都市計画法に基づく

開発許可制度の手引き

令和８年10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ず、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１項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）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 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

第1章 開発許可制度の概要

1　制度の目的

一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為をしようとする者は、あらかじめ都市計画法（以下「法」という。）による許可を受けなければなりません。

開発許可は、開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じて、道路、公園、排水、給水等の必要な施設の設置を義務づけ、良好な水準の都市形成の誘導を図ろうとするとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発及び建築等の行為を制限して、無秩序な市街化を防止するという目的を達しようとしているものです。

2　開発行為の定義に関する解釈基準（法第４条第 12 項）　（令和５年４月１日一部改正）

（定義）

法第四条

１２　この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

(1)「主として」とは

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が､建築物の建築又は特定工作物の建設にあるという意味で、土地の利用目的、物理的状況等から一体と認められる土地について、その主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更自体は、開発行為には該当しません。

開発行為に該当しない例

・露天資材置場

・無蓋駐車場

・家庭菜園

(2)「土地の区画の変更」とは

土地の区画の変更とは、公共施設の新設又は改廃を伴う土地の分割又は統合をいい、単なる敷地の分割又は統合は区画の変更には該当しません。ただし、建築基準法第 42 条第２項の趣旨に則り、道路後退のために行われる土地の整備は、公共施設の新設ですが、区画の変更とはみなしません。（図解１参照）

また、河川及び水路の占用許可部分は、公共施設とはみなさないため、区画の変更には該当しません。

(3)「土地の形の変更」とは

土地の形の変更とは、次のいずれかに該当する土地の切土又は盛土とします。（図解２参照）

ア　高さが２メートルを超える切土

イ　高さが１メートルを超える盛土

ウ　高さが２メートルを超える一体的な切盛土

エ　切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 平方メートルを超える場合（(６)に掲げる宅地を除く）

(4)形の変更の適用除外

（３)の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するものは土地の形の変更ではないものとみなす。

ア　建築又は建設行為と不可分一体の基礎打ち及び土地の掘削等

イ　凹凸となる前の地盤面に戻すための不陸整正で新たな地盤面を形成せず、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１条第１項に規定する崖を生じさせないもの

ウ　建築基準法第 42 条第２項の趣旨に則り、道路後退のために行われる土地の切土及び盛土

エ　既存建築物を除却した範囲内において行う埋戻し

(5)「土地の質の変更」とは

土地の質の変更とは、宅地以外の土地を宅地に変更すること及び特定工作物の用に供することを目的とする行為をいう。

(6)「宅地」とは

宅地とは、次のいずれかに該当する土地をいう。

ア　登記事項証明書における地目が、宅地である土地

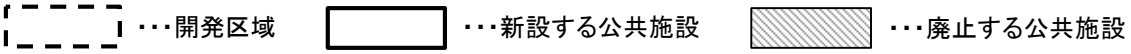
イ　法第 29 条第１項第４号、第６号、第７号又は第８号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地

ウ　法第 29 条第１項第５号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、換地処分公告がなされた土地

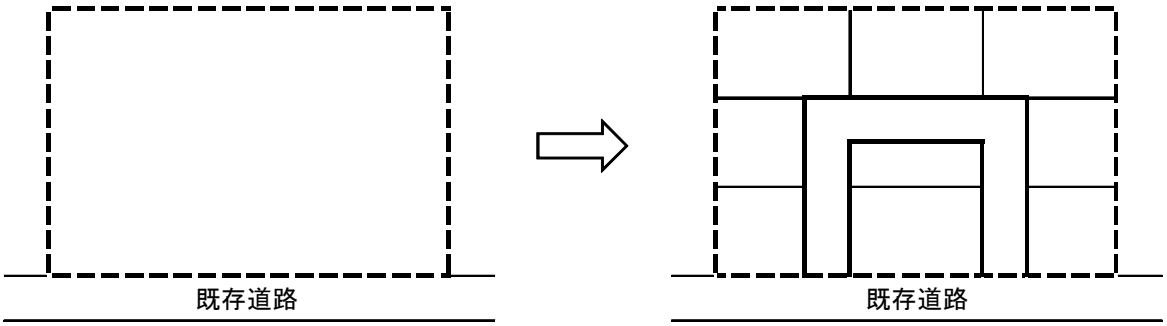
エ　法第 29 条第１項第９号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、告示がなされた土地

オ　法第 36 条第３項に規定する工事の完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に、予定建築物が未定である土地及び特定工作物の建設の用に供する土地を除く。）

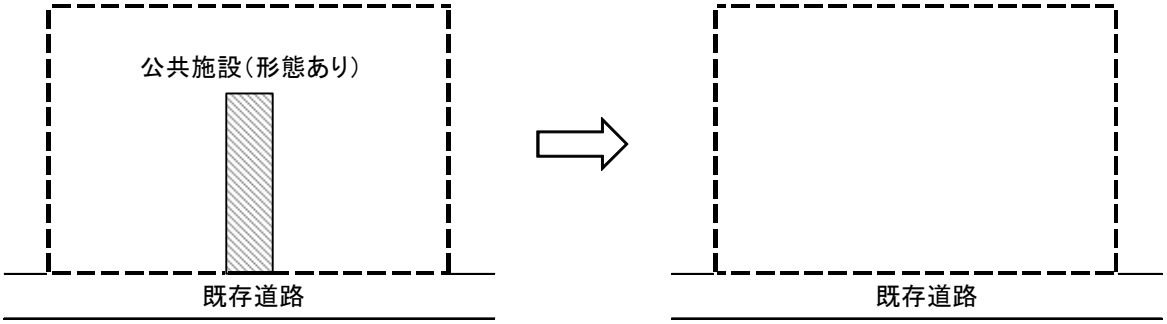
図解１「土地の区画の変更」



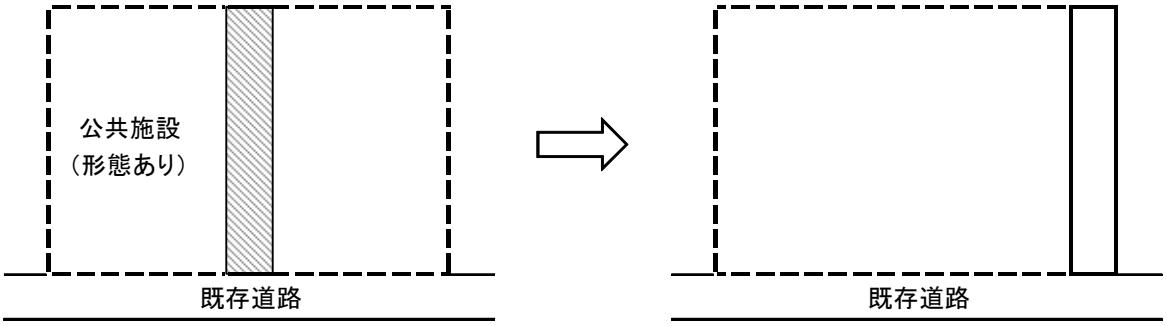
ア　公共新設の新設であり、区画の変更に該当する。



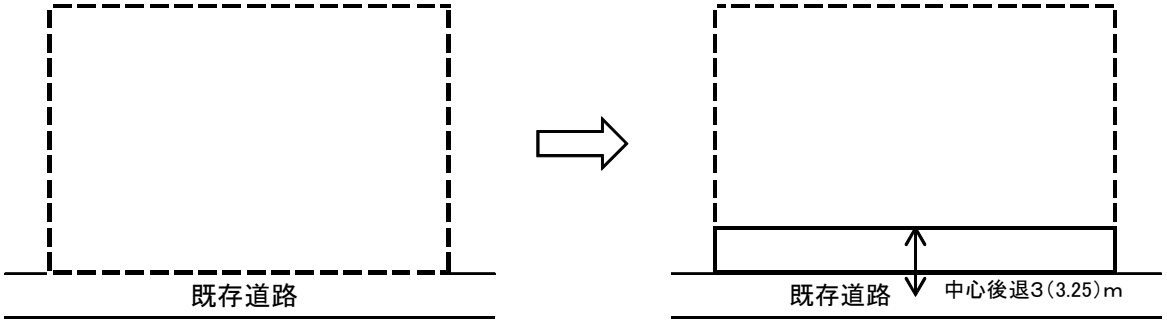
イ　公共施設の廃止であり、区画の変更に該当する。



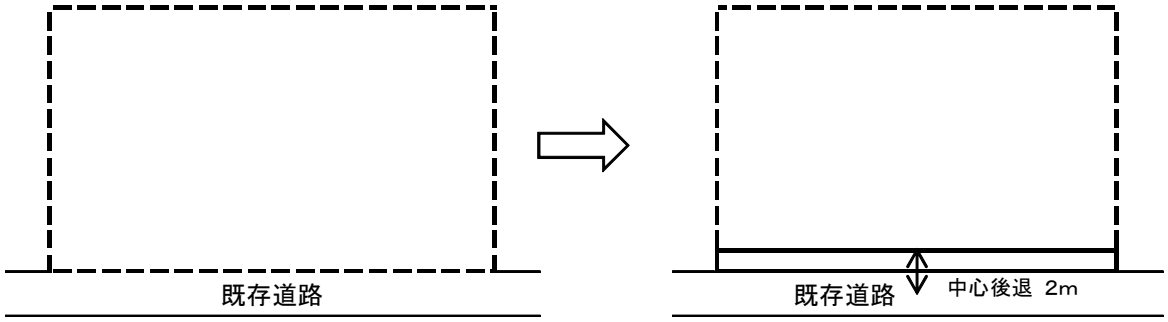
ウ　公共施設の付け替えであり、区画の変更に該当する。



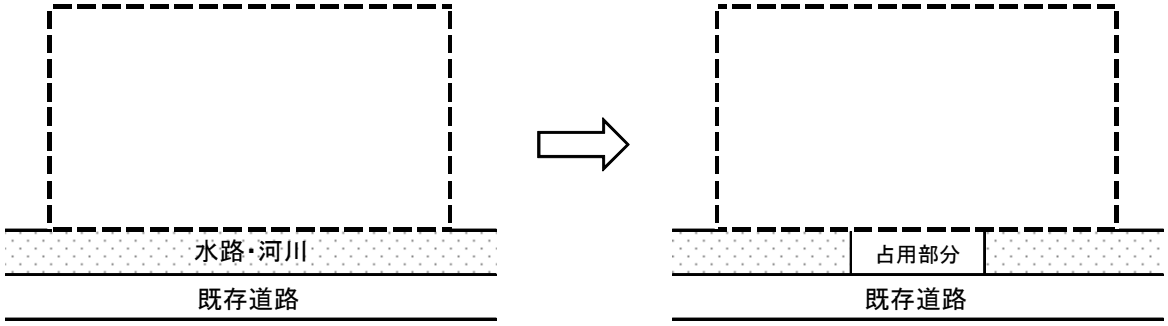
エ　本法の規定による後退は、区画の変更に該当する。



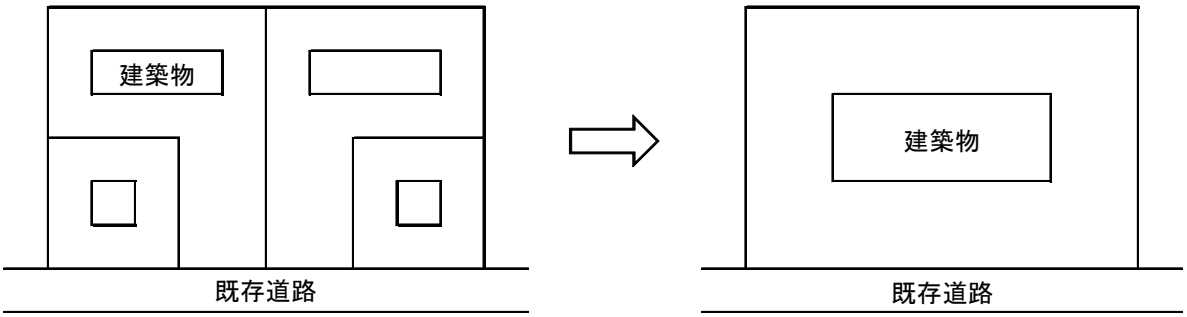
オ　建築基準法の趣旨による後退は、区画の変更に該当しない。



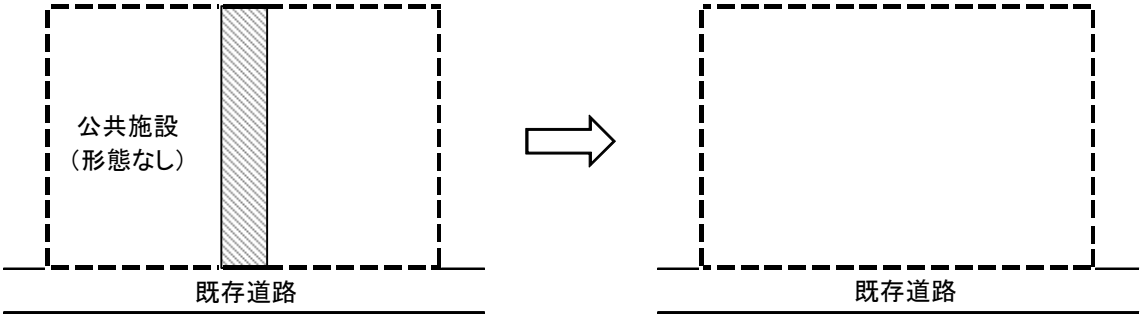
カ　占用許可部分は、公共施設とはみなさず、区画の変更に該当しない。



キ　単なる宅地の統合であり、区画の変更に該当しない。



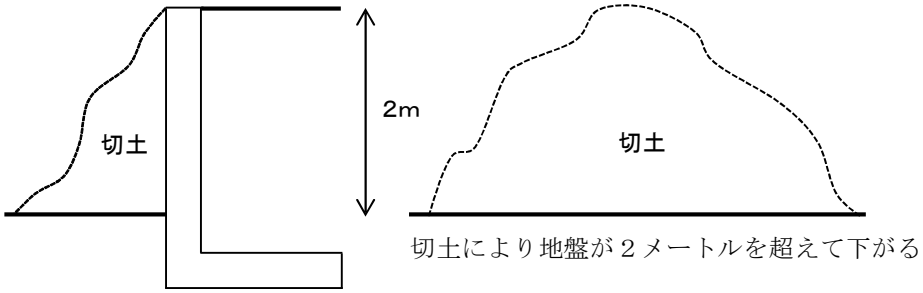
ク　形態のない公共施設の廃止であり、土地の区画変更には該当しない。（注：質の変更に該当する場合があります）



図解２「土地の形の変更」

- - - - - - ･･･現況地盤面　――――― ･･･造成後の地盤面

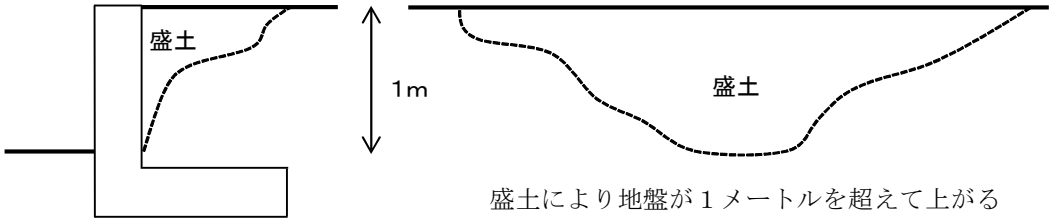
ア　高さが２メートルを超える切土



切土により地盤が２メートルを超えて下がる

切土により２メートルを超える崖が生じる

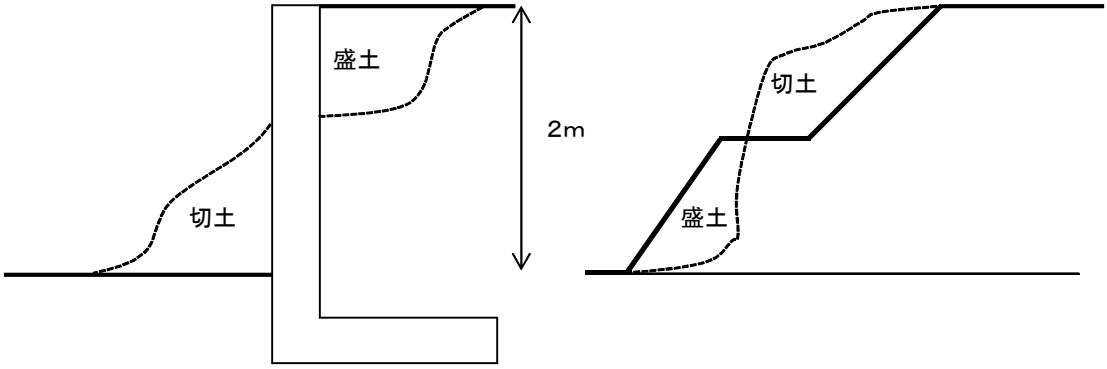
イ　高さが１メートルを超える盛土



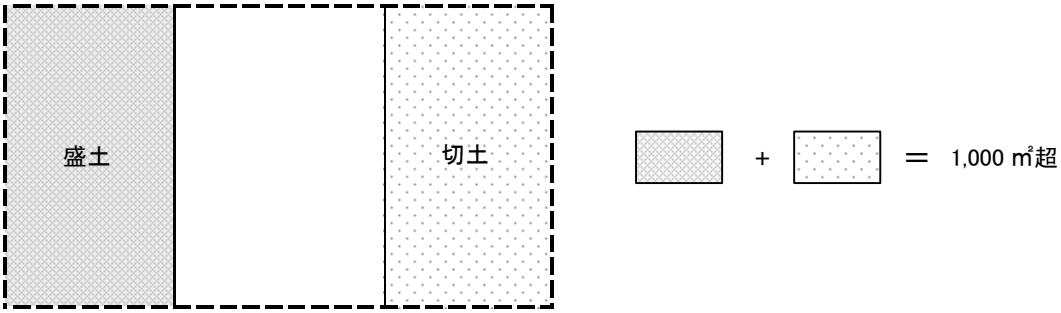
盛土により地盤が１メートルを超えて上がる

盛土により１メートルを超える崖が生じる

ウ　高さが２メートルを超える一体的な切盛土



エ　切土又は盛土をする面積が 1,000 平方メートルを超える場合（宅地は除く）



3　開発区域の定義に関する解釈基準（法第４条第 13 項）　（令和５年４月１日一部改正）

（定義）

法第四条

１３　この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

法第４条第 13 項に規定する開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいいます。また、開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う区域、区画形質の変更を行う区域、一敷地となる区域についても開発行為をする土地の区域と合わせて開発区域とみなします。

(1)開発区域

開発区域は開発行為をする土地の区域のほか、次に該当する土地を開発区域とします。

ア　当該開発行為により新設する公共施設及び公益施設の用に供する土地

イ　当該開発行為により付け替え、廃止及び払い下げが行われる道路並びに水路

ウ　開発区域外の既存道路に接続させるための取付道路等の土地

エ　開発行為をする土地の区域に隣接し、一敷地となる土地の区域

（例１）既存の敷地の区画を変更して敷地を増設する場合の既存の敷地

（例２）一体的に利用される駐車場、資材置場その他の用途の土地

（例３）一体的に利用される建築物の敷地又は特定工作物の敷地

オ　開発行為をする土地の区域に隣接し、不可分となる造成工事を行う土地の区域

（例１）一体的な造成工事をする若しくは現に行っている土地

（例２）一体の開発行為と判断される土地

カ　開発行為をする土地の区域に隣接し、質の変更を行う土地の区域

（例）同時期に農地転用される土地（(３)一体の開発行為（一体開発の取扱い）参照）

(2)開発区域から除く土地

次のいずれかに該当する土地は原則として開発区域から除きます。

ア　管理者の承認を受けて造成工事を行う既存公共施設の部分

イ　開発行為により築造する道路に接しているが、開発行為許可申請の時点で、既に建築物（違反建築物は除く。）の敷地として利用されている土地

ウ　開発行為により築造する道路に接しているが明らかに当該道路から土地利用を図ることがない土地

(3)一体の開発行為（一体開発の取扱い）

隣り合う二つ以上の開発行為（敷地を拡張するための開発行為、いわゆる敷地増を除く）を一体の開発行為として取り扱うのは、造成時期が近接し開発者等が同一の開発行為又は造成時期が近接し道路等の公共施設を共用している開発行為とします。

ア　造成時期が近接している場合

造成時期が近接しているとは、先行する開発行為の完了日から１年を経過せずに後発の開発行為に着手する場合とします。なお、開発行為の完了日は、都市計画法第 29 条による開発許可を受けている場合は検査済証交付日、建築基準法第 42 条１項５号による道路位置指定による開発行為の場合は道路位置指定日、建築物の完了の場合は建築基準法第７条第５項による検査済証交付日、その他の場合は客観的に開発行為が完了したと判断できる日とします。また、後発の開発行為に着手するとは、都市計画法第 29 条による開発許可の対象となる、建築基準法第 42 条１項５号による道路位置指定による開発行為を行う場合はその申請日、その他の場合は工事に着手する日とします。

イ　開発者等が同一である場合

開発者等が同一であるとは、開発者、工事施工者又は土地所有者のいずれかが同一である場合とします。なお、所在地が同一若しくは取締役が重複している法人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します。また、土地所有者は、後発の開発行為を着手する時期からさかのぼって１年以内の所有者も含みます（所有の時期は登記日付により判断する）。

ウ　公共施設等を供用する場合

公共施設等を共用するとは、先行する開発行為等により整備された公共施設（道路、水道、排水施設等）を利用する場合をいいます。

エ　一体の開発と取り扱わない例

（ア）既存公共施設（どちらの開発区域にも含まれないものに限る）で開発区域が隔てられている場合は一体開発と扱いません。

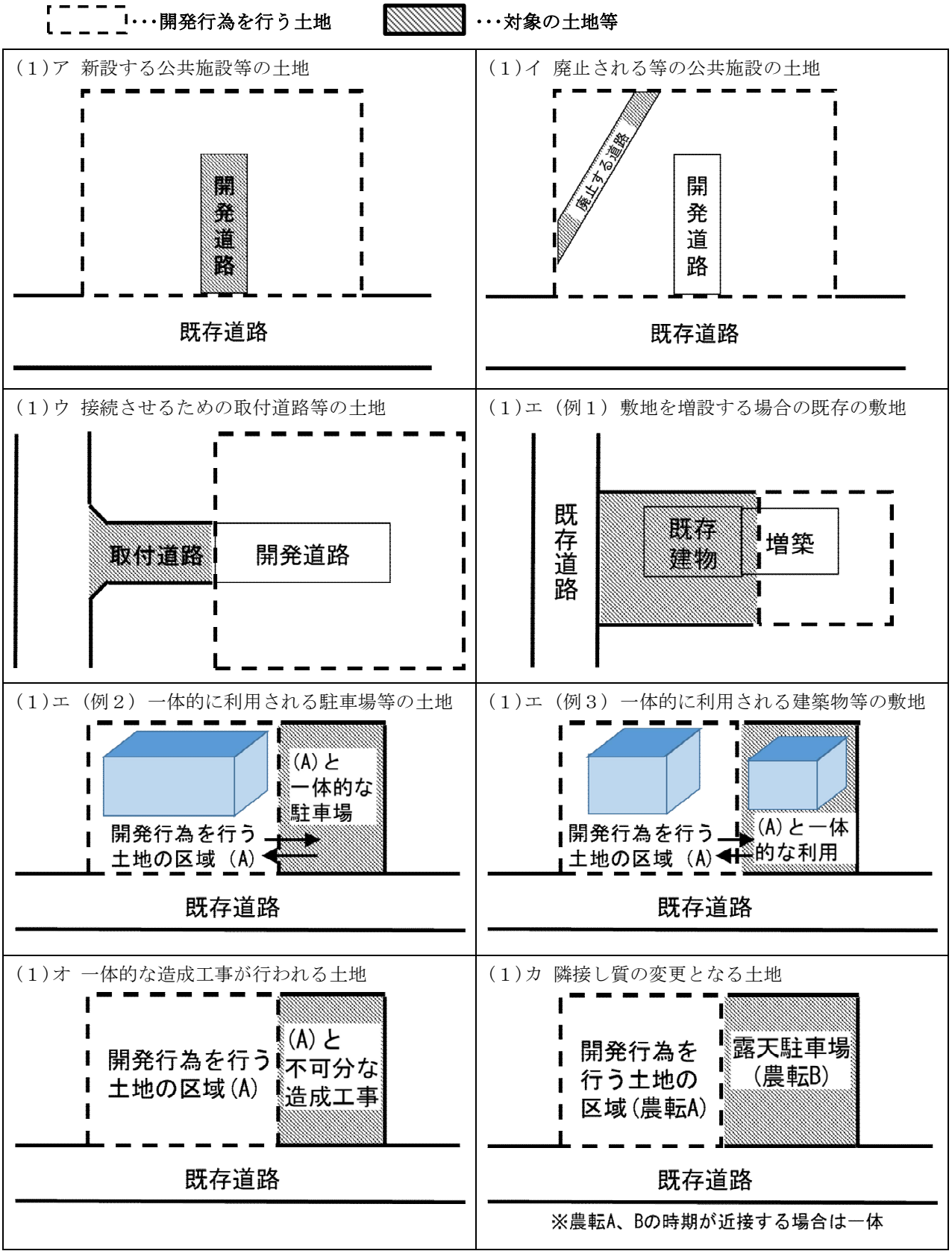
（イ）開発区域に該当する土地と造成工事が行われず現況の土地利用に変更が無い隣接する土地との境界部分に、土地利用を明確に分けるため次に掲げるいずれかの措置が講じられており、物理的に人が容易に行き来できない場合は一体開発と扱わないことができるものとします。（有効幅 1.2 メートル以下の出入口を１か所のみ設置する場合は、これに適合しているものとみなす）

Ａ　土地に定着し除却が容易でない連続する基礎を 20 センチメートル以上立ち上げ、フェンス等の工作物を設置（立ち上がり部分にブロックを使用する場合は、型枠コンクリートブロック等を使用し、基礎から鉄筋で緊結したうえで、空洞部にコンクリートを充填すること）

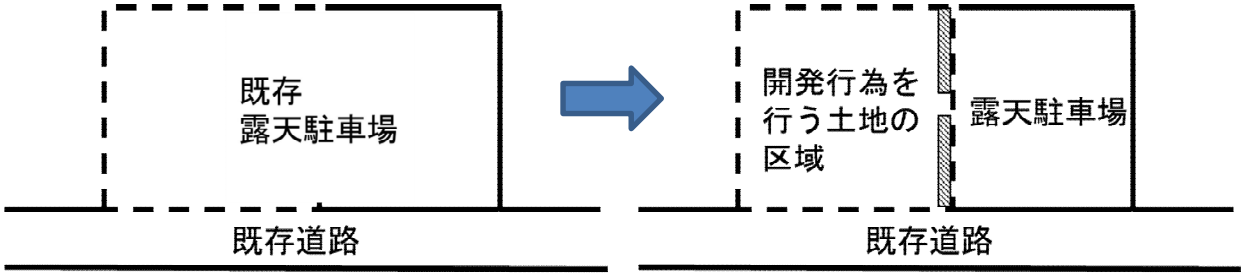
Ｂ　擁壁等の構造物を築造

Ｃ　自然法面等

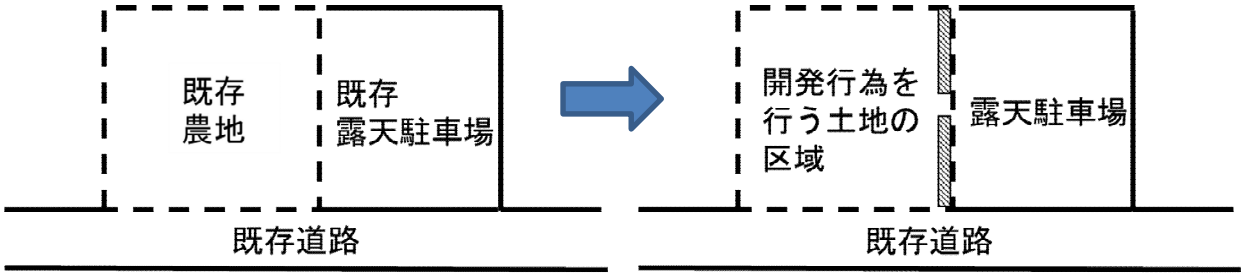
図解３「開発区域」


・・・開発行為を行う土地
・・・対象の土地等
（１）ア　新設する公共施設等の土地
開発道路
既存道路
（１）イ　廃止される等の公共施設の土地
廃止する道路
開発道路
既存道路
（１）ウ　接続させるための取付道路等の土地
取付道路
開発道路
（１）エ（例１）敷地を増設する場合の既存の敷地
既存道路
既存建物
増築
（１）エ（例２）一体的に利用される駐車場等の土地
(A)と一体的な駐車場
開発行為を行う土地の区域（A）
既存道路
（１）エ（例３）一体的に利用される建築物等の敷地
開発行為を行う土地の区域（A）
(A)と一体的な利用
既存道路
（１）オ　一体的な造成工事が行われる土地
開発行為を行う土地の区域(A)
(A)と不可分な造成工事
既存道路
（１）カ　隣接し質の変更となる土地
開発行為を行う土地の区域(農転A)
露天駐車場（農転B）
既存道路
※農転A、Bの時期が近接する場合は一体

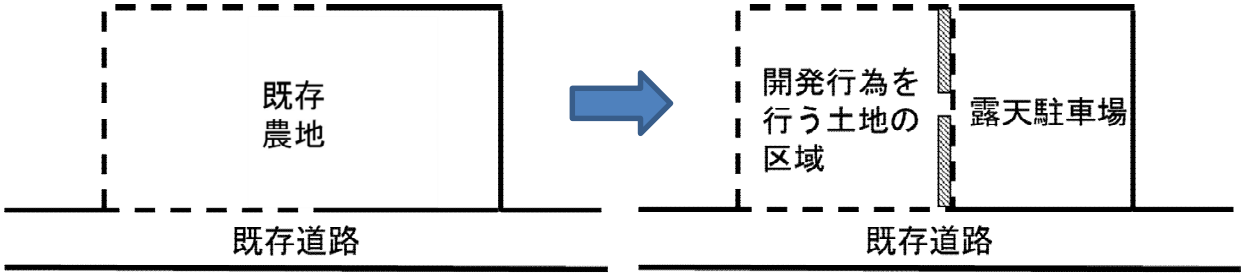
（３）エ（イ）　一体開発として取り扱わない例①



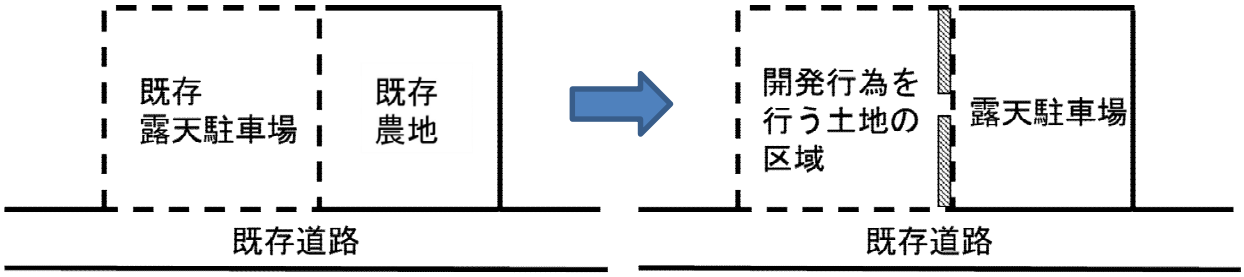
（３）エ（イ）　一体開発として取り扱わない例②



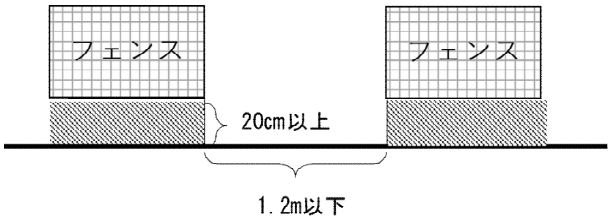
（３）エ（イ）　一体開発と扱う例①



（３）エ（イ）　一体開発と扱う例②



（３）エ（イ）Ａ　連続する基礎＋フェンスの例



4　建築物の定義（法第４条第 10 項）

（定義）

法第四条

１０　この法律において「建築物」とは建築基準法 （昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

（用語の定義）

建築基準法第二条　この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　建築物　土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

十三　建築　建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(1)建築物の定義

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物（競技場のスタンド等）又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいいます。

建築物の定義について、詳しくは建築指導課でご確認ください。

(2)建築の定義

建築とは、次のいずれかに該当するものをいいます。ただし、市街化調整区域における増築又は改築の取扱いは、第５章３の規定によります。

ア　新築

新築とは、新たに建築物を建築することをいいます。既に建築物が存する敷地内に、別棟で建築をするときは用途上可分か不可分かにより、新築とみなす場合と増築とみなす場合があります。可分不可分の判断は、建築指導課でご確認ください。

イ　増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいいます。この場合、棟がつながって増加する場合と、別棟で増加する場合とがありますが、用途上不可分な建物の増加であるものはいずれも増築です。

ウ　改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築することをいいます。

(3)用途の変更（法第 42 条、第 43 条）

市街化調整区域においては、一定の用途以外の建築物等の用途変更は制限されています。

また、それ以外の用途地域の定められていない区域で開発許可を受け、完了公告後に用途変更を行う場合は許可を受ける必要があります。

なお、市街化調整区域の線引き以前の宅地に存する建築物の用途の変更については、第５章４の規定によります。

5　特定工作物の定義(法第４条第 11 項)

（定義）

法第四条

１１　この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

令第一条　都市計画法 （以下「法」という。）第四条第十一項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　アスファルトプラント

二　クラッシャープラント

三　危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百十六条第一項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

２　法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二　墓園

(1)第一種特定工作物

ア　コンクリートプラント　建築基準法別表第二（ぬ）項第３号 13 の２に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ　アスファルトプラント　建築基準法別表第二（る）項第１号 21 に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ　クラッシャープラント　建築基準法別表第二（ぬ）項第３号 13 に定められている「鉱物、岩石、土

砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用に供する工作物

エ　危険物の貯蔵または処理に供する工作物　建築基準法施行令第 116 条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(2)第二種特定工作物

ア　ゴルフコース

イ　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフの打ち放し練習場等、運動・レジャー施設である工作物でその規模が１ヘクタール以上のもの。

なお、この場合、運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場（人工スキー場を除く。）、モトクロス場等は第二種特定工作物には該当しません。

ウ　墓園で１ヘクタール以上のもの。なお、墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も第二種特定工作物に該当します。

(3)特定工作物の建設

新設、増設、改築又は移転をいいますが、用途の変更については規定がなく、たとえばゴルフコースを墓園、アスファルトプラントをコンクリートプラントに変更する場合等は、それぞれ前者の廃止、後者の新設として扱います。

6　制度のあらまし

(1)開発行為の許可（法第 29 条）

一定の市街地を形成すると見込まれる規模の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。開発行為の許可を受けようとする場合には、都市計画法、同法施行令、同法施行規則、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、同条例施行規則及び高崎市開発行為等の規制に関する規則に基づき所定の図書を市長に提出しなければなりません。

(2)公共施設管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可の申請をしようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設の管理者となる者と協議しなければなりません。

(3)許可基準

ア　開発許可の技術基準（法第 33 条）

予定建築物が用途規制に適合していること､排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的に従った基準に適合していなければ許可されません。

イ　市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）

アの技術基準のほか、法第 34 条に定められた許可基準に適合していなければ許可されません。

(4)工事完了検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、市長に届け出なければなりません。市長は、届出があったときは工事の内容が許可の内容に適合しているかどうか検査し、適合していると認めたときは、開発許可を受けた者に検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

⑸公共施設の管理及び敷地の帰属（法第 39 条、第 40 条）

開発行為によって設置された公共施設は、道路法等他法令で管理者が定められている場合を除き、工事完了の公告の翌日から市の管理に属することとなります（特段の定めをした場合を除く）。

また、公共施設の用に供される土地は、原則として開発許可を受けた者自らが管理するものを除き、工事完了の公告の翌日に、公共施設の管理者に帰属することとなります。

⑹建築等の制限

ア　工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできません。ただし、市長が、支障がないと認めたときは、この限りではありません。

イ　開発許可の時に定められた建ぺい率等の制限（法第 41 条）

市長は開発許可をする時に開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。この制限が定められた土地においては、市長の許可を受けなければ、その制限に適合しない建築物の建築はできません。

ウ　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

開発許可を受けた開発区域においては、工事完了の公告後は原則として市長の許可を受けなければ、当該開発許可の時に予定した建築物又は特定工作物以外の建築又は建設はできません。

エ　市街化調整区域の建築制限（法第 43 条）

市街化調整区域では、開発許可を受けた開発区域外の区域では市長の許可を受けなければ農林漁業者住宅等一定の建築物以外の建築物の新築はできません。また、改築、建築物の用途変更をして一定の建築物以外の建築物にすることはできません。

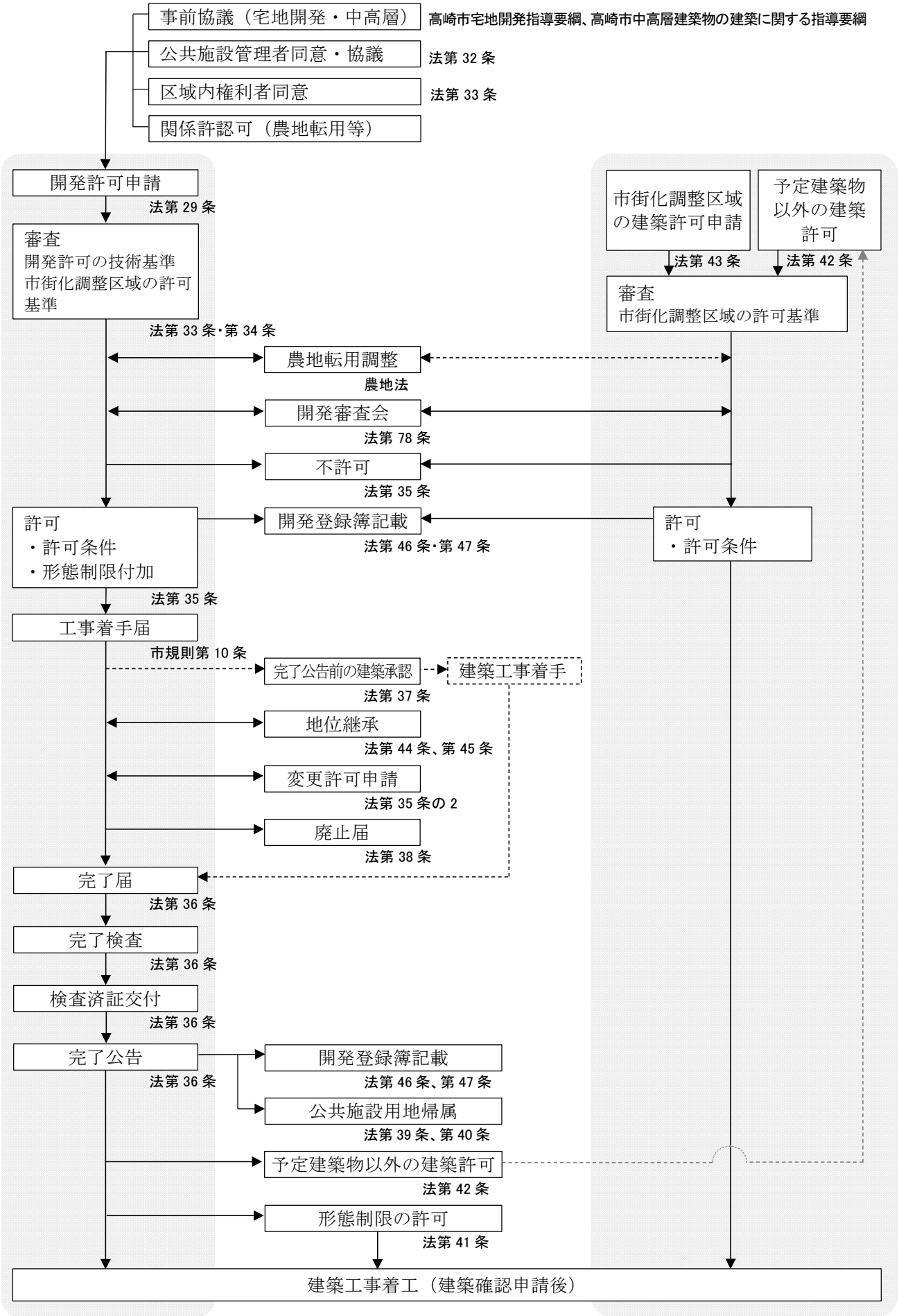
⑺開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

開発指導課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、一般の閲覧に供しています。

⑻不服申立て（法第 50 条）

法第 29 条第１項若しくは第２項、第 35 条の２第１項、第 41 条第２項ただし書、第 42 条第１項ただし書若しくは第 43 条第１項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第１項の規定に基づく監督処分の審査請求については、開発審査会で処理されます。

開発許可制度概要フロー



第2章 開発行為の許可

1　開発行為の許可（法第 29 条）

（開発行為の許可）

法第二十九条　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三　駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する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として政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九　公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

３　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

（許可を要しない開発行為の規模）

令第十九条　法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都

市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等という。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二条の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上千平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	三千平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上三千平方メートル未満

２　都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一　首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

二　近畿圏整備法（昭和三十八年法律第百二十九号）第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

三　中部圏開発整備法（昭和四十一年法律第百二号）第二条第三項に規定する都市整備区域

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

令第二十条　法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

（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公益上必要な建築物）

令第二十一条　法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

二　河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三　都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物

四　鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項

に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

五　石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物

六　道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

七　港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物

八　海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物

九　航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

十　気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

十一　日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

十二　電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

十三　放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

十四　電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五　水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六　水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七　図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八　社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九　国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十　墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物

二十一　と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物

二十三　卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四　自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五　住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六　国、都道府県（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わつている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ　学校教育法第一条に規定する学校、同法第百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ　多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

二十七　国立研究開発法人量子科学技術研究所開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成十一年法律第百七十六号）第十六条第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八　国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九　独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

三十　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第二十二条　法第二十九条第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四　法第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

（法第二十九条第二項の政令で定める規模）

令第二十二条の二　法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

令第二十二条の三　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一　当該開発区域の面積の合計が、一ヘクタール未満であること。

二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第十九条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

三　市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

五　準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定に

より都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

２　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎）

規則第十七条の二　令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一　国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二　国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三　都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四　警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎）

規則第十七条の三　令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

開発許可制度は、一定の開発行為について都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備や宅地の安全性などについて一定の水準を確保させることを目的としています。

また、市街化調整区域においては開発行為を制限し、区域区分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保することも目的としています。

次に掲げる開発行為は許可を受ける必要があります。

・都市計画区域
　線引き都市計画区域
　　市街化区域・・・・・・・開発区域が1,000㎡以上の開発行為（表－１）
　　市街化調整区域・・・・・・・すべての開発行為に許可が必要だが許可を受けられるものは一定のものに限定（表－２）
　非線引き都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・開発区域が3,000㎡以上の開発行為（表－３）
・都市計画区域外・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・開発区域が10,000㎡以上の開発行為（表－４）

（表－１）市街化区域の場合

許可を要する開発行為の内容	該当条文	事例
開発区域が0.1ｈａ以上のもの（第二種特定工作物を除く）	法第29条第１項 令第19条第１項	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第29条第１項 令第１条第２項	ゴルフコースで0.1ｈａ以上のもの 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園等で１ｈａ以上のもの

（表－２）市街化調整区域の場合

許可を要する開発行為の内容	該当条文	事例
すべてのもの（ただし、許可を受けられるのは法第34条各号のいずれかに該当するもの（第４章参照）） ※既存建築物の増築、改築については 第５章３参照 ※既存建築物の用途変更については 第５章４参照	法第29条第１項 法第34条各号 法第42条 法第43条	第１号　日用品販売店舗、公益施設 第４号　農産物加工場 第９号　給油所、コンビニエンスストア 第11号　自己の居住用の一戸建ての住宅 第14号　分家住宅、有料老人ホーム
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第29条第１項 令第１条第２項	ゴルフコース（１ｈａ未満含む。） 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園等で１ｈａ以上のもの

（表－３）非線引き都市計画区域の場合

許可を要する開発行為の内容	該当条文	事例
開発区域が0.3ｈａ以上のもの （第二種特定工作物を除く）	法第29条第１項 令第19条第１項	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第29条第１項 令第１条第２項	ゴルフコースで0.3ｈａ以上のもの 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設及び墓園等で１ｈａ以上のもの

（表－４）都市計画区域外の場合

許可を要する開発行為の内容	該当条文	事例
開発区域が１ｈａ以上のもの （第二種特定工作物を除く）	法第29条第２項 令第22条の２	住宅団地、工場、倉庫、マーケット、第一種特定工作物等（アスファルトプラント、クラッシャープラント等）
第二種特定工作物を建設する目的で行うもの	法第29条第２項 令第１条第２項	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動レジャー施設及び墓園で１ｈａ以上のもの

2　許可を要しない開発行為等

次の各号のいずれかに該当する開発行為又は建築行為は許可を受ける必要がありません。

(1)区域ごとの開発区域の面積の規定によるもの（法第 29 条第１項第１号、第２項、令第 19 条）

・都市計画区域
- 線引き都市計画区域
  - 市 街 化 区 域 ・・・・・・・・・・・・・開発区域が1,000㎡未満の開発行為
  - 市街化調整区域 ・・・・・・・・・・・・・規模による一律の適用除外なし
- 非線引き都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・開発区域が3,000㎡未満の開発行為

・都市計画区域外・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・開発区域が10,000㎡未満の開発行為

(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）

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。

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すが、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、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 日以上の耕作従事者が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。

ア　農林漁業用施設（令第 20 条）

(ｱ) 第１号：農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物で、畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵（ふ）卵育雛（すう）施設、搾（さく）・集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚さばき施設等

(ｲ) 第２号：農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物で、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農薬・肥料・飼料倉庫、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等

(ｳ) 第３号：家畜診療の用に供する建築物

(ｴ) 第４号：農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物で、取水散水施設、農業用水管理施設、索道施設等

(ｵ) 第５号：前号に掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で、建築面積（床面積ではない。建築基準法施行令第２条に定める建築面積）90 平方メートル以内の建築物

イ　農林漁業を営む者

前記農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、被傭者、従業者は含まれるが、臨時的従業者と認められる者は含まれません。

また、当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要するので、当該区域内に山林や農地等を有しても実務にたずさわらないものは該当しないものと判断されます。

(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）

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。

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。

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。

（表－５）公益施設一覧表

法令	号	公益施設分類	具体例	関係法令
法 29	3	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎、検車場、車庫、信号所、発変電所 △バス施設	鉄道事業法 軌道法
		社会福祉施設 （H19.11.30以降開発許可が必要。以下医療施設、学校も同じ）	○救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設 ○乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター ○放課後児童健全育成事業実施施設 ○養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター ○身体障害者更生施設、身体障害者療護施設、身体障害者福祉ホーム、身体障害者授産施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む） ○知的障害者更生施設、知的障害者授産施設、知的障害者福祉ホーム、知的障害者通勤寮 ○婦人保護施設 ○母子福祉施設（母子福祉センター、母子休養ホーム） ○精神障害者社会復帰施設（精神障害者生活訓練施設、精神障害者授産施設、精神障害者福祉ホーム、精神障害者福祉工場） ○隣保館 ○更生保護施設	生活保護法 児童福祉法 老人福祉法 身体障害者福祉法 知的障害者福祉法 売春防止法 母子及び寡婦福祉法 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律 社会福祉法 更生保護事業法
		医療施設	○病院、診療所、助産所 △接骨医院、獣医院	医療法
		学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）	○小、中、高校、高専、盲、ろう、養護、幼稚園 △大学、各種学校	学校教育法

法 29	3	図書館		図書館法
		公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
		変電所	○東電が設置するもの △事業者独自のもの	
令 21	1	道路、一般自動車道、専用自動車道構成建築物	○道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 道路運送法
	2	河川構成建築物	○河川管理者の設置する河川管理施設	河川法
	3	公園施設	○休憩所、野球場、運動場、売店、音楽堂、管理事務所	都市公園法
	4	索道事業施設及び無軌条電車施設		鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業用施設		石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る。）施設、一般自動車ターミナル建築物	○車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場	道路運送法 貨物自動車運送事業法 一般自動車ターミナル法
	7	港湾施設、漁港施設	○荷さばき施設、旅客施設、保管施設	港湾法、漁港法
	8	海岸保全施設		海岸法
	9	公共飛行場機能確保施設、飛行場利用者利便確保施設、公共航空保安施設	○格納庫、整備工場、待合所、切符売り場、送迎デッキ ○食堂	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水等観測、通報施設	○測候所 ○地震観測所	
	11	郵便事業施設	○日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	第１種電気通信事業者施設		電気通信事業法
	13	放送事業設備建築物	○放送局	放送法
	14	電気工作物施設 ガス工作物施設	○発電所、変電、送電、配電所 △事務所、サービスステーション、特定卸供給事業の用に供する電気工作物を設置する施設である建築物 ○ガス発生設備、配送、圧送、整圧	電気事業法 ガス事業法
	15	水道事業、水道用水供給事業 用水道施設 工業用水道施設 公共下水道、都市下水路施設	○取水、貯水、浄水、導水、送排水施設 ○終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
	16	水害防止組合水防施設	○水防用倉庫	
	17	図書館 博物館		図書館法 博物館法

令 21	18	公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
	19	公共職業能力開発施設 職業能力開発総合大学校	○一般職業能力開発校、障害者職業能力開発校 ○雇用・能力開発機構－ポリテクカレッジ群馬 △事業内職業訓練校	職業能力開発促進法
	20	火葬場		墓地、埋葬等に関する法律
	21	と畜場 化製場 死亡獣畜取扱場	○と畜場、化製場	と畜場法 化製場等に関する法律
	22	公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設	△産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
	23	市場の用に供する施設		卸売市場法
	24	公園事業又は県立自然公園事業建築物		自然公園法
	25	住宅地区改良事業の建築物		住宅地区改良法
	26	国、地方公共団体等の事務所	国、地方公共団体、市町村参加の一部事務組合、広域連合、市町村設置の地方開発事業団の研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 △公営住宅 △学校 △児童福祉施設、社会福祉施設、更生保護施設 △病院、診療所、助産所 △国の本府省等又は地方支分部局の本局の庁舎、都道府県庁及びその支庁等、市役所、特別区の区役所又は町村役場の庁舎、警視庁又は道府県警察本部の庁舎 △国、地方公共団体等が設置する宿舎（職務上常駐、その勤務先に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く）	
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構業務施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構業務施設		国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構施設		独立行政法人水資源機構法

令21	30	国立研究開発法人宇宙開発事業団業務施設		国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
	31	国立研究開発法人新エネルギー･産業技術総合開発機構業務施設		国立研究開発法人新エネルギー･産業技術総合開発機構法

(4)国等が行う開発行為　削除（旧法第 29 条第１項第４号）

開発行為についての許可権者と同等及びそれ以上の者が行う開発行為として許可が不要とされていましたが、平成 18 年の法改正で廃止され、開発許可の特例（法第 34 条の２）に整理されました（次頁参照）。

(5)都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行うもの（法第 29 条第１項第４号、第５号、第６号、第７号、第８号）

これらの事業により行われる開発行為はそれぞれ法の規定により都市計画上十分配慮がなされているので許可は不要としています。なお、土地区画整理事業等の完了後に行う土地の区画形質の変更には許可が必要です。

(6)公有水面埋立事業の施行として行うもの（法第 29 条第１項第９号）

公有水面埋立法の規定により知事の許可を受けるべきものとされているので許可は不要とされています。

(7)災害時応急措置として行うもの（法第 29 条第１項第 10 号）

応急措置として早急に行う必要がある止やむを得ない開発行為は、許可は不要とされています。

(8)通常の管理行為、軽易な行為として行うもの（法第 29 条第１項第 11 号）

通常の管理行為、軽易な行為で次のものは、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれがないため、許可は不要とされています。

ア　仮設建築物の建築、土木事業又はその他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第１号）

長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから、許可は不要とされています。

イ　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第２号）

規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから、許可は不要とされています。ただし、市街化調整区域内においては、法第 43 条により建築行為が制限されており、附属建築物を建築する場合で許可が不要となるのは、令第 35 条第１号により、既存の建築物等の敷地内において行うものに限ります。

ウ　建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第３号）

建築基準法による建築主事の確認の手続きも要しないような小規模な行為であることから、許可は不要とされています。

エ　法第 29 条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第４号）

改築とは、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものであ

るので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないということから、許可は不要とされています。

なお、法第 29 条第１項第２号又は第３号に規定する建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為については、法第 29 条第２号又は第３号の規定それ自体により許可は不要とされています。

オ　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第５号）

カ　主として開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。）が 50 平方メートル以内（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）のものの新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、開発区域の規模が 100 平方メートル以内であるもの（令第 22 条第６号）

法第 34 条第１号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものですが、立地については既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとされ、業種についても「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、本号には該当しません。

3　開発許可の特例（法第 34 条の２）

（開発許可の特例）

法第三十四条の二　国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、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、広域連合若しくは港湾局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

２　第三十二条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第四十一条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第四十七条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用されます。

なお、法第 34 条の２第１項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第 34 条の２第１項の国又は都道府県等とみなされて、開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされます。

第3章 開発許可技術基準

1　開発許可技術基準（法第 33 条）

（開発許可の基準）

法第三十三条　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

法第 33 条は良好な市街地の形成を図るため、開発行為の技術的基準を確保することをねらいとしており、許可権者はこれらの基準に適合すると認める時は許可しなければならない旨の義務を課した条文です。

なお、申請にかかる開発行為が市街化調整区域内である場合には、第二種特定工作物にかかるものを除き、法第 34 条各号のいずれかに該当するものであることが必要となります。

2　開発許可技術基準の適用区分（法第 33 条第１項各号）

法第 33 条第１項各号の基準は、各々の開発行為に全ての許可基準が適用されるのではなく、当該開発行為の種類に応じて良好な市街地の整備に必要な基準のみが適用されます。

当該開発行為の種類は、「自己の居住の用に供する（開発行為）」、「自己の業務の用に供する（開発行為）」及び「その他（の開発行為）」に分けられ、適用される基準は、表－１のとおりです。

⑴「自己の居住の用に供する（開発行為）」

開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅の建設のために行うものをいい、当然自然人に限られることとなります。

⑵「自己の業務の用に供する（開発行為）」

当該建築物又は特定工作物において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、自己の業務に係る営業資産であっても、自己が使用しないものは該当しません。また、文理上住宅は含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しません。

次に掲げるようなものが該当します。

・ホテル、旅館
・結婚式場
・会社自ら建設する工場、事務所、これらの敷地内における福利厚生施設（寮、社宅は除く。）
・保険組合、共済組合の行う宿泊施設、レクリエーション施設
・学校法人の建設する学校

⑶「その他（の開発行為）」（非自己用ともいう）

（１）及び（２）以外の開発行為をいい、次に掲げるようなものが該当します。

・会社が従業員用に建設する寮、社宅
・別荘（生活の本拠でない。）
・貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫、貸コンクリートプラント等
・分譲住宅、賃貸住宅
・有料老人ホーム
・墓園の造成

表－１　開発許可基準の適用区分

○：基準が適用されるもの。　　×：基準が適用されないもの

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		○	×	○	○	×	○	○	×	○	○	１ha以上
10	緩衝帯		×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	１ha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

3　用途地域等の適合（法第 33 条第１項第１号）

（開発許可の基準）

法第三十三条

一　次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ　当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合、当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項(同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の条例による用途の制限を含む。）

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合、建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

開発行為を行う土地について建築基準法等により用途の制限が定められている場合には、予定建築物又は第一種特定工作物の用途がこれに適合していなければなりません。

用途の制限に適合しているか否かは、建築又は建設の際に改めて確認されるところですが、基本的な事項であるため、造成の際にあらかじめ、チェックしておくことが望ましいので、このように規定されています。

また、「適合している」とは、これらの地域における建築又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物、又はそれぞれの法律に基づく例外許可を受けたものをいいます。

4　公共の用に供する空地の配置（法第 33 条第１項第２号）

（開発許可の基準）

法第三十三条

二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号は、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定です。

本号を適用するにあたって必要な技術的細目は、令第 25 条並びに規則第 20 条、第 20 条の２、第 21 条、第 24 条及び第 25 条に規定されています。

なお、「設計がこれ（都市計画）に適合している」とは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者（申請者等）に不当な負担にならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求するという趣旨です。例えば開発許可を与えようとする地域内に都市計画決定された公共施設が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となるということです。

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）

（法第三十三条第一項各号を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三　市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

五　開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（道路の幅員）

規則第二十条　令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

（令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路）

規則第二十条の二　令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

一　開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二　幅員が四メートル以上であること。

（道路に関する技術的細目）

規則第二十四条　令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一　道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

三　道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。

四　道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

五　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(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

(2)令第 25 条第２号に規定する道路（予定建築物等の敷地が接する道路）（令第 25 条第２号、規則第 20 条）

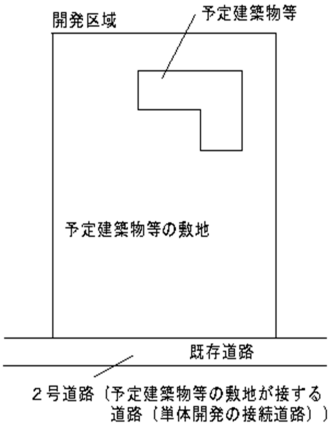
ア　幅員

令第 25 条第２号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定しています。

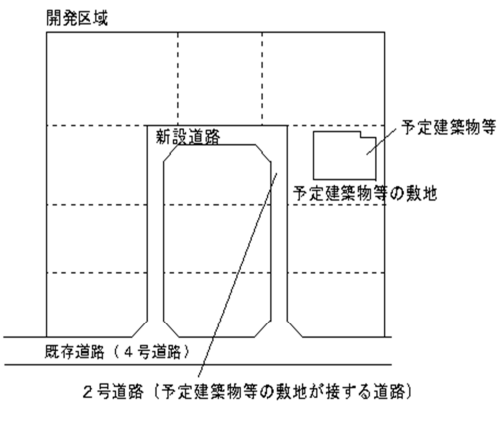
予定建築物等の敷地と開発区域との関係は、予定建築物等の敷地と開発区域が同一である場合（図－１）や、開発区域の中に複数の予定建築物等の敷地がある場合（図－２）があります。

この予定建築物等の敷地それぞれが、規定の幅員の道路に接していなければなりません。その道路幅員は、住宅の敷地又は開発区域の規模が 1,000 平方メートル未満である住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地にあっては６メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、８メートル）、その他のものにあっては９メートルとなっています。

図－１



図－２



イ　出入口

令第 25 条第２号に規定する道路に予定建築物の敷地の出入口が接することを原則とします。

ウ　令第 25 条第２号かっこ書に規定する道路（小区間道路）

主に住宅の建築のを目的とする開発行為で、小区間で通行上支障がないと認められる場合、その幅員を４メートル以上とすることができます。

令第 25 条第２号かっこ書に規定する道路の運用基準　　（令和２年４月１日一部改正）

次の各項に該当する場合、令第25条第２号かっこ書「小区間で通行上支障がない場合」とみなす。

1　主として、当該道路の利用者が、その道路に面する敷地の居住者等に限られる形状である

2　当該道路の延長が、おおむね120メートル（その道路が、袋路状の場合においては35メートル）以下

3　当該道路の両端が、現況幅員６メートル（その道路の区間延長が、おおむね70メートル以下、かつ、両端が既存道路である場合は４メートル）以上の、原則通り抜けている道路に接続している

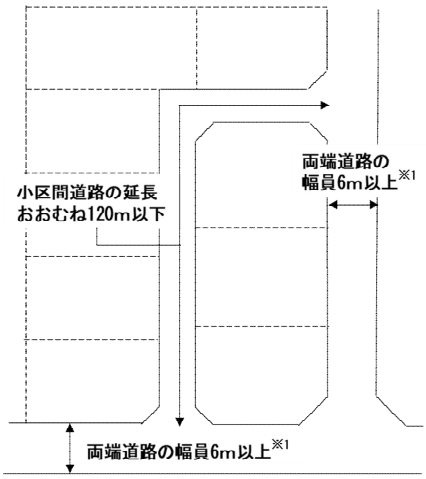
なお、当該道路が、袋路状の場合は、現況幅員６メートル（接続する道路が、既存である場合は４メートル）以上の、原則通り抜けている道路に接続している

注　都市計画区域外における住宅系（一戸建ての住宅、共同住宅又は長屋）の開発で、周辺の交通量が少ない場合は、第２項の 120 メートルを 500 メートル、第３項の 70 メートルを 300 メートルと読み替える。

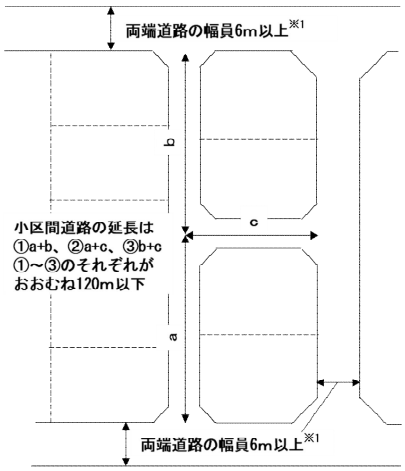
令第 25 条第２号かっこ書に規定する道路　図解

図－３　Ｉ字状道路の基本形

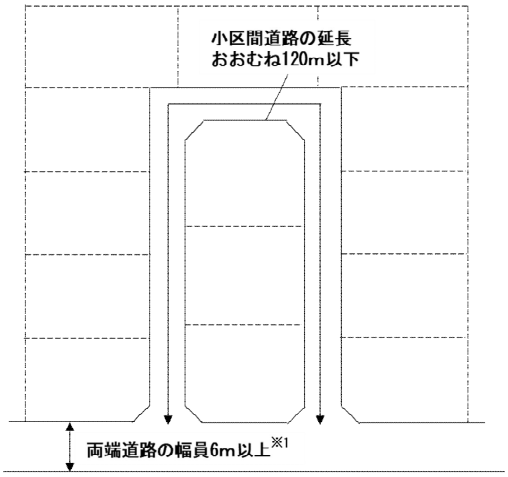
図－４　Ｌ字状道路の基本形



図－５　Ｔ字状道路の基本形

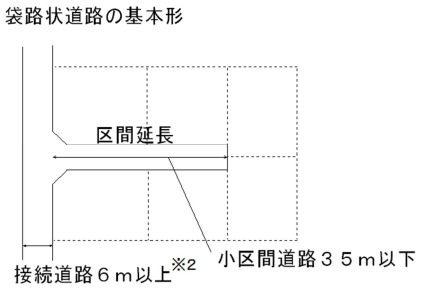


図－６　Ｕ字状道路の基本形



※１「小区間道路」の延長がおおむね 70 メートル以下で、接続する道路が既存の場合は、幅員は４メートル以上で、原則通り抜けているもの。

図－７



※２「小区間道路」が袋路状で、接続する道路が既存の場合は、幅員は４メートル以上で、原則通り抜けているもの

エ　令第 25 条第２号ただし書に規定する道路（単体開発における既存道路の幅員）

開発区域内に新たに道路を築造しない開発行為において、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、支障がないと認められる場合であって、環境の保全（良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等）、災害の防止（①延焼のおそれ、②避難活動、③消防活動）、通行の安全（①通過交通が少なく、かつ、１日当たりの車両の交通量も少ない、②歩行者の数が多くない、③予定建築物等の用途が多数の車両の出入りが見込まれるものでない（大規模商業施設、大規模流通業務施設等は該当しない））及び事業活動の効率の観点から支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、予定建築物等の敷地が接する既存道路の幅員を表－２のとおりとすることができます。

令第 25 条第２号ただし書に規定する道路の運用基準　　（平成 31 年４月１日一部改正）

次の各項に該当する場合、令第25条第２号ただし書に規定する道路とみなす。

１　周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である

２　開発区域が接する既存道路の現況幅員が、６メートル未満で、開発区域に接する当該道路の中心から３メートル後退し、その部分を道路として整備する

ただし、既存道路の現況幅員が５メートル以上あり、市長が後退不要と判断した場合又は開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のときはこの限りでない

表－２　予定建築物等の敷地が接する既存道路の幅員

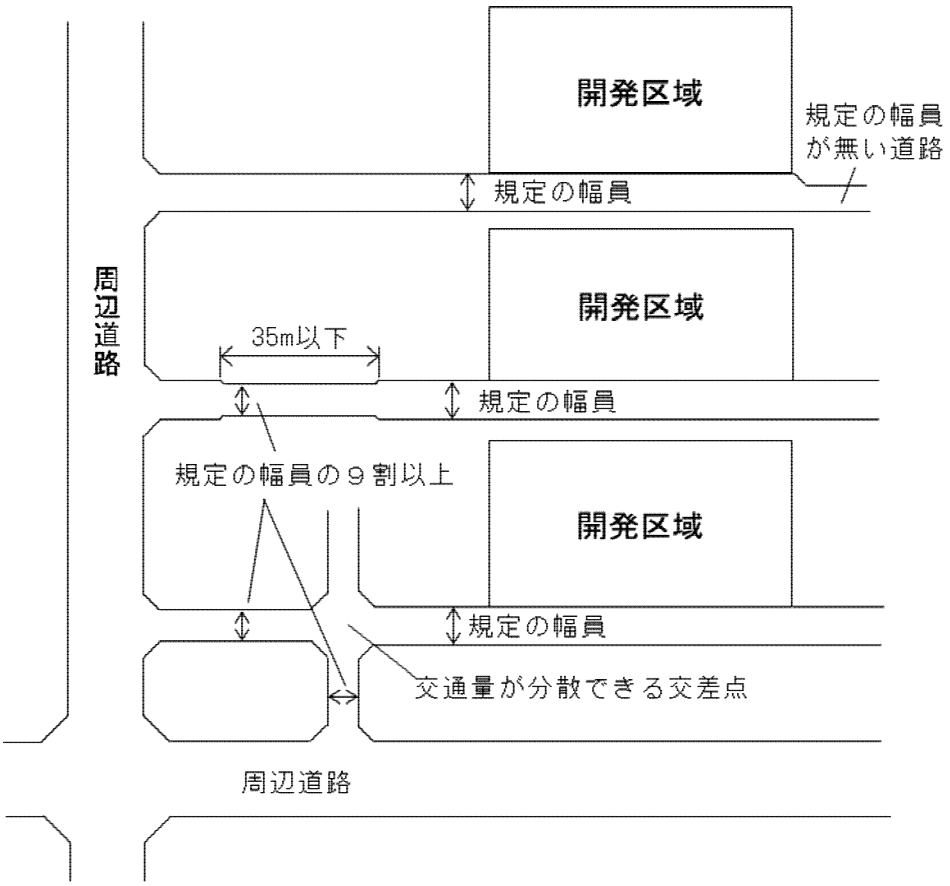
<table>
<tr><th>区域区分</th><th>建築物の用途</th><th>0.3ha 未満</th><th>0.5ha 未満</th><th>1.0ha 未満</th><th>3.0ha 未満</th><th>5.0ha 未満</th><th>10.0ha 未満</th></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画区域</td><td>住宅系</td><td colspan="2">4.0m以上</td><td colspan="2" rowspan="2">5.0m以上</td><td colspan="2" rowspan="2">6.0m以上</td><td rowspan="2">緩和なし</td></tr>
<tr><td>その他</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画区域外</td><td>住宅系</td><td colspan="4" rowspan="2"></td><td rowspan="2">4.0m以上</td><td rowspan="2">5.0m以上</td><td rowspan="2">6.0m以上</td></tr>
<tr><td>その他</td></tr>
</table>

注１　表中、「住宅系」とあるのは、一戸建ての住宅、共同住宅又は長屋の用途に供するものをいう。

注２　既存道路は開発区域前面まで表に規定する幅員があり、原則通り抜けていること。ただし、道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上表の規定幅員の９割以上でその延長が35メートル以下であるとき、又は、交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の９割以上の幅員があるときは規定幅員を満たすものとする。（図－８）

「道路の一部が狭小である場合」　図解

図－８



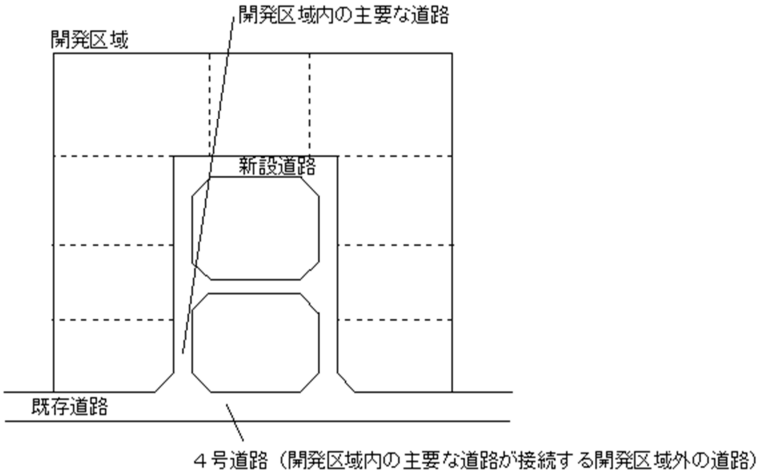
(3)令第 25 条第４号に規定する道路（既存道路）（令第 25 条第４号）

ア　幅員

令第 25 条第４号は、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存道路について規定しています。（図－９）

当該道路の幅員は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては 6.5 メートル以上、その他にあっては９メートル以上となっています。

図－９



イ　令第 25 条第４号かっこ書に規定する道路（開発区域内の主要な道路を接続する既存道路の幅員）

開発区域内に新たに道路を築造する開発行為において、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その道路を接続する既存道路の幅員は、表－３のとおりとすることができます。

令第 25 条第４号かっこ書に規定する道路の運用基準　　（平成 31 年４月１日一部改正）

次の各項に該当する場合、令第25条第４号かっこ書に規定する道路とみなす。

１　周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である

２　開発区域内の主要な道路が接する既存道路の現況幅員が、6.5メートル未満で、開発区域に接する当該道路の中心から3.25メートル後退し、その部分を道路として整備する

ただし、既存道路の現況幅員が６メートル以上あり、市長が後退不要と判断した場合又は開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のときはこの限りでない

表－３　開発区域内の主要な道路が接する既存道路の幅員

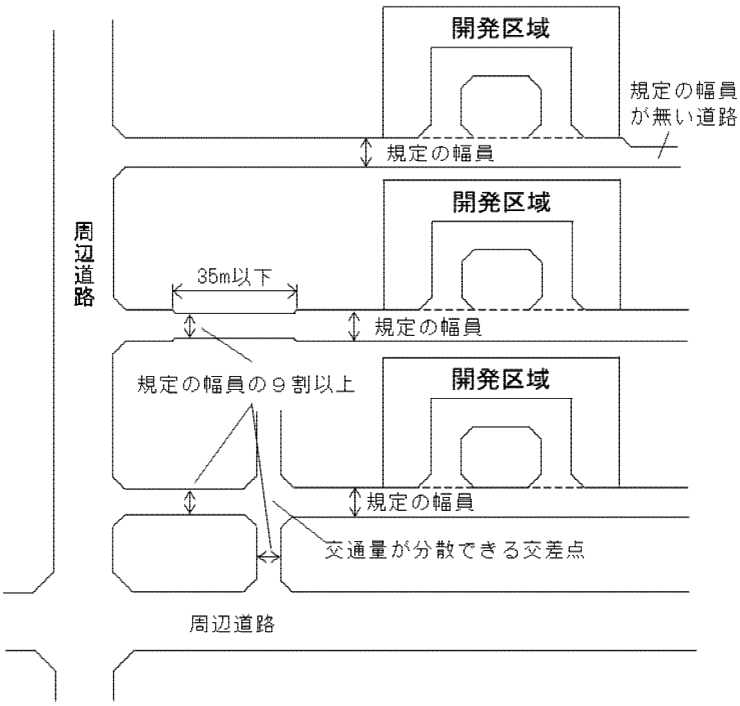
<table>
<tr><td>区域区分</td><td>建築物の用途</td><td>0.3ha 未満</td><td>0.5ha 未満</td><td>1.0ha 未満</td><td>3.0ha 未満</td><td>5.0ha 未満</td><td>10.0ha 未満</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画区域</td><td>住宅系</td><td colspan="2" rowspan="2">4.0m以上</td><td rowspan="2">5.0m以上</td><td colspan="2" rowspan="2">6.0m以上</td><td rowspan="2">緩和なし</td></tr>
<tr><td>その他</td></tr>
<tr><td rowspan="2">都市計画区域外</td><td>住宅系</td><td colspan="3" rowspan="2"></td><td rowspan="2">4.0m以上</td><td rowspan="2">5.0m以上</td><td rowspan="2">6.0m以上</td></tr>
<tr><td>その他</td></tr>
</table>

注１　表中、「住宅系」とあるのは、一戸建ての住宅、共同住宅又は長屋の用途に供するものをいう。

注２　既存道路は開発区域前面まで表に規定する幅員があり、原則通り抜けていること。ただし、道路の一部が狭小である場合で、狭小部分の幅員が上表の規定幅員の９割以上でその延長が35メートル以下であるとき、又は、交通量が分散できる交差点から先の道路が規定幅員の９割以上の幅員があるときは規定幅員を満たすものとする。（図－10）

「道路の一部が狭小である場合」　図解

図－10



(4)歩車道分離（令第 25 条第５号）

道路幅員９メートル以上の道路は、下表を標準として歩車道が分離されているものとします。

表－４　幅員構成

道路幅員	歩道幅員	車道幅員
9m	2m	7m
12m	2．5m×2	7m
16m	2．5m×2	11m
18m	3m～3．5m×2	11m～12m

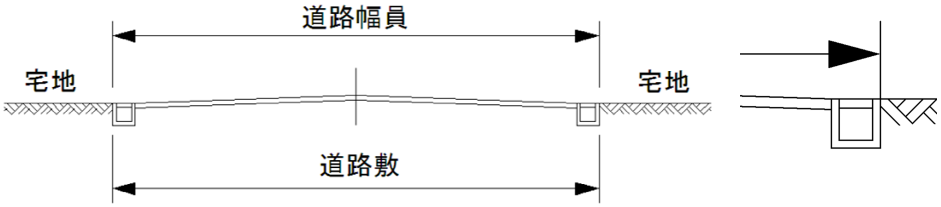
(5)道路幅員

「道路幅員」とは、車道、歩道及び植樹帯等の合計の幅員をさします。また、電柱等は原則として道路幅員外へ設置します。

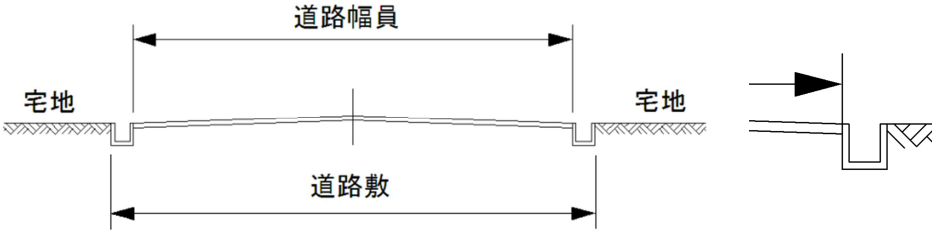
道路有効幅員の図解

図－11

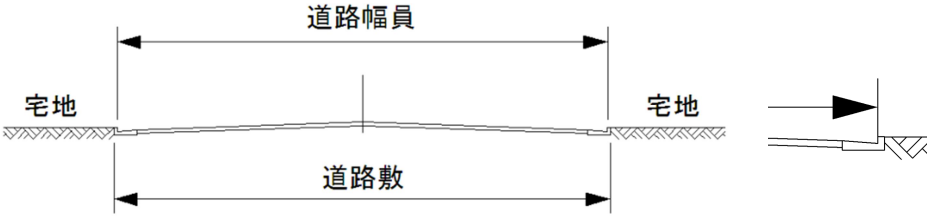
①　Ｕ型側溝設置の場合（溝蓋設置）



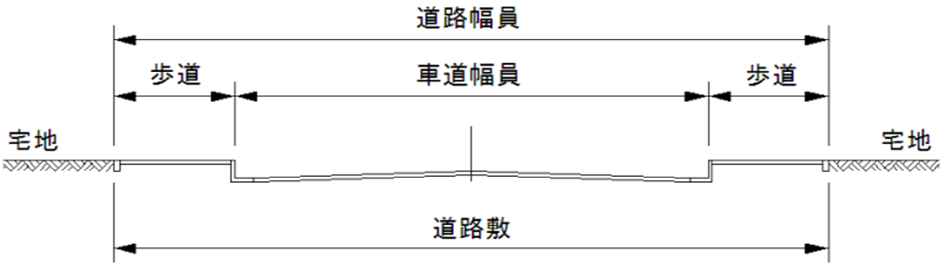
②　Ｕ型側溝設置の場合（溝蓋なし）



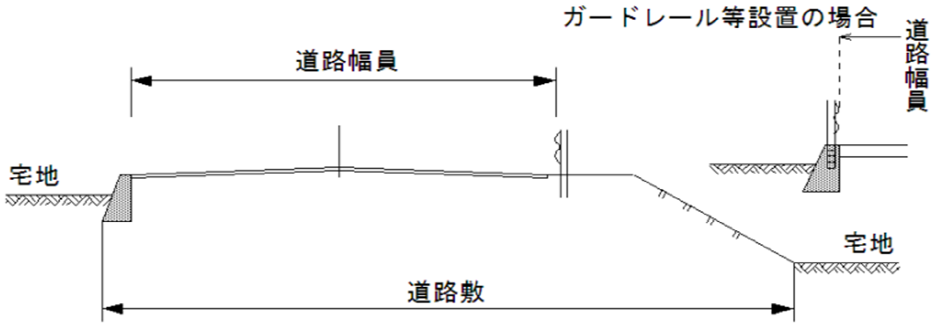
③　Ｌ型側溝設置の場合



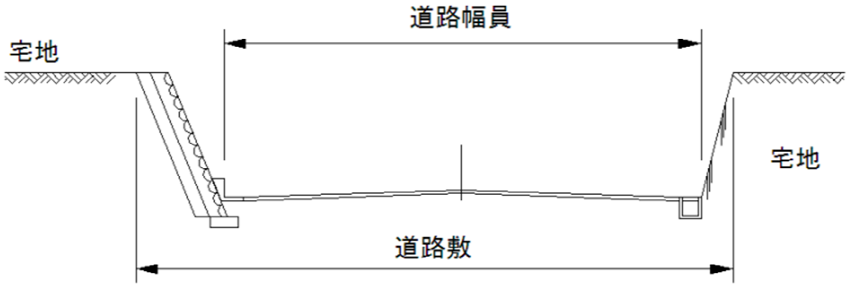
④　歩車道分離の場合



⑤　盛土の場合



⑥　切土の場合



(6)道路舗装及び横断勾配（規則第 24 条第１号）

道路は、砂利敷き以上の舗装とします。道路の横断勾配は下表を標準として設計されていることとします。

表－５　道路の横断勾配

路面の種類		横断勾配（単位：パーセント）
車道及び路肩等	セメント・コンクリート舗装道及びアスファルト・コンクリート舗装道	1．5以上2以下
	その他	3以上5以下
歩道又は自転車道等		2

(7)雨水排水（規則第 24 条第２号）

排水施設は、道路の両側及び交差部に設置することを標準とします。また、計画に当たっては次に掲げる事項に留意することとします。

・道路の側溝等を道路幅員に含める場合には、対象とする自動車荷重に耐えられる構造にするとともに、道路管理者との協議を満足すること。

・湧水がある場合には、側溝下部へ地下排水溝を設け、路床部の含水比を下げること。

・縦断勾配の急な道路には、横断排水溝を考慮すること。

(8)縦断勾配（規則第 24 条第３号）

道路の縦断計画に当たっては、次に掲げる事項に留意することとします。

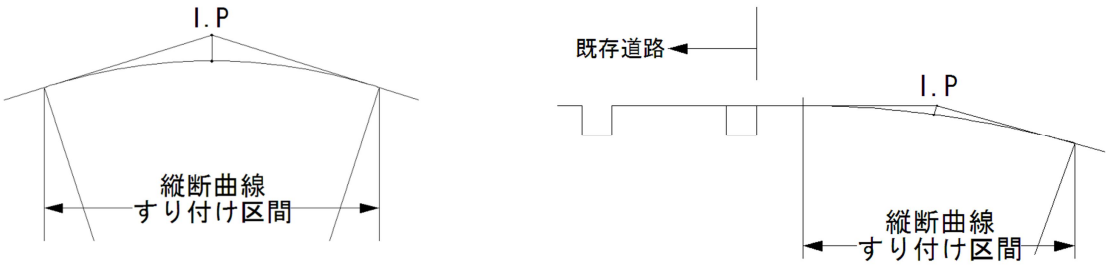
・縦断勾配が９パーセントを超え、12 パーセント以下とできる区間は、120 メートル以下とする。

・縦断勾配が９パーセントを超える場合は、すべり止め舗装とすることを標準とする。

・縦断勾配の変化点には適当な縦断曲線を入れること。

縦断曲線の設置例

図－12



(9)階段道路（規則第 24 条第４号）

歩行者専用道路で階段とする場合は、踏面は 26 センチメートル以上、蹴上げは 18 センチメートル以下、その高さが４メートルを超えるものにあっては、高さ４メートル以内ごとに踏幅 1.4 メートル以上の踊場を設けることを標準とします。

なお、「手すり」の設置については建築基準法施行令第 25 条第２項を準用します。

(10)規則第 24 条第５号ただし書に規定する道路（袋路状道路）

ア　開発区域内に新たに道路を築造する開発行為において、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、その道路を袋路状とすることができます。

規則第 24 条第５号ただし書に規定する道路の運用基準　　（平成 31 年４月１日一部改正）

次の各項のいずれかに該当する場合は、規則第 24 条第５号ただし書に規定する道路とみなす。

１　当該道路の延長が35メートル以下

２　当該道路の延長が70メートル以下で、その終端に転回広場又は避難通路が設けられている
　または、幅員が６メートル以上の場合

３　当該道路の終端に転回広場及び避難通路が設けられている

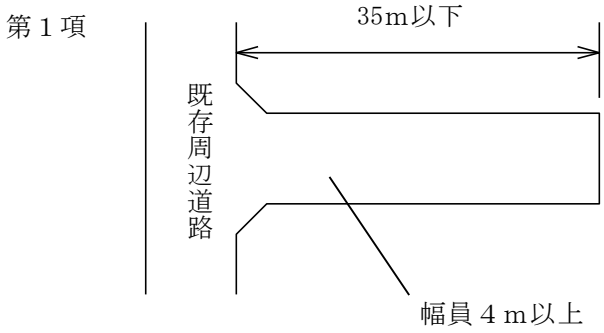
４　当該道路の終端が開発区域外の幅員４メートル以上の既存道路に接続されている

注１　避難通路は、幅員２メートル以上とし、当該袋路状道路以外の避難上支障がない道路又は避難上支障がない公園、緑地その他公共の用に供する空地に接続されていること。

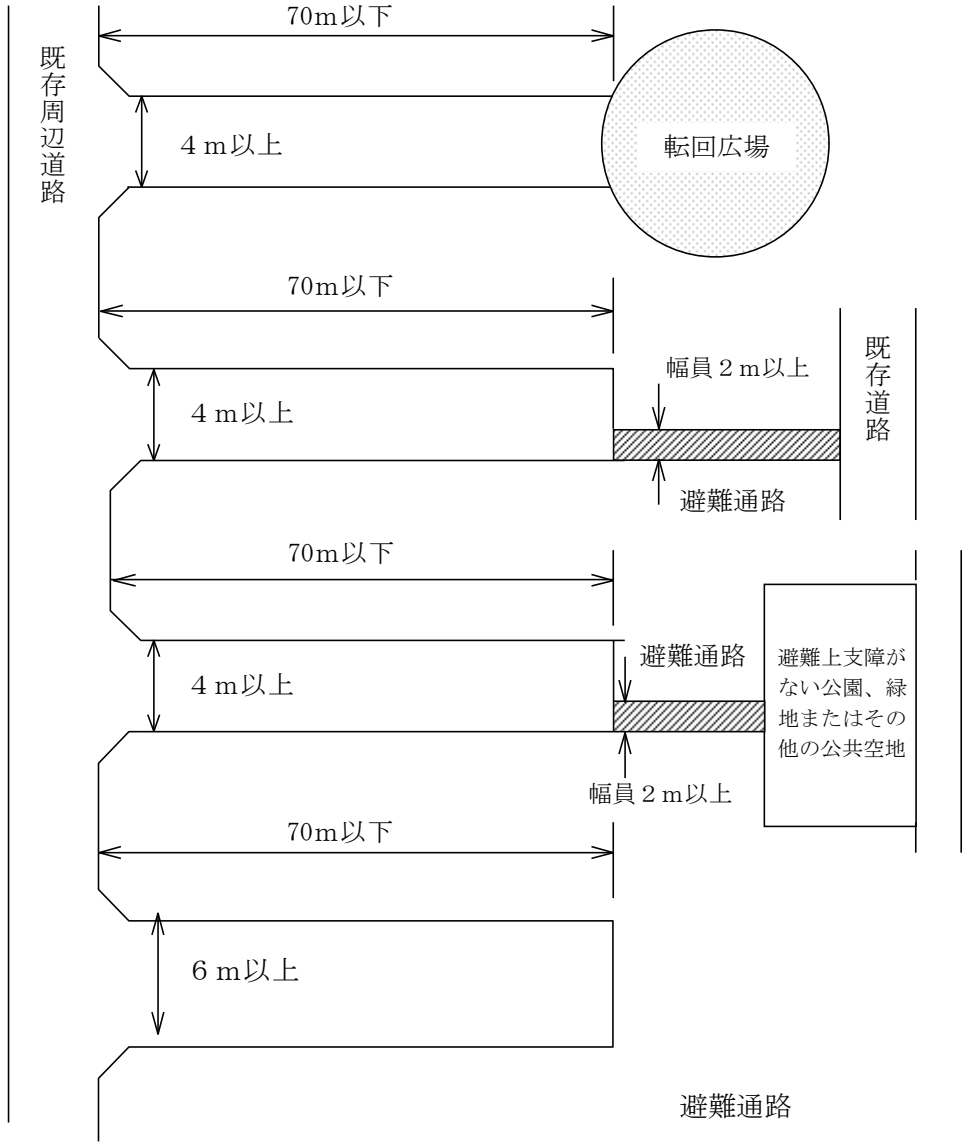
注２　幅員は、令第 25 条第２号及び第４号による。

注３　住宅系の開発行為における袋路状道路は、図－13の例による

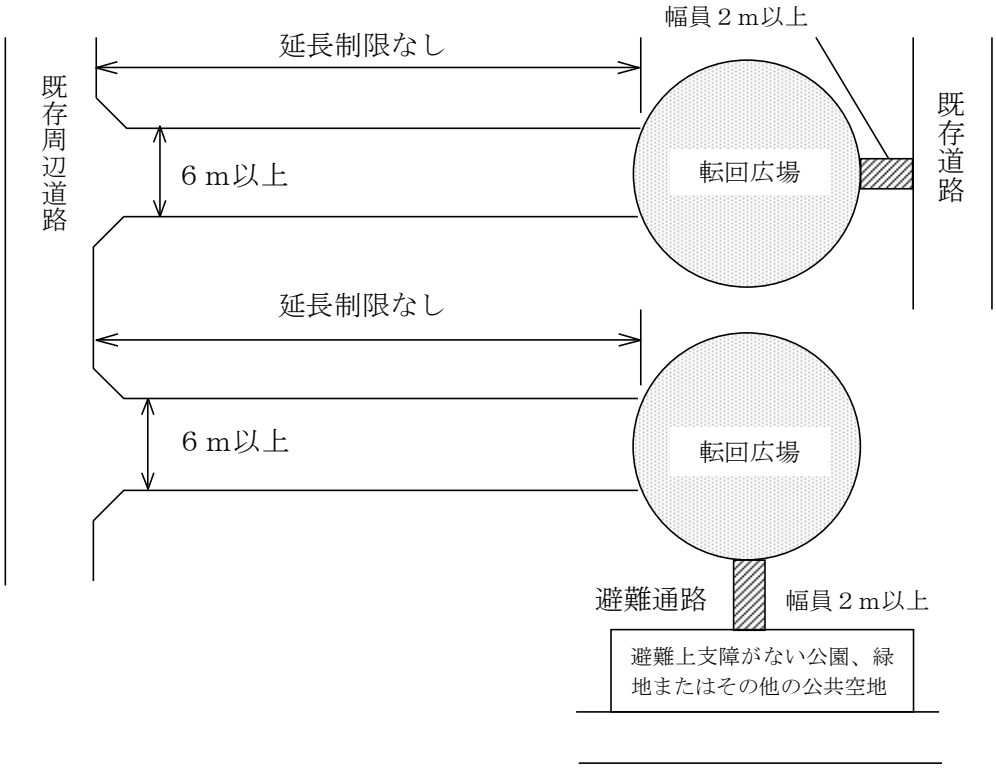
図－13

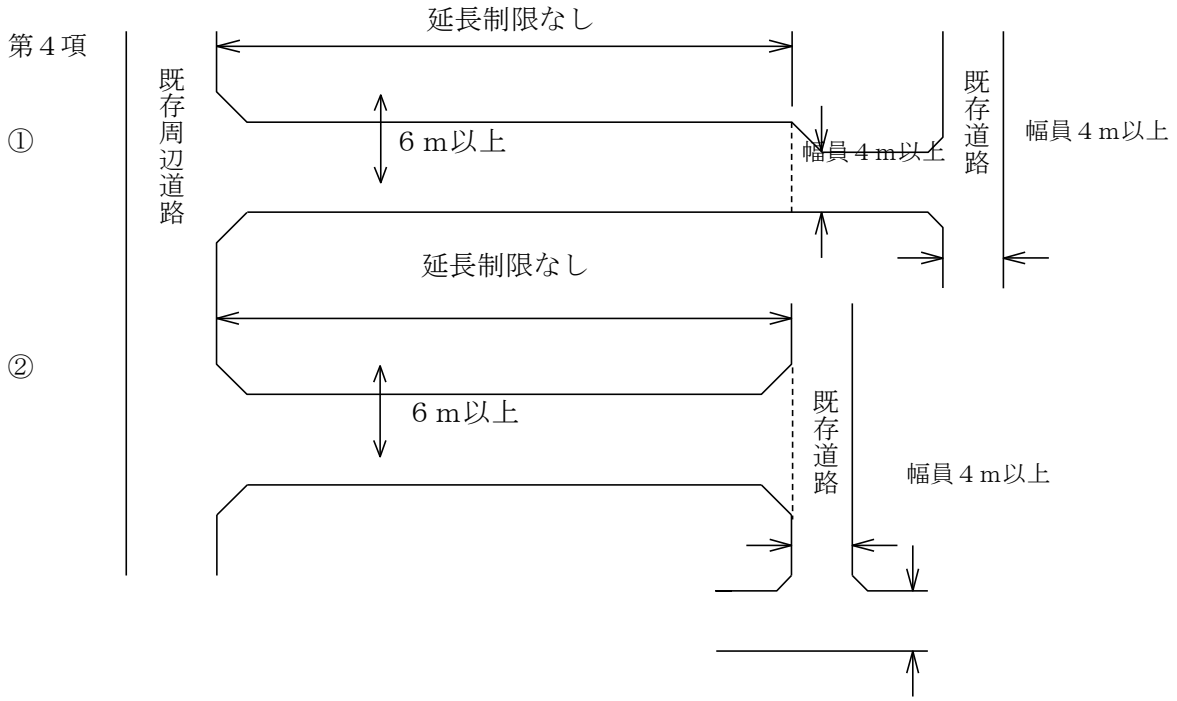


第２項


①
②
③
④
70m以下
既存周辺道路
４ｍ以上
転回広場
70m以下
幅員２ｍ以上
既存道路
４ｍ以上
避難通路
70m以下
避難通路
避難上支障がない公園、緑地またはその他の公共空地
４ｍ以上
幅員２ｍ以上
70m以下
６ｍ以上
避難通路

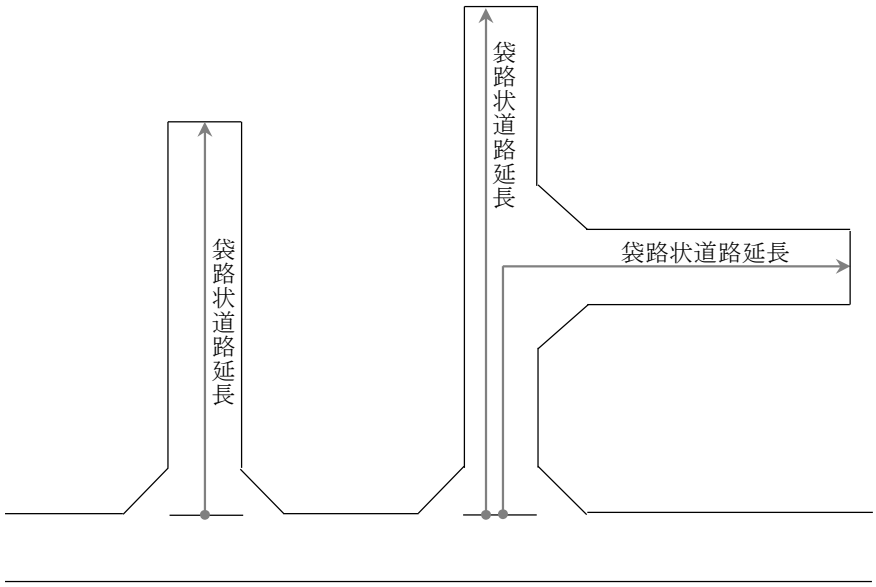
第３項


幅員２ｍ以上
延長制限なし
既存周辺道路
既存道路
①
６ｍ以上
転回広場
延長制限なし
②
６ｍ以上
転回広場
避難通路
幅員２ｍ以上
避難上支障がない公園、緑地またはその他の公共空地



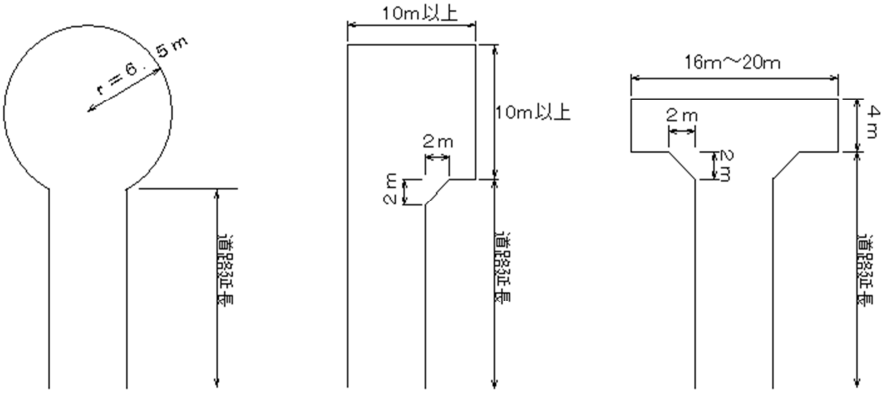
イ　袋路状道路の延長の測り方は、図－14 の例によるものとします。

図－14



ウ　転回広場は、図－15 を標準とします。

図－15



(11)街角せん除（すみ切り）（規則第 24 条第６号）

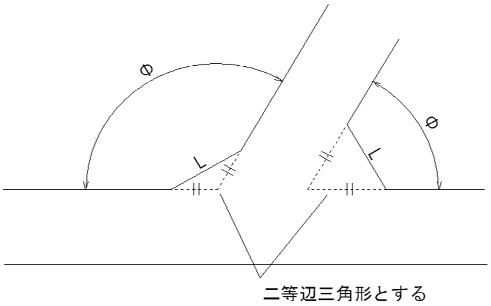
道路の交差部分及び曲がり角では、表－６により街角が切り取られていることとします。道路幅員は、交差する道路のうち狭い方の道路の幅員とします。

表－６　すみ切り長さ

交差角Φ	道路幅員			
	4.0m以上 4.5m未満	4.5m以上 6.0m未満	6.0m以上 10.0m未満	10.0m以上
90°前後	3	4	5	協議による （参考:開発許可制度の解説）
60°以下	4	5	6	
120°以上	2	3	4	

※ただし、１３５度以上の場合はすみ切り不要

図－16

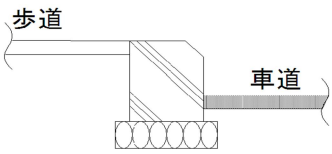


(12)歩車道分離（規則第 24 条第７号）

歩道は縁石又は柵等により車道と分離することとします。

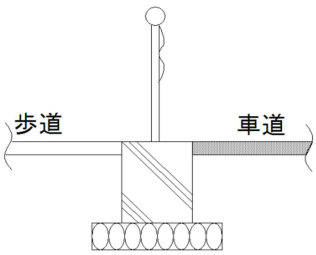
歩車道境界ブロックによる場合

図－17



ガードレール等による場合

図－18



(13)その他

以上のほか、道路計画にあたり次に掲げる事項に留意します。

・道路は歩行者、通行車両又は住民の安全のために必要な箇所には、交通安全施設及び防護施設が設置されていること。

・道路の交差角は 90 度を原則とし、やむを得ない場合でも 60 度以下を避けること。

・交差点は、食い違い交差、多脚交差は避けること。やむを得ず行う場合には、ロータリー等の設置や交通安全対策を講じ、通行上支障のない構造とすること。

・交通量の多い既存道路に開発区域が接する場合にあっては、道路の接続点の数は、必要最小限とすること。

※本基準は、法、令、規則を運用するための一般的基準を示したものです。

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）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

六　開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七　開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

（公園等の設置基準）

規則第二十一条　開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一　公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二　開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

規則第二十五条　令第二十九条 の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

一　面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

(1)公園等の規模（令第 25 条第６号、第７号、規則第 21 条）

開発区域内には、環境の保全、災害の防止、非常時における避難及び居住者のレクリエーション等の用に供するため、公園、緑地又は広場（以下「公園等」とする。）が有効に利用できるよう表－７のとおり配置されていなければなりません。

表－７　公園等の開発規模別区分

<table>
<tr><th>開発区域の規模</th><th>公園等総面積</th><th>住宅系開発</th><th>住宅系以外の開発</th></tr>
<tr><td>0.3ha以上～
５ha未満</td><td rowspan="3">開発区域面積
の３％以上</td><td>公園、緑地又は広場
（開発区域の周辺に相当規模の公園等がある場合は不要）</td><td rowspan="3">公園、緑地又は広場
（開発区域の周辺に相当規模の公園がある場合又は単体開発の場合等、開発区域の周辺の状況、予定建築物の用途及び敷地の配置等を勘案して必要がないと認められる場合は不要）</td></tr>
<tr><td>５ha以上～
20ha未満</td><td>公園（最低面積300㎡とし 1,000㎡以上の 公園を１か所以上）</td></tr>
<tr><td>20ha以上</td><td>公園（１か所300㎡以上 1,000㎡以上の 公園を２か所以上）</td></tr>
</table>

注　表中、「住宅系」とあるのは、一戸建ての住宅、共同住宅又は長屋の用途に供するものをいう。

(2)公園に関する技術基準

ア　出入口（規則第 25 条第１号）

出入口を２か所以上配置しなければならない場合、その公園（仮に敷地が矩形の場合）の一辺に２か所の出入口を設けるという趣旨ではなく、最低二辺に出入口を設けること。

イ　さく、へい等の安全上の措置（規則第 25 条第２号）

公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の激しい道路や鉄道に接して設けられている場合は、さく、へい、グリーンベルト等の設置により利用者の安全を確保する措置を講ずること。

ウ　公園の形状、勾配（規則第 25 条第３号）

公園は、ややもするとその形状、地形等から考えると建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちですが、公園本来の目的を達成するに充分な遊戯施設等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配（15 度以下）で設けられている必要があります。

エ　雨水等処理施設（規則第 25 条第４号）

ここでいう排水施設は、雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものであること。

(3)公園等が不要な場合

令第 25 条第 6 号ただし書きの規定は、開発区域が土地区画整理事業施行済若しくは施行中（都市計画決定のみの区域は除く）の区域内にある場合又は次に掲げる相当規模の公園等の敷地周囲から 300 メートルの区域内に含まれる場合とする。

ア　開発区域の面積に関わらず相当規模の公園等と扱うもの

（ア）　都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定する公園

イ　開発区域の面積が１ヘクタール未満の場合に相当規模の公園等と扱うもの

（ア）　高崎市都市公園条例(昭和39年高崎市条例第37号)第2条第2号に規定する市有公園でおおむね300平方メートル以上のもの

（イ）　法第36条第3項の完了公告が行われた区域内に設置された公園でおおむね300平方メートル以上のもの

（ウ）　遊具が設置されており不特定の者が自由に出入りできる敷地でおおむね300平方メートル以上のもの

(4)一般的注意事項

ア　公園の出入口には、車止めが設けられていること。ただし、緊急車両の出入り可能な機能をもたせておくこと。

イ　緑地に供する土地は、その傾斜が30度未満の地形であること。

ウ　公園内に施設を設置する場合には、市長と協議のうえ、決定すること。

7　消防水利に関する基準（令第 25 条第８号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十五条　法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

八　消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する、消防の用に供する貯水施設に関する技術的細目を規定したものです。すなわち消防に必要な水利として利用できる河川等が消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第７号）に適合していない場合で貯水施設を設置するときは、当該施設は同告示に適合しなければならない旨規定しています。

なお、法文は公共の用に供する空地である貯水施設についての規定ですが、当該貯水施設に係る消火栓を設ける場合、当該消火栓についても当然に「消防水利の基準」に適合していることが必要となります。消火栓、貯水池等を含めて開発区域内の消防水利がこの基準に適合するように設けられていればよいことになります。

ただし、所轄消防署と別途協議により設ける場合は、この限りではありません。

消防水利の基準　（昭和三十九年十二月十日　消防庁告示第七号）

第一条　この基準は、市町村の消防に必要な最少限度の水利について定めるものとする。

第二条　この基準において、消防水利とは、消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二十条第二項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第二十一条第一項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

２　前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

一　消火栓〔せん〕

二　私設消火栓〔せん〕

三　防火水そう

四　プール

五　河川、溝等

六　濠、池等

七　海、湖

八　井戸

九　下水道

第三条　消防水利は、常時貯水量が四十立方メートル以上又は取水可能水量が毎分一立方メートル以上で、かつ、連続四十分以上の給水能力を有するものでなければならない。

２　消火栓〔せん〕は、呼称六十五の口径を有するもので、直径百五十ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が百八十メートル以下となるように配管されている場合は、七十五ミリメートル以上とすることができる。

３　私設消火栓〔せん〕の水源は、五個の私設消火栓〔せん〕を同時に開弁したとき、第一項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第四条　消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成十二年消防庁告示第一号）第二条第一号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第二条第二号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

２　市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、百四十メートル以下となるように設けなければならない。

３　前二項に定める配置は、消火栓〔せん〕のみに偏することのないように考慮しなければならない。

一・二項…一部改正〔平成一二年一月消告二号〕、二項…一部改正〔平成一七年六月消告一〇号〕

第五条　消防水利が、指定水量（第三条第一項に定める数量をいう。）の十倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に五台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から百四十メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第六条　消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

一　地盤面からの落差が四・五メートル以下であること。

二　取水部分の水深が〇・五メートル以上であること。

三　消防ポンプ自動車が容易に部署できること。

四　吸管投入孔のある場合は、その一辺が〇・六メートル以上又は直径が〇・六メートル以上であること。

第七条　消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第四条関係）

用途地域＼平均風速	年間平均風速が４ｍ／秒未満のもの	年間平均風速が４ｍ／秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	（ｍ） １００	（ｍ） ８０
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域	１２０	１００

備考

用途地域区分は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定するところによる。

別表…全部改正〔昭和五〇年七月消告一〇号〕

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

三　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法 （昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十六条　法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公　共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三　雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

令第二十八条　法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号 （法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第二十二条　令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

２　令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（排水施設に関する技術的細目）

規則第二十六条　令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二　排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三　公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四　管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。

五　専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ　管渠の始まる箇所

ロ　下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）。

ハ　管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

六　ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

七　ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(1)排水施設の勾配、断面（令第 26 条第１号）

管渠の勾配及び断面は、雨水及び汚水について計画雨水量及び計画汚水量を計算して定めます。

(2)排水施設の放流先への接続（令第 26 条第２号）

開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川、湖等へ接続していなければなりません。

「有効かつ適切に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして雨水及び汚水を排出することが適切であるという意味です。

(3)雨水以外の下水（令第 26 条第３号）

雨水以外の下水は原則として暗渠により排出するものとします。

(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。

$$Q = \frac{1}{360} C \times I \times A \times 1.1$$ （合理式）

$$I = \frac{a}{t+b}$$ （タルボット式）

Q：計画雨水量（㎥／sec）
C：流出係数
I：降雨強度（mm／hr）
A：集水区域面積（ha）
a、b：定数
t：流達時間（分）

(ｱ) 降雨強度（Ｉ）

降雨強度（Ｉ）は、当該地域の気象を表す気象観測所の観測開始以来の資料をもとに５年確率で想定される値以上を用いますが、都市計画公共下水道事業の降雨強度式（表－８）を用いて求めるものとします。ただし、当面の間は高崎市降雨強度表（表－９）を用いてよいものとします。

表－８　都市計画公共下水道事業の降雨強度式（単位：mm／hr）　公共下水道実施状況（平成 15 年度末）

	高崎市（新町地域以外）	新町地域
降雨強度式	6,200/（t+40）	5,600/（t+30）

表－９　高崎市降雨強度表（単位：mm／hr）

	高崎市（新町地域以外）	新町地域
降雨強度	６２．０	６２．２

注　森林法、河川改修等特別の定めにより、上記より数値が大なる場合はその値を用いること。

(ｲ) 流達時間（ｔ）

流達時間（ｔ）は、雨水が排水施設に流入するまでの流入時間（t_1）と排水施設に流下した雨水がある地点まで流下するまでの流下時間（t_2）の和（ｔ）＝（t_1）＋（t_2）であり、流入時間（t_1）は原則として７分（５～10 分の平均値）を標準とするが、カーベイ式で求めてもよいものとします。

また、流下時間（t_2）は、管渠の区間ごとの距離と計画流量に対する流速とから求めた区間ごとの流下時間を合計して求めるものとします。

$$t = t_1 + t_2$$

ｔ＝流達時間（分）　　$t_2 = \frac{L}{V \times 60}$（分）

t_1：流入時間（標準＝７分）　　Ｌ：流路長（m）

t_2：流下時間　　Ｖ：流　速（m／秒）

(ｳ) 流出係数（C）

流出係数（C）は、表－10 又は表－11 により、標準値を定め、加重平均して総合した流出係数を決定します。

表－10　工種、地域別流出係数

工　種　別		地　域　別	
不浸透性道路	０．９５	市中の建て込んだ地区	０．９０
アスファルト道路	０．９０	建て込んだ住宅地区	０．７０
透水性アスファルト舗装	０．８０	田	０．７０
マカダム道路	０．６０	畑	０．６０
砂利道	０．３０	建て込んでない住宅地区	０．５０
空地	０．３０	公園・広場	０．３０
公園・芝生・牧場	０．２５	芝生・庭園・牧場	０．２５
		森林地方	０．２０

注１　森林法、河川改修等特別の定により、上記より数値が大なる場合はその値を用いること

注２　太陽光パネル、屋根の流出係数は 1.0 を用いること

表－11　用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	０．８０
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	０．６５
住宅公団団地などの中層住宅団地や１戸建て住宅の多い地域	０．５０
庭園を多く持つ屋敷群や農家住宅、畑地などが割合残る郊外地域	０．３５

注　一般的な宅地造成地は、0.6 以上の流出係数を使用すること。

イ　計画汚水量の算定

汚水については、生活又は事業に起因し、又は付随する排水量、すなわち計画人口１人１日最大給水量から算出される計画１日最大汚水量に、工場等の排水量及び侵入が予想される地下水量を加え、計画最大汚水量を求め、これを計画汚水量とします。

(ｱ) 下水道処理区域内の場合

・計画１日最大汚水量

１人１日最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場排水量その他を加算したものとする。

・計画１日平均汚水量

１人１日最大汚水量の 80 パーセントに計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場排水量その他を加算したものとする。

・計画時間最大汚水量

１人１日最大汚水量の１時間当たりの 50 パーセント増に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場排水量その他を加算したものとする。

注１　１人１日最大汚水量：市町村が定める１人１日最大汚水量の数値による。ただし、定めがない場合には、表－12（利根川流域別下水道整備計画（H23.３）を参考とする。）

注２　地下水量：地下水量は１人１日最大汚水量の 20 パーセント以下として定める。

注３　工場排水量：井河水等を使用しかつ多量に排出する工場については個々に排水量を調査し、将来も見込んで定める。

注４　この基準にかかわらず、市において特別の定めがある場合はそれによるものとします。

ａ　計画汚水量（計画最大汚水量Ｑ）の算定式

$$計画最大汚水量\ Q = \frac{計画時間最大汚水量}{60 \times 60} \quad (m^3/sec)$$

計画時間最大汚水量 ＝

$$\frac{1人1日最大汚水量 \times (割増率＋地下浸透率) \times 計画人口＋工場排水量}{24} \quad (m^3/hr)$$

ｂ　分流式計画下水量の簡略算式（流量計算用）※工場排水を見込まない場合

１人１日最大汚水量・・・・・・Ｑｄ ｍ^3／人／日

（処理区域市町村別排水量原単位　表－１７）

計画人口・・・・・・・・・・・・Ｎ人　※観光客数がある場合は計画人口に算入する

地下水浸透率・・・・・・・・・・0.15（0.1～0.2 の平均値）

ピーク時間の割増・・・・・・・1.5（1.3～1.8 の平均値）

計画最大汚水量・・・・・・・・Ｑ ｍ^3/sec（秒あたりピーク時間最大汚水量）

$$Q = \frac{Qd \times (1.5+0.15) \times N}{24 \times 60 \times 60} = \frac{1.65 \times Qd \times N}{86,400} = \boxed{0.00002Qd \times N} \ (m^3/sec)$$

表－12　下水道処理区域別排水量原単位

処理区名称	1人1日最大汚水量（ｍ^3/人/日）
高崎処理区	０．４７５
県央処理区	０．３８０
榛名湖処理区	０．４８５

※高崎市公共下水道事業計画（R5.3）、榛名湖特環下水道事業計画（H30.6）による

※処理区については、下水道局へ確認してください

(ｲ) 下水道処理区域以外の場合（農業集落排水区域又は合併処理浄化槽等）

予定建築物等の用途又は規模等に応じ、規定される計画使用水量を勘案して算出します。

ウ　流下能力の算定

排水路及び雨水並びに汚水管渠の流出量の計算は次の式のいずれかを用いる。

クッター公式

$$V = \frac{23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{I}}{1+(23+\frac{0.00155}{I})\times\frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R\times I} = \frac{N\times R}{\sqrt{R}+D}$$

（m／sec）

$$Q = A \times V \quad (m^3/sec)$$

$$N:\ (23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{I}) \times \sqrt{I}$$

$$D:\ (23+\frac{0.00155}{I}) \times n$$

（Ｖ：流速（m／sec）　ｎ：粗度係数　Ｑ：流量（㎥/sec）　Ｒ：径深＝Ａ／Ｐ（m）
Ａ：流水断面積（㎡）　Ｐ：潤辺（m）　Ｉ：勾配）

ｎ：（粗度係数）＝

硬質塩化ビニール管	０．０１０
鉄筋コンクリート管渠	０．０１３
コンクリート二次製品	０．０１３
コンクリート造	０．０１６
石積ブロック	０．０２５

マニングの公式

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2} \quad (m/sec)$$

$$Q = A \times V \quad (m^3/sec)$$

注　流下能力の安全率は暗渠の場合 1.5 倍（７割断面）、開渠の場合 1.2 倍（８割断面）以上とすること。

エ　設計流速

設計流速は、雨水管渠、汚水管渠とも 1.0～1.8m/sec を標準とし、一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は、下流に行くに従いしだいに緩くなるように設計します。

(5)排水施設の構造・能力

ア　排水施設の構造（規則第 26 条第１号）

設置された排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動などにより支障をきたすことなく機能するためには、堅固で耐久力を有するものでなければなりません。

イ　排水施設の材料、漏水防止（規則第 26 条第２号）

排水施設の材料は、耐水性の材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器などで造られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とするなどの措置を必要とします。

また、雨水のみを対象とする排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することができます。

ウ　公共の用に供する排水施設

(ｱ) 排水施設の設置箇所（規則第 26 条第３号）

排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものです。

(ｲ) 暗渠の構造（規則第 26 条第４号）

暗渠とされる部分については主に清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内のり幅を 20 センチメートル以上としなければなりません。

エ　マンホール等の配置・構造（規則第 26 条第５号、第６号）

泥だめ、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを公共の用に供する暗渠の始まる箇所などの適当な場所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止します。

また、専ら雨水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ 15 センチメートル以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートを設けなければなりません。

(6)流末処理方法（令第 26 条第２号）

ア　公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路などに接続していることとします。この場合、その管理者と事前に十分に協議を行うことが必要です。

また、排水放流先の水路等がなく、地形、地質上支障ないと認められる場合に限り浸透施設による処理ができるものとします。

イ　技術的基準等

流末処理方法の技術的基準等　（平成 31 年４月１日一部改定）

1　令第 26 条第２号の「放流先の排水能力」の確認は、以下のとおりとする。

（1）開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満のときは、一次放流先までの排水能力が十分であることを確認すること。

（2）開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のときは、下水道、河川その他の公共の水域までの排水能力が十分であることを確認すること。

2　令第 26 条第２号の「一時雨水を貯留する遊水池」は、降雨時等の一時的な貯水をするための施設であり、常時貯水を行うことはできない。放流先の排水能力によりやむを得ず、当該遊水池を設置する場合は、『防災調節池等技術基準（案）解説と設計実例』（社団法人　日本河川協会）によるものとする。ただし、管理者の了解を得た上で、当面の間は以下のとおりとすることができる。

なお、流出抑制施設の設置及び管理については、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の管理及び設置に関するマニュアルについて（平成 12 年７月 27 日付け建設省経民発 14 号、建設省郡下公発第 18 号、建設省河環発第 35 号）」を参照すること。

（1）開発区域の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満のときは、５年確率降雨強度で算出された流出量を 30 分間貯留できる容量とする。

（2）開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上５ヘクタール未満のときは、５年確率降雨強度で算出された流出量を１時間貯留できる容量とする。

（3）浄化槽処理水を一時貯留する場合は、１日分を見込むものとする。

３　浸透施設の設置基準等

（１）構造等は、『宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説』（社団法人日本宅地開発協会）又は『雨水浸透施設技術指針（案）』（公益社団法人　雨水貯留浸透技術協会）によるものを基本とする。

（２）設置にあたっては、盛土部分及びがけ擁壁等の付近へは設けないこと。

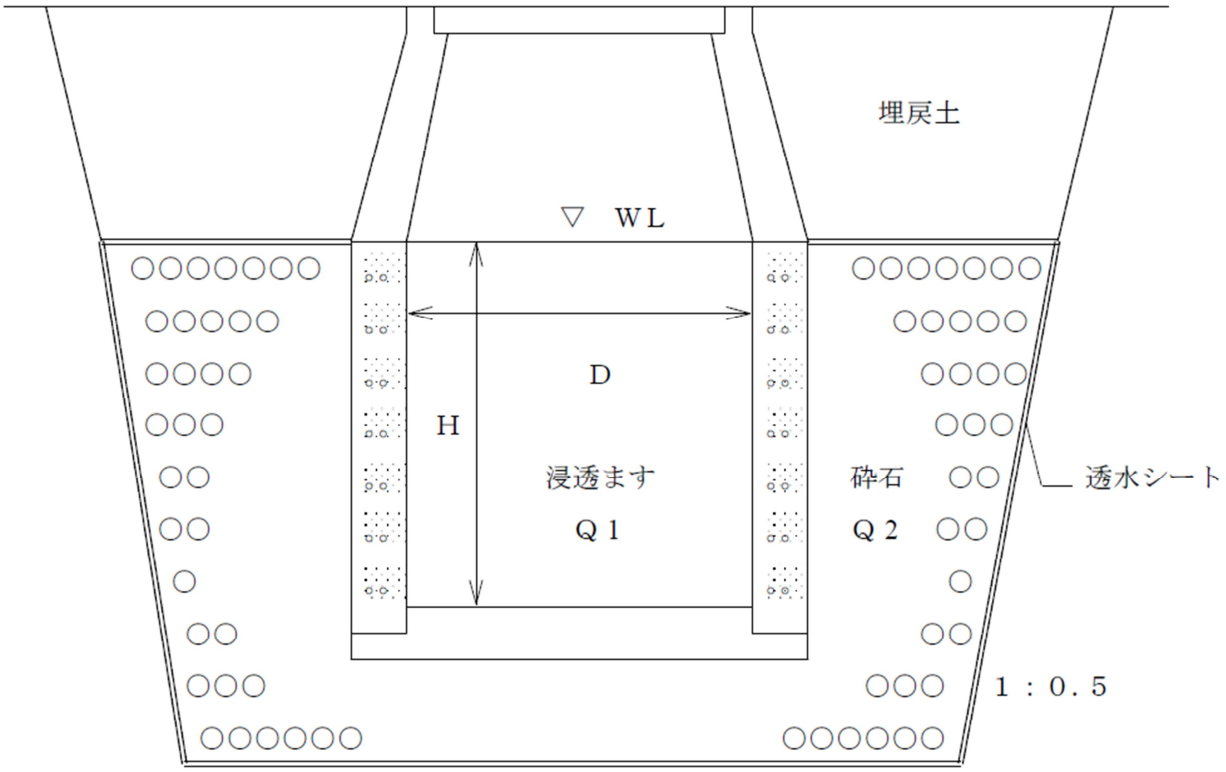
（３）浸透面積は底面のみでなく側面に対しても考慮した構造とし、流入する雑排水は浄化槽等で処理されたものを浸透させるものとする。

（４）規模は土質、排水量により異なるが、一般家庭用の雑排水処理としては、１戸当たり１立方メートル以上の貯留能力があるものとする。

（５）並列して設置する場合は、その浸透の能力を確保するために、必要な間隔をとること。

図－19

浸透施設の構造図



※　貯留容量Ｑは、浸透ます容量Ｑ１と砕石容量Ｑ２の２５％を加算した容量である。

※　砕石は単粒度（２０㎜～４０㎜が望ましい）とする。

9　給水施設に関する基準（法第 33 条１項４号）

法第三十三条

四　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

水道その他の給水施設が想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていなければなりません。

(1)給水施設の設計

給水施設の設計は、次に掲げる事項を勘案して、「当該開発区域」について想定される需要に支障を来さない構造能力であること。

ア　開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）

イ　区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）

ウ　予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置（需要量、敷地規模、建築又は建設規模、配管設計）

(2)設計の判断

ア　水道事業者から給水を受ける場合は、当該水道事業者と協議が整っていること。

イ　開発区域が給水区域に含まれていない場合は水道法に基づく技術上の基準に適合していること。

10　地区計画等への適合（法第 33 条第１項第５号）

法第三十三条

五　当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ　地区計画　再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ　防災街区整備地区計画　地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ　沿道地区計画　沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

これら地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その実現を担保しています。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これらの届出・勧告制度の適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容をある程度実現しようとするものです。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

六　当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

令第二十七条　主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

(1)公共公益施設及び予定建築物等の用途の配分（法第 33 条第１項第６号）

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本基準の趣旨に添って適切に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではありません。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第 33 条第１項第２号から第４号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上で、用地として確保しておけば足りることとなります。

(2)技術的細目（令第 27 条）

主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20 ヘクタール以上の開発行為について、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置及び規模を考慮することとなっています。「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保すべきであるという趣旨です。その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市町村の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれにあたります。

後段のただし書は、誘致距離及び規模を勘案して既存の施設を利用可能である場合の適用除外を定める緩和規定です。

いずれにしても、公益的施設の配置にあたっては、既存の施設を利用できるか否かを含めて、当該公益的施設の管理者（予定者を含む。）と十分に協議する必要があります。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

七　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
開発行為に関する工事	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第二十八条　法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二　開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が

滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六　開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

規則第二十二条

２　令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（がけ面の保護）

規則第二十三条　切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一　土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

二　土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

２　前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

３　第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

４　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

（擁壁に関する技術的細目）

規則第二十七条　第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一　擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたもので

あること。

イ　土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

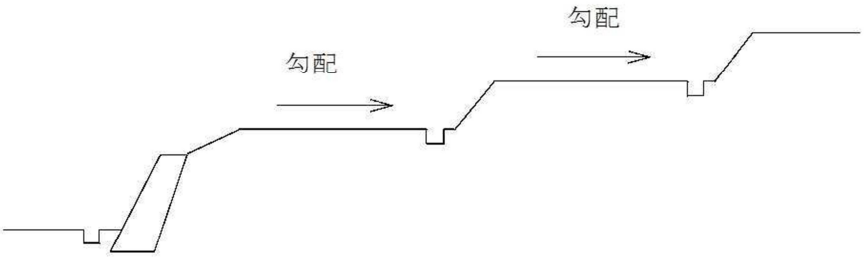
ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二　擁壁の構造は、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

２　開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

(1)「がけ上端地盤面の勾配」(令第 28 条第２号)

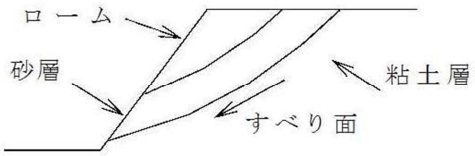
図－20



(2)「切土の場合のすべりやすい土質の層」の例(令第 28 条第３号)

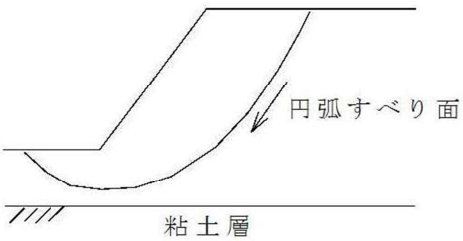
図－21

a　層と層とがすべりやすい地盤



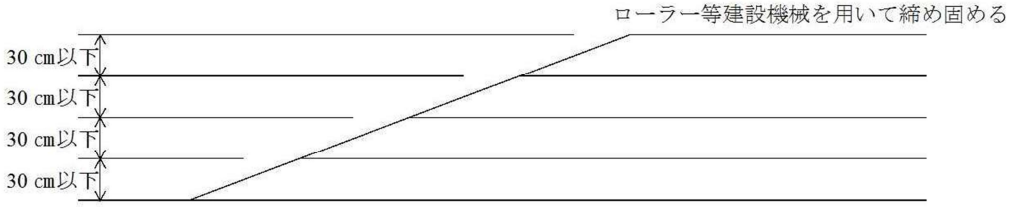
図－22

b　円形すべりが生じやすい地盤



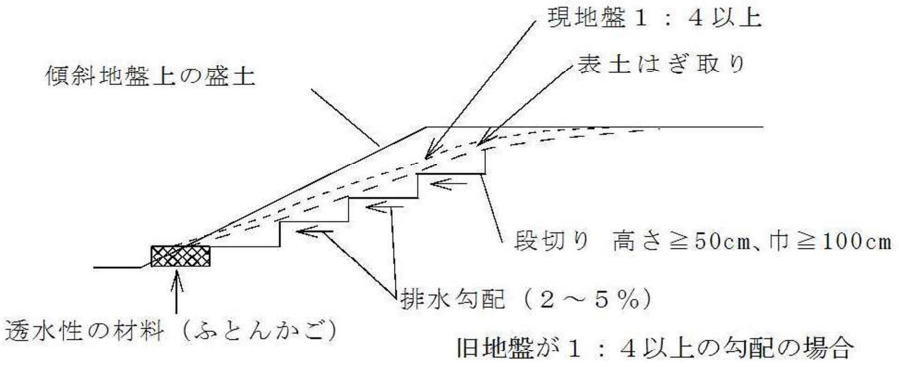
(3)「盛土の際の締固め方法」(令第 28 条第４号)

図－23



(4)「傾斜している土地に盛土する場合の段切りその他の措置」(令第 28 条第５号)

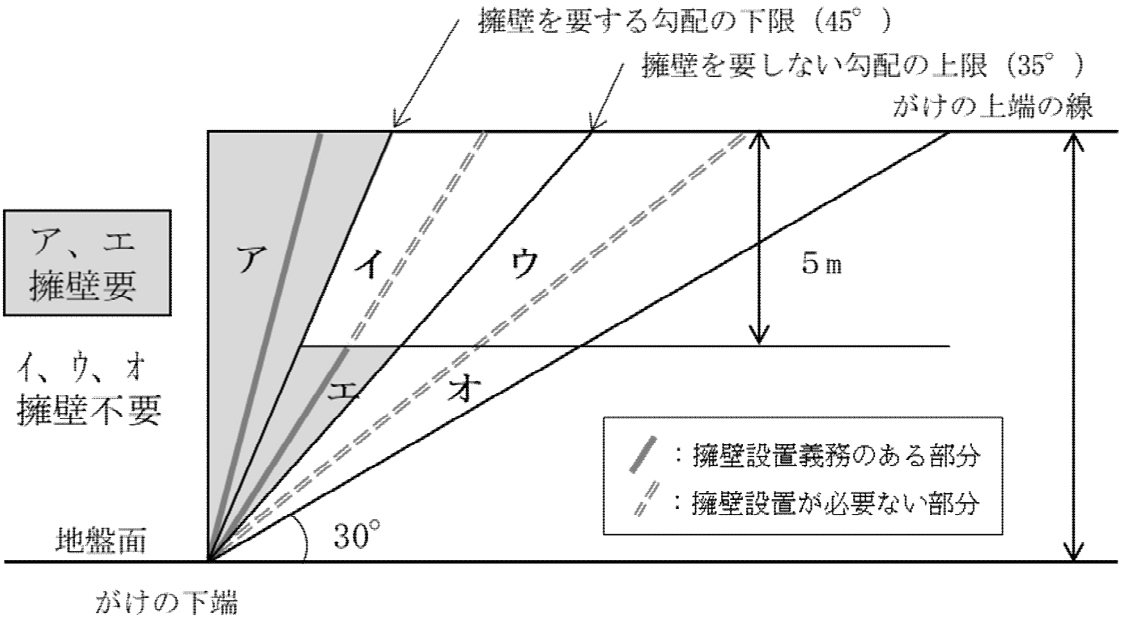
図－24



(5)「切土の場合の緩和規定」(規則第 23 条第１項)

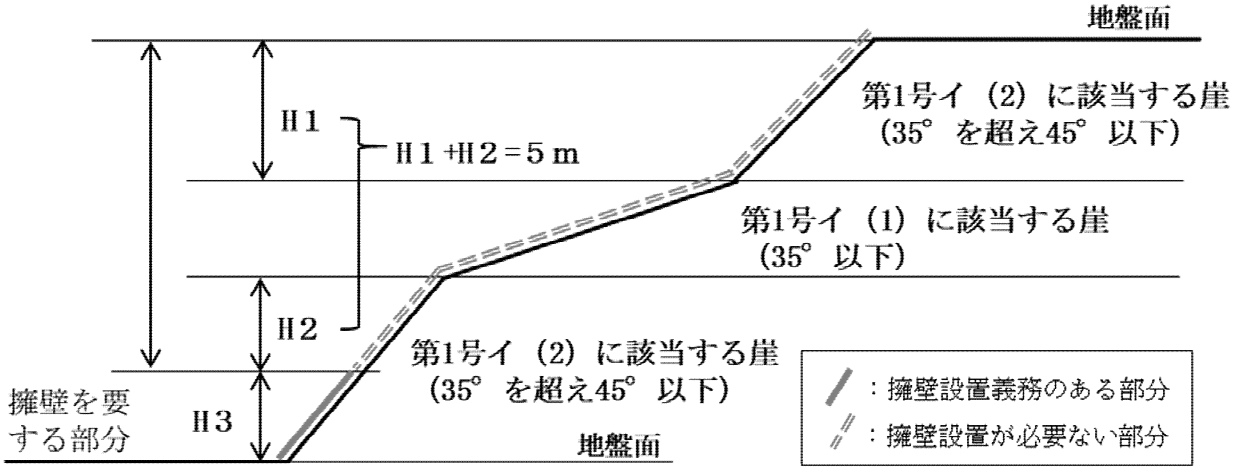
第１号、第２号を図に示すと図-25 のとおり。

図-25



(6)「第１号のがけ部分により２号のがけが上下に分離された場合」(規則第 23 条第１項第２号)

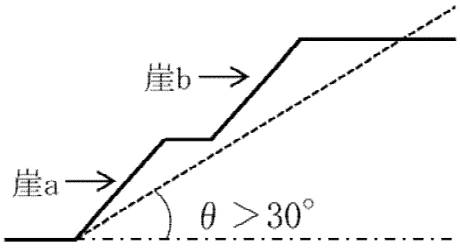
図－26



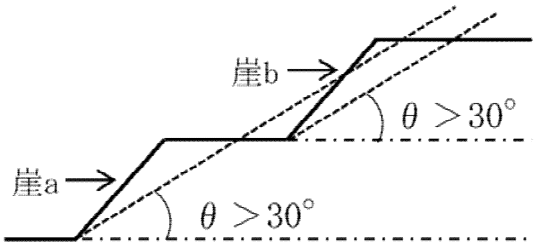
(7)「小段で分離されたがけの一体の扱い」(規則第 23 条第２項)

図-27 の崖 a と崖 b は一体のがけ、図-28 の崖 a と崖 b はは別々のがけ

図－27



図－28



(8)擁壁の技術基準（規則第 27 条第１項、第２項）

ア　他法令の準用

(ｱ) 宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第８条第１項２号、第９条から第 12 条、第 16 条

(ｲ) 建築基準法施行令第 142 条

イ　擁壁の構造計算の安全率

(ｱ) 転倒、すべり（滑動）・・・・1.5 以上

(ｲ) 沈下（支持力）・・・・・・・1.0 以上

ウ　水抜き穴　擁壁の壁面３平方メートル以内ごとに１個（内径 7.5 センチメートル以上、耐水性の材料）

エ　盛土部分の土圧等は表－13 によることができます。

表－13

土　　質	単位体積重量（ｔ／ｍ^3）	土圧係数
砂利又は砂	１．８	０．３５
砂質土	１．７	０．４０
シルト、粘土、それらを多量に含む土	１．６	０．５０

オ　基礎地盤に対する最大摩擦抵抗力は実状に応じた計算数値又は表－14 の値とすることができます。

表－14

土　　質	摩　擦　係　数
岩・岩層・砂利又は砂	０．５
砂質土	０．４
シルト、粘土、それらを多量に含む土	０．３

カ　練積擁壁

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 10 条（練積み造の擁壁の構造）の擁壁構造基準を準用するものとします。

キ　擁壁の設計

擁壁は「盛土等防災マニュアル」や擁壁設計標準図（平成 12 年版）に基づき設計するものとし、種々の型式の擁壁の中から設置箇所の地形、地質、施工条件、擁壁高さなどを勘案して適切な材料、型式の擁壁を選定することとします。また、擁壁を含めた地盤全体の防災性・安全性についても総合的に検討することとします。

なお、擁壁の代わりにコンクリートブロックを使用することは原則として認められません（壁式構

造関係設計基準集・同解説（メーソンリー編）参照）。

(9)「地下水排除工の規定」（令第 28 条第７号、規制第 22 条第２項）

「盛土等防災マニュアル」Ⅴ　盛土－Ⅴ・２・１地下水排除工を参照。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び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（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第二十三条の二　法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

（災害危険区域の指定）

群馬県建築基準法施行条例

第三条　法第三十九条第一項の規定による災害危険区域として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指定する。

本号は、原則として、自己業務用の開発行為及び非自己用の開発行為の場合、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しています。これらの区域については、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においてもそうした区域において市街化を進展される行為を抑止することを目的としています。

「開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる」とは、それぞれの法律の許可を受け、かつ、市長が支障ないと認めた場合をいいます。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

九　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第二十三条の三　法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第二十八条の二　法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一　高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二　高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

規則第二十三条の二　令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

この基準は、自然環境の保全を図ることによって、良好な都市環境を確保することを目的としています。環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況により異なるため、全ての開発行為において同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではありません。

対象となる規模を１ヘクタール以上としたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからです。また、知事が条例を定めることにより、適用規模を下げられますが、本市においては定めていません。

(1)樹木の保存（令第 28 条の２第１号、規則第 23 条の２）

ア　「集団」とは、一団の樹林地で樹木が 10 平方メートル当たりおおむね１本以上の割合で存する場合を目途とします。

イ　「健全な樹木」とは、次により判断します。

(ｱ) 枯れていないこと。

(ｲ) 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。

(ｳ) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

ウ　「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指していて、地区内での移植又は植樹を指しているのではありません。

エ　「保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ない」と認められるのは、次の場合です。

(ｱ) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

(ｲ) 公園、緑地等の計画規模以上に保存対象樹木がある場合

(ｳ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

(ｴ) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2)表土の保全（令第 28 条の２第２号）

ア　「表土」とは、通常、植物の育成に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。

イ　表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法があります。

(ｱ) 表土の復元　開発区域内の表土を造成工事中、まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいいます。厚さは 20～40 センチメートル程度とします。

(ｲ) 客土　開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいいます。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いることとします。

(ｳ) 土壌の改良　土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

注　(ｲ)及び(ｳ)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものです。

ウ　表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせ講ずるものとします。

(ｱ) リッパーによる引掻き・・・土壌を膨軟にする。

(ｲ) 発破使用によるフカシ（例　深さ１メートル程度、ピッチ@２メートル防爆幕使用等）・・・土壌を膨軟にする。

(ｳ) 粘土均し・・・保水の悪い土壌の改良

エ　表土の採取については、傾斜度 20 度以上の急傾斜面等工法上困難な場合、採取対象から除いてよいとします。

オ　盛土のみによる開発行為については、客土又は土壌の改良等による措置が考えられます。

カ　切土のみによる開発行為については、土壌改良等の措置が考えられます。

キ　表土の保全を行う部分は、高さが１メートル以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外されています。

(ｱ) 除外される部分　　道路舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

(ｲ) 表土の保全を行う部分　　公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等

ク　通常の独立住宅用地については、規模も大きくなく、住宅の建築される部分も明らかでないので、表土の保全措置は必ずしも要さない場合が多く、表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取することができる区域の面積により表土の量をおおよそ推計し、公園、緑地等への復元が確保された上で判断されます。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

十　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第二十三条の四　法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

令第二十八条の三　騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（緩衝帯の幅員）

規則第二十三条の三　令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立った規制を行うものです。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが、この基準のねらいです。

(1)緩衝帯の配置

ア　緩衝帯を設置する開発行為の規模を１ヘクタール以上と定めたのは、これ以下の規模では、緩衝帯をとる余地が少ないことや、たとえ短い幅の緩衝帯を設置させたとしても、その効果が少ないこと等によります。

イ　「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含みません。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

ウ　「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指します。第一種特定工作物もこれに該当します。

(2)緩衝帯の幅員（規則第 23 条の３）

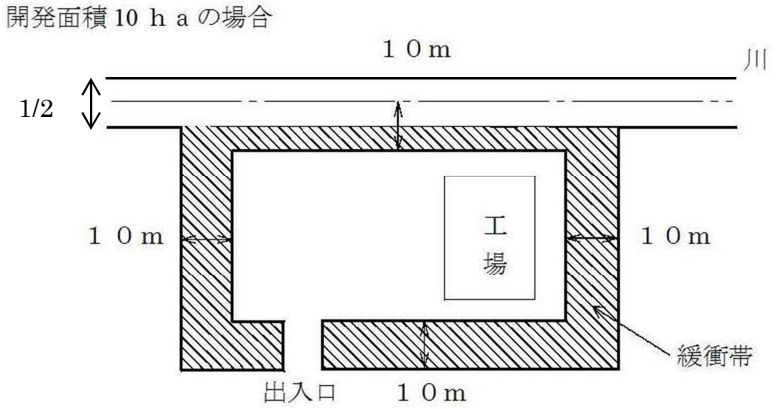
表－15

面　　積	幅　　員
１～１．５ｈａ未満	４ｍ以上
１．５～５ｈａ未満	５ｍ以上
５～１５ｈａ未満	１０ｍ以上
１５～２５ｈａ未満	１５ｍ以上
２５ｈａ以上	２０ｍ以上

緑地帯及びその他の緩衝帯は開発区域の境界の内側に沿って設置され、その境界は縁石又は境界杭等の施工により明らかにされていること。

(3)緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合にはその幅員の２分の１を緩衝帯の幅員に算入することができます。



（注）出入口については、緩衝帯は不要である。

16　運輸施設の適否（法第 33 条第１項第 11 号、令第 24 条）

（開発許可の基準）

法第三十三条

十一　政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

令第二十四条　法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

40 ヘクタール以上の開発行為にあっては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。この場合において、令第 23 条第４号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第 32 条による協議を行うこととされています。なお、開発許可権者は許可しようとする場合、あらかじめ陸運局長と協議することになっています。

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）

（開発許可の基準）

法第三十三条

十二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

令第二十四条の二　法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

令第二十四条の三　法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(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り、次のような事実関係を基準として判断します。

ア　事業計画どおりに当該事業を完成させるに必要な資金調達の能力があること。

イ　過去の事業実績等から判断して、誠実に許可事項を遵守して事業を完成させる能力があること。

ウ　事業を中途で廃止するような事態が生じた場合に事業の施行によって変更された公共施設の機能を回復し、又、防災上必要な措置を講じ得る能力を有すること。

(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。

その判断は、当該工事の難易を考慮し、過去の工事実績等を勘案しつつ行われることになります。

なお、１ヘクタール以上の開発行為の設計に係る設計図書は、法第 31 条により国土交通省令で定め

る資格を有する者が作成したものでなければなりません。詳細は、第６章１（６）設計者の資格を確認してください。

18 関係権利者の同意（法第 33 条第１項第 14 号）

（開発許可の基準）

第三十三条

十四　当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

(1)権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

(2)相当数の同意

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を 100 パーセント取得することが望ましいと考えられます。本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大の経済的負担を負わせるおそれがあるためです。

なお、「相当数」については、目安を３分の２としています。

また、「相当数の同意を得ていること」については、以下のとおりとします。

法第 33 条第１項第 14 号に規定する権利を有するすべての者の３分の２以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者のそれぞれの３分の２以上の同意を得ており、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の総地積となっている土地の総地積との合計の３分の２以上である場合を示すものであること。

さらに共有地の場合のカウントは、宅地について複数の共有権者がある場合には、全体で１の所有者とみなします。共有権者のすべてが同意しないと、１カウントできません。

(3)同意の効果

土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではありませんから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもありません。

第4章　市街化調整区域内の立地基準

法第三十四条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

本条は、市街化調整区域における開発行為の立地についての基準を定めたものです。開発許可を受けるには、法第 34 条の各号に該当し、かつ法第 33 条の開発許可技術基準を満たすことが必要です。

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）

法第三十四条

一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

令第二十九条の五　法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

（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公益上必要な建築物）

令第二十一条第二十六号

イ　学校教育法第一条に規定する学校、同法第百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法（昭和二十二年法律第百六十四号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

市街化調整区域といえども、その地域に居住しているものの日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があることから設けられた規定ですが、高崎市は以下の基準を定めて運用しています。

法第 34 条第１号の運用基準　（令和８年４月１日一部改正）

本号に基づく開発区域の周辺居住者が主として利用に供する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舗等については、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。

１　公益上必要な建築物

（１）位置等

ア　申請地は市街化調整区域内の既存集落（40 以上の建築物が 60 メートル以下の敷地間隔で連たんする集落）の中、隣接地又は近接地（既存集落の端から 120 メートル以内）であること。

ただし、市立小学校、市立中学校、市立義務教育学校、放課後児童クラブでやむを得ない場合はこ

の限りでない。

イ　申請地に接する前面道路は、袋路状でないこと。

ウ　前面道路に 10 メートル以上接していること。ただし放課後児童クラブでやむを得ない場合はこの限りでない。

（２）建築物の用途

建築物の用途は以下のものでそれぞれの基準に適合すること。

ア　小学校、中学校、義務教育学校のうち、市立のもの

当該通学区域を勘案し、適切な位置にあるもの。

イ　診療所、助産所

(ｱ) 入院施設がある場合は、県及び市の医療施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。

(ｲ) 兼用住宅の場合は、診療所又は助産所の部分の床面積を全体の過半とし別棟でないこと。

ウ　老人居宅介護等事業施設、老人デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護事業施設、複合型サービス福祉事業施設

県（地域密着型施設を除く）及び市の福祉施策の観点から支障がなく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。

エ　保育所又は認定こども園

市の保育施策の観点から支障なく、その設置及び運営が国の定める基準に適合するもの。

オ　放課後児童クラブ、児童館

(ｱ) 放課後児童クラブについては対象小学校から適切な位置にあること。

(ｲ) 市の整備計画に適合していること。

（３）その他

自己の業務の用に供するものとすること。

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こと。

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	581　582　583 584　585　586 5895	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
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 6314　6324	銀行、信用金庫、信用協同組合 労働金庫、農協
医薬品小売業	6031　6032	医薬品小売業、調剤薬局
飲食店	7611　7621　7623 7624　7625　7629 7631　7641　7671	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
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 8244　8245	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 ※主として小・中学生、高校生を対象とするものに限る
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	
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。

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）

法第三十四条

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

鉱物、観光政策上の見地から、開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについては、許可対象としています。

(1)鉱物資源の有効な利用上必要な施設

ア　該当するもの　鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類Ｃ－鉱業に属する事業及び市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業にかかる建築物又は第一種特定工作物

イ　該当しないものの例　鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業

(2)観光資源の有効利用上必要な施設

ア　当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ　観光価値を維持するため必要な施設

ウ　宿泊施設又は休憩施設

エ　その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンターなど）自体の建築は該当しません。

(3)その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設のための開発行為は本号に該当するものとします。

なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるもの（酒製造業等）は該当します。

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）

法第三十四条

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

政令未制定のため、本号を適用しての許可はありません。

4　農林水産物の処理等の施設（法第 34 条第４号）

法第三十四条

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

法第二十九条第一項

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

令第二十条　法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三　家畜診療の用に供する建築物

四　用排水機取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

市街化調整区域では当分の間、農業、林業、漁業が継続して営まれるものと考えられます。これらのための開発行為は、市街化の一部として考えるべきでなく、また、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の加工処理等については、これを産地においてすみやかに行う必要があるため、許可対象としています。

(1)法第 34 条第４号前段の農林漁業用施設

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、令第 20 条第１号から第４号までに掲げる施設以外であり、建築面積が 90 平方メートルを超えるもの。

(2)法第 34 条第４号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するためのもの。

ア　畜産食料品製造業

イ　水産食料品製造業

ウ　野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業

エ　動植物油脂製造業

オ　精穀、製粉業

カ　配合飼料製造業

キ　製茶業

ク　でん粉製造業

ケ　砂糖製造業

コ　一般製材業

5　特定農山村地域における施設（法第 34 条第５号）

法第三十四条

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二条に規定する農林業等活性化基盤施設である建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定に基づき、あらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化　基盤施設に係る開発行為については、許可の対象とされ、次のような施設が該当します。

（１）地域特産物展示販売施設

（２）農林業体験実習施設

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）

法第三十四条

六　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

中小企業の振興をはかるために、都道府県が国又は中小企業振興事業団と一体となって助成を行う中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化のための開発行為は、当然都市計画上の配慮がなされるものとして、全面的に禁止する必要のないとの趣旨から、許可対象とされています。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化調整区域で行われることは好ましくないことであるので、どうしてもやむを得ない場合に例外的にのみ行うよう特に配慮する必要があります。

7　既存工場の関連施設（法第 34 条第７号）

法第三十四条

七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築又は建設（以下「建築等」という。）をすることが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして、許可できることとした規定です。

法第 34 条第７号の運用基準　（令和７年 12 月１日改正）

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場（日本標準産業分類（大分類）Ｅ（製造業）に分類される工場施設をいい、以下「既存工場」という。）について、事業活動の効率化を図るため、当該工場における事業と密接な関連を有する別事業者の用に供する建築物若しくは第一種特定工作物の建築又は既存工場を増設する場合の敷地拡張の要件を定める。

１　既存工場の密接関連工場

（１）　位置等

市街化調整区域に存し、適法に使用されている既存工場の隣接地又は近接地（120 メートル以内）とすること。

（２）　規模等

ア　開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を上回らないこと。

イ　予定建築物は、工場（第一種特定工作物含む。）に限る。

ウ　予定建築物の延べ面積は既存工場の延べ面積を上回らないこと、かつ、建ぺい率は 60 パーセント以下であること。

エ　予定建築物の高さは 10 メートル以下であること。なお、既存建築物の高さが 10 メートルを超えており、事業活動の効率化のため予定建築物の高さを既存工場の高さと合わせる必要がある場合は、既存工場の高さまでとする。

（３）　経営等

ア　予定建築物と既存工場の事業主は別人であり、別人であることが過去３年以上継続していること。

イ　予定建築物との関連は、過去３年以上継続して「既存工場に対して生産物の５割以上を原料又は部品として納入し、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の５割以上を占めること。」又は「既存工場に対して生産物の原料又は部品の５割以上を依存し、かつ、それが既存工場の生産物の５割以上を占めること。」に該当し、今後も引き続き継続するものであること。

ウ　当該開発計画について、あらかじめ既存工場事業主から事業活動の効率化に係る要望書が提出される等、輸送等における効率化が確実に履行される計画であること。

エ　予定建築物は、既存工場の操業の効率化を図り質的改善に資するものであること。

オ　既存工場の増築を行うなど事業活動の効率化を伴わない事業拡張するのみの計画でないこと。

カ　開発区域は、独自の主要な出入口を有することとし、この基準を適用する場合に限り、既存工場と予定建築物は物理的区画を設けなくても同一敷地と見なさないことができる。ただし、この場合、開発区域のみで法第 33 条の技術基準を満たしていなければならない。

キ　自己の業務の用に供するものとすること。

（４）　その他

ア　騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

イ　雨水を敷地内で一時貯留又は浸透させる施設を設置すること。

ウ　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。

２　既存工場の敷地拡張

（１）　位置等

拡張する土地は、既存工場の敷地に隣接し一体的に利用される土地であること。なお、既存工場は別表左欄に掲げる既存工場の適用基準により立地し、現に適法に使用されている工場であること。

（２）　規摸等

ア　開発区域は、既存工場の敷地に拡張する土地を加えた区域とし、拡張後の面積は別表左欄の区分に応じて別表右欄に掲げる既存工場の敷地面積の２倍以下とすること。

イ　予定建築物の用途は既存工場に関連する工場及び附属建築物に限る。

ウ　建築物の建ぺい率は、60 パーセント以下であること。

エ　予定建築物の高さは 10 メートル以下であること。なお、既存建築物の高さが 10 メートルを超えており、事業活動の効率化のため予定建築物の高さを既存工場の高さと合わせる必要がある場合は、既存工場の高さまでとする。

（３）　経営等

ア　次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。

（ア）公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合

（イ）施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合

（ウ）経営環境の変化に対応するため、施設の拡充が必要である場合

イ　申請者の自己の業務の用に供するものであること。

（４）　その他

ア　騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

イ　雨水を敷地内で一時貯留又は浸透させる施設を設置すること。

ウ　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。

エ　別表左欄１、２に掲げる土地は、包括承認基準２既存宅地内建物の要件を失う。

別表

既存工場の適用基準	既存工場の敷地面積
１　線引き以前からの宅地	既存宅地確認制度廃止日（H13.5.18）時点の敷地面積
２　14 号既存宅地内建物の基準により許可を受けた土地	許可日時点の敷地面積
３　14 号敷地増の基準により許可を受けた土地	許可時点の従前敷地（線引前宅地の土地のみ）
４　１～３以外の基準により許可を受けた土地	許可日時点の敷地面積
５　旧法第 29 条第 1 項第 4 号により許可不要の土地	分譲後の敷地面積(工場新築時の敷地面積)

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）

法第三十四条

八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

令第二十九条の六　法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

２　法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

本号の規定は、従来から本条第 14 号で求められてきたものであり、市街化区域に設けることが立地上困難な施設に適用されるものです（昭和 49 年法改正）。

政令により対象とされたものが火薬庫であるのは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからです。

(1)政令で定める危険物

本号の危険物とは、火薬類取締法第２条第１項第１号から第３号までに規定する火薬、爆薬、火工品です。

(2)市街化区域において建築し又は建設することが不適当なものとして政令で定めるもの

火薬類取締法第 12 条第１項に規定する火薬庫。

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）

法第三十四条

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

第二十九条の七　法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等（以下「従前建築物等」という。）について、当該区域外において従前と同一用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合に従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可できることとした規定です。

(1)開発不適区域

開発行為を行うのに適当でない開発不適区域については、法第 33 条第１項第８号と同様に、同号及び令第 29 条の７において規定する区域である災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当します。

(2)代替建築物等

代替建築物等は、市街化調整区域の市街化を促進するものとならないよう従前建築物等の用途と同一であり、敷地及び規模については従前建築物等と同等のものである必要があるほか、使用者は従前建築物等と同様に扱うものとします。なお、従前建築物等については除却する必要があります。

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）

法第三十四条

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、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ものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（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建築物等）

令第二十九条の八　法第三十四条第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築又は第一種特定工作物は次に掲げるものとする。

一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二　火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

(1)道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる施設

本号に基づく道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油施設等である建築物又は第一種特定工作物については、その用途からして特別の立地を必要とし特に市街化区域及び市街化調整区域の区域分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすものであり、市街化調整区域に立地を容認しない理由は乏しいとして許可できるものとされています。

高崎市としては以下の基準を定めて運用しています。

法第 34 条第９号の運用基準　（平成 31 年１月１日一部改正）

本号に基づく道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油施設等である建築物又は第一種特定工作物については、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。

１　位置等

（１）高速自動車国道、一般国道、県、市道等のうち道路幅員が７メートル以上、かつ、12 時間に 5,000 台以上の通過交通量がある道路の沿線であること。

（２）現在及び将来の土地利用上支障のない区域であること。

２　各施設の基準

（１）道路管理施設

ア　道路管理者が自ら設置する施設であること。

イ　当該道路の維持、修繕その他の管理を行うための施設であること。

（２）休憩所

ア　開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下とする。ただし、土地の形状等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

イ　運転者等が駐車して休息できる駐車場が十分あること。

ウ　運転者等が終日利用できる便所が設置されていること。

エ　主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする店舗（いわゆるコンビニエンスストア）で、終日又は長時間営業（14 時間以上）を行うものであること。

オ　開発区域は第１項第１号に掲げる道路に 30 メートル以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員５メートル以上の車両用出入口を２箇所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両用出入口を２箇所設けることができない場合は、有効幅員６メートル以上の車両用出入口を１箇所設けた場合はこの限りでない。

カ　建築物は、平屋で床面積 200 平方メートル以下とする。なお、別棟の倉庫、便所その他これらに類する附属建築物で合計床面積 10 平方メートル以下のものは上記「床面積 200 平方メートル」に含めない。

（３）給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド）

ア　開発区域の面積は 1,000 平方メートル以上とすること。

イ　開発区域は第１項第１号に掲げる道路に 30 メートル以上接し、一般の交通に支障とならない位置に有効幅員５メートル以上の車両用出入口を２箇所設けること。ただし、道路管理者との協議により、車両用出入口を２箇所設けることができない場合は、有効幅員６メートル以上の車両用出入口を１箇所設けるものとする。

ウ　建築物は平屋とする。

エ　事業所設置について認可の見込みがあるもの。

オ　自動車等の軽易な修理工場を併設する場合においては、当該部分の床面積を 75 平方メートル以下とすること。

カ　水素スタンドが単独で立地するときは、上記ア及びイについて緩和することができる。

３　その他

（１）当該施設に管理住宅は含まないものとする。

（２）自己の業務の用に供するものとすること。

(2) 火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離の規定があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものです。なお、火薬類取締法第３条の規定により経済産業大臣の許可が必要です。

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）

法第三十四条

十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する開発行為について許可し得るとしています。

（参考）市街化調整区域における地区計画の指定

下大類・元島名住宅団地	グリーンヒル高崎住宅団地	足門工業団地地区

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）

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（昭和三十三年 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百九十三号）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、寄宿舎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、スプロー

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。

条例第３条第１号（西毛広域幹線道路沿線）の運用基準　（令和４年４月１日一部改正）

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）旧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桝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）

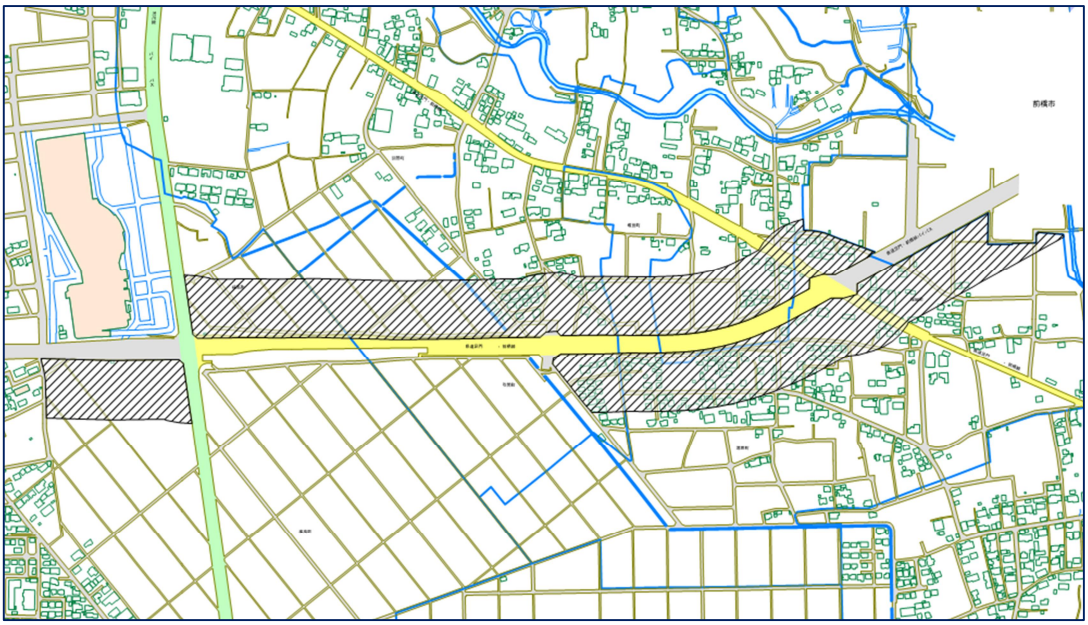
9　申請地に最大浸水深が 0.5 メートル以上 3.0 メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室（注）が確保されていること。

（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。

図－１



条例第３条第２号（市街化区域等に囲まれた区域）の運用基準　（令和４年４月１日一部改正）

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）旧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桝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）

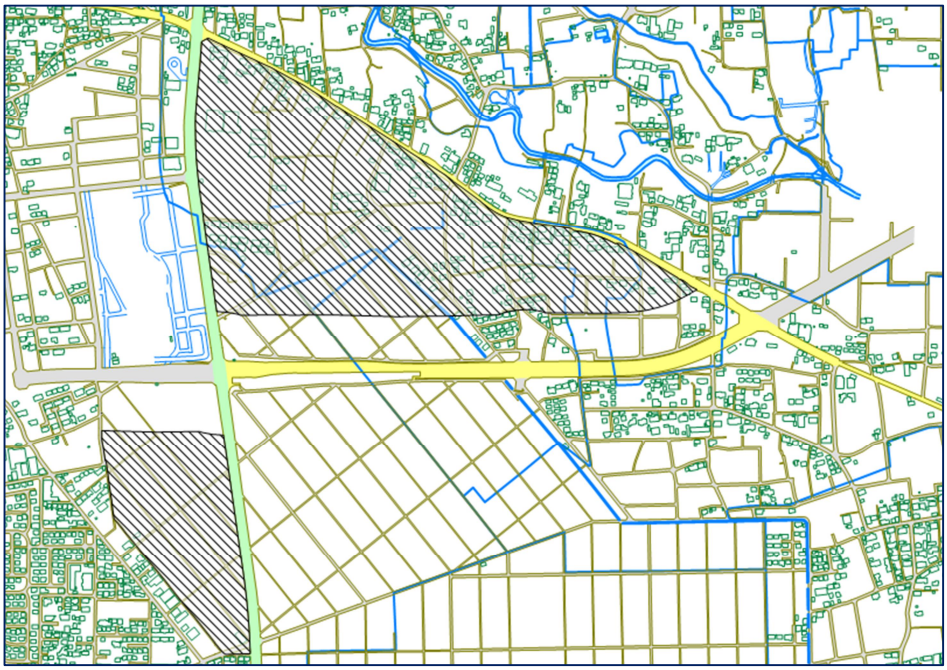
９　申請地に最大浸水深が 0.5 メートル以上 3.0 メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室（注）が確保されていること。

（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。

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８年10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、50以上の建築物（倉庫、車庫などの附属建築物は除く。）が、50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、50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）旧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。）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（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。

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。

（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（土地に定着し除却が容易でない構造物を 20 センチメートル以上立ち上げること）を設置し敷地を明確にすること。

（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。

（３）接続先となる上記（１）及び（２）の公共施設（水道本管、下水道本管、公共水路等）は、申請時点で整備されている（直ちに接続可能）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他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。

10　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。

（経過措置）

11　第３項第８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）の手続き中であったと市長が認める場合は、本規定は適用しない。

12　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。

13　第５項第３号、第７項第１号及び第２号の規定は、開発許可等により適法に建築された一戸建ての住宅の土地については従前の開発許可等の計画とすることができる。

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。

令和 9 年 10 月 1 日より第４項を次のとおりとし、第 13 項の次に第 14 項を加えます。

４　申請地は、次の各号に該当すること。

（１）【変更なし】

（２）接道とする道路は、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）であり、消防車等の緊急車両が通行可能な幅員で 2 方向以上に通り抜けしていること。通り抜けできない場合（行き止まり道路）は、幅員や道路延長等が袋路状道路の運用基準に該当していること（現況幅員 4m 未満の行き止まり道路は許可対象外）。

（３）第２号の道路に４ｍ以上接し、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。また、敷地延長形状（いわゆる旗竿地）の場合は、当該延長部分の最小幅が４ｍ以上であり、かつ延長距離（中心線長）が 35m以下であること。

なお、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。（以下、①②は同じ）

14　第４項第 2 号の通り抜けの基準及び同項第 3 号の敷地延長形状部分の延長距離の基準は、本基準の施行前に本条例に基づく許可受けた土地については従前の許可等の計画によることができる。

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）

法第三十四条

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものを許可するものですが、開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能とされています。また、それ以外の開発行為についても、法律の趣旨に沿えば条例化することが可能とされています。

なお、高崎市では条例未制定のため、本号を適用しての許可はありません。

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）

法第三十四条

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を所有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第三十条　法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

（既存権利者の届出事項）

規則第二十八条　法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市街化調整区域においては、開発行為は原則として認められませんが、市街化調整区域になった際に、自

己の居住又は業務の用に供する目的で土地の利用に関する権利を有している者で一定の要件に該当する者に対して例外的に開発行為を認めるものです。

(1)本号の要件（以下のすべてに該当）

ア　自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。

イ　市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。

ウ　市街化調整区域に指定された日から６ヶ月以内にア、イの旨を市長に届け出た者が開発行為を行うこと。

エ　市街化調整区域に指定された日から５年以内に開発行為を完了すること。

(2)権利

ア　本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当しますが、抵当権、先物特権などは該当しません。

イ　権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要で、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認められます。単なる口約束及び予約は認められません。

　この場合、開発行為を行うために農地法第５条の規定による許可を受ける必要のある場合には、市街化調整区域となる前に、当該許可を受けていなければなりません。転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められません。

ウ　権利の承継

　本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人など一般承継人に限り承継できます。

　「届出をした者の地位」とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設できることをいいます。当然、建築確認に当たっては、一般承継人以外は受けられないこととなります。

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）

20 ヘクタール以上の開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみてその区域内において行うことが計画的な市街化を図る上に支障がない場合又は産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する５ヘクタール以上（市条例）の開発行為について許可できるものとしていましたが、平成 19 年 11 月 30 日改正法施行で廃止されました。

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）

法第三十四条

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものを開発審査会の議を経て許可するものです。

高崎市では、「高崎市開発審査会提案基準」及び「包括承認基準」を定め、この基準に適合すると判断できる申請について高崎市開発審査会の議を経て許可するかどうかを決定しています。

通常、本号に該当するものとして次のような建築物等の用に供する開発行為があります。

提案基準１	産業振興にかかわる工場
提案基準２	流通業務施設
提案基準３	用途変更Ⅰ
提案基準４	社寺・仏閣・納骨堂等
提案基準５	地区集会所等
提案基準６	公共公益施設
提案基準７	公共公益関連施設
提案基準８	研究施設
提案基準９	ゴルフ練習場
提案基準 10	災害移転
提案基準 11	市街化予定建物
提案基準 12	有料老人ホーム
提案基準 13	介護老人保健施設
提案基準 14	管理施設
提案基準 15	産業廃棄物処理施設
提案基準 16	農産物直売所
提案基準 17	敷地増
提案基準 19	指定集落内建物（法人）
提案基準 99	その他
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
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

開発審査会付議基準

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 14 号及び同法施行令（以下「政令」という。）第 36 条第１項第３号ホの規定に基づき、市長が開発審査会へ付議する基準又は法第 42 条第１項ただし書の規定による許可について市長があらかじめ開発審査会の意見を聞いて許可できるものを次のように定める。

（適用範囲）

第１　この基準は、申請に係る開発行為又は建築物の建築を市街化調整区域で行うことが必要かつ、やむを得ないと認められる場合に限り適用する。

（運用原則）

第２　申請に係る建築物の用途は、高崎市の土地利用計画に支障をきたすものであってはならない。

（付議基準）

第３　法第 34 条 14 号及び政令第 36 条第１項第３号ホ又は法第 42 条第１項ただし書の適正な判断を行うために、別に「判断基準」を定める。

２　高崎市開発審査会に付議するために、別に「提案基準」、「包括承認基準」を定める。

施行期日　この基準は平成 21 年４月１日から運用する。

開発審査会判断基準

高崎市開発審査会付議基準第３－１に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取り扱いについて共通した判断事項を次のとおり定め、法の適正な運用を図るものとする。

（市街化の促進性）

第１　法第 34 条第 14 号及び政令第 36 条第１項第３号ホに規定する「周辺における市街化を促進する恐れがない」とは、原則として、次の各号のいずれにも該当すると認められる場合をいう。

（１）予定建築物が立地することにより、予定地周辺に新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと、又はその恐れがないこと。

（２）予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化をもたらさないこと、又はその恐れがないこと。

（市街化区域開発の困難性又は不適当性）

第２　法第 34 条第 14 号及び政令 36 条第１項第３号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当」とは、原則として次の各号のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

（１）予定建築物の用途、規模等からみて市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であると認められること。

（２）当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「線引き」という。）以前から土地を所有している等との理由で新たに市街化区域内に土地を取得することが困難又は著しく不適当であると認められること。

（３）日常生活、経済活動の様態等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

２　前項の規定は、生活圏、経済圏、予定建築物の周辺への環境上の影響及び土地保有状況等を総合的に勘案し判断するものとする。

（環境との調和性）

第３　法第 42 条第１項ただし書に規定する「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ない」とは周辺の土地利用の状況と不調和でないと認められる場合をいう。

（制　限）

第４　第１、第２及び第３の規定にかかわらず、予定地は原則として次の各号に定める区域を含まないこと。

（１）溢水、湛水等による災害の発生の恐れのある土地の区域

（２）優良な集団農地（おおむね 20 ヘクタール以上の一団の農用地）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

（３）優れた自然の風景を維持し、都市の環境を、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

（４）その他市長が必要と認める区域

施行期日　この基準は平成 21 年４月１日から運用する。

高崎市開発審査会提案基準

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、市長があらかじめ開発審査会の議を経て許可できるもの又は法第42条第１項ただし書の規定により市長があらかじめ開発審査会の意見を聞いて許可できるものの取り扱いについて、開発審査会に付議するために次のとおり提案基準を定める。

目　　次

提案基準 １　産業振興にかかわる工場
提案基準 ２　流通業務施設
２－１　特定流通業務施設
２－２　大規模流通業務施設
提案基準 ３　用途変更Ｉ
提案基準 ４　社寺・仏閣・納骨堂等
提案基準 ５　地区集会所等
提案基準 ６　公共公益施設
６－１　学校
６－２　社会福祉施設
６－３　医療施設
６－４－１　居宅介護支援事業所Ｉ
６－４－２　相談支援事業所Ｉ
提案基準 ７　公共公益関連施設
提案基準 ８　研究施設
提案基準 ９　ゴルフ練習場
提案基準 10　災害移転
提案基準 11　市街化予定建物
提案基準 12　有料老人ホーム
提案基準 13　介護老人保健施設
提案基準 14　管理施設
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
14－２　露天駐車場・露天資材置場に係る管理施設
提案基準 15　産業廃棄物処理施設
提案基準 16　農産物直売所
提案基準 17　敷地増
~~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~~
提案基準 19　指定集落内建物（法人）
提案基準 99　その他

令和３年４月１日改正

提案基準１　産業振興にかかわる工場

１　建築物の用途は、次のいずれかに該当する技術先端型業種の工場又は研究所であること。

（１）医薬品製造業

（２）通信機械器具・同関連機械器具製造業

（３）電子計算機・同附属装置製造業

（４）電子応用装置製造業

（５）電気計測器製造業

（６）電子部品・デバイス製造業

（７）医療用機械器具・医療用品製造業

（８）光学機械器具・レンズ製造業

（９）その他の技術先端型業種で市長が適当と認めるもの。

２　工場又は研究所の立地については、当該市街化区域内に適地がないと認められ、高速道路のインターチェンジから幅員が９メートル以上で続く国道、県道又は市道に接する区域であって、次のいずれかに該当する場合であること。ただし、市長が特にやむをえないと認める場合はこの限りでない。

（１）申請地周辺の労働力を必要とする場合。

（２）清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。

（３）高速道路のインターチェンジ等に隣接又は近接することを必要とする場合。

３　申請地の面積は、2,000平方メートル以上50,000平方メートル未満であること。

４　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。

令和２年４月１日改正

提案基準２－１　特定流通業務施設

１　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第４条第１項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫であること。

２　物流総合効率化法第４条第１０項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる旨の意見があった施設であること。

３　申請地は、次のいずれかに該当すること。

（１）高崎玉村スマートＩＣ若しくは前橋ＩＣと国道又は高崎ＩＣと県道との交差点から半径 2.5 キロメートル以内で、当該交差点から幅員が９メートル以上で続く国道、県道又は市道（以下「一般道路」という。）に接する区域であること。

（２）国道 354 号に接する区域であること。

４　申請地は、路地状でないこと。

５　車両等の出入口は、第３項に定める一般道路に８メートル以上で設置し、かつ、一般の交通に障害をもたらさない計画であること。

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。

令和２年４月１日施行

提案基準２－２　大規模流通業務施設

１　次のいずれかに該当する大規模流通業務施設であること。

（１）貨物自動車運送事業法第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設のうち、群馬運輸支局長が積載重量５トン以上の大型自動車が一日平均延べ２０回以上発着する施設として認めるもの

（２）倉庫業法第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫のうち、関東運輸局長が積載重量５トン以上の大型自動車が一日平均延べ２０回以上発着する倉庫として認めるもの

２　申請地は、次のいずれかの区域であること。

（１）高崎玉村スマートＩＣ若しくは前橋ＩＣと国道又は高崎ＩＣと県道との交差点から半径１キロメートル以内で、当該交差点から幅員が９メートル以上で続く国道、県道又は市道（以下「一般道路」という。）に接する区域

（２）主要地方道高崎駒形線、国道 354 号又は国道 17 号（以下「指定幹線道路」という。）に接する区域

３　申請地は、路地状でないこと。

４　申請地の面積は、2,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満であること。

５　車両の出入口は、第２項の一般道路又は指定幹線道路に幅員８メートル以上で設置し、かつ、一般の交通に障害をもたらさない計画であること。

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。

令和８年４月１日改正

提案基準３　用途変更Ⅰ

１　用途変更として取り扱うものは、次の例によるものとする。

（１）線引き後の農家住宅	――――	一般住宅
（２）線引き後の診療所	――――	一般住宅
（３）許可を受けた店舗併用住宅	――――	一般住宅
（４）属人性を伴う基準により建築された住宅	――――	一般住宅
（５）既存権利にかかる住宅	――――	一般住宅
（６）公共移転住宅	――――	一般住宅
（７）既存権利にかかる工場	――――	一般工場
（８）公共移転工場	――――	一般工場
（９）農業用倉庫	――――	一般倉庫
(10)属人性を伴う基準により建築された建築物	――――	属人性のない従前と同用途の建築物

注　「一般住宅」とは属人性のない一戸建ての住宅であり、「一般工場」とは属人性のない工場であり、「一般倉庫」とは属人性のない倉庫である。

２　適法に建築された建築物が、次のいずれかの事情により用途を変更せざるをえないものであること。

（１）用途が住宅の場合は、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。）等によるものであること。

（２）その他の用途の場合は、やむをえない事情による転業、倒産等による抵当権の実行（裁判所による競売に付され競落されたもの）等によるものであること。

３　住宅以外の用途に供するものは、次に掲げる要件に該当すること。

（１）用途変更後の営業活動が、従前のものと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。

（２）用途変更するにあたって、法第34条各号に準ずるものである等、当該土地で行うことを必要とする理由があること。

４　用途変更後の建築敷地は従前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。ただし、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。

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。

平成14年５月１日改正

提案基準４　社寺・仏閣・納骨堂等

１　原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
２　建築物は、市街化調整区域の当該既存集落における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物を典型例とすること。
３　第２項のほか、宗教活動上必要な施設で、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に立地する合理的事情の存するものであること。
４　原則として宿泊、休憩施設を含まないこと。
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。

令和３年４月１日改正

提案基準５　地区集会所等

１　地区集会所、集落青年館、その他法第29条第１項第３号に規定する施設に準ずる等準公益的な施設であること。
２　建築物は、原則として市街化調整区域をその区域に含む地方自治法第260条の２第１項の規定に基づき市長の認可を受けた地縁による団体(以下「認可地縁団体」という。)が建設するものであること。
３　建築物及びその敷地は、認可地縁団体等が定める規約により適正な管理、運営が行われること。
４　レジャー的施設等、他の目的と併用されるものでないこと。
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。

令和４年４月１日改正

提案基準６　公共公益施設

当該公共公益施設については、都市計画事業として施行しないこと及び地区計画を当面定めないことについて、確認したものであること。

６－１　学校

１　学校教育法第１条に規定する学校（小学校（市立は除く。）、中学校（市立は除く。）、義務教育学校（市立は除く。）、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園に限る。）の用に供する施設であること。

２　文教施策の観点から支障がないことについて文教施策担当部局・機関と調整がとれたもの。

３　近隣の教育施設、医療機関若しくは福祉施設と密接に連携する等（注１）、若しくは当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要（注２）で、当該教育施設の機能、運営上の観点から適切な位置に立地すること。

４　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）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

５　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、利用者が一時的に避難できる居室（注３）が確保されていること。

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１　肢体不自由児施設に隣接する肢体不自由児の特別支援学校、大学附属で施設を一部供用する附属学校など。

注２　農業高校で農場等が必要な場合など。

注３　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。

６－２　社会福祉施設

１　以下のいずれかの施設であること。

（１）生活保護法第 38 条に規定する救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設又は宿所提供施設

（２）児童福祉法第６条の２の２第１項に規定する障害児通所支援事業を行う施設又は同法第７条に規定する乳児院、保育所、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、若しくは児童家庭支援センター

（３）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１項に規定する障害福祉サービス事業を行う施設、同条第 11 項に規定する障害者施設支援施設、同条第 27 項に規定する地域活動支援センター又は同条第 28 項に規定する福祉ホーム

（４）身体障害者福祉法第５条に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設

（５）老人福祉法第５条の２第２項に規定する老人居宅介護等事業施設、同法第５条の２第５項に規定する小規模多機能型居宅介護事業施設、同法第５条の２第６項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設（グループホーム）、同法第５条の２第７項に規定する複合型サービス福祉事業を行う施設、同法第５条の３に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人介護支援センター

（６）就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する認定こども園

２　県（地域密着型施設を除く。）及び市の福祉施策の観点から支障がなく、そ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　以下のいずれかに該当すること。

（１）申請地から２キロメートル以内に関係する医療施設、社会福祉施設、教育施設等がすでに存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携する必要がある場合

（２）当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用（注１）が必要である場合

４　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）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

５　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、通所利用者が一時的に避難できる居室（注２）が確保され、及び全ての入所利用者（ショートステイを含む）の居住予定の居室が浸水しないこと。

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１　「資源、環境等の活用」とは、農業生産を主体に行う授産施設等で農場が必要な場合、被虐待児童等を受け入れる児童養護施設で入所児童の情緒の安定等の観点から周辺の自然環境等の活用が必要な場合などをいう。

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。

６－３　医療施設

１　医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所であること。

２　県及び市の医療施策の観点から支障がなく、そ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医療施策担当部局・機関と調整のとれたもの。

３　以下のいずれかに該当すること。

（１）救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

（２）当該医療機関の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他療養環境が必要と認められる場合（注１）

（３）病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合

４　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）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

５　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、通院利用者が一時的に避難できる居室（注２）が確保され、及び全ての入院利用者の利用予定の居室が浸水しないこと。

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１　「優れた自然環境その他療養環境が必要と認められる場合」とは、屋外に広大なリハビリ施設を造成し活用する場合などをいう。

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。

６－４－１　居宅介護支援事業所Ⅰ

１　介護保険法第８条第 24 項に規定する居宅介護支援を行う事業所（以下「居宅介護支援事業所」という。）であること。

２　施設は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（以下「老人福祉施設等」という。）と同一の棟に存すること。

（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　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。

６－４－２　相談支援事業所Ⅰ

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　施設は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（以下「障害福祉施設等」という。）と同一の棟に存すること。

（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　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。

平成19年11月30日改正

提案基準７　公共公益関連施設

１　公共機関等の施設の移転に伴い、移転前の当該施設周辺に存していた施設のうち、当該公共機関等と密接な関連を持つ施設については、従前の規模と同程度で移転後の当該公共機関等の周辺に建築するものであること。

２　原則として新設でないこと。ただし、法第29条第１項第３号に規定する公益上必要な建築物と密接な関連のある施設で、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

（１）当該公益施設の土地の区域内に建築するもの。

（２）当該公益施設の土地の区域に隣接しており、かつ、適正な規模であるもの。

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。

平成14年５月１日改正

提案基準８　研究施設

１　研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるもの。

２　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。

平成14年５月１日改正

提案基準９　ゴルフ練習場

１　ゴルフ練習場で打席から直線でおおむね135メートル以上打ち放しができるものであること。

２　１階の打席が20打席以上であること。

３　打席に相当する規模の駐車場が併設されていること。

４　幅員が６メートル以上（小区間で交通上支障がない場合は４メートル。）の道路に面し、かつ、当該道路から出入りするものであること。

５　環境保全について十分配慮された計画であること。

６　予定建築物は、ゴルフ練習場として必要最小限のものであり、階数は２以下とし、用途上可分の部分を有しないものであること。

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。

平成26年１月１日改正

提案基準 10　災害移転

１　次のいずれかに該当する建築物の移転であること。

（１）がけ地近接危険住宅移転事業として行うもの。

（２）地すべり等防止法第24条第３項の規定による承認を得た関連事業計画に基づくもの。

（３）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条第３項の勧告に基づくもの。

（４）建築基準法第10条第１項の命令に基づくもの。

（５）その他、行政機関の指示に基づくもので、（１）から（４）までと同等と認められるもの。

２　移転先については、包括承認基準４を準用する。

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。

平成14年５月１日改正

提案基準 11　市街化予定建物

１　線引きの見直しにより市街化区域に編入される予定の区域に開発行為をする場合で、開発区域の存する都市計画区域全体の将来の土地利用計画に整合していること。

２　都市計画、農政担当部局と調整がとれていること。

３　早期に建設する必要があり、市長がやむをえないと認めるものであること。

４　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。

令和５年４月１日改正

提案基準 12　有料老人ホーム

１　老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホーム（介護保険法第８条第11項に規定する「特定施設入居者生活介護」を行う場合を含む）で設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営指針における基準に適合していること。

２　当該有料老人ホームにかかる権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。

３　当該有料老人ホームが病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携する等、当該施設の機能、運営上の観点から適切な位置に立地すること。

４　当該有料老人ホームの立地につき、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適当であって次のいずれかに該当すること。

（１）当該有料老人ホームが申請地から２キロメートル以内の市街化調整区域に立地する病院、病床を有する診療所又は特別養護老人ホーム等（注１）が有する医療・介護機能と密接に連携（注２）する必要がある場合

（２）従前の土地利用が医療施設や社会福祉施設であり、都市計画の観点から支障がないと認められるものである場合

５　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）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　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、全ての入所利用者の居住予定の居室（注３）が浸水しないこと。

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　提案基準６－２第１項第５号に掲げる施設をいう。

注２　申請者が連携を求めるだけでなく、関係する病院、病床を有する診療所又は特別養護老人ホーム等からも当該有料老人ホームの設置が必要とされている、施設の一部を供用する必要があって近隣に立地する必要があるなど。

注３　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。

令和４年４月１日改正

提案基準 13　介護老人保健施設

１　介護保険法第８条第28項に規定する介護老人保健施設で開設許可の見込みが確実であること。

２　協力病院が近隣に所在すること。

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）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

４　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、全ての入所利用者の居住予定の居室（注）が浸水しないこと。

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　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。

令和６年４月１日改正

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

１　1,000 平方メートル以上の第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設を適正に管理するための最低限必要な建築物であること。

２　建築物は次の各号に該当すること。

（１）用途は、事務室、休憩室、物置、便所等であって第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設の維持管理上又は利用上不可欠と認められるものであること。

（２）規模は、延べ面積 50 平方メートル以下の平屋建てであること。

３　建築物を建築する土地は次の各号に該当すること。

（１）面積は 100 平方メートル以下であること。

（２）当該第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設用地に隣接していること。

（３）当該地の境界は構造物等で明確に区分すること。

４　当該第二種特定工作物に該当しない運動場・レジャー施設内に適切な排水施設等が整備されていること。

５　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。

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。

※被管理地を含めた区域で宅地開発指導要綱に基づく事前協議を行うこと。

令和６年４月１日改正

提案基準 14－２　露天駐車場・露天資材置場に係る管理施設

１　2,000平方メートル以上の露天駐車場又は露天資材置場を適正に管理するための最低限必要な建築物であること。

２　建築物は次の各号に該当すること。

（１）用途は、事務所、営業所でなく、休憩室、物置、便所等であって露天駐車場又は露天資材置場の維持管理上又は利用上不可欠と認められるものであること。

（２）規模は、延べ面積50平方メートル以下の平屋建てであること。

３　建築物を建築する土地は次の各号に該当すること。

（１）面積は100平方メートル以下であること。

（２）当該露天駐車場又は露天資材置場に隣接していること。

（３）当該地の境界は構造物等で明確に区分すること。

４　露天駐車場又は露天資材置場内に適切な排水施設等が整備されていること。

５　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。

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。

平成19年11月30日改正

提案基準 15　産業廃棄物処理施設

1　建築物又は第一種特定工作物が次のいずれにも該当するものであること。

（1）建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づく許可を受けていること。

（2）廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条第１項に基づく許可を受けていること。

2　開発行為を行わない場合においても、次のいずれを勘案して支障のないものであること。

（1）法第 33 条第１項第２号、第３号及び第７号の規定

（2）法第 33 条第１項第 10 号の規定（１ヘクタール以上の場合に限る。）

3　当該施設の建設につき、周辺区域において交通の安全、騒音、振動、臭気等による環境等に著しく害をおよぼすおそれがなく、公共公益性の高いもので、特に市長がやむを得ないと認めたもの。

4　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。

平成21年４月１日改正

提案基準 16　農産物直売所

1　申請者は農業者、農業者で組織する団体若しくは農業協同組合であること。また、申請地の周辺の市街化調整区域で収穫された農産物の販売を主とすること。

2　申請地の面積は2,000平方メートル以下であること。ただし、土地の形状等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

3　建築物の延べ面積は300平方メートル以下であること。

4　建築物は平屋で、高さは原則として10メートル以下であること。

5　開発区域が接する主要な道路は幅員６メートル以上であること。

6　市街化区域に隣接しておらず、100 メートル以内の範囲でないこと。

7　市の農業施策の観点から支障がないと認められるもの。

8　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。

令和５年４月１日改正

提案基準 17　敷地増

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同一用途で使用されている建築物の敷地であること。

（２）線引き時における第１号の建築物の敷地と同一であること。

２　拡張する敷地は、次に掲げる要件に該当すること。

（１）既存敷地に隣接していること。ただし、隣接敷地が既に開発され拡張することが困難な場合は、この限りでない。

（２）面積は、線引き時における既存敷地の面積を超えないこと。ただし、土地の形状等によりやむを得ないと判断される場合はこの限りではない。なお、拡張後の敷地の面積が500平方メートルに満たない場合は、500平方メートルを限度とする。

３　申請者は、既存敷地で10年以上事業を行っていること。

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　拡張前の既存の土地は、包括承認基準２既存宅地内建物の要件を失う。

令和４年４月１日施行

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

【包括承認基準10へ移行（令和８年３月３１日廃止）】

令和６年４月１日施行

提案基準 19　指定集落内建物（法人）

１　申請地は、２，０００平方メートル以下であり、かつ次のいずれかに該当すること。

（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。

（２）当該指定集落の辺縁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こと。

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こと。

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こと。

２　申請者は、次のいずれかに該当する者の生計を維持するために必要な法人であること。

（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

３　建築物は、次の各号に該当すること。

（１）用途は、工場、事務所、倉庫及び店舗並びに第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に併設されるものであること。

（２）経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

（３）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。

（４）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。

（５）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。

（６）危険物を取り扱う場合はその取扱いが適正であること。

（７）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。

（８）高さは１０メートル以下であること。

（９）申請者の業務の用に供する建築物であること。

４　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。

令和３年４月１日改正

提案基準 99　その他

基準１から19までに該当しないものについて、具体的にその用途、規模、位置等を総合的に勘案し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものであって、公共公益性が高い等の理由により、特に市長がやむをえないと認めたもの。

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、内容が極めて類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

令和４年４月１日改正

包括承認基準１　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

令和４年４月１日改正

包括承認基準２　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記されていた土地で、線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登記されている土地

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

令和２年４月１日改正

包括承認基準３　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

令和２年４月１日改正

包括承認基準４　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

令和６年４月１日改正

包括承認基準５　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、当該指定集落の辺縁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

令和８年４月１日改正

包括承認基準６　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　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）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。

平成31年４月１日改正

包括承認基準７　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

平成31年４月１日改正

包括承認基準８　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。

令和３年４月１日施行

包括承認基準９－１　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。

令和３年４月１日施行

包括承認基準９－２　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。

令和８年４月１日施行

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

１　申請地は、次の各号のいずれにも該当する土地であること。

（１）適法に建築された一戸建ての住宅又は店舗併用住宅の用に供されている土地

（２）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第３条第１項第３号の運用基準（土砂災害警戒区域又最大浸水深３．０メートル以上の洪水浸水想定区域に非該当であることの基準を除く。）に適合する土地

２　土砂災害警戒区域においては、居住予定者が身の安全を確保できる建築物とすること。なお、既存住宅をそのまま利用することから建築物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こと。

３　洪水浸水想定区域においては、居住予定者全員が一時的に身の安全を確保するため、居室（注）の床面の高さが最大浸水深以上となるよう浸水対策を行うこと。なお、既存住宅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浸水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こと。

高崎市開発審査会基準関係

施行期日

この基準は、平成 13 年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 13 年５月 18 日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 13 年 12 月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 14 年５月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 15 年 12 月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 18 年１月 23 日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 18 年８月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 20 年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 21 年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 25 年 10 月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 26 年１月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 28 年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、平成 31 年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、令和２年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、令和３年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、令和４年４月１日から運用する。ただし、改正後の提案基準 12 第４項及び提案基準 17 の基準は、令和５年４月１日から運用する。

施行期日

この基準は、令和５年４月１日から運用する。ただし、改正後の提案基準 12 第４項、提案基準 14、包括承認基準５第３項及び新たに設ける提案基準 19 の基準は、令和６年４月１日から運用する。

施行期日

　この基準は、令和７年４月１日から運用する。

施行期日

　この基準は、令和８年４月１日から運用する。

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）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第四十三条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

令第三十四条　法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第三十五条　法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の

五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第三十六条　都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（１）　当該地域における降水量

（２）　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（３）　敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（４）　当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第三十四条　法第四十三条第一項 に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

２　前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第三十六条第一項第三号 ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	（一）　建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 （二）　建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について制限を行うものです。

開発許可制度は主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地の区画形質の変更（開発行為）を規制することにより秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものですが、線引き前に造成された宅地に住宅がそのまま建築される場合のように、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることが、規制の効果を完全にするために必要となります。

そこで、市街化調整区域においては、開発許可を要することなく行われる建築行為等についても規制することとしたものです。

(1)技術基準

ア　政令第 36 条第１項第１号は、法第 33 条第１項第３号及び第７号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めています。それぞれ、法第 33 条の基準を準用します。

イ　政令第 36 条第１項第２号は、法第 33 条第１項第５号に対応するもので、地区計画などに適合することを求めています。

(2)立地基準

政令第 36 条第１項第３号は、法第 34 条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するもので、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア　全国一律の定型的な基準

(ｱ) 政令第 36 条第１項第３号イは、法第 34 条第１号から第 10 号までに対応するものです。

(ｲ) 政令第 36 条第１項第３号ニは、法第 34 条第 13 号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して５年以内に完了する必要があります。

イ　地域の実情に応じた定型的な基準

(ｱ) 政令第 36 条第１項第３号ロは、法第 34 条第 11 号の規定に対応するものです。高崎市は、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）を定めています。

(ｲ) 政令第 36 条第１項第３号ハは、法第 34 条第 12 号に対応するものです。

ウ　非定型的な基準

政令第 36 条第１項第３号ホは、法第 34 条第 14 号に対応するものです。政令第 36 条第１項第３号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において建築等することが困難又は不適当と認められるものについては、都道府県知事（または指定都市等の長）が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。なお、高崎市開発審査会基準については第４章 15 を参照してください。

(3)許可申請に必要な図書及び図面等

許可申請に必要な図書等は以下のとおりです。提出部数は正副２部となります。なお、申請に添付する証明書類等は申請時前３か月以内に発行されたもので、現に効力を有するものとします。

添付順序	図書の名称	縮尺	明示すべき事項
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	－	省令別記様式第９（様式-32 頁）申請書を使用すること
2	委任状	－	代理者の資格、登録番号、連絡先
3	申請理由書	－	該当する号数及びその理由
4	土地登記事項証明書	－	申請地の登記事項証明書
5	開発（建築）行為の施行等同意書（様式-9 頁）	－	・権利者押印のうえ、該当の印鑑証明書を添付（権利者の住所が印鑑証明に記載のものと異なる場合、住民票又は戸籍謄本を添付すること） ・建築区域内に建物がある場合、登記の有無にかかわらず権利者から同意が必要。
6	公図の写し	-	・建築区域を朱線で明示 ・字名、字界、地番、地目、地積、所有者（自己居住用以外は隣接地を含む）、縮尺、方位、転記日 ・転記者の氏名を記載 ・公道、水路を着色表示
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 ・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

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） ・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
9	求積図・求積表	1/500 以上	・建築区域全体の面積（三斜法又は座標等による面積求積） ・検測者の資格、氏名を記載
10	現況写真	－	申請地を２方向以上から撮影（建築区域を朱線で明示）
11	現況図、 土地利用計画図 排水施設計画平面図 給水施設計画平面図	1/500 以上	・方位、縮尺 ・建築区域の境界（朱線で明示） ・建築物、がけ、擁壁、排水施設等の位置、種類、材料、管径（構造物等の新設がある場合は、断面構造図等） ・水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称 ・給水施設の位置、種類、形状、材料、管径、取水方法 ・建築基準法上の道路種別、幅員 ・隣地との高低差 ・作成者の氏名を記載
12	建物平面図 建物立面図	1/100 以上	・各階平面図、延べ床面積、建築面積 ・立面図は２面以上、建物最高高さ ・作成者の氏名を記載
13	法第 34 条各号に関する申請に必要な図書	－	・第６章１（３）を参照
14	その他市長が必要と認める図書	－	上記以外で政令第 36 条の規定に適合することを確認するためのもの及び他法令の許可認可等が必要な場合はその書面の写し等

2　許可を要しない建築行為等

(1)法第 29 条第１項第２号の農村漁業用施設及び農林漁業用住宅（法第 43 条第１項本文）

(2)法第 29 条第１項第３号の公益施設（法第 43 条第１項本文）

(3)都市計画事業の施行として行うもの（法第 43 条第１項第１号）

(4)非常災害のため必要な応急措置として行うもの（法第 43 条第１項第２号）

(5)仮設建築物（法第 43 条第１項第３号）

(6)政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行うもの（法第 43 条第１項第４号）

ア　都市計画事業の施行として行った開発行為（法第 29 条第１項第４号）の区域内における建築行為等

イ　土地区画整理事業の施行として行った開発行為（法第 29 条第１項第５号）の区域内における建築行為等

ウ　市街地再開発事業の施行として行った開発行為（法第 29 条第１項第６号）の区域内における建築行為等

エ　住宅街区整備事業の施行として行った開発行為（法第 29 条第１項第７号）の区域内における建築行為等

オ　防災街区整備事業の施行として行った開発行為（法第 29 条第１項第８号）の区域内における建築

行為等

カ　公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第２項の告示がないものにおいて行った開発行為（法第 29 条第１項第９号）の区域内における建築行為等

キ　旧住宅地造成事業に関する法律第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行った開発行為の区域内における建築行為等

(7)通常の管理行為、軽易な行為（法第 43 条第１項第５号）

ア　既存建築物の敷地内における附属建築物（令第 35 条第１号）

イ　改築又は用途変更で 10 平方メートル以内のもの（令第 35 条第２号）

ウ　市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を建築する場合においては、その延べ面積の合計）が 50 平方メートル以内のもの（50 パーセント以上が業務の用に供するもの）（令第 35 条第３号）

エ　土木事業その他の事業に一時的に使用される第一種特定工作物（令第 35 条第４号）

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。

1　増改築前の建築物は、次のいずれかに該当する建築物とする。

（1）市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）以前に建築された建築物（線引き時点で、適法に建築工事に着手していたと認められるものも含む。旧法附則第４項の許可を受けたもの及び法第 29 条第１項、法第 42 条ただし書又は法第 43 条第１項の許可を要しないものは除く。）又はその建築物を増改築したもの。

（2）線引き後に、既存宅地確認（旧法第 43 条第１項第６号ロ）により新築又は用途変更した建築物若しくはその建築物を増改築したもの。

（3）平成 18 年の法改正以前は、法第 29 条第１項第３号又は第４号に規定されていた許可を要しない建築物で、平成 19 年 11 月 30 日（以下「改正法施行日」という。）までに新築、増築又は改築したもの（改正法施行日時点に、適法に建築工事に着工していたものも含む。）。

2　増改築後の建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること。ただし、線引き以前から複数の用途で使用されていた建築物が、その一部の用途に縮小する場合は、用途変更とみなさない。

3　増改築後の建築物は、容積率が 80 パーセント以下かつ延べ面積が 500 ㎡以下又は延べ面積が、次の各号のいずれかに該当すること。

（1）第１項第１号及び第２号の建築物は、既存宅地確認制度の廃止日（平成 13 年５月 18 日）時点の 1.5 倍以下。ただし、既存宅地確認により自己の居住又は業務用として、新築若しくは用途変更をした建築物は経過措置の終了日（平成 18 年５月 18 日）時点の 1.5 倍以下とする。

（2）第１項第３号の建築物は、改正法施行日時点の 1.5 倍以下。

（3）改正法施行日時点で特定大規模建築物に該当する建築物は、増改築後の当該部分の床面積の合計が当該日の 1.2 倍以下。

4　増改築後の建築物の高さは、10 メートル以下又は前項各号の基準日時点とおおむね同じ高さであること。

5　改正法施行日時点で、特定大規模建築物に該当しない建築物は、増改築後も特定大規模建築物に該

当しないこと。

６　改築とは、現に存する建築物の建替えがそれに該当するが、建築物が除却済みの場合においても、登記簿謄本等により建築物の除却日が確認でき、新築する建築物の工事着手日が除却日の５年以内である場合においては、改築としてみなす。

注１　増改築において、建築物の構造の変更は問わない。

注２　特定大規模建築物とは、店舗等で建築基準法施行令第 130 条の８の２第２項で定めるものに供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの。

注３　各地域の線引き日は次のとおり。

旧高崎地域　昭和 46 年３月 31 日

群馬地域　昭和 50 年７月１日

新町地域　昭和 52 年８月 31 日

4　用途変更に関する取扱い基準

（令和３年４月１日一部改正）

用途変更とは次の 22 分類間の変更をいう。ただし市街化調整区域で開発許可又は建築許可を受けたものは、各分類内での変更であっても用途変更となる。また、属人的理由で許可になったものを第三者が使用する場合も用途変更となる。

（1）住宅

一戸建ての住宅

（2）共同住宅等

長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿

（3）学校等

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校（養護学校、盲学校、聾学校）、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校、自動車教習所、図書館、隣保館、博物館その他これらに類するもの

（4）社寺

神社、寺院、教会その他これらに類するもの

（5）福祉施設

老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、保育所、児童福祉施設その他これらに類するもの

（6）医院

診療所、助産所、病院

（7）公共公益施設

巡査派出所、公衆電話所、郵便局、地方公共団体の支庁又は支所、公衆便所、休憩所又は路線バスの停留所の上家、建築基準法施行令第 130 条の４第５号に基づき国土交通大臣が指定する施設、公会堂、集会場、公衆浴場（個室付浴場業に係る公衆浴場を除く）、税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの

（8）工場

工場

（9）危険物施設

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

(10)スポーツ施設

ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、体育館、スポーツの練習場

(11)パチンコ屋等

マージャン屋、パチンコ屋、射的場、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、カラオケボックスその他これらに類するもの

(12)旅館

ホテル、旅館

(13)農業用施設

畜舎、農作業場等、堆肥舎、水産物の増殖場又は養殖場

(14)店舗

日用品の販売を主たる目的とする店舗、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く）、飲食店、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る）、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類すもので作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る）、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗以外の店舗（下記事務所を除く）及び展示場

(15)事務所

事務所、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

(16)倉庫

自動車車庫、自転車駐輪場、倉庫

(17)劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、映画スタジオ、テレビスタジオ

(18)キャバレー等

キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、料理店

(19)ラブホテル等

個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

(20)卸売市場

卸売市場

(21)火葬場等

火葬場又はと蓄場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設

(22)その他（(１)から(21)の用途に分類されないもの）

留意事項

①用途変更の 22 の区分は実質的に線引き以前の宅地（開発許可又は建築許可を受けたものを除く。）に適用される。

②線引き以前から同一敷地において重複した用途で使用されていたものが、その用途内の一部の用途に縮小する場合は用途変更に当たらない。

・農家住宅が一般住宅又は農業用施設になる場合（(1)と(13)の用途が(1)又は(13)の用途になる場合）

・店舗併用住宅が住宅又は店舗になる場合（(1)と(14)の用途が(1)又は(14)の用途になる場合）

・住宅と工場が住宅又は工場になる場合（(1)と(8)の用途が(1)又は(8)の用途になる場合）

③法第 34 条第１号で許可された店舗については、その許可された用途区分が変わる場合、用途変更となる。

（例）・文房具小売業が一般食堂になる場合

④法第 34 条第１号で許可された店舗併用住宅（分家等他の基準による併用住宅の許可を受けたものを除く）が、住宅のみになる場合、用途変更となる。

⑤線引きされた後農家住宅で開発等されたものが一般住宅になる場合、用途変更となる。

⑥属人的理由で許可になったものとは、法第 34 条第７号の工場、分家住宅、公共移転、指定集落内建物、敷地増（令和２年３月 31 日以前の基準）などをいう。

⑦線引き後、平成 19 年 11 月 30 日までの間に、許可不要として建築された建築物（平成 18 年都市計画法改正前の法第 29 条第１項第３号又は第４号の規定に基づく建築物。なお、適法な手続きを行い、平成 19 年 11 月 30 日前に建築工事に着手していた建築物を含むものとする。）又はその建築物を増改築した建築物については、許可が不要となった条件が変わらない場合（例えば、内科診療所→外科診療所）は用途変更とはならないが、併用住宅から住宅のみになる場合（例えば、診療所併用住宅→住宅）は用途変更（許可不要の前提となる用途が無くなるため）となる。

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）

（許可申請の手続）

法第三十条　前条第一項又は第二項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途

三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

２　前項の申請書には、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

（開発許可の申請書の記載事項）

規則第十五条　法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

一　工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日

二　主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別

三　市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由

四　資金計画

（開発許可の申請）

規則第十六条　法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

２　法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

３　前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計

画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

４　第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一　等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二　樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	千分の一以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	千分の一以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	五百分の一以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	五十分の一以上	一　切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけについて作成すること。 二　擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	五十分の一以上	

５　前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

６　第二項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

規則第十七条　法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一　開発区域位置図

二　開発区域区域図

三　法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類

四　設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五　法第三十四条第九号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六　開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第七十三条第四項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

２　前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

３　第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

４　第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

（申請書等の提出部数）

市規制規則第 27 条　法、省令及びこの規則の規定により、市長に提出する申請書類等及びこれに添付する図書の提出部数は、正本及び副本各１通とする。ただし、第 23 条の規定に係る開発登録簿の写し交付申請書にあっては、１通とする。

（設計説明書の様式）

市規制規則第２条　省令第 16 条第２項に規定する設計説明書は、様式第１号によるものとする。

（資金計画書の添付書類）

市規制規則第３条　省令第 16 条第５項に規定する資金計画書には、次に掲げる書類を添付しなけ

ればならない。ただし、開発区域及び施行区域の面積が１ヘクタール未満の場合はこの限りではない。

(1) 工事施行者が発行する工事費（附帯工事費を含む。）の内訳明細書

(2) 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類

（同意書等の様式等）

市規制規則第４条　省令第 17 条第１項第３号に規定する法第 33 条第１項第 14 号の相当数の同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書（様式第２号）に同意をした者の本人確認資料を添付したものでなければならない。

２　省令第 17 条第１項第４号に規定する設計図を作成した者が、省令第 19 条に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書（様式第３号）に設計者の資格、免許等及び最終学歴を証する書類を添付しなければならない。

（開発行為許可申請書の添付書類）

市規制規則第５条　法第 29 条の規定による開発行為の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、省令第 16 条第１項に規定する開発行為許可申請書に法第 30 条第２項及び省令第 17 条第１項に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

(1) 開発区域となるべき土地の公図（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条に規定する地図をいう。以下同じ。）の写し

(2) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書

(3) 申請者の資力及び信用に関する申告書（様式第４号）

(4) 工事施行者の能力に関する申告書（様式第５号）

(5) 開発区域となるべき土地の求積図（縮尺 1/500 以上）

(6) 省令第 16 条第２項括弧書きに規定する開発行為（自己用）にあっては設計概要書（様式第６号）

(7) 予定建築物等の平面図

(8) その他市長が必要と認めるもの

２　市長は、前項の申請に係る開発許可をしたときは、開発行為許可通知書（様式第７号）を申請者に交付する。

(1)許可申請に必要な図書等

開発許可の申請に必要な図書等は以下のとおりです。提出部数は正副２部となります。A4 版に綴じて申請してください。なお、申請に添付する証明書類等は、申請時前３か月以内に発行されたもので、現に効力を有するものとします。

順序	図書の名称 （参照様式掲載頁）	説明	備考
1	開発行為許可申請書 （様式-3 頁）	・地番は昇順に記載 ・２欄は実測値を記載（小数点以下切り捨て）	
2	委任状	代理者の資格、登録番号、連絡先を記載	申請者自ら手続きする場合は不要
3	申請理由書	調整区域内の場合は該当する号数及びその理由	調整区域外の申請は原則不要
4	設計説明書及び付表 （様式-4～7 頁）	・地目別概要欄には公簿面積、土地利用計画欄には実測面積を記載 ・設計の方針欄には、造成計画、給水・排水計画、雨水処理について記載すること ・付表１　従前の公共施設の管理等一覧表 ・付表２　新たに設置される公共施設の管理者等一覧表 ・付表３　付替えに係る公共施設の管理者等一覧 表	自己の居住用以外の場合に添付
5	設計概要書 （様式-8 頁）	・地目別概要欄には公簿面積、土地利用計画欄には実測面積を記載 ・設計の方針欄には、造成計画、給水・排水計画、雨水処理について記載すること	自己の居住用の場合に添付
6	公共施設の管理に関する協議書	法第 32 条の協議書の写しを添付	協議先が本市のみの場合は、同時申請が可能。法第 32 条協議申請書及び協議書を添付
7	公共施設の管理者の同意書	法第 32 条の同意書の写しを添付	
8	土地の登記事項証明書		
9	開発（建築）行為の施行等の同意書 （様式-9 頁）	・権利者押印のうえ、該当の印鑑証明書を添付 ・筆数が 10 以上の場合は開発区域内権利者一覧表（様式-10 頁）を別途添付 ・土地、建物の権利者の同意	・権利者の住所が印鑑証明書に記載のものと異なる場合、住民票又は戸籍の附票を添付 ・開発区域内に建物がある場合登記の有無にかかわらず権利者からの同意が必要

10	隣接地の所有者の同意書		指導要綱に該当する開発行為の場合は写しを添付
11	資金計画書 （様式-11 頁）	・収支計画 ・複数年度の場合は、年度別資金計画（様式-12 頁）を別途添付 以下の書類を別途添付（１ha 未満は不要） ・工事費の内訳詳細書 ・預金残高証明書 ・融資証明書	・自己の居住用又は開発区域の面積が１ha 未満で、自己の業務用の場合は不要（いずれも盛土規制法の許可を要するものを除く。） ・融資元が金融機関でない場合は、融資証明書に実印を押印し、印鑑証明及び預金残高証明書を添付
12	申請者の資力及び信用に関する申告書 （様式-13 頁）	以下の書類を別途添付 ・法人の登記事項証明書（法人の場合） ・住民票（個人の場合） ・前年度の納税証明書	・自己の居住用又は開発区域の面積が１ha 未満で、自己の業務用の場合は不要（いずれも盛土規制法の許可を要するものを除く。） ・法人は法人税、個人は所得税（確定申告不要な者は住民税）
13	工事施行者の能力に関する申告書 （様式-14 頁）	以下の書類を別途添付 ・法人の登記事項証明書（法人の場合） ・履歴書（個人の場合） ・建設業許可書の写し又は前年度の納税証明書	・自己の居住用又は開発区域の面積が１ha 未満で、自己の業務用の場合は不要（いずれも盛土規制法の許可を要するものを除く。） ・法人は法人税、個人は所得税（確定申告不要な者は住民税）
14	設計者の資格に関する申告書（様式-15 頁）	資格証明又は卒業証明の写しを別途添付	開発区域の面積が１ha 未満の場合 は不要
15	現況写真	申請地を２方向以上から撮影し、開発区域の境界を朱線で明示	
16	設計図	各図面に設計者の氏名を記載	「（２）許可申請に必要な図面等」を参照
17	法第 34 条各号に関する申請に必要な図書	申請地が調整区域内の場合添付	「（３）法第 34 条各号に関する申請に必要な図書等」を参照
18	その他市長が必要と認める書類	上記以外で法第 33 条、第 34 条の各規定に適合することを確認するためのもの及び他法令の許認可等が必要な場合はその書面の写し等	

(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	・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
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）	・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
3	求積図・求積表	1/500 以上	1. 縮尺 2. 開発区域全体の面積 3. 従前の公共施設の面積 4. 新設の公共施設の面積 5. 公益施設の面積 6. 各宅地の面積	・三斜法又は座標等による面積求積 ・検測者の資格及び氏名を記載
4	公図の写し	－	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 地目、地積、所有者（自己の居住用以外は隣接地を含む） 4. 公道、水路を着色表示	・法務局備え付けの最新のものを使用 ・証明日又は転記日を明示 ・転記者の氏名を記載
5	公共施設新旧対照図	1/500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界 3. 新旧公共施設の位置、形状、寸法、番号	・新旧別に着色表示 ・番号は設計説明書付表１～3の対照番号と統一
6	現況図	1/1,000 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 地形（地盤高さを記載） 4. 開発区域内及び周辺の道路等の公共公益施設の位置、形状 5. 既存建築物、擁壁等の位置 6. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 7. 政令第28条の２第１号に規定する樹木及び樹木の集団の位置並びに同第２号に規定する切土又は盛土を行う表土の位置	・実測に基づくものを使用 ・道路は認定番号及び建築基準法上の扱いについて記載 ・７番は区域面積１ha以上の場合のみ
7	土地利用計画図	1/500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 工区界 4. 道路の位置、形状、中心線、幅員、勾配	・道路は認定番号及び建築基準法上の扱いに

			5. 公園、緑地その他の公共用の空地及び公共公益施設の位置、形状、面積、名称 6. 予定建築物等の用途、配置、宅地番号 7. 樹木又は樹木の集団の位置 8. 緩衝帯の位置及び形状、幅員 9. 消防水利施設の位置、形状、名称 10. がけ及び擁壁の位置、形状、延長、高さ 11. 開発区域外承認工事、占用物件の内容	ついて記載 ・消防水利の位置は位置図に記載してもよい。
8	造成計画平面図	1/500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 工区界 4. 切土又は盛土をする土地の部分 5. がけ及び擁壁の位置、形状、延長、高さ 6. 道路の位置、形状、中心線、幅員、勾配、測点、計画高 7. 敷地の形状、計画高 8. 公園、緑地その他の公共用の空地並びに公益的施設の位置、形状、面積、名称 9. 地形（現況地盤高さ） 10. 縦横断面線の位置、記号 11. 基準点（B.M）の位置、高さ 12. 消防水利施設の位置、形状、名称	・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。
9	造成計画縦横断面図	1/500 以上	1. 縮尺 2. 縦横断面線記号 3. 区域境界の位置 4. 基準線（D.L） 5. 現況地盤面、計画地盤面 6. 現況地盤（G.L）、計画地盤（F.H）の高さ 7. 切土及び盛土の色別 8. がけ、擁壁、道路、水路及び河川等の位置、形状、規模 9. 土羽の位置、形状、勾配	・区域境界付近の外周区域を包括すること。 ・現況線は細く、計画線を太く表示 ・６番は隣地と高低差がある場合は隣地の地盤高さも記載 ・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。
10	排水施設計画平面図	1/500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 排水区域の区域界(上記と同一の場合は省	・別途雨水排水流量計算書を添付（開発区域の面積が 0.1ha 未満の

			略可) 4. 排水施設の位置、種類、材料、管径、勾配、延長、流下方向 5. 放流口の位置 6. 放流先の名称、構造 7. 区域内の集水を示す流水の方向	場合は不要) ・雨水、汚水計画を同一図面で作成すること。
11	給水施設計画平面図	1/500 以上	1. 方位、縮尺 2. 開発区域の境界（朱線で明示） 3. 給水施設の位置、種類、形状、材料、管径 4. 取水方法、位置 5. 消火栓の位置、種類 6. ポンプ施設、貯水施設、浄化施設の位置、形状	・排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 ・必要に応じて導水計画を位置図に明示
12	道路計画縦断図	1/500 以上	1. 縮尺 2. 測点 3. 勾配 4. 計画地盤面 5. 計画地盤の高さ 6. 切土及び盛土の色別 7. 単距離、追加距離 8. 基準線（D.L）	・区域外既存道路との関連を図示すること。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。
13	道路計画標準横断図	1/50 以上	1. 縮尺 2. 幅員構成（車道、歩道、中央帯、路肩等） 3. 横断勾配（%） 4. 路面、路盤の材料、品質、形状、寸法 5. 道路側溝及び埋設管等の位置、形状、寸法	
14	がけの断面図	1/50 以上	1. 縮尺 2. がけの高さ、勾配 3. 土質 4. 切土又は盛土をする前後の地盤面 5. がけ面の保護方法 6. 排水施設の位置、形状	・現況線は細く、計画線は太く表示 ・切土部は黄色、盛土部は赤色の淡色で色別すること。
15	擁壁の断面図	1/50 以上	1. 縮尺 2. 擁壁の種類、寸法、勾配、根入れ深さ、天端高さ、地盤高さ 3. 擁壁の材料の種類、寸法 4. 配筋状況 5. 天端より土羽打ちの場合はその勾配、寸法 6. 裏込めコンクリートの品質、寸法 7. 透水層の位置、材料、寸法	・地盤高低差が１ｍを超える場合は構造計算書 ・軟弱地盤の場合は土質試験結果

			8. 水抜き穴の位置、材料、内径寸法 9. 基礎構造の種類、寸法 10.基礎地盤の土質 11.基礎ぐいの位置、材料、寸法 12.擁壁設置前後の地盤面	
16	擁壁の展開図	1/50 以上	1. 縮尺 2. 擁壁の種類、高さ、延長、記号 3. 基礎形状、根入れ深さ 4. 水抜き穴の位置、形状 5. 伸縮目地の位置 6. 隅角部の補強の位置	・記号は土地利用計画図及び造成計画平面図の記号と統一
17	排水施設構造図	1/50 以上	1. 縮尺 2. 躯体形状、寸法 3. 配筋状況 4. 基礎の種類、寸法 5. 放流先との接続状況	
18	建物平面図	1/100 以上	1. 縮尺 2. 各階平面図 3. 延べ床面積、建築面積	
19	建物立面図	1/100 以上	1. 縮尺 2. ２面以上 3. 建物最高高さ	
20	その他必要な図面等		・地盤調査報告書 ・がけの安定計算書 ・土量計算書 ・ごみ集積所の配置図 ・樹木の保存、表土の保全等の計画書	

(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 ・世帯全員のもの ・続柄、本籍・筆頭者を記載 ・同居予定者全員のもの ・申請者が法人の場合
1	公益上必要な建築物	1. 連たん図 2. 資格免許等の写し	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
	日常生活に必要な物品等の販売店舗等	1. 連たん図 2. 法第 34 条 1 号該当の建築物に関する計画書 3. 資格免許等の写し	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・計画書は様式-16 頁参照 営業概要、資金・取引計画
2	鉱物資源の利用上必要な施設	1. 資源の埋蔵、分布状況図 2. 営業計画書 3. 工場調書	・埋蔵、分布状況は縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・営業概要、資格証明、資金・取引計画 ・原料、業種、製品名、作業概要（工程、規模等）
	観光資源の利用上必要な施設	1. 資源の埋蔵、分布状況図 2. 事業計画書 3. 観光開発の計画書	・埋蔵、分布状況は縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・事業概要、資金計画 ・高崎市の観光開発計画の概要
4	農林漁業用施設	1. 農産物等分布現況図 2. 事業計画書	・分布状況は縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・原料、業種、製品名、事業概要、資格証明、資金計画、取引状況調書
6	中小企業の共同化又は集団化のための施設	1. 全体計画図 2. 事業説明書	・縮尺 1/500 以上 ・国、県等の事業認定書等、事業概要、資金計画、作業概要
7	既存工場の密接関連工場	1. 既存工場の概要書 2. 既存工場の要望書 3. 既存工場の決算書 4. 既存工場の各階平面図、立面図、配置図 5. 既存工場の土地謄本、公図、求積図 6. 申請工場の概要書 7. 申請工場の要望書 8. 申請工場の決算書	・生産品目、売上金額、従業員数、取引状況、事業経歴等 ・実印押印し、印鑑証明書を添付 ・過去３年分の貸借対照表、損益計算書 ・構造、建築面積、延べ面積 ・生産品目、売上金額、従業員数、取引状況並びに現在の関連工場と申請工場との比較を記載したもの ・２と同じ（申請理由書に内容を含め

		9. 申請工場各階平面図、立面図 10.既存工場と申請地との関係図 11.既存工場と関連工場の密接な関連を示す書類（直近の３年分）	る） ・３と同じ ・構造、建築面積、延べ面積 ・現況図、開発区域図に距離表示 A 既存工場に生産物の５割以上を原料又は部品として納入し、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の５割以上を占める場合 ・関係工場の売上高の内訳、売上帳、得意先元帳 ・既存工場の売上原価の内訳、当期製品製造原価の内訳、仕入帳、仕入先元帳 B 既存工場に生産物の原料又は部品の５割以上を依存し、かつ、それが既存工場の生産物の５割以上を占める場合 ・関連工場の売上原価の内訳、当期製品製造原価の内訳、仕入帳、仕入先元帳 ・既存工場の売上高の内訳、売上帳、得意先元帳
	既存工場の敷地拡張	1. 既存工場の当初の敷地面積がわかる書類	
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	1. 危険物調書 2. 資格証明	・種別、数量 ・関係法令の許可
8の2	災害危険区域等の区域内に存する建築物等の移転	1. 移転前の建築物等の立地状況（災害危険区域内であること）のわかる位置図 2. 移転前の建築物等の登記事項証明書 3. 移転前の土地の登記事項証明書 4. 移転計画書	・縮尺 1/2,500 以上の位置図等に記載 ・移転計画書は様式-17 頁参照
9	市街化区域内で建築又は建設が困難な建築物等	1. 交通量調査書	
9(2)	市街化区域内で建築又は建設が困難な建築物等 ・火薬類の製造所	1. 危険物調書 2. 資格証明	・種別、数量 ・関係法令の許可
10	地区計画・集落地区計画に適合する建築物	1. 地区計画・集落地区計画区域図 2. 集落地区計画に適合することを証する図書	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・市からの証明書等
11	条例第３条第１号～第３号 浸水想定区域内（最大浸水深 0.5m～3.0m）の場合の共	1. 最大浸水深、建築物の床面の高さ、海水面からの計画高を記載した造成計画断面図 2. 最大浸水深を示す図書	・最大浸水深は、当面の間は国交省の地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）で確認

	通図書	3. その他身の安全が確保できると判断できる図書	
	条例第３条第１号 西毛広域幹線道路沿線	1. 立地状況のわかる位置図 2. 許可対象の用途であることを示すもの	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
	条例第３条第２号 市街化区域等に囲まれた区域	1. 立地状況のわかる位置図 2. 許可対象の用途であることを示すもの	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
	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	1. 連たん図 2. 居住予定者全員の住民票 3. 申請者及び同居予定者の無資産を証するもの	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
13	既存権利の届出に基づく開発行為	1. 権利を有していることを示す証明書	・土地登記事項証明書、農地法の許可等、その他の証明
14	提案基準６、１２、１３ 包括承認基準１、２、５、１０ 浸水想定区域内（最大浸水深 0.5m～）の場合の共通図書	1. 最大浸水深、建築物の床面の高さ、海水面からの計画高を記載した造成計画断面図 2. 最大浸水深を示す図書 3. その他身の安全が確保できると判断できる図書	・最大浸水深は、当面の間は国交省の地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）で確認
	提案基準１ 産業振興にかかわる工場	1. 事業内容を示すもの	
	提案基準２ 流通業務施設	1. 立地状況のわかる位置図 2. 許可対象の施設であることを示すもの	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
	提案基準３ 用途変更Ｉ	1. 死亡、抵当権の実行等のやむを得ない事情を示すもの 2. 従前建築物の経過及び適法使用を証明するもの	・住民票、戸籍の附票等
	提案基準４ 社寺・仏閣・納骨堂等	1. 宗教法人の定款	
	提案基準５ 地区集会所等	1. 当該施設を利用する地区の区域図 2. 認可地縁団体の告示等（それ以外の場合は会則）	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
	提案基準６ 公共公益施設	1. 施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 2. 担当部局との調整が取れていることがわかる資料 3. ６－２社会福祉施設は、医療施設等との連携を示すもの	
	提案基準７ 公共公益関連施設	1. 公共機関との密接な関連を説明する資料	
	提案基準８ 研究施設	1. 研究対象と研究施設の位置の関連を示す図書	
	提案基準９ ゴルフ練習場	1. 施設内容がわかる資料	

提案基準 10 災害移転	1. 対象事業又は対象となる法律による勧告又は命令に基づくものであることを示す文書の写し等	
提案基準 11 市街化予定建物	1. 施設内容がわかる資料 2. 担当部局との調整が取れていることがわかる資料	
提案基準 12 有料老人ホーム	1. 老人福祉法第 29 条の届出に係る事前協議資料の写し 2. 病院等との連携を示すもの	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
提案基準 13 介護老人保健施設	1. 開設許可見込みを示す資料 2. 協力病院との位置、関係を示すもの	・縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
提案基準 14 管理施設	1. 被管理地の土地利用計画	
提案基準 15 産業廃棄物処理施設	1. 施設内容がわかる資料	
提案基準 16 農産物直売所	1. 事業計画書	
提案基準 17 敷地増	1. 線引き時から同一用途であったことを示すもの 2. 既存敷地で 10 年以上事業を行っていることを示すもの	
提案基準 19 指定集落内建物（法人）	1. 連たん図 2. 当該指定集落の居住又は出身がわかるもの	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・住民票、戸籍の附票等
提案基準 99 その他	1. 申請内容による	
包括承認基準 1 分家住宅	1. 連たん図 2. 線引き以前からの土地登記簿謄本 3. 分家住宅許可申請に係る説明書 4. 線引き以前の土地所有者から申請者までのつながりがわかる戸籍謄本 5. 土地所有者の固定資産土地・建物名寄帳又は固定資産税評価証明書 6. 申請者及び同居予定者の無資産証明書 7. 家系図 8. 居住予定者全員の住民票	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・説明書は様式-18 頁参照
包括承認基準 2 既存宅地内建物	1. 連たん図 2. 線引き時からの土地登記簿謄本 3. 線引き前から宅地である旨の証明	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載
包括承認基準 3 敷地増（住宅）	1. 線引き時から同一用途であったことを示すもの	

	包括承認基準４ 公共移転	1. 公共事業に係る契約書 2. 既存敷地求積図、買収地丈量図 3. 既存建築物の用途がわかるもの	
	包括承認基準５ 指定集落内建物	1. 連たん図 2. 申請者が当該指定集落の居住又は出身とわかるもの	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載 ・住民票、戸籍の附票等
	包括承認基準６ 用途変更Ⅱ	1. 従前建築物の経過及び 15 年間適法使用を示すもの	・住民票、戸籍の附票等
	包括承認基準７ 公的主体等開発地における建築	1. 平成 19 年 11 月 30 日以前に公的団体等が行った造成地であることを示すもの	
	包括承認基準８ 将軍塚工業団地還元地	1. 還元地証明	・高崎工業団地造成組合発行のもの
	包括承認基準９ 居宅介護・相談支援事業所Ⅱ	1. 施設の用途、内容、規模、位置等の説明資料 2. 担当部局との調整が取れていることがわかる資料	
	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	1. 連たん図 2. 居住予定者全員の住民票 3. 申請者及び同居予定者の無資産を証するもの 4. 確実な避難の実施を担保する避難計画	・連たんは縮尺 1/2,500 以上の位置図に記載

(4)工区の設定（法第 30 条第１項第１号）

相当規模の開発行為を行う場合開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、完了検査は工区単位で取り扱い、法第 37 条の建築制限等が解除されることがあります。

なお、各工区は、区域及び面積を明確にする必要があります。また、第１工区については、当該開発行為により新設又は付替えをする公共施設を含めてください。

(5)予定建築物等の用途（法第 30 条第１項第２号）

予定建築物等の用途は、法第 33 条及び法第 34 条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものです。

したがって、複数の建築物等を予定している場合には、主たる用途の建築物のみ表示するのではなく、予定されている全ての建築物等を表示することになります。

なお、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更については、以降制限を受けることになります（法第 42 条）。ただし、当該土地に用途地域等の定めがある場合はこの限りではありません。

(6)設計者の資格（法第 31 条、規則第 18 条、規則第 19 条）

（設計者の資格）

法第三十一条　前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

規則第十八条　法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

規則第十九条　法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

一　開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。

イ　学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有する者

ロ　学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して三年以上の実務の経験を有する者

ハ　前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して四年以上の実務の経験を有する者

ニ　学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して七年以上の実務の経験を有する者

ホ　技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ヘ　建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して二年以上の実務の経験を有するもの

ト　宅地開発に関する技術に関する七年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ　国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

二　開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的

な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条は、設計者の資格についての規定で、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すこととしたものです。

規則第 18 条に該当する工事を行う場合は、「設計者の資格に関する申告書」を添付してください。

規則第 19 条第１項は、設計者の資格を定めています。この資格は、建築士のような国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

同条第１項トの「登録講習機関」は、（一財）全国建設研修センターが登録講習機関として登録を受けています。

また、同条第１項チについては、昭和 45 年１月 12 日付け建設省告示第 38 号で大学院等に１年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して１年以上の実務経験を有する者が定められています。

(7)許可又は不許可の通知（法第 35 条）

（許可又は不許可の通知）

法第三十五条　都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

２　前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

審査の結果、許可の基準に適合している場合は許可通知書を、適合していない又は申請書類の不備が補正されない場合は不許可通知書を申請者に対して交付します。申請者は、これらの処分に対して不服がある場合、高崎市開発審査会に対し審査請求又は裁判所に対し取消しの訴訟を行うことができます。

なお、開発許可の申請をしてから許可又は不許可処分を受ける前に申請者の都合により、申請の取下げを行う場合は、「開発許可等申請書の取り下げ届出書」を提出してください。

2　事着手等（市規制規則第９条、第 10 条）

（標識の掲示）

市規制規則第９条　開発許可を受けた者は、開発許可済標識（様式第 10 号）を当該開発行為に関する工事に着手した日から法第 36 条第３項の規定による公告の日まで当該工事現場の見やすい場所に掲示しておかなければならない。

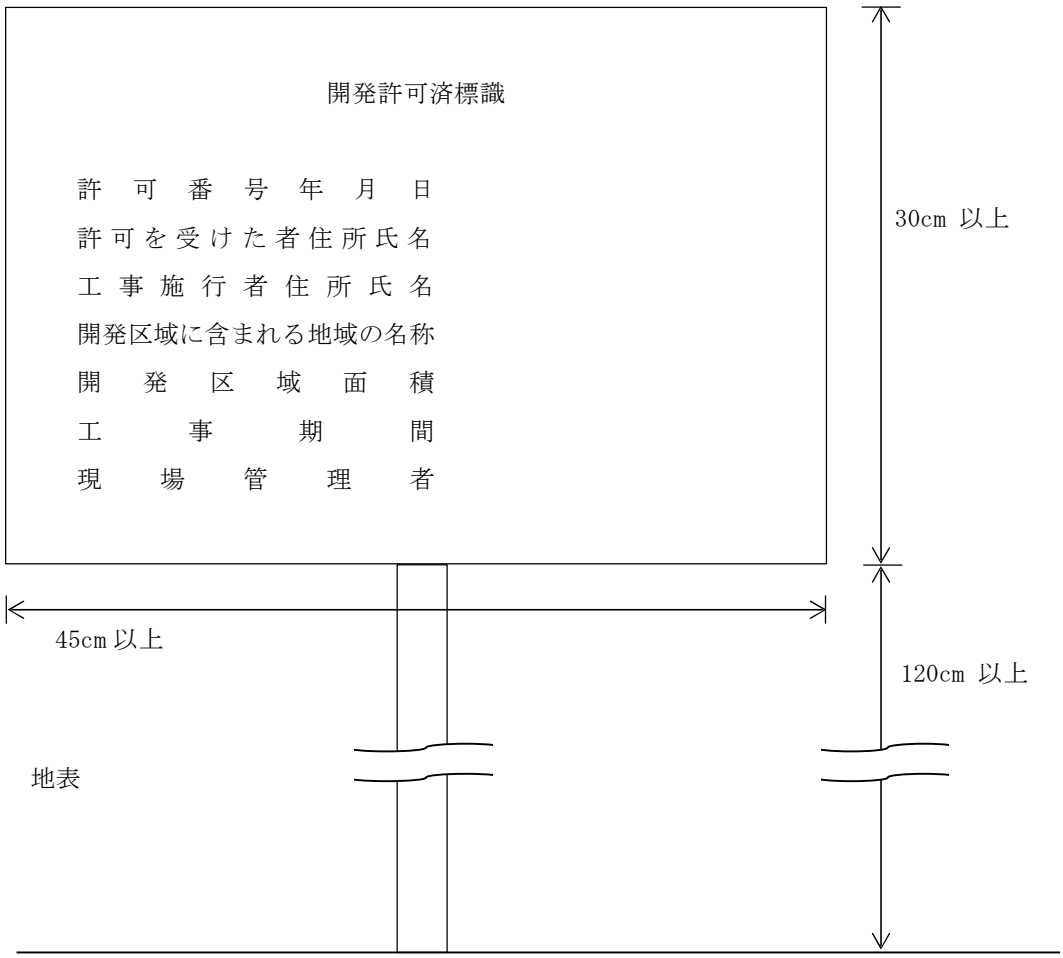
（工事着手の届出）

市規制規則第 10 条　開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手後速やかに、工事着手届（様式第 11 号）を市長に届け出なければならない。

(1)開発許可済標識の掲示（市規制規則第９条）

開発許可を受けた者は、工事現場の見やすい場所に標識（市規制規則様式第 10 号）を掲示してください。

様式第 10 号(第９条関係)



注　材料は、木板又はプラスチック板等とし、表面は白地としてください。

(2)工事着手届

工事に着手後速やかに、工事着手届（様式第11号）（様式-22頁参照）を提出してください。なお、工事施工者は、開発行為に関する工事について内容を精査したうえで施工する必要があります。公共施設がある場合には、別途帰属する管理者が持つ施工管理基準に沿う必要があります。開発行為に関する工事の一般的な許可条件は開発許可通知書に示されています。以下に掲げる工事を施工するときは、施工状況を写真等で記録し、工事完了届出書に添付してください。

番号	工事の内容	記録すべき事項
1	盛土工	盛土材の敷均し、締固め状況及び層厚30cm以下の適切な厚さでの巻出し厚の管理状況等。
2	擁壁工等	構造物の掘削、床付け状況及び躯体の構造、寸法、配筋等の出来高管理状況等。また背面の裏込材の充填が必要な箇所については、その出来高及び吸出し防止材等の管理状況。
3	排水工	構造物の掘削、床付け状況及び躯体の構造、寸法、配筋等の出来高管理状況等。また、暗渠排水施設については、これに加えて接合部等の管理状況。
4	舗装工	舗装の施工状況、路盤工の転圧、厚さ等の管理状況。
5	公共施設工	構造物の掘削、施設の構造、寸法等の出来高管理状況、道路路盤工の転圧、厚さ管理及び新設消火栓等の施工管理状況。
6	その他	施設の品質その他の確認のために必要と思われる資料（構造物の設計条件に係る事項が確認できる資料）。

特に、宅地造成にかかる練り積造り擁壁については、採寸の位置や根入れ流れの規定等「道路土工指針」と異なる箇所があるため、「宅地防災マニュアル」を十分に参照しつつ、施工管理に留意する必要があります。

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）

（工事完了の検査）

法第三十六条　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

（以下略）

（工事完了の届出）

規則第二十九条　法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

規則第三十条　法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

（工事完了届出書の添付図面）

市規制規則第１２条　法第３６条第１項の規定による届出は、省令第２９条に規定する工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書に次に掲げる図書を添付して、市長に届け出なければならない。

(1) 確定測量図（縮尺 1/1000 以上）

(2) 公共施設工事完了届出書にあっては、当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の公図

(3)その他市長が必要と認めるもの

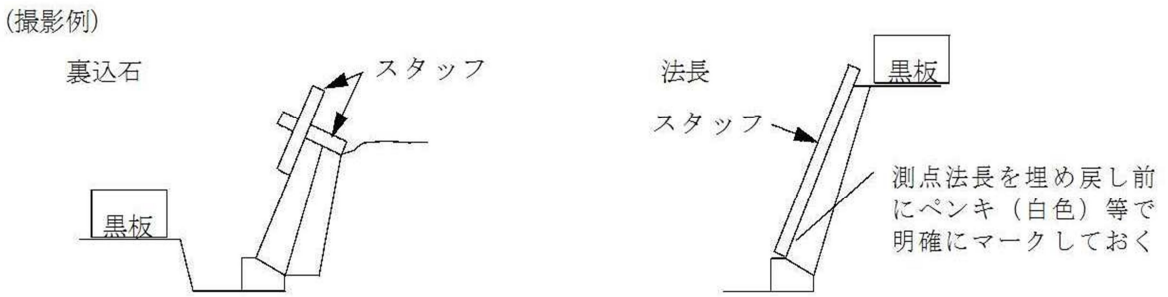
本条は、工事が完了した場合の検査等について規定したものです

(1)工事完了届

工事が完成した場合は、工事完了届出書（規則別記様式第４）（様式-27 頁参照）を提出して検査を受けなければなりません。工事完了検査では、許可の内容に適合しているかを検査します。

(2) 申請書及び添付図書

法第３６条に係る工事完了届様式一覧			
順序	書類の名称	説明	
1	届出書	規則別記様式第４（様式-27 頁参照）	
2	位置図	1/2,500 以上	
3	土地利用計画図	許可申請に添付したもの	
4	給水施設計画平面図	許可申請に添付したもの	
5	排水施設計画平面図	許可申請に添付したもの	
6	公共施設新旧対照図	許可申請に添付したもの	
7	確定測量図又は地積図	1/500 以上又は 1/1,000 以上	
8	写真	工程	撮影内容
		工事着手前	工事着手前の区域全体の状況
		盛土	盛土材の敷均し、締固め状況及び巻出し厚（層厚 30cm 以下）の管理状況
		擁壁及び主要工作物等の基礎の床掘り及び型枠の組立が完了したとき	床掘り並びに型枠の寸法、形状及び位置
		鉄筋コンクリート造りの擁壁その他の工作物等の配筋が完了したとき	配筋の寸法及び位置
		擁壁の高さが計画高の２分の１工程に達したとき	壁体の厚さ又は組積材裏込栗石の厚さ及び擁壁の背面に透水層を設けた場合は透水層の厚さ
		排水施設のうち地下に埋設する集水管、暗渠等の配置を完了し、砂の埋め戻し直前となったとき	集水管、暗渠等の形状及び位置
		舗装	舗装の施工状況、路盤工の転圧、厚さ等の管理状況
		公共施設	掘削、施設の構造、寸法等の出来高、施行管理状況等
		その他工事完了後、外部から確認できなくなる箇所が施工段階にあるとき	寸法、形状及び位置等
		竣工時	工事完了時の全景



(3) 検査済証の交付

検査の結果、許可の内容に適合している場合、検査済証を交付します。

公共施設等の帰属手続きがある場合は、速やかに手続きしてください。

4　完了公告（法第 36 条、規則第 31 条）

（工事完了の検査）

法第三十六条　開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

３　都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

（工事完了公告）

規則第三十一条　法第三十六条第三項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

２　前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第四項第一号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

（工事完了公告の方法）

市規制規則第 13 条　省令第 31 条に規定する工事の完了公告は、高崎市役所前掲示場に掲示して行うものとする。

完了公告後は、法第 39 条、第 40 条に基づき、速やかに帰属の手続きしてください。

5　公共施設の管理（法第 39 条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

法第三十九条　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

本条では、開発行為を行った場合に、一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であることから、その公共施設の管理は、原則として地元市町村において引き継ぐべきことを規定したものです。

「開発行為に関する工事」とは、一般的に開発行為を行う場合は開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を行うことが少なくなく、これが開発区域で行われる開発行為に含まれない場合があるため、この部分を含めて本条を適用することを規定したものです。

「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設（法第４条第 14 項）をいいます。なお、詳細は次のとおりです。

「道路」とは、道路法第２条第１項に規定する道路、道路運送法第２条第８項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第２条第１項第１号）をいいます。したがって、一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれます。

「その他政令で定める公共の用に供する施設」とは、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

「下水道」とは、下水道法第２条第２号に規定する下水道を示すもので、同法第 10 条第１項に規定する排水施設は、公共の用に供するものとは解し難いので、これを含まないこととします。

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含みます。

「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法の道路管理者、河川法の河川管理者等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合を示したものです。

「法第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられますが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましいといえます。

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）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

法第四十条　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

２　開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

３　市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条第二項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等）

令第三十二条　法第四十条第三項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

二　河川

令第三十三条　法第四十条第三項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

（費用の負担の協議に関する書類）

規則第三十三条　令第三十三条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第三十六条第三項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

一　費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

二　負担を求めようとする額

三　費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積

四　費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について規定したものです。

(1)従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（法第 40 条第１項）

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止し、これに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において土地の交換を行うことになります。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地

⇕　交換

代替施設として新たに設置された公共施設の土地

土地の権利の変動については、本来は買収等により権原を取得すべきものですが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設敷地が当然に交換されるものとして整理することが、事務処理上簡便であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたもので、当然従前の公共施設の用に供する土地が国、又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されるものです。

「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複雑であっても、それらを単数の公益施設にまとめて整備する場合も含まれます。

(2)新たに公共施設が設置された場合の土地の帰属（法第 40 条第２項）

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の翌日において法第 39 条に定められた管理者に帰属することになります。

(3)主要な公共施設の土地の帰属に伴う費用負担（法第 40 条第３項）

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国、又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされています。

この趣旨から、開発者が都市計画で定められている基幹施設を整備し、国又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要すべき費用の金額又は一部を当該国、地方公共団体に求めることができることになります。

(4)不動産登記

本条の規定による公共施設の用に供する土地の帰属についても、不動産登記法による登記の手続きが必要であり、登記手続きについては、開発許可制度運用指針（※）に定められています。

※開発許可制度運用指針の「Ｉ－１１－２　公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等」を参照。

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

市街化調整区域内における開発又は建築行為等で、法第 34 条第 14 号又は政令 36 条第１項第３号の開発審査会提案基準に該当するものは、次号の「指導要綱に基づく事前協議」の手続きを行う前に、開発又は建築行為等について、開発審査会の議を経る必要があります（包括承認基準に該当するものは許可後に開発審査会に報告します。）。事前相談には、事業概要書（様式-38、39 頁参照）と下記図書の提出が必要です。

詳細については、開発指導課へご相談ください。

順序	書類の名称	縮尺	内容
1	事前相談書	－	作成例に沿って作成（様式-40 頁参照）
2	理由書	－	以下の項目に沿って作成（箇条書きは不可） ・相談地の所有、利用の経緯 ・当該地を選定した理由 ・申請者が法人の場合は、事業内容の説明
3	法人の登記事項証明書又は住民票	－	審査会開催日から３か月以内で、現に効力を有するもの
4	開発位置図	1/10,000	・都市計画図又は都市計画参考図（まっぷｄｅたかさき） ・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	・都市計画基本図（白地図）又は地形図（まっぷｄｅたかさき） ・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	公図の写し		・相談地を朱線で明示 ・相談地の地目、所有者、地積を記載
7	土地の登記事項証明書	－	審査会開催日から３か月以内で、現に効力を有するもの
8	土地利用計画図	1/500 以上	・相談地を朱線で明示し、方位、縮尺を記載 ・相談地前面の道路の幅員を記載 ・建築物と境界の距離を記載 ・駐車計画を図示し、台数を記載 ・給水経路、排水経路を明示（浄化槽処理の場合は人槽を記載）
9	建物平面図	1/200 以上	・各室名称を記載 ・別途面積表を添付 ・設計者の氏名を記載
10	建物立面図	1/200 以上	・最高高さを記載 ・設計者の氏名を記載
11	現況写真	－	・申請地を２方向以上から撮影し、朱線で明示

12	他法令の手続き状況等	－	農振除外、福祉部局との手続き等
13	その他	－	申請に際し、関連資料がある場合は添付

なお、各図書の右下には、添付順序の通し番号を記載してください。

相談内容により、記載内容の変更を求める場合があります。

(2)指導要綱に基づく事前協議

高崎市は、「高崎市宅地開発指導要綱（平成３年高崎市告示第 55 号）」と「高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成３年高崎市告示第 56 号）」を定めています。高崎市宅地開発指導要綱第２条及び高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱第３条の規定による規模以上の開発行為又は中高層建築物の建築を行う事業者は、その計画について周辺住民等へ周知するとともに、市と協議をしてください。

また、開発許可を必要としない開発行為又は建築行為であっても本要綱の対象となる場合がありますので、詳しくは、「高崎市宅地開発指導要綱」及び「高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を参照してください。

2　公共施設の管理者の同意、協議（法第 32 条、令第 23 条）

（公共施設の管理者の同意等）

法第三十二条　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

２　開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

３　前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

（開発行為を行なうについて協議すべき者）

令第二十三条　開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及び同項第十一号の三に規定する配電事業者及びガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス事業者

四　当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

本条は開発行為をしようとする者が、あらかじめ関連公共施設の管理者の同意を得る等により、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保することを規定したものです。

(1)同意

開発行為に関係のある既存の公共施設の管理者の同意を得ることは、公共施設の機能を損なわせず、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせるため必要とされます。公共施設には以下の２つがあります。

ア　開発区域内にあるもの

イ　開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されるもの

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然ですが、用地の所有者の同意をも要するとの解釈するのが適当と考えられます。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されているとみなされる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときには、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意を持って足りると考えてよいものとされています。

(2)協議

開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するため、管理者となるべきものとあらかじめ協議を行わせる趣旨であり、「設置される公共施設を管理することとなる者」は、法第39条の規定によって原則として市となっています。特例として他の法令による管理者が別にあるときはその管理者と協議することとされています。

協議の結果、別に管理者を定めることができますが、この場合も市との協議を前提とします。

協議については開発行為の実施と公共施設の整備に調整を図るものであり、法第33条及び関連政省令に規定されていますが、開発行為を行うものに特別の負担を課す趣旨ではありません。また、法第30条（協議の経過を示す書面）並びに法第39条（公共施設の原則的に市管理）の規定から判断すると、法律上は必ずしも協議の整うことを必須の要件としていません。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、市長は申請者と管理者と双方の言い分並びに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うこととなります。

従って、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理し、許可基準に適合する限り許可できるものとされています。

なお、協議の整うことを要件としていませんが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えると、できる限り協議の整うことが望ましいことはいうまでもありません。

令第23条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置者等を規定しており、次の表の者と協議することとなっています。

<table>
<tr><th>開発区域の規模</th><th>20ha 未満</th><th>20ha 以上～40ha 未満</th><th>40ha 以上</th></tr>
<tr><td rowspan="5">協議の相手</td><td colspan="3">市（他法令管理者）</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td colspan="2">水道事業者、下水道事業者（処理区域に限る）</td></tr>
<tr><td colspan="2">義務教育施設設置者</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>電気事業者、ガス事業者</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>鉄軌道経営者</td></tr>
</table>

協議先が本市のみの場合は、法第29条開発行為等許可申請と法第32条協議申請を同時に行うことができます。

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）

（変更の許可等）

法第三十五条の二　開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

２　前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

３　開発許可を受けた者は、第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

４　第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

令第三十一条　第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一　開発区域の位置、区域又は規模

二　予定建築物等の用途

三　協議をするべき者に係る公益的施設の設計

２　第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール（同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（変更の許可の申請書の記載事項）

規則第二十八条の二　法第三十五条の二第二項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　変更に係る事項
二　変更の理由
三　開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

規則第二十八条の三　法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

（軽微な変更）

規則第二十八条の四　法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一　設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
　イ　予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
　ロ　住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
二　工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
三　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

（開発許可の変更）

市規制規則第６条　開発許可を受けた者が、当該開発許可に係る事項を変更しようとするときは、変更に係る事項が開発行為に関する設計以外の場合にあつては変更説明書を、設計の場合にあっては変更説明書及び変更説明図を添付して市長に申請しなければならない。

２　前項の変更説明書は、当該変更の理由及び変更の概要を記載したもの、変更説明図は、当該変更前の設計図に変更後の設計の概要を明示したものとする。（縮尺 1/500 以上）

３　市長は、第１項の申請に係る許可をしたときは、開発行為変更許可通知書（様式第７号の２）を申請者に交付する。

４　前項の規定による開発行為許可通知書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は開発許可の変更の許可などについて規定したものです。

(1)変更許可申請

開発許可を受けた者は、次に掲げる事項（法第 30 条第１項各号に掲げる事項）を変更しようとする場合は、開発行為変更許可申請書（様式-19 頁参照）及び変更に係る事項を記載した図面等を市長に提出し、許可を受けなければなりません。

ア　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

イ　開発区域内の予定建築物等の用途

ウ　開発行為に関する設計（変更届に係るものを除く。）

エ　工事施行者（変更届に係るものを除く。）

オ　自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ　市街化調整区域内における開発行為にあっては、法第 34 条の該当号及び理由

キ　資金計画（自己の居住用又は１ヘクタール未満の自己の業務用の開発行為を除く。）

なお、許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については本条の適用は受けません。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

また、頻繁に変更が生じることが予想される場合には、事前に申し出をすることにより、逐一許可申請を行うのではなく、一括して処理することも可能です。

(2)変更届

次に掲げる変更許可申請を要さない軽微な変更（規則第 28 条の４各号に掲げる事項）をした時は、開発行為変更届出書（様式-20 頁参照）及び変更に係る事項を記載した図面等を市長に提出しなければなりません。

ア　設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更（ただし、次のものは変更許可が必要です。）

(ｱ) 予定建築物の敷地の規模の 10 分の１以上の増減を伴う場合

(ｲ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 平方メートル以上となる場合

イ　工事施行者の変更（非自己用又は１ヘクタール以上の自己の業務用の開発行為にあっては、工事施行者の氏名（名称）、住所が変更になる場合に限る。）

ウ　工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

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）

（建築制限等）

法第三十七条　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二　第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

（工事完了公告以前の建築等の承認申請）

市規制規則第 15 条　法第 37 条第１号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築等承認申請書（様式第 12 号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 建築物等を建築又は建設しようとする敷地の位置を表示する図書（縮尺 1/2,500 以上）

(2) 現況写真

(3) 申請理由を説明する図書

ア　敷地内における建築物等の位置を示す図面（縮尺 1/500 以上）

イ　建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/500 以上）

ウ　その他工事施行詳細図や構造物等の構造図

(4) その他市長が必要と認めるもの

２　市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、工事完了公告以前の建築等承認通知書（様式第 13 号）を申請者に交付する。

３　市長は、第１項の申請に係る不承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築等不承認通知書（様式第 13 号の２）を申請者に交付する。

４　第２項の規定による工事完了公告以前の建築等承認通知書又は前項の規定による工事完了公告以前の建築等不承認通知書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定められた規定です。

(1)建築又は建設の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を原則として禁止し、開発行為が原則どおり行われることを担保しようとする趣旨ですが、いずれかに該当する場合はこの限りでないものとされています。

ア　当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設

イ　法第 33 条第１項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己が権利を有する土地に権原の行使として建築又は建設する場合

ウ　市長が、支障がないものとして認めたとき。この場合の承認は個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して判断しますが、認められるケースとしては次のようなものが考

えられます。

(ｱ) 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

(ｲ) 建築物の建築工事と宅地造成工事と切離して行うことが工事の施行上著しく不適当と認められる場合

(ｳ) 特定工作物に係る開発許可に際しては当該開発行為（土地の区画形質の変更）と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(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	工事完了公告以前の建築等承認申請書	・市規制規則様式 12 号（様式-23 頁）
2	申請理由書	・（1）ア～ウの該当する理由 申請書の９欄に該当理由が具体的に記載してあれば省略可
3	誓約書	・都市計画法及び建築基準法上の諸手続きが完了するまで、建築物を使用しない旨の誓約
4	位置図	・方位、縮尺を記載し、建築区域の境界を朱線で明示 ・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
5	現況写真	・申請地を２方向以上から撮影し、申請地を朱線で明示 ・申請直前のもの
6	申請理由を説明する図書	・各建物等の配置及び特に今回申請を要する部分がわかる土地利用計画図（縮尺 1/500 以上） ・建物平面図、立面図（設計者の氏名を記載。立面は 2 面以上、縮尺は 1/200 以上） ・申請理由となる工事部分の詳細図や構造物等の構造図
7	工程表	
8	その他	・市長が必要と認めるもの

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）

（開発行為の廃止）

法第三十八条　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

規則第三十二条　法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

（工事の廃止の届出書の添付書類）

市規制規則第 14 条　法第 38 条の規定による届出は、省令第 32 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に次に掲げる図書を添付して、市長に届出なければならない。

(1) 工事の廃止の理由及び廃止後の当該土地の利用計画を明らかにする図書

(2) 工事の廃止に係る地域を明示した図面（縮尺 1/2,500 以上）

(3) 既に着手している工事を廃止する場合は、廃止時の土地の現況図（縮尺 1/1,000 以上）

本条は開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

(1)開発行為の廃止

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式-24 頁参照）を市長に提出しなければなりません。

工事をむやみに中途で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可に際しては万一廃止した場合の必要な事後処理の条件を付すことができるとされています。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいい、開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず、法第 35 条の２の規定による変更許可申請により処理することになります。

(2)届出書及び添付書類

法第３８条に係る開発行為に関する工事の廃止届様式一覧

順序	図表の名称	縮尺	説明
1	届出書	－	・規則別記様式第８（様式-24 頁）
2	理由書	－	・開発行為に関する工事の廃止の理由を記載したもの
3	位置図	1/2,500　以上	・開発区域の境界（朱線で明示）
4	土地利用計画図	1/500　以上	・当初許可に係る計画図 ・廃止後の土地利用計画図 工事に着手している場合は、次の図書を添付 ・廃止時の土地の現況図
5	現況写真	－	・申請直前のもの ・申請地を２方向以上から撮影し、申請地を朱線で明示
6	その他	－	・市長が必要と認めるもの

6　建築物の形態制限（法第 41 条、市規制規則第 16 条）

（建築物の建ぺい率等の指定）

法第四十一条　都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

２　前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

（建築面積の割合等の特例許可の申請）

市規制規則第 16 条　法第 41 条第２項ただし書の許可を受けようとする者は、用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請書（様式第 14 号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

(1) 建築物を建築しようとする敷地の位置を表示す図面（縮尺 1/2,500 以上）

(2) 敷地内における建築物の位置を示す図面（縮尺 1/500 以上）

(3) 建築物の平面図及び立面図（縮尺 1/500 以上）

(4) 申請理由書

(5) その他市長が必要と認めるもの

２　市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例許可通知書（様式第 15 号）を申請者に交付する。

３　市長は、第１項の申請に係る不許可の決定をしたときは、用途地域の定められていない土地の区域における建築物の特例不許可通知書（様式第 15 号の２）を申請者に交付する。

４　第２項の規定による建築物の特例許可通知書又は前項の規定による建築物の特例不許可通知書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。

これは、将来適正な都市計画を実現するのに支障のないよう建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を行い、建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものです。

(1)制限の内容

ア　容積率、建ぺい率・・・・・建築基準法第 52 条、第 53 条

イ　建築物の高さ、斜線制限・・・・・建築基準法第 55 条、第 56 条

ウ　壁面の位置・・・・・建築基準法第 46 条、第 47 条、第 54 条

エ　その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限・・・・・建築基準法第 61 条、第 62 条

(2)例外許可

当該土地の制限は、許可を受けた者に限らず、建築しようとする者すべてに規制がかかることになりますが、ただし書において、建築基準法第 55 条、第 57 条、第 58 条等に規定する制限の例外規定に準じ、市長がやむを得ないと認めた場合は、制限が解除される場合があります。

(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	特例許可申請書	－	市規制規則様式 14 号（様式-29 頁参照）
2	特定許可を受けようとする理由書	－	
3	敷地位置・区域図	1/2,500 以上	・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
4	建物配置図	1/500 以上	
5	各階平面図及び二面以上の立面図	1/500 以上	
6	その他	－	

7　予定建築物等以外の建築等の制限（法第 42 条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第四十二条　何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

（予定建築物等以外の建築等の許可の申請）

市規制規則第 17 条　法第 42 条第１項ただし書の規定に係る許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第 16 号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に申請しなければならない。

(1) 建築物等を建築又は建設しようとする敷地の位置を示す図面（縮尺 1/2500 以上）

(2) 敷地内における建築物等の位置を示す図面（縮尺 1/500 以上）

(3) 建築物等の平面図及び立面図（縮尺 1/500 以上）

(4) 土地利用計画図（排水計画を含む。）（縮尺 1/500 以上）

(5) 現況写真

(6) 申請理由書

(7) その他市長が必要と認めるもの

２　市長は、前項の申請に係る許可をしたときは、予定建築物等以外の建築物等許可通知書（様式第 17 号）を申請者に交付する。

３　市長は、前項の申請に係る不許可の決定をしたときは、予定建築物等以外の建築物等不許可通知書（様式第 17 号の２）を申請者に交付する。

４　第２項の規定による予定建築物等以外の建築物等許可通知書又は前項の規定による予定建築物等以外の建築物等不許可通知書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

本条は、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行おうとすることについて規定したものです。

開発許可の申請においては、将来、当該開発区域に建築又は建設する予定の特定工作物を記入し、法で定められたそれぞれの用途等の基準に適合していた場合に許可されることになっています。（市街化調整区域内においては、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されません。）

当初に予定されていた建築物等以外の建築物又は、特定工作物が無制限に建築又は建設されると、開発許可制度による規制の効果が失われることとなるので、原則として、これを認めないこととしたものです。

(1)用途地域が定められた区域は適用除外

本条による規制は、建築基準法等により用途の規制がされることから適用除外となっています。

(2)本規制の対象者

開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において、新築、新設、改築又は用途の変更を行おうとする者全てに適用されます。

(3)法第 42 条ただし書許可

ア　市街化調整区域においては次のいずれかに該当するものであること。

(ｱ) 許可申請にかかる建築物が、法第 29 条第２号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第３号（公益的施設）の場合

(ｲ) 法第 43 条第１項第１号（都市計画事業として行う建築等）、第２号（災害応急建築等）、第３号（仮設建築物の建築）、第５号（令第 35 条で定める建築物）に該当する場合

(ｳ) 許可申請にかかる建築物又は特定工作物が､法第 34 条第１号から第 12 号まで及び第 14 号並びに政令第 36 条第１項第３号イからハまで及びホの規定若しくは規定に基づく基準に適合する建築物又は特定工作物でその用途と法第 33 条第１項第２号、第３号、第４号の基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請の建築物等の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて、例外許可ができると認められるものである場合

イ　区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、都市計画区域以外の区域内においては次のいずれかに該当するものであること。

(ｱ) 許可申請にかかる建築物が、法第 29 条第２号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第３号（公益的施設）の場合

(ｲ) 建築物等の用途と法第 33 条第１項第２号､第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて許可ができると認められるものである場合。

(4)申請書及び添付書類

法第４２条第１項ただし書許可に係る様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1	予定建築物以外の建築等許可申請書	市規制規則様式 16 号（様式-31 頁参照）
2	許可を受けようとする理由書	
3	住民票等	個人は住民票、法人は法人の登記事項証明書
3	土地の登記事項証明書	
4	開発（建築）行為の施行等同意書	様式-９頁参照
5	現況写真	
6	設計図	６章１（２）参照
7	その他	・(３)法第 42 条第１項ただし書許可の基準に該当することを証する図書 ・その他市長が必要と認めるもの

(5)国が行う行為の場合

当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって許可があったものと見なしますが、前項の規定を準用して判断します。

8　地位の承継（法第 44 条、第 45 条、市規制規則第 20 条、第 21 条）

（許可に基づく地位の承継）

法第四十四条　開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

法第四十五条　開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

（地位の承継の届出）

市規制規則第 20 条　法第 44 条の規定による地位の承継をした者は、速やかに開発許可を受けた地位の承継届出書（様式第 20 号）を市長に届け出なければならない。

２　前項の届出書には、当該地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

（許可の承継の承認の申請）

市規制規則第 21 条　法第 45 条の規定に係る地位の承継の承認を受けようとする者は、開発許可を受けた地位の承継の承認申請書（様式第 21 号）に、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

(2) 省令第 16 条第５項に規定する資金計画書及び第３条に規定する書類

(3) 第５条第１項第３号に掲げる申請者の資力及び信用に関する申告書

(4) 申請理由書

(5) その他市長が必要と認めるもの

２　市長は、前項の申請に係る承認をしたときは、開発許可を受けた地位の承継承認通知書（様式第 22 号）を申請者に交付する。

３　市長は、第１項の申請に係る不承認の決定をしたときは、開発許可を受けた地位の承継不承認通知書（様式第 22 号の２）を申請者に交付する。

４　第２項の規定による開発許可を受けた地位の承継承認通知書又は前項の規定による開発許可を受けた地位の承継不承認通知書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

(1)一般承継（法第 44 条）

本条は、開発許可又は法第 43 条第１項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものです。相続人その他の一般承継人は、被承継人の地位を承継することとなります。その他の一般承継人とは、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、合併によって新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

「許可に基づく地位」には、許可を受けたことによって生ずる権利はもちろんのこと、義務も当然負うこととなります。例えば、次に掲げるものが許可権者との関係において発生する権利並びに義務です。

・開発行為、建築、建設、用途の変更を行い得る権能

・公共施設の管理者との合意、協議によって定められている公共施設の設置、又は変更の権能

・土地所有者等との工事につき同意を得ている地位

・工事完了、又は工事廃止の届出義務

なお、本来は許可について地位の承継を規定したものであり、民事上の関係を規定するものではありません。

(2)届出書及び添付書類

法第４４条に係る地位の承継届様式一覧		
順序	図表の名称	説明
1	開発許可を受けた地位の承継届出書	市規制規則様式第 20 号（様式-25 頁）
2	承継関係証書	戸籍謄本（個人の場合） 法人の登記事項証明書（法人の場合）
3	その他	土地、建物登記事項証明書

(3)特定承継（法第 45 条）

本条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものです。特定承継人とは、開発許可を受けた者から土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者のことをいいます。特定承継人は市長の承認を得て、開発許可に基づく地位を承継することができます。

承継の判断は、申請人が適法に土地の所有権、その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、更に自己用以外にあっては、当初の許可を承継できる資力、信用があるかどうか等が基準となります。

(4)申請書及び添付書類

法第４５条に係る地位の承継承認申請様式一覧			
順序	図表の名称	縮尺	説明
1	開発許可を受けた地位の承継承認申請書	－	市規制規則様式第 21 号（様式-26 頁）
2	承継関係証書	－	法人の登記事項証明書、取得に係わる役員会議事録、売買契約書写しなど
3	申請者の資力、信用に関する申告書	－	・【法人の場合】法人の登記事項証明書、前年度の納税証明書（法人税） ・【個人の場合】履歴書、前年度の納税証明（所得税） ・預金残高証明書等（1ha 未満は除く）
4	土地利用計画平面図	1/500 以上	
5	その他	－	農地法、宅地造成等規制法その他関係法令による手続き状況を示す図書

第8章 その他

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）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第六十条　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第五十三条第一項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第八十六条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

（開発行為又は建築に関する証明書の交付申請）

市規制規則第24条　省令第60条の規定により、法第29条及び第35条の２又は法第41条から法第43条までの規定に適合している旨の証明書の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（様式第25号）に第18条第１項第１号から第７号までに掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

２　市長は、前項の申請に係る証明をしたときは、開発行為又は建築に関する証明書（様式第26号）を申請者に交付する。

３　前項の規定による開発行為又は建築に関する証明書の交付は、第１項の申請書の副本１通及びその添付図書等を添えて行うものとする。

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が都市計画法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項、第42条、第43条第１項又は第53条第１項の規定のすべてに適合していることも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則は、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が先の都市計画法の規定に適合していることを証する書面（以下「適合証明書」という。）を添付することとしています。

これを受け都市計画法施行規則第60条は、建築確認を受けようとする者は開発許可権者に対し適合証明書の交付を求めることが出来るとしています。

なお、適合証明は法文に適合していることを証明する、つまり条文に基づく許可の処分をしたもの及び許可が不要と規定されているものが対象です。

適合証明の交付申請書の様式については、様式-35頁を参照してください。

2　不服申立て（法第50条、第51条）

（不服申立て）

法第五十条　第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。

この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

２　開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。

３　開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

４　第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

法第五十一条　第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

２　行政不服審査法第二十二条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

この条文は、開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立ての規定です。開発許可等の処分等に関する不服申立てについては、法第50条及び第51条が、特別法として、行政不服審査法に優先して適用されます。そのため、法第50条第１項に掲げる事項に関する審査請求については、開発審査会に対し審査請求を行います。開発審査会で処理することとされている理由として、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等が挙げられます。

法第50条第１項で規定する開発審査会に対する審査請求の対象となる事項は次表のとおりです。

該当条項	内　　容	
法第29条第１項又は第２項	開発行為の許可	処分若しくは不作為（法令に基づく申請に対し相当な期間が過ぎても処分をしないこと）
法第35条の２第１項	開発行為の変更の許可	
法第41条第２項ただし書	形態制限を定めた場合の制限以外の建築許可	
法第42条第１項ただし書	予定建築物以外の建築等の許可	
法第43条第１項	建築等の許可	
法第81条第１項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

また、都市計画法第50条第１項に掲げる処分又は不作為以外のものについては、開発審査会に審査請求をすることができず、行政不服審査法に基づき行うことになります。

3　開発審査会（法第 78 条、令第 43 条）

（開発審査会）

法第七十八条　第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員五人以上をもつて組織する。

３　委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

二　禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

５　都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

６　都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

令第四十三条　法第七十八条第八項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

一　開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。

二　会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

三　開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

四　開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

本条は開発審査会の組織及び運営に関して定められた規定です。

(1)開発審査会の組織

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事又は指定都市等の長が任命した５人以上の委員によって構成されており、都道府県及び指定都市等に置くこととされています。

高崎市では、高崎市開発審査会条例（平成 13 年３月 26 日条例第 24 号）により、委員７人で組織されています。

(2)開発審査会の権限

ア　審査請求に対する裁決（法第 50 条第１項前段）

開発許可等の処分若しくはこれに係る不作為又はこれらに違反した者に対する監督処分に関する審査請求に対する裁決を行います。

イ　市街化調整区域における次の開発許可に関する審議(法第 34 条第 14 号、令第 36 条第１項第３号ホ)

市街化区域で行うことが困難又は不適当であり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

ウ　市街化調整区域内の区画整理事業の審議

個人施行又は組合施行の土地区画整理事業の知事認可の際の審議（土地区画整理法第９条第２項及び第 21 条第２項）

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）

（報告、勧告、援助等）

法第八十条　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

２　市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

（監督処分等）

法第八十一条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

三　この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四　詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

３　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

４　前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（公告の方法等）

令第四十二条　法第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第一項、第六十条の二第二項、第六十六条又は第八十一条第二項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

２　国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第五十五条第四項の規定により、法第五十七

条第二項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第六十条の二第二項、第五十七条第一項、第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）又は第六十六条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

３　都道府県知事又は市町村長は、法第八十一条第二項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第五十九条　法第八十一条第二項の公告をした場合における令第四十二条第三項の規定による掲示は、その公告をした日から十日間しなければならない。

（公示の方法）

規則第五十九条の二　法第八十一条第三項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

(1)報告、勧告、援助等（法第 80 条）

本条は、開発許可権者が本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものです。

本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法の規定による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象となりません。また、報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られます。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第 93 条第２号の規定により処罰されることとなります。

(2)監督処分等（法第 81 条）

許可権者は、都市計画法による命令に従わない者、承認等処分に違反した者、違反の事実を知って違反物件を譲り受けたり、使用する権利を取得したりした者、不正な手段により許可等を得た者等に対して、許可、承認、確認の取り消し等を行い、工事その他の行為の停止、除却、移転等是正措置をとることを命ずることができることになっています。

また、監督処分に係る物件について、監督処分が行われていることが公示されることになり、その方法は標識の設置及び掲示板への掲示となります。

許可等を取り消す不利益処分をしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては、行政手続法（平成５年法第 88 号）第 13 条の規定により聴聞を行い、その他の場合には弁明の機会を付与することになります。

法律により直接命ぜられ、または法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき、当該行政庁は代執行をすることができます。

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）

（開発登録簿）

法第四十六条　都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第四十七条　都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

一　開発許可の年月日

二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途

三　公共施設の種類、位置及び区域

四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五　第四十一条第一項の規定による制限の内容

六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

５　都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

６　登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

規則第三十五条　法第四十七条第一項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。

１　法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨

２　法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

規則第三十六条　開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

２　図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

規則第三十七条　都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

規則第三十八条　都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

２　都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

（開発登録簿の写しの交付申請）

市規制規則第 23 条　法第 47 条第５項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（様式第 24 号）を市長に提出しなければならない。

本条は開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法等について定めた規定です。

(1)登録簿の調製、保管義務の目的

開発許可制度では、開発行為を始め、関連する建築行為、用途の変更を規制することとしていますが、一般の第三者が当該土地の取引その他で不測の損害を被ることのないように、制限の内容を知らせるために備えることになっています。

また、同時に、建築基準法の確認等で開発許可制度が確保され、かつ特定行政庁が常時当該土地の状況を把握できることにもなります。

(2)登録の内容

ア　開発許可年月日

イ　予定建築物等の用途、敷地の規模

ウ　公共施設の種類、位置及び区域

エ　許可の条件等の内容

オ　法第 41 条の制限の内容

カ　地位の承継者

キ　土地の表示

ク　検査の状況、完了年月日

ケ　完了公告年月日

(3)閲覧

開発指導課では、開発許可の内容について一定事項を記載した開発登録簿を備え付け、窓口にて一般の閲覧に供しています。

なお、開発登録簿閲覧申込書（様式-33 頁参照）が必要となります。

(4)閲覧登録簿の写しの交付

法第 47 条第５項に基づき、開発登録簿の写しの交付を開発指導課に求めることができます。当該申請は開発登録簿の写し交付申請書を市長に申請します。なお、開発登録簿の写し交付申請書（様式-34 頁参照）と申請手数料が必要となります。

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	９，４００	１５，０００	９４，０００	①設計変更（開発区域減を含む） 左の金額の１／10 ②敷地増 敷地増加分に対応した左の金額と同じ 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950,000円）
	0.1 以上 0.3 ha未満	２４，０００	３３，０００	１５０，０００	
	0.3 以上 0.6 ha未満	４７，０００	７１，０００	２２０，０００	
	0.6 以上 1.0 ha未満	９４，０００	１４０，０００	２９０，０００	
	1.0 以上 3.0 ha未満	１５０，０００	２２０，０００	４３０，０００	
	3.0 以上 6.0 ha未満	１９０，０００	３００，０００	５６０，０００	
	6.0 以上 10.0 ha未満	２４０，０００	３７０，０００	７２０，０００	
	10.0 ha以上	３３０，０００	５２０，０００	９５０，０００	
法第４１条第２項ただし書（建築面積の割合等の特例許可）					５０，０００
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）					２７，０００
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		７，１００
			0.1 以上0.3 ha未満		１９，０００
			0.3 以上0.6 ha未満		４０，０００
			0.6 以上1.0 ha未満		７１，０００
			1.0 ha以上		９９，０００
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	１，９００	１，９００	１９，０００	
	1.0 ha以上	１，９００	３，０００	１９，０００	
法第４７条第５項（開発登録簿の写し交付）			用紙１枚につき　５００		
都市計画法施行規則第６０条（証明書交付手数料）					４，３００

7　申請書及び届出書の提出部数

申請書及び届出書の提出部数は、次の表の通りです。

手続き等	根拠法令	正	副	添付図書
開発行為許可（協議）申請	法第２９条	1	1	6-5 頁参照
開発行為の変更許可申請	法第３５条の２	1	1	変更に係る箇所　7-6 頁参照
開発行為の変更届出	法第３５条の２	1		変更に係る箇所　7-6 頁参照
工事着手の届出	市規則第１０条	1		開発許可通知書及び変更許可通知書
工事完了の届出	法第３６条	1	1	6-21 頁参照
一般承継の届出	法第４４条	1		7-15 頁参照
特定承継申請	法第４５条	1	1	7-15 頁参照
工事完了公告以前の建築等承認申請	法第３７条	1	1	7-8 頁参照
開発行為の工事の廃止届	法第３８条	1		7-9 頁参照
開発許可等の申請の取下の届出		1		
建築許可申請	法第４３条	1	1	5-4 頁参照
建築物の特例許可申請	法第４１条	1	1	7-11 頁参照
予定建築物等以外の建築物の許可申請	法第４２条	1	1	7-13 頁参照

8　標準処理期間

標準処理期間は、次の表のとおりです。

許認可等	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可	法第２９条	３０日 農地転用を伴う場合は４５日
開発行為の変更許可	法第３５条の２	１４日
工事完了公告以前の建築等承認	法第３７条	１４日
予定建築物以外の建築物の許可	法第４２条	３０日
建築許可 （開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）	法第４３条	３０日

下記期間は標準処理期間から除外します。

・申請に不備のある場合の補正に対する指導期間や返却期間

・申請の途中で、申請者が自ら申請内容を変更するために要した期日

・申請者が他の手続きを必要とする場合のその手続きに要した期日

・執務が行われない休日（日曜日、土曜日、12 月 29 日から１月３日まで、国民の祝日に関する法律に定める休日）

・開発審査会等に付議するために要する日数