

開発許可に関する基準が変わります

— 都市計画法及び上越市都市計画法施行条例の改正について —

令和4年4月1日の改正都市計画法施行にあわせ、開発許可に関する基準を一部改正します。新基準は、令和4年4月1日以降の開発許可申請から適用します。

1 災害レッドゾーンにおける開発について

災害レッドゾーンにおいて開発を禁止する対象施設に、自己の業務用施設が追加されます。

災害レッドゾーンで開発を禁止する施設

- ・自己以外の居住の用に供する住宅
(分譲住宅、賃貸住宅 等)
- ・自己以外の業務の用に供する施設
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗、貸倉庫、
その他賃貸用の業務用施設 等)
- ・**自己の業務の用に供する施設**
(自社オフィス、自社ビル、自社店舗(ス
ーパー、コンビニを含む)、病院、社会福祉
施設、旅館・ホテル、工場、倉庫 等)

の開発は

レッドゾーン

- ・災害危険区域(出水等)
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域

を原則
含まないこと

2 都市計画法第34条第11号の条例で定める区域について

市街化調整区域における開発行為について、法第34条第11号による上越市都市計画法施行条例で定める区域から、下記に示す災害リスクの高い区域を除外します。

11号条例区域から除外する区域

- ① 災害危険区域
- ② 地すべり防止区域
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域
- ④ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ⑤ 浸水被害防止区域(当市は該当なし)
- ⑥ 浸水想定区域のうち、洪水等の発生により建築物が損壊・浸水し、住民の生命等に危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域
⇒一般的な家屋の2階床面に浸水するおそれがある水深3.0m以上の区域

※ 上記の災害リスクの高い区域を除き、かつ、下記(1)から(3)をすべて満たす土地においては、専用住宅など一定の建築物の建築が可能です。(裏面イメージ図参照)

(1) 市街化区域から1kmの範囲内にある地域

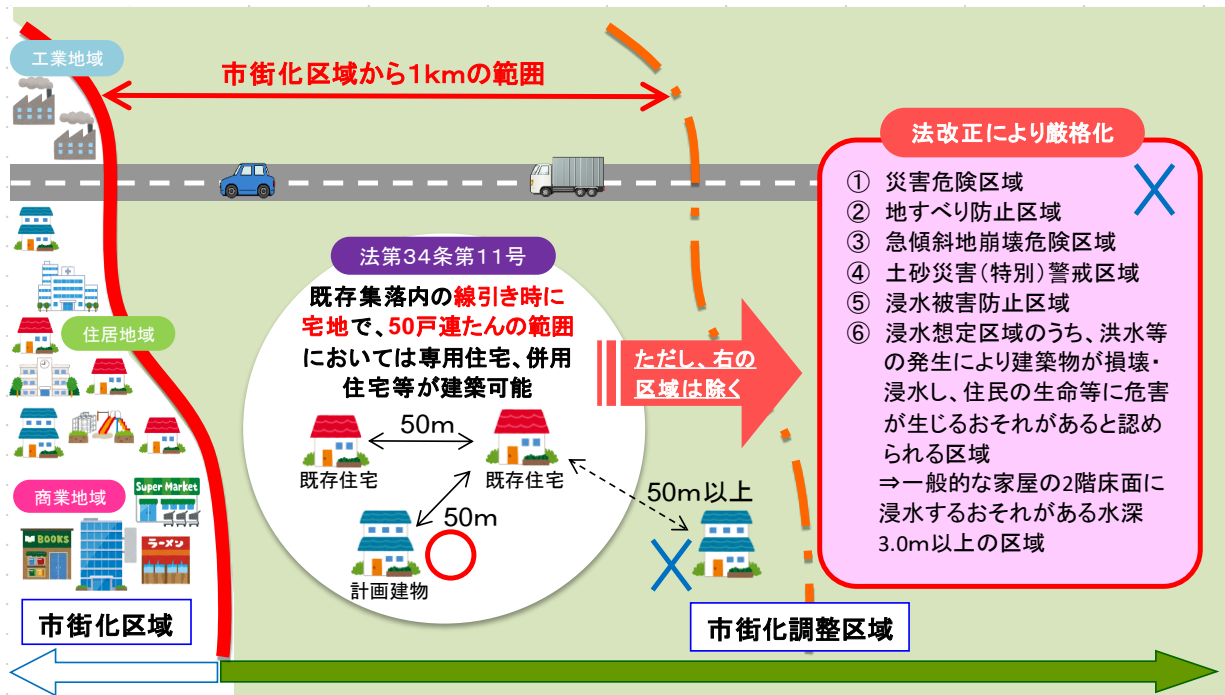
(2) 建築物の敷地相互間の距離が50m以内で、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域

(3) 市街化調整区域として定められた日において、宅地又は宅地とみなすことができる土地

※ 11号条例で定める区域の区域図は都市整備課窓口で閲覧できます。

【裏面へ続く】

※ 11号条例のイメージ図



3 公園等の設置を義務付ける開発区域の面積について

平成 28 年 12 月の都市計画法施行令の改正により、公園等の設置を義務付ける開発区域の面積について、条例で緩和することが可能となりました。

当市においても公園整備が一定程度進捗していること、公園の維持管理の負担が増大していることをふまえ、開発行為において公園等の設置を義務付ける開発区域の面積の最低限度を、0.3ヘクタールから1.0ヘクタールに引き上げる緩和を行います。

公園等の設置を義務付ける開発区域面積の最低限度

0.3ha (3,000 m²) 以上 → 1.0ha (10,000 m²) 以上

【公園設置基準 (R4.4.1~)】〈上越市開発行為許可申請技術基準〉

開発区域の面積	公園等の総面積	設置内容
1.0ha 以上 5.0ha 未満	開発面積の 3%以上	公園等は1ヶ所を極力300 m ² 以上とすること
5.0ha 以上 20.0ha 未満		公園は1ヶ所300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園を1ヶ所以上設置
20.0ha 以上		公園は1ヶ所300 m ² 以上とし、1,000 m ² 以上の公園を2ヶ所以上設置

※ 開発区域の面積が1.0ha未満であっても、公園等を設置することは可能です。

上越市 都市整備部 都市整備課 計画係
TEL 025-520-5763