都市計画法に基づく

開発許可制度の取扱い基準

令和８年９月改正

守山市建設部

目　　次

第１章　総説
Ⅰ　開発許可制度の概要 …… 1
１　開発許可制度の趣旨 …… 1
２　開発許可制度の主な改正の経過 …… 1
３　滋賀県における開発許可制度 …… 2
４　引用する法令の略語について …… 2
５　主な用語の定義 …… 3
６　都市計画法による都市計画区域一覧 …… 3
第２章　開発行為
Ⅰ　開発行為 …… 7
１　開発行為 …… 7
２　区画の変更 …… 7
３　形質の変更 …… 7
４　現況有姿分譲の開発行為の解釈について（抜粋） …… 9
Ⅱ　開発行為の考え方（事例） …… 10
１　既存造成済（宅地）の土地の分割 …… 10
２　既存建築物の建替え（適法に建築され、土地の形質に変更がないもの） …… 10
３　既存建築物の敷地の増減 …… 12
Ⅲ　開発区域の考え方 …… 15
１　開発行為に接続道路の築造が必要な場合 …… 15
２　既存建築物の増築で敷地増を伴う場合 …… 16
３　複数の開発者により開発行為が行われる場合 …… 16
４　同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合 …… 17
５　前記３、４のケースで時期がずれて行われる場合 …… 17
６　分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い …… 17
７　区域をまたがる場合の取扱いについて（政令） …… 17
８　許可権者がまたがる場合 …… 17
Ⅳ　特定工作物の建設 …… 19
１　特定工作物 …… 19
２　第一種特定工作物の建設 …… 20
Ⅴ　建築物の建築 …… 21
１　建築物 …… 21
２　建築 …… 21
Ⅵ　用途の変更 …… 24
Ⅶ　「自己用」および「非自己用」の開発の考え方 …… 27
１　「自己用」開発 …… 27
２　「非自己用」開発 …… 27
第３章　開発行為の許可
Ⅰ　開発行為の許可（法第29条第１項） …… 28
Ⅱ　適用除外となる開発行為（法第29条第１項第１号から第11号まで） …… 29

１　市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住の用に供する
建築物のための開発行為（法第29条第１項第２号）…… 29
２　公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第１項第３号）…… 33
３　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
の施行として行う開発行為（法第29条第１項第４号～第８号）…… 41
４　公有水面埋立法により埋立した土地で工事竣工の告示がないものにおいて行う
開発行為（法第29条第１項第９号）…… 41
５　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第１項第10号）…… 41
６　通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第１項第11号）…… 42
７　開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第60条第１項）…… 43
Ⅲ　開発許可の特例（法第34条の２）…… 45
Ⅳ　許可申請の手続（法第30条）…… 45
Ⅴ　設計者の資格（法第31条）…… 46
Ⅵ　許可または不許可（法第35条、法第79条）…… 47
１　許可または不許可の通知（法第35条）…… 47
２　許可の条件（第79条）…… 47
Ⅶ　変更許可等（法第35条の２）…… 50
１　変更の許可 …… 50
２　軽微な変更 …… 50
３　その他 …… 51
Ⅷ　工事完了の検査（法第36条）…… 52
１　工事完了の届出と検査の時期 …… 52
２　完了公告 …… 52
３　検査の実施方法 …… 52
Ⅸ　開発行為の廃止（法第38条）…… 54
Ⅹ　許可の承継（法第44条、第45条）…… 55
１　一般承継人（法第44条）…… 55
２　特定承継人（法第45条）…… 55
Ⅺ　開発登録簿（法第46条、第47条）…… 56
１　開発登録簿の目的 …… 56
２　登録の内容 …… 56
３　開発登録簿の調製 …… 56
４　開発登録簿の閲覧所 …… 57
第４章　開発許可基準
Ⅰ　開発許可基準 …… 58
１　法第33条およびこれに基づく政令、省令に規定する基準 …… 58
２　法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準 …… 58
３　市街化区域の許可について …… 58
４　市街化調整区域の許可について …… 58
５　非線引都市計画区域および都市計画区域外の許可について（本市には該当区域は無い）…… 58
Ⅱ　技術的基準（法第33条）…… 59
１　許可基準の適用関係 …… 59

2　道路等空地（法第33条第１項第２号）…… 60
3　事業遂行の能力（法第33条第１項第12号、第13号）…… 60
4　関係権利者の同意（法第33条第１項第14号）…… 60
5　技術基準の強化・緩和（法第33条第３項）…… 61
6　建築物の敷地面積の最低限度に関する制限（法第33条第４項）…… 61
7　その他 …… 61
Ⅲ　市街化調整区域の許可基準（法第34条）…… 62
1　「法第34条第１号」の許可基準 …… 63
2　「法第34条第２号」の許可基準 …… 68
3　「法第34条第３号」の許可基準 …… 69
4　「法第34条第４号」の許可基準 …… 69
5　「法第34条第５号」の許可基準 …… 70
6　「法第34条第６号」の許可基準 …… 70
7　「法第34条第７号」の許可基準 …… 71
8　「法第34条第８号」の許可基準 …… 72
9　「法第34条第８号の２」の許可基準 …… 72
10　「法第34条第９号」の許可基準 …… 72
11　「法第34条第10号」の許可基準 …… 73
12　「法第34条第11号」の許可基準 …… 73
13　「法第34条第12号」の許可基準 …… 74
14　「法第34条第13号」の許可基準 …… 77
15　「法第34条第14号」の許可基準 …… 79
(1)　提案基準１　本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を適用
(2)　提案基準２　「収用対象事業等による移転について」（開発許可、建築許可）…… 81
(3)　提案基準３　「社寺、仏閣および納骨堂について」（開発許可、建築許可）…… 83
(4)　提案基準４　「既存集落における自己用住宅について」（開発許可、建築許可）…… 84
(5)　提案基準５－１、提案基準５－２　平成16年３月31日失効
(6)　提案基準６　本市に該当区域はない
(7)　提案基準７　「レクリエーション施設を構成する建築物について」
（開発許可、建築許可）…… 86
(8)　提案基準８　平成16年３月31日失効
(9)　提案基準９　「研究施設について」（開発許可、建築許可）…… 88
(10)　提案基準10　「事業所の社宅、寮等について」（開発許可、建築許可）…… 89
(11)　提案基準11　平成14年３月31日失効
(12)　提案基準12　本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を適用
(13)　提案基準13　「地域経済牽引事業の用に供する施設について」（開発許可、建築許可）…… 90
13－１　平成30年７月31日失効
(14)　提案基準14
14－１　インターチェンジ周辺の大規模物流施設について
（開発許可、建築許可）…… 92
14－２　「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を
活用する特定流通業務施設について」…… 94

14―３　大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）……100
(15) 提案基準15　「有料老人ホームについて」（開発許可、建築許可）……100
(16) 提案基準16　平成18年４月19日失効
(17) 提案基準17－１、提案基準17－２　平成16年３月31日失効
(18) 提案基準18　「介護老人保健施設について」（開発許可、建築許可）……101
(19) 提案基準19　「打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について」……103
(20) 提案基準20　「既存集落における小規模な工場等について」（開発許可、建築許可）……104
(21) 提案基準21　「既存集落における公営住宅について（開発許可、建築許可）……106
(22) 提案基準22　「産業廃棄物処理施設（中間処理施設）について」（開発許可、建築許可）
22－１　アスファルトコンクリート廃材
、コンクリート廃材等の破砕施設について……107
22－２　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の付属建築物について…109
(23) 提案基準23　「既存の土地利用を適正に行うための管理施設について」
（建築許可）……111
(24) 提案基準24　「既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について」
（開発許可、建築許可）……112
(25) 提案基準25　「法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物の
やむを得ない事情による用途変更」（建築許可）……113
(26) 提案基準26　「法に適合した建築物に相当期間居住している者の
やむを得ない事情による用途変更」（建築許可）……115
(27) 提案基準27　本市に該当区域はない
(28) 提案基準28　「社会福祉施設について（開発許可、建築許可）」……116
(29) 提案基準29　「医療施設について（開発許可、建築許可）」……118
(30) 提案基準30　「学校施設について（開発許可、建築許可）」……119
(31) 提案基準31　「地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて」
（建築許可）……122
(32) 提案基準32　「災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について」
（開発許可、建築許可）……123
(33) 提案基準33　既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について
（開発許可・建築許可）……125
(34) 提案基準34　都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での
住宅の建築について（開発許可・建築許可）……127

第５章　建築等の制限
Ⅰ　工事完了公告前の建築制限等（法第37条）……129
Ⅱ　建築物の形態制限（法第41条）……130
１　制限の趣旨……130
２　制限の内容……130
３　制限の効力……130
４　例外許可……130
Ⅲ　予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）……131
１　制限の趣旨……131

２　制限の効力 ……131
３　例外許可 ……131
４　その他 ……132
Ⅳ　市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）……133
１　建築行為、建築行為の許可 ……133
２　許可の基準 ……135
第６章　公共施設の取扱い
Ⅰ　公共施設の管理者の同意等（法第32条）……136
１　公共施設の管理者の同意（従前からある公共施設の処理）……136
２　公共施設を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）……137
Ⅱ　公共施設の管理（法第39条）……138
Ⅲ　公共施設の土地の帰属（法第40条）……139
１　土地の帰属 ……139
２　根幹的施設の費用負担 ……140
第７章　開発計画事前審査および他の法律
Ⅰ　開発計画事前審査 ……141
１　開発計画の事前審査 ……141
２　他の法律との関係 ……141
第８章　申請の手続き
Ⅰ　申請の手続き ……144
１　開発計画事前審査の手続き ……144
２　開発許可申請手続きの概要 ……145
３　許可申請書の作成要領 ……146
４　開発行為の変更許可申請等（法第35条の２）……153
５　開発行為軽微変更届 ……154
６　その他申請、届出等 ……154
７　建築許可申請・その他 ……155
第９章　その他
Ⅰ　不服申立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）……156
１　不服申立て ……156
２　手続き ……156
３　審査請求と訴訟 ……159
４　不服申立ての特例 ……159
Ⅱ　滋賀県開発審査会（法第78条）……160
１　開発審査会の処理すべき事務 ……160
２　開発審査会条例等 ……160
Ⅲ　監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）……163
１　監督処分の対象 ……163
２　監督処分の内容 ……163
３　聴聞または弁明の機会の付与 ……163
４　監督処分の公示 ……163
５　告発 ……164

6　代行および代執行 ……164
Ⅳ　罰則（法第91条、法第92条、法第93条、法第94条、法第96条）……165
Ⅴ　許可申請手数料 ……166
1　守山市開発許可申請手数料（平成17年４月１日改正　守山市使用料手数料条例）……166
2　変更の取扱い注意事項 ……167
3　優良宅地認定手数料（平成17年４月１日改正　守山市使用料手数料条例）……169
4　都市計画法施行規則第60条第１項に基づく証明書の交付手数料 ……169

第１章　総説

Ⅰ 開発許可制度の概要

１　開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、産業と人口の都市部への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行した。

これに伴って、工場用地、住宅用地等の需要が増し、これによる地価の騰貴等により外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

こういった動きや地価の動向に引き回されて、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発的開発が行われ、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、道路が不備なため円滑な交通が阻害され消防活動に支障をきたしたり、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなった。

このため、都市計画法において開発許可制度が創設され、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるなどの目的を達しようとしているものである。

２　開発許可制度の主な改正の経過

公布　昭和43年６月15日　法律第100号

施行　昭和44年６月14日

昭和49年改正（昭和49年法律第67号・昭和50年４月１日施行）の主なもの

・　開発許可制度の適用区域の拡大

線引き都市計画区域においてのみの適用を改め、非線引き都市計画区域にも適用することとされた。

・　開発行為の範囲の拡大

「建築物」に限っていたものの範囲を拡大し、「工作物」にも適用することとされた。

・　開発許可基準の改正

・　市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第43条第１項第６号）

・　市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第34条第７号および第８号ならびに令第29条の２ならびに第29条の３）

昭和55年改正（昭和55年法律第35号・昭和56年４月25日施行）の主なもの

・　地区計画制度等の導入

昭和58年改正（昭和58年政令第102号・昭和58年７月１日施行）の主なもの

・　施行令の一部改正

市街化調整区域における大規模開発の規模要件を都道府県の規則により５haに引き下げることができることとされた。

平成４年改正（平成４年法律第82号・平成５年６月25日施行）の主なもの

・　許可不要主体への委任市等の追加

許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が許可不要主体に追加された。

・　技術基準の見直し

・　変更許可に関する規定の整備

変更規定の整備や軽微変更に係る届出規定が追加された。

・　開発登録簿の記載事項の追加
・　監督処分の充実
・　道路に関する基準の見直し

平成６年改正（平成６年法律第49号・平成７年４月１日施行）の主なもの
・　中核市の長の行う事務の明記

平成10年（平成10年法律第79号・平成10年11月20日施行）改正の主なもの
・　市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大

平成11年改正（平成11年法律第87号・平成12年４月１日施行）の主なもの
・　機関委任事務制度の廃止（開発許可事務等の自治事務化など）

平成12年改正（平成12年法律第73号・平成13年５月18日施行）の主なもの
・　都市計画区域外における開発許可制度の導入（１ha以上）
・　既存宅地制度の廃止
・　市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などの導入

平成18年改正（平成18年法律第46号・平成19年11月30日施行）の主なもの
・　大規模開発行為（旧法第34条第10号イ）の基準の廃止
・　許可不要の「公益上必要な施設」の中から学校、社会福祉施設、病院等が除外
・　国・県等が行う開発行為について、許可制（特例により協議）の導入

令和２年改正（令和２年法律第43号・令和４年４月１日施行）の主なもの
・　開発許可基準の見直し

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じられた。

３　滋賀県における開発許可制度

滋賀県においては、大津湖南、彦根長浜、近江八幡八日市、甲賀広域を中心として、その周辺地域を含め開発事業が盛んに進められております。

これらの開発行為に対する規制措置として都市計画法により前記４区を線引都市計画区域に指定し大津湖南は昭和45年、彦根長浜は昭和46年、近江八幡八日市、甲賀広域は昭和48年から開発許可制度が施行されました。また、昭和49年都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域の指定のある県内市町（未線引都市計画区域（平成13年の改正法施行により非線引都市計画区域に名称変更））更に、平成13年の改正法の施行により、都市計画区域外においても、１ha以上は開発許可制度が適用され実施しております。

４　引用する法令の略語について

この手引きで引用する法令の略語は、次のとおりである。

法――――都市計画法
政令――――都市計画法施行令
省令――――都市計画法施行規則
市条例―――守山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
市細則―――守山市都市計画法等施行細則

5　主な用語の定義

(1) 都市計画区域（法第５条）

市町村の中心市街地を含み、自然的社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量等の現況および推移を勘案して一体の都市として、総合的に整備、開発、保全をする必要がある区域で知事が指定する区域

(注)都市計画区域を区分して、市街化区域および市街化調整区域を定め、これを以下「線引都市計画区域」という。

なお、上述の定めのない都市計画区域を「非線引都市計画区域」という。

(2) 準都市計画区域（法第５条の２）

都市計画区域外であるが、都市計画区域に準ずる区域として取り扱う区域をいう。

(3) 市街化区域（法第７条第２項）

すでに市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域

(4) 市街化調整区域（法第７条第３項）

市街化を抑制すべき区域

(5) 公共施設（法第４条第14項、政令第１条の２）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路および消防の用に供する貯水施設

(6) 開発行為（法第４条第12項）

この法律で開発行為とは、「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う土地の区画形質の変更をいう。」とあり、次の種類がある。

ア　区画の変更を行うこと。

イ　形質の変更を行うこと。

ウ　区画および形質の変更を行うこと。

6　都市計画法による都市計画区域一覧

市街化区域、市街化調整区域および用途地域の確認は必ず市町、滋賀県の各地域振興局、滋賀県大津土木事務所、県庁都市計画課の都市計画図（１／2,500）を閲覧して下さい。

線引・非線引 都市計画区域分類	都市計画区域名	市町名（平成18年３月現在）
線　引　市　町 市街化区域 市街化調整区域	大津湖南 当初決定　昭45．7．15 見直し　　昭52.12.23 （省略） 令３．３．30	大津市（旧志賀町を含む。）・草津市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市の一部（旧石部町）

	彦根長浜 当初決定 昭46．6．11 見直し　昭55．3．28 （省略） 平28.12.28	彦根市・長浜市の一部（旧長浜市・旧びわ町）・米原市の一部（旧米原町・旧近江町）・多賀町・虎姫町
	近江八幡八日市 当初決定 昭48.12.28 見直し　昭57．2．12 （省略） 平31．3．29	近江八幡市、東近江市の一部（旧八日市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登川町）・安土町・日野町・竜王町
	甲賀広域 当初決定 昭48.12.28 見直し　昭58．3．18 （省略） 平23．6．29	湖南市の一部（旧甲西町）・甲賀市の一部（旧水口町・旧甲賀町・旧甲南町）
小　計		12市　―　5町
非　線　引　市　町	昭50．4．1 注）都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律（昭和49年法律第67号）の施行日	甲賀市の一部（旧土山町・旧信楽町）
		東近江市の一部（旧愛東町、旧湖東町）
		愛荘町（旧愛知川町、旧愛東町）
		豊郷町・甲良町
		米原市の一部（旧山東町・旧伊吹町）
		長浜市の一部（旧浅井町）・湖北町・高月町・木之本町
		高島市の一部（旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町）
小　計		5市　―　6町
合　計		13市　―　11町（重複を除く。）

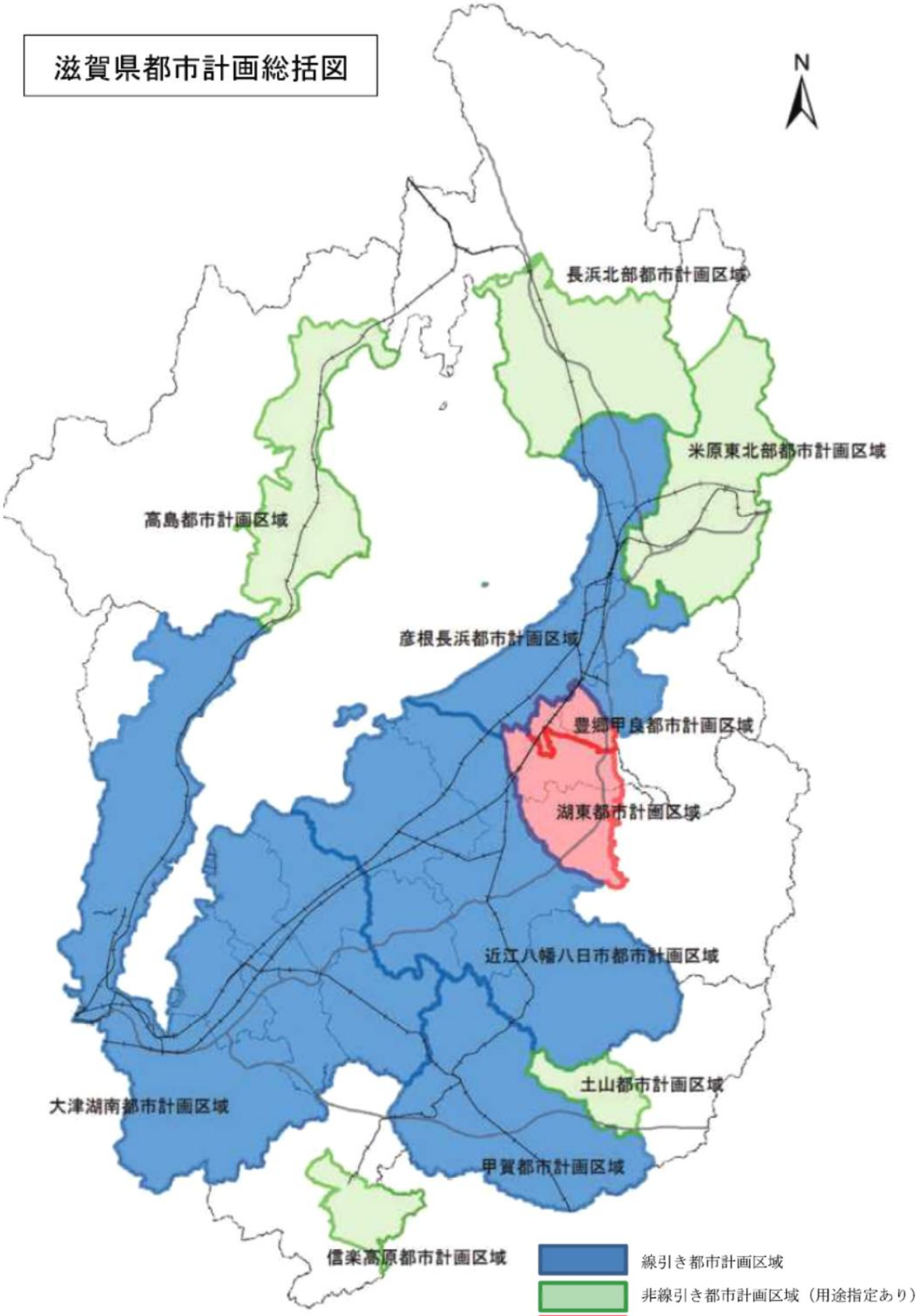
用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限
建てられる用途　○①②③④■
建てられない用途　□
①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考欄
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。 ※作業場床面積50㎡以下（①洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。①⑤自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る。原動機の制限有り。）
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				■	○	○	○		○	○	○	○	○	■2階以下。
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						■	○	○		○	○	○			■3,000㎡以下。
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					■	○	○		○	○	○	○		■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等						■	■		○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等						■	■		○	○	○	■		■10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■		○	○	○			■客席200㎡未満。
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等										○	■			■個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○	■	■	■幼保連携型認定こども園に限る
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	○	■600㎡以下。
	自動車教習所					■	○	○		○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			■	■	■	■	○		○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車車庫 ①、②、③については建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。 ②3,000㎡以下、2階以下。 ③2階以下。
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	③	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					■	○	○		○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、■2階以下。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下 ③農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するものに限る。（著しい騒音を発生するものを除く。）
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下　③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設 量が非常に少ない施設				①	②	○	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下　2階以下。 ②3,000㎡以下。
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設 量が少ない施設									○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設 量がやや多い施設											○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設 量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要													

※本表の内容は建築基準法に規定されております。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

滋賀県都市計画総括図



平成 31 年（2019 年）3 月 31 日現在

第２章　開発行為

Ⅰ　開発行為

１　開発行為

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う土地の区画形質の変更」をいい、一般に下記のいずれかの行為に該当するものをいう。

(1) 区画の変更を行うこと。

(2) 形質の変更を行うこと。

(3) 区画および形質の変更を同時に行うこと。

ただし、次のような場合は、開発行為に該当しない。

ア　区画形質の変更はあるが、建築物を建築または特定工作物を建設しない場合。（露天駐車場、露天資材置場の造成）

イ　第二種特定工作物に該当しない１ha未満の運動・レジャー施設、墓園の造成。（ただし、市街化調整区域では、付属建築物を併設する場合は法第43条の建築制限を受ける。）

［注意事項］

「主として建築物等の建築等の用に供する目的」についての判断は、基本的には当事者の意思を持って判断することとなるが、関係者の一連の行為全体について、客観的、総合的に判断（行為の時間的連続性、行為者の同一性、行為者間の相互関係、地理的一体性等を判断）して建築等の目的があると認められる場合は「開発行為」として取扱うものとする。（後述Ⅲ開発区域の考え方を参照のこと。）

２　区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」をいい、独立した物件としての境界を明確にしうるものをいい、次のような場合は、区画の変更に該当する。

(1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。（道路位置指定は区画の変更とみなす。）

(2) 既存建築物または既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。

次のような場合は、区画の変更に該当しない。

ア　単なる土地の分合筆（権利区画の変更）

イ　既存建築物を除却し、その敷地において建築区画を変更する場合

［注意事項］

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発許可に該当しないものとして取扱うこと。（平成13年５月２日　開発許可制度運用指針）

なお、市街化調整区域では建築物自体には、法第43条の建築制限を受ける。

３　形質の変更

形質の変更とは、主として建築物の建築または、特定工作物の建設の用に供する目的で行う「切土、盛土および整地」をいい、次のような場合は該当する。

(1) 建築物の建築または特定工作物の建設を目的として、土地を切土、盛土するとき。（形体の変更）

(2) 都市計画区域の決定（線引き）後、開発許可に該当しない運動場、資材置場、露天駐車場等で造成された土地に利用目的を変更して建築物等を建築または建設するとき。(性質の変更)

ただし、次のような場合は、形質の変更に該当しないものとして取扱う。

ア　建築物等の建築行為と密接不可分な一体工事（基礎打ち掘削等）

イ　土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現況地盤高からH=0.5m以内）

ウ　線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に、利用目的を変更して建築物を建築するとき。なお、市街化調整区域では建築物自体には、法第43条の建築制限を受ける。

宅地と同等と考えられる土地は下記のものをいう。

記

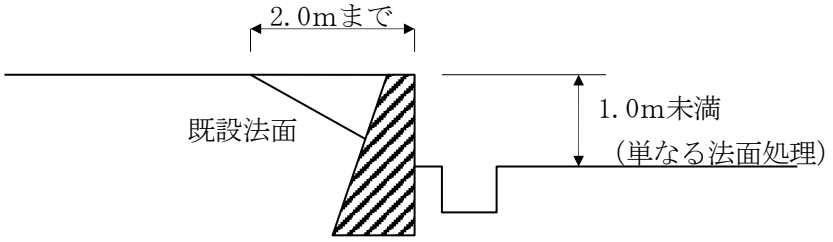
(ｱ) 土地の登記事項証明書上の地目が宅地であったもの

(ｲ) 以下の資料を総合的に勘案したうえで、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合

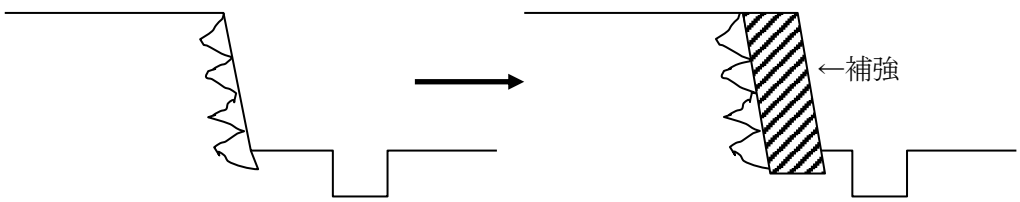
- 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明
- 公的機関の証明（地元自治会等の証明は該当しない。）
- 線引きされた当時の航空写真（(財) 日本地図センターの証明するもの）

エ　上記のほか「通常の管理行為」として下図のような場合を含む。

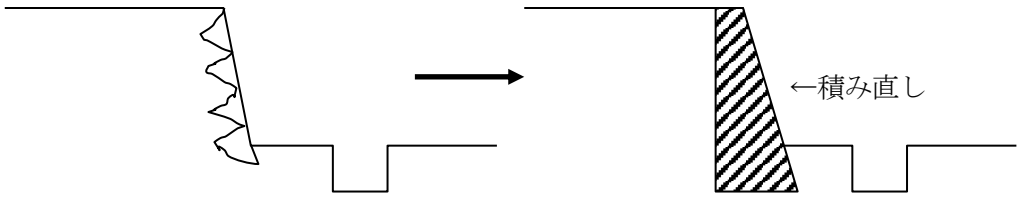
例１　１m未満の単なる法面処理



例２　補強



例３　積み直し



4　現況有姿分譲の開発行為の解釈について（抜粋）

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的に客観的にみて判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

［建築目的の判断基準］

(1) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

(2) 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

(3) 擁壁

住宅建築を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

(4) 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公共施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(6) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(7) 附近の状況

附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(8) 名称

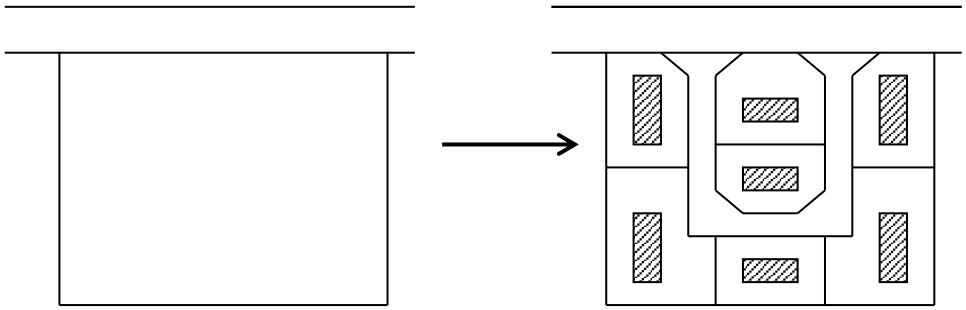
対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

（平成13年５月２日　開発許可制度運用指針より）

Ⅱ　開発行為の考え方（事例）

1　既存造成済（宅地）の土地の分割

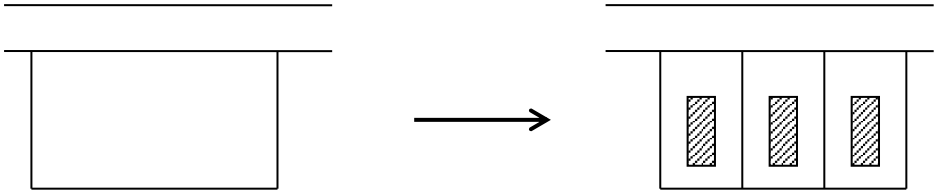
(1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



区画の変更であり、形質の変更のあるなしに関わらず、開発行為に該当する。

なお、道路位置指定は、道路の築造工事がない場合であっても、現時点での区画の変更があるものと見なすことができ、開発行為に該当する。

(2) 単に複数の建築区画に分割する場合



区画の変更でないので、形質変更がない限り開発行為に該当しない。（権利区画の変更）

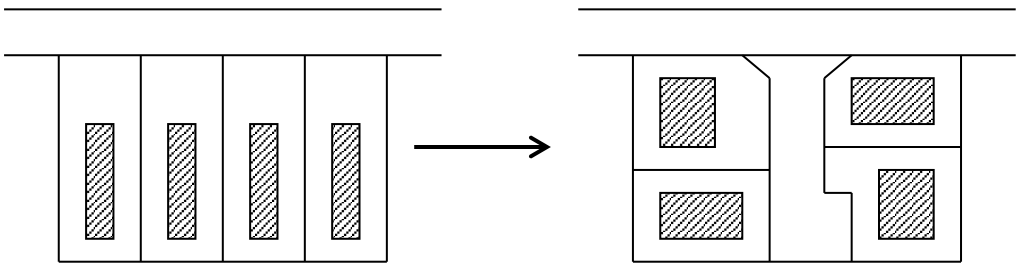
＜市街化調整区域では＞

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

2　既存建築物の建替え（適法に建築され、土地の形質に変更がないもの）

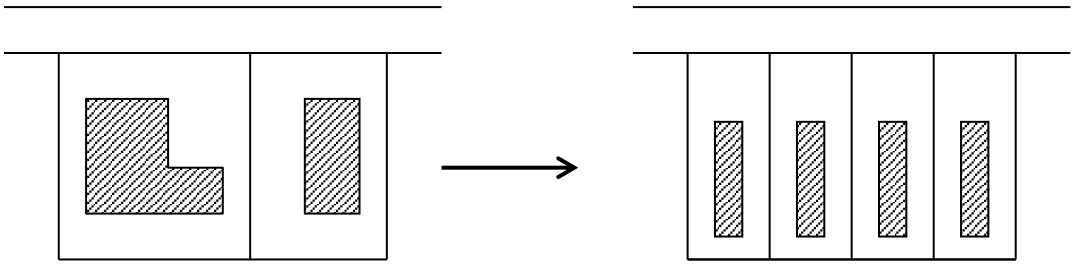
(1) 建築区画の変更を伴う場合

ア　道路を築造する場合



区画の変更であり、開発行為に該当する。

イ　区画数が増える場合

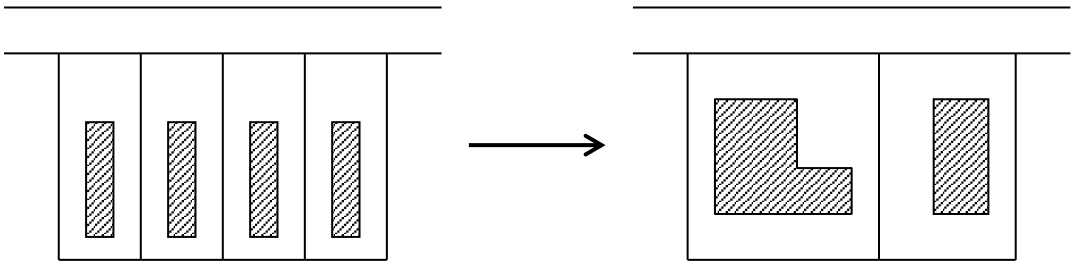


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域では＞

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

ウ　区画数が同じか、減る場合

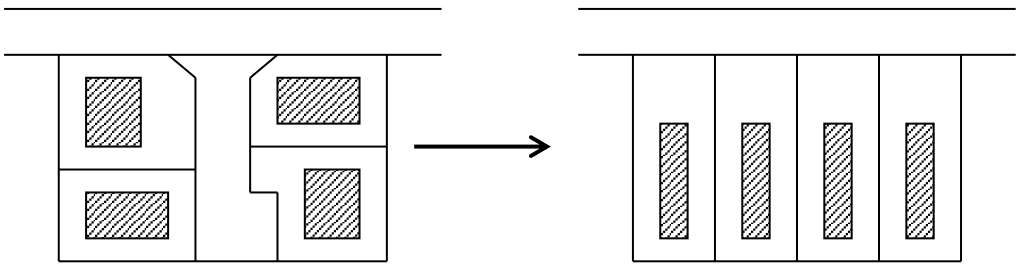


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域では＞

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

エ　道路を撤去する場合

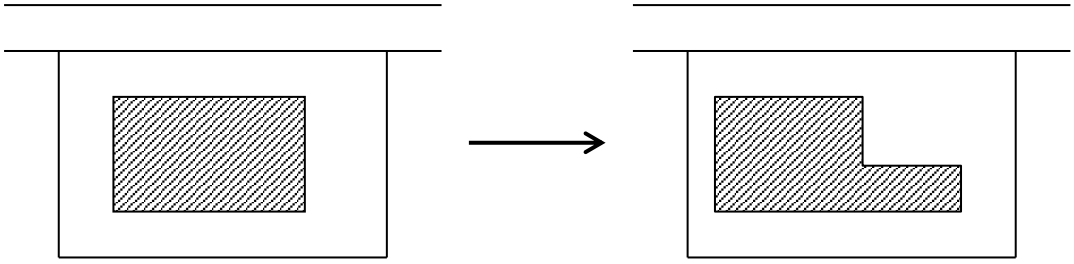


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウと同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域では＞

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

(2) 建築区画の変更がない場合



区画の変更がないので明らかに開発行為に該当しない。

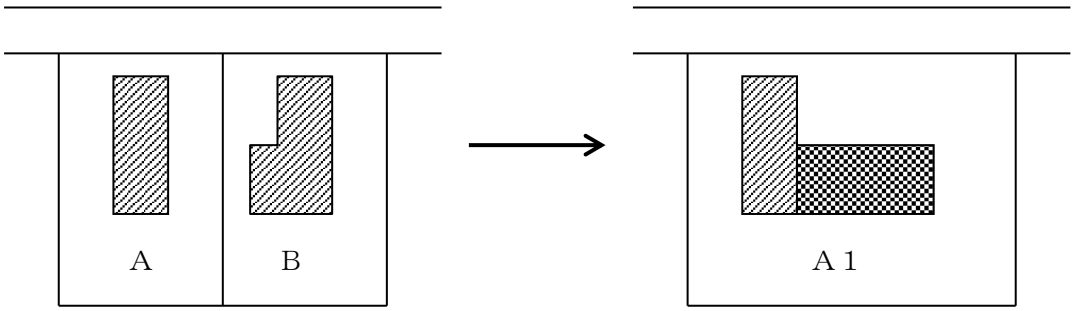
＜市街化調整区域では＞

建築物の取扱い(増築、改築、用途変更)については、表２－１に基づくこと。

３　既存建築物の敷地の増減

(1) 既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合

ア　Ｂの土地がすでに建築物のある宅地の場合（形質の変更がないもの）



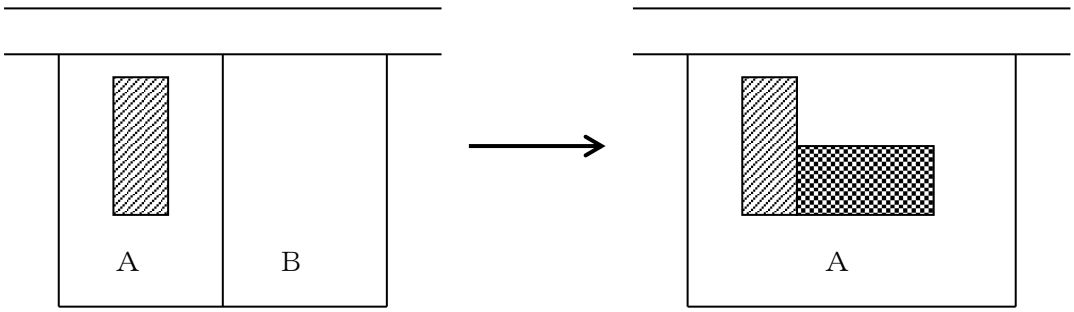
除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域では＞

敷地増を伴う建築物の増築、改築、用途変更については、表２－２に基づくこと。

なお、Ａ、Ｂの用途が違う場合、Ａ、Ｂ共に線引き前の建築物であり、かつＡ１がＡ、Ｂどちらかの用途であれば用途変更として扱わない。

イ　Ｂの土地には建築物はないが、線引き前より「宅地」である場合（形質の変更がないもの）



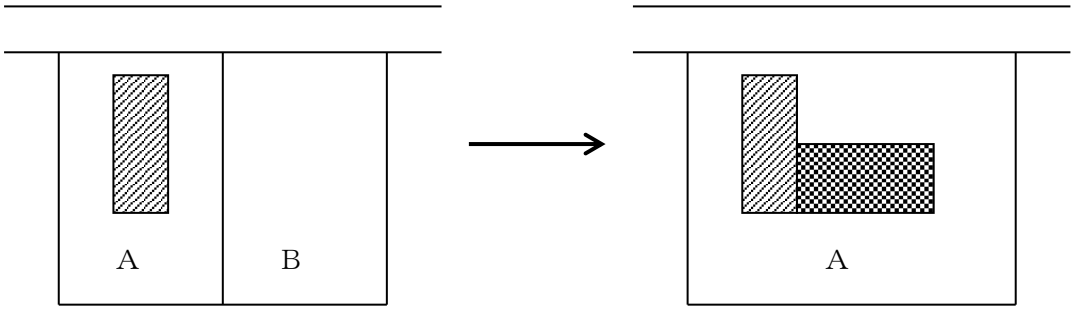
一般的には、区画の変更にみえるが、Ｂが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に取扱い、区画の変更と考えずに、開発行為に該当しないものとする。

なお、Ｂが線引き以前から「宅地」であることは、登記事項証明書等で判断すること。

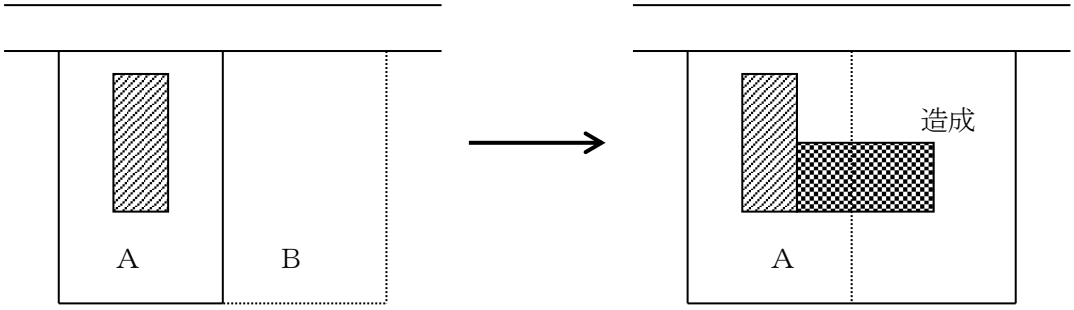
＜市街化調整区域では＞

敷地増を伴う建築物の増築、改築、用途変更については、表２－２に基づくこと。

ウ　Ｂの土地が線引き後の造成地である場合



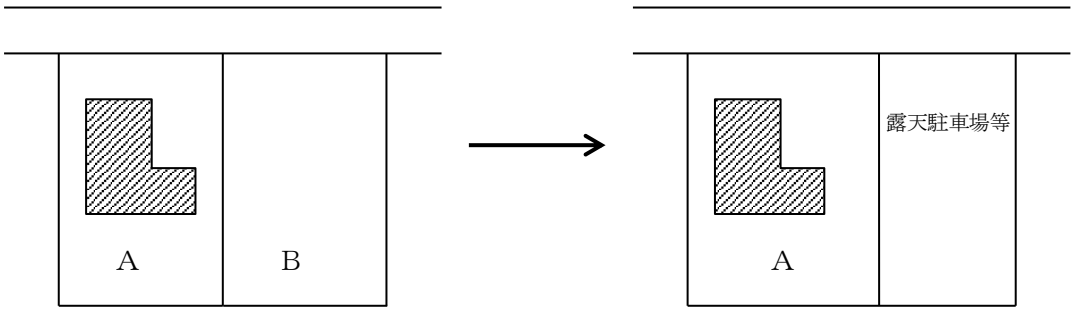
Ｂの土地を「形質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合と同じとなり、建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。



［注意事項］

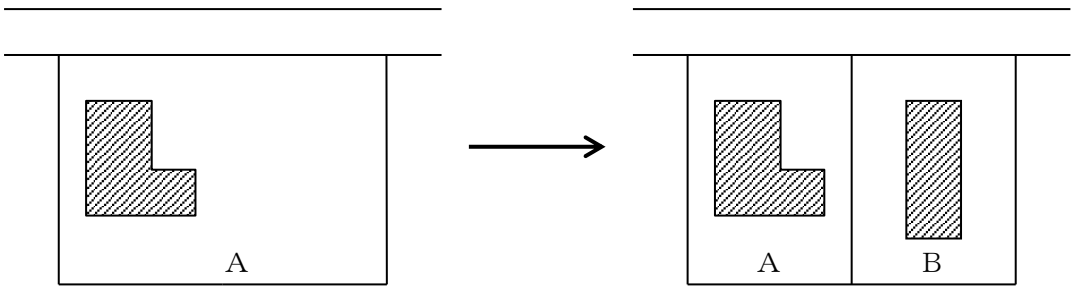
市街化区域で、増加敷地Ｂが1,000㎡未満の場合は許可不要。ただし、既存敷地と併せて区画形質の変更をする場合は、その敷地で判断のこと。

(2) 既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合



Ｂの土地に「形質の変更があるかないかに関わらず」、客観的にみて明らかに建築物の建築の用に供さないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

(3) 既存建築物の敷地減で、建築物の建築が伴う場合（形質の変更のないもの）



除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域では＞

Ｂの土地は建築物の新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

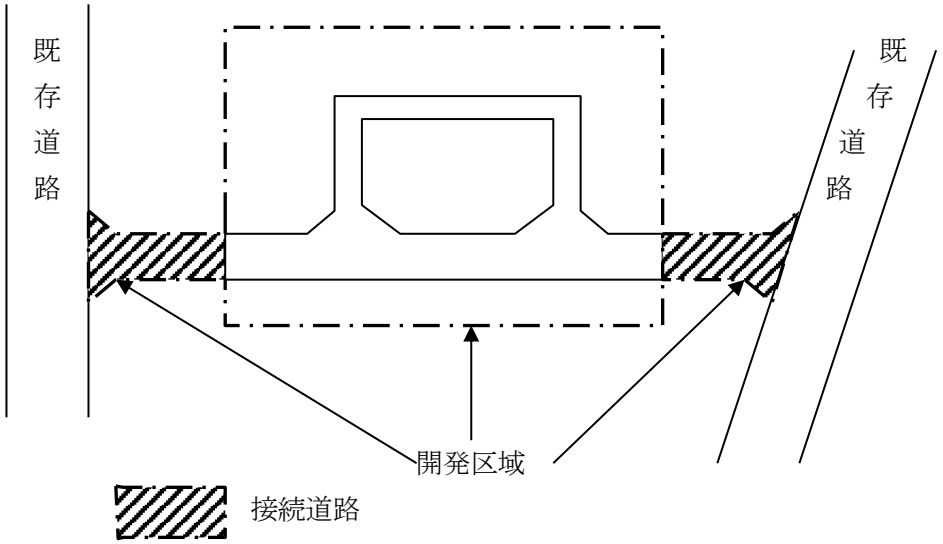
Ⅲ　開発区域の考え方

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。

1　開発行為に接続道路の築造が必要な場合

接続道路も含めて開発区域とする。

その理由は、接続道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、ならびに接続道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設となし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。

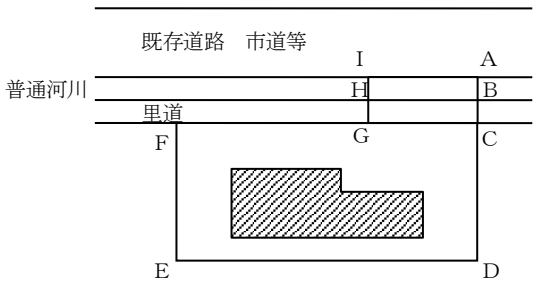


(1) 水路（青線）等の取扱いについて

開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物については、原則、開発区域に含める。なお、一敷地開発についてはこの限りでないが、水路が進入口と交差するときは、占用等の他法令の処理がなされていること。

ただし、里道については、開発区域に含めて適法に処理すること。

（例）



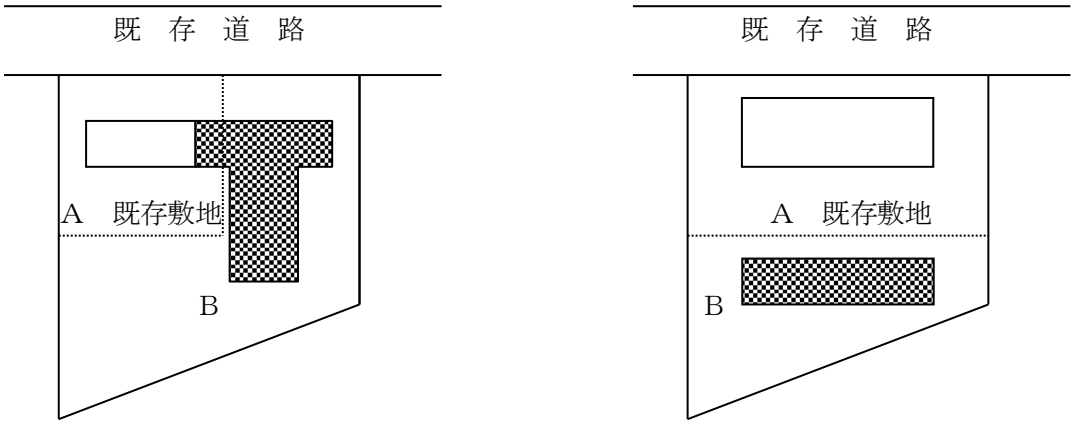
・　一敷地開発の場合は、開発区域は、B・C・D・E・F・G・Hでもよい。

・　それ以外の場合は、開発区域はA・B・C・D・E・F・G・H・Iとなる。

(2) 雨水排水経路について

開発区域から排水施設のみが放流河川まで設置される場合は、原則、開発区域に含める。

2　既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



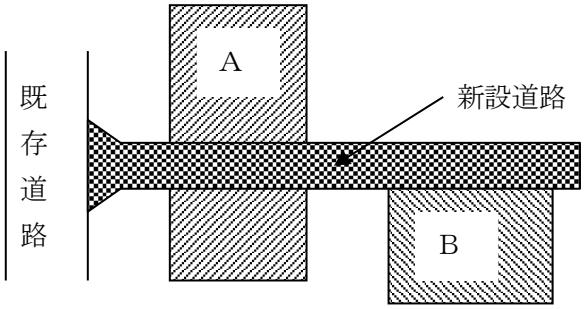
A：既存敷地　　B：敷地増分

(1) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がある場合
　　A＋Bの敷地を開発区域とする。

(2) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がない場合
　　Bの敷地を開発区域とする。

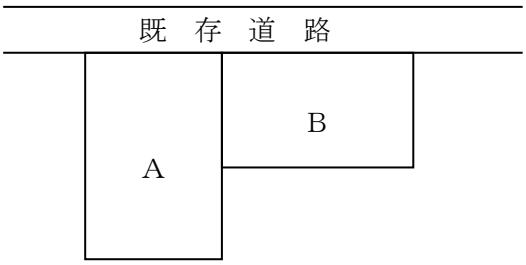
3　複数の開発者により開発行為が行われる場合

(1)



新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBが距離的に離れている場合も一つの開発行為とし、A＋Bの敷地を開発区域とする。

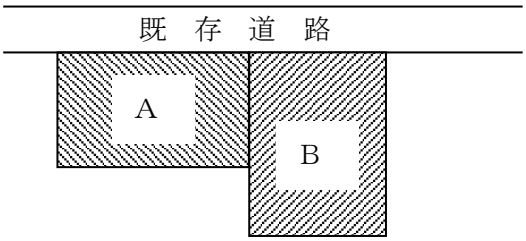
(2)



ア　工事施行者が同じで一体に開発行為が行われる場合、一つの開発行為とし、A＋Bの敷地を開発区域とする。

イ　A、Bの開発者が、それぞれの土地について異なる土地利用目的をもって、異なる工事施行者で開発行為を行う場合はそれぞれの敷地を開発区域とする。

4　同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合



開発行為の目的が異なる場合であっても、同時期に施工される場合は、一つの開発行為とし、Ａ＋Ｂの敷地を開発区域とする。

5　前記３、４のケースで時期がずれて行われる場合

前の開発行為完了前に次の開発行為に着手したときは一つの行為として考える。

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。

(1) 開発許可に関する工事完了公告

(2) 建築物の工事完了届の提出または仮使用承認

(3) 道路位置指定の公告

6　分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畑地にする場合で一体に造成するとき、その畑地が将来宅地に変更される可能性があると判断できるとき（水道、下水道の引き込みがなされている場合等。）は、開発区域に含めるものとする。

7　区域をまたがる場合の取扱いについて（政令）

法第29条第１項第１号の規定（規模未満開発）については、開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域または都市計画区域および準都市計画区域外の区域（区域外）のうち２以上の区域にわたる場合は、次のいずれにも該当する開発行為に適用する。

(1) 開発区域の面積が、１ha未満

(2) 開発区域の面積の合計が、開発区域にかかるそれぞれの区域について許可を要しないこととされる規模の内、最も大きい規模未満

(3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡未満（市条例第２条の規定が適用される開発行為は、500㎡未満）

(4) 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡未満

(5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡未満

法第29条第２項の規定は、開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域または準都市計画区域と都市計画区域および準都市計画区域外の区域（区域外）とにわたる場合においては、開発区域の面積が、１ha以上の開発行為に適用する。

8　許可権者がまたがる場合

許可等権者は、滋賀県（住宅課、県地方機関）、大津市（特例市）、草津市（事務処理市）、彦根市（事務処理市）、守山市（事務処理市）、米原市（事務処理市）、長浜市（事務処理市）、近江八幡市（事務処理市）、東近江市（事務処理市）があり、一つの開発行為の区域が、二以

上の許可等権者にまたがる場合は以下のとおりとする。

(1) 特例市とその他の者の事務となる場合は、開発行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限の委託をする場合は、委託を受けた者とする。

(2) 特例市以外の者の二以上の者の事務となる場合は、行為全体の規模、用途で許可の要否を判断し、開発行為の属する区域を各々の許可等権者において処理するものとする。なお、申請者は、関係許可等権者あて同一申請書にて申請すること。

Ⅳ　特定工作物の建設

1　特定工作物

(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（り）項第三号十三の二に定められている「レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰めで出力の合計が2.5kw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（ぬ）項第一号二十一に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物また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（り）項第三号十三に定められている「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、骨または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

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をいう。

・タンク、貯蔵槽等で地上または地下に固定されたものを言う。

［注意事項］

危険物の利用目的が同一敷地内における工場製品の生産、植物園や温室の暖房等に使われる場合のように、その用途が他の目的のためにあるときは、第一種特定工作物に該当しない。

オ　第一種特定工作物に含まれる附属建築物

管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア　ゴルフコース

・　１ha以上の規模のもの（ミニゴルフ、グランドゴルフ、パターゴルフを含む。）

・　附属建築物・・・クラブハウス、コース管理施設、便所

イ　野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動・レジャー施設で１ha以上の規模のもの

・　その他の運動・レジャー施設・・・打席が建築物でないゴルフの打放し練習場、サーキット場等

・　附属建築物・・・管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダッグアウト、休憩所、食堂、便所

ウ　墓園で１ha以上の規模のもの

・　附属建築物・・・管理事務所、休憩所、便所

［注意事項］第二種特定工作物に該当しないもの

①　博物館法にいう博物館とされる動植物園

②　社会福祉事業法による児童遊園等の社会福祉施設、子供の国協会のこどもの国

③　林間歩道、樹林園、林間キャンプ場、林間駐車場等の森林の有する保健機能の増進のための施設

④　マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、サイクリング道路、スキー場（人工スキー場を除く。）、モトクロス場等

2　第一種特定工作物の建設

(1) 新設

前記に示す第一種特定工作物を新たに設置すること。

(2) 増設（許可不要）

ア　既存特定工作物の規模（作業能力）の増加で、同一敷地内において特定工作物を新設すること。

イ　増設規模（作業能力）が従前に比べて100%以下をいい、これに該当しないものは、「新設」として取扱う。

(3) 改築（許可不要）

ア　特定工作物の全部、一部を除却、滅失した後、引き続き同一敷地内において建設すること

イ　改築規模（作業能力）が従前に比べて200%以下をいい、これに該当しないものは、「新設」として取扱う。

Ⅴ　建築物の建築

１　建築物

建築物とは、建築基準法第２条第１号に規定する建築物をいい、次のようなものおよび建築設備が該当する。

(1) 土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）

(2) 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

(3) 地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他それらに類する施設

２　建築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

(1) 新築

既存建築物のない敷地において、新たに建築物を建築すること。

(2) 増築

既存建築物の床面積の増加で同一棟、別棟を問わず同一敷地内において、用途上不可分の建築物を建築すること。

なお、用途上可分な建築物は、それぞれ別敷地をもつものと考える。（例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合は、増築ではなく工場敷地の中の新たな敷地に寮が新築されるものとして扱う。）

(3) 改築

建築物の全部もしくは一部を除却し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において従前と同一用途の建築物を建築すること。

［注意事項］

①　用途変更：上記の増築、改築により従前の用途を変えること。または、内装、外装、設備等を変えることにより従前の用途を変えること。

（用途の詳細については、表２－３ 建築物の用途分類を参照）

②　既存建築物：線引き前に建築されたものに限らず、線引き後に適法に建築された建築物も含まれる。

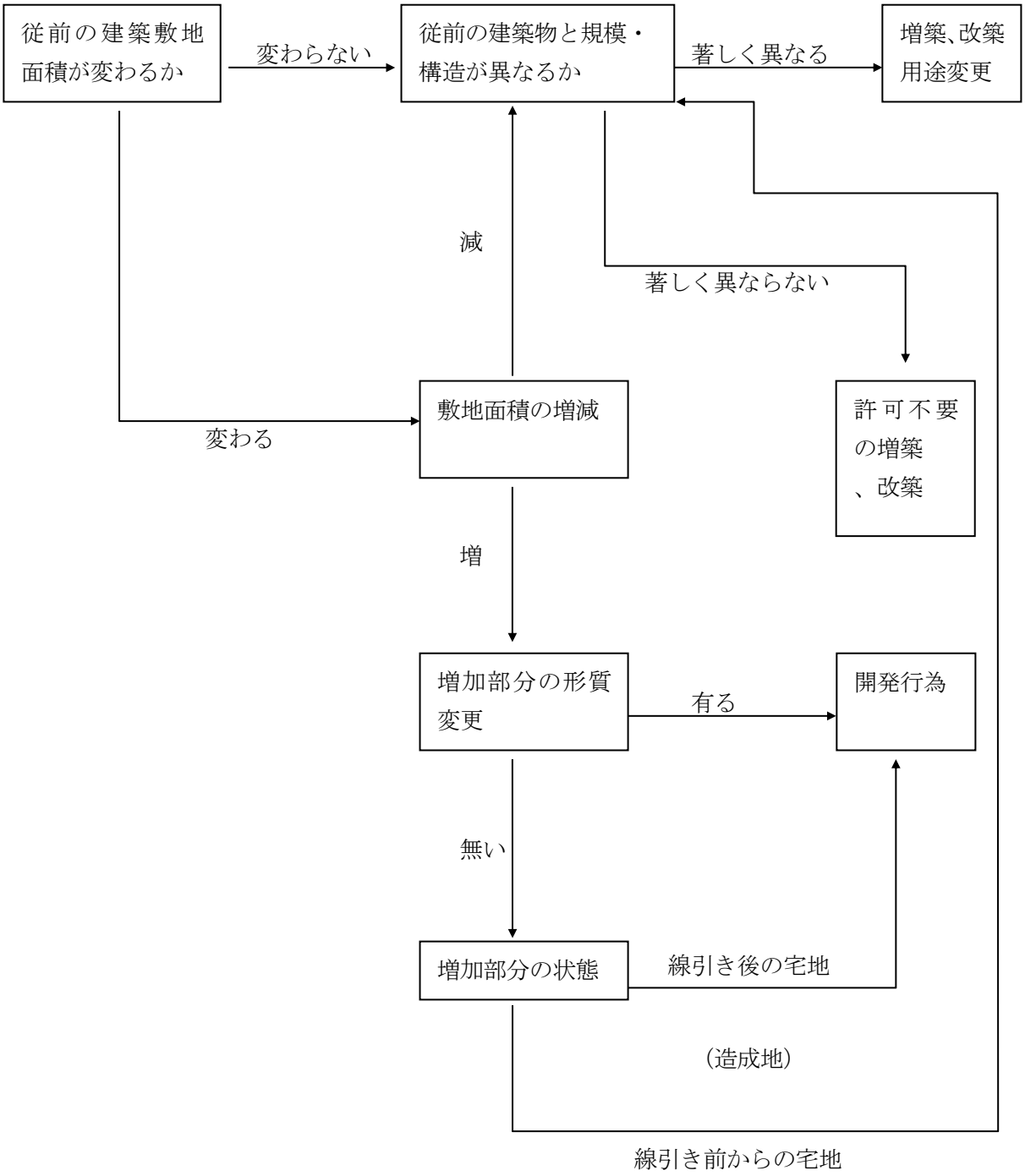
表２－１　市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

建築行為の種類		新築・改築等の別	法第43条許可		政令第36条第１項第３号ホの取扱い	
			許可を要しないもの	許可を要するもの	一　　般	自己用一戸建専用住宅
１　既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する		新　築	法第29条第１項第２号、第３号、法第43条第１項各号	政令第36条第１項第３号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	滋賀県 開発審査会に付議	滋賀県 開発審査会に付議
２　既存建築物のある敷地に用途上可分な建築物を建築する。		新　築	同　上	同　上	滋賀県 開発審査会に付議	滋賀県 開発審査会に付議
３　既存建築物を増築、改築およびその他の行為により用途を変える。		用途変更	同　上	同上	滋賀県 開発審査会に付議	滋賀県 開発審査会に付議
４　既存建築物の全部もしくは一部を除却し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。 Ａ　規模：床面積の合計が従前の２倍以下 　　構造：階数が従前の２倍以下	4-1　Ａに該当しないもの（規模、構造が著しく異なるもの）	改　築	同　上	同　上	滋賀県 開発審査会に付議	許可不要
	4-2　Ａに該当するもの（規模、構造が著しく異ならないもの）		同　上	許可不要	許可不要	許可不要
５　既存建築物の床面積の増加で、同一棟、別棟を問わず、同一敷地内において用途上不可分の建築物を建築する。 Ｂ　規模：床面積の合計が従前の２倍以下 　　構造：階数が従前の２倍以下	5-1　Ｂに該当しないもの（規模、構造が著しく異なるもの）	増　築	同　上	政令第36条第１項第３号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	滋賀県 開発審査会に付議	許可不要
	5-2　Ｂに該当するもの（規模、構造が著しく異ならないもの）		同　上	許可不要	許可不要	許可不要

注１：線引後の建築物で建築規模面積に制限があるもの（法第34条第１号）については、規模・構造が２倍以下であっても、制限する規模面積までしか認められない。

注２：既存宅地確認後に建築された建築物の増築・改築は、上表の基準に準ずる。ただし、共同住宅等の場合については、戸数の増加は認められない。

表２－２　市街化調整区域における増築、改築、用途変更の判断についてのフローチャート



注：敷地規模面積に制限があるもの（法第34条第１号、専用住宅等）については、制限する規模面積までしか認められない。

Ⅵ　用途の変更

下記用途分類表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更（例示欄の上下間の変更）を用途変更として取扱う。

（例、小・中学校→幼稚園＝用途変更とする。小・中学校→高等学校＝用途変更としない。）

なお、特定工作物は、その機能からみて用途の変更はなく、すべて「新設」として取扱う。

表２－３ 建築物の用途分類　　**区分は、（イ）欄で行う。**

区分		例示欄
ア欄	イ欄	
住宅	住宅（A）	一戸建専用住宅
	〃（B）	長屋建専用住宅（ただし、長屋建専用住宅から一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない。）
	〃（C）	
	〃（D）	共同住宅
	併用住宅	寄宿舎、寮 住宅以外の部分が、この表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更も用途変更として取り扱う。（例：文房具店併用住宅から自転車修理店併用住宅へも用途変更として扱う。）
公益施設	文教施設（A）	小・中学校、高等学校
	〃（B）	幼稚園、保育所、認定こども園
	〃（C）	大学、各種学校、専修学校
	社会教育施設	図書館、博物館、公民館
	医療施設	病院、診療所、医院
	社会福祉施設	特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所
	公共施設（A）	市役所出張所、地方公共団体庁舎
	〃（B）	地方公共団体以外の各種団体の庁舎（例：社会福祉法人○○社会福祉協議会事務所）
	宗教施設	神社、寺院
	交通施設（A）	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃（B）	駐車場、車庫
	公共事業施設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
	通信施設	
商業施設等	日用品店舗	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店
	日用品修理加工店舗	履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店
	日用サービス店舗	理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場
	物品販売店舗	
	飲食店	
	事務所	
	歓楽施設（A）	マージャン屋、パチンコ店、射的場
	〃（B）	劇場、映画館

区　　分		例　示　欄
ア欄	イ欄	
商業施設等	歓楽施設　（C） 〃　（D） 〃　（E） 宿泊施設　（A） 〃　（B）	待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 保養所
	倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場（建築物）・車庫	 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設　（A） 〃　（B） 〃　（C）	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 工場	 日本標準産業分類（大分類）、建設業の全部、製造業の全部とする
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場	

［注意事項］

市街化調整区域において、法第34条第14号または政令第36条第1項第３号ホに該当するものとして許可された属人性のあるもの等については、その申請者たる者が譲渡により変わることは用途の変更にあたるので注意すること。

例　農家住宅（線引後）　→　一般住宅
　　収用移転建築物　→　一般建築物
　　分化住宅　→　一般住宅

※ 建築物の使い方（用途）は同じでも、使用者が変わることにより用途の変更にあたる。

【参考】　許可不要の増築・改築・用途変更

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">既存建築物の区分</th><th colspan="3">許可不要の増築・改築・用途変更の要件</th><th colspan="2">参考</th></tr>
<tr><th>用途変更後または改築後の用途</th><th>増築・改築後の延べ面積</th><th>敷地の範囲　注１</th><th>相続</th><th>譲渡</th></tr>
<tr><td rowspan="6">許可を受けた建築物</td><td colspan="2">法第34条第１号～第10号に該当する建築物</td><td>法第34条の該当号の用途の範囲内
（立地基準を含む）</td><td rowspan="6">１．許可要件に上限が明記されている場合
許可要件の範囲内
２．許可要件に明記されていない場合
(1)　開発許可を受けた場合、制限なし
(2)　建築許可を受けた既存建築物が非住宅の場合、直近の建築確認時点もしくは、基準時の２倍以内
(3)　自己用一戸建専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="6">許可時点の敷地内
（通常の管理行為、軽易な行為を除く）</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第34条第11号に該当する一戸建住宅</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">法第34条第12号に該当する一戸建住宅</td><td>属人性を有するもの
条例別表第１項～第３項</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td>条例別表第４項
（守山市は該当なし）</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第34条第13号に該当する建築物　注２</td><td>表２－３で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第34条第14号</td><td>予定建築物の範囲内</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td rowspan="4">許可を受けない建築物</td><td colspan="2">既存宅地上の建築物</td><td rowspan="2">表２－３で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td>(1) 既存建築物が非住宅の場合直近の建築確認時点もしくは、基準時の２倍以内
(2) 既存建築物が専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="2">直近の建築確認時点または基準時点の敷地内
（通常の管理行為、軽易な行為を除く）</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">線引き前の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">農林漁業用住宅</td><td>農林漁業用住宅</td><td rowspan="2">制限なし</td><td rowspan="2">制限なし</td><td>○</td><td>○注３</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第29条第１項第３号～第11号に該当する建築物　注４</td><td>左記の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>

※　参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注１：隣接する線引き前よりの宅地の増加については許可不要、しかし、敷地面積に制限があるもの（法第34条第１号、専用住宅等）については規模面積までしか認められない。

注２：既存建築物は、線引き後５年以内に開発行為が完了（完了公告済のもの）しているか、建築工事が完了し建物が現存するもの

注３：ただし、増改築の場合、確認申請(都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明）時に農業委員会の発行する農業者である旨の証明書、あるいは林業者、漁業者である証明書を添付すること。

注４：旧法第29条第１項第４号および社会福祉施設、医療施設、学校等の建築物については、線引き前の建築物に準ずる。

Ⅶ　「自己用」および「非自己用」の開発の考え方

1　「自己用」開発

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、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ことをいい、当然、自然人に限られる。

＜該当しないもの＞

- 別荘（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- 賃貸住宅

(2) 自己の業務の用に供する建築物または特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。

＜該当するもの＞

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社が自ら建設する自社工場および自社用の福利厚生施設（寮および社宅は該当しない。）
- 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- 保険組合、共済組合の行う宿舎施設、レクリエーション施設
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- ゴルフコース、レジャー施設
- 学校法人の建設する学校
- 宗教法人の建設する社寺、仏閣

2　「非自己用」開発

「非自己用」の場合とは、会社、組合および個人が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡または使用させることの目的で行う開発行為をいう。

＜該当するもの＞

- 分譲、賃貸のための住宅の建築および宅地分譲
- 貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント
- 分譲、賃貸のための店舗
- 分譲、賃貸のための墓園の造成
- 会社が従業員のために行う寮、社宅
- 組合が組合員に譲渡するための社宅
- 別荘
- 公営住宅
- 有料老人ホーム

第３章　開発行為の許可

Ⅰ　開発行為の許可（法第29条第１項）

都市計画区域また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市長の許可を受けなければならない。

＜許可が必要な開発規模＞

（Ⅰ）市街化区域

1,000㎡以上が対象（市条例第２条の規定が適用される開発行為は、500㎡以上が対象）

（Ⅱ）市街化調整区域

全ての規模が対象

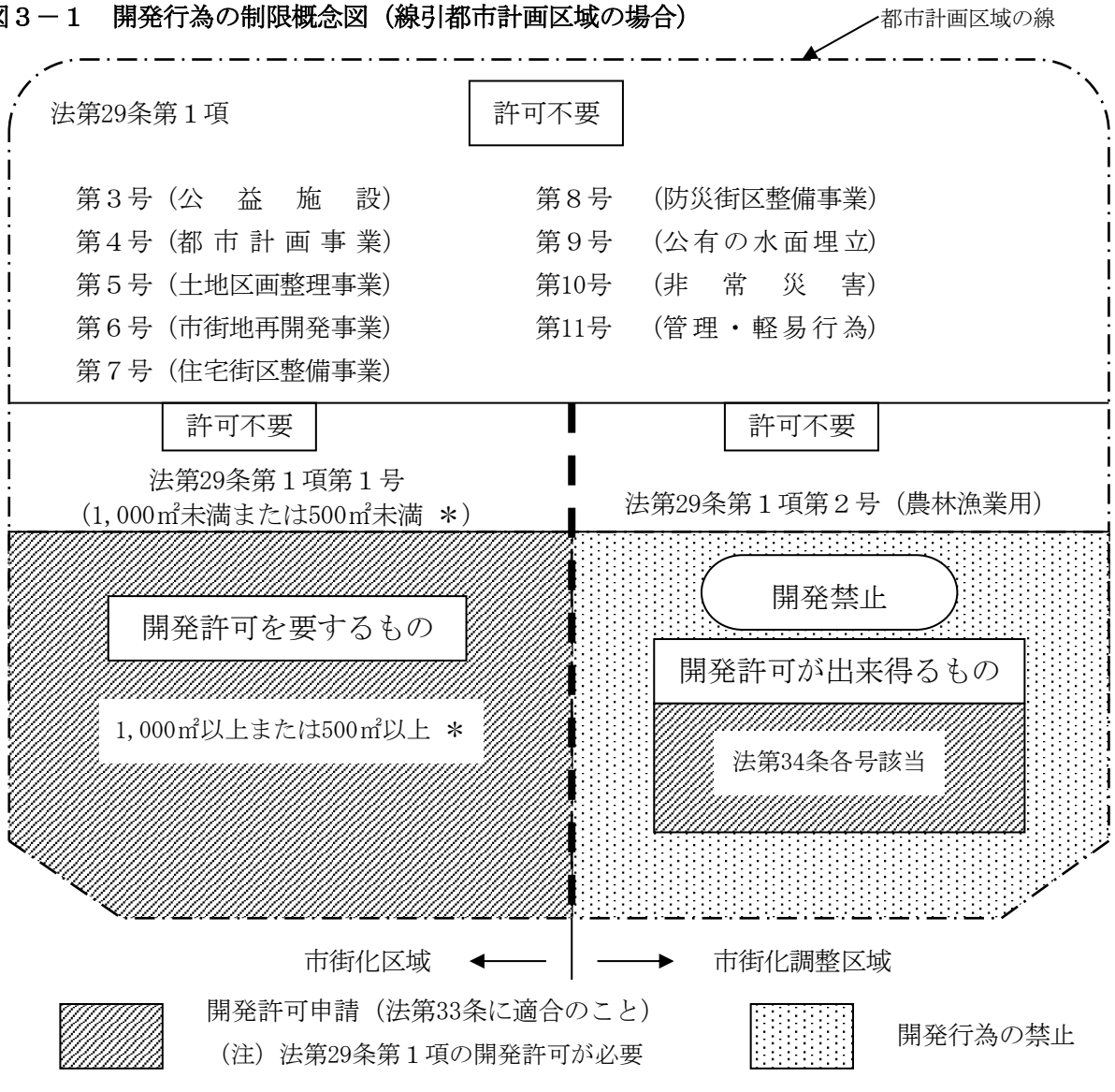
（Ⅲ）非線引都市計画区域、準都市計画区域（本市に該当区域はない。）

3,000㎡以上が対象

（Ⅳ）都市計画区域外（本市に該当区域はない。）

10,000㎡以上が対象

図３－１　開発行為の制限概念図（線引都市計画区域の場合）



＊　市条例第２条の規定が適用される開発行為は、500㎡

Ⅱ　適用除外となる開発行為（法第29条第１項第１号から第11号まで）

（Ⅰ）市街化区域

法第29条第１項第１号、第３号から第11号までに該当するもの

（Ⅱ）市街化調整区域

法第29条第１項第２号から第11号までに該当するもの

(Ⅲ)非線引都市計画区域、準都市計画区域

法第29条第1項第１号から第11号までに該当するもの

(Ⅳ)都市計画区域外

10,000㎡未満の開発行為

法第29条第２項第１号に該当するもの

法第29条第1項第３号から第５号までおよび第９号から第11号までに該当するもの

１　市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物のための開発行為（法第29条第１項第２号）

(1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、Ａ－農業、Ｂ－林業、Ｃ－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するが、家庭菜園等で生業としえないものは該当しない。

ア　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調節施設、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、魚獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物

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

ウ　家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

エ　用排水機、取水施設等農用地の保全もしくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物または索道の用に供する建築物

オ　前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

［注意事項］

①　農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について開発許可の適用除外（許可不要）とする。

- 農業者
- 任意組織（実行組合、生産組合、管理組合等）
- 農業協同組合法による農業協同組合、同連合会
- 農業協同組合法による農事組合法人（１号法人、２号法人）
- 土地改良法による土地改良区
- 農業保険法による共済組合、同連合会
- 農地法第２条第７項で定義されている農業生産法人たる有限会社、合名会社、合資会社、農事組合法人、株式会社（定款に株式の譲渡につき取締役会の承認を要する旨の定めのあるものに限る。）制限を行っている者（２号法人）
- 農業経営基盤強化促進法第12条による認定農業者

② 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について開発許可の適用除外（許可不要）とする。

・ 林業者
・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
・ 森林組合法による森林組合、同連合会および生産森林組合
・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会

③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について開発許可の適用除外（許可不要）とする。

・ 漁業者
・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会および漁業生産組合

④ 次の開発行為については法第34条第４号の規定に該当するものとして許可することができる。

・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記アからオまでに該当しないものに係る開発行為
・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①から③までに該当しない者が行う開発行為

(2) 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

市街化調整区域内における農家住宅について

（昭和58年１月12日滋農政第27号・滋住第50号）
（平成11年２月26日滋農政第168号・滋住第425号）
（平成22年４月１日滋農政第200号・滋住第364号）
（平成28年４月１日滋農政第150号・滋住第304号最終改正）

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」（昭和50年４月11日付け滋農政第514号・滋住第1085号農林土木両部長通知）に基づいて処理願ってきたところでありますが、同通知に定める取扱基準は必ずしも実情にそぐわず、また統一のとれた事務の取扱を期すことが困難な現状にあるので、今般、下記のとおり農家住宅の取扱いを定めました。今後の事務処理について遺憾のないよう願います。

なお、上記「昭和50年４月11日付け滋農政第514号・滋住第1085号農林土木両部長通知」は廃止します。

記

第１ 都市計画法第29条第１項第２号に定めるもののうち、農業者の農家住宅の取扱い

１ 農家住宅の定義

農家住宅とは、農業者（２の農業者の基準に該当する者をいう。）が自己の居住の用に供するために建築する住宅をいう。

２ 農業者の基準

農業の業務を営む者は、次のいずれかに該当する者をいう。

(1) 過去３年以上10アール以上の農地を自ら耕作している者
(2) 農業の業務に従事する日数が年間180日以上または農業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(3) 農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者

(4) 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者（農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を通じて権利の設定移転を行っている場合を含む。）

(5) 農業者（ただし、(2)および(3)を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者

ｱ　現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者

ｲ　現在から過去に遡って10年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第２条第６項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この場合、この期間は算入しない。）

ｳ　他産業に従事している者にあっては、通常の通勤圏に現に通勤している者

ｴ　法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3　農家住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、自己または親の所有する土地に指向させることとし、農業者の基準(5)該当の場合には、原則として現住居の存する大字の集落内および周辺とする。

4　農地転用許可申請の取扱い

ア　申請書の記載

申請書の転用事由欄に農業者である旨を記載させるとともに、農業者の基準(1)、(5)に該当する申請については、下記の資料を添付させること。

(ｱ) 農業者の基準(1)に該当する場合

a　建築予定地の市町内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町農業委員会が発行する農業者である旨の証明書

b　現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面

(ｲ) 農業者の基準(5)に該当する場合

a　戸籍謄本

b　相続関係図

c　固定資産評価証明書

d　住民票記載事項証明書（過去10年以上農業者と生計を一にしていることが確認できるもの）

e　農業を営む旨の誓約書または営農計画書

f　他産業に従事している者については在籍証明書

g　その他必要と思われる書類

イ　農業委員会における処理

許可申請に対する審査票等において、農業者の基準の該当項目等を明記すること。資格にあっては、過去３年間の農地台帳等および所管農業委員会の発行する農業者証明書で確認すること。

5　都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明申請の取扱い

(1) 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付させること。

(2) 農地転用を伴わない場合は、土地の登記簿謄本および農業委員会の発行する農業者である旨の証明書を添付させること。

6　その他の留意事項

(1) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。

(2) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10アール未満となる場合）は、農家住宅に該当しないものとすること。

(3) 以下の２点について、取扱いの明確化を行う。

① 農業者の基準(5)に該当していた者が、相続等により、引き続き農業経営者となった場合は、10アール以上の農地を自ら耕作している期間が３年未満であっても基準(1)の該当者とする。この場合農業委員会は、相続等の直前までは基準(5)に該当していたことを確認するものとし、詳細は別に定める。

② 過去において、農業者の基準(5)により証明を受けた者が建築した住宅を増築する場合には、第１の２(5)ｲは適用しないこととし、第１の４ア(ｲ)dの添付は求めないこととする。

第２　農業者等の資格認定の取扱い

1　資格認定機関

農業委員会が行うものとする。

2　資格証明

資格証明書は、農家住宅の建築が農地転用を伴わない場合、建築確認申請に際し、交付するものとする。

3　資格証明書交付簿の備付け

資格証明書を交付した場合は、交付簿に記載し処理経過を明確にするとともに、次回の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

第３　その他留意事項

1　農業委員会は、農地転用許可申請の受理または資格証明書の交付に当たっては、必要に応じて補完書類を添付させ厳正に審査を行うものとする。

2　住宅状況等の調査は、現地調査および農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

(3) 「林業者の自己用住宅の取扱い」

ア　林業者住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

イ　林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当する者をいう。

(ｱ) 過去５年以上10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者

(ｲ) 林業の業務に従事する日数が年間90日以上または林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

ウ　林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあって、自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、自己所有地が当該市町村にない場合、立地条件および生活環境上等から判断して、やむをえないと認められるものについてはこの限りではない。

エ　林業者の資格証明について

(ｱ) 所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない。）

(ｲ) 林業所得納税証明書

(ｳ) 過去５年間の就業日数等の確認できる書類

(ｴ) その他必要と思われる書類

オ　その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

(4) 「漁業者の自己用住宅の取扱い」

ア　漁業者住宅の定義

漁業者住宅とは、漁業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

イ　漁業者の基準

漁業者とは、漁業を自ら営む者で、次のいずれをも満足する者をいう。

(ｱ) 自ら漁業を営む者であること。(漁業者のために水産動植物の採捕もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。

(ｲ) 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。

ウ　漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、業務（漁業）に支障とならない基地（漁港）周辺の自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地がない場合、立地条件、生活環境上等から判断してやむをえないと認められるものについては、この限りではない。

エ　漁業者の資格証明

(ｱ) 所属する漁業組合の代表者の証明書（様式は問わない。）

(ｲ) 漁業所得納税証明書

(ｳ) その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等の確認できる書類）

オ　その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

［注意事項］

本号は、市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が1,000㎡以上あれば、許可が必要となる。

（例）市街化区域での農業者が1,200㎡の農業用施設を建築する場合の開発行為は、許可が必要となる。

2　公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第１項第３号）

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用およ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、開発許可の適用除外とされている。

公益施設に関する具体内容は、表３－１に記載する。

表３－１ 法第29条第１項第３号に定める公益施設　　×印は該当しない例

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
法第29条第1項	3	駅舎、その他の鉄道施設である建築物	地方鉄道法	免許を受けた者	○　駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車両製造組立工場、プラットホーム ×　民衆駅、バス施設	
			軌道法	特許を受けた者		
		図書館	図書館法 第２条第１項	地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人	×　学校に付属する図書館または図書室	
		公民館	社会福祉法 第20条	市、一般社団法人、一般財団法人	○　公民館	
					×　集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	法第34条第１号該当
		変電所	電気事業法		○　電力会社が設置するもの ×　企業独自のもの	
政令第21条	1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する建築物	道路法 第２条第１項 道路運送法 第２条第８項	道路管理者	○　道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×　サービスエリア内の売店	
	2	河川を構成する建築物	河川法 第３条	河川管理者	河川管理施設－河川管理事務所、ダム、水門、せき等	
	3	公園施設である建築物	都市公園法 第２条第２項 施行令第５条	公園管理者	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4	鉄道事業法の鉄道事業、索道事業、または軌道法の軌道、無軌条電車の用に供する施設である建築物	鉄道事業法 第２条第１項、第５項 軌道法	大臣認可	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	5	石油パイプライン事業法に規定する事業用施設である建築物	石油パイプライン事業法 第５条第２項 第２号		石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業または一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する建築物	道路運送法 第３条第１号 イ 貨物自動車運送事業法 第２条第２項	大臣免許	○　車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、待合所、営業所、荷扱い所、休憩・睡眠施設 ×　貸切バスの車庫等	
		一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法 第２条第５項	大臣免許	○　一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×　一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設	
	7	港湾施設である建築物	港湾法 第２条第５項	港湾管理者	荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、港湾厚生施設（船舶乗組員、労働者のための休泊所、診療所）	
		漁港施設である建築物	漁港漁場整備法 第３条	地方公共団体、水産業協同組合 －大臣許可	漁船漁具施設、補給施設（給油施設）、魚獲物の処理、保蔵および加工施設、漁船修理施設、船員厚生施設（宿泊所、診療所）	
	8	海岸保全施設である建築物	海岸法 第２条第１項	海岸管理者	海岸保全区域内にある海水の浸入または海水による侵食防止施設－堤防、突堤等管理施設	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	9	公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保もしくは飛行場利用者の利便確保に必要なものまたは航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法 第２条第５項	大臣許可	格納庫、整備工場、ターミナル（乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂)、航空保安施設、修理工場、管理事務所、燃料貯蔵施設	
	10	気象、海象、地象、洪水等の観測または通報の用に供する施設である建築物	気象業務法		測候所、地震観測所、気象台、天文台、予報・警報施設	建築主体は公共団体
	11	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 第４条第１項第１号	日本郵便株式会社		×　郵便局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
	12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	電気通信事業法 第120条第１項	認定電気通信事業者 －大臣許可	認定電気通信事業施設	
	13	基幹放送の用に供する放送設備である建築物	放送法 第２条第２号	放送事業者	放送局、無線局、送信施設、送信、補助施設	
	14	電気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	電気事業法 第２条第１項第９号、第16号	電気事業者 －大臣許可	○　一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する。）および卸電気事業（一般電気事業者に供給する。）のための発電所、変電、送電、配電所 ×　事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法第２条第１項第７号)	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	14	ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法第２条第13項（同条第１項（一般ガス事業）、同条第３項（簡易ガス事業）に限る。）	ガス事業者 －大臣許可	○　一般ガス事業および簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 ×　事務所・サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	15	水道事業または水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法 第３条第２項、第４項、第８項	水道事業者、水道用水供給事業者 －大臣認可	○　一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 ×　事務所	
		工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法 第２条第６項	工業用水道事業者 －大臣許可	同上	
		公共下水道、流域下水道もしくは、都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法 第２条第３号から第５号まで	地方公共団体 －大臣認可	終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水害予防組合法	水害予防組合	水防用倉庫	
	17	図書館の用に供する施設である建築物	図書館法 第２条第１項	地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人	図書館	
		博物館の用に供する施設である建築物	博物館法 第２条第１項	登録を受けた者	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人および日本放送協会が設置する博物館	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法 第20条	市、一般社団法人、一般財団法人	公民館	
	19	公共職業能力開発施設および職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法 第15条の６第３項 第27条第１項	国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構	○　職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校 ×　事業内職業訓練所（共同作業訓練所）	
	20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律 第２条第７項	知事許可	○　火葬場（位置について建築基準法第51条の制限がある。） ×　墓地、ペット霊園処理場	
	21	と畜場である建築物	と畜場法 第３条第２項	知事許可	とさつ解体施設	
		化製場または死亡獣蓄取扱場である建築物	化製場等に関する法律 第１条第２項、第３項	知事認可	○　死亡獣蓄取扱場・化製場 ×　魚介類および鳥類の処理場	
	22	公衆便所、し尿処理施設またはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		○　市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設またはごみ処理施設） ×　産業廃棄物処理施設	
		浄化槽である建築物	浄化槽法 第２条第１号		浄化槽	
	23	卸売市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法 第２条第３項	中央卸売市場－大臣許可	中央卸売市場	
			卸売市場法 第２条第４項	地方卸売市場－知事許可	地方卸売市場	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	23	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	卸売市場法 第２条第４項	地方公共団体		
	24	公園事業または都道府県立自然公園に相当する事業により建築される建築物	自然公園法 第２条第６号、第４号		国立、国定公園の保護または利用に関する事業 都道府県立自然公園のこれに相当する事業 （宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等）	
	25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法 第２条第１項	市町	改良地区の整備および住宅の建築	改良地区は都市計画決定。なお改良地区外および小集落地区改良事業は許可を要す。
	26	国、都道府県等、市町村または市町村がその組織に加わっている一部事務組合も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または事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法		○　不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物（研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家） ×　公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、社会福祉事業または更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く。）	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	27	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法 第17条第１項第１号から第３号まで	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構	日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	28	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法 第２条第２項	独立行政法人水資源機構	ダム、水位調節施設等水源の開発施設	
	29	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法 第18条第１項第１号から第４号まで	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構	宇宙航空研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	30	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業務の用に供する施設である建築物	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 第15条第１項第１号	国立研究開発法人新エネルギー・産業 技術総合開発機構		
			非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 第11条第３号	国立研究開発法人新エネルギー・産業 技術総合開発機構		

3　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開発行為（法第29条第１項第４号、第５号、第６号、第７号、第８号）

各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において、都市計画上、十分な監督のもとに行われるので適用除外とされた。

(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業について

ア　地方公共団体および公団等の施行

第４号に該当する都市計画事業として適用除外

イ　個人施行および組合施行

第５号、第６号、第７号、第８号のいずれかに該当する各事業として適用除外

［注意事項］

①　市街化調整区域で、個人施行および組合施行の土地区画整理事業として行われる開発行為は、第34条各号の一に該当しなければ認可されない。

②　第５号、第６号、第７号および第８号の規定により適用除外となるのは、土地区画整理事業等の認可を受けて行う開発行為であるので、事業完了前に行われる、認可対象外となる畑地の造成等の開発行為や事業の完了後に土地の所有者等が別個に行う開発行為（２次造成等）は、開発許可を要する。

事業の完了後とは、換地処分公告後とする。換地処分後の宅地以外の土地での建築物等の建築等は、形質の変更に該当するので開発許可を要する。

4　公有水面埋立法により埋立した土地で工事竣工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第１項第９号）

本号は、公有水面埋立法第23条の規定により、同法第22条第２項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされた。

【参考】

○　公有水面埋立法第22条（竣功認可の手続）

第１項：埋立の免許を受けたる者は埋立に関する工事竣功したるときは遅滞なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし。

第２項：都道府県知事、前項の竣功認可を為したるときに遅滞なく其の旨を告示し、且つ地元市町村長に第11条又は第13条の２第２項の規定に依り告示したる事項及び免許件の記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

○　公有水面埋立法第23条（竣功認可の告示前の埋立地の使用）埋立の免許を受けたる者は、前条第２項の告示の日前に於て埋立地を使用することを得、但し、埋立地に埋立に関する工事用に非ざる工作物を設置せむとするときは、命令を以って指定する場合を除くの外、都道府県知事の許可を受くべし。

5　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第１項第10号）

本号は、早急に行う必要がある応急措置であって、やむを得ないものと認められるので適用除外とされた。

6　通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第１項第11号）

(1) 仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第１号）

ア　仮設建築物

(ｱ) 建築基準法第85条第２項に定める工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、資材置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、当該工事期間中のみ使用する仮設建築物をいう。

(ｲ) 建築基準法第85条第６項にいう仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、１年以内の期間または特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第85条第４項の許可が必要である仮設建築物とする。

イ　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

上記仮設建築物に準じて取扱うものとする。

ただし、当該事業に限り、その工事期間中のみ使用する仮設建築物をいう。

(2) 車庫、物置等で附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第２号）

ア　附属建築物

既存建築物の補助的意味を持ち、用途上不可分な建築物をいう。

(ｱ) 車庫

(ｲ) 物置

(ｳ) 専用住宅の離れ

イ　附属建築物の規模

延べ床面積は、50㎡以内とする。（ただし、既存建築物の規模とのバランスを考慮して適切な規模とする。）

ウ　開発行為の位置および敷地規模

(ｱ) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(ｲ) 敷地規模

100㎡以内とする。

(3) 建築物の増築または特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第３号）

本号は、建築基準法による確認の手続きも要しない小規模な行為であるので適用除外とされた。

ア　開発行為の位置および敷地規模

(ｱ) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(ｲ) 敷地規模

30㎡以内とする。

(4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないものまたは特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第４号）

本号は、従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するもので、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適用除外とされた。

ア　開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は30㎡以内とする。

イ　建築物等の改築

第２章のⅣ、Ⅴ参照

(5) 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第５号）

本号は、建築基準法による確認の手続きも要しない小規模な行為であるので適用除外とされた。

ア　開発行為の位置

既存建築物の敷地に接続していること。

イ　開発行為の敷地規模

30㎡以内とする。

(6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延床面積が50㎡以内のものの用に供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が100㎡以内であるもの（政令第22条第６号）

本号は、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、業種および規模を限定して適用除外とされた。

ア　開発行為の主体

(ｱ) 当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営するものに限る。

(ｲ) 単に住居登録をしているだけでなく、生活の拠点を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は、該当しない。

イ　立地

既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）または社会通念上これと隣接すると認められる区域に限る。

ウ　業種「日本標準産業分類」参照

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

ただし、法第34条第１号に該当する「その他これらに類するもの」の規定はないので、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、該当しない。

ウ　規模

(ｱ) 建築物の規模

①　延床面積が50㎡以内とする。

ただし、線引後において、同一敷地面積に２以上の建築物を新築または増築する場合は、その延床面積の合計は、50㎡以内とすること。

②　本号に該当する業務の部分が床面積の50％以上であること。

(ｲ) 敷地規模

100㎡以内とする。

7　開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第60条第１項）

建築基準法第６条第１項または第６条の２第１項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29条第１項、法第35条の２第１項、法第41条第２項、法第42条、法第43条第１項または法第53条第１項の規定に適合していることを証する書面の交付を守山市長に求めることができます。交付請求される場合は、守山市都市計画法等施行細則により願い出

てください。

必要書類

- 都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明書の交付願
- 位置図（縮尺2,500分の１以上のもの）
- 現況図および土地利用計画図（縮尺500分の１以上のもの）
- 建物の平面図・立面図（縮尺100分の１以上のもの）
- 土地登記事項証明書
- 公図の写し
- 建築物等の説明書
- 建築物概要書
- 求積図
- 現況写真
- その他市長が必要と認める図書（例：法令等に基づく施設の設置の根拠および法人等の位置付けのわかる図書、補助金等の交付要領等、定款、謄本、法令等の写し）
- 委任状（申請者以外が手続きする場合）

  ※詳しくは、本市開発指導所管課にご確認下さい。様式についても、本市開発指導所管課に備え付けています。

Ⅲ　開発許可の特例（法第34条の２）

本条に基づく協議は、法第33条および第34条の基準に基づいて行い、当該国の機関または都道府県等と知事と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。また、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）が適用される。

① 国
② 都道府県
③ 指定都市
④ 中核市
⑤ 特例市
⑥ 都道府県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町
⑦ 都道府県、指定都市、中核市、特例市または上記⑥の市町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、役場事務組合もしくは港務局
⑧ 都道府県、指定都市、中核市、特例市または上記⑥の市町が設置団体である地方開発事業団
⑨ 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市または上記⑥の市町と見なされるもの
ア 都道府県、指定都市、中核市、特例市または上記⑥の市町が設置する住宅供給公社
イ 都道府県、指定都市、中核市、特例市または上記⑥の市町が設置する土地開発公社

※特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧は以下を参照のこと。
ただし、随時関係法が新設および改正されるため、事案毎に確認が必要である。

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成16年７月１日　現在）

名　　称	設立期日	みなし規定				
		都市計画法				宅造法第11条
		第34条の２	第35条の２	第42条	第43条	
（独）空港周辺整備機構	H15．７．１	○	○	○	○	×
（独）鉄道建設・運輸施設整備支援機構	H15．10．1	○	○	○	○	×
（独）緑資源機構	H15．10．1	×	×	○	×	×
日本下水道事業団	H15．10．1	○	○	×	○	×
国立大学法人	H16．４．１	×	×	○	×	○
（独）国立高等専門学校機構	H16．４．１	×	×	○	×	○
（独）都市再生機構	H16．７．１	○	○	○	○	○

○：「国みなし」を受けるもの　　×：「国みなし」を受けないもの

Ⅳ　許可申請の手続（法第30条）

都市計画法第29条第１項の許可申請の手続については、省令および第８章「申請の手続き」を参照のこと。

Ⅴ　設計者の資格（法第31条）

周辺に与える影響が大きい１ha以上の開発行為の設計にあたっては、次表の資格が必要である。

有資格者の設計によらなければならない工事の規模	設計者の資格
開発規模 １ha以上20ha未満	イ　大学（短大を除く）を卒業後２年以上の実務経験者 ロ　昼間３年制短大卒業後、３年以上の実務経験者 ハ　短大、高専または旧専門学校卒業後、４年以上の実務経験者 ニ　高校または旧中学校卒業後、７年以上の実務経験者 ホ　技術士法による本試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で２年以上の実務経験者 ヘ　１級建築士で、２年以上の実務経験者 ト　土木、建築、都市計画または造園に関する10年以上の実務経験者（宅地開発に関する７年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ　その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院または専攻科（旧大学令による大学の大学院または研究科）で１年以上在学した後、１年以上の実務経験者
開発規模 20ha以上	前号のいずれかに該当する者で、20ha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を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者

【備考】

① 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画または造園に関する課程を修めて卒業した者

② 宅地開発に関する実務経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成または宅地造成工事の監理が該当する。

③ 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。

Ⅵ　許可または不許可（法第35条、第79条）

1　許可または不許可の通知（法第35条）

市長は、開発許可申請があったときは、遅滞なく許可または不許可の処分を行わなければならない。

相当期間の経過後も処分を行わない場合は、不作為の不服申立ての対象になる。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効である。また、不許可の処分をするときは、何故不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示しなければならない。

2　許可の条件（第79条）

(1) 都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定および法第79条により都市計画上必要な条件を附すことができる。

(2) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施工中に多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため、次のような条件を附すことができる。

ア　工事施工の時期および方法の制限

（例）・　雨期をさけること
・　着手場所の順序の制限
・　公共施設整備の順序の制限
・　工事管理者の設置

イ　工事施工中の防災措置

（例）・　仮排水路の設置
・　一時遊水施設および時期の指定

(3) 開発行為の廃止に伴う措置

法第38条の開発行為の廃止に伴う災害の防止および工事により損なわれた公共施設の機能を回復するため、次の理由で必要な条件を附することができる。

ア　事業が中途で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備により発生することが予想される災害の防止のために必要な措置であること。

イ　既存の公共施設を廃止し、あるいは、それにより必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで中途に事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復のために必要な措置であること。

(4) 本市の許可条件

本法に基づき一定の許可条件（別紙）を附している。これはすべての開発行為に該当する一般許可条件であって、都市計画上および防災上支障を来たす恐れのあるものは、そのつど別途許可条件を附して許可している。

（例）：ゴルフ場等の大規模な開発行為の場合は、防災工事を先行し完了確認後、本工事に着手すること。（確認とは、関係機関の現地立会を求め防災施設の検査を受けること。）

一　般　許　可　条　件

（着手届の提出）

1　この計画に基づく工事に着手したときは、すみやかに工事着手届出書を市長に提出すること。

（防災措置）

2　工事施行中は、火災および災害の防止のため、適切な措置を講じるとともに工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。

3　工事施行中は、交通上または危険防止のため、必要な標識や保安器具等（工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等）を適切に設置すること。

（公共施設の機能保全）

4　従前からある公共施設の廃止、付替等の工事施工にあたっては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、利水、排水等の機能停止や公害を生じないよう配慮し施工すること。

（工事の廃止に伴う措置）

5　この開発行為を中止し、または廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復すること。

（報告等）

6　工事施行中に、当初計画の予想と著しく異なる土質や地盤が現われた場合は、その状況および対策について遅滞なく報告すること。

7　上記６の場合等の対策に必要となる擁壁等の構造物の設計にあたっては、土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し、資料を添付して報告すること。

（工事施工状況の記録）

8　工事施行にあたっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日およびその他必要な事項を記入）、資料等を整備し提出すること。

工事の種類	報　告　事　項
擁　壁　工　事	1 鉄筋コンクリート構造の擁壁の基礎形状および配筋の施工状況 2 練積造の擁壁（石積工、ブロック積工等）の壁体の厚さ、胴込コンクリートの打設、裏込コンリートの厚さ、裏込栗石の厚さの状況 3 擁壁基礎の幅、厚さの施工状況 4 水抜穴・吸出防止材の施工状況
盛　土　工　事	1 盛土材料とその転圧状況 2 地盤改良状況 3 暗渠排水管の施工状況
道　路　工　事	1 舗装工事の路盤、基層、表層の各厚さの状況 2 道路側溝敷設状況
公園施設工事	1 遊具、フェンス等基礎の状況、植栽の状況
下水道工事	1 人孔設置、下水道管布設、汚水桝設置の状況
市長が指定する工　事	

（完了届の提出）

9　この許可に基づく工事を完了したときは、すみやかに工事完了届出書を市長に提出すること。

（建築制限）

10　許可を受けた土地においては、工事完了検査を受け完了公告があるまで、建築物を建築してはならない。

（その他）

11　上記のほか、この許可に基づく工事の施行については、法令や規則等を遵守するとともに工事施工にあたって疑義が生じたときは、担当職員の指示を受けること。

12　工事等により生じた災害、苦情等はすみやかに施行者の責任により解決すること。

13　変更許可申請、完了届等の作成は、別添作成要領に基づくこと。

万一遵守されない場合は、受付されないことがある。

（法41条の制限の指定例［制限がある場合］）

14　予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

(1) 建ぺい率は60％以下であること

(2) 容積率は100％以下であること

(3) 高さは10m以下であること

(4) １mの壁面後退をすること

Ⅶ　変更許可等（法第35条の２）

１　変更の許可

開発許可を受けたものは、法第30条第１項各号に掲げる事項等を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければならない。

なお、変更許可の対象は、開発許可の工事完了公告前の変更である。

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が行われる場合は、新たに開発許可が必要となる。

(1) その他の変更で変更許可が必要なもの（ただし、軽微な変更に該当するものは除く。）

ア　予定建築物等の用途の変更

イ　工事施行者の変更（ただし、非自己用および自己業務用開発（１ha以上）のものに限る。）

ウ　工区の変更（工区毎に公共施設等の技術基準を満たしていること）

(2) 予定建築物等の敷地の形状の変更で変更許可が必要なもの

ア　予定建築物等の敷地の規模の１／10以上の増減を伴うもの

イ　住宅以外の建築物等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㎡以上（市条例第２条の規定が適用される開発行為は、500㎡以上）のもの

(3) 開発目的の変更で新たな開発許可が必要なもの

「自己用」開発で許可を受けて、途中で「非自己用」開発に変更する場合（またはその逆）は、設計の変更に該当せず、開発行為の工事の廃止届と新たな許可申請として取扱う。

ア 「非自己用」開発を「自己用」開発に変更する場合

→　事前審査は不必要

イ 「自己用」開発を「非自己用」開発に変更する場合

→　事前審査が必要

２　軽微な変更

開発許可を受けた者は、次に掲げる軽微な変更をしたときは、遅滞なくその旨を市長に届出なければならない。

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更（ただし、前記(2)を除く。）

軽微な変更は、あくまで予定建築物等の敷地の形状変更を対象とするものであり、開発区域の増減を伴うものは変更許可が必要となる。

(2) 工事施行者の変更

「非自己用および自己業務用開発（１ha以上)」の場合は、原則、変更許可が必要。ただし、工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更に限り軽微な変更とする。

(3) 工事の着手予定年月日または工事の完了予定年月日の変更

当初許可に係る完了予定年月日から６カ月以内の工期延伸については、届出を省略することができることとする。

(4) その他

ア　許可の内容の工法で、施工延長、施工位置等の変更が軽微と判断される場合

※その判断は、個別に行うものとする。

イ　許可の内容の工法で、新たな技術審査を必要とせず、材料を同等品以上に変更する場合

（例）擁壁の変更

宅　　認	→	宅認（他のメーカー）	：届出
宅　認　外	→	宅認	：届出
宅　　認	→	宅　　認　　外	：変更許可
宅　認　外	→	宅　　認　　外	：変更許可
重力式擁壁	→	Ｌ型擁壁（宅認）	：変更許可
Ｌ型擁壁（宅認）	→	重　力　式　擁　壁	：変更許可
Ｌ型擁壁（宅認）	→	端数処理のみの変更で市標準重力式擁壁	：届出

３　その他

届出を必要とする場合において、その他の変更事項により変更許可を要する場合は、届出を省略し変更許可申請に含めて処理することとする。

Ⅷ　工事完了の検査（法第36条）

1　工事完了の届出と検査の時期

開発許可を受けた者は、許可を受けた工事が次の段階に達したときに届出書を提出して検査を受けなければならない。

(1) 開発区域全部の工事を完了したとき（工事完了届出書）

(2) 工区を分けて許可を受けている場合は、工区の工事を完了したとき（工事完了届出書）

(3) 公共施設の工事を完了したとき（公共施設工事完了届出書）

それぞれ上記の完了部分の工事が、許可の内容（設計ならびに許可に附した条件等）に適合しているかどうかについて検査する。この場合、排水管の埋設工事、水道の配管工事など埋設部分の施工に当たっては、随時、工事の状況、施工管理や施工検査などの工事施工写真の提出を求めることができる。

水道の検査については、水道法またはこれに準じる条例等が定める完了検査の合格をもって、本条の完了検査を受けたものとする。

2　完了公告

完了検査の合格後はすみやかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

工事完了に伴う各種の法律効果（建築制限等の解除、公共施設の管理についての引継、土地の帰属変更など）は、検査ではなく公告があって初めて生じることとなる。

3　検査の実施方法

検査は、開発許可の内容（設計図書や許可条件等）に適合しているかどうかを確認するものであり、「滋賀県建設工事検査事務便覧」や下記の視点により実施するものとする。

［開発許可の工事完了検査の視点］

① 検査職員は、開発許可の申請者、設計者、工事施行者、関係する県市担当職員の立会を求め実施する。

② 検査職員は、受検者（申請者）に対し、工事施工写真により設計図書どおりの施工ができているか判断できないものについては、事前に掘削、抜取り個所をあらかじめ平面図等にて指示する。

③ 掘削による確認は、石積、ブロック積、コンクリート擁壁、柵工等の法止構造物を対象として、50mから100m毎の間隔で、裏側を全高の２分の１の深さまで掘削し、躯体の厚さ、裏込栗石の厚さを測定し、裏込コンクリートの打設状態、水抜パイプの設置状態を確認する。

④ 石積、ブロック積、擁壁等については、異常変位（前面の異常な膨らみや傾き、沈下、天端等の亀裂）がないかを確認する。また、根入高さを確認する。

⑤ 鉄筋使用の構造物については、写真により配筋状態が確認困難な場合は、一部解体して確認する。

⑥ 土羽については、法面勾配を測定し、法面保護の状態や湧水がないか、雨水等による洗掘がないかを確認する

⑦ 計画高については、宅地面、道路面、隣接地、水路底等との各高低差を任意に測定し、設計図書と合致しているか確認する。

⑧　舗装については、道路延長が500m以内は２個所、500mを超える場合は前記２個所に加えて300m以内毎に１個所以上のコア採取を指示し、舗装厚を測定して確認する。

⑨　区画については、任意の街区を抽出して、区画数と区画面積を確認する。

⑩　開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致しているか確認する。

⑪　汚水排水については、漏水がないか確認する。

⑫　凍結コンクリートに注意する。

⑬　防災施設（調整池等）および外周施設については、特に十分な確認をする。

⑭　掘削、抜取りによる検査の結果、不適正な個所があればその寸法等を撮影する。

⑮　検査結果の不適正事項については、安全性や現地の状況等を十分検討の上、是正工法を決定し、手直工事や補強工事等を文書で指示する。

⑯　官民境界を受けた位置については、境界杭、境界プレート等での明示を確認する。

［注意事項］

①　上記事項について、工事写真により明らかに寸法等が確認できる場合は、掘削や抜取り等の作業は要しない。

②　検査での是正等の指示事項は、申請者において対応処理し、その結果を報告書（手直し等の前後の対比ができる写真を添付すること。）として提出する。

提出書類

- 完了届
- 分譲宅地にあっては、確定丈量図
- 着工前の全景写真および工事完了後の全景写真
- 工事施工写真
- 登記必要書類受領書（検査済証の発行までに提出すること。）
- 公共施設の受領書（検査済証の発行までに提出すること。）

Ⅸ　開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する時は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければならない。

しかし、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、工事施行者の工事能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止した場合の必要な措置を要求することができる。

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う。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計変更の有無にかかわらず法第35条の２の規定による変更の許可申請を要する。

提出書類

- 廃止届
- 廃止理由書
- 廃止時の現況図（未着手の場合は不要）
- 廃止時の写真
- 廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書等を添付すること。なお、未着手の場合は不要）

Ｘ　許可の承継（法第44条、第45条）

１　一般承継人（法第44条）

(1) 一般承継人とは、相続人のほか合併後存続する法人または合併により設立された法人を指す。

(2) 一般承継人は、被承継人の有していた許可に基づく地位を引き継ぐ。

(3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことにより発生する権利と義務のすべてをいい、次のような事項がある。

ア　適法に開発行為または法第43条第１項の許可を要する建築行為もしくは用途の変更を行うことができる権能

イ　公共施設の管理者等との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ　土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位

エ　工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

(4) 一般承継のあったときは、その旨を市長に届出なければならない。

(5) 一般承継人に事業を継続する意志のない時は、前記(4)の届出とともに工事の廃止の届出をしなければならない。この場合、廃止に伴う許可の条件は、当然履行しなければならない。

提出書類

- 届出書
- 承継の原因を証する書面

２　特定承継人（第45条）

(1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者である。

(2) 特定承継人は、一般承継人とは異なり、市長の承認を得て地位を承継することができる。

(3) 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等により行う。

(4) もし承認を与えない場合は、当初の許可を受けた者から廃止届を提出させる。

提出書類

- 申請書
- 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
- 承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および１ha未満の自己業務用は除く。）
- 事業経歴書および法人にあっては法人の登記事項証明書
- 他法令における地位承継を証す書面（道路法、法定外公共物管理条例等による占用許可等の承継を証す書面）
- 開発区域の権利者の同意書
- 周辺への説明資料（承継人による地元説明会等の経過書）

XI　開発登録簿（法第46条、第47条）

1　開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為を規制するとともに、建築行為または建設行為（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することとしており、このため開発登録簿を備えることにより、次の目的を達しようとするものである。

(1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図るとともに一般の第三者が土地の取得に際し不測の損害を被ることのないようにその保護を図る。

(2) 建築基準法の確認に際して、開発許可との連携等を図る。

2　登録の内容

開発登録簿は、調書および省令第16条第４項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

(1) 開発許可年月日

(2) 予定建築物等の用途、敷地の規模

(3) 公共施設の種類、位置および区域

(4) その他開発許可の内容（許可の該当条項）

(5) 法第35条の２の規定に基づく変更許可等の内容

(6) 法第41条の制限の内容

(7) 法第44条および法第45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および氏名

(8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）

(9) 検査の状況、完了年月日および完了公告日

(10) 法第41条第２項ただし書、法第42条第１項ただし書の許可および法第42条第２項の協議成立の内容

(11) 法第81条第２項の規定による処分により法第47条第１項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3　開発登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作製し、以降登録内容に追加または変更を生じた都度調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として次のような時点が考えられる。

(1) 開発許可をしたとき（作製）

(2) 変更許可をしたとき

(3) 軽微な変更届を受理したとき

(4) 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変動が生じた場合は勿論、変動のない場合も処分の経過を登録する。）

(5) 許可を受けた者の変更があったとき（地位承継）

(6) 法第41条第２項ただし書、法第42条第１項ただし書の許可等をしたとき

(7) 工事完了のとき

(8) 廃止届のあったとき（閉鎖）

４　開発登録簿の閲覧所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧および写しの交付事務を行う。

なお、開発登録簿の写しの交付事務については、条例で定める手数料が必要である。

○守山市開発登録簿閲覧等に関する規則　　平成17年４月　規則

（趣旨）

第１条　この規則は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第２項の規定に基づき、守山市開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧等に関し必要な事項を定めるものとする。

（閲覧場所）

第２条　登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）の場所は、守山市役所都市経済部開発調整課内とする。

（閲覧時間）

第３条　登録簿の閲覧時間は、午前９時から正午までおよび午後１時から午後５時までとする。

（閲覧所の休日）

第４条　閲覧所の休日は、守山市の休日を定める条例（平成２年市条例第１号）第１条第１項各号に規定する日とする。

（臨時休日等）

第５条　登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、または閲覧時間を変更することができる。

（閲覧料）

第６条　登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧の申込み）

第７条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿（別記様式１）に閲覧者の住所、氏名その他必要な事項を記入し、課員に申し込まなければならない。

（閲覧上の注意）

第８条　閲覧者は、登録簿を指示された場所で閲覧するものとし、閲覧場所以外の場所に持ち出してはならない。

２　閲覧者は、閲覧所の職員の指示に従い、登録簿を丁重に扱わなければならない。

（閲覧の停止または禁止）

第９条　閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を停止し、または禁止するものとする。

(1) この規則に違反し、または課員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、もしくはき損し、またはそのおそれがあると認められるとき。

（登録簿の写しの交付）

第10条　登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書（別記様式２）を市長に提出しなければならない。

第４章　開発許可基準

Ⅰ　開発許可基準

１　法第33条およびこれに基づく政令、省令に規定する基準

本条は良好な宅地等の形成を図るため、開発区域に一定の技術的水準を保たせ良好な宅地水準の確保をねらいとした基準である。

２　法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準

市街化調整区域において行う開発行為について、その立地を規制する面から定められた基準である。

第二種特定工作物は、法第34条の規制を受けない。

３　市街化区域の許可について

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るから、開発行為を規制してそれに必要な一定水準の施設を確保すれば足りる。法第33条ならびにこれに基づく政令、省令の基準は、開発行為で整備すべき施設を規定したものであり、市街化区域内の開発行為についてはこれらの基準にすべて適合すると認められるときは許可しなければならない。

４　市街化調整区域の許可について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるから、市街化調整区域の開発行為（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は除く。）は、法第34条の各号の一に該当しなければ許可は出来ない。

これら同条の各号は、(1)スプロール化対策上支障のないもの(2)これらを容認すべき特別の必要性の認められるものといった見地から定められている。

従って、市街化調整区域内の開発行為は、法第33条に適合しなければならないのは当然であるが、これに加えて法第34条の各号の一に該当しなければ許可できない。

５　非線引都市計画区域および都市計画区域外の許可について（本市には該当区域はない。）

当初、これらの区域については、スプロール化現象は著しくないとして、強力な私権の制限を伴う開発行為の規制等の必要性は乏しく、その効果もさして大きくないと考えられていた。

しかし、近年、これらの区域においても積極的な開発傾向が著しく、開発行為に伴う溢水、土砂の流出等の災害や環境破壊等の弊害が見受けられる状況に鑑み、災害の防止、環境の保全、都市型便益の確保等の観点から開発行為について規制を行うこととされた。

これらの区域においては、良質な宅地水準を確保するため、一定規模以上の開発行為について、法第33条の技術基準に適合するよう定めているものであり、基準にすべて適合すると認められるときは許可しなければならない。

Ⅱ　技術的基準（法第33条）

１　許可基準の適用関係

表４－１　　（○印適用、×印適用除外）

技術的基準	建　築　物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
1　用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2　道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3　排水施設	○	○	○	○	○	○
4　給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5　地区計画等	○	○	○	○	○	○
6　公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
7　防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8　災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	×	○	×
9　樹木・表土（1ha以上）	○	○	○	○	○	○
10　緩衝帯（1ha以上）	○	○	○	○	○	○
11　輸送施設（40ha以上）	○	○	○	○	○	○
12　資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
13　工事施行者	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
14　権利者同意	○	○	○	○	○	○

［注意事項］

① 道路等空地：第二種特定工作物については、政令第25条第３号に基づく道路の設置および政令第25条第６号、第７号に基づく公園等の設置は適用除外

② 樹木・表土：政令第23条の３に基づき、１ha以上の規模について適用

③ 緩　衝　帯：政令第23条の４に基づき、１ha以上の規模について適用

④ 輸送施設：政令第24条に基づき、40ha以上の規模について適用

⑤ 資力・信用および工事施行者：

業務用小および小規模：１ha未満の規模について適用

業務用大および大規模：１ha以上の規模について適用

⑥ 法第33条第１項第１号から第10号までは、「開発行為に関する技術基準」を参照のこと。

2　道路等空地（法第33条第１項第２号）

(1) 自己居住用開発と道路基準

自己居住用開発における開発行為が既存道路に接しない土地で行われる場合は、建築基準法に基づく道路に接しなければ建築できないこととなる。

(2) 都市計画施設

開発区域内に都市計画道路、公園の区域が含まれている場合には、それらの施設の実現を妨げることのないよう開発区域に施設の区域を確保させる等の措置が必要である。

ただし、建築物を建築することがやむを得ない場合は、法第53条の申請に基づき法第54条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合することとなる。

3　事業遂行の能力（法第33条第１項第12号、第13号）

(1) 申請者の能力

法第33条第１項第12号は、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力および信用があることを要求している。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認することとしている。

資力信用については、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて判断する。

(2) 工事施行者の能力

法第33条第１項第13号は、工事施行者に設計どおりの工事を完成させ得る必要な能力があることを要求している。施行者の能力については、個々の申請内容によって、工事の難易度を考え、また、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきであり、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書等の書類の添付を求めて判断する。

4　関係権利者の同意（法第33条第１項第14号）

開発行為を行おうとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行うことができないのは明白である。

(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、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

(2) 相当数の同意

本号において「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的危険負担をかけるおそれがあるからである。

（開発許可制度運用指針　平成13年５月　Ⅲ－５－８参照）

ただし、本市では、開発許可申請に先立ち開発計画についての事前審査制度を取り入れていることから、原則として開発許可を受けるまでに開発区域内の土地のすべての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

5　技術基準の強化、緩和（法第33条第３項）

地方公共団体は、地方の自然的条件の特殊性または公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状および将来の見通しを勘案し、政令に定める基準に従い、条例を定めることにより、法第33条第２項の政令で定める技術的細目の制限を強化し、または緩和することができる。

6　建築物の敷地面積の最低限度に関する制限（法第33条第４項）

地方公共団体は、政令に定める基準に従い、条例を定めることにより、区域、目的または予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

7　その他

(1) 防災施設関連事項の運用

山地等で段差が生じる造成地にあっては１ha以上、田畑等の平坦地にあっては５ha以上の宅地造成工事を行う場合は、道路河川等関係法令の許可に基づく施設、外周工作物、沈砂池および流末水路等の防災施設の整備を完了した後において造成工事を行うこととする。

(2) 分譲住宅、分譲宅地の開発許可申請者は、宅地建物取引業法に抵触しないよう留意すること。

(3) 一戸建住宅の区画面積は、都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準の規定に基づくこと。

(4) 工事完了公告後における区画数および区画面積の変更は、給排水計画等との整合が図れないため原則認めない。

Ⅲ　市街化調整区域の許可基準（法第34条）

市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準で、概要は次のとおりである。

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またはこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工もしくは修理その他の業務を営む店舗等を建築物の建築を目的とするもの（第１号）

二　鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等の建築等を目的とするもの（第２号）

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（現在、未制定）で定める事業の用に供する建築物の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第３号）

四　農林漁業用建築物または農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築もしくは第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第４号）

五　特定農山村法第９条第１項の規定により、あらかじめ県知事の承認を受けて市により作成、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の建築を目的とするもの（第５号）

六　中小企業団地等、中小企業の共同化、集積化に寄与する事業の用に供する建築物の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第６号）

七　市街化調整区域内の既存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の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第７号）

八　火薬類取締法第12条第１項の火薬庫である建築物の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第８号）

八の二　災害危険区域等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に存する建築物または第一種特定工作物に代わるべき建築物等の建築等を目的とするもの（第８号の２）

九　前各号に規定する建築物または第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築または建設することが困難または不適当なものとして政令で定める建築物の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第９号）

十　地区計画または集落地区計画の区域内において、当該地区計画または集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等の建築等を目的とするもの（第10号）

十一　市街化区域に隣接または近接し、かつ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概ね50以上の建築物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市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、建築物の用途が、環境の保全上支障があると認められる用途として市の条例で定めるものに該当しないもの（第11号）

十二　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また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市の条例で区域、目的または建築物の用途を限り定められたもの（第12号）

十三　線引き時、既に所有権その他土地に関する権利を得ていた者が行う建築物の建築または第一種特定工作物の建設を目的とするもの（線引き時から６か月以内に届出をしたもので、５年以内に完工できるもの）（第13号）

十四　都道府県知事が開発審査会の議を経て、市街化区域で行うことが困難または著しく不適当であり、かつ市街化促進のおそれがないと認められるもの（第14号）

１　「法第34条第１号」の許可基準

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物また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、修理等の店舗および事業場で下表（４－２、４－３）に掲げるものが該当する。

なお、本号に該当するもののうち、令第22条第６号に該当するものは、許可不要である。

表４－２　法第34条第１号の対象とする公益施設

法令	公益施設	根拠法令	具体例
政令第29条の5	学校施設	学校教育法第１条、	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園
	社会福祉施設	児童福祉法 第６条の２の２第４項	放課後等デイサービス事業
	社会福祉法第２条第２項（第１種社会福祉事業）および第３項（第２種社会福祉事業）の規定に該当する建築物	第６条の３第２項	放課後児童健全育成事業（滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、実施主体が、市（条例による委任を含む）または社会福祉法人または市の関係部局との調整が図られているものに限る。）
		第６条の３第６項	地域子育て支援拠点事業
		第10項	小規模保育事業
		第23項	乳児等通園支援事業
		第21条の９	「子育て支援事業」の用に供する建築物（市が実施（委託を含む）、または補助する事業に限る。）
		第39条	保育所
		第44条の２第１項	児童家庭支援センター
		介護保険法	
		第８条第14項	「地域密着型サービス事業」
		第15項、第16項	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。）
		第17項	地域密着型通所介護
		第18項	認知症対応型通所介護
		第19項	小規模多機能型居宅介護
		第20項	認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
		第21項	地域密着型特定施設入居者生活介護（軽費老人ホーム）
		第22項	地域密着型介護老人福祉施設
		第23項	複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）
		第８条の２	
		第12項	「地域密着型介護予防サービス事業」
		第13項	介護予防認知症対応型通所介護
		第14項	介護予防小規模多機能型居宅介護
		第15項	介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム）

政令第29条の5	社会福祉施設 社会福祉法第２条第２項（第１種社会福祉事業）および第３項（第２種社会福祉事業）の規定に該当する建築物	障害者総合支援法 第５条第１項	「障害福祉サービス事業」のうち以下のもの（障害者支援施設、のぞみの園、児童福祉施設において行われる施設障害福祉サービスを除く。）
		第７項	生活介護
		第８項	短期入所
		第12項	自立訓練
		第13項	就労移行支援
		第14項	就労継続支援
		第５条第25項	地域活動支援センター
		隣保事業	隣保館
	その他	児童福祉法 第６条の３第９項	家庭的保育事業
		第６条の３第12項	事業所内保育事業
		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３条 第２条第７項	認定子ども園の用に供する建築物 （市の所管部局と調整が図られ、同法第３条の県知事の認定を受けられるものに限る。） 幼保連携型認定こども園
	医療施設	医療法 第１条の５第２項	診療所
		第２条	助産所 （注）住宅併用の場合は30％以上の医療施設が必要

※グループホームについては施設に対する建設費の補助等があり、事業の継続性があるものと判断できるものに限る。

許可要件

①主として申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。

②社会福祉施設については、市の社会福祉部局と調整がとれたものであること。また、単に居住系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等は除く。

③開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

④住宅の併設は認めない。（ただし、医療施設は除く。）

⑤営業（資格）に関して必要な他法令の許可等を得ているか、得られることが確実であること。

⑥敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。（市が妥当と認める規模）

⑦建築物は申請者の所有であること。ただし、社会福祉施設（社会福祉法第２条第２項（第１種

社会福祉事業）および第３項（第２種社会福祉事業）の規定に該当する建築物）については、安定・長期の運営が認められる（事業の継続性があるものと判断できる）場合はこの限りではない。

必要書類

・開発説明書（申請に係る建築物が当該地において必要であることの説明）
・立地およびその規模についての市の意見書
・地元自治会等への周知・理解に係る書面
・建物配置図、各階平面図、建物立面図（縮尺１／100）
・業務内容（作業内容等）説明書
・申請人の資格、免許等の書面
・その他市長が必要と認める書類

※社会福祉法に基づく複合施設（一棟に複合の用途を兼ねた建築物に限る。）の取扱いについては、次による。

(1) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第１号に該当する施設がある場合は、法第34条第１号に該当する施設とする。
(2) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第14号に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
(3) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第１号と第14号に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
(4) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第１号または第14号に該当する施設とその他の施設との複合施設は、原則として認められない。

【看護小規模多機能型居宅介護のための施設において、訪問看護を併せて実施する場合の取扱い】

１　介護保険法第８条第23項に規定する複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）（以下、「看多機」という。）のための施設の一部を同条第４項に規定する訪問看護のための施設（以下、「訪問看護施設」という。）に供するものであって、次のアからエまでの全てに該当する場合は、当該訪問看護施設の用途は看多機のための施設（以下、「看多機施設」という。）の用途に包含されるものとする。

ア　訪問看護施設が、看多機施設と同一の棟に存すること。
イ　建築物に看多機施設とそれ以外の施設が併存する場合は、訪問看護施設が当該建築物のうち看多機施設の部分に存すること。
ウ　看多機施設の規模に照らして、訪問看護施設の規模は必要最小限のものであること。
エ　看多機施設を運営する事業者と訪問看護施設を運営する事業者が同一であること。

２　前記１の場合において、看多機施設の廃止等により、訪問看護施設単独となることは認めない。

表４－３　法第34条第１号の対象とする業種一覧表（平成14年３月改訂　日本標準産業分類）

種　別	日本標準産業分類	
	中　分　類	小　分　類
小売業	55　各種商品小売業	559　その他の各種商品小売業
	56　織物、衣服、身の回り品小売業	561　呉服、服地、寝具小売業
		562　男子服小売業
		563　婦人、子供服小売業
		564　靴、履物小売業
		569　その他の織物、衣服、身の回り品小売業
	57　飲食料品小売業	571　各種食料品小売業
		572　酒小売業
		573　食肉小売業
		574　鮮魚小売業
		575　野菜、果実小売業
		576　菓子、パン小売業
		577　米穀類小売業
		579　その他の飲食料品小売業（5795,5799は除く。）
	58　自動車・自転車小売業	581　自動車小売業
		582　自転車小売業
	59　家具・じゅう器・機械器具小売業	591　家具、建具、畳小売業
		592　機械器具小売業
		その他のじゅう器小売業（5999は除く。）
	60　その他の小売業	601　医薬品、化粧品小売業
		602　農耕用品小売業
		603　燃料小売業（6032のみ該当）
		604　書籍、新聞、文房具小売業
		605　ｽﾎﾟｰﾂ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業
		606　写真機、写真材料小売業
		607　時計、眼鏡、光学機械小売業
		609 他に分類されない小売業（6094,6095,6096,6097,6099は除く。）
飲食業	70　一般飲食店	701　食堂・レストラン
		702　そば・うどん屋
		703　すし店
		704　喫茶店
		709　その他の一般飲食店

種　別	日本標準産業分類	
	中　分　類	小　分　類
医療、福祉	73　医療業	735　療術業（7359は除く。）
教育､学習支援業	77　その他の教育、学習支援業	773　学習塾
		774　教養、技能教授業（7746,7747,7749は除く。）
サービス業	80　専門サービス業	808　写真業の内、8081
	82　洗濯、理容、美容、浴場業	821　洗濯業(8213は除く。）
		822　理容業
		823　美容業
		824　公衆浴場業
		829　その他の洗濯、理容、美容、浴場業(8291,8292は除く。）
	83　その他の生活関連サービス業	833　衣服裁縫修理業
		834　物品預り業
		839　他に分類されない生活関連サービス業(8392,8399は除く。）
サービス業（修理等）	86　自動車整備業	861　自動車整備業（8619は除く。）
	87　機械等修理業	871　機械修理業（8712は除く。）
		872　電気機械器具修理業
		873　表具業
		879　その他の修理業
給油所	ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド	
その他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、法に基づかない公民館（集会所)、老人憩いの家、農林業生活改善施設、農業共済組合事務所、自治活動に必要な建築物	

許可要件

①申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。

②開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

③営業に関する許可を得ているか、得られる見込みがあること。

④住宅の併設は認めない。

⑤宿泊施設の併設は認めない。

⑥敷地の規模、建築物の規模は次表のとおりとする。

［注意事項］

①貸し店舗は認められない。

②同一人による300m以内での２件以上の申請は認められない。

表４－４　敷地の規模、建築物の規模

種　別	小　分　類	敷地の規模	建築物の規模（延床面積）
小　売　業		500㎡以内	200㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ20%以内）
飲　食　業		500㎡以内	200㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ20%以内）
医　療　業	療術業（はり、きゅう等）	500㎡以内	200㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ20%以内）
サービス業		500㎡以内	200㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ20%以内）
サービス業（修理等）	自動車整備業 機械修理業	1,000㎡以内	500㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれる。）
	上記以外の修　理　業	500㎡以内	200㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれる。）
給　油　所		1,500㎡以内	500㎡以内 （キャノピー、倉庫も店舗面積に含まれる。）
そ　の　他		2,000㎡以内	必要最小限

必要書類

・開発説明書（申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明）
・地元自治会等への周知・理解に係る書面
・建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗施設配置図（縮尺１／100）
・業務内容（商品名、作業内容等）説明書
・申請人の資格、免許等および商取引業者との関係書面
・その他市長が必要と認める書類

２　「法第34条第２号」の許可基準

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア　日本標準産業分類Ｄ－鉱業に属する事業に係る施設

- 金属鉱業
- 石炭、亜炭鉱業
- 原油、天然ガス鉱業
- 非金属工業等

イ　当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用する施設

- セメント製造業
- 生コンクリート製造業
- 粘土かわら製造業
- 砕石製造業
- 舗装用混合物製造業

なお、日本標準産業分類Ｆ－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に属する事業に係る施設は該当しない。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア　当該観光資源の観賞のための展望台、その他利用上必要な施設

イ　観光価値を維持するために必要な施設

ウ　観光のための宿泊施設または休憩施設

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施設

なお、立地すべき範囲については、市の観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効で適正なものであること。

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア　取水、導水、利水または浄水のために必要な施設

イ　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性のあるもの

（例）酒造業、ミネラルウォーター等

なお、温泉利用施設および水を洗浄水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

許可要件

①当該市街化調整区域内にある資源に限るものであること。

②開発、建築行為は原則として資源発生地で行うものであること。

③開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

必要書類

・開発説明書（資源の利用上、開発が必要であることの説明、利用の目的、方法、対象、規模等を記入のこと。）

・資源の埋蔵分布等の状況を示す図面（縮尺１／2,500）（同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。）

・申請人の職業、資格、免許等の関係書類

・全体計画図（縮尺１／500）

・建物配置図、各階平面図（縮尺１／100～１／500）

・その他市長が必要と認める書類

３　「法第34条第３号」の許可基準

(1) 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施設

［注意事項］

現在、政令が未制定であるため、運用はない。

４　「法第34条第４号」の許可基準

(1) 法第29条第２号の政令で定める建築物以外のもの

政令第20条第１号から第４号に掲げる建築物以外の農林漁業用施設で建築面積が90㎡を超えるもの

(2) 農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物また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業種等の用に供する建築物等が該当する。

ア　畜産食品製造業
イ　動植物油脂製造業
ウ　精穀・製粉業
エ　水産食料品製造業
オ　配合飼料製造業
カ　でん粉製造業
キ　野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
ク　製茶業
ケ　一般製材業
コ　農林水産物の貯蔵用の倉庫業

許可要件

①建築物またはその中の機械工作物の機能が直接、農業、林業または漁業に関連するもの
②農林水産業にあっては、本市の市街化調整区域内の生産物を50%以上使用していて、処理、貯蔵、加工を生産地において速やかに行う必要があるもの
③当該建築物においての小売りも認めるが、その売場面積は全体の50%未満かつ200㎡以内とする。

必要書類

・開発説明書（利用の目的、方法、対象、規模等を記載のこと。）
・生産地との関係、取引量等に関する書面
・建物配置図、各階平面図（縮尺１／100～１／500）
・その他市長が必要と認める書類

５　「法第34条第５号」の許可基準

許可要件

特定農山村法第９条第１項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市により作成、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である建築物の建築の用に供するためのものに限る。

６　「法第34条第６号」の許可基準

(1) 中小企業の振興を図るため、都道府県が国また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もので次の事業が該当する。

ア　中小企業の事業の共同化に寄与する事業
イ　工場、店舗等の集団化に寄与する事業
　（例）中小企業団地

［注意事項］

本来市街化区域の工業地域等で対応すべきであり、当該事業主管課と事前に十分協議を行った上、真にやむを得ない場合に限る。

必要書類

・開発説明書、事業の概要を説明する書類
・県からの助成を受けることを証する書面
・中小企業の事業の共同化または集団化に寄与することの証明書
・全体計画図（縮尺１／500）
・建物配置図、各階平面図（縮尺１／100～１／500）
・その他市長が必要と認める書類

７　「法第34条第７号」の許可基準

(1) 市街化調整区域内において現に営業している既存工場と密接な関連を有する事業場

ア　既存工場に自己の生産物の50％以上を原料または部品として納入する事業場

イ　自己の事業の原料または部品の50％以上を既存工場から納入する事業場

（例）経営者の異なる下請関係の工場、同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

許可要件

①市街化調整区域に立地することが、事業活動の効率化を図るために必要であると認められること。

なお、「事業活動の効率化」とは、作業工程もしくは輸送等の効率化または公害防除、環境整備等の質的改善であるが、事業の量的拡大を伴っても差し支えない。

②敷地および建築物の規模は、原則として既存工場と同一までとし、事業計画の内容から判断して過大でないこと。

③生活環境の保全上支障がなく、公害関係諸法令に照らし、関係機関が支障がないと認め、当該区域の雇用促進等、地域の振興に寄与すると認められるものであり、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

(2) 地場産業であって地域の特性と密接な関係を有する工場の新設および増設

許可要件

①申請地は原料の購入、製品の集配等で企業相互間の利便を増進していると認められる区域内であること。

②地域振興のためにやむを得ないと市長が認めたものであること。

必要書類

・開発説明書（事業活動の効率化が図られることの説明）
・既存工場に関する調書
・業種、業態、工程、原料、製品名
・申請工場に関する調書
・業種、業態、工程、原料、製品名
・両工場間の取引高および全体との比率調書
・原料、製品等に関する輸送計画
・周辺状況図（縮尺１／2,500）（既存工場と申請工場の位置）
・移転後の跡地の処分方法を証する書類

・建物配置図、各階平面図（縮尺１／100～１／500）
・地元自治会長等との協議書
・その他市長が必要と認める書類

８　「法第34条第８号」の許可基準

(1) 政令で定める危険物の貯蔵または処理に供する建築物または第一種特定工作物

「火薬類取締法第２条第１項の火薬類」を貯蔵または処理の用に供する「火薬類取締法第12条第１項に規定する火薬庫」である建築物または第一種特定工作物をいう。

必要書類

・開発説明書（申請地の選定、その他に関して説明すること。）
・「火薬類取締法第２条第１項の火薬類」であることを証する書面
・「火薬類取締法第12条第１項に規定する火薬庫」であることを証する書面
・その他市長が必要と認める書類

９　「法第34条第８号の２」の許可基準

(1) 災害危険区域等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に存する建築物または第一種特定工作物に代わるべき建築物または第一種特定工作物

［注意事項］

現在、市内に災害危険区域等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がないため、運用はない。

10　「法第34条第９号」の許可基準

(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道路管理施設、休憩所または給油所等である建築物または第一種特定工作物

ア　道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

イ　休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者等が立ち寄って休憩できる施設

(ｱ) ドライブイン
(ｲ) 食堂
(ｳ) レストラン
(ｴ) 喫茶店
(ｵ) その他これらに類する飲食店
(ｶ) 沿道サービス型コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という。）

ウ　給油所

(ｱ) ガソリンスタンド
(ｲ) 自動車用液化石油ガススタンド

許可要件

（上記(1)の施設共通）

①車道が２車線以上かつ車道幅員６ｍ以上の道路（国道、県道、市道）に接道していること。

②市街化区域からの直線距離が500m以上離れていること。（市街化調整区域となる以前から存する施設、または市街化調整区域に指定後適法に建築された施設の増築および改築に関しては適用しない。）【平成20年４月１日施行（４月１日以後の許可日のものを対象とする。）】

③管理人室は認められるが、住宅併用は認められない。

④宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用をうける施設またはそれらと類似するものは該当しない。

（上記(1)イ休憩所のうちコンビニ以外の施設に係る許可要件）

⑤客席数の１／２以上の駐車スペースを設けること。

⑥小売業を併設する場合は、売場の延べ床面積の合計は200㎡以内とする。

（上記(1)イ休憩所のうちコンビニに係る許可要件）

⑦日本標準産業分類（平成14年３月改訂）の5791コンビニエンスストアに分類される施設であること。

⑧運転者等が駐車して休憩できるよう駐車スペースを確保すること。

⑨営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判りやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示するなど）を設置すること。

⑩売場（トイレを含まない。）の延べ床面積は200㎡以内とする。

建築物は１棟で、売場に附属する施設はトイレ、事務所、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は250㎡未満とする。

(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等の規制があり、立地上市街化区域では不適当と認められるもの。

必要書類

・開発説明書（申請に係る建築物が当該地において必要とする説明、業務内容等も記入のこと。）
・建物配置図、各階平面図（縮尺１／100～１／500）
・屋外看板の計画図（コンビニのみ）
・申請人の資格・免許等および商取引業者との関係書面
・その他市長が必要と認める書類

11 「法第34条第10号」の許可基準

許可要件

①地区計画または集落地区整備計画が定められている区域であること。

②地区計画または集落地区計画に適合する開発行為であること。

12 「法第34条第11号」の許可基準

許可要件

以下の事項をすべて満たすこと。

①市の条例で指定する土地の区域内であること。

②予定建築物の用途が、開発区域およ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市の条例で定めるものに該当しないこと。

※現在、条例未制定であるため、運用はない。

13　「法第34条第12号」の許可基準

許可要件

開発区域の周辺における市街化を促進する恐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または著しく不適当と認められる開発行為で、市条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定められたもの。

(1) 市条例別表第１項（世帯の分化に伴う自己用住宅）

①申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住している者（現に居住をしている住宅を所有する者に限る。）と同居し、または同居していた３親等以内の親族である者に限る。（これらの配偶者も申請者となることができる。）

②申請地は所有しているか、相続等により承継することが確実な土地であること。

③申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。

④予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

⑤敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分等を除き、500㎡以下とする。

⑥婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者に限る。

⑦政令第29条の９に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

必要書類

- 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、実家の将来、別世帯を構成する必要性、申請地決定の理由を記述すること。）
- 別世帯の構成に係る調書（10年以上継続して居住している者との続柄、同居の事実、家族の構成、現住居の借家の有無等を記述すること。）
- 分化調書
- 申請地の登記事項証明書
- 固定資産評価証明書（10年以上継続して居住している者が所有する土地、建物のすべてを記載したもの。なお、市街化区域に土地を有する場合は、当該住宅の建築が困難である理由を開発説明書に記述のこと。）
- 家族構成および申請者と申請日の10年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる図表
- 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明共）
- 転勤やUターンの場合は、その旨の申立書
- 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）および10年以上継続して居住している者の住民票の写し
- 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
  なお、１／2,500には実家と申請地の距離を記入すること
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

(2) 市条例別表第２項（借家からの転居に伴う自己用住宅）

①申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上借家に継続して居住している者で、借家からの転居により、新たに自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。

②申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。

③申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。

④予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。

⑤敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、500㎡以下とする。

⑥政令第29条の９に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

必要書類

・開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、申請地決定の理由を記述すること。）
・賃貸契約書の写しにより借家であることが確認できるもの
・申請地の登記事項証明書
・住民票の写し（家族全員分）
・相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
なお、１／2,500には現住居と申請地の距離を記入すること
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

(3) 市条例別表第３項（既存宅地における一戸建て専用住宅）

①申請者は、市街化調整区域において一戸建て専用住宅を建築しようとする者であること。

②申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

ア　地方税法に基づく土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された地目が宅地であること。

イ　「対象住宅」が、申請時において５年以上存しているか、または過去に５年以上存していたことが確認できること。

③対象住宅とは、次のいずれかに該当するものであること。

ア　建築基準法に基づき、建築物の建築等に関する確認を受けた建築物で、かつ用途が住宅であるもの。

イ　平成22年３月31日以前において、不動産登記法に基づく建物の表示に関する登記がなされ、かつ建物の種類が居宅であるもの。

ウ　平成22年３月31日以前において、地方税法に基づく家屋課税台帳または家屋課税補充台帳に登録された家屋で、かつ家屋の種類が住宅であるもの。

④予定建築物の用途は、居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。（寮・寄宿舎・グループホームは認めない。）

⑤宅地を分割する場合は、区画の変更を伴わない２分割を限度とすること。

⑥分割後の１宅地の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、240㎡以上とすること。

⑦政令第29条の９に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

必要書類

・開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の現状、申請に至った経過を記述すること。）
・申請地の公図の写し
・申請地の登記事項証明書および固定資産評価証明書（申請地が宅地であることを証す資料として）
・対象住宅の建物登記が有る場合は、当該建物登記事項証明書または閉鎖登記の謄本（住宅が５年以上存在していた事実を証す資料として）
・対象住宅の固定資産評価証明書（家屋の種類が住宅であることを証す資料として）
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

(4) 市条例別表第４項（既存宅地等における一戸建て専用住宅）

①申請者は、市街化調整区域において一戸建て専用住宅を建築しようとする者であること。
②申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
　ア　地方税法に基づく土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された地目が宅地の土地が、地目が宅地以外の土地と、互いに少なくとも一つの辺が２m以上で接しており、かつその双方の土地を含むものであること。
　イ　「対象住宅」が、申請時において５年以上存しているか、または過去に５年以上存していたことが確認できること。
③対象住宅とは、次のいずれかに該当するものであること。
　ア　建築基準法に基づき、建築物の建築等に関する確認を受けた建築物で、かつ用途が住宅であるもの。
　イ　平成22年３月31日以前において、不動産登記法に基づく建物の表示に関する登記がなされ、かつ建物の種類が居宅であるもの。
　ウ　平成22年３月31日以前において、地方税法に基づく家屋課税台帳または家屋課税補充台帳に登録された家屋で、かつ家屋の種類が住宅であるもの。
④予定建築物の用途は、居住の用に供する一戸建て専用住宅であること。（寮・寄宿舎・グループホームは認めない。）
⑤分割を伴わない開発の場合、１宅地の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、500㎡以下とすること。
⑥申請地を分割する場合は、区画の変更を伴わない２分割を限度とすること。
⑦分割後の１宅地の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、240㎡以上500㎡以下とすること。
⑧政令第29条の９に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

必要書類

・開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の現状、申請に至った経過を記述すること。）
・申請地の公図の写し

・申請地の登記事項証明書および固定資産評価証明書（申請地が宅地と当該宅地に接する宅地以外の土地であることを証す資料として）
・対象住宅の建物登記が有る場合は、当該建物登記事項証明書または閉鎖登記の写し（住宅が５年以上存在していた事実を証す資料として）
・対象住宅の固定資産評価証明書（家屋の種類が住宅であることを証す資料として）
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

(5) 市条例別表第５項（収用移転に伴う自己用住宅）
①申請者は、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する専用住宅を所有し、居住する者で、土地収用法第３条の各号に掲げるものに関する事業の施行により、除却、移転する必要があり、それに代わるものを建築する必要がある者に限る。
②申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。
③予定建築物の用途等は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
④敷地面積は、路地状通路部分のみによつて道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、500㎡（移転し、または除却する住宅の存する土地の1.5倍に相当する面積が500㎡を超える場合にあつては、当該1.5倍に相当する面積）以下とする。
⑤政令第29条の９に掲げる土地の区域を含まない土地であること。

必要書類
・開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、移転の必要性および移転時期を記述すること。）
・収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
・収用移転事業に係るものの移転調書
・申請地の登記事項証明書
・現在地および申請地の写真
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
なお、１／2,500には現在地と申請地の距離を記入すること
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

14 「法第34条第13号」の許可基準

許可要件
次の各要件のすべてに該当すること。
①自己の居住または業務の用に供する建築物の建築または自己の業務の用に供する第一種特定工作物の建設を目的とするものであること。
②市街化調整区域に指定される前に、土地の権利また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。
③市街化調整区域に指定された日から６ヶ月以内に、①、②の旨を市長に届出た者であること。
④市街化調整区域に指定された日から５年以内に開発行為が完了すること。

（注１）「自己の居住または業務の用に供する」について

・自己用の解釈は、「第２章開発行為Ⅶ「自己用」および「非自己用」の開発の考え方」を参照のこと。

・「自己の居住」から「自己の業務」への自己用の目的変更については開発行為が完了するまでは認めるものとする。

（注２）「土地の権利または土地の利用に関する所有権以外の権利」について

・地上権、賃借権が該当する。

・抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。

・権利の取得（設定）は、市街化調整区域に指定される前にされていること。（土地登記事項証明書、土地売買の正式契約書によって判定）

・農地の場合は、農地法第５条の規定による農地転用許可を市街化調整区域に指定された日以前に受けていること。

(1) 届出について

ア　市街化調整区域に指定された日から６ヶ月以内に市長に書面をもって届出なければならない。

イ　届出事項

(ｱ) 届出者の職業（法人の場合は業務内容）（自己の居住の用に供する目的の場合は除く。）

(ｲ) 土地の所在、地番、地目および地積（農地の場合は、農地転用許可番号、日付も必要）

(ｳ) 届出者が権利を有していた目的

(ｴ) 届出者が有していた権利の種類および内容

ウ　添付書類

・区域決定前に既存権を有していたことを証する書類（登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等）

・申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類（自己居住用の場合は除く。）

・その他市長が必要と認める書類

エ　届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際に行うことになっているが、申請者においては届出が受理されたことによって、本条第13号に該当するものと考えられることが普通であるので、届出を受理する際に本号に該当するか審査を行うものとする。

(2) 地位の承継について

ア　一般承継人（相続人、合併後存続する法人、合併により新たに設立された法人）に限り、地位の承継をし得る。（届出の承継および許可の承継が該当する。）

イ　自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続）になりうる者は法第44条に基づく許可の承継を認めるものとする。

ウ　法第34条第13号（旧法第34条第９号）該当の開発行為が完了後、転売された場合（完了公告済のもの）、自己用であって予定建築物と同一の用途のものを購入者が建築する場合は都市計画法上の規制は受けない。

15　「法第34条第14号」の許可基準

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または著しく不適当と認められるもので、滋賀県開発審査会の議を経たもの

原則として本号に該当するものは次の提案基準による。

(1) 提案基準１　本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を適用
(2) 提案基準２　「収用対象事業等による移転について」（開発許可、建築許可）
(3) 提案基準３　「社寺、仏閣および納骨堂について」（開発許可、建築許可）
(4) 提案基準４　「既存集落における自己用住宅について」（開発許可、建築許可）
(5) 提案基準５－１、提案基準５－２　平成16年３月31日失効
(6) 提案基準６　本市に該当区域はない
(7) 提案基準７　「レクリエーション施設を構成する建築物について」（開発許可、建築許可）
(8) 提案基準８　平成16年３月31日失効
(9) 提案基準９　「研究施設について」（開発許可、建築許可）
(10)提案基準10　「事業所の社宅、寮等について」（開発許可、建築許可）
(11)提案基準11　平成14年３月31日失効
(12)提案基準12　本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を適用
(13)提案基準13　「地域経済牽引事業の用に供する施設について」（開発許可、建築許可）
　　13－１　平成30年７月31日失効
(14)提案基準14
　　14－１　インターチェンジ周辺の大規模物流施設について（開発許可、建築許可）
　　14－２　「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について」
　　14―３　大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）
(15)提案基準15　「有料老人ホームについて」（開発許可、建築許可）
(16)提案基準16　平成18年４月19日失効　都市計画法第34条第７号の許可基準を適用
(17)提案基準17－１、提案基準17－２　平成16年３月31日失効
(18)提案基準18　「介護老人保健施設について」（開発許可、建築許可）
(19)提案基準19　「打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について」（開発許可、建築許可）
(20)提案基準20　「既存集落における小規模な工場等について」（開発許可、建築許可）
(21)提案基準21　「既存集落における公営住宅について」（開発許可、建築許可）
(22)提案基準22　「産業廃棄物処理施設（中間処理施設）について」（開発許可、建築許可）
　　22－１　アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について
　　22－２　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について
(23)提案基準23　「既存の土地利用を適正に行うための管理施設について」（建築許可）
(24)提案基準24　「既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について」（開発許可、建築許可
(25)提案基準25　「法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
(26)提案基準26　「法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
(27)提案基準27　本市に該当区域はない

(28)提案基準28　「社会福祉施設について」（建築許可、開発許可）
(29)提案基準29　「医療施設について」（建築許可、開発許可）
(30)提案基準30　「学校施設について」（建築許可、開発許可）
(31)提案基準31　「地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて」（建築許可）
(32)提案基準32　「災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について」（開発許可、建築許可）
(33) 提案基準33　既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）
(34) 提案基準34　都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅の建築について（開発許可・建築許可）

提案基準２　収用対象事業等による移転について（開発許可、建築許可）

収用対象事業等の施行により市街化調整区域に移転する建築物の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうける事業は、土地収用法第３条の各号の一に該当する事業およびこれに準ずるものをいう。（以下「収用対象事業」という。）

この基準の適用を受ける建築物は、収用対象事業の施行により、除却、移転しなければならない建築物で、市街化調整区域内に立地することが必要かつやむをえないと認められるものに限る。

（移転の必要性）

２　市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるを得ない理由があり、市街化区域に土地を取得することが極めて困難である場合

(2) 申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域に土地を取得することが極めて困難である場合

(3) 起業者があっ旋した土地である場合

（申請者）

３　申請者は、収用対象事業により、建築物等の収用を受ける者とする。

（立地）

４　他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

なお、できる限り現在地周辺または既存集落周辺とする。

（用途）

５　移転後の用途は、従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼす恐れのないものとする。

（規模）

６　敷地および建築物等の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。規模を拡大する場合、従前1.5倍（自己用住宅の敷地規模については、500㎡に満たない場合は500㎡）までとする。

なお、市長がやむをえないと認めたものについては、この限りではない。

（付記）

１　上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第３条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域から市街化調整区域に移転する建築物については、「事後報告基準2」として取扱う。

２　上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域以外から市街化調整区域に移転するもので、その敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準２」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域への移転の必要性および移転時期等を記述すること。）
・申請地の登記事項証明書
・収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
・収用対象事業に係るものの移転調書
・現在地および申請地の写真
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
　なお、１／2,500には現在地と申請地の距離を記入すること。
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

提案基準３　社寺、仏閣および納骨堂について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社寺、仏閣および納骨堂に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、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。

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

（施設）

２　該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、庚申堂、地蔵堂および従前より活動する地元の寺院等を対象とする。

また、これらに付属する社務所、寺務所および庫裡等で規模、構造および設計が宗教活動上の必要に照らして適切なものも対象に含む。

なお、宿泊施設および休憩施設は、原則として含まないものとする。

（申請者）

３　宗教法人法第２条に定める宗教団体および部落町内会等地域的な団体とする。

（立地）

４　信者の分布等に照らしてふさわしいところで、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満の場合については、「事後報告基準３」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設が市街化調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 宗教法人の登記事項証明書
- 信者の嘆願書等があれば提出すること。
- 各建築物の用途を詳細に記述した書面
- 資金計画に関する書類
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 信者の分布を記入した位置図（縮尺１／25,000あるいは１／10,000）
- 土地利用計画図および建物配置図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準４　既存集落における自己用住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

２　申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。

(1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合

(2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合

(3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合

(4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かねばならない場合

(5) 疾病等の理由により転地のやむをえない場合

(6) その他市長がやむをえないと認めた場合

（申請地）

３　申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 土地の登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。

(2) 土地の登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続または贈与により取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地であること。

（立地）

４　おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんしていて、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

５　申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（規模）

６　敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準４」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 住民票の写し（家族全員分）

・狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
・結婚の場合、相手の証明書
・借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・建築図面（平面図、立面図等）
・固定資産評価証明書（申請者および申請地所有者が所有する土地、建物のすべてを記載したもの）
・その他市長が必要と認める書類

提案基準７　レクリエーション施設を構成する建築物について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物を建築する場合は、下記の要件に該当してやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 第二種特定工作物に該当しない１ha未満の運動･レジャー施設および墓園等であって、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）

(2) キャンプ場およびスキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）

(3) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前から存する第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物

(4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以降に開発許可を受けて設けられた第二種特定工作物、または新たに開発許可を受けて設けようとする第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物

新規の第二種特定工作物の立地の場合、第二種特定工作物そのものも審査対象とする。

（注）上記(1)、(2)、(3)は建築許可、(4)は開発許可で取扱う。

（立地）

２　周辺の環境に適合し、自然公園法その他の法令に適合した場所であること。

（用途）

３　申請に係る「併設建築物」は、一般的に次のようなものが該当する。

(1) ゴルフ場・・・・・・・・・クラブハウス、コース管理施設、便所

(2) テニスコート・・・・・・・クラブハウス、観覧席、便所

(3) 野球場、陸上競技場およびその他運動施設

・・・・・・・・・・・・・・管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダッグアウト、休憩所、食堂、売店、便所

(4) 遊園地、動物園、その他レジャー施設

・・・・・・・・・・・・・・遊園施設、観覧施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、便所

(5) 墓園・・・・・・・・・・・管理事務所、休憩所、便所

(6) マリーナ、ピクニック広場、フィールドアスレチック、スキー場

・・・・・・・・・・・・・・管理事務所、休憩所、便所

(7) キャンプ場・・・・・・・・管理事務所、バンガロー、便所

（規模および構造）

４　予定建築物の規模は、必要最小限なものとする。

予定建築物の構造は、周辺の自然環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でないこと。

１－(3)および(4)に係る宿泊施設の建築延べ面積は、当該第二種特定工作物の敷地面積の５％

以下とする。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、レクリエーション施設の敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準７」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および施設内に併設建築物を必要とする旨の説明を記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合申請書の写し）
- 資金計画に関する書類
- 現況写真
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準９　研究施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における研究施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、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研究施設で次のいずれかに該当していること。

(1) 研究対象が、あくまで当該市街化調整区域に存在し、その周辺で研究する必要性のあるもの

(2) 研究対象が、自然的または環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地でのみそれを満足できうるもの

（立地）

２　周辺の環境に適合し、自然公園法その他の法令に適合した場所であること。

（用途）

３　申請に係る建築物は、研究を目的としたものであること。

なお、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準９」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、研究対象、研究施設の詳細および当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合申請書の写し）
- 資金計画に関する書類
- 現況写真
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準10　事業所の社宅、寮等について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域に存する事業所の社宅、寮等にかかる開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、法第34条各号の規定による開発許可を受けた事業所または申請日の10年以前から当該市街化調整区域に存する事務所において、業務に従事する者の社宅、寮等で、事業所が市街化区域から相当の距離にあり、通勤困難等の特別の事情があること。

（立地）

2　申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接または近接の土地であること。

（規模）

3　施設の規模は、従事者等から判断して過大でないこと。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準10」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業所の操業状況、従事者の状況および現在社宅、寮等を必要とする理由を具体的に記述すること。また、必要とする施設の規模についても記述すること。）
- 現事業所に関する開発許可、建築確認等の写し
- 申請地の登記事項証明書
- 現況写真
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 現存する事業所を含めた土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準13　地域経済牽引事業の用に供する施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域内に適切な土地がないと認められ、かつ地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる場合に限る。

（立地）

2　地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、地域未来投資促進法という。）第11条第２項第１号に基づく土地利用調整区域内に限る。

3　地域未来投資促進法第13条第４項もしくは第７項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく土地であること。

（用途）

4　地域未来投資促進法第13条第４項もしくは第７項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設であること。

【参考】同法第３条に基づく基本方針では該当する施設として「下記のものが考えられる。」とさ　れている。

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難または著しく不適当であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で次のような立地を得られることが特に必要であると認められる以下のものが考えられる。

(1) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場、生体材料の研究施設及び工場

(2) 原料調達地または密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品または食品の原料または材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設および工場

（規模）

5　地域未来投資促進法第13条第４項もしくは第７項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

（付則）

この基準は、平成29年11月29日より施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）

・申請工場等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）

・地域未来投資促進法第４条第２項に基づく重点促進区域および同法第11条第２項に基づく土地利用調整区域内であることが判る書類

・地域未来投資促進法第13条に基づく「地域経済牽引事業計画」の写し

・申請地の登記事項証明書

・法人等の登記事項証明書

・資金計画に関する書類

・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）

・土地利用計画図

・その他市長が必要と認める書類

提案基準14-1　　インターチェンジ周辺の大規模物流施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における物流拠点の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に物流拠点の立地に当たって適地がなく、滋賀県都市計画基本方針に適合し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる大規模物流施設に限る。

（立　　地）

2　立地について、下記の要件すべてに該当するものであること。

(1) 高速自動車国道等のインターチェンジ（スマートインターチェンジを含む）出入口で一般道路と接する地点より１ｋｍ以内にあり、かつ、幅員9.0メートル以上の道路に接していること。
（運行経路についてもその区域内にあること）

(2)当該市町の土地利用計画と調整と整合のとれた場所であること。

(3)農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

(4)住居系の用途地域に隣接していないこと。

(5)周辺に住宅・学校・病院・公園等がないこと。

（開 発 計 画）

3　申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

(1)申請地は、２ヘクタール未満であること。

(2)周辺地域に対する騒音、振動等の影響を防止するため、開発面積の15%以上の緩衝帯が開発区域内の外周部に適切に配置されていること。

(3)予定建築物の建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下であること。

（用　　途）

4　用途は大規模物流施設であって、以下のいずれかに該当するものであること。

ｱ　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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のうち、地方運輸局長等が積載重量　５トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

ｲ　倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必要書類）

1申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）

2 申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）

3 当該市町長の意見書

4 申請地登記事項証明書

5 法人等の登記事項証明書

6 資金計画に関する書類

7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

8 土地利用計画図

9 その他知事が必要と認める書類

提案基準14－２　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における特定流通業務施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に特定流通業務施設の立地に当たって適地がないと認められるもの、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐れのある等のため市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる特定流通業務施設に限る。

（立地）

２　申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

⑴ 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５条第２項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく土地であること。

（用途）

３　物流総合効率化法第５条第２項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設であること。

（規模）

４　物流総合効率化法第５条第２項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

【参考】同法第５条第２項に規定する「認定総合効率化計画」では下記の認定基準を満たすことが必要とされている。（令和４年４月１日現在）

○流通業務総合効率化事業の認定基準（抜粋）

・２以上の者（法人格が別の者）が連携すること。

・流通業務（輸送、保管、荷捌き及び流通加工）を一体的に実施すること。

・施設整備に係る関連法令の許可等の見通しがついていること。

・高速自動車国道のIC等の周辺５㎞の区域内であること。

・その他、国土交通省の定める認定基準に適合していること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準14－２」として取扱う。

（付則）

この基準は、令和４年４月１日より施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）

・物流総合効率化法第４条第１項に基づく「総合効率化計画」の認定通知書の写しまたは同法第５条第１項に基づく「総合効率化計画」の変更認定通知書の写し

・当該市長の意見書

・申請地の登記事項証明書

・法人等の登記事項証明書

・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）

・土地利用計画図

・その他市長が必要と認める書類

提案基準14-3 大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に大規模な流通業務施設の立地に当たって適地がないと認められるもの、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐れのある等のため市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められる大規模な流通業務施設に限る。

（立 地）

2　四車線以上の国道、県道等の沿線または高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等において、知事が指定した区域に限る。

3　当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（用 途）

4　大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83 号）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法同条第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のうち、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20 回以上発着すると認定したものであること。

(2) 倉庫業法（昭和31 年法律第121 号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20 回以上発着すると認定したものであること。

（付 則）

この基準は、令和５年４月１日より改正後の提案基準14-1へ移行する。

ただし、令和10年３月31日までは当基準に基づく許可を行うことができることとする。

（必 要 書 類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）

2 申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）

3 当該市町長の意見書

4 申請地登記事項証明書

5 法人等の登記事項証明書

6 資金計画に関する書類

7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

8 土地利用計画図

9 その他知事が必要と認める書類

四車線以上の国道、県道等の沿道または高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等における区域の指定

（指定基準）

指定する区域は、次に掲げるいずれかの区域であって、優良農地を含まず、将来において住居系の土地利用が想定されていない区域とする。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿線

イ 高速自動車国道等のインターチェンジからおおむね２㎞ の区域

ウ 四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路であって次のいずれかに該当する道路の沿道

(ｱ) 四車線以上の用地買収が終了し、近い将来に四車線の整備が予定されている道路

(ｲ) 四車線以上で土地収用法に基づく事業の認定を得ている道路

「大規模な流通業務施設の立地に係る幹線道路の沿道等の指定」

１ 四車線以上の国道、県道等（四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路を含む）

番号	指定に係る市町名	指定路線名	指定区間		備考
			起点	終点	
1	長浜市	主要地方道中山東上坂線	市道春近西上坂線との交点	国道365号との交点	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
2	甲賀市（旧水口町）	国道１号	市道新城中畑幹線との交点	国道307号(日野水口有料道路)との交点	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く
3	米原市（旧近江町）	国道８号	一級河川土川との交点	長浜市との行政界	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
4	野洲市（旧中主町）	大津湖南幹線	野洲市八夫地先	野洲市比留田地先	平成８年６月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。

2 高速自動車国道等のインターチェンジ

番号	指定に係る市町名	指定路線名	指定インターチェンジの名称	備考
1	栗東市	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	栗東インターチェンジ	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項 第１号に規定する農用地区域は除く。
2	竜王町	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	竜王インターチェンジ	平成11年４月21日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
3	米原市 （旧近江町）	北陸自動車道	米原インターチェンジ	平成11年４月21日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
4	長浜市	北陸自動車道	長浜インターチェンジ	平成13年２月19日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
5	東近江市	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	八日市インターチェンジ	平成20年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。

※旧米原町の米原インターチェンジについては、平成５年に指定、平成28年に当該地域が非線引き都市計画区域に変更により削除。

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱い基準

趣 旨

１　この基準は、都市計画法第34 条第14 号（提案基準14）の規定の運用として、昭和61年８月２日付け建設省経民発第33号・34号通達および平成２年11月30日付け建設省経民発第54号通達および平成10年７月１日付け建設省経民発第40号通達に基づき、知事が指定した区域において行う市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

施 設

２　大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。

⑴ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83 号）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のうち、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20 回以上発着すると認定したものであること。

⑵ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

立 地

３ 申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

⑴ 沿道指定における場合は、当該指定道路に接していること。

ただし、地形等の理由によりやむを得ない場合は、当該指定道路と直接出入りできるよう計画されていること。

⑵ インターチェンジ指定における場合は、高速自動車国道等のインターチェンジの出入口で一般　道路と接する地点よりおおむね２ｋｍ以内（運行経路についてもその区域内にあること）にあり、かつ、原則として9.0メートル以上の道路に接していること。

⑶ 市町の土地利用計画、周辺環境等において支障とならないこと。

⑷ 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

⑸ 住居系の用途地域に隣接していないこと。

開発計画

４ 申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

⑴ 申請地は、５ヘクタール未満であること。

⑵ 周辺地域に対する騒音、振動等の影響を防止するため、開発面積の15％以上の緩衝帯が開発区域内の外周部に適切に配置されていること。

⑶ 予定建築物の建ぺい率は60％以下、容積率は200％以下であること。

提案基準15　有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における有料老人ホームの開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームのうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 当該有料老人ホームの設置および運営は、厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導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係る権利関係は、利用権方式または賃貸方式のものであり、分譲方式でないこと。

(3) 当該有料老人ホームの立地については、市長が承認を与えたものであること。

(4) 当該有料老人ホームは、原則として市街化調整区域に存する医療介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があり、かつ入居一時金および利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合であること。

（立地）

2　市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準15」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 老人福祉主管課の証明書
- 市長の承認書（高齢福祉所管課）および市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準18　介護老人保健施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における介護老人保健施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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、介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実であり、市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

（立地）

2　市の土地利用計画と調整がとれた場所で、かつ介護老人保健施設の人員、施設および設備ならびに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場所であること。

（規模）

3　地域の要介護老人数等を踏まえて、見込まれるその地域の利用を考慮した規模のものであること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準18」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（付則）

この基準は、平成28年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 介護老人保健施設主管課の確認書（別記様式第一）
- 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 申請地決定の理由と規模算定の概要書（地域の要介護老人数等とその地域の利用の見込み、協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

別記様式第一

番　　号
年　月　日

守山市長　様

滋賀県健康福祉部元気長寿福祉課長

介護保険法に係る介護老人保健施設の用に供する建築物について

下記の施設については、介護保険法第８条第28項に規定する介護老人保健施設として開設許可の見込みが確実であることを確認しています。

記

１　事 業 者　　住所
　　氏名

２　施設名称

３　建築場所

４　入所定員
　　通所定員

５　敷地面積
　　建築面積（延べ面積）

６　工事概要

提案基準19　打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における打席が建築物であるゴルフの打放し練習場の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、打席が建築物であるゴルフの打放し練習場で、その規模、形状等から市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

（立地）

2　申請地は、周辺の環境に適合し、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

（用途）

3　申請地に係る建築物は、一般的には次のものが該当する。なお、建築物の用途は、管理上および利用上必要不可欠な用途であること。

打席（建築物）、クラブハウス、便所、練習場管理施設等

（規模および構造）

4　土地利用計画、建築物の規模および構造は、次のいずれにも該当していること。

(1) 開発計画の土地利用計画は、周辺の環境に調和したものであること。

(2) 予定建築物の規模は、管理上および利用上必要最小限であること。

(3) 予定建築物の構造は、用途の変更が容易でない構造であること。

また、予定建築物の形態等は、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準19」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および開発の概要等を具体的に記述すること。）
- 資金計画に関する書類
- 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 土地利用計画および予定建築物の規模算定の概要書
- 周辺の自然環境への配意および開発区域の植栽、緑化計画書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準20　既存集落における小規模な工場等について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における小規模な工場等の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に生活の本拠を有する者、もしくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該既存集落に生活の本拠を有することになった者が、事情により自己の生計を維持するために必要性のある小規模な工場等を建築する場合に限る。

（申請者）

2　申請者は、自己の業務の用に供する建築物において事業を営む必要がある者等に限る。

（申請地）

3　申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 土地の登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。

(2) 土地の登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続により取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地であること。

（立地）

4　おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんしていて、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

5　申請に係る建築物は、次の各号のいずれかに該当し、周辺の土地利用と調整がとれ、生活環境の保全上著しく支障のないものであること。

(1) 工場

(2) 作業所

(3) 事務所

（規模）

6　敷地の規模は、原則として1,000㎡以内とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準20」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業を営む必要性および計画の概要等を記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 既存集落に申請日の10年以前より生活の本拠を有していることを証明する書面
- 申請人の経歴書等

・地元自治会長等との協議書および市長（担当所管課）の意見書（土地利用と調整がとれた場所である旨）
・公害関係諸法令の届出に係る受理書
・関係機関の協議書
・資金計画に関する書類
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・土地利用計画図
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

提案基準21　既存集落における公営住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における公営住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅の建設事業として行うものであり、主として当該既存集落およびその周辺の地域に居住している者を入居の対象としていること。

（申請者）

２　申請者は、当該事業を施行する地方公共団体の長であること。

（事業計画）

３　当該事業の計画は、公営住宅主管課の承認を了したものであること。

（立地）

４　おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんしていて、一体的な日常生活圏を構成している地域

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準21」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の必要性、現在までの事業の経過および概要等を記述すること。）
- 事業の承認を証する書面
- 位置図(縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500)
- 土地利用計画図
- その他市長が必要と認める書類

提案基準22　産業廃棄物処理施設（中間処理施設）について（開発許可、建築許可）

22－１　アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について

市街化調整区域におけるアスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号（以下「廃掃法」という。））第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設および同法第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次の各号のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 都市計画法第４条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する施設であること。

(2) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設および産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。

(3) 事業計画において、処理量の過半が、当該都市計画区域より発生する廃材であること。

（申請者）

２　申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、または許可を受ける見込みのある者であること。

（立地）

３　申請地は、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

４　申請地の周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

５　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

６　敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（その他）

７　周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮したものであること。

８　騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。

９　建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処分等の基準に適合するもので、処理施設、保管施設、管理事務所および便所とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22－１」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（付則）

この基準は、平成18年４月20日から施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記

述すること。）

・産業廃棄物主管課の証明書
・市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
・申請地の登記事項証明書
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・土地利用計画図
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

22－２　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の付属建築物について

市街化調整区域における産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の付属建築物の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

なお、処理施設が都市計画法第４条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する場合は、提案基準22－１で取扱うものである。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号（以下「廃掃法」という。））第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設および同法第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次の各号のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設および産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。

(2) 事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域より発生する廃材であること。

（申請者）

２　申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、または許可を受ける見込みのある者であること。

（立地）

３　申請地は、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

４　申請地の周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

５　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（用途）

６　建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処分等の基準に適合するもので、処理施設、保管施設、管理事務所および便所等とする。

（規模）

７　敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（その他）

８　周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮したものであること。

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

10　建築基準法第51条に規定する「その他の処理施設」に該当するときは、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地が都市計画上支障ないものと認めたものに限る。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22－２」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（付則）

この基準は、平成18年４月20日から施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入たもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
・産業廃棄物主管課の証明書
・市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
・申請地の登記事項証明書
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・土地利用計画図
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類

提案基準23　既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）

市街化調整区域における既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設に係る建築許可については、下記の要件に該当して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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、現存する駐車場、資材置場等において、その土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設を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に限る。

（立地）

2　当該施設を設置する上で、他法令の規定がある場合は、これに適合していること。

（用途）

3　駐車場、資材置場等を管理するための料金ハウスもしくは従業員のための更衣室等で宿泊施設を含まないものであること。

4　営業所、事務所またはこれらに類するものではないこと。

（規模）

5　建築物の規模は、原則として50㎡以内の必要最低限の延床面積とする。

（その他）

6　申請理由には、建築物の必要性と規模の妥当性を明記のこと。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、建築の必要性および規模の妥当性等を具体的に記述すること。）
- 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- 申請地の現況写真
- 必要とする他法令の許可書の写し
- その他市長が必要と認める書類

提案基準24　既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大における開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して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について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する自己用住宅において、増改築のための敷地拡大がやむをえないと認められるものに限る。

（申請者）

2　申請者は、増改築しようとする既存の自己用住宅に、適法に居住している者とする。

（立地）

3　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

4　敷地の規模は、既存敷地と増加敷地を合わせて、原則として500㎡以内とする。

（その他）

6　申請理由には、増改築の必要性を明記のこと。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準24」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
- 申請地および既存敷地の登記事項証明書
- 住民票の写し（家族全員分）
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）
- 求積図（既存敷地と増加敷地の明記されたもの）
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

提案基準25　法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された建築物のやむをえない事情による用途変更について（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された建築物のやむをえない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された建築物の社会通念上、やむをえない事情による用途変更に限る。

（申請者）

2　申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅に困窮している者に限る。

(1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合

(2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合

(3) 結婚により世帯を分離することが確実な場合

(4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かねばならない場合

(5) 疾病等の理由により転地のやむをえない場合

(6) その他市長がやむをえないと認めた場合

（申請地）

3　申請地は、都市計画法に適合して建築物が建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適法に利用されたものであること。

（用途）

4　申請にかかる建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（譲渡人）

5　譲渡人は、次の各号のいずれかに該当して、真にやむをえない事情を有するものであること。

(1) 死亡・失踪

(2) 破産・競売･負債整理

(3) 遠隔地への転職・転勤

(4) その他市長がやむをえないと認めた場合

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準25」として取扱う。

（付則）

1　この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあっては、法第42条第１項ただし書き許可とする。

2　この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（必要書類）

・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、住宅に困窮している状況、住宅の必要性、申請地決定の理由等を具体的に記述すること。）

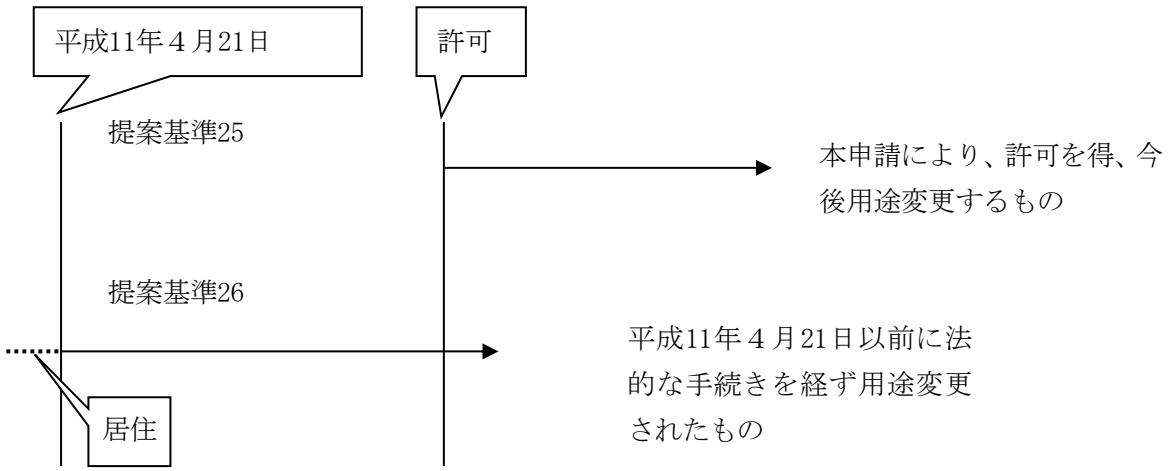
・譲渡理由書（譲渡者の氏名を記入したもので、譲渡しなければならない理由を具体的に記述す

ること。）

・住民票の写し（家族全員分）
・狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
・結婚の場合、相手の証明書
・借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
・申請地の登記事項証明書
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・土地利用計画図
・求積図
・建築図面（平面図、立面図等）
・適法に建築、利用されたことが確認できる書面
・その他市長が必要と認める書類

（参考）

提案基準25、26の時間的関係



提案基準25
提案基準26
自己・分化許可住宅
収用移転許可住宅
法第34条第１号　　等
法第42条第１項ただし書き許可
農家住宅
住宅困窮者団地　法第43条許可
法第43条許可

提案基準26　法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむをえない事情による用途変更について（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された建築物に相当期間居住している者のやむをえない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する都市計画法に適合して建築された当該建築物に相当期間居住している者の建築物で、居住者の財産権、生活権保護の観点から必要と認められる用途変更に限る。

（申請者）

2　申請者は、現在居住している住居を継続して10年以上利用している者に限る。

（申請地）

3　申請地は、法に適合して建築された後、前記２の申請者が原則として10年以上適正に利用しているものであること。

（用途）

4　申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準26」として取扱う。

（付則）

この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあっては、法第42条第１項ただし書き許可とする。

この基準は、平成17年４月１日から施行する。

（付則）

この基準は、平成21年５月28日より施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、用途変更の必要性等を具体的に記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 住民票の写し（家族全員分）
- 所有権等を有することを証する書面
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 敷地現況図
- 求積図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- 建築確認通知書の写し
- 敷地現況写真
- その他市長が必要と認める書類

提案基準28　社会福祉施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社会福祉施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設または更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（ただし、当該事業の用に供する施設であっても、単に事務所等のみを配置するものを除く。）で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の社会福祉施設に掲げる施設（複合施設を含む）のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 当該社会福祉施設の設置および運営は、国の定める基準に適合するもの

(2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの

（立地）

2　市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

(1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、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しつつ立地または運用する必要がある場合

(2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

(3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、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、環境等の活用が必要である場合

(4) 現に存在する施設において、新たに当該事業等を行うもので、その立地について市の所管部局との調整が図られている場合

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準28」とする。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（付則）

この基準は、平成28年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 社会福祉施設主管課の確認書
- 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 申請地決定の理由と規模算定の概要書（協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）

・土地利用計画図
・建築図面（平面図、立面図等）
・その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準29　医療施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における医療施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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または同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の医療施設に掲げる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

(1) 当該医療施設の設置および運営は、国の定める基準に適合する優良なもの

(2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの

（立地）

2　市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

(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) 当該医療施設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の療養環境が必要と認められる場合

(3) 病床過剰地域に設置された病院または診療所が、病床不足地域に移転する場合

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準29」とする。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（付則）

この基準は、平成28年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 医療施設主管課の確認書
- 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準30　学校施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における学校施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、学校教育法による学校（大学、専修学校および各種学校を除く。）の用に供する施設で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の学校施設に掲げる施設のうち、その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの

（立地）

2　市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準30」とする。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（付則）

この基準は、平成28年４月１日から施行する。

（必要書類）

- 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 文教施設主管課の確認書
- 立地について市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 申請地の登記事項証明書
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

別表　法第34条第14号の対象とする公益施設

公益施設	根拠法令	具体例
社会福祉施設 社会福祉法第２条第２項（第１種社会福祉事業）、第３項（第２種社会福祉事業）および更生保護事業法第２条第１項（更生保護事業）である建築物	生活保護法 第38条	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿泊提供施設
	児童福祉法 第７条第１項	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設
	第６条の２の２第２項	児童発達支援事業
	第６条の２の２第４項	放課後等デイサービス事業
	第６条の２の２第５項、第６項	保育所等訪問支援事業、障害児相談支援事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。）
	第６条の３第３項	子育て短期支援事業（同法施行規則第１条の４により厚生労働大臣が定める施設で実施されるものに限る。）
	老人福祉法 第５条の２第２項	「老人居宅生活支援事業」を行う事業のうち以下のもの 老人居宅介護等事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。）
	第５条の２第３項	老人デイサービス事業
	第５条の２第４項	老人短期入所事業
	第５条の３	「老人福祉施設」を行う事業 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、老人福祉センター、老人介護支援センター
	障害者総合支援法 第５条第６項、第７項、第８項、第10項、第12項、第13項、第14項、第17項	療養介護、生活介護、短期入所（ショートステイ）、施設入所支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助（グループホーム）（グループホームについては建設補助があるものに限る。）
	第５条第11項、第28項	障害者支援施設 、福祉ホーム
	第５条第１項	上記以外の障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業および移動支援事業で、同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるもの。

公益施設	根拠法令	具体例
社会福祉施設 社会福祉法第２条第２項（第１種社会福祉事業）、第３項（第２種社会福祉事業） および更生保護事業法第２条第１項（更生保護事業） である建築物	売春防止法 第36条	婦人保護施設
	母子及び父子並びに寡婦福祉法 第38条 第39条第２項 第39条第３項	母子・父子福祉施設 母子・父子福祉センター 母子・父子休養ホーム
	身体障害者福祉法 第４条の２第１項 第４条の２第２項 第４条の２第３項 第５条 第11条	身体障害者生活訓練等事業 手話通訳事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） 介助犬訓練事業、聴導犬訓練事業 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（同法第29条の厚生労働大臣が定める基準に適合するものに限る。） 身体障害者更生相談所
	知的障害者福祉法 第12条	知的障害者更生相談所
	更生保護事業法 第２条	更生保護施設
医療施設	医療法 第１条の５第１項 第１条の５第２項 第２条第１項	病院 診療所 助産所
学校施設	学校教育法 第１条	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園

提案基準31　地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて（建築許可）

市街化調整区域において、地方公共団体等が開発した分譲宅地(住宅団地、工業団地)で、平成19年11月30日以降に建築物の新築を行う場合の取扱いについては、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

(適用範囲)

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、地方公共団体等が分譲を目的として開発した宅地であって、平成19年11月29日以前に着工したものに限る。

(用途)

2　申請にかかる建築物は、地方公共団体等が当初に開発目的とした用途であること。

ただし、開発目的が住宅団地については、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

(付記)

1　上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準31」として取扱う。

2　地方公共団体等とは、滋賀県、滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町、滋賀県もしくは滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町が設置団体である地方開発事業団または滋賀県もしくは滋賀県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社をいう。

(付則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(必要書類)

- 当該地が地方公共団体等の開発した分譲宅地であることを証する書類
- 当該地の当初の開発目的を証する書類
- 位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
- 土地利用計画図
- 求積図
- 建築図面(平面図、立面図等)
- 敷地現況写真
- その他市長が必要と認める書類

提案基準32　災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について（建築許可、開発許可）

市街化調整区域において、令和４年４月１日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地での開発許可、建築許可については、下記の要件に該当する場合であって市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

１　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、令和４年４月１日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地であって、区域外とされた要因となる危険区域に対して安全上および避難上の対策の実施がなされ、安全性が確保されていることが確認できるものに限る。

（申請者）

２　申請地周辺に親族が住んでいる等、申請地に居住することにやむを得ないと認められる理由があること。（災害リスクの高いエリアに住まなければならない理由があること。）

（用途）

３　法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、市条例で定める用途に適合していること。

（規模）

４　法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、市条例で定める規模に適合していること。

（その他）

５　法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、市条例で定める用途・規模を除く各基準に適合していること。

６　安全上の対策および計画は、災害リスクに応じた予定建築物の配置、構造、対策工事等を総合的に勘案したうえで、適切に実施すること。

７　安全上の対策および計画は、災害時の安全性確保だけでなく、避難時の安全性も確保すること。

８　災害時に救援対応する災害時対策部局と調整が取れた計画であること。

９　許可権者は、必要に応じて、法第 41 条の制限の指定および法第 79 条の規定に基づき、次のような条件を附すこと。

【例 示】

・耐水化建築ガイドラインに準拠した建物構造であること。
・浸水想定に対する一時退避場所（屋上等の避難空間）から救助ボート等への脱出（避難）に資する縄ばし

ご等を配備し、適正に管理すること。

・土砂災害により作用すると想定される衝撃に対して、居室の安全性が確保された建物構造等であること。

（付則）

この基準は、令和４年４月１日より施行する。

（付則）

この基準は、令和６年４月１日より施行する。

（必要書類）

・申請理由書（当該申請地への立地がやむを得ないことがわかるよう具体的に記載のこと。）
・当該地が区域外とされた要因である災害危険区域等に対して安全性を確保できているまたは確保されることを示す書類
・災害時対策部局との協議録等
・位置図（縮尺１／50,000あるいは１／25,000および１／2,500）
・土地利用計画図
・求積図
・建築図面（平面図、立面図等）
・敷地現況写真
・その他市長が必要と認める書類

提案基準33　既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物を活用した用途変更であって、次のいずれにも該当するものに限る。

(1) 当該既存建築物の存する地域における地域再生に資するものであること。

(2) 当該地域再生の活動が、市の行政計画（都市計画マスタープラン、地域振興、観光振興等）と整合していること。

(3) 既存建築物は空き家状態（現に利用されていない状態）にあること。

(4) 新たに公共施設整備の負担を伴わないこと。

(5) 敷地増設、区画分割は認めない。

(6) 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合、古民家等の既存建築物については改築を行わず、既存建築物が適切に保全されるようにすること。
また、古民家等の既存建築物については許可取得後の改築についても、これを認めない。

2　都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該建築物の利用を継続できなくなる事情が次のいずれかに該当するもの。

(1) 死亡・失踪

(2) 破産・競売・負債整理

(3) 遠隔地への転職・転勤

(4) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用されたものであること。
ただし、市の空き家バンクに登録されている空き家であって、都市計画法に適合して建築された建築物にあってはこの限りではない。

（申　請　者）

4　申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 既存建築物の所有者
※賃貸住宅として利用する場合は所有者個人からの申請とし、申請時点で10年以上所有している等、賃貸を目的として取得されたものでないことが明らかであるものに限る。

(2) 既存建築物を取得することにより当該建築物に居住する予定の者

（用　　途）

５　変更後の用途については、下記項目すべてに該当するものに限る。

(1) 地域再生に資するもので、次のいずれかに該当するもの。

(ｱ) 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等を地域資源として、観光振興のために活用する場合に限る。

(ｲ) 既存集落の維持のために必要な一戸建専用住宅。（賃貸住宅を含む）

(2) 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの。

(3) 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの。

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必要書類）

１申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）

２立地について市長（担当所管課）の意見書（地域再生に資する建築物であることを明記すること。）

３地元自治会との協議録（当該建築物が空き家であることを確認すること）

４他法令の許可書または許可が確実であることを示す書類（他法令の許可等が必要な場合のみ）

５権利者の承諾書（申請者と建築物所有者または敷地所有者が異なる場合のみ）

６申請地登記事項証明書

７既存建築物登記事項証明書

８位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

９土地利用計画図

10建築図面（平面図、立面図等）

11その他市長が必要と認める書類

提案基準34　都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅の建築について（開発許可・建築許可）

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物が、やむを得ない事情により除却された敷地への住宅の建築については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された後、線引き後にやむを得ない事情により建築物が除却された敷地への建築であって、市の行政計画（都市計画マスタープラン等）と整合しているものに限る。
また、敷地増設、区画分割は認めない。

2　都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該住宅への居住を継続できなくなる事情が次のいずれかに該当するものに限る。

(1) 死亡・失踪
(2) 破産・競売・負債整理
(3) 遠隔地への転職・転勤
(4) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、次のいずれかに該当する場合に限る。

(1) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用された後、以下のいずれかの理由により、やむを得ず除却されたものであること。
　(ｱ) 建築物の老朽化
　(ｲ) 自然災害による被害
　(ｳ) その他市長がやむを得ないと認めた場合
(2) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、市が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第２条第２項に定める「特定空家」の条件に該当すると判断した建築物が除却されたものであること。

（用　　途）

4　用途については、自己居住用一戸建専用住宅に限る。（賃貸住宅は認めない）

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）

2 立地について市長（担当所管課）の意見書

3 申請地登記事項証明書

4 建築物の除却された経緯がわかる書類

5 既存建築物登記事項証明書

6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

第５章　建築等の制限

Ⅰ　工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

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または建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了公告があるまでの間に原則として建築または建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロール化の弊害の防止を図ろうとする趣旨の規定である。

ただし、次に該当するものは、この限りでない。

１　当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築または特定工作物の建設

２　法第33条第１項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地また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）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築または建設する場合。

３　市長が支障がないものとして認めるケースは、次のものが考えられるが、開発行為の進捗状況等により災害の発生の恐れがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提条件である。

(1) 自己の居住または業務の用に供する建築物にあっては、下記のいずれかに該当する場合

ア　土地収用法第３条各号に規定する事業の施行により移転または除却した建築物を建築する場合

イ　既存建築物が下記のいずれかの法律に基づいて指定されている区域内にあり、災害防止上従前の建築物を除却または立退きにより緊急に建築する必要がある場合

(ｱ) 建築基準法第39条第１項の災害危険区域

(ｲ) 同法第40条の規定に基づく滋賀県建築基準条例で建築の制限をしている区域

(ｳ) 地すべり等防止法第３条第１項の地すべり防止区域

(ｴ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域等

ウ　自己の専用住宅にあっては、開発面積が500㎡以下であり、建築物を緊急に建築する事由がある場合

(2) 特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為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

(3) 官公署、集会所その他の公益的施設を先行的に建設する場合

(4) 地方公共団体等が行う建築物で緊急を要する事由がある場合

この運用にあたっては、具体的かつ慎重に検討されるべきであり、また、開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事は完了していることが当然に要求される。また、相当以上の規模を有する開発行為で建築物等の建築または建設を急ぐ場合は「工区」を設定し、「工区」毎に完了届を提出することが望ましい。

(5) 建築物の建築工事と宅地造成工事を切離して行うことが工事の施工上著しく不適当と認められる場合（ただし、原則として宅地地盤より上部については、建築物の基礎（地下室を含む。）までとする。）

［注意事項］

本条の適用を受ける場合、開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事は完了していなければならない。

Ⅱ　建築物の形態制限（法第41条）

1　制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定められていない区域での建築基準法の規制では、将来の計画的な市街化を図るうえに支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画を担保しようとするものである。

2　制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

(1) 建ぺい率　　建築基準法第53条
(2) 高さ　　建築基準法第55条、第56条
(3) 壁面の位置　建築基準法第46条、第47条、第54条
(4) 容積率　　建築基準法第52条
(5) 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条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準等。

本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（ならびに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に沿って建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めるべきである。

3　制限の効力

(1) 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって、一般に公知できることとなっており、特に別途公布する必要はない。
(2) 本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定された用途地域等に応じて形態に関する地域、地区等が総合的に定められるため、本条の制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録を抹消する。

［注意事項］

登録が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と合わせて働くことになる。

(3) この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為に対してすべて適用される。（建築確認部局と綿密な連絡を要する。）

4　例外許可

本条第２項のただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域等を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第53条（建ぺい率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56 条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全にも留意すべきである。

（開発許可制度運用指針平成13年５月２日付け国総民第９号国土交通省総合政策局長通知参照）

Ⅲ　予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

1　制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築または建設する予定の建築物または特定工作物を申請させ、その建築物または特定工作物がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられる。従って、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築または建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないこととしている。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより、用途が制限されているので本条は適用除外となっている。

2　制限の効力

(1) 本条の制限は、法第41条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめる。

(2) 本条の制限は、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、改築または用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

ただし、特定工作物については、その態様から用途の変更はなく、本条においても変更の規制はない。

なお、本条の制限は、その土地（建築物等の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等と用途を一にする増築または増設と判断されるものについては制限がない。

従って、本条のただし書の規定による許可を受けたのち、増築または増設が行われる場合には許可を要しない。（これは建築基準法第48条および第49条の用途地域制限が、建築物の「建築」および「用途変更」を制限しており、ただし書の許可を受けた後も増築するたびに許可を要するのと異なっている。）

(3) 本条の制限は、法第41条制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には、建築物または第一種特定工作物で建築基準法第88条第２項の政令で指定する工作物に該当するものについては適用されない。

なお、この場合には、開発登録簿を修正する必要がある。

3　例外許可

本条のただし書の許可の取扱いは次による。

(1) 法第34条各号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。

ア　許可申請にかかる建築物が、法第29条第１項第２号（農林漁業用施設および従事者住宅）または第３号（公益施設）に規定する建築物である場合

イ　当該申請が法第43条第１項第１号、第２号、第３号または第５号に該当する場合

ウ　許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第１号から第12号までに規定する建築物または特定工作物で、その用途と法第33条第１項第２号（道路等空地）、第３号（排水施設）および第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、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等の用途がこれに適合するか、または建築基準法第48条（用途地域等）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

エ　許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物または特定工

作物で、その用途と法第33条第１項第２号（道路等空地）、第３号（排水施設）および第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

(2) 旧法第34条第10号イに該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、既に市街地を形成しているか、または近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1)の場合かつ次の場合にのみ許可することができる。

ア　当該区域に想定された用途地域の制限に適合する場合

イ　許可申請に係る建築物は、その周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められるものであって、地元住民の理解が得られる場合

ウ　許可申請に係る建築物の用途と法第33条第１項第２号（道路等空地）、第３号（排水施設）および第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

４　その他

(1) 国が行う行為については、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される。

(2) 建築基準法第６条（同法第88条第１項または第２項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第１条の３第１項表２(77)から(81)まで、第３条第５項、都市計画法施行規則第60条第１項参照）

Ⅳ　市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

1　建築行為、建設行為の許可

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土地で行われる建築物の新築、改築、用途の変更および第一種特定工作物の新設について法第29条および第42条と同様にスプロール化の防止の趣旨から制限を行うものである。

(1) 制限を受ける行為（第２章 建築物の建築および表２－１参照）

ア　建築物の新築

イ　建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの

ウ　建築物の用途変更

エ　第一種特定工作物の新設

オ　その他、次のような行為は制限を受ける

(ｱ) 既存特定工作物の区域内で付属建築物以外のものを建築するとき。

(ｲ) 線引前にできた特定工作物の区域内で付属建築物を建築するとき。

(ｳ) １ha未満の運動・レジャー施設および墓園に付属建築物または建築物を建築するとき。

(ｴ) 線引前よりある露天駐車場、資材置場等に建築物を建築するとき。

(2) 制限を受けない行為

ア　法第43条第１項ただし書による制限を受けない行為については、下表のとおりとする。

根　拠　条　文	適用対象外建築・建設	建築物	第一種特定工作物	備　　考
法第43条第１項本文	法第29条第１項第２号の農林漁業用施設・従事者住宅	○	×	法第29条第１項第２号
	法第29条第１項第３号の公益施設	○	×	法第29条第１項第３号
法第43条第１項第１号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第43条第１項第２号	非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	
法第43条第１項第３号	仮設建築物	○	×	
法第43条第１項第４号	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	土地区画整理事業　　〃	○	○	政令第34条第１項第1号（法第29条第１項第４号から第９号まで参照）
	市街地再開発事業　　〃	○	○	
	住宅街区整備事業　　〃	○	○	
	防災街区整備事業　　〃	○	○	
	公有水面埋立事業であって、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	（旧）住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第34条第１項第２号
法第43条第１項第５号	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	―	政令第35条第１項第１号
	改築または用途の変更で10㎡以内のもの	○	×	政令第35条第１項第２号
	市街化調整区域内の居住者が自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積が50㎡以内のもの（50%以上業務用）	○	×	政令第35条第１項第３号
	土木工事のため、一時的に使用される第一種特定工作物	―	○	政令第35条第１項第４号

○・・・制限を受けない。　×・・・制限を受ける。

イ　その他制限をうけない行為

(ｱ) (ｲ)以外の建築物の改築、増築で、規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積が従前の２倍以下、階数が従前の２倍以下）

(ｲ) 自己用一戸建専用住宅の改築、増築

［注意事項］

法第43条第１項第４号に掲げる土地の区域内における新築、改築または用途の変更については、行為の主体が誰であっても制限対象外となる。

２　許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築または建設の許可に際しては､既に宅地となっている土地(適法に宅地化されたことが明確なものであること｡) における行為であるので､次の２つの基準に適合することを要件としている。

ア　排水施設が降雨量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するように配置されていること。なお、その排水によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ　地盤改良、擁壁または排水施設の設置等安全上必要な措置がとられていること。

［注意事項］

既に宅地になっていても登記事項証明書上が農地の場合「形質変更のある土地と考える」ので、法第29条の開発許可で取扱うものとする。ただし、線引前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明するものをもって、建築許可として取扱って差し支えない。(ただし、農転後に申請のこと｡)

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築または建設の許可は、開発行為の許可と同じく、真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できる。

この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

ア　法第34条第１号から第10号までに規定する建築物または第一種特定工作物（立地、用途、規模、構造等の基準は、法第34条の許可基準参照｡）

イ　法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において、新築、改築する建築物も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また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

ウ　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または不適当と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更または第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的または用途を限り定められたもの（法第34条第12号）

エ　市街化調整区域に指定された際､自己の居住または業務の用に供する目的で土地を所有し、または土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から６か月以内にその旨届出、その目的に従って５年以内にその土地に建築または建設するもの（法第34条第13号）

オ　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または建設することが困難または不適当と認められるもの（法第34条第14号）

この場合には開発審査会の議を経なければならない。(政令第36条第１項第３号ホ)

第６章　公共施設の取扱い

Ⅰ　公共施設の管理者の同意等（法第32条）

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を定めたものであり、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理等を期すための規定である。公共施設については第１章Ⅰ－５－(5)を参照のこと。

１　公共施設の管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係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。開発行為に関係ある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更または廃止されることとなる公共施設も含まれる。なお、具体的な公共施設の管理者を例示すると次表のとおりである。

表６－１　公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管理者
開発区域内外の市町村道、県道、国道の変更および廃止	それぞれの道路管理者
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用河川を含む。）を受けるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の里道、水路等（道路法、河川法の適用（準用河川を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	市町村
放流先となる開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	市町村、土地改良区、揚水機場またはため池の管理者等

２　公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者（原則として市町村）、その他次表による者と協議しなければならない。具体的な公共施設等を例示すると次表のとおりである。

表６－２ 協議の相手方および協議事項

区　分	開発規模	相 手 方	協議事項
新たに設置される公共施設	－	市町村	設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属・費用の負担等
	－	国･県 他の法律による管理者 （道路法・河川法等）	同上
防災調整池	－	市町村、下流河川管理者	同上
義務教育施設	開発区域 20ha以上	義務教育施設の設置義務者 （市町村）	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水道	同　上	水道事業者	給水施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般電気･一般ガス 鉄道・軌道施設	開発区域 40ha以上	一般電気･一般ガス事業者、鉄道事業者・軌道施設経営者	当該施設の整備について

Ⅱ　公共施設の管理(法第39条)

1　本条では、開発行為を行う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り、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として市町村の管理と定めている。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

他の法律による管理者が別にあるときは、例えば、県道となる道路について道路法の規定により県が管理することが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア　道路法による道路管理者（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）

イ　河川法による河川管理者

ウ　土地改良法による施設管理者（土地改良区等）

(2) 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき

ア　法第32条の協議により開発者自らが管理をする場合、一般に宅地（住宅）分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものと考える。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について充分な審査を行うべきであり、あくまで公共的な管理システムとするように注意する必要がある

イ　都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第３項の費用負担とからんで県または国などに管理を特定することがある。

2　法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は市町村が管理する。

しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であり、多くの問題が生じる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望ましい。

3　本条による管理権は、道路法、河川法その他いわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、道路法の道路となるためには、特に同法による指定、認定等の行為を必要とする。公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

Ⅲ　公共施設の土地の帰属(法第40条)

1　土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて、新たに公共施設を設置する場合

開発行為また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て、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、次のように帰属する。

従前の公共施設の土地で国または地方公共団体の土地　→　開発許可を受けた者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地　→　国または地方公共団体の所有

ア　このような土地の権利の変動は、契約による譲渡または交換によって行うべきであるが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共的な施設を設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の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便宜であると考えられるので、国有財産法およ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として定められた規定である。

イ　この規定は、従前の公共施設の用地が国または地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は、当然事業主が買収するなどによって必要な権限を取得すべきである。この場合も設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

ウ　「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合は、それぞれの事業者すべてと考える。この場合は、代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。

エ　「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数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為およ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、法第36条の完了公告の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

ア　原則として市町村

イ　他法令による管理者があるときは、その管理者（国または地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国または地方公共団体とする。）

ウ　協議によって管理者を特定したときはその管理者、あるいは事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

(3) 帰属手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きについては、工事完了の届出と並行して遅滞なく行うこと。

ア　市町村に帰属する公共施設

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が公共施設の検査済証発行までに市町村財産管理担当課に提出するものとする。

イ　市町村に帰属する法定外公共物

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が工事完了検査後速やかに市町村財産管理担当課に提出し、不動産登記必要書類受領書の交付を受けなければならない。

なお、受領書の無い場合は、検査済証を交付しないこととする。

詳細については「法定外公共物管理条例施行規則」を参照のこと。

※嘱託登記に必要な書類

登記嘱託書、登記承諾書、印鑑登録証明書、資格証明書等

2　根幹的施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第33条の基準により、公共の用に供する空地に関する都市計画が定められている場合には、その計画に適合することが必要である。

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、国また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る。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている根幹的施設を整備し、本条の規定によって国また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る費用の負担を国または地方公共団体に求めることができる。

(1) 請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者である。

(2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。

(3) 請求の対象となる施設は、市街化区域内における都市計画施設である幹線街路および次に掲げるものである。

ア　都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河および水路

イ　河川

(4) 請求期限は、完了公告の日から起算して３か月以内で、次に掲げる書類を提出する。

ア　次の事項を記載した書面

(ｱ) 費用負担を求めようとする者の住所、氏名

(ｲ) 負担を求めようとする額

(ｳ) 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目および面積

(ｴ) 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎

イ　請求者が完了公告の日に、その土地を所有していたことを証する書面（土地登記事項証明書）

ウ　当該土地の位置および区域を明示する図面

(5) 請求額は、用地取得費の全部または一部とされる。

費用の負担額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第33条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されるものである。

第７章　開発計画事前審査および他の法律

Ⅰ　開発計画事前審査

１　開発計画の事前審査

本市では、都市計画法の意図する目的を充分に果すため、開発許可申請に先立ち、当該区域をいかに開発すべきかについて、「守山市開発行為指導要綱」に基づき事前審査を行っている。

この審査は、守山市開発行為指導審査会にかけ、市機関の総合調整を行い、その可否を判定するとともに、県機関の要件についても照会し付議するものである。開発事業者は、この会議で討議、決定等なされたことを充分尊重して、開発許可申請に係る設計図書に反映すること。

ただし、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定めるところの開発事業を行おうとする場合には、「守山市開発行為指導要綱」の事前審査とあわせて「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に基づく開発事業計画等の届出を県へ行うこと。

	守山市開発行為指導要綱 に よ る 事 前 審 査	滋賀県土地利用に関する指導要綱 に　よ　る　届　出　審　査
審査機関 都市計画区域	守山市開発指導担当課 （ただし、県等が所管するものは市の照会により県等各所管部署が審査する。）	滋賀県総合企画部 県民活動生活課
市 街 化 区 域	1,000㎡以上 （市条例が適用される開発行為は、500㎡以上）	10,000㎡以上 水面にあっては、水面面積1,000㎡以上または貯水量1,000㎥以上
市街化調整区域	全て	

［注意事項］

10,000㎡以上であっても、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用が除外されるものは、図８－１開発計画事前審査フローチャートの手続きとする。

２　他の法律との関係

(1) 宅地造成等規制法

施行地区が、宅地造成工事規制区域にある場合は、都市計画法第29条第１項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法に基づく許可を受ける必要はない。

(2) 建築基準法

開発許可を受け開発行為により設置された道路は、建築基準法上の道路となるので、別途、建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、建築基準法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラントの建設が、次のいずれかの承認または許可および確認を必要とする場合は、確認申請書に許可および確認を受けたことを証する書面の写しを添付しなければならない。

ア　敷地の造成が開発許可を要するものであった場合は、当該開発許可（法第29条第１項）

イ　建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可（法第41条）

ウ　予定建築物等以外の建築等許可（法第42条）

エ　市街化調整区域での建築物等の建築等許可（法第43条）（建築基準法に基づく許可を必要とする場合は、あらかじめ同法の手続きをし、許可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(3) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には都市計画法第29条第１項の開発許可を受けたことを証する書面を添付すること。

市街化調整区域の場合は、農地転用許可と開発許可とは同時許可となる。

(4) 国土利用計画法

国土利用計画法第23条第１項の規定により、次の規模の土地について、土地売買等の契約を締結した買主は、契約を締結した日から２週間以内（市町村で受理された日が届出の日となる。）に、本市の土地取引担当課へ届出なければならない。

ただし、滋賀県知事が、地価が急激に上昇し、また上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を「監視区域」として指定した場合は、一定面積以上の土地取引について、事前に届出なければならない。

市街化区域・・・・・・・・・・・・・・　2,000㎡以上

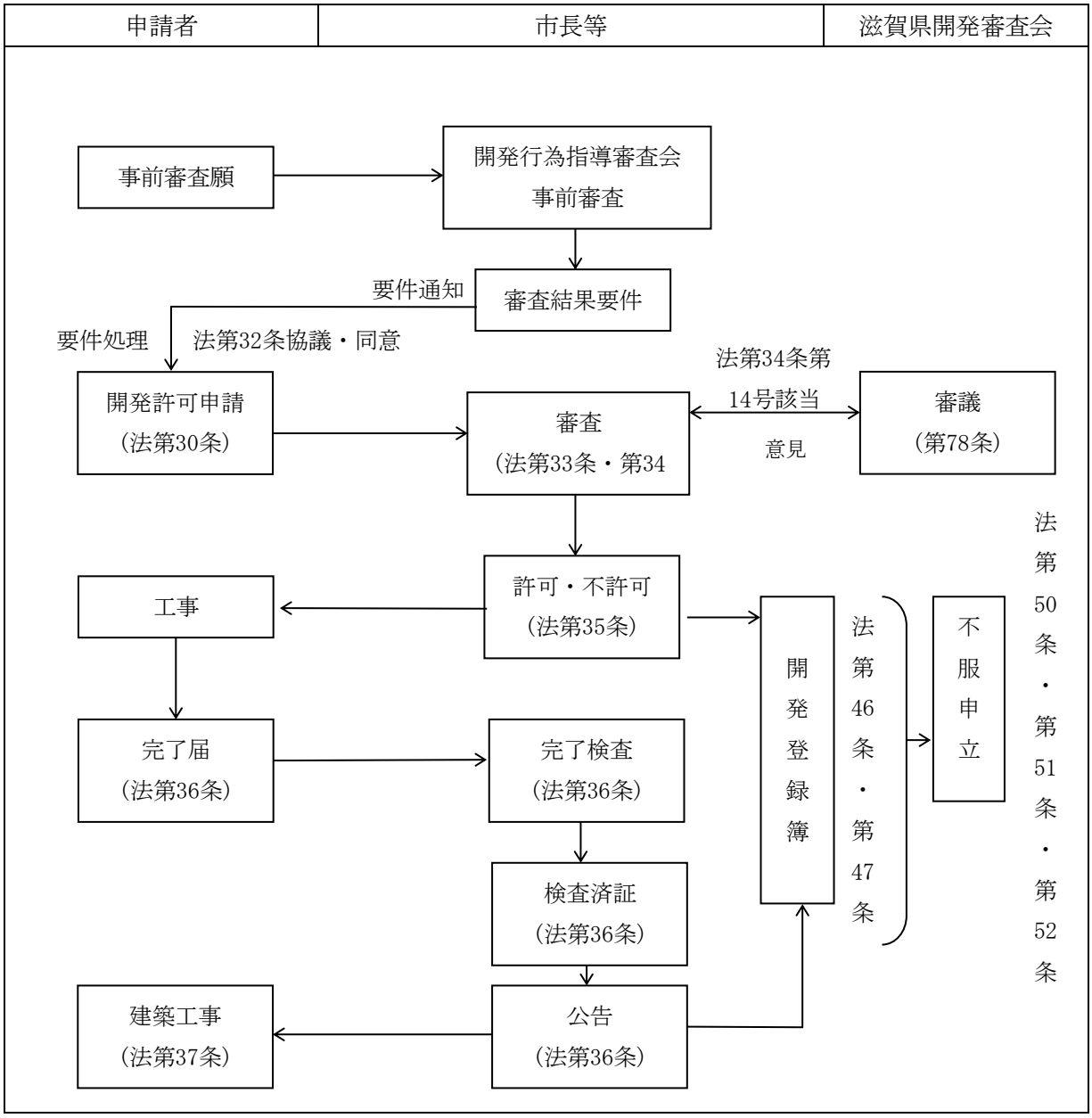
市街化調整区域・・・・・・・・・・・・　5,000㎡以上

(5) その他の法律との関係

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に関係する他の法律の規制については、都市計画法の許可申請とは別途に許認可申請を行い、あらかじめ許可等を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(6) 開発行為のフローチャートは次図のとおりである。

図７－１　開発行為のフローチャート　　（　）内は、都市計画法の該当条項



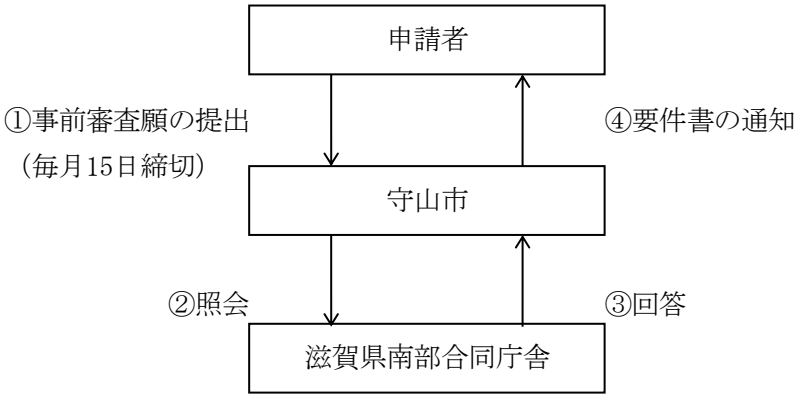
第８章　申請の手続き

Ⅰ　申請の手続き

１　開発事業事前審査の手続き

（1）開発事業事前審査の手続き（守山市域）

図８－１　開発事業事前審査フローチャート（守山市域）



提出書類

- 開発事業事前審査願（様式第１号）
- 位置図
- 字限図
- 現況図
- 土地利用計画図
- 造成計画平面図
- 給排水施設計画平面図
- その他必要な図書（縦断図、横断図、構造図、丈量図、建築図面等）
- 開発計画説明書
- 現況写真（４方向以上）
- 隣接土地所有者一覧表（参考様式）
- 登記事項証明書の写し（Ａ４サイズ）
- 審査会用概要図…位置図および土地利用計画図をＡ４で両面（長辺綴じ）コピーしたもの

提出部数　開発許可案件は10部、守山市開発行為指導要綱のみの適用を受ける事業は６部
※審査会用概要図は１部

［注意事項］

① 10,000㎡以上で「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用となるものは、次の滋賀県土地利用に関する指導要綱の手続きによる。

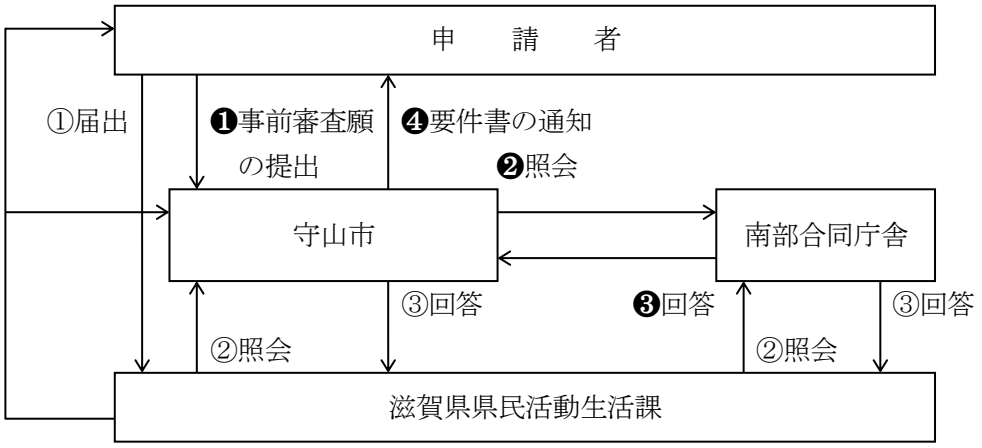
② 本市においては、守山市開発行為指導要綱を定めているので、事前に十分協議すること。

③ 予定建築物の高さが10ｍを超える場合または住戸数が30戸以上の場合は、「守山市共同住宅等に係るまちづくり調整条例」の届出の対象となり、同条例第５条に基づく回答をしなければ、事前審査願を提出することができないので留意すること。ただし、同条例第４

条に規定する意見がない場合は、この限りではない。

(2) 滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出の手続き（守山市域）

図８－２　開発事業計画等届出フローチャート（守山市域）



④要件書の通知

提出書類

- 事業計画概要書
- 経営計画書（開発施設用地等の管理・処分等の計画および収支見通し）
- 開発区域地番一覧表（地番、面積、地目、所有者などを記入したもの）
- 開発予定区域位置図（縮尺１／50,000 以上）
- 土地利用現況平面図
- 事業計画平面図（土地利用計画図）
- 排水計画図
- 字限図
- 断面図
- 事業内容に建築物が含まれる場合は、建築図面（平面図、立面図等）
- 届出者および工事施工予定者の経歴書、前年度の決算報告書および登記事項証明書
- 土地の登記事項証明書
- 行為地およびその付近の状況を示す写真

提出部数　24部

※提出部数は目安であり、実際の提出部数は開発事業の場所や法令規制の状況等により増減する。従って、届出書提出の際には、事前に滋賀県総合企画部県民活動生活課と協議すること。

２　開発許可申請手続きの概要

(1) 申請からの手続きは、図７－１参照のこと。

(2) 開発許可申請は、提出部数２部を、本市開発指導所管課に提出すること。

（注）建築基準法は同法による別途手続きが必要

3　許可申請書の作成要領

(1) 申請書類（順序どおり整理し添付すること。）

添付順序	名　　称	様式等	備　　考
1	開発行為許可申請書	別記様式第二	・開発区域に含まれる区域の名称欄には、地名、地番を記入のこと。 （筆数が多い場合は、○○番地外○○筆と記入し、別紙にすべての地名、地番を記載し添付すること。） ・予定建築物の用途欄は、具体的に記入のこと。 （区画数、階数等も記載のこと。） ・開発面積・・・実測面積を記入のこと。 （小数点３位以下切捨て、小数点２位まで記入）
2	法第34条各号に該当する図書		・開発許可基準の必要書類を参照のこと。
3	設計説明書	様式第８号	・自己居住用開発は不要 ・公共施設の整備計画の説明書には、管理者、用地の帰属欄を必ず記載のこと。
4	法第32条の同意書および協議書		・協議事項を詳細に記載したものであること。 ・公共施設管理者の印があること。 ・協議内容により図面が必要な場合は、図面添付のこと。
5	資金計画書	別記様式第三	・自己居住用および自己業務用（１ha未満）の開発は不要 ・工事費のうち、整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 ・道路工事費は、路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 ・排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地排水施設、遊水池等について算定すること。 ・付帯工事費は、仮設工、道路復旧工で、開発に関連する工事について算定すること。
6	設計者の資格調書	様式第32号	・開発区域１ha未満の場合は不要 （ただし、連絡先は明確にすること。） ・卒業証明書または免許証の写しを添付のこと。

7	申請者の資力信用調書	様式第33号	・自己居住用および自己業務用（１ha未満）の開発は不要 ・納税証明書（国、県、市町村税）２か年分の完納のわかる書類、法人の登記事項証明書（３か月以内）（個人の場合は、住民票記載事項証明書)、法人は、直前事業年度の財務諸表、事業経歴書を添付のこと。
8	工事施行者の工事能力調書	様式第34号	・自己居住用および自己業務用（１ha未満）の開発は不要 ・建設業者登録証明書を添付のこと。 （登録の無い場合は、登記事項証明書、事業経歴書を添付のこと。）
9	事前審査要件処理一覧表		・要件末尾に処理年月日、許認可番号を記入のこと。
10	事前審査要件処理結果図書等	・協議書、同意書 ・許認可書の写し	・処理結果図書の添付順序は、要件処理一覧表の順序と同一順序とすること。
11	字限図		・開発区域内を緑色で着色のこと。 ・地番、地目、所有者名を記載のこと。 ・隣接地においても上記と同様のこと。 ・里道（赤)、水路（青）を明確に着色のこと。 ・字限図の転写年月日（３か月以内）および転写者名を記入すること。 ・字限図が所在する法務局名を明記のこと。
12	開発区域内権利者一覧表	様式第35号	・開発許可申請者名義の土地の場合も記載のこと。 ・抵当権者等のその他の権利者も記載のこと。
13	開発行為施行同意書	様式第９号	・開発許可申請者名義の土地の場合は、不要。 ・上記一覧表と同一順序であること。 ・抵当権等その他の権利がある場合は、その権利者の同意書も添付のこと。
14	土地の登記事項証明書	・開発区域のもの	・開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 ・謄本は申請時点（３か月以内）のものとすること。
15	工程表		・梅雨時については、詳細に記載のこと。
16	現況写真	・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路	・出来る限り上部から撮影のこと。 ・一連写真のこと。 ・対象物をあまり小さくしないこと。 ・カラー写真であること。 ・河川、水路、道路等は、スタッフ等を使用し、断面、幅員等の現況が判断できること。 ・開発区域の境界を赤線で明示すること。

(2) 申請図（順序どおり整理し添付すること。）

添付順序	名称	明記事項	縮尺	備考
1	開発区域位置図	・方位 ・開発区域とその位置 ・各鉄道駅からの経路 ・開発区域周辺の都市施設 ・既存の公共施設、公益施設	1/25,000 以上	・開発区域は、赤色に着色のこと。 ・道路は茶色、河川は青色に着色のこと。 ・市名、主要駅名、公共公益施設等については、ワクで囲み明示すること。(紫色)
2	現況図	・方位 ・開発区域境界線 ・土地の地番、地目、所有者名、地形（高低差等） ・隣接地においても上記と同様のこと。 ・官民境界確定線	1/500 以上	・水路等は水色に着色のこと。 ・境界は確定されたもので赤色にて明示のこと。 ・道路名、河川名および現況幅員等を明記のこと。 ・官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。
3	土地利用計画図	・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・擁壁の位置、種類、高さおよび延長 ・公益的施設の位置、形状 ・宅地（一区画）面積 ・凡例	1/500 以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・施設区分別に薄く着色のこと。 宅　　地 － 黄 道　　路 － 茶 公　　園 － 黄緑 水路・調整池 － 青 公益用地 － 赤 緑　　地 － 緑
4	造成計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・切土または盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類、高さおよび延長 ・法面（がけを含む。）の位置および形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配および交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・予定建築物等の敷地の形状および計画高	1/500 以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・切土部、盛土部別に薄く着色のこと。 切土部 － 黄 盛土部 － 赤 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線で図示すること。 ・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。

5	排水計画 平 面 図	・方位 ・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状および名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置 ・排水管の勾配および管径 ・人孔の位置および人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川および水路の名称、位置 ・予定建築物等の敷地の形状および計画高 ・道路、公園、その他公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）および擁壁の位置および形状	1/500 以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・流末には、排水量を明示すること。 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。
6	給水計画 平 面 図	・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・自己居住用の開発は不要
7	造成計画 断 面 図	・開発区域の境界 ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・切土、盛土部の着色 ・構造物 ・官民境界確定線	1/100 以上	・明示断面のピッチは20m間隔であること。 ・断面の変化点は、上記に加えて明示すること。 ・現況地盤高は細線で、計画地盤高は太線で明示すること。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 ・官民境界の確定日および番号を明示すること。 ・法勾配、法長を明記すること。 ・断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。

8	構 造 図	・擁壁の寸法および勾配 ・擁壁の材料、種類および各部材の寸法 ・裏込コンクリートの寸法 ・透水層の位置および寸法 ・擁壁部の計画地盤高と現況地盤高 ・基礎地盤の土質ならびに基礎杭等の位置、材料および寸法 ・鉄筋の位置および間隔 ・水抜穴の位置 ・雨水排水桝等のどろだめの深さ	1/50 以上	・鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付すること。 ・他図（平面図、断面図）との併記は、認めない。 ・構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁別）に記載すること。 ・各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとすること。 ・既設構造物も明示すること。
9	が け の 断 面 図	・がけの高さ、勾配および土質（土質の種類が２以上であるときは、それぞれの土質および地層の厚さ） ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・小段の位置および幅 ・石張、張芝、モルタル等の吹き付けの方法	1/50 以上	・切土をする土地の部分に生じる高さが２ｍを超えるがけ、盛土をする土地の部分に生じる１ｍを超えるがけ、または切土と盛土とを同時にする土地の部分に生じる高さが２ｍを超えるがけについて作成すること。 ・擁壁で覆われているがけ面については、土質に関する事項を示すことは要しない。
10	求 積 図	・開発区域全体の丈量 ・宅地別丈量 ・公共公益施設用地、道路用地の丈量	1/500 以上	・求積表は出来る限り同一図面に記載すること。 ・外周長（辺長）を記載すること。
11	排　　水 流 域 図	・流域界 ・排水系路 ・系路別ブロック	1/10,000 以上	・各ブロックは色分けすること。 ・ブロック毎に面積、流出量を明示のこと。 ・各ブロック別の記号は、水理計算書の記号と対照が可能なものであること。
12	水　　理 計 算 書	・水理計算書		・市技術基準に基づくこと。
13	構造安定 計 算 書	・構造計算書 ・安定計算書		・市技術基準に基づくこと。

14	防災工事 計画平面図	・方位 ・等高線 ・計画道路線 ・段切位置 ・防災施設の位置、形状、寸法、名称 ・運土計画 ・工事中の雨水排水系路 ・防災施設の設置時期および期間等	1/1,000 ～ 1/500 以上	・1ha以上で山地の造成について添付のこと。 ・5ha以上で田畑等の造成について添付のこと。
15	防災施設 構 造 図	・防災工事において、設置される施設の詳細	1/50 以上	・上記と同様
16	建 築 物 平面・立面図	建築面積および延べ面積の算定	1/100 以上	・配置図、各階平面図および二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）

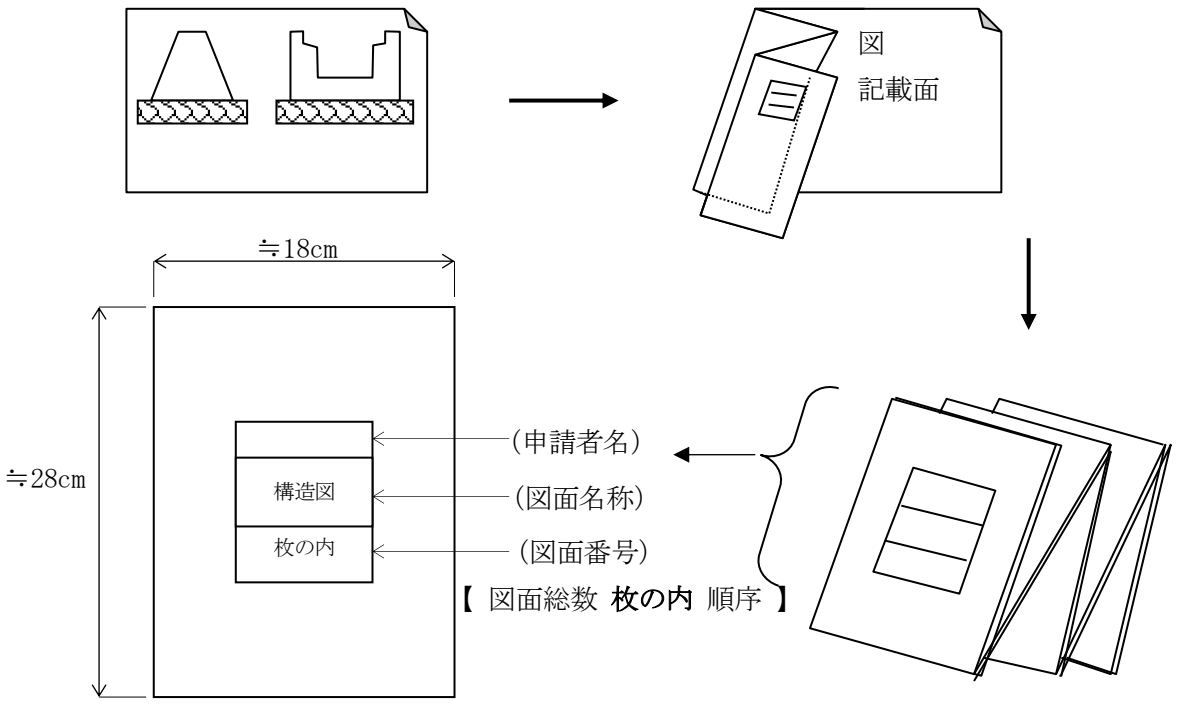
（注）1　設計図の添付順序２から６までについては、縮尺１／500以上で、かつ、同一縮尺とすること。

2　設計図にはこれを作成した者が記名すること。

3　図面の大きさ、折り方は次頁参照のこと。

4 申請書添付書類は、日本産業規格Ａ列４番とすること。

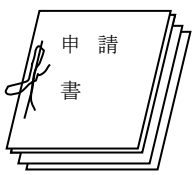
☆ 図面の折り方



（注）１．図面は図面袋に入れ、申請書の最後に左綴じとすること。

２．枚数の多い場合は、キーボールを使用のこと。

３．図面袋の大きさは、縦：約30ｃｍ、横：約21ｃｍとすること。



4　開発行為の変更許可申請等（法第35条の２）

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。(様式14)

(○・・・必要　　×・・・必要なし)

図書名称	区域変更はなく設計の変更のみの場合	区域の増加		区域の縮少に伴い、設計の変更を行う場合
		設計の変更を行う場合	土地の編入に起因する設計変更	
開発行為変更許可申請書	○	○	○	○
設計説明書	○	○	○	○
公共施設の管理者に関する変更協議書等	○ (当該項目に変更がなければ不要)	○	○	○
法第32条の変更同意書	○ (当該項目に変更がなければ不要)	○	○	○
変更する工事施行者の工事能力調書	○ (当該項目に変更がなければ不要)	○ (当該項目に変更がなければ不要)	○ (当該項目に変更がなければ不要)	○ (当該項目に変更がなければ不要)
資金計画書	×	○	○	×
権利者の施行同意書	×	○ (増加した土地のみ)	○ (増加した土地のみ)	×
登記事項証明書	×	同　上	同　上	×
字限図	×	同　上	同　上	×

(1) 変更許可申請図書作成要領

ア　申請書、設計説明書等の記入については、次の要領とすること。

変更後・・・青または黒書き

変更前・・・赤書き（なお、変わらない個所については、青または黒書きとすること。）

イ　変更理由書は、変更内容を箇条書に記載し、申請書の次に添付すること。

ウ　変更により他法令の措置が必要な場合は、許可書等の写しを添付すること。

エ　変更設計図は、変更が生じた図面のみを添付すること。また、次の要領とすること。

変更後・・・赤書き

変更前・・・黄書き

変更無・・・青または黒書きとすること。

オ　構造図においては、廃止は黄色で「×」印、新規は赤色で「新規」と明示のこと。

カ　排水関係の変更は、新規に水理計算書を添付のこと。

5　開発行為軽微変更届

(1) 開発行為変更届出書（様式15）

予定建築物等の敷地の変更、構造物の施工延長、施工位置等の軽微なもののみの変更届には、変更設計図（土地利用計画図）を添付すること。

工事の着工予定年月日または完了予定年月日の変更届には、変更工程表を添付すること。

6　その他申請、届出等

(1) 工事着手届出書（様式16）１部提出

法第29条の規定による許可を受けたものは、工事を着手したときは、すみやかに工事着手届出書を市長に提出すること。

(2) 工事完了届出書（様式17）１部提出

工事が完了（工区分割の許可にあっては、工区別）した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。なお、守山市に帰属する公共施設が存する場合は、不動産登記必要書類受領書を提出すること。

ア　完了届出書作成要領

(ｱ) 必要な図書

・　工事完了届出書（１部）
・　工事写真（１部）
・　開発区域内に帰属する公共施設（里道・水路）が存する場合は、不動産登記必要書類受領書（１部）
・　分譲宅地については確定丈量図（１部）

(ｲ) 写真

・　着工前、工事施工中および完了写真を必ず添付すること。写真は、対比が出来るよう同じ位置、方向で撮影すること。なお、工事施工写真により設計図書どおりの施工ができているか判断できないものについては、掘削、抜取りにより検査する。
・　撮影地点および方向を平面図（造成平面図）に記入し、写真と対照が出来るよう記号で示すこと。
・　撮影については、黒板、スタッフ等により、写真で寸法が確認出来るようにすること。
・　構造物については、延長30m毎に撮影のこと。
・　石積、ブロック積、擁壁等の裏込栗石、コンクリート厚は、底部と中段とを上記に示すように30m毎に撮影のこと。
・　コンクリート厚の場合は、型枠組立時、脱型時に撮影のこと。
・　鉄筋組立ては、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等により、写真で寸法が確認出来るように撮影のこと。
・　石積、ブロック積、擁壁等の根入れは、埋め戻し前にスタッフ等を使用し、全高を確認できるよう撮影のこと。
・　全景写真は、撮影方向が確認できるよう既設物を入れて撮影すること。

(3) 公共施設工事完了届出書（様式18）　１部＋公共施設所管課分提出

公共施設の工事が完了した場合には、公共施設工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

届出書には、完成図（当該届出による公共施設の位置および形状）ならびに工事写真を添付すること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。

なお、この検査済証は、工事完了届出書に添付すること。

(4) 開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式21）　１部提出

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、廃止の届出を行うこと。

届出には、廃止した事由書、廃止した時点の現況図、写真および廃止に伴う今後の措置を記載した書面、災害防止計画を示す図書を添付すること。

(5) 地位承継届出書（様式22）　１部提出

法第44条に基づく地位の承継をした者は、地位承継届出書を提出すること。

届出書には、承継の原因を証する書面を提出すること。

(6) 地位承継承認申請書（様式23）　２部提出

法第45条に基づく地位の承継をする者は、地位承継承認申請書を提出すること。

ア　地位承継の添付書類

(ｱ) 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権限を取得した書類）

(ｲ) 申請者資力信用調書（許可申請書の作成要領参照）

7　建築許可申請・その他

(1) 建築物特例許可申請書（法第41条第２項ただし書）（様式24）２部提出

ア　添付書類

(ｱ) 建築物概要書（様式27）

(ｲ) 附近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）

(ｳ) 敷地現況図および配置図（方位、敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）

(ｴ) 建物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を添付のこと。）

(ｵ) その他市長が必要と認める書類

(2) 予定建築物以外の建築等許可申請書（法第42条第１項ただし書）（様式25）　２部提出

ア　添付書類は、建築物特例許可書類に準ずる。

(3) 建築物の新築、改築または用途の変更許可申請書（法第43条第１項）（様式26）　２部提出

第９章　その他

Ⅰ　不服申立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）

１　不服申立て

(1) 不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものであって「審査請求」または「異議申立て」とされている。

「審査請求」は、開発審査会や上位機関の長等（「処分庁」、「不作為庁」以外）に対して行う。

「異議申立て」は、処分をした行政庁（「処分庁」という。）または不作為に係る行政庁（「不作為庁」という。）に対して行う。

(2) 処分についての審査請求

「処分」とは、行政処分（許可、認可等）のほか、公権力の行使にあたる事実上の行為を含む。

ア　下記に掲げる許可または不許可等の処分に対する審査請求は、滋賀県開発審査会に審査請求することとされている。

(ｱ) 法第29条（開発許可）

(ｲ) 法第35条の２第１項（変更の許可）

(ｳ) 法第41条第２項ただし書き（形態制限の例外許可）

(ｴ) 法第42条第１項ただし書き（予定建築物等制限の許可）

(ｵ) 法第43条第１項（市街化調整区域内建築等の許可）

(ｶ) これらの規定に違反した者に対する法第81条第１項に基づく監督処分

イ　下記に掲げるもの等の承認または不承認の処分に対する審査請求は、事務委任市町村長の処分にあっては県知事に審査請求することとされている。

(ｱ) 法第37条第１号に基づく承認、不承認

(ｲ) 法第45条に基づく承継の承認、不承認

なお、上記ア、イの「処分」に関しての異議申立ては、出来ない。

(3) 不作為についての不服申立て

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対して、相当の期間内に何らかの処分、その他公権力の行使にあたる行為をなすべきにもかかわらず、これをしないことをいう。

行政庁の不作為については、申請者は、当該不作為に係る処分やその他の行為について「異議申立て」を行うか、滋賀県開発審査会に対して「審査請求」を行うかいずれかを選択することができる。

「審査請求」の相手方は、前記(2)ア(ｱ)から(ｵ)までにかかる不作為については滋賀県開発審査会に対してであり、それ以外は不作為庁に対しての「異議申立て」である。

２　手続き

(1) 不服申立人

不服申立てをすることができる者は、処分により不利益を被る個人もしくは法人（当該処分の対象者はもちろん不利益を受ける第三者も含む。）および不作為にかかる処分やその他の行為を申請した個人もしくは法人である。

法人でない社団または財団で、代表者または管理人の定めが有るものは、その名で不服申立てをすることができる。

多数が共同して不服申立てをしようとするときは、３人を超えない総代を互選することができ、共同不服申立人が総代を互選しない場合において、必要があるときは、審査庁は総代の互選を命じることができる。

また、代理人によって不服申立てができ、当該不服申立てに関する一切の行為をすることができる。

ただし、不服申立ての取下げだけは特別の委任を必要とする。

(2) 書面

不服申立に関して、審査請求については正副２通、異議申立ては１通の書面を提出しなければならない。

ア　処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ｱ) 審査請求人の氏名および年齢または名称ならびに住所

(ｲ) 審査請求に係る処分

(ｳ) 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

(ｴ) 審査請求の趣旨および理由

(ｵ) 処分庁の教示の有無およびその内容

(ｶ) 審査請求の年月日

(ｷ) 審査請求人が

法人のとき・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・代表者

社団または財団のとき・・・・・・・・・・・・・・・代表者または管理人

総代を互選したとき・・・・・・・・・・・・・・・・総代

代理人により審査請求するときの住所および氏名・・代理人

(ｸ) 審査請求人（代表者、管理人等、総代、代理人）の押印

イ　不作為についての異議申立書または審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ｱ) 異議申立人または審査請求人の氏名および年齢または名称ならびに住所

(ｲ) 当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容および年月日

(ｳ) 異議申立てまたは審査請求の年月日

(ｴ) 前記ア(ｷ)と同じ

(ｵ) 前記ア(ｸ)と同じ

ウ　異議申立てまたは審査請求が不適法であって補正を要するものであるときは、審査庁は、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

(3) 審査請求と裁決

ア　請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して60日以内にしなければならない。また、処分のあった日の翌日から起算して１年を経過したときは請求することができない。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

不作為についての審査請求は、当然期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を必要とする。

イ　弁明書および反論書

審査庁は、審査請求を受理したときは、請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書（２通）の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請

求人に送付しなければならない。

審査請求人は、弁明書の送付を受けたときは、反論書を提出することができる。このとき提出期限を定められたときは、その期限内に提出しなければならない。

ウ　審理

滋賀県開発審査会は、審査請求の裁決を行う場合には、あらかじめ審査請求人、処分庁その他の関係人またはこれらの代表者の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

その他の場合には、審査請求の審理は原則として書面による。ただし、請求人または参加人の申立てがあった場合には、審査庁は、申立人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

「処分についての審査請求」に関して、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として審査請求に参加することができる。審査庁は必要なときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができる。

審理にあたっては、審査請求人または参加人による証拠書類または証拠物の提出ならびに申立てまたは職権による参考人の陳述または鑑定、物件の提出または留置ならびに必要な場所の検証などを行うことができる。

また、審査庁は、必要と認めれば、その庁の職員に請求人の意見の陳述を聞かせたり、参考人の陳述を聞かせたり、場所の検証などを行わせることができる。

エ　裁決

滋賀県開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から２か月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

(ｱ)「処分についての審査請求」の裁決は、次による。

a　審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、裁決で請求を却下する。（不適法であるときは、受理前にその旨説得することが望ましい。）

b　審査請求に理由の無いときは、裁決で請求を棄却する。

c　処分（事実行為を除く。）についての審査請求に理由があるときは、裁決で当該処分の全部または一部を取消す。

d　事実行為についての審査請求に理由があるときは、審査庁は処分庁に対し当該事実行為の全部または一部を撤回すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

e　処分が違法または不当であるが、これを取消し撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、請求人の損害の程度、損害の補償または防止の程度および方法その他一切の事情を考慮した上、処分の取消しまたは撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分が違法または不当である旨を宣言しなければならない。

(ｲ)「不作為についての審査請求」の裁決は、次による。

a 審査請求が不適当のときは、裁決で請求を却下する。

b 審査請求に理由の無いときは、裁決で請求を棄却する。

c 審査請求に理由があるときは、不作為庁に対し、すみやかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

(4) 異議申立てと決定

不作為についての異議申立てがあったときは、不作為庁は次の措置をとる。

ア　不作為についての異議申立てがあったときは、不作為庁は、決定で当該異議申立てを却下

する。

イ　アの場合を除き、不作為庁は不作為についての異議申立てがあった日の翌日から起算して20日以内に、申請に対して何らかの行為をするか、または書面で不作為の理由を示さなければならない。

3　審査請求と訴訟

法第50条第１項に規定する処分の取消しの訴えは、当該処分の審査請求に対する滋賀県開発審査会の裁決を経た後でなければ提起することができない。

上記以外の処分の取消しの訴えはこの限りでない。

なお、法第51条の規定によって公害等調整委員会に裁決を申請することができる事項に関する訴えについても、この限りでない。

4　不服申立ての特例

法第29条第１項もしくは第２項、第35条の２第１項、第42条第１項ただし書きまたは第43条第１項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業または砂利採取業との調整に関する事項理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断をこれら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすべきであるとしている。

具体的には、例えば市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第２号に該当するとして開発許可申請があったとき、鉱物資源の有効利用上、その必要が無いとして不許可処分をした場合に、当該鉱業を営むについて必要不可欠であるとして審査請求を行う場合などが考えられる。

Ⅱ　滋賀県開発審査会（法第78条）

１　開発審査会の処理すべき事務

(1) 法第50条第１項（不服申立て）に規定する審査請求に対する裁決

(2) 市街化調整区域における次の許可に関する議決

ア　法第34条第14号に該当する開発行為の許可

イ　政令第36条第１項第３号ホに該当する建築または建設の許可

(3) 市街化調整区域における土地区画整理事業の認可の際の議決

【参考】

土地区画整理事業法に基づく市街化調整区域内の個人施行または組合施行の区画整理事業について

土地区画整理事業として行われる都市計画法第４条第12項に規定する開発行為は、法第34条の各号に該当しなければ許可されない。（土地区画整理法第９条第２項、第21条第２項）

［注意事項］

開発区域の変更（拡大、縮小）または事業内容の変更による大幅な公共施設の変更、居住人口の増減等は、開発審査会の議を経た上で変更許可をする。

２　開発審査会条例等

開発審査会の条例等に関しては、「滋賀県開発審査会条例」「滋賀県開発審査会傍聴規則」を参照のこと。

(1)　滋賀県開発審査会条例

昭和45年３月31日
滋賀県条例第23号

滋賀県開発審査会条例をここに公布する。

滋賀県開発審査会条例

（設置）

第１条　都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第１項および地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の４第３項の規定に基づき、知事の附属機関として滋賀県開発審査会(以下「審査会」という。)を置く。

（所掌事務）

第２条　審査会は、都市計画法第78条第１項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成14年滋賀県条例第50号)第２条第１項の指定区域の指定またはその変更に関する事項その他開発行為等の規制に関する重要事項について調査審議する。

（組織）

第３条　審査会は、委員７人をもつて組織する。

（委員）

第４条　審査会の委員の任期は、２年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、　前任者の残任期間とする。

２　委員は、再任されることができる。

（会長）

第５条　審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

２　会長は、会務を総理する。

３　会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
（会議）
第６条　審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下この条におい　て同じ。)が招集する。
２　審査会は、会長のほか、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。
３　審査会の議事は、出席した委員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。
（委員でない者の出席）
第７条　審査会において必要があると認めるときは、会議に、利害関係人または学識経験のある者の出席を求め、必要な説明または意見を聞くことができる。
（庶務）
第８条　審査会の庶務は、土木交通部において処理する。
（委任）
第９条　この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。

付　則
１　この条例は、昭和45年４月１日から施行する。
２　滋賀県特別職の職員の給与等に関する条例（昭和28年滋賀県条例第10号）の一部を次のように改正する。
〔次のよう〕省略
付　則(平成12年条例第75号)
この条例は、平成12年４月１日から施行する。
付　則(平成13年条例第２号)抄
(施行期日)
１　この条例は、平成13年４月１日から施行する。
付　則(平成15年条例第77号)
この条例は、公布の日から施行する。

(2)　滋賀県開発審査会傍聴規則(抜粋)

滋賀県開発審査会傍聴規則を次のように制定する。
昭和45年11月24日
滋賀県開発審査会長
滋賀県開発審査会規則第１号
滋賀県開発審査会傍聴規則
第１条　審査会の公開による口頭審理の傍聴に関しては、法令の定めるもののほかこの規則に定めるところによる。
第２条　口頭審理を傍聴しようとする者は、住所、氏名および職業を関係の係員に申し出て傍聴人名簿に記載しなければならない。
第３条　審査会の会長は、傍聴人の人数を制限することがある。
第４条　次の各号に掲げる者は、傍聴することができない。

(1) 兇器その他危険なものを持っている者
(2) 酒気を帯びている者
(3) 口頭審理を妨害するおそれがあると認められる者
(4) その他整理上必要があると認められる者

第５条　傍聴人は、いかなる事由があっても、口頭審理の席に入ることができない。

第６条　傍聴人が傍聴席にあるときは、静粛をたもち、なお、次に掲げる事項を守らなければならない。
(1) 帽子、外とう等を着用しないこと。
(2) 飲食、喫煙または私語しないこと。
(3) 委員の言論に対して賛否を表明しないこと。
(4) みだりに席を離れはいかいしないこと。
(5) けんそうにわたり口頭審理の妨害となるような行為をしないこと。
(6) 他人に迷惑をかけまたは不体裁な行為をしないこと。

第７条　審査会の会長は、傍聴人がこの規則に違反したときは退場を命ずることができる。
２　退場を命ぜられた傍聴人は、すみやかに退場しなければならない。

（付則）

この規則は、昭和45年11月24日から施行する。

Ⅲ　監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）

1　監督処分の対象

市長は、次の各号に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

(1) この法律もしくはこの法律に基づく命令の規定に違反した者

(2) 法令等の規定に基づく処分に違反した者

(3) 違反の事実を知って、当該違反にかかる土地もしくは工作物等を譲り受け、もしくは賃貸借その他により当該違反にかかる土地もしくは工作物等を使用する権利を取得した者

(4) 法令等の規定に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事をしている者、工事をした者

(5) 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事をしている者、工事をした者

(1) この法律の規定による許可または承認に附した条件に違反している者

(2) 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、承認または確認を受けた者

2　監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて、次の例の中から適切なものを選ぶ。

(1) 許可、承認、確認――――――――――――――――――取消
　　変更
　　効力停止
　　条件変更
　　新条件の附与

(2) 工事その他の行為――――――――――――――――――停止

(3) 建築物その他工作物――――――――――――――――――改築
　（相当な期限を定めて）　　移転
　　除却

(4) その他違反是正のため必要な措置――――――――――使用禁止
　　改善命令

3　聴聞または弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分または必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ行政手続法第13条の規定により、意見陳述（聴聞または弁明の機会の附与）のための手続きを執らなければならない。この聴聞等については「守山市聴聞等に関する規則（平成６年９月30日）」に基づき行うものとする。ただし、緊急やむを得ないときは、この限りでない。

4　監督処分の公示

監督処分をした場合は、違反建築物等の現地に命令処分をした旨の標識を設置するとともに、命令処分をした旨を公表するものとする。

標識の設定は、命令に係る土地または工作物等も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、前述の土地または敷地の所有者、管理者または占有者は、当該標識の設置を拒み

または妨げてはならない。

5　告発

違反建築行為等が、著しく公益に反し、かつ当該行為にかかる違反者等に対して罰則を適用する必要がある場合は、刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第239条第２項の規定により告発を行うものとする。

6　代行および代執行

(1) 代行

法第81条の手続きによって必要な措置を命じようとするとき、どうしても被処分者を把握できないときは、市長自らその措置を行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

この場合は、

ア　当該措置を行うこと。(相手の期限を定めて)

イ　その期限までに行わないときは、市長またはその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うこと。

措置を行う場合、公告し、かつ、公告の日から10日間、その措置を行おうとする土地の付近、その他適当な場所にその旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は後で相手方に徴収できる。

(2) 代執行

本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定より、他の手段によってはその履行を確保することが困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は自らその行為を行い、または第三者に行わせることが出来る。この場合には、その費用を業務者から徴収することが出来る。

Ⅳ　罰則（法第91条、法第92条、法第93条、法第94条、法第96条）

表９－１　開発制限に関する罰則規定

条	刑	違反内容
第91条	１年以下の懲役または50万円以下の罰金	(1) 市長の命令に違反した者（法第81条第１項）
第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者（法第29条第１項もしくは第２項または法第35条の２第１項） (3) 建築制限等に違反して建築物を建築または特定工作物を建設した者（法第37条、法第41条第２項、法第42条第１項、法第43条第１項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者（法第42条第１項、法第43条第１項）
第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告もしくは資料の提出の拒否、または虚偽の報告もしくは資料を提出した者（法第80条第1項） (6) 立ち入り検査を拒み、妨げ、または忌避した者（法第82条第１項）
第96条	20万円以下の過料	(7) 変更届、廃止届をしなかった者、または虚偽の届出をした者（法第35条の２第３項、法第38条）

１　第94条の説明

法人の代表者
法人の　代理人　使用人　その他従業員　が法人の
人の　使用人　その他従業員　が人の
す代理人の罰

業務または財産に関して、上記表(1)から(6)までに掲げる違反行為をした場合には、行為者を罰するほか、その法人または人に対してそれぞれ

金刑を科する。

Ⅴ　許可申請手数料

1　守山市開発許可申請手数料（平成17年４月１日改正　守山市使用料および手数料条例）

※　手数料は、改正する場合があります。本市に確認してください。

<table>
<tr><td>号</td><td colspan="3">申請内容</td><td colspan="3">手数料</td></tr>
<tr><td rowspan="9">ア</td><td rowspan="9">法第29条第１項の開発行為の許可申請の審査</td><td rowspan="9">開発行為の許可申請手数料</td><td>開発区域の面積（ha）</td><td>自己の居住のための開発行為（円）</td><td>自己の業務のための開発行為（円）</td><td>非自己用のための開発行為（円）</td></tr>
<tr><td>0.1未満</td><td>8,200</td><td>12,000</td><td>82,000</td></tr>
<tr><td>0.1 以上　0.3 〃</td><td>21,000</td><td>29,000</td><td>120,000</td></tr>
<tr><td>0.3 〃　0.6 〃</td><td>41,000</td><td>62,000</td><td>190,000</td></tr>
<tr><td>0.6 〃　1.0 〃</td><td>82,000</td><td>110,000</td><td>250,000</td></tr>
<tr><td>1.0 〃　3.0 〃</td><td>120,000</td><td>190,000</td><td>370,000</td></tr>
<tr><td>3.0 〃　6.0 〃</td><td>170,000</td><td>260,000</td><td>480,000</td></tr>
<tr><td>6.0 〃　10.0 〃</td><td>210,000</td><td>320,000</td><td>630,000</td></tr>
<tr><td>10.0 〃</td><td>290,000</td><td>460,000</td><td>830,000</td></tr>
<tr><td rowspan="5">イ</td><td rowspan="5">法第35条の２の開発行為の変更許可申請の審査</td><td rowspan="5">開発行為の変更許可申請手数料（変更許可申請１件につき、右に掲げる額を合算した額。但し、その額が83万円を超えるときは、その手数料の額は83万円）</td><td rowspan="4">（ア）　開発行為に関する設計の変更（（イ）のみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（（イ）に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額に10分の１を乗じて得た額
（イ）　新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第１項第１号から第４号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する額</td><td>既に許可を受けた区域に変更が無く設計変更を行うとき（（ア）に該当）</td><td>前号規定額×1／10</td></tr>
<tr><td>区域の縮小に伴い設計変更を行うとき（（ア）に該当）</td><td>縮小後の面積に応ずる前号規定額×1／10</td></tr>
<tr><td>設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき（（イ）に該当）</td><td>増面積に応ずる前号規定額</td></tr>
<tr><td>区域の増加を伴い、かつ、設計の変更を行うとき（（ア）および（イ）に該当）</td><td>（変更前の区域面積に応じる前号規定額×1／10）＋（増面積に応ずる前号規定額）</td></tr>
<tr><td>（ウ）　その他の変更</td><td>（ア）および（イ）以外の変更を行うとき</td><td>9,500円</td></tr>
<tr><td>ウ</td><td>法第41条第２項ただし書の許可申請の審査</td><td colspan="2">市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料</td><td colspan="2">44,000円</td></tr>
<tr><td>エ</td><td>法第42条第１項ただし書の許可申請の審査</td><td colspan="2">予定建築物等以外の建築等許可申請手数料</td><td colspan="2">25,000円</td></tr>
</table>

号	申請内容			手数料
オ	法第43条の建築等許可申請の審査	開発許可を受けていない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	開発区域の面積（ha）	
			0.1未満	6,600円
			0.1以上　0.3　〃	18,000円
			0.3　〃　0.6　〃	37,000円
			0.6　〃　1.0　〃	66,000円
			1.0　〃	92,000円
カ	法第45条の地位承継の承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料	承認申請者が行おうとする開発行為の種別	
			自己の居住のためのもの、または自己の業務のためのものであって開発区域の面積が１ha未満のもの	1,700円
			自己の業務のためのものであって開発区域の面積が１ha以上のもの	2,600円
			非自己用のもの	17,000円
キ	法第47条の登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙１枚（日本産業規格Ａ列４番）	450円

２　変更の取扱い注意事項

(1)　「その他」の変更について

ア　予定建築物等の用途の変更

イ　工事施行者の変更

ウ　工区の変更

ただし、軽微な変更に該当する届出に係るものは除く。

(2)　「自己用」から「非自己用」開発、「非自己用」から「自己用」開発への変更について

「自己用」開発の許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、設計変更に該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請として取扱う。

ア　「非自己用」開発　→　「自己用」開発――――　事前審査必要なし。

イ　「自己用」開発　→　「非自己用」開発――――　事前審査必要

(3)　開発登録簿の写しの交付について

登録簿の写しの交付手数料は、用紙１枚につき450円の規定であるから、調書１枚、図面１枚を必要とするときは２枚で900円となる。

(4) 変更許可申請手数料計算例について

（例１）開発区域の面積が　Ahaで開発許可を受けた後、単に設計変更をする場合

【Ahaに対する規定額　×　１／10】

（例２）開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小に伴い設計変更をする場合

【（Ａ－Ｂ）haに対する規定額　×　１／10】

（例３）開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、設計変更の理由が新たな土地の編入に起因していて、Bhaの面積が増加した場合

【Bhaに対する規定額】

（例４）開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、設計変更を伴い、Bhaの面積が増加した場合

【(Ahaに対する規定額　×　１／10)　＋　(Bhaに対する規定額)】

（例５）（例１）および（例２）の場合で「その他」の変更が伴う場合

【(例１）および（例２）の手数料　＋　9,500円】

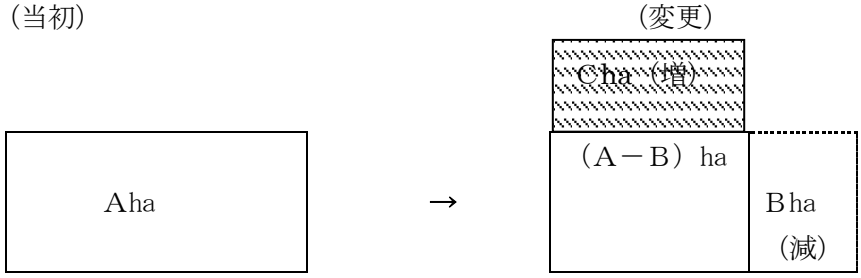
（例３）および（例４）の場合で「その他」の変更が伴う場合

【(例３）および（例４）の手数料と同じ】

(注) 増加面積に対する規定額に含まれている。

（例６）開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小およびChaの面積の増加に伴い設計変更をする場合

【((Ａ－Ｂ）haに対する規定額　×　１／10)　＋　(Chaに対する規定額)】



（例７）開発区域で工区分けをしている開発許可について、１工区工事完了の公告後で、２工区のみの変更を行う場合

ア　２工区の区域に変更がなく設計変更を行うとき

【２工区の面積に対する規定額　×　１／10】

イ　２工区の区域の減少に伴い設計変更を行うとき

【２工区の減少後の面積に対する規定額　×　１／10】

3　優良宅地認定手数料（平成17年４月１日改正　守山市使用料および手数料条例）

申請内容	造成宅地面積（ha）	手数料
租税特別措置法に基づく優良宅地の認定申請の審査	0.1未満	86,000円
	0.1以上　0.3　〃	120,000円
	0.3　〃　0.6　〃	190,000円
	0.6　〃　1.0　〃	250,000円
	1.0　〃　3.0　〃	370,000円
	3.0　〃　6.0　〃	480,000円
	6.0　〃　10.0　〃	630,000円
	10.0　〃	830,000円

※手数料は、改正する場合があります。本市に確認してください。

4　都市計画法施行規則第60条第１項に基づく証明書の交付手数料

（平成21年４月１日改正　守山市使用料および手数料条例）

証明書　１通につき　3,700円

※手数料は、改正する場合があります。本市に確認してください。

開発許可制度の取扱い基準

平成17年４月　制定
平成19年11月　改正
平成21年４月　改正
平成22年４月　改正
平成28年４月　改正
平成29年12月　改正
令和４年４月　改正
令和５年４月　改正
令和６年４月　改正
令和６年11月　改正
令和８年９月　改正

編集・発行　守山市建設部
〒524-8585　守山市吉身二丁目５番22号
電話(077)583－2525（代）