

[16] 条例による最低敷地規模規制

法 律 第33条第4項

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

政 令

(法第33条第4項の政令で定める基準)

【第29条の3】 法第33条第4項の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。

運用指針

- 5 - 11 最低敷地規模規制

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとせず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的(自用又は非自用)、予定建築物の用途を限って定めることとされている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。

いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、周辺の環境との調和を考慮し、地方公共団体の条例で敷地面積の最低規模を定めることができることを規定したものです。

前項同様、条例制定は開発許可権限を有する県、市に限らず、開発許可権限を有していない市町村においても可能です。(ただし、開発許可権限の全てを有していない市町村において制定する場合には、知事との協議及び同意が必要です。)

条例では区域、目的又は予定建築物の用途を定めることを要し、敷地面積の最低限度は200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡)を超えないよう定めなければなりません。