

市審査基準改正の概要

(鳥取市市街化調整区域における開発許可基準の一部変更)

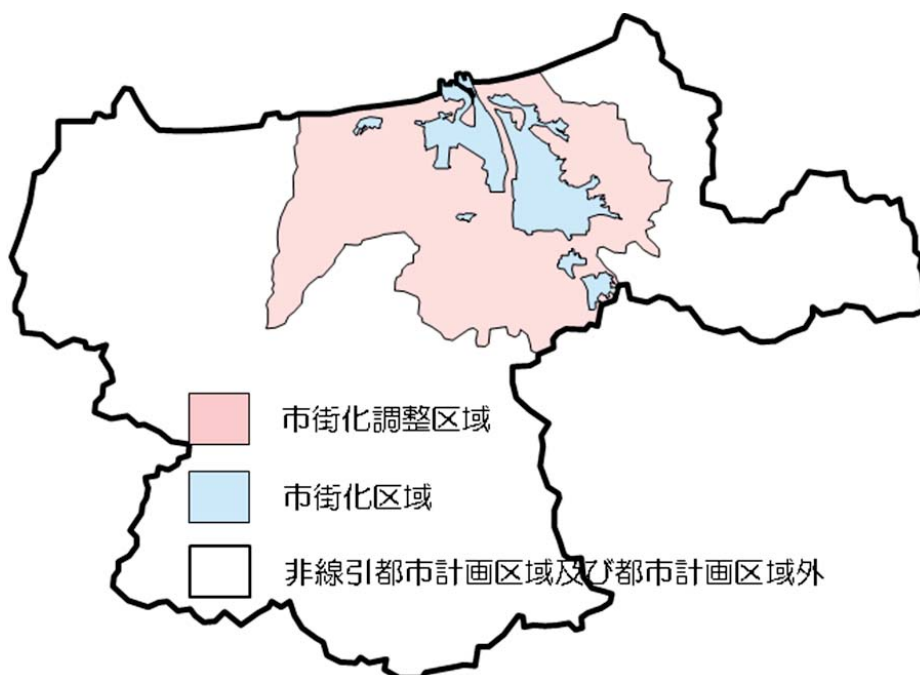
1. 改正の背景・趣旨

都市計画区域内の市街化調整区域においては、原則として開発行為や建築行為などが禁止されていますが、都市計画法第34条各号に特例的に容認すべき施設などが規定され、その運用として本市が定めた基準に適合するものについて許可を行なっています。

本市においては、人口減少・超高齢社会を迎えるなか、市街化調整区域内の既存集落の維持・存続が重要な課題となっています。

一方で、高速道路の整備により、人と物の動きが大きく変化しており、これに起因する廉価な地価を背景とした市街化調整区域の開発行為に対処する必要があります。

このような背景・趣旨を踏まえて、市街化調整区域の住民の日常生活に必要な物品の販売、加工若しくは修理を営む店舗、事業場等である**日用利便施設**と道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる**道路管理施設**、休憩所又は給油所等である**沿道サービス施設**に関する基準の明確化を図ることとしました。



2. 見直しの概要

(1) 日用利便施設

1) 対象業種の明確化

- ① 日用利便施設の定義を明確にするため、鳥取県の基準に準じ対象業種（127業種）を明示します。

2) 位置の明確化

- ① 生活機能が集積した暮らしやすい集落への誘導を図るため、既存集落内又は既存集落に連たんして立地するものを許可対象とします。
- ② 各種小売店舗などが多く分布する市街化区域の近隣では日用利便施設の必要性は低いため、市街化区域から1km以内に立地する場合は、顧客のうち市街化調整区域内の住宅戸数が50%を超えるものについて許可対象とします。

3) 規模及び設備の明確化

- ① 周辺の市街化調整区域住民に対するサービスであることから、著しく規模の大きいものは必要ないため、原則¹として敷地規模が1,000㎡以下で、かつ、延床面積が300㎡以下であるものを許可対象とします。

(2) 沿道サービス施設

1) 対象業種の明確化

- ① 沿道サービス施設として道の駅を明記します。

2) 位置の明確化

- ① 給油所、飲食店などが多く分布する市街化区域の近隣では沿道サービス施設の必要性は低いため、市街化区域から1km以上離れて立地する休憩所及び給油所等を許可対象とします。
- ② 長距離を移動する自動車に対するサービスであるため、当該自動車が多数通行する幹線道路区間²の沿道に立地する休憩所及び給油所等を許可対象とします。
- ③ 集落内の居住環境を保全するため、集落から50m以上離れて立地する休憩所及び給油所等を許可対象とします。

3) 規模及び設備の明確化

- ① 周辺的生活環境に影響を与えないため、鳥取県の基準に準じて休憩所の敷地面積と延床面積の上限をそれぞれ3,000㎡と1,000㎡に定めるとともに、運転者等の利便を図るため、敷地面積の50%以上の駐車場スペースを有する休憩所を許可対象とします。
- ② 沿道サービスに必要な民間車検場を併設しない給油所等を許可対象とします。

1：郵便局や協同組合については、近年の新築実績から敷地規模が3,000㎡以下で、かつ、延床面積が600㎡以下であるものを許可対象とします。

2：国道及び県道のうち直近の道路交通センサスにおいて平日12時間自動車交通量1万台以上の道路区間

3. 見直し後の審査基準の概要

(1) 日用利便施設

日用利便施設	次の要件を全て満たすもの。
	・別表1の日用利便施設等該当業種一覧表の業種であること ※別表1に該当する業種であっても、広域的な集客を想定しているものは対象としない
	・敷地が既存集落内又は既存集落に連たんしていること
	・路地状敷地でないこと
	・敷地規模が、別表1の複合サービス事業にあつては3,000㎡以下、その他にあつては1,000㎡以下であること
	・延床面積が、別表1の複合サービス事業にあつては600㎡以下、その他にあつては300㎡以下であること
	・市街化区域から1km以内に立地する場合は、顧客のうち市街化調整区域内の住宅戸数が50%を超えるものであること

(2) 沿道サービス施設

休憩所	次の要件を全て満たすもの。
	・別表1の中分類の飲食店又は細分類のコンビニエンスストア（飲食料品を中心とするもの）であること
	・別図1の幹線道路区間に位置していること
	・市街化区域界から幹線道路に沿った距離で1km以上離れていること
	・既存集落から50m以上離れて立地するものであること
	・敷地規模が1,000㎡以上3,000㎡以下であること
	・駐車場スペースが敷地面積の50%以上あること
	・敷地の外周の長さの6分の1以上が幹線道路区間に接していること
	・延床面積が1,000㎡以下であること
	・客席が20席以上あること
・運転者等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること	
道の駅	「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日付け建設省道路局長通知）に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者との協議が整っているものであること。
給油所等	次の要件を全て満たすもの。
	・別表1の細分類のガソリンスタンドであること
	・別図1の幹線道路区間に位置していること
	・市街化区域界から幹線道路に沿った距離で1km以上離れていること
	・既存集落から50m以上離れて立地するものであること
	・敷地の外周の長さの6分の1以上が幹線道路区間に接していること
	・道路運送車両法第94条の2第1項に規定する指定自動車整備事業を併設するものでないこと
	・付属する事務所、洗車場及び自動車整備のための作業場の規模は必要最小限であること