

市街化調整区域の立地基準の改正案概要 (都市計画区域における南部・東部地域の土地利用制度の見直し方針にかかる改正)

都市計画区域における南部・東部地域の土地利用制度の見直し方針 (令和7年3月)

都市計画区域に含まれる南部・東部地域：五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町

課題

過疎地域の集落は、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難
 ⇒ 移住・定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき課題
 人口減少下、都市計画制度についてこれまでと同様の規制を適用することの課題

方針

- 南部・東部地域の地理的特性や、施策の取組状況に応じて、産業・商業・観光の振興や居住に資する施設の立地に関する土地利用制度の運用を見直す。
- 南部・東部地域の市町村がまちづくり方針(※)を策定し、地域振興に資するとして認めるものについては、許可対象とする。

開発許可制度にかかる立地基準の具体的な改正内容 (主な改正部分のみ抜粋)

●法34条各号(14号以外)の規定による基準

	現行	改正後		
●法34条1号 日常生活に必要な物品販売店舗等	対象位置 半径500m以内の市街化調整区域内に50～200戸以上(業種等により規定)の住戸が存する必要	対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられ、日常生活に必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部 地域限定
●法34条2号 観光資源の利用に必要な店舗等	対象位置 来訪者が観光資源の最寄りの鉄道駅、バス停留所、観光駐車場から対象観光資源まで徒歩により通常利用する道路の沿道に位置する必要	対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられ、観光資源の利用に必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部 地域限定
●法34条7号 既存工場と密接な関連事業の建築物	対象行為 既存工場の事業活動の効率化を図るための増築等、既存工場と密接な関連を有する建築物である必要(単なる増築等は該当しない)	対象を拡大	左記に加え、既存工場の量的拡大を図るための増築等を対象とする	
●法34条9号 道路の円滑な通行の確保のための休憩施設等	対象位置 対象路線(国道、主要地方道、12時間交通量が3千台以上ある一般県道等)の沿道に位置する必要 (敷地の全周長の1/7又は16m以上対象路線の道路に接する必要) 対象規模 客席数が20以上あることが必要(飲食店の場合)	対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部 地域限定

●法34条14号 開発審査会提案基準

	現行	改正後		
●提案基準9 既存建築物の増改築	対象建物 従前(建替前)の建築物が既に除却されている場合は、除却されてから概ね1年以内である必要 (災害により滅失した場合は概ね3年を限度に対象)	対象を拡大	除却後の期間にかかわらず対象とする(本基準改正後に除却された場合に限る)	
●提案基準18 運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物	対象施設 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、墓園等の附属建築物	対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられたキャンプ場やピクニック緑地の附属建築物で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする (管理棟、炊事場、トイレ等の施設を対象とし、宿泊等の施設は対象外とする)	南部東部 地域限定
●提案基準21 既存建築物の再活用	対象建物 従前(再活用前)の建築物が既に除却されている場合は、除却されてから概ね1年以内である必要 (災害により滅失した場合は概ね3年を限度に対象)	対象を拡大	除却後の期間にかかわらず対象とする(本基準改正後に除却された場合に限る)	
●提案基準22 県南部・東部地域における世帯分化のための住宅			「県南部・東部地域」を定義したことに伴う名称変更	南部東部 地域限定
●提案基準25 工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場	対象区域 ・市町村マスタープラン等に位置づけられた工業系ゾーンの区域 ・県の産業部局が工業系ゾーンとして設定した区域	対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)の工業系ゾーン区域に位置づけられた区域を対象とする (工業系ゾーン区域：骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況等を踏まえ指定)	南部東部 地域限定
●提案基準26 地域振興産業の工場	対象用途 県の産業部局が定める地域振興産業の業種 対象位置 同業種の既存工場が集積(同一大字又は隣接大字に複数存在)している必要	対象を拡大 対象を拡大	左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられ、農林水産物を原材料として使用する工場、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする 左記に加え、市町村まちづくり方針(※)に位置づけられ、県が定める地域振興産業の業種のうち、地域振興に資すると市町村長が認めるものについては、同業種の既存工場が同一市町村内に複数存在する場合を対象とする	南部東部 地域限定 南部東部 地域限定

※ 市町村まちづくり方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。