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）　規模等

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。

⑴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。

⑵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。

⑴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。

⑵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。

⑵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）

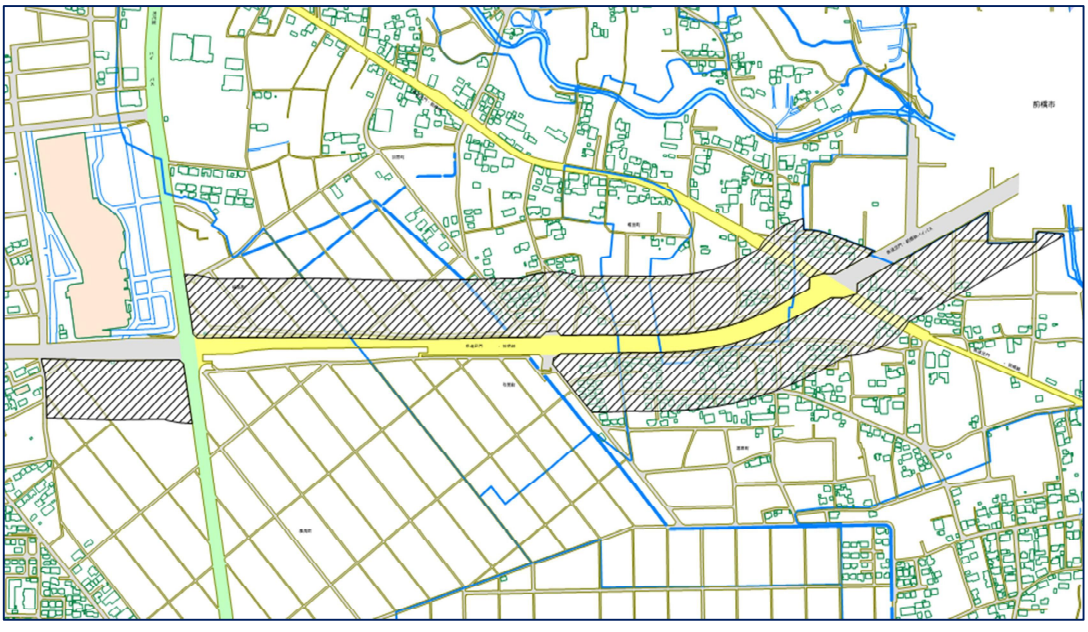
９　申請地に最大浸水深が 0.5 メートル以上 3.0 メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室（注）が確保されていること。

（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）

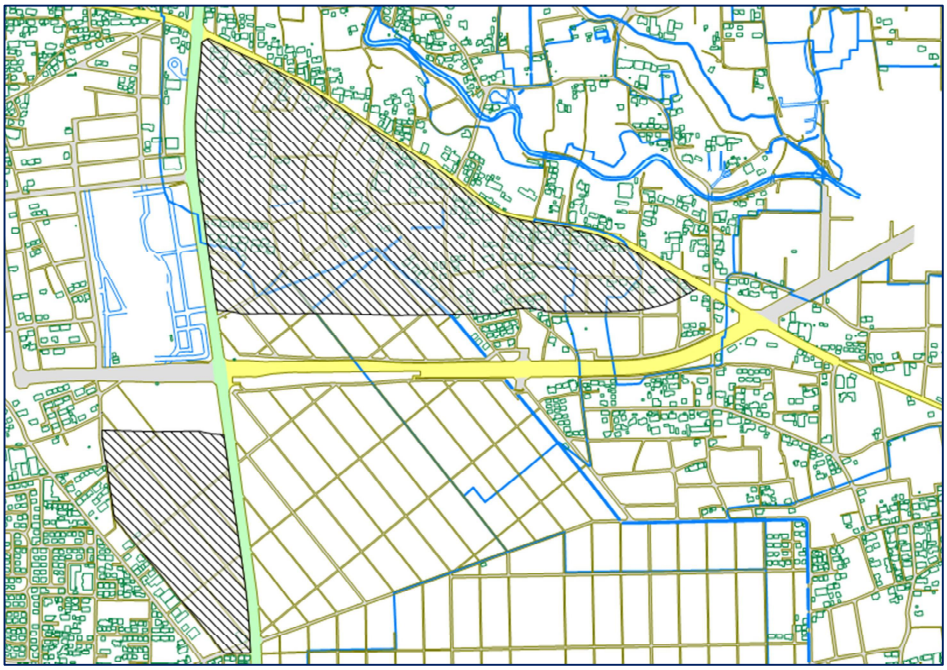
９　申請地に最大浸水深が 0.5 メートル以上 3.0 メートル未満の浸水想定区域を含む場合は、建築物の高床化や盛土等の対策を行い、居住者が一時的に避難できる居室（注）が確保されていること。

（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であること。

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。