

都市計画法第34条第11号に係る開発許可制度について

市街化調整区域は、無秩序な市街化を防ぐという目的から、農林漁業を営む上で必要な建築物（農家住宅や分家住宅等）や地域住民の日常生活のために必要な店舗といった建築物等に限り建築が認められてきました。しかし、近年の人口減少や居住者の高齢化により、就業形態及び営農環境が変化し、農業の担い手不足、耕作放棄地の増加、空家・空地の増加などの問題が発生するなど、ふるさとの原風景や地区の伝統文化の継承が困難となってきています。このような問題を解決するために、平成12年の都市計画法の改正により、一定の要件を満たす区域を条例で定めることにより、住宅の建築ができるようになりました。

これを受け、福島県においても、平成18年10月に「福島県都市計画法施行条例」の一部を改正し、県が条例により区域を指定し、併せてその区域内で建築が認められる建築物の用途等を定めることにより、市街化区域に隣接または近接する区域におけるコミュニティの維持や社会情勢・地域の実情に応じた開発を可能にしようという開発行為については、許可し得ることとしたものです。

土地利用の理念

- 地域社会（コミュニティ）の維持・再生
- 美しく活力のある田園地域の形成

土地利用の方針

- 活力ある地域社会（コミュニティ）の形成
- ゆとりある居住環境の形成
- 無秩序な市街地拡大の防止
- 良好な田園環境の保全

対象となる地区

対象となる地区は、市街化区域から1 km以内で、区域外の幅員6.5m以上の道路に接続し、40以上の建築物が連たする集落です。（災害危険区域や災害の恐れのある区域、優良な農地が広がる区域を除きます。）また、区域を指定する際には、「地区計画」の目標と方針を定めることが必要です。



あなたの疑問にお答えします



Q. 簡単に言うとどんな制度なの？

現在の市街化調整区域は、建替えや分家住宅、農家住宅など限られた条件でしか住宅が建てられません。この制度は、一定のルールのもとに建築できる条件を緩和し、地区の皆さんが決めた“地区計画”（地区の目標と方針）や建築条件などに賛同できる方に限り、建築を認めようとする制度です。

Q. 地区指定の際に必要な地区計画ってなあに？

地区計画は、お住まいの皆さんと市町村が中心となってつくる「まちづくりのルール」で、地区の将来像となる目標や方針を決め良好な環境を守るものです。

Q. なぜ1kmなの？



都市計画法では、「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地区」という決まりがあって、県では、市街化区域から容易に歩いていける距離を同じ生活圏と考え、1kmという距離を設定しました。

Q. 田んぼがどんどんなくなったりちゃうのでは？

指定区域には優良な農地は含みませんので、優良な田園風景や環境はこれからも守られます。また、災害のおそれのある土地などもこの地区には含まれません。

Q. まちなみにそぐわない家が建つのでは？

地区計画によって建物や垣等のルールを決めることができますので、地区のまちなみを守っていくことができます。また必要に応じて景観協定、建築協定、緑化協定などを定めることができます。

Q. なぜ敷地の大きさが決められているの？

周りの家の敷地と同じようにゆとりある住環境を確保するためです。小さく分けて転売されたり、住環境を阻害する大きな建物が建てられないようにしています。

Q. 地区に指定されたら道路などが整備されるの？

基本的に道路や下水道（農業集落排水等）などが整備されている地区が対象になります。

Q. 農家住宅、分家住宅は建てられなくなるの？

現在まで建築可能であった分家住宅や農家住宅、建替え住宅は、これからも建築が可能です。