

開発許可基準の一部廃止について（お知らせ）

《趣旨》

基準「大規模既存集落内における小規模工場等」について、N C C形成のまちづくり方針と整合を図るため、令和7年10月1日に基準を廃止することから、お知らせするもの

都市計画課開発指導G
令和7年4月1日

1 基準の概要について

○ 「大規模既存集落内における小規模工場等」の概要について

大規模既存集落内※に線引き前から生活の本拠を有する者が、定年、退職等の事情により、自己の生計を維持するために新規に事業を営む場合、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設に限り立地できるもの

※大規模既存集落について

徳次郎・板戸・鎗山・大谷・豊郷・屋板・仁良塚の7か所

(参考) 廃止する基準について

大規模既存集落内における小規模工場等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる、市長があらかじめ指定した大規模な既存集落内の土地であって、当該地を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内の市街化調整区域に主たる建築物が20戸以上存していること。
- (2) 申請者は、線引き前から当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者（収用対象事業等の移転により生活の本拠を有することとなった者及び線引き前に生活の本拠を有していた者で現に生活の本拠を有しない者を含む。）であり、定年、退職等の事情により、自己の生計を維持するために新規に事業を営むものであること。
- (3) 予定建築物は自己の業務の用に供するもので、その用途が工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設（建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び第3号，（り）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。）である建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- (4) 予定建築物の敷地面積は、1,000㎡以下であること。
なお、店舗については、予定建築物の延床面積が500㎡以下であること。

2 開発許可基準の廃止理由について

「大規模既存集落内における小規模工場等」については、昭和62年の基準創設以来、活用がなされておらず、既存集落区域は現在のNCC形成のまちづくり方針と整合が図られていない。さらに、NCC形成ビジョンの策定から一定の期間が経過し、NCC形成（地域拠点形成）が進展してきたことから、廃止するもの。

(参考) 「大規模既存集落区域」と「地域拠点」の違い

○「大規模既存集落区域」について

昭和60年と平成元年に市街化調整区域において、独立して一体的な日常生活圏を構成している既存集落区域※を7か所指定した。

※徳次郎・板戸・鎗山・大谷・豊郷・屋板・仁良塚

○「地域拠点」について

平成27年策定の「NCC形成ビジョン」により、地域の成り立ちなどを踏まえ、旧町村の単位を基本に、地域におけるコミュニティ施設に区分し、地域特性に応じた身近な機能を集積する7か所を「地域拠点」※に示した。

※篠井， 富屋， 国本， 城山， 豊郷， 横川， 平石

「大規模既存集落区域」については、昭和60年に指定したもので、現在のNCC形成のまちづくり方針では「地域拠点」へ居住誘導等を図ることとしていることから、整合が図られていない。

※板戸， 鎗山は，「地域拠点」ではない。（ただし，板戸は小学校周辺地区）

3 今後のスケジュール

R7.4～9 周知期間（HP等）
※半年間の経過措置（経過措置期間中の申請は受理可能）

R7.10.1 基準「大規模既存集落内における小規模工場等」の廃止

