

令和5年12月15日公布

令和6年4月1日施行



市街化調整区域における立地に係る基準

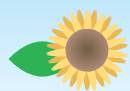
# 那珂市区域指定の概要



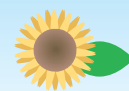
那珂市において、都市計画法第34条第12号の規定に基づき、市街化調整区域における新たな開発許可の基準として、一定の既存集落において住宅等の立地を認めるための条例が制定されました。

[令和4年4月1日より] 都市計画法が改正され、区域指定の区域における災害ハザード区域の除外が厳格化されたことから、当市の区域指定の区域から災害ハザード区域を除外しました。

[令和6年4月1日より] 指定区域内の建築物の要件について、一戸建て住宅の敷地面積を300㎡以上1,000㎡未満に改正しました。



# 那珂市区域指定の概要



## 区域指定とは

市街化調整区域における立地に係る基準を一部緩和し、一定の建築物の建築を目的とした都市計画法の開発許可を受けることが可能となる制度です。指定区域内であれば、属人性<sup>※</sup>を問われることなく、住宅等の建築を目的とした開発許可を受けることが可能となります。

※出身者等の person に関する要件

## 市の人口動態と市街化調整区域の現状

### ●市街化区域と調整区域の人口動態

平成 12 年と平成 22 年を比較すると、市街化区域内人口は 226 人、1.1%微増しているものの、市街化調整区域内人口は△1,055 人、3.1%減少しており、今後さらに市街化調整区域における人口減少が強まることが想定されます。

(単位：人)

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	増減
市街化区域人口	20,557	20,527	20,783	226
市街化調整区域人口	34,512	34,178	33,457	△ 1,055
計	55,069	54,705	54,240	△ 829

資料) 都市計画基礎調査

### ●集落機能の維持が困難になっている既存集落の増加

市街化調整区域において、人口減少・少子高齢化が市街化区域と比較して進行している結果、集落コミュニティを維持することが困難な集落が増加しています。

## 区域指定導入の背景と目的

近年の人口減少などにより既存集落のコミュニティを維持することが困難となっていることから、既存集落の維持・保全を図るため、市街化調整区域であっても一定要件を満たす既存集落（区域）内であれば出身要件等を問うことなく、誰でも住宅を中心とした都市計画法の開発許可を受けることが可能となる区域指定制度を導入します。

## 区域指定導入のポイント

本市の現状を踏まえ、都市の秩序ある発展のために「市全体における人口バランスの確保」を図りつつ、区域指定導入後の都市のあり方、いわゆる「コンパクトシティ」の形成を見据えたうえで、区域指定を行うものとします。

## 区域指定導入の方針

本市においては、市街地の拡散や求心力の低下を未然に防ぎつつ、既存集落のコミュニティの維持・保全を図るため、市街化を促進するおそれがない区域に限り区域指定を行います。

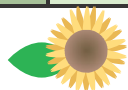
なお、指定区域については、以下の 3 つの方針をもとに設定します。

- 営農環境への配慮と優良農地の保全
- 地域拠点（基幹集落）の維持と緩やかな誘導
- 既設インフラの有効活用



## 区域指定の基準と指定要件

	項目	内容
指定基準	対象となる区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口が減少している区域</li> <li>・新たな公共投資を要しない区域</li> </ul>
	政令により除外する区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害の発生の恐れがある区域 → 土砂災害区域等</li> <li>・農地上保全すべき区域 → 農振農用地、第一種農地等※ ※甲種農地、第一種農地については対象地にはなりません。</li> <li>・環境上保全すべき区域 → 保安林区域等</li> </ul>
指定要件	集落性	おおむね 50 以上の建築物が敷地間距離おおむね 50 m 以下 (最大 70 m 未満) で連たんしていること
	集落の集積度	区域内の宅地率が 30% 以上であること
	道路の配置	集落内に車道幅員 5.5 m 以上の主要な道路が適宜配置されており、かつ地域外の相当規模の道路と接続されていること
	排水施設	下水を有効に排水する排水施設が適宜配置されていること
	給水施設	水道法の認可を受けた水道事業の区域



## 指定区域内における建築物の要件

項目	内容
建てられるもの	① 一戸建て住宅、一戸建て兼用住宅、学校、神社、老人ホーム等に類するもの、公衆浴場、診療所、巡査派出所等の公益上必要な施設など ② 延床面積 200㎡ 以下の事務所若しくは作業所 ※共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿は除く
開発面積の規模	開発区域の総面積は 5,000㎡ 以下
敷地面積の規模	300㎡ 以上 ※一戸建て住宅の場合は、300㎡ 以上 1,000㎡ 未満
建ぺい率・容積率	建ぺい率 60% 以下・容積率 200% 以下
建築物の最高高さ	原則 10m 以内

市では指定基準及び指定要件を満たした  
13 集落を指定しています。

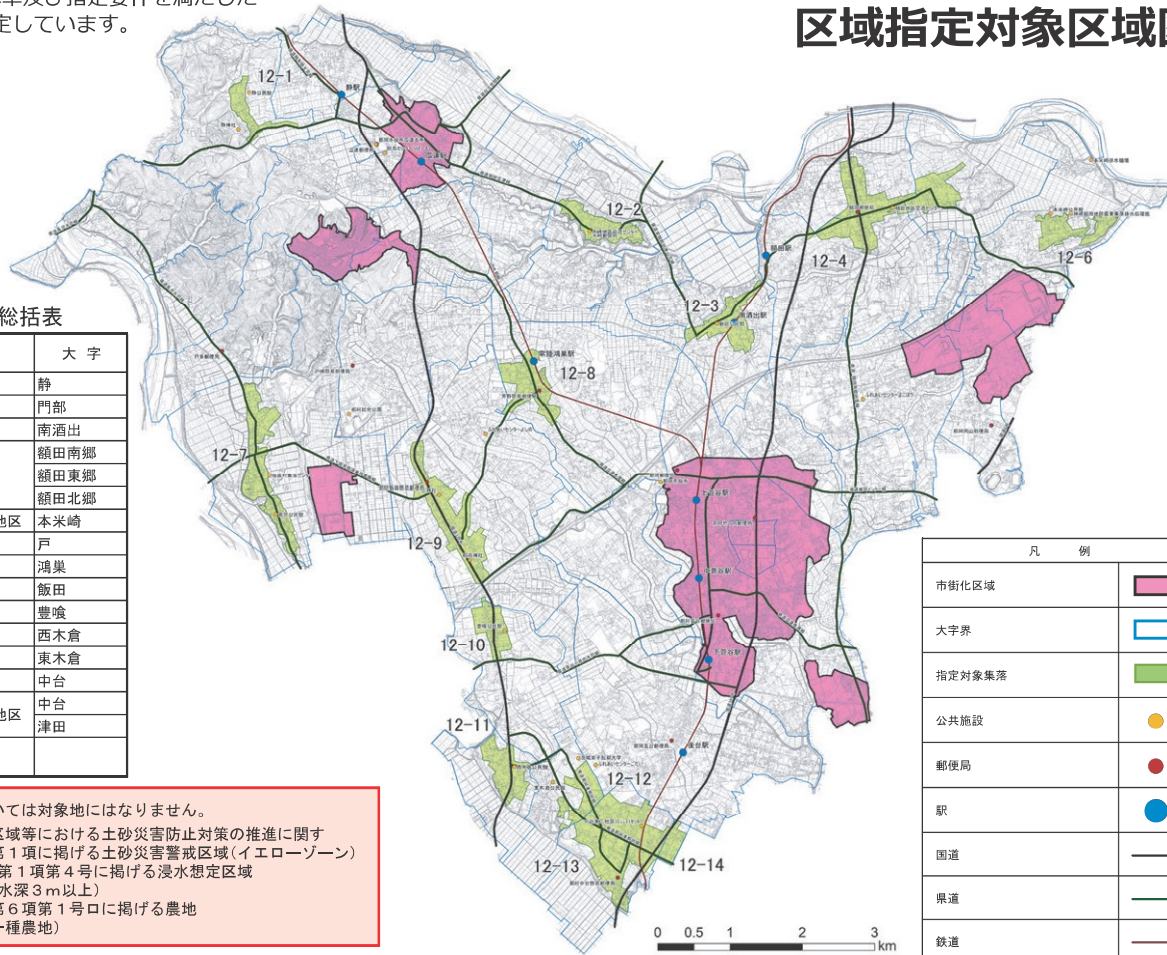
## 区域指定対象区域図

指定対象集落総括表

集落番号	集落名	大字
12-1	静地区	静
12-2	門部地区	門部
12-3	南酒出地区	南酒出
12-4	額田地区	額田南郷 額田東郷 額田北郷
12-6	加納・海後地区	本米崎
12-7	戸地区	戸
12-8	鴻巣地区	鴻巣
12-9	飯田地区	飯田
12-10	豊喰地区	豊喰
12-11	西木倉地区	西木倉
12-12	東木倉地区	東木倉
12-13	中台地区	中台
12-14	中台・津田地区	中台 津田
13集落		

ただし、以下については対象地にはなりません。

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に掲げる土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
- 水防法第15条第1項第4号に掲げる浸水想定区域(想定される浸水深3m以上)
- 農地法第4条第6項第1号口に掲げる農地(甲種農地、第一種農地)



凡 例	
市街化区域	
大字界	
指定対象集落	
公共施設	
郵便局	
駅	
国道	
県道	
鉄道	

令和3年12月17日 告示第185号



## 区域指定制度に係るよくある質問 (Q&A)

### Q 区域指定制度ってどんな制度？

A 市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であることから、誰でも住宅が建てられるということではありません。しかし、区域指定は、市街化調整区域であっても、市が指定した区域であれば、誰でも住宅などが建てられるという制度です。

### Q 区域指定された区域にはどのような建築物が建てられますか？

A 一戸建て住宅、一戸建て兼用住宅及び学校等の公益上必要な施設です。また、一定規模の作業所、事務所についても建てられます。なお、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿は建てられません。

### Q 建築物の建築に関する申請や許可は不要になりますか？

A 区域指定は、建築物を建築する際に必要となる建築確認および開発許可を不要とするものではありませんので、必要になります。

### Q 農地に建築物を建築する場合、農地転用の許可は必要になりますか？

A 農地を農地以外に転用する際には、農地転用の許可が必要になります。区域指定により、農地転用の許可基準等が緩和されることはありません。また、第一種農地などの優良な農地については、区域指定制度の対象地にはなりません。

### Q 災害ハザード区域(土砂災害警戒区域、浸水想定区域(浸水深3m以上))はどうして除外されたのですか？

A 出身者に関わらず誰でも住宅等が建てられる区域指定においては、増大する災害リスクに対応するため除外しました。

### Q 区域指定された土地の税金はどうなるの？

A 区域指定されただけでは固定資産税評価額は上がりませんので、税金額が増えることはありません。しかし、3年毎の固定資産税評価額の見直し時期に、周辺の土地売買事例等により増えることはあります。

### Q 所有している土地が区域指定されているかどこにいけば分かりますか？

A 区域指定の区域が分かる図面は、本庁3階の都市計画課、または那珂市ホームページで閲覧できます。また、開発許可については、都市計画課開発指導室で相談をお受けします。

お問い合わせ先

那珂市 建設部 都市計画課

〒311-0192 茨城県那珂市福田 1819-5

tel : 029-298-1111

<https://www.city.naka.lg.jp/>