

審議事項 3

規制	自治体	静岡県	部課	交通基盤部都市局 土地対策課
規制の名称				
市街化調整区域における開発行為の許可				
根拠条例等				
都市計画法第29条（開発許可） 第34条（市街化調整区域の立地基準） 第43条（市街化調整区域の建築許可） 静岡県開発審査会審議規程第2条（付議基準） 小山町開発行為等に関する運用基準				
規制の目的				
市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされており（都市計画法第7条）、農地及び山林が蚕食的に宅地化されて無秩序に市街化が拡散するスプロール化を生じさせないよう、開発行為を許可制としている。				
規制内容の概要				
<p>都市計画法では上記目的が達成されるよう、市街化調整区域で行われる開発行為について、道路・排水等の技術基準（法第33条各号）のほかに、立地基準（法第34条各号）に該当しなければ許可してはならないとされている。</p> <p>法第34条第1号から第13号では、市街化調整区域における開発可能な施設が列挙されており、さらに、第14号は第1号から第13号に該当しないが、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當であると認める開発行為について、開発許可権者が静岡県開発審査会の議を経て許可している。</p> <p>これは、第1号から第13号がいずれも限定的であり、場合に応じて特例的な救済措置が必要であるという考えによるもので、第14号の規定が一般的、包括的な規定であり、裁量的な要素が多く、公正かつ慎重な運用を行うために、学識経験者から構成される第三者機関である開発審査会の判断を基礎として開発許可権限を行使すべきであるとして、第14号に「開発審査会の議を経る」こととする規定を設けたものである。</p> <p>小山町における開発行為の許可権者は小山町であり、町が定める「小山町開発行為等に関する運用基準」により開発行為を許可しているが、運用基準のうち、法第34条第14号により開発審査会の議を経て許可する場合の基準は「静岡県開発審査会が定める付議基準に適合していること」としており、個別の付議基準のほか、地域の実情等から開発許可権者が許可することに特別な事由があると判断する開発行為について付議（特別付議）できるとしている。（静岡県開発審査会が定める付議基準については、補足資料（審議事項3）P5のとおり）</p>				
規制の概念図				
別紙のとおり				

提案	提案主体	個人
提案事項		
地方創生施設に係る県開発審査会審議規程等の見直し		
提案の具体的内容		
市街化調整区域内で <u>下記建物のような地方創生に資する施設の建設許可を得ることができるよう静岡県開発審査会審議規程と小山町の立地基準の見直しを求める。</u>		
<p>【施設概要】</p> <p>内容：地方創生等に資する多目的ホール（ギャラリー、セミナー、コンサート等の開催）</p> <p>場所：駿東郡小山町内の原野</p> <p>建物面積：20～30㎡</p>		
対応	措置の分類	現行制度で対応可能（審査会審議規程の特別付議） ※個別案件の許可の判断は小山町
措置の概要（対応策）		
<p>（現行規程の考え方）</p> <p>提案にある「地方創生施設」とは一律の定義はなく、一般的には経済・産業、学術文化、健康福祉等の幅広い分野に及ぶものと考えられ、加えて、立地する施設が市町のまちづくりにとって必要であるかどうかは個別に開発許可権者が判断すべきものであることから、県開発審査会へ付議できる大規模流通業務施設や介護老人保健施設のような一般的な個別の付議基準に設定することはできない。</p> <p>また、静岡県開発審査会への特別付議に関しては、静岡県開発審査会審議規程で「地域の実情等から処分庁（開発許可権者）が許可することに<u>特別な事由</u>があると判断している開発行為」としている。</p> <p>この「特別な事由」の判断については、各市町が目指す都市像やインフラの整備状況、今後の計画などから、<u>市町ごとに異なっており、まちづくりにとって必要な開発かどうかの判断は市町に委ねられている。これにより、市町が必要と判断する開発行為であれば、県開発審査会への付議は可能であることから、現行規定の見直しは行わない。</u></p> <p>（個別の提案事項への対応）</p> <p>「地方創生施設」の内容を明確にし、小山町のまちづくりにとって必要な施設であって法第34条第14号に該当すると判断すれば、小山町が静岡県開発審査会への特別付議を経て開発許可を行っていく。</p>		