

妙高市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例の解説

(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。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の規定による開発行為に係る基準等に関し必要な事項を定めるものとする。

【趣旨】

本条は、この条例を制定する趣旨を定めたものです。

【解説】

(1) 条例の趣旨（目的）

- ・市内で進められている大規模開発を契機に、今後、開発行為等の増加が見込まれます。このため、特に開発が進行すると考えられるスキー場周辺について、小規模な開発行為による乱開発を防ぐ必要があります。
- ・このため、市が許可権者となっている開発行為について、特例として許可が必要となる規模を引き下げること、開発行為の規制を強化するものです。
- ・また、公園等の整備に関する開発許可基準を強化することで、より適切な開発行為が行われることを目指します。

(2) 条例の効果

- ・小規模な開発行為も数が多くなれば周辺に与える影響が大きくなることから、小規模な開発行為の確実な把握と適切な誘導（指導）が可能となります。
- ・小規模な開発行為は、技術や資金面などの制約が少なく、開発計画の熟度が低くなりやすいことから、許可制とすることで計画性や持続性に欠ける開発行為を抑制します。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法及び令において使用する用語の例による。

【趣旨】

本条は、この条例で使用する用語の意義を定めたものです。

【解説】

(1) 条例における用語の意義

- ・本条例は、都市計画法の特例を定めるものであることから、使用する用語の意義は、都市計画法及び都市計画法施行令において使用する用語と同一のものとします。

(許可を要しない開発行為の区域及び規模)

第3条 令第19条第1項ただし書の規定により条例で定める開発行為の許可を要しない規模は、本市の都市計画区域内における次の表に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ次の表の右欄に定める規模とする。

区域	規模
大字西野谷の一部、大字西野谷新田の一部、 大字両善寺の一部、大字窪松原の一部、大字 志の一部、大字菅沼の一部、大字西菅沼新田 の一部、大字三ツ俣の一部	1, 000平方メートル未満
大字杉野沢の一部、大字関川の一部、大字田 口の一部、大字毛祝坂の一部、大字田切の一 部、大字二俣の一部、大字赤倉、大字関山の 一部	
大字関山の一部、大字坂口新田の一部	
上記以外の区域	3, 000平方メートル未満

【趣旨】

本条は、開発行為の許可が必要となる規模を特定の区域において3, 000㎡から1, 000㎡に引き下げるために、許可を要しない開発行為の区域及び規模を定めています。

【解説】

(1) 都市計画法における開発許可

- ・開発行為等の規制として、都市計画区域内、または都市計画区域外のそれぞれの区域で開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければなりません。本市の場合は権限移譲により許可の権限は市長となっています（都市計画法第29条）。
- ・また、都市計画区域内では、開発行為の規模が政令で定める規模未満である場合は許可の必要がなく（都市計画法第29条）、許可を要しない開発行為の規模は、市街化調整区域が定められていない本市の場合は3, 000㎡であり（都市計画法施行令第19条）、この規模以上の場合は開発許可が必要となります。
- ・なお、都市計画区域外では政令で定める規模以上の開発行為について許可が必要であり（都市計画法第29条）、その規模は1haです（都市計画法施行令第22条の2）。

(2) 開発許可の特例

- ・市街化の状況等により特に必要があると認められる場合には、市は条例で、区域を限り、定められた範囲内（300㎡以上3, 000㎡未満）でその規模を別に定めることができます（都市計画法施行令第19条1項ただし書き）。
- ・これにより、本条の表において定める特定の区域では、開発許可の必要のない規模を1, 000㎡未満とし、それ以外の都市計画区域内では3, 000㎡未満と定めることで、開発許可が必要となる面積を3, 000㎡から1, 000㎡に引き下げるものです。

(3) 特定の区域の設定

- ・本条の表において定める特定の区域は、上から新井地域（ロッテアライリゾート周辺）、妙高高原地域（赤倉、池の平、杉野沢のスキー場周辺）、妙高地域（関温泉、大洞原周辺）となっており、それぞれスキー場周辺などで今後開発行為が増加すると考えられる区域を設定し、その区域に含まれる大字名で表記しています。
- ・新井地域では都市計画区域界、妙高市上越市境界、上信越自動車道、河川（万内川）に囲まれた区域を、妙高高原地域では都市計画区域界と上信越自動車道に囲まれた区域を、妙高地域では都市計画区域界、妙高市上越市境界、上信越自動車道に囲まれた区域をそれぞれ設定しています。また、これらの区域は規則において図示することとします。
- ・上信越自動車道を区域境界とした理由は、区域境界として明確であることと、妙高市の西側山麓地域を縦貫しており、今後の開発が見込まれる観光リゾート地域と一般の地域との境界として位置付ける合理性があると考えられるためです。

(4) 引き下げ面積の設定

- ・都市計画法では、市街化区域で開発許可が必要になる規模は1, 000㎡以上であり、市街化区域が設定されていない場合に3, 000㎡とされています。これは、市街化が進行していない区域では開発行為の周辺への影響が少ないと考えられるためです。したがって、開発行為の集中による周辺への影響を考えた場合、許可面積を現行の3, 000㎡から市街化区域並みの1, 000㎡に引き下げることを妥当としたものです。
- ・本条の表において定める区域は、国立公園の特別地域と重複している部分があり、自然公園法における集合別荘、集合住宅、分譲ホテル、保養所または分譲地を整備する場合の最低敷地面積が1, 000㎡であることから、この基準にも合わせています。

（開発許可基準の強化）

第4条 法第33条第3項の規定に基づき条例で定める技術的基準のうち、開発区域の面積が0.5ヘクタール以上5ヘクタール未満である開発行為において、令第25条第6号に規定する開発区域内に設ける公園、緑地又は広場の面積は、1箇所につき150平方メートル以上とする。

【趣旨】

本条は、開発区域面積が0.5ha以上5ha未満の開発行為において、公園等（緑地、広場を含む）の1箇所当たり面積を150㎡以上とする基準を定めています。

【解説】

(1) 開発許可基準の強化

- ・市は、開発行為が定められた基準に適合している場合は許可をしなければならず、その基準の技術的細目は政令によって定められています（都市計画法第33条、都市計画法施行令第25条）。この技術的細目のみでは環境の保全等を図ることが困難な場合などは、市は、政令で定める基準に従い、条例で技術的細目において定められた制限を強化することができます（都市計画法第33条第3項）。これにより、開発行為における公園等の整備基準を市独自に定めるものです。

(2) 公園等の整備基準

- ・開発行為においては、開発面積が3,000㎡以上の場合、その3%以上の面積の公園等を配置しなければなりません（都市計画法施行令第25条第6号）。しかし、公園等が点在して配置された場合、1箇所当たりの面積が小さくなり、その機能が確保されない恐れがあります。
- ・このため、条例で技術的細目において定められた制限を強化する場合の基準では、設置すべき公園等の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めることができることから（都市計画法施行令第29条の2）、開発面積に応じてその最低限度を定めるものです。

(3) 開発区域の面積規模に応じた公園等の1箇所当たりの最低面積基準

- ・3,000㎡から5,000㎡未満まで：規定を設けない（規定しても3%では150㎡未満となり、十分ではない面積の公園設置を強制することは開発者の負担となり、基準設定の実益がないため）
- ・5,000㎡（0.5ha）から5ha未満まで：150㎡（本条例による規定。1箇所当たりの公園等面積は最低150㎡が望ましいとされており（国交省監修の開発許可制度逐条解説より）、公園等面積がその3%となる開発面積を逆算して5,000㎡以上の場合は150㎡としたもの）
- ・5ha以上：300㎡（都市計画法施行令第25条第7号）

（委任）

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【趣旨】

本条は、本条例の施行に関して必要な事項は規則その他必要な方法で定めるなど、市長への委任を定めたものです。

【解説】

(1) 規則で定める事項

- ・許可を要しない開発行為の区域及び規模（第3条）における区域については、規則で図示します。ただし、第3条表中「上記以外の区域」は都市計画区域から上記の区域を除いた区域であることから図示しません。