

鈴鹿市優良田園住宅建設計画認定申請に係るチェック表

1 優良田園住宅の建設が基本的に適合と認められるおおよその土地の区域に関する事項

【優良田園住宅の建設を促進する区域は以下の基準を全て満たす区域とする。】

項目	要件	計画	適否	備考
区域	市の定める市街化調整区域の指定既存集落内または、その隣接地であること。			
	鈴鹿市全体の人口減少割合よりも人口減少率が著しい地域で別に定めるもの。			
関連法令との整合	【農業振興地域の整備に関する法律】 「鈴鹿市農業振興地域整備計画」に支障を及ぼす恐れがない区域であり、原則、農用地区域を含まないこと。			
	【自然公園法】 自然公園区域を含まないこと。 (鈴鹿国定公園、伊勢の海県立自然公園)			
	【建築基準法】 法第39条第1項：災害危険区域を含まないこと。			
	【地すべり等防止法】 法第3条第1項：地すべり防止区域を含まないこと。			
	【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律】 第3条第1項：急傾斜地崩壊危険区域を含まないこと			
	【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律】 法第7条第1項：土砂災害警戒区域 法第9条第1項：土砂災害特別警戒区域を含まないこと。			
	【水防法】 第14条第1項：浸水想定区域を含まないこと			

2 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造のために必要な事項

【基本的事項】

項目	要件	事業計画	適否	備考
敷地面積の最低限度	300㎡以上とすること。			
建蔽率の最高限度	30%以下とすること。			
容積率の最高限度	50%以下とすること。			
建築物の用途	一戸建ての専用住宅（附属する物置、車庫等を含む）とすること。			
建築物の階数及び高さ	階数の最高限度は3とすること。 なお、地下階がある場合は、階数に含めること。			
	建築物の高さは、10m以下とすること。			
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界から1.5m以上、隣地境界線からは1.0m以上離すこと。			

※敷地面積、建蔽率、容積率、階数及び高さの算定については、建築基準法の規定によるものとする。ただし、建蔽率の算定に当たっての建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第52条第3項並びに同法施行令第2条第1項第4号及び第3項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については、摘要しない。

【地域特性への配慮】

項目	要件	事業計画	適否	備考
宅地の形成	現状の地形をできる限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないようにするとともに、やむを得ず法面を設置する場合は、できる限り緩やかな勾配とすること。			
敷地内の緑化	周辺の景観及び街並みとの調和に配慮するため、植樹・植栽によるガーデニングや家庭菜園等、敷地内における緑化の推進に努めること。			
垣又はさくの制限	道路境界線及び隣地に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣の設置を検討し、周辺環境との調和を図ること。			
良好なコミュニティの形成	地域住民との連携など、地域活動に参加し、地域のコミュニティが維持されるように努めること。 また、建築する住宅は、主たる住居として利用し、生活の拠点とすること。			
空き家対策	空き家の増加を防止するため、転居の場合には、現住居の取り扱いについて十分な措置をとること。			
建築物の形態・意匠	鈴鹿市景観計画を尊重するとともに、周囲の景観との調和に配慮されていること。			

3 自然環境の保全と調和、農林水産業の健全な発展との調和、そのほか優良田園住宅の建設の促進に際し配慮すべき事項

項目	要件	事業計画	適否	備考
農林水産業との調整	周辺農地の営農環境の保全に配慮し、農業用の用排水施設等の機能を確保するとともに、支障を及ぼすことのないように調整すること。また、排水放流においては、地元関係者や施設管理者と十分に協議すること。			
良好な緑地、樹木等の保全への配慮	既存の樹木や地形に配慮し、自然環境を活かした住宅地となるよう 1,000㎡以上の大規模な造成は避けること。			
生態環境等の保全への配慮	計画区域及びその周辺における動植物への生態環境の保全及び良好な自然環境等の保全に配慮すること。			

4 その他必要な事項

項目	要件	事業計画	適否	備考
建設計画においては、円滑な事業促進のため、次の要件を満たすものとする	建設計画は、計画区域に関する住民や地域関係団体（自治会、地域づくり協議会など）に十分説明を行うこと。			
	建設計画の実施が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定による開発許可又は第43条第1項の規定による建築許可、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可、その他法令等による許認可を必要とする場合は、当該許認可を受ける見込みがあること。			
	その他法令等による届出を必要とする場合には、当該届出に係る行為の内容が適切なものであることが確認されていること。			
	建設計画及び、関係法令の許認可の後、一年以内に着工すること。			