

# 区域指定(伊奈地区)について

つくばみらい市では、谷和原地区(旧谷和原村)において、平成16年6月17日に区域指定の指定・告示が行われました。

伊奈地区(旧伊奈町)においても区域指定制度を導入するため、現在、調査及び茨城県との協議を進めています。

## 1 区域指定とは

- 区域指定は、都市計画法第34条第11号及び第12号に基づき、茨城県が条例で定めた市街化調整区域における開発許可基準の一つです。
- 県条例に基づき、市街化調整区域において、県の定めた基準を満たす区域(集落)をあらかじめ指定することにより、指定区域内では、誰でも(申請者の出身要件等を問わずに)、住宅等の一定の用途の建築物の建築が可能となる制度です。
- おおむね50以上の建築物の連たんしていること、道路・排水等の公共施設が一定水準整備されていることなど、県が定めた基準を満たす市街化調整区域内の既存集落が区域指定の対象となります。

## 2 区域指定の基準

- 区域指定は、どのような場所でも指定できるわけではありません。以下のような基準や条件を満たすことが必要です。
  - まちづくりとの整合性
    - 対象区域と市町村の全体的なまちづくり計画(総合計画や都市計画マスタープラン)との整合が図られていること
  - 建築物の連たん
    - 建築物の敷地面積おおむね50m以内(最大70m未満)で、おおむね50戸(最低40戸)以上の建築物の連たん(まとまり)があり、一定の宅地率があること
  - 公共施設の整備
    - 区域内に車道幅員5.5m以上の主要な道路が配置されているなど、道路や排水等の公共施設が一定の基準で整っていること
  - 土地利用規制の状況
    - 農用地等の優良農地、環境上保全しなくてはならない自然環境を有する土地を区域に含めないこと
  - 区域の設定
    - 道路、河川、水路の地形・地物を原則に区域界を設定すること
      - ※ただし、農用地がある、明確な地形・地物がない場合などには、やむを得ず地番界(筆界)にて区域界を設定することができます
      - ※また、区域を構成する街区(道路や水路で囲まれたまとまり)毎にも、道路や宅地率等の一定の基準があるため、同じ集落でも街区の条件により、区域に含まれる場所と含まれない場所が発生することがあります

## 3 区域指定の種別と建築物用途制限等の概要

- 区域指定の種別は、市街化区域から1km以内の集落(11号区域)と1kmを超える集落(12号区域)の2つがあり、さらに既存集落の形態により6種類の集落に区分されます。
- このうち、伊奈地区については、県の基準に基づき、第1種、第3種、第4種、第6種の4つを導入することを検討しています。
- 指定区域内では、該当する集落区分に応じ、下表のような建物用途やその他の基準の範囲内であれば建築物の建築が可能になります。

項目		集落の区分					
		第1種集落 沿道型	第2種集落 既設団地	第3種集落 市街化区域依存型	第4種集落 独立型	第5種集落 大規模集落型	第6種集落 その他
種別	11号区域 (市街化区域から1km以内)	○ 指定できる	○ 指定できる	○ 指定できる	×	×	×
	12号区域 (市街化区域から1km超)	○ 指定できる	○ 指定できる	×	○ 指定できる	○ 指定できる	○ 指定できる
建物用途制限	第1種低層住宅専用地域	○	○	○	○	○	○
	第2種低層住宅専用地域	○	×	○	○	○	○
	事務所・作業所(200㎡以下)	○	×	×	○	○	×
その他	最低敷地面積	300㎡以上の敷地であること					
	高さ・階数等	高さ10m以下/建ぺい率60%以下・容積率200%以下					
	前面道路	原則として幅員4m以上の前面道路に接していること					
	排水施設	適切な排水施設があること					

【注意】なお、上表の第2種、第5種集落は今回の導入検討に該当しないため、網かけ表示としている  
 ※第1種集落：国・県道等の幹線道路に沿って発達した既存集落  
 ※第3種集落：市街化区域から1km以内で、第1種、第2種に該当しない既存集落  
 ※第4種集落：地形・地物、農用地等の状況により集落が拡大する恐れのない既存集落  
 ※第6種集落：第1種から第5種に該当しない既存集落

## 4 今後の進め方

- 現在、伊奈地区において、基準に合致する区域を調査しており、区域が確定した後、つくばみらい市長から茨城県に申し出を行い、茨城県開発審査会の意見を聞いた後に、茨城県知事が告示して指定されます。

お問い合わせ先



つくばみらい市 都市建設部 都市計画課(谷和原庁舎)  
 電話:0297-58-2111(代)