

市街化調整区域での自己用住宅等の開発について

～都市計画法第34条第11号条例～

条例の制定について

平成12年に都市計画法が改正され、市街化調整区域内で開発可能な区域及び建築物の用途を条例で定めることにより、新たな開発行為ができるようになりました。

本市では、市街化調整区域において、少子・高齢化の進行や定住人口の減少などにより、コミュニティの維持が心配される地域もあります。

そこで、秩序ある土地利用を確保しながら、定住人口の増加による地域の活性化を促すため、この条例を制定し、平成16年9月1日から施行しています。

開発許可の基準

市街化調整区域内において、次のすべての要件を満たす区域は、住宅などの建築物を建築するための開発行為ができます。

1. 開発行為ができる土地の区域

建築物の敷地間の距離が50m以内で、50以上の建築物が連たんしている区域

(区域内の建築物の敷地から50m以内の土地を含む。)

有効幅員が4m以上の道路に接続する区域

災害の発生する恐れのある区域や優良な集団農地の区域、景観等を保全する区域(除外区域)を含まないこと

【除外区域：地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、農振農用地区域、保安林の区域など】

2. 建築できる建築物の用途

一般の区域

自己用住宅(申請者が自ら居住する専用住宅)

自己用併用住宅(申請者が自分の業務と居住に使用する併用住宅)

幹線道路沿道の区域(裏面参照)

上記、に追加して次のものも建築できます。

床面積の合計が1,500㎡以内の店舗、飲食店、事務所で2階建て以下のもの

作業場の床面積が50㎡以内の食品製造業(パン屋、米屋など)の工場で2階建て以下のもの

開発行為のイメージ図



【参考】

従来の許可基準(開発できるもの)

開発許可が不要なもの

市街化調整区域での農林漁業従事者の居住・業務用の建築物

公益施設(鉄道施設、公園施設等)

都市計画事業、土地区画整理事業の施行として行う開発行為等

開発許可が受けられるもの

市街化調整区域の住民の日常生活に必要な小売業・修理業等の店舗等

市街化調整区域の住民の利用に供する公益施設(社会福祉施設、病院等)

既存工場と密接に関連する事業用の建築物

沿道サービス施設(ガソリンスタンド、ドライブイン等)

分家住宅、収用移転に係る建築物、社寺仏閣、公民館等

条例の施行

この条例により、従来の許可基準に新たな基準が加わり、開発できる範囲が広がっています。

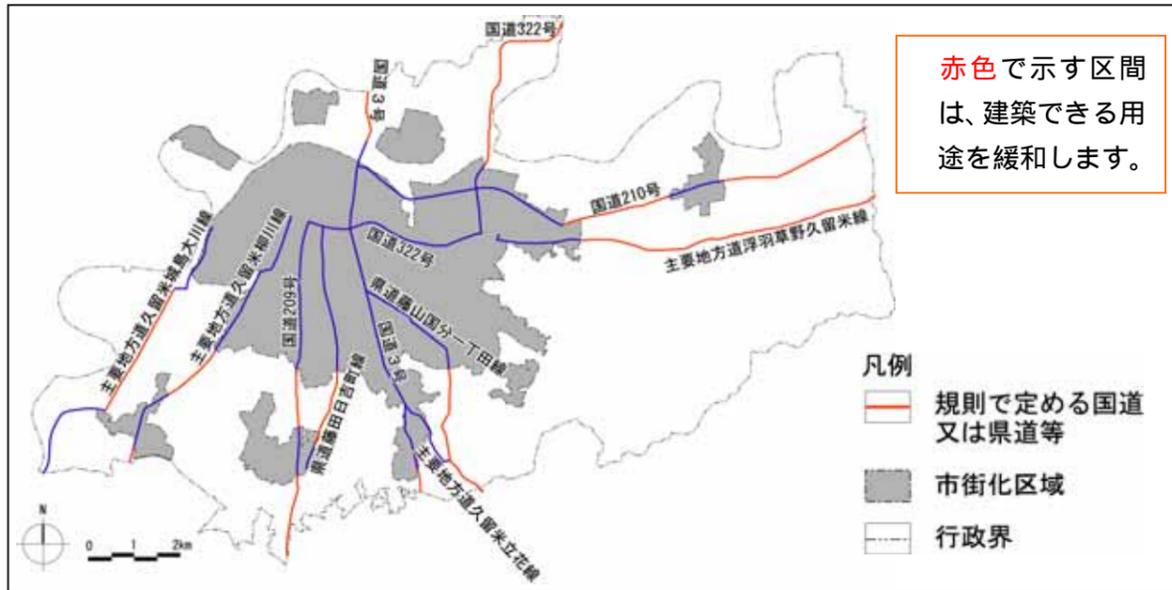
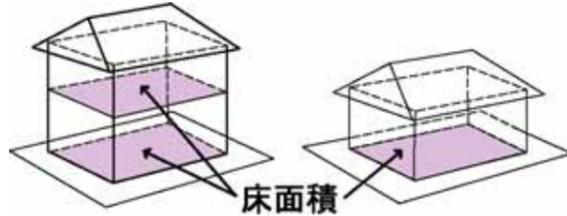
その他の許可要件

この開発許可については、開発地周辺における集落や農業の環境保全に支障なく、良好な居住環境を形成することが必要と考えて、次のような要件を定めております。

建物用途

自己用併用住宅は、延床面積の**2分の1以上**が居住部分で、かつ業務部分の床面積が**50㎡**以内です。

幹線道路沿道の区域は、下図に示す路線の道路境界から原則として**30m**の範囲です。



公共施設

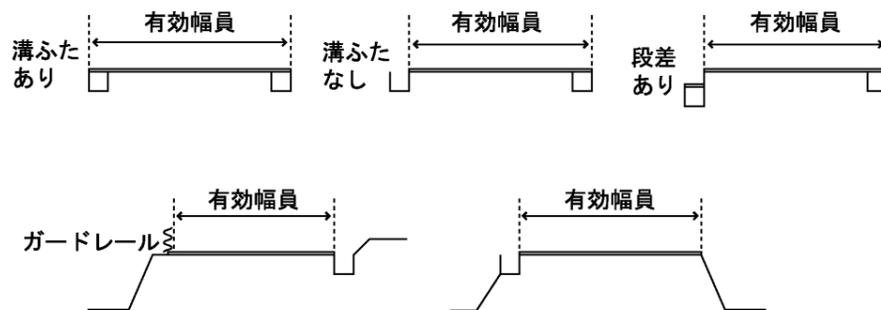
有効幅員4m以上の道路は、市道、県道などの公道に限らず、一般に通行できると判断されるものを含みます。

(周辺の主要な道路へ至るまで4m以上の幅員が確保されていること。)

汚水排水は、公共下水道への接続又は合併処理浄化槽の設置が必要です。

【有効幅員の例】

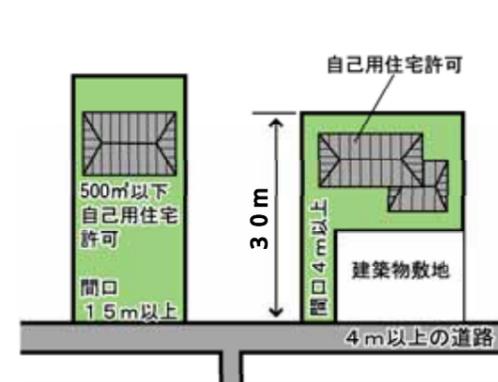
有効幅員には、道路として利用されている水路敷を含みます。



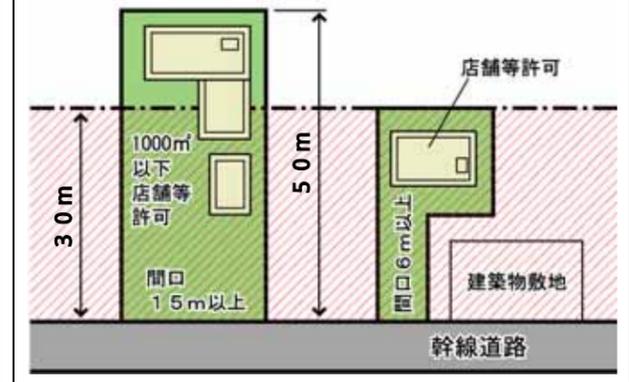
建築形態等

高さの制限	12m以下
敷地面積	200㎡以上500㎡以下 (住宅以外は、1,000㎡以下)
建ぺい率	60%以下
容積率	100%以下 (住宅以外は、200%以下)
壁面後退	1m以上
敷地形態	<p>予定建築物の敷地は、原則として間口を15m以上とします。</p> <p>間口が4m(住宅以外の場合は6m)以上かつ予定建築物の敷地が道路境界から30m以内の場合は許可対象とします。</p> <p>住宅以外の用途で、間口を15m以上確保した場合は、道路境界から50mの範囲までを一体の開発区域とみなします。</p>

住宅 (専用 併用)



住宅以外



条例Q & A

- Q.1 既存宅地の取り扱いは、どうなりますか。
 A.1 「従来の既存宅地」要件を満たす土地については、当面、現行の取り扱い(建築許可)を継続することにします。また、将来的な取り扱いについては、条例による開発の動向を見ながら検討します。
- Q.2 区域要件を満たす広い土地があれば、宅地分譲もできますか。
 A.2 条例の対象区域は市街化調整区域であることから、市街化を促進するような開発許可は規制する必要があると考えていますので、宅地分譲は対象外としています。
- Q.3 有効幅員4m以上の道路がなければ、許可が受けられないのですか。
 A.3 条例による開発許可は道路が整備されていることを要件としているため許可できませんが、有効幅員4m以上の道路に拡幅整備されれば、条例の対象区域が拡大していくこともあります。
- Q.4 敷地面積が200㎡以上なければ、家が建てられないのですか。
 A.4 敷地面積が165㎡以上ある場合で、開発区域周辺の地形や土地利用の状況等によって敷地規模に制約があると認められる場合には、許可の対象となります。

その他詳細については、お問い合わせください。

【お問い合わせ先】久留米市 都市建設部 建築指導課 TEL 0942-30-9343
 FAX 0942-30-9743