

【既存の集落の区域変更による本市条例への影響】

- 既存の集落から土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を除外すると、除外した区域においては、条例上、「既存の集落」という記載がある条項に基づく許可はできなくなります。一方、「既存の集落」の記載がない条項に基づく許可は引き続き可能です。

なお、都市計画法第33条第1項第8号に基づき、災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域）においては、非自己用の開発行為は原則禁止されており、本年4月1日以降は自己業務用も禁止されます（自己居住用は引き続き可能です）。

- 許可できなくなるものは下記の3つです。
- ①線引き前所有地における自己用住宅（第3条第1項第2号ア）
 - ②調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅（第3条第1項第2号イ）
 - ③現に存する建築物が建築後20年経過している等の場合、同一敷地における第2種低層住居専用地域で建築可能なもの（第4条第3号ウ）
- 既存の集落の区域変更後も引き続き自己用住宅の新規立地又は建替えができるものは下記の5つです。
- ①調整区域に線引き日前から居住する者の親族のための自己用住宅（第3条第1項第2号ウ）
 - ②公共移転（第3条第1項第4号）
 - ③既存の自己用建築物の敷地拡張（第3条第1項第5号）
 - ④現に存する建築物が建築後20年経過している等の場合、同一敷地における同一用途のもの（第4条第3号ア）
 - ⑤現に存する建築物が建築後20年経過している等の場合、同一敷地における当該現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定めるもの（第4条第3号イ：併用住宅→専用住宅）
- ※都市計画法上、既存住宅の増築及び用途変更を伴わない改築、農家住宅の建築等は、許可不要とされています。