

市街化調整区域における開発行為等の審査基準の改正(案)の パブリック・コメントを実施します

要 旨

市街化調整区域においては、都市計画法により市街化を抑制すべき区域とされており、法令で認められている建築物等を除き、建築物等の建築が制限されております。

本市では、市街化調整区域における開発行為については、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」に基づき運用しているところですが、近年の社会情勢の変化に加え、工場用地の需要増加に対応するため、同基準の改正を予定しております。

つきましては、この改正(案)について、市民の皆様のご意見を募集いたします。

概 要

- 1 募集期間 令和5年10月23日(月)～令和5年11月21日(火)
- 2 意見を募集する計画(案) 市街化調整区域における開発行為等の審査基準の改正(案)
- 3 資料の閲覧場所
 - ・沼津市ホームページ
 - ・沼津市役所(5階 まちづくり指導課、2階 生活安心課)
 - ・市内各市民窓口事務所
 - ・市立図書館
- 4 意見を提出できる方の範囲 市内に住所を有する方、市内に通勤又は通学する方、市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人、その他本案件について利害関係を有する方

お問い合わせ先

沼津市役所 都市計画部 まちづくり指導課
直通:055-934-4761

市街化調整区域における開発行為等の審査基準の改正（案）

都市計画部まちづくり指導課

1. 改正の趣旨

市街化調整区域は、都市計画法により市街化を抑制すべき区域として、開発行為等を制限しています。区域内で開発行為等を行うには、法に基づく技術基準に適合することや立地基準を満たす必要があります。

本市では、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準」の中で、立地基準を設けて開発行為等の審査を運用しております。

今回、近年の社会情勢の変化や市内北部地域での市内外の企業からの工場等用地の需要増加に対応するため、本市の土地利用や広域的都市計画のあり方を踏まえた上で、当該基準の一部を改正します。

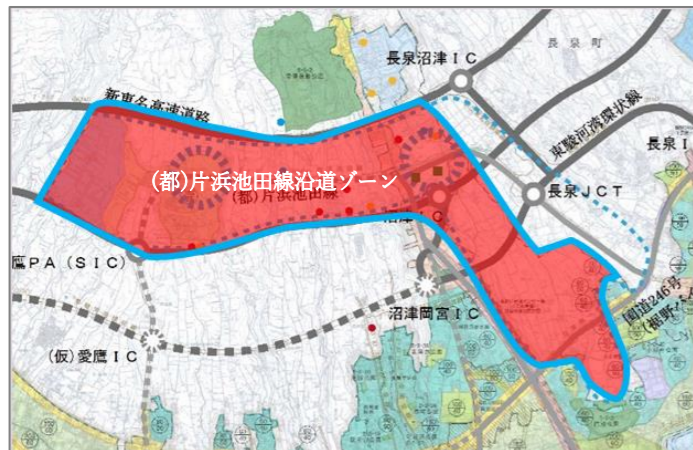
2. 主な改正内容

第1から第31までである当該基準のうち、第20「地域産業の振興を図るための工場等」を改正します。

第20第3項「該当施設」において、市内北部地域の（都）片浜池田線沿道ゾーン内への工場移転を規定していた「（4）事業拡大のための工場の移転」の内容を、県及び近隣市町の条件と整合を図るため、次のとおり改正します。

- ①名称を、「（4）事業拡大のための工場の移転」から、対象エリアを明確にするため、「（4）（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」へ改正します。
- ②対象とする建築物を、「市内に既存する製造業の工場」から、「製造業の工場又は研究所、情報通信業の開発センター、計算センター、データセンター」とし、市外企業の新規進出も対象とします。
- ③市外企業の新規進出を対象とするため、「市内において5年以上の操業実績を有すること」などの移転を対象とした既存工場の要件を削除します。
- ④「既存工場の全部を移転するもの」の項目を削除し、一部移転も対象とします。
- ⑤敷地面積を、「5.0ha未満」から「0.3ha以上5.0ha未満」とし、最低敷地面積を設けます。

（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。

基準第20 「地域産業の振興を図るための工場等（個別付議）」の改正概要

	改正前	改正後
名称	（4）事業拡大のための工場の移転	（4）（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
対象地	都市計画法第18条の2の規定に基づき市が基本方針で示す（都）片浜池田線沿道ゾーン内であること	改正なし
対象とする建築物	市内に既存する製造業の工場を全部を移転するもの	製造業の工場又は研究所（研究棟、管理棟等の施設）、情報通信業の開発センター、計算センター、データセンター
既存工場の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・市内において製造業の工場として継続して5年以上の操業実績を有する ・既存工場の敷地内において、増築が不可能であり、かつ、敷地拡張の余地がない ・既存工場の処分計画が明らかであり、跡地が工業系用途として引き続き活用される 	全て削除
敷地面積	5ha未満	0.3ha以上5ha未満
その他	市の産業振興施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの	改正なし
	騒音、振動、悪臭、煙害、水質汚濁、光害等の公害を発するものでないこと	改正なし