

「開発行為の許可の基準に関する条例」の制定について

本市では、都市計画に関する基本的な方針として、平成 21 年 3 月に「山陽小野田市都市計画マスタープラン」を策定しました。

このマスタープランの中で、土地利用の基本方針として『コンパクトな市街地の形成を図るために市街地周辺及び郊外部において無秩序な市街化の抑制を図ること』としています。本市といたしましては、都市計画で定めた用途地域内を『市街地』にとらえて用途地域内に土地利用の誘導を図り、用途地域の指定のない地域いわゆる用途白地地域(P 3、図 - 1 の赤斜線部)においては、自然と調和したゆとりある良好な住環境の形成を図るとともに、用途白地地域への市街地の拡大を抑制することを目的に、この度、住宅を目的とした敷地面積の最低限度を定める『開発行為の許可の基準に関する条例』の制定を目指しています。

■最低敷地面積制限とは

開発行為によって狭小な宅地が生じた場合、一定の区域に多数の建築物が密集することとなり良好な景観の形成を阻害するため、300 m²を超えない範囲で、予定される建築物の敷地面積の最低限度を、地方公共団体が条例で定めることを可能としたものです。

■現行の最低敷地面積

現在は、山口県条例により、山陽小野田都市計画区域全域（山陽小野田市の全域）において最低敷地面積が 150 m²（約 45 坪）に制限されています。

■規制の具体的な内容

条例案では、住宅を目的とした敷地面積の最低限度を以下のとおり定めています。

山陽小野田都市計画区域のうち用途地域…150 m²（約 45 坪）
// 用途白地地域…250 m²（約 76 坪）

■規制の根拠

平成 17 年度から平成 22 年度迄の市内での開発動向（都市計画法 29 条）を調査したところ、住宅の敷地面積の平均は以下のとおりとなりました。

用途地域	白地地域	山陽小野田全域
251.52㎡	240.67㎡	249.64㎡

このうち用途白地地域における住宅を目的とした宅地で、敷地面積が 200 ㎡未満の宅地が占める割合は 0 件、300 ㎡未満の宅地は 52 件、約 95%でした。

以上の結果から、最低敷地面積を 200 ㎡（約 61 坪）に設定すると開発抑制効果が見られず、また、300 ㎡（約 91 坪）に設定するとほとんどの宅地が規制対象となってしまいます。よって、白地地域の平均的な敷地面積である 250 ㎡を最低敷地面積とすることが適当であると考えました。

■県内の事例

宇部都市計画区域では、平成 17 年度から指定しています。また、山口都市計画区域では、平成 24 年 10 月に施行予定となっています。

■スケジュール

- 平成 23 年 12 月 19 日 文化会館で住民説明会
- 平成 23 年 12 月 21 日 市役所会議室で住民説明会
- 平成 24 年 5 月 1 日～31 日 パブリックコメントの実地（1 ヶ月）
- 平成 24 年 7 月 1 日 市広報、市HPにパブコメ結果の掲載
- 平成 24 年 9 月 市議会に条例提案（予定）
- 平成 25 年 1 月 3 ヶ月間の周知期間の後、施行（予定）

山陽小野田市開発行為等の許可の基準に関する条例（案）

（趣旨）

第1条 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33条第4項の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第2条 法第33条第4項に規定する建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、次の表の左欄に掲げる区域ごとに同表の中欄に掲げる予定される建築物の用途に応じ、それぞれ同表の右欄に定める面積とする。

区域	予定される建築物の用途	面積
山陽小野田都市計画区域のうち用途地域が定められている区域	住宅	150平方メートル
山陽小野田都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域	住宅	250平方メートル

附 則

この条例は、平成 年 月 日から施行する。

開発行為の許可の基準に関する条例案の制定についての市民意見公募（パブリックコメント）のご意見（概要）及び回答（市の考え方等）

お寄せいただいたご意見及びそれに対する回答を掲載しています。

項目	意見の概要	市の考え方又は対応
1	<p>条例案では、用途白地地域での制限を 250 m²としています。趣旨に従った抑制効果は十分だと考えられますか。</p> <p>また、過去の開発許可で、250 m²以上の住宅が何%を占めていますか。</p>	<p>H17～H22 年度の開発許可（都市計画法第 29 条）を調査したところ、用途白地地域内で敷地面積が 250 m²以上の宅地は、30.9%（55 件中 17 件）でした。</p> <p>このことから、用途白地地域内における 250 m²未満の宅地は 69.1%（55 件中 38 件）となり、これを制限することにより、開発の抑制効果はあると考えます。</p>
2	<p>集合住宅に対しても抑制効果がありますか。</p>	<p>H17～H22 年度の集合住宅を目的とした開発許可（都市計画法第 29 条）を調査したところ、敷地面積が 250 m²未満のものはなく、駐車場等のスペースを考えると今後も 250 m²未満の申請が出る可能性は低いことから、集合住宅に対する抑制効果はないと考えます。</p>