

市街化調整区域内の自己用住宅の開発許可等の一部緩和について

○都市計画法第34条第11号及び第12号に係る開発許可

■概要

都市計画法第34条第11号及び第12号に係る区域（以下、「自己用住宅の立地緩和区域」という。）が指定されました。

「自己用住宅の立地緩和区域」では、自己用住宅に限り、許可要件が緩和されます。



■施行日

11号区域指定 平成16年6月29日（指定）、平成25年4月23日（追加指定）、平成26年5月2日（追加指定）

12号区域指定 平成24年10月23日（指定）、平成26年5月2日（追加指定）

■主な許可要件

- ①自己の居住の用に供する住宅を所有していない者が行う開発行為等であること。
- ②開発行為を行おうとする土地が当該区域内に存していること。
- ③予定建築物の用途が自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む）であること。
- ④予定建築物の敷地面積が150㎡以上であること。

■指定区域

指定区域に含まれる主な地域は下表のとおりです。

なお、詳しい指定区域の図面は、指定区域の属する市町村の開発事務担当窓口で閲覧できます。

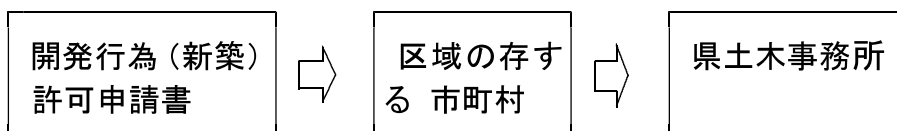
(1)11号区域

市町村名	主 な 地 域
豊見城市	（長堂、金良、嘉数、饒波、田頭、瀬長、伊良波、名嘉地、我那覇、座安、与根、渡嘉敷、保栄茂、与根、渡橋名、翁長）の一部
糸満市	（武富、北波平、阿波根、潮平、座波、賀数、豊原、与座、大里、国吉、真栄里）の一部
西原町	（幸地、翁長、棚原、呉屋、津花波、小波津、安室、桃原、上原、兼久、池田）の一部
南風原町	（新川、大名、宮城、与那覇、宮平、照屋、本部、喜屋武、津嘉山、山川、神里）の一部
八重瀬町	（外間、宜次、友寄、上田原、屋宜原、東風平、世名城、志多伯、小城）の一部
北中城村	（屋宜原、安谷屋、荻道、大城、渡口、和仁屋、熱田）の一部
中城村	（登又、北上原、久場、新垣、奥間、津覇、和宇慶、伊集、北浜、南浜）の一部

(2) 12号指定区域

市町村名	主 な 地 域
糸満市	(新垣、真栄平、伊敷、宇江城、名城、小波蔵、糸洲、真壁、南波平、福地、伊原、山城、米須、大度、摩文仁、喜屋武、束里)の一部
八重瀬町	(当銘、富盛、高良)の一部
中城村	(泊、伊舎堂、添石、屋宜、当間、安里)の一部

■開発許可申請の流れ



■都市計画法第34条第11号及び第12号に係る開発許可申請書に添付する書類

1	開発行為許可申請書(新築許可申請書)	13	添付図面
2	委任状		①工事概要書
3	申請する土地の登記簿謄本		②建築物概要書
4	申請地の土地の公図		③位置図
5	申請者の住民票謄本		④配置図
6	固定資産台帳の写し		⑤求積図
7	土地所有者の同意(抵当権者等の同意も含む)		⑥平面図
8	自己の住宅を所有していない旨の申告書		⑦敷地縦横断面図
9	印鑑登録証明書		⑧排水計画図
10	農転受理証明書		⑨擁壁、がけ等断面図
11	申請地の案内図		⑩擁壁等構造計算書
12	その他知事が必要と認める書類		⑪申請地の現況写真

■指定区域図の閲覧及び申請書提出場所

公共団体名	主 務 課	T E L	F A X	所在地
豊見城市	都市計画部都市計画課	850-5332	850-6323	豊見城市字翁長854番地
糸満市	建設部都市計画課	840-8141	840-8155	糸満市潮崎町1-1
西原町	建設部都市整備課	945-4496	946-1528	西原町字与那城140番地の1
南風原町	経済建設部まちづくり振興課	889-4412	889-7657	南風原町字兼城688番地
八重瀬町	まちづくり計画課	998-0014	998-0024	八重瀬町字東風平192番地8
北中城村	建設課	935-2233	935-5536	北中城村字喜舎場426番地の2
中城村	都市建設課	895-2131	895-3048	中城村字当間176番地

■都市計画法第34条第11号及び第12号に係る開発許可等に関するQ & A

Q 1 : 「自己用住宅の立地緩和区域」内でも開発許可申請は必要ですか？

A 1 : 通常の開発許可同様、開発許可を受けなければ建築できません。

Q 2 : 市街化区域内に土地を所有している者は適用外ですか？

A 2 : 土地所有の有無は問いません。

Q 3 : 「自己用住宅の立地緩和区域」内でなければ住宅は建てられないんですか？

A 3 : 区域内でなくても他の許可要件（分家等）に該当すれば許可を受けることは可能です。

Q 4 : 店舗等兼用住宅は可能ですか？

A 4 : 建築基準法で定める一定の用途、規模（50㎡以下）で自己が営む店舗等との兼用住宅は可能です。

■その他

- ・申請地が、その他の法令等で規制されている土地を含む場合は、それぞれの法令等に基づく許可を受ける必要があります。
- ・開発許可を受ける前に宅建業者が土地の売買若しくは交換の契約等を行うことは、宅建業法第36条に抵触する可能性があります。

詳しくは下記までお問い合わせください。

1. 都市計画法第34条第11号及び第12号の開発（新築）許可申請に関すること

(1) 中部地域（西原町、北中城村、中城村）

〒904-2155 沖縄県沖縄市美原1-6-34 沖縄県中部合同庁舎 3 F

沖縄県土木建築部中部土木事務所 建築班 TEL : 894-6513 FAX : 937-2510

(2) 南部地域（豊見城市、糸満市、南風原町、八重瀬町）

〒900-0029 沖縄県那覇市旭町116-37 沖縄県南部合同庁舎 7 F

沖縄県土木建築部南部土木事務所 建築班 TEL : 866-1762 FAX : 866-6906

2. 都市計画法第34条第11号及び第12号の法律に関すること

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1-2-2

沖縄県土木建築部建築指導課 開発審査班 TEL : 866-2413 FAX : 866-3557