

恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱の一部改正（案）について

1. 開発許可制度の概要

- ・開発許可制度は、市街化区域、市街化調整区域の区域区分において良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としている。
- ・恵庭市の都市計画区域内において以下の開発【表1_参照】をしようとする者は、開発行為に着手する前に、開発許可を受けなければならない。（都市計画法第29条第1項）

表1_規制対象規模（都市計画法施行令第19条、第22条の2）

区 域		開発許可が必要となる開発行為の規模
都市計画区域	市街化区域	開発敷地 1,000 平方メートル以上
	市街化調整区域	原則、すべての開発

2. 開発許可制度における指導要綱の位置づけ【参考資料①_参照】

- ・本指導要綱は、開発許可制度上の規定に加えて、本市の特性を生かした適正な宅地等開発を推進するためのガイドラインとして位置付けられる。
- ・本要綱は、あくまで法的拘束力がない指導指針であるものの、「ニュータウン恵み野」開発を初めとし、各種開発に対する指導指針として一定の役割を果たしている。

3. 改正内容（案）

（1）恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱 第26条の改定

現行	改正（案）
<p>第26条（街区及び画地）</p> <p>街区及び画地の面積は、用途地域及び地形等を考慮し、1宅地の規模が概ね230平方メートル以上となるよう努めなければならない。</p>	<p>第26条（街区及び画地）</p> <p>街区及び画地の面積は、用途地域及び地形等を考慮し、1宅地の規模が概ね230平方メートル以上となるよう努めなければならない。</p> <p><u>この場合において、開発予定区域の特殊事情による合理的理由等*により、当該規模が確保できないときは、「230平方メートル」とあるのは、「200平方メートル」とする。</u></p>

*開発予定区域の特殊事情による合理的理由等の例

- ・開発区域の形状により一部の宅地が230平方メートルを下回るが、平均宅地規模が230平方メートルを確保
- ・開発区域周辺の既存公共施設（道路、上下水道等）の整備状況により、開発者の整備負担が増大
- ・宅地規模の水準を200平方メートルまで縮小することにより、一般層が入手しやすい土地の販売価格の低減に寄与等

(2) 指導要綱改正の理由

・近年、住宅地供給をとりまく社会・経済状況は、平成9年の指導要綱制定時とは大きく変化してきている中、宅地規模の規制について、以下の課題があることから指導要綱の見直しを行う。

①地価上昇の影響

- ・地価上昇による宅地の販売価格の値上がり 【表2_参照】
- ・インフレ（建築資材費等高騰）による住宅建設費の値上がり

②小規模宅地（2次開発）の増加

- ・近年、建築確認申請の住宅敷地面積において200平方メートル以下の宅地が増加。

③開発者負担の増大と宅地販売価格への影響

- ・公共施設（道路、上下水道など）の整備費の高騰により、宅地の販売価格が値上がりしている。
- ・開発事業者からは、一般層が入手しやすい宅地価格とするため、宅地規模の緩和が求められている。

④地区計画指定区域における最低敷地規模との整合性

- ・指導要綱改正にて最低敷地規模を定めることにより、地区計画条例での最低敷地面積との整合性を図る。（例：恵み野ノースガーデン地区計画 最低敷地 200㎡）

表2_近年の地価上昇（地価公示の12調査地点中の最高額上位2地点を抜粋） (㎡/円)

標準地の所在	令和5年1月	令和4年1月	令和3年1月	令和2年1月	令和1年1月
相生町 1-4-12	49,000	38,900	32,500	29,500	26,500
住吉町 4-6-3	42,000	33,000	27,800	25,400	23,900

※地価公示価格 国交省

【例】地価公示に基づく230平方メートルの宅地価格試算

（令和1年 相生町）従前 230㎡/宅地 × 26,500円/㎡ = 6,095,000円/宅地

（令和5年 相生町）従前 230㎡/宅地 × 49,000円/㎡ = 11,270,000円/宅地
改定後 200㎡/宅地 × 49,000円/㎡ = 9,800,000円/宅地
(△1,470,000円)

4. 今後のスケジュール（予定）

- ・令和5年12月 総務文教常任委員会 報告
- ・令和6年1月 恵庭市都市計画審議会 報告
- ・令和6年4月 指導要綱の改正

参考資料①_恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱（平成 9 年 4 月 1 日施行）

→別添による

参考資料②_近隣市の開発行為における 1 宅地の基準面積

	1 宅地の規模	備 考
札幌市	165 ㎡以上	札幌市宅地開発要綱 札幌市開発許可制度の手引きによる
苫小牧市	200~300 ㎡を標準とする (下限 165 ㎡)	北海道開発許可制度の手引きを準拠
江別市	原則 200 ㎡以上	江別市開発行為等設計施工要綱
千歳市	200~300 ㎡を標準 (平均 200 ㎡以上)	千歳市宅地開発等指導要綱 千歳市宅地開発等指導要綱技術基準による
北広島市	250 ㎡を標準 (下限 200 ㎡)	北広島市まちづくり指針 (宅地開発指導要綱) による
恵庭市	従 前：概ね 230 ㎡以上に努める ↓ 改定後：概ね 230 ㎡以上に努めるが 概ね 200 ㎡以上	・恵庭市宅地等開発行為に関する指導要綱 (昭和 48 年度) では、260 ㎡以上 ・平成 9 年度に、230 ㎡以上に緩和