

佐倉市南部地域（和田地区・弥富地区）の開発許可基準の緩和について

1. はじめに

佐倉市は、市街化調整区域が市域の約 77%(7,935ha)と広く、特に南部(和田地区・弥富地区)の既存集落は、人口の減少や少子高齢化が進んでおり、このままでは集落の維持が困難となる事態も想定されます。そこで、このような地域課題への一つの施策として、南部地域の優良な自然環境を維持・保全しつつ、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、開発許可基準を緩和します。

2. 開発許可基準改正の方向性

市街化調整区域の既存集落の人口維持、コミュニティー維持が困難になることが今後予想される区域（特に南部地域）で、現在の都市計画法第 34 条第 12 号の規定による開発許可基準（農家分家、線引き前居住者や家族などに限定されている特定の人に限られた権利「属人性」）を、同号に規定する条例の改正により属人性を除外した新たな基準を創設し、将来にわたる集落の維持、また地域の活性化にもつなげようとするものです。

3. 許可の条件

許可の条件は以下のとおりです。

- (1) 敷地は南部地域の次の字（あざ） で、市長が指定した区域（検討中の区域は別図 12 号指定区域案に記載）とし、**既存の建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項の道路に 6m 以上接している必要があります。**

（条例に規定）

寒風・直弥・上別所・米戸・瓜坪新田・上勝田・下勝田・八木・長熊・天辺・宮本・高崎・坪山新田・岩富町・岩富・坂戸・飯塚・内田・宮内・西御門・七曲

- (2) 建築できる建築物の用途は次のとおりで、自己居住用とします。（条例に規定）

建築基準法別表第 2 （い）項	第 1 号 住宅 第 10 号 住宅に附属するもの（車庫など）
--------------------	------------------------------------

- (3) 建築物の条件は以下のとおりです。

敷地面積の最低限度	300m ²	（条例に規定）
建ぺい率の最高限度	5/10	（規則に規定）
容積率の最高限度	10/10	（規則に規定）
建築物の高さの最高限度	10m 以下	（規則に規定）

4. 条例の改正内容について

南部地域での規制を緩和するため、都市計画法第 34 条第 12 号の規定に基づいて、市街化調整区域内の開発許可の立地基準を定めている「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」に敷地面積の最低限度、立地条件及び用途の規定を追加します。なお、本基準で市長が定める区域の指定又は解除の公開についても、同条例に追加します。また、本基準により許可を申請する場合は事前協議を要することとしました。なお、建築物の規模及び事前協議の方法等については「佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則」に追加します。

なお、今回の条例改正は、限られた区域（市長が指定した区域）において、既存集落の維持を目的としているため、法第 34 条第 12 号の「開発区域の周辺における市街化を促進する」ものではなく、「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為」と位置づけるものです。

5. 参考資料

都市計画法第 34 条（抜粋）

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの