

第4章 地区計画適用エリア外における土地利用：法第34条第11号

1. 法第34条第11号とは

法第34条第11号は、市街化区域に隣近接する既存集落内のコミュニティの維持・活性化を図るため、社会情勢・地域の実状に応じた開発を可能とすることを目的としています。

具体的には、建築物が一定程度集積し、道路等の公共施設が整備された既存集落の区域と、その区域内に立地できる建築物の用途を条例に定めることにより、法に基づく開発許可を受けた上で建築物の建築が可能となるものです。これは、既存集落の区域内であれば、既に相当程度公共施設が整備されていることから、開発行為が行われたとしても、スプロール対策上大きな支障はないとの考えから設けられた規定です。

2. 適用にあたっての基本的な考え方

土地利用の基本的な考え方において、市街化調整区域は、周辺居住者の生業の場や、地域の拠点の機能をサポートする沿道利用等により、近い将来のくらしやすさを高めることとしました。

このうち、西部地域の市街化調整区域は、四方を市街化区域に囲まれており、かつ国道1号、(都)伏見柿田線、(都)西間門新谷線が周辺に位置する利便性とアクセス性が良い場所に位置しています。利便性等が良いことから都市的土地利用が進んでおり、今後、(都)西間門新谷線や(都)玉川卸団地線の整備、コアゾーンの形成により、土地利用のポテンシャルが高まることで、さらに開発が進むことが考えられます。

このことから、西部地域の市街化調整区域は、市街化の抑制を前提としながらも集落の維持や生活利便の高い環境の維持・向上を図るため、法第34条第11号を活用します。

3. 適用要件

(1) 適用エリアと指定候補区域の考え方

第2章の「3. 土地利用の実現手法」において、法第34条第11号（個別開発のコントロール）を活用するとした西部地域を『適用エリア』とします。

この適用エリアのうち、「(2) 適用要件」をすべて満たすことが見込まれるエリアを『指定候補区域』とします。

■ 適用エリア位置図



(2) 適用要件

「法第 34 条第 11 号に基づく区域指定のガイドライン（静岡県土地対策課）」等に基づき、適用要件を以下とします。

① 市街化区域に隣接し、又は近接している地域であること

② 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する地域であること

③ おおむね 50 以上の建築物が連たんする地域であること

④ 原則として、施行令第 29 条の 9 に掲げる以下の土地の区域を含まないこと

災害危険区域	建築基準法
地すべり防止区域	地すべり等防止法
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法
土砂災害（特別）警戒区域	土砂災害防止法
浸水被害防止区域	特定河川浸水被害対策法
浸水想定区域 ※浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とする	水防法
津波災害特別警戒区域	津波対策推進法
農業振興地域内農用地区域 甲種農地、第一種農地	農振法
保安林 地域森林計画対象民有林	森林法
自然公園地域	自然公園法
自然環境保全地域	自然環境保全条例

⑤ 原則として、指定しようとする区域面積のおおむね 2 分の 1 以上の土地が宅地又は宅地に準じた土地利用がされていること

⑥ 区域の境界は、原則として、地形・地物を用いること

4. 予定建築物等の要件

(1) 予定建築物の用途

法第34条第11号の活用により、建築が可能となる予定建築物の用途は、以下を基本とします。

- ① 生活利便性の高い環境を維持・向上するために（都）伏見柿田線及び（都）西間門新谷線沿いに小規模な商業施設を立地する場合は、中層の共同住宅と戸建て住宅が混在し、利便に配慮した小売店舗等の立地を許容するために定める“第1種中高層住居専用地域のうち、店舗、飲食店等の部分の床面積の合計が500㎡以内の建物及び当該建築物に付属するもの※1”とします。
ただし、上記2路線に間口が8m以上接していることとします。
- ② 良質でゆとりある住宅を立地する場合は、主に低層住宅の良好な住環境を守るために定める“第2種低層住居専用地域のうち住居系（住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿）の建築物※2”とします。

※1 幹線道路沿線の区域にあつては、第一種中高層住居専用地域のうち建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物及び当該建築物に付属するもの（建築基準法施行令（1950年政令第338号）第130条の5の5各号に掲げる建築物を除く）とする

※2 建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号及び第3号に掲げる建築物とする

■ 第1種中高層住居専用地域のうち、建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる建築物及び当該建築物に付属するもの（詳細）

- ・ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ・ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ・ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ・ 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- ・ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

※ 建築基準法施行令第130条の5の5（第1種中高層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）

- ・ 3階以上の部分を店舗、飲食店等として使う建物
- ・ 自動車庫で当該自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が3,000㎡を超えるもの
- ・ 公告対象区域内の建築物に附属する自動車庫で次のいずれかに該当するもの
 - … 自動車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が10,000㎡を超えるもの
 - … 自動車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- ・ 自動車庫で3階以上の部分にあるもの
- ・ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、政令で定めるもの

■ 第2種低層住居専用地域のうち、建築基準法別表第2（い）項第1～3号に掲げる建築物（詳細）

- ・ 住宅
- ・ 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- ・ 共同住宅、寄宿舍又は下宿

※ 政令で定める住宅は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

- ・ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ・ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ・ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ・ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ・ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ・ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）

（2）建築物に関するその他の要件

その他、以下の建築物に関する要件を満たすものとします。

- ・ 幹線道路沿いに小規模な商業施設を立地する場合は、容積率150%、建ぺい率60%、高さ12m以下とします。
- ・ 良質でゆとりある住宅を立地する場合は、容積率80%、建ぺい率50%、高さ10m以下とします。
- ・ 最低敷地面積は200㎡とします。
- ・ 公共下水道に接続している（する）こととします。

(3) 接道要件

住宅の敷地または住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては幅員6m以上の道路に接することとし、それ以外の場合は幅員9m以上の道路に接することとします。この時、幅員6m以上もしくは幅員9m以上の道路に接道していない場合は、生活利便の維持・向上のために、建築主体が敷地のセットバック等により道路拡幅を行うことで本要件を満たすものと判断します。

また、開発区域内の道路が接続する既存道路の幅員は、幅員6.5m以上（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合）の道路とします。

■ 都市計画法施行規則 第20条：開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目

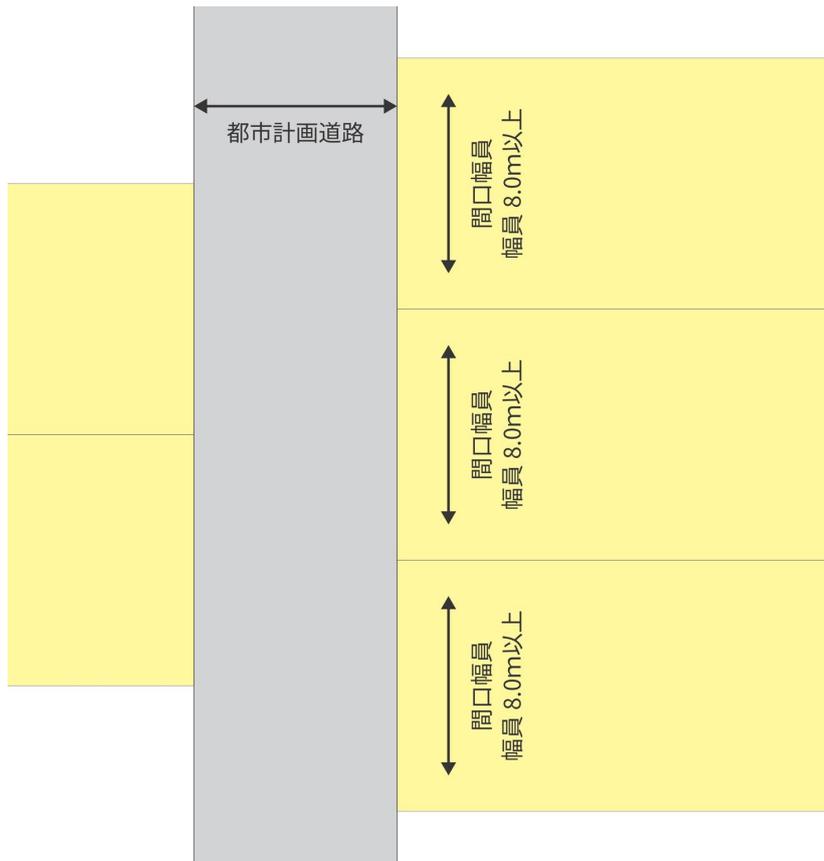
- 第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。
- 1 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
 - 2 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。
 - 3 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員十二m以上の道路が設けられていること。
 - 4 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
 - 5 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
 - 6 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。
 - 7 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。
 - 8 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

■ 都市計画法施行令 第25条：開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目

（道路の幅員）

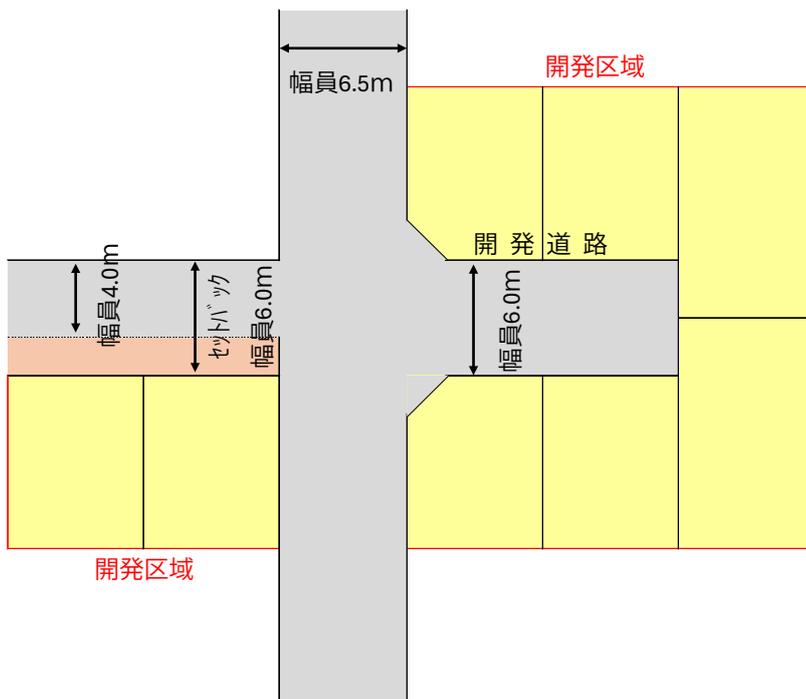
第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m）、その他のものにあつては9mとする。

■ 要件イメージ：幹線道路沿いの小規模な商業施設を立地する場合



項目	建物要件
用途	第1種中高層住居専用地域のうち、店舗、飲食店等の部分の床面積の合計が500㎡以内の建物及び当該建築物に付属するもの ※(都)伏見柿田線及び(都)西間門新谷線に間口が8m以上接する
容積率・建ぺい率	150%・60%
最低敷地面積	200㎡
高さ	12m以下
その他	公共下水道に接続

■ 要件イメージ：良質でゆとりある住宅を立地する場合



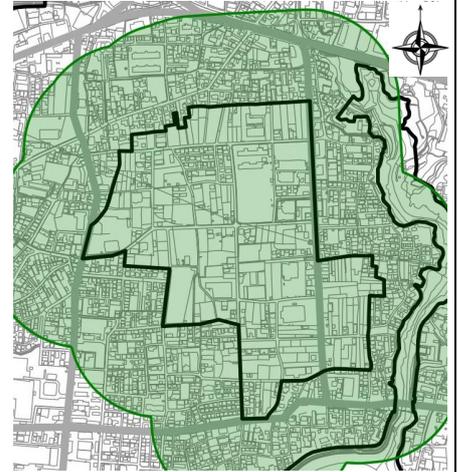
項目	建物要件
用途	第2種低層住居専用地域で許容される建築物
容積率・建ぺい率	80%・50%
最低敷地面積	200㎡
高さ	10m以下
その他	公共下水道に接続

5. 指定候補区域

(1) 指定候補区域の検討

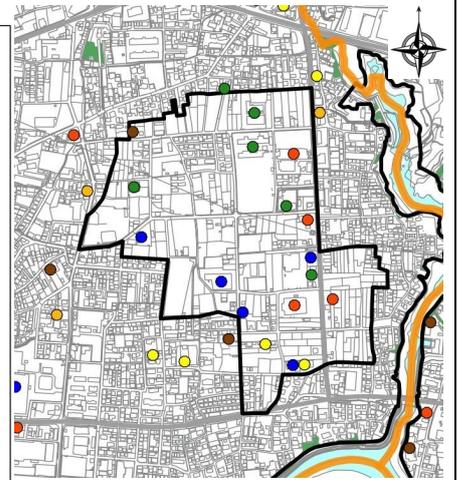
【step1】市街化区域に隣接し、又は近接している地域であること

- 適用候補エリアは、市街化区域に隣接しています。
※適用候補エリアは四方が市街化区域に接しており、エリアのすべてが市街化区域の境界線から約 250m



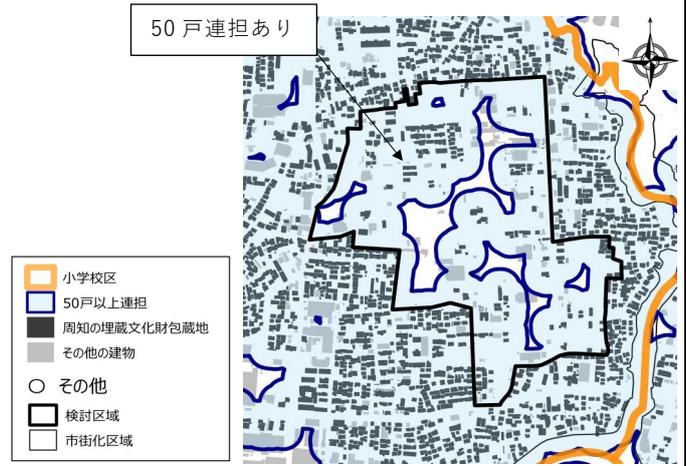
【step2】自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成する地域であること

- 適用候補エリアは、河川、山林、高速道路等により日常生活圏が分断されていません。
- 小学校区が1つであること、エリア東側に公共施設や生活利便施設が集積していることから、一体的な日常生活圏が構成されていると考えられます。



【step 3】 おおむね 50 以上の建築物が連たんする地域であること

- おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしています。



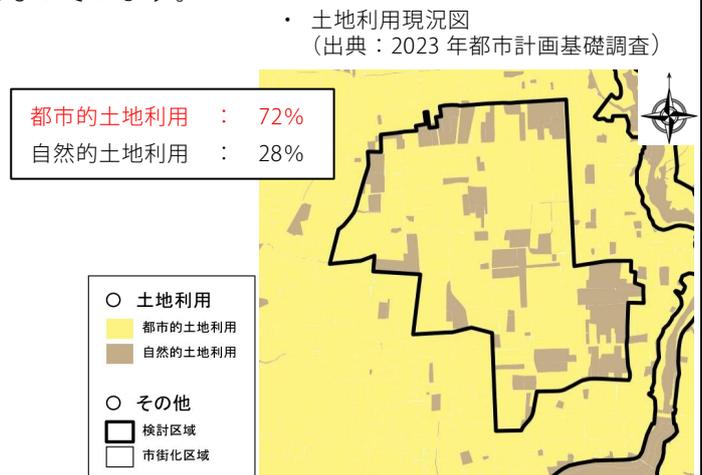
【step 4】 原則として、施行令第 29 条の 9 に掲げる区域を含まないこと

- 適用候補エリアには各種ハザードの区域や、農用地、保安林等は存在していません。



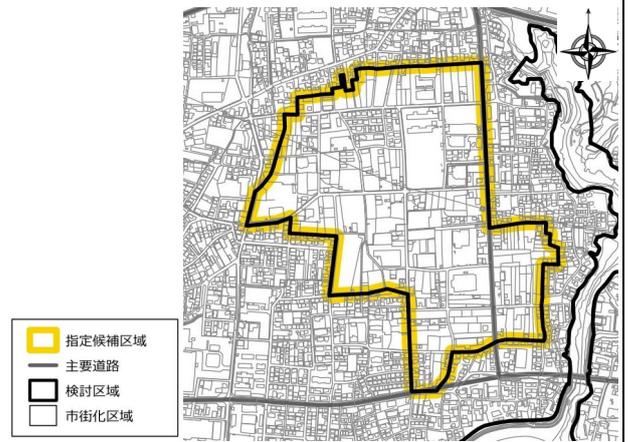
【step 5】 原則として、指定しようとする区域面積のおおむね 2 分の 1 以上の土地が宅地または宅地に準じた土地利用がされていること

- 適用候補エリアの約 7 割が都市的土地利用となっています。



【step6】区域の境界は、原則として、地形・地物を用いること

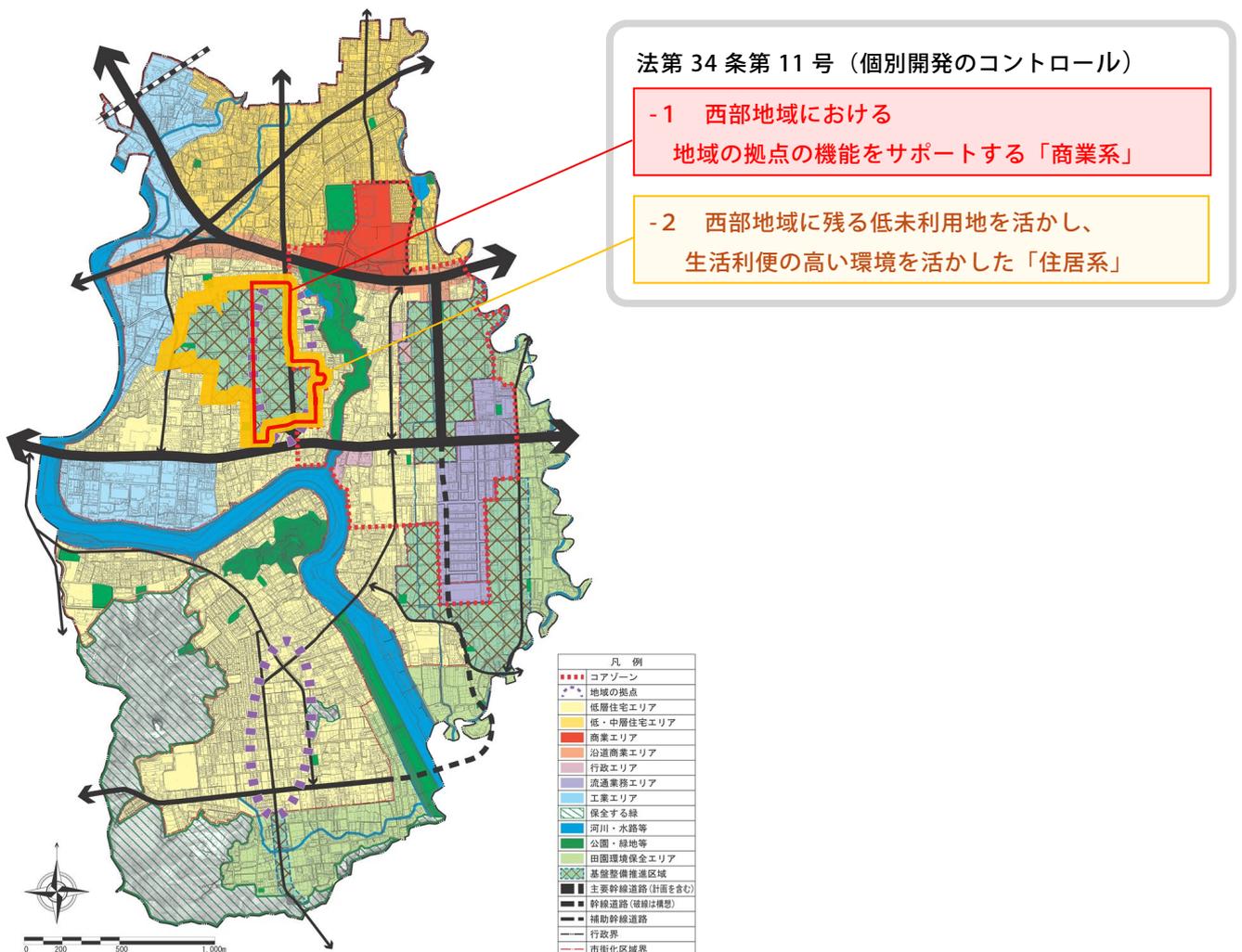
- 適用候補エリア周囲は市街化区域が境界となっています。



(2) 指定候補区域の設定

指定候補区域は、以下とします。

■ 指定候補区域の位置図



6. 区域指定の手続き

区域を指定するためには、条例の制定と、指定手続きを踏む必要があります。

■ 区域指定までの流れ

手続きの内容			手続き先
条例案の作成	1	事前協議	静岡県土地対策課
	2	関係部局との個別調整	関係各課
	3	住民への周知、合意形成	指定区域に関わる住民・地権者等
指定手続き	4	町都市計画審議会への諮問・答申	清水町都市計画審議会
	5	静岡県開発審査会への報告	静岡県開発審査会
	6	町議会への上程	清水町
	7	区域指定の公示	清水町