

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運用基準

I 都市計画法第34条第11号の許可

都市計画法第34条第11号に基づく開発行為の許可を行う場合において、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（平成15年前橋市条例第46号。以下「条例」という。）に関する運用基準を次のとおり定める。

●市長が定める建築物の敷地の区域に関すること

1 市長が定める建築物の敷地の区域（以下「連たん区域」という。）を定める方法
条例第3条第1項に規定する連たん区域を定めるに当たり、前橋市現形図（縮尺1/2, 500）を使用し、該当する建築物を定めるものとする。連たん区域は定められた建築物の敷地の区域とする。

なお、工業専用地域及び前橋工業団地造成組合が造成した工業団地を除き、連たん区域を定めた前橋市現形図で確認のできる市街化区域内に存する50以上の建築物（宅地間隔50メートル以下）の敷地の区域は、該当する建築物と定めていないものの、条例に規定する連たん区域とする。

2 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うち、前橋市現形図に表示されている国土交通省国土地理院が定める国土基本図図式の普通建物、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 連たん区域に含めない敷地

(1) 風致地区、急傾斜地崩壊危険区域

(2) 工業専用地域、前橋工業団地造成組合が造成した工業団地

(3) 公園

(4) 材料置場、駐車場

(5) 前橋市現形図により本条例施行日以降に建築されたことが確認できる市街化調整区域内の建築物の敷地。ただし、平成16年4月1日に告示した連たん区域内の建築物の敷地は除く。

第六次前橋市総合計画、前橋市都市計画マスタープラン等では、無秩序な市街地の拡大を抑制し、都市機能を効果的、効率的に集約させコンパクトなまちづくりを推進すると位置付けています。

連たん区域を拡げることは市街地の拡大を促すこととなり、スプロール対策上支障が生じるおそれがあることから、上位計画に定める土地利用の方針に従い、連たん区域を定めています。

4 連たん要件はあるが指定をしない敷地

市街化区域や集落に隣接し、道路・水路等の地形地物に囲まれた区域で、建築物の敷地が2以下、かつ、当該区域の面積に対する農地の面積の割合がおおむね50%以上の区域にあるもの。

●開発行為の許可に関すること

1 申請地に関すること

申請地は、住民の安全の確保、優良な集団農地の保存、優れた自然風景の維持、土砂の流出防止の観点から、急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域の内、想定浸水深3m以上の区域、農振農用区域、風致地区、保安林の区域などを含まないものとする。

2 建築物の敷地面積に関すること

建築物の敷地面積の最低限度に関する条例第2条ただし書きの規定は、条例施行後に分筆された土地を除き適用する。

3 農地に関すること

農地法に基づく農地転用許可が見込まれない農地は条例第3条により指定する土地の区域の対象としない。

なお、農地の場合の適用順位は次のとおりとする。

- ①集落内の農地
- ②集落外周の農地

4 道路に関すること

- (1) 条例第3条第1項第1号アに規定する幅員が6m以上ある道路は、幅員が6m以上で通り抜けできる道路とする。
- (2) 条例第3条第1項第1号イに規定する道路は、両方向とも幅員6メートル以上の道路に接続する建築基準法第42条(第1項第5号を除く)に規定する道路とする。

5 排水に関すること

- (1) 条例第3条第1項第2号で規定する適切に処理することができると認められる敷地は次の表のケースのいずれかに該当するものとする。

	汚水対応	雨水対応
ケース1	公共下水道に排出	排水路に排出
ケース2	集落排水路に排出	排水路に排出
ケース3	合併処理浄化槽で処理後、排水路に排出	排水路に排出
ケース4 (排水路へ排出できない場合)	合併処理浄化槽で処理後、浸透施設(浸透ます等)により処理(浸透施設内に雨水が流入しないもの) *浸透施設の基準等は開発許可制度の手引き参照	5年確立降雨強度以上で算出された流出量の30分間の容量(計画雨水量)を貯留及び浸透できる浸透施設(浸透ますや樹脂製浸透ブロックの浸透槽等)により処理 *計画雨水量等の算定は開発許可制度の手引き及び前橋市宅地開発指導要綱運用基準参照

- (2) 農業用水路は排水路に含まない。ただし、水利権者と協議を行い水利組合等の同意を得た場合は水利組合等の判断を尊重する。

6 敷地が道路に接する幅に関すること

敷地が道路に接する幅を4メートル以上とする。

＊（条例改正による経過措置）

次に掲げる敷地については改正した条例の適用を受けず、改正前の条例（旧条例）を適用することとします。

- ① この条例の施行の日前に旧条例の基準により開発行為の許可を受けた敷地
- ② 平成28年6月30日までに次のいずれかの手続きがされた敷地であって、旧条例の基準に適合し、道路に接する部分が2メートル以上4メートル未満のもの
 - ア 分筆の登記がされた敷地
 - イ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき、利用目的を住宅建築とした農業振興地域の農用地区域からの除外申出が受付となり、開発行為の許可に係る申請の時点において除外後の転用申請期限を経過していない敷地

7 申請者に関すること

- (1) 申請者は、配偶者を含め居住可能な土地、建物を本市に所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する者はこの限りでない。
 - ア 所有する土地・建物を自己の居住用にできない者
 - イ 自己の居住する土地・建物を所有しているが、やむを得ず転居する者
- (2) 申請者は、自己の居住用住宅を建築するため開発許可を受けた者でないこと。

8 予定建築物等の敷地の所有に関すること

申請者の土地の所有関係は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。

- (1) 取得した土地
- (2) 相続権を有する土地（配偶者が相続権を有する場合を含む。）
- (3) 借地借家法第22条に規定する一般定期借地契約を締結した土地

9 その他の事項

- (1) 申請者は、南部拠点地区内で開発を行う場合は担当課と協議を行うこと。
- (2) 条例第2条に規定する敷地面積の最低限度及び第4条に規定する建築物の高さの最高限度は、法第41条第1項に規定する制限とする。この制限は、開発登録簿に記載し将来にわたり担保するものとする。

II 都市計画法第42条及び第43条の許可

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（平成15年前橋市条例第46号。以下「条例」という。）第3条第1項の規定により指定する土地の区域において、都市計画法第42条及び第43条に基づく許可を行う場合の運用基準を次のとおり定める。

●条例第4条に規定する住宅の建築許可に関すること

敷地面積の最低限度に関すること

敷地面積の最低限度は、250㎡とする。ただし、改正条例施行（平成27年7月1日）前に敷地面積が200㎡以上250㎡未満で開発許可を受け又は開発行為を行い敷地面積を変更していないものには適用しない。

施行日 平成27年7月1日
（一部改正 令和4年4月1日）