

兵庫県地域創生戦略に係る開発許可制度の基準改正

[基準改正の背景]

県では、少子高齢化の進展や人口減少、東京一極集中の是正等の構造的な課題に対応し、将来にわたり活力ある地域社会を構築していくため、平成 27 年 9 月に「兵庫県地域創生戦略」を策定し、地域創生に向けた取組を推進している。

この地域創生戦略の取組を進めていくための主な事業の中に、次の 2 つの事業が掲げられている。

- ① 県や市町が地域の活性化に資すると認める既存工場が市街化調整区域へ敷地拡大することを許可するための運用の弾力化を検討
- ② UJI ターン者が市街化調整区域に居住できるよう開発許可制度の弾力的な運用を検討

これらについて、市街化調整区域における地域活力の維持に資するものとして新たに許可ができるよう、都市計画マスタープラン等との整合を図りながら、開発許可制度の審査基準を改正する。

[基準改正の基本的な考え方]

1. 前提

市町のまち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「総合戦略」という。）及び市町都市計画マスタープラン等と整合していること。

2. 手続

基準化に当たっては、予定建築物の用途、目的、位置、規模等を勘案して開発審査会の関与する程度も併せて定めるが、戦略的な取組みを求められることが想定されるため、できるだけ手続等の簡略化、迅速化を図る。

3. 運用期間

地域創生戦略の目標年次（～2019 年度（平成 31 年度））までの運用とする。

なお、期間経過時点で、実績等を勘案して、内容の見直し、基準の恒常化等の検討を行うこととする。

[基準運用の方針]

「法第 34 条第 14 号許可に係る審査基準」に、現行基準と区分して、「地域創生戦略に係る基準」を新たに設定する。この「地域創生戦略に係る基準」に次の 2 つの基準を定め、以下のとおり運用する。

「地域創生戦略に係る基準」

提案基準 1 市街化区域縁辺部の既存工場等の敷地拡張

提案基準 2 UJI ターンする者の住宅

本基準に該当するものは、許可申請の際、開発審査会に付議され、その同意を得た上で許可される。ただし、提案基準 1 において、市街化調整区域へ拡張する部分の敷地面積が 1 ha を超える場合は、許可を申請する前に、開発審査会への事前協議を要するものとする。

なお、今回定める基準は県が許可権限を有する市町の区域において運用し、他の許可権限を有する市の区域においては適用されない。

[基準運用の期間]

平成 28 年 4 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日

「地域創生戦略に係る基準」

地域創生戦略に係る提案基準 1 (市街化区域縁辺部の既存工場等の敷地拡張)

市街化区域縁辺部の既存工場等が事業を継続するため市街化調整区域へ敷地を拡張する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

(施策との整合)

- 1 市町の「総合戦略」において、産業振興等の施策が示されていること。

(都市計画との整合)

- 2 市町都市計画マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等及び土地利用計画に整合していること。

ただし、小規模な敷地拡張については、この限りでない。

(適用範囲)

- 3 当該工場等の敷地拡張について、地域への貢献度、居住環境や営農環境等の周辺環境への配慮、地区の意向等を踏まえて、当該市町が認めたものであること。
- 4 市街化区域内に敷地を拡張する適地が存しないこと。
- 5 当該工場等は、通算して10年以上営まれていること。

(敷地の規模)

- 6 建築物の敷地面積が従前の1.5倍を超えないこと、かつ、市街化調整区域へ拡張する部分の敷地面積が1haを超えないこと。

ただし、当該市町が地域創生のため特に必要と認めたもので、市街化調整区域へ拡張する部分の敷地面積が5ha未満のものについては、この限りでない。

(各種規制等)

- 7 既存敷地に適用されている建築物等の各種規制については、拡張する敷地において準用し、これに適合するものであること。

地域創生戦略に係る提案基準 2 (UJIターンする者の住宅)

市街化調整区域で適法に建築され建築後10年以上経過した住宅をUJIターンする者の住宅に用途変更する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

(施策との整合)

- 1 市町の「総合戦略」において、移住・定住の促進施策が示されていること。

(都市計画との整合)

- 2 市町都市計画マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等に整合していること。

(適用範囲)

- 3 市町又は県の支援制度に基づく転入、当該市町又は隣接市町で新たに就業又は就職するための転入等、移住・定住の促進に資するものとして、当該市町が認めたものであること。
- 4 申請者が当該土地及び住宅を取得又は借地・借家するもので、あらかじめ土地及び住宅を所有する者の同意を得ていること。

(建築物の規模)

- 5 住宅の増改築を伴う場合は建築物の延べ面積が280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないこと。