

既存集落持続型開発許可制度の概要

既存集落持続型開発許可制度は、市街化調整区域の「既存集落」内で住宅が建築できる制度で、線引き *1 以前から宅地であった土地を対象とする「既存タイプ」と、農地などの土地を対象とする「緑住タイプ」の2つのタイプで制度を運用していきます。

1 制度の対象となる既存集落とは

おおむね50戸以上の特定住宅 *2 の敷地が、50メートル以内の間隔（河川等で分断している場合は除く）で連なっている（連たん）土地の区域のことをいいます。集落は、住民が近接して居住し、日常的にふれあい、交流活動することで、住民相互のコミュニティが形成されていくことから、既存集落をこのように位置付けています。

2 立地の要件について

この制度により住宅が立地できる場所は、以下のとおりです。

- (1) 既存集落内のいずれかの特定住宅の敷地から、50メートル以内の距離の土地であること（緑住タイプは市街化区域からの距離が1キロメートル未満の土地に限ります）
- (2) 優れた自然風景の区域、優良な集団農地、災害のおそれのある区域等でないこと

*1 線引き

無秩序な開発を防止し計画的な市街化を図るため、すでに市街地を形成している区域や今後市街化を図るべき区域である「市街化区域」と市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」とに区分すること。

*2 特定住宅

市街化調整区域内の住宅（兼用住宅も含む）で、連たん区域で許可を受けて建築された住宅や、平成19年11月30日以降に開発許可を受けて建築された分家住宅、収用移転住宅などを除きます。また、学校や工場なども住宅でないため、特定住宅には含まれません。

3 既存タイプと緑住タイプの主な要件

既存タイプ

既存集落内に線引き前から住宅があった土地で住宅開発する場合に活用するタイプです。
* 従前の土地を分割、統合、統合分割することができます。

土地の要件

昭和45年6月10日以前から住宅があったことが明らかな土地（次の要件を満たす土地）

- ・土地の登記地目が「宅地」の土地
- ・土地の課税地目が「宅地」の土地
- ・宅地造成等規制法の許可を受け完了検査済みの土地
- ・農地転用許可を受けて建物を建てた土地

予定建築物の用途

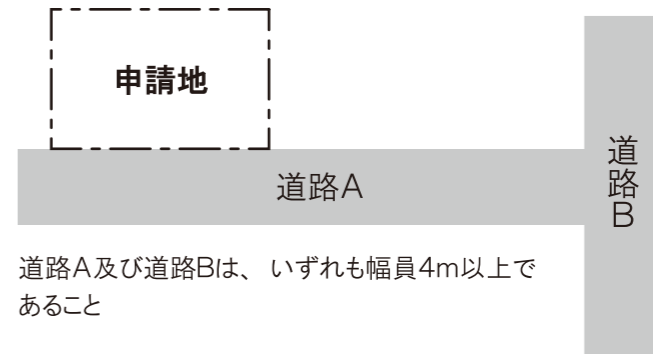
専用住宅または兼用住宅
（第一種低層住居専用地域に建築可能なもの）

開発区域面積の上限 3,000㎡未満

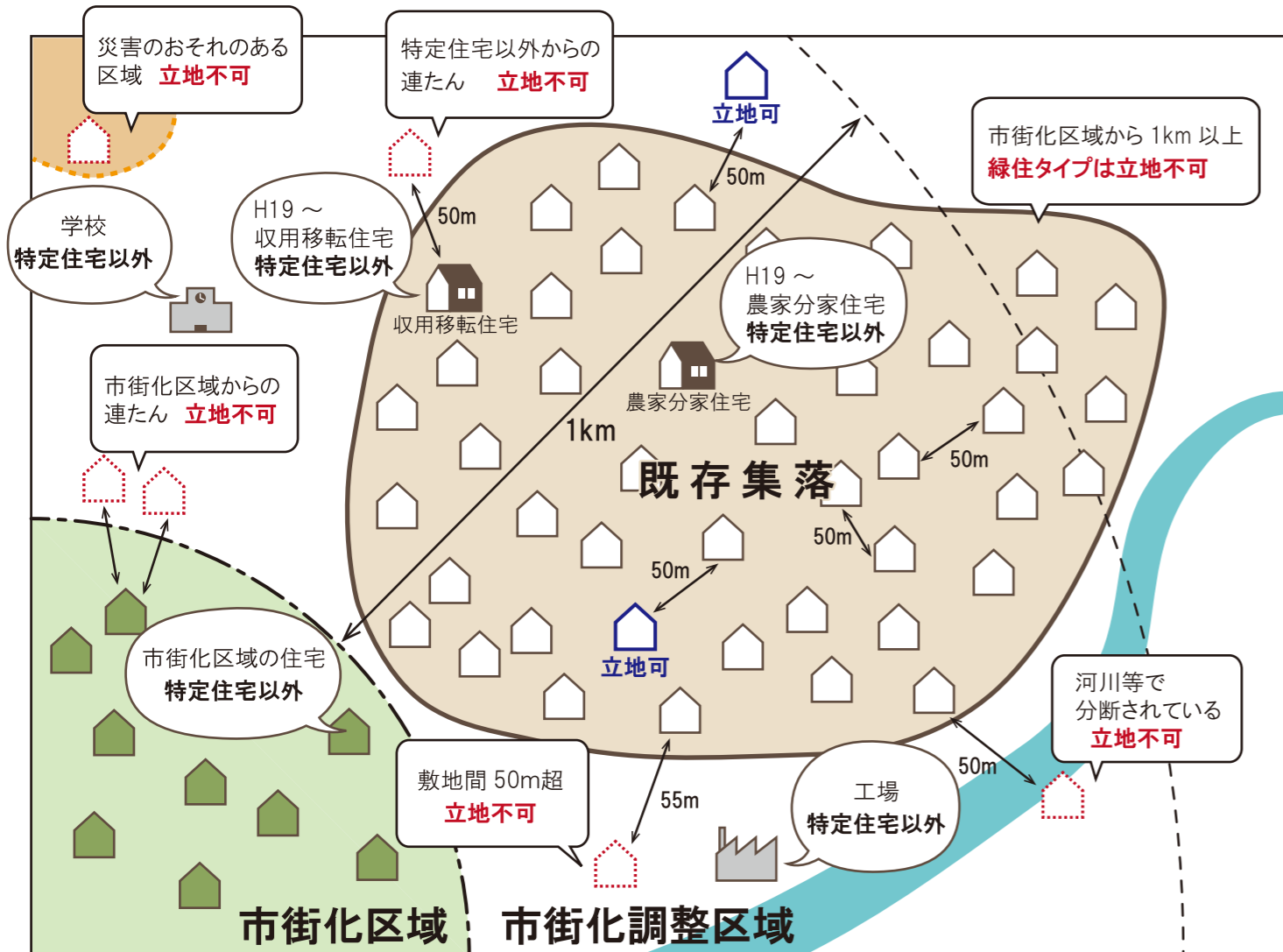
道路の要件

原則として、申請地まで至る道路の幅員は4メートル以上

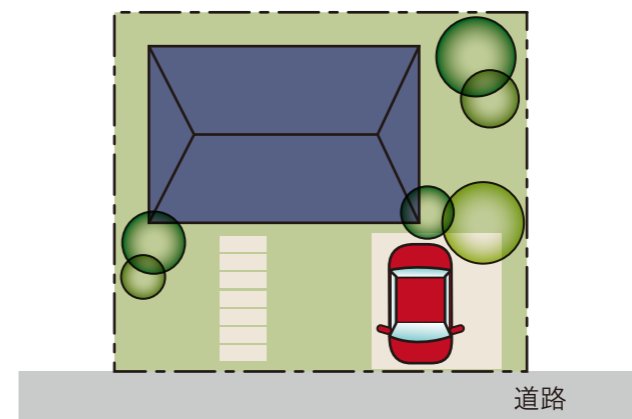
道路要件のイメージ



立地要件のイメージ



既存タイプによる敷地のイメージ



- 敷地面積：165㎡以上
- 建ぺい率：50%以下
- 高さ：10m以下
- 北側斜線：5m+1：1.25
- 壁面後退距離：指定なし
- 緑地率：10%以上
- 容積率：100%以下

* 他の法令等の定めがある場合には、この限りではありません。

既存タイプによる開発の例

