

第4章 市街化調整区域内の許可基準

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規制を定めたものです。

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所内保育事業、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、前橋市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

都市計画法第34条第1号の規定に基づく「開発区域の周辺居住者の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の販売店舗等」については、申請者が自己の業務として行うもので、都市計画法第33条の技術基準に加え、申請の内容が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

(1) 開発区域(申請地)は、次のいずれにも該当するものであること。

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

(既存集落とは概ね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、近接とは概ね100m以内とする。)

ただし、市立小学校、市立中学校、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 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。

(2) 建築物の用途は以下のもので、それぞれの要件に該当するものであること。

ア 小学校、中学校のうち、市立のもの

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 原則として入院施設がないこと。入院施設がある場合は、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。

b 併用住宅の場合は、申請者（自然人に限る。）が業務を行い、かつ、居住する建物であり、診療所又は助産所の部分の床面積を全体の過半とし別棟でないこと。

c 併用住宅の場合で、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、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。

d c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。

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

本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。

エ 保育所、幼保連携型認定こども園、幼保連携型認定こども園以外の認定こども園

本市の保育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。

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 本市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：学校教育法第1条に規定する小学校、中学校（県義務教育課、市教育委員会事務局）
- ・ 診療所：医療法第1条の5第2項に規定する診療所（県医務課、市保健総務課）
- ・ 助産所：医療法第2条第1項に規定する助産所（県医務課、市保健総務課）
- ・ 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（市介護保険課）
- ・ 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（市介護保険課）
- ・ 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（市介護保険課）

- ・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（市介護保険課）
- ・保育所、幼保連携型認定こども園：児童福祉法第7条第1項に規定する保育所、幼保連携型認定こども園（市子育て施設課）
- ・幼保連携型認定こども園以外の認定こども園：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3条第1項又は第3項の認定を受けた施設（市子育て施設課）
- ・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（市子育て施設課）
- ・児童館：児童福祉法第7条第1項に規定する児童厚生施設（市子育て施設課）

※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

2 日常生活に必要な物品の販売店舗等

1 開発区域（申請地）は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 概ね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り、かつ、道路の幅員が6m以上又は有効幅員が4m以上で通り抜けのできる道路に面していること。
- (2) 開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができること。
- (3) 開発区域の面積は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 予定建築物が店舗の場合は、1,000㎡未満であること。
 - イ 予定建築物が店舗併用住宅の場合は、300㎡以上1,000㎡未満であること。

2 店舗又は店舗併用住宅を建築する場合は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- (1) 申請者が自己の業務として行うもの等であり、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 予定建築物が店舗の場合は、申請者が業務を行う建物であること。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合で、建物所有者（建築主）と自己の業務を行うものが連名で申請する場合はこの限りでない。
 - イ 線引き前宅地における都市計画法第43条第1項の規定による許可を受ける場合（主として住宅系用途以外の建物として建築等された建築物の敷地内に限る。）
 - ロ 大規模小売店舗の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内における都市計画法第42条第1項の規定による許可を受ける場合（大規模小売店舗の主たる道路に面する場合に限る。）
 - ハ 都市計画法第34条第1号（日常生活に必要な物品の販売店舗等に限る。）の基準により開発許可を受けた開発区域内における都市計画法第42条第1項の規定による許可を受ける場合（建築後15年以上経過した場合に限る。）
 - ニ 予定建築物が店舗併用住宅の場合は、申請者（自然人に限る。）が業務を行い、かつ、居住する建物であること。
 - ホ 予定建築物が店舗併用住宅の場合、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、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。

エ ウに加え、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。

(2) 建物の高さは、10m以下であること。

(3) 店舗に供する部分の床面積の合計は、150㎡以下であること。

(4) 開発区域周辺に居住している者の日常生活に必要な物品の販売店舗等は、次に掲げる要件に該当する業種であること。

ア 第一種中高層住居専用地域に建築することができる店舗、飲食店等（建築基準法施行令第130条の5の3に規定する建物）

(ア)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

(イ)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

(ウ)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（作業場の床面積制限及び原動機の出力制限の規定は適用しない）

(エ)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（作業場の床面積制限及び原動機の出力制限の規定は適用しない）

(オ)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(カ)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

イ 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（日本標準産業分類 8351）

ウ 自動車一般整備業（日本標準産業分類 8911）、その他の自動車整備業（日本標準産業分類 8919）、農業用トラクタ修理業、ガーデントラクタ修理業、フォークリフト修理業（日本標準産業分類 9011の一部業種）

エ 農林水産業協同組合の事業所（日本標準産業分類 8711～8714）

オ 郵便局（日本標準産業分類 8611）

カ 動物病院、犬猫診療所、ペット美容室（建築確認のための基準総則集団規定の適用事例）

※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

改正施行日 令和4年4月1日

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)

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

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。

(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かか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

(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物の建築の用に供するためのものに限り。)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

中小企業の振興を図るために、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、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できるものは、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を越えている場合には、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当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29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百四十九号)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、市街化調整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。

ア 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

イ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ウ その他ア又はイに掲げる火薬と同時に推進的爆発の用途に供せられる火薬で経済産業省令で定めるものの

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

火薬類取締法第12条に規定する火薬庫

8 災害レッドゾーンからの移転を促進するための開発許可の特例(法第34条第8号の2、令第29条の7)

法第三十四条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号の規定は、市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅等が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合に適用されるものです。(令和4年4月1日施行)

9 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8)

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)

令第二十九条の八 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

前橋市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

都市計画法34条第9号に該当する休憩所、給油所等とは、次に掲げるドライブイン、コンビニエンスストア、給油所等の施設をいう。

1 施設の設置位置は次のすべてに該当すること。

- (1) 国道、県道、市道のうち道路幅員が7m以上かつ通過交通量が5,000台/12時間以上の道路に30m以上接すること。
- (2) 上記に掲げる道路から出入りすることができる有効幅員5m以上の車両出入口を2箇所以上、一般の交通に支障とならない位置に設けること。

ただし、道路管理者との協議により車両出入口を2箇所設けることができない場合は、有効幅員6m以上の車両出入口を1箇所設けること。

(3) 現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

2 各施設の基準は次の号に適合すること。

(1) 休憩所（ドライブイン等）

- ア 自動車の運転者等が立ち寄って休憩や飲食ができる施設であること。
- イ 当該敷地内に屋外から利用できる便所が設置されていること。
- ウ 開発区域の面積は2,000㎡以上とし、駐車スペースは開発区域の過半以上、かつ収容人員に見合う大きさの駐車スペース（収容人員4人当たり1台）を有すること。
- エ 建築物は原則として平屋建てとし床面積は200㎡以上とすること。
- オ 主としてアルコールを含む飲料を飲食させる施設※でないこと。
- カ 宿泊施設がないこと。

(2) 休憩所（コンビニエンスストア）

- ア 自動車の運転者等が駐車して休息できる駐車場が十分あること。
- イ 運転者等が利用できる便所が設置されていること。
- ウ 飲食料品を扱い営業時間が24時間であること。
- エ 開発区域の面積は2,000㎡以上であること。
- オ 建築物は平屋建てとし床面積はおおむね150㎡以下であること。

(3) 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）

- ア 開発区域の面積は1,000㎡以上とすること。
- イ 建築物は平屋建てとすること。
- ウ 事業所設置について認可の見込みがあること。
- エ 自動車等の軽易な修理工場を併設する場合には、当該部分の床面積を75㎡以下とすること。

3 その他

- ・ 休憩所、給油所等に住宅は併設できないものとする。
- ・ 開発許可申請の前に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。

※『主としてアルコールを含む飲料を飲食させる施設』とは、日本標準産業分類における料亭、バー、キャバレー、ナイトクラブ、酒場、ビヤホールに該当する施設とする。

改正施行日 平成19年11月30日

(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)

10 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。

5haを超える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)

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20ha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5ha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下記によるものとする。

(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5ha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5ha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、又は市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、市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。

11 条例で指定した市街化区域に隣接する地域内の開発行為(法第34条第11号、令第29条の9)

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つ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、災害の防止その他の事情を考慮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つては、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の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29条の九 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、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和二十四年法律第九十三号)第十五条第一項第四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、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮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
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(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。

前橋市としては、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）及び同条例施行規則（平成16年前橋市規則第10号）により、建築可能となる建物を「自己の居住の用に供する住宅」に限り、開発行為が可能となりました。

なお、条例で指定する土地の区域には令第29条の9各号に掲げられた区域を原則として含まないことが規定され、令和4年4月1日から施行されました。（『都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）』により開発許可制度の施行より）

これに伴い、前橋市では安全上及び避難上の対策を要件とする開発審査会提案基準（基準19-1, 基準19-2）を制定し、運用を令和4年4月1日より施行いたしました。

○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12月11日

条例第46号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第33条第4項及び第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(敷地面積の最低限度)

第2条 法第34条第11号の開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、250平方メートルとする。ただし、当該建築物の敷地に接する土地が次に掲げる敷地に限られる場合にあつては、200平方メートルとする。

- (1) 住宅、店舗その他の建築物の敷地
- (2) 道路、水路その他の公共施設の敷地
- (3) 鉄道その他の公益的施設の敷地

(指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、本市の区域内においておおむね50以上の建築物の敷地が50メートル以内の間隔で連なっているとして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。)から50メートルの範囲内にある予定建築物等の敷地の区域とする。ただし、次の各号のいずれにも該当する敷地に限る。

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条(第1項第5号を除く。)に規定する道路のうち、次に掲げるいずれ

かの道路に4メートル以上接する敷地

ア 幅員が6メートル以上ある道路

イ 幅員が6メートル未満の道路で、道路の両方向とも、幅員が6メートル以上ある道路に接続しているもの

(2) 予定建築物等の敷地からの汚水及び雨水を適切に処理することができると市長が認める敷地

2 前項に規定する予定建築物等の敷地は、予定建築物等の敷地の面積に占める連たん区域から50メートルの範囲内にある当該敷地の面積の割合が10分の8以上のものを含むものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する区域内の土地は、この条例で指定する土地に含まないものとする。

(1) 法第8条第1項第7号の規定により指定された風致地区の区域

(2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(4) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域

(5) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域

(7) 水防法(昭和24年法律第193号)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(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)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

(8) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号口に掲げる土地の区域又は同号ニに準ずる土地の区域として市長が定める区域

(予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の規定により条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、住宅(専ら自己の居住の用に供する建築物で、高さが10メートル以下の1戸建のものに限る。)以外の用途とする。

(委任)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、平成16年4月1日から施行する。

附 則(平成19年3月30日条例第15号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成27年6月26日条例第40号)

1 この条例は、平成27年7月1日から施行する。

2 次に掲げる敷地における都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号の規定により条例で行う土地の区域の指定については、改正後の第2条及び第3条第1項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(1) この条例の施行の日前に改正前の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(以下「旧条例」という。)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に該当する敷地であって、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 住宅建築を目的とした、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に基づく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

附 則(令和3年12月17日条例第48号)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日前に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条、第35条の2、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を申請している者に対する許可の基準については、改正後の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項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

○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施行規則

平成16年3月25日

規則第10号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(連たん区域)

第2条 市長は、条例第3条第1項の規定により同項に規定する建築物の敷地の区域(以下「連たん区域」という。)を定めたときは、その旨を告示し、公衆の縦覧に供する。

(連たん区域の見直し)

第3条 前条の規定により告示した連たん区域は、同条の告示の日からおおむね5年ごとに見直しを行うものとする。

(条例第3条第3項第7号の区域)

第4条 条例第3条第3項第7号の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じるおそれがあると認められる土地の区域は、浸水想定区域図(水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第3条第1項又は第6条第1項の規定により国土交通大臣、群馬県知事又は市長が作成した図面をいう。)において、想定最大規模降雨(水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する想定最大規模降雨をいう。)により浸水した場合に想定される水深が3メートル以上とされている土地の区域とする。

(条例第3条第3項第8号の区域)

第5条 市長は、条例第3条第3項第8号の規定により同項に規定する区域を定めたときは、その旨を告示し、公衆の縦覧に供する。

附 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則(令和4年1月21日規則第2号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

●法第34条第11号の運用基準

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、最大想定浸水深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もの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。

	污水対応	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。

改正施行日 平成27年7月1日

(一部改正 令和4年4月1日)

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（参考：平成27年改正前）

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。

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 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。

2 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

3 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号イに規定する災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認める道路は、両方向とも幅員が6m以上ある道路に接続し、その区間の有効幅員が4m以上ある道路とする。
- (3) 有効幅員は、車両及び自転車や歩行者が良好な状態で通行できる範囲とする。(舗装、未舗装の別及び道路敷、水路敷の別は問わない。)

4 排水に関すること

(1) 条例第3条第1項第2号に規定する適切に排水することができる敷地は、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	集落排水施設に排出	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

(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。

5 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。

6 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

7 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、300㎡とする。ただし、条例施行前に敷地面積が200㎡以上300㎡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。

改正施行日 平成19年11月30日

12 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10）

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、災害の防止その他の事情を考慮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）

令第二十九条の十 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、前条各号に掲げる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、市の条例で区域、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。（前橋市では条例未制定）

13 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、イの旨を市長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のある場合には、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、建築確認にあ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。

14 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(市条例)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。

15 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。

前橋市では、「前橋市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前橋市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。

通常本号に該当するものとして次のような建築物等の用に供する開発行為があります。

「提案基準」

- 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

16 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、広域連合若しくは港務局若(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、開発許可権者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。