

【概要版】 駒ヶ根市宅地開発等指導要綱について



市では、良好な住環境の維持・保全を図りつつ、無秩序な開発を防ぐため、一定規模以上の開発事業等を行う場合は、都市計画法に基づき、必要な手続きや基準に基づく指導を行っております。

今回、都市計画法の許可を要しない開発について、現行の許可制度を補完する「**駒ヶ根市宅地開発等指導要綱**」を設け、環境と調和した住みよいまちづくりをより一層進めます。

宅地開発等に関わる現行制度の状況

□ 都市計画法に基づく開発行為許可（同法第29条）

- ・ 都市計画区域内は3,000㎡、区域外は10,000㎡以上の開発行為は県の許可が必要。

開発地の区分	地域	開発許可の対象となるもの	行為
都市計画区域内(※)	竜西地域	3,000㎡以上	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質を変更する行為。
都市計画区域外	竜東地域	10,000㎡以上	

(※) 駒ヶ根市内の都市計画区域は竜西地域、区域区分（市街化区域、市街化調整区域の区分）の線引きがない都市計画区域（非線引き都市計画区域）

許可を要しない宅地開発等

- 基準面積未滿の小規模の開発行為
- 建築を伴わない宅地開発等
 - ・ 太陽光発電設備、駐車場、資材置き場 等

現行の許可制度を補完する必要性

- 現行制度に該当しないがゆえにコントロールが及ばない土地利用の形態が見られる。



インフラや住環境への影響

雨水の流出による下流域への影響

景観の阻害

土地の形質変更に伴う防災機能の低下

土地利用形態の変化

生活環境悪化の懸念



駒ヶ根市宅地開発等指導要綱について



市全域における住環境の保全と防災、
そして秩序あるまちづくりへ

駒ヶ根市宅地開発等指導要綱の策定

宅地開発等指導要綱の適用範囲

- 開発区域の面積が1,000㎡以上のもの。ただし、自己の居住の用に供するものを除く。

開発地の区分	地域	開発許可の対象となるもの	指導要綱の対象となるもの
都市計画区域内	竜西地域	3,000㎡以上	1,000㎡以上 3,000㎡未満
都市計画区域外	竜東地域	10,000㎡以上	1,000㎡以上 10,000㎡未満

- 集合住宅で10戸以上のもの。
- 1戸建て住宅で5戸以上、又は5区画以上のもの。

※ 工事完了後5年以内に同一開発者が隣接して行う宅地開発等で、その面積、戸数又は区画数の合計が上記に該当する場合には対象となります。

対象とならない宅地開発等

- 都市計画法第29条に該当する行為
- 国又は地方公共団体等が行う行為
- 太陽光発電設備
※対象規模、抑制区域の設定、適正管理、事業廃止後の処分など、通常の宅地開発とは異なる特殊性があることから、単独の指導要綱を設けます。
- 建築物の建築を伴わない単体の駐車場、資材置場



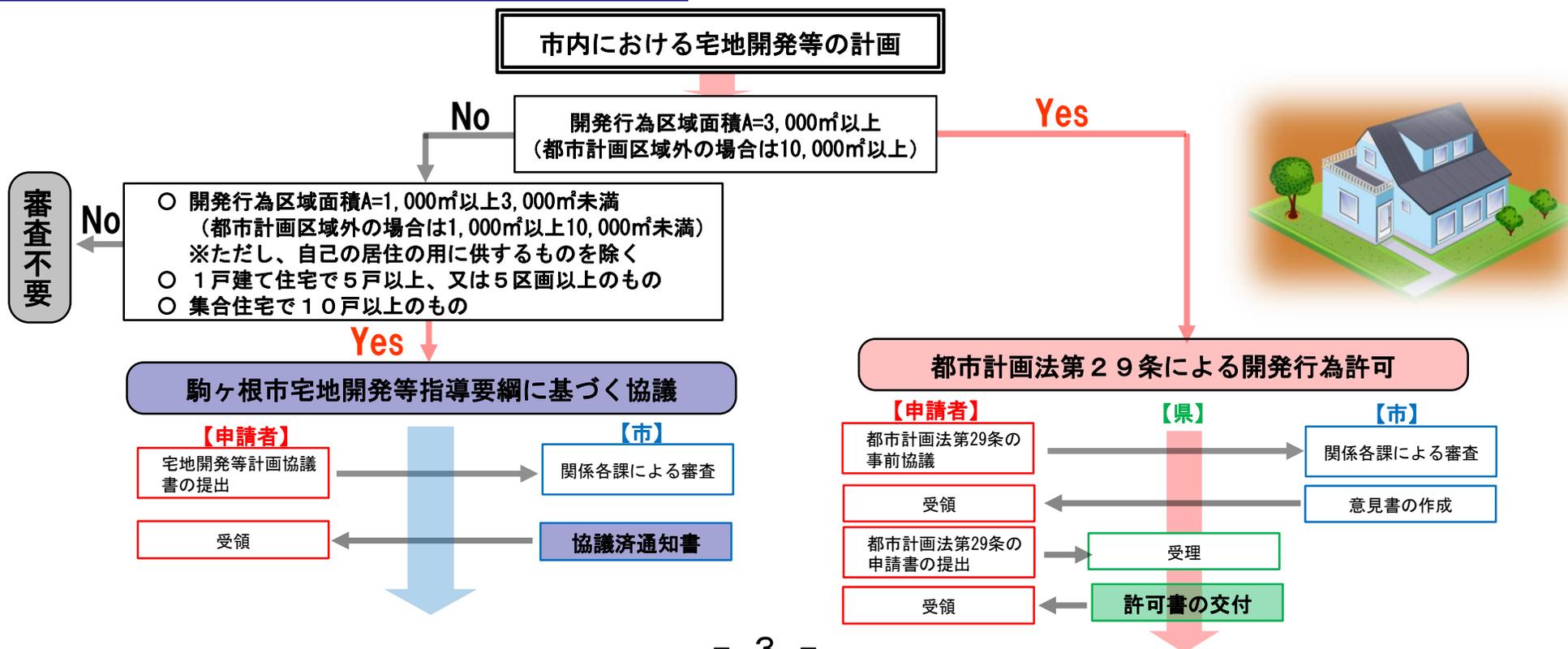
駒ヶ根市宅地開発等指導要綱について



要綱の【ポイント】

- ❑ 適用範囲は、都市計画区域の内外を問わず【市内全域を網羅】します。
- ❑ 【関係者(地元区や水利組合等)との協議】を実施した上で、市への届出を行うものとします。
- ❑ 【宅地開発指導基準】を設け、指導、助言を行います。
 - ・ 開発に伴う造成(切土・盛土・擁壁)、区域内道路、排水施設等について、都市計画法や同法施行令、道路構造令等に基づき、指導、助言を行います。
 - ・ 治水対策として、下流河川に対する洪水負担を軽減することを目的に、調整池、浸透施設の設置など、開発者に【流出抑制対策】を求めます。

事務処理フロー



駒ヶ根市宅地開発等指導要綱について



策定スケジュール

