

現 行													頁																																																																																							
<p>第2章 開発行為の許可</p> <p>2 許可を要しない開発行為等</p> <p>(2)市街化区域以外の区域における農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の居住の用に供する目的で行うもの(法第29条第1項第2号、第2項第1号)</p> <p>現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので、開発許可は不要とされています。</p> <p>ここでいう農林漁業とは、日本産業分類のうち、A-農業、林業、B-漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとしませんが、家庭菜園等の生業として行わないものは該当しません。</p> <p>(3)公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの(法第29条第1項第3号)</p> <p>公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域におけ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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可は不要とされています。</p> <p>なお、平成18年の法改正(平成19年11月30日施行)で、社会福祉施設、医療施設及び学校については開発許可が必要となりました。</p> <p>条文の公益施設を表にすると次表のようになります。なお、本表の△は開発許可不要の公益施設に該当しません。</p> <p>公益施設一覧表</p> <p>【表 略】</p>													22																																																																																							
<p>第3章 開発許可技術基準</p> <p>1 開発許可技術基準(法第33条)</p> <p>表-1 開発許可基準の適用区分</p> <p>○：基準が適用されるもの。 ×：基準が適用されないもの</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">第33条 第1項 各号</th> <th rowspan="3">基準内容</th> <th colspan="3">建 築 物</th> <th colspan="3">第1種特定工作物</th> <th colspan="3">第2種特定工作物</th> <th rowspan="3">備 考</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">自己住宅</th> <th colspan="2">自己業務用</th> <th rowspan="2">その他</th> <th colspan="2">自己用</th> <th rowspan="2">その他</th> <th colspan="2">自己用</th> <th rowspan="2">その他</th> </tr> <tr> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>用途地域等への適合</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">公共空地の確保等</td> <td>道路 消防水利</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園等</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>0.3ha以上</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>排水施設</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>給水施設</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>													第33条 第1項 各号	基準内容	建 築 物			第1種特定工作物			第2種特定工作物			備 考	自己住宅	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用		その他	1ha未満	1ha以上	1ha未満	1ha以上	1ha未満	1ha以上	1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○		2	公共空地の確保等	道路 消防水利	×	○	○	○	○	○	○	○		公園等	×	○	○	○	○	○	×	×	×	0.3ha以上	3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○		4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○	○	○		29
第33条 第1項 各号	基準内容	建 築 物			第1種特定工作物			第2種特定工作物			備 考																																																																																									
		自己住宅	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用			その他																																																																																								
			1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上																																																																																										
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
2	公共空地の確保等	道路 消防水利	×	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
		公園等	×	○	○	○	○	○	×	×	×	0.3ha以上																																																																																								
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										

改 定 後													頁																																																																																							
<p>第2章 開発行為の許可</p> <p>2 許可を要しない開発行為等</p> <p>(2)市街化区域以外の区域における農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の居住の用に供する目的で行うもの(法第29条第1項第2号、第2項第1号)</p> <p>現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので、開発許可は不要とされています。</p> <p>ここでいう農林漁業とは、日本産業分類のうち、A-農業、林業、B-漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとしませんが、家庭菜園等の生業として行わないものは該当しません。具体的には、具体的には、農業に 関しては3年以上継続的に1,000平方メートル以上の農地を耕作していること、過去3年間に世帯員等のうち年間60 日以上耕作従事者が1人以上居ること、過去3年間の農業生産物販売収入が年間15万円以上あること、農業用倉庫 等の農業に必要な施設を有しており今後も独立した農業の継続が認められることとします。なお、林業、漁業、畜産 業については農業の例を参考に農政部局と協議し判断することとします。農業に関しては3年以上継続的に1,000平 方メートル以上の農地を耕作していること、過去3年間の農業生産物販売収入が年間15万円以上あること、農業用倉 庫等の農業に必要な施設を有しており今後も独立した農業の継続が認められることとします。なお、林業、漁業、畜 産業については農業の例を参考に農政部局と協議し判断することとします。</p> <p>(3)公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うもの(法第29条第1項第3号)</p> <p>公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域におけ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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、許可は不要とされています。</p> <p>なお、平成18年の法改正(平成19年11月30日施行)で、社会福祉施設、医療施設及び学校については開発許可が必要となりました。</p> <p>条文の公益施設を表にすると表-5のようになります。なお、本表の△は開発許可不要の公益施設に該当しません。</p> <p>(表-5) 公益施設一覧表</p> <p>【表 略】</p>													22																																																																																							
<p>第3章 開発許可技術基準</p> <p>1 開発許可技術基準(法第33条)</p> <p>表-1 開発許可基準の適用区分</p> <p>○：基準が適用されるもの。 ×：基準が適用されないもの</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">第33条 第1項 各号</th> <th rowspan="3">基準内容</th> <th colspan="3">建 築 物</th> <th colspan="3">第1種特定工作物</th> <th colspan="3">第2種特定工作物</th> <th rowspan="3">備 考</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">自己住宅</th> <th colspan="2">自己業務用</th> <th rowspan="2">その他</th> <th colspan="2">自己用</th> <th rowspan="2">その他</th> <th colspan="2">自己用</th> <th rowspan="2">その他</th> </tr> <tr> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>用途地域等への適合</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">公共空地の確保等</td> <td>道路 消防水利</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園等</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>0.3ha以上</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>排水施設</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>給水施設</td> <td>×</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>													第33条 第1項 各号	基準内容	建 築 物			第1種特定工作物			第2種特定工作物			備 考	自己住宅	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用		その他	1ha未満	1ha以上	1ha未満	1ha以上	1ha未満	1ha以上	1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○		2	公共空地の確保等	道路 消防水利	×	○	○	○	○	○	○	○		公園等	×	○	○	○	○	○	×	×	×	0.3ha以上	3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○		4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○	○	○		29
第33条 第1項 各号	基準内容	建 築 物			第1種特定工作物			第2種特定工作物			備 考																																																																																									
		自己住宅	自己業務用		その他	自己用		その他	自己用			その他																																																																																								
			1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上		1ha未満	1ha以上																																																																																										
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
2	公共空地の確保等	道路 消防水利	×	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
		公園等	×	○	○	○	○	○	×	×	×	0.3ha以上																																																																																								
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										
4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○	○	○																																																																																										

5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共・公益施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
7	防災・安全措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
9	樹木、表土の保全	○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha以上
10	緩衝帯	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha以上
11	輸送施設	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha以上
12	申請者の資力・信用	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	
13	工事施行者の能力	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
6	公共・公益施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
7	防災・安全措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
8	災害危険区域等の除外	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
9	樹木、表土の保全	○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha以上
10	緩衝帯	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	1 ha以上
11	輸送施設	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	40ha以上
12	申請者の資力・信用	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	
13	工事施行者の能力	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するもの等を除く

5 道路に関する基準（令第25条第1号～第5号、規則第20条、第20条の2、第24条）

33 5 道路に関する基準（令第25条第1号～第5号、規則第20条、第20条の2、第24条）

(1)道路の全般的基準（令第25条第1号）

道路は、次に掲げる事項に留意して設計するものとします。

- ・都市計画において定められた道路の機能を阻害しないよう設計する
- ・開発区域外の既存道路の機能を阻害しないよう設計する
- ・接続道路は、開発区域内道路、開発区域外道路の機能が有効に発揮するよう設計する
- ・開発区域内の道路は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して主要道路、区画道路等を適切に配置する

8 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、令第26条、第28条第7号、規則第22条、第26条）

53 8 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、令第26条、第28条第7号、規則第22条、第26条）

(4)排水施設の設計（規則第22条）

ア 計画雨水量（Q）の算定

雨水については、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度（I）、流出係数（C）を定め、計画雨水量（Q）を算定します。計画雨水量の計算方法としては、一般には次の式を標準とします。

$$Q = \frac{I}{360} C \times I \times A \quad (\text{合理式})$$

17 開発者の事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号、令第24条の2、第24条の3）

(1)申請者の能力（法第33条第12号）

自己用の開発行為で1ヘクタール以上のもの及び非自己用の開発行為の申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用を有する必要がある、次のような事実関係を基準として判断します。

ア～ウ 【略】

(2)工事施行者の能力（法第33条第13号）

自己用の開発行為で1ヘクタール以上のもの及び非自己用の開発行為の工事施行者は、設計どおり当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力が要求されます。

(1)道路の全般的基準（令第25条第1号）

道路は、次に掲げる事項に留意して設計するものとします。

- ・都市計画において定められた道路の機能を阻害しないよう設計する
- ・開発区域外の既存道路の機能を阻害しないよう設計する
- ・接続道路は、開発区域内道路、開発区域外道路の機能が有効に発揮するよう設計する
- ・開発区域内の道路は、**無用な道路築造は避けて道路を配置しないと建築できない場合に限り**、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して主要道路、区画道路等を適切に配置する

(4)排水施設の設計（規則第22条）

ア 計画雨水量（Q）の算定

雨水については、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度（I）、流出係数（C）を定め、計画雨水量（Q）を算定します。計画雨水量の計算方法としては、一般には次の式を標準とします。

なお、計画雨水量（Q）は気候変動の影響を考慮し、降雨量変化倍率を乗じるものとします。

$$Q = \frac{I}{360} C \times I \times A \times 1.1 \quad (\text{合理式})$$

72 17 開発者の事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号、令第24条の2、第24条の3）

(1)申請者の能力（法第33条第12号）

盛土規制法の許可を要するもの、自己用の開発行為で1ヘクタール以上のもの及び非自己用の開発行為の申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用を有する必要がある、次のような事実関係を基準として判断します。

ア～ウ 【略】

(2)工事施行者の能力（法第33条第13号）

盛土規制法の許可を要するもの、自己用の開発行為で1ヘクタール以上のもの及び非自己用の開発行為の工事

第4章 市街化調整区域内の立地基準

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34条第1号の運用基準

（令和5年4月1日一部改正）

2 日常生活に必要な物品等の販売店舗等

(3)規模等

ア 開発区域の面積は、1,000平方メートル未満とする。

イ 建築物は、平屋で床面積は150平方メートル以下とする（ただし、自動車一般整備業及び農機具修理業を営む建築物については、作業場を含む床面積の合計が300平方メートル以下とする）。

ウ 【略】

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
飲食料品小売業	581	582	583	各種食品小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、牛乳小売業、米穀類小売業、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業、乾物小売業
	584	585	586	
	5892	5896	5897	
	5898			
コンビニエンスストア	5891			営業時間14時間以上に限る
弁当小売業	5895	7711		弁当小売業に限る
金融業	622	6311	6312	銀行、信用金庫、信用協同組合 労働金庫、農協
	6314	6324		
医薬品小売業	6032	6033		医薬品小売業、調剤薬局
飲食店	7611	7621	7623	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、焼肉店、その他専門料理店、そば・うどん店、すし店、喫茶店
	7624	7625	7629	
	7631	7641	7671	
普通洗濯業	7811			取次業含まず
理容業・美容業	7821	7831		ヘアカットを主たる業とするものに限る
学習支援業	8231	8241	8242	学習塾、音楽教授業、書道教授業、生花・茶道教授業、そろばん教授業、外国語会話教授業
	8243	8244	8245	
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
農林水産業協同組合	871			
自動車一般整備業	8911			1級又は2級の自動車整備士に限る 自己業務用車両の整備は除く
農機具修理業	9011			農機具の修理に限る
郵便の業務等				旧特定郵便局相当

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）による。

注2 同一業種として扱うのは、業種名の区分が同一であるものとする。

第4章 市街化調整区域内の立地基準

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34条第1号の運用基準

（令和7年4月1日一部改正）

2 日常生活に必要な物品等の販売店舗等

(3)規模等

ア 開発区域の面積は、1,000平方メートル未満とする。

イ 建築物は、平屋で床面積の合計は150平方メートル以下とする（ただし、自動車一般整備業及び農機具修理業を営む建築物については、作業場を含む床面積の合計が300平方メートル以下とする）。

ウ 【略】

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
飲食料品小売業	581	582	583	各種食品小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、牛乳小売業、米穀類小売業、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業、乾物小売業
	584	585	586	
	5891	5895	5896	
	5897			
コンビニエンスストア	5631			飲食料品を中心とするものに限る
弁当小売業	5894	7711		弁当小売業に限る
金融業	622	6311	6312	銀行、信用金庫、信用協同組合 労働金庫、農協
	6314	6324		
医薬品小売業	6031	6032		医薬品小売業、調剤薬局
飲食店	7611	7621	7623	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、焼肉店、その他専門料理店、そば・うどん店、すし店、喫茶店
	7624	7625	7629	
	7631	7641	7671	
普通洗濯業	7811			取次業含まず
理容業・美容業	7821	7831		ヘアカットを主たる業とするものに限る
学習支援業	8231	8241	8242	学習塾、音楽教授業、書道教授業、生花・茶道教授業、そろばん教授業、外国語会話教授業
	8243	8244	8245	
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
農林水産業協同組合	871			
自動車一般整備業	8911			1級又は2級の自動車整備士に限る 自己業務用車両の整備は除く
農機具修理業	9011			農機具の修理に限る
郵便の業務等				旧特定郵便局相当

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（令和5年7月改訂）による。

注2 同一業種として扱うのは、業種名の区分が同一であるものとする。

（令和8年4月1日改正予定）

2 日常生活に必要な物品等の販売店舗等

(1)業種

販売店舗等の業種については、別表に掲げるものとする。

(2)位置等

ア 申請地は、申請地を含む半径 100 メートルの範囲又は短辺 100 メートル、長辺 300 メートルの矩形の範囲内に 30 以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの附属建築物及び市街化調整区域以外の建築物は除く。）が連たんしている区域内又はその区域から 50 メートルの位置にあること。

イ 申請地は、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であること。

ウ 申請地に接する前面道路は、袋路状でないこと。

エ 前面道路に 10 メートル以上接していること。

オ 申請者、申請者の親族が経営する同一業種（法人の場合は所在地が同一若しくは取締役が重複している場合又はグループ企業等は同一とし、その他客観的に判断して同一と認められる場合も同一とみなす）の店舗が半径 1 キロメートル以内に存在しないこと。

(3)規模等

ア 開発区域の面積は、1,000 平方メートル未満とする。

イ 建築物は、平屋で床面積の合計は 150 平方メートル以下とする。

ウ 管理部分を設ける場合、管理部分の床面積は上記イの床面積に含め、その床面積は建築物の床面積の 1/2 以下かつ 50 平方メートル以下とする。

(4)経営等

ア 経営を申請者が行うものであること。

イ 開設にあたって、他法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。

ウ 開設にあたっては、資金計画書、収支計画書及び予定集客書等により採算性を確認できる書類をもって行うこと。

(5)その他

ア 開発又は建築を行うために他の法令により許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

イ 自己の業務の用に供するものとする。

ウ 住宅部分がないこと。ただし、本基準及び法第 34 条第 11 号又は法第 34 条第 14 号（分家住宅等）の基準に適合する場合は、兼用住宅とすることができる。

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
飲食料品小売業	581	582	583	各種食品小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、米穀類小売業
	584	585	586	
	5895			
コンビニエンスストア	5631			飲食料品を中心とするものに限る
弁当小売業	5894	7711		弁当小売業に限る
金融業	622	6311	6312	銀行、信用金庫、信用協同組合 労働金庫、農協
	6314	6324		
医薬品小売業	6031	6032		医薬品小売業、調剤薬局
飲食店	7611	7621	7623	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、焼肉店、その他専門料理店、 そば・うどん店、すし店、喫茶店
	7624	7625	7629	
	7631	7641	7671	
理容業・美容業	7821	7831		ヘアカットを主たる業とするものに限る

12 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）

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 5 年 4 月 1 日一部改正）

【略】
 （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。
 【略】

16 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）

包括承認基準 6 令和 5 年 4 月 1 日改正

用途変更 II

- 1 開発許可等により建築された建築物が15年間適法に使用されたものであること。
 - 2 やむを得ないと認められる用途変更は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) <u>店舗及び</u> 店舗併用住宅	-----	一般住宅
(2) 属人性を伴う基準により建築された住宅	-----	一般住宅
(3) 線引き後の農家住宅	-----	一般住宅
- 注 「一般住宅」とは属人性のない一戸建ての住宅（分譲住宅は除く。）をいう。
- 3 建築物の高さは10メートル以下であること。
 - 4 用途変更を行うために他の法令による許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

第 5 章 市街化調整区域における建築許可の手続き

- 1 市街化調整区域における建築許可の手続き（法第 43 条、令第 34 条、第 35 条、第 36 条、規則第 34 条）
 - (3) 許可申請に必要な図書及び図面等

添付 順序	図書の名称	縮尺	明示すべき事項
1～6 【省略】			

<u>学習支援業</u>	8231	8241	8242	<u>学習塾、音楽教授業、書道教授業、そろばん教授業、 外国語会話教授業</u>
	8244	8245		※主として小・中学生、高校生を対象とするものに限る
<u>療術業</u>	8351			<u>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</u>
<u>農林水産業協同組合</u>	871			
<u>農機具修理業</u>	9011			<u>農機具の修理に限る</u>
<u>郵便の業務等</u>				<u>旧特定郵便局相当</u>

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（令和 5 年 7 月改訂）による。

注 2 同一業種として扱うのは、業種名の区分が同一であるものとする。

93 12 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）

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 7 年 4 月 1 日一部改正）

【略】
 （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。
(1) 申請者及び居住予定者は自己用住宅を所有していないこと。
(2) 隣接地を共用することなく、申請地のみで土地の利用が完結する計画であること。
 【略】

129 16 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）

包括承認基準 6 令和 7 年 4 月 1 日改正

用途変更 II

- 1 開発許可等により建築された建築物が15年間適法に使用されたものであること。
 - 2 やむを得ないと認められる用途変更は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) <u>法第29条第1項等の許可又は適用除外により</u> <u>建築された</u> 店舗併用住宅	-----	一般住宅
(2) 属人性を伴う基準により建築された住宅	-----	一般住宅
(3) 線引き後の農家住宅	-----	一般住宅
- 注 「一般住宅」とは属人性のない一戸建ての住宅（分譲住宅は除く。）をいう。
- 3 建築物の高さは10メートル以下であること。
 - 4 用途変更を行うために他の法令による許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

137 第 5 章 市街化調整区域における建築許可の手続き

- 1 市街化調整区域における建築許可の手続き（法第 43 条、令第 34 条、第 35 条、第 36 条、規則第 34 条）
 - (3) 許可申請に必要な図書及び図面等

添付 順序	図書の名称	縮尺	明示すべき事項
1～6 【省略】			

95

131

140

7	都市計画図	1/20,000 以上	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（朱線で明示） ・用途地域及びその他の規制区域
8	位置図	1/2,500 以上	・方位、縮尺 ・建築区域の境界（朱線で明示） ・ <u>白地図を使用すること。</u>
9～14【省略】			

3 既存建築物の増築及び改築に関する取扱い基準 (令和6年4月1日一部改正)

市街化調整区域内において従前の建築物の敷地の範囲内で行われる建築物の増築及び改築（以下「増改築」という。）で次の各項に該当するものは、法第43条の許可は不要として取扱う。
（以下、略）

第6章 開発許可申請等の手続き

1 許可申請から許可までの手続き（法第30条、規則第15条、第16条、第17条）

(2) 許可申請に必要な図面等

許可申請に必要な図面等は以下のとおりです。なお、各図面には設計者の氏名の記載が必要です。

順序	図面名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考
1	都市計画図	1/20,000 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 用途地域及びその他の規制区域	・ <u>都市計画図を使用</u>
2	位置図	1/2,500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示）	・ <u>白地図を使用</u>
3～20【省略】				

(3) 法第34条各号に関する申請に必要な図書等

申請の内容が法第34条各号に関するもの場合に、別途必要となる図書等は以下のとおりです。

号数	内容	図書の名称	説明
共通	共通図書	1. 住民票 2. 法人の登記事項証明書	・申請者が個人の場合 ・申請者が法人の場合
1号～14号 説明欄 <u>位置図（白地図）</u>			

第7章 開発許可に関するその他の手続き

1 事前の手続き

(1) 開発審査会への事前相談

順序	書類の名称	縮尺	内容
1～3【省略】			
4	開発位置図	1/20,000以上	・ <u>都市計画図を使用</u>

7	都市計画図	1/20,000 以上	・方位、縮尺 ・開発区域の境界（朱線で明示） ・用途地域及びその他の規制区域 ・ <u>都市計画図又は都市計画参考図（まっぷdeたかさき）を使用すること</u>
8	位置図	1/2,500 以上	・方位、縮尺 ・建築区域の境界（朱線で明示） ・ <u>都市計画基本図（白地図）又は地形図（まっぷdeたかさき）を使用すること</u>
9～14【省略】			

139 3 既存建築物の増築及び改築に関する取扱い基準 (令和7年4月1日一部改正)

市街化調整区域内に存する建築物の増築及び改築（以下「増改築」という。）で次の各項に該当するものは、法第43条の許可は不要として取扱う。
（以下、略）

147 第6章 開発許可申請等の手続き

1 許可申請から許可までの手続き（法第30条、規則第15条、第16条、第17条）

(2) 許可申請に必要な図面等

許可申請に必要な図面等は以下のとおりです。なお、各図面には設計者の氏名の記載が必要です。

順序	図面名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考
1	都市計画図	1/20,000 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 用途地域及びその他の規制区域	・ <u>都市計画図又は都市計画参考図（まっぷdeたかさき）を使用</u>
2	位置図	1/2,500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示）	・ <u>都市計画基本図（白地図）又は地形図（まっぷdeたかさき）を使用</u>
3～20【省略】				

153 (3) 法第34条各号に関する申請に必要な図書等

申請の内容が法第34条各号に関するもの場合に、別途必要となる図書等は以下のとおりです。

号数	内容	図書の名称	説明
共通	共通図書	1. 住民票 2. 法人の登記事項証明書	・申請者が個人の場合 ・ <u>世帯全員のもの</u> ・ <u>続柄、本籍・筆頭者を記載</u> ・ <u>同居予定者全員のもの</u> ・申請者が法人の場合
1号～14号 説明欄 <u>位置図</u>			

168 第7章 開発許可に関するその他の手続き

1 事前の手続き

(1) 開発審査会への事前相談

順序	書類の名称	縮尺	内容
1～3【省略】			
4	開発位置図	1/10,000	・ <u>都市計画図又は都市計画参考図（まっぷdeたかさき）</u>

141

150

156

171

			<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺を記載 相談地を朱線で明示、相談地と記入
5	付近現況図	1/2,500	<ul style="list-style-type: none"> <u>白地図を使用</u> 方位、縮尺を記載 相談地を朱線で明示、相談地と記入 連携施設がある場合は連携施設の位置を明示し直線距離を記載
6～13【省略】			

4 完了公告以前の建築等制限（法第37条、市規制規則第15条）

(2) 申請書及び添付書類

法第37条ただし書承認に係る様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1～3【省略】		
4	位置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺を記載し、建築区域の境界を朱線で明示 <u>白地図を使用すること。</u>
6～8【省略】		

6 建築物の形態制限（法第41条、市規制規則第16条）

(3) 申請書及び添付書類

法第41条第2項ただし書許可に係る様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1～2【省略】			
3	敷地位置・区域図	1/2,500以上	<u>白地図を使用</u>
4～6【省略】			

第8章 その他

6 申請手数料（高崎市開発行為許可等手数料条例第2条）

(単位：円)

(平成13年5月18日改正)

区分	開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	その他	法第35条の2 (変更許可)
法第29条 第1項又は 第2項 (開発許可)	0.1 ha未満	<u>8,600</u>	<u>13,000</u>	<u>86,000</u>	①設計変更（開発区域減を含む） 左の金額の1/10
	0.1以上 0.3 ha未満	<u>22,000</u>	<u>30,000</u>	<u>130,000</u>	
	0.3以上 0.6 ha未満	<u>43,000</u>	<u>65,000</u>	<u>190,000</u>	②敷地増 敷地増加分に対応した左の金額と同じ
	0.6以上 1.0 ha未満	<u>86,000</u>	<u>120,000</u>	<u>260,000</u>	
	1.0以上 3.0 ha未満	<u>130,000</u>	<u>200,000</u>	<u>390,000</u>	③その他の変更 10,000円 ④変更が①～③に重複する場合 その合計金額 (ただし上限額)
	3.0以上 6.0 ha未満	<u>170,000</u>	<u>270,000</u>	<u>510,000</u>	

			<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺を記載 相談地を朱線で明示、相談地と記入
5	付近現況図	1/2,500	<ul style="list-style-type: none"> <u>都市計画基本図(白地図)又は地形図(まっぷd e たかさき)</u> 方位、縮尺を記載 相談地を朱線で明示、相談地と記入 連携施設がある場合は連携施設の位置を明示し直線距離を記載
6～13【省略】			

175 4 完了公告以前の建築等制限（法第37条、市規制規則第15条）

(2) 申請書及び添付書類

法第37条ただし書承認に係る様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1～3【省略】		
4	位置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位、縮尺を記載し、建築区域の境界を朱線で明示 <u>都市計画図又は都市計画参考図(まっぷd e たかさき)を使用</u>
6～8【省略】		

178 6 建築物の形態制限（法第41条、市規制規則第16条）

(3) 申請書及び添付書類

法第41条第2項ただし書許可に係る様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1～2【省略】			
3	敷地位置・区域図	1/2,500以上	<u>都市計画図又は都市計画参考図(まっぷd e たかさき)を使用</u>
4～6【省略】			

191 第8章 その他

6 申請手数料（高崎市開発行為許可等手数料条例第2条）

(単位：円)

(令和7年4月1日改正)

区分	開発区域の面積	自己居住用	自己業務用	その他	法第35条の2 (変更許可)
法第29条 第1項又は 第2項 (開発許可)	0.1 ha未満	<u>9,400</u>	<u>15,000</u>	<u>94,000</u>	①設計変更（開発区域減を含む） 左の金額の1/10
	0.1以上 0.3 ha未満	<u>24,000</u>	<u>33,000</u>	<u>150,000</u>	
	0.3以上 0.6 ha未満	<u>47,000</u>	<u>71,000</u>	<u>220,000</u>	②敷地増 敷地増加分に対応した左の金額と同じ
	0.6以上 1.0 ha未満	<u>94,000</u>	<u>140,000</u>	<u>290,000</u>	
	1.0以上 3.0 ha未満	<u>150,000</u>	<u>220,000</u>	<u>430,000</u>	③その他の変更 11,000円 ④変更が①～③に重複する場合 その合計金額 (ただし上限額)
	3.0以上 6.0 ha未満	<u>190,000</u>	<u>300,000</u>	<u>560,000</u>	

178

181

194

	6.0 以上	<u>220,000</u>	<u>340,000</u>	<u>660,000</u>	870,000円)
	10.0 ha未満				
	10.0 ha以上	<u>300,000</u>	<u>480,000</u>	<u>870,000</u>	
法第41条第2項ただし書（建築面積の割合等の特例許可）					<u>46,000</u>
法第42条第1項ただし書（開発許可を受けた土地における建築許可）					<u>26,000</u>
法第43条第1項 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可）	敷地面積				
	0.1 ha未満				<u>6,900</u>
	0.1 以上0.3 ha未満				<u>18,000</u>
	0.3 以上0.6 ha未満				<u>39,000</u>
	0.6 以上1.0 ha未満				<u>69,000</u>
	1.0 ha以上				<u>97,000</u>
法第45条 （地位の承継承認）	開発区域面積	自己居住用	自己業務用	その他	
	1.0 ha未満	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>17,000</u>	
	1.0 ha以上	<u>1,700</u>	<u>2,700</u>	<u>17,000</u>	
法第47条第5項（開発登録簿の写し交付）			用紙1枚につき		<u>470</u>

開発許可制度質疑応答集

11. 法第34条第11号関係（市条例）

問6 3号区域において、接道する道路が建築基準法第43条第2項第1号に規定する道の場合は不可か。
 答 条例制定以前より道が存在し、申請時時点で同法第43条第2項第1号に規定する道である場合は可。

14. 法第34条14号（既存宅地内建物）関係

問1 40戸連たんの40戸は、車庫、物置等を一戸としてカウントできるか。
 答 不可。付属建築物は戸数としてみない。工場、学校等は戸数としてカウントできる。
 また、独立した建築物であっても、集落を構成しないもの（ポンプ小屋、温室、プレハブ物置、農業用倉庫等）はカウントできない。

19. 法第43条関係

問10 線引き以前からの住宅用地2区画を合わせて1区画の住宅用地として使用したい。許可が必要か。
 答 不要。

申請様式集

省令別記様式第二（第十六条関係）

開発行為許可申請書
 【様式略】

	6.0 以上	<u>240,000</u>	<u>370,000</u>	<u>720,000</u>	950,000円)
	10.0 ha未満				
	10.0 ha以上	<u>330,000</u>	<u>520,000</u>	<u>950,000</u>	
法第41条第2項ただし書（建築面積の割合等の特例許可）					<u>50,000</u>
法第42条第1項ただし書（開発許可を受けた土地における建築許可）					<u>27,000</u>
法第43条第1項 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可）	敷地面積				
	0.1 ha未満				<u>71,000</u>
	0.1 以上0.3 ha未満				<u>19,000</u>
	0.3 以上0.6 ha未満				<u>40,000</u>
	0.6 以上1.0 ha未満				<u>71,000</u>
	1.0 ha以上				<u>99,000</u>
法第45条 （地位の承継承認）	開発区域面積	自己居住用	自己業務用	その他	
	1.0 ha未満	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>	<u>19,000</u>	
	1.0 ha以上	<u>1,900</u>	<u>3,000</u>	<u>19,000</u>	
法第47条第5項（開発登録簿の写し交付）			用紙1枚につき		<u>500</u>
<u>都市計画法施行規則第60条（証明書交付手数料）</u>					<u>4,300</u>

QA- 開発許可制度質疑応答集

27 11. 法第34条第11号関係（市条例）

問6 3号区域において、接道する道路が建築基準法第43条第2項第1号に規定する道の場合は不可か。
 答 条例制定以前より道が存在し、申請時時点で幅員4メートル以上の同法第43条第2項第1号に規定する道である場合は可。

QA- 14. 法第34条14号（既存宅地内建物）関係

33 問1 40戸連たんの40戸は、車庫、物置等を一戸としてカウントできるか。
 答 不可。付属建築物は戸数としてみない。また、独立した建築物であっても、集落を構成しないもの（ポンプ小屋、温室、プレハブ物置、農業用倉庫等）はカウントできない。学校等は戸数としてカウントできるが、学校等の敷地が広い場合は学校等の前後のカウントする建築物の距離が100メートル以内の時にのみ学校等を介して連たんすると扱う。なお、他の基準についても同様とする。

QA- 19. 法第43条関係

42 問10 線引き以前からの住宅用地2区画を合わせて1区画の住宅用地として使用したい。許可が必要か。
 答 不要。なお、規模について、従前建築物の1.5倍以下とする場合はいずれかの区画に存していた建築物の1.5倍以下とする。

様式 申請様式集

-3 省令別記様式第二（第十六条関係）

開発行為許可申請書
 【様式略 （盛土規制法の施行に伴う様式変更）】

QA-

27

QA-

33

QA-

42

様式

-3

市規制規則様式第 25 号（第 24 条関係）

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

【様式略】

様式

-35

市規制規則様式第 25 号（第 24 条関係）

開発行為又は建築に関する証明書交付申請書

【様式略 （手数料化に伴う様式変更）】

様式

-35