

◇市街化調整区域における開発行為等の審査基準の改正について[概要版]

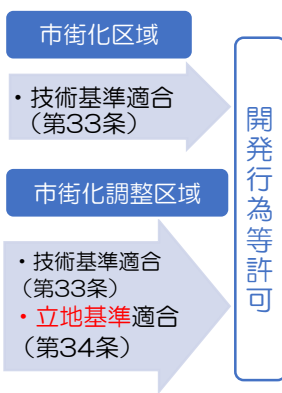
趣 旨

都市計画法では、都市地域を、既成市街地及び市街化を促進する区域としての「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域としての「市街化調整区域」に分けることで、計画的に市街地形成を図っていくこととしています。本市では、昭和47年に都市計画区域において市街化区域と市街化調整区域とを区分し、市街化調整区域における開発行為や建築行為等に一定の制限を設けています。

市街化調整区域で開発行為等を行う場合は、開発行為の技術基準（都計法第33条）に適合することと併せ、市街化調整区域における立地基準（都計法第34条）を満たす必要があります。

本市では、これらの判断基準として、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」を定め、運用しています。

今回、近年の関係法令の改正をふまえ、社会経済情勢の変化に対応するため、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」を改正します。



市街化調整区域における開発行為等の審査基準とは

審査基準には、沼津市長が許可できるもの（1号～13号）と沼津市長が開発審査会の議を経て許可できるもの（14号）に分類され、適合している開発行為等について許可をしています。

市長が許可できる基準1号～13号（主なもの）

- ・1号：居住者のための日用品店舗
- ・2号：鉱物、観光資源等の有効利用に必要な施設
- ・4号：農林水産物の貯蔵、加工のための施設
- ・10号：地区計画に沿った施設
- ・・・など

市長が開発審査会の議を経て許可できる基準14号（主なもの）

- ・分家住宅、既存建築物の建替え
- ・収用対象事業による移転
- ・寺社仏閣又は納骨堂
- ・地域産業の振興を図るための工場

（技術先端型業種の工場、次世代産業に該当する業種の工場、地場産品を活かした飲食料の製造工場・販売所）・・・など

改正内容（骨子）

今般、都市計画法第34条第14号に基づく審査基準の下記4項目の改正を行う。

（1）審査基準「地域産業の振興を図るための工場等」の変更

① 既存の基準「大規模な工場等」に関する項目を削除

（改正理由：法改正に基づくもの）

都市計画法改正により、市街化調整区域において5ha超の開発行為を行う場合は、地区計画の策定が必要となり、現在の審査基準「大規模な工場等」による許可を行うことは、適切ではないため、本項目を削除する。

（効果 ⇒ 乱開発の防止、計画的土地利用の推進）

② 新たな基準「事業拡大のための工場の移転」を追加

（改正理由：市の産業施策に基づくもの）

「沼津市企業立地推進ビジョン」の策定を受け、市内製造業の工場用地の拡張に対応するため、一定の要件を満たす工場の市街化調整区域への移転を許可できるようにする。

- ＜許可対象＞
- ・製造業者の工場として継続して市内で5年以上操業している者で、既存の敷地内で拡張の余地がないもの。
 - ・5ha未満の土地であること。
 - ・都市計画マスタープランで定める（都）片浜池田線沿道ゾーン内であること。（右図参照）

（効果 ⇒ 市内企業の市外流出防止、産業活動の維持）

（2）「地域振興のための既存建築物の用途変更」に関する審査基準を新設

「地域振興のために必要な ①宿泊施設 ②飲食等の提供の用に供する施設 ③販売店等 ④展示施設等 への用途変更」を新設

（改正理由：国の運用指針改正、市の指針）

国土交通省「開発許可制度運用指針の改正について」にて技術的助言がされた、「市街化調整区域における既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生への活用を目的とした既存建築物の用途変更」について弾力的な運用が行えるよう審査基準の追加を行う。

- ＜許可対象＞
- ・用途変更面積は、200㎡未満であること。
 - ・駐車場を設けることのできるもの。
 - ・10年以上適法に使用した建築物等

（効果 ⇒ 既存集落のコミュニティ維持、観光振興、遊休不動産の活用）

（3）「地域経済牽引事業の用に供する施設」に関する審査基準を新設

（改正理由：法施行、国の運用指針改正）

国土交通省の技術的助言がされた、地域未来投資促進法に規定される承認地域経済牽引事業に基づき土地利用調整区域内において整備される施設について許可をする基準の追加を行う。

- ＜許可対象＞
- ・地域未来投資促進法に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき整備される施設であること。
 - ・地域未来投資促進法に規定する土地利用調整計画で示される土地であること。

（効果 ⇒ 円滑な事業の推進）

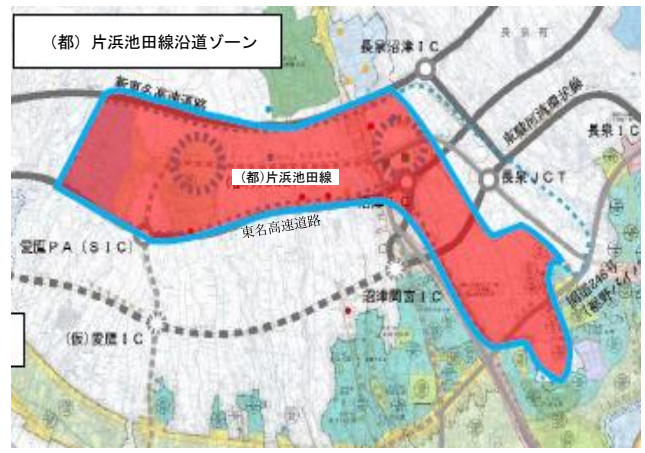
（4）「地区計画予定区域における開発行為」に関する審査基準を新設

（改正理由：県通知・市の施策）

地区計画の決定を予定している土地の区域において、民間事業者が先行して行う開発行為のうち、一定の要件を満たす計画の許可をする基準の追加を行う。

- ＜許可対象＞
- ・当該開発行為の完了までに、地区計画を決定することが確実であること。
 - ・地区計画の案に適合した事業であること。
 - ・地区計画の決定に先行して行うことに市が同意していること。
 - ・地区計画の予定区域の全域であること。

（効果 ⇒ 地区計画制度の適正な運用）



改正スケジュール

- R2.07 パブリックコメント実施
- R2.08 開発審査会 審議
- R2.09 市長決裁・関係機関周知
- R2.10 施行