「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」の一部改正の概要

都市計画部開発指導課

趣　旨

都市計画法では、都市計画区域を、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るものと規定されています。本市では、昭和47年に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（都市計画法第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（都市計画法第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、国土交通省の開発許可制度運用指針の改正への対応及び地域経済活性化のため、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」を一部改正します。

市街化区域
・技術基準適合（第33条）

市街化調整区域
・技術基準適合（第33条）
・立地基準適合（第34条）

→ 開発行為等許可

「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
- ７ 号：既存工場の効率化を図るための施設
- 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等
  （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７号及び第14号に基づく審査基準の２項目の改正を行います。

（１）審査基準 第７号「既存工場の効率化を図るための施設」の一部改正

既存の基準「既存工場を増設する場合の要件」の柔軟化

◇改正理由：国土交通省の技術的助言、開発許可制度運用指針改正に基づくもの

既存工場を増設する場合、質的改善のみの場合に加え質的改善と併せて量的拡大を伴う場合、許可の対象としていました。今般、国土交通省により経済対策として制度の見直しが行われ、技術的助言及び開発許可制度運用指針が改正されました。これに基づき、事業活動の効率化の判断に際しては、必ずしも質的改善を必須とすることなく、関連企業等の集積によらない既存工場の増設など**量的拡大のみが図られる場合**についても許可の対象とするものです。

◇効果 ⇒ 産業活動の維持・促進

	改正前	改正後
立地条件１	増設工場敷地は、既存工場と一体的な利用が可能な次のような土地であること。	改正なし
立地条件２	既存工場の質的改善だけでなく、量的拡大を伴う場合も該当することとして差支えない。	既存工場の質的改善だけでなく、量的拡大のみが図られる場合についても該当することとして差支えない。なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすること。
立地条件３	予定建築物は、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して…＜中略＞…各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。	改正なし
立地条件４	同一工場がただ単に生産を増加するために拡張する場合は該当しない。ただし、隣地に拡張する場合には開発審査会付議基準「11　地域振興上必要な工場等の増設」を参照のこと。	（削除）

（２）審査基準 第14号 20「地域産業の振興を図るための工場等」の一部改正

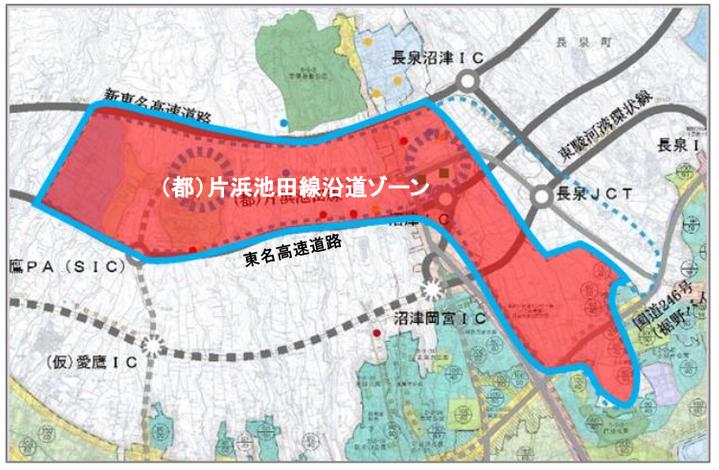
（都）片浜池田線沿道ゾーン内に立地可能な施設に大規模商業施設を追加

◇改正理由：地域経済の活性化、雇用の増進

大規模商業施設の開発は、交通・騒音等の影響が大きいが、東名・新東名高速道路・東駿河湾環状線のインターチェンジや国道246号に近接する本ゾーン内では比較的影響が少なく、また、広域商圏での集客が見込めることから、交通環境の整った郊外への出店についてエリアを限定し許可できるようにするものです。具体的には、これまでの基準にある製造業、情報通信業に**卸売業・小売業のうち店舗面積１万㎡以上の施設**を追加します。

◇効果 ⇒ 広域商圏による交流人口の拡大、雇用の拡大

	改正前	改正後
名　称	（都）片浜池田線沿道ゾーン内における地域振興のための工場等	改正なし
対　象　地	都市計画法第18条の２の規定に基づき市が定めた基本方針で示す（都）片浜池田線沿道ゾーン内	改正なし
対象とする予定建築物	製造業（日本標準産業分類の大分類Ｅ）の工場又は研究所（研究棟、管理棟等の施設）、情報通信業（日本標準産業分類の大分類Ｇ）の開発センター、計算センター、データセンター等であって、次に掲げる全ての要件に該当すること。	製造業（日本標準産業分類の大分類Ｅ）の工場又は研究所（研究棟、管理棟等の施設）、情報通信業（日本標準産業分類の大分類Ｇ）の開発センター、計算センター、データセンター等、卸売業・小売業（日本標準産業分類の大分類Ⅰ）のうち店舗面積10,000㎡以上の施設であって、次に掲げる全ての要件に該当すること。

（都）片浜池田線沿道ゾーンとは

（都）片浜池田線沿道ゾーンは、豊かな自然環境に恵まれるとともに、東名・新東名高速道路のインターチェンジやスマートインターチェンジに近接しており、広域交通網の利便性に優れた立地特性を有しています。「第２次沼津市都市計画マスタープラン」では、交通利便性の高い立地特性を活かし、本市の新たな発展を牽引する都市的土地利用を検討する「産業立地検討ゾーン」として位置付けられています。