

市街化調整区域における区域指定の許可基準等について（R5.3改訂）

1 背景

取手市では、都市計画法^(※1)の規定に基づき昭和45年から市内を市街化区域^(※2)と市街化調整区域^(※3)に区分（線引き）し、市街化調整区域では、原則、市街化を抑制する区域として、開発行為^(※4)等の際には開発許可制度^(※5)に基づき適正な規制誘導を行ってきました。

こうした中で、平成13年に都市計画法の改正が行われ、同法第34条に新たな許可基準（当時：第8号の3及び第8号の4＝現行：第11号及び第12号）が追加され、市の条例で区域・目的・予定建築物の用途を定めることにより、開発行為の許可ができるようになりました。

これを受けて取手市では、「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例^(※6)」を改正し、地域の実情に応じた土地利用を実現するために許可基準（区域指定）を設け平成21年9月1日より文言により指定し施行していました。

しかし、近年の激甚化頻発化する災害を踏まえ、都市計画法施行令が令和4年4月1日に改正されたことにより、市街化調整区域において特例的に開発行為等を認める許可基準（区域指定）から、水害や土砂災害などのリスクの高い区域を原則として除外すること、また、国の技術的助言により、「土地所有者等が自己の権利にかかる土地が条例区域（区域指定対象範囲）に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。」ことが求められました。

これを受けて取手市では、区域指定図を定めるとともに市街化調整区域における区域指定の許可基準等を改正し、令和5年3月30日より施行することになりました。

都市計画法（立地基準）

都市計画法 第34条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の申請が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

第12号

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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

都市計画法施行令 第29条の9

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

2 都市計画法第 34 条第 11 号に係る区域指定の許可基準について

◎都市計画法の趣旨・施策の方針

市街化調整区域において、市街化区域に隣接又は近接し、一体的な日常生活圏を構成している市街化の進行した一定の区域を条例で指定し、予定建築物を周辺環境と調和する用途に制限することにより、許可の対象としたものです。

条例で指定した区域は、市街化区域に隣接又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね 50 戸以上の住宅が連たんしており、既に相当程度の公共施設が整備されている区域です。この区域は、開発行為が行われたとしても積極的な公共投資は必要とされないことから指定されました。

◎都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の許可基準

(指定する土地の区域の要件)

次の要件を全て満足することが必要です。

- ① 取手都市計画区域の市街化区域（工業専用地域を除く）から、おおむね 1 km の範囲内^(※7) にあり、市長が指定する区域
- ② 市街化調整区域に存する建築物の敷地相互の間隔が 70m 未満であり、かつ、40 戸以上の住宅が連たんしていること^(※8)
- ③ 一戸建て住宅にあつては車道幅員 4m 以上又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路、共同住宅・長屋住宅・小規模店舗等にあつては車道幅員 5m 以上、事務所・作業所にあつては幹線道路^(※9) で車道幅員 5m 以上の道路に接しており、かつ、当該道路が車道の幅員が 5.5m 以上の幹線道路と接続していること
- ④ 建築物の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できること^(※10)
- ⑤ 水道事業の給水区域であること
- ⑥ 急傾斜地崩壊危険区域や農用地区域などを含まないこと
- ⑦ 原則として災害などのリスクの高い区域（土砂災害警戒区域、浸水想定区域^(※11)）を含まないこと

(建築物の敷地面積)

建築物の敷地面積は 300 m²以上 1,000 m²未満とします。

(開発面積等)

開発面積は原則として建築物の敷地面積と同一としますが、宅地分譲等を目的とするものにあつては全体の開発面積を 3,000 m²未満^(※12) とすることができることとします。また、開発行為によって新設される道路の幅員は 6m 以上とします。

(建築できる建築物の用途等)

次に掲げる建築物が立地可能となります。

- ① 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物
 - ・ 住宅
 - ・ 住宅で事務所、店舗を兼ねるもの。但し、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積が 50 m²以内のものに限る
 - ・ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - ② 建築基準法別表第二（ろ）項第 2 号に掲げる建築物・店舗、飲食店等で営業部分の床面積が 150 m²以内のもの
 - ③ 延べ面積 200 m²以下の事務所又は作業所^(※13)
 - ④ 上記の建築物に付属する建築物
- ※建築物の高さはいずれの場合も 10m 以下とします。

◎その他

開発行為の許可にあつては、上記基準の他、都市計画法第 33 条の規定に基づく技術基準を満たす必要があります。^(※14)

3 都市計画法第 34 条第 12 号に係る区域指定の許可基準について

◎都市計画法の趣旨・施策の方針

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を指定することにより、許可の対象としたものです。

条例で指定した区域は、市街化区域から離れている集落を対象とし、当該集落のコミュニティ維持を図る必要のある区域で、第 11 号区域と同様に、おおむね 50 戸以上の住宅が連たんし、既に相当程度の公共施設が整備されている区域です。

◎都市計画法第 34 条第 12 号の規定に基づく開発行為の許可基準（今回の区域指定に関するものについて記載します。^(※15)）

（指定する土地の区域の要件）

次の要件を全て満足することが必要です。

- ① 取手都市計画区域の市街化区域（工業専用地域を除く）から、おおむね 1 km の範囲を超える区域に存する既存集落で、市長が指定する区域^(※7)
- ② 市街化調整区域に存する建築物の敷地相互の間隔が 70m 未満であり、かつ、40 戸以上の住宅が連たんしていること^(※8)
- ③ 一戸建て住宅にあつては車道幅員 4m 以上又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路、共同住宅・長屋住宅・小規模店舗等にあつては車道幅員 5m 以上、事務所・作業所にあつては幹線道路^(※9) で車道幅員 5m 以上の道路に接しており、かつ、当該道路が車道の幅員が 5.5m 以上の幹線道路と接続していること。但し、独立型集落^(※16) にあつては車道幅員が 5m 以上あれば幹線道路であることを要しない
- ④ 建築物の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できること^(※10)
- ⑤ 水道事業の給水区域であること
- ⑥ 急傾斜地崩壊危険区域や農用地区域などを含まないこと
- ⑦ 原則として災害などのリスクの高い区域（土砂災害警戒区域、浸水想定区域^(※11)）を含まないこと

（建築物の敷地面積）

建築物の敷地面積は 300 m²以上 1,000 m²未満とします。

（開発面積等）

開発面積は原則として建築物の敷地面積と同一としますが、宅地分譲等を目的とするものにあつては全体の開発面積を 3,000 m²未満^(※12) とすることができることとします。また、開発行為によって新設される道路の幅員は 6m 以上とします。

（建築できる建築物の用途等）

次に掲げる建築物が立地可能となります。

- ① 建築基準法別表第二（い）項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物
 - ・住宅
 - ・住宅で事務所、店舗を兼ねるもの。但し、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積が 50 m²以内のものに限る
 - ・共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - ② 建築基準法別表第二（ろ）項第 2 号に掲げる建築物・店舗、飲食店等で営業部分の床面積が 150 m²以内のもの
 - ③ 延べ面積 200 m²以下の事務所又は作業所^(※13)
 - ④ 上記の建築物に付属する建築物
- ※建築物の高さはいずれの場合も 10m 以下とします。

◎その他

開発行為の許可にあつては、上記基準の他、都市計画法第 33 条の規定に基づく技術基準を満たす必要があります。^(※14)

- (※1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
都市計画に関し必要な事項を定めることにより、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としています。
- (※2) 市街化区域
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域をいいます。市街化区域では、原則として用途地域を定め、道路、公園、下水道等都市計画施設の整備や市街地開発事業を優先的に行います。
- (※3) 市街化調整区域
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、当面市街化を抑制すべき区域を言います。市街化調整区域では、自治体が地域の実情に応じて、区域、用途等を定める場合を除き、原則として農林漁業用の建物や地区計画等による計画的な開発等以外は開発行為等が許可されないものとされています。
- (※4) 開発行為
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。
- (※5) 開発許可制度
市街化を促進する市街化区域と、当面市街化を抑制する市街化調整区域とに区分する、いわゆる「線引き制度」を担保し、計画的な市街化を実現するために創設された制度です。本市では、昭和45年7月15日から線引きし、開発行為や建築行為について法令に基づき適正に規制・誘導を行っています。
- (※6) 取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成18年条例第35号）
取手市の市街化調整区域における開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し、必要な事項を定めたものです。
- (※7) 都市計画法第34条第11号及び第12号に基づく条例で指定する土地の区域図は取手市都市整備部建築指導課又は取手市ホームページにおいて一般の閲覧に供しています。
- (※8) 隣接する市街化区域と一体的な日常生活圏を有する地域にあつては、市街化調整区域において20戸以上の住宅が連たんする場合に限り、当該市街化区域に存する住宅を連たんの戸数に含めることができることとします。
- (※9) 幹線道路とは次に掲げる道路とします。
 - ・ 国道又は県道
 - ・ 都市計画道路
 - ・ 市が幹線道路として位置付ける道路（旧国道又は旧県道等）
- (※10) 自己の居住の用又は自己の業務の用に供する建築物を目的とする開発行為（質のみの変更の場合に限る。）については、放流先がなく、かつ、一定の要件を満たす場合に限り敷地内処理を認めています。
- (※11) 土砂災害警戒区域とは土砂災害防止法（平成12年5月8日法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域とし、浸水想定区域は水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、想定浸水深が3m以上とします。
- (※12) 区域指定の目的は、市街化調整区域において積極的な宅地開発を誘導するものではなく、市街化調整区域の性格を変えることのないよう、都市計画法の趣旨を踏まえ、道路や排水施設などの既存公共施設を活用しうる集落において、市街化調整区域の環境と調和する建築物を許容しようとするものです。本来、積極的に宅地分譲を認めようとするものではありませんが、人口減少への歯止めや既存集落の維持・保全を目的として、比較的小規模な宅地開発である3,000㎡未満のものについて容認するものとしています。

- (※13) 延べ面積 200 ㎡以下の事務所又は作業所とは次に掲げるものを除きます。
- ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）の適用を受ける営業の用に供するもの
 - ②建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）項第 3 号（1）から（20）まで及び（る）項第 1 号（1）から（31）までに掲げる事業の用に供するもの
 - ③建築基準法別表第 2（ぬ）項第 4 号に掲げるもの
 - ④原動機を使用する作業所であって、作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超えるもの
 - ⑤前各号に掲げるもののほか、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると特に認められるもの
- (※14) 都市計画法第 34 条は、市街化調整区域の開発行為に関する立地基準を定めたものですが、同法第 33 条は市街化区域及び市街化調整区域の別を問わず、開発行為における技術的な基準を定めています。この基準は、開発行為によって創出される宅地に関し一定の水準を保たせようとするをねらいとしたもので、道路や排水の構造基準、その他がけ地の保護等について規定しています。
- (※15) 現行の「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」における都市計画法第 34 条第 12 号の規定に基づく開発行為の許可基準には次のようなものがあります。
- ①既存集落内で、当該集落の出身者等が自己用住宅の建築を目的とする開発行為
 - ②小規模既存集落内で、当該集落の出身者等が自己用住宅の建築を目的とする開発行為
 - ③世帯分離のための自己用住宅の建築を目的とする開発行為
 - ④線引き日（昭和 45 年 7 月 15 日）前から存する自己用住宅又は線引き後に開発許可等を受けて建築した自己用住宅の敷地の拡張を目的とする開発行為
 - ⑤線引き日前に道路の位置の指定を受けた区域内の専用住宅の建築を目的とする開発行為
 - ⑥土地収用法対象事業により公共移転する建築物と同一用途の建築物を建築することを目的とする開発行為
- 上記①～⑥につきましては、平成 18 年の現行条例制定時に、茨城県開発審査会の包括同意基準（市街化調整区域で行う開発行為等のうち、市が許可して差し支えない定型的、類型的なものをあらかじめ定めたもの）の一部について、手続きの合理化、迅速化を図るため都市計画法第 34 条第 12 号の規定に基づき定めたものです。
- (※16) 地形、地物等の状況により集落が拡大するおそれのない既存集落（市街化調整区域において自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしているもの）を独立型集落としています。