

都市計画法に基づく

開発許可制度の手引き

令和 8 年 4 月 1 日

高崎市建設部開発指導課

「開発許可制度の手引」の位置づけ

行政手続法（平成5年法律第88号）によると、行政庁は、申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準（以下「審査基準」という。）を、当該許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとして定めなければならない、行政上特別の支障があるときを除き、法令により当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならないとされています。

本手引はこの審査基準に相当する部分を多く含んでいますが、手引の中で基準という表現で示している部分はもちろんですが、そう表現していなくても法律の解釈を示している部分もあり、それらも審査の前提となるため審査基準の一部と位置づけるものです。

目 次

| | |
|---|------|
| 第1章 開発許可制度の概要 | 1-1 |
| 1 制度の目的 | 1-1 |
| 2 開発行為の定義に関する解釈基準（法第4条第12項） | 1-1 |
| 3 開発区域の定義に関する解釈基準（法第4条第13項） | 1-6 |
| 4 建築物の定義（法第4条第10項） | 1-10 |
| 5 特定工作物の定義（法第4条第11項） | 1-11 |
| 6 制度のあらまし | 1-12 |
| 第2章 開発行為の許可 | 2-1 |
| 1 開発行為の許可（法第29条） | 2-1 |
| 2 許可を要しない開発行為等 | 2-8 |
| 3 開発許可の特例（法第34条の2） | 2-13 |
| 第3章 開発許可技術基準 | 3-1 |
| 1 開発許可技術基準（法第33条） | 3-1 |
| 2 開発許可技術基準の適用区分（法第33条第1項各号） | 3-1 |
| 3 用途地域等の適合（法第33条第1項第1号） | 3-3 |
| 4 公共の用に供する空地の配置（法第33条第1項第2号） | 3-4 |
| 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） | 3-5 |
| 6 公園、緑地又は広場に関する基準（令第25条第6号、第7号、規則第21条、第25条） | 3-19 |
| 7 消防水利に関する基準（令第25条第8号） | 3-22 |
| 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） | 3-24 |
| 9 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号） | 3-32 |
| 10 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号） | 3-33 |
| 11 公共公益施設に関する基準（法第33条第1項第6号、令第27条） | 3-34 |
| 12 宅地の安全性に関する基準（法第33条第1項第7号、令第28条、規則第22条、第23条、第27条） | 3-35 |
| 13 災害危険区域等の除外（法第33条第1項第8号、令第23条の2、群馬県建築基準法施行条例 | |

| | |
|---|------|
| 第3条) | 3-40 |
| 14 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号、令第23条の3、第28条の2、規則第23条の2） | 3-41 |
| 15 緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号、令第23条の4、第28条の3、規則第23条の3） | 3-43 |
| 16 運輸施設の適否（法第33条第1項第11号、令第24条） | 3-44 |
| 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） | 3-45 |
| 18 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号） | 3-46 |
| 第4章 市街化調整区域内の立地基準 | 4-1 |
| 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） | 4-1 |
| 2 鉱物資源、観光資源の利用上必要な施設（法第34条第2号） | 4-4 |
| 3 温度、湿度等特別な条件を必要とする建築物（法第34条第3号） | 4-4 |
| 4 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号） | 4-5 |
| 5 特定農山村地域における施設（法第34条第5号） | 4-6 |
| 6 中小企業の共同化又は集団化のための施設（法第34条第6号） | 4-6 |
| 7 既存工場の関連施設（法第34条第7号） | 4-6 |
| 8 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号、令第29条の6） | 4-9 |
| 9 災害危険区域等の区域内に存する建築物等の移転（法第34条第8号の2） | 4-10 |
| 10 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（法第34条第9号、令第29条の8） | 4-11 |
| 11 地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為（法第34条第10号） | 4-12 |
| 12 条例で指定した市街化区域に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） | 4-13 |
| 13 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為（法第34条第12号） | 4-22 |
| 14 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号、令第30条、規則第28条） | 4-22 |
| 15 開発審査会の議を経る大規模開発行為（廃止）（旧法第34条第10号イ、旧令第31条） | 4-23 |
| 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） | 4-24 |
| 開発審査会付議基準 | 4-25 |
| 開発審査会判断基準 | 4-26 |
| 高崎市開発審査会提案基準 | 4-27 |
| 提案基準1 産業振興にかかわる工場 | 4-28 |
| 提案基準2-1 特定流通業務施設 | 4-29 |
| 提案基準2-2 大規模流通業務施設 | 4-30 |
| 提案基準3 用途変更I | 4-31 |
| 提案基準4 社寺・仏閣・納骨堂等 | 4-32 |
| 提案基準5 地区集会所等 | 4-32 |
| 提案基準6 公共公益施設 | 4-33 |
| 提案基準7 公共公益関連施設 | 4-37 |
| 提案基準8 研究施設 | 4-37 |
| 提案基準9 ゴルフ練習場 | 4-37 |
| 提案基準10 災害移転 | 4-38 |

| | | |
|----------------|---|------|
| 提案基準 11 | 市街化予定建物 | 4-38 |
| 提案基準 12 | 有料老人ホーム | 4-39 |
| 提案基準 13 | 介護老人保健施設 | 4-40 |
| 提案基準 14-1 | 第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設に係る管理施設 | 4-41 |
| 提案基準 14-2 | 露天駐車場・露天資材置場に係る管理施設 | 4-41 |
| 提案基準 15 | 産業廃棄物処理施設 | 4-42 |
| 提案基準 16 | 農産物直売所 | 4-42 |
| 提案基準 17 | 敷地増 | 4-43 |
| 提案基準 18 | 条例区域から除外となる浸水想定区域内の既存建築物 | 4-43 |
| 提案基準 19 | 指定集落内建物（法人） | 4-44 |
| 提案基準 99 | その他 | 4-44 |
| 高崎市開発審査会包括承認基準 | | 4-45 |
| 包括承認基準 1 | 分家住宅 | 4-46 |
| 包括承認基準 2 | 既存宅地内建物 | 4-48 |
| 包括承認基準 3 | 敷地増（住宅） | 4-50 |
| 包括承認基準 4 | 公共移転 | 4-51 |
| 包括承認基準 5 | 指定集落内建物 | 4-52 |
| 包括承認基準 6 | 用途変更Ⅱ | 4-54 |
| 包括承認基準 7 | 公的主体等開発地における建築 | 4-55 |
| 包括承認基準 8 | 将軍塚工業団地還元地 | 4-56 |
| 包括承認基準 9-1 | 居宅介護支援事業所Ⅱ | 4-57 |
| 包括承認基準 9-2 | 相談支援事業所Ⅱ | 4-57 |
| 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 | 4-58 |
| 第5章 | 市街化調整区域における建築許可の手続き | 5-1 |
| 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） | 5-1 |
| 2 | 許可を要しない建築行為等 | 5-5 |
| 3 | 既存建築物の増築及び改築に関する取扱い基準 | 5-6 |
| 4 | 用途変更に関する取扱い基準 | 5-7 |
| 第6章 | 開発許可申請等の手続き | 6-1 |
| 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） | 6-1 |
| 2 | 事着手等（市規制規則第9条、第10条） | 6-18 |
| 3 | 工事完了検査（法第36条、規則第29条、第30条、市規制規則第12条） | 6-20 |
| 4 | 完了公告（法第36条、規則第31条） | 6-22 |
| 5 | 公共施設の管理（法第39条） | 6-23 |
| 6 | 公共施設用地の帰属（法第40条、令第32条、第33条、規則第33条） | 6-24 |
| 第7章 | 開発許可に関するその他の手続き | 7-1 |
| 1 | 事前の手続き | 7-1 |
| 2 | 公共施設の管理者の同意、協議（法第32条、令第23条） | 7-2 |
| 3 | 変更許可申請及び変更届（法第35条の2、令第31条の2、規則第28条の2、第28条の3、 | |

| | |
|--|------|
| 第 28 条の 4、市規制規則第 6 条) | 7-4 |
| 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) | 7-7 |
| 5 開発行為の廃止 (法第 38 条、規則第 32 条、市規制規則第 14 条) | 7-9 |
| 6 建築物の形態制限 (法第 41 条、市規制規則第 16 条) | 7-10 |
| 7 予定建築物等以外の建築等の制限 (法第 42 条) | 7-12 |
| 8 地位の承継 (法第 44 条、第 45 条、市規制規則第 20 条、第 21 条) | 7-14 |
| 第 8 章 その他 | 8-1 |
| 1 建築確認申請者に対する都市計画法に適合する旨の書面交付 (規則第 60 条、市規制規則第 24 条) | 8-1 |
| 2 不服申立て (法第 50 条、第 51 条) | 8-2 |
| 3 開発審査会 (法第 78 条、令第 43 条) | 8-3 |
| 4 違反行為に対する罰則等 (法第 80 条、第 81 条、令第 42 条、規則第 59 条、第 59 条の 2) | 8-5 |
| 5 開発登録簿 (法第 46 条、第 47 条、規則第 35 条、第 36 条、第 37 条、第 38 条、市規制規則第 23 条) | 8-7 |
| 6 申請手数料 (高崎市開発行為許可等手数料条例第 2 条) | 8-9 |
| 7 申請書及び届出書の提出部数 | 8-10 |
| 8 標準処理期間 | 8-10 |

巻末付録

開発許可制度質疑応答集

申請書様式集

本書において、次の略称を用いる。

法・・・・・・都市計画法 (S43 法律第 100 号)

令・・・・・・都市計画法施行令 (S44 政令第 158 号)

規則・・・・・・都市計画法施行規則 (S44 建設省令第 49 号)

条例・・・・・・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 (H16 条例第 20 号)

手数料条例・・高崎市開発行為等手数料条例 (H12 条例第 19 号)

市規則・・・・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施行規則 (H16 規則第 4 号)

市規制規則・・高崎市開発行為等の規制に関する規則 (S57 規則第 19 号)

市閲覧規則・・高崎市開発登録簿閲覧規則 (S57 規則第 20 号)