

都市計画法34条11号（既存集落区域の開発許可制度）とは

現状：市街化調整区域内で建築する場合には**開発許可※**が必要！
 例外：農業等に供する政令で定める**建築物**又はこれらの業務を営む者の**住宅**の建築

通常の許可は、**技術的基準（33条）**と**市街化調整区域の基準（34条）**の両方を満足させる必要がある。
 ○市街化調整区域の基準では、許可される**開発行為の要件**を具体的に定めている。
 例えば、用途（住宅や工場等の建物の使い方等）・地区（区域の指定状況）・人的要件（農家が否か等）
 ⇒定められたもの以外の場合、建築ができない（定められた基準を満足できないケースが増加）

★人口減少のなかで、空き家や空き地が増加、**地域コミュニティや地域の活力が衰退**

地域課題に対して

※開発行為を伴わない既存宅地に建築を行う場合には、建築許可（開発許可を受けた土地以外の土地での建築の許可）が必要です。政令で定められた許可基準は、開発許可の基準に準じたものとなっています。

都市計画法34条11号の区域とは

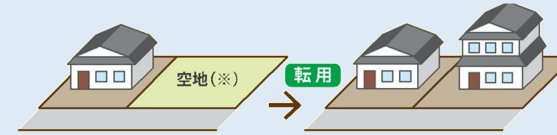
- 市街化調整区域内において、既存集落の**地域コミュニティの維持や活性化**を目的として、**用途や形態規制等の特定の基準**を満たせば、**誰でも開発や建築が可能**となる区域を指定するもの

法34条11号区域のメリットとデメリット

【メリット】

市街化調整区域では制限されている以下の建築が、一定の条件を満たせば可能となる。

- ① 親族要件がなく、誰でも一戸建住宅等の建築が可能



- 指定区域内であれば誰でも一戸建住宅等を建てるができます。
- 指定区域内の農地でも、転用許可を受けることができれば、宅地として活用が可能です。

- ② 一戸建住宅に加え、小規模な店舗・工場等を建てるが可能
- ③ 地域コミュニティの維持や既存集落の活性化が期待される

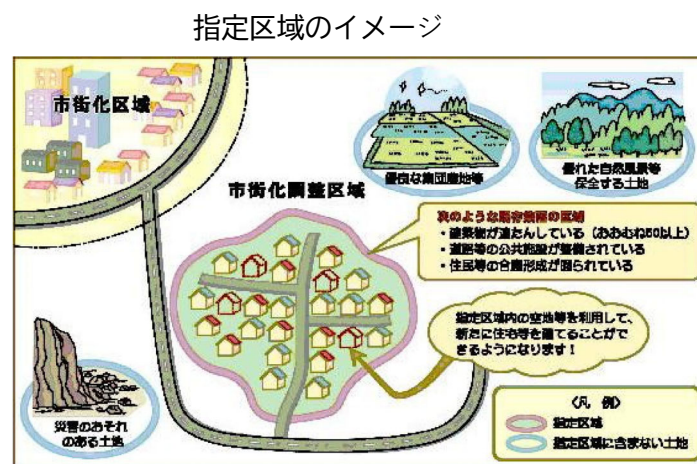
【デメリット】

市街化による**自然環境や農業等の良好な生産環境への影響**

指定される既存集落の区域の要件

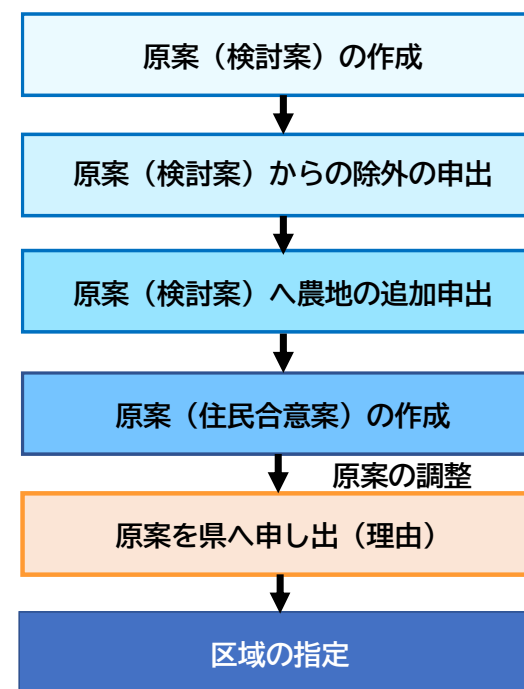
区域の要件（県条例第3条第1項に規定）

- 1 **建築物の敷地相互間の距離が原則として50メートル以内**でおおむね**50以上の建築物が連たん**している区域（当該区域と一体的な利用に供されることが適当な土地の区域を含む。）であること。
- 2 **建築物の敷地が相当程度集積**していること。
- 3 区域内の**主要な道路が、規則で定める幅員で適当に配置され**、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に**接続**していること。
- 4 **排水路その他の排水施設が**、区域内の下水を有効に排出するよう**適当に配置**されていること。
- 5 原則として、次に掲げる区域を含まないこと。（略*1）



※1：災害のおそれのある土地、優良な農地やその他長期にわたって農用地として保存すべき土地、優れた自然の風景を維持や都市の環境を保持する等のために保存すべき土地

法34条11号区域の設定（原案）の流れ



既存の建築物の敷地を中心

区域から除外してほしい意向のある土地の把握（⇒地理的条件から困難な場合もあり）

区域に追加してほしい意向のある農地の把握（⇒近々に建築する予定等の理由が必要）

意向を踏まえた原案を調整

県との調整（認められるか否かは不明）