

**市街化調整区域における「二世帯  
以上が自己の居住の用のみに供  
する建築物の取扱基準」(案)  
【パブリックコメント説明資料】**

**高知県土木部都市計画課**

**平成21年5月**

## 今回の見直しの対象となる地域

高知広域都市計画区域のうち、香美市、南国市、いの町の市街化調整区域  
(下図参照。うち、高知市は除く)

## 建築物の建築制限について

- ・ 市街化区域では、建築基準法上、合法であれば、建築物の建築について特に制限なし。
- ・ 市街化調整区域では、原則、建築物の建築は不可。  
ただし、都市計画法や高知県都市計画法施行条例等に定められた条件を満たす場合は、建築ができる。



## 市街化調整区域で認められる住宅

市街化調整区域での住宅の建築は、原則、自己用住宅しか認めていない。  
《例外》  
市街化区域に隣接する500m以内の範囲で建築物が連続する区域  
(都市計画法第34条第11号該当)

### 参考

#### 住宅の区分

- ・ 自己用住宅とは、自己の居住の用のみに供する建築物
- ・ 非自己用住宅とは、賃貸住宅など建築主と利用者が別の建築物

## その理由

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域(無秩序な建築を抑制する区域)であるため、都市計画法上、認められた居住者以外は、原則、居住できない。

しかし、賃貸住宅は、誰でも居住が可能であり、市街化を促進するおそれがあるため。

## これまでの「二世帯以上が居住する自己の用のみに供する建築物(二世帯住宅)」の取扱い

- (1)これまで二世帯住宅は非自己用住宅として取り扱ってきた。
- (2)従って、市街化調整区域では、基本的に二世帯住宅は建築不可。

### その理由

賃貸等の利用に転用されるおそれがあるため。

### 今回の見直しの背景

- ・ 親を介護するために同居したいというニーズが増加しており、世帯間で協力しながら、かつ、独立性を確保した二世帯住宅を建築したいという要望が多く聞かれる。
- ・ それぞれの世帯で別々に建築するより二世帯住宅を建築する方が土地の有効利用上、合理性がある。

### 今回の見直しの方向性

- (1)開発許可制度上での「自己用住宅として取り扱う二世帯住宅」を定義する。
- (2)(1)に伴い、市街化調整区域でも二世帯住宅が、原則、建築可能となる。

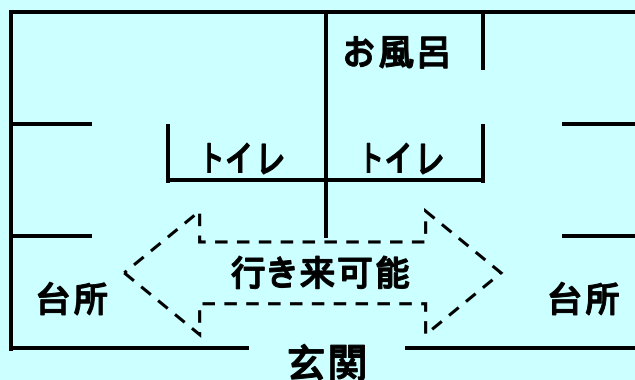
## 二世帯住宅の一般的な解釈(建築基準法上の定義なし)

- (1) 一般的に親の世帯とその子供の世帯とが一つ屋根の下で暮らす住宅。
- (2) 税法上、区分登記が可能となり軽減措置が別々に受けられる。(参考:税法上の取扱い)

## 開発許可制度上の取り扱い

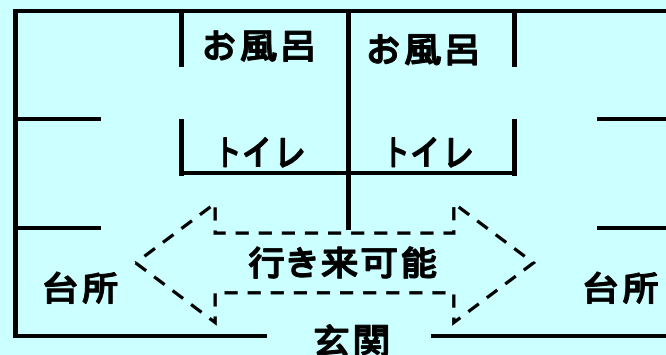
市街化調整区域で従来から認めてきた二世帯以上で利用が可能な自己用住宅(「二世帯住宅」とはみなさない)

- (1) 風呂、トイレ、台所の水周り3点セットのどれか1つを共有するもの。
- (2) 内部が仕切られていないもの。



左記に加えて、今回の見直しで建築が可能となる二世帯住宅

- (1) 風呂、トイレ、台所の水周り3点セットの共有は必要ない。
- (2) 玄関は1つで共有するもの。
- (3) 内部が仕切られていないもの。



## 用語の説明

**市街化区域**：優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

**市街化調整区域**：市街化を抑制すべき区域

**連たん**：建築物の敷地が相互に60メートル未満で連続している状態

**線引き**：市街化区域と市街化調整区域に区分すること(高知県では、昭和45年10月31日に実施)

**大規模指定集落**：市街化調整区域内において、市街化区域並みに建築物が密集している16集落(南国市物部、十市など)

詳しくは、「高知県開発許可制度の手引」(平成19年11月)をご覧ください。

**都市計画課ホームページ**

<http://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/171701/tebiki-index.html>

**(お問い合わせ先)**

県都市計画課(県庁本庁舎6階西)開発指導担当 電話088-823-9849