

「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(別紙図-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^(※1)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㎡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㎡(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^(※2)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㎡(約45坪)

〃

用途白地地域…250㎡(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）

(※1)主として建築物の建築または特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の形質の変更で、都市計画法第29条の許可を必要とするもの

(※2)人の居住を目的とする建築物で、戸建住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅など