

高岡市では、計画的な土地利用を実施するため、本市の一部を市街化区域と市街化調整区域に分けて、段階的かつ計画的に市街化を図ることとしております。

市街化調整区域では、無秩序な市街化の拡大を抑制し、農林漁業に必要な用地の確保、都市に必要な自然環境を保全する観点から、一定の制限のもとで建物を建てることになります。もし、以下のようなお困りごとがあれば、気軽にご相談ください。



①家を建てたいなあ

◆市街化調整区域にこれまで縁がない方でも、**既存集落**(※1)内であれば、自己の住宅を建てて住むことができます場合があります。

既存集落



- ・建物の高さが10m以下であること。
 - ・開発区域の面積が165m²以上であること
 - ・所有者または借受人自身が居住する一戸建て住宅であること
- ※1.既存集落とは、概ね50以上の建築物が連たんしている地域
なお、既存集落内であっても、災害リスクの高いエリア及び農用地区域内の農地は除く

都市計画法第34条11号 条例で指定した区域

- ◆親族の中心である本家(非農家含む)が、基準日(※2)前から継続して市街化調整区域で生活している場合、本家が基準日前から継続して所有している土地において自己の住宅を建てて住むことができます場合があります。



本家

- ・本家の世帯構成員である者もしくはあった者で、本家の世帯主の親族(※3)であること
- ・新規の住宅確保の必要性がある(結婚して世帯を構成するなど)と認められること
- ・開発区域は既存集落内又はその周辺にあること
- ・開発区域の面積が原則として500m²以内であること

既存集落



- ※2.基準日とは、申請日の20年前の日
※3.親族とは、民法第725条に定める親族(世帯主の配偶者、子、孫、親や祖父母、いとこ、配偶者の親や祖父母など)

都市計画法第34条14号 その他開発審査会の議を経て許可する開発行為(農家分家住宅等)

- ※その他、空き家となった住宅の活用(リフォーム)なども可能です。
空き家・空き地情報バンクは、空き家・空き地の所有者からの情報を、市のホームページを通して公開し、定住・住み替えなどで空き家・空き地の利用を希望する方に提供するシステムで、多くの方にご利用いただいております。ぜひ事前にご相談ください。

【担当課】 ※丸番号は上記例示の番号です。

- | | |
|-------------------|----------------------|
| ①～② 地区計画以外の開発について | 建築政策課 ☎ 0766-20-1431 |
| ③地区計画について | 都市計画課 ☎ 0766-20-1404 |
| <その他> | |
| 空き家・空き地情報バンクについて | 建築政策課 ☎ 0766-30-7291 |
| 農地の転用について | 農業委員会 ☎ 0766-20-1473 |
| 農業振興地域からの除外について | 農業水産課 ☎ 0766-20-1308 |

詳細は、こちらに
お問合せください。





②店を始めたいなあ

◆既存集落及びその周辺であれば、日常生活に必要な物販店等ができる場合があります。

既存集落



- ・適合業種(※4)に該当し業種が一つであること(複数業種の兼業不可)
- ・開発区域の面積が500m²以内であること
- ・建築物の延べ床面積が300m²以内であること
- ・開発区域は既存集落及びその周辺であること

※4.適合業種とは、飲食店や飲食物品、衣服等の小売業など

都市計画法第34条1号 日常生活に必要な物品の販売店等

- ◆主要道路に面した敷地であれば、ドライブイン(食堂、レストラン、喫茶店等を含む)又はこれに物産品等の売店等を併設した自動車の運転者等が休憩できる一定規模の駐車場を有する施設ができる場合があります。

主要道路



駐車場

- ・開発区域の面積が500m²以上3,000m²以内であること
- ・開発区域は主要道路に30m以上接すること
- ・有効幅員 5m以上の車両用出入口を2箇所以上設けること
- ・施設は2階建て以下、全体客席数は15席以上
- ・駐車スペースは客席数4に対し普通乗用車1台以上または敷地面積の50%以上を確保すること

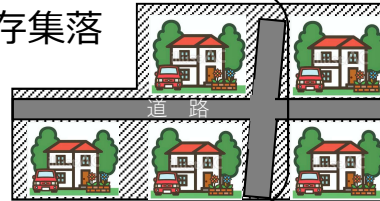
都市計画法第34条9号 沿道サービス施設



③分譲住宅を建てたいなあ

◆既存集落内、もしくは既存集落に隣接している場合、分譲住宅ができる場合があります。

既存集落



- ・地権者全員の同意が必要
- ・具体的な開発計画が必要
- ・区域面積が0.5ha以上
- ・一戸建て住宅が主であること

都市計画法第34条10号 地区計画(既存集落型)

【注意事項】

- ・農地を宅地へ転用する場合は、制限がありますので、農業委員会、農業水産課へ別途ご相談ください。
- ・上記の例示は、主なケースや要件を簡潔に示したもので、具体的に建てられる建物の規模などの要件の全てを示しているわけではありません。市街化調整区域内で土地購入などをされる前には必ず担当課にご相談ください。