

開発行為等の規制に関する条例の改正概要

1 佐倉市開発行為等の規制に関する条例（平成14年佐倉市条例第20号。以下「条例」という。）改正の要旨

(1) 既存集落制度の改正（条例第5条第1項第3号）

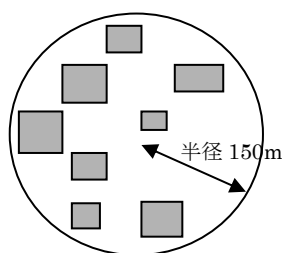
「既存集落」（条例第2条第1号）に線引き（※1）前から土地を所有しており、かつ、自己の住宅を所有していない場合に住宅建築の許可の対象となる既存の制度から、土地の所有要件を取り除きます。すなわち、既存集落内であれば、一定の基準を満たせば、誰でも自己用の住宅を建築できるように基準を緩和します。

◎「既存集落」とは、次のいずれかに該当する地域をいいます。

ア) 半径150mの範囲内で40（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。）以上の建築物が連たんする地域

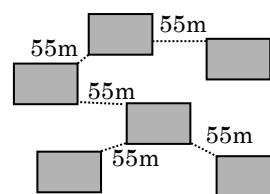
イ) 敷地間の距離55m以内で40以上の建築物が連たんする地域

ア)



■ : 建築物の敷地

イ)



(2) ・農家住宅や分家住宅等の属人性のある許可を受けたもので、原則として10年以上経過した建築物を、属人性のない建築物に用途変更して建替等ができるように基準を緩和します。

・原則として10年以上経過した併用住宅（※2）等を専用住宅に用途変更して建替等ができるように基準を緩和します。

(3) 原則として10年以上経過した自己用住宅を、賃貸用の住宅に用途変更できるように基準を緩和します。また、古民家等の建築物を観光振興に活用し、かつ、市と協議が調った場合に、宿泊施設や飲食店等へ用途変更できるように基準を緩和します。

※1 「線引き」 … 区域区分日。市街化区域と市街化調整区域を指定した日。
佐倉市の大部分については昭和45年7月31日。

※2 「併用住宅」 … 人が居住する部分と、居住者が事務所や店舗などとして業務に使用する部分を一つの建物の中に併せ持つ住宅。「兼用住宅」は、規模が小さい等さらに制限が加わる。

2 改正理由

- (1) 佐倉市の市街化調整区域については、市南部の農村集落では平成22年10月1日から、市北部の農村集落では平成26年4月1日から人口維持・コミュニティ維持のため農村集落内に住みたい人が自由に住むことができるように、一定の基準のもとに開発許可基準を緩和しています。一方、市街化区域縁辺部の市街化調整区域内の既存集落については、平成21年3月31日で区域指定制度を廃止し、その経過措置についても平成31年3月31日で期限が切れ、新たな人口の流入が見込めないことから縮小が予想されます。

平成26年に定めた市街化調整区域の土地利用方針では、南部地域と同様に集落規模の縮小など、今後、維持が困難となることが予測される集落の区域を限定し、条例により開発許可基準を緩和することで、既存集落の活性化を図るとされています。

このため、無秩序な市街化の抑制を図りながら、既存集落の維持・活性化につながる自己居住用住宅の建築を可能とするべく、一定の基準のもとに許可基準を緩和します。

- (2) 都市計画法の施行から50年近くが経過し、かつて属人的な性格をもつ基準のもとに開発許可(都市計画法第29条第1項)・建築許可(都市計画法第43条第1項)された住宅の増改築や売買を計画した際、所有者が変わっていることから断念し、空家になる、また、店舗等を廃業していることから併用住宅を専用住宅として増改築を計画したが、用途変更を伴う増改築になるため断念するといった事例が散見されます。

千葉県開発審査会提案基準6「既存適法建築物の増改築等」では用途変更を伴う増改築として、建築から原則10年が経過した分家住宅等の属人性のある住宅を属人性のない専用住宅に用途変更する内容及び店舗併用住宅を専用住宅に用途変更する内容が定められています。

これらのことから、相当期間適正に利用された属人性のある住宅等から属人性のないものへの用途変更を伴う開発行為及び相当期間適正に利用された店舗併用住宅等を専用住宅に用途変更する開発行為は、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ることから許可基準を緩和します。

- (3) 平成28年12月27日付けで国土交通省により開発許可制度運用指針が改正され、市街化調整区域における既存集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を①観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設、又は②既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等に用途変更の許可をしても差し支えない旨示されました。

これにあわせて、上記①又は②への用途変更を認められるように基準を緩和します。

3 許可に際しての条件

(1) 既存集落内の開発許可

ア 開発区域は次のいずれかに該当し、既存の建築基準法上の道路に6 m以上接していること。

- ・半径150 mの範囲内に40以上の建築物が連たんしている地域
- ・敷地間の距離が55 m以内で40以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が55 mの範囲内であるものであること。

イ 建築物の用途

第一種低層住居専用地域に建築可能な専用住宅又は兼用住宅とその附属建築物で自己用のもの

ウ 敷地面積の最低限度を300 m²とし、建築物の規模を佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則で定める規模のものに限ります。

建蔽率の最高限度 50% / 容積率の最高限度 100%

建築物の高さの最高限度 10 m以下

エ 佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例の適用除外としますが、簡易的な事前協議が必要となります（現行の規制緩和集落制度（条例第5条第1項第1号）と同様のもの）。

- (2) ・属人性のある住宅等から属人性のない専用住宅への用途変更を伴う開発行為
 ・併用住宅等から専用住宅への用途変更を伴う開発行為

ア 既存建築物が適法に建築されていること。

イ 既存建築物の敷地を変更しないこと。

ウ 既存建築物の建築から、原則として10年以上経過していること。

(3-1) 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等に用途変更

ア 既存建築物が適法であり、用途が専用住宅であること。

イ 既存建築物が既存集落内又は規制緩和集落内に存すること。

ウ 既存建築物の建築から、原則として10年以上経過していること。

(3-2) 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設に用途変更

ア 既存建築物が適法に建築されていること。

イ 次の担当課と協議が調い、その計画実現性が確実に見込まれるもの

- ・産業振興課 … 観光施策に沿ったものであるか。
- ・文化課 … 文化財としての登録等について。
- ・都市計画課 … 景観計画に沿ったものであるか。
- ・建築指導課 … 建築基準法の用途変更が可能か、又は適用除外となるか。
- ・市街地整備課 … 周辺の自然環境及び農林漁業の営みを地域資源として計画されているか（近隣住民の賛同を得たものであるか。）。

→ 近隣説明等を行っていただきます。

ウ 都市計画法第79条に基づき、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保存されるように制限します。