



▲神田隆雄都市計画審議会会長（右）から同意の答申を受け取る高橋町長

睦合の下成田地区に県による
都市計画法第34条第11号区域指定
（地域活力向上と空き家発生抑制に向けて）

8月21日、下成田地区に県による区域指定（3411指定）及び町による地区計画設定がされました。

これは、地域社会（コミュニティ）の維持に向け、市街化調整区域に一定の自己居住用1戸建住宅が建築可能になる制度であり、町内では下郡上代・下郡下地区に続き2地区目となります。

Q1 市街化調整区域とは？

大都市周辺の無秩序な市街化を防ぐため、昭和45年10月15日、県内4都市圏（県北、県中、会津、いわき）に市街化区域と市街化調整区域が設定されました。

市街化区域では都市化を進める

一方、市街化調整区域では開発・建築行為に厳しい制限があります。

Q2 市街化調整区域で建築・売買できる住宅は？

市街化調整区域では、下表の①から④が建築・売買可能です。手続きとしては、市街化区域でも必要な「建築確認」の他に、「開発（建築）許可」または「60条証明」が必要です。

Q3 「3411指定」の条件は？

県の規定により、市街化区域から1km以内、建築物40戸以上の連たん、道路幅4m以上、水道設備、排水、農業振興地域除外などの条件があります。

Q4 「3411指定」の目的は？

県の規定によると、地域社会（コミュニティ）の維持・再生と、美しく活力ある田園地域の形成とされており、緩やかな人口維持・向上を意図した制度です。

Q5 「3411指定」によって具体的に何が変わりますか？

下表の①から④に加え、⑤が建築・売買が可能となります。また、②と③の用途変更の幅が広がる場合があります。

市街化調整区域で建築・売買が可能な自己居住用住宅

①線引前住宅＜市街化調整区域全域＞

建築	売買
昭和45年10月15日線引以前からある自己居住用1戸建住宅の建替 (手続き:60条証明)	買主が個人で、自己居住用であれば許可不要（令和7年4月1日より不動産会社の一時取得・建替も可能）

②農家住宅＜市街化調整区域全域＞

建築	売買
農業従事者の自己居住用 (手続き:60条証明)	買主が農家の場合、許可不要（農家以外の場合、用途変更許可必要）

③分家住宅（旧：農家分家住宅）＜市街化調整区域全域＞

建築	売買
昭和45年10月15日線引以前から土地を所有（相続含む）している者の家族で、市街化区域内に建築可能な土地を所有していない者の自己居住用1戸建住宅（許可必要、敷地面積などの条件あり）	買主に関わらず、全て用途変更許可必要（市街化区域内に建築可能な土地を所有していないなどの条件あり）

④その他（例：道路拡幅による移転など）＜市街化調整区域全域＞

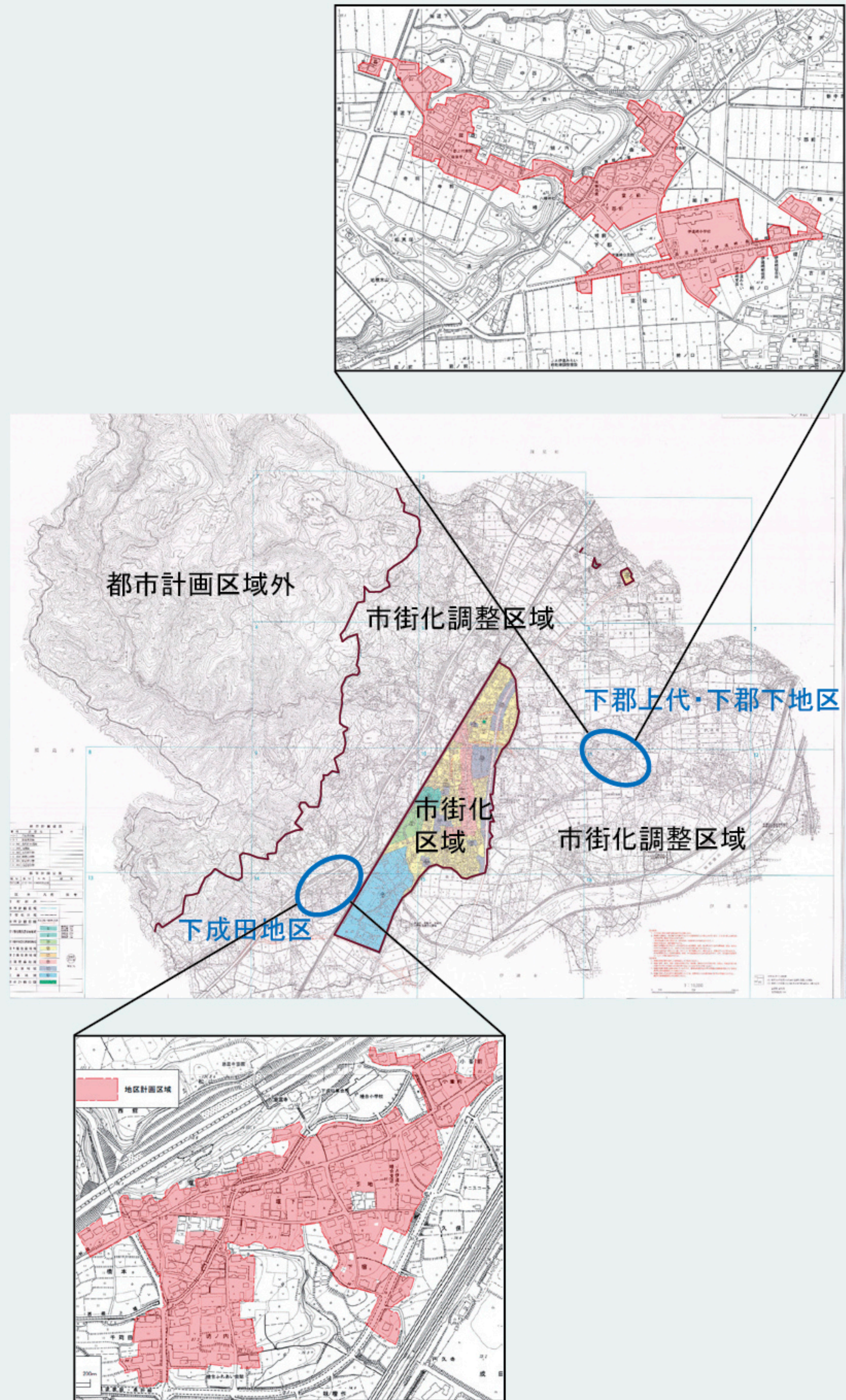
⑤「3411指定」による一般専用住宅＜3411指定区域のみ＞

追加

建築	売買
自己居住用1戸建住宅（許可必要、敷地300～500㎡、建ぺい率30％・容積率50％、高さ10m以下）	買主が個人で、自己居住用であれば許可不要

※建築の際は、上記以外に建築基準法や農地法などの各種規制（例：接道や崖地離隔、農地転用など）についてもご確認ください。

※自己居住用住宅以外（例：貸家、アパート・長屋、不動産会社などによる住宅団地の分譲など）については、3411指定の有無に関わらず、従前どおりの規制となります。



※決定した地区計画は役場2階建設水道課窓口にて縦覧に供しています。
縦覧できる書類：計画書、総括図、計画図など