

## 都市計画法第 34 条第 11 号の規定を活用した 土地利用誘導の検討について

### 1 目的

近年、商業施設に関する立地相談が複数寄せられているとともに、市民からも商業施設立地の要望を受けております。

相談の多くは郊外型店舗に関するもので、現状では立地が困難な状況にあることから、商業系用途での土地利用転換の可能性を探り、立地に向けた検討を行うものです。

### 2 手法の検討

各種法規制の整理を図った上で、市の方向性と合致した土地利用を誘導するための手法検討は以下のとおりです。

なお、県内の自治体の活用事例も参考にしています。

関係法令	概要	課題点及び整理すべき事項	実現性
都市計画法第 7 条	市街化区域編入 (区域区分制度)	・商業フレームなし ・土地利用構想の整合性	困難
都市計画法第 34 条 第 10 号	市街化調整区域の 地区計画	・地区計画の都市計画決定 ・土地利用構想の整合性	困難
都市計画法第 34 条 第 11 号	指定区域制度	・市条例との整合性 ・許容する建築物の用途の範囲	可能性 あり
都市計画法第 34 条 第 12 号	指定区域制度	・土地利用構想の整合性 ・市指定運用方針の整合性 ・12 号指定道路の指定手続	困難

※都市計画法第 34 条第 11 号の活用については、県内において入間市及び毛呂山町での事例があります。

### 3 法解釈等

都市計画法第 34 条第 11 号の法解釈は「開発区域及び周辺地域での環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途を条例で定め、その用途に該当しないものの立地を許容するもの」となっています。

なお、その区域と予定建築物等の用途は条例で定めるものとしています。

#### 法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。

よって、手法検討の結果に基づき、商業系用途等を含めた幅広い土地利用誘導の可能性を拡大するため、条例の改正を進める予定です。

## 4 条例改正案

### （1）適用する区域

- ①市街化区域に隣接または近接していること。
- ②国道、県道または都市計画道路に面していること。
- ③公共下水道への接続が可能であること。

### （2）予定建築物等の用途

上記の①から③を全て満たした土地の区域である場合に限り、準住居地域並みの予定建築物の用途を許容する。

《参考》準住居地域並みの予定建築物の用途例

- 店舗の床面積 10,000 m<sup>2</sup>以下のもの
- 事務所の床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの
- 遊戯施設、倉庫業倉庫、工場（危険性や環境悪化の恐れが非常に少ない）

### （3）区域決定等手続き

区域を決定、変更及び縮小する際には、日高市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

## 5 今後のスケジュール

- |         |                       |
|---------|-----------------------|
| 令和4年11月 | 市都市計画審議会への報告、条例改正案の作成 |
| 令和5年 1月 | 市議会全員協議会への報告、例規審査等    |
| 3月      | 条例案の議案提出              |