

# 都市計画法第34条第11号の立地基準について

～市街化調整区域における住宅等の立地基準～



本市では、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号に基づき、「都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例」を制定し、開発を認める区域や建物の用途を定めております。

条例により指定された区域内において、一定の基準を満たすことで、特定の人に限らず、許可を受けて住宅等を建築することができます。

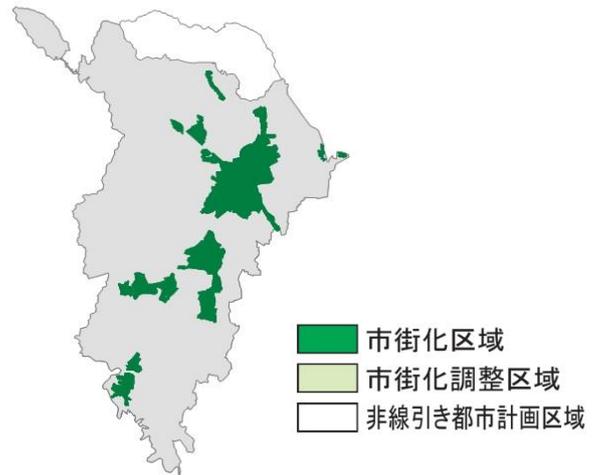
このパンフレットは、条例等において定めている基準を要件ごとにまとめたものです。

令和6年4月  
栃木市

## 栃木市の市街化調整区域

本市は、昭和45年10月1日に市域を計画的な市街地化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区域区分する線引きを行いました。（西方地域を除く）

現在は、市域面積33,150haのうち、26,523ha（約80%）が「市街化調整区域」となっており、市民の約3割の方が住んでいます。



## 条例等で定めた開発許可の基準

### ●許可の対象となる土地

- 条例第3条第3項の規定により市長が指定した区域（指定区域）  
以下に該当する土地（含められない区域）は、指定区域から除かれます。
  - ・ 災害危険区域（建築基準法）
  - ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
  - ・ 急傾斜地崩壊危険区域（建築基準法（災害危険区域））
  - ・ 土砂災害警戒区域  
（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
  - ・ 浸水想定区域のうち浸水想定深が3m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域  
（水防法）
  - ・ 農用地区域
  - ・ 栃木県立自然公園の特別地域
  - ・ 栃木県自然環境保全地域及び栃木県緑地環境保全地域
  - ・ 保安林

都市計画法施行令  
第8条第1項第2号

### ●上記の土地で建てられるもの

- 自己居住用の専用住宅
- 自己居住及び自己業務用の兼用住宅
- 自己業務用の小規模店舗

※店舗の業種は3ページをご覧ください。

建てる建物の種類により、その土地が  
接続する道路の幅員の条件が異なります。  
※4ページをご覧ください。

### ●一宅地の敷地面積等

- 200㎡以上500㎡以下（良好な住居等の環境の形成及び保全上支障がない場合  
1,000㎡を上限）
- 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

※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、その他栃木市開発許可等審査基準も満たす必要があります。

## 指定区域とは…

条例第3条第3項の規定により市長が指定した区域（指定区域）とは、おおむね50以上の建築物の敷地が、50m以内の間隔で連たんしており、2ページの含まれない区域を除いた区域です。

指定区域は、市ホームページ（栃木市地理情報システム）、都市計画課窓口で閲覧できます。

開発許可等申請の際には、必ず事前に都市計画課窓口での確認をお願いいたします。

## 兼用住宅と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
- ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
- ⑥ 美術品又は工芸品を製造するためのアトリエ又は工房

◇ 上記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

◇ 原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kW以下

## 小規模店舗として建てられる主な業種

- ① 日用品の販売店舗、食堂、喫茶店
- ② 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
- ③ 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
- ④ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

◇ 上記の用途に供する部分の床面積は150㎡以下

（※そのうち②③の用途に供する作業場の合計面積は50㎡以内）

◇ 3階以上の部分を業務の用途に供しないもの

◇ 原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kW以下

◇ 他の用途と兼ねる場合は、住宅に限ります。

## 道路の定義

「道路」とは、建築基準法第42条に定めるものを指します。

### ①建築基準法第42条第1項道路（幅員4m以上の道路）

- 国道、県道、市町村道（1号道路）
  - 都市計画事業等によって築造された道路（2号道路）
  - 建築基準法の適用以前から存在する道路（3号道路）
  - 都市計画法等によらないで、新しく道路を築造する者が、栃木市からその位置の指定を受けたもの（位置指定道路）（5号道路）
- ※計画道路（4号道路）は除く

### ②建築基準法第42条第2項道路（幅員4m未満の道路）

- 建築基準法の適用以前から建築物が立ち並んでいる道路で、栃木市が指定するもの（市道で幅員4m未満の道路も含まれる。）

### ■接続する道路の幅員条件

建築物の種類	接続する道路の幅員条件
専用住宅	4m未満の道路（建築基準法第42条第2項の道路）でも可能
自己業務用の兼用住宅 自己業務用の小規模店舗	4m以上の道路が必要

## 農地転用との関係

市街化調整区域内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、この開発規制を緩和する条例の施行によって、農地転用許可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、この開発規制を緩和する条例の対象となりませんので、この条例による開発行為はできません。

開発許可等申請の際は、必ず事前に農業振興課、農業委員会へ確認してください。

### ◆お問合せ先・開発許可申請窓口

〒328-8686 栃木市万町9番25号

栃木市 都市建設部 都市計画課 開発指導係

TEL 0282-21-2444・2445・2446

FAX 0282-21-2686