

# 市街化調整区域の開発許可基準について（案）

## 1 はじめに

佐倉市は、市全体面積の8割近くが市街化調整区域となっていますが、市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域とされているため、地域の人口減少や少子高齢化の進行に歯止めがかからない状況となっています。

このため、地域産業やコミュニティが維持できるよう、地域全体の文化や自然と調和した秩序ある土地利用を図るため、市街化調整区域における開発許可基準を改正しようとするものです。

## 2 改正理由

### (1) 区域指定制度廃止に伴う経過措置期間の延長

区域指定制度につきましては、秩序ある土地利用を誘導するため、平成21年3月末に廃止し、その経過措置として、平成26年3月末までの5年間に限り、一定の要件のもとで自己居住用の開発を許容してまいりました。

この経過措置につきましては、これまでの実績から周辺地域や自然環境への大きな影響も認められず、今後も一定のニーズが見込まれること。また、この経過措置期間が終了しますと自己居住用の開発ができなくなり、従来の分家住宅や農家住宅といった属人的な要件を持つ特定の方しか開発できないこととなるため、引き続き区域指定制度を廃止した平成21年3月末時点において土地を所有していた方に限り、自己居住用などの開発を許容する経過措置期間を延長しようとするものです。

### (2) 規制緩和集落の拡大

市街化区域から離れている南部地域（弥富、和田地区）は、市内でも特に少子高齢化による人口減少が進み、地域コミュニティの維持が困難となるおそれがあったことから、地域産業やコミュニティの維持ができるよう、平成22年10月に「規制緩和集落制度」を導入しております。

しかしながら、南部地域と同様の課題を抱える小規模な農村集落は外にもあることから、対象集落を市の北部地域等にも拡大して、小規模な農村集落の定住促進を図ろうとするものです。

### 3 改正概要

#### (1) 区域指定廃止に伴う経過措置期間の延長

区 分	現 行 (H26. 3. 31で経過期間終了)	改正案 (経過措置期間を5年間延長)
距離要件	市街化区域から1.1kmの範囲内	市街化区域から1.1kmの範囲内
連たん要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>半径150mの範囲内に40戸連たんする区域</li> <li>敷地間距離55m以内に40戸連たんする区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>半径150mの範囲内に40戸連たんする区域</li> <li>敷地間距離55m以内に40戸連たんする区域</li> </ul>
建築物の用途	自己の居住用（専用住宅） 自己の業務用	自己の居住用（専用住宅） 自己の業務用
建築物の形態	建ぺい率 50% 容積率 100% 最高高さ 10m	建ぺい率 50% 容積率 100% 最高高さ 10m
敷地面積	最小敷地面積165㎡以上	最小敷地面積165㎡以上
所有要件	H21. 3. 31以前から登記された土地を所有	H21. 3. 31以前から登記された土地を所有

#### (2) 規制緩和集落の拡大

区 分	現 行 (H22. 10. 1から施行)	改正案
対象区域	○次のうち市長が集落維持のために指定する区域 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	○次のうち市長が集落維持のために指定する区域 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、 <u>大佐倉、萩山新田、土浮、飯野、小篠塚、神門、馬渡、畔田</u>
建築物の用途	自己の居住用（専用住宅）	自己の居住用（専用住宅）
建築物の形態	建ぺい率 50% 容積率 100% 最高高さ 10m	建ぺい率 50% 容積率 100% 最高高さ 10m
接道要件	建築基準法42条1項又は2項の道路に6m以上接していること	建築基準法42条1項又は2項の道路に6m以上接していること
敷地面積	最低敷地面積300㎡	最低敷地面積300㎡