

第4章 市街化調整区域内の立地基準

法第34条

令第29条の5、第29条の6、第29条の7、第30条

規則第28条

本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性についての基準を定めたものです。

1 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等（法第34条第1号、令第29条の5）

法第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

令第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

令第二十一条第二十六号

- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和二十二年法律第六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

市街化調整区域といえども、その地域に居住しているものの日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があることから設けられた規定ですが、群馬県としては以下の基準を定めて運用しています。

●法第34条第1号の運用基準

（改正施行日 平成25年4月1日（一部平成29年4月1日））

法第34条第1号の運用基準

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。

（既存集落とはおおむね50戸以上の建築物がその敷地間隔がおおむね50m以内で連たんする地域、[条例第2条第2号]、近接とはおおむね100m以内とする。）

ただし、市町村立小学校、市町村立中学校、市町村立義務教育学校、放課後児童クラブでやむを得ない場合はこの限りでない。

(イ) 申請地は前面道路に10m以上接していること。

ただし、放課後児童クラブ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、義務教育学校のうち、市町村立のもの

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延べ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、複合型サービス福祉事業施設

県（地域密着型施設については市町村）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

当該市町村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) 放課後児童クラブ、児童館

a 放課後児童クラブについては対象小学校から適切な位置にあること。

b 当該市町村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、義務教育学校：学校教育法第1条に規定する小学校、中学校、義務教育学校（県当該主管課）

診療所：医療法第1条の5第2項に規定する診療所（県当該主管課）

助産所：医療法第2条第1項に規定する助産所（県当該主管課）

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（県当該主管課、地域密着型は当該市町村）

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（県当該主管課）

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（当該市町村）

複合型サービス福祉事業施設：老人福祉法第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（当該市町村）

保育所：児童福祉法第7条に規定する保育所（県当該主管課、当該市町村）

認定こども園：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2条第6項に規定する認定こども園（県当該主管課、当該市町村）

放課後児童クラブ：児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設（当該市

町村)

児童館：児童福祉法第7条に規定する児童厚生施設（当該市町村）

(2) 日常生活に必要な物品等の販売店等

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。

（既存集落とはおおむね50戸の建築物が連たんする集落、近接とはおおむね100m以内とする。）

(イ) 周辺の世帯数と同業種店舗等を勘案して適切な位置であること。（以下を満たすこと。）

a 別表の業種に応じて、支持世帯数がおおむね、同表の世帯数以上であること。

b 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とする。また、円A内に必要世帯数のおおむね半数以上があり、その端の世帯から円A外（同業種の円内を含まず）におおむね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まれないものとする。

(ウ) 当該開発区域に接する前面道路は、袋路状でないこと。

(エ) 当該開発区域は（ウ）の前面道路に10m以上接していること。

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、原則として別表に掲げるものとし、延べ面積はおおむね150㎡以下で原則として平屋建とする。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

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。

別表

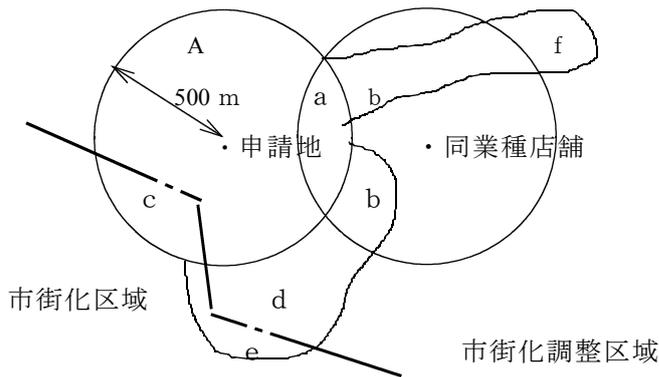
法第34条第1号許可対象業種一覧表			
業種名	日本標準産業分類	備考	世帯数
飲食料品小売業	5811、5821	野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子小売業、パン小売業、牛乳小売業及び乾物小売業の業種を含む	100
	5822、5831		
	5832、5841		
	5851、5861		
	5862、5863		
	5864、5892		
	5898		
飲食店	7611、7621	食堂、レストラン（専門料理店を除く）、日本料理店、中華料理店、ラーメン店、その他の専門料理店、そば・うどん店、すし店	
	7623、7624		
	7629、7631		
	7641		
医薬品小売業	6032、6033	調剤薬局を含む	
美容業	7831	美容室・美容院に限る	200
理容業	7821		
自動車一般整備業	8911		300
コンビニエンスストア	5891	営業時間14時間以上に限る	
療術業	8351	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	
普通洗濯業	7811	取次業含まず	400
弁当小売業	5895、7711	弁当小売業に限る	500
ガソリンスタンド	6051		
金融業	622	銀行	
	6311、6312	信用金庫、信用協同組合	
	6314、6324	労働金庫、農協	
郵便の業務等		旧特定郵便局相当	
地区集会所			※
農林水産業協同組合	871		

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（平成25年10月改訂）を参考のこと。

注2) 同一業種として扱うのは業種名の区分とする。

注3) ※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。

別 図 支持世帯のとり方



- a : 1/2 を支持世帯に含められる
- d : おおむね50mで連たんする世帯数は加算できる
- b, c, e, f : 支持世帯に含められない

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設（法第34条第2号）

鉱物、観光政策上の見地から、開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについては、許可対象としています。

法第三十四条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

ア 該当するもの 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類C-鉱業に属する事業及び市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物

イ 該当しない例 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業

(2) 観光資源の有効利用上必要な施設

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊施設又は休憩施設

エ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンターなど）自体の建築は該当しません。

(3) その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設のための開発行為は本号に該当するものとします。

なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。（例 酒製造業）

3 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

法第三十四条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のもの

のの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

法第二十九条第一項

- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

令第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

市街化調整区域では当分の間、農業、林業、漁業が継続して営まれるものと考えられます。これらのための開発行為は、市街化の一部として考えるべきでなく、また、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の加工処理等については、これを産地においてすみやかに行う必要があるため、許可対象としています。

(1) 法第34条第4号前段の農林漁業用施設

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、令第20条第1号から第4号に掲げる施設以外であり、建築面積が90㎡を超えるもの。

(2) 法第34条第4号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するためのもの。

- ア 畜産食料品製造業
- イ 水産食料品製造業
- ウ 野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業
- エ 動植物油脂製造業
- オ 精穀、製粉業
- カ 配合飼料製造業
- キ 製茶業
- ク でん粉製造業
- ケ 砂糖製造業
- コ 一般製材業

4 特定農山村地域における施設（法第34条第5号）

法第三十四条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二条に規定する農林業等活性化基盤施設である建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき、あらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為については、許可の対象とされ、次のような施設が該当します。

- (1) 地域特産物展示販売施設
- (2) 農林業体験実習施設

5 中小企業の共同化又は集団化のための施設（法第34条第6号）

法第三十四条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

中小企業の振興をはかるために、都道府県が国又は中小企業振興事業団と一体となって助成を行う中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化のための開発行為は、当然都市計画上の配慮がなされるものとして、全面的に禁止する必要のないとの趣旨から、許可対象とされています。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化調整区域で行われることは好ましくないことであるので、どうしてもやむを得ぬ場合に例外的にのみ行うよう特に配慮する必要があります。

6 既存工場の関連施設（法第34条第7号）

法第三十四条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築又は建設（以下「建築等」という。）をすることが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして、許可できることとした規定ですが、群馬県としては以下の基準を定めて運用しています。

●法第34条第7号の運用基準

(施行日 平成24年4月1日)

法第34条第7号の運用基準

法第34条第7号により、市街化調整区域内において現に（申請の際に）工業の用に供されている工場施設（日本標準産業分類（大分類）E（製造業）に分類される工場施設をいい、以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築又は建設をすることが必要であるものとして許可し得るものは、次の要件に該当するものであること。

ア 位置等

申請工場の敷地の位置は、既存工場の隣接地又は近接地（おおむね100m）とする。

イ 規模等

（ア）申請工場の敷地の面積は、次のいずれにも該当すること。

- a 敷地の面積は、既存工場の敷地面積を上回らないこと。
- b 既存工場の敷地面積との合計が50,000㎡未満であること。

（イ）予定建築物は工場（第一種特定工作物含む。）に限る。

なお、予定建築物又は第一種特定工作物は、過去3年以上継続して「既存工場に対して生産物の5割以上を原料又は部品として納入し、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めること。」又は「既存工場に対して生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、かつ、それが既存工場の生産物の5割以上を占めること。」に該当し、今後も引き続きその関連が継続するものであること。

（ウ）予定建築物の延床面積は既存工場の延床面積の合計を上回らないこと、かつ、容積率は100%以下であること。

（エ）予定建築物又は第一種特定工作物の高さは10m以下であること。なお、既存建築物の高さが10mを超えている場合には、予定建築物の高さは既存工場の高さまでとする。

ウ その他

（ア）当該開発計画について、あらかじめ既存工場事業主から事業活動の効率化に係る要望書が提出される等、輸送等における効率化が確実に履行される計画であること。

（イ）申請工場と既存工場は別人であり、別人であることが過去3年以上継続していること。

（ウ）予定建築物は、既存工場の操業の効率化を図り質的改善に資するものであること。

（エ）既存工場の増築を行うなど事業活動の効率化を伴わない事業を拡張するだけの計画の場合にはこの規定は適用しない。

（オ）申請工場の敷地は、独自の主要な出入口を有することとし、この基準を適用する場合に限り、既存工場と申請工場は物理的区画を設けなくても同一敷地と見なさないことができる。ただし、この場合、申請工場の敷地のみで法33条の技術基準を満たしていなければならない。

7 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号、令第29条の6）

法第三十四条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

令第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第四百九号）第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

本号の規定は、従来から本条第14号で求められてきたものであり、市街化区域に設けることが立地上困難な施設に適用されるものです。（昭和49年法改正）

政令により対象とされたものが火薬庫であるのは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからです。

（1）政令で定める危険物

本号の危険物とは、火薬類取締法第2条第1項第1号から第3号に規定する火薬、爆薬、火工品です。

（2）市街化区域において建築し又は建設することが不適當なものとして政令で定めるもの

火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫

8 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（法第34条第9号、令第29条の7）

法第三十四条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

令第二十九条の七 法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築又は第一種特定工作物は次に掲げるものとする。

- 一 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、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

（1）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施設

群馬県としては以下の基準を定めて運用しています。

●法第34条第9号の運用基準

改正施行日平成21年4月1日（一部、平成22年4月1日）

法第34条第9号の運用基準

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、休憩所又は給油所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区分に関係なく、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。

ア 位置

（ア）高速自動車国道、一般国道、県、市町村道等のうち道路幅員が7m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。

（イ）現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

イ 各施設の基準

（ア）道路管理施設

- a 道路管理者が自ら設置する施設であること。
- b 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。

（イ）休憩所

- a 開発区域の面積は1,000㎡以上3,000㎡以下（※）とする。
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。
- b 運転者等が駐車して休息できる駐車場が十分あること。
- c 運転者等が24時間利用できる便所が設置されていること。
- d 主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする店舗（いわゆるコンビニエンスストア）で、長時間営業（14時間以上）を行うものであること。

e 開発区域はアの（ア）に掲げる道路に30m以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5m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で、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けた場合はこの限りでない。

f 建築物は、平屋建で床面積200㎡以下とする。

なお、別棟の倉庫、便所その他これらに類する附属建築物で合計床面積10㎡以内のものは上記「床面積200㎡」に含めない。

(ウ) 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）

a 開発区域の面積は1,000㎡以上とすること。

b 開発区域はアの（ア）に掲げる道路に30m以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員5m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で、有効幅員6m以上の車両用出入口を1箇所設けた場合はこの限りでない。

c 建築物は平屋建とする。

d 事業所設置について認可の見込みがあるもの。

e 自動車等の軽易な修理工場を併設する場合においては、当該部分の床面積を75㎡以下とすること。

ウ その他

当該施設に管理住宅は含まないものとする。

(※) 開発区域の面積の上限「3,000㎡以下とする。」の規定については、平成22年4月1日から施行する。

(2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離の規定があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものです。

(火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要)

9 地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為（法第34条第10号）

法第三十四条

- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得るとしています。

5 h a 以上の開発行為は原則として以下の基準により許可することとなります。

●法第34条第10号の大規模開発の運用基準

（改正施行日 平成19年11月30日）

法第34条第10号の大規模開発の運用基準

市街化調整区域における、平成18年5月31日改正前法第34条10号イ相当の20 h a 以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5 h a 以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業の開発行為の運用基準は以下によるものとする。

(1) 基本方針

- ア 当該開発行為に関して必要となる公共施設等を、開発行為を行うものが自らの負担において整備するか、市町村が整備することについて協議が整っているもの。
- イ 一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。

(2) 計画基準

開発計画は、法及びこれに基づく政令・省令並びに県が別に定めた許可基準等によるもののほか、次の各要件に適合するものでなければならない。

- ア 公園・緑地にあつては、環境保全の観点から自然環境を積極的に保存するとともに、防災及びレクリエーションの観点から機能的に配置すること。
- イ 水道その他の給水施設が、水道法又はこれに準じて定められた条例等に規定する技術基準に適合していること。
- ウ 原則として、上水は公営水道より供給を受けること。
- エ 排水計画にあつては、既設の排水施設の能力及び構造に支障を生じることが明白な場合はその改修を行い、なお不十分な場合は水量調節の行うことができる安全な構造の遊水池等を設けること。
- オ 汚水、雑排水の処理は、終末処理施設を有する下水道に放流する場合を除き、十分に処理できる終末処理施設を設け、公共用水域の水質の保全に支障を来さぬこと。
- カ 開発区域を工区分割する場合、最初の工区を5 h a 以上とすること。この場合、最初の工区の開発行為が完了するときに、関連する公共公益施設、保安施設等は工区外も含め支障のないよう完成すること。

(3) 実施基準

- ア 当該開発計画について適用される他の法令・条例等に基づく許認可等についてあらかじめ所管部局と事前協議を行い、その許認可の見通しがあること。
- イ 開発許可後開発区域を縮小して、その面積が5 h a 未満となるときは当該開発行為は失効となること。

- ウ 当該開発行為が工事途中で失効した場合、開発事業者等は開発区域の防災処置をすること。
- エ 原則として開発行為の計画にあたっては、開発区域内の権利者はもとより、区域外の関係権利者全員の同意を得ておくこと。
- オ 開発申請者が自ら造成主として、原則として開発許可後6ヶ月以内にその開発行為に着手すること。
- カ 公共公益施設で法により定められたもの、又は地元市町村との協議で義務付けられたもの等については、完成後速やかに国又は地方公共団体に帰属する手続きをするとともに、县市町村が管理する場合を除き、当該公共公益施設の維持管理が適切に行われるよう計画されていること。
- キ 排水施設・がけ・のり面等は、工事途中も含めて管理者・管理方法等を明確に規定すること。
- ク 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為は、原則として第一種低層住居専用地域と同程度の内容を持つ地区計画を定めた土地で行われること。

10 条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為（法第34条第11号、
令第29条の8）

*群馬県では条例未制定

法第三十四条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処置市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

令第二十九条の八 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

（都市計画基準）

令第八条第一項第二号

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

本号は、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物の敷地が連たんしている地域は、すでに相当程度公共施設が整備されていることが想定され、又、近接、隣接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで設けられています。

1 1 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為（法第34条第12号、令第29条の9）

法第三十四条

十二 開発区域の周辺における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開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

令第二十九条の九 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

開発区域の周辺における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開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下も同じ。）の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものを許可するものですが、開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能とされています。また、それ以外の開発行為についても、法律の趣旨に沿えば条例化することが可能とされています。

群馬県としては群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年条例第39号）及び同条例施行規則（平成17年規則第48号）により許可できるものを定めています。

1 1 - 1 分家住宅（条例第3条第1号）

（法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為）

条例第三条 法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

一 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から所有する土地（規則で定めるこれと同等であると認められる土地を含む。）を引き続いて所有している者（相続等により承継した者を含む。以下この号において「土地所有者」という。）の親族（当該線引きの日前の当該土地の所有者の三親等以内の直系血族である者（以下この号において「直系三親等血族」という。）で、かつ、土地所有者の三親等以内の血族であるものに限る。）又は直系三親等血族である土地所有者が、当該土地のうち規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地（既存集落に準ずる集落において、これと同等であると認められる土地を含む。）において新たに自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅（規則で定める敷地面積の範囲内であるものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地）

県規則第三条 条例第三条第一号の規則で定める線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地は、同号に規定する土地所有者（以下「土地所有者」という。）又は土地所有者であった者が、当該線引きの日後に当該引き続いて所有していた土地との交換（原則として、当該交換により取得した土地のうち、

当該交換前に所有していた土地の面積と等面積以下のものに限る。)により取得し、引き続いて所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

(条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域)

県規則第四条 条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね百メートル以内の地域とする。

(既存集落に準ずる集落)

県規則第五条 条例第三条第一号の既存集落に準ずる集落は、二十以上の建築物(用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これらを一の建築物とする。以下同じ。)が、当該建築物が存する敷地相互の間隔がおおむね五十メートル以内で連たんする集落(市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。)とする。

(既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地)

県規則第六条 条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地は、前条の集落に存する建築物の敷地からおおむね五十メートル以内であり、当該土地の外周のおおむね四分の一以上が、当該土地の外周から十メートル以上の幅の農地でない土地と接している土地とする。ただし、当該土地と接している土地が道路、水路又はこれらに準ずる公共物であるものにあつては、当該公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地を当該土地と接する土地とみなす。

(条例第三条第一号のやむを得ないと認められる場合)

県規則第七条 条例第三条第一号のやむを得ないと認められる場合とは、次の各号のすべてに該当する場合とする。

- 一 土地所有者が、居住の用に供する専用住宅の建築が可能な土地を所有していないこと。
- 二 条例第三条第一号の親族又は直系三親等血族である土地所有者が、次のすべてに該当すること(イにあっては、当該土地所有者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。)
- イ 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。
- ロ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情があること。
- ハ 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。
- ニ 当該建築に係る適切な資金計画を有していること。

(条例第三条第一号の規則で定める敷地面積の範囲)

県規則第八条 条例第三条第一号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として百五十平方メートル以上五百平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

●分家住宅（条例第3条第1号）許可基準概要

以下の1から7のすべてに該当するものであること。

- 1 予定建築物 申請者が自ら居住するための専用住宅 [条例第3条第1号]
- 2 土地所有者（申請地所有者） 線引き前より引き続いてその土地を所有する者（相続等による承継者を含む。） [条例第3条第1号]
なお、その土地を線引き後に交換した場合も原則として交換前の面積の範囲までは対象 [条例第3条第1号、規則第3条]
- 3 申請者 (1) かつ (2) に該当か、又は (3) に該当 [条例第3条第1号]
 - (1) 線引き前の土地の所有者に対する三親等以内の直系血族
 - (2) 土地所有者の三親等以内血族
 - (3) 土地所有者で、かつ、(1) に該当する者
- 4 申請地の位置 以下のいずれかに該当
 - (1) 既存集落の建築物の敷地から、おおむね100m以内の土地。 [県規則第4条]
 - (2) 既存集落に準ずる集落の建築物の敷地から、おおむね50m以内の土地で、その土地の外周のおおむね1/4以上が農地ではない土地（当該土地の外周から10m以上の幅の場合に限る。）に接する土地（当該土地が道路、水路等の公共物に接する場合は公共物を挟み向かい合う土地）。 [県規則第5条、第6条]
- 5 申請地の面積 原則として150㎡以上500㎡以下
ただし、申請地が不整形である等の場合はこの限りではない。 [県規則第8条]
- 6 その他の事項 以下の(1)、(2)とも該当
 - (1) 土地所有者は予定建築物の建築が可能な別な土地を所有していないこと。 [県規則第7条第1号]
 - (2) 申請者は以下のすべてに該当すること。
 - ア 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと。（配偶者、同居者含む。）
ただし、現在の住宅が過密、狭小、滅失・損壊、立ち退き等事情がある場合はこの限りでない。 [県規則第7条第2号イ]
 - イ 結婚その他独立して世帯を構成する事情を有すること。 [県規則第7条第2号ロ]
その他独立して世帯を構成する事情とは独身者の場合で次のいずれかに該当 [質疑応答集]
 - (ア) 扶養すべき同居者（直系血族三親等以内の者。）がいること。
 - (イ) 現在婚約しており、近い将来結婚を予定していること。
 - (ウ) 年齢がおおむね30歳以上であり、独立して世帯を構成する合理的事情があること。
 - ウ 申請地から通勤可能であること。 [県規則第7条第2号ハ]
 - エ 適切な資金計画を有していること。 [県規則第7条第2号ニ]
- 7 用語の定義
 - (1) 既存集落 おおむね50以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域。 [条例第2条第2号]
 - (2) 既存集落に準ずる集落 20以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする集落。 [県規則第5条]

1 1 - 2 既存宅地内建物〔第二種低層住居専用地域内可能建物〕（条例第3条第2号）

（法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為）

条例第三条

二 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日前から宅地であると認められる土地（規則で定める既存集落の周辺の地域にあるものに限る。）において、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）別表第二項に掲げる建築物（規則で定める規模を超えないもので、かつ、規則で定める敷地面積の限度を下回らないものに限る。）の建築を目的とする開発行為。ただし、当該建築に伴い当該土地において道路その他の公共施設を整備する必要があるときは、当該公共施設が規則で定める施設基準に適合していなければならない。

（条例第三条第二号の宅地であると認められる土地）

県規則第九条 条例第三条第二号の線引きの日前から宅地であると認められる土地とは、次の各号のいずれかに該当する土地（当該土地が道路に接していない場合は、道路に接続するために必要な最低限の通路用地を含む。）をいう。

- 一 線引きの際宅地として土地登記簿に登録されていた土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されているもの
- 二 線引きの際市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価された土地で線引きの日以降も引き続き市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価されているもの
- 三 前二号に掲げるもののほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったものと知事が認める土地
- 四 土地改良法（昭和二十四年法律第九十五号）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前三号のいずれかに該当するもの

（条例第三条第二号の規則で定める既存集落の周辺の地域）

県規則第十条 条例第三条第二号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね五十メートル以内の地域とする。

（条例第三条第二号の規則で定める規模）

県規則第十一条 条例第三条第二号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- 一 容積率 百パーセント
- 二 高さ 十メートル

（条例第三条第二号の規則で定める敷地面積の限度）

県規則第十二条 条例第三条第二号の規則で定める敷地面積の限度は、原則として百五十平方メートルとする。

（条例第三条第二号の規則で定める施設基準）

県規則第十三条 条例第三条第二号の規則で定める施設基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準とする。

- 一 開発区域内において新たに造成する道路 幅員六メートル（小区間で車両の通行上支障のない場合は、五メートル）以上で、かつ、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路とほかの既存道路との接続が予定されている場合、転回広場及び避難通路が設けられている場合又は三千平方メートル未満の開発行為において幅員が六メートル以上の道路で当該道路の長さ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。

二 排水施設 原則として次のすべてに該当すること。

- イ 排水が地下に浸透するおそれのない構造であること。
- ロ 排水の適切な放流先があること。

●既存宅地内建物〔第二種低層住居専用地域内可能建物〕（条例第3条第2号）許可基準概要

以下の1から7のすべてに該当するものであること。

- 1 申請地 次のいずれかに該当する土地（当該土地が道路に接していない場合は最低限の通路用地を含む。）〔県規則第9条〕
 - (1) 線引きの際に宅地として土地登記簿に登録されている土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されているもの
 - (2) 線引きの際市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価されている土地で線引きの日以降も引き続き市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価されているもの
 - (3) 前二号に掲げるもののほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったと知事が認める土地
 - (4) 土地改良法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前三号のいずれかに該当するもの
- 2 申請地の位置 既存集落に存する建築物の敷地からおおむね50m以内〔県規則第10条〕
- 3 予定建築物 建築基準法別表第二(ろ)に掲げる建築物〔条例第3条第2号〕
- 4 予定建築物の規模 原則として容積率100%以内かつ高さ10m以内〔県規則第11条〕
- 5 敷地面積最低限度 原則として150㎡〔県規則第12条〕
- 6 公共施設等の施設基準 〔県規則第13条〕
 - (1) 開発区域内新設道路 幅員6m（小区間で車両の通行上支障のない場合は5m）以上で、かつ、袋路状でないこと。

ただし、以下の場合等で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。

 - ア 当該道路の延長若しくは当該道路とほかの既存道路との接続が予定されている場合。
 - イ 転回広場及び避難通路が設けられている場合。
 - ウ 3,000㎡未満の開発行為において幅員が6m以上の道路で当該道路の長さに応じて転回広場が設けられている場合。
 - (2) 排水施設 原則として次のすべてに該当
 - ア 排水が、地下に浸透するおそれのない構造であること。
 - イ 排水の適切な放流先があること。
- 7 用語の定義
既存集落 おおむね50以上の建築物が、当該建築物の存する敷地相互の間隔がおおむね50m以内で連たんする地域〔条例第2条第2号〕

11-3 敷地増〔住宅〕(条例第3条第3号)

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

条例第三条

三 市街化調整区域に係る線引きの日前から引き続いて当該市街化調整区域に存する専用住宅(同一の敷地において改築した場合を含む。)の敷地を当該敷地と隣接している土地(隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、これと同等であると認められる土地)に、規則で定める面積の範囲内で拡張することを目的として行う開発行為

(条例第三条第三号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合)

県規則第十四条 条例第三条第三号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、次の各号のいずれかに該当し、当該拡張に当たり当該隣接している土地の取得又は借地が不可能な場合とする。

一 専用住宅の敷地の周囲の土地が、既に開発されている場合(当該周囲の土地が公園、露天駐車場、露天資材置き場等である場合を含む。)

二 専用住宅の敷地の周囲が、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である場合

(条例第三条第三号の隣接している土地と同等であると認められる土地)

県規則第十五条 条例第三条第三号の隣接している土地と同等であると認められる土地は、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地とする。

(条例第三条第三号の規則で定める面積)

県規則第十六条 条例第三条第三号の規則で定める面積は、拡張後の敷地面積の合計が五百平方メートルとする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

●敷地増〔住宅〕(条例第3条第3号) 許可基準概要

以下の1から3のすべてに該当するものであること。

1 申請の用途 専用住宅〔条例第3条第3号〕

2 拡張する敷地の位置 既存敷地に隣接する土地〔条例第3条第3号〕

ただし、隣接する土地が開発された土地(露天駐車場等も含む。)又は公共物であって拡張することが困難な場合は公共物を挟み向かい合う土地も可能〔県規則第14条、第15条〕

3 拡張後の規模 500㎡以内〔県規則第16条〕

ただし、土地が不整形である等の場合はこの限りでない。〔県規則第8条〕

11-4 公共移転〔調整区域内建物〕(条例第3条第4号)

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

条例第三条

四 国又は地方公共団体その他これらに準ずる者が行う事業（以下「公共事業」という。）の施行により、市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）を移転し、又は除却する必要があると認められる場合に、当該公共事業の施行者に対し当該建築物等の移転又は除却に係る承諾をした日からおおむね一年以内に、規則で定める土地に当該建築物等に代わるものを従前と同一の用途及び規則で定める敷地面積の範囲内で、建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(条例第三条第四号の規則で定める土地)

県規則第十七条 条例第三条第四号の規則で定める土地は、当該土地を公共事業により建築物等を移転し、又は除却する必要が生じた者（以下「移転者」という。）が取得するに当たり、当該土地の所有者、移転者及び当該公共事業の施行者の三者で契約を締結した土地（移転者が当該移転若しくは除却のために使用する土地を当該公共事業が公表される前から所有している場合は、当該土地）とする。

(条例第三条第四号の規則で定める敷地面積の範囲)

県規則第十八条 条例第三条第四号の規則で定める敷地面積の範囲は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める敷地面積の範囲とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

- 一 当該既存建築物が住宅である場合 五百平方メートル以内。ただし、既存の敷地が五百平方メートルを超えている場合は、当該既存の敷地面積と等面積以下とする。
- 二 前号以外の場合 次のいずれかの敷地面積の範囲
 - イ 公共事業により買収される敷地の面積の二倍（土地利用上必要と認められる場合は、三倍）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、当該残地の敷地面積に敷地の買収面積の二倍（土地利用上必要と認められる場合は、三倍）以内を加えた面積）
 - ロ 既存敷地面積の一・五倍以内
 - ハ 五百平方メートル以内

●公共移転〔調整区域内建物〕(条例第3条第4号) 許可基準概要

以下の1から5のすべてに該当するものであること。

- 1 申請者 公共事業により建築物の敷地が買収されたことにより移転等が必要な者〔条例第3条第4号〕
- 2 予定建築物 移転等の前と同一の用途〔条例第3条第4号〕
- 3 申請地の規模 以下のとおりとするが、土地が不整形である等の場合はこの限りでない。〔県規則第18条〕
 - (1) 住宅 500㎡以内 ただし、既存敷地が500㎡を超えている場合は既存敷地と等面積まで。
 - (2) 住宅以外 以下のいずれか
 - ア 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（買収後の残地に隣地を加えて拡張する場合は残地に買収面積の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 既存敷地の1.5倍以内
 - ウ 500㎡以内
- 4 申請地の要件 土地所有者、申請者、公共事業施行者の三者契約した土地〔県規則第17条〕
ただし、申請者が公共事業が公表される前から所有する土地に移転する場合はこの限りでない。
- 5 申請時期 移転等の承諾をした日からおおむね1年以内〔条例第3条第4号〕

11-5 指定集落内建物〔住宅〕(条例第3条第5号)

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

条例第三条

五 大規模指定既存集落(大規模な集落として知事があらかじめ指定する区域をいう。)又は規則で定めるその周辺の区域(以下この号において「大規模指定既存集落等」という。)に存する土地において、当該大規模指定既存集落等が存する中学校区(中学校の通学区域をいう。以下同じ。)に居住した期間及び勤務した期間が通算して十年以上ある者又は当該土地が存する市街化調整区域の線引きの日前から引き続いて当該土地と同じ中学校区に居住している世帯主である者の三親等以内の親族である者が、当該中学校区に存する大規模指定既存集落等に自己の居住の用に供する専用住宅の建築を行うことがやむを得ないと認められる場合に、自己の居住の用に供する専用住宅(規則で定める敷地面積の範囲内であるものに限る。)の建築を目的として行う開発行為

(条例第三条第五号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域)

県規則第十九条 条例第三条第五号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- 一 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む半径百メートルの円の区域内に、おおむね三十の建築物の敷地が存する区域
- 二 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む短辺百メートル、長辺三百メートルの矩形の区域内に、おおむね三十の建築物の敷地が存する区域

(条例第三条第五号のやむを得ないと認められる場合)

県規則第二十条 条例第三条第五号のやむを得ないと認められる場合は、当該自己の居住の用に供する専用住宅を建築しようとする者が、次の各号のすべてに該当する場合とする。

- 一 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。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。
- 二 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

(条例第三条第五号の規則で定める敷地面積の範囲)

県規則第二十一条 条例第三条第五号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として百五十平方メートル以上五百平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

●指定集落内建物〔住宅〕（条例第3条第5号）許可基準概要

以下の1から5のすべてに該当するものであること。

1 申請地 次のいずれかに該当〔条例第3条第5号、県規則第19条〕

（1）大規模指定既存集落内

（2）大規模指定既存集落の周辺区域である次のいずれか

ア 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、おおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。

イ 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、おおむね30以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。

2 申請者 次のいずれかに該当〔条例第3条第5号〕

（1）当該大規模指定既存集落が存する中学校区内に居住した期間及び勤務した期間が通算十年以上ある者

（2）当該中学校区に線引き前から引き続いて居住している世帯主である者の三親等以内の親族

3 予定建築物 自己の居住用の専用住宅

4 申請地の規模 原則として150㎡以上500㎡以下〔県規則第21条〕

ただし、土地が不整形である等の場合はこの限りでない。

5 その他の事項 次のすべてに該当〔県規則第20条〕

（1）申請者は自己の居住用の土地、建築物を所有していないこと。

ただし、現在の自己用住宅が過密、狭小、滅失・損壊、立ち退きを迫られている等の事情がある場合はこの限りでない。

（2）申請地から通勤可能であること。

11-6 用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号)

(法第三十四条第十二号の規定により条例で定める開発行為)

条例第三条

六 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日以後に建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項に規定する確認を受けて建築された建築物で、建築後引き続き十五年間以上法に違反せず使用されていたものについて、用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合に、当該建築物の用途の変更（規則で定める規模を超えないものに限る。）を目的として行う開発行為

(条例第三条第六号のやむを得ないと認められる場合)

県規則第二十二條 条例第三条第六号のやむを得ないと認められる場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第二十九条第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物から他人が使用する同一用途又は使用者を特定しない住宅（以下「一般住宅」という。）への用途の変更
- 二 法第二十九条第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による許可を受けた店舗併用住宅から一般住宅への用途の変更
- 三 当該市街化調整区域に係る線引きの日後に新たに建築された法第二十九条第一項第二号の規定により開発行為を行った者の居住の用に供する住宅から一般住宅への用途の変更
- 四 前三号に準ずる変更

(条例第三条第六号の規則で定める規模)

県規則第二十三條 条例第三条第六号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- 一 容積率 百パーセント
- 二 高さ 十メートル

●用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号) 許可基準概要

以下の1から3のすべてに該当するものであること。

- 1 用途変更対象建築物 次のすべてに該当[条例第3条第6号]
 - (1) 線引き後に建築確認を受けている建築物
 - (2) 適法に15年間使用された建築物
- 2 規則で定める規模 原則として、以下のすべてに該当[県規則第23条]
 - (1) 容積率 100%
 - (2) 高さ 10m
- 3 やむを得ない場合及び用途変更のできる用途の例[県規則第22条]

用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合で、以下の例による。

	用途変更前	用途変更後
(1)	第29条第1項等の許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物	他人が使用する同一用途 又は 使用者を特定しない住宅 (以下「一般住宅」という。)
(2)	法第29条第1項等の許可を受けた店舗併用住宅	一般住宅
(3)	線引き後に新築された農家住宅	一般住宅
(4)	前三号に準ずる変更	

11-7 法第42条第1項ただし書への準用（条例第4条）

（法第四十二条第一項ただし書の規定による許可）

条例第四条 知事は、前条各号に規定する開発行為に関する要件に該当する建築物等で、かつ、当該建築物等の敷地が規則で定める基準に適合する場合は、法第四十二条第一項ただし書の規定に基づき許可するものとする。

（条例第四条の規則で定める基準）

県規則第二十四条 条例第四条の規則で定める基準は、敷地の規模が千平方メートル以上である場合に次に掲げる規定で定める基準を勘案して支障ないと認められる施設が設けられていることとする。

- 一 敷地が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供するもの以外である場合には、法第三十三条第一項第二号の規定
- 二 法第三十三条第一項第三号の規定

条例第3条各号の要件に該当する法第42条第1項ただし書の規定による許可について定めています。
なお、敷地の1,000㎡以上の場合は県規則第24条による制限が設けられています。

11-8 法第43条第1項への準用（条例第5条）

（政令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物等）

条例第五条 政令第三十六条第一項第三号ハの規定により条例で定める建築物等は、第三条各号に規定する開発行為に関する要件に該当する建築物等とする。

条例第3条各号の要件に該当する法第43条第1項の規定による許可について定めています。

1.2 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号、令第30条、規則第28条）

法第三十四条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を所有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第三十条 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（既存権利者の届出事項）

規則第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市街化調整区域においては、開発行為は原則として認められませんが、市街化調整区域になった際に、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地の利用に関する権利を有している者で一定の要件に該当する者に対して例外的に開発行為を認めるものです。

（1）本号の要件（以下のすべてに該当）

- ア 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
- イ 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- ウ 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内にア、イの旨を知事に届け出た者が開発行為を行うこと。
- エ 市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為を完了すること。

（2）権利

- ア 本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当しますが、抵当権、先物特権などは該当しません。
- イ 権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要で、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認められます。単なる口約束及び予約は認められません。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、市街化

調整区域となる前に、当該許可を受けていなければなりません。転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められません。

ウ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人など一般承継人に限り承継できます。

「届出をした者の地位」とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設できることをいいます。当然、建築確認に当たっては一般承継人以外は受けられないこととなります。

1.3 開発審査会の議を経る大規模開発行為 廃止（旧法第34条第10号イ、旧令第31条）

20ha以上の開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみてその区域内において行うことが計画的な市街化を図る上に支障がない場合又は産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する5ha以上（県条例）の開発行為について許可できるものとしていましたが、平成19年11月30日改正法施行で廃止されました。

1.4 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）

法第三十四条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

開発区域の周辺における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を開発審査会の議を経て許可するものです。

群馬県では、「群馬県開発審査会提案基準」を定め、この基準に適合すると判断できる申請について群馬県開発審査会の議を経て許可するかどうかを決定しています。

法第34条各号に掲げる開発行為のほか、他の法律により、法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされ、市街化調整区域に係るものであっても法第33条に定められた基準のみについて審査が行われることとなる以下の開発行為があります。

- ① 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項の同意基本計画の内容に即して行われる開発行為
- ③ 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第1項の沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- ④ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第1項の歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- ⑤ 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第1項の総合化事業計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- ⑥ 地域再生法第17条の7第1項の地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

15 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、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（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用されます。

なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第2項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされます。