

市街化調整区域の戸建専用住宅等の建築に係る規制緩和
(都市計画法第 34 条第 12 号指定区域に係る条例改正)

見直し理由

甲賀都市計画区域の市街化調整区域においては、人口減少や少子高齢化が進行し、集落や地域コミュニティの希薄化が懸念されており、その対策が課題となっている。そのため、市街化調整区域の既存集落の土地・建物を有効活用し、地域コミュニティの維持を目的に、建物の立地条件の規制緩和を行うものである。

現 状

都市計画法第 3 4 条第 1 1 号の指定区域は市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められた地域であり、市街化調整区域でも自己の居住の用に供する住宅等を必要とする方であれば建築できる。ただし、第 1 1 号の指定区域は市街化区域から 1 km 以内の 5 0 戸以上（建築物の敷地の間隔が 5 0 m 以内）が連担している既存集落を指定しており、5 0 戸に満たない既存集落や、市街化区域から 1 km 以上の既存集落は、指定されていない。

区域指定
条例改正

指定後

新たに都市計画法第 3 4 条第 1 2 号区域を指定することで、自己用住宅等を必要とする方であれば建築でき、市街化調整区域において、若者層の世帯分離や、1 ターン・U ターンのための受け皿となる等、既存集落の維持を図ることができる。

許可する建築物の用途

自分が住むための一戸建て専用住宅及び兼用住宅（日用品の販売店・事務所等、ただし兼用部分が 5 0 m² 以内で住宅の 1/2 以内）に限り、敷地が 5 0 0 m² 以内のもの

指定する区域（1 2 号指定区域）

- ① 当該土地の区域における居住者の減少に伴い集落維持への対応が必要な区域
- ② 当該土地の区域を第 1 2 号指定区域とすることが、周辺の市街化を促進するおそれがない区域
- ③ 主要な道路が適当に配置されている区域
- ④ 排水施設等が適当に配置されている区域

指定することができない区域（政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニ）

- ロ 災害発生のおそれがある区域・・・土砂災害特別警戒区域等
- ハ 優良な集団農地・・・・・・・・農業振興地域（青地）、農地転用が見込まれない土地
- ニ 優れた自然風景区域・・・・・・・・国定公園等

施行予定

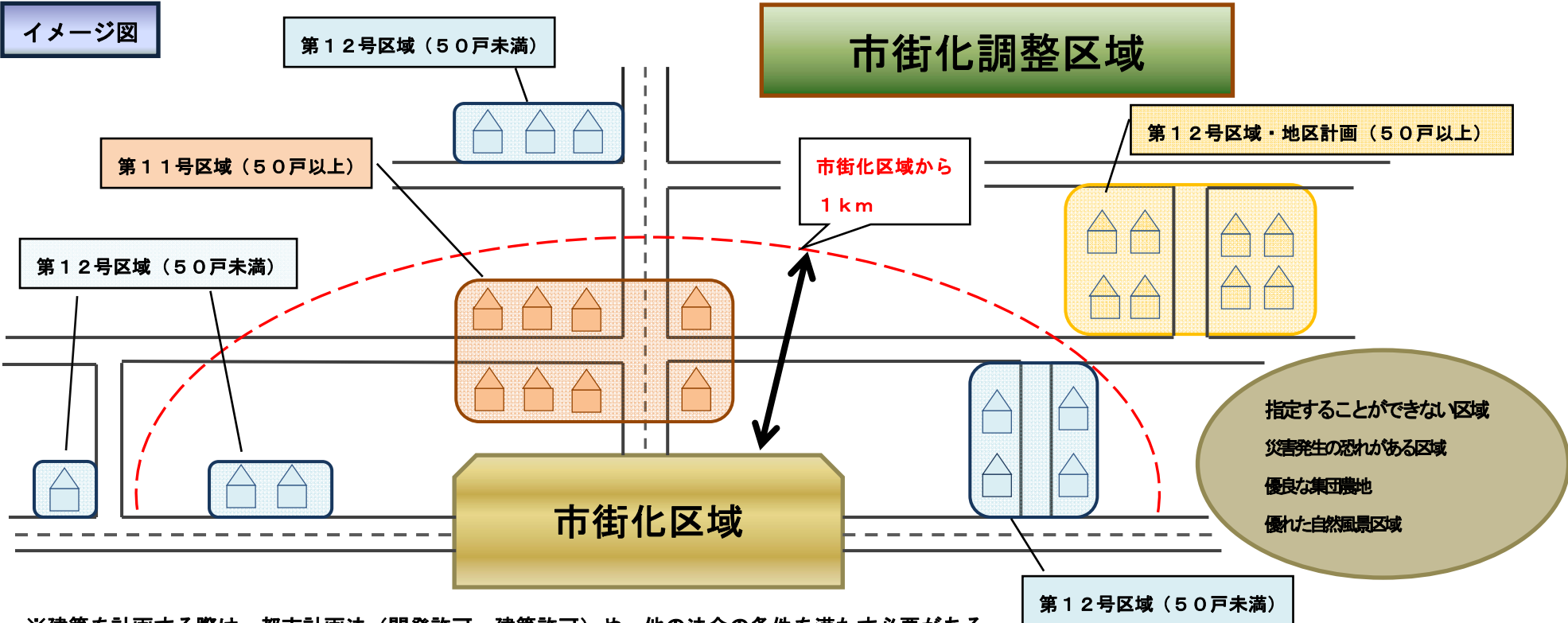
○条例改正：1 2 月議会上程、1 2 月施行

○区域指定：1 月公告縦覧、3 月告示

市街化調整区域における自己用住宅等建築時の要件

- ① 第 1 1 号指定区域内の自己用住宅
- ② 第 1 2 号指定区域内の自己用住宅（新規）
- ③ 世帯の分化に伴う自己用住宅
- ④ 借家からの転居に伴う自己用住宅
- ⑤ 収用移転に伴う自己用住宅
- ⑥ 認定既存住宅団地における自己用住宅

イメージ図



※建築を計画する際は、都市計画法（開発許可・建築許可）や、他の法令の条件を満たす必要がある。