

「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」の改正理由

○市では、平成16年9月に『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』（都市計画法第34条第11号、12号に基づく委任条例）を制定。市街化調整区域の50戸連たん区域等における開発許可の制限を緩和し、定住化を促進。

○令和2年6月に都市計画法が改正^(※)され、また、令和3年3月に改定した佐世保市都市計画マスタープランを推進するため、条例改正を行うもの。

理由①：都市計画法の改正（開発許可の改正部分のうち、法34条11号、12号関係）

○改正目的：頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制

○改正内容：11号、12号条例による開発等を**原則禁止とする区域を追加**

【追加された区域】

- ✓ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ✓ 浸水ハザードエリア（水防法の浸水想定区域のうち、災害時に建築物が損壊し、又は人命身体に著しい危害が生ずる恐れがあるエリア）

理由②：佐世保市都市計画マスタープランの推進（令和3年3月改定）

3-1.都市づくりの方針

基本方針3：既存の都市基盤を有効活用し、環境にやさしく持続可能な都市をつくる

方針3-1：既存の都市基盤を有効に活かす

財政状況が厳しさを増す中で、効率的な行政サービスを提供し持続可能な都市経営を図るためには、「新しく都市基盤をつくる」ことを前提とした都市づくりから「既存の都市基盤を活用する」ことに重点を置いた持続可能な都市づくりへの転換が求められています。一方で、本市が有する道路、河川、港湾、公営住宅など既存の都市基盤の多くが今後、更新の時期を迎えることが予想されます。

今後は、現状の市街地の形成状況を維持し新たな都市基盤の整備を控えつつ、既存の都市基盤の効率的な改善や維持・管理を行う持続可能な都市経営を図っていきます。

(1) 市街地拡大の抑制

③ 開発許可や地区計画などの制度運用を見直し、市街化調整区域における市街地の拡大を抑制します。

3-2.地域づくりの方針

基本方針1：身近な地域コミュニティの中で支え合い、住み続けることができる地域をつくる

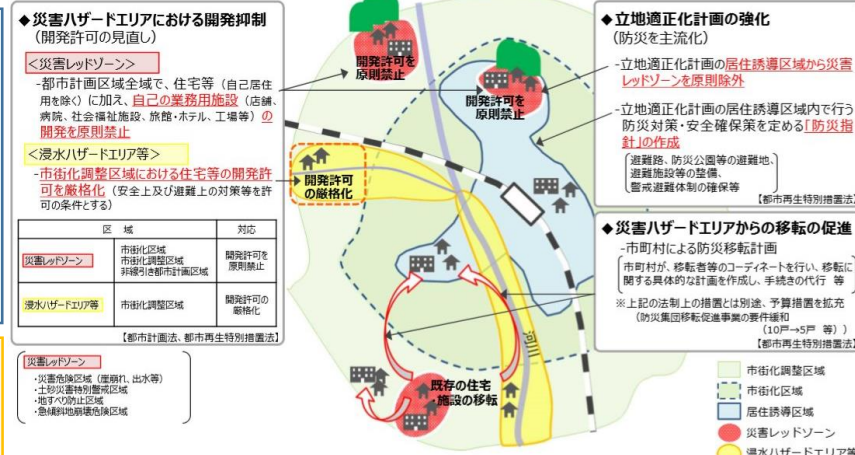
方針1-2：地域コミュニティの維持に資する住まいの場をつくる

人口減少・少子高齢社会が進展する中で、特に離島や中山間地では、人口減少・高齢化が顕著であり、農林水産業や地域活動の担い手となる若者の不在も危惧されています。また、市街地においても戦前から形成されている住宅地などにおいて高齢化が危惧されており、地域コミュニティ存続への対応が求められています。

今後は、地域コミュニティの存続を図るために、地域特性に配慮した多世代が居住できる住まいの場づくりを促進していきます。また、各地域において、「小さな拠点」の考え方により、持続可能な住環境を形成します。

(1) コミュニティの維持に資する定住環境づくり

② 市街化調整区域などの郊外部においては、「小さな拠点」の形成やコミュニティの維持に資する土地利用について、開発などの許可基準の見直しを検討します。



(※) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）（開発許可の改正部分は令和4年4月1日施行）

「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」の改正概要

- 佐世保市都市計画マスタープラン（令和3年3月改定）を推進するため、
 - 市街化調整区域の市街化を促進している主な要因である11号条例を見直すとともに、市街化調整区域における郊外生活核や既存集落のコミュニティを維持するため、12号条例に一本化する。
- 12号条例で開発できる用途は、現行の11号条例と同一とする。
- 都市計画法の改正内容に基づき、12号条例で開発等を認める区域から、「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、浸水ハザードエリア^(※1)」を原則除外する。
- 改正条例は、令和4年4月1日から施行^(※2)する。（改正都市計画法の施行日と同日）

現行

改正後

11号

開発できる区域

・市街化調整区域の全域のうち、建築物がおおむね50戸以上連たんしている区域
 （※ただし、農用地区域、自然公園特別区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等は除く）

開発できる用途

・専用住宅（戸数制限なし）
 ・兼用住宅（戸数制限なし）
 ・共同住宅（原則、棟数制限なし）

開発行為を伴う場合は、開発区域の面積が3,000㎡未満のもの（住宅10戸程度）

12号

開発できる区域

・11号以外の区域
 （※ただし、農用地区域、自然公園特別区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等は除く）

開発できる用途

・専用住宅（1戸のみ、自己居住用に限る）

12号

開発できる区域

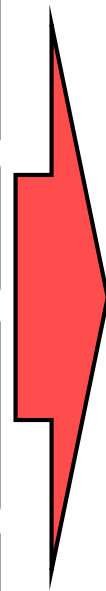
・市街化調整区域のうち、佐世保市都市計画マスタープランに位置づけられた**郊外生活核（宮、針尾、三川内等において集落を形成している区域）**や**既存集落の区域^(※3)**

（※ただし、農用地区域、自然公園特別区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、**土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水ハザードエリア^(※1)**等は除く）

開発できる用途

・専用住宅（戸数制限なし）
 ・兼用住宅（戸数制限なし）
 ・共同住宅（原則、棟数制限なし）

開発行為を伴う場合は、開発区域の面積が3,000㎡未満のもの（住宅10戸程度）



(※1)水防法の浸水想定区域のうち、災害時に建築物が損壊し、又は人命身体に著しい危害が生ずる恐れがあるエリア
 (※2)経過措置の規定により、施行日の前日（令和4年3月31日）までに許可申請を行えば、改正前の条例で許可を受けることが可能。
 (※3)現行の11号条例で開発行為等を制限している広田地区（広田、重尾、崎岡など）の既存集落については、区域指定は行わない。