

高崎市開発審査会包括承認基準

平成28年4月1日改正

高崎市開発審査会付議基準3-2に基づき、内容が極めて典型的なものについて定型的に処理することにより、手続きの合理化、迅速化を図り、住民の利便向上に資するために次のとおり包括承認基準を定める。包括承認基準の案件はあらかじめ市長が許可し、許可処分後、速やかに審査会に報告する。

目 次

包括承認基準1	分家住宅
包括承認基準2	既存宅地内建物
包括承認基準3	敷地増（住宅）
包括承認基準4	公共移転
包括承認基準5	指定集落内建物
包括承認基準6	用途変更Ⅱ
包括承認基準7	公的主体等開発地における建築
包括承認基準8	将軍塚工業団地還元地
包括承認基準9	居宅介護・相談支援事業所Ⅱ
9-1	居宅介護支援事業所Ⅱ
9-2	相談支援事業所Ⅱ
包括承認基準10	条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物

分家住宅

1 申請地は、次の各号に該当すること。

(1) 次のいずれかに該当する土地であること。

- ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定日（以下「線引き」という。）以前から現在まで申請者又は申請者の直系血族の者が所有している土地
- イ 線引き以前に申請者の直系血族が所有していた土地で、相続又は贈与により、申請者又は申請者の直系血族の者が所有している土地（ただし、農地転用を伴う場合は、贈与による取得見込みでも可とする）
- ウ 申請者の直系血族が「分家住宅」の許可を受けた土地で、許可時から現在まで申請者又は申請者の直系血族が所有している土地
- エ ア、イ又はウに掲げる土地が、線引き（ウの土地については許可）後に交換又は換地された土地

(2) 次のいずれかの位置にあること。

- ア 40以上の建築物が60メートル以下の敷地間隔で連たんしている集落内又はその集落の端から120メートル以内
- イ 20以上の建築物が連たんする集落内で申請地の外周の5分の1以上が、10メートル以上の幅を有する農地でない土地に接する

(3) 面積は、150平方メートル以上500平方メートル以下であること。

(4) 次に掲げる区域を含まないこと。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

2 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。

3 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）であること。

4 申請地の所有者は、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地を所有していないこと。

5 申請者は、次の各号に該当すること。

(1) 次のいずれかに該当すること。

- ア 結婚して世帯を構成している
- イ 扶養すべき同居者（直系血族3親等以内の者。）がいる
- ウ 現在婚約しており、近い将来結婚を予定している
- エ 年齢が24歳以上である

(2) 申請者及び配偶者が、自己の居住の用に供する建築物及び住宅の建築が可能な土地を所有していないこと。

(3) 建築のための適切な資金計画がなされていること。

6 開発又は建築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。

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。

次に掲げる事項について、市長が特にやむを得ない事情があると認める場合は、事前に審査会の了解を得たうえで本基準で扱うことができる。

- 1 土地の形状や隣地の状況等により、第1項第3号に該当しない場合
- 2 第1項第4号の基準に該当しないが、他に分家可能な土地が無く、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない土地であって、安全上及び避難上の対策を行う計画である場合
- 3 第5項第2号の基準に該当しないが、現在の住居について過密、狭小、被災、立退き等の事情がある場合

既存宅地内建物

1 申請地は、次の各号に該当すること。

(1) 次のいずれかに該当する土地であること。

ア 線引きの際、宅地として土地登記簿に登録されていた土地で、線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登録されている土地

イ 線引きの際、市の固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地で、線引きの日以降も引き続き市の固定資産税課税台帳上宅地として評価されている土地

ウ ア又はイに掲げる土地のほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったものと市長が認める土地

エ 土地改良法に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地がア、イ又はウのいずれかに該当する土地

(2) 「提案基準 17 敷地増」又は「包括承認基準 3 敷地増（住宅）」の許可を受けた土地でないこと。

(3) 40 以上の建築物が 60 メートル以下の敷地間隔で連たんしている区域内に位置すること。

(4) 住宅等（注 1）の場合は、次に掲げる区域を含まないこと。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 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

2 住宅等（注 1）の場合であって、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ときは、次に掲げる浸水対策が行われていること。

(1) 一戸建ての住宅、店舗併用住宅

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 2）が確保されていること。

(2) 共同住宅、寄宿舎若しくは下宿、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもののうち入所利用（ショートステイを含む）の施設又は診療所のうち入院機能を有する施設

建築物の高床化や盛土等の対策を行い、全ての居住予定者、入所利用者（ショートステイを含む）又は入院患者が居住予定の居室（注 2）が浸水しないこと。

(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもののうち通所利用の施設又は診療所のうち入院機能を有しない施設

建築物の高床化や盛土等の対策を行い、通所利用者又は通院利用者が一時的に避難できる居室（注 2）が確保されていること。

3 一区画の有効宅地面積は、150 平方メートル以上であること。

4 建築物の用途は、第二種低層住居専用地域内に建築することができるものであること。

5 建築物の高さは、10 メートル以下であること。

6 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。

7 開発又は建築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。

注1 建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号まで、第6号又は第8号の建築物

注2 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。

次に掲げる事項について、市長が特にやむを得ない事情があると認める場合は、事前に審査会の了解を得たうえで本基準で扱うことができる。

- 1 従前は第1項第3号に該当する区域であったが、建築物の除却により同号に該当しない場合
- 2 第1項第4号の基準に該当しないが、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない土地であって、安全上及び避難上の対策を行う計画である場合
- 3 第1項第4号の基準に該当しないが、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない土地であって、既存建築物をそのまま利用することから建築物の高床化や盛土等の対策が困難な場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できる場合
- 4 土地の形状等により、第3項又は第5項に該当しない場合

敷地増（住宅）

- 1 既存敷地は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 線引き前から継続して一戸建ての住宅の敷地として使用していること。
 - (2) 線引き時における第1号の住宅の敷地と同一であること。
 - 2 拡張後の敷地面積は500平方メートルを超えないこと。
 - 3 拡張する敷地は既存敷地に隣接していること。
 - 4 増築後の建築物等の用途に変更がないこと。
 - 5 開発又は建築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。
- 注 敷地増の許可を受けた土地は、包括承認基準2 既存宅地内建物の要件を失う。

次に掲げる事項について、市長が特にやむを得ない事情があると認める場合は、事前に審査会の了解を得たうえで本基準で扱うことができる。

- 1 土地の形状や隣地の状況等により、第2項又は第3項に該当しない場合

公共移転

- 1 市街化調整区域内に存する建築物等の敷地が、国又は地方公共団体等の事業で買収等により、移転又は買収残地の拡張をする場合は、適切な位置に適切な規模で行われるものであり、次に掲げる要件に適合すること。
 - (1) 建築物等の用途は、従前と同じであること。
 - (2) 申請地の面積は、次のいずれかに該当すること。
 - ア 用途が専用住宅の場合は、500平方メートルを限度とし、既存敷地が500平方メートルを超えている場合には等面積以下であること。
 - イ 用途が専用住宅以外の場合は敷地買収面積の2倍以内（買収残地に接して拡張する場合は、残地敷地面積に敷地買収面積の2倍以内を加えた面積）又は既存敷地面積の1.5倍以内であること。
 - (3) 申請地は、起業者、申請者、移転先土地所有者の三者契約により取得する土地、又は、当該事業の施行前から所有していた土地であること。
 - (4) 予定建築物の高さは10メートル以下とする。ただし、買収残地に接して拡張する場合で、既存建築物の高さが10メートルを超えているときは同じ高さまでとする。
- 2 申請は、公共事業の施行により既存建築物等の移転又は除却を承諾した日から1年以内に行われるものあること。
- 3 開発又は建築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。

次に掲げる事項について、市長が特にやむを得ない事情があると認める場合は、事前に審査会の了解を得たうえで本基準で扱うことができる。

- 1 土地の形状等により、第1項第2号に該当しない場合
- 2 移転の状況等により、第1項第3号もしくは第4号又は第2項に該当しない場合

指定集落内建物

- 1 申請地は、次の各号に該当すること。
 - (1)大規模指定既存集落として指定された当該指定集落内に存すること。ただし、当該指定集落の辺沿部の優良農地を含まない土地で、周辺の建築物の連たんの程度、土地利用の一体性を勘案して、次のいずれかに該当する場合は、当該指定集落内にあるものと同様に取り扱う。
 - ア 申請地を含む半径 100メートルの円（円が当該指定集落にかかること。）の区域内に、24以上の建築物がある場合。
 - イ 申請地を含む短辺 100メートル、長辺 300メートルの矩形（矩形が当該指定集落内にかかること。）の区域内に、24以上の建築物がある場合。
 - (2)住宅の場合は、次に掲げる区域を含まないこと。
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
 - 2 住宅の場合であって、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ときは、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。
 - 3 申請者は、次のいずれかに該当すること。
 - (1)線引き前から当該指定集落内に居住している者
 - (2)当該指定集落内に、線引き前から引き続いて現在まで存している本家世帯の 3親等以内の親族の者
 - 4 建築物の用途は、次に掲げるものであること。
 - (1)住宅の場合、次に掲げる要件に該当すること。
 - ア 申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
 - イ 申請者及びその配偶者が、自己の居住の用に供する土地及び建築物を所有していないこと。
 - ウ 申請地の面積は、150平方メートル以上 500平方メートル以下であること。
 - (2)工場、事務所、倉庫、店舗及び運動・レジャー施設の場合、次に掲げる要件に該当すること。
 - ア 店舗は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受けないこと。
 - イ 産業廃棄物の貯蔵、処理又は加工に供する建築物でないこと。
 - ウ 騒音、振動、臭気又は景観等が、周囲の環境等に著しく害をおよぼすおそれのないこと（危険物を取り扱う場合はその取扱いが適正であること。）。
 - エ 予定建築物の用途が店舗の場合には、延べ面積が 500平方メートル以下であること。
 - オ 申請地の面積は、2,000平方メートル以下であること。
 - カ 建築物の高さは 10メートル以下であること。
 - キ 申請者の業務の用に供する建築物であること。
 - 5 開発又は建築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。
- 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。

次に掲げる事項について、市長が特にやむを得ない事情があると認める場合は、事前に審査会の了解を得たうえで本基準で扱うことができる。

- 1 第1項第2号の基準に該当しないが、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない土地であって、安全上及び避難上の対策を行う計画である場合
- 2 第1項第2号の基準に該当しないが、家屋倒壊等氾濫想定区域を含まない土地であって、既存建築物をそのまま利用することから建築物の高床化や盛土等の対策が困難な場合は、確実な避難の実施を担保する避難計画が確認できる場合
- 3 第4項第1号イに該当しないが、現在の住居について過密、狭小、被災又は立ち退き等の事情がある場合
- 4 土地の形状等により、第4項第1号ウ又は同項第2号オ若しくはカに該当しない場合

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 建築主又は生計維持者の病気・死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤、抵当権の実行（裁判所による競売に付され競落されたもの）により従前の用途を変更せざるをえないものであること。
- 3 用途変更の対象となる建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 法第29条第1項等の許可又は適用除外により建築された店舗（診療所）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をいう。

- 4 用途変更後の一般住宅の敷地は従前の建築物と同じであること（生活道路拡幅協議による後退等のやむを得ない敷地の減少は除く）。
- 5 建築物の高さは10メートル以下であること。
- 6 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。

公的主体等開発地における建築

- 1 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）による改正前の法第29条第1項第4号により開発許可不要であった別表の土地であること。
- 2 建築物の用途は別表のとおりとする。

別 表

番号	名 称	用 途
1	浜川工業団地	日本標準産業分類（大分類）E（製造業）に分類される工場
2	行力工業団地	
3	下大島・町屋工業団地	
4	阿久津工業団地	
5	群馬足門工業団地	
6	群馬保渡田工業団地	
7	群南工業団地	
8	宿大類工業団地	
9	八幡原工業団地	
10	八幡原第二工業団地	
11	浜川北住宅団地	一戸建ての住宅
12	長野北住宅団地	
13	根小屋住宅団地	
14	中島住宅団地	
15	山名イーストタウン 住宅団地	(1)一戸建ての住宅 (2)延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設の用途を兼ねる併用住宅(住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) (3)集会所(本区域に居住する者の利用に供する施設に限る。) (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (5)前各号の建築物に附属するもの

注 旧法第29条第1項第4号：国、都道府県、指定都市等、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）、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、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為

将軍塚工業団地還元地

- 1 申請地は、高崎工業団地造成組合より将軍塚工業団地還元地内である旨の証明が得られる土地であること。
- 2 建築物の用途は、一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅とすること。
- 3 一区画の有効宅地面積は150平方メートル以上であること。
- 4 建築物の高さは10メートル以下であること。

居宅介護支援事業所 II

- 1 介護保険法第 8 条第 24 項に規定する居宅介護支援事業を行う事業所（以下「居宅介護支援事業所」という。）であること。
- 2 次の各号に該当すること
 - (1) 居宅介護支援事業所は、提案基準 6-2 第 1 項第 5 号、提案基準 12 又は提案基準 13 の施設（法第 29 条第 1 項の許可、法第 42 条第 1 項ただし書の許可、法第 43 条第 1 項の許可を受けたものに限る。以下「老人福祉施設等」という。）内の一部を用途変更するものであること。
 - (2) 老人福祉施設等を運営する事業者と居宅介護支援事業所を運営する事業者が同一であること。
 - (3) 老人福祉施設等の規模に照らして、居宅介護支援事業所の規模は必要最小限であること。
 - (4) 市の福祉施策の観点から支障がなく、居宅介護支援事業所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について福祉施策担当部局・機関と調整のとれたもの。
- 3 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。

相談支援事業所 II

- 1 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 18 項に規定する一般相談支援事業又は特定相談支援事業を行う事業所（以下「相談支援事業所」という。）であること。
- 2 次の各号に該当すること。
 - (1) 相談支援事業所は、提案基準 6-2 第 1 項第 3 号の施設（法第 29 条第 1 項の許可、法第 42 条第 1 項ただし書の許可、法第 43 条第 1 項の許可を受けたものに限る。以下「障害福祉施設等」という。）内の一部を用途変更するものであること。
 - (2) 障害福祉施設等を運営する事業者と、相談支援事業所を運営する事業者が同一であること。
 - (3) 障害福祉施設等の規模に照らして、相談支援事業所の規模は必要最小限であること。
 - (4) 市の福祉施策の観点から支障がなく、相談支援事業所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について福祉施策担当部局・機関と調整のとれたもの。
- 3 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。