

「周南市における開発許可等審査基準の一部改正案」の概要

1. 改正の要旨

近年、道路位置指定や未利用地等によって一団の土地を分割し、小規模で連続した宅地造成が行われる状況が見受けられています。こうした小規模な宅地造成では開発許可を要しないことから開発許可基準が適用されず、公園など公共施設の未整備や、雨水排水処理に計画性が無いなど、安全で快適な生活環境を確保する上での課題となっています。

こうした課題に対応するため、「周南市における開発許可等審査基準(以下「審査基準」という。)」の一部改正を行い、小規模で連続した宅地造成を適切な規模の開発許可制度へ誘導することにより、市民の安全な生活環境の確保と、適切な土地利用を図ります。

2. 主な改正点

(1) 全体規模に応じた適切な開発許可制度の運用(第5章-1)

土地の分割や未利用地などを設ける場合の宅地造成等について、一体の開発行為として取り扱う運用基準を定めました。(「一体の開発行為として取扱う事例①、②」参照)

一体の開発行為として取扱う運用基準の概要

- ①道路位置指定等で整備された公共施設と接続、又は共用して土地利用する場合
- ②宅地以外の土地に公共施設を設置し、宅地以外に利用目的が無いと判断される場合
- ③宅地以外の土地を将来宅地利用することが明らかな場合、又は未利用地等で分割されても一体性があると判断される場合
- ④近接又は隣接した複数の開発行為が、明らかに一体的利用されると判断される場合

(2) 接道要件により開発行為又は造成工事を分割する場合の開発許可基準の適用(第6章-1(5))

開発区域に接続する道路の幅員要件等から、全体計画を分割して開発行為や宅地造成を行う場合には、一連の計画全体において開発許可基準を満たすものとします。(計画に適用する基準については協議の上決定するものとします。)

3. その他の改正点

(1) 新たに追加又は全面改正した箇所

- ・新規追加 第1章-2. 審査基準における用語の定義
- ・全面改正 第2章 開発許可制度の変遷、第3章 開発許可の手続フロー

(2) 改正した箇所

- ・改正箇所 第5章-2. 一体の開発行為の判断基準、3. 一体の開発行為に該当しない場合、4. 太陽光発電施設に関する開発行為の取扱い、第6章-12. その他
- ・重複整理 第5章-「2. 道路」及び「3. 宅地分譲を目的とした開発行為の道路の取扱い」については、内容が重複していたことから、2. 道路へ統合整理を行いました。

(3) その他

審査基準全体において、項目名の整理・追加及び付番整理、字句の修正・追加等を行いました。

4. 改正後の審査基準の適用

改正後の審査基準は令和2年4月1日以降に、開発行為又は宅地造成の事前協議を開始するものから適用を行います。