

都市計画法第34条11号（条例第3条第2号）市街化区域等に囲まれた区域

高崎市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例（都市計画法第34条第11号）

<開発許可の基準>

※開発許可の手引き 第3章 開発許可の技術基準(法第33条)及び第4章 市街化調整区域の立地基準(法第34条11号)の運用基準による。

基準1. 次の各要件に適合する土地であること。

1. 申請地は、市街化区域及び既存の集落、幹線道路、鉄道等に囲まれた土地の区域のうち、良好な居住環境の整備を図る必要があると特に認められる区域(図-2)に存すること。
2. 申請地は、砂防指定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、宅地造成工事規制区域、農用地区域、保安林、文化財指定区域、特別緑地保全地区を含まないこと。

基準2. 洪水から身の安全を確保できる計画であること

1. 申請地に浸水想定区域のうち最大浸水深が0.5m以上3.0未満の区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室が確保されていること。

(注)居室は、建築基準法第2条第4号に定める居室(居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室)をいう。

基準3. 最低敷地面積が250㎡以上であること。

1. 建築基準法の趣旨による道路後退等により敷地の減少が見込まれる場合は、減少後の敷地面積が250㎡以上であること。

基準4. 敷地の最低接道長さを6m以上とすること。

1. 敷地に接道する道路は、建築基準法第42条各項に規定する道路(同条第1項第5号を除く)又は同法第43条第2項第1号に規定する道に6m以上接し(申請地が、敷地延長上である場合は、当該延長部分の最小幅が6m以上)、車両等の通行上支障がない開口部が設けられていること。

基準5. 建物の用途は次に掲げる建築できる用途であること。

1. 次に掲げる用途を除く「第一種住居地域」に建築することができるものであること。

- ・公衆浴場
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項から第11項まで又は第13項のいずれかに該当する営業の用に供するもの
- ・畜舎
- ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ・危険物の処理・貯蔵施設

※「第一種住居地域」に建築できない建築物(建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物)

基準6. 予定建築物の高さは10m以下であること。

基準7. 給排水の計画は次に掲げる内容に該当すること。

1. 給排水管は、申請地以外の民地を通らずに、個別に取出し及び取り付けをすること。
2. 汚水は、公共下水等に排水、又は合併浄化槽による処理後、排水路に排水のいずれかによること。

基準8. 雨水の流出抑制対策は次に掲げるいずれかの計画とすること。

1. 一戸建ての住宅 屋根に降った雨水を浸透枳等により処理すること。
2. 一戸建ての住宅以外 敷地内の雨水を一時貯留又は浸透させる施設を設置すること。

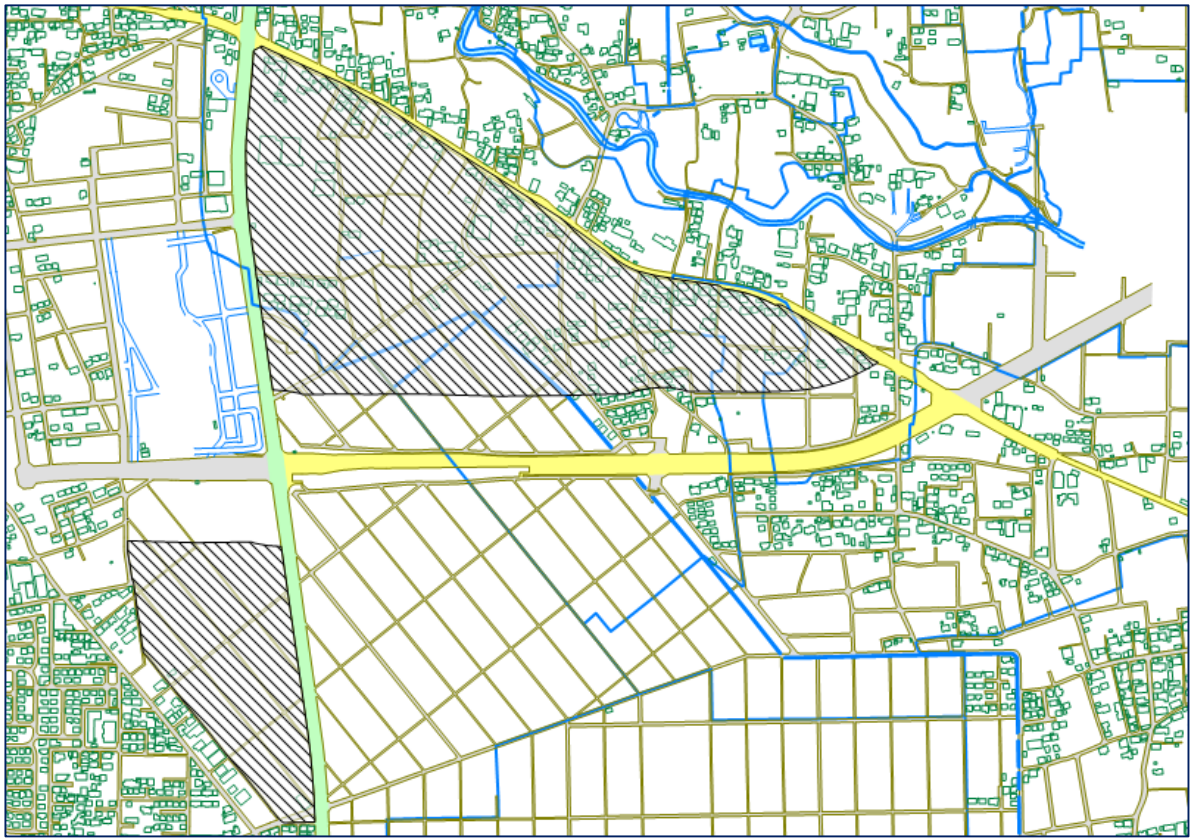
基準9. 道路の築造等公共施設の新設を伴う場合は次の各号に該当すること。

1. 高崎市宅地開発指導要綱第2条第1号又は第4号に基づき第6条に規定する事前協議を行うこと。
2. 法第32条に基づく手続きを行い、当該公共施設を管理することとなる国又は地方公共団体に公共施設の所有権を帰属すること。

基準10. その他

1. 開発または建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。(道水路
占用許可、自費工事承認、法定外公共物使用許可 等)

図-2 (2号指定区域)



手続きの流れ

