

## 令和6年4月1日より栃木市開発許可等審査基準が一部改正されます。

市街化調整区域における住宅等の立地基準の1つである都市計画法第34条第11号について、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域を客観的かつ明確に示し、簡易に閲覧できるようにするため、都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例を改正し、指定区域の図示化いたします。これに伴い、栃木市開発許可等審査基準の一部改正いたします。

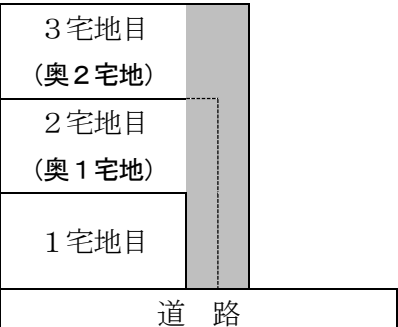
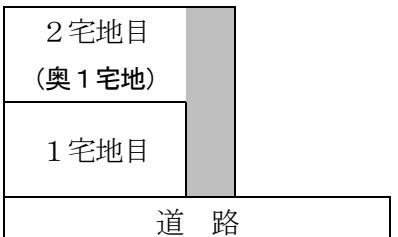
### 1 改正内容

今回の改正内容は、都市計画法第34条第11号の規定に基づく開発基準の改正となります。主な改正内容は以下の3点です。

#### ①都市計画法第34条第11号の区域を図示化します。

現在の文言指定（50戸連たん図での確認）から区域指定に変わること、都市計画法第34条第11号により住宅等の立地が可能となる区域が明確となります。また、許可申請書に添付していた50戸連たん図（白図・住宅地図）が不要となります。

#### ②奥1宅地までに限り敷地延長を認め、敷地延長部分の幅員は、3m以上とします。

現行	改正後
<ul style="list-style-type: none"><li>敷地延長について記載なし</li></ul> 実態が共有通路 ↓ 	<ul style="list-style-type: none"><li>奥1宅地までに敷地延長を認める。</li><li>敷地延長部分は3m以上とする。ただし、周囲の住居環境によりやむを得ないと市長が認める場合は、この限りではない。</li></ul> 

現在、奥2宅地以上の敷地延長部分を共有通路としている実態が見受けられることなど、適正な土地利用と判断し難い相談や申請が増えてきていることや、敷地延長部分が建築基準法の接道要件を満たす2mでは、車の乗入れ等が困難であり、良好な住環境とは言えず、将来的な土地利用や土地取引に支障が生じることが懸念されることから上記の改正を行います。

#### ③建築物の敷地面積は、500㎡以下となります。ただし、良好な住居等の環境の形成及び保全上支障がないと市長が認める場合は、1,000㎡を上限とします。

現行	改正後
200㎡以上5ha未満	200㎡以上500㎡以下 (支障がない場合は1000㎡以下)

条例改正により敷地面積上限5haが廃止されることに伴い、都市計画法第34条第1号の面積要件に準じて500㎡以下（支障がない場合は1,000㎡以下）とします。

## 2 施行期日

本件は、令和6年4月1日より施行いたしますので、都市計画法第34条第11号での事前協議、許可申請の際は、ご注意ください。

令和6年4月1日以降の許可申請書受付より改正後の審査基準が適用されます。

## 3 問合せ

栃木市 都市建設部 都市計画課 開発指導係

T E L : 0282-21-2444

F A X : 0282-21-2686

メール : toshikei04@city.tochigi.lg.jp