

焼津市開発許可指導基準の改正について

令和7年4月1日より、次のとおり基準改正を行います。ただし、**3**宅地防災基準については、令和7年5月26日施行です。

1 宅地分譲における1区画当たりの最小面積の変更（手引P44）

令和6年に策定した「焼津市立地適正化計画」に基づく住まいるエリアへの緩やかな居住誘導を図るため、宅地分譲における1区画当たりの最小面積の基準を、住まいるエリア（居住誘導区域）に限り、165㎡（50坪）から**135㎡（40坪）**へと緩和します。（下表参照）

区域の種類			一区画の面積（㎡）
市街化区域	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいう。）	建築物の敷地面積の最低限度の定められている区域	165㎡以上
		その他の区域	135㎡以上
	焼津市立地適正化計画における住まいるエリア外		165㎡以上
市街化調整区域			おおむね200㎡以上

2 公園緑地の設置基準の改正（手引P56・57）

「開発区域（全域）を含む半径150mの円内にその円の面積の3%以上の面積（約2,119.5㎡）の公園等がある場合」に公園緑地を設けないことができるとしていましたが、「開発区域（全域）を含む半径800mの円内に面積が500㎡以上の公園等がある場合」に公園緑地を設けないことができることとします。

3 宅地防災基準の改正（手引P77）

宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の規制開始に伴い、防災基準を改正します。

※令和7年5月26日施行（宅地造成及び特定盛土等規制法の規制開始日）

4 小幅員区画道路の基準の改正 (手引 P 49)

小幅員区画道路の適用条件を緩和し、既存道路を道路拡幅し幅員 6 m 以上とする場合、開発許可技術基準を満たした上で袋路状道路を設置する場合を適用対象に加えます。

第3 小幅員区画道路の計画基準 (改正後の基準)

この規定の「小区間で通行上支障がない場合」とは、住宅地造成の場合で、道路に面する区画への出入りのほかには車の乗り入れが想定されない場合であり、新設する道路が次の基準を満たすときは、幅員を 5 m 以上とすることができるものとする。

- (1) 新設する道路は既存の幅員 6 m 以上の道路 (道路拡幅し幅員 6 m 以上となるものを含む。) に接続すること。
- (2) 原則として幹線道路に接続していないこと。
* 幹線道路とは国道、県道、幅員 12m 以上の市道のことをいう。
- (3) 通行上支障となる施設 (道路施設を除く。) を有効幅員内に設けないこと。
- (4) 延長が 120m 以下であること。
- (5) 袋路状である場合は、第 4 階段状道路・袋路状道路の基準を満たすこと。

(参考) 新基準の適用事例

