

市街化調整区域における開発許可基準の一部規制緩和について

〔都市計画法第34条第11号の規定に基づく区域指定〕

■区域指定の目的

市では、昭和45年に「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区域を区分し、それぞれの目的、用途に沿った土地利用を図ってきました。

この中で、市街化調整区域は、優良な農地や優れた自然の保全など、市街化を抑制する区域としていますが、古くから発展してきた既存集落があり、地区によっては多くの住宅や農業用施設等が存在しています。

しかし、近年の社会経済状況等の変化に伴い、既存集落においても、少子高齢化、人口減少、農業後継者の確保など、既存集落を取り巻く環境も大きく変化してきており、日常生活におけるコミュニティの維持を含めて、既存集落の維持や再生が課題になってくることが予想されます。

このような中、平成12年に都市計画法の一部が改正され、開発許可の基準が一部緩和されました。これらの経過を踏まえ下野市では、市街化調整区域における過疎化対策の一環として、都市計画法第34条第11号の規定による、栃木県条例「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に

関する条例」に基づき区域指定を受けることにしました。

■区域指定地区

1. 下長田地区
2. 上台地区
3. 細谷地区
4. 橋本地区
5. 箕輪地区
6. 国分寺地区
7. 川中子(川西)・国分寺(南国分)地区
8. 三王山(鯉沼)地区
9. 三王山・谷地賀地区
10. 上坪山・下坪山(的場)地区

■区域指定日

平成27年3月31日、栃木県条例による区域指定となりました。



■指定区域内において建築可能なもの

市街化区域の用途地域の一つである、第二種低層住居専用地域内で建築可能な建築物が開発許可を得ることにより建築することができます。

指定区域内では、通常の市街化調整区域内に係る開発行為以外に、誰でも開発許可や建築許可を得た上で、一戸建て専用住宅や集合住宅等を建築することができます。

- 専用住宅
- 共同住宅

○店舗面積が150㎡以内の日用品店舗、理髪店等のサービス業店舗、学習塾等

※他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等を得る必要があります。

例えば、地目が農地の土地に建築する場合は、農地転用の許可が必要です。

■指定区域図の閲覧

各地区の指定区域図は、下野市建設水道部都市計画課、栃木県国土整備部都市計画課及び栃木県栃木土木事務所管理課で閲覧できます。

■問い合わせ先

下野市都市計画課

☎(48)2114

栃木県国土整備部

都市計画課 開発指導担当

☎028(623)2467

栃木県栃木土木事務所

管理課 開発指導担当

☎0282(23)3435

市街化調整区域とは？

都市計画法に基づき指定される区域のひとつで「市街化を抑制すべき区域」です。優れた自然環境等を守る区域として、開発や建築が制限されています。

この区域では、開発行為は原則として行わず、都市施設の整備も原則として行われません。つまり、新たに建築物を建てたり、増築することを極力抑える地域となります。

また、「市街化区域」とは市街地として積極的に整備する区域で、用途地域等を指定し、道路や公園、下水道等の整備を行い、住宅や店舗、工場など、計画的な市街化を図る区域です。