

都市計画法第 34 条第 1 号運用基準の一部改正（案）について

1 改正の背景

市街化調整区域では、原則として建築物を建てるのが制限されていますが、都市計画法第 34 条第 1 号により、市街化調整区域内の住民の日常生活に必要な店舗等は例外的に認められており、町では平成 24 年 4 月から基準を定めて運用してきました。

この運用基準では、店舗等の延床面積を 300 ㎡以下としていることから、出店するのは品ぞろえの限られた小規模な店舗が多い傾向にあります。

また、共働き世帯の増加や少子高齢化の進展などの社会情勢の変化により、多様な商品を扱う店舗等が求められていますが、現行の基準では出店が難しい状況です。

その結果、住民は市街地まで買い物に出かけなければならず、公共交通機関も少ないことなどから、特に高齢者世帯にとって負担となっています。

こうした課題を踏まえ、集落の維持と住民の生活を支えることを目的に運用基準の見直しを進めています。

2 改正内容

多様な日用品を扱う店舗が出店できるように延床面積の上限を引き上げます。

これに伴い、建ぺい率や必要な駐車場の面積等を考慮し、敷地面積の上限を引き上げます。

また、周辺景観等に配慮し、建築物の高さ制限を追加します。

- ・敷地面積の特例 1,000 ㎡以下 ⇒ 2,000 ㎡以下
- ・延床面積（敷地面積の特例に該当する場合） 300 ㎡以下 ⇒ 1,000 ㎡以下
- ・建築物の高さ制限 なし ⇒ 10m以下

都市計画法第 34 条第 1 号運用基準 新旧対照表

新	旧
I 法第 34 条第 1 号（日用品店舗）の運用 平成 8 年 9 月 5 日（都計第 304 号都市住宅部長通知） 平成 13 年 11 月 28 日（都計第 111 号都市住宅部長通知） 平成 15 年 3 月 20 日（都計第 141 号都市住宅部長通知） 1・2・3（略） 4 規模等 (1) 敷地 敷地面積は原則 500 平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は <u>2,000</u> 平方メートル以下）であること。 (2)・(3)（略）	I 法第 34 条第 1 号（日用品店舗）の運用 平成 8 年 9 月 5 日（都計第 304 号都市住宅部長通知） 平成 13 年 11 月 28 日（都計第 111 号都市住宅部長通知） 平成 15 年 3 月 20 日（都計第 141 号都市住宅部長通知） 1・2・3（略） 4 規模等 (1) 敷地 敷地面積は原則 500 平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は <u>1,000</u> 平方メートル以下）であること。 (2)・(3)（略）

<p>(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）</p> <p>次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則 <u>2,000</u> 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。</p> <p>ア 6メートル以上の道路に原則20メートル以上接続していること。</p> <p>イ 敷地内の予定建築物の総延床面積は、<u>1,000</u> 平方メートル以下であること。</p> <p><u>ウ 建築物の高さは10メートル以下であること。</u></p> <p><u>エ</u> 駐車場には、10台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。</p> <p><u>オ</u> 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で5メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。</p> <p><u>カ</u> 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から5メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。</p> <p>(以下省略)</p>	<p>(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）</p> <p>次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則 <u>1,000</u> 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。</p> <p>ア 6メートル以上の道路に原則20メートル以上接続していること。</p> <p>イ 敷地内の予定建築物の総延床面積は、<u>300</u> 平方メートル以下であること。</p> <p><u>ウ</u> 駐車場には、10台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。</p> <p><u>エ</u> 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で5メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。</p> <p><u>オ</u> 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から5メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。</p> <p>(以下省略)</p>
---	---

3 施行年月日

令和8年1月1日