

「堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例」の改正について（都市計画法第 34 条第 11 号関係）

平成 23 年 6 月 23 日

【都市計画法第 34 条第 11 号に関する条例改正の概要】

（主な基準）

- 市街化区域からおおむね 250m 以内
 - 敷地相互の間隔が 50m 以内で、50 以上の建築物が連たんしている区域
 - 開発区域の接する道路幅員が 4m 以上
 - 排水処理が可能
 - 除外区域（4ha を超える一団の農地等）に入っていないこと
- 以上の基準に合えば、住宅系の建築物が建築できましたが、今回の条例改正により、この基準に基づく住宅系の建築物が建築できなくなります。

【条例制定に至った経緯・背景】

- 平成 12 年 5 月 都市計画法の改正（法第 34 条第 11 号の追加）
 - ・市街化調整区域において、条例で指定する区域において行う開発行為を許容
- 平成 14 年 5 月「堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例」施行（自然環境並びに農業的土地利用との調和に配慮しつつ、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況を勘案して、一定の基準に適合する住宅に限定して許可を行う。）

【制定後の社会的変化】

- 平成 18 年 5 月 まちづくり三法（都市計画法・中心市街地活性化法・大店立地法）の改正（まちの機能を既成市街地に集中させる考え方に基づいた法改正）
- 平成 19 年 10 月 大阪府都市農業の推進及び農空間の保全と活用に関する条例制定（農空間の保全と活用などが目的）
- 平成 22 年 6 月 堺市緑の保全と創出に関する条例制定（農地も含めた緑地保全などが目的）

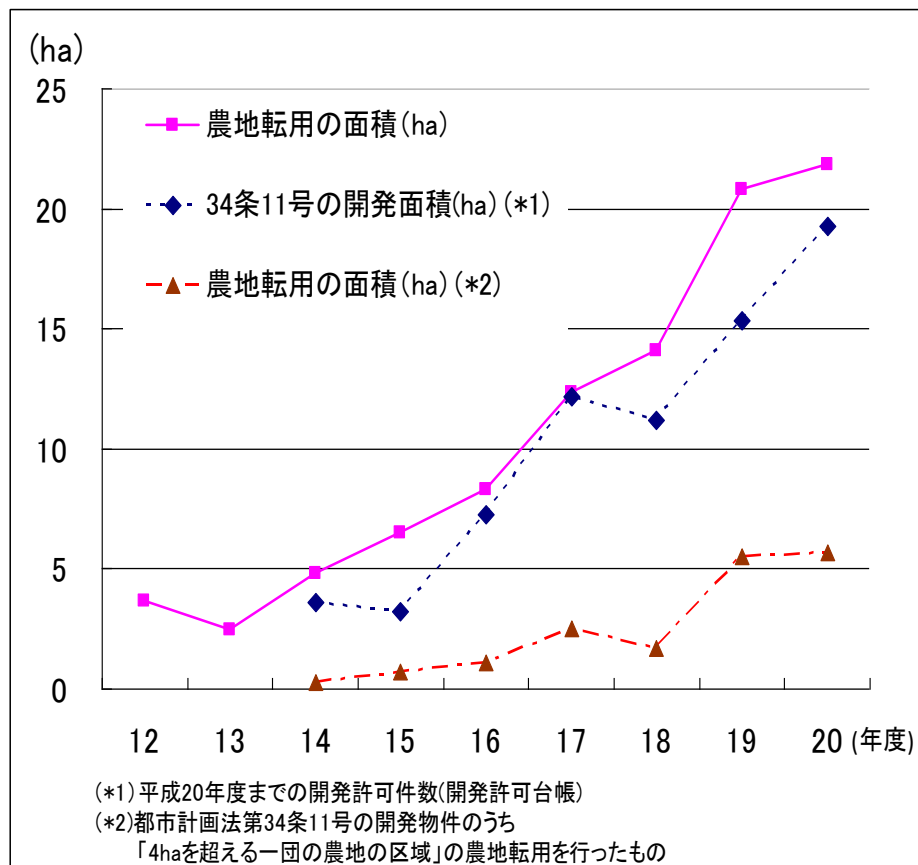
【条例に基づく住宅開発による問題点】

- 優良な農地の減少
- 虫食いのミニ開発の増加
- 開発区域周辺の自動車交通問題

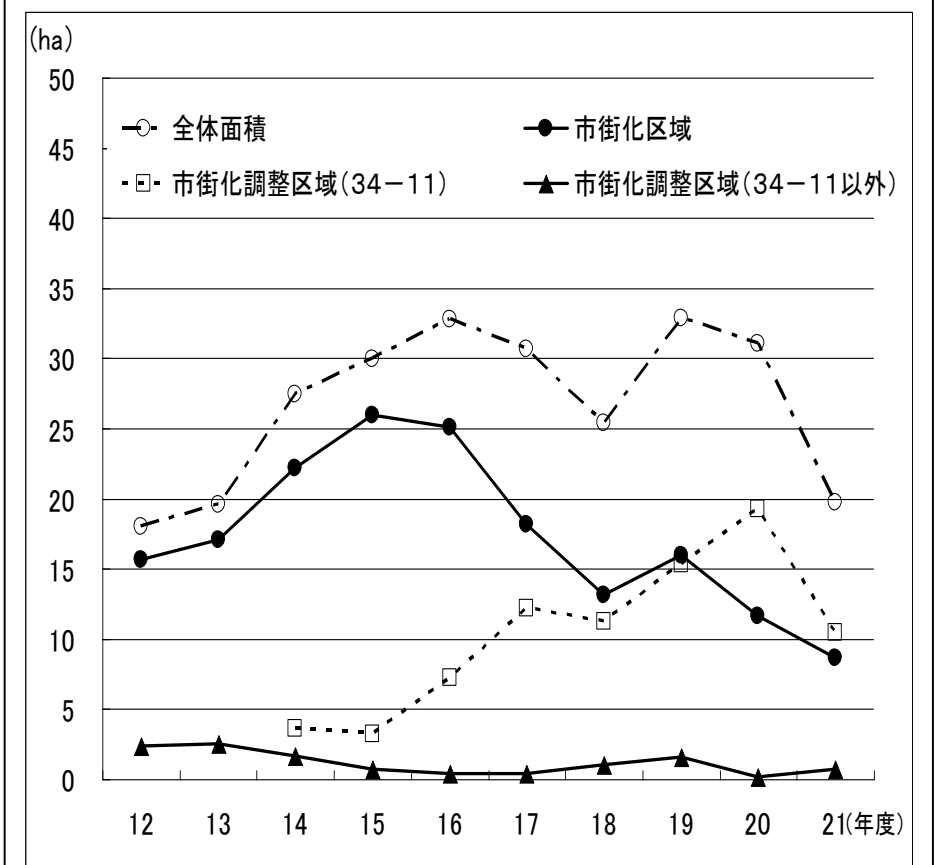
【対応方針】

- 市街化調整区域において、新たな住宅地開発の拡大を抑制
- 緑地と農地の保全や活用による環境共生のまちづくりの推進

【開発状況及び農地転用の状況】



【開発許可面積の推移（住宅）】



【経過措置】

- ・改正条例の施行日は、平成 24 年 7 月 1 日とする。
- ・平成 24 年 6 月 30 日までに改正前の条例の適用が可能な土地については、開発審査会の議を経て許可できることとし、平成 25 年 6 月 30 日までに、堺市開発行為等の手続に関する条例第 4 条第 3 項の規定に基づく判定書の交付のあったものを対象とする。

【経過】

- 平成 23 年 5 月 条例改正案議会上程
- 平成 23 年 6 月 条例改正案可決、付帯決議、改正条例の公布

【今後のスケジュール】（予定）

- 平成 23 年 7 月 「広報さかい 7 月号」への掲載、関係機関への周知
- 平成 23 年 8 月 「広報さかい」、JA 堺市「くらっぷ」、JA 大阪南「はばたき」、大阪府建築士事務所協会「まちなみ」、大阪府建築士会「建築人」の各 8 月号への掲載
- 平成 23 年 10 月 農業委員会「さかい農委だより」平成 23 年秋号への掲載
- 平成 24 年 7 月 改正条例の施行

【平成 23 年 6 月 議会の付帯決議】

- ①市街化調整区域内の土地所有者や農業従事者への条例改正の周知活動については、今後も徹底して行い、理解を求める必要がある。
- ②市街化調整区域内の農地所有者及びその土地の利用状況の把握を行うこと。
- ③既存農家の方々が安心して営農できる保全対策や、さらなる地元負担の軽減等の支援策、農業の担い手支援や農空間の保全・活用など、農業振興施策について具体策を明確に示す必要がある。
- ④条例の施行後 3 年を目途に、市街化調整区域内の土地利用がどのように推移するのかを検証し、その時点で必要な施策を検討することは当然である。
- ⑤今後の市街化調整区域の望ましい土地利用についての対策を講じることは、直ちに実施すべきである。
- ⑥猶予期間における開発についても無秩序な開発にならないよう対策を講じるべきである。