

市街化調整区域に建築できる『専用住宅』の判定フローチャート(都市計画法の規制)

- 予定建築物は、下記のいずれかに該当していますか？
- ① 農林漁業者の自己用住宅または、農業用倉庫(生業として農林漁業に従事していることが前提)
 - ② 既存の建築物の敷地内における車庫、物置などの付属建築物(既存の住宅の延床面積と比較して、1.5倍以内)
 - ③ 緑団地・緑ヶ丘ニュータウン・晃和土地・犬塚産業・グリーンアパート・中野団地(旧宅地造成事業区域内)の土地
 - ④ 既存集落内(50戸以上の建築物が連続)の一戸建専用住宅(線引前から宅地であったことが公的に証明される土地)
 - ⑤ 農家等の分家住宅(線引前から(注1)本家が所有している土地であることが前提)
 - ⑥ 旧豊岡村に10年以上生活の本拠を有する方が、指定大規模既存集落内(注2)の概ね50%以上が宅地等に利用されている街区内の土地に自己専用住宅を建築する場合(土地の所有は問わない)
 - ⑦ 東新町団地・豊岡下神増団地(県企業局造成区域内)の土地
 - ⑧ 旧法による既存宅地の確認を受けた土地の自己用住宅

①②③ → 適合証明を得て建築できます。

④⑤⑥⑦⑧ → 都市計画法の許可を得て建築できます。(道路の状況や敷地面積などで許可の可否が分かります。)

いいえ

新築ですか？

新築です → 建築できません。



市街化調整区域では建築行為が厳しく制限されています。このフローチャートは、市街化調整区域に住宅建築を検討している市民の皆様、基準の概略を説明するためのものです。詳細は「都市計画法による開発行為等の手引き(立地基準)」をご確認ください。

建替え・増築です

計画しているのは二世帯住宅ですか？

はい → 二世帯住宅は、プランにより可否が分かれる場合があります。プランができた段階で、事前に都市計画課土地政策係と相談してください。

いいえ

昭和51年10月12日以前から住宅が建っている敷地ですか？

はい → 従前の建築確認から敷地の増加はありますか？

はい → 以下の条件すべてを満たしていますか？
 1. 既存建築物が専用住宅又は併用住宅で、予定建築物も同用途
 2. 相当の期間(10年以上)適正に使用していること
 3. 敷地を拡大することについて、やむを得ない事情が認められること
 4. 拡大後の敷地面積は、300㎡以内であること
 (ただし、申請する敷地が存する街区内に青地(農振農用地)がない、または、申請する敷地の3辺以上が道路若しくは宅地に接した土地である場合は、500㎡まで認めることができる。)

いいえ

既存の住宅は許可を受けた住宅ですか？

いいえ → 許可を受けた敷地内に限り、増築、建替できます。
 ① 既存の住宅の延床面積と比較して、1.5倍以内 → 適合証明を得て建築できる。
 ② 既存の住宅の延床面積と比較して、1.5倍を超える → 許可を得て建築できる。

いいえ

建築できない。

いいえ → 建築できない。

はい → 許可を得て建築できる。

いいえ → 建築できない。

注1. 線引き以前＝昭和51年10月12日以前(市街化区域と市街化調整区域を分けることを、「線引き」と言う。)
 注2. 指定大規模既存集落内＝旧豊岡村の野部地区と広瀬地区の一部の区域が指定されています。