

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、伊勢崎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号の運用基準

改正施行日 令和 2 年 4 月 1 日

法第 34 条第 1 号の運用基準

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

（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。

（既存集落とはおおむね 50 以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね 50 メートル以内で連たんする地域、近接とはおおむね 100 m 以内とする。）

ただし、市立小学校、市立中学校、市立義務教育学校、放課後児童クラブでやむを得ない場合はこの限りでない。

(イ) 申請地は前面道路に10m以上接していること。

ただし、放課後児童クラブで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

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 市の整備計画に適合していること。

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（県当該主管課）

診療所：医療法第1条の5第2項に規定する診療所（県当該主管課）

助産所：医療法第2条第1項に規定する助産所（県当該主管課）

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（県当該主管課、地域密着型は市高齢政策課）

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（県当該主管課）

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（市高齢政策課）

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（市介護保険課）

保育所：児童福祉法第7条に規定する保育所（県当該主管課、市こども保育課）

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（県当該主管課、市こども保育課）

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（市子育て支援課）

児童館：児童福祉法第7条に規定する児童厚生施設（市子育て支援課）

(2) 日常生活に必要な物品等の販売店等

ア 販売店等の業種

- (ア) 建築基準法別表2(ろ)項第2号に掲げるもの
(第二種低層住居専用地域に建築可能な店舗、飲食店等であり、建築基準法施行令第130条の5の2に規定する建築物)
- (イ) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所(日本標準産業分類8351)
- (ウ) 自動車一般整備業(日本標準産業分類8911)
- (エ) 農林水産協同組合の事務所(日本標準産業分類871)
- (オ) 郵便の業務等に供する施設
- (カ) 地区集会所

イ 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。
(既存集落とはおおむね 50 以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね 50 m以内で連たんする地域、近接とはおおむね 100 m以内とする。)
- (イ) 当該開発区域に接する前面道路は、袋路状でないこと。
- (ウ) (イ)の前面道路に 10 m以上接していること。

ウ 規模等

- (ア) 開発区域の面積は、1,000 m²未満とする。
- (イ) 建築物の延べ面積はおおむね 150 m²以下で原則として平屋建とする。その一部に管理部分を設ける場合は 30 m²以下とする。
なお、店舗又は作業場の最小面積は、療術業・接骨院、理容業及び美容業では 30 m²以上、その他の店舗は 50 m²以上とする。
- (ウ) 店舗等に住宅は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。
- (エ) その他
他法令の許可等を要する業種については、規定に適合していること。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設（法第34条第2号）

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

鉱物、観光政策上の見地から、開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについては、許可対象としていきます。

（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、碎石製造業等に属する事業にかか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ます。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㎡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、伊勢崎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

施行日 平成24年4月1日

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。

ア 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（おおむね100m）とする。

イ 規模等

（ア）申請工場の敷地の面積は、次のいずれにも該当すること。

- a 敷地の面積は、既存工場の敷地面積を上回らないこと。
- b 既存工場の敷地面積との合計が5ha未満であること。

（イ）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。

（ウ）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。

（エ）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を超えている場合には、予定建築物の高さは既存工場の高さまでとする。

ウ その他

（ア）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。

（イ）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。

（ウ）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。

（エ）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。

（オ）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四百四十九号）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 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例（法第34条第8号の2）

法第三十四条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十九条の七 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号の規定は、市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が、従前建築物等と同一用途、同一規模（小さい規模は「可」）、同一構造で、市街化調整区域内（同一の都市計画区域であること）のレッドゾーン外に移転（代替建築物等の建築等）する場合には、開発許可できるよう措置がなされたものです。（令和4年4月1日施行）

9 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當な施設（法第34条第9号、令第29条の8）

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當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當な建築物等）

令第二十九条の八 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物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

伊勢崎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

改正施行日平成21年4月1日

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、休憩所又は給油所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、原則として次の要件に該当する場合に認められるものとする。

ア 位置

- （ア）高速自動車国道、一般国道、県、市町村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。
- （イ）現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

イ 各施設の基準

（ア）道路管理施設

- a 道路管理者が自ら設置する施設であること。
- b 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。

（イ）休憩所

- a 開発区域の面積は1,000㎡以上であること。
- b 運転者等が駐車して休息できる駐車場が十分あること。
- c 運転者等が終日利用できる便所が設置されていること。
- d 主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする店舗（いわゆるコンビニエンスストア）で、終日又は長時間営業（14時間以上）を行うものであること。

- e 開発区域はアの（ア）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で、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けた場合はこの限りではない。

- f 建築物は平屋建で床面積が200㎡以下とする。

なお、別棟の倉庫、便所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㎡」に含めないものとする。

（ウ）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等）

- a 開発区域の面積は1,000㎡以上とすること。

- b 開発区域はアの（ア）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で、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けた場合はこの限りでない。

- c 建築物は平屋建とする。

- d 事業所設置について認可の見込みがあるもの。

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

ウ 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）

10 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。

5 ha以上の開発行為は原則として次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つては、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。

11 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9）
 （改正施行日 令和4年4月1日）

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、災害の防止その他の事情を考慮して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つては、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の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条の九 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

（都市計画基準）

令第八条第一項第二号

- 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おおむね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。

伊勢崎市としては伊勢崎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17年条例第249号）により許可できるものを定めています。

11-1 条例第3条、第4条

(法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等)

条例第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域等は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 市街化区域（法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域を除く。）から原則として1キロメートル以内の区域にかかる既存集落内にあること。
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域を含まないこと。
- ~~(3) 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、農用地区域と定められた土地を含まないこと。~~
- (3) 建築物の敷地が、4メートル以上の幅員の道路に4メートル以上接すること。
- (4) 建築物の敷地内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。）を、既設の排水路その他の排水施設に適切に排出できること。

(法第34条第11号の規定により条例で定める予定建築物等の用途等)

条例第4条 法第34条第11号の規定により条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途等は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する、専用住宅及び兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号で規定する建築物をいう。）以外の用途とする。
- (2) 予定建築物等の高さが、10メートルを超えるもの。
- (3) 予定建築物等の敷地の面積が、原則として250平方メートル未満及び500平方メートルを超えるもの。

(条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域)

市規則第3条 条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域は、次のとおりとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
- (7) 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地区域と定められた区域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

●法第34条第11号（条例第3条、第4条）の運用基準概要

（改正施行日 令和6年4月1日）

以下の1から7のすべてに該当するものであること。

1 申請地 以下のすべてに該当

- (1) 市街化区域（工業専用地域を除く）から、1km以内の区域にかかる既存集落内にあること。[条例第3条第1号]
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域を含まないこと。[条例第3条第2号]
[市規則第3条] 条例第3条第2号に規定する令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域は、次のとおりとする。
 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
 2. 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
 3. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 4. 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
 5. 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
 6. 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
 7. 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地区域と定められた区域
 8. 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域~~(3) 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、農用地区域と定められた土地を含まないこと。[条例第3条第3号]~~
 - (3) 建築物の敷地が、通り抜け可能な4m以上の幅員の道路に4m以上接すること。[条例第3条第3号]
 - (4) 建築物の敷地内の下水は、公共下水道等に排水又は合併浄化槽による処理後、道路側溝等の公共の排水路に適切に排水でき、その管理者と協議が整っていること。なお、農業用水路は排水路に含まないが、水利権者と協議が整っているものは、その判断を尊重する。[条例第3条第4号]

2 建築物の用途等について 以下のすべてに該当

- (1) 建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅もしくは建築基準法別表2（い）項第2号に規定する兼用住宅とする。[条例第4条第1号]
- (2) 予定建築物の高さは10m以下とする。[条例第4条第2号]

3 敷地面積について

敷地面積は、250㎡以上500㎡以下を原則とする。ただし、その土地の形状等を考慮するものとする。

[条例第4条第3号]

4 申請地の土地の権利関係は以下のいずれかとする。

- (1) 申請者が、土地を所有している。
- (2) 申請者が、土地を取得する。
- (3) 申請者が、直系血族が所有する土地を使用貸借する。
- (4) 申請者が、土地を借地借家法に規定する一般定期借地契約の締結をする。

5 申請者は次の要件のすべてに適合すること

- (1) 申請者(配偶者、同居者含む)は伊勢崎市及び現居住地に居住可能な土地、建物を所有していないこと。
- (2) 自己の居住用住宅を建築するために過去に開発許可を受けたものでないこと。
- (3) 結婚して世帯を構成する事情を有すること。または年齢が30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。

6 その他

- (1) 申請地は事前に分筆し明確にすること。
- (2) 給排水管は個別に設置すること。

7 用語の定義

- (1) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物の内、伊勢崎市現況図に表示されている堅ろう建物とする。
- (2) 敷地 建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地とする。
- (3) 既存集落 市街化調整区域内において、おおむね50以上の建築物(用途上不可分の関係にある2以上の建築物にあつては、これらを1の建築物とする。以下同じ。)が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域(工業専用地域以外の市街化にまたがって連たんする場合を含む。)をいう。

●建築許可の敷地面積に関すること

都市計画法第42条および第43条許可に基づく許可を行う場合、敷地面積は250㎡以上500㎡以下を原則とする。ただし、条例施行前に敷地面積が250㎡以下で開発行為を行い、敷地面積を変更していないものはこの限りではない。

1 2 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10）

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、災害の防止その他の事情を考慮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）

令第二十九条の十 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、前条各号に掲げる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、伊勢崎市の条例で区域、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。

伊勢崎市としては伊勢崎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17年条例第249号）及び同条例施行規則（平成17年規則第253号）により許可できるものを定めています。

1 2 - 1 分家住宅（条例第5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5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。)を引き続いて所有している者(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3親等以内の直系血族である者(以下この号において「直系3親等血族」という。))で、かつ、土地所有者の3親等以内の血族であるものに限る。)又は直系3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の周辺の地域にある土地(既存集落に準ずる集落において、これと同等であると認められる土地を含む。)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あるものに限る。)の建築を目的として行う開発行為（第3条第2号に規定する規則で定める区域以外の区域において行うものに限る。）

（条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域）

市規則第3条 条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域は、次のとおりとする。

- (1)～(5) 省略
- (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
- (7) 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地区域と定められた区域

(8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

（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4条 条例第5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(原則として、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、引き続き所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

（既存集落）

条例第2条第2号 市街化調整区域において、おおむね50以上の建築物（用途上不可分の関係にある2以上の建築物にあっては、これらを1の建築物とする。以下同じ。）が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50メートル以内で連たんする地域(市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。)をいう。

（条例第5条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域）

市規則第5条 条例第5条第1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おおむね100メートル以内の地域とする

（既存集落に準ずる集落）

市規則第6条 条例第5条第1号の既存集落に準ずる集落は、20以上の建築物(用途上不可分の関係にある2以上の建築物にあっては、これらを1の建築物とする。以下同じ。)が、当該建築物が存する敷地相互の間隔がおおむね50メートル以内で連たんする集落(市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。)とする

（既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地）

市規則第7条 条例第5条第1号の規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地は、前条の集落に存する建築物の敷地からおおむね50メートル以内であり、当該土地の外周のおおむね4分の1以上が、当該土地の外周から10メートル以上の幅の農地でない土地と接している土地とする。ただし、当該土地と接している土地が道路、水路又はこれらに準ずる公共物であるものにあつては、当該公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地を当該土地と接する土地とみなす。

（条例第5条第1号のやむを得ないと認められる場合）

市規則第8条 条例第5条第1号のやむを得ないと認められる場合とは、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こと。
- (2) 条例第5条第1号の親族又は直系3親等血族である土地所有者が、次のいずれにも該当すること(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こと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない
 - イ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情があること。
 - ウ 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。
 - エ 当該建築に係る適切な資金計画を有していること。

（条例第5条第1号の規則で定める敷地面積の範囲）

市規則第9条 条例第5条第1号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として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等の場合は、この限りでない。

●分家住宅（条例第5条第1号）許可基準概要

以下の1から7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5条第1号]
- 2 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域を含まないこと。[条例第3条第2号、市規則第3条]
 - (1)～(5) 省略
 - (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
 - (7) 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地区域と定められた区域
 - (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域
- 3 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（相続等による承継者を含む。） [条例第5条第1号]

なお、その土地を線引き後に交換した場合も原則として交換前の面積の範囲までは対象 [条例第5条第1号、規則第4条]
- 4 申請者 (1)かつ(2)に該当か、又は(3)に該当 [条例第5条第1号]
 - (1) 線引き前の土地の所有者に対する 3親等以内の直系血族
 - (2) 土地所有者の 3親等以内血族
 - (3) 土地所有者で、かつ、(1)に該当する者
- 5 申請地の位置 以下のいずれかに該当
 - (1) 既存集落の建築物の敷地から、おおむね100m以内の土地。 [市規則第5条]
 - (2) 既存集落に準ずる集落の建築物の敷地から、おおむね50m以内の土地で、その土地の外周のおおむね 1/4以上が農地ではない土地（当該土地の外周から10m以上の幅の場合に限る。）に接する土地（当該土地が道路、水路等の公共物に接する場合は公共物を挟み向かい合う土地）。 [市規則第6条、第7条]
- 6 申請地の面積 原則として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9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8条第1号]
 - (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。）

ただし、現在の住宅が過密、狭小、滅失・損壊、立ち退き等事情がある場合はこの限りでない。 [市規則第8条第2号ア]
 - 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8条第2号イ]

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

 - (ア) 扶養すべき同居者（直系血族3親等以内の者。）がいること。
 - (イ) 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。
 - (ウ) 年齢がおおむね30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8条第2号ウ]
 - エ 適切な資金計画を有していること。 [市規則第8条第2号エ]
- 8 用語の定義
 - (1) 既存集落 おおむね50以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域。 [条例第2条第2号]
 - (2) 既存集落に準ずる集落 20以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域 [市規則第6条]

12-2 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5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5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日前から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(規則で定める規模を超えないもので、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(第3条第2号に規定する規則で定める区域以外の区域において行うものに限る。)。ただし、当該建築に伴い当該土地において道路その他の公共施設を整備する必要があるときは、当該公共施設が規則で定める施設基準に適合していなければならない。

(条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域)

市規則第3条 条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域は、次のとおりとする。

(1)～(5) 省略

(6) 水防法(昭和24年法律第193号)第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域

(7) 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地区域と定められた区域

(8) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

(条例第5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)

市規則第10条 条例第5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とは、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土地登記簿に登録されていた土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されているもの

(2) 前号に掲げるもののほか、線引きの際宅地であつて、かつ、線引きの日以降も引き続き宅地であつたものと市長が認める土地

(3) 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2号のいずれかに該当するもの

(条例第5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11条 条例第5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おおむね50メートル以内の地域とする。

(条例第5条第2号の規則で定める規模)

市規則第12条 条例第5条第2号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める規模とする。

(1) 容積率 100パーセント

(2) 高さ 10メートル

(条例第5条第2号の規則で定める敷地面積の限度)

市規則第13条 条例第5条第2号の規則で定める敷地面積の限度は、原則として150平方メートルとする。

(条例第5条第2号の規則で定める施設基準)

市規則第14条 条例第5条第2号の規則で定める施設基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定

める基準とする。

- (1) 開発区域内において新たに造成する道路 幅員 6メートル(小区間で車両の通行上支障のない場合は、5メートル)以上で、かつ、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の既存道路との接続が予定されている場合、転回広場及び避難通路が設けられている場合又は3,000平方メートル未満の開発行為において幅員が6メートル以上の道路で当該道路の長さに応じて転回広場が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- (2) 排水施設 原則として次のいずれにも該当すること。
 - ア 排水が地下に浸透するおそれのない構造であること。
 - イ 排水の適切な放流先があること。

●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5条第2号) 許可基準概要

以下の1から7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10条]
 - (1) 線引きの際宅地として土地登記簿に登録されていた土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されているもの
 - (2) 前号に掲げるもののほか、線引きの際宅地であって、かつ、線引きの日以降も引き続き宅地であったものと市長が認める土地
 - (3) 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2号のいずれかに該当するもの
- 2 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域を含まないこと。[条例第3条第2号、市規則第3条]
 - (1)～(5) 省略
 - (6) 水防法(昭和24年法律第193号)第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
 - (7) 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地区域と定められた区域
 - (8) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域
- 3 申請地の位置 既存集落に存する建築物の敷地からおおむね50m以内 [市規則第11条]
- 4 予定建築物(既存がある場合、既存建築物を含む)

建築基準法別表第二(ろ)に掲げる建築物 [条例第5条第2号]
- 5 予定建築物の規模(既存がある場合、既存建築物を含む)

原則として容積率100%以内かつ高さ10m以下 [市規則第12条]
- 6 敷地面積最低限度 原則として150㎡ [市規則第13条]
- 7 公共施設等の施設基準 [市規則第14条]
 - (1) 開発区域内新設道路 幅員6m(小区間で車両の通行上支障のない場合は5m)以上で、かつ、袋路状でないこと。

ただし、以下の場合等で避難上及び車両の通行上支障がない場合はこの限りでない。

 - ア 当該道路の延長若しくは当該道路とほかの既存道路との接続が予定されている場合。
 - イ 転回広場及び避難通路が設けられている場合。

ウ 3,000㎡未満の開発行為において幅員が6m以上の道路で当該道路の長さに応じて転回広場が設けられている場合。

(2) 排水施設 原則として次のすべてに該当

ア 排水が、地下に浸透するおそれのない構造であること。

イ 排水の適切な放流先があること。

8 用語の定義

既存集落 おおむね50以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たする地域。[条例第2条第2号]

12-3 敷地増〔住宅〕(条例第5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5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(隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、これと同等であると認められる土地)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5条第3号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合)

市規則第15条 条例第5条第3号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、次の各号のいずれかに該当し、当該拡張に当たり当該隣接している土地の取得又は借地が不可能な場合とする。

- (1) 線引きの日前専用住宅の敷地の周囲の土地が、既に開発されている場合(当該周囲の土地が公園、露天駐車場、露天資材置場等である場合を含む。)
- (2) 線引きの日前専用住宅の敷地の周囲が、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である場合

(条例第5条第3号の隣接している土地と同等であると認められる土地)

市規則第16条 条例第5条第3号の隣接している土地と同等であると認められる土地は、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地とする。

(条例第5条第3号の規則で定める面積)

市規則第17条 条例第5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5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 専用住宅(※) [条例第5条第3号]

(※) 属人性の強い許可に該当しないため、「一般住宅」として扱います。

- 2 拡張する敷地の位置 既存敷地に隣接する土地 [条例第5条第3号]

ただし、隣接する土地が開発された土地(露天駐車場等も含む。)又は公共物であって拡張することが困難な場合は公共物を挟み向かい合う土地も可能 [市規則第15条、第16条]

- 3 拡張後の規模 500㎡以内 [市規則第17条]

ただし、土地が不整形である場合はこの限りでない。

12-4 公共移転〔調整区域内建物〕(条例第5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5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建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という。)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承諾をした日からおおむね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、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5条第4号の規則で定める土地)

市規則第18条 条例第5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3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5条第4号の規則で定める敷地面積の範囲)

市規則第19条 条例第5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(土地利用上必要と認められる場合は、3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(土地利用上必要と認められる場合は、3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

●公共移転〔調整区域内建物〕(条例第5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5条第4号〕
- 2 予定建築物 移転等の前と同一の用途〔条例第5条第4号〕
- 3 申請地の規模 以下のとおりとするが、土地が不整形である場合はこの限りでない。〔市規則第19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(土地利用上必要と認められる場合は3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(土地利用上必要と認められる場合は3倍)以内を加えた面積)
 - イ 既存敷地の1.5倍以内
 - ウ 500㎡以内

- 4 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18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。
- 5 申請時期 移転等の承諾をした日からおおむね1年以内 [条例第5条第4号]

12-5 指定集落内建物〔住宅〕(条例第5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5条

- (5) 大規模指定既存集落(大規模な集落として市長があらかじめ指定する区域をいう。)又は規則で定めるその周辺の区域(以下この号において「大規模指定既存集落等」という。)に存する土地において、当該大規模指定既存集落等が存する中学校区(中学校の通学区域をいう。以下同じ。)に居住した期間及び勤務した期間が通算 10 年以上ある者又は当該土地が存する市街化調整区域の線引きの日前から引き続いて当該土地と同じ中学校区に居住している世帯主である者の 3 親等以内の親族である者が、当該中学校区に存する大規模指定既存集落等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あるものに限る。)の建築を目的として行う開発行為(第3条第2号に規定する規則で定める区域以外の区域において行うものに限る。)

(条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域)

市規則第3条 条例第3条第2号に規定する都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域は、次のとおりとする。

- (1)～(5) 省略
- (6) 水防法(昭和24年法律第193号)第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
- (7) 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地区域と定められた区域
- (8) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

(条例第5条第5号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域)

市規則第20条 条例第5条第5号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む半径 100 メートルの円の区域内に、おおむね 30 の建築物の敷地が存する区域
- (2) 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む短辺 100 メートル、長辺 300 メートルの矩形の区域内に、おおむね 30 の建築物の敷地が存する区域

(条例第5条第5号のやむを得ないと認められる場合)

市規則第21条 条例第5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とする。

- (1) 自己の居住の用に供する土地、建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。
- (2) 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

(条例第5条第5号の規則で定める敷地面積の範囲)

市規則第22条 条例第5条第5号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として 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。

●指定集落内建物〔住宅〕（条例第5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 次のいずれかに該当〔条例第5条第5号、規則第20条〕
 - (1) 大規模指定既存集落内
 - (2) 大規模指定既存集落の周辺区域である次のいずれか
 - ア 申請地を含む半径100mの円（円が当該指定集落内にかかること。）の区域内に、おおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあつては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
 - イ 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。）の区域内におおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあつては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
- 2 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域として規則で定める区域を含まないこと。〔条例第3条第2号、市規則第3条〕
 - (1)～(5) 省略
 - (6) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域
 - (7) 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地区域と定められた区域
 - (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域
- 3 申請者 次のいずれかに該当〔条例第5条第5号〕
 - (1) 当該大規模指定既存集落が存する中学校区内に居住した期間及び勤務した期間が通算10年以上ある者
 - (2) 当該中学校区に線引き前から引き続いて居住している世帯主である者の3親等以内の親族
- 4 予定建築物 自己の居住用の専用住宅
- 5 申請地の規模 原則として150㎡以上500㎡以下〔規則第22条〕

ただし、土地が不整形である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〔規則第21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。

ただし、現在の自己用住宅が過密、狭小、滅失・損壊、立ち退きを迫られている等の事情がある場合はこの限りでない。
 - (2) 申請地から通勤可能であること。

12-6 用途変更 [15年適法建物] (条例第5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5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に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(規則で定める規模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5条第6号のやむを得ないと認められる場合)

市規則第23条 条例第5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
- (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
- (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
- (4) 前3号に準ずる変更

(条例第5条第6号の規則で定める規模)

市規則第24条 条例第5条第6号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める規模とする。

- (1) 容積率 100パーセント
- (2) 高さ 10メートル

●用途変更 [15年適法建物] (条例第5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5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年間以上使用された建築物
- 2 規則で定める規模 原則として、以下のすべてに該当[市規則第24条]
 - (1) 容積率 100%
 - (2) 高さ 10m
- 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23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 | |

※一般住宅：一般住宅への用途変更に分譲住宅は含めない

12-7 法第42条第1項ただし書への準用（条例第6条）

（法第42条第1項ただし書の規定による許可）

条例第6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6条の規則で定める基準）

市規則第25条 条例第6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5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、敷地が1,000㎡以上の場合は市規則第24条による制限が設けられています。

よって、一般的な法第42条ただし書の許可では、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準について適合することが求められますが、当該規定（条例第5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）による場合は、敷地面積が1,000㎡以上において、[自己居住用]は法第33条第1項第2号及び第3号が基準に適合すれば良いとしています。

12-8 法第43条第1項への準用（条例第7条）

（政令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物等）

条例第7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は、第5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5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。

13 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30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のある場合には、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。

1 4 開発審査会の議を経る大規模開発行為 廃止（旧法第34条第10号イ、旧令第31条）

20 h a 以上の開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみてその区域内において行うことが計画的な市街化を図る上に支障がない場合又は産業の振興、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 5 h a 以上（県条例）の開発行為について許可できるものとしていましたが、平成 19 年 11 月 30 日改正法施行で廃止されました。

1 5 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。

伊勢崎市では、「伊勢崎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伊勢崎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。

1 6 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、伊勢崎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。

取扱に関しては「伊勢崎市開発許可の特例に係る取扱要綱」に定めております。

伊勢崎市開発審査会提案基準

令和6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。

ただし開発規模は原則として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 |
| 7-1 | 学校 |
| 7-2 | 社会福祉施設 |
| 7-3 | 医療施設 |
| 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 |
| 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 |
| 基準17 | 流通業務施設 |
| 基準18 | 地域利便施設 |
| 基準19 | 管理施設 |
| 基準20 | 条例区域から除外となった浸水想定区域内建物（※） |

〔※原則、開発審査会事後報告扱いとする。なお、既存宅地内建物における一般住宅及び兼用住宅以外の用途は開発審査会に付議するものとします。〕

基準21 農産物直売所

基準99 その他

※伊勢崎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

- 1 既存敷地は、次のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであること。
 - a 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。
 - b 法第29条第1項、法第42条ただし書又は法第43条（既存宅地確認を含む。）の許可を受け、新たに市街化調整区域内に建築された許可工場等の敷地で、許可後5年以上適法に使用されているものであること。
ただし、建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び第3号、（ち）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。
- 2 増築等に伴い拡張する敷地の面積は、原則として線引き時における既存敷地又は当初許可を受けた敷地の面積を超えないこと。
なお、土地の形状等によりやむを得ない場合は、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。
ただし、隣接敷地が既に開発され拡張することが困難な場合は、この限りでない。
- 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（隣接敷地に拡張できない場合を除く。）こと。
- 5 申請地の土地利用が、騒音、振動、臭気又は景観等、周囲の環境等に著しく害の及ぶおそれのないものであること。
- 6 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。
- 7 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1万㎡以下）
- 8 この基準による敷地拡張が、伊勢崎市の産業振興（地域の雇用や取引の拡大等）に寄与するものであること。

- * 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、場外車券売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項で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1万平方メートルを超えるもの。
- * 建築基準法別表第二（ほ）項第2号：マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売場、場外車券売場その他これらに類するもの
- * 建築基準法別表第二（ほ）項第3号：カラオケボックスその他これらに類するもの
- * 建築基準法別表第二（ち）項第2号：キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- * 建築基準法別表第二（ち）項第3号：個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの

公共移転

- 1 市街化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 起業者が代替地を斡旋する場合に、市街化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) 申請地は次のいずれかの敷地面積の範囲とする（用途が専用住宅を除く）。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の面積の2倍（土地利用上必要と認められる場合は、3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、当該残地の敷地に敷地の買収面積の2倍（土地利用上必要と認められる場合は、3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
 - (4) 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。

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。
- 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を承諾した日から原則として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、おおむね30以上の建築物(用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これを一の建築物とする。)の敷地がある場合。

(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、おおむね30以上の建築物(用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これを一の建築物とする。)の敷地がある場合。

2 申請者は、当該指定集落の在する中学校区内に居住した期間及び勤務した期間が通算十年以上ある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三親等以内の親族の者であること。

法人が申請する場合は、この要件に該当する者が8割以上出資していること。なお、出資についてはその者の配偶者の分も合算できることとし、該当する者が複数いる場合についても合算することができる。

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及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 予定建築物の用途が店舗の場合には、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 予定建築物の容積率は原則として100%以下であること。

9 予定建築物の高さは原則として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、やむを得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34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、原則として、容積率100%以下及び高さ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、次の例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 ----- 一般住宅
(併用住宅含む)
 - (3) 属人的理由で許可になった工場 ----- 一般工場
 - (4) 農業用施設 ----- 非農業用施設
- * 適法に建築及び使用された建築物：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。
- * 一般住宅：一般住宅への用途変更に分譲住宅は含めない。

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、原則として、容積率100%以下及び高さ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、次の例によるものとする。
 - (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 ----- 一般住宅
(併用住宅含む)
- * 一般住宅：一般住宅への用途変更に分譲住宅は含めない。

社寺・仏閣・納骨堂等

- 1 原則として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 原則として宿泊、休憩施設を含まないこと。

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）が伊勢崎市に帰属される等、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。

公共公益施設

当該公共公益施設については、伊勢崎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こと、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）、義務教育学校（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のとれたもの（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特別支援学校、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。

7-2 社会福祉施設

1. 以下のいずれかの施設であること。

生活保護法第38条第1項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、同法第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、児童発育支援センター、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27項、第28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伊勢崎市）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調整のとれたもの（注1）。

第4章 市街化調整区域内の立地基準

3. 以下のいずれかに該当すること。

(1) 近隣に係る医療施設、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2）。

(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、基準13-2「有料老人ホームⅡ」と併設する場合。

~~(注1) 県保健福祉課、介護高齢課、青少年子ども課、障害政策課若しくは伊勢崎市担当課。~~

(注2) 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。

7-3

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

平成21年4月1日改正

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 原則として新設でないこと。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

平成21年4月1日改正

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

平成21年4月1日改正

ゴルフ練習場

- 1 ゴルフ練習場で打席から直線でおおむね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（小区間で通行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

平成21年4月1日改正

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項の規定による協議を経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。

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 都市計画及び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。

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き、市長が、都市計画の観点から支障がないと認めたものであること。

有料老人ホームⅡ

- 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き、市長が、都市計画の観点から支障がないと認めたものであること。
- 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。（基準3「指定集落内建物」の「1」を準用する。）

- a. 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、おおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあつては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
- b. 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、おおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあつては、これを一の建築物とする。）の敷

地がある場合。

- 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、大規模指定既存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あたり概ね2.3戸を上限とし、一の開発における計画戸数はおおむね30戸以下であること。

※既存施設の戸数は、大規模指定既存集落毎に当該大規模指定既存集落内に立地する既存有料老人ホームの戸数と、当該大規模指定既存集落の辺縁部（5a及び5b）に立地する既存有料老人ホームの戸数を合計した戸数とする。

※この基準に限り、豊受東地区と豊受西地区は一つの集落として取り扱う。

- 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

平成21年4月1日改正

介護老人保健施設

- 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。

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項の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。）

県企業局等開発地における建築

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

4車線以上の国・県・市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（1）から（3）まで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項の特別積合せ貨物運送にかかるものを除く。）の用に供する施設のうち、**地方運輸局長が相当規模なものと認定したもので**、自己の業務に供する施設。
- （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項に規定する倉庫のうち、**地方運輸局長が相当規模なものと認定した施設**。
- （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同法第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項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く）の用に供され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あること。

2 立地については、次に該当すること。

- （1）上記1の（1）又は（2）の施設にあっては、次のいずれかに該当すること。
 - ア 原則として、4車線以上の国・県・市道の沿道で指定した区域であること。
 - イ 高速自動車国道のインターチェンジの周辺の国・県・市道の沿道で指定した区域であること。
- （2）上記1の（3）の認定施設にあっては、高速自動車国道のインターチェンジの周辺の国・県・市道の沿道で指定した区域であること。

3 申請地は、次に該当すること。

- （1）申請地は、指定幹線道路に面し、かつ、路地状でないこと。
- （2）車両の出入口は、指定幹線道路に幅員8m以上で設置し、かつ、一般の交通に障害をもたらせない計画であること。
- （3）優良農地を含まない区域であること。

地域利便施設

指定路線道路の沿道に面して地域利便施設を建設する場合の基準は、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 予定建築物は、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、建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等を含むことができる。
- 2 指定路線道路は、原則として4車線以上の国・県・市道の沿道で指定した区域であること。
- 3 申請地は次に該当すること。
 - (1) 申請地は、指定路線道路に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、30,000㎡未満であること。
 - (3) 優良農地を含まない区域であること。
- 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10,000㎡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。

管理施設

- 1 市街化調整区域で1,000㎡以上の第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設・露天駐車場・露天資材置場等を適正に管理するために最低限必要な施設であること。
- 2 管理施設としての目的以外に使用するものでないこと。
- 3 予定建築物の延べ面積は50㎡以下とし、当該管理地内に建築されるものであること。
- 4 建築物の敷地面積は100㎡以下であること。
- 5 予定建築物の高さは10m以下であること。
- 6 申請地及び管理地の土地利用が、騒音、振動、臭気又は景観等、周囲の環境等に著しく害の及ぶおそれのないものであること。
- 7 開発又は建築を行うために他の法令による許可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

条例区域から除外となった浸水想定区域内建物

1. 申請地が、伊勢崎市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則第3条第6号に規定する水防法（昭和24年法律第193号）第14条に規定する洪水浸水想定区域のうち、その想定される水深が3メートル以上の区域内に存すること。
2. 申請は、次に掲げる調整区域の立地基準のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 法第34条第11号（条例第3条、第4条）
 - (2) 法第34条第12号
 - a. 分家住宅（条例第5条第1号）
 - b. 既存宅地内建物（条例第5条第2号）
 - c. 指定集落内建物（条例第5条第5号）
3. 申請者は、次のいずれかの安全上及び避難上の対策を施すこと。
 - (1) 当該建築計画等において、安全上及び避難上の対策として、建築物の居室の高床化や地盤面の嵩上げにより想定浸水深（10cm単位として、10cm未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室が設けられるよう、対策を施すこと。
 - (2) 上記（1）に掲げる対策を行うことが困難な場合は、下記に示す対策を施すこと。
 - a. 伊勢崎市総合防災マップに示す洪水に耐え得る指定緊急避難場所または指定避難所等への確実な避難を行うこと。
 - b. 申請者は、いせさき情報メールに登録し、かつ、防災情報を受信できる環境を整え、指定した警戒レベルが発令された場合は、すみやかに避難計画書に基づき確実な避難を行うこと。ただし、現状に応じて必要な場合は、自主的に避難を行うこと。

農産物直売所

- 1 申請者は農業者、農業者で組織する団体若しくは農業協同組合であること。また、申請地の周辺の市街化調整区域で収穫された農産物の販売を主とすること。
- 2 申請地の面積は3,000㎡以下であること。ただし、大規模既存指定集落内または大規模指定既存集落の周辺区域においては5,000㎡以下とする。[条例第5条5号、規則第20条]
- 3 建築物の延べ面積は500㎡以下であること。ただし、大規模既存指定集落内または大規模指定既存集落の周辺区域においては概ね1,000㎡以下とする。[条例第5条5号、規則第20条]
- 4 建築物は平屋で、高さは原則として10m以下であること。
- 5 開発区域が接する主要な道路は幅員6m以上であること。
- 6 市街化区域に隣接しておらず、100m以内の範囲でないこと。ただし、大規模既存指定集落内または大規模指定既存集落の周辺区域においては、市街化区域に隣接していても適用しないものとする。
- 7 申請地の土地利用が、騒音、振動、臭気又は景観等、周囲の環境等に著しく害の及ぶおそれのないものであること。
- 8 市の農業施策の観点から支障がないと認められるもの。
- 9 開発又は建築を行うために他の法令による許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

その他

基準1から20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などで、特に許可権者がやむをえないと認めたもの。

施行期日

この基準は、平成17年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成17年7月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成18年7月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成19年11月30日から運用する。

施行期日

この基準は、平成21年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成22年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成24年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成25年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成25年10月1日から運用する。

施行期日

この基準は、令和4年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、令和6年4月1日から運用する。

大規模指定既存集落の指定基準

「大規模指定既存集落」については市長が以下の基準に基づいて指定します。

平成 21 年 4 月 1 日改正

伊勢崎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5条第5号、第6条、第7条及び伊勢崎市開発審査会提案基準3の「大規模指定既存集落」の地域又は区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。

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) 旧町村役場（現在の支所を含む）、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。

施行期日 この基準は、昭和62年3月25日から運用する。

施行期日 この基準は、平成3年11月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成13年10月1日より運用する。

施行期日 この基準は、平成15年4月1日より運用する。

施行期日 この基準は、平成17年4月1日より運用する。

施行期日 この基準は、平成19年11月30日より運用する。

大規模指定既存集落等指定一覧

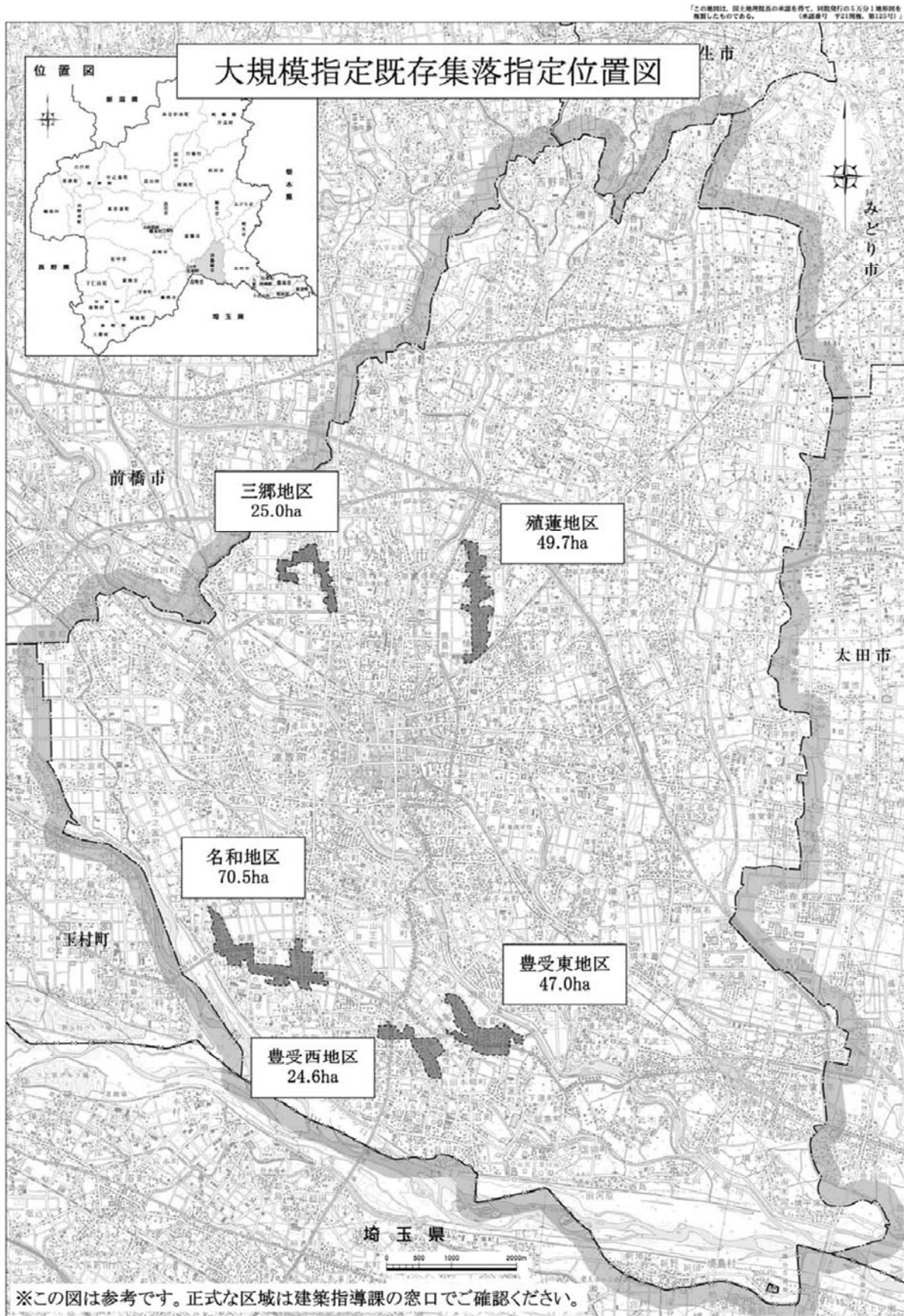
(平成 19 年 11 月 30 日現在)

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 |
|---------|-------|---------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 伊勢崎市 | 殖蓮地区 | 本関町、 上植木本町 | 49.7 | 殖蓮中学校 三和町、本関町、鹿島町、上植木本町、 豊城町、上諏訪町、昭和町、宮前町、 日乃出町、東本町、下植木町 | S62.04.01 |
| | 三郷地区 | 波志江町一丁目、 同二丁目、 同三丁目 | 25.0 | 第三中学校 喜多町、宗高町、柳原町、寿町、西田町、 八幡町、堤西町、華蔵寺町、堤下町、末広 町、乾町、曲輪町、大手町、平和町、若葉 町の一部、安堀町、太田町、 連取町の一部、波志江町 | |
| | 名和地区 | 柴町、戸谷塚町、 中町、堀口町 | 70.5 | 第二中学校 葦塚町、阿弥大寺町、今井町、山王町、 堀口町、中町、柴町、戸谷塚町、 連取町の一部、大字茂呂の一部 | |
| | 豊受東地区 | 馬見塚町、上蓮町 | 47.0 | 第四中学校 | |
| | 豊受西地区 | 大正寺町 | 24.6 | 除ヶ町、大正寺町、富塚町、下道寺町、 馬見塚町、長沼町、上蓮町、下蓮町、国 領町、飯島町、羽黒町、福島町、 八斗島町 | |
| 計 (5集落) | | | 216.8 | | |

※1 市街化区域編入による、現在の市街化調整区域内面積をカッコ内に示す。

※2 町・大字名等は町名変更による現在のものに読み替えている。



流通業務施設に係る指定幹線道路基準

指定幹線道路については市長が以下の基準に基づいて指定します。

令和5年4月1日改正

指定幹線道路は次の各号に適合する区域であること。

1 立地については、次に該当すること。

(1) 基準17 1の(1)又は(2)の施設にあつては、次のいずれかに該当すること。

ア 原則として4車線以上の国・県・市道、又は4車線以上の前者の計画道路で、すでに当該用地の取得が完了しており、暫定的に2車線で共用の開始がなされている道路であること。

イ 高速自動車国道のインターチェンジ周辺の2車線以上の国・県・市道で、インターチェンジの出入り口と一般道が接する地点より半径1kmの範囲内で指定した区域内で、当該接点より原則として幅員9m以上で続く国・県・市道の沿道であること。

(2) 基準17 1の(3)の施設にあつては、高速自動車国道のインターチェンジの周辺の2車線以上のインターチェンジの出入り口と一般道が接する地点より半径5kmの範囲内で指定した区域内で、当該接点より原則として幅員9m以上で続く国・県・市道の沿道であること。

~~2 優良農地を含まない区域であること。~~

~~3 住居系の土地利用が想定されていない区域であること。~~

施行期日 この基準は、令和4年4月1日より運用する。

特定流通業務施設指定一覧

指定基準2 指定幹線道路 (基準 17-2 (1) ア) (平成21年4月1日現在)

| 市町村名 | 区域名 | 区域の位置 | 延長 (km) | 指定年月日 |
|---------|--------------------|-----------------------------------------------------|---------|----------|
| 伊勢崎市 | 国道17号線沿線 (上武国道) | (東側のみ) 境下淵名字本郷2086-1地先 から境下淵名字根際143-3地 先まで | 0.85 | H.21.4.1 |
| 計 (1区域) | | | 0.85 | |

流通業務施設指定一覧

流通業務施設に係る指定幹線道路基準に基づいて指定する指定幹線道路（1-（1）-ア、-イ）

| 区域名 | 指定、区域の位置 | 指定年月日 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 国道17号沿道 | 国道17号沿道 ただし、国道17号沿道の北側三和町3206番9地 先から豊城町3624番1、南側三和町2510番7か ら豊城町2680番1の区間を除く | R4.4.1 |
| 伊勢崎インターチェンジ及び波志江スマートインターチェンジ周辺 | 伊勢崎インターチェンジ及び波志江スマートインターチェンジの出入り口と一般道が接する地点より半径1kmの範囲で当該接点より原則として幅員9m以上で続く国・県・市道の沿道 | R4.4.1 |

特定流通業務施設指定一覧

流通業務施設に係る指定幹線道路基準に基づいて指定する指定幹線道路（1-（2））

| 区域名 | 指定、区域の位置 | 指定年月日 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 伊勢崎インターチェンジ、波志江スマートインターチェンジ及び駒形インターチェンジ周辺 | 伊勢崎インターチェンジ、波志江スマートインターチェンジ及び駒形インターチェンジの出入り口と一般道が接する地点より半径5kmの範囲で当該接点より原則として幅員9m以上で続く国・県・市道の沿道 | R4.4.1 |

地域利便施設に係る指定幹線道路基準

指定幹線道路については市長が以下の基準に基づいて指定します。

令和5年4月1日改正

指定幹線道路は次の各号に適合する区域であること。

- 1 現に4車線以上を有する国道、県道、市道、又は4車線以上の前者の計画道路で、すでに当該用地の取得が完了しており、暫定的に2車線で供用の開始がなされている道路であること。
- ~~2 優良農地を含まない区域であること。~~
- ~~3 住居系の土地利用が想定されていない区域であること。~~

施行期日 この基準は、令和4年4月1日より運用する。

地域利便施設に係る指定幹線道路基準に基づいて指定する指定幹線道路

| 区域名 | 指定、区域の位置 | 指定年月日 |
|------------|--------------------------------------------------------|----------|
| 国道 354 号沿道 | (北側のみ) 境百々字細田 279 番 1 地先 から 境西今井字前田 136 番 3 地先まで | R4. 4. 1 |