

議 案

令和 6 年度 第 3 回 常総市都市計画審議会

日 程 令和 6 年 1 1 月 2 9 日（金）

場 所 常総市役所 議会棟 2 階 大会議室

常 総 市 都 市 計 画 審 議 会

次 第

- 1 開 会
- 2 会長挨拶
- 3 議事録署名人の指名について
- 4 議 事
 諮問第1号 都市計画法第34条第11号及び第12号の条例区域の改定
- 5 そ の 他
- 6 閉 会

都計諮問第1号

都市計画法第34条第11号及び第12号の条例区域の改定

ア 都市計画の種類
開発許可の基準

イ 変更する土地の区域
常総市豊岡町，坂手町，内守谷町及び菅生町の各一部

ウ 変更する内容
常総市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例等で定める基準を満たす既存集落について土地の区域を指定するもの

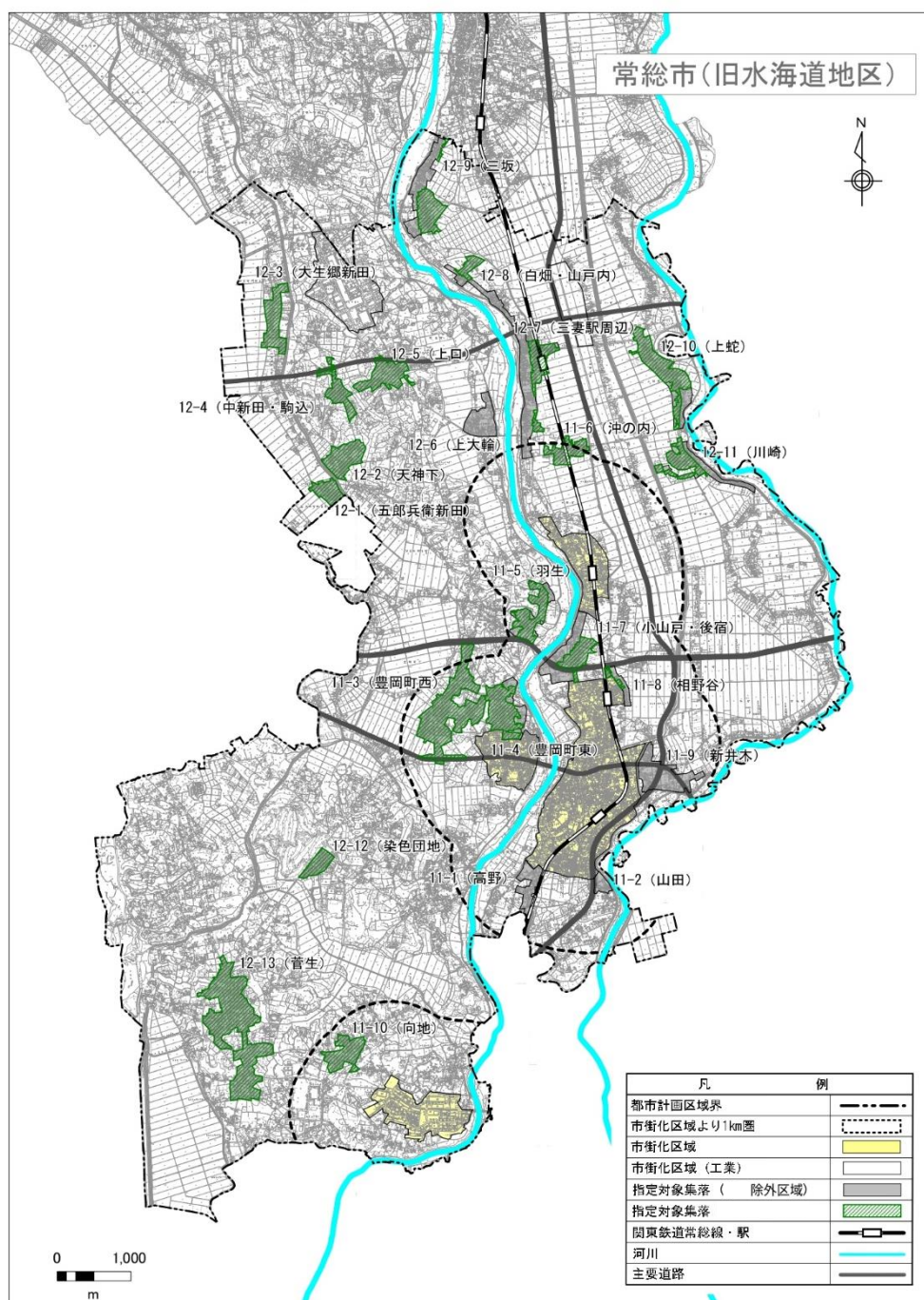
エ 変更する理由
人口減少に伴う空き家等の増加や災害ハザードエリアにおける開発抑制（開発許可基準の見直し（令和4年4月1日施行））等により，市街化調整区域における既存集落の維持が困難になりつつある現状を踏まえ，災害リスクが相対的に低く平成16年の当初指定から住居系土地利用が増加しているエリアについて，常総市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例で指定する土地の区域を見直すものである。

令和6年11月29日諮問
常総市都市計画審議会
会長 秋田 雅之
令和6年 月 日答申

I 区域指定制度

区域指定制度は平成13年5月18日に廃止となった既存宅地制度の代替措置として、平成12年の都市計画法改正において創設されました。区域指定は都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づき水海道都市計画区域内の市街化調整区域においてあらかじめ区域を指定し、その区域内では既存集落の維持・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等の一定の用途の建築物を建てる事が可能となる制度です。なお、本市では平成16年6月17日（告示）から本制度を運用しています。

既存集落の位置を示す図面



【法令・条例・規則等】

法 律：都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号

条 例：常総市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

規 則：常総市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則

運用基準：常総市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例及び施行規則の運用基準

【区域選定の基準】

	都市計画法第 34 条第 11 号	都市計画法第 34 条第 12 号
市街化区域からの離隔距離	直近の市街化区域(工業専用地域等を除く)から概ね 1km 以内	左記以外の地域
集落性	概ね 50 以上の建築物が連担し, 宅地率が概ね 40%以上の区域	概ね 50 以上の建築物が連担し, 宅地率が概ね 30%以上の区域
幹線道路	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こと	同左
排水施設	下水を有効に排出する排水施設が適当に配置されていること	同左
給水施設	水道法の認可を受けた水道事業の給水区域であること	同左
政令で除外する地域(都市計画法施行令第 29 条の 9)	・災害発生の恐れのある区域 ・農用地として保全すべき区域 ・環境上保全すべき区域	同左

※宅地率＝建築物が建っている敷地面積の合計／区域面積×100

【活用方針】

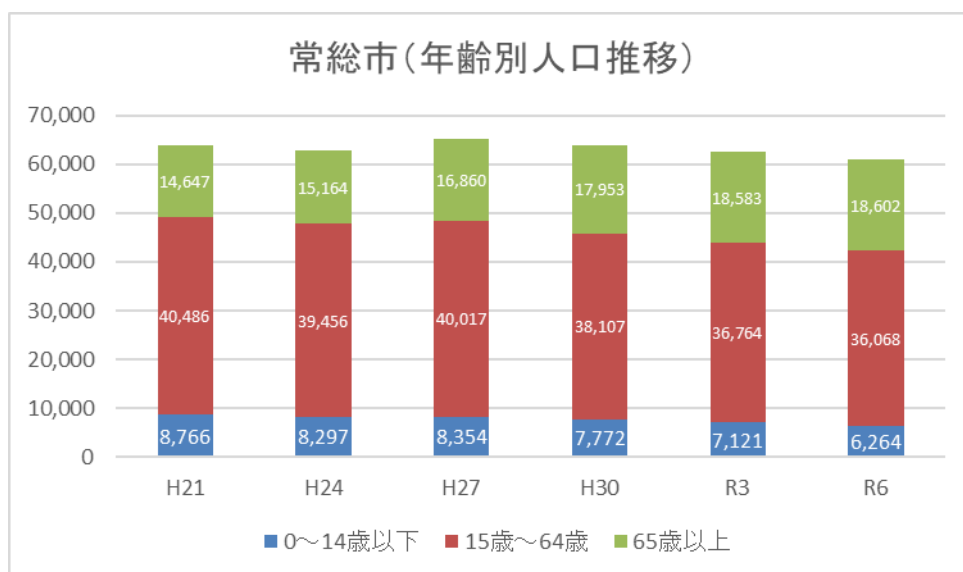
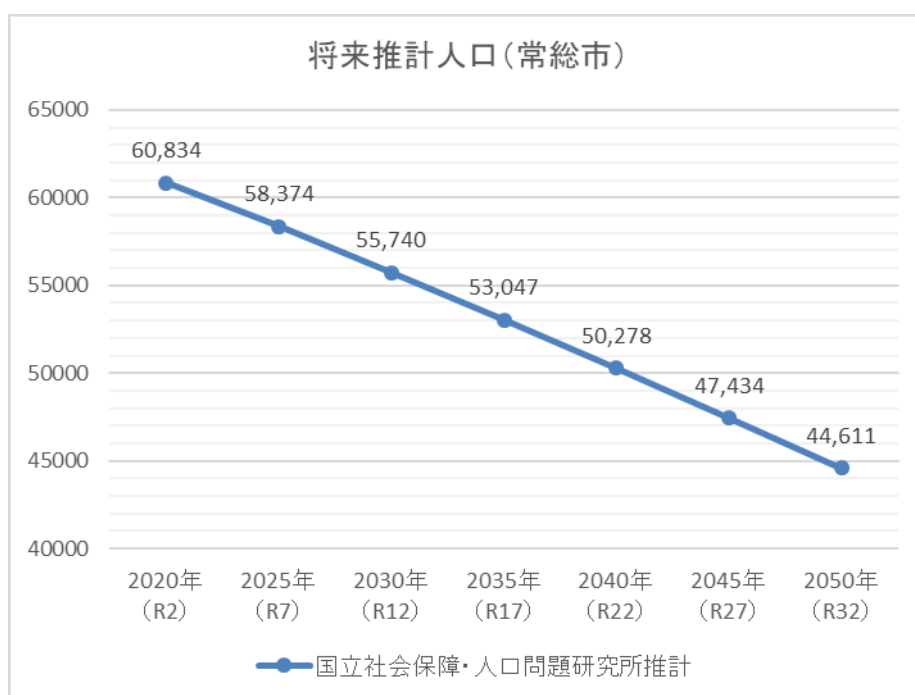
指定にあたっては、市条例及び規則による選定基準を満たす区域を指定するものとし、境界は市条例の運用基準に従い、道路界や地番界を原則としながら、保存すべき農振農用地等を除いて設定しています。また、令和 4 年 4 月 1 日に施行された開発許可制度の見直しにより、市条例区域から災害リスクが高いエリア(都市計画法施行令第 29 条の 9)を除く見直しを行いました。

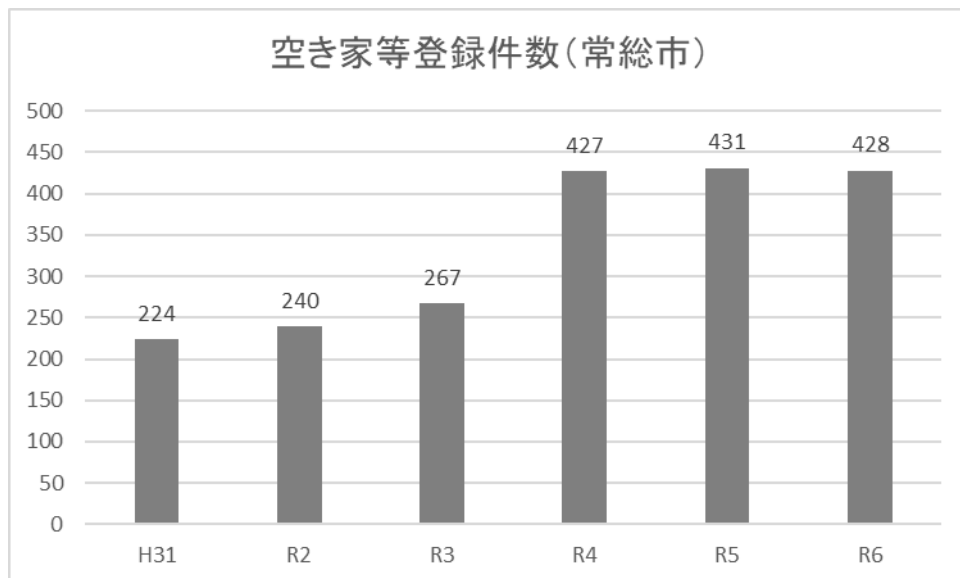
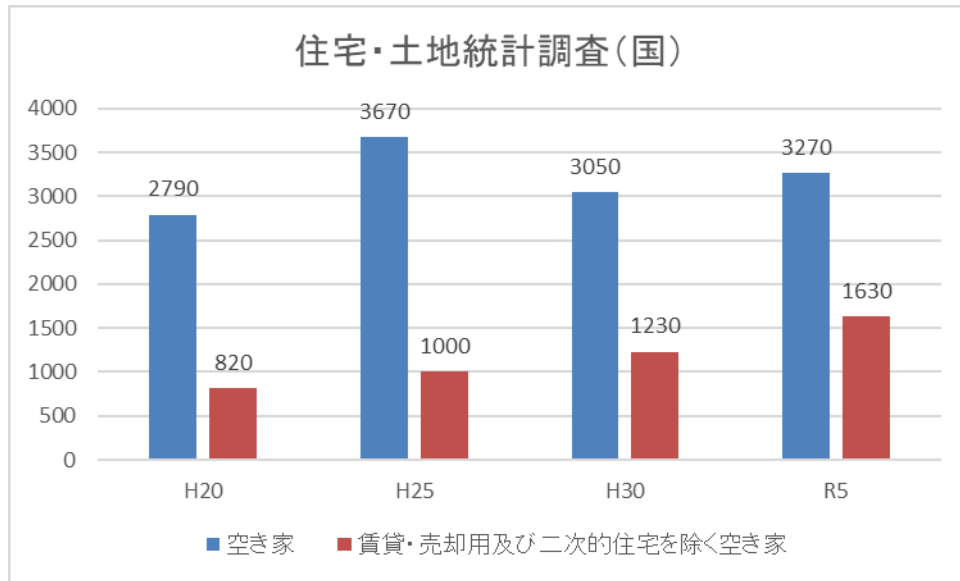
区域指定制度については、申請者の出身者要件を問わず建築が可能となる等のメリットにより新たな建物の立地が望めることから、令和 6 年 3 月に策定した第 2 次常総市都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域における土地利用の方針として居住環境の整備を講じる地区として位置付けています。市街化区域周辺における無秩序な開発を抑制しながらも、既存集落の住環境や地域コミュニティの維持・保全に向けて本制度を活用します。

Ⅱ 区域見直しの方針

【見直しの方針】

本市の人口推移や将来推計人口を鑑みても、今後も人口減少・少子高齢化が進むことが想定され、市街化調整区域における既存集落においても核家族化の進行による高齢者単独世帯の増加や生活を取り巻く環境の変化により空き家・空き地が増加し、将来的な地域コミュニティの維持・保全が危惧されます。また、郊外の良い環境を好む移住者等の増加により、無秩序な開発を抑制しながらも、既存集落における住居系の受け皿づくりを進める必要があります。既存集落の維持・保全等の有効な施策として区域指定の要件を満たすエリアについて区域の見直しを行います。





【見直しの要件】

区域見直しの前提条件としては、当初指定区域（平成 16 年告示）の検討段階における暫定対象集落から除外されている街区や区域が指定されていない既存集落のうち、要件（宅地率等）を見たす区域で災害リスクが高い区域や農用地として保全すべき区域等を除いた区域について、指定に向けた検討を行います。

Ⅲ 区域見直しの結果（案）

11号区域については2地区の区域拡大及び2地区の新規指定により約58.5ha増となり、計199.4ha。12号区域については1地区の区域拡大及び2地区の新規指定により約72.2ha増となり、計311.1ha。11号区域と12号区域の合計面積は、約130ha増の約510haとなります。

新				旧	
名称	面積	集落形態	備考	名称	面積
豊岡町西	65.1ha	第1種	9.8ha 増	豊岡町西	55.3ha
豊岡町東	23.6ha	第3種	変更なし	豊岡町東	23.6ha
羽生	17.6ha	第3種	変更なし	羽生	17.6ha
沖の内	12.5ha	第3種	変更なし	沖の内	12.5ha
小山戸・後宿	12.8ha	第1種	変更なし	小山戸・後宿	12.8ha
相野谷	1.7ha	第3種	変更なし	相野谷	1.7ha
向地	18.8ha	第3種	1.4ha 増	向地	17.4ha
本郷・長ノ入	36.0ha	第3種	36.0ha 増		
鹿小路	11.3ha	第3種	11.3ha 増		
11号区域 計	199.4ha		58.5ha 増	11号区域 計	140.9ha
五郎兵衛新田	9.6ha	第6種	変更なし	五郎兵衛新田	9.6ha
天神下	17.7ha	第6種	変更なし	天神下	17.7ha
大生郷新田	18.3ha	第6種	変更なし	大生郷新田	18.3ha
中新田・駒込	13.4ha	第1種	変更なし	中新田・駒込	13.4ha
上口	19.0ha	第1種	変更なし	上口	19.0ha
三妻駅周辺	15.4ha	第1種	変更なし	三妻駅周辺	15.4ha
白畑・山戸内	5.1ha	第1種	変更なし	白畑・山戸内	5.1ha
三坂	16.5ha	第1種	変更なし	三坂	16.5ha
上蛇	26.5ha	第6種	変更なし	上蛇	26.5ha
川崎	13.5ha	第6種	変更なし	川崎	13.5ha
染色団地	8.7ha	第1種	変更なし	染色団地	8.7ha
菅生	82.2ha	第1種	7.0ha 増	菅生	75.2ha
坂手町西	31.3ha	第4種	31.3ha 増		
坂手町東	33.9ha	第4種	33.9ha 増		
12号区域 計	311.1ha		72.2ha 増	12号区域 計	238.9ha
合計	510.5ha		130.7ha 増	合計	379.8ha

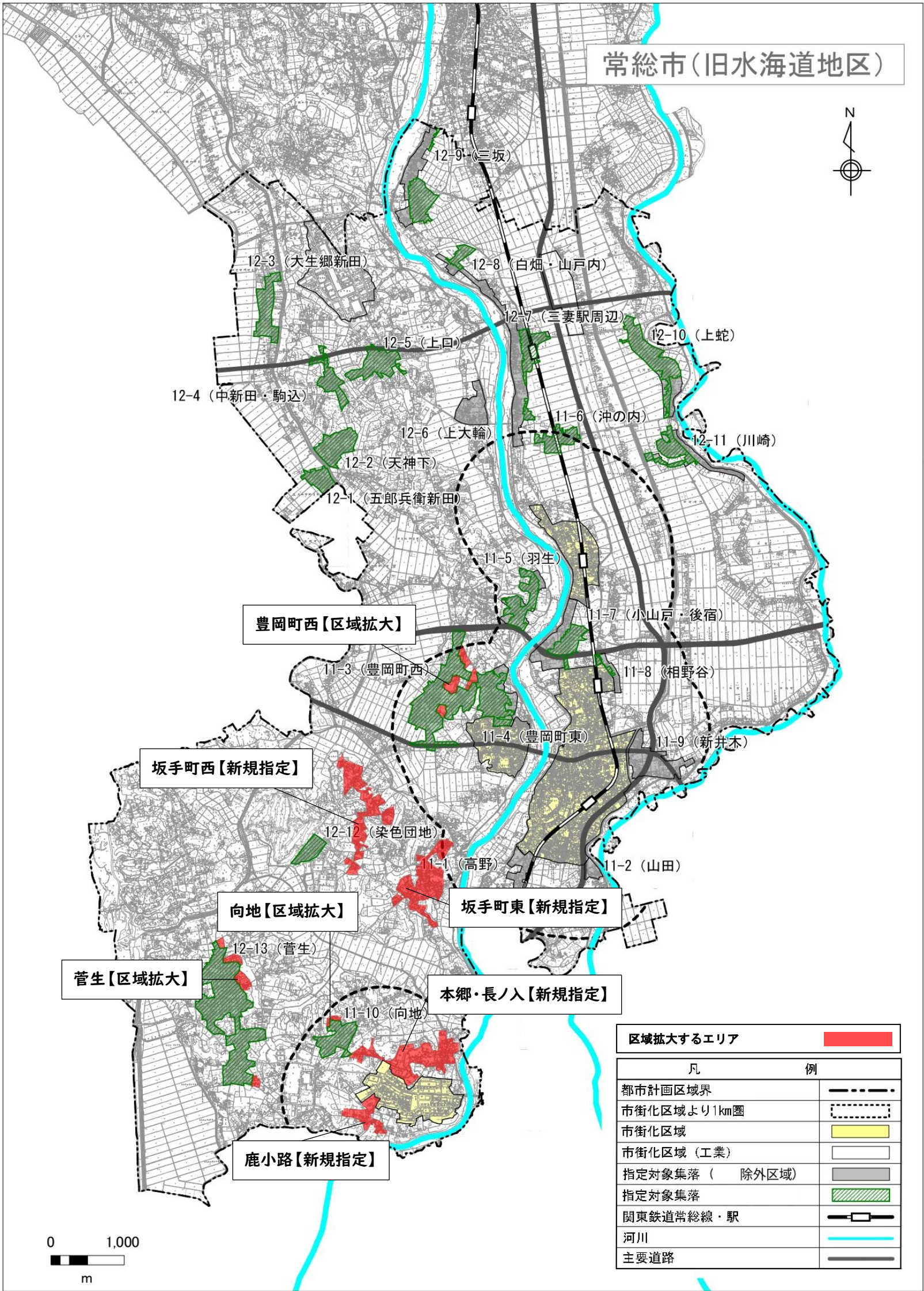
【区域指定の集落分類及び建築物用途制限】

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㎡以下)	○	×	×	○	○	×
そ の 他	最低敷地面積	原則300㎡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					

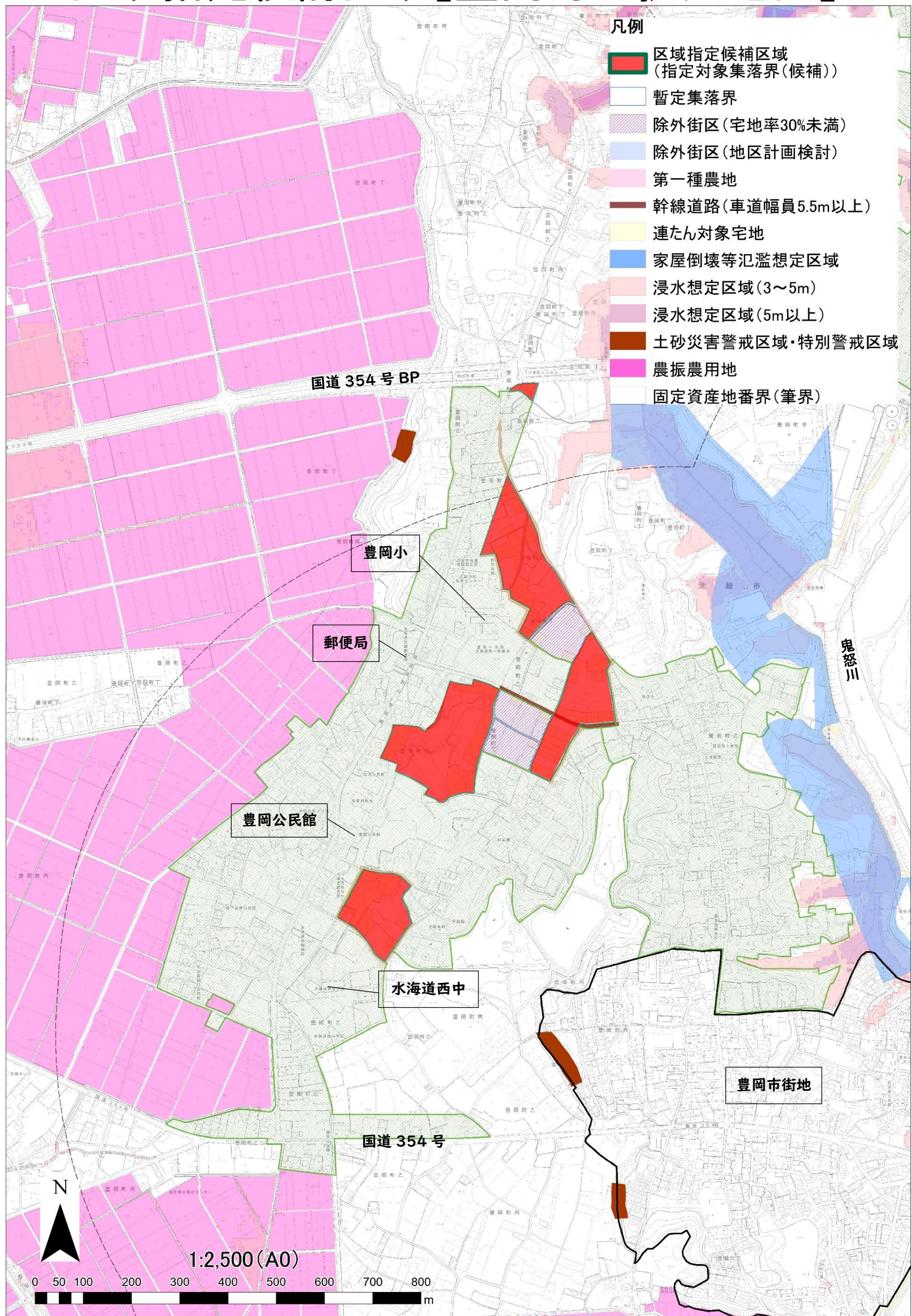
【今後のスケジュール】

年 月 日	事 項
令和 6年 10月 8日～ 令和 6年 10月10日	地元説明会開催 (豊岡公民館, 坂手公民館, 菅生公民館, 内守谷公民館)
令和 6年 10月15日～ 令和 6年 11月13日	パブリックコメント実施
令和 6年 11月29日	都市計画審議会
令和 6年 12月(予定)	市議会全員協議会報告
令和 7年 1月(予定)	区域の告示

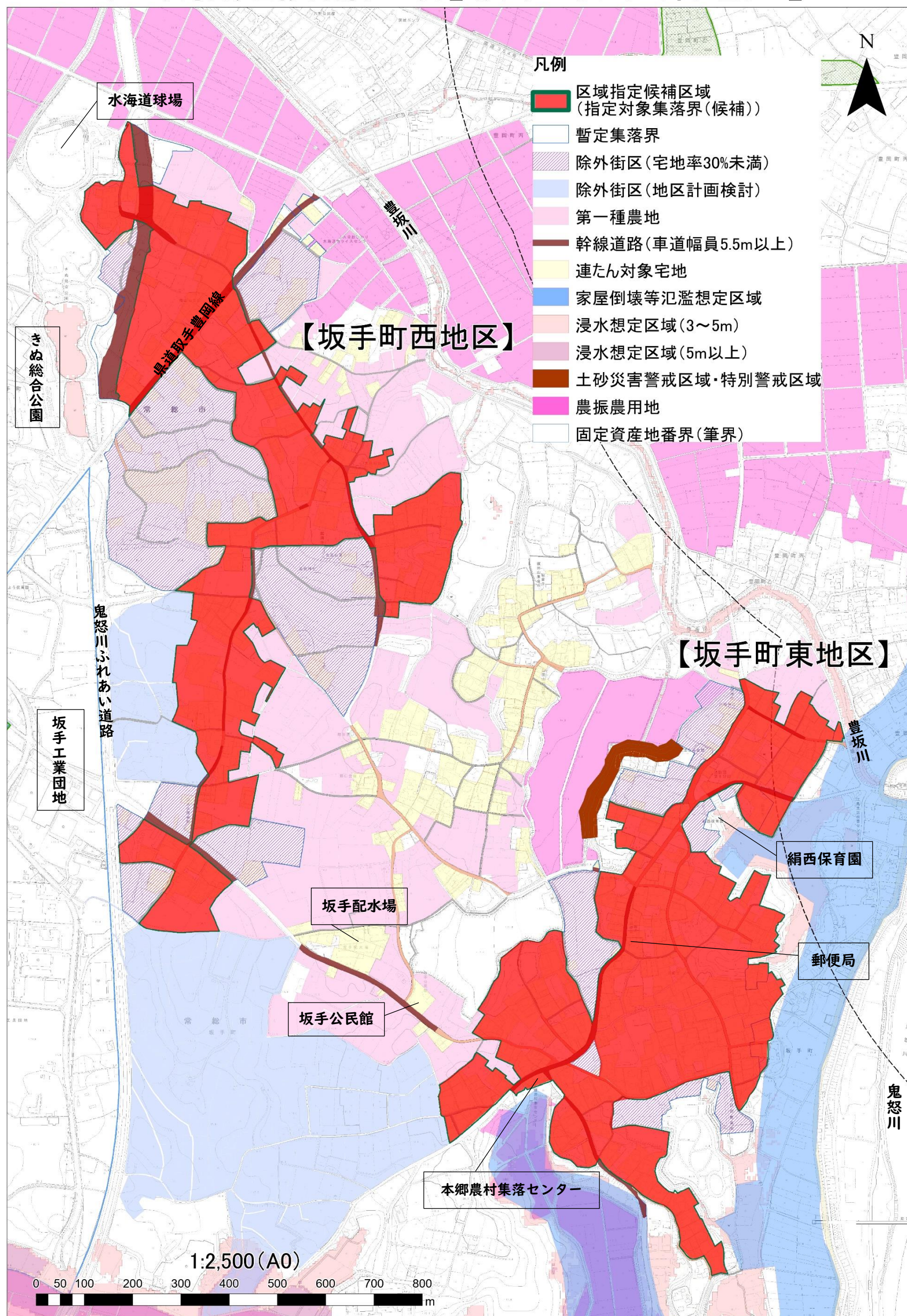
既存集落の位置を示す図面



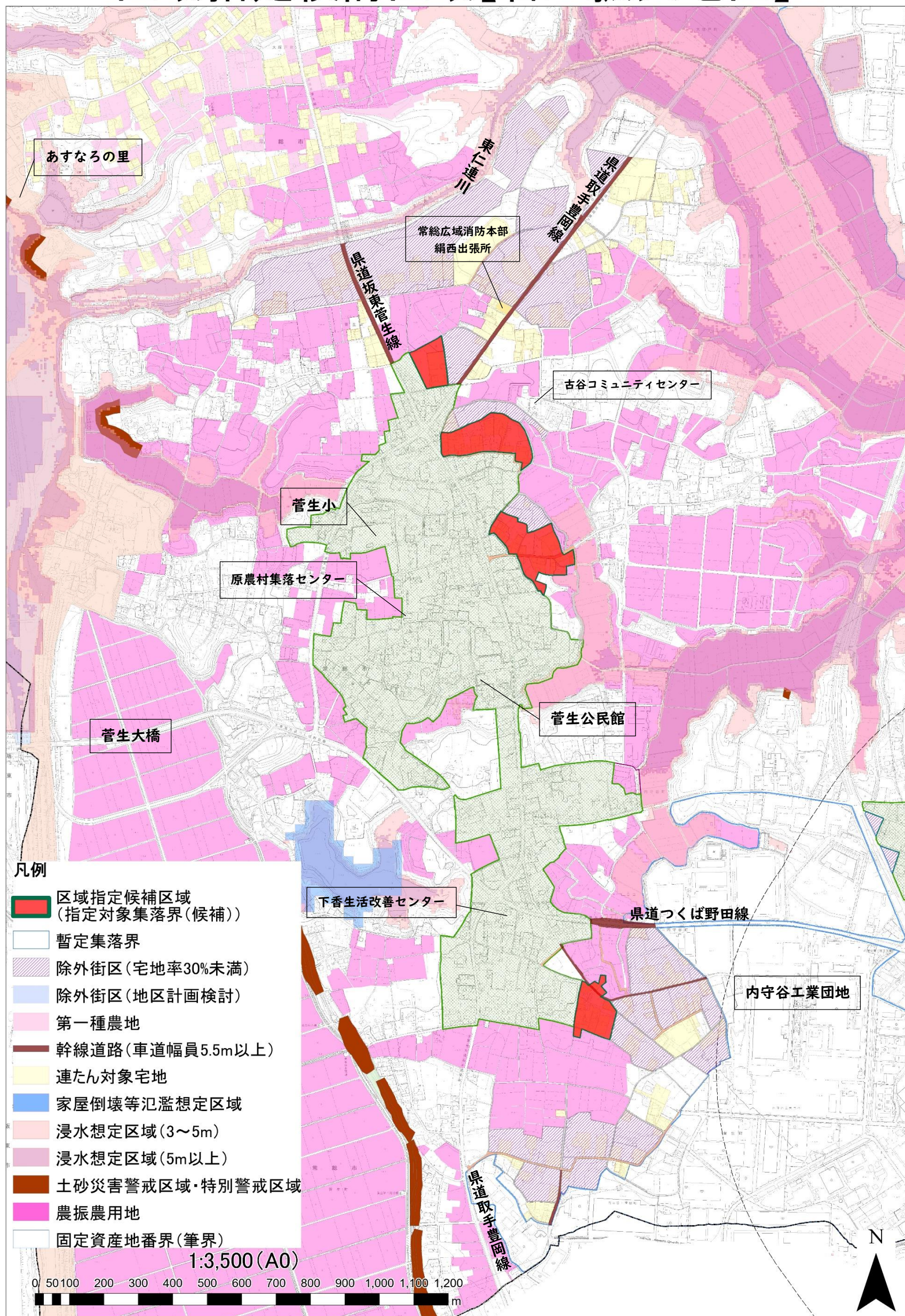
区域指定検討区域【豊岡町西拡大地区】



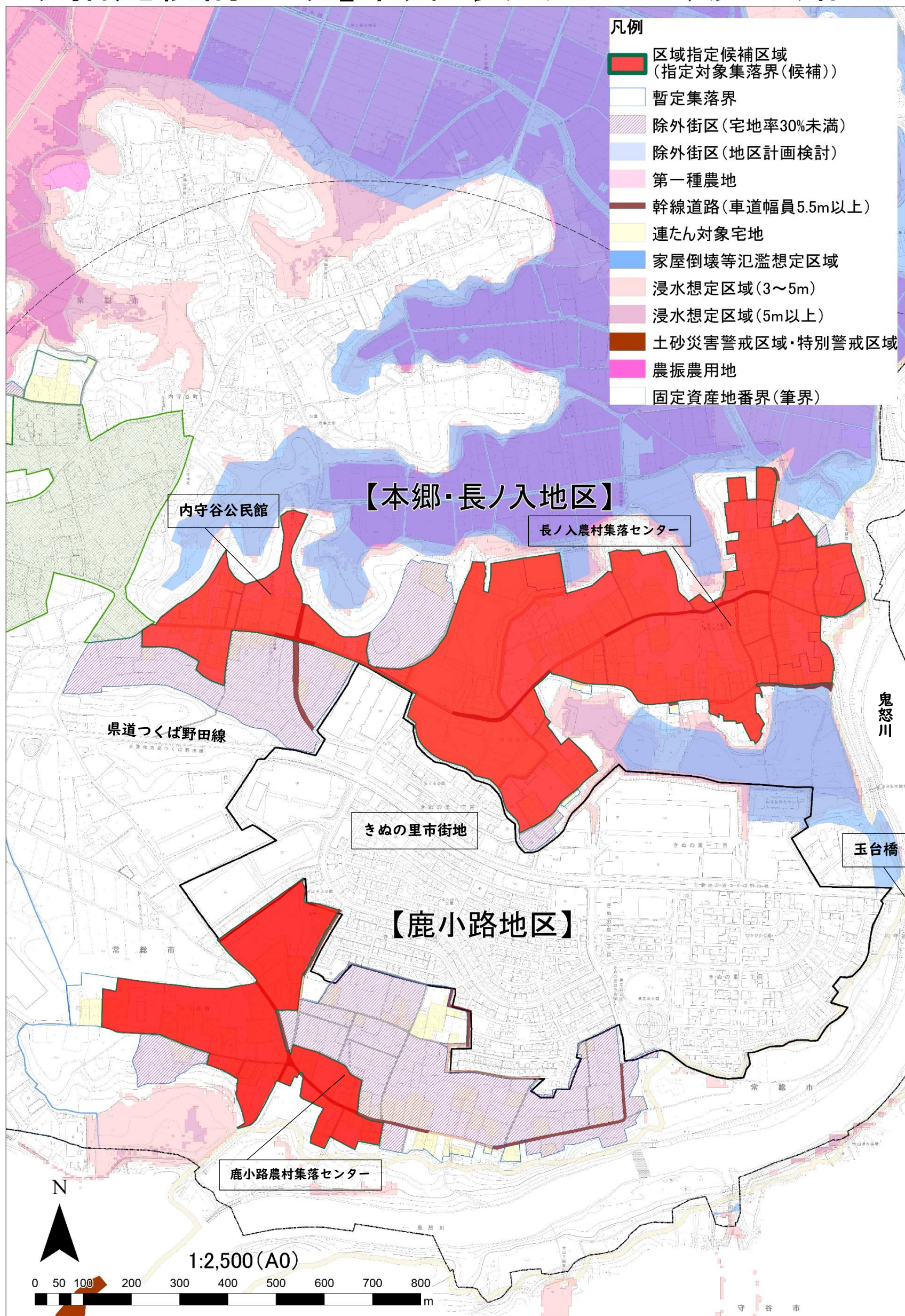
区域指定候補区域【坂手町西・東地区】



区域指定検討区域【菅生拡大地区】



区域指定検討区域【本郷・長ノ入地区、鹿小路地区】



【向地】

区域指定検討区域【向地拡大地区】

