

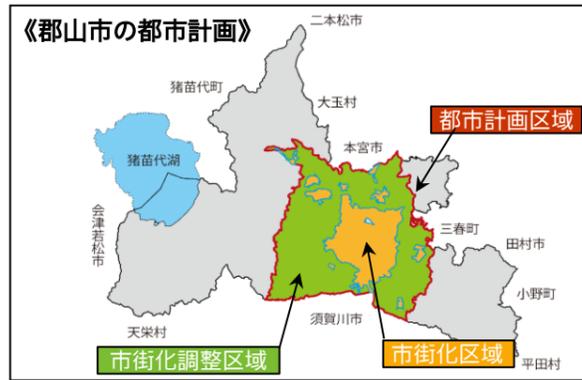
郡山市市街化調整区域地区計画運用指針（概要）

2019年3月31日策定・運用開始
2024年4月1日改定・運用開始
2024年8月9日改定・運用開始
都市構想部都市政策課

1 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った、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。

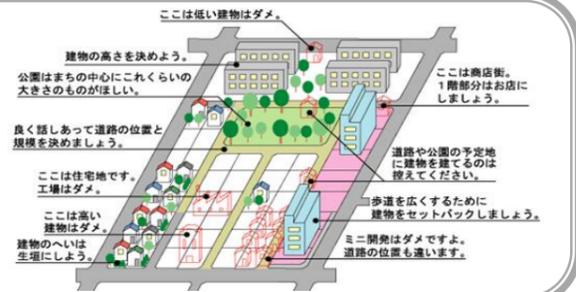
しかしながら、市街化調整区域においては、地域未来投資促進法の基本方針の改正等、多様な土地利用に対する社会的要請が高まっており、本市においても2023（令和5）年11月22日に「郡山市都市計画マスタープラン」において土地利用方針を見直したことから、当指針を改定します。



- 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
- ※) 市街化調整区域内において建物を建築しようとする場合は、都市計画法第34条に定める要件に該当するものが許可の対象となります。このため、本市では、同法第34条第10号に規定された「地区計画」を活用し、法規定の範囲内で一定要件に合致した建築行為、開発が可能となるものです。

《地区計画とは》

地区計画は、都市計画法第12条の5に規定された都市計画制度であり、それぞれの地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、地域住民が主体となって進めていくまちづくり計画です。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。



2 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

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」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」に沿っていること。

(2) 基本事項(抜粋)

- 「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て行うこと。
- 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り、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・誘導するものであること。
- 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ないこと。
- 地区施設等の整備に当たり、行政による新たな公共投資を発生させないこと。
- 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。

(3) 適用対象区域の制限

他法令により規定されている保全地区や災害危険区域等は含まないこと。
例) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地域」、農地法による農地転用が許可されない見込まれる農用地等。

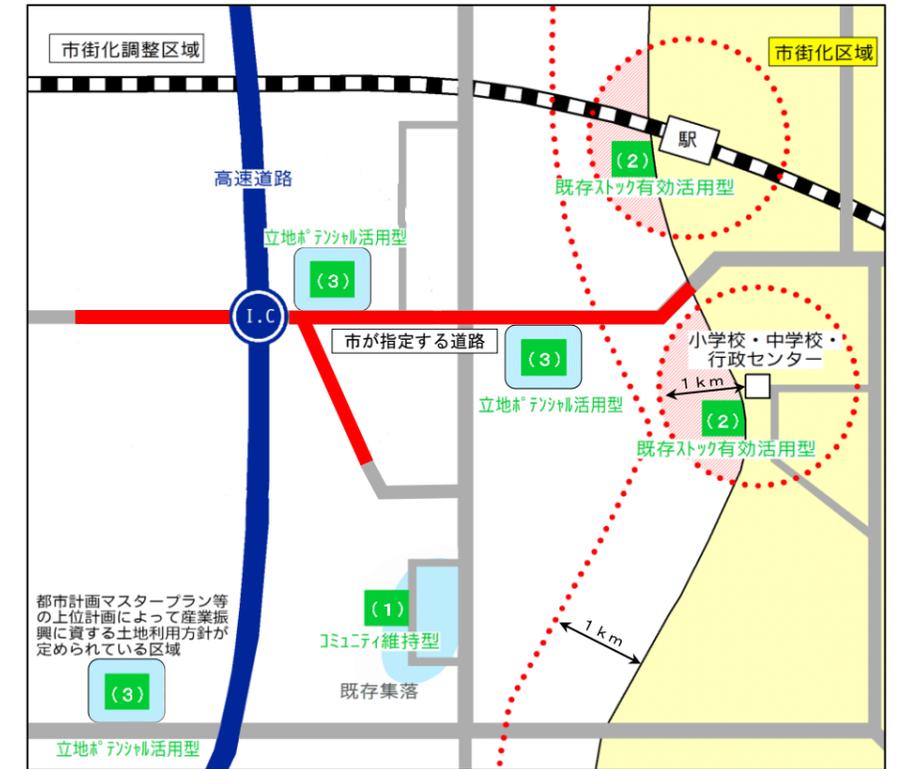
3 運用指針の内容

《市街化調整区域地区計画の類型》

本市の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。

- コミュニティ維持型（既存集落型）
- 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）
- 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、個別に検討を行います。



類型	目的	対象地区の条件	想定する建築物の用途
(1) コミュニティ維持型（既存集落型） 概ね0.5ha以上5ha未満	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	下記の全てを満たす区域 ①建築物が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 ②(2)既存ストック有効活用型の対象地区でない	・戸建住宅 ・兼用住宅 ・日常生活に必要な店舗、公益施設
(2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型） 概ね0.5ha以上5ha未満	公共公益施設等、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	下記の全てを満たす区域 ①市街化区域からの距離が1kmの範囲に含まれること ②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 ③市街化区域、大規模開発区域、地区計画区域に隣接	・戸建住宅 ・兼用住宅
(3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型） 概ね2ha以上20ha未満	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「区域マスタープラン」及び市が定める「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計画の運用を図るもの	下記のいずれかを満たす区域 ①整備完了済みの都市計画道路等、市が指定する道路に接する区域 ②「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	・工場 ・研究開発施設 ・物流施設 ・地域振興に資する施設 上記施設の利便性を高めるための店舗等

※赤字は、改定部分を示す。

【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）



既存集落の活性化、コミュニティを維持したい！

地区計画を策定すると



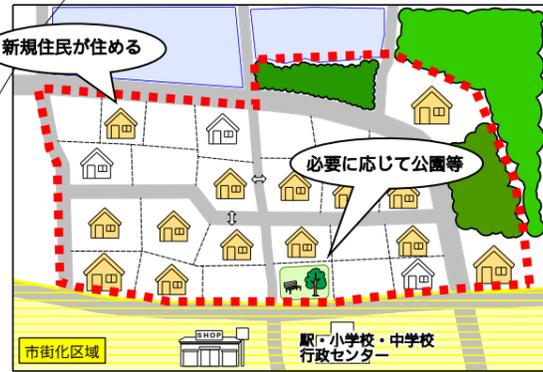
- ・新規住民が住むことが出来る
- ・生活に必要な店舗が出来る
- ・必要に応じて公園などが出来る
- ⇒地域コミュニティの維持・活性化

(2) 既存ストック有効活用型（市街化区域隣接・拠点活用型）



公共施設等、既存ストックを有効活用したい！

地区計画を策定すると



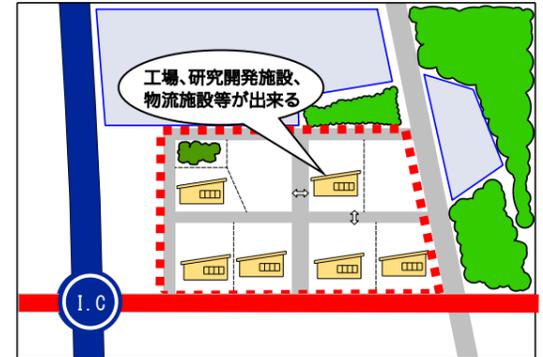
- ・新規住民が住むことが出来る
- ・必要に応じて公園などが出来る
- ⇒既存ストックの有効活用

(3) 立地ポテンシャル活用型（産業振興型）



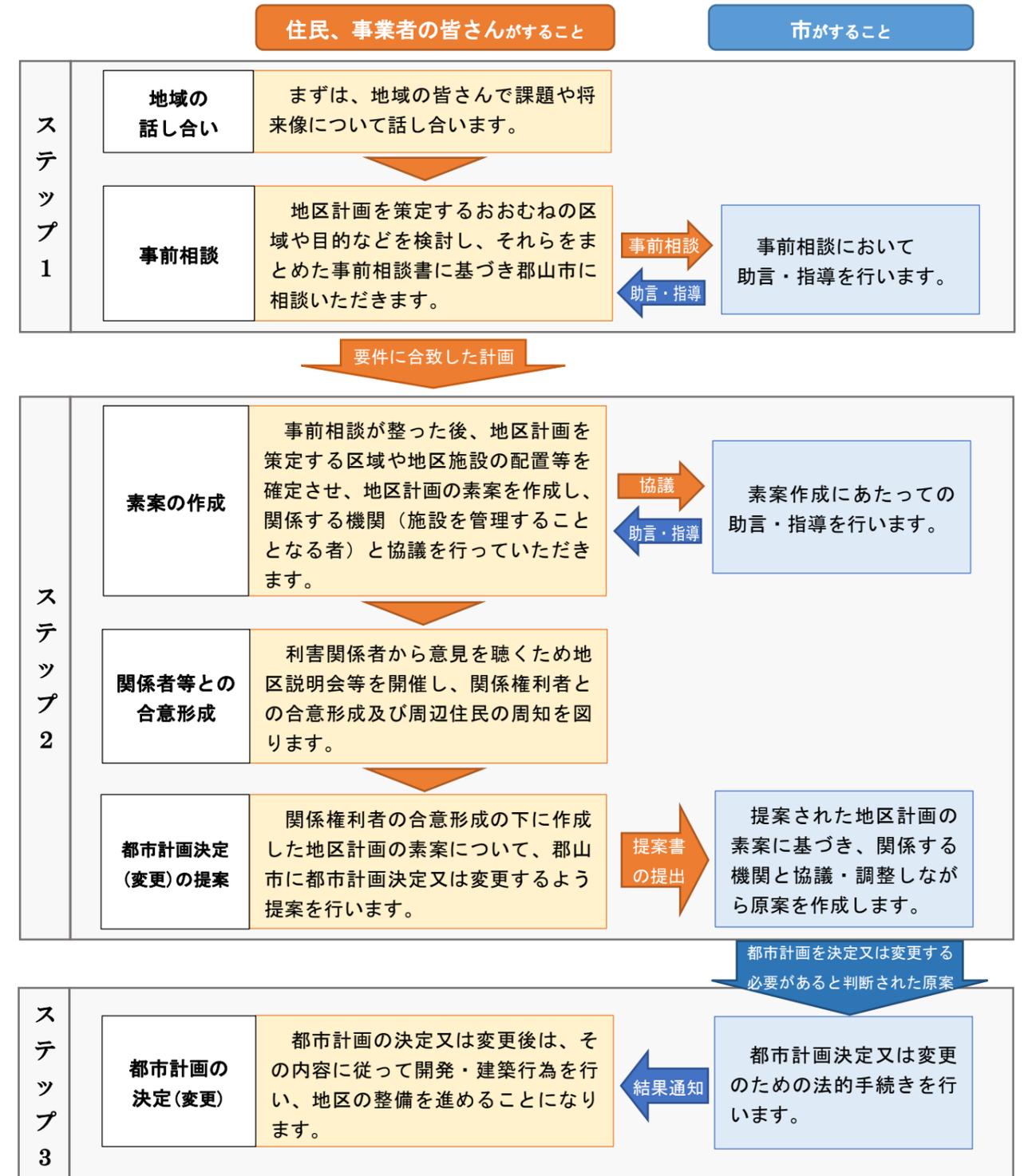
インターチェンジ周辺幹線道路等の有効活用をしたい！

地区計画を策定すると



- ・工場、研究開発施設、物流施設、地域振興施設の立地が出来る
- ⇒インターチェンジ周辺幹線道路等の有効活用による産業振興

【参考】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。