

磐田市（旧豊岡村内）指定大規模既存集落
における許可制度について

平成17年4月1日

磐田市都市計画課

1 制度の概要

市街化調整区域内の旧町村役場を中心とした大規模既存集落の中には人口の減少など地域の活力の低下が課題となっているものもあることから、市町村の申出に基づいて指定した大規模既存集落においては、自己専用住宅の建築等を許可できるものとする規制緩和措置が、平成15年3月に、県により講じられました。

旧豊岡村は、昭和30年4月1日に旧広瀬村、旧野部村、旧敷地村の3村が合併してできましたが、平成17年4月1日に、新たに旧磐田市、旧豊田町、旧竜洋町、旧福田町と合併して新磐田市が誕生しました。

旧豊岡村は、ほぼ全域が市街化調整区域となっていたため、人口維持・増加対策として、「中心市街地の整備と宅地の整備」が重点プロジェクトに位置付けられており、指定基準を満たす旧野部村、旧広瀬村において既存集落及び拠点地区の区域の申出を県に対して行い、平成15年度に指定を受けたところです。

本制度は、以下の3本の柱からなります。

- (1) 「指定大規模既存集落区域」の指定により、これまで市街化調整区域内での建築が認められていた農家以外の方でも、当該集落の存する旧町村内に長年居住していたような場合には、指定区域内の土地を購入または借地をして「自己居住用の一戸建専用住宅」を建築することが可能となりました。
- (2) 「指定大規模既存集落区域」内での「拠点地区」の指定により、これまで市街化調整区域内での建築が一定要件のもと認められていた「日用品店舗」に加えて「日用品店舗に準ずる自己業務用施設」の建築が可能となりました。

(3)「指定大規模既存集落区域」内で市町村が地区計画を近く予定している場合、地区計画の円滑な実現を図る観点から、民間事業者が計画決定に先行し、かつ、計画に沿って実施する開発行為については、開発審査会に個別付議して、許可できることとなりました。

2 区域指定の基準

県が市町村から案の申出を受けて指定しますが、市町村は、県への案の申し出に先立ち、市町村の都市計画審議会で審議をすることとされています。

区域の設定は、旧町村役場を中心として建築物が150以上連たんしている大規模な中核的集落の内、原則として街区内に農振農用地（青地）が存しない区域とされています。

指定大規模既存集落内の地域の主要な道路に接続し、相当程度の店舗等が建ち並んでいる地域を拠点地区として指定することができます。

なお、いずれの場合も区域界は、道路・河川等の地形・地物とされています。

3 区域指定状況

集落の名称		豊岡野部地区	豊岡広瀬地区
旧町村名		野部村	広瀬村
旧町村役場所在地		豊岡村下野部 57-1	豊岡村上神増 245-2
既存集落区域	面積	182.3ha	127.7ha
	指定日 (施行日)	H15.12.12 (H16.1.1)	H15.12.12 (H16.1.1)
内拠点 地区	面積	63.9 ha	44.5 ha
	指定日 (施行日)	H16.3.31 (H16.5.1)	H16.3.31 (H16.5.1)

4 規制緩和の内容

(1) 建築制限の緩和内容

区分	許可要件	
	大規模既存集落内	うち拠点地区内
土地の状況	<ul style="list-style-type: none"> 概ね 1/2 以上が宅地または宅地に準じた利用がされている街区内の土地であること。 良好な住環境を確保できるよう、適切な幅員を有する道路に適切な間口（長さ）で接していること（幅員 4メートル以上の道路に 4メートル以上接していること）。 	
建築内容		
建築物	自己居住用一戸建専用住宅	日用品店舗に準ずる自己業務用施設 ※第二種中高層住居専用地域に建築できる建築物及びパン屋、米屋、豆腐屋、畳屋等の作業所
建ぺい率等	建ぺい率 50%以内・容積率 80%以内 *1、高さ 10m 以内	
敷地面積	敷地面積 200 m ² 以上、300 m ² 以下 （市町村の土地利用上支障がない土地で、住宅、庭、駐車場が適切に配置されていれば、500 m ² まで拡大可能）	敷地面積 200 m ² 以上、500 m ² 以下 （交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合は 1,000 m ² 以下まで拡大可能）
建築面積	—	建築面積 250 m ² 、延床面積 400 m ² を上限 （敷地面積が 500 m ² を超える場合のみ）
許可対象者	当該指定大規模既存集落が存する旧町村の区域内（市街化調整区域内に限る） *2に概ね 10 年以上生活の本拠を有する者又は上記の分家で、かつ、分家するなど社会通念に照らし、新規に自己の住宅を建築することが やむを得ない事情 *3があると認められる者。	以下のすべての要件を満たす者 <ul style="list-style-type: none"> 当該集落が存する旧町村の区域内に概ね 10 年以上生活の本拠を有する者であること 長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。 自然人又は個人営業と同様の法人であること。 他に事業所等を有しないこと。

※1：増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り当該市街化調整区域の建ぺい率（60%）、容積率（200%）の範囲内で制限を緩和できます。

※2：豊岡野部地区、豊岡広瀬地区が指定されていますが、豊岡野部地区で建築することが認められるのは、旧野部村に概ね 10 年以上生活の本拠を有する者又は上記の分家、豊岡広瀬地区で建築することが認められるのは、旧広瀬村に概ね 10 年以上生活の本拠を有する者又は上記の分家ということになります。

なお、自然的・社会的に一体的な隣接する旧町村の区域の住民（同一市町村内の市街化調整区域に限る。）を対象に加えることができます。

※3：やむを得ない事情とは、以下の全ての要件を満たすものです。

- ①申請者及びその直系尊属が申請地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。
- ②申請者に結婚、被災、立ち退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があること。
- ③農地の場合にあっては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。
- ④市町村の土地利用上支障がないこと。

（2）開発行為規制緩和内容

市町村が地区計画を近く予定している場合、地区計画の円滑な実現を図る観点から、下記の要件に該当する開発行為については、開発審査会に個別付議して許可できることとなりました。

区 分	許可要件
対象となる土地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定大規模既存集落の区域内であること。 ・ 市町村の地区計画決定が近く予定されている区域内の土地であること。 ・ 開発区域は、街区等の一団の土地であること。
開発行為の主体	市町村が予定している地区計画の趣旨に沿って、宅地開発を実施する実績と能力を十分に有しているものであること。
対象となる開発行為	市町村が予定している地区計画に適合しており、かつ、当該地区計画の決定に先行して開発行為を許可することに支障がないと、市町村が認めたものであること。
予定建築物の用途、規模等	市町村が予定している地区計画に適合していること。

磐田市(旧豊岡村)指定大規模既存集落区域図

豊岡野部地区

既存集落 182.3ha
 拠点地区 63.9ha

豊岡広瀬地区

既存集落 127.7ha
 拠点地区 44.5ha

凡	
-----	行政区境界
-----	都市計画区域
□	市街化区域
□	市街化調整区域
→	都市計画道路

都市計画道路	
番号	路線名
1・2・1	第二東名自動車道
3・4・59	天王山線
3・4・60	川原平松線
3・4・61	城ノ越線
3・4・62	新平山線
7・5・1	工団1号線
7・5・2	工団2号線

凡例		上段 指定日	下段 施行日
既存集落	□	平成15年12月12日	
指定範囲	□		平成16年1月1日
拠点地区	□	平成16年3月31日	
指定範囲	□		平成16年5月1日



本図は指定区域の概要を示すものですので、詳細は磐田市都市計画課または豊岡支所建設課にお問い合わせください。

1:25,000

