

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等改正の概要 (市街化調整区域内での開発行為等の規制緩和)

市街化調整区域は、市街化を抑制し、自然環境や営農環境を保全する区域とされており、これまで、住宅については、農業従事者や地縁・血縁者、優良田園住宅建設計画認定者等の建築のみを認めていました。

市街化調整区域の集落内で近年増加する空き家や空き地の有効活用を促すとともに、市内外の方の新たな移住・定住の促進や市街化調整区域の活性化を図るため、条例等を改正し、平成30年4月1日から開発行為等の規制を緩和しております。

1. 規制緩和の内容

市街化調整区域内に指定区域（①市街化区域隣接・近接区域、②既存集落区域、③拠点集落区域）を設け、指定区域内における市内外の方の住宅建築を認めるように見直しました。なお、指定区域の位置・範囲の確認は、天童市公式ホームページの「天童市地図情報」または都市計画課窓口で行うことができます。

2. 指定区域の条件

①市街化区域隣接・近接区域

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500mの範囲内に近接し、自然的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

②既存集落区域

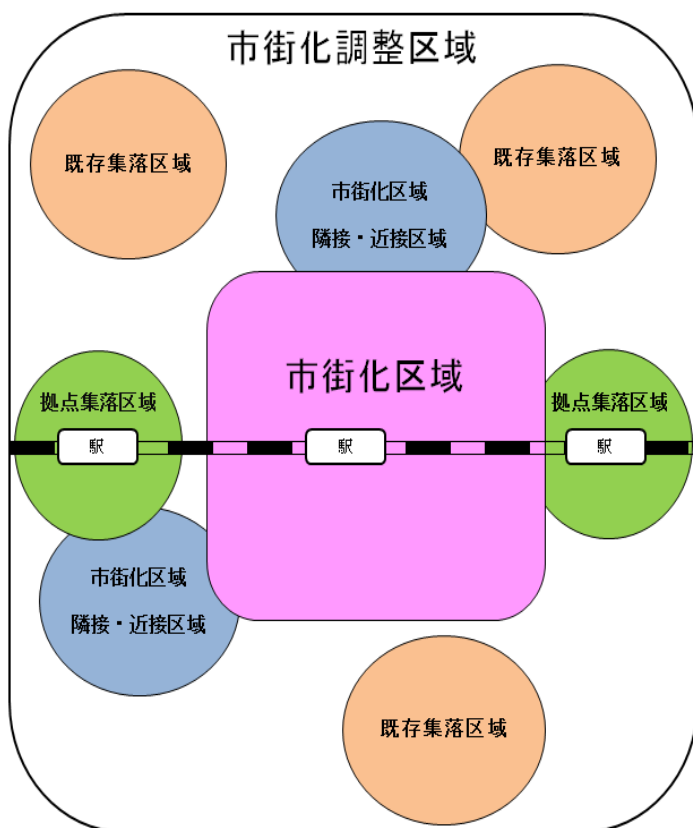
市街化区域・市街化調整区域の区分を定めた日（昭和45年3月30日）より前から、市街化調整区域に該当する区域にある集落と自然的社会的条件から一体的な生活圏を構成していると認められる区域で、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で50以上の建築物が連たんしている集落の区域

③拠点集落区域

JR高掬駅、乱川駅及び天童南駅から半径500メートルの範囲の集落の区域

3. 指定区域から除外する区域

農振農用地区域、農地転用が許可されないと見込まれる農地、保安林の区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地区計画を定めた区域、土砂災害警戒区域、水害リスクの高いエリア等は各指定区域から除きます。



4. 指定区域内の要件

指定区域の区分ごとに建築できる建築物等やその要件は、下の表のとおりです。

なお、規制緩和区域は天童市の公式ホームページの「天童市地図情報」から確認できます。

用 途 項 目		戸建住宅	店舗等兼用住宅	宅地分譲	共同住宅	
						
区域 の 区 分	市街化区域隣接・近接区域	○	○	○	○	
	既存集落区域	○	○	○	×	
	拠点集落区域	○	○	○	○	
要 件	敷地面積		原則として 200 ㎡以上 500 ㎡未満	原則として 200 ㎡以上 500 ㎡未満	1 区画 200 ㎡以上	開発区域 3,000 ㎡未満
	建蔽率		70%	70%	60%	60%
	容積率		200%	200%	100%	100%
	外壁後退距離		－	－	1.0m以上	1.0m以上
	絶対高さ制限		12m以下	12m以下	12m以下	12m以下
	道路 斜線	適用距離	20m	20m	20m	20m
		勾配	1.5	1.5	1.25	1.25
	隣地 斜線	立上がり	－	－	－	－
		勾配	－	－	－	－
	北側 斜線	立上がり	－	－	5m	5m
		勾配	－	－	1.25	1.25
	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 ㎡以下	農地を含む場 合は、条件あり	

お問い合わせ

天童市役所 建設部 都市計画課 計画係

TEL 023-654-1111（内線 423） FAX 023-653-0714

