

平成19年改正版

開発許可制度運用資料集

(運用基準 編)

新開発許可基準（既存集落内建物）の概要

都市計画法第34条第1号の運用基準改正

施行日 平成19年11月30日

都市計画法第34条第9号の運用基準改正

施行日 平成19年11月30日

太田市開発審査会提案基準

(平成19年11月30日改正)

排水施設に関する基準のうち、改正された主な事項

平成19年11月22日

窓口連絡協議会資料

群馬県行政書士会太田支部

新開発許可基準（既存集落内建物）の概要

平成19年4月1日より下記のすべての要件を満たせば市街化調整区域で自己用住宅の開発が可能となりました。

市街化調整区域内の新たな住宅建設は、分家及び大規模指定既存集落内について可能となってきましたが、都市計画法の施行から30年以上経過し、市街化調整区域の既存集落で人口減少や高齢化により、地域コミュニティ活動の維持に支障をきたしており、地域の活性化が求められています。このような状況をふまえ、道路等の公共施設が整備されている市街化調整区域の既存集落において、新たな住宅の立地を認める条例を制定しました。

【要件】（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号関係）

- (1) 現太田市内に10年以上の居住者（通算も可）
- (2) 自己居住の為の土地、建物を所有していない（配偶者、同居予定者も含む）
- (3) 建設地から通勤可能
- (4) 建設に係る適切な建築資金を有している
- (5) 建設地は既存集落 から50m以内の土地

既存集落とは建築の敷地相互間の距離が、50m以内で50戸以上の建築物（用途上不可分の関係にある2以上の建築物にあっては、これらを一の建築物とする）が連なっている区域のこと

- (6) 認定幅員4m以上で通り抜けする道路に4m以上接している土地
- (7) 家庭排水を道路側溝、公共水路、農業集落排水処理施設等に直接排水できる土地（建設地以外の土地を利用した排水は不可）
- (8) 開発区域の面積は250㎡以上500㎡以下
- (9) 平成19年4月1日に農振農用地の区域内（青地）でない土地（この日以降、露天資材置き場等で白地とされた土地については住宅開発できません）
- (10) 一戸建ての専用住宅（居住以外の用に供する部分がない）で建築物の高さは、10m以下

【その他】

1. 平成20年3月31日で、新許可基準と類似している「大規模指定既存集落内の専用住宅許可基準」は廃止いたします。

都市計画法第34条第1号の運用基準改正

施行日 平成19年11月30日

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50戸の建築物が連たんする集落、近接とは100m以内とする。)
ただし、市立小学校、市立中学校、学童保育所でやむを得ない場合はこの限りでない。
- (イ) 前面道路に10m以上接していること。
ただし学童保育所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床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
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) 学童保育所、児童館
 - a 学童保育所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。

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：学校教育法第1条に規定する小学校、中学校(県義務教育課)
- 診療所：医療法第1条の5第2項に規定する診療所(県医務課)
- 助産所：医療法第2条第1項に規定する助産所(県医務課)
- 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（県高齢政策課、地域密着型は市元気おとしより課）
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（県高齢政策課、地域密着型は市元気おとしより課）
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（県高齢政策課、地域密着型は市元気おとしより課）
保育所：児童福祉法第7条に規定する保育所（県青少年子ども課、市子ども課）
認定子ども園：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3条の認定を受けた施設（県青少年子ども課、市子ども課）
学童保育所：児童福祉法第6条の2第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設（市児童施設担当）
児童館：児童福祉法第7条に規定する児童厚生施設（市児童施設担当）

(2) 日常生活に必要な物品等の販売店舗等

ア 支持世帯等

- (ア) 別表の業種に応じて、支持世帯数が同表の世帯数以上であること。
(イ) 支持世帯数とは、申請地を中心とした半径500mの円内（円A）に存する世帯数を基本とし、近隣に同業種がある場合は、同様の円を描き、重なる部分の世帯数は重なる円の数で除した世帯数とする。

また、円A内に必要世帯数の半数以上があり、その端の世帯から円A外（同業種の円内を含まず）に50m間隔で連たんする世帯数は加算できるものとする。

なお、市街化区域内の世帯数は含められないものとする。

イ 規模等

- (ア) 開発区域の面積は、一般飲食店、自動車一般整備業、コンビニエンスストア及びガソリンスタンドについては1,000㎡以下とし、それ以外は500㎡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、延べ床面積は180㎡以下で平屋建する。

その一部に管理部分を設ける場合は30㎡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㎡以上、その他の店舗は50㎡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。

ウ その他

- (ア) 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。

都市計画法第34条第1号許可対象業種一覧表

区分	業種名	日本標準産業分類	備考
A	各種食料品小売業	5711	
	一般飲食店	7011、7012 7013、7014 7021、7031	一般食堂、日本料理店 西洋料理店、中華料理店・その他東洋料理店、そば、うどん店、すし店
	医薬品小売業	6011、6012	
B	美容業	8231	美容室・美容院に限る
	理容業	8221	
C	自動車一般整備業	8611	
	コンビニエンスストア	5791	営業時間14時間以上に限る
	療術業	7351	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師の施術所
	接骨院	7351	柔道整復師の施術所
D	普通洗濯業	8211	取次業含まず
E	弁当小売業	5795	弁当小売業に限る
	ガソリンスタンド	6031	
	金融機関	612、 6211、6212 6214、6224	銀行 信用金庫、信用組合 労働金庫、農協
	地区集会所 農林漁業団体事務所		

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を参考とすること。

注2) 同一欄内の業種のみを同一業種として扱う。

注3) 支持世帯区分A100戸、B200戸、C300戸、D400戸、E500戸

注4) 印の地区集会所等については、建物規模に対応する適切な支持世帯であること。

都市計画法第34条第9号の運用基準改正

施行日 平成19年11月30日

都市計画法第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。

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7メートル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。
- (2) 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（ドライブイン等）

ア 自動車の運転手等が立寄って休憩をしたり飲食ができる施設（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。）であること。

イ 当該敷地内に屋外から利用できる便所が設置されていること。

ウ 開発区域は1の(1)に拘げる道路に30メートル以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5メートル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6メートル以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。

エ 開発区域の面積は2,000平方メートル以上とし、駐車スペースは開発区域の過半以上、かつ収用人員に見合う大きさの駐車スペース（4人に1台で算定し、1台当たり30平方メートル以上とする。）を有すること。

オ 建築物は平屋建とし床面積（自動販売機のみを設置する施設は除く。）は200平方メートル以上で宿泊施設や宴会場のスペースがないこと。

(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平方メートル以上で、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 開発区域は1の(1)に掲げる道路に30メートル以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5メートル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6メートル以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。

オ 建物は平屋建で店舗床面積が180平方メートル以下とする。

(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等)

ア 開発区域の面積は1,000平方メートル以上とすること。

イ 開発区域は1の(1)に掲げる道路に30メートル以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5メートル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6メートル以上の車両用出入口を1箇所設けるものとする。

ウ 建築物は平屋建とする。

エ 事業所設置について認可の見込みがあるもの。

オ 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平方メートル以下とすること。

3 その他

当該施設に管理住宅は含まないものとする。

開発審査会の議を経るもの(都市計画法第34条14号) やむを得ない開発行為(第14号)

(1) 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ

(2) 市街化区域内で行うことが困難または著しく不適當であるもの。

本号に該当するものとして、太田市では次の基準を定めています。

太田市開発審査会提案基準

(平成19年11月30日改正)

基準1 既存宅地内建物

申請地は、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 線引きの際宅地である旨土地登記簿に記載されていたもの。
- (2) 線引きの際市町村の固定資産台帳上宅地として評価されその証明のあるもの。
- (3) 線引きの際建築物を建築する目的で農地転用許可を受けていたもの。
- (4) 以上のほか、線引きの際宅地であったことが認められるもの。
- (5) 土地改良法に基づく土地改良事業による換地後の土地で、その従前地が(1)から(4)のいずれかに該当するもの。

申請者は、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、これらを一の建築物とする。)が50m以下の敷地間隔で連たんしている区域内の土地であること。

予定建築物の用途は次のいずれかであること。(第二種低層住居専用地域内で建築可能な建築物を除く。)

- (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)

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。

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。

一区画の有効宅地面積は原則として150㎡以上であること。

予定建築物の延べ面積は500㎡以下であること。

予定建築物の高さは10m以下であること。

申請地を再開発し道路、その他必要な公共施設等を整備する場合は、法第33条の許可基準に加え、次の基準に適合すること。

- (1) 開発区域内の道路(取り付け道路を含む。)は幅員6.0m(小区間で車両の通行上支障のない場合は5.0m。)以上で、かつ、行き止まりで状でないこと。

ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合、あるいは、3,000㎡未満の開発行為において幅員が6.0m以上の道路で延長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) 排水は、浸透式でなく放流先があること。

基準 2 敷地増

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。

増築等に伴い拡張する敷地面積は、線引き時おける既存敷地の面積（土地利用状況等によっては2倍）を超えないこと。ただし、拡張後の敷地面積が500㎡に満たない場合は、500㎡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。

拡張する敷地は当該既存敷地に隣接していること。

増築又は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。

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。

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㎡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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。

基準 3 公共移転

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（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、当該残地に敷地買収面積の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㎡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。

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。

基準4 指定集落内建物

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、当該指定集落の辺沿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(用途上不可分の関係にある2以上の建築物にあっては、これらを一の建築物とする。以下(2)についても同じ)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。

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。

予定建築物の用途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。なお、住宅を併設する場合を含むが、その場合には申請者(配偶者等を含む。)が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。(現在の居住について過密、狭小、被災、立退き等のやむをえない事情がある場合は、この限りでない。)

(1) 工場(産業廃棄物の貯蔵、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)

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。

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。

予定建築物の延べ面積は500㎡以下であること。

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。

予定建築物の高さは10m以下であること。

基準5 - 1 用途変更

- 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) 用途変更後の営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、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（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

基準5 - 2 用途変更

- 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こと。
 - (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（併用住宅を含む） 一般住宅

基準 6 社寺・仏閣・納骨堂等

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。

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。

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。

宿泊、休憩施設を含まないこと。

基準 7 地区集会所等

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。

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。

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 8 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。

8 - 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。

8 - 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7条に規定するに規定する乳児院、保育所、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重傷心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立施設、児童家庭支援センター

障害者自立支援法第5条第1項若しくは第21項に規定する事業を行う施設及び第12項若しくは第22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）、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3条の認定を受けた施設（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市元気おとしより課）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）。

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）。

（注1）県高齢政策課、青少年こども課、障害政策課、精神保健福祉室若しくは市元気おとしより課。

（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。

8 - 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）屋外に広大なりハビリ施設を造成し、活用する場合など。

基準 9 公共公益施設関連施設

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 3 号に規定する公益上必要な建築物と密接な関連のる施設で、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 10 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 11 ゴルフ練習場

１．ゴルフ練習場で打席から直線で 13.5m 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 1 2 災害移転

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 2 4 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 1 0 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。
- 移転先については、基準 3 を準用する。

基準 1 3 市街化予定建物

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。

市長の積極的要望があること。

都市計画、農政担当部局と調整が取れていること。

早期に建設する必要があること。

基準 1 4 有料老人ホーム

老人福祉法第 2 9 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。

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。

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。

当該優良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要綱」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。

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ことについて、承認を与えたものであること。

基準 1 5 介護老人保健施設

介護保険法第 7 条第 2 2 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。
協力病院が近隣に所在すること。

基準 1 6 産業廃棄物処理施設

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 5 1 条ただし書きの規定に基づき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 1 5 条第 1 項の規定に基づく許可を受けていること。

開発行為を行わない場合においても、次のいずれかを勘案して支障のないものであること。

- (1) 法第 3 3 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 7 号の規定
- (2) 法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号の規定 (1 h a 以上の場合に限る。)

基準 1 7 県企業局等開発地における建築物

1 平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日法施行以前の法第 2 9 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 2 9 条第 1 項第 4 号：国、都道府県、指定都市等、地方自治法第 2 5 2 条の 1 7 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。

基準 1 8 その他

基準 1 から 1 7 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適當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られたもの。

排水施設に関する基準のうち、改正された主な事項

1. 降雨強度 (I)

降雨強度 (I) は当該地域の気象を表す気象観測所の観測開始以来の資料をもとに 5 年確率で想定される値以上を用いますが、都市計画公共下水道事業の降雨強度式を用いて求めるものとします。ただし、当面の間は都市別降雨強度表を用いてもよいものとします。

表 - 都市計画公共下水道事業の降雨強度式 (単位 : mm/hr)
公共下水道実施状況 (平成 1 5 年度末)

市町村名	降雨強度式
太田市	$6,909 / (t + 43.2)$

表 - 都市別降雨強度表 (単位 : mm/hr)

市町村名	降雨強度式
太田市	66.9

2. 1 人 1 日最大汚水量

表 - 下水道処理区域市町村別排水量原単位 / 利根川流域別下水道整備総合計画 (H17.5)

市町村名	1 人 1 日最大汚水量 (m ³ /人/日)
太田市	0.490