

鹿沼市都市計画法に基づく開発行為の 許可基準に関する条例（案）の概要

- ① 都市計画法では、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園等の設置が事業者には義務付けられています。

しかし、公園整備が一定程度進捗している地域があること、また、小規模な公園等の管理についての地方公共団体の負担が増加していること等を踏まえ、平成28年12月に都市計画法施行令が改正され、地方公共団体の判断において、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度について1ヘクタールを越えない範囲で条例に定めることができることとなりました。

本市においては、鹿沼市都市公園条例で規定する、住民1人当たりの都市公園の標準面積が10㎡であるのに対し現状値が11.4㎡、また、市街地の都市公園の当該市街地住民1人当たりの標準面積が5㎡であるのに対し現状値が6.5㎡と、条例で定める必要面積が既に確保されていることから、この度、公園等の設置を義務付ける開発区域の面積を1ヘクタール以上とするものです。

- ② 市街化調整区域では高齢化や人口減少が進み、地域コミュニティの維持等が困難になってきている現状にあり、その人口減少の要因のひとつに農家住宅・分家住宅・ガソリンスタンド・社会福祉施設等しか建てられないといった「建築の規制」があるものと考えられます。このようなことから、市街化調整区域の既存集落の活性化を図り、地域のコミュニティを維持するため、さらには、他市から移住してきて住宅等を建築する者の、その移住先の選択肢を増やす手段のひとつとして、区域や建築物の用途等を指定し、特定の人に限らず、誰でも住宅等の建築を可能とします。

○ 指定区域

(1) 指定区域は以下の条件すべてを満たす区域とします。

- 1 市街化区域に隣接し、又は近接する区域
- 2 概ね50以上の建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんしている区域
- 3 優良農地に指定されていない土地が一団のまとまりである区域
- 4 人口減少が進んでいる区域であり、かつ、児童数の少ない小学校の周辺（概ね1km）に位置すること
- 5 近隣の市街化調整区域に住宅団地がないこと
- 6 主要な道路が概ね整備されていること

(2) 上記要件のいずれにも該当する区域（指定区域図参照）

①	玉田町・富岡・見野地区	菊沢西小学校周辺・県道板荷玉田線沿線	約 35ha
②	上石川地区	石川小学校周辺・国道 1 2 1 号沿線	約 18ha
③	楡木町・磯町・北赤塚町地区	南押原小学校周辺・国道 2 9 3、3 5 2 号沿線	約 65ha
④	上日向地区	西小学校周辺・主要地方道鹿沼日光線沿線	約 23ha

○ 建築できる建築物の用途

- ・自己用住宅（建築主が自己の日常生活の用に供する住宅）
 - ・店舗兼用住宅（店舗等の非居住の床面積が 1 5 0 平方メートル以下）
- ※住宅と事務所の場合は事務所面積 5 0 平方メートル以内

○ 道路等の許可要件

要 件	内 容
敷地に接する道路の幅員	4 m 以上 ※自己用住宅は建築基準法上の道路であれば可
開発面積	2 0 0 m ² 以上 5 0 0 m ² 以下 ※店舗等で駐車場が必要な場合は 1, 000 m ² まで可
建築物の高さ	1 0 m 以下

鹿沼市都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例（案）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項及び第4項並びに法第34条第11号の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し、必要な事項を定めるものとする。

（法第33条第3項の規定による公園等の設置に係る制限の緩和）

第2条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第25条第6号に規定する公園、緑地又は広場の設置を要する開発区域の面積は、1ヘクタール以上5ヘクタール未満とする。

（法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であって、原則として令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないもののうち市長が指定するものとする。

(1) おおむね50以上の建築物（工業専用地域である区域を除く市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域

(2) 連たんしている建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内である土地の区域

(3) 主要な道路がおおむね整備されており、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる土地の区域

2 指定区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難い場合は、町界、字界等により定めるものとする。

3 市長は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、鹿沼市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、指定区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。

5 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

6 前3項の規定は、指定区域の指定の解除及び変更について準用する。

（法第34条第11号の規定により条例で定める建築物の用途）

第4条 法第34条第11号の規定により環境の保全上支障があると認められる建築物の用途として条例で定めるものは、次に掲げる建築物の用途以外のものとする。

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201条）別表第2（い）項第1号に掲げる建築物のうち、自己の建築による自己の居住の用に供する住宅

(2) 建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる建築物のうち、自己の建築による自己の居住及び業務の用に供する兼用住宅

（法第33条第4項の規定により条例で定める敷地面積の最低限度）

第5条 指定区域における前条各号に掲げる建築物の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、市長が良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合は、この限りでない。

（委任）

第6条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

指定区域図

