

# 天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則の一部改正及び開発条例に基づく指定区域について

## 1 改正の趣旨及び背景

本市では、平成12年の都市計画法改正を契機として、事務の迅速化と住民サービスの向上を図るため、平成18年に定型的な開発行為について条例を制定して適正な開発許可制度の運用を図っているところであります。

しかしながら、本市の人口は、平成17年から減少の一途をたどり、特に周辺集落の人口減少が著しくなっております。また、市街化調整区域は市街化を抑制する区域に位置づけられていることから、開発行為を行おうとする場合は、開発許可を受けなければなりません。特に住宅に係る開発行為については、都市計画法適用（昭和45年3月30日）以前からの宅地である場合や優良田園建設計画の認定に基づく場合等一部の開発行為を除けば、原則として農家やその血縁者、地縁者等の住宅の建築に限定されていることから、定住人口の確保が困難となり、地域コミュニティの低下等を招いております。

このようなことから、市街化を促進するおそれがなく、周辺集落における既存コミュニティの維持を図ることを目的とした市街化調整区域での定型的な開発行為に加え、区域を指定した開発行為においても住宅の建築が行える等の許可基準の見直しを行うものです。

この開発許可基準の見直しに当たっては、平成29年12月議会定例会において天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部を改正する条例が可決されたことを受けて、天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則の一部改正及び天童市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第3条第1項及び第5条第1項に基づく区域の指定を行うものです。

## 2 改正の内容

### (1) 概要

都市計画法（以下「法」といいます。）第34条第12号の規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めた現行の許可基準は保持しつつ、法第34条第11号の規定に基づいた市街化を促進するおそれがなく、周辺集落における既存コミュニティの維持を図ることを目的とした、区域を指定した開発行為においても住宅の建築ができるようにするとともに、併せて有料老人ホーム等の建築が可能となるよう、許可基準の見直しを行います。

### (2) 法第34条第11号の規定に基づき指定する区域（市街化区域隣接・近接区域）

#### ア 開発行為を行うことができる土地の区域（条例事項）

市街化区域（用途地域が工業専用地域、工業地域及び準工業地域である区域を除く。）に隣接し、又はおおむね500メートルの範囲内に近接し、かつ、自然的かつ社会的条件から市街化区域と一体的な生活圏を構成していると認められる区

域で、おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている集落の区域

イ 指定する区域に含まれない区域（(ア)から(エ)は**条例事項**、(オ)と(カ)は**規則事項**）

(ア) いったん水、たん水、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

(イ) 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

(ウ) 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵かん養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(エ) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域を含まない土地の区域

(オ) 地区計画を定めた区域

(カ) その他、法令等により規制を受ける区域

(3) 法第34条第12号の規定に基づき定める区域（既存集落区域・拠点集落区域）

ア 開発行為を行うことができる土地の区域（**条例事項**）

(ア) 既存集落区域

法適用以前から自然的かつ社会的条件から市街化区域と一体的な生活圏を構成していると認められる区域で、おおむね50以上の建築物が連たんしている集落の区域

(イ) 拠点集落区域

鉄道事業における駅から半径500メートルの範囲の区域

イ 指定する区域に含まれない区域（**条例事項**）

(ア) いったん水、たん水、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

(イ) 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

(ウ) 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、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

(エ) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域を含まない土地の区域

(4) 各区域別の建築できる予定建築物の用途（市街化区域隣接・近接区域の用途は**条例事項**、既存集落区域及び拠点集落区域の用途は**規則事項**）

用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲	共同住宅
市街化区域隣接・近接区域	○	○	○	○
<u>既存集落区域</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>×</u>
<u>拠点集落区域</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>○</u>

(5) 予定建築物の要件 (規則事項)

用途	戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲	共同住宅
敷地面積	原則として 200 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	原則として 200 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	1区画 200 m <sup>2</sup> 以上 開発区域 3,000 m <sup>2</sup> 未満	開発区域 3,000 m <sup>2</sup> 未満
高さ	12m以下	12m以下	12m以下	12m以下
建ぺい率	70%	70%	60%	60%
容積率	200%	200%	100%	100%
その他要件		延床面積の 50%以上が居 住用、かつ、 店舗や事務所 等の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以下	農地を含む場 合は、建売分 譲	

(6) 指定する区域の範囲 (告示)

ア 市街化区域隣接・近接区域

区域の名称	区域の主な範囲
乱川地区	大字乱川、大字道満、大字山口の各一部
天童原地区	大字久野本の一部
山元地区	大字山元の一部
小関・高木地区	大字小関、大字高木、大字久野本の各一部
矢野目地区	大字矢野目の一部
芳賀地区	大字芳賀、大字長岡の各一部
清池地区	大字清池、大字長岡の各一部

イ 既存集落区域

区域の名称	区域の主な範囲
道満地区	大字道満の一部
天童原地区	大字久野本の一部
下山口・原崎地区	大字山口の一部
川原子地区	大字川原子の一部
中山口地区	大字山口の一部
二子沢地区	大字山口の一部
山元地区	大字山元、大字老野森の各一部
下貫津地区	大字貫津、大字東善寺の各一部
干布・奈良沢地区	大字干布、大字奈良沢、大字東善寺の各一部
上貫津地区	大字貫津、大字東善寺の各一部
原町地区	大字原町の一部
下荻野戸地区	大字下荻野戸、大字干布、大字原町、大字奈良沢の各一部

<u>上荻野戸地区</u>	<u>大字上荻野戸、大字干布、大字荒谷の各一部</u>
<u>下荒谷地区</u>	<u>大字荒谷の一部</u>
<u>上荒谷地区</u>	<u>大字荒谷の一部</u>
<u>成生地区</u>	<u>大字成生、大字高木の各一部</u>
<u>大清水地区</u>	<u>大字大清水、大字成生、大字大町の各一部</u>
<u>大町・今町地区</u>	<u>大字大町、大字今町の各一部</u>
<u>窪野目地区</u>	<u>大字窪野目の一部</u>
<u>蔵増・高野辺地区</u>	<u>大字蔵増、大字高野辺の各一部</u>
<u>矢野目・塚野目地区</u>	<u>大字矢野目、大字塚野目の各一部</u>
<u>高揃地区</u>	<u>大字高揃、大字長岡、大字清池の各一部</u>
<u>寺津地区</u>	<u>大字寺津、大字藤内新田の各一部</u>

#### ウ 拠点集落区域

<u>区域の名称</u>	<u>区域の主な範囲</u>
<u>高揃駅</u>	<u>大字長岡、大字清池の各一部</u>
<u>乱川駅</u>	<u>大字乱川の一部</u>
<u>天童南駅</u>	<u>大字芳賀の一部</u>

- (7) 法第34条第12号の規定に基づき目的を限り定める開発行為（条例事項）  
これまで、県開発審査会の議を経ないと許可できなかった次に掲げる施設を新たに追加する（条例事項）
- ア 有料老人ホーム（設置及び運営が国又は県の定める基準に適合する建築物）  
有料老人ホームの要件に関しては、次の全てを満たすもの（規則事項）
- (ア) 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸権方式であること  
(イ) 市街化区域内に立地することが困難、又は市街化調整区域に立地する病院等医療、介護機能と密接に連携しつつ立地するものであること  
(ウ) 市長が福祉施策等の観点から立地について承認を与えたものであること
- イ 介護老人保健施設（生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業を除く。）  
介護老人保健施設の要件に関しては、次の全てを満たすもの（規則事項）
- (ア) 協力病院が開発区域の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること  
(イ) 介護老人保健施設の開設の許可が確実に見込まれるものであること

### 3 施行期日

平成30年4月1日

### 4 その他

規則及び告示に関する事項は赤字・下線で示し、パブリック・コメント手続において意見を求める事項とする。