

第三章 都市計画制限等

第一節 開発行為等の規制

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

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定す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。）に従つて行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政

令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

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

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

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

（開発許可の特例）

第三十四条の二 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

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

建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可の事後報告同意基準【概要版】

H30.11.19改正

建築基準法第43条第1項の規定により、建築物の敷地は同法第42条の規定に基づく道路に2メートル以上接道することが義務付けられているが、次の各号のいずれかに該当する場合は、同法第43条第2項第二号の規定に基づく同法施行規則第10条の3第4項の許可基準に該当するものとする。
 ただし、建築物および敷地の規模、周囲の土地利用の状況等から考え、特定行政庁が本基準によることが不適当と判断したものは除く。
 また、建築基準法第43条第2項第一号の規定に関する認定基準に適合するものは除く。

1. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第二号該当

第10条の3第4項第二号	道の種別	道に接する長さ	建物用途	道部分の施設管理者等との協議	その他
その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員4m以上のものに限る)に2m以上接すること	広域農道型	2m以上 (ただし、特殊建築物等(※3)の場合は4m以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更を伴わない既存建築物の建替えまたは増築 ・1戸建て専用住宅または1戸建て住宅で事務所等を兼ねる建築物(※1)(注:その他欄を確認のこと) ・農林漁業用施設(※2) ・公共施設の管理に必要な建築物(防災倉庫、ポンプ場、汚水処理場等) 	公的機関が管理する道で、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ているもの(許可・承諾に代えて、通行等について施設管理者と支障のない旨の協議が整った旨の経過書とすることができる)。 ただし、用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築についてはこの限りではない。	
	一般農道型			<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の公共の用に供する道路 	・道の管理者との協議は下記による。ただし、用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築についてはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 1戸建て専用住宅及び1戸建て住宅で事務所等を兼ねる建築物(※1)にあつては、将来にわたって継続的に一般交通の用に供することについて支障がないこと、かつ、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ているもの。 2. 農林漁業用施設(※2)および公共施設の管理に必要な建築物にあつては、維持管理・通行等について、施設管理者の許可・承諾を得ているもの。 3. 前2項に定める許可・承諾については、施設管理者と支障のない旨の協議が整った旨の経過書とすることができる。

2. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第三号該当

第10条の3第4項第三号	道の種別	道に接する長さ	建物用途	施設管理者等との協議	その他
その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること	避難及び通行のために、将来にもわたって安定的に利用することのできる道路形状を有した通路で幅員1.8m以上のもの(専用通路は除く)	2m以上	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更を伴わない既存建築物の建替えまたは増築(ただし、特殊建築物等(※3)は除く) ・農林漁業用施設(※2)の新築は下記による <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 : 200㎡以下 建ぺい率 : 50%以下 階数 : 2以下 	・道の管理者との協議は下記による。ただし、用途変更を伴わない既存建築物の建替え、増築についてはこの限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> ・幅員4m以上の場合、通路部分の権利者の同意が得られたもの ・幅員4m未満で1.8m以上の場合、通路部分の権利者の同意とともに、通路の中心線から建築基準法第42条第2項の規定に準ずる道路後退に対する関係権利者の同意等(※4)が得られたもの ただし、木戸道の場合はこの限りでない	

- 容積率制限、道路斜線制限および滋賀県建築基準条例の接道規定は、当該農道・通路を道路とみなして適用する。
- 表中の用語は下記による
 - (※1) 1戸建て住宅で事務所等を兼ねる建築物とは、建築基準法別表第2(イ)欄2号に定める住宅(建築基準法施行令第130条の3)をいう。
 - (※2) 農林漁業用施設とは、都市計画法施行令第20条第1号から第5号までに掲げる建築物をいう。
 - (※3) 特殊建築物等とは、滋賀県建築基準条例第4条に定める大規模建築物または第6条に定める特殊建築物をいう。
 - (※4) 道路後退に対する関係権利者の同意等とは、次の各号の一に掲げるものをいう。
 - 1) 当該通路に面して、建築物の存する敷地および当該通路以外の道路に面して接道規定を満足している土地の所有者が同意をしていること。
 - 2) 地元自治会等で当該通路を拡幅することについて意思統一されていること。
 - 3) 市で当該通路を拡幅等することについて事業決定されていること。