

法34条11号指定区域（集落内開発制度指定区域）について

本市では地域コミュニティの維持を目的として、用途や形態規制等の特定の基準を満たせば、市街化調整区域内においても、誰でも開発や建築が可能となる、都市計画法34条11号に基づく区域（集落内開発制度指定区域）の指定を行っております。

※平成22年4月1日運用開始、平成27年10月23日区域変更（最終）

- 指定区域内においては、表1に示す4種類の用途について、誰でも開発及び建築が可能となります。
- 開発及び建築を行う場合は許可が必要となります。
- 指定区域内であっても、他法令の制限（優良農地・土砂災害警戒区域等）により建築できない場合がありますので、必ず所管部署に確認してください。

表1

戸建て住宅	共同住宅
人的要件を廃し、誰でも建築が可能となる。	1戸の床面積50㎡以上
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ10m以下 外壁後退距離1m以上 建築基準法上の道路</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ9m以下 外壁後退距離1m以上 敷地の10%以上の緑地 建築基準法上の道路</p>
店舗併用住宅	日用品販売店舗
日常生活に必要な店舗（コンビニ、理容店等）が可能	通常規模のコンビニや小規模なスーパーが可能
<p>建ぺい率40%以下、容積率80%以下 敷地面積200㎡以上500㎡以下 高さ10m以下 外壁後退距離1m以上 住宅部分の延床面積は150㎡以下 建築基準法上の道路（敷地外周の1/6以上接すること）</p>	<p>建ぺい率30%以下、容積率80%以下、延床面積500㎡以下 敷地の10%以上の緑地 高さ9m以下 外壁後退距離1m以上</p>
<p>店舗部分の床面積は150㎡以下かつ1階の2分の1以上</p> <p>敷地の10%以上の緑地</p>	幅員9m以上で、歩道を有する道路（敷地外周の1/6以上接すること）

■ 指定区域に関するお問い合わせ → 都市政策課（096-328-2502）

■ 指定区域内における許可基準・手続きに関するお問い合わせ → 開発景観課（096-328-2507）