

# 高崎市開発審査会提案基準

平成28年4月1日改正

高崎市開発審査会付議基準3-2に基づき、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項ただし書の規定により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の取り扱いについて、開発審査会に付議するために次のとおり提案基準を定める。

## 目 次

提案基準 1	産業振興にかかわる工場
提案基準 2	流通業務施設
2-1	特定流通業務施設
2-2	大規模流通業務施設
提案基準 3	用途変更 I
提案基準 4	社寺・仏閣・納骨堂等
提案基準 5	地区集会所等
提案基準 6	公共公益施設
6-1	学校
6-2	社会福祉施設
6-3	医療施設
6-4-1	居宅介護支援事業所 I
6-4-2	相談支援事業所 I
提案基準 7	公共公益関連施設
提案基準 8	研究施設
提案基準 9	ゴルフ練習場
提案基準 10	災害移転
提案基準 11	市街化予定建物
提案基準 12	有料老人ホーム
提案基準 13	介護老人保健施設
提案基準 14	管理施設
14-1	第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設に係る管理施設
14-2	露天駐車場・露天資材置場に係る管理施設
提案基準 15	産業廃棄物処理施設
提案基準 16	農産物直売所
提案基準 17	敷地増
提案基準 18	条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物
提案基準 19	指定集落内建物（法人）
提案基準 99	その他

## 産業振興にかかわる工場

- 1 建築物の用途は、次のいずれかに該当する技術先端型業種の工場又は研究所であること。
  - (1) 医薬品製造業
  - (2) 通信機械器具・同関連機械器具製造業
  - (3) 電子計算機・同附属装置製造業
  - (4) 電子応用装置製造業
  - (5) 電気計測器製造業
  - (6) 電子部品・デバイス製造業
  - (7) 医療用機械器具・医療用品製造業
  - (8) 光学機械器具・レンズ製造業
  - (9) その他の技術先端型業種で市長が適当と認めるもの。
- 2 工場又は研究所の立地については、当該市街化区域内に適地がないと認められ、高速道路のインターチェンジから幅員が 9 メートル以上で続く国道、県道又は市道に接する区域であって、次のいずれかに該当する場合であること。ただし、市長が特にやむをえないと認める場合はこの限りでない。
  - (1) 申請地周辺の労働力を必要とする場合。
  - (2) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。
  - (3) 高速道路のインターチェンジ等に隣接又は近接することを必要とする場合。
- 3 申請地の面積は、2,000平方メートル以上50,000平方メートル未満であること。
- 4 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。

## 特定流通業務施設

- 1 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第 4 条第 1 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のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないもの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 物流総合効率化法第 4 条第 10 項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が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旨の意見があった施設であること。
- 3 申請地は、次のいずれかに該当すること。
  - (1) 高崎玉村スマート I C 若しくは前橋 I C と国道又は高崎 I C と県道との交差点から半径 2.5 キロメートル以内で、当該交差点から幅員が 9 メートル以上で続く国道、県道又は市道（以下「一般道路」という。）に接する区域であること。
  - (2) 国道 354 号に接する区域であること。
- 4 申請地は、路地状でないこと。
- 5 車両等の出入口は、第 3 項に定める一般道路に 8 メートル以上で設置し、かつ、一般の交通に障害をもたらさない計画であること。
- 6 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。

## 大規模流通業務施設

- 1 次のいずれかに該当する大規模流通業務施設であること。
  - (1) 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のうち、群馬運輸支局長が積載重量 5 トン以上の大型自動車が一平均延べ 20 回以上発着する施設として認めるもの
  - (2) 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 項に規定する倉庫のうち、関東運輸局長が積載重量 5 トン以上の大型自動車が一平均延べ 20 回以上発着する倉庫として認めるもの
- 2 申請地は、次のいずれかの区域であること。
  - (1) 高崎玉村スマート I C 若しくは前橋 I C と国道又は高崎 I C と県道との交差点から半径 1 キロメートル以内で、当該交差点から幅員が 9 メートル以上で続く国道、県道又は市道（以下「一般道路」という。）に接する区域
  - (2) 主要地方道高崎駒形線、国道 354 号又は国道 17 号（以下「指定幹線道路」という。）に接する区域
- 3 申請地は、路地状でないこと。
- 4 申請地の面積は、2,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満であること。
- 5 車両の出入口は、第 2 項の一般道路又は指定幹線道路に幅員 8 メートル以上で設置し、かつ、一般の交通に障害をもたらさない計画であること。
- 6 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。

### 用途変更 I

1 用途変更として取り扱うものは、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)線引き後の診療所	-----	一般住宅
(3)許可を受けた店舗併用住宅	-----	一般住宅
(4)属人性を伴う基準により建築された住宅	-----	一般住宅
(5)既存権利にかかる住宅	-----	一般住宅
(6)公共移転住宅	-----	一般住宅
(7)既存権利にかかる工場	-----	一般工場
(8)公共移転工場	-----	一般工場
(9)農業用倉庫	-----	一般倉庫

注 「一般住宅」とは属人性のない一戸建ての住宅（分譲住宅は除く。）であり、「一般工場」とは属人性のない工場であり、「一般倉庫」とは属人性のない倉庫である。

2 適法に建築された建築物が、次のいずれかの事情により用途を変更せざるをえないものであること。

(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。

3 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が、従前のものと同程度であり、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。

4 建築物の高さは10メートル以下であること。ただし、既存建築物の高さが10メートルを超えているときは同じ高さまでとする。

5 用途変更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。

### 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 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 第2項のほか、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。
- 5 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。

### 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1項第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 建築物は、原則として市街化調整区域をその区域に含む地方自治法第260条の2第1項の規定に基づき市長の認可を受けた地縁による団体(以下「認可地縁団体」という。)が建設するものであること。
- 3 建築物及びその敷地は、認可地縁団体等が定める規約により適正な管理、運営が行われること。
- 4 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。
- 5 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。

## 公共公益施設

当該公共公益施設については、都市計画事業として施行し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。

## 6-1 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、幼稚園に限る。）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文教施策担当部局・機関と調整がとれたもの。
  - 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 1）、若しくは当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要（注 2）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。
  - 4 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
    - （1）地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
    - （2）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
    - （3）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の規定により指定された土砂災害警戒区域
    - （4）水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が 3.0メートル以上の区域
  - 5 申請地に最大浸水深が 0.5メートル以上 3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、利用者が一時的に避難できる居室（注 3）が確保されていること。
  - 6 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。
- 注 1 肢体不自由児施設に隣接する肢体不自由児の特別支援学校、大学附属で施設を一部供用する附属学校など。
- 注 2 農業高校で農場等が必要な場合など。
- 注 3 建築基準法第 2 条第 4 号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

## 6-2 社会福祉施設

- 1 以下のいずれかの施設であること。
  - (1)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、授産施設又は宿所提供施設
  - (2)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又は同法第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、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、若しくは児童家庭支援センター
  - (3)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項に規定する障害福祉サービス事業を行う施設、同条第11項に規定する障害者施設支援施設、同条第27項に規定する地域活動支援センター又は同条第28項に規定する福祉ホーム
  - (4)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
  - (5)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
  - (6)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（地域密着型施設を除く。）及び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福祉施策担当部局・機関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)申請地から2キロメートル以内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する必要がある場合
  - (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（注1）が必要である場合
- 4 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
  - (1)地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
  - (2)急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
  - (3)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の規定により指定された土砂災害警戒区域
  - (4)水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
- 5 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、通所利用者が一時的に避難できる居室（注2）が確保され、及び全ての入所利用者（ショートステイを含む）の居住予定の居室が浸水しないこと。
- 6 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。

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。



注2 建築基準法第2条第4号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

### 6-3 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 県及び市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医療施策担当部局・機関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) 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1）
  - (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
- 4 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
  - (1) 地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
  - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
  - (3) 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の規定により指定された土砂災害警戒区域
  - (4) 水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
- 5 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、通院利用者が一時的に避難できる居室（注2）が確保され、及び全ての入院利用者の利用予定の居室が浸水しないこと。
- 6 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。

注1 「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」とは、屋外に広大なリハビリ施設を造成し活用する場合などをいう。

注2 建築基準法第2条第4号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

#### 6-4-1 居宅介護支援事業所 I

- 1 介護保険法第8条第24項に規定する居宅介護支援を行う事業所（以下「居宅介護支援事業所」という。）であること。
- 2 施設は次の各号に該当すること。
  - (1) 居宅介護支援事業所は、提案基準6-2第1項第5号、提案基準12又は提案基準13の施設（以下「老人福祉施設等」という。）と同一の棟に存すること。
  - (2) 老人福祉施設等を運営する事業者と、居宅介護支援事業所を運営する事業者が同一であること。
  - (3) 老人福祉施設等の規模に照らして、居宅介護支援事業所の規模は必要最小限であること。
  - (4) 市の福祉施策の観点から支障がなく、居宅介護支援事業所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福祉施策担当部局・機関と調整のとれたもの。
- 3 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。

#### 6-4-2 相談支援事業所 I

- 1 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18項に規定する一般相談支援事業又は特定相談支援事業を行う事業所（以下「相談支援事業所」という。）であること。
- 2 施設は次の各号に該当すること。
  - (1) 相談支援事業所は、提案基準6-2第1項第3号の施設（以下「障害福祉施設等」という。）と同一の棟に存すること。
  - (2) 障害福祉施設等を運営する事業者と、相談支援事業所を運営する事業者が同一であること。
  - (3) 障害福祉施設等の規模に照らして、相談支援事業所の規模は必要最小限であること。
  - (4) 市の福祉施策の観点から支障がなく、相談支援事業所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福祉施策担当部局・機関と調整のとれたもの。
- 3 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。

### 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。
- 3 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。

### 研究施設

- 1 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。
- 2 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。

### 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135メートル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6メートル以上（小区間で交通上支障がない場合は4メートル。）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、用途上可分の部分を有し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、その許可等が受けられるものであること。

### 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もので、(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、包括承認基準4を準用する。
- 3 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。

### 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 都市計画、農政担当部局と調整がとれていること。
- 3 早期に建設する必要がある、市長がやむをえないと認めるものであること。
- 4 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。

## 有料老人ホーム

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（介護保険法第8条第11項に規定する「特定施設入居者生活介護」を行う場合を含む）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立地につき、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適当であって次のいずれかに該当すること。
  - (1) 当該有料老人ホームが申請地から2キロメートル以内の市街化調整区域に立地する病院、病床を有する診療所又は特別養護老人ホーム等（注1）が有する医療・介護機能と密接に連携（注2）する必要がある場合
  - (2) 従前の土地利用が医療施設や社会福祉施設であり、都市計画の観点から支障がないと認められるものである場合
- 5 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
  - (1) 地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
  - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
  - (3) 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の規定により指定された土砂災害警戒区域
  - (4) 水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
- 6 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、全ての入所利用者の居住予定の居室（注3）が浸水しないこと。
- 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、その許可等が受けられるものであること。

注1 提案基準6-2第1項第5号に掲げる施設をいう。

注2 申請者が連携を求めだけでなく、関係する病院、病床を有する診療所又は特別養護老人ホーム等からも当該有料老人ホームの設置が必要とされている、施設の一部を供用する必要があつて近隣に立地する必要があるなど。

注3 建築基準法第2条第4号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

## 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。
- 3 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
  - (1)地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
  - (2)急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
  - (3)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の規定により指定された土砂災害警戒区域
  - (4)水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
- 4 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、全ての入所利用者の居住予定の居室（注）が浸水しないこと。
- 5 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。

注 建築基準法第2条第4号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

**第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設に係る管理施設**

- 1 1,000平方メートル以上の第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設を適正に管理するための最低限必要な建築物であること。
- 2 建築物は次の各号に該当すること。
  - (1)用途は、事務室、休憩室、物置、便所等であって第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設の維持管理上又は利用上不可欠と認められるものであること。
  - (2)規模は、延べ面積50平方メートル以下の平屋建てであること。
- 3 建築物を建築する土地は次の各号に該当すること。
  - (1)面積は100平方メートル以下であること。
  - (2)当該第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設用地に隣接していること。
  - (3)当該地の境界は構造物等で明確に区分すること。
- 4 当該第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設内に適切な排水施設等が整備されていること。
- 5 騒音、振動、臭気又は景観等が周囲の環境等に著しく害をおよぼすおそれのないこと。
- 6 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。

※被管理地を含めた区域で宅地開発指導要綱に基づく事前協議を行うこと。

**露天駐車場・露天資材置場に係る管理施設**

- 1 2,000平方メートル以上の露天駐車場又は露天資材置場を適正に管理するための最低限必要な建築物であること。
- 2 建築物は次の各号に該当すること。
  - (1)用途は、事務所、営業所でなく、休憩室、物置、便所等であって露天駐車場又は露天資材置場の維持管理上又は利用上不可欠と認められるものであること。
  - (2)規模は、延べ面積50平方メートル以下の平屋建てであること。
- 3 建築物を建築する土地は次の各号に該当すること。
  - (1)面積は100平方メートル以下であること。
  - (2)当該露天駐車場又は露天資材置場に隣接していること。
  - (3)当該地の境界は構造物等で明確に区分すること。
- 4 露天駐車場又は露天資材置場内に適切な排水施設等が整備されていること。
- 5 騒音、振動、臭気又は景観等が周囲の環境等に著しく害をおよぼすおそれのないこと。
- 6 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。

### 産業廃棄物処理施設

- 1 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の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（1ヘクタール以上の場合に限る。）
- 3 当該施設の建設につき、周辺区域において交通の安全、騒音、振動、臭気等による環境等に著しく害をおよぼすおそれがなく、公共公益性の高いもので、特に市長がやむを得ないと認めたもの。
- 4 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。

### 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2,000平方メートル以下であること。ただし、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 建築物の延べ面積は300平方メートル以下であること。
- 4 建築物は平屋で、高さは原則として10メートル以下であること。
- 5 開発区域が接する主要な道路は幅員6メートル以上であること。
- 6 市街化区域に隣接しておらず、100メートル以内の範囲でないこと。
- 7 市の農業施策の観点から支障がないと認められるもの。
- 8 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。



## 敷地増

- 1 既存敷地は、次に掲げる要件に該当すること。
    - (1) 線引き前から継続して同一用途で使用されている建築物の敷地であること。
    - (2) 線引き時における第1号の建築物の敷地と同一であること。
  - 2 拡張する敷地は、次に掲げる要件に該当すること。
    - (1) 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。
    - (2) 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、土地の形状等によりやむを得ないと判断される場合はこの限りではない。なお、拡張後の敷地の面積が500平方メートルに満たない場合は、500平方メートルを限度とする。
  - 3 申請者は、既存敷地で10年以上事業を行っていること。
  - 4 増築後の建築物等の用途に変更がないこと。
  - 5 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。
- 注 拡張前の既存の土地は、包括承認基準2 既存宅地内建物の要件を失う。

## 条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物

- 1 申請地は、次の各号のいずれにも該当する土地であること。
    - (1)適法に建築された一戸建ての住宅又は店舗併用住宅の用に供されている土地
    - (2)高崎市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例施行規則第2条第4号（土砂災害警戒区域）又は第5号（最大浸水深3.0メートル以上の洪水浸水想定区域）に該当することから令和4年4月1日以降高崎市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（以下「条例」という。）の対象となる区域から除外された土地
    - (3)第2号を除き、条例第3条第3号の運用基準に適合する土地
  - 2 土砂災害警戒区域においては、居住予定者が身の安全を確保できる建築物とすること。なお、既存住宅をそのまま利用することから建築物の対策が困難な場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。
  - 3 洪水浸水想定区域においては、居住予定者全員の一時的な身の安全を確保するため、居室（注）の床面の高さが最大浸水深以上となるよう浸水対策を行うこと。なお、既存住宅をそのまま利用することから建築物の高床化や盛土等の浸水対策が困難な場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できること。
  - 4 申請者及び同居予定者は、自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
  - 5 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）とする。
  - 6 建築物の高さは、10メートル以下であること。
  - 7 給排水の計画は、次の各号に該当すること。
    - (1)給排水管は、申請地以外の民地を通らずに、個別に取出し及び取付けをすること。
    - (2)汚水は、公共下水道等に排水、又は合併浄化槽による処理後、排水路に排水のいずれかによること。
  - 8 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。
- 注 建築基準法第2条第4号に定める居室（居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室）をいう。

## 指定集落内建物（法人）

- 1 申請地は、2,000平方メートル以下であり、かつ次のいずれかに該当すること。
  - (1)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存すること。
  - (2)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こと。
    - ア 申請地を含む半径100メートルの円（円が当該指定集落にかかること。）の区域内に、24以上の建築物があること。
    - イ 申請地を含む短辺100メートル、長辺300メートルの矩形（矩形が当該指定集落内にかかること。）の区域内に、24以上の建築物があること。
- 2 申請者は、次のいずれかに該当する者の生計を維持するために必要な法人であること。
  - (1)線引き前から当該指定集落内に居住している者
  - (2)当該指定集落内に、線引き前から引き続いて現在まで存している本家世帯の3親等以内の親族の者
- 3 建築物は、次の各号に該当すること。
  - (1)用途は、工場、事務所、倉庫及び店舗並びに第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に併設されるものであること。
  - (2)経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
  - (3)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こと。
  - (4)産業廃棄物の貯蔵、処理又は加工に供する建築物でないこと。
  - (5)騒音、振動、臭気又は景観等が、周囲の環境等に著しく害をおよぼすおそれのないこと。
  - (6)危険物を取り扱う場合はその取扱いが適正であること。
  - (7)予定建築物の用途が店舗の場合には、延べ面積が500平方メートル以下であること。
  - (8)高さは10メートル以下であること。
  - (9)申請者の業務の用に供する建築物であること。
- 4 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18まで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ものであって、公共公益性が高い等の理由により、特に市長がやむをえないと認めたもの。