

市街化調整区域内における個人住宅の開発許可について

※市街化調整区域内で建築物の建築をする際は許可が必要となります。

このうち住宅を建築する場合の主な基準を紹介します。

1 都市計画法第34条第11号による条例

- 開発区域面積
 - ・ 敷地面積は250㎡以上
- 連たん区域
 - ・ 市長が定める建築物の敷地から50mの範囲内にあること（窓口で確認してください）
- 接道要件
 - ・ 幅員6m以上の通り抜け道路。または、両方向とも幅員6m以上の道路に接続する建築基準法第42条（第1項第5号を除く）に規定する道路
- 排水施設
 - ・ 敷地からの汚水及び雨水を適切に処理することができること
- 建築物の用途・自己居住用の専用住宅（高さ10m以下）
- 敷地が道路に接する幅
 - ・ 4m以上

※都市計画法の改正（令和4年4月1日施行）により、申請地として扱えない従来の除外区域に土砂災害警戒区域及び浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域が追加されました。当該区域で自己用住宅を計画する場合は、浸水想定区域内に限り、上記の基準に「安全上及び避難上の対策」を要件に加えた別基準を適合させ許可を受けることで建築が可能となります。詳しくは開発係までお問合せください。

2 開発審査会提案基準(抜粋)

基準1 線引き前から所有する土地等における自己用住宅

- 土地の所有者
 - ・ 線引き(S4 6.3.3 1)以前から所有している土地、または、線引き前からの所有者から相続した土地
- 開発区域面積
 - ・ 敷地面積は300㎡以上600㎡以下
- 連たん区域
 - ・ 50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること
- 安全上及び避難上の対策（追加）
 - ・ 浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域に該当する場合、当該地内における想定浸水深以上の高さに居室の床面を設けること
 - ・ 市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること
- 建築物の用途
 - ・ 自己居住用の専用住宅（高さ10m以下）

基準2 線引き前からの宅地内の建物

- 線引き(S4 6.3.3 1)以前からの宅地
 - ・ 土地登記事項証明書等により線引き前からの宅地として確認できる土地
- 連たん区域
 - ・ 50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること
- 安全上及び避難上の対策（追加）
 - ・ 浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域に該当する場合、住宅系（住宅・長屋・共同住宅・兼用住宅）に限り当該地内における想定浸水深以上の高さに居室の床面を設けること
 - ・ 市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること
- 建物規模
 - ・ 高さ10m以下
- 建物用途
 - ・ 第二種低層住居専用地域に建築できる建物
(例：住宅・共同住宅・床面積150㎡以下2階建てまでの日用品販売店舗)
- 敷地を分割する場合の一区画の面積は200㎡以上

－問い合わせ先－
前橋市建築指導課開発係
電話 027 (898) 6758