

## 【資料】規制緩和集落の追加指定について

### 1 趣旨

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、規制緩和集落を追加指定いたします。

### 2 追加する規制緩和集落

市の南部地域（和田、弥富地区）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、平成22年10月に規制緩和集落の指定を行いました。

しかし、市内には南部地域と同様の課題を抱える小規模な農村集落が外にもあることから、このたび北部地域等（佐倉、根郷、千代田地区）において規制緩和集落を追加指定し、小規模な農村集落の定住促進を図ることとしました。

### 3 その他の規制緩和制度（区域指定制度廃止に伴う経過措置期間の延長）

本市は、秩序ある土地利用を誘導するため、平成21年3月末に「区域指定制度」を廃止しましたが、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住宅等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、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、引き続き自己居住用住宅等の開発を許容する経過措置を期間延長いたします。

#### 4 「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の改正概要

##### (1) 規制緩和集落の追加

区 分	現 行 (H22.10.1から施行)	改 正
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300m <sup>2</sup>	最低敷地面積300m <sup>2</sup>

##### (2) その他の規制緩和制度（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 (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	・半径150mの範囲内に40戸連たんする区域 ・敷地間距離55m以内に40戸連たんする区域	・半径150mの範囲内に40戸連たんする区域 ・敷地間距離55m以内に40戸連たんする区域
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	最低敷地面積165m <sup>2</sup> 以上	最低敷地面積165m <sup>2</sup> 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

## 5 規制緩和集落制度の経過及び今後の予定

日付	概要
H22.6.28	「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」を一部改正。(H22.10.1施行) [改正内容]南部地域(和田、弥富地区)を規制緩和対象とする。
H22.10.1	規制緩和集落の指定告示。(佐倉市告示第303号) [指定区域]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、七曲の各一部
H25.12.24	「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」を一部改正。(H25.12.24一部施行) [改正内容]北部地域等(佐倉、根郷、千代田地区)を規制緩和対象に追加する。
H26.4.1 (予定)	規制緩和集落の追加指定告示。(佐倉市告示第 号) [追加指定]大佐倉、萩山新田、土浮、飯野、小篠塚、神門、馬渡、畔田の各一部

## 6 規制緩和集落制度の許可実績

自己居住用住宅

H25.11.30現在

年度	和田地区		弥富地区		合計	
	開発件数	建築件数	開発件数	建築件数	開発件数	建築件数
H22年度		2件	1件		1件	2件
H23年度	1件		1件	1件	2件	1件
H24年度	3件	1件		1件	3件	2件
H25年度			1件	1件	1件	1件
合計	4件	3件	3件	3件	7件	6件

## 7 区域指定廃止に伴う経過措置の許可実績

年度	許可件数
H21年度	60件
H22年度	13件
H23年度	15件
H24年度	14件
H25年度	7件
合計	109件

## 8 規制緩和集落制度の概要

### (1) 許可申請地は、次のすべてに該当することが必要

- a) 条例別表に掲げる地域のうち、市長が集落の維持のために必要と認めて指定した土地（規制緩和集落）の区域内にあること。

大佐倉、萩山新田、土浮、飯野、小篠塚、神門、馬渡、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、畔田

波線の地域は、H26.4.1に追加された地域

- b) 既存の建築基準法第42条第1項又は第2項の道路に6m以上接道していること。  
c) 敷地面積は、300㎡以上であること。（セットバック部分を除く）  
d) 申請地は、次の除外区域を含まないこと。

#### 【除外区域】

溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域  
優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域  
優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

### (2) 予定建築物は、次のすべてに該当することが必要

- a) 自己居住用の専用住宅であること。  
b) 建築物の形態は、次の基準に適合すること。

#### 【建築形態】

- ・ 建ぺい率 50%以下
- ・ 容積率 100%以下
- ・ 最高高さ 10m以下



