

前橋市開発審査会提案基準

1 目 的

市街化調整区域内の開発行為のうち、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号の規定による開発行為の許可に関する基準、及び同法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定による建築行為の許可に関する基準、又は法第42条第1項ただし書きの規定による建築行為の許可の基準を定めることにより、市街化調整区域における適切な開発行為を誘導することを目的とする。

2 開発審査会提案基準

法第34条第14号の規定による開発行為及び令第36条第1項第3号ホの規定による建築行為並びに法第42条第1項ただし書きの規定による建築行為に関する開発審査会提案基準（以下「基準」という。）を次に定める

目 次	
基準1	線引き前から所有する土地等における自己用住宅
基準2	線引き前からの宅地内の建物
基準3	公共事業等の施行に伴う建物移転
基準4-1	建物の用途変更Ⅰ
基準4-2	建物の用途変更Ⅱ
基準5	増改築に伴う敷地拡張
基準6	指定集落内の建物
基準7	露天展示場等の管理施設
基準8-1	特定流通業務施設
基準8-2	地域利便施設
基準8-3	産業振興にかかわる施設
基準9	産業廃棄物処理施設
基準10	有料老人ホーム
基準11	介護老人保健施設
基準12	地区集会所等
基準13	研究施設
基準14	災害危険区域内の建物移転
基準15	公共公益施設
基準16	公共公益関連施設
基準17	ゴルフ練習場
基準18	前橋工業団地造成組合等開発地における建築
基準19-1	条例区域から除外となる浸水想定区域内における自己用住宅
基準19-2	条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物
基準99	その他

※基準1、基準2、基準3、基準4-1、基準4-2、基準5、基準7、基準18、基準19-1（基準1及び基準2で前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例第3条第3項第7号にて定められた区域内で行う申請で、基準19-1の基準にあてはまる場合以外は除く。）については、あらかじめ審査会の議を経たものとして、許可処分後、速やかに審査会においてその内容を報告する。

基準1 線引き前から所有する土地等における自己用住宅

線引き前から所有する土地等に自分が住むための住宅を建てる場合の基準は、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) 申請者が開発行為（建築行為）をしようとする土地の権利関係は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

ア 当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前から所有している土地であること。

イ 線引き前から所有している者から相続により取得した土地又は将来相続が見込まれる土地であること。

ウ 線引き前に直系血族4親等以内の者が所有し、引き続いて血族3親等以内の者が所有していた土地を取得した土地であること。

エ 線引き前に直系血族4親等以内の者が所有し、引き続いて血族3親等以内の者が所有していた土地を直系血族2親等以内の者が取得した土地で将来相続が見込まれる土地であること。

オ 上記アからエのいずれかに該当する土地であったが、線引き後次に掲げる要件のいずれかの理由により取得した土地であること。

（ア）農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地

（イ）[※]改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定されていた国又は地方公共団体等が行う事業により代替取得した土地

（ウ）土地改良事業の施行により換地取得した土地

※平成18年5月31日公布、平成19年11月30日施行の改正

(2) 申請地は、50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること。

(3) 申請地の面積は、300㎡以上600㎡以下であること。

(4) 申請者は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

ア 既婚者であり、かつ、配偶者を含め居住可能な土地、建物を所有していないこと。

イ 独身者については、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

（ア）年齢が20歳以上であり、かつ、自己の居住のための土地、建物を所有していないこと。

（イ）近い将来結婚を予定しており、かつ、婚約者を含め居住可能な土地、建物を所有していないこと。

（ウ）扶養すべき同居者がおり、かつ、扶養すべき同居者を含め居住可能な土地、建物を所有していないこと。

(5) 申請する建物は、自分が住むための専用住宅であり、かつ、建物の高さが10m以下であること。

(6) 申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた区域^{※2}に該当する場合は、安全上及び避難上の対策として、建築計画において、居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。

※2 水防法第15条第1項第4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、洪水又は雨水出水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として想定浸水深3m以上の区域。

(7) (6)に加え、市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。

- ◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。
- 〔例〕土地の形状や隣地の状況等により、第2号又は第3号に規定する数値に該当しない場合

本基準は、令和4年4月1日から施行する。

基準2 線引き前からの宅地内の建物

線引きの際既に宅地であり、引き続き現在まで宅地である集落内の土地に建物を建てる場合の基準は、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) 申請地は、50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること。
- (2) 申請地は、次に掲げる要件のいずれかに該当する土地で、線引きの際既に宅地であったことが確認できること。

ア 線引きの日前に宅地として土地登記簿に登録されている土地

イ 線引きの日前に固定資産税課税台帳上宅地又は宅地並みとして評価されていた土地

ウ 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

エ ア、イ、ウに掲げるもののほか、航空写真や建物登記簿等の複数の根拠により線引き前に宅地であった蓋然性が高いと市長が認める土地

オ 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アからエのいずれかに該当するもの

- (3) 申請地はこれまでに、開発行為の許可を取得した土地でないこと。
- (4) 建物の用途は、^{※1}第二種低層住居専用地域内に建築できる建物であること。ただし、日用品販売店舗を建築する場合は、床面積の上限を500㎡以内とする。

※1 第二種低層住居専用地域内に建築できる建物

- ・住宅 ・共同住宅
- ・床面積が150㎡以内で2階建てまでの店舗等

その他詳細については、建築基準法別表第二による。

- (5) 申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた^{※3}区域に該当する場合は、^{※2}住宅系用途に限り、安全上及び避難上の対策として、建築計画において、居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。

※2 住宅系用途とは以下によるものとする。

- ・住宅 ・長屋 ・共同住宅 ・兼用住宅

※3 水防法第15条第1項第4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、洪水又は雨水出水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として想定浸水深3m以上の区域。

- (6) (5)に加え、市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。
- (7) 敷地を分割する場合の一区画の面積は、200㎡以上であること。
- (8) 建物の高さは、10m以下であること。

◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

〔例〕隣地の状況等により、第1号に規定する数値に該当しない場合

◎ 申請地に道路や上下水道、ゴミ集積所など公共、公益施設を整備する場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和4年4月1日から施行する。

基準3 公共事業等の施行に伴う建物移転

収用対象事業又は地方公共団体等が行う事業において、建物の移転又は除去を要するため、これに代わるべき建物を移転先に建築する場合の基準は、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) 移転先である申請地は、施行者、申請者、移転先土地所有者の三者契約により取得した土地であること。

ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

ア 申請者が当該事業の施行前から所有していた土地である場合

イ 移転先の適地が見つからないことなどを理由に、施行者と申請者が契約を交わした後、施行者からのあつ旋により買収地に代わる移転先の土地を取得したことが明らかな場合

(2) 建物の用途は、移転前と同じであること。

(3) 申請地の面積は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

ア 建物が専用住宅の場合の申請地の面積は、600㎡以下又は既存敷地の面積（買収地の面積と残地の面積の合計）の1.5倍以下とする。

イ 建物が専用住宅以外の場合の申請地の面積は、買収地の面積の2倍以下又は既存敷地の面積の1.5倍以下とする。

(4) 申請は、当該事業の施行により建物の移転又は除去の契約をした日から1年以内に行われること。

※1：収用対象事業とは、土地収用法第3条に規定する事業をいう。

※2：地方公共団体等が行う事業とは、[※]改正前の都市計画法第29条第1項第4号に規定されていた団体が行う事業をいう。

※平成18年5月31日公布、平成19年11月30日施行の改正

◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

〔例〕土地の形状等により、第3号に規定する数値に該当しない場合

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。

基準4-1 建物の用途変更Ⅰ

開発許可を受けた者がその建物を^{※1}住宅系用途の建物に変更する場合、又は開発許可を受けた者からその建物を譲り受けた者が同一用途又は住宅系用途の建物を建築する場合の基準は、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。

なお、住宅系用途への変更については、開発許可を必要としない農家住宅や、従前、開発許可を必要としなかった病院などの開発行為も同様な取り扱いとする。

(1) 適法に建築及び使用された建物を用途変更する場合は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

- ア 当該土地及び建物が、裁判所による競売に付された場合
- イ 開発許可を受けて建築した者が、当該建物を15年以上使用した場合

(2) 住宅系用途の敷地規模、建物規模については、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- ア 開発許可を受けた敷地を分割する場合の一区画の面積は、300㎡以上であること。
- イ 建物の高さは、10m以下であること。

(3) 住宅系以外の用途に供するものは、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- ア 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こと
- イ 用途変更するにあたっては、従前の許可該当条項に照応する、現行の法第34条各号の基準に準ずるものであること
- ウ 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

参考：建物の用途変更Ⅰの例

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| ・ 属人的理由で許可になった住宅
(分家住宅、店舗併用住宅等) | } | → ^{※1} 住宅系用途の建物 |
| ・ 線引き(昭和46年3月31日)以降の農家住宅 | | |
| ・ 属人的理由で許可になった工場・事務所 | | → 一般工場・事務所 |

※1 住宅系用途の建物とは下記によるものとする。

- ・ 一戸建ての住宅
- ・ 長屋
- ・ 共同住宅

- ◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

〔例〕開発許可を受けた建物が専用住宅であり、かつ、開発許可を受けた者又は生計維持者が、重病若しくは死亡又は通勤不可能な遠隔地へ転勤となった場合

〔例〕土地の形状等により、第2号アに規定する数値に該当しない場合

◎ 申請地に道路や上下水道、ゴミ集積所など公共、公益施設を整備する場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。

基準4-2 建物の用途変更Ⅱ

開発許可を受けて建築した専用住宅又は併用住宅を譲り受けた者が専用住宅として増改築等する場合の基準は、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。

なお、このことについては、農家住宅など開発許可を必要としない開発行為も同様な取り扱いとする。

(1) 建物を用途変更する場合は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 譲り受けた建物が建築後25年以上経過していること。

イ 申請者（配偶者がいる場合は配偶者を含む）は、申請地以外に専用住宅として利用可能な土地、建物を所有していないこと。

ウ 申請地は、開発許可を受けて建築した敷地と同一敷地であること。

エ 建物の高さは、10m以下であること。

(2) 建物は、平成14年1月1日以前に建築されたものであること。

参考

建物の用途変更Ⅱの例

- ・ 開発許可を受けた店舗併用住宅
 - ・ 開発許可を受けた専用住宅（分家住宅等）
 - ・ 線引き（昭和46年3月31日）以降の農家住宅
- } ⇒ 専用住宅

◎ 上記基準に該当しないが、災害により特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

基準5 増改築に伴う敷地拡張

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（以下「^{※1}改正法適用建築物」という。）で法適用以前から引き続いて同用途である建物を増築又は改築する際に敷地を拡張する場合の基準は、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) 建物の用途は、線引き前若しくは改正法適用建築物にあつては法適用以前から引き続いて同用途であること。
- (2) 申請地の面積は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。
 - ア 建物が専用住宅の場合の申請地の面積は、既存の敷地と拡張される敷地の面積の合計が600㎡以下とする。
 - イ 建物が専用住宅以外の場合の申請地の面積は、既存の敷地と拡張される敷地面積の合計が600㎡以下又は線引き前若しくは改正法適用建築物にあつては法適用以前の既存の敷地面積の2倍以下とする。
- (3) 拡張する申請地は、既存建物の敷地に隣接していること。
- (4) 建物の増築又は改築を行う場合は、用途の変更がないこと。
- (5) 建物の高さは、10m以下又は従前の建物とおおむね同じ高さであること。
- (6) ^{※2}特定大規模建築物に該当する建築物が存する敷地でないこと。
- (7) 特定大規模建築物に該当しない床面積の建築物については、増築又は改築後も特定大規模建築物に該当する規模にならないこと。

※1 改正法適用建築物：都市計画法改正以前は、法第29条第1項第3号の規定により公益上必要な施設として、開発許可の適用除外であった医療施設、社会福祉施設、学校施設及び法第29条第1項第4号の規定により開発許可権者と同等以上の公共団体等が行う開発行為として開発許可の適用除外であった公共施設。

※2 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、勝馬投票券発売所その他これらに類する用途で建築基準法第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の床面積が1万㎡を超えるもの。

- ◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。
- 〔例〕土地の形状等により、第2号に規定する数値に該当しない場合
- ◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。

基準6 指定集落内の建物

- 1 市長が指定した集落内に工場、事務所又は店舗を建てる場合の基準は、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) 申請者は、^{※1}指定集落として指定された集落内（以下「指定集落内」という。）に線引き前から居住している者又は指定集落内に線引き前から3親等以内の血族の世帯があり、かつ、当該世帯に同居していた者であること。
 - (2) 申請者は、申請地の所有権を取得すること。
 - (3) 申請地は、指定集落内にあること。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、指定集落内にあるものと同様に取り扱うものとする。
 - ア 申請地を含む半径100mの円の区域内において、指定集落内に30戸以上の建物がある場合
 - イ 申請地を含む短辺100m、長辺300mの長方形の区域内において、指定集落内に30戸以上の建物がある場合
 - (4) 建物は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。（ただし、建物が事務所の場合は、アからカに掲げる要件のいずれにも該当すること。）
 - ア 申請者が業務を行う建物であること。
 - イ 騒音、振動、臭気、排水、排気又は景観が、周囲の環境に著しく害のおよぼおそれのないこと。
 - ウ 申請地の面積は、1,000㎡以下であること。
 - エ 建物の延べ面積は、500㎡以下であること。
 - オ 建物の高さは、10m以下であること。
 - カ 申請地は、現況幅員4m以上の道路に面していること。
 - キ 建物が工場の場合 産業廃棄物の貯蔵、処理又は加工に供する建物でないこと。
 建物が店舗の場合 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建物であること。
 - 2 前項に掲げるもののほか、土地の形状や隣地の状況等を理由に特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。
- ※1 指定集落については、指定集落及び指定幹線道路位置図参照

基準7 露天展示場等の管理施設

露天中古車展示場、露天資材置き場などに必要な管理施設を建築する場合の基準は、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) 申請地の面積は、50㎡以下とし、開発行為の完了時には、表示杭等で区画を明確にすること。
- (2) 管理施設の延べ面積は、20㎡以下であること。

基準8-1 特定流通業務施設

高速自動車国道のインターチェンジ（^{※1}指定IC）周辺に^{※2}特定流通業務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）物資の流通の効率化に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第7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4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6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適当と認められるものとの意見があった施設であること。
- （3）申請地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないものであること。
- （4）申請地は、指定ICを中心として半径2.5kmの円で囲まれる区域内にあり、当該指定ICに至るまでの道路幅員が9m以上の既存道路に面し、かつ、路地状でないこと。
- （5）車両の出入口は、当該道路に面し幅員が8m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。

※1 指定ICとは、前橋、高崎、前橋南及び駒形の各ICをいう。

※2 「物資の流通の効率化に関する法律」第7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4条第3号に規定する「特定流通業務施設」に該当するもの

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和7年4月8日から施行する。

基準8-2 地域利便施設

※1
指定路線区域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) 申請地は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 申請地は、指定路線区域に面し、当該道路に30m以上接していること。
 - イ 申請地は、指定路線区域端からの距離が250m以下の区域内にあること。ただし、敷地の一部がその区域外であっても、敷地の状況及び周囲の状況に応じて一体的かつ連続的に利用することが合理的であり、かつ、周辺環境を害するおそれがないと認められる場合は、この限りでない。
 - ウ 申請地の面積は、5ha未満であること。
- (2) 前号の規定にかかわらず、申請地は、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないものであること。
- (3) 建物は、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。
- (4) 建物の高さは、10m以下であること。
- (5) 店舗に供する部分の床面積の合計は、10,000㎡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。

※1 指定路線区域については、指定路線区域位置図参照

※2 平成17年3月30日経済産業省告示第85号

◎ 大規模小売店舗立地法第8条第3項に規定する公告があった後、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

◎ 建築基準法施行令第130条の5の3で規定する店舗、飲食店等（例）

- (1) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (3) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

本基準は、平成28年4月1日から施行する。

基準8-3 産業振興にかかわる施設

産業振興にかかわる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 申請地は、次のいずれかに該当する区域とする。なお、市街化区域に隣接する場合は、原則として、隣接する用途地域は工業地域又は工業専用地域であること。
 - (1) 既存工業団地※1（接する道路を含む）に隣接し、かつ、幅員9m以上の既存道路に面する区域。
 - (2) 高速道路のインターチェンジ※2の出入り口から概ね半径1kmの区域（ただし、鉄道の駅から500m以内の区域は除く）で、かつ、幅員9m以上の既存道路に面する区域。
- 2 産業振興にかかわる施設は、次のいずれかに該当するものとする。
 - (1) 産業振興にかかわる工場
 - ア 予定建築物の用途は、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。
 - (イ) 医薬品製造業
 - (ロ) 通信機械器具・関連機械器具製造業
 - (ハ) 映像・音響機械器具製造業
 - (ニ) 電子計算機・同附属装置製造業
 - (ホ) 電子応用装置製造業
 - (ヘ) 電気計測器製造業
 - (ヒ) 電子デバイス製造業
 - (フ) 電子部品製造業
 - (ク) 記録メディア製造業
 - (コ) 電子回路製造業
 - (サ) ユニット部品製造業
 - (シ) その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業
 - (ス) 医療用機械器具・医療用品製造業
 - (セ) 光学機械器具・レンズ製造業
 - （ウ）先端技術が応用されているもので市長が適当と認めるもの。
 - イ 申請地の面積は、2,000㎡以上50,000㎡未満であること。
 - ウ 敷地の境界には、都市計画法施行令第28条の3の規定に基づき、環境を害しないように緑地帯その他の緩衝帯が適切に配置されていること。
 - エ 予定建築物は、当該建築物の高さに関わらず、建築基準法第56条の2の規定による日影制限を受けるものとし、周辺の環境に配慮したものであること。
 - オ 開発又は建築を行うために他の法令による許認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。

(2) 流通業務施設

ア 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当する施設であること。

(ア) 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法（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、地方運輸局が相当規模なものと認めたもので、自己の業務に供する施設。

(イ) 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、地方運輸局が相当規模なものと認めた施設。

イ 申請地の土地利用については、次のいずれにも該当するものであること。

(ア) 路地状でないこと。

(イ) 車両出入口は、幅員8メートル以上で、かつ、一般の交通に障害をもたらせない計画であること。

ウ 申請地の面積は、2,000㎡以上50,000㎡未満であること。

エ 敷地の境界には、都市計画法施行令第28条の3の規定に基づき、環境を害しないように緑地帯その他の緩衝帯が適切に配置されていること。

オ 予定建築物は、当該建築物の高さに関わらず、建築基準法第56条の2の規定による日影制限を受けるものとし、周辺の環境に配慮したものであること。

カ 開発又は建築を行うために他の法令による許認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。

※1 既存工業団地とは、力丸工業団地、芳賀西部工業団地、東前橋工業団地、芳賀東部・五代工業団地、城南工業団地、城南北部工業団地、朝倉工業団地、西善工業団地、東善工業団地、中内工業団地、下川淵工業団地、荒砥工業団地、中内第2工業団地、泉沢工業団地、上増田工業団地、五代南部工業団地、多田山産業団地、西善中内産業団地をいう。

※2 高速道路のインターチェンジとは、前橋IC、駒形IC、前橋南IC、駒寄SIC、波志江SICをいう。

本基準は、令和5年10月31日から施行する。

基準8-3 「2(1)産業振興にかかわる工場 ア(イ)先端技術が応用されているもので市長が適当と認めるもの」は、下記に掲げるものとする。

1 先端技術が応用されていると認められる次に掲げる業種（日本標準産業分類平成25年10月改訂による。）

- (1) ガラス繊維・同製品製造業（2117）のうち、石英系光ファイバ素線の製造業
- (2) 電気用陶磁器製造業（2144）及び理化学用・工業用陶磁器製造業（2145）のうち、I C基板等電気機械の特性を向上させる目的で製造される陶磁器製品の製造業及び導電性セラミックス等製品の製造業
- (3) 金属工作（加工）機械製造業（2661，2662）のうち、数値制御装置付自動工作機械等の高機能の機械製造業
- (4) 複写機製造業（2711）及びその他の事務用機械器具製造業（2719）のうち事務用電子機器の製造業
- (5) ロボット製造業（2694）
- (6) 内燃機関電装品製造業（2922）のうち、エンジン集中制御システム等のコンピュータ制御された内燃機関電装品の製造業
- (7) 自動車・同附属品製造業（3111，3112，3113）のうち、カーエレクトロニクス等高度技術が活用された自動車及びその附属品の製造業
- (8) 鉄道車両・同部分品製造業（3121，3122）のうち、新交通システム関連部品の製造業
- (9) 航空機製造業（3141）及び航空機用原動機製造業（3142）
- (10) その他の航空機部分品・補助装置製造業（3149）のうち、航空機本体を構成する部分品・補助装置の製造業
- (11) 他に分類されない輸送用機械器具製造業（3199）のうち、ロケット、人工衛星等の宇宙関連機械の製造業
- (12) 理化学機械器具製造業（2738）のうち、バイオ実験装置等の特殊な科学研究用・教育用機械器具の製造業
- (13) その他の楽器・楽器部品・同材料製造業（3249）のうち、電子部品を組み込んだ電子楽器の製造業
- (14) 情報記録物製造業（新聞、書籍等の印刷物を除く）（3296）のうち、従来の記憶媒体に新技術が応用され特性が向上したものの製造業
- (15) 娯楽用具・がん具製造業（人形を除く）（3251）のうち、T Vゲーム等の電子部品を組み込んだものの製造業（児童乗物を除く）

2 次に掲げる製品の製造業

- (1) 別表1に掲げる先端技術を応用した製品及び当該製品の部分品で先進性が認められるものの製造業
- (2) 別表2に掲げる先端技術を応用した材料の製造業並びに当該材料を使用した製品及び当該製品の部分品で先進性が認められるものの製造業

3 次に掲げる高度加工技術に係る製造業

製品の加工において、別表3に掲げる超精密加工、超微細加工、高度機械加工、薄膜化加工、積層造形技術、表面硬化加工、接合、表面処理及び先進成形を行なうため製法特許等を取得している者のうち、特に高度な加工技術（単に、先端技術を応用した加工精度の高い機械等を使用して製造するもの、及び作業者の技能に依存するものは除く。）を応用していると認められる製造業

別表1 先端技術を応用した製品

分野	製 品	
1. 情報技術	区 分	製 品 名 （ 例 示 ）
	1.1 コンピュータ	パーソナルコンピュータ、ワークステーション、スーパーコンピュータ、光コンピュータ、端末制御装置、インテリジェントターミナル、マイクロプロセッサ
	1.2 コンピュータ素子	光電変換素子、電荷結合素子、光結合素子、ジョセフソン素子、ディレイライン、集積回路、超LSI、抵抗チップ、磁気バブルメモリー、ICメモリー、ICパッケージ
	1.3 コンピュータ周辺機器	記憶媒体、記憶媒体読み取り装置、各種プリンタ機器、パターン認識装置、音声認識装置、音声合成装置、ITS（高度道路交通システム）関連機器、画像処理装置
	1.4 光電子機器	レーザー装置、レーザー応用装置、レーザーレーダー装置、ファイバー、オプチックコネクタ、エレクトロルミネセンス、フォトカプラー、発光ダイオード、液晶表示装置、プラズマディスプレイ、光電子・通信システム、有機EL ディスプレイ
	1.5 メカトロニクス・ロボット関連機器	自動組立機械、部品自動供給装置、自動検査装置、マニピュレータ、マイクロマシン、産業用ロボット、知能ロボット、群管理システム、集中監視システム、小物部品組立フィンガーシステム・生産ライン、自動仕分けシステム、工作機械無人化システム、フレキシブル・マニファクチュアリング・システム（FMS）、コンピュータ・エイデッド・デザイン（CAD）システム、CAD/CAM/CAEシステム
	1.6 通信機器関連機器・システム	テレビ電話、各種電話応用装置、多重放送機材、画像通信システム、データ放送機器、デジタル放送機器、ATM関連システム、金融オンラインシステム、CATVシステム、テレメータリングシステム、公衆デジタル通信システム、衛星通信システム、パケット交換システム、警備保障システム、ネットワーク機器
	1.7 事務用情報処理機器	電子複写機、OCR、各種専用端末システム、モバイル型情報機器、POSシステム
	1.8 医療用電子機器	超音波診断装置、凍結手術装置、レーザーメス、患者監視装置、核医学装置、光ファイバースコープ、内視鏡、医療情報システム、電子線治療装置、医用パイピング・システム、診断機器、分析機器、ペースメーカー、ホスピタル・オートメーション、輸液装置、手術援助装置

	1.9 家庭用電子機器	音響映像複合製品、PCMオーディオ（ビデオ）アダプター、DVD（BD）プレーヤー、DVD（BD）レコーダー、ハイビジョン対応製品（プレーヤー、レコーダー）、液晶テレビ、情報家電、コンピュータゲーム機
2. ライフサイエンス	2.1 バイオテクノロジー関連	抗ガン剤、生物学的製剤、バイオリアクター、抗生物質、その他医薬品、新酵素、動物（植物）の細胞融合利用製品、生理活性物質、DNA技術関連製品、バイオセンサー、組織培養関連製品、ゲノム製剤
	2.2 人工医療部材	人工血液、人工血管、人工弁、人工臓器、人工骨、人工皮膚、人工生体組織
3. 環境・エネルギー	3.1 環境・自然エネルギー関連	排ガス浄化機器、太陽熱発電プラント、風力発電装置、波流発電装置、波力発電装置、河川流発電装置、地熱発電プラント、ソーラーシステム、海洋温度差発電装置、太陽電池、バイオマスエネルギー装置
	3.2 新エネルギー関連	LNG冷熱利用システム、廃熱回収システム、高温ガス炉、燃料電池、長寿命電池、水素エネルギーシステム、スターリングエンジン、コージェネレーションシステム、高効率ヒートポンプ、高効率蓄電池、高効率キャパシタ、水素改質装置、ガスタービン・ガスエンジン発電装置、ハイブリッド車関連製品、燃料電池車関連製品、コモンレール関連製品、スマートグリッド関連装置
4. 輸送機器・先端輸送機器	4.1 航空・宇宙機器関連	航空機機体・同関連部品、エンジン、複合型LTA関連製品、宇宙機器、人工衛星、ロケット・同関連部品
	4.2 先端輸送機器関連	低公害車、低燃費車、ITS対応車、電気自動車、燃料電池車、ハイブリッド車、関連部品

別表2 先端技術を応用した材料

製 品	
区 分	材 料 名 （ 例 示 ）
5.1 環境関連	生分解性プラスチック、光触媒材料、セラミックス系環境浄化素材、排ガス浄化素材、電磁波シールド材
5.2 高分子材料	エンジニアリング・プラスチック（ポリカーボネード、ポリアセタール、ポリアミド）、逆浸透膜、ポリイミド
5.3 ファインセラミックス	機能性セラミック（圧電素子、熱電素子、センサー）
5.4 その他の新材料	半導体材料、光ファイバー、磁性材料（フェライト）、超耐熱合金、酸化物単結晶、炭素繊維、カーボンナノ材料（カーボンナノチューブ、フラーレン、グラフェン等）、生体適合性材料、炭化ケイ素、窒化ガリウム、高性能・高機能繊維（炭素繊維、アラミド繊維、ナノファイバー等）、形状記憶材料、希少金属代替材料、有機－無機ハイブリッド材料

別表3 高度加工技術

区 分	内 容（例 示）
1. 超精密加工	超精密機械加工、非球面精密加工、精密鋳造、電子ビーム加工（溶接等）
2. 超微細加工	プラスチックマイクロ成形加工、細線化加工、超微粉化加工、精密表面加工
3. 高度機械加工	メタルインジェクション加工（金属射出成形）、難加工材料機械加工
4. 薄膜化加工	プラズマ溶射、PVD（スパッタリング、真空蒸着、イオンプレーティング）、CVD（熱、減圧、プラズマ）
5. 積層造形技術（ラピッド・プロトタイプング）	光硬化樹脂積層造形法、粉末焼結積層造形法、シート積層法、熱溶解積層法、インクジェット法
6. 表面硬化加工	真空熱処理（浸炭、窒化）
7. 接合技術	摩擦攪拌接合、異種材料接合、レーザー接合
8. 表面処理技術	金属、プラスチック、セラミック等の表面処理（プラズマ処理、コーティング、ブラスト加工等）
9. 先進成形技術	真空補助樹脂注入成形法（VaRTM）、セミソリッド成形法
注 これらの技術を活用して、製品、部分品又は部品を製造するものを対象とする。	

基準8－3「2(2)流通業務施設 ア(ア)及び(イ)に掲げる相当規模」とは、積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着するものをいう。

基準9 産業廃棄物処理施設

^{※1} 産業廃棄物処理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) 産業廃棄物処理施設を設置する場合は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

ア 都市計画法第11条の規定により、当該施設の種類、名称、位置などが都市計画施設として決定されているもの

イ 建築基準法第51条ただし書きの規定により、群馬県都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したもの

(2) 当該施設の設置が、他法令で許可見込みがあること。

※1 産業廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条第1項に規定する産業廃棄物の処理を行う施設をいう。

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

基準10 有料老人ホーム

^{※1} 有料老人ホーム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) 当該有料老人ホームの権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (2) 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。
- (3) 当該有料老人ホームの設置につき、本市有料老人ホーム担当部局と「前橋市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。
- (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。

※1 有料老人ホームとは、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ものをいう。

- ◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成24年4月1日から施行する。

基準 1 1 介護老人保健施設

^{※1} 介護老人保健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) 申請地は、病院に隣接・近接しているものであること。
- (2) 当該介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること。

※1 介護老人保健施設とは、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設をいう。

- ◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

基準 1 2 地区集会所等

1 地区集会所、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な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）申請者は、町内会、自治会等の組織であること。
- （2）申請地は、50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあること。
- （3）当該施設は、建設後に町内会、自治会等の組織により運営されるものであること。
- （4）当該施設は、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。

2 前項に掲げるもののほか、土地の形状や隣地の状況等を理由に特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

基準13 研究施設

研究施設を建設する場合は、研究対象が当該市街化調整区域に存在することを理由に建設することがやむを得ないと認められる施設であること。

- | |
|--|
| ◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。 |
|--|

基準14 災害危険区域内の建物移転

災害危険区域等にある建物を移転する必要がある場合の基準は、申請の内容が次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) がけ地近接等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1項の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

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和7年4月8日から施行する。

基準15 公共公益施設

当該公共公益施設については、市都市計画担当部局内で、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。

15-1 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。

15-2 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、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、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、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、同法第5条第11項に規定する障害者支援施設、同法第5条第28項に規定する地域活動支援センター又は同法第5条第29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を行う施設、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を行う施設、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項に規定する認定を受けた施設（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、かつ、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。

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、例えば、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）。

（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。

15-3 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、かつ、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

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和8年4月1日から施行する。

基準16 公共公益関連施設

都市計画法に規定する公益上必要な施設と密接な関連のある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) 建物は、都市計画法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な施設と密接な関連のある用途であること。
- (2) 申請地は、当該公益上必要な施設に隣接・近接していること。

※1 都市計画法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な施設

- ・ 公民館
- ・ 駅舎その他の鉄道の施設
- ・ 変電所
- ・ その他都市計画法施行令第21条に規定する施設

- ◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。

基準17 ゴルフ練習場

ゴルフの打放し練習場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) ゴルフ練習場は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 打席から直線で135m以上打放しができるものであること。

イ 1階の打席が20打席以上であること。

ウ 打席に相当する規模の駐車場が併設されていること。

エ 建物は2階以下とすること。

オ 用途上可分な部分を有しないものであること。

(2) 申請地は、幅員が6m以上の道路に面し、かつ、当該道路から出入りするものであること。

◎ 申請地の面積が1,000㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。
--

基準18 前橋工業団地造成組合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建築物の用途であること。

※ 旧都市計画法第29条第1項第4号（平成19年11月30日法施行以前）

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。

- ◎ 申請地に道路等の公共施設を整備する場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。

基準19-1 条例区域から除外となる浸水想定区域内における自己用住宅

申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた区域※1に該当する場合は、次の要件に適合すること。

- (1) 安全上及び避難上の対策として、建築計画等において居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。
- (2) 申請地から市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。
- (3) 上記に加え、前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例第3条第3項第7号の規定を除き適合していること。

※1 水防法第15条第1項第4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、洪水又は雨水出水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として想定浸水深3m以上の区域。

◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。
 〔例〕第1号の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ以外の対策があった場合

本基準は、令和5年10月31日から施行する。

基準 19-2 条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物

申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた区域※1に該当する場合は、次の要件に適合すること。

- (1) 安全上及び避難上の対策として、建築計画等において居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。

なお、当該建築物の構造等により、安全上及び避難上の対策が困難と認められる場合は、申請地から市防災計画により定められた避難場所へ確実な避難の実施を担保とする避難計画が確認できること。

- (2) 申請地から市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。

- (3) 上記に加え、前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例第3条第3項第7号の規定を除き適合していること。

※1 水防法第15条第1項第4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、洪水又は雨水出水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として想定浸水深3m以上の区域。

本基準は、令和4年4月1日から施行する。

基準 9 9 その他

基準 1 から 1 9 に該当しないものにあっても、開発行為（建築行為）をしようとする土地が具体的にその目的、規模、位置等を総合的に勘案し、公共公益性の高いものなど特に市長がやむを得ないと認める場合は、審査会に提案することができる。

- ◎ 申請地の面積が 1, 0 0 0 ㎡以上の場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。