

(仮称) 安曇野市都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づく開発行為に係る制限の強化・緩和に関する条例 (素案：概要)

本市の住宅系開発における課題を解消するため、都市計画法の規定を活用し、開発行為に係る制限の強化・緩和を行います。

Cf. 開発行為
「建築物等の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質変更」のこと。
安曇野市の場合、面積 0.3ha 以上の開発行為を行う場合、県許可が必要となる。

【現行】

種別	整備基準 (原則)		
公共空地 (公園等)	住宅系 (分譲)	面積 0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 3%以上 (種別) 公園、緑地又は広場
		面積 5.0ha 超	(規模) 開発面積比 3%以上かつ 300㎡以上 (種別) 公園
	その他	面積 0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 6%以上※ (種別) 公園、緑地又は広場
		面積 5.0ha 超	(規模) 開発面積比 6%以上※かつ 300㎡以上 (種別) 公園、緑地又は広場

※法の原則は「3%以上」だが、県条例により「6%以上」に引き上げられている。

(課題)

- 公共空地としての活用見込みの低い土地が造成される傾向
 - 大半のケースで「広場(砂利・碎石敷き)」が選択
 - 狭小、不整形な土地(区画割の残地)が造成
- 維持管理に、市民・行政とも苦慮している
 - 維持管理の必要性を見出しにくい
 - 荒地地となり、行政が管理せざるをえない土地も

市民・事業者・行政が苦慮している状態

活用見込みの低い土地の造成を抑制し、
造成時は、有用な土地を造成する必要がある

(参考：都市計画法第 33 条第 3 項)

地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目(開発許可基準のみ)によっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらずとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

【変更後】

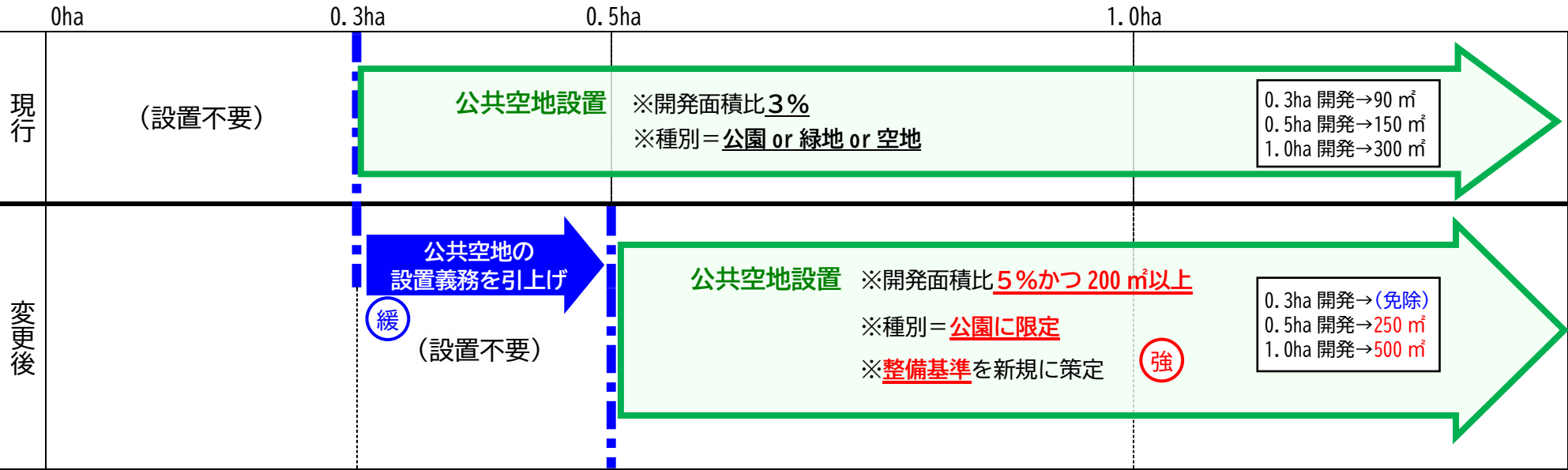
種別	整備基準 (原則)		
公共空地 (公園等)	住宅系 (分譲)	面積 0.5ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 5%以上かつ 200㎡以上 (種別) 公園
		面積 5.0ha 超	(規模) 開発面積比 3%以上かつ 300㎡以上 (種別) 公園
	その他	面積 0.3ha~5.0ha	(規模) 開発面積比 6%以上※ (種別) 公園、緑地又は広場
		面積 5.0ha 超	(規模) 開発面積比 6%以上※かつ 300㎡以上 (種別) 公園、緑地又は広場

(変更後)

- 公共空地の設置を要する規模の引き上げ
 - 中規模開発における公共空地造成コストの低減
 - 小規模な公共空地の維持管理の問題解消
- 設置割合の強化、種別の限定
 - 価値ある公共空地の造成(分譲地の魅力向上、子育て世代の移住促進)

市民・事業者・行政にとって
メリットのある基準へと変更

■イメージ



(補足)

現行基準と新基準での公共空地設置件数等の比較

●現行基準 (H23~R5 の公共空地の設置実績)

項目	実績	
件数 (3,000㎡以上) = 公共空地の個数	42 件	(3.2 件/年)
面積	7,085㎡ (168㎡/箇所)	

●新基準 (H23~R5 実績を基にした公園の設置想定)

項目	実績	
件数 (5,000㎡以上) = 公共空地(公園)の個数	17 件	(1.3 件/年)
面積	6,523㎡ (383㎡/箇所)	

設置件数 1/2 以下に縮小しつつ、公共空地の面積は同等程度を維持する水準で基準を設計しています。