

## 加西市開発調整条例改正の趣旨説明

平成 23 年 4 月 1 日の条例施行後、条例手続きに基づき、周辺住民とのトラブル防止と適正な土地利用の誘導等に努めてきました。

しかしながら、条例策定時には想定していない太陽光発電設備等、新たな土地利用が図られるようになりました。

また、2 年間の条例手続きにおいて、市街地の土地活用の促進と、手続の短縮化が求められているところです。

この度、住民トラブルの未然防止と、適正な土地利用の誘導という条例制定の趣旨は堅持しながら、実態に即した周辺住民との事前調整を目的に、条例調整の基準や開発事業の内容について見直しを行います。

### 主な改正点

#### 1. 太陽光発電施設を事前協議の対象とする。

太陽光発電施設については、ここ数年の設置増加により、騒音等による周辺住民とのトラブルが見受けられることから、協議対象に加えます。

#### 2. 開発事業の事前協議対象となる面積を 500 m<sup>2</sup>以上から 1,000 m<sup>2</sup>以上に変更する。

平成 23 年 4 月 1 日より都市計画法による開発行為の面積基準が事業区域 1,000 m<sup>2</sup>以上とされたことから、都市計画法の基準に合わせた変更を行います。

事業区域面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の協議件数は、平成 23 年度は、全 27 件中 10 件、平成 24 年度は、全 24 件中 8 件でした。

事業区域面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の主な用途は、市街化区域内の共同住宅建設で、住民トラブルは特にありませんでした。

#### 3. 土地利用調整委員会から意見を聞く大規模開発事業の事業区域面積を、3,000 m<sup>2</sup>以上から、10,000 m<sup>2</sup>以上又は建築面積で 3,000 m<sup>2</sup>超に変更する。

大規模開発事業の事業区域面積について、県総合治水条例(平成 24 年 4 月 1 日施行)では調整池が必要な大規模な開発行為を 10,000 m<sup>2</sup>以上と規定していること、森林法では許可が必要な大規模な開発行為を 10,000 m<sup>2</sup>以上と規定していることから、他法令の基準に合わせた変更を行います。

また、現行条例には建築物の面積基準の規定がありませんが、大規模な建築行為は周辺環境に多大な影響を与えることが予想されるので、事業区域面積に関わらず大規模な建築物として面積基準を規定します。

過去2年間で土地利用調整委員会から意見を伺った事例は4件で、事業区域の面積が4,000 m<sup>2</sup>程度の宅地開発が2件、既存工場の増築が1件、物販店舗の新築が1件ありました。4件とも住民トラブルは特にありませんでした。

#### 4. 説明会等による住民への説明、協定書の締結が省略できる対象を、事業区域面積1,000 m<sup>2</sup>未満から、3,000 m<sup>2</sup>未満に変更する。

平成23年4月1日より都市計画法による開発行為の面積基準が事業区域1,000 m<sup>2</sup>以上とされましたが、以前では、事業区域3,000 m<sup>2</sup>以上で50 cm以上の造成工事が伴う場合は、開発許可手続きが必要とされていたことから、それに合わせて変更しました。

なお、都市計画法による開発許可が必要となる事業区域面積1,000 m<sup>2</sup>以上の場合には、手続きが省略出来ないものとします。