

# 市街化調整区域で新たな開発許可制度が出来ました ～指定集落住宅許可制度～

本市の市街化調整区域において、少子・高齢化の進行や定住人口の減少により、集落の維持や存続が心配される地域があります。

そこで、市街化調整区域内での秩序ある土地利用を確保しながら、定住人口の増加による地域の活性化を促すために、新たな開発許可制度「指定集落住宅許可制度」をつくりました。

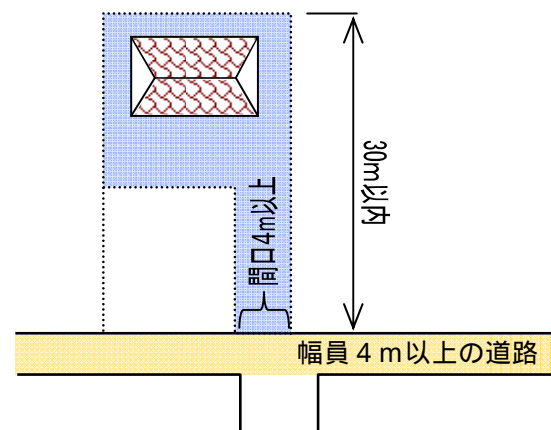
## 新たな開発（建築）行為ができる区域とは

1. 市街化区域に隣接した25戸以上が連たんしている集落で、上下水道や道路などが整っている区域
2. 地元のみなさまで「指定集落住宅許可制度」による地区の将来の姿を話し合っただき集落の将来計画について、同意が取れている区域
3. 災害の発生する恐れのある区域や優良な景観等を保全する区域、農業振興地域、農用地区域などは区域からは除きます
4. 上記条件を満たした上で、開発審査会の議を経て、市長が指定した区域

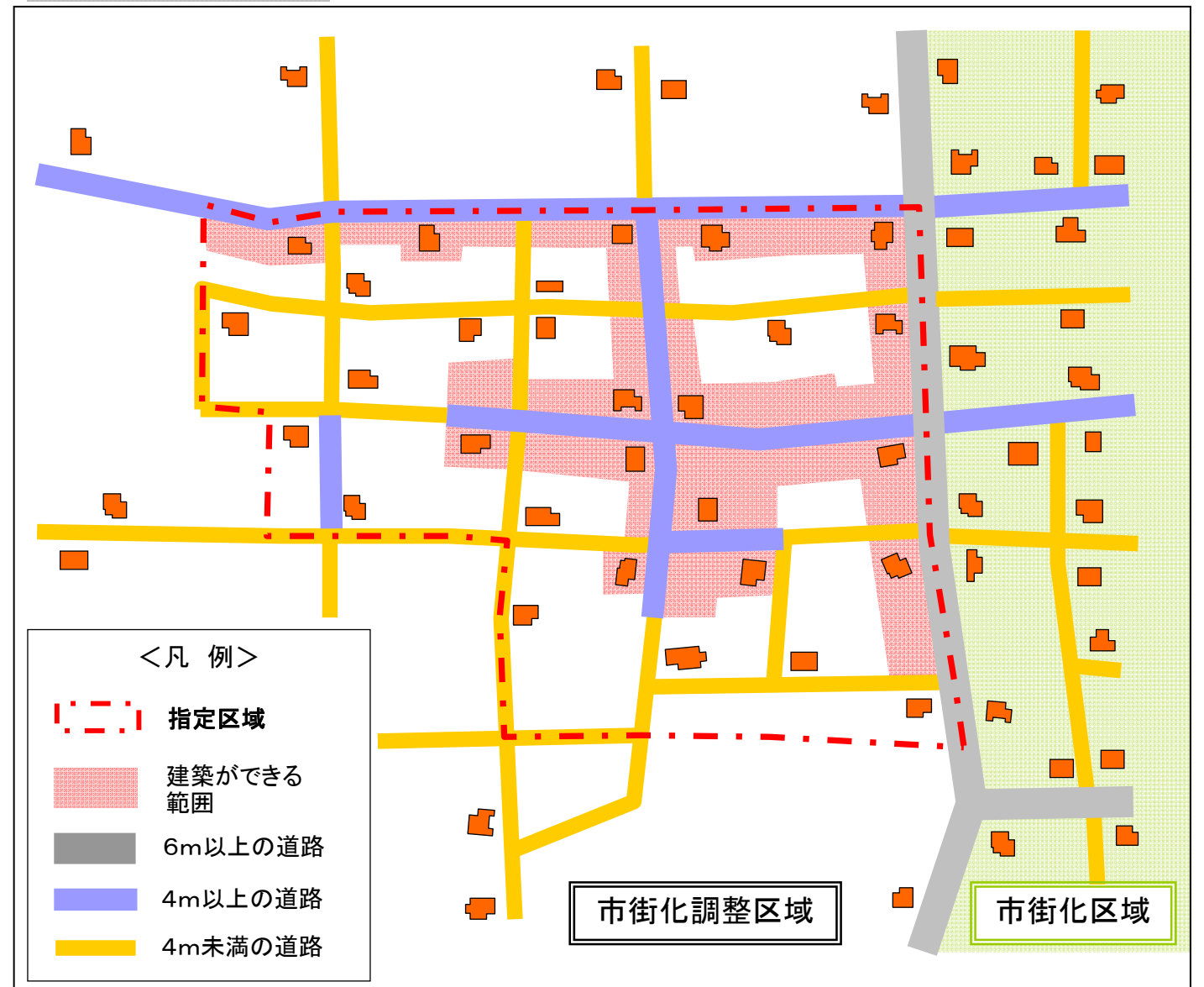
## 建築できる建物の用途・条件など

1. 自己用の住宅（開発許可申請者が自ら居住する専用住宅）
2. 自己用の兼用住宅（開発許可申請者が自らの業務（用途等の制限あり）と居住に使用する兼用住宅）
3. 敷地が既存の幅員4m以上の道路に接続すること

建築形態など	
敷地面積	230㎡以上500㎡以下
容積率	60%以下
建ぺい率	40%以下
高さ制限	10m以下
壁面後退	1m以上
建築形態	○ 間口が4m以上 かつ 予定建築物の敷地が道路境界から30m以内の場合は許可対象とする。



## 区域のイメージ図



## Q&A

- Q：自分の土地の前の道路を4mに広げれば、家は建てられるようになるのか。
- A：建設したい土地の前面道路のみを広げても建てられません。幅員4m以上の道路まで幅員4m以上の道路でつながることが必要です。
- Q：道路を拡幅したい場合は市に要望できるのか。
- A：指定集落住宅許可制度を利用して家を建てる場合の拡幅に関しては、市では行いません。
- Q：この区域に入った場合、農地でも税金は高くなるのか。
- A：農地のままであれば高くなりません。宅地に変わった場合、宅地並みの課税となります

詳しいお問い合わせは・・・

北九州市 建築都市局 都市計画課 電話：582-2451