

## 群馬県開発審査会提案基準

令和4年4月1日改正施行

都市計画法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号木の規定により、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、知事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項ただし書きの規定による許可について知事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は次の各基準に掲げるものとする。

ただし開発規模は原則として5ha未満とする。

なお、いずれも関係法令の定める規定に適合し、周辺の土地利用と調和のとれた計画であり、かつ、都市計画  
上支障がないと認められるものであること。

### 目 次

~~基準1~~ 既存宅地内建物（平成21年4月1日廃止）

- 基準2 敷地増
- 基準3 公共移転
- 基準4 指定集落内建物
- 基準5 産業振興市町村内工場
- 基準6-1 特定流通業務施設
- 基準6-2 大規模流通業務施設
- 基準7-1 用途変更Ⅰ
- 基準7-2 用途変更Ⅱ
- 基準8 社寺・仏閣・納骨堂等
- 基準9 地区集会所等
- 基準10 公共公益施設
  - 10-1 学校
  - 10-2 社会福祉施設
  - 10-3 医療施設
- 基準11 公共公益関連施設
- 基準12 研究施設
- 基準13 ゴルフ練習場
- 基準14 災害移転
- 基準15 市街化予定建物
- 基準16-1 有料老人ホームⅠ
- 基準16-2 有料老人ホームⅡ
- 基準17 介護老人保健施設
- 基準18 産業廃棄物処理施設
- 基準19 県企業局等開発地における建築
- 基準20 農産物直売所
- 基準21 浸水等対策建物
- 基準99 その他

※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に含まれるものを除く。

## 敷地増

- 1 既存敷地は、線引き前から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の敷地で法適用以前から継続して同一用途で使用されているものであること。  
また、申請者は申請時以前に原則として10年以上そこでその事業を行っていること。
- 2 増築等に伴い拡張する敷地の面積は、原則として線引き時における既存敷地の面積を超えないこと。  
なお、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 拡張する敷地は当該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。
- 4 増築又は増設後の建築物等の用途の変更はなく、一敷地として使用する（隣接敷地に拡張できない場合を除く。）こと。
- 5 平成19年11月30日時点で特定大規模建築物に該当する建築物の敷地増は対象外。
- 6 平成19年11月30日時点で特定大規模建築物に該当しない建築物は、開発許可後も特定大規模建築物にならないこと。（建築物の該当部分の床面積は1万㎡以下）

\* 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、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第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（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

基準3

平成19年11月30日改正  
(平成31年4月1日一部改正)

## 公共移転

- 1 市街化区域内に存する建築物又は第一種特定工作物の敷地が、国又は地方公共団体等の事業で買収等により、買収残地を拡張する場合又は移転する場合は、次に掲げる要件に適合すること。
  - (1) 申請者は市街化区域内に移転できる土地を所有していないこと。
  - (2) 移転する場合には、買収地最寄りの適切な位置であること。
  - (3) 予定建築物等の用途は従前と同じであること。
  - (4) 以下の例のとおり市街化区域に代替の土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。
    - ア 起業者が代替地を斡旋する場合に、市街化区域内に適地がないことにより、市街化調整区域の適切な土地を斡旋する場合。
    - イ 申請者の土地が事業地に係ることが公表される前から所有する市街化調整区域内の適切な土地に移転する場合。
  - (5) 申請地は次のいずれかの敷地面積の範囲とする（用途が専用住宅を除く）。

なお、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。

    - ア 公共事業により買収される敷地の面積の2倍（土地利用上必要と認められる場合は、3倍）以内（公共事業用地として公共事業の施行者により買収された後の残地に隣接する土地に拡張する場合は、当該残地の敷地に敷地の買収面積の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 既存敷地面積の1.5倍以内（既存敷地を移転の場合）
    - ウ 500㎡以内
  - (6) 用途が専用住宅の場合には、500㎡を限度とし、既存敷地が500㎡を超えている場合には等面積以下であること。

なお、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。
- 2 申請は、公共事業の施行により既存建築物等の移転又は除却を承諾した日から原則として1年以内に行われるものであること。

## 指定集落内建物

- 1 申請地は、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在すること。  
ただし、当該指定集落の辺縁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場合は、当該指定集落内にあるものと同様に取り扱う。
  - (1) 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つては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
  - (2) 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つては、これを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
- 2 申請地が『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施行規則（※）』第8条の2第2項で定められた「区域」に該当する場合は、当該建築計画等において、安全上及び避難上の対策として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深（10cm単位として、10cm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。  
ただし、この場合において、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を含む申請地では、当該基準を適用できないものとする。
- 3 申請者は、当該指定集落の在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又は当該中学校区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主の三親等以内の親族の者であること。  
法人が申請する場合は、申請者要件に該当する者が当該法人への出資比率8割以上であること。なお、出資比率の算出については、申請者要件に該当する者（申請者要件に該当する者の配偶者も含む）が複数いる場合には合算も可とする。
- 4 予定建築物は申請者の自己の業務の用に供するものであり、用途は次のいずれかであること。
  - (1) 工場（産業廃棄物の貯蔵、処理又は加工に供する建築物を除く。）
  - (2) 事務所
  - (3) 倉庫（産業廃棄物の貯蔵に供する建築物を除く。）
  - (4) 店舗（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用を受けないもの）
  - (5) 運動・レジャー施設（「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の適用を受けないもの）
- 5 申請地の土地利用は、騒音、振動、臭気又は景観等、周囲の環境等に著しく害の及ぶおそれのないものであること。
- 6 申請地で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㎡以下であること。
- 8 申請地の面積は、2,000㎡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。
- 9 予定建築物の容積率は原則として100%以下であること。
- 10 予定建築物の高さは原則として10m以下であること。

（※）事務処理市において当該基準を適用する際には、上記の条例施行規則は、各市の条例及び条例施行規則に読み替えて適用する。

## 産業振興市町村内工場

- 1 申請地は、産業振興市町村として指定された市町村内であること。
- 2 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。
  - (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・同付属装置製造業
  - (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当該市町村長の積極的要望のあるもの。
- 3 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、次のいずれかに該当する場合であること。ただし、当該市町村長の積極的要望があり立地がやむをえない場合は、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。
- 4 申請地の面積は、2,000㎡以上50,000㎡未満であること。

## 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5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（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項による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、次のいずれかであること。
  - （1）高速自動車国道等のインターチェンジと国道、県道又は市町村道（以下「一般道路」という。本基準において同じ。）との交差点から半径5km以内で、当該交差点から幅員が9m以上で続く一般道路に接する区域であること。
  - （2）高速自動車国道等のインターチェンジから4車線以上で続く一般道路（4車線以上の計画道路で用地の取得が完了し、暫定的に2車線で供用している一般道路を含む。）に接する区域であること。
- 4 申請地の面積は、50,000㎡未満であること。
- 5 申請地は、路地状でないこと。
- 6 車両の出入口は、第3項の一般道路に幅員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。
- 7 申請地の面積に応じて、都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯を適切に配置すること。なお、申請地の面積が10,000㎡未満の場合は、緩衝帯の幅員を2m以上とする。
- 8 申請地及び周辺の土地利用計画が、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と整合すること。
- 9 申請地には、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こと。

### 付則

#### （経過措置）

- 1 平成29年3月31日までに大規模指定既存集落等の指定基準3に基づき知事が指定した指定路線区域に面するものについては、平成30年3月31日までの間、基準6-1第3項、第7項及び第8項に適合するものとして扱う。

## 大規模流通業務施設

- 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項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- 2 申請地は、次のいずれかであること。
  - （1）高速自動車国道等のインターチェンジと国道、県道又は市町村道（以下「一般道路」という。本基準において同じ。）との交差点から半径500m以内で、当該交差点から幅員が9m以上で続く一般道路に接する区域であること。
  - （2）高速自動車国道等のインターチェンジから4車線以上で続く一般道路（4車線以上の計画道路で用地の取得が完了し、暫定的に2車線で供用している一般道路を含む。）に接する区域であること。
- 3 申請地の面積は、2,000㎡以上50,000㎡未満であること。
- 4 申請地は、路地状でないこと。
- 5 車両の出入口は、第2項の一般道路に幅員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。
- 6 申請地の面積に応じて、都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯を適切に配置すること。なお、申請地の面積が10,000㎡未満の場合は、緩衝帯の幅員を2m以上とする。
- 7 申請地及び周辺の土地利用計画が、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と整合すること。
- 8 申請地には、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こと。
- 9 当該市町村長の積極的要望があること。

### 用途変更Ⅰ

- 1 適法に建築及び使用された建築物が、次のいずれかのやむを得ない事情により用途変更するものであること。
  - (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、やむを得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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 この基準において用途変更として取り扱うものは、次の例によるものであること。
 

(1) 線引き後の農家住宅	-----	一般住宅
(2) 属人的理由で許可になった住宅	-----	一般住宅
(3) 属人的理由若しくはその他の基準で許可になった併用住宅	-----	一般住宅
(4) 属人的理由で許可になった工場	-----	一般工場
(5) 農業用施設	-----	非農業用施設

\* 適法に建築及び使用された建築物: 建築確認を受けて建築された建築物で、都市計画法に違反せずに使用されていた建築物

\* 一般住宅: 一般住宅への用途変更に分譲住宅は含めない。

### 用途変更Ⅱ

- 1 適法に建築された住宅が、以下の条件を満たす用途変更であるもの
  - (1) 建築後20年以上経過していること。
  - (2) 平成16年1月1日以降に建築されたもの又は用途変更されたものを除く。
- 2 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。
- 3 この基準で取り扱う用途変更は、次によるものとする。
 

(1) 線引き後の農家住宅	-----	一般住宅
(2) 属人的理由で許可になった住宅	-----	一般住宅
(3) 属人的理由若しくはその他の基準で許可になった併用住宅	-----	一般住宅

\* 一般住宅: 一般住宅への用途変更に分譲住宅は含めない。



基準8

平成4年10月1日改正

### 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 予定建築物は、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 前記2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。

基準9

平成8年4月1日改正

### 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 市街化調整区域の町内会、自治会等の自治組織により建設、運営されるものであり、当該施設の建設後にその資産（不動産）が市町村に帰属される等、適正な管理が行われること。
- 3 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。

基準10

平成29年4月1日改正  
(平成30年4月1日一部改正)

## 公共公益施設

当該公共公益施設については、当該市町村都市計画担当部局と開発許可権者とで、都市計画事業として行わないこと、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。

10-1

### 学校

- 1 学校教育法第1条に規定する学校（幼稚園、小学校（市町村立は除く）、中学校（市町村立は除く）、義務教育学校（市町村立は除く）、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等専門学校）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のとれたもの（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）当該主管課  
（注2）肢体不自由児施設に隣接する肢体不自由特別支援学校、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。

10-2

### 社会福祉施設

- 1 以下のいずれかの施設であること。  
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  
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  
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項に規定する事業を行う施設若しくは第11項、第27項、第28項に規定する施設  
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  
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、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  
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（老人福祉法の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) 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、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2）。
- (3) 地域密着型サービス事業所（認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護及び介護老人福祉施設入居者生活介護を除く）で、提案基準16-2「有料老人ホームⅡ」と併設する場合。

（注1）当該主管課

（注2）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。

10-3

### 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）当該主管課

（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。

基準11

平成19年11月30日改正

## 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。

基準12

平成4年10月1日改正

### 研究施設

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得ないと認められるもの。

基準13

平成4年10月1日改正

### ゴルフ練習場

- 1 ゴルフ練習場で打席から直線で概ね135m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6m以上（小区間で通行上支障がない場合は4m）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、用途上可分な部分を有しないものであること。

基準14

平成4年10月1日改正

（平成29年4月1日一部改正）

### 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項の規定による協議を経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条の命令に基づくもの。
  - （5）その他、行政機関の指示に基づく前記（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、基準3を準用する。

基準15

平成14年4月1日改正

### 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 当該市町村長の積極的要望があること。
- 3 県の都市計画及び農政担当部局と調整が取れていること。
- 4 早期に建設する必要があること。

基準16-1

平成4年10月1日改正  
(平成30年4月1日一部改正)

## 有料老人ホームⅠ

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- 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設置につき、県有料老人ホーム担当部局と「群馬県有料老人ホーム設置運営指導指針」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。
- 5 当該有料老人ホームの立地について、都市計画の観点から支障がない旨、地元市町村長から知事に書面の交付があったものであること。

基準16-2

令和4年4月1日改正

## 有料老人ホームⅡ

- 1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- 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借方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームの設置につき、県サービス付き高齢者向け住宅担当部局と事前協議が済んでおり、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いて、都市計画の観点から支障がない旨、地元市町村長から知事に書面の交付があったものであること。
- 5 申請地は、大規模指定既存集落として指定された指定既存集落内に存すること。  
ただし、当該指定既存集落の辺縁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場合は、当該指定既存集落内にあるものと同様に取り扱う。（提案基準4「指定集落内建物」の「1」の基準と同じ。）
  - a. 申請地を含む半径100mの円（円が当該指定集落にかかる場合。）の区域内に、おおむね30以上の建築物（用途上不可分な関係にある二以上の建築物にあつてはこれを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
  - b. 申請地を含む短辺100m、長辺300mの矩形（矩形が当該指定集落にかかる場合。）の区域内におおむね30以上の建築物（用途上不可分な関係にある二以上の建築物にあつてはこれを一の建築物とする。）の敷地がある場合。
- 6 申請地が『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施行規則（※）』第8条の2第2項で定められた「区域」に該当する場合は、当該建築計画等において、安全上及び避難上の対策として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深（10cm単位として、10cm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。  
ただし、この場合において、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を含む申請地では、当該基準を適用できないものとする。

- 7 当該有料老人ホームは、地域密着型サービス事業所（認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護及び介護老人福祉施設を除く）を併設すること。

※併設可能な地域密着型サービス事業所

介護保険法第8条第15項に規定する定期巡回・随時対応型訪問介護看護、同法同条第16項夜間対応型訪問介護、同法同条第18項認知症対応型通所介護、同法同条第19項小規模多機能型居宅介護、同法同条第23項複合型サービスを行う事業所

- 8 当該有料老人ホームの戸数は、大規模指定既存集落毎に既存施設の戸数も含めて大規模指定既存集落の面積1haあたりおおむね下表を上限とし、一の開発における計画戸数はおおむね30戸以下であること。

表 大規模指定既存集落の面積1haあたりの有料老人ホームの戸数

市町名	戸/ha	備考
桐生市	4.0	事務処理市
館林市	1.6	事務処理市
藤岡市	1.6	事務処理市
邑楽郡	1.6	群馬県

※既存施設の戸数は、大規模指定既存集落毎に当該大規模指定既存集落内に立地する既存有料老人ホームの戸数と、当該大規模指定既存集落の辺縁部（5a及び5b）に立地する既存有料老人ホームの戸数を合計した戸数とする。

- 9 予定建築物の容積率は100%以下であること。  
 10 予定建築物の高さは10m以下であること。

（※）事務処理市において当該基準を適用する際には、上記の条例施行規則は、各市の条例及び条例施行規則に読み替えて適用する。

基準17

平成13年10月1日改正  
 （平成29年4月1日一部改正）

## 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。

基準18

平成17年4月1日改正

## 産業廃棄物処理施設

- 1 申請の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条ただし書き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項の規定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、次を勘案して支障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（1ha以上の場合に限る。）

基準19

平成19年11月30日施行

## 県企業局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用途の建築物であること。

\* 旧都市計画法第29条第1項第4号：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。

基準20

平成20年7月1日施行

（平成31年4月1日一部改正）

## 農産物直売所

- 1 申請者は市町村、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。
  - 2 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。
  - 3 申請地の面積は2,000㎡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。
  - 4 予定建築物の延べ面積は300㎡以下であること。
  - 5 予定建築物は平屋建てであること。
  - 6 予定建築物の高さは原則として10m以下であること。
  - 7 開発区域が接する主要な道路は幅員6m以上であること。
  - 8 市街化区域に近接及び隣接していないこと。
  - 9 県の農業施策の観点から支障がないと認められるもの（注）。
- （注）当該主管課

## 浸水等対策建物

申請地が『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施行規則（※）』第8条の2第2項で定められた「区域」に該当する場合は、次の要件に適合すること。

ただし、この場合において、「家屋倒壊等氾濫想定区域」を含む申請地では、当該基準を適用できないものとする。

- (1) 当該建築計画等において、安全上及び避難上の対策として、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により想定浸水深（10cm単位として、10cm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（※）』第3条第1号、第2号及び第5号のいずれかの規定（いずれの号においても「（規則で定める区域以外の区域において行うものに限る。）を除く。」）に適合すること。

（※）事務処理市において当該基準を適用する際には、上記の条例施行規則は、各市の条例及び条例施行規則に読み替えて適用する。

## その他

基準1から21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公共公益性の高いものなどで、特に許可権者がやむを得ないと認めたもの。



施行期日

この基準は、昭和62年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成2年10月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成3年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成4年10月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成7年10月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成8年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成9年2月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成11年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成12年5月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成13年5月18日から運用する。

施行期日

この基準は、平成13年10月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成14年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成16年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成17年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成17年7月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成18年7月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成19年11月30日から運用する。

施行期日

この基準は、平成20年7月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成21年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成21年9月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成25年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成28年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成29年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成30年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、平成31年4月1日から運用する。

施行期日

この基準は、令和4年4月1日から運用する。

## 大規模指定既存集落等の指定基準

「大規模指定既存集落」等については市町村の要望に基づいて知事が以下の基準に基づいて指定します。

平成29年4月1日改正

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第3条第5号、第4条、第6条、群馬県開発審査会提案基準4及び16-2の「大規模指定既存集落」並びに提案基準5の「産業振興市町村」の指定については、次に掲げる各基準に適合するものについて指定する。

### 1 大規模指定既存集落は次の基準すべてに該当する集落であること。

- (1) 旧町村役場（現在の出張所を含む）、鉄道の駅、小学校、中学校のいずれかの施設が存すること。
- (2) おおむね200戸以上の建築物が連たんしている集落であること。
- (3) 当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とはほぼ同程度にある集落であること。  
(当該集落にかかる戸数密度が10戸/ha程度であるもの。)
- (4) 優良農地を含まない区域であること。
- (5) 当該市町村長が指定を要望する集落であること。

### 2 産業振興市町村は次の市町村であること。

指定の対象は、次に掲げるいずれかに該当している市町村、又は、当該市町村における市街化調整区域内の人口、産業の動向等を総合的に勘案し市街化を促進するおそれがないと認められる市町村で、指定を要望する市町村であること。

- (1) 当該市町村において5年前と比較して人口が減少していること。（住民基本台帳等により調査すること。）
- (2) 工業統計調査により当該市町村において直近5年間の製造品出荷額の平均伸率が全国の平均伸率を下回っていること。

~~3 指定路線区域は次の基準すべてに適合する区域であること。（平成29年4月1日削除）~~

~~(1) 高速自動車国道等のインターチェンジと一般道路との交差点から5km以内で、幅員が9m以上の国道、県道、市町村道であること。~~

~~(2) 当該市町村長が指定を要望する区域であること。~~

~~付則~~

~~(知事が指定した指定路線区域の廃止)~~

~~1 平成29年3月31日までに知事が指定した指定路線区域は、平成30年3月31日をもって廃止する。~~

施行期日 この基準は、昭和62年3月25日から運用する。

施行期日 この基準は、平成3年11月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成13年10月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成15年4月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成17年4月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成21年9月1日から運用する。

施行期日 この基準は、平成29年4月1日から運用する。

## 大規模指定既存集落等指定一覧（中核市、施行時特例市を除く）

（令和4年4月1日現在）

## 指定基準1 大規模指定既存集落及び当該指定集落の在する中学校区内

市町村名	集落名	集落を含む区域 (町・大字名等)	集落の面積 (ha)	集落を含む中学校名及び 当該中学校の通学区域(町・大字名等)	指定年月日
桐生市	梅田町三丁目	梅田町三丁目	7.0(0.7※)	<b>梅田中学校</b> 梅田町一丁目、同二丁目、同三丁目、 同四丁目、同五丁目、菱町五丁目の一部	S62.04.01
	川内町二丁目	川内町二丁目	28.8(2.5※)	<b>川内中学校</b> 川内町一丁目、同二丁目、同三丁目、 同四丁目、同五丁目	
	広沢町三丁目	広沢町三丁目	14.8(0※)	<b>桜木中学校</b> 桜木町、相生町一丁目の一部、 同二丁目の一部、広沢町一丁目、 同二丁目、同三丁目の一部、 広沢町間の島の一部	
館林市	花山町、羽附町 及び赤生田町	花山町、羽附町、 赤生田町、楠町	40.0	<b>第四中学校</b> 羽附町、花山町、楠町、羽附旭町、 赤生田町、赤生田本町、上赤生田町、 当郷町の一部、緑町一丁目、同二丁目、 松原二丁目、同三丁目、美園町、 西美園町、東美園町、堀工町、分福町、 南美園町	S62.04.01
	上赤生田町及び 大字堀工	上赤生田町、 堀工町	27.6		
	大字成島	成島町	30.2	<b>多々良中学校</b> 高根町、成島町、北成島町、大谷町、 日向町、木戸町、松沼町、西高根町、 赤土町の一部	
	日向町	日向町	32.7		
	大字青柳	青柳町、苗木町	40.4	<b>第三中学校</b> 新宿一丁目の一部、同二丁目、小桑原町、 富士原町、青柳町、苗木町、諏訪町、 近藤町、赤土町の一部、成島町の一部、 上三林町、下三林町、入ヶ谷町、野辺町、 富士見町の一部	
	上・下三林町	上三林町、下三林町	57.9		
	大島町	細内町、大島町	43.4	<b>第二中学校</b> 本町二丁目の一部、大手町、城町、 尾曳町、松原一丁目、つつじ町、 加法師町、当郷町の一部、若宮町、 瀬戸谷町、細内町、千塚町、田谷町、 四ツ谷町、大島町	
板倉町	北地区	除川、西岡、大曲、 大荷場、細谷	72.3	<b>板倉中学校（全域）</b>	S62.04.01
	東地区	海老瀬	35.0		
	南地区	下五箇、大高島、 飯野	46.6		
	西地区	板倉、岩田、靱谷、 内蔵新田	76.9		
明和町	梅島地区	梅原、南大島	48.8	<b>明和中学校（全域）</b>	H14.03.01
	千江田地区	上江黒、千津井、 田島	34.9		S62.04.01
		江口、斗合田、 下江黒	34.0		H14.03.01
	佐貫地区	川俣、須賀、大輪、 矢島、大佐貫	66.9		S62.04.01
千代田町	東小地区	木崎、萱野、 上五箇、上中森、 下中森	106.0	<b>千代田中学校（全域）</b>	S62.04.01

市町村名	集 落 名	集落を含む区域 (町・大字名等)	集落の面積 (ha)	集 落 を 含 む 中 学 校 名 及 び 当該中学校の通学区域 (町・大字名等)	指定年月日
邑 楽 町	高島地区	藤川、石打	44.6	<b>邑楽中学校</b> 下中野、前谷東原、横町、前原、 天王元宿、十三坊塚、西・上下宿、 前・瀬戸宿、千原田向地、 大根村・琵琶首、蛭沼・谷中、鶉上、 鶉下、鶉新田、光善寺、藤川、秋妻、 一本木、渋沼、石打、住谷崎、新中野、 明野	S62.04.01
	中野地区	蛭沼 寺中	39.0	<b>邑楽南中学校</b> 坪谷、水立・大黒、西ノ根、宮内、 馬場・大林、寺中、十三軒、高原・店、 本郷・江原、古家・十軒、 宿中・大谷端・赤東、開拓	H14.03.01
	長柄地区	水立、大黒、十三軒、 本郷、江原	38.9		S62.04.01 R4.3.31 廃止
藤 岡 市	神流地区	上戸塚、下戸塚、 下栗須	31.8	<b>北中学校</b> 藤岡の一部、上戸塚、下戸塚、下栗須、 岡之郷、上栗須の一部、篠塚の一部	H23.07.01
	小野地区	上栗須	7.1	<b>小野中学校</b> 森、立石、立石新田、中島、森新田、 中、上栗須の一部、中栗須、篠塚の一 部	
	美土里地区	上大塚、中大塚、 下大塚、本動堂、 篠塚	75.0	<b>西中学校</b> 上大塚の一部、中大塚、下大塚、本動 堂、篠塚の一部、上落合、西平井、東 平井、鮎川、緑埜、白石、三ツ木、金 井、下日野、上日野	
	平井地区	西平井、東平井	38.1		
	美九里地区	本郷、牛田、神田	41.5	<b>東中学校</b> 藤岡の一部、小林、上大塚の一部、根 岸、本郷の一部、川除、牛田、神田、 矢場、保美、三本木、高山	
玉 村 町	北部地区	樋越（原森）	3.8	<b>玉村中学校</b> 小泉、下之宮、箱石、南玉、福島、斎田、 板井、上福島、樋越、飯塚、藤川	H29.06.01
		樋越（中樋越）、 飯塚、藤川	56.0		
		樋越（上樋越）	7.9		
	中部地区	小泉、下之宮、箱石	32.5		
		南玉	4.8		
		斎田、板井	19.1		
	南部地区	上新田	12.7	<b>玉村南中学校</b> 上新田、下新田、与六分、宇貫、八幡原、 上之手、角淵、上飯島、後箇、上茂木、 下茂木、川井、飯倉、五料	
		宇貫、八幡原	22.0		
		上之手、後箇	51.0		
		角淵	50.3		
上茂木、下茂木		16.2			
川井、飯倉、五料	78.5				

※ 市街化区域編入による、現在の市街化調整区域内面積をカッコ内に示す。

※ 町・大字名等は町名変更による現在のものに読み替えている。

※ 部分は、事務処理市の指定状況を示す。

**指定基準2 産業振興市町村（基準5）**

市町村名	指定年月日
桐生市、板倉町	S62.04.01
館林市、邑楽町、千代田町、明和町	H14.03.01
玉村町	H22.07.01
藤岡市	H25.04.01

※  部分は、事務処理市の指定状況を示す。

~~指定基準3 指定路線区域（基準6）~~（平成29年4月1日削除）

市町村名	路線名	区 域	延長(km)	最寄りIC名	指定年月日
館林市	国道354号線	館林市上赤生田町字新田 4075-1 地先から 館林市羽附旭町字淵ノ上 213-1 地先まで	3.17	館林 IC	H21.10.20
	一般県道 山王・赤生田線	館林市赤生田町字志柄 2054-1 地先から 館林市赤生田町字獅子垣 952-2 地先まで	0.68	館林 IC	H21.10.20
藤岡市	国道17号線	藤岡市立石 638-3 地先から 藤岡市立石 1272-1 地先まで	1.50	藤岡 IC	H21.10.20
	主要地方道 前橋・長瀬線	藤岡市森 99-1 地先から 藤岡市上大塚 309-1 地先まで	4.75	藤岡 IC	H21.10.20
	国道254号線	藤岡市上大塚 316-4 地先から 藤岡市本郷 514-1 地先まで 藤岡市小林 168-1 地先から 藤岡市小林 705-1 地先まで	2.85	藤岡 IC	H21.10.20
玉村町	主要地方道 前橋・玉村線	玉村町大字樋越 744-1 地先から 玉村町大字上福島 645 地先まで	0.40	前橋南 IC	H21.10.20
	玉村町道0227号線	玉村町大字樋越 539-1 地先から 玉村町大字樋越 541 地先まで	0.11	前橋南 IC	H21.10.20
	国道354号線	玉村町大字南玉 493 地先から 玉村町大字下之宮 239-2 地先まで	1.55	高崎玉村 SIC	H27.4.1
板倉町	国道354号線	板倉町大字岩田 2565 地先から 板倉町大字岩田 520-2 地先まで	1.88	館林 IC	H21.10.20

※  部分は、事務処理市の指定状況を示す。



## 第5章 市街化調整区域内における建築等の制限

{

 法第43条  
 令第34条 令第35条 令第36条  
 規則第34条
 
}

### 1 許可の基準

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

**法第四十三条** 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）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、同項の許可があったものとみなす。

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

**令第三十四条** 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

**令第三十五条** 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント

ント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

**令第三十六条** 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。



(建築物の新築等の許可の申請)

**規則第三十四条** 法第四十三条第一項 に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第三十六条第一項第三号 二に該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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ことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものです。

開発許可制度は主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものですが、線引き前に造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが、規制の効果を完全にするために必要となります。

そこで、市街化調整区域においては、開発許可を要することなく行われる建築行為等についても規制することとしたものです。

(1) 技術基準

ア 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めています。それぞれ、法第33条の基準を準用します。

イ 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画などに適合することを求めています。

## (2) 立地基準

政令第36条第1項第3号は、法第34条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するもので、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア 全国一律の定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号イは、法第34条第1号から第10号に対応するものです。

(イ) 政令第36条第1項第3号ニは、法第34条第13号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して5年以内に完了する必要があります。

イ 地域の実情に応じた定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号ロは、法第34条第11号の規定に基づく条例で指定する土地の区域内において行われ、同条例で定める用途制限に該当しない建築行為が規定されています。(※群馬県は条例未制定)

(イ) 政令第36条第1項第3号ハは、法第34条第12号に対応するものです。群馬県は、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)を定めています。

ウ 非定型的な基準

政令第36条第1項第3号ホは、法第34条第14号に対応するものです。

政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の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建築等することが困難又は不相当と認められるものについては、都道府県知事(または指定都市等の長)が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

## 2 適用除外

(1) 法第29条第1項第2号の農村漁業用施設及び農林漁業用住宅(法第43条第1項本文)

(2) 法第29条第1項第3号の公益施設(法第43条第1項本文)

(3) 都市計画事業の施行として行うもの(法第43条第1項第1号)

(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの(法第43条第1項第2号)

(5) 仮設建築物(法第43条第1項第3号)

(6) 政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行うもの(法第43条第1項第4号)

ア 都市計画事業の施行として行った開発行為(法第29条第1項第4号)の区域内における建築行為等

イ 土地区画整理事業の施行として行った開発行為(法第29条第1項第5号)の区域内における建築行為等

ウ 市街地再開発事業の施行として行った開発行為(法第29条第1項第6号)の区域内における建築行為等

エ 住宅街区整備事業の施行として行った開発行為(法第29条第1項第7号)の区域内における建築行為等

オ 防災街区整備事業の施行として行った開発行為(法第29条第1項第8号)の区域内における建築行為等

カ 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行った開発行為(法第29条第1項第9号)の区域内における建築行為等

キ 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行った開発行為の区

域内における建築行為等

(7) 通常の管理行為、軽易な行為（法第43条第1項第5号）

- ア 既存建築物の敷地内における附属建築物
- イ 改築又は用途変更で10㎡以内のもの
- ウ 調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの（50%以上が業務用のもの）
- エ 土木事業その他の事業に一時的に使用される第一種特定工作物

3 改築・増築の取扱い

施行日平成21年4月1日

市街化調整区域内に存する建築物の改築又は増築の扱いについては、下記のように取扱う。

- 1 従前の建築物(注1)と用途が同一で、次に掲げる要件に該当する改築は、許可不要の改築とする。
  - (1) 予定建築物の容積率が「100%以下」又は建築物の床面積の合計が「基準変更時(注2)の1.5倍以下」
  - (2) 予定建築物の高さが「10m以下」又は「基準変更時(注2)とおおむね同じ高さ」
  - (3) 平成19年11月30日に特定大規模建築物(注3)に該当する場合は、予定建築物の該当床面積の合計が「基準時(平成19年11月30日)の1.2倍以下」
  - (4) 上記(3)の基準時に特定大規模建築物(注3)に該当しない建築物は、予定建築物も「特定大規模建築物(注3)に該当しないこと」
- 2 増築の場合は前記1に準じた扱いとし「予定建築物」を「既存建築物及び予定建築物」と読み替えて適用する。なお、前記1の(1)から(4)のいずれかに該当しない場合は「新築」とみなす。
- 3 改築又は増築の扱いにおいて、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造間の変更は問わない。
- 4 改築とは、現に存する建物の建替をいう。  
ただし、既に建物が解体済みであったとしても、除却前の建物が確認でき、従前の建物の除却から新たに建築する建物の工事着工予定日が5年以内である場合は改築に準じて取扱う。

(注1)『従前の建築物』とは次のようなものをいう。

- ・線引前から存する建築物（適法な手続きを行い、線引時に建築工事に着手していた建築物を含む。平成12年都市計画法改正前の法附則第4項の規定に基づき許可を受けたもの及び法第29条第1項、第42条ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく許可について適用除外されたものは除く。）又はその建築物を増改築した建築物
- ・線引後に既存宅地確認（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により新築若しくは用途変更した建築物又はその建築物を増改築した建築物
- ・平成19年11月30日までの間に許可不要として建築された建築物（平成18年都市計画法改正前の法第29条第1項第3号又は第4号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成19年11月30日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。以下「従前許可不要建築物」という。）又はその建築物を増改築した建築物

(注2)『基準変更時』とは次のようなものをいう。

- ・既存宅地確認（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により建築した建物については、既存宅地確認制度廃止時である平成13年5月18日。ただし自己用建築物として新築又は用途変更したものに限り経過措置終了日（平成18年5月17日）
- ・従前許可不要建築物については、改正法施行日（平成19年11月30日）

- ・線引前から存する建築物については、『改築・増築の取扱い』の当初基準が制定された日（平成13年5月18日）

（注3）『特定大規模建築物』とは次のようなものをいう。

- ・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、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第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（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。

#### 4 用途変更の取扱い

施行日平成21年4月1日

（一部改正令和3年4月1日）

用途変更とは次の21分類間の変更をいう。ただし市街化調整区域（線引前に許可を取得し、現在市街化調整区域に属している場合も含まれる）で開発又は建築許可を受けたものは、許可に係る用途区分（※細分類等）を変える場合も用途変更該当する。又、属人的理由で許可になったものは他人が使用する場合、用途変更として取り扱う。

##### （1）住宅

一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿

##### （2）学校等

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（養護学校、盲学校、聾学校）、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校、自動車教習所、図書館、隣保館、博物館その他これらに類するもの

##### （3）社寺

神社、寺院、教会その他これらに類するもの

##### （4）福祉施設

老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、保育所、助産所、児童福祉施設その他これらに類するもの

##### （5）医院

診療所又は病院

##### （6）公共公益施設

巡査派出所、公衆電話所、郵便局、地方公共団体の支庁若しくは支所、公衆便所、休憩所若しくは路線バスの停留所の上家、建築基準法施行令第130条の4第5号に基づき建設大臣が指定する施設、公会堂、集会場、公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く）、税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの

##### （7）工場

工場（一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設等は含まない）

##### （8）危険物施設

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

##### （9）スポーツ施設

ボウリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、体育館又はスポーツの練習場

**(10) パチンコ屋等**

マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これらに類するもの

**(11) 旅館**

ホテル又は旅館

**(12) 農業用施設**

畜舎、農作業場等、堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場

**(13) 店舗**

日用品の販売を主たる目的とする店舗、マーケットその他の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）、飲食店、食堂、喫茶店、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、洋服店、畳屋、建具屋、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㎡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0.75kw以下のものに限る）、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㎡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0.75kw以下のものに限る）、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗以外の店舗（下記事務所を除く）及び展示場

**(14) 事務所**

事務所、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

**(15) 倉庫**

自動車車庫、自転車駐輪場又は倉庫

**(16) 劇場等**

劇場、映画館、演芸場、観覧場、映画スタジオ又はテレビスタジオ

**(17) キャバレー等**

キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール又は料理店

**(18) ラブホテル等**

個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

**(19) 卸売市場**

卸売市場

**(20) 火葬場等**

火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設

**(21) その他**

(1) から (20) の用途に分類されないもの

留意事項

- ① 用途変更の21の区分は実質的に線引き以前の宅地（開発許可を受けたものを除く）に適用される。
- ② 線引きされる以前から同一敷地において重複された用途で使用されていたものが、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更に当たらない。  
(例)・農家住宅が一般住宅又は農業用施設になる場合 ((1)と(12)の用途が(1)又は(12)の用途になる場合)  
・店舗併用住宅が住宅又は店舗になる場合 ((1)と(13)の用途が(1)又は(13)の用途になる場合)  
・住宅と工場が住宅又は工場になる場合 ((1)と(7)の用途が(1)又は(7)の用途になる場合)
- ③ 既存宅地確認制度（平成12年都市計画法改正前の法第43条第1項第6号ロ）により、一敷地において重複された用途で使用されていたものが、制度廃止（平成13年5月18日（自己用建築物の場合は経過措置終了日である平成18年5月17日））後に、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更に当たらない。
- ④ 法第34条第1号で許可された店舗併用住宅（平成13年10月1日より前に許可されたものに限る）が、住宅のみになる場合は用途変更となる。
- ⑤ 線引された後農家住宅で開発等されたものが一般住宅になる場合は用途変更となる。
- ⑥ 属人的理由で許可になったものとは、分家住宅、収用対象事業移転建築物、大規模指定既存集落内の建築物等をいう。
- ⑦ 線引き後、平成19年11月30日までの間に、許可不要として建築された建築物（平成18年都市計画法改正前の法第29条第1項第3号又は第4号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成19年11月30日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。）又はその建築物を増改築した建築物については、許可が不要となった条件が変わらない場合（例えば、内科診療所→外科診療所）は用途変更とはならないが、併用住宅から住宅のみになる場合（例えば、診療所併用住宅→住宅）は用途変更（許可不要の前提となる用途が無くなるため）となる。
- ⑧ ※細分類等とは分類内での変更をいう。（用途変更該当する細分類の例：(1)住宅 共同住宅→寄宿舎）

## 5 申請書及び添付書類

添付 順序	図表の名称	縮 尺	説 明
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	—	○省令別記様式第9（283頁）
2	理 由 書		
3	付近見取図（都市計画図）	1/10,000 又は 1/20,000	○都市計画図（カラー刷り）を用いること。
4	付 近 見 取 図	1/2,500 以上	○方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
5	敷 地 現 況 図	1/500 以上	① 新設又は改築の場合 敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置、並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 ② 用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
6	法 第 3 4 条 各 号 類 証 明 書 類	—	① 施行令第36条第1項第2号に該当する場合は該当する内容を証明又は説明する書類 ② 「開発許可申請書」により作成のこと。
7	公 図 の 写 し	—	○法務局備え付けのものとし、同様に着色のうえ縮尺、方位、字名、字界、地番、地目、転写年月日、転写者氏名を記入のこと。
8	土 地 登 記 事 項 証 明 書	—	○建築物の敷地となる土地の登記事項証明書
9	求 積 図	1/500 以上	① 原則として三斜法による面積、求積線、数値を記入のこと。 ② 面積計算表
10	現 況 写 真	—	○2葉以上の区域を申請直前に写したもの。
11	そ の 他		① 権原を証する書面 ② 知事等がその都度必要と認めて指示した図書

