

区域指定に係る住民説明会

令和4年10月16日

五霞町役場都市建設課

区域指定制度とは

都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づき、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域において、既存集落の維持・保全を目的に、申請者の出身要件を問うことなく誰でも住宅や一定の小規模な店舗・事務所などの立地を許可の対象とする制度です。

※農地転用許可や開発許可などは必要となります。

区域指定できる範囲の基準

基準項目	11号区域	12号区域
市街化区域からの距離	1km以内	1km超
集落性	おおむね50以上の建築物が 敷地間距離おおむね70m以下で連たん	
集落の集積度	区域内の宅地率が おおむね40%以上	区域内の宅地率が 30%以上
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	
排水施設	排水施設が適切に配置されている	
給水施設	水道法の許可を受けた水道事業の給水区域	

※市街化調整区域のため、新たなインフラ整備をすることなく、
既存のインフラを利用できる区域であることが前提となっています。

除外される区域

(区域指定に含めることができない区域)

災害発生の恐れがある区域

災害危険区域
地すべり防止区域
土砂災害特別警戒区域
浸水想定区域 など

農用地として保全すべき区域

農用地区域
甲種農地
第一種農地

環境上保全すべき区域

国立公園及び国定公園の特別地域
自然環境保全地域の特別地区
歴史的風土特別保存地区
保安林の区域 など

区域指定により建築できるもの

建築できるもの	戸建て住宅 事務所兼用住宅・店舗兼用住宅 共同住宅 店舗・飲食店・学習塾（供する面積150m ² 以下のもの）
最低敷地面積	300m ² 以上
高さ等	高さ10m以下 建ぺい率60%以下 容積率200%以下

制度活用のイメージ

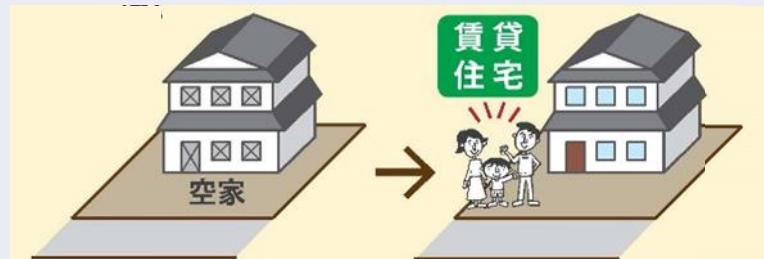
制度を活用すれば、市街化調整区域内の土地を、住宅用地として有効活用することができます。

既存住宅の改築も可能となるため、空き家対策になるなど、土地活用の幅が広がります。

敷地の余剰部分を分割して宅地として活用できます。



空き家を賃貸住宅として貸すことができます。



区域指定による効果

市街化調整区域内に建物を建てることで居住が可能となり、集落の維持や活性化が期待できます。

また、既存住宅の改築も可能となり、空き家対策になるなど、土地活用の幅も広がります。

今後の流れ

《住民説明会 終了後》

県へ申出



茨城県開発審査会



告示（県報にて）

※年度内を予定



運用

※R5年4月からを予定