

茨城県における区域指定(県条例)の施行状況等について

1 本県における区域指定条例の概要

- ◇ 都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定に基づき、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域において、既存集落の維持・保全を目的に、申請者の出身要件等を問うことなく（誰でも）住宅や一定の小規模な店舗や事業所の立地を許可の対象とする条例
- ◇ 区域指定種別は、市街化区域から 1 km 以内の 11 号区域と 1 km 超の 12 号区域の 2 つ
- ◇ 対象区域は、道路や排水等の公共施設が一定水準整備された市街化調整区域内の既存集落
- ◇ 区域指定の効力は、市町村長の申出について県開発審査会の意見を聴いた後に、知事が告示することにより生じる。

2 区域指定の基本的な考え方

市街化区域に隣・近接しているかないかにかかわらず、おおむね 50 以上の建築物が連たんでいる既存集落を対象に区域指定を行う。

(1) 11 号区域（幅広く指定）

既存宅地制度（平成 12 年廃止）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

(2) 12 号区域（限定的に指定）

集落のコミュニティ維持を図るため、市街化区域から離れている集落を対象

3 区域指定の集落分類及び建築物用途制限等

集落分類 項目		1 種集落 *沿道型	2 種集落 *既設団地	3 種集落 *市街化区域依存型	4 種集落 *独立型	5 種集落 *大規模集落型	6 種集落 *その他
種別	11 号区域	○	○	○	—	—	—
	12 号区域	○	○	—	○	○	○
用途制限	1 種低層住専	○	○	○	○	○	○
	2 種低層住専	○	×	○	○	○	○
	事務所・作業所 (200 m ² 以下)	○	×	×	○	○	×
その他	最低敷地面積	原則 3 0 0 m ² 以上					
	高さ・階数等	高さ 10m 以下 / 建ぺい率 60% 以下・容積率 200% 以下					

4 区域指定の基準

基準項目	11号区域	12号区域
対象市町村	<p>中核市・施行時特例市・事務処理市町村を除く全ての線引き市町村（9市町村）</p> <p>参考</p> <p>中核市（1市） → 水戸市</p> <p>施行時特例市（1市） → つくば市</p> <p>事務処理市町村（23市町村） → 日立市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、常総市、常陸太田市、取手市、牛久市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、守谷市、那珂市、筑西市、坂東市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、つくばみらい市、東海村、境町</p>	<p>左記9市町村のうち、次の何れかに該当する市町村</p> <p>1. 下記①～③のいずれかで人口が減少（10年前比）</p> <p>① 市町村全体</p> <p>② 市街化調整区域</p> <p>③ 市街化調整区域内の一部の区域</p> <p>2. 市町村の区域内の都市計画区域に占める市街化区域（工業専用地域を除く）の割合が県平均値未満</p> <p>※ 2種集落（既設団地）・5種集落（大規模集落型）については上記条件不問</p>
市街化区域からの離隔距離	1キロメートル以内	1キロメートル超
宅地率※	おおむね40%以上	30%以上
集落性	一体的な日常生活圏を構成しおおむね50以上の建築物が連たん	
道路	区域内に車道幅員5.5メートル以上の主要な道路が配置	
排水施設	下水を有効に排出する排水施設が適切に配置	
給水施設	水道法の認可を受けた水道事業の給水区域	
除外区域（政令事項）	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生のおそれのある区域（高潮・溢水・湛水等） ・農用地として保全すべき区域（農用地区域・甲種農地・一種農地） ・環境上保全すべき区域（保安林・国定公園区域等） 	

※宅地率とは、集落性の要件として設定したものであり、次式により求める数値

→ $\text{宅地率} = \frac{\text{建築物が建っている敷地面積の総計}}{\text{区域指定面積}} * 100\%$

□ 区域指定（県条例）対象市町村：9市町村（令和5年3月現在）

稲敷市・茨城町・大洗町・城里町・美浦村・阿見町・八千代町・五霞町・利根町

5 区域指定の実績(令和5年3月現在)

○県条例による指定

市町村名	指定告示日	区域拡張・縮小の告示日
茨 城 町	平成 16 年 6 月 17 日	・ 区域縮小、区域拡張 平成 27 年 8 月 6 日 (土砂法関係、経年変化に伴う見直し) ・ 区画縮小 令和 4 年 3 月 31 日 (浸水想定区域等の除外に伴う見直し)
阿 見 町	平成 30 年 6 月 7 日	
五 霞 町	令和 5 年 3 月 30 日	

○中核市・施行時特例市・事務処理市町村の指定

中 核 市：水戸市

施行時特例市：つくば市

事務処理市町村：日立市、土浦市、石岡市、常総市、常陸太田市、取手市、鹿嶋市、潮来市、
那珂市、筑西市、坂東市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、つくばみらい
市、境町