

鈴鹿市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（案）

◇概要

人口減少社会を迎える中、本市においても、市街化調整区域を中心に人口の減少が続いています。これまでも、本市では、市街化調整区域の人口減少抑制策として、都市計画法第34条第14号の規定に基づく提案基準による規制緩和を実施してきました。

しかしながら、これらの規制緩和は一定の効果を上げているものの、市街化調整区域の人口減少に、より一層の歯止めをかけるための施策について、商工会議所や市議会からご意見等を多数いただいていたいました。

こうした状況を踏まえ、本市では、その恵まれた自然環境を生かし、豊かな大地で“身近に農のある暮らし”を様々なニーズに合わせて提供することで、市街化調整区域における住宅の建設を促し、もって市街化調整区域の既存集落の人口維持を図るため、この条例を制定しようとするものです。

◇条例骨子案

1. 趣旨

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第12号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域における開発許可又は建築物の新築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

2. 定義

この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

3. 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為

条例で定める開発行為は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為とします。

- (1) 開発区域に、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として市長が定める土地の区域を含まないこと。
- (2) 開発区域周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。

- (3) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づいて行う開発行為であること。

4. 令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物の新築等

条例で定める建築物の新築等は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する建築物の新築等とします。

- (1) 建築物の新築等を行う土地の区域に、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として市長が定める土地の区域を含まないこと。
- (2) 建築物の新築等を行う土地の区域の周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないと認められること。
- (3) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づいて行う建築物の新築等であること。

◇対象地区と建築に関する主な条件

1. 対象地区

- ・ 鈴鹿市全体の人口減少率よりも、人口減少が進んでいる地区
 - ・ 区内に市街化区域又は大規模住宅団地を含んでいない地区
 - ・ 既に集落が形成されている指定既存集落及びその隣接地
- ※ 指定既存集落とは、自然的条件及び社会的条件に照らして、一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落で、おおむね200戸以上の集落をいいます。

2. 建築に関する主な条件

- ・ 敷地面積300㎡以上。建ぺい率30%以下、容積率50%以下
- ・ 既設の水道や道路などを利用し、新たな公共投資の必要がないこと。
- ・ 農用地、自然環境を保全する区域、土砂災害特別警戒区域等ではないこと。
- ・ 都市計画法の開発許可又は建築許可を受けること。
- ・ 基本方針に基づく建築計画の認定を受けた一戸建て専用住宅であること。

◇施行期日

令和3年7月1日予定