

規制	自治体	静岡市	部課	開発指導課
規制の名称				
静岡市開発許可技術基準				
根拠法令等				
都市計画法第 33 条第 1 項各号				
規制の目的				
開発許可が必要な開発行為に対して、良好な市街地を形成することを目的として、基準を定めている。				
規制内容の概要				
<p>開発許可が必要な開発行為とは、一定規模（本市では市街化区域 1,000 ㎡、市街化調整区域 500 ㎡）以上の敷地において主として建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「区画・形・質」の変更を行う行為です。</p> <p>良好な市街地を形成するために、環境の保全、災害の防止、通行の安全または道路、公園等の公共施設の配置や、敷地の最低面積、擁壁などによる宅地の安全性の確保等を義務付けることで良好な宅地水準を確保する。</p>				
規制の概念図				
<p>開発前</p> <p>開発後</p> <p>周辺に水があふれないようにするための排水施設の整備</p> <p>土砂流出やがけ崩れを防止するための擁壁等の設置</p> <p>円滑な交通や消防活動のための通り抜け道路等の新設及び、既存道路の拡幅</p> <p>良好な住環境のための公園等の設置</p> <p>— 開発区域</p>				
<p>区画の変更：宅地分譲など道路を新設して建築敷地を造成する等、公共施設(道路、緑地、河川、水路等)の新設、改廃を行う行為。</p> <p>形の変更：盛り土や切り土をして建築敷地を造成する行為。</p> <p>質の変更：宅地以外の地目の土地を建築敷地の造成に伴って地目を宅地へと変更する行為。</p>				

提案	提案主体	企業・団体
提案事項		
静岡市の開発許可技術基準における第 1 種低層住居専用地域以外の用途地域の最低敷地面積 (135 ㎡) の規制撤廃		
提案の具体的内容		
<ul style="list-style-type: none"> ・静岡市の開発許可技術基準における第 1 種低層住居専用地域以外の用途地域の宅地面積135㎡以上の規制を撤廃してほしい。 ・現状、少子高齢化に伴い、年々、住宅購入者の敷地面積が狭くなっているなか、宅地面積135㎡（40坪）以上の規制は、時代のニーズに即していない。 ・結果として定住希望者の静岡市以外への流出につながりかねず、静岡市の定住者増加の妨げとなるおそれがある。 		
対応	措置の分類	対応困難
措置の概要（対応案）		
<p>本市における市街化区域内で行う宅地分譲を目的とする開発行為は、開発許可が必要な宅地分譲と開発許可が不要な宅地分譲があり、そのうち、開発許可が必要な宅地分譲は、良好でゆとりある居住環境の形成を図ることを目的に、静岡市開発許可技術基準において、第一種低層住居専用地域及び第 1 種風致地区を除く市街化区域内において、1 区画の最低敷地面積を 135 ㎡以上確保するように昭和 57 年より指導しています。</p> <p>開発許可が必要な宅地分譲を目的とする開発行為とは、一定規模（本市では 1000 ㎡）以上の土地において行う建築物の建築を目的とする土地の造成行為のことで、宅地以外の地目を宅地にする行為や、新たに道路を造って宅地を分譲する行為などがこれにあたります。</p> <p>開発許可が必要となった場合は、環境の保全、災害の防止、通行の安全または道路、公園等の公共の用に供する空地が適当に配置させるように設計することが都市計画法における開発許可の基準で示されており、これにより、本市では、良好でゆとりある居住環境を確保するために、静岡市開発許可技術基準で最低敷地面積を定め、指導しております。</p> <p>一方、開発許可が不要な宅地分譲にあつては、道路位置指定などの小規模（1000 ㎡未満）な宅地分譲や既存道路に面して行われる宅地分譲などがあります。その他、分譲地のような一団の土地ばかりではなく、空地や空き家などの未利用地・未利用住宅は、静岡市開発許可技術基準で指導する最低敷地面積（135 ㎡）の適用対象外となります。</p> <p>近年、開発許可を受けて行っている宅地分譲を目的とする開発行為については、年間 3～5 件ほどの申請があり、事業完了後の状況としては、分譲地は順調に売買され、多様化する消費者ニーズや定住者増加の妨げにはなっていないと考えています。</p> <p>以上のことから、提案のあった最低敷地面積の制限の撤廃に関しては、都市計画法における開発行為の許可基準に基づき、本市の開発許可基準で示されている良好でゆとりある居住環境の確保や開発許可を受けて行った宅地分譲のその後の状況等を鑑みると、今の規制の撤廃や見直しは必要ないと考えています。</p>		

静岡市開発許可技術基準（抜粋）

第2章 公共空地の確保

第1節 基本事項

法第33条第1項第2号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号は、開発許可段階で、予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途敷地の規模、配置等に応じて、所要の道路、公園等の利便施設を確保しようとする趣旨である。

- ① 「敷地」は、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味している。なお、建築基準法にいう総合的設計による一団の計画の場合（同法第86条第1項）は全体が一の敷地となる。
- ② 土地利用計画図には予定建築物等の敷地の形状を明示すること（規則第16条）とされているが、敷地の取り方によっては、建築基準法上必要とされる接続道路の幅員が異なる場合もあるため、事前に特定行政庁の建築指導部局と十分な協議・調整を行い、敷地の形状を決定する必要がある。

1 街区の形態等

- ① 街区の構成は、予定建築物の用途ならびにその敷地の規模及び配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない配置とすること。
- ② 住宅地における街区の長辺および短辺は、それぞれ80m以上120m以下および30m以上50m以下を標準とすること。
- ③ 街区を形成する宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を2倍程度とすること。

2 宅地の面積

戸建住宅地の街区を形成する宅地の面積は、下表を基準とする。

区域、地域及び地区	一区画の面積
第1種低層住居専用地域	最低敷地が定められている場合は、最低敷地以上
上記以外の用途地域	135㎡以上
市街化調整区域	165㎡以上
第1種風致地区	風致担当課と協議し決定すること。
都市計画区域外	概ね200㎡以上

注) 「概ね200㎡以上」とは「全宅地数の60%が200㎡以上で、かつ一区画の面積の最小面積165㎡以上のもの」であること。

なお、200㎡未満の宅地については、極力南側が道路に面するように設計すること。