



開発許可基準に 関する条例で指定する 区域の選定について

本市では、市街化調整区域における開発行為の許可基準に関する条例（平成22年制定。以下「11号条例」）の制定により、既存集落内やその周辺で、特定の人に限らず、住宅等の建築が可能となっています。しかし、本来市街化を抑制すべき市街化調整区域において、にじみ出し的に区域が広がり、スプロール化（バラ建ち）する恐れがありました。

このため、11号条例に基づき開発許可を申請できる区域（以下「11号条例区域」）を明確に示す事で、更なるにじみ出し的な区域の広がりを抑制します。

令和5年6月
佐野市

1

区域の図面化の目的

○にじみ出し的な住宅立地の抑制のため、11号条例区域を明確に示します。
○災害の発生の恐れの高い区域を11号条例区域から除外し、防災・減災の推進を図ります。

2

許可される開発行為

項目	内容
手続き	本制度では、 <u>属人性を問わず</u> 、誰でも開発許可を受けることができます。 (属人性とは、親族や15年以上の居住実績があること等)
許可の対象となる区域	11号条例区域内であること。 (11号条例区域とは→3に記載)
接する道路の条件	幅員4m以上(自己用1戸建て住宅を除く)
建てられるもの	・一戸建ての住宅(貸家は除く。) ・自己用の店舗等兼用住宅 ・自己用の店舗 ※既存宅地の場合は、下記の建築物も可能。(既存宅地とは→5に記載) ・専用住宅 ・共同住宅(アパート)
宅地分譲について	許可対象となります。ただし接続する道路は、6m以上の幅員が必要です。 ※既存宅地の場合は、接続する道路は4m以上の道路幅員で許可可能となります。(既存宅地とは→5に記載)
一宅地の敷地面積	200㎡以上500㎡以下 ※市長が認める場合は、この限りではありません。
高さ制限	10m以下

※開発行為の許可は、上記の基準を満たすほか、道路、排水施設、造成等の技術的な基準も満たす必要があります。

3

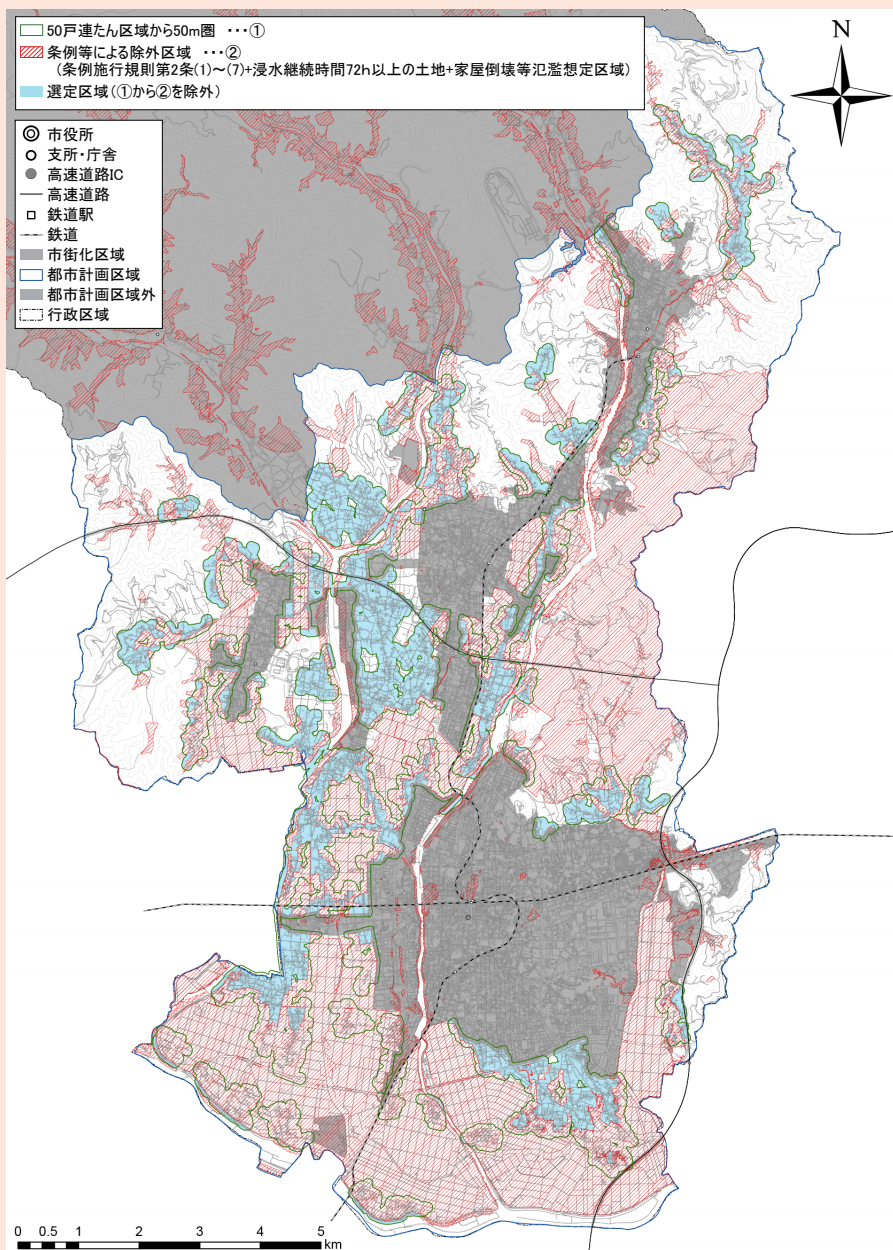
11号条例区域の設定

以下のフローに基づき、11号条例区域の選定案を設定します。今後、この選定案を元に筆界や地形地物等を勘案し、11号条例区域を設定します。

(1) 50戸連たん区域の抽出

(2) (1)の区域から50m離れた地点を結んだ線に囲まれた土地の区域の抽出

(3) 条例施行規則第2条(1)～(7)の区域^{※1}、浸水継続時間72時間以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を除外



※1

- (1) 農用地区域
- (2) 保安林
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域
- (5) 自然公園の特別地域
- (6) 想定浸水深が3.0mを超える区域
- (7) 前各号に掲げる区域のほか、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニ^{※2}までに掲げる土地の区域

※2

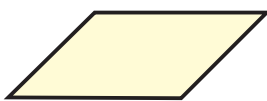
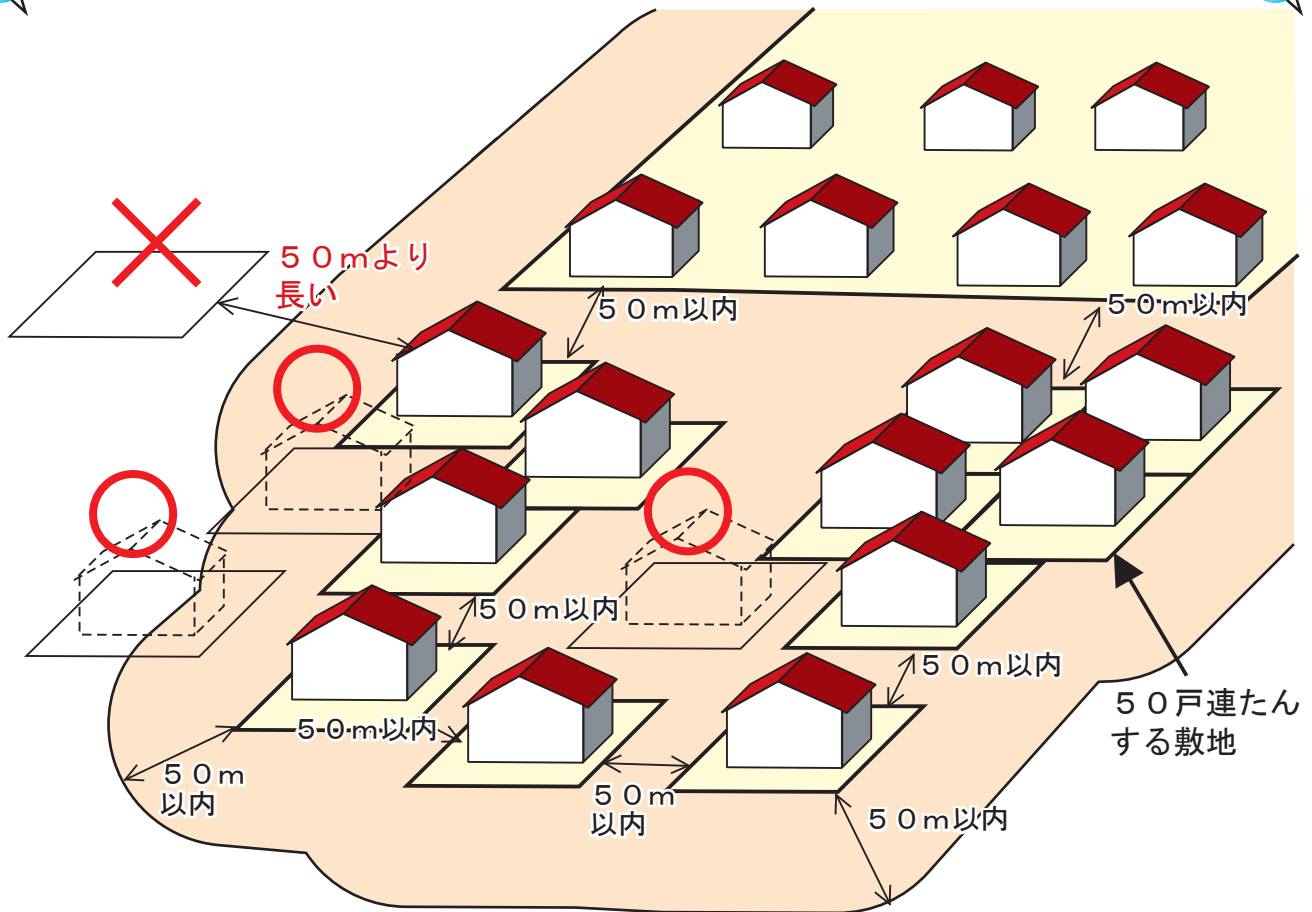
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保全し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

11号条例区域の選定案

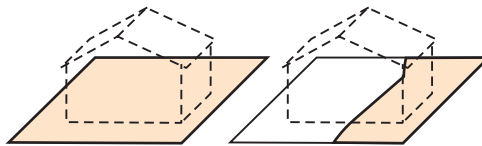
4

「50戸連たん区域」とは

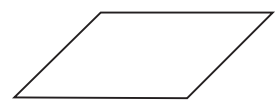
おおむね50以上の建築物の敷地が、原則50m以内の間隔で連たんしている土地の区域のことを「50戸連たん区域」といいます。



50戸連たんする敷地



要件を満たせば許可される敷地



本制度では許可されない敷地

5

「既存宅地」とは

11号条例区域内で、昭和45年10月1日の都市計画法による線引き前から宅地である土地のことを指します。

6

「兼用住宅及び小規模店舗として建てられる主な業種」とは

○住宅と兼用して建てられる主な業種

- ①事務所
- ②日用品の販売店舗、食堂、喫茶店
- ③理髪店、美容院、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業用店舗
- ④パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの自家販売の食品製造、加工業用店舗

○小規模店舗として建てられる主な業種

上記のうち②③④の店舗

※①の用途に供する部分の床面積は50㎡以内、かつ建築物の床面積の2分の1未満

※②③④の用途に供する部分の床面積は150㎡以内で2階以下作業場の合計床面積は、50㎡以内

原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kW以下

※建築基準法別表第2(イ)の項第2号又は(ロ)の項第2号に掲げる自己用のもの

7

道路の定義

「道路」とは、建築基準法第42条に定める幅員4m以上のものを指します。

8

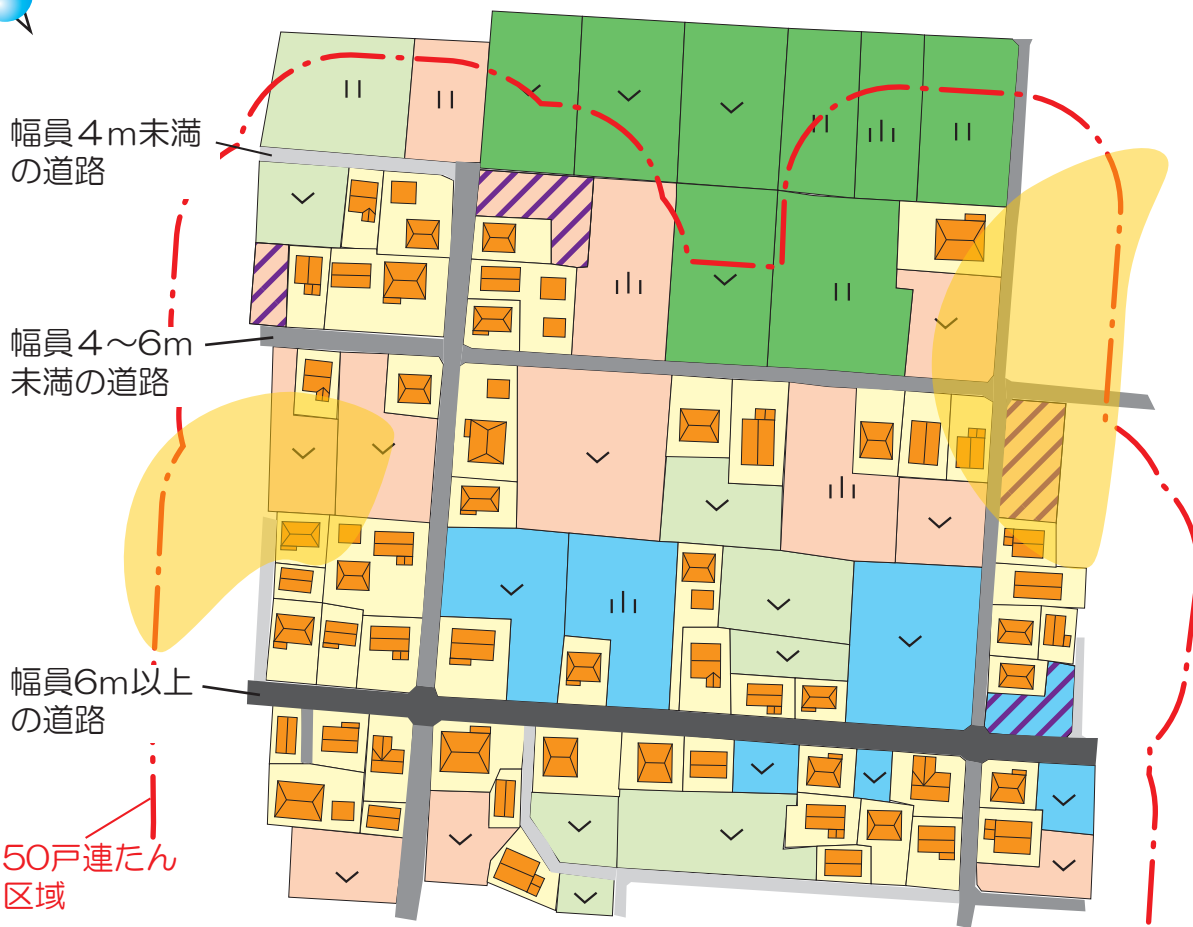
農地転用との関係

市街化調整区域の農地を、農地以外に転用する際は許可が必要となりますが、11号条例によって農地転用基準が緩和されるなどの特例はありません。

また、農業振興地域内の農用地区域などの優良な農地は、11号条例区域に含まれないので、本制度による開発行為はできません。

9

許可対象となる区域のイメージ



土地の種類別	
	浸水継続時間が72時間以上の区域・家屋倒壊等氾濫想定区域
	農用地区域
	道路幅員4m未満に接している土地（未接道含む）
	道路幅員4m以上6m未満に接している土地
	道路幅員6m以上に接している土地
	既存宅地であり、かつ道路幅員4m以上に接している土地

建てられる建築物	
	本制度による許可は受けられません。
	本制度による許可は受けられません。
	本制度による許可は受けられません。 （ただし、自己用一戸建て住宅は、建築基準法第42条第2項の道路であれば建築可能）
	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅（貸家は除く。） 自己用の店舗等兼用住宅・自己用の店舗
	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅（貸家は除く。） 自己用の店舗等兼用住宅・自己用の店舗 ◎宅地分譲も可能
	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅 自己用の店舗等兼用住宅・自己用の店舗 共同住宅 ◎宅地分譲も可能

開業指回基準
に関する取組の進捗状況
について取組の進捗

● 問い合わせ先 ●

佐野市都市建設部都市計画課

〒327-8501 栃木県佐野市高砂町1番地

TEL 0283-20-3100 FAX 0283-20-3035

E-mail : tk-kaihatsu@city.sano.lg.jp