

“市街化調整区域における開発規制の緩和”

那珂市区域指定（案）

那 珂 市
都 市 計 画 課

はじめに

◆区域指定とは

市街化調整区域における立地に係る基準を一部緩和し、一定の建築物の建築を目的とした都市計画法の開発許可を受けることが可能となる制度です。

指定区域内であれば、属人性*を問われることなく、住宅等の建築を目的とした開発許可を受けることが可能となります。

※出身者等の人に関する要件

◆区域指定の種別

○都市計画法第34条第11号区域

→ 既存宅地制度の代替措置として、市街化区域に隣・近接している集落を対象とし、工業専用地域を除いた市街化区域からおおむね1km以内の区域。

○都市計画法第34条第12号区域

→ 集落のコミュニティの維持・保全を図るため市街化区域から離れている集落を対象とし、市街化区域からおおむね1kmを越えた区域

【参考】都市計画法

第三十四条 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手續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。

—————（中略）—————

十一 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っておおむね五十以上の建築物（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、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っては、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

十二 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、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

1. 区域指定導入の背景と目的

那珂市では都市計画を定め、計画的なまちづくりに取り組んできました。線引きにより、市街化区域では良好な市街地整備を図る一方で、市街化調整区域では、市街化を抑制する目的で開発許可制度を運用してきました。しかしながら、近年の少子高齢化に伴う人口減少などにより既存集落のコミュニティを維持することが困難となるなど、現行制度の運用のみでは、既存集落の存続に影響を及ぼすおそれがあります。

これらの状況から、「那珂市都市計画マスタープラン」を基に、市街化調整区域における既存集落の生活コミュニティの維持・保全を図るため、調整区域であっても、一定要件を満たす既存集落（区域）内であれば出身要件等を問うことなく、誰でも住宅を中心とした都市計画法の開発許可が可能となる区域指定制度を導入するものです。

これにより、既存集落への居住が容易となり、さらには空き家対策になるなど、既存集落の維持・保全（人口減少抑制）に繋がります。

2. 那珂市の人口動態と市街化調整区域の現状

○ 市街化区域と調整区域の人口動態

那珂市の近年の人口動態をみると、過去10年（平成12年～22年：国勢調査）の間に1.5%微減している。市街化区域内人口は226人、1.1%微増しているものの、市街化調整区域内人口は△1,055人、3.1%減少しており、今後さらに市街化調整区域における人口減少が強まることが想定されます。

（単位：人）

	平成12年	平成17年	平成22年	増減
市街化区域人口	20,557	20,527	20,783	226
市街化調整区域人口	34,512	34,178	33,457	△1,055
計	55,069	54,705	54,240	△829

○ 集落機能の維持が困難になっている既存集落の増加

市街化調整区域において、人口減少・少子高齢化が市街化区域と比較して進行している結果、集落コミュニティを維持することが困難な集落が増加しています。

3. 区域指定導入の方針

(1) 区域指定導入のポイント

本市の現状を踏まえたなか、区域指定導入にあたっては、都市の秩序ある発展のために「市全体における人口バランスの確保」は、非常に重要なポイントになります。

したがって、人口バランスを確保するためには、制度創設時からの社会情勢の変化を捉えた上で、後追的に区域指定制度を導入する本市にとって、どのように活用していくかという点を考慮するとともに、魅力ある市街地の形成や、そのためのスプロール*防止も視野に入れた対応が必要となります。

区域指定導入のメリットは、市街化調整区域の立地規制が緩和される点です。

一方、そのデメリットは市街化調整区域の立地規制が緩和されることに伴い、今までとは逆に市街化区域への誘導効果が弱くなることから、求心力のある魅力的な市街地の形成が難しくなる点と考えられます。

以上のことから、区域指定導入後の都市のあり方、いわゆる「コンパクトシティ」の形成を見据えたうえで、区域指定を行うものとします。

※スプロール：都市が周辺部や郊外に向かって無秩序に広がる現象

(2) 区域指定導入の方針

法第34条第11号区域は、創設当時の宅地需要などを背景に、既存宅地制度の廃止に伴い設けられた制度です。

しかしながら、市街化区域から1km以内にある集落を指定した場合、旧既存宅地制度と異なり、指定区域内であれば、宅地以外の土地についても住宅建築が可能になり、市街化区域に隣近接していることから人口増加が見込まれますが、今までとは逆に市街化区域への誘導効果が弱くなり、市街地のスプロール化を助長するおそれがあります。そのため、那珂市の現状を鑑みると現時点においては、導入に問題があると考えられます。

法第34条12号区域は、「市街化を促進するおそれがない既存集落の維持・保全」を図るために設けられた制度です。

区域を指定することによって、秩序ある集落が形成され、ライフスタイルの多様化に対応して、郊外部の豊かな田園環境の下でのゆとりある居住が可能になります。

以上のことから、本市においては、市街地の拡散や求心力の低下を未然に防ぎつつ、既存集落のコミュニティの維持・保全を図るため、市街化を促進するおそれがない第12号区域に限り区域指定を行います。

なお、第12号区域指定にあたっては、現行の開発許可制度の運用よりも区域を指定することにより幅広く運用することになることから、次に掲げる「既存集落の維持・保全」を図るための基本方針をもとに、指定区域を設定します。

○ 営農環境への配慮と優良農地の保全

混住化(*1)による営農環境への影響を与えないよう配慮するとともに、農地上保全すべき区域を明確にし、秩序ある集落の形成を図る。

*1 集落において農家と農家以外（非農家）が混在して存在すること。

○ 地域拠点（基幹集落）の維持と緩やかな誘導

基幹集落(*2)としての機能の維持や機能を緩やかに誘導する。

*2 古くから地域の要所となっていた集落であり、駅や郵便局などの公共
公益施設、事業所等の集積が見られる地域の拠点としての機能を担う集
落

○ 既設インフラの有効活用

幹線道路や下水道施設など既設インフラの利用人口を維持することによっ
て、既設インフラの有効活用を図る。

4. フォローアップの方針

区域指定導入後のマネジメントを効果的に推進していくため、次に掲げる方針のもと、フォローアップを行います。

■ 法34条第11号区域指定について（今後の方向性）

今後の「コンパクトシティ」の形成を見据えた中で、第12号区域に限り区域指定を導入しますが、第11号区域の指定については、今後の社会情勢の変化等を的確に捉えつつ、「コンパクトシティ」の形成を踏まえた上で導入の方向性を検討します。

具体的には、5年毎の国勢調査や都市計画基礎調査等により人口動態や土地利用状況を踏まえたなかで検討します。

■ 法34条12号区域指定の見直しについて

指定対象となる既存集落を定める要件として、人口が減少していることとしているので、今回指定要件を満たさなかった既存集落の追加指定については、今後の国勢調査の人口動態等を考慮した上で行うものとします。

なお、指定した土地の区域の拡張又は縮小の要件は、都市計画の変更等により土地の区域の指定に、明らかに不整合が生じた場合とします。

■指定区域内の道路整備について

区域内の主要な道路（車道幅員5.5m以上）は、適宜配置されていますが、集落内には4m未満の狭あい道路も現実には存しています。

指定区域内に存する狭あい道路については、区域指定後に市が優先して拡幅整備をするものではありませんが、道路の利用状況及び周辺の道路状況等により車両の通行上等、支障がある場合は、地区住民の道路拡幅の要望を踏まえて、地域の実情に応じて整備します。

■指定区域内の排水施設整備について

区域内の排水路その他の排水施設（公共下水道や集落排水施設）が、当該区域内の下水を有効に排出する能力及び構造で適宜配置されていることとしていますが、公共下水道等の排水施設が整備されている区域は限られています。

今後、公共下水道等の未整備地区は、整備計画に基づき、順次整備を行います。

5. 区域指定の基準と指定要件

	項目	内容
指定基準	対象となる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・人口が減少している区域 ・新たな公共投資を要しない区域
	政令により除外する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・災害の発生の恐れがある区域 → 土砂災害区域等 ・農地上保全すべき区域 → 農振農用地 第一種農地等 ・環境上保全すべき区域 → 保安林区域等
指定要件	集落性	おおむね50以上の建築物が敷地間距離おおむね50m以下（最大70m未満）で連たんしていること
	集落の集積度	区域内の宅地率が30%以上であること
	道路の配置	集落内に車道幅員5.5m以上の主要な道路が適宜配置されており、かつ地域外の相当規模の道路と接続されていること
	排水施設	下水を有効に排水する排水施設が適宜配置されていること
	給水施設	水道法の認可を受けた水道事業の区域

6. 指定区域内における建築物の要件

項目	内容
建てられるもの	① 一戸建て住宅、一戸建て兼用住宅、学校、神社、老人ホーム等に類するもの、公衆浴場、診療所、巡査派出所等の公益上必要な施設など ②延床面積200㎡以下の事務所若しくは作業所 ※長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く
開発面積の規模	開発区域の総面積は5,000㎡以下
敷地面積の規模	300㎡以上 ※一戸建て住宅の場合は、300㎡以上500㎡以下
建ぺい率・容積率	建ぺい率60%・容積率200%
建築物の最高高さ	10m以内

那珂市区域指定対象集落（案）

◆指定対象集落総括表

集落番号	集落名	区分	大字	区域面積
12-1	静地区	沿道型集落	静	1 8 ha
12-2	門部地区	沿道型集落	門部	2 9 ha
12-3	南酒出地区	沿道型集落	南酒出	3 6 ha
12-4	額田地区	沿道型集落	額田南郷 額田東郷 額田北郷	9 5 ha
12-5	四堰地区	独立型集落	本米崎	2 2 ha
12-6	加納・海後地区	独立型集落	本米崎	2 7 ha
12-7	戸地区	沿道型集落	戸	6 0 ha
12-8	鴻巣地区	沿道型集落	鴻巣	3 9 ha
12-9	飯田地区	沿道型集落	飯田	6 4 ha
12-10	豊喰地区	沿道型集落	豊喰	2 5 ha
12-11	西木倉地区	沿道型集落	西木倉	3 3 ha
12-12	東木倉地区	沿道型集落	東木倉	2 6 ha
12-13	中台地区	沿道型集落	中台	8 9 ha
12-14	中台・津田地区	沿道型集落	中台、津田	2 7 ha
	1 4 集落			5 9 0 ha

◆指定対象集落区域図（別紙）