 31 年 3 月 31 日から運用する。
本運用指針は、令和 6 年 4 月 1 日から運用する。
- (2) 本運用指針に定めるもののほか、市街化調整区域地区計画の運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。
- (3) 本運用指針は、法改正やその他社会状況の変化等、地域の持つ特性を最大限に活かすため、必要に応じて改定する。

7. 地区計画作成における手続き



地区計画を実現する仕組み

地区計画区域内における建築等の届出等

(都市計画法 58 条の 2)

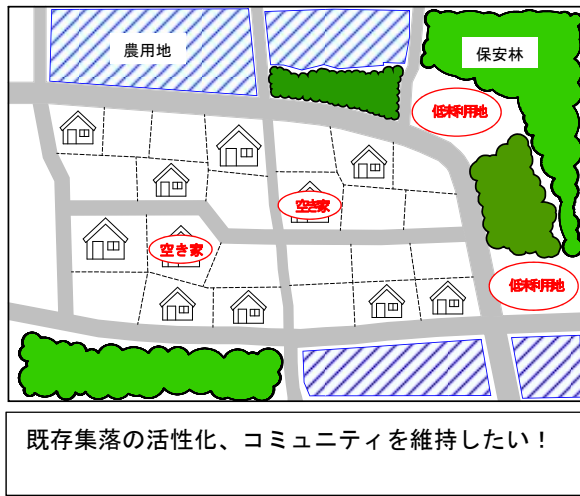
地区計画の区域内において、開発や建築行為を行う場合は、着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を郡山市に届けなければなりません。

開発許可制度（都市計画法 29 条）

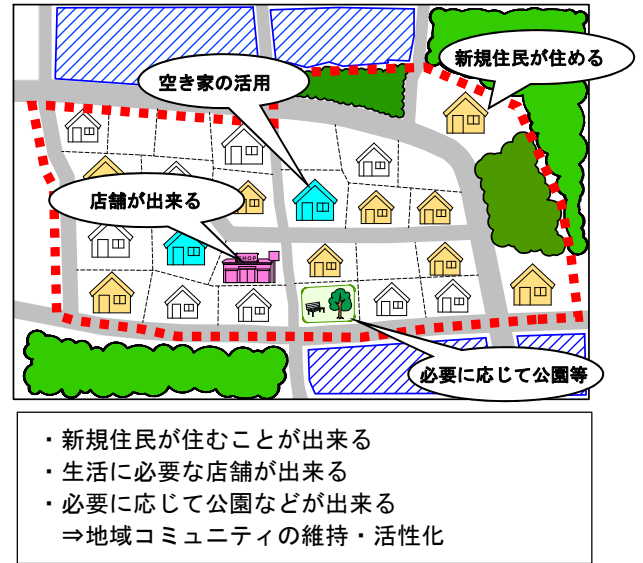
市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容への適合が加えられます。

【参考】市街化調整区域における地区計画活用のイメージ図

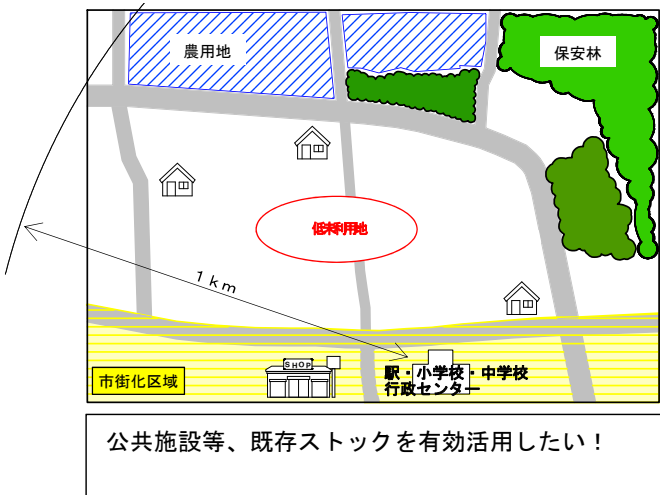
(1) コミュニティ維持型（既存集落型）



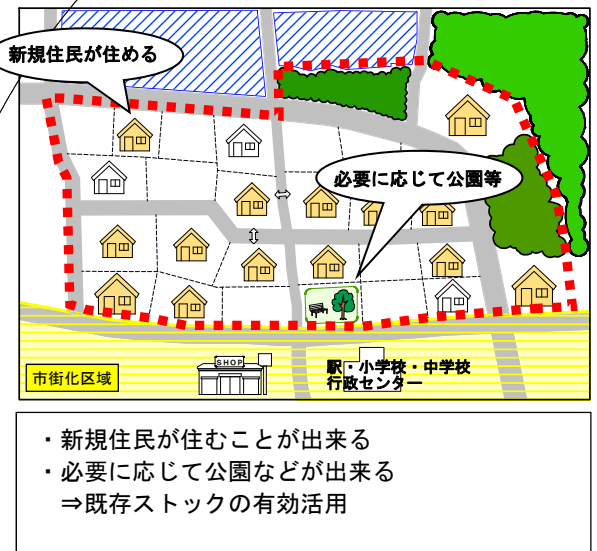
地区計画を
策定すると



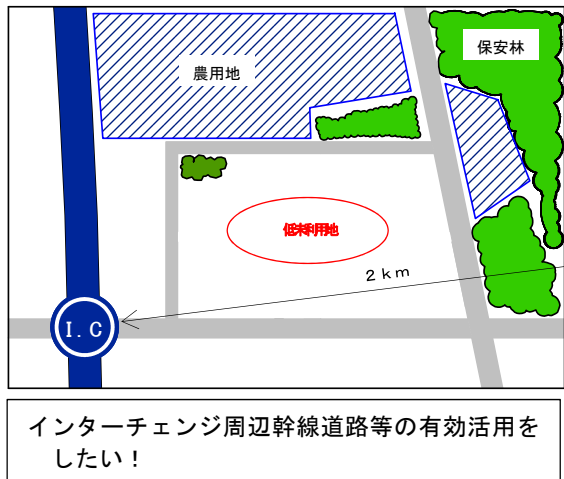
(2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）



地区計画を
策定すると



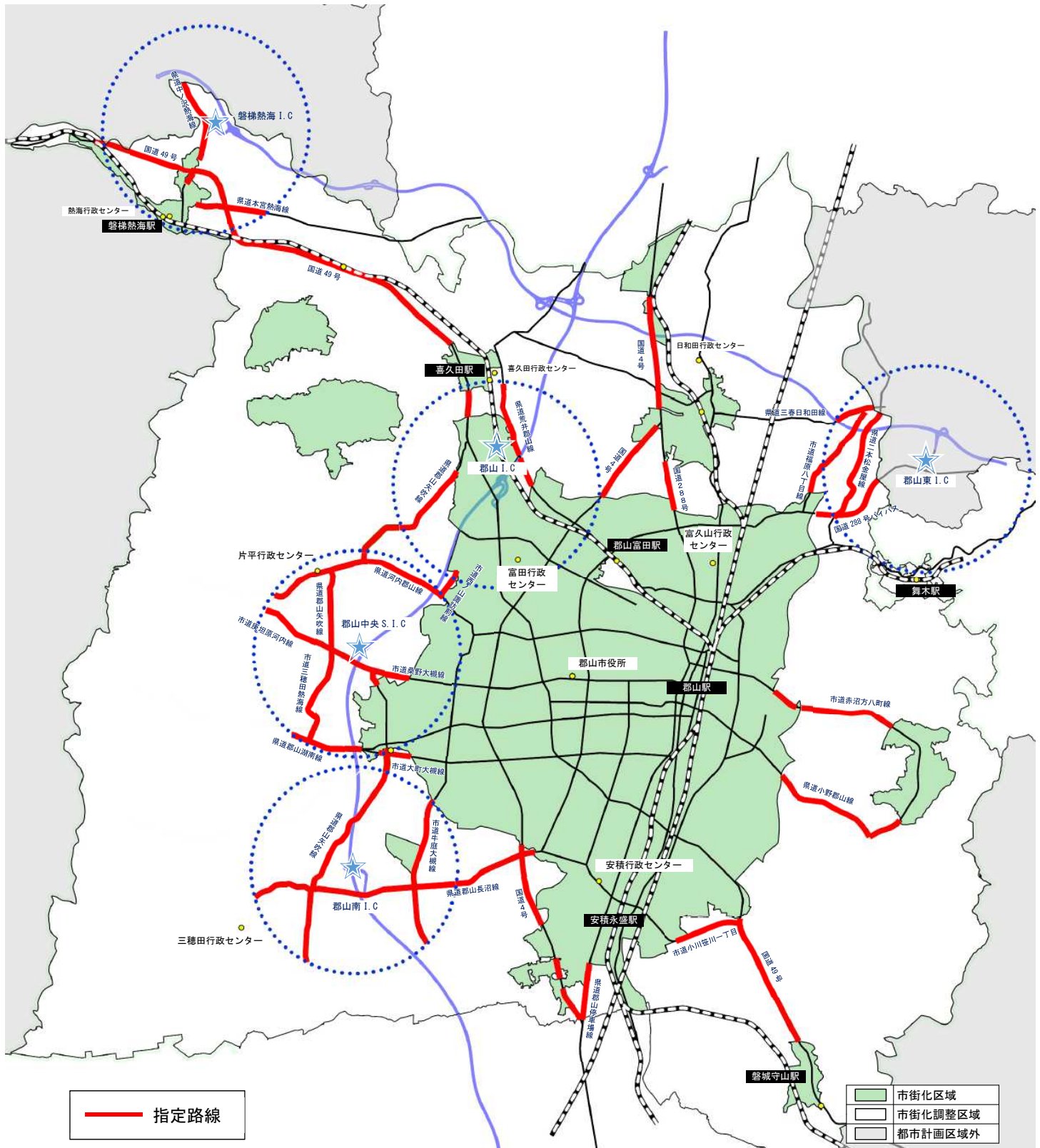
(3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）



地区計画を
策定すると



【参考】立地ポテンシャル活用型（産業振興型）指定路線図



対象地区は、市が指定する道路に接する必要があります。



東北のウィーン

楽都郡山

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針
(都市計画法第12条の5)

2019 (平成31) 年3月策定

2024 (令和6) 年4月改定

発行 郡山市

編集 都市構想部都市政策課

〒963-8601 福島県郡山市朝日一丁目23番7号
Tel 024-924-2321 Fax024-938-2720
E-mail tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp
ウェブサイト <https://www.city.koriyama.lg.jp/>