

都市計画法第34条11号（条例第3条第3号）自己の居住の用に供する住宅

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、条例第3条第1号又は第2号の区域外で、50以上の建築物（倉庫、車庫など付属建築物は除く。）が、50m以下の敷地間隔で連たんする区域であること。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敷地間の到達距離が50mである場合連たとみなす。
2. 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、砂防指定区域、宅地造成規制区域、浸水想定区域のうち最大浸水深が3.0m以上の区域など、災害の発生するおそれのある区域を含まないこと。
3. 平成16年3月31日（基準日）において農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域（農振青地）でないこと。
（注1）旧群馬町の区域については、上記の基準日を「平成18年1月22日」と読み替える。
（注2）上記の基準日に農振青地の変更手続き中であった土地についても、農振青地でない土地に含める。

基準2. 洪水から身の安全を確保できる計画あること。

1. 申請地に浸水想定区域のうち最大浸水深が0.5m以上3.0m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4m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）に規定する道に4m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4m以上）、車両等の通行上支障がない開口部（道路境界部に段差がある場合の段差はおおむね5cm以下）が設けられていること。

※ 平成18年1月22日における旧高崎市の区域で4m以上接する基準を適用しないものについての詳細は手引き参照

基準5. 建物の用途は「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）」であること。

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。
3. 基準4に該当する道路以外の官民境界線及び隣地境界線に沿って擁壁等を設置し敷地を明確にすること。*

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. その他

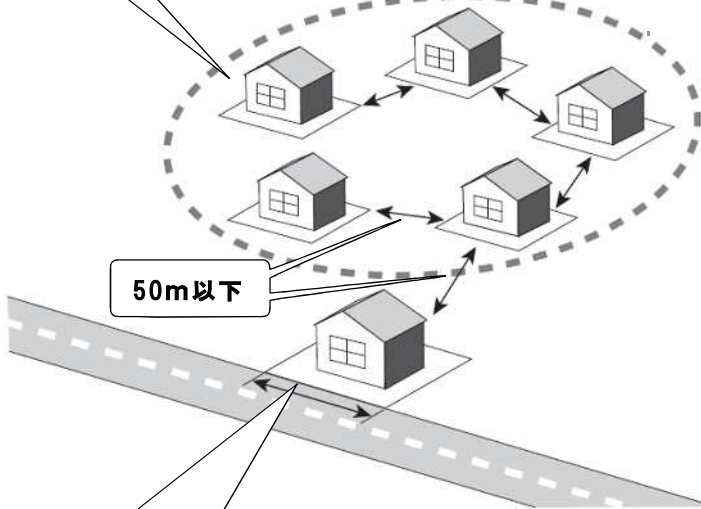
1. 開発または建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可が受けられるものであること。
（道水路占用許可、自費工事承認、法定外公共物使用許可 等）
2. 隣地境界線等の擁壁、塀、給排水の取出し等は完了検査時に設置されていること。*
3. 隣接する土地で開発行為が行われる場合は一体の開発行為とならないこと。*

※ 部分は、
R8.4.1から適用

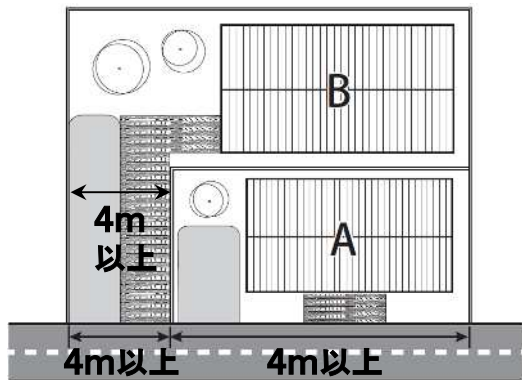
開発許可の基準

基準1-1. 許可区域

50戸以上の建築物が連たんする区域であること
※車庫・物置等、付属の建築物は戸数から除くこと



基準4. 最低接道長さ 4mのイメージ



基準1-2. -3. 除外区域

農振農用地区域(農振青地)
地すべり防止区域
土砂災害警戒区域
砂防指定区域
保安林
特別緑地保全地区
浸水想定区域(最大浸水深3.0m以上の区域)

急傾斜地崩壊危険区域
浸水被害防止区域
宅地造成工事規制区域
文化財指定区域

基準2. 身の安全の確保

最大浸水深0.5m以上3.0m未満の浸水想定区域
では、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

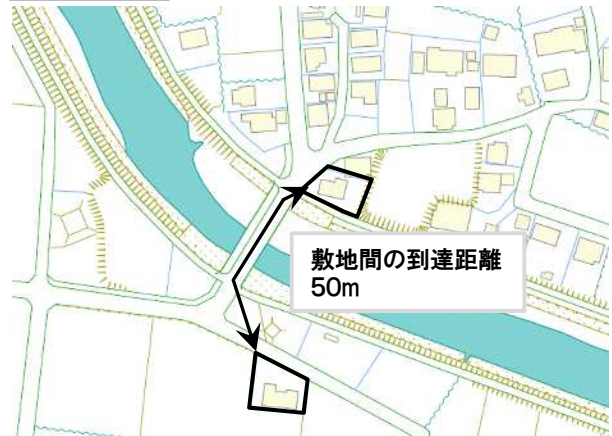
基準3. 敷地面積 最低敷地面積:250㎡

基準5. 建物の用途

自己の居住の用に供する住宅(専用住宅)

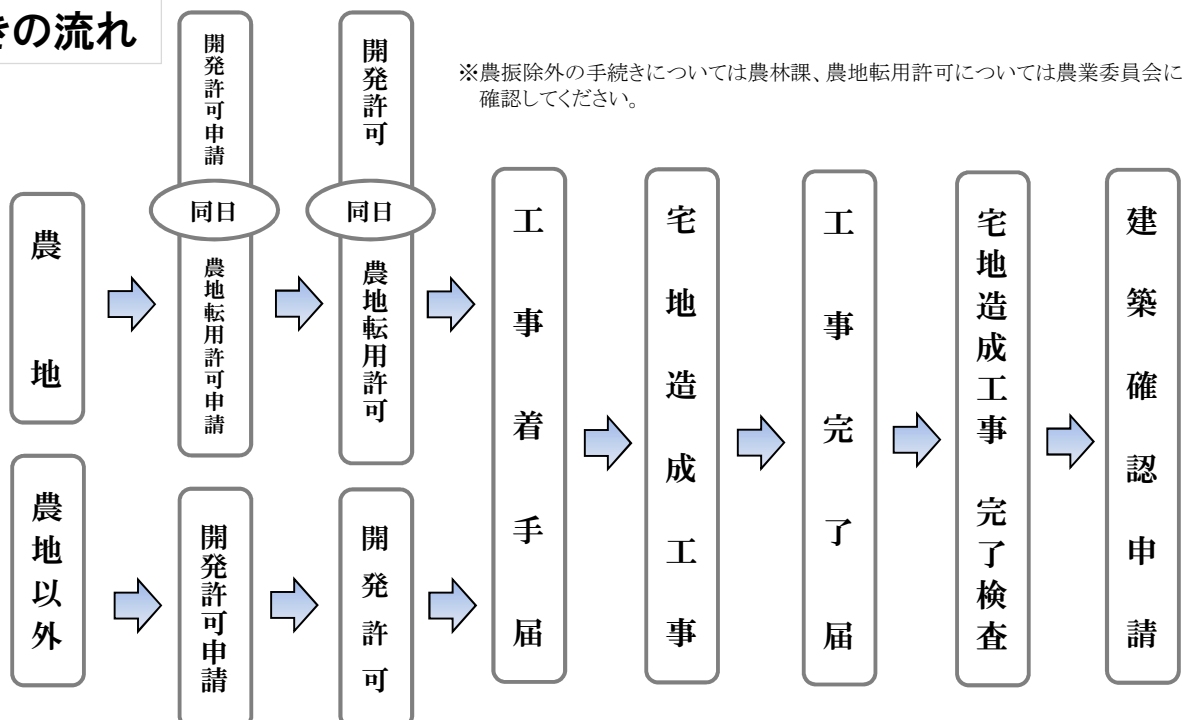
基準6. 高さの制限 最高の高さ10m以下

基準1-1. 河川・鉄道・高速道路等で分断されている場合の 連たんの取り方



手続きの流れ

※農振除外の手続きについては農林課、農地転用許可については農業委員会に確認してください。



○令第29条の9に掲げる区域の確認方法(基準1-2.関係)

1. 土砂災害警戒区域、浸水想定区域

高崎市ホームページ内の「まっぷdeたかさき」内のテーマ「防災情報マップ」で確認できるほか、市が発行するハザードマップで確認できます。詳細な区域を確認したい場合は、防災安全課(市庁舎7階)にてご確認ください。

このほか、土砂災害警戒区域は群馬県が指定していることから、県のホームページ内でも確認できます。浸水想定区域は、河川管理者である国土交通省高崎河川国道事務所、群馬県が公表していることから各ホームページでも確認できます。

2. 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

群馬県ホームページ内の「マッピングぐんま」で確認できます。詳細を確認したい場合は、高崎土木事務所(高崎市台町4-3)へご確認ください。

○浸水想定区域内での計画(基準1-2、基準2関係)

浸水想定区域は、想定される浸水深によって「0.5m未満」、「0.5m～3.0m未満」、「3.0m～5.0m未満」、「5.0m～10.0m未満」に区分されています。

浸水深0.5m以上の区域では、浸水対策を行わない場合は居室が浸水してしまうこととなり、居住者等の身の安全に危険が生じてしまいます。このため、浸水深に応じて、居住者の身の安全の確保が図られると判断される対策を求めることとします。

1. 身の安全が確保できると判断される対策

最大浸水深に対し身の安全の確保が図られると判断される対策は、避難可能な居室の有無により判断します。具体的には、建築物を2階建てにして上階に避難できる居室を設ける例や、平屋であれば1階の居室が浸水しないよう建築物の高床化や盛土等の対策を行う例が考えられます。なお、高床化や盛土等により対策する場合は、最大浸水深(浸水時の水面)と1階床面の高さとの差が10cm以上となる計画としてください。詳細は、右側のページを参考にしてください。

2. 最大浸水深の確認方法

対策をする際の最大浸水深については、開発指導課が照会し群馬県河川課から提供される浸水深データで確認する最大浸水深とします。

おおよその最大浸水深をすぐに確認したい場合は、国土交通省が運用している地点別浸水シミュレーション検索システム『浸水ナビ』をご利用ください。

対策をする場合の最大浸水深を知りたい



開発指導課へお問い合わせ後、開発指導課から県河川課へ照会し、資料を提供します(回答まで数日お待ちください)

おおよその最大浸水深を知りたい



地点別浸水シミュレーション検索システム
<https://suiboumap.gsi.go.jp/>

3. 申請時の添付図書

申請時に身の安全の確保が図られることの確認図書が必要となりますが、申請書の添付資料である造成計画断面図に最大浸水深(浸水時の水面)と1階床面の高さ(FL)、海水面からの高さを併記した計画地盤高を記載してください。このほか、必要に応じて他の図書の添付をお願いすることがあります。

4. 身の安全の確保が図られると判断される対策の例

建築物の高床化や盛土等の対策により、垂直避難が可能な居室(浸水しない居室)が設けられている場合に、居住者の身の安全の確保が図られていると判断します。

A 建築物の高床化や盛土等により対策されていると判断できる例

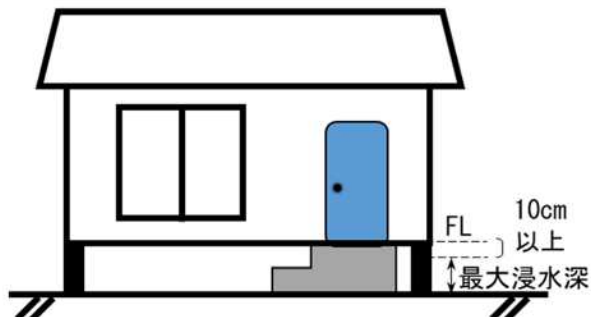


図1 建築物の高床化による対策

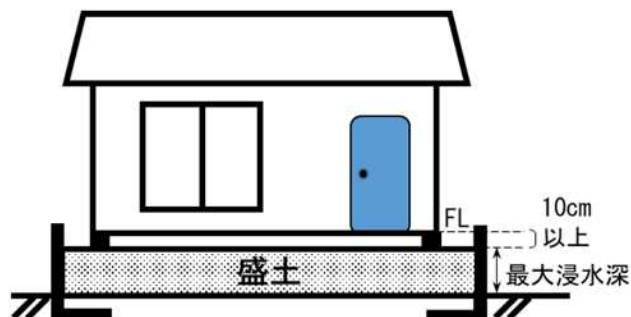


図2 盛土による対策

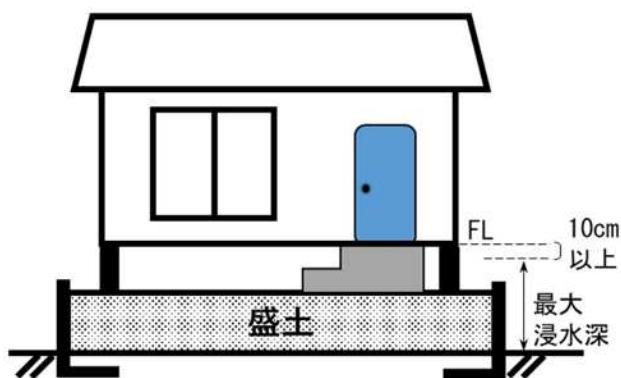


図3 盛土+建築物の高床化による対策

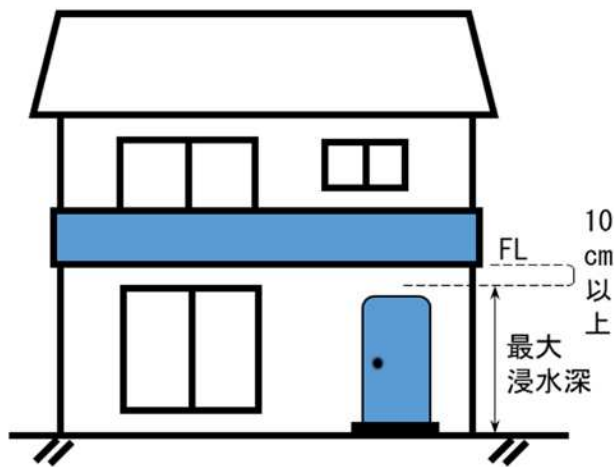


図4 上階に避難可能な居室を設ける対策

B 建築物の高床化や盛土等による対策がされていると判断できない例

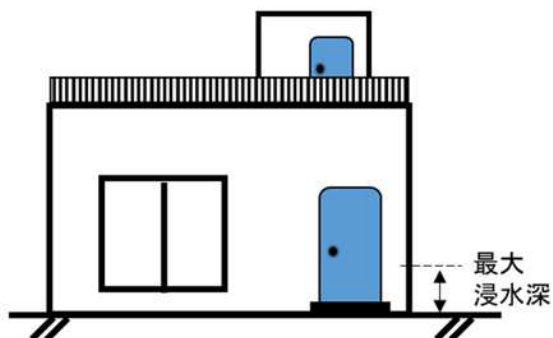


図5 屋上に避難可能であっても居室ではないので不可

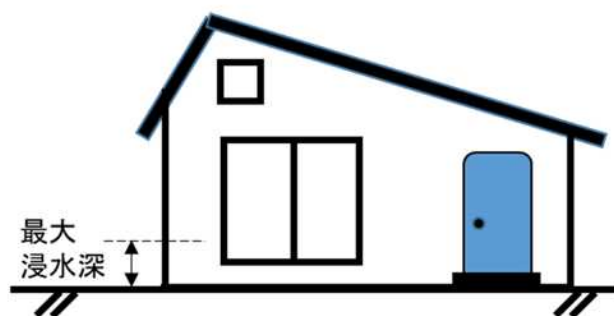


図6 上階に小屋裏収納がある場合、小屋裏は居室ではないので不可

《お問合せ先》

開発許可申請窓口：建設部 開発指導課 審査担当（内線：4247）

住所：〒370-8501 高崎市高松町35番地1 TEL：027-321-1356