

## 第4章 市街化調整区域内の立地基準

（ 法第34条  
令第29条の5、第29条の6、第29条の7、第30条  
規則第28条 ）

本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性についての基準を定めたものです。

### 1 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品等の販売店等（法第34条第1号、令第29条の5）

**法第三十四条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

**令第二十九条の五** 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

#### **令第二十一条第二十六号**

- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

市街化調整区域といえども、その地域に居住しているものの日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があることから設けられた規定ですが、太田市としては以下の基準を定めて運用しています。

法第 34 条第 1 号の審査基準

本号に基づく開発区域の周辺居住者が主として利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品等の販売店舗等については、申請者が自己業務として行うもので、次の要件に該当するものであること。

(1) 公益上必要な建築物

ア 位置等

申請地は前面道路に 10m 以上接していること。

ただし、放課後児童クラブ及び前面が水路等で、接道上、やむを得ない場合はこの限りでない。

イ 建築物の用途による基準

建築物の用途は以下のものでそれぞれの基準に適合すること。

(ア) 小学校、中学校、義務教育学校のうち、市立のもの

当該通学区域を勘案し、適切な位置にあるもの。

(イ) 診療所、助産所

a 入院施設がある場合は、県の医療施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

b 併用住宅の場合は、診療所又は助産所の部分の延べ面積を全体の過半とし別棟でないこと。

(ウ) 老人居宅介護等事業施設、老人デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護事業施設、複合型サービス福祉事業施設

県（地域密着型施設については太田市）の福祉施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(エ) 保育所若しくは認定こども園

太田市の保育計画に適合し、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

(オ) 放課後児童クラブ、児童館

a 放課後児童クラブについては対象小学校から適切な位置にあること。

b 太田市の整備計画に適合していること。

(カ) 調剤薬局

a 申請地は下記のいずれかに該当すること。

①市街化調整区域内の既存集落の中、隣接地又は近接地であること

②市街化調整区域内にある病院・診療所から近接地であること。

※既存集落とは 50 戸の建築物が連たんする集落、近接とは 100m 以内とする。

b 建築物の延べ面積は 180 m<sup>2</sup>以下の平屋建とし、その一部に管理部分を設ける場合は 30 m<sup>2</sup>以下とする。

上記の施設は以下の通りとする。なお、( ) 内は所管する関係課等

小学校、中学校、義務教育学校：学校教育法第 1 条に規定する小学校、中学校、義務教育学校（県義務教育担当課）

診療所：医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所（県医務法担当課）

助産所：医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所（県医務法担当課）

老人居宅介護等事業施設：老人福祉法第5条の2第2項に規定する老人居宅介護等事業を行う施設（県介護担当課、地域密着型は市担当課）

老人デイサービスセンター：老人福祉法第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業を行う施設（県介護担当課、地域密着型は市担当課）

小規模多機能型居宅介護事業施設：老人福祉法第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業を行う施設（県介護担当課、地域密着型は市担当課）

複合型サービス福祉事業施設：老人福祉法第5条の2第7項に規定する複合型サービス福祉事業を行う施設（県介護担当課、地域密着型は市担当課）

保育所：児童福祉法第7条に規定する保育所（県児童福祉担当課、市担当課）

認定こども園：就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園（県児童福祉担当課、市担当課）

放課後児童クラブ：児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設（市担当課）

児童館：児童福祉法第7条に規定する児童厚生施設（市担当課）

調剤薬局：薬事法第2条第12項に規定する薬局

## （2）日常生活に必要な物品等の販売店等

### ア 位置等

- （ア） 申請地は市街化調整区域内の既存集落の中、隣接地又は近接地であること。  
（既存集落とは50戸の建築物が連たんする集落、近接とは100m以内とする。）
- （イ） 申請地に接する前面道路は、幅員4m以上の通り抜け道路であること。
- （ウ） 申請地は前面道路に10m以上接していること。

### イ 規模等

- （ア） 開発区域の面積は、1,000㎡以下とする。  
ただし、駐車場確保、土地形状等により特に必要と認められる場合は、この限りでない。  
なお、開発区域のとらえ方として、建築物と不可分一体に使用される駐車場、資材置場、その他の空地も含まれるものとする。
- （イ） 店舗等の業種は、別表に掲げるものとし、床面積は30㎡以上180㎡以下で平屋建とする。
- （ウ） 店舗等に住宅を併設できないものとする。  
ただし、他の許可基準に適合し、住宅を建築できる要件を備えている者は、この限りでない。

### ウ その他

他法令の許可等を要する業種については、その規定に適合していること。

## 別 表

法第34条第1号許可対象業種一覧表		
業 種 名	日本標準産業分類	備 考
飲食料品小売業	5811、5821、 5822、5831、 5832、5841、 5851、5861、 5862、5863、 5864、5892、 5898	各種食料品小売業、野菜小売業 果物小売業、食肉小売業（卵、鳥肉を除く）、 卵・鳥肉小売業、鮮魚小売業、 酒小売業、菓子小売業（製造小売）、 菓子小売業（製造小売以外）、パン小売業（製造小売）、 パン小売業（製造小売以外）、牛乳小売業、 乾物小売業
飲食店	7611、7621、 7623、7624、 7629、7631、 7641	食堂・レストラン（専門料理店を除く）、日本料理店、 中華料理店、ラーメン店、 その他の専門料理店、そば・うどん店、 すし店
衣服・身の回り品小売業	5711、5712、 5721、 5731、5732、 5741、5793	呉服・服地小売業、寝具小売業、 男子服小売業、 婦人・子供服小売業、靴小売業、 洋品雑貨・小間物小売業
美容業	7831	美容室・美容院に限る
理容業	7821	
農業用機械器具小売業	5921	修理業含む
自動車一般整備業	8911	
コンビニエンスストア	5891	営業時間14時間以上に限る
療術業	8351	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師の施術所、 柔道整復師の施術所
普通洗濯業	7811	取次業含まず
弁当小売業	5895、7711	弁当小売業に限る
ガソリンスタンド	6051	
金融業	622、 6311、6312、 6314、6324	銀行 信用金庫、信用協同組合 労働金庫、農協
郵便の業務等		旧特定郵便局相当
地区集会所 農林水産業協同組合	871	

注1) 業種名欄に掲げるものを許可対象業種とし、その内容は日本標準産業分類（平成25年10月改定）を参考のこと。

注2) 同一欄内の業種のみを同一業種として扱う。

## 2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第 34 条第 2 号）

鉱物、観光政策上の見地（群馬県又は太田市の観光開発計画等にある等）から、開発行為を容認すべき特別の必要性のあるものについては、許可対象としています。

### 法第三十四条

#### 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

##### （1）鉱物資源の有効な利用上必要な施設

ア 該当するもの 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類 C-鉱業に属する事業及び市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物

イ 該当しない例 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業

##### （2）観光資源の有効利用上必要な施設

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊施設又は休憩施設

エ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンターなど）自体の建築は該当しません。

##### （3）その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設のための開発行為は本号に該当するものとします。

なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。（例 酒製造業）

### 3 農林水産物の処理等の施設（法第 34 条第 4 号）

#### 法第三十四条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

#### 法第二十九条第一項

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

令第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

市街化調整区域では当分の間、農業、林業、漁業が継続して営まれるものと考えられるが、これらのための開発行為は、市街化の一部として考えるべきでなく、また、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の加工処理等については、これを産地においてすみやかに行う必要があるため、許可対象としています。

#### （1）法第 34 条第 4 号前段の農林漁業用施設

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、令第 20 条第 1 号から第 4 号に掲げる施設以外であり、建築面積が 90 m<sup>2</sup>を超えるもの。

#### （2）法第 34 条第 4 号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するためのもの。

- ア 畜産食料品製造業
- イ 水産食料品製造業
- ウ 野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業
- エ 動植物油脂製造業
- オ 精穀、製粉業
- カ 配合飼料製造業
- キ 製茶業
- ク でん粉製造業
- ケ 砂糖製造業
- コ 一般製材業

#### 4 特定農山村地域における施設（法第 34 条第 5 号）

##### 法第三十四条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二条に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき、あらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為については、許可の対象とされ、次のような施設が該当します。

- (1) 地域特産物展示販売施設
- (2) 農林業体験実習施設

#### 5 中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設（法第 34 条第 6 号）

##### 法第三十四条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

中小企業の振興をはかるために、都道府県が国又は中小企業振興事業団と一体となって助成を行う中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化のための開発行為は、当然都市計画上の配慮がなされるものとして、全面的に禁止する必要のないとの趣旨から、許可対象とされています。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化調整区域で行われることは好ましくないことであるので、どうしてもやむを得ぬ場合に例外的にのみ行うよう特に配慮する必要があります。

#### 6 既存工場の関連施設（法第 34 条第 7 号）

##### 法第三十四条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築又は建設（以下「建築等」という。）をすることが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして、許可できることとした規定ですが、太田市としては以下の基準を定めて運用しています。

法第 34 条第 7 号の運用基準

法第 34 条第 7 号により、市街化調整区域内において現に（申請の際に）工業の用に供されている工場施設（日本標準産業分類（大分類）E（製造業）に分類される工場施設をいい、以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築又は建設をすることが必要であるものとして許可し得るものは、次の要件に該当するものであること。

**1 位置等**

申請工場の敷地の位置は、既存工場の隣接地又は近接地（120m）とする。

**2 規模等**

(1) 申請工場の敷地の面積は、次のいずれにも該当すること。

ア 敷地の面積は、既存工場の敷地面積を上回らないこと。

イ 既存工場の敷地面積との合計が 50,000 m<sup>2</sup>未満であること。

(2) 予定建築物は工場（第一種特定工作物含む。）に限る。

なお、予定建築物又は第一種特定工作物は、過去 3 年以上継続して「既存工場に対して生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入し、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の 5 割以上を占めること。」又は「既存工場に対して生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存し、かつ、それが既存工場の生産物の 5 割以上を占めること。」に該当し、今後も引き続きその関連が継続するものであること。

(3) 予定建築物の延床面積は既存工場の延床面積の合計を上回らないこと、かつ、容積率は 100%以下であること。

(4) 予定建築物又は第一種特定工作物の高さは 10m 以下であること。なお、既存建築物の高さが 10m を越えている場合には、予定建築物の高さは既存工場の高さまでとする。

**3 その他**

(1) 当該開発計画について、あらかじめ既存工場事業主から事業活動の効率化に係る要望書が提出される等、輸送等における効率化が確実に履行される計画であること。

(2) 申請工場と既存工場は別人であり、別人であることが過去 3 年以上継続していること。

(3) 予定建築物は、既存工場の操業の効率化を図り質的改善に資するものであること。

(4) 既存工場の増築を行うなど事業活動の効率化を伴わない事業を拡張するだけの計画の場合にはこの規定は適用しない。

(5) 申請工場の敷地は、独自の主要な出入口を有することとし、この基準を適用する場合に限り、既存工場と申請工場は物理的区画を設けなくても同一敷地と見なさないことができる。ただし、この場合、申請工場の敷地のみで法 33 条の技術基準を満たしていなければならない。



## 7 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号、令第29条の6）

### 法第三十四条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

**令第二十九条の六** 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

本号の規定は、従来から本条第14号で求められてきたものであり、市街化区域に設けることが立地上困難な施設に適用されるものです。（昭和49年法改正）

政令により対象とされたものが火薬庫であるのは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからです。

#### （1）政令で定める危険物

本号の危険物とは、火薬類取締法第2条第1項第1号から第3号に規定する火薬、爆薬、火工品です。

#### （2）市街化区域において建築し又は建設することが不適当なものとして政令で定めるもの

火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫

## 8 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（法第34条第9号、令第29条の7）

### 法第三十四条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

**令第二十九条の七** 法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築又は第一種特定工作物は次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

#### （1）道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる施設

太田市としては以下の基準を定めて運用しています。

## 法第34条第9号の運用基準

法第34条第9号により、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油施設等である建築物又は第一種特定工作物については、その用途からして特別の立地を必要とし特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすものであり、市街化調整区域に立地を容認しない理由は乏しいとして許可できるものとされているが、これら道路管理施設等の許可については、次の要件に該当する場合に認められるものとする。

**1 位置**

- (1) 高速自動車国道、一般国道、県、市道等のうち道路幅員が7m以上かつ通過交通量が5,000台/12時間以上の道路の沿線であること。ただし下記2(2)休憩所(観光ドライブイン)については、前記の通過交通量の他に高速自動車国道のインターチェンジ周辺(インターチェンジの出入口で一般道と接する地点より半径2kmの範囲)の4車線を有する道路の沿線であることとする。なお、通過交通量について中央分離帯の有無は問わない。
- (2) 開発区域は上記の道路に30m以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5m以上の車両用出入口を2箇所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両用出入口を2箇所設けることができない場合は、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。
- (3) 現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

**2 各施設の基準**

## (1) 道路管理施設

- ア 道路管理者が自ら設置する施設であること。
- イ 当該道路の維持、修繕その他の管理を行うための施設であること。

## (2) 休憩所(観光ドライブイン)

- ア 自動車の運転者及び同乗者(以下「運転者等」という。)が立ち寄って休憩や飲食ができる施設であること。
- イ 開発区域の面積は5,000㎡以上とし、駐車スペースは開発区域の過半以上、かつ、普通自動車50台以上及び大型観光バス5台以上が同時に駐車できるものであること。
- ウ 運転者等が自由に利用できる休憩施設及び屋外から24時間使用できる水洗便所が設置されていること。
- エ 建築物は平屋建てで、床面積は300㎡以上2,000㎡未満とすること。
- オ 主としてアルコールを含む飲料を飲食させる施設でないこと。
- カ 宴会施設、ドライブスルー施設及び宿泊施設が無いこと。
- キ 店舗内に販売コーナーを設ける場合は、床面積の4分の1未満とすること。
- ク 上記キ(販売コーナー)での販売品目は、地場特産品(姉妹都市及び友好都市含む。)に限り、日用雑貨品等を含まないこと。
- ケ 運転者等が沿線から確認のできる位置に「ドライブイン」の看板を設置すること。
- コ 自動車用充電施設を1基以上設置すること。

## (3) 休憩所(コンビニエンスストア)

- ア 開発区域の面積は2,000㎡以上で、運転者等が駐車して休息できる駐車場が十分あること。
- イ 運転者等が利用できる便所が設置されていること。

ウ 飲食料品を扱い営業時間24時間であること。

エ 建物は平屋建てで床面積が200㎡以下とする。ただし、店舗内に飲食コーナーを設ける場合は50㎡を上限として面積に加えることができ、また、別棟の物置その他これらに類する附属建築物で合計床面積10㎡以内のものは上記「床面積200㎡」に含めない。

(4) 給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド、自動車用充電施設等）

ア 開発区域の面積は1,000㎡以上とすること。

イ 建築物は平屋建てとする。

ウ 事業所設置について認可の見込みがあるもの。

エ 自動車等の軽易な修理工場を併設する場合には、当該部分の床面積を75㎡以下とすること。

### 3 その他

当該施設に管理住宅は含まないものとする。

#### (2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離の規定があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものです。

(火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要)

## 9 地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為（法第34条第10号）

### 法第三十四条

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得るとしています。

5haを以上の開発行為は以下の基準により許可することとなります。

### 法第34条第10号の大規模開発の運用基準

（改正施行日 平成19年11月30日）

#### 法第34条第10号の大規模開発の運用基準

市街化調整区域における、平成18年5月31日改正前法第34条10号イ相当の20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業の開発行為の運用基準は以下によるものとする。

#### （1）基本方針

- ア 当該開発行為に関して必要となる公共施設等を、開発行為を行うものが自らの負担において整備するか、市が整備することについて協議が整っているもの。
- イ 一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。

#### （2）計画基準

開発計画は、法及びこれに基づく政令・省令並びに市が別に定めた許可基準等によるもののほか、次の各要件に適合するものでなければならない。

- ア 公園・緑地にあつては、環境保全の観点から自然環境を積極的に保存するとともに、防災及びレクリエーションの観点から機能的に配置すること。
- イ 水道その他の給水施設が、水道法又はこれに準じて定められた条例等に規定する技術基準に適合していること。
- ウ 原則として、上水は公営水道より供給を受けること。
- エ 排水計画にあつては、既設の排水施設の能力及び構造に支障を生じることが明白な場合はその改修を行い、なお不十分な場合は水量調節の行うことができる安全な構造の遊水池等を設けること。
- オ 汚水、雑排水の処理は、終末処理施設を有する下水道に放流する場合を除き、十分に処理できる終末処理施設を設け、公共用水域の水質の保全に支障を来さぬこと。
- カ 開発区域を工区分割する場合、最初の工区を5ha以上とすること。この場合、最初の工区の開発行為が完了するときに、関連する公共公益施設、保安施設等は工区外も含め支障のないよう完成すること。

#### （3）実施基準

- ア 当該開発計画について適用される他の法令・条例等に基づく許認可等についてあらかじめ所管部局と事前協議を行い、その許認可の見通しがあること。
- イ 開発許可後開発区域を縮小して、その面積が5ha未満となるときは当該開発行為は失効となること。
- ウ 当該開発行為が工事途中で失効した場合、開発事業者等は開発区域の防災処置をすること。

- エ 原則として開発行為の計画にあたっては、開発区域内の権利者はもとより、区域外の関係権利者全員の同意を得ておくこと。
- オ 開発申請者が自ら造成主として、原則として開発許可後6ヶ月以内にその開発行為に着手すること。
- カ 公共公益施設で法により定められたもの、又は太田市との協議で義務付けられたもの等については、完成後速やかに国又は地方公共団体に帰属する手続きをするとともに、県市が管理する場合を除き、当該公共公益施設の維持管理が適切に行われるよう計画されていること。
- キ 排水施設・がけ・のり面等は、工事途中も含めて管理者・管理方法等を明確に規定すること。
- ク 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為は、原則として第一種低層住居専用地域と同程度の内容を持つ地区計画を定めた土地で行われること。

10 条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為（法第 34 条第 11 号、  
令第 29 条の 8） \*太田市では条例未制定

**法第三十四条**

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から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地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処置市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

**令第 29 条の 8** 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（都市計画基準）

**令第 8 条第一項第二号**

- ロ 溢水、湛水、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
- ハ 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
- ニ 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

本号は、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から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地域であって50以上の建築物の敷地が連たんしている地域は、すでに相当程度公共施設が整備されていることが想定され、又、近接、隣接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで設けられています。

## 11 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為（法第34条第12号、令第29条の9）

### 法第三十四条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

**令第二十九条の九** 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものを許可するものですが、開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能とされています。また、それ以外の開発行為についても、法律の趣旨に沿えば条例化することが可能とされています。

太田市としては太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年条例第65号）及び同条例施行規則（平成19年規則第1号）により許可できるものを定めています。

## 11-1 分家住宅（条例第3条第1号）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

**条例第3条** 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有する土地（規則で定めるこれと同等であると認められる土地を含む。）を引き続いて所有する者（相続等により承継した者を含む。以下この号において「土地所有者」という。）の親族（当該線引きの日前の当該土地の所有者の三親等以内の直系血族である者（以下この号において「直系三親等血族」という。）で、かつ、土地所有者の三親等以内の血族であるものに限る。）又は直系三親等血族である土地所有者が、当該土地のうち規則で定める既存集落に近接する地域にある土地において新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める敷地面積の範囲内で、かつ、規則で定める高さを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地）

**市規則第2条** 条例第3条第1号の規則で定める線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地は、同号に規定する土地所有者（以下「土地所有者」という。）又は土地所有者であった者が、当該線引きの日後に当該引き続いて所有していた土地との交換（当該交換により取得した土地のうち、当該交換前に所有していた土地の面積と等面積以下のものに限る。）により取得し、引き続いて所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

（条例第3条第1号の規則で定める既存集落に近接する地域）

**市規則第3条** 条例第3条第1号の規則で定める既存集落に近接する地域は、既存集落に存する建築物の敷地から100メートル以内の地域とする。

（条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合）

**市規則第4条** 条例第3条第1号のやむを得ないと認められる場合は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 土地所有者が、居住の用に供する専用住宅の建築が可能な土地を所有していない場合。
- (2) 条例第3条第1号の親族又は直系三親等血族である土地所有者が、次のいずれにも該当する場合（アにあっては、当該土地所有者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。）
  - ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していない場合
  - イ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情がある場合
  - ウ 当該建築しようとする土地から通勤可能である場合
  - エ 当該建築に係る適切な資金計画を有している場合

（条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲）

**市規則第5条** 条例第3条第1号の規則で定める敷地面積の範囲は、150平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

（条例第3条各号の規則で定める高さ）

**市規則第6条** 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。



## ●分家住宅（条例第3条第1号）許可基準概要

以下の1から8のすべてに該当するものであること。

- 1 予定建築物・・・申請者が自ら居住するための専用住宅 [条例第3条第1号]
- 2 土地所有者（申請地所有者）・・・線引き前より引き続いてその土地を所有する者（相続による承継者を含む。） [条例第3条第1号]  
なお、その土地を線引き後に交換した場合も交換前の面積の範囲までは対象 [条例第3条第1号、市規則第2条]
- 3 申請者・・・(1)かつ(2)に該当か、又は(3)に該当 [条例第3条第1号]
  - (1) 線引き前の土地の所有者に対する三親等以内の直系血族
  - (2) 土地所有者の三親等以内血族
  - (3) 土地所有者で、かつ、(1)に該当する者
- 4 申請地・・・既存集落の建築物の敷地から、100m以内の土地。 [市規則第3条]
- 5 申請地の面積・・・150㎡以上500㎡以下  
ただし、申請地が不整形である等の場合はこの限りではない。 [市規則第5条]
- 6 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内 [市規則第6条]
- 7 その他の事項以下の(1)、(2)とも該当
  - (1) 土地所有者は予定建築物の建築が可能な別な土地を所有していないこと。 [市規則第4条第2号7]
  - (2) 申請者は以下のすべてに該当すること。
    - ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと。（配偶者、同居者含む。）
    - イ 結婚その他独立して世帯を構成する事情を有すること。 [市規則第4条第2号1]
    - その他独立して世帯を構成する事情とは独身者の場合で次のいずれかに該当 [質疑応答集]
      - ① 扶養すべき同居者（直系血族3親等以内の者。）がいること。
      - ② 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。
      - ③ 年齢が24歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること。
  - ウ 申請地から通勤可能であること。 [市規則第4条第2号7]
  - エ 適切な資金計画を有していること。 [市規則第4条第2号1]
- 8 用語の定義
  - (1) 既存集落・・・50以上の建築物がその敷地間隔が50m以内で連たんする地域。 [条例第2条第2号]
  - (2) 専用住宅・・・一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないもの [条例第2条第3号]

## 11-2 既存宅地内建物〔第二種低層住居専用地域内可能建物〕（条例第3条第2号）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

### 条例第3条

（2）市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの際宅地であると認められる土地（規則で定める既存集落の周辺の地域にあるものに限る。）において、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物（規則で定める高さを超えないもので、かつ、規則で定める敷地面積の限度を下回らないものに限る。）の建築を目的とする開発行為

（条例第3条第2号の宅地であると認められる土地）

**市規則第7条** 条例第3条第2号の線引きの日前から宅地であると認められる土地は、次の各号のいずれかに該当する土地（当該土地が道路に接していない場合は、道路に接続するために必要な最低限の通路用地を含む。）をいう。

- （1）線引きの際宅地として登記簿に登録されている土地
- （2）線引きの際固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地
- （3）線引きの日前に建築物を建築する目的で農地法（昭和27年法律第229号）第4条又は第5条の転用の許可を受けている土地
- （4）前3号に掲げるもののほか、線引きの際宅地であったものと市長が認める土地
- （5）土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地が前各号のいずれかに該当するもの

（条例第3条第2号の規則で定める既存集落の周辺の地域）

**市規則第8条** 条例第3条第2号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地から50メートル以内の地域とする。

（条例第3条第2号の規則で定める敷地面積の限度）

**市規則第9条** 条例第3条第2号の規則で定める敷地面積の限度は、150平方メートルとする。

**市規則第6条** 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

### ●既存宅地内建物〔第二種低層住居専用地域内可能建物〕（条例第3条第2号）許可基準概要

以下の1から6のすべてに該当するものであること。

1 申請地次のいずれかに該当する土地（当該土地が道路に接していない場合は最低限の通路用地を含む。）

〔市規則第7条〕

- （1）線引きの際に宅地として土地登記簿に登録されていた土地。
- （2）線引きの際に固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地。
- （3）線引きの日前に建築物を建築する目的で農地転用許可を受けていた土地。
- （4）前3号に掲げるもののほか、線引きの際に宅地であったと市長が認める土地。
- （5）土地改良法に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地が前各号のいずれかに該当するもの。

2 申請地の位置・・・既存集落に存する建築物の敷地から50m以内〔市規則第8条〕

3 予定建築物・・・建築基準法別表第二（ろ）に掲げる建築物〔条例第3条第2号〕

4 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内〔市規則第6条〕

5 敷地面積最低限度・・・150㎡〔市規則第9条〕

6 用語の定義

既存集落・・・50以上の建築物がその敷地間隔が50m以内で連たんする地域〔条例第2条第2号〕

### 11-3 敷地増 [住宅] (条例第3条第3号)

(法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為)

#### 条例第3条

- (3) 市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続いて当該市街化調整区域に存する専用住宅(同一の敷地において改築した場合を含む。)の敷地を当該敷地と隣接している土地に、規則で定める面積の範囲内で拡張することを目的として行う開発行為

(条例第3条第3号の規則で定める面積)

**市規則第10条** 条例第3条第3号の規則で定める面積は、拡張後の敷地面積の合計が500平方メートルとする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

#### ●敷地増 [住宅] (条例第3条第3号) 許可基準概要

以下の1から3のすべてに該当するものであること。

- 1 申請の用途・・・一般住宅 [条例第3条第3号]

※条文中専用住宅とあるが、属人性が無いため一般住宅と読み替える。

- 2 拡張する敷地の位置・・・既存敷地に隣接する土地 [条例第3条第3号]

- 3 拡張後の規模・・・500㎡以内 [市規則第10条]

ただし、土地が不整形である等の場合はこの限りでない。

## 11-4 公共移転〔調整区域内建物〕（条例第3条第4号）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

### 条例第3条

（4）国又は地方公共団体その他これらに準ずる者が行う事業（以下「公共事業」という。）の施行により、市街化調整区域に存する適法に建築し、若しくは建設された建築物又は第1種特定工作物（以下「建築物等」という。）で、建築又は建設後法に違反せず使用されていたものを移転し、又は除却する必要があると認められる場合に、当該公共事業の施行者に対し当該建築物等の移転又は除却に係る契約をした日から1年以内に、規則で定める土地に当該建築物等に代わるものを従前と同一の用途及び規則で定める敷地面積の範囲内で、かつ規則で定める高さを超えないもので、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

（条例第3条第4号の規則で定める土地）

**市規則第11条** 条例第3条第4号の規則で定める土地は、当該土地を公共事業により建築物等を移転し、又は除却する必要が生じた者（以下「移転者」という。）が取得するに当たり、当該土地の所有者、移転者及び当該公共事業の施行者の三者で契約を締結した土地（移転者が当該移転若しくは除却のために使用する土地を当該公共事業が公表される前から所有している場合は、当該土地）とする。

（条例第3条第4号の規則で定める敷地面積の範囲）

**市規則第12条** 条例第3条第4号の規則で定める敷地面積の範囲は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める敷地面積の範囲とする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

（1）当該既存建築物が住宅である場合 500平方メートル以内。ただし、既存の敷地が500平方メートルを超えている場合は、当該既存の敷地面積と等面積以下とする。

（2）前号以外の場合 次のいずれかの敷地面積の範囲

ア 公共事業により買収される敷地の面積の2倍以内（公共事業用地として公共事業の施行者に買収された後の残地に隣接する土地に拡張する場合は、当該残地の敷地面積に敷地の買収面積の2倍以内を加えた面積）

イ 既存敷地面積の1.5倍以内

ウ 500平方メートル以内

**市規則第6条** 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

### ●公共移転〔調整区域内建物〕（条例第3条第4号）許可基準概要

以下の1から5のすべてに該当するものであること。

1 申請者公共事業により建築物の敷地が買収されたことにより移転等が必要な者〔条例第3条第4号〕

2 予定建築物移転等の前と同一の用途〔条例第3条第4号〕

3 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内〔市規則第6条〕

4 申請地の規模以下のとおりとするが、土地が不整形等の場合はこの限りでない。〔市規則第12条〕

（1）住宅500㎡以内ただし、既存敷地が500㎡を超えている場合は既存敷地と等面積まで。

（2）住宅以外以下のいずれか

ア 買収面積の2倍以内（買収後の残地に隣地を加えて拡張する場合は残地に買収面積の2倍以内を加えた面積）

イ 既存敷地の1.5倍以内

ウ 500㎡以内

5 申請地の要件土地所有者、申請者、公共事業施行者の三者契約した土地〔市規則第11条〕

ただし、申請者が公共事業が公表される前から所有する土地に移転する場合はこの限りでない。

6 申請時期移転等の承諾をした日から1年以内〔条例第3条第4号〕

## 11-5 既存集落内建物〔住宅〕（条例第3条第5号）

（法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為）

### 条例第3条

(5) 市内に10年以上居住したことがある者が、規則で定める土地において新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める敷地面積の範囲内で、かつ、規則で定める高さを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（条例第3条第5号の規則で定める土地）

**市規則第13条** 条例第3条第5号の規則で定める土地は、次の各号のいずれかにも該当する土地とする。

- (1) 既存集落に存する建築物の敷地から50メートル以内の土地
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号に規定する道路（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く。）に4メートル以上接している土地
- (3) 排水を道路側溝、公共水路及び農業集落排水処理施設等に直接又は公共物を介して適切に放流することができる土地
- (4) この規則の施行の日において、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条の規定による農業振興地域整備計画において農用区域に指定されていない土地であって、施行日から引き続き農業振興地域の整備に関する法律第8条の規定による農業振興地域整備計画において農用区域に指定されていない土地

（条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合）

**市規則第14条** 条例第3条第5号のやむを得ないと認められる場合は、当該自己の居住の用に供する専用住宅を建築しようとする者が、次の各号のいずれにも該当する場合（第1号にあっては、建築しようとする者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。）とする。

- (1) 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していない場合
- (2) 当該建築しようとする土地から通勤可能である場合
- (3) 当該建築に係る適切な資金計画を有している場合

（条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲）

**市規則第15条** 条例第3条第5号の規則で定める敷地面積の範囲は、250平方メートル以上500平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である場合は、この限りでない。

**市規則第6条** 条例第3条各号（第3号を除く。）の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

### ●既存集落内建物〔住宅〕（条例第3条第5号）許可基準概要

以下の1から5のすべてに該当するものであること。

#### 1 申請地・・・次のすべてに該当〔市規則第13条〕

- (1) 既存集落に存する建築物の敷地から50メートル以内の土地
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号に規定する道路（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く。）に4メートル以上接している土地
- (3) 排水を道路側溝、公共水路及び農業集落排水処理施設等に直接又は公共物を介して適切に放流することができる土地
- (4) 平成19年4月1日現在、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条の規定による農業振興地域整備計画において農用区域に指定されていない土地であって、施行日から引き続き農業振興地域の整備に関する法律第8条の規定による農業振興地域整備計画において農用区域に指定されていない土地

- 2 申請者・・・市内に10年以上居住したことがある者 [条例第3条第5号]
- 3 予定建築物・・・自己の居住用の専用住宅
- 4 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内 [市規則第6条]
- 5 申請地の規模・・・250㎡以上500㎡以下 [市規則第15条]

ただし、土地が不整形である等の場合はこの限りでない。

- 6 その他の事項次のすべてに該当 [市規則第14条]

- (1) 申請者は自己の居住用の土地、建築物を所有していないこと。
- (2) 申請地から通勤可能であること。
- (3) 建築に係る適切な資金計画を有していること。
- (4) 結婚その他独立して世帯を構成する事情を有すること [質疑応答集]

その他独立して世帯を構成する事情とは独身者の場合で次のいずれかに該当

- ① 扶養すべき同居者（直系血族3親等以内の者。）がいること。
- ② 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。
- ③ 年齢が24歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること。

## 11-6 用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号)

(法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為)

### 条例第3条

(6) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日以後に建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を受けて建築された建築物で、建築後引き続き15年間以上法に違反せず使用されていたものについて、用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合に、当該建築物の用途の変更(規則で定める高さを超えないものに限る。)を目的として行う開発行為

(条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合)

**市規則第16条** 条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合は、次に掲げる場合とする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物から他人が使用する同一用途又は使用者を特定しない住宅(以下「一般住宅」という。)への用途の変更である場合
- (2) 法第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた店舗併用住宅から一般住宅への用途の変更である場合
- (3) 当該市街化調整区域に係る線引きの日後に新たに建築された法第29条第1項第2号の規定により開発行為を行った者の居住の用に供する住宅から一般住宅への用途の変更である場合
- (4) 前3号に準ずる変更である場合

**市規則第6条** 条例第3条各号(第3号を除く。)の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

### ●用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号) 許可基準概要

以下の1から3のすべてに該当するものであること。

- 1 用途変更対象建築物 次のすべてに該当[条例第3条第6号]
  - (1) 線引き後に建築確認を受けている建築物
  - (2) 適法に15年間使用された建築物
- 2 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内 [市規則第6条]
- 3 やむを得ない場合及び用途変更のできる用途の例[市規則第16条]

用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合で、以下の例による。

	用途変更前	用途変更後
(1)	第29条第1項等の許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物	他人が使用する同一用途 又は 使用者を特定しない住宅 (以下「一般住宅」という。)
(2)	法第29条第1項等の許可を受けた店舗併用住宅	一般住宅
(3)	線引き後に新築された農家住宅	一般住宅
(4)	前三号に準ずる変更	

## 11-7 法第 42 条第 1 項ただし書への準用（条例第 4 条）

（法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可）

**条例第 4 条** 市長は、前条各号に規定する開発行為に関する要件に該当する建築物等で、かつ、当該建築物等の敷地が規則で定める基準に適合する場合は、法第 42 条第 1 項ただし書の規定に基づき許可するものとする。

（条例第 4 条の規則で定める基準）

**市規則第 17 条** 条例第 4 条の規則で定める基準は、敷地の規模が 1,000 平方メートル以上である場合に次に掲げる規定に定める基準を勘案して支障ないと認められる施設が設けられていることとする。

(1) 敷地が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供するもの以外である場合には、法第 33 条第 1 項第 2 号の規定

(2) 法第 33 条第 1 項第 3 号の規定

条例第 3 条各号の要件に該当する法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可について定めています。

なお、敷地の 1,000 m<sup>2</sup> 以上の場合は規則第 24 条による制限が設けられています。

## 11-8 法第 43 条第 1 項への準用（条例第 5 条）

（令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により条例で定める建築物等）

**条例第 5 条** 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により条例で定める建築物等は、第 3 条各号に規定する開発行為に関する要件に該当する建築物等とする。

条例第 3 条各号の要件に該当する法第 43 条第 1 項の規定による許可について定めています。



## 12 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号、令第30条、規則第28条）

### 法第三十四条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を所有していた者が開発行為を行うことができる期間）

**令第三十条** 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（既存権利者の届出事項）

**規則第二十八条** 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市街化調整区域においては、開発行為は原則として認められませんが、市街化調整区域になった際に、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地の利用に関する権利を有している者で一定の要件に該当する者に対して例外的に開発行為を認めるものです。

### （1）本号の要件（以下のすべてに該当）

- ア 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
- イ 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- ウ 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内にア、イの旨を市長に届け出た者が開発行為を行うこと。
- エ 市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為を完了すること。

### （2）権 利

- ア 本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当しますが、抵当権、先物特権などは該当しません。
- イ 権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要で、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認められます。単なる口約束及び予約は認められません。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、市街化調整区域となる前に、当該許可を受けていなければなりません。転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮

契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められません。

#### ウ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人など一般承継人に限り承継できます。

「届出をした者の地位」とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設できることをいいます。当然、建築確認に当たっては一般承継人以外は受けられないこととなります。

### 13 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）

#### 法第三十四条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものを開発審査会の議を経て許可するものです。

太田市では、「太田市開発審査会提案基準」を定め、この基準に適合すると判断できる申請について太田市開発審査会の議を経て許可するかどうかを決定しています。

### 14 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用されます。

なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第2項の国又は都道府県等とみなされて、市長との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされます。

# 太田市開発審査会提案基準

平成31年4月1日改正施行

都市計画法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められ、市長があらかじめ開発審査会の議を経て許可できるもの又は法第42条第1項ただし書きの規定による許可について市長があらかじめ開発審査会の意見を聞いて許可できるものは次の各基準に掲げるものとする。

ただし開発規模は5haを超えないものとする。

なお、いずれも関係法令の定める規定に適合し、周辺の土地利用と調和のとれた計画であり、かつ、都市計画  
上支障がないと認められるものであること。

## 目 次

- 基準1 敷地増
- 基準2 公共移転
- 基準3 指定集落内建物
- 基準4-1 用途変更Ⅰ
- 基準4-2 用途変更Ⅱ
- 基準5 社寺・仏閣・納骨堂等
- 基準6 地区集会所等
- 基準7 公共公益施設
- 基準8 公共公益関連施設
- 基準9 研究施設
- 基準10 ゴルフ練習場
- 基準11 災害移転
- 基準12 市街化予定建物
- 基準13-1 有料老人ホームⅠ
- 基準13-2 有料老人ホームⅡ
- 基準14 介護老人保健施設
- 基準15 産業廃棄物処理施設
- 基準16 県企業局等開発地における建築物（包括基準）
- 基準17 流通業務施設
- 基準18 地域利便施設
- 基準19 地場産品振興施設
- 基準99 その他

※太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に含まれるものを除く。

## 敷地増

平成 22 年 4 月 1 日改正

1 既存敷地は、線引き前若しくは都市計画法改正（平成 18 年 5 月 31 日公布、平成 19 年 11 月 30 日施行）により法第 29 条第 1 項の適用となった建築物で法適用以前から継続して同一用途で使用されているものであること。

また、申請者は申請時以前に 10 年以上、既存敷地で事業を行っていること。

2 増築等に伴い拡張する敷地の面積は、線引き時における既存敷地の面積を超えないこと。ただし、拡張後の敷地面積が 500 m<sup>2</sup>に満たない場合は、500 m<sup>2</sup>を限度とすることができる。

なお、土地の形状等によりやむをえない場合は、この限りでない。

3 拡張する敷地は当該既存敷地に隣接していること。

4 増築又は増設後の建築物等の用途の変更はなく、一敷地として使用すること。

5 平成 19 年 11 月 30 日時点で特定大規模建築物に該当する建築物の敷地増は対象外とする。

6 平成 19 年 11 月 30 日時点で特定大規模建築物に該当しない建築物は、開発許可後も特定大規模建築物にならないこと。（建築物の該当部分の床面積は 10,000 m<sup>2</sup>以下）

※ 特定大規模建築物：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外馬券場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第 130 条の 8 の 2 第 2 項に定めるものに供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの。

## 公共移転

平成 20 年 4 月 1 日改正

- 1 市街化区域内又は非線引区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の敷地が、国又は地方公共団体等の事業で買収等により、買収残地の拡張又は移転する場合は、申請者が市街化区域内又は非線引区域内に移転できる土地を所有しておらず、最寄りの適切な位置に行われるものであり、次に掲げる要件に適合すること。
  - (1) 予定建築物等の用途は従前と同じであること。
  - (2) 以下の例のとおり市街化区域に代替の土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。
    - ア 起業者が市街化区域内又は非線引き区域内に適地がないことにより、市街化調整区域の適切な土地を斡旋し、当該土地の所有者、申請者及び当該公共事業の施行者の 3 者で契約を締結する場合。
    - イ 申請者の土地が事業地に係ることが公表される前から所有する市街化調整区域内の適切な土地に移転する場合。
  - (3) 次のいずれかの敷地面積の範囲とする。

なお、土地の形状等によりやむをえない場合は、この限りでない。

    - ア 公共事業により買収される敷地面積の 2 倍以内（公共事業用地として公共事業の施行者に買収された後の残地に隣接する土地に拡張する場合は、当該残地に敷地買収面積の 2 倍以内を加えた面積）
    - イ 既存敷地面積の 1.5 倍以内（既存敷地を移転の場合）
    - ウ 500㎡以内

ただし、用途が専用住宅の場合には、500㎡を限度とし、既存敷地が500㎡を超えている場合には等面積以下であること。
- 2 申請は、公共事業の施行により既存建築物等の移転又は除却に係る契約をした日から 1 年以内に行われるものであること。

## 指定集落内建物

- 1 申請地は、大規模指定既存集落として指定された当該指定集落内に在すること。  
ただし、当該指定集落の辺縁部の優良農地を含まない土地で周辺の建築物の連たんの程度、土地利用の一体性を勘案して、次のいずれかに該当する場合は、当該指定集落内にあるものと同様に取り扱う。
  - (1) 申請地を含む半径 100m の円（円が当該指定集落にかかること。）の区域内に、30 の建築物がある場合。
  - (2) 申請地を含む短辺 100m、長辺 300m の矩形（矩形が当該指定集落内にかかること。）の区域内に、30 の建築物がある場合。
- 2 申請者は、当該指定集落の在する中学校区内に 10 年以上居住若しくは勤務していた者、又は当該中学校区内に線引き前から引き続いて現在まで存している本家世帯主の 3 親等以内の親族の者であること。  
ただし、この要件に該当する者（その配偶者も含む。）が 8 割以上出資する法人についても、同様に取り扱う。
- 3 予定建築物は申請者の自己の業務の用に供するものであり、用途は次のいずれかであること。
  - (1) 工場（産業廃棄物の貯蔵、処理又は加工に供する建築物を除く。）
  - (2) 事務所
  - (3) 倉庫（産業廃棄物の貯蔵に供する建築物を除く。）
  - (4) 店舗（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用を受けないもの）
  - (5) 運動・レジャー施設（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用を受けないもの）
- 4 申請地の土地利用は、騒音、振動、臭気又は景観等、周囲の環境等に著しく害のおよぶおそれのないものであること。
- 5 申請地で危険物を取り扱う場合はその取扱いが適正であること。
- 6 予定建築物の延べ面積は 500㎡以下であること。
- 7 申請地の面積は、2,000㎡以下であること。ただし、土地の形状等によりやむをえない場合は、この限りでない。
- 8 予定建築物の高さは 10m 以下であること。

## 用途変更 I

- 1 適法に建築及び使用された建築物が、次のいずれかのやむを得ない事情により用途変更するものであること。
  - (1) 用途が住宅の場合は、建築主又は生計維持者の病気・死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤、抵当権の実行（裁判所による競売に付され競落されたもの）等によるものであること。
  - (2) その他の用途の場合は、やむをえない事情による転業、倒産等による抵当権の実行（裁判所による競売に付され競落されたもの）等によるものであること。
- 2 住宅以外の用途に供するものは、次に掲げる要件に該当すること。
  - (1) 用途変更後の事業活動による周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
  - (2) 用途変更するにあたって、法第 3 4 条各号に準ずるものである等、当該土地で行うことを必要とする理由があること。
- 3 予定建築物の規模は、高さ 10m 以下とし、従前がこれを超えている場合は従前と同程度とする。
- 4 この基準において用途変更として取り扱うものは、次の場合によるものであること。
  - (1) 線引き後の農家住宅                    \_\_\_\_\_                    一般住宅
  - (2) 属人的理由で許可になった  
住宅（併用住宅を含む）                    \_\_\_\_\_                    一般住宅
  - (3) 属人的理由で許可になった  
住宅以外のもの                                \_\_\_\_\_                    他人が使用する同一用途又は一般住宅
  - (4) 農 業 用 施 設                                \_\_\_\_\_                    非農業用施設又は一般住宅

※ 適法に建築及び使用されていた建築物：建築確認を受けて建築された建築物で、都市計画法に違反せずに使用されていた建築物。

## 用途変更 II

- 1 適法に建築された住宅（併用住宅を含む）が、以下の条件を満たす用途変更であるもの
  - (1) 建築後 20 年以上経過していること。
  - (2) 平成 16 年 1 月 1 日以降に建築されたもの又は用途変更されたものを除く。
- 2 予定建築物の規模は、高さ 10m 以下とし、従前がこれを超えている場合は従前と同程度とする。
- 3 この基準で取り扱う用途変更は、次の場合によるものとする。
  - (1) 線引き後の農家住宅                    \_\_\_\_\_                    一般住宅
  - (2) 属人的理由で許可になった  
住宅（併用住宅を含む）                    \_\_\_\_\_                    一般住宅

## 基準 5

### 社寺・仏閣・納骨堂等

- 1 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- 2 予定建築物は、市街化調整区域の当該既存集落における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とすること。
- 3 前記2のほか、宗教活動上必要な施設で、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に立地する合理的事情の存するものであること。
- 4 宿泊、休憩施設を含まないこと。

## 基準 6

### 地区集会所等

- 1 地区集会所、集落青年館、その他法第29条第3号に規定する施設に準ずる等準公益的な施設であること。
- 2 市街化調整区域の町内会、自治会等の自治組織により建設、運営されるものであり、当該施設の建設後にその資産（不動産）が市町村に帰属される等、適正な管理が行われること。
- 3 レジャー的施設等、他の目的と併用されるものでないこと。

## 基準 7

### 公共公益施設

当該公共公益施設については、太田市都市計画担当部局と開発許可権者とで、都市計画事業として行わない及び地区計画を当面定めないことについて、確認したものであること。

## 7-1

### 学校

1. 学校教育法第1条に規定する学校（小学校（市立は除く）、中学校（市立は除く））、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園）の用に供する施設であること。
2. 文教施策の観点から支障がないことについて調整がとれたもの（注1）。
3. 近隣の教育施設、医療機関若しくは福祉施設と密接に連携する等（注2）、若しくは当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要（注3）で、当該教育施設の機能、運営上の観点から適切な位置に立地すること。  
（注1）県学事法制課、（県教委）義務教育課、（県教委）高校教育課の各所管課。  
（注2）肢体不自由児施設に隣接する肢体不自由児養護学校、大学付属で施設を一部供用する付属学校などをいう。  
（注3）農業高校で農場等が必要な場合などをいう。



## 社会福祉施設

平成27年10月1日改正

### 1. 以下のいずれかの施設であること。

生活保護法第38条に規定する救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設

児童福祉法第6条の2の2第1項に規定する障害児通所支援事業を行う施設、第7条に規定する乳児院、保育所、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する事業を行う施設若しくは第11項、第25項、第26項に規定する施設

身体障害者福祉法第5条に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設

老人福祉法第5条の2第2項に規定する老人居宅介護等事業施設、同法第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業施設、同法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設（グループホーム）、同法第5条の2第7項に規定する複合型サービス福祉事業を行う施設、同法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人介護支援センター

就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園

### 2. 県（老人福祉法の地域密着型施設については太田市）の福祉施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであることについて担当課と調整のとれたもの。

### 3. 以下のいずれかに該当すること。

（1）近隣に関係する医療施設、社会福祉施設、教育施設等がすでに存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があること。

（2）当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合（注1）。

（3）地域密着型サービス事業所（認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護及び介護老人福祉施設入居者生活介護を除く）で、提案基準13-2「有料老人ホームⅡ」と併設する場合。

（注1）資源、環境等の活用とは、農業生産を主体に行う授産施設等で農場が必要な場合、被虐待児童等を受け入れる児童養護施設で入所児童の情緒の安定等の観点から周辺の自然環境等の活用が必要な場合などをいう。

## 医療施設

### 1. 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。

### 2. 県の医療施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するものであることについて調整のとれたもの（注1）。

### 3. 以下のいずれかに該当すること。

（1）救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通

基盤等の活用が必要と認められる場合。

(2) 当該医療機関の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他療養環境が必要と認められる場合(注2)。

(3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

(注1) 県医務課

(注2) 屋外に広大なリハビリ施設を造成し、活用する場合など。

## 基準8

### 公共公益関連施設

1 公共機関等の施設の移転に伴い、移転前の当該施設周辺に存していた施設のうち、当該公共機関等と密接な関連を持つ施設については、従前の規模と同程度で、移転後の当該公共機関等の周辺に建築するものであること。

2 新設でないこと。ただし、法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物と密接な関連のある施設で、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 当該公益施設の土地の区域内に建築するもの。

(2) 当該公益施設の土地の区域に隣接しており、かつ、適正な規模であるもの。

## 基準9

### 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるもの。

## 基準10

### ゴルフ練習場

1 ゴルフ練習場で打席から直線で135m以上打ち放しができるものであること。

2 1階の打席が20打席以上であること。

3 打席に相当する規模の駐車場が併設されていること。

4 幅員が6m以上(小区間で交通上支障がない場合は4m。)の道路に面し、かつ、当該道路から出入りするものであること。

5 環境保全について十分配慮された計画であること。

6 予定建築物は、ゴルフ練習場として必要最小限のものであり、階数は2以下とし、用途上可分な部分を有しないものであること。

## 基準11

## 災害移転

- 1 次のいずれかに該当する建築物の移転であること。
  - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行うもの。
  - (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づくもの。
  - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づくもの。
  - (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づくもの。
  - (5) その他、行政機関の指示に基づく前記(1)から(4)までと同等と認められるもの。
- 2 移転先については、基準2を準用する。

### 基準12

## 市街化予定建物

- 1 線引きの見直しにより市街化区域に編入される予定の区域に開発行為をする場合で、開発区域の存する都市計画区域全体の将来の土地利用計画に整合していること。
- 2 市長の積極的要望があること。
- 3 都市計画、農政担当部局と調整が取れていること。
- 4 早期に建設する必要があること。

### 基準13-1

## 有料老人ホーム I

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームで設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営指針における基準に適合していること。
- 2 当該有料老人ホームにかかる権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームが病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携する等、当該施設の機能、運営上の観点から適切な位置に立地すること。
- 4 当該有料老人ホームの設置につき、県有料老人ホーム担当部局と「群馬県有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づく事前協議が済んで「事前協議終了通知書」を取得しており、適切な施設の開設が確実であること。
- 5 当該有料老人ホームの立地について、市長が、都市計画の観点から支障がないことについて、確認したものであること。

### 基準13-2

## 有料老人ホームⅡ

平成25年4月1日追加

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- 2 当該有料老人ホームにかかる権利関係は、利用権方式又は賃貸借方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームの設置につき、県サービス付き高齢者向け住宅担当部局と事前協議が済んでおり、適切な施設の開設が確実であること。
- 4 当該有料老人ホームの立地について、市長が、都市計画及び福祉政策の観点から支障がない旨、確認したものであること。
- 5 申請地は、大規模指定既存集落として指定された指定既存集落内に存すること。

ただし、当該指定既存集落の辺縁部の優良農地を含まない土地で、周辺の建築物及び土地利用の一体性を勘案して、申請地を含む短辺100m、長辺300mの矩形（矩形が当該指定集落にかかる場合。）の区域内に敷地がある場合は、当該指定既存集落内にあるものと同様に取り扱う。

- 6 当該有料老人ホームは、地域密着型サービス事業所（認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護及び介護老人福祉施設を除く）を併設すること。

※併設可能な地域密着型サービス事業所

介護保険法第8条第15項に規定する定期巡回・随時対応型訪問介護看護、同法同条第16項夜間対応型訪問介護、同法同条第18項認知症対応型通所介護、同法同条第19項小規模多機能型居宅介護、同法同条第23項複合型サービスを行う事業所

- 7 当該有料老人ホームの戸数は、大規模既存集落等指定一覧で示す集落毎に既存施設の戸数も含めて大規模指定既存集落の面積1haあたり1.7戸を上限とし、かつ一の開発における計画戸数は30戸以下であること。

※ 既存施設の戸数は、大規模既存集落等指定一覧で示す集落毎に当該集落内で指定するすべての大規模指定既存集落に立地する既存有料老人ホーム（当該基準で示す有料老人ホームに限る。）の戸数と、その辺縁部に立地する既存有料老人ホームの戸数（当該基準で示す有料老人ホームに限る。）を合計した戸数とする。

- 8 予定建築物の容積率は100%以下であること。
- 9 予定建築物の高さは10m以下であること。

基準14

## 介護老人保健施設

平成27年10月1日改正

- 1 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設で開設許可の見込みが確実であること。
- 2 協力病院が近隣に所在すること。

基準15

## 産業廃棄物処理施設

- 1 申請の建築物又は第一種特定工作物が次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく許可を受けていること。
  - (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に規定に基づく許可を受けていること。
- 2 開発行為を行わない場合においても、次のいずれを勘案して支障ないものであること。
  - (1) 法第33条第1項第2号、第3号及び第7号の規定
  - (2) 法第33条第1項第10号の規定（1ha以上の場合に限る。）

### 基準16

#### 県企業局等開発地における建築物（包括基準）

- 1 平成19年11月30日法施行以前の法第29条第1項第4号により開発許可不要であった造成済地であること。
- 2 建築物の用途は開発当時想定した用途の建築物であること。

※旧都市計画法第29条第1項第4号：国、都道府県、指定都市等、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為。

## 流通業務施設

平成 29 年 4 月 1 日改正

4 車線以上の国道並びに高速自動車国道のインターチェンジの周辺における流通業務施設に係る開発行為等であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。

1 対象施設は、次のいずれかに該当する施設であること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く）の用に供する施設であること。（自己の業務に供する施設に限る。）
- (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。
- (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 4 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く）の用に供する施設又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫で認定事業者が設置する施設であること。

2 上記 1（1）又は（2）に該当するものにあつては、積載量 5 t 以上の大型貨物自動車 が 1 日平均延べ 16 回以上発着すると地方運輸局長が認めたものであること。

3 申請地は、次に該当すること。

- (1) 上記 1 の（1）又は（2）の施設にあつては、国道 17 号、国道 50 号又は国道 122 号の沿道であること。
- (2) 上記 1 の（3）の認定施設にあつては、高速自動車国道のインターチェンジの出入口で、一般道と接する地点より半径 5 km の範囲にあり、かつ、幅員 9 m 以上の既存道路の沿道であること。

4 申請地の土地利用については、次に掲げるすべての事項に該当すること。

- (1) 申請地は、上記 3 の道路に 30 m 以上接し、かつ、路地状でないこと。
- (2) 車両の出入口は、当該道路から行い、幅員は 8 m 以上で、かつ、一般の交通に障害をもたらさない計画であること。

## 地域利便施設

平成31年4月1日改正

指定路線の沿道に面して自己の業務の用に供する地域利便施設を建設する基準は、申請の内容が次の各号のいずれにも該当するものとする。

1 建築物は次のいずれかに該当すること。

- (1) 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗であること。ただし、その業種については、衣食住に関する各種商品小売業とする。
- (2) 自動車関連部品等を販売する大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗であり、かつ、自動車修理工場を併設する施設であること。

2 指定路線は次の各号の路線とする。

- (1) 国道17号
- (2) 国道50号
- (3) 国道122号

3 申請地は次に該当すること。

- (1) 申請地は、指定路線に30m以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5m以上の車両用入口1箇所、出口1箇所それぞれ設けること。ただし道路管理者との協議により、車両用入口及び出口をそれぞれ設けることができない場合は、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。
- (2) 申請地の面積は、10,000㎡未満であること。

4 建築物の高さは10m以下であること。

5 建築物の床面積の合計は3,000㎡以下で、かつ、申請敷地の2分の1以下であること。

6 当該施設は、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針に適合するものであり、大規模小売店舗立地法に基づく手続きが終了する旨の通知があったものであること。

## 地場産品振興施設

平成30年4月1日制定

- 1 申請者は、本市の農業施策担当課による地産地消推進店の認定を受けている、または認定を申請している者であること。
- 2 申請地は、次のいずれにも該当すること。
  - (1) 申請地の面積は2,000㎡以下であること。ただし、駐車場の確保、土地形状等により、特に必要と認められる場合には、2,500㎡を上限として認めるものとする。
  - (2) 申請地が接する主要な道路は、幅員9m以上（その一端のみが他の道路に接続する道路を除く）であること。
  - (3) 申請地は上記（2）に掲げる道路に30m以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5m以上の車両用出入口を2箇所設けること。ただし道路管理者との協議により、車両用出入口を2箇所設けることができない場合は、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。
  - (4) 申請地の面積の過半以上を駐車スペースとして確保すること。
- 3 予定建築物は、次のいずれにも該当すること。
  - (1) 建築物は、平屋建ての店舗であること。
  - (2) 建築物の高さは10m以下であること。
  - (3) 建築物（店舗）の延床面積は300㎡以下であること。ただし、地場産品の加工（調理）施設を併設する場合は、200㎡を上限として店舗面積未満まで、加工（調理）施設の延床面積を加えることができる。
- 4 地場産品振興として、下記のことを行うこと。
  - (1) 地場産品の原材料を50%以上使用した商品等を1品以上、かつ、原材料に地場産品を使用した商品等の総数が全商品の50%以上となるように販売すること。
  - (2) 上記2（2）の沿線から確認できる位置に「地場産品」を取り扱っている旨の看板を設置すること。
  - (3) 商品等に「地場産品」を使用している旨の表記をすること。

## その他

基準1から19に該当しないものについて、具体的にその用途、規模、位置等を総合的に勘案し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる公共公益性の高いもの等で、特に許可権者がやむをえないと認めたもの。



「大規模指定既存集落」等については市長が以下の基準に基づいて指定します。

### 大規模指定既存集落等の指定基準

旧太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第3条第5号、太田市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条、第5条及び太田市開発審査会提案基準3の「指定集落内建物」の地域の指定については、次に掲げる各基準に適合するものについて指定する。

一 大規模指定既存集落は次の基準すべてに該当する集落であること。

- 1 旧町役場（現在の出張所を含む）、鉄道の駅、小学校、中学校のいずれかの施設が存すること。
- 2 おおむね200戸以上の建築物が連たんしている集落であること。
- 3 当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落であること。  
（当該集落にかかる戸数密度が10戸／ヘクタール程度であるもの。）
- 4 優良農地を含まない区域であること。
- 5 市長が指定する集落であること。

施行期日 この基準は、平成19年4月1日より運用する。

### 大規模既存集落等指定一覧（特例市を除く）

（平成19年4月1日現在）

**指定基準1 大規模指定既存集落及び当該指定集落の在する中学校区内**

市町村名	集 落 名	集落を含む区域 (町・大字名等)	集落の面積 (ha)	集 落 を 含 む 中 学 校 名 及 び 当該中学校の通学区域 (町・大字名等)	指定年月日
太田市	毛里田地区	丸山町、吉沢町、 矢田堀町、 東今泉町、原宿町	85.0	<b>毛里田中学校</b> 只上町、市場町、高瀬町、富若町、 東今泉町、緑町、矢田堀町、吉沢町、 丸山町、原宿町、東新町、清原町	S62.04.01
	休泊地区	龍舞町、下小林町	76.0	<b>休泊中学校</b> 龍舞町、沖之郷町、茂木町、下小林町、 八重笠町	
	菰川地区	安良岡町、東金井町、 台之郷町、上小林町	23.0	<b>北中学校</b> 東本町、上小林町の一部、東金井町、 安良岡町の一部、東長岡町の一部、 熊野町、 <b>城東中学校</b> 東長岡町の一部、台之郷町、石原町、 矢場町、矢場新町、植木野町、 上小林町の一部、安良岡町の一部	
	由良・細谷地区	由良町、細谷町	64.0	<b>宝泉中学校</b> 由良町の一部、別所町、沖野町、 西野谷町、上田島町、中根町、 下田島町、泉町、宝町、西新町の一部 <b>城西中学校</b> 由良町の一部、鳥山上町、鳥山中町、 鳥山下町の一部、新野町、藤阿久町、 藤久良町、新道町、脇屋町 <b>南中学校</b> 西新町の一部、西矢島町の一部、福沢町、 富沢町、牛沢町、高林北町、高林東町、 高林南町、高林西町、高林寿町、未広町、 古戸町、岩瀬川町、下浜田町、細谷町、 米沢町、南矢島町	

市町村名	集 落 名	集落を含む区域 (町・大字名等)	集落の面積 (ha)	集 落 を 含 む 中 学 校 名 及 び 当該中学校の通学区域 (町・大字名等)	指定年月日
太 田 市 (尾島町)	世良田	世良田町	53.0	<b>尾島中学校</b> (全域)	H14.03.01
太 田 市 (新田町)	旧木崎地区	新田中江田町	14.2	<b>木崎中学校</b> 新田木崎町、新田中江田町、新田下江田町、 新田高尾町、新田赤堀町、 新田反町町の一部	H14.03.01
		旧綿打地区	新田金井町、新田大根町、 新田上田中町、新田花香塚町、 新田上江田町、新田下田中町	127.0	<b>綿打中学校</b> 新田大根町、新田上江田町、新田下田中町、 新田花香塚町、新田上田中町、 新田権右衛門町、新田上中町、新田溜池町、 新田萩町、新田大町、新田金井町、 新田嘉称町、新田早川町
	新田上田中町、新田大町、 新田花香塚町、新田金井町		32.2	H11.09.01	
	新田上中町		18.3	H14.03.01	
	旧生品地区	新田小金井町、新田村田町、 新田反町町、新田市野井町	78.4	<b>生品中学校</b> 新田村田町、新田小金井町、新田小金町、 新田天良町、新田市野井町、 新田反町町の一部、新田市町、 新田多村新田町、新田市野倉町、 新田瑞木町	S62.04.01
		新田小金井町	4.9		H11.09.01
		新田小金井町	13.2		H14.03.01
計			589.2		

※1 町名等は町名変更による現在のものに読み替えている。