

開発許可制度等に関する審査基準集 提案基準35「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」の改正案

1 方針

本提案基準は、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（以下「条例」という。）に基づき指定された土地の区域において行われる開発行為については敷地面積の最低限度を200平方メートルと定めているところですが、200平方メートル未満の土地であっても、条例が施行された際、既に周辺に建築物が建築されているなど拡張の余地のない土地で、あらたに区画の分割を行わずに土地利用が図られる場合には、その立地を認めたとしても、特に市街化を促進するおそれはなく、支障ないことから認めているものです。

条例施行後、約15年が経過し、人口減少社会の進行とともに、住宅立地の動向が低調になっており、広い範囲を指定した区域においては住宅開発が虫食いのまま進まず、上下水道、道路等のインフラ投資が非効率となるなど、課題が顕在化しています。

また近年、災害が激甚化・頻発化するリスクが広がっています。令和2年6月には、国において都市計画法が改正され、条例に基づく指定区域内に土砂災害警戒区域や浸水想定区域などの災害ハザードエリアを含めないことが法律上明確化されました。

これらのことから、県では、①指定区域から災害ハザードエリアを除外すること、②土地利用の同項を勘案し、指定区域の範囲が既存集落の機能維持に必要な面積に対していたずらに広くならないよう、条例の改正を検討し、基準を見直す手続きを進めているところです。この見直しにより、今後は既存集落内での住宅等の立地が主となり、既存集落周辺の農地等における住宅立地が抑制されます。よって、既存集落周辺地区において、周辺の良好な自然環境との調和を図るための意匠形態規制（敷地外周部の緑化、落ち着いた色調による意匠形態、勾配屋根、駐車スペースの確保）は都市計画法第34条第11号で一律に規制するものではなく、市町村が景観上必要と考える場合に必要に応じて制限を付加するものとして、都市計画法第34条第11号からは意匠形態規制を削除するよう条例改正に併せて、審査基準の改正を行うこととしており、それに伴い本提案基準からも意匠形態規制を削除することとします。

2 提案基準の改正骨子

現行の提案基準の要件4（2）及び要件5を削除する。

3 解説の改正骨子

現行の解説を削除する。