

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9、条例第2条、第3条、第4条）

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、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）

令第二十九条の九 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（昭和三十二年 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

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

規則第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号、第八条第三号

に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

(敷地面積の最低限度)

条例第2条 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、法第34条第11号に該当する開発行為を行う場合において、250平方メートルとする。

(指定する土地の区域)

条例第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、次に掲げる土地の区域であって、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域として規則で定めるものを除いたものとする。

(1) 高崎都市計画道路3・3・59号中央幹線の境界からおおむね100メートルまでに位置する土地の区域のうち、道路の沿道としての利便とこれに調和した居住環境の整備を図る必要がある区域として市長が指定する区域

(2) 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として市長が指定する区域

(3) 前2号に掲げる区域以外の区域

2 市長は、前項第1号及び第2号の規定により土地の区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨を告示するものとする。

(環境の保全上支障があると認められる用途)

条例第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、次の各号に掲げる土地の区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。

(1) 前条第1項第1号に掲げる土地の区域 住宅(共同住宅、寄宿舍及び下宿並びに住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。次号において同じ。)であって当該住宅の敷地が道路等(建築基準法(昭25年法律第201号)第42条に規定する道路(同条第1項第5号に規定するものを除く。))及び同法第43条第2項第1号に規定する道をいう。以下同じ。)に6メートル以上接しないもの、同法別表第2(と)項に掲げる建築物及び規則で定める建築物並びに特定工作物

(2) 前条第1項第2号に掲げる土地の区域 住宅であって当該住宅の建築敷地が道路等に6メートル以上接しないもの、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物及び規則で定める建築物並びに特定工作物

(3) 前条第1項第3号に掲げる土地の区域 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって居住以外の用に供する部分がないもの(当該住宅の建築敷地が道路等に4メートル以上接するものに限る。)以外の建築物及び特定工作物

(委任)

条例第5条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

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、スブ

ロール対策上支障がないとの考えで設けられています。

高崎市では、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（平成 16 年高崎市条例第 20 号 令和 4 年 4 月 1 日最終改正）を制定し、西毛広域幹線道路の境界からおおむね 100 メートルのうち指定する区域については建築可能となる建物を主に準住居地域に建築できるもの、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指定する区域については建築可能となる建物を主に第一種住居地域に建築できるもの、その他の区域については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す。

西毛広域幹線道路の境界からおおむね100メートルのうち指定する区域については、申請の内容が、法第33条の基準及び次の要件に該当するものであること。

（位置等）

- 1 申請地は、西毛広域幹線道路の境界から100メートルまでに位置する土地の区域（図-1）に存すること。ただし、やむを得ない事情で申請地に隣接する市街化調整区域内の土地を含めなければならない場合は、当該隣接土地の区域（開発区域の面積の3分の1を超えない範囲）も含むことができる。

（除外区域）

- 2 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
- （1）地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
 - （2）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - （3）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の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - （4）特定都市河川浸水被害対策法の規定により指定された浸水被害防止区域
 - （5）水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
 - （6）砂防法の規定による砂防指定区域
 - （7）宅地造成等規制法の規定により指定された宅地造成工事規制区域
 - （8）農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - （9）森林法の規定により指定された保安林
 - （10）文化財保護法の規定により指定された区域
 - （11）都市緑地法の規定による特別緑地保全地区

（申請地の規模等）

- 3 申請地は、次の各号に該当すること。
- （1）敷地面積は250平方メートル以上であること。ただし、建築基準法の趣旨による道路後退等により敷地面積の減少が見込まれる場合は、減少後の敷地面積が250平方メートル以上であること。
 - （2）建築基準法第42条各項に規定する道路（同条第1項第5号に規定するものは除く。）又は同法第43条第2項第1号に規定する道に6メートル以上接し（申請地が、敷地延長形状である場合は、当該延長部分の最小幅が6メートル以上。）、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。

（予定建築物の用途）

- 4 建築物の用途は、次に掲げる用途を除く準住居地域に建築することができるものであること。
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 - ・ 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
 - ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）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
 - ・ 倉庫業を営む倉庫
 - ・ 危険物の処理・貯蔵施設

（予定建築物の高さの制限）

5 建築物の高さは、12メートル以下であること。

(給排水の計画)

6 給排水の計画は、次の各号に該当すること。

- (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付けをすること。
- (2) 汚水は、公共下水道等に排水、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。

(雨水の流出抑制対策)

7 雨水流出抑制対策は、建築物の用途により次に掲げるいずれかの計画とすること。

- (1) 自己用住宅 屋根に降った雨水を浸透枳等により処理すること。
- (2) 自己業務用、非自己用 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。

(公共施設の新設)

8 道路の築造等公共施設の新設を伴う開発行為を行う場合は、法第33条の技術基準に加え、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。

(浸水対策)

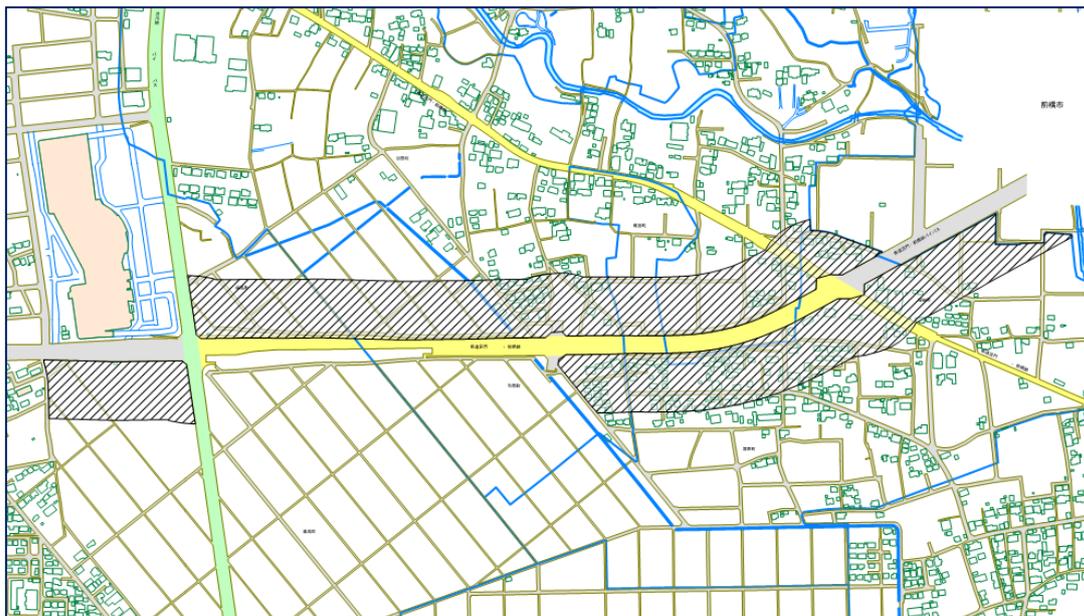
9 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室(注)が確保されていること。

(その他)

10 開発又は建築を行うために他の法令による許認可が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

注 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。

図-1



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指定する区域については、申請の内容が、法第33条の基準及び次の要件に該当するものであること。

（位置等）

- 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。

（除外区域）

- 2 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
- （1）地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
 - （2）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - （3）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の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - （4）特定都市河川浸水被害対策法の規定により指定された浸水被害防止区域
 - （5）水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
 - （6）砂防法の規定による砂防指定区域
 - （7）宅地造成等規制法の規定により指定された宅地造成工事規制区域
 - （8）農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - （9）森林法の規定により指定された保安林
 - （10）文化財保護法の規定により指定された区域
 - （11）都市緑地法の規定による特別緑地保全地区

（申請地の規模等）

- 3 申請地は、次の各号に該当すること。
- （1）敷地面積は250平方メートル以上であること。ただし、建築基準法の趣旨による道路後退等により敷地面積の減少が見込まれる場合は、減少後の敷地面積が250平方メートル以上であること。
 - （2）建築基準法第42条各項に規定する道路（同条第1項第5号に規定するものは除く。）又は同法第43条第2項第1号に規定する道に6メートル以上接し（申請地が、敷地延長形状である場合は、当該延長部分の最小幅が6メートル以上。）、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。

（予定建築物の用途）

- 4 建築物の用途は、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

（予定建築物の高さの制限）

- 5 建築物の高さは、10メートル以下であること。

（給排水の計画）

6 給排水の計画は、次の各号に該当すること。

(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付けをすること。

(2) 汚水は、公共下水道等に排水、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。

(雨水の流出抑制対策)

7 雨水流出抑制対策は、建築物の用途により次に掲げるいずれかの計画とすること。

(1) 自己用住宅 屋根に降った雨水を浸透枳等により処理すること。

(2) 自己業務用、非自己用 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。

(公共施設の新設)

8 道路の築造等公共施設の新設を伴う開発行為を行う場合は、法第 33 条の技術基準に加え、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。

(浸水対策)

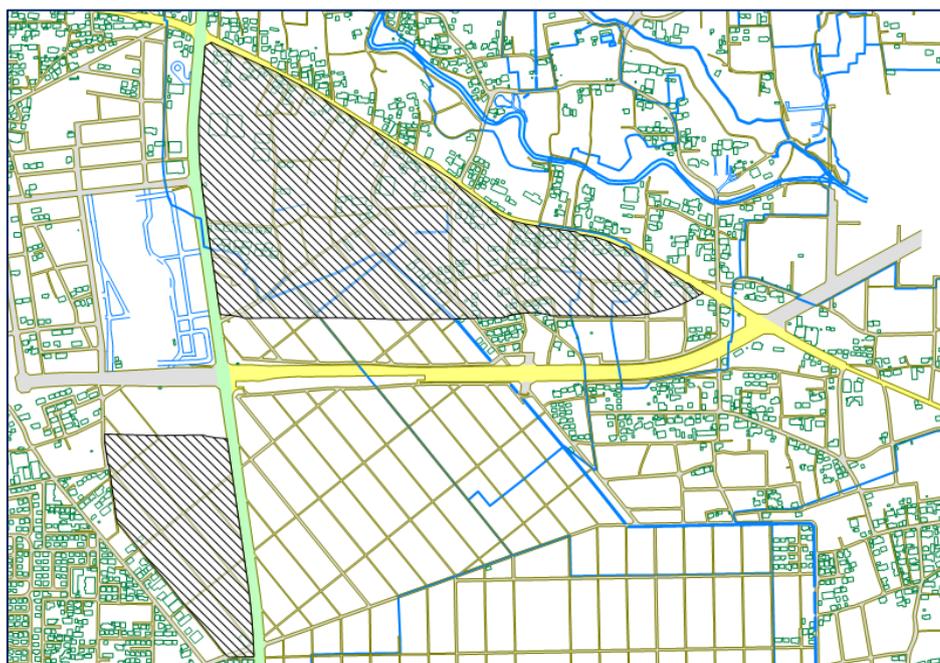
9 申請地に最大浸水深が 0.5 メートル以上 3.0 メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室（注）が確保されていること。

(その他)

10 開発又は建築を行うために他の法令による許認可が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

注 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。

図-2



条例第3条第3号（自己の居住の用に供する一戸建ての住宅）の運用基準（令和4年4月1日一部改正）

「自己の居住の用に供する住宅」については、申請の内容が、法第33条の基準及び次の要件に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 申請者及び同居予定者は、自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

（位置等）

- 2 申請地は、条例第3条第1号又は第2号の区域外で、40以上の建築物（倉庫、車庫などの附属建築物は除く。）が、60メートル以下の敷地間隔で連たんする区域にあること。ただし、高速道路、鉄道、河川等により通行上明らかに分断されている場合は、60メートル以下であっても連たんしているとはみなさない。

（除外区域）

- 3 申請地は、次に掲げる区域を含まないこと。
- (1) 地すべり等防止法の規定により指定された地すべり防止区域
 - (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (3) 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の規定により指定された土砂災害警戒区域
 - (4) 特定都市河川浸水被害対策法の規定により指定された浸水被害防止区域
 - (5) 水防法の規定による浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0メートル以上の区域
 - (6) 砂防法の規定による砂防指定区域
 - (7) 宅地造成等規制法の規定により指定された宅地造成工事規制区域
 - (8) 平成16年3月31日（平成18年1月23日に高崎市に編入となった群馬郡群馬町の区域については、平成18年1月22日）において農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域と定められた土地の区域（平成16年3月31日又は平成18年1月22日において農用地区域の変更手続きを行っている土地の区域のうち、基準日後に農用地区域でなくなった土地の区域を除く。）
 - (9) 森林法の規定により指定された保安林
 - (10) 文化財保護法の規定により指定された区域
 - (11) 都市緑地法の規定による特別緑地保全地区

（申請地の規模等）

- 4 申請地は、次の各号に該当すること。
- (1) 敷地面積は250平方メートル以上であること。ただし、建築基準法の趣旨による道路後退等により敷地面積の減少が見込まれる場合は、減少後の敷地面積が250平方メートル以上であること。
 - (2) 建築基準法第42条各項に規定する道路（同条第1項第5号に規定するものは除く。）又は同法第43条第2項第1号に規定する道に4メートル以上接し（申請地が、敷地延長形状である場合は、当該延長部分の最小幅が4メートル以上。）、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。
ただし、平成18年1月22日における高崎市の区域で次のいずれにも該当する場合は4メートル以上接する基準を適用しない。
 - ①平成16年3月31日から平成18年1月22日までの間において分筆の登記がされた土地
 - ②平成18年1月22日において道路等に接している土地であって、かつ、その道路等に接する部分が4メートル未満であるもの

(予定建築物の用途)

5 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）とする。

(予定建築物の高さの制限)

6 建築物の高さは、10メートル以下であること。

(給排水の計画)

7 給排水の計画は、次の各号に該当すること。

(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付けをすること。

(2) 汚水は、公共下水道等に排水、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。

(浸水対策)

8 申請地に最大浸水深が0.5メートル以上3.0メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、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（注）が確保されていること。

(その他)

9 開発又は建築を行うために他の法令による許認可が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。

(経過措置)

10 第3項第6号に掲げる日において、農業振興地域内農用地区域除外（農用区域の変更）の手続き中であつたと市長が認める場合は、本規定は適用しない。

11 第4項第2号の規定は、条例の施行日から編入日の前日までの間において分筆の登記がされ、接道を確保した旧高崎市の区域に存する土地の開発又は建築行為等については適用しない。

注 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。