



## 既存集落の維持のための 市街化調整区域における 規制の緩和

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められたものであり、分家住宅や農家住宅など一定の要件を満たすものを除き開発行為・建築行為は制限されていました。

一方、その市内一律の制限が、市街化調整区域内の既存集落の維持、地域コミュニティの存続に影響を与えるおそれがありました。

そこで、本市では人口減少が進む市街化調整区域内の既存集落について、定住人口を確保し、コミュニティを維持していくため、これまでよりも住宅が建築しやすくなるよう、開発許可等の規制を緩和しました。

※平成28年4月1日施行

四日市市

# 1 規制緩和の目的

人口減少が進む市街化調整区域内の既存集落について、定住人口を確保し、コミュニティを維持することを目的とする。

# 2 規制緩和の内容

## 対象となる方

- 第1種指定既存集落  
20年以上にわたり生活の本拠を有する直系2親等以内の親族の方  
(居住実績は不問)
- 第2種指定既存集落  
新たに定住を望む方  
※申請者及びその世帯構成員が、四日市市都市計画の市街化区域において土地を保有していない場合に限りです。

## 対象となる地域

- 第1種指定既存集落  
萱生町、中村町、平津町、千代田町、伊坂町、山村町、広永町、山分町、朝明町、山城町、札場町、北山町、西大鐘町、大鐘町、楠町小倉、楠町北一色、楠町北五味塚、楠町本郷、楠町南川、楠町南五味塚、楠町吉崎
- 第2種指定既存集落  
西日野町、東日野町、室山町、八王子町、小林町、山田町、西山町、小山町、内山町、六名町、堂ヶ山町、美里町、鹿間町、和無田町、菅原町、寺方町、高角町、曾井町、尾平町、桜町、智積町、赤水町、上海老町、下海老町、平尾町、江村町、北野町、黒田町、水沢町、水沢野田町

## 建てられる建築物の用途

自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅

## 建てられる建築物の規模等

- 建ぺい率 : 10分の6以下
- 容積率 : 10分の10以下
- 建築物の高さ : 10メートル以下

## 敷地の規模

- おおむね500平方メートル以下

## 許可対象外の土地

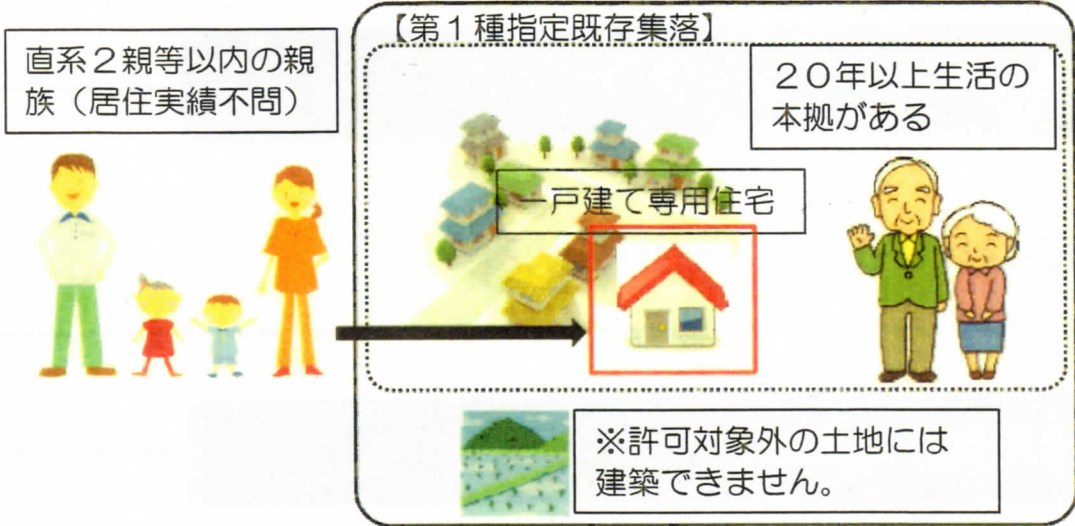
- 道路（建築基準法に基づく道路）に接しない土地
- 下水が適切に排出できない土地
- 上水の給水区域以外の土地
- 農業振興地域の農用地区域内の土地
- 風致地区内の土地
- 災害の発生の恐れのある区域内の土地

※対象となる地域内（町内）であっても既存集落と離れている（周りに建築物がない）場所は対象外となる場合があります。

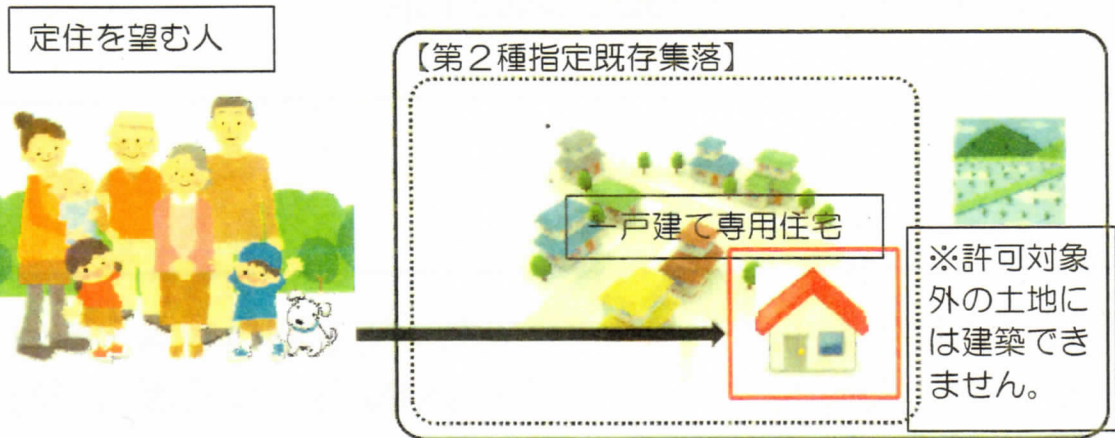
申請の前に許可が可能かどうか、必ず開発審査課に相談してください。

# 3 規制緩和のイメージ

## 【第1種指定既存集落】



## 【第2種指定既存集落】



## 4 申請における注意

### 申請できる人

- 一戸建て専用住宅を建てようとする人（個人）

### 申請に必要なとなる資料

#### ○第1種指定既存集落

- ・一戸建て専用住宅を建築する理由書
- ・20年以上生活の本拠のある方の直系2親等以内であることが判る資料（戸籍謄本等）
- ・土地の登記簿謄本、公図の写し、位置図

など※

#### ○第2種指定既存集落

- ・申請者の世帯全員の住民票
- ・申請者及び世帯構成員の土地の所有状況が判る資料
- ・土地の登記簿謄本、公図の写し、位置図

など※

※四日市市開発許可等に関する条例施行規則で確認してください。

### 許可までの期間

#### ○造成をする場合（29条申請）※許可できる土地であった場合

- ・事前相談→事前協議→本申請→許可（約5ヶ月）

#### ○造成をしない場合（43条申請）※許可できる土地であった場合

- ・事前相談→本申請→許可（約2ヶ月）

【造成】とは次のいずれかに該当する行為を言います。

- ・高さ30cmを超える盛土
- ・高さ50cmを超える切土
- ・盛土と切土を同時にする場合、合計高さが50cmを超えるもの

## 農地の場合

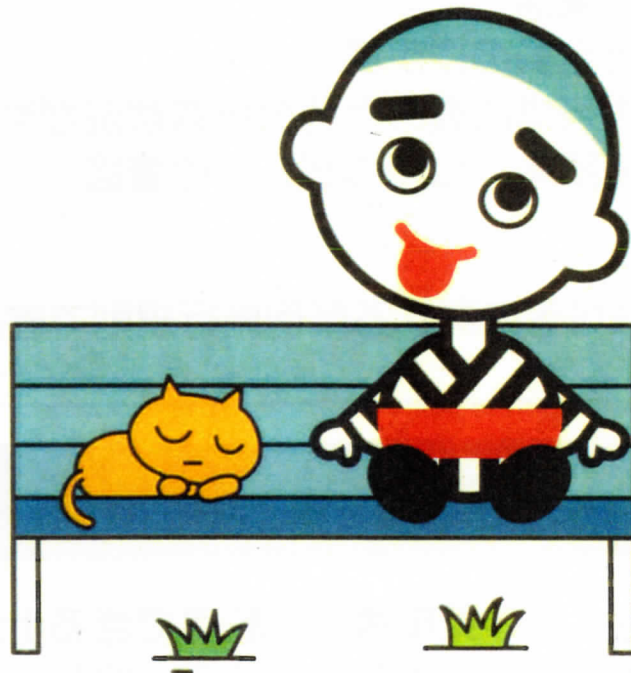
○許可対象の土地でも、農地の場合は、農地転用の許可が必要です。

## 緩和の見直し

○緩和施行後5年経過時に対象地域の見直しの検討を行います。

### 参照

- ・四日市市開発許可等に関する条例  
（平成19年四日市市条例第54号）
- ・四日市市開発許可等に関する条例施行規則  
（平成20年四日市市規則第5号）



### 【問い合わせ先】

四日市市都市整備部開発審査課  
〒510-8601 四日市市諏訪町1番5号  
TEL:059-354-8196 FAX:059-354-8404  
E-mail:kaihatsushinsa@city.yokkaichi.mie.jp