

都市計画法に基づく開発許可基準の改正について

令和7（2025）年3月13日
県土整備部都市政策課

- 人口減少・少子高齢化の進行等による地域活力の低下などの課題に対応するため、本県における開発許可基準について所要の改正を行うもの。（令和7年4月1日から運用開始）

①「地域再生等のための既存建築物の用途変更」の創設

- 地域再生や既存コミュニティの維持・活性化に資するよう、市街化調整区域内の既存建築物（業務用）の利活用を柔軟に認めるため、新たな開発許可基準として「地域再生のための既存建築物の用途変更」を創設する。

【趣旨・内容】

- ✓ 人口減少・少子高齢化の進行等により、調整区域においても、業務用建築物の空き家が発生しており、防災・衛生・景観など生活環境への悪影響を及ぼす等の課題が生じている。
- ✓ まちづくりの主体となる市町からも、建築物の用途変更に係る弾力的な運用について要望されており、地域再生の観点等も踏まえ、空き家となった建築物の利活用を推進するため、基準を創設する。

【基準概要】

- **対象建築物**：適法に建築された業務用建築物
- **変更の理由**：建築後概ね10年以上経過したもので、用途変更を行うことについてやむを得ない事由があること
- **申請区域**：幅員6m以上の道路に接していること
- **変更後用途**：地域再生等に資するものであり、都市計画の観点から支障ないと市町が認めたもの

※ ①は県の開発審査会へ付議する基準であり、独自に審査会を設置する宇都宮市を除く市町に適用

②工場増設に係る許可の迅速化

- 地域経済の活性化に資するよう、市街化調整区域内の既存工場の敷地拡張に係る許可手続の迅速化を図るため、栃木県開発許可等審査基準の一部改正を行う。

【趣旨・内容】

- ✓ 産業立地に係る土地利用転換の迅速化を進める国の要請等を踏まえ、事業活動の効率化のための調整区域内の既存工場の増設（敷地拡張）について、開発審査会の議を経ずに許可を認める要件を定める。

【基準概要】

- **位置**：既存工場の隣接地、かつ、一体的な土地利用が図れること
- **規模**：従前の敷地面積の2倍以下、かつ、5ha以内

③排水施設の設置に係る基準の見直し

- 開発区域の規模によらず、雨水の浸透施設による排水処理を可能とするため、栃木県開発許可等審査基準の一部改正を行う。

【趣旨・内容】

- ✓ 放流先の確保ができない場合に土地利用上の制限が生じていたことから、地域の実情に応じた排水処理の推進を図るため、区域面積が1ha以上であっても、やむを得ない理由等が認められるものについては、浸透施設による排水処理を認める。

※ ②、③については、県が開発許可を行うに当たっての審査基準であり、県が開発許可権限を有する市町に適用