

市街化調整区域における土地利用について

市街化調整区域は、一般的に市街化を抑制し、農地や山林、斜面緑地※1などを保全すべき区域とされています。鹿嶋市では、地区計画や区域指定の制度を利用して、市街化調整区域内においても住宅などの建築や宅地分譲ができる区域を設けることで、バランスのとれた住みよいまちづくりを進めています。

地区計画

だれでも住宅や店舗などの建築ができる区域で、宅地分譲もできます。

- 鹿島大野駅周辺地区（約54分）
- はまなす公園前駅周辺地区（約19分）
- 荒野台駅周辺地区（約21分）

平成20年6月30日決定
（都市計画法第34条第10号）

地区計画制度は、住民生活に身近な地区を対象に、道路、公園などの施設配置や建物の建て方などについて、地区の特性に応じた内容を計画したものです。定められた用途の建物であれば、開発行為の許可※2または建築許可※3を受け、だれでも建築することができます。

なお、開発行為の許可または建築許可を要しない場合、事前に行為の届出※4が必要となります。

※このほか、市街化調整区域には「神宮北宮中地区地区計画」「沼尾・林地区地区計画」を決定しています。詳細につきましては、各地区のパンフレットで、ご確認ください。

■地区計画区域内に建築できる建物

	住宅地区	地域商業地区
建物の用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅、併用住宅、共同住宅、寄宿舎など <input type="checkbox"/> 床面積が150㎡以下の店舗・飲食店・理容店など <input type="checkbox"/> 神社、教会など <input type="checkbox"/> 診療所、保育所など	※左記の住宅地区の用途に加えて <input type="checkbox"/> 床面積が3,000㎡以下の店舗 <input type="checkbox"/> 床面積が1,500㎡以下の事務所、ホテル、旅館、ポウリング場、水泳場など <input type="checkbox"/> 作業場の床面積が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、自転車店など
最低敷地面積	300㎡（地区計画決定告示日前から区画されている土地は適用除外）	
建ぺい率・容積率	40%・80%	60%・200%
高さの制限	10m	20m
壁面位置制限	1m	

※このほか、建築基準法の日影による高さの制限があります。
※その他、開発許可等の際には技術基準を満たす必要があります。

区域指定

だれでも住宅などの建築ができる区域で宅地分譲もできます。

- 鹿島区域（約214.7分）
平成15年6月23日決定（都市計画法第34条第11号）
- 大野区域（約897.8分）
平成20年5月29日決定（都市計画法第34条第12号）

宅地率など一定の要件を満たした既存集落やその周辺地域に、区域指定制度を導入しています。

指定を受けた区域内であれば、開発行為の許可または建築許可を受け、だれでも住宅などの建築ができます。

■区域指定区域内に建築できる建物

建物の用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅、併用住宅、共同住宅、寄宿舎、床面積150㎡以下の店舗・飲食店など（建築基準法第48条第2項に規定する第2種低層住居専用地域に建築できる建物） <input type="checkbox"/> 床面積が200㎡以下の自己用の事務所や作業所
最低敷地面積	300㎡（区域指定決定告示日前から区画されている土地は165㎡以上）
建ぺい率・容積率	60%・200%
高さの制限	10m（地階を含まない3階以下で一定の日影を生じさせない場合は適用除外）

※その他、開発許可等の際には技術基準を満たす必要があります。

※1 農地や山林、斜面緑地などに建物を建築する場合は、農地法や森林法など他法令による制限があります。詳しくは担当課へお問合せください。
 ※2 開発行為の許可・・・都市計画法第29条の許可（建築物の建築を目的に行う土地の区画形質の変更をする際に必要な許可）
 ※3 建築許可・・・都市計画法第43条の許可（開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可）
 ※4 行為の届出・・・都市計画法第58条の2に基づく届出（地区計画の区域内での建築等の届出）

市街化調整区域

条件を満たす場合については住宅などの建築ができます。

区域区分（線引き）決定日

●鹿島区域：昭和48年10月1日

●大野区域：平成20年5月29日

市街化調整区域では、建物の建築が制限されていますが、地区計画および区域指定の区域外であっても、次に掲げる建物については、開発行為の許可または建築許可を受け建築することができます。

建築できる建物 (都市計画法 第34条各号)	□社会福祉施設、診療所など	
	50戸以上の 連たん区域※5 内の場合	□次の①～⑥のいずれかの条件を満たす建物 ① 10年以上当該集落※6に居住している人の自己用住宅 ② 区域区分（線引き）決定日前に当該集落に本籍又は住所があった人若しくはその親族の自己用住宅 ③ 区域区分（線引き）決定日前から土地を所有している人またはその親族の自己用住宅 ④ 道路位置指定を受けた区域内の専用住宅 ⑤ 大野区域宅地開発指導要綱に基づく検査済証を受けた区域内の専用住宅 ⑥ 周辺住居者の日常生活に必要な店舗など (食料品などの小売店、一般飲食店、自動車整備業など)
敷地面積の制限	①～③の場合は、190㎡以上500㎡以下 (区域区分（線引き）決定日前から区画されている土地は165㎡以上でも可)	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
高さの制限	10m（社会福祉施設、診療所などについては、一定の日影を生じさせない場合は適用除外）	

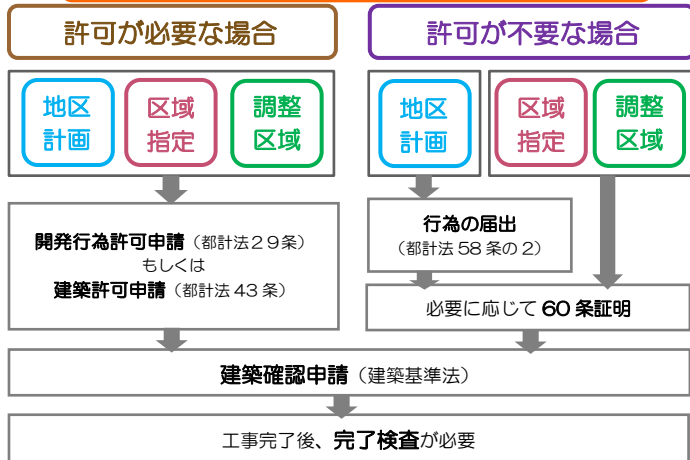
許可不要の場合

許可要否の判断や記載している以外の事案については、個別に条件が異なりますので、詳細はお問合せください。

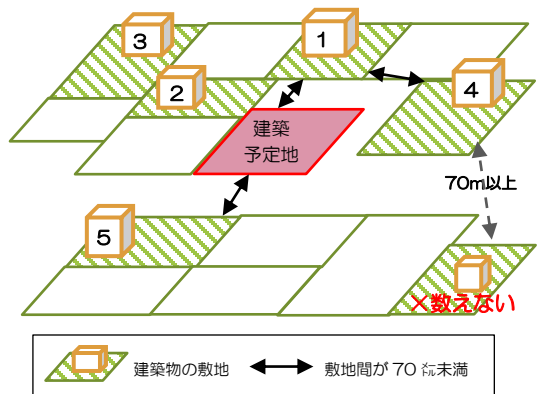
次の場合は、区域に関係なく開発行為の許可または建築許可は不要です。

建築できる建物 (都市計画法 第29条各号)	<input type="checkbox"/> 区域区分（線引き）決定日前からある建物を、敷地や用途の変更なく増改築する場合（ただし、改築については取壊し後、原則としておおむね1年以内に建築確認申請されること） <input type="checkbox"/> 農業、林業、漁業を営む人の住宅や倉庫 <small>※確認検査機関から60条証明※7を原則求められます。</small> <input type="checkbox"/> 図書館、公民館などの公益上必要な建物
------------------------------	---

建築確認に至るまでの流れ



※5 50戸以上の連たん区域とは・・・建築物が敷地相互間において70m未満でつながっていて、原則50戸以上の住宅が含まれている区域



※5 50戸以上の連たん区域・・・上記の図を参照
 ※6 当該集落・・・建築予定地と同一大字又は隣接大字を指します。
 ※7 60条証明・・・都市計画法施行規則第60条に規定する証明
 (開発許可等の規定に適合していることを証する書面)

■問合せ
 鹿嶋市役所 都市計画課
 電話：0299-82-2911(代)