

下野市都市計画法第 34 条第 11 号区域の追加指定について

1. 法第 34 条第 11 号区域（以下「11 号区域」という。）とは

県及び開発許可の権限をもつ市が条例で定めることにより、市街化調整区域（以下、「調整区域」という。）における一定の用途の建築物の建築に伴う開発行為等を許可し得るものとした区域をいう。

（1）区域指定の効果

調整区域における建築物の用途制限が緩和される。

① 11 号区域の指定のない調整区域

建築可能な用途は、分家住宅、ガソリンスタンド、コンビニ、小規模な店舗等のみ

② 11 号区域の指定のある調整区域

現在は第二種低層住居専用地域相当の建築物が建築可能である。

（例：誰でも住める住宅、分譲住宅、共同住宅、事務所併用住宅、小規模な店舗等）

表 1-1.調整区域の主な立地要件

34 条第 1 項各号の要件		許可できる建築物の用途の例
1 号	周辺居住者が利用する施設	日用品販売店、食堂、幼稚園、保育園、診療所
2 号	観光資源を有効利用するための施設	宿泊、食事、案内、土産物、体験施設
9 号	沿道サービスのための施設	コンビニ、ガソリンスタンド、ドライブイン
11 号	市条例で指定する区域内で第二種住居専用地域と同等の施設	住宅、共同住宅、住宅を兼ねる 50 m ² 以下の事務所等、店舗、老人ホーム、寺院等
14 号	市街化を促進するおそれがない施設で、栃木県開発審査会の議を経た施設（同審議会への提案基準に該当する施設）	提案基準は 29 項目あり、以下は主な項目 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域に長期居住（15 年以上）する方の住宅 ・敷地内分家 ・線引き前（S45 以前）からの親族の所有地の住宅 ・市街化区域から 1 km 以内か 50 戸連たん地内の住宅

2. 既指定区域（10箇所）の状況

平成27年4月1日より、市の中心部から離れた姿川以西、田川以東で10箇所指定している。

（1）指定の要件

次のすべての要件に該当する既存集落を抽出し指定した。

- ①50戸以上の連たんが取れる。
- ②洪水時に50cm以上浸水の恐れがない。
- ③市街化区域に隣接していない。
- ④新たな住宅地の余地がある。
- ⑤人口が増加している地域でない。
- ⑥仁良川区画整理地区への影響がない。
- ⑦小学校児童数が減少している。

（2）許可の実績（平成27～令和3年度）

- ① 調整区域内の全開発許可件数429件のうち、11号許可件数は36件
- ② 調整区域内の全開発許可件数に対し11号許可件数が占める割合は約8%
- ③ 上台、川西・南国分、鯉沼、上坪山・的場の4地区における11号許可件数は0件
- ④ 用途別では、専用住宅35件、事務所併用住宅1件、その他の用途は0件

（3）評価

- ① いまのところ市全体への影響は目に見えて出ていない。
- ② 指定区域を学区とする小学校3校が閉校となった。
- ③ 既指定区域については残置し継続して経過を確認していく。

表2-1.地区別の開発許可件数（H27～R3年度）

No.	地区の名称	面積 (ha)	件数
1	下長田地区	20.9	9
2	上台地区	13.3	0
3	細谷地区	10.0	15
4	橋本地区	17.6	2
5	箕輪地区	19.1	5
6	国分寺地区	30.6	3
7	川中子（川西）・国分寺（南国分）地区	21.6	0
8	三王山（鯉沼）地区	10.0	0
9	三王山・谷地賀地区	19.3	2
10	上坪山・下坪山（的場）地区	15.5	0

※第一種農地は既に図面上で区域から除いている。

3. 追加指定区域について

(1) 追加指定の背景

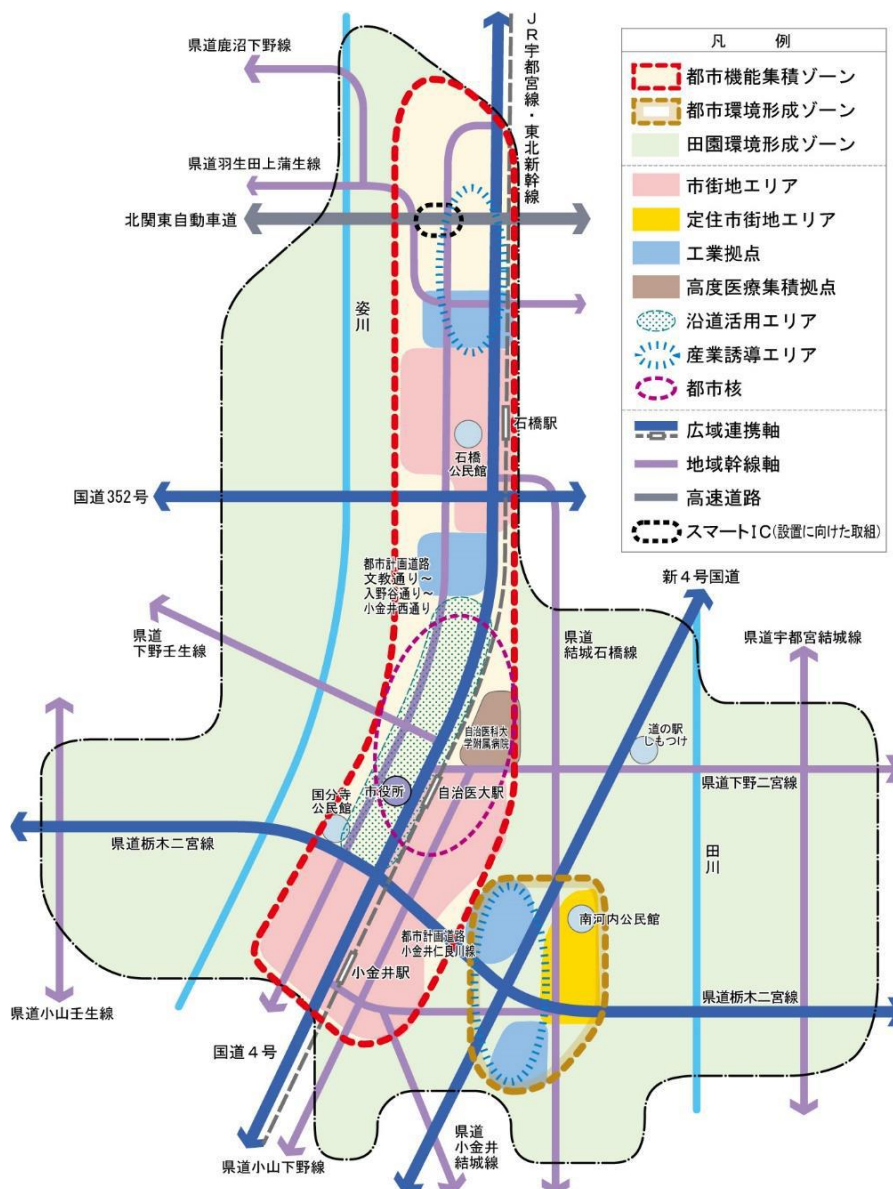
① 調整区域内の人口減少に係る課題

令和2年国勢調査の結果について、調整区域では5年間で436人減、2.2%減となっており、調整区域内の集落のコミュニティや活力の維持が課題となっている。

② 都市機能集積ゾーンの土地活用に係る課題

都市計画マスタープランにおいて、今後とも都市機能の集積を図り、都市活動の中心となるゾーンとして、都市機能集積ゾーンが位置づけられている。同ゾーン内の調整区域の土地活用を図るため、市はこれまでに、市街化区域編入をはじめ、地区計画の設定等の都市計画手法を用いた整備を検討してきたが実現できず、当該ゾーンの土地活用がまちづくり上の課題となっている。

図 3-1.下野市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図



出典)：(2017) 下野市都市計画マスタープラン<<改訂版>>

③ 指定の方向性

11号区域内では、誰でも住める住宅が建築可能であり、分譲住宅もできることから、都市機能集積ゾーン内の既存集落を11号区域に指定することで、同ゾーン内の定住性の安定確保を図る。

(2) 追加指定区域

指定の背景と法令の趣旨及び条件から、次のすべての要件に該当する既存集落を抽出し指定するものとする。

- ① 都市機能集積ゾーン内にある。
- ② 市街化区域と隣接又は近接（距離数百m以内）に位置する。
- ③ 自然的社会的条件（学区、自治会、公共施設、交通施設の利用、地形地物等）から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している。
- ④ 調整区域内で25戸以上、かつ市街化区域と合わせて50戸以上の連たんが取れる。
- ⑤ 道路及び下水道が適切に配置されている。
- ⑥ 農振農用地及び第一種農地でない。（第一種農地は文言で除外）

抽出の結果から、表3-2の9箇所を追加指定区域とする。

表3-1. 農地の種類

農地の種類	内 容
農用地区域内農地	・市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地
甲種農地	・土地改良等が行われて8年以内の農地等
第1種農地	・集団農地（10ha以上） ・土地区画整理等が行われた農地 ・生産性の高い農地
第2種農地	・市街地に近接する小集団（10ha未満）の農地 ・市街地として発展する可能性のある区域内の農地
第3種農地	・都市的整備がされた区域内の農地 ・市街地にある区域内農地

表 3-2.追加指定区域一覧表

No.	地区名	面積 (ha)
1	下古山（若林北）地区	13.2
2	下古山（古山小西）地区	5.0
3	富士見町地区	10.8
4	薬師寺（自治医科大学北）地区	13.7
5	祇園原地区	14.8
6	薬師寺（祇園小北）地区	9.3
7	小金井上町地区	16.5
8	柴（国分寺東小北）地区	13.6
9	川中子（小金井駅南）地区	4.6
合計		101.5

※図面上では地区全体を指定しているが、ただし書きにより第一種農地を除外する。

（3）建築を認める建築物の用途

次の①・②のことから、11号区域内で建築を認める建築物の用途は、専用住宅（貸家、分譲を含む）及び住宅を兼ねる 50 m²以下の事務所等（以下、「兼用住宅」という。）とする。

① 業務用の用途（兼用住宅、店舗、老人ホーム、寺院等）について

11号区域は、市街化区域に隣接・近接し、50戸連たんが取れる地域であることから、区域の周辺には、上記の業務用の用途の建築物は一定数存在すると考えられる。

また、上記の業務用の用途の建築物のうち、住宅を兼ねる 50 m²以下の事務所等（以下、「兼用住宅」という。）以外のものは、34条 11号以外の開発許可基準を用いても建築可能であること、既指定区域での業務用建築物の許可事案は7年間で1件（兼用住宅）のみであったことから、敢えて11号で立地させる必要もないものが多いため、兼用住宅以外の用途については廃止する。

② 居住用の用途（専用住宅、共同住宅）について

共同住宅は定住性が低く、集落のコミュニティ維持を阻害する可能性があり、11号区域内においても、その立地は好ましくないと考えられるため廃止する。

表 3-2.建築を認める建築物の用途の新旧対照表

建築物の用途	変更前	変更後
住宅（分譲、貸家可）	○	○
兼用住宅（非住宅部分 ≤ 50 m ² ）	○	○
共同住宅	○	
学校、図書館 等	○	
神社、寺院、教会 等	○	
老人ホーム、保育所、福祉ホーム 等	○	
公衆浴場	○	
診療所	○	
巡査派出所、公衆電話所、等	○	
日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業の店舗	○	

※本資料での立地可能な建築物の例示について

実際に、建築可能な建築物かどうかを判断する際には、立地基準と技術基準への適合の状況を詳細に審査する必要があるため、例示であっても、必ずしも許可されるとは限らない。