

# 開発事業の手引き

令和5年4月

近 江 八 幡 市

1. 都市計画法に基づく開発許可審査基準
  - ・【取扱い基準編】
  - ・【技術基準編】
2. 近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準
  - ・近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準等に関する条例
  - ・近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準等に関する条例施行規則
  - ・近江八幡市都市計画法等施行細則
3. 近江八幡市開発事業における手続及び基準
  - ・近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例
  - ・近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則
  - ・消防活動スペース等に関する指導指針

# 1. 都市計画法に基づく

## 開発許可審査基準

令和5年4月改正

近江八幡市

## はじめに

### 【都市計画法に基づく開発許可審査基準の位置づけ】

本審査基準は行政手続法第5条に基づく審査基準であり、主に都市計画法に基づく開発許可制度に関する近江八幡市としての解釈を示すものである。

#### 行政手続法（平成5年法律第88号）

（審査基準）

第5条 行政庁は、審査基準を定めるものとする。

2 行政庁は、審査基準を定めるに当っては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

## 変 遷

平成18年	4月	制定	「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準」
平成18年	4月	制定	「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」
平成19年	11月	改正	「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準」
平成19年	11月	改正	「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」
平成21年	11月	改正	「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」
平成22年	1月	改正	「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準」
平成24年	1月	改正	「都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準」
平成26年	1月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】【技術基準編】」
平成28年	4月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】【技術基準編】」
平成30年	5月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】」
平成31年	4月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【技術基準編】」
令和3年	5月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】」
令和4年	4月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】【技術基準編】」
令和5年	4月	改正	「都市計画法に基づく開発許可審査基準【取扱い基準編】【技術基準編】」

### 編集・発行

近江八幡市

〒523-8501 近江八幡市桜宮町236

電話 0748-33-3111 (代)

# 【 取 扱 い 基 準 編 】

# 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 本市における開発許可制度	3
5 引用する法令の略語について	3
6 主な用語の定義	3
7 都市計画法に基づく都市計画区域一覧	4
8 用途地域内の建物の用途制限概要	5

## 第2章 開発行為

I 開発行為	6
1 開発行為	6
2 区画の変更	6
3 形質の変更	7
4 開発行為の範囲	8
5 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）	8
II 開発行為の考え方（事例）	9
1 既存造成済（宅地）の土地の分割	9
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）	9
3 既存建築物の敷地の増減	11
III 開発区域の考え方	14
1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合	14
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合	15
3 複数の開発者により開発行為が行われる場合	15
4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合	16
5 前期3、4のケースで時期がずれて行われる場合	16
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	16
7 区域をまたがる場合の取扱いについて（政令）	16
8 許可権者がまたがる場合	16
IV 特定工作物の建設	18
1 特定工作物	18
2 第一種特定工作物の建設	19
V 建築物の建築	20
1 建築物	20
2 建築	20
VI 用途の変更	23

VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方	26
1 「自己用」開発	26
2 「非自己用」開発	26

### 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、第2項）	27
II 適用除外となる開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）	28
1 市街化調整区域内の農林漁業用施設又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）	28
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）	39
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のないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）	39
5 非常災害のための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）	39
6 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	40
7 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）	42
III 開発許可の特例（法第34条の2）	46
1 開発許可の特例（法第34条の2）	46
2 開発許可の特例の対象となる機関等	46
3 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）	46
IV 許可申請の手続き（法第30条）	47
V 設計者の資格（法第31条）	47
VI 許可又は不許可（法第35条、第79条）	48
1 許可又は不許可の通知（法第35条）	48
2 許可の条件（法第79条）	48
VII 変更許可等（法第35条の2）	51
1 変更の許可（法第35条の2）	51
2 軽微な変更（法第35条の2第3項）	51
3 その他	52
VIII 工事完了の検査（法第36条）	53
1 工事完了の届出と検査の時期	53
2 完了公告	53
3 検査の実施方法	53
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）	5 6
1 開発登録簿の目的	5 6
2 登録の内容	5 6
3 開発登録簿の調製	5 6
4 開発登録簿の閲覧所	5 7
○ 近江八幡市開発登録簿閲覧等に関する規則	5 8

## 第 4 章 開発許可基準

I 技術的基準（法第 33 条）	5 9
1 許可基準の適用関係	5 9
2 道路等空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）	6 0
3 事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）	6 0
4 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	6 0
5 その他	6 1
II 市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）	6 2
1 「法第 34 条第 1 号」の許可基準	6 4
2 「法第 34 条第 2 号」の許可基準	7 0
3 「法第 34 条第 3 号」の許可基準	7 1
4 「法第 34 条第 4 号」の許可基準	7 1
5 「法第 34 条第 5 号」の許可基準	7 1
6 「法第 34 条第 6 号」の許可基準	7 2
7 「法第 34 条第 7 号」の許可基準	7 2
8 「法第 34 条第 8 号」の許可基準	7 3
8-2 「法第 34 条第 8 の 2 号」の許可基準	7 3
9 「法第 34 条第 9 号」の許可基準	7 4
1 0 「法第 34 条第 10 号」の許可基準	7 5
1 1 「法第 34 条第 11 号」の許可基準	7 5
1 2 「法第 34 条第 12 号」の許可基準	7 7
1 3 「法第 34 条第 13 号」の許可基準	7 9
1 4 「法第 34 条第 14 号」の許可基準	8 1
（1）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）	8 3
（2）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）	8 5
（3）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）	8 6
（4）提案基準 6 「災害危険区域等に存する建築物等の移転について」 （開発許可、建築許可）	8 8
（5）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）	9 0

(6) 提案基準 9	「研究施設について」 (開発許可、建築許可)	9 2
(7) 提案基準 1 0	「事業所の社宅、寮等について」 (開発許可、建築許可)	9 3
(8) 提案基準 1 3	「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)	9 4
(9) 提案基準 1 4 - 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)	9 6
(10) 提案基準 1 4 - 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)	9 8
(11) 提案基準 1 5	「有料老人ホームについて」 (開発許可、建築許可)	1 0 0
(12) 提案基準 1 8	「介護老人保健施設について」 (開発許可、建築許可)	1 0 1
(13) 提案基準 1 9	「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)	1 0 2
(14) 提案基準 2 0	「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)	1 0 3
(15) 提案基準 2 1	「既存集落における公営住宅について」 (開発許可、建築許可)	1 0 5
(16) 提案基準 2 2	「産業廃棄物処理施設について」 (開発許可、建築許可)	
2 2 - 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碎施設について	1 0 6
2 2 - 2	産業廃棄物処理施設 (その他の中間処理施設) について	1 0 8
(17) 提案基準 2 3	「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)	1 1 0
(18) 提案基準 2 4	「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)	1 1 1
(19) 提案基準 2 5	「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」 (建築許可)	1 1 2
(20) 提案基準 2 6	「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について」 (建築許可)	1 1 4
(21) 提案基準 2 8	「社会福祉施設について」 (開発許可、建築許可)	1 1 5
(22) 提案基準 2 9	「医療施設について」 (開発許可、建築許可)	1 1 6
(23) 提案基準 3 0	「学校施設について」 (開発許可、建築許可)	1 1 7
(24) 提案基準 3 2	「災害危険区域等により条例区域がとなった敷地における建築について」 (開発許可、建築許可)	1 1 8

(25) 提案基準 3 3 「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)	1 1 9
(26) 提案基準 3 4 「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)	1 2 1
(別表) 法第 34 条第 14 号の対象とする公益施設	1 2 3

## 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)	1 2 5
II 建築物の形態制限 (法第 41 条)	1 2 6
1 制限の趣旨	1 2 6
2 制限の内容	1 2 6
3 制限の効力	1 2 6
4 例外許可	1 2 6
III 予定建築物以外の建築等の制限 (法第 42 条)	1 2 7
1 制限の趣旨	1 2 7
2 制限の効力	1 2 7
3 例外許可	1 2 7
4 その他	1 2 8
IV 市街化調整区域における建築等の制限 (法第 43 条)	1 2 9
1 建築行為、建設行為の許可	1 2 9
2 許可の基準	1 3 0

## 第 6 章 公共施設の取扱い

I 公共施設の管理者の同意 (法第 32 条)	1 3 2
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)	1 3 2
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)	1 3 3
II 公共施設の管理 (法第 39 条)	1 3 4
III 公共施設の土地の帰属 (法第 40 条)	1 3 5
1 土地の帰属	1 3 5
2 根幹的施設の費用負担	1 3 6

## 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 3 7
1 開発計画の事前審査	1 3 7
2 近江八幡市開発事業に関する条例	1 3 7
3 他の法律との関係	1 3 8

## 第8章 申請の手続き

I 申請の手続き	140
1 開発計画事前審査の手続き	140
2 開発許可申請手続きの概要	143
3 許可申請書の作成要領	143
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）	160
1 不服申立て	160
2 手続き	160
3 審査請求と訴訟	163
4 不服申立ての特例	163
II 滋賀県開発審査会（法第78条）	164
1 開発審査会の処理すべき事務	164
2 開発審査会条例等	164
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）	166
1 監督処分の対象	166
2 監督処分の内容	166
3 聴聞又は弁明の機会の付与	166
4 監督処分の公示	166
5 告発	167
6 代行および代執行	167
IV 罰則（法第91条、法第92条、法第93条、法第94条、法第96条）	168
V 許可申請手数料	169
1 開発許可申請手数料（平成18年4月1日改正）	169
2 変更の取扱い注意事項	170
3 優良宅地認定手数料（平成18年4月1日改正）	172

## 参 考

・標準処理期間	173
---------	-----

# 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市街化が外へ外へと拡大し、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」のごとき単発の開発が行われ、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が生じ、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年改正の主なもの（昭和49年法律第67号・昭和50年4月1日施行）

- ・ 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号及び第8号並びに令第29条の2及び第29条の3）

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

- ・ 地区計画制度等の導入

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

- ・ 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5ヘクタールに引き下げることができることとされた。

平成4年改正の主なもの（平成4年法律第82号・平成5年6月25日施行）

- ・ 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
- ・ 監督処分の実施
- ・ 道路に関する基準の見直し

平成6年改正の主なもの（平成6年法律第49号・平成7年4月1日施行）

- ・ 中核市の長の行う事務の明記

平成10年改正の主なもの（平成10年法律第79号・平成10年11月20日施行）

- ・ 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年改正の主なもの（平成11年法律第87号・平成12年4月1日施行）

- ・ 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年改正の主なもの（平成12年法律第73号・平成13年5月18日施行）

- ・ 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年改正の主なもの（平成18年法律第46号・平成19年11月30日施行）

- ・ 開発許可不要施設の一部（社会福祉施設、医療施設、学校等）が開発許可を要することとされた（法第34条第1号及び第14号）。
- ・ 国、都道府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（法第34条の2）
- ・ 市街化調整区域における大規模な開発（法第34条第10号イ）の許可基準の廃止

令和4年改正の主なもの（令和2年法律第43号・令和4年4月1日施行）

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いる。

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、昭和49年の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の非線引都市計画区域（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）にも制度が導入されることとなった。

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いる。

また、平成15年には条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、制度の運用を行っている。

#### 4 本市における開発許可制度

本市においては、前述のとおり昭和48年12月28日に線引都市計画区域に指定されるとともに開発許可制度が適用された。

平成18年4月1日より滋賀県からの権限委譲を受け、事務処理委任市となり開発許可事務を行っている。

#### 5 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	……………	近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
市規則	……………	近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則
市細則	……………	近江八幡市都市計画法等施行細則

#### 6 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、自然的社会的条件並びに人口、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、保全をする区域で知事が指定する区域をいう。

（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ている区域を「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をいう。

##### (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をいう。

##### (5) 公共施設（法第4条、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をいう。

##### (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。

## 7 都市計画法に基づく都市計画区域一覧

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役所、滋賀県東近江土木事務所、滋賀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25年4月現在）
線引市町 市街化区域 市街化調整区域	近江八幡八日市 当初決定 昭48.12.28 第1回変更 昭57.2.12 第2回変更 平3.1.28 区域変更に伴う変更 平5.6.10 第3回変更 平11.3.31 第4回変更 平16.12.27 特定保留解除 平21.2.18 第5回変更 平23.5.11 第6回変更 平31.3.29	近江八幡市（旧安土町）・東近江市（旧八日市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登川町）の一部・日野町・竜王町



## 8 用途地域内の建物の用途制限概要

用途地域内の建築物の用途制限		(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)	(と)	(ち)	(り)	(ぬ)	(ろ)	(を)	(わ)	備考欄
		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	田舎住居地域	隣接商業地	商業地	工業地	工業地	工業地	
用途地域内の建築物の用途制限		建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ■ 建てられない用途 ■ ①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり													
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
	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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	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		■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	■	
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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	カラオケボックス等	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館、集会所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	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	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
	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	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	■	■	○	①	②	○	○	③	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	○	③	①	①	①	④	②	②	○	○	○	○
	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	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	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													

※上表は参考です。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。

## 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、建築物を建築又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（但し、市街化調整区域では、附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）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) 既存建築物又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。

ただし、次のような場合は、区画の変更に該当しないものとして取り扱う。

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。（参考：平成28年12月27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

(1) 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、次のような場合が該当する。

ア 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）。

イ 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）。

(2) 次のような場合は、形質の変更には該当しないものとして取り扱う。

ア 建築物等の建築行為と密接不可分な一体工事（基礎工のための掘削等）

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 $H=0.5\text{m}$ 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、宅地と同等と考えられる土地は下記のことをいう。

#### 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

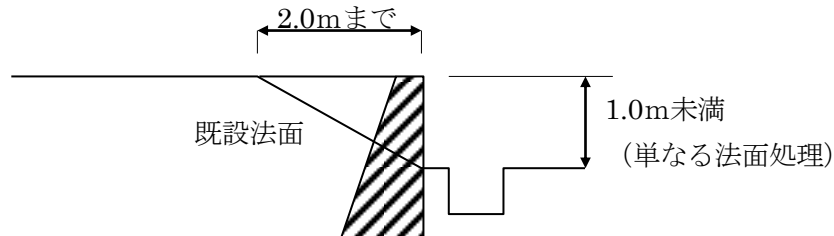
A) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明

B) 公的機関の証明（地元自治会等の証明は該当しない。）

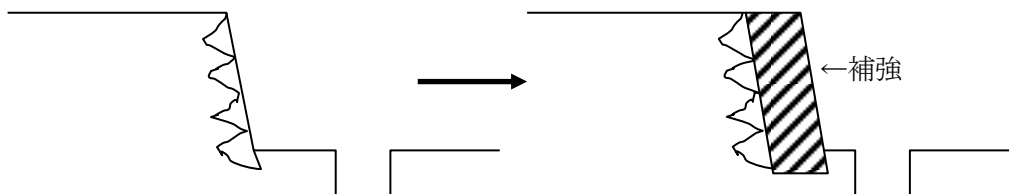
C) 線引きされた当時の航空写真

エ 上記のほか「通常の管理行為」として下図のような場合

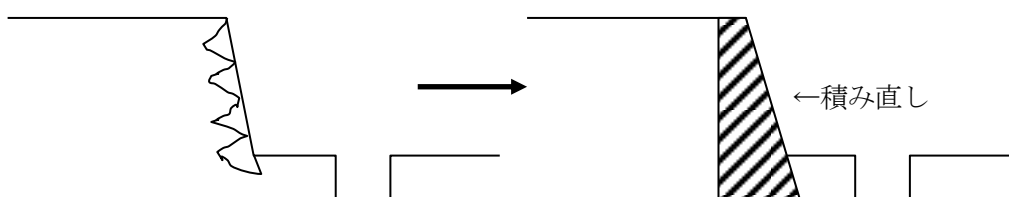
例1 1m未満の単なる法面処理



例2 補強



例3 積み直し



#### 4 開発行為の範囲

一団の土地又は隣接した土地において、同時又は引き続き行われる開発行為が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の開発行為とみなす。なお、先行する開発行為から1年以上経過して後続する開発行為の計画が行われた場合は、別の開発行為とみなすことができる。

- (1) 全体として一体的な土地の利用または造成が見込まれる場合
- (2) 先行する開発行為と後続する開発行為の間に事業者の関連性が認められる場合

#### 5 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考：平成28年12月27日 開発許可制度運用指針より）

「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。

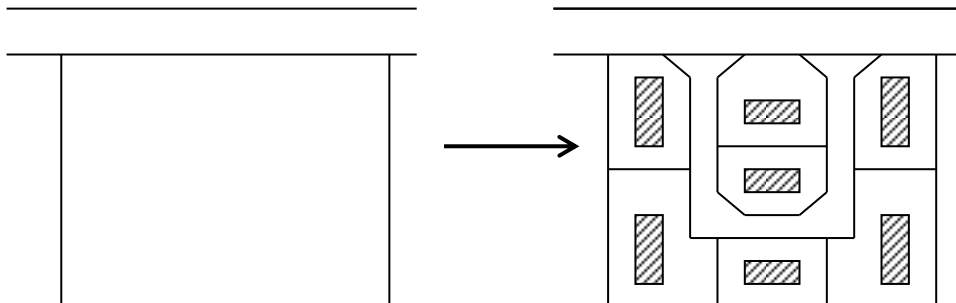
「建築目的の判断基準」

- (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。

## 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

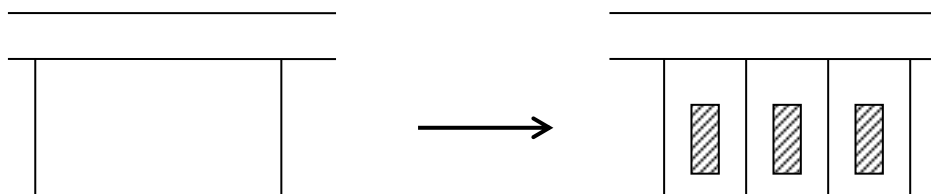
#### (1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



明らかに区画の変更であり、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）。

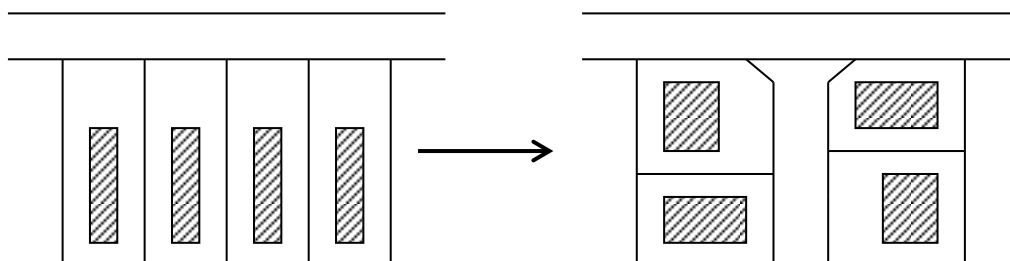
<市街化調整区域では>

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）

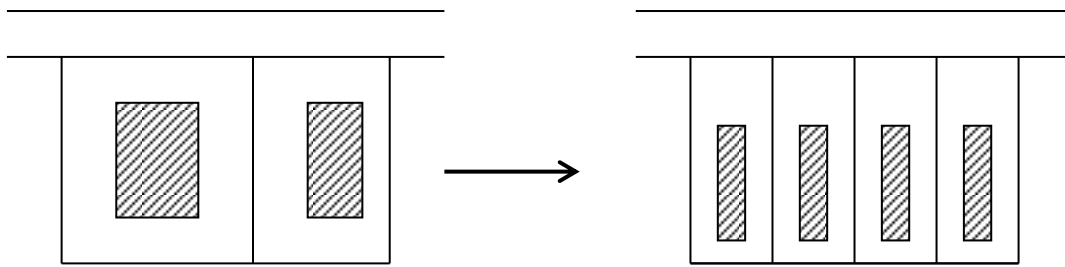
#### (1) 建築区画の変更を伴う場合

##### 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

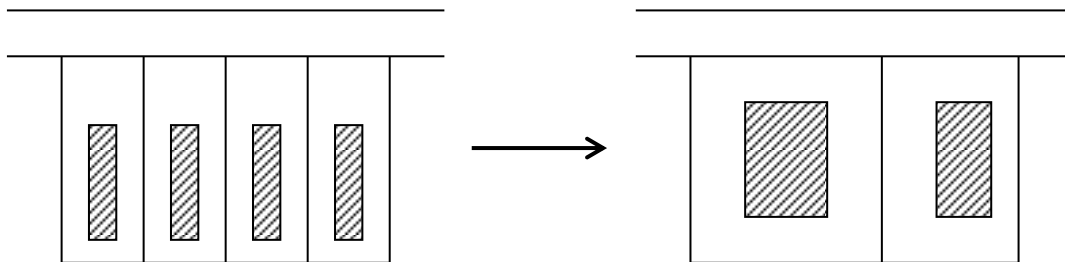


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

<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

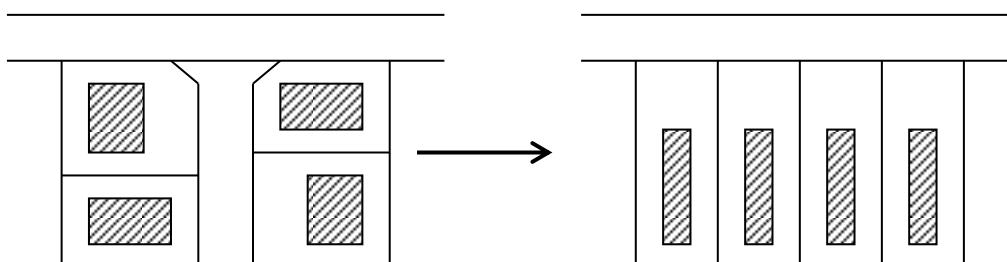


この場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

<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

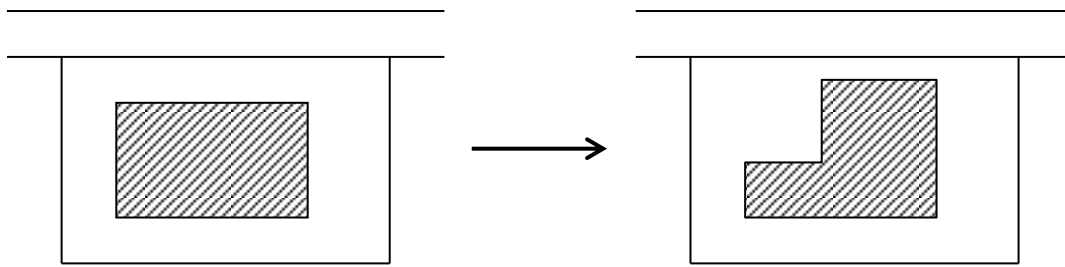


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウと同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

<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。

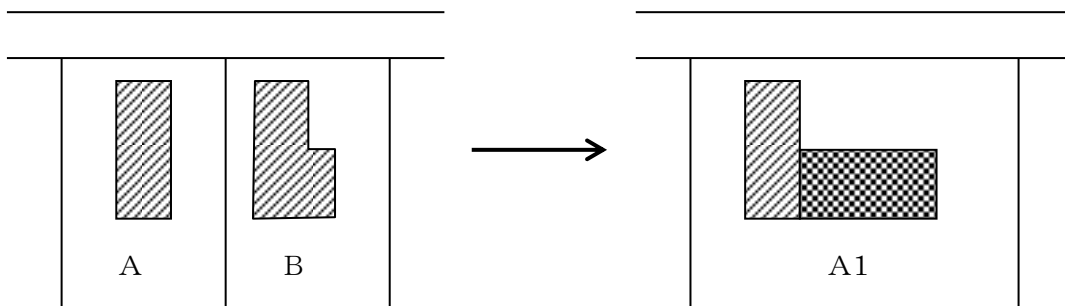
<市街化調整区域では>

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)



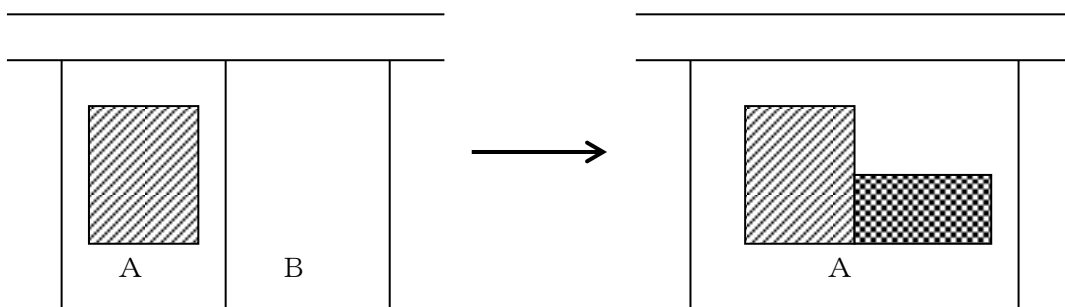
除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

<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)

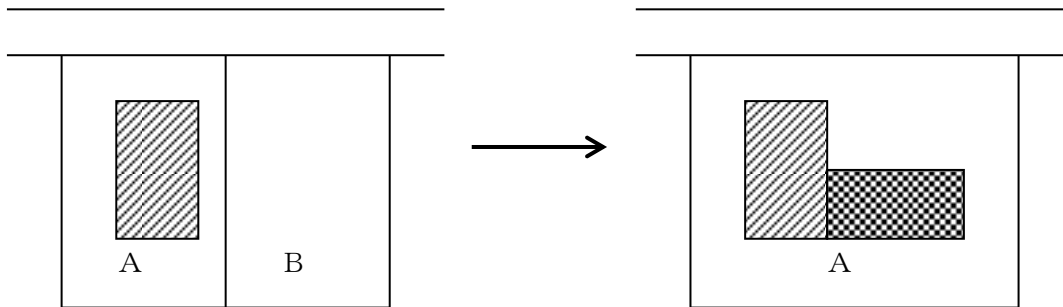


一般的には、区画の変更にみえるが、Bが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に取扱い、区画の変更と考えずに、開発行為に該当しないものとする。

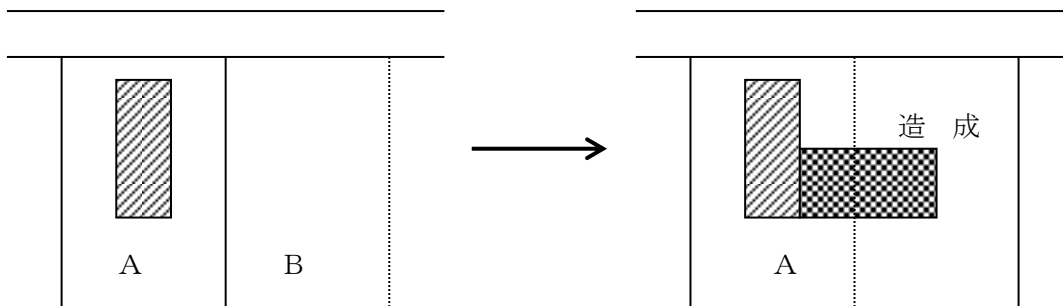
なお、Bが線引き以前から「宅地」であることは、土地登記事項証明書等で判断すること。  
 <市街化調整区域では>

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



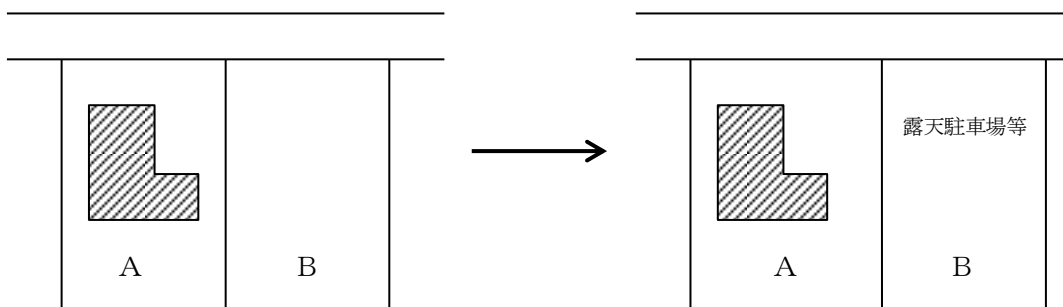
Bの土地を「形質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合と同じとなり、建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。



〔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。

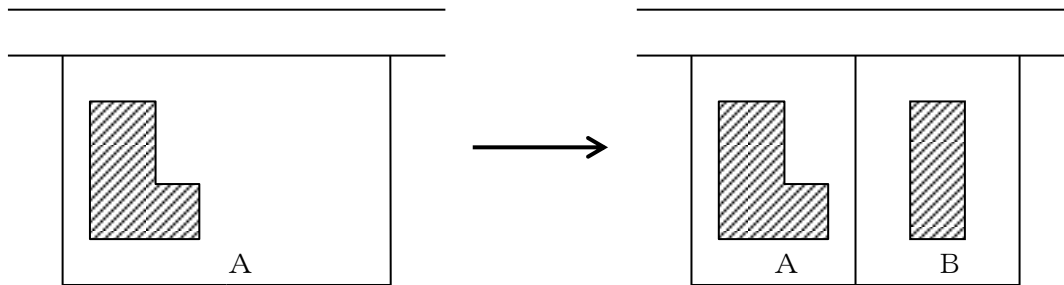
(2) 既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合





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に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。

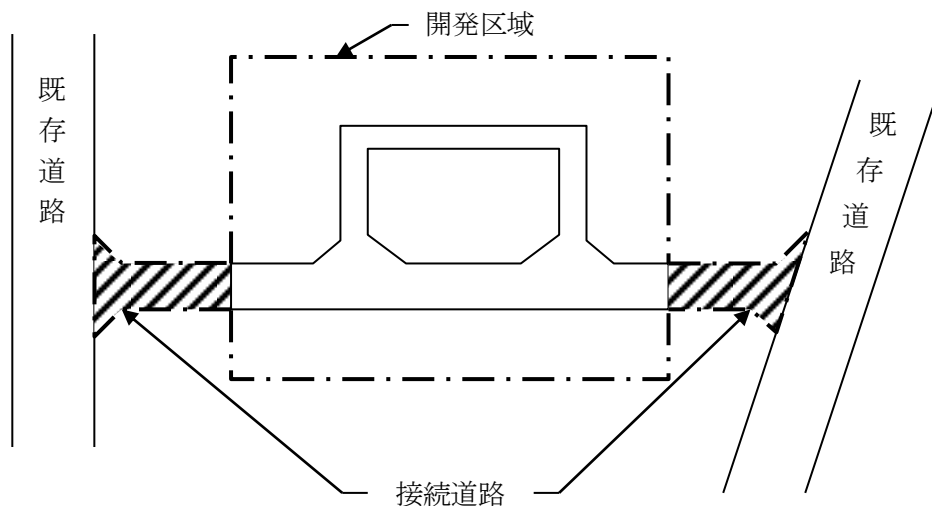
### Ⅲ 開発区域の考え方

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

開発行為に接続道路の築造が必要な場合は、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（市が国から譲与を受けた道路、河川等で道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用または準用をうけないものをいう。）については、原則開発区域に含める。

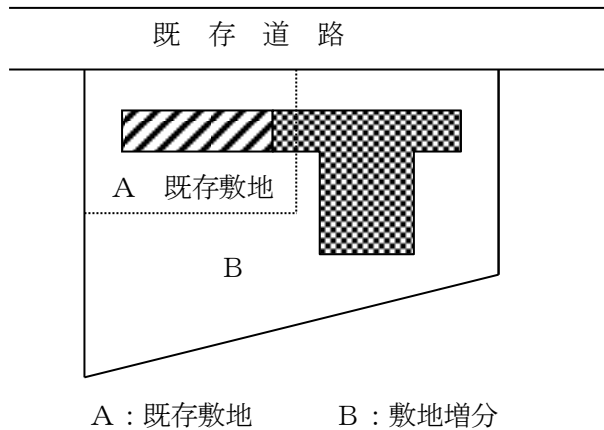
ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。この場合、水路が進入口と交差するときは、占用等の他法令の処理がなされていること。

なお、里道については適法に処理すること。

#### (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



(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。

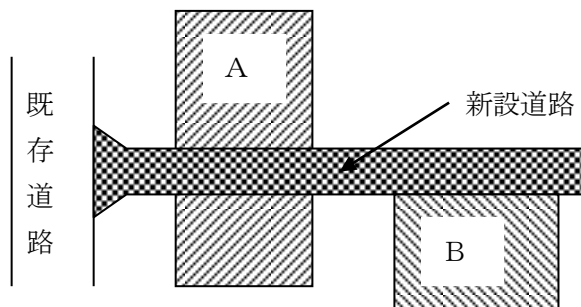
ただし、Aの既存敷地内で変更等の範囲が明確である場合は、その範囲のみを開発区域とすることができる。

(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。

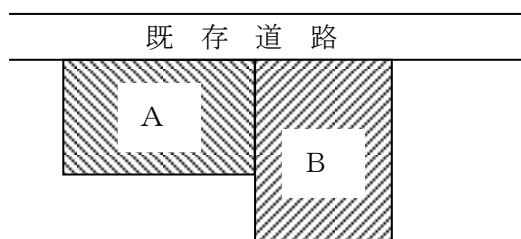
(2)



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

先行する開発行為完了前に後続する開発行為に着手するときは一つの開発区域として考える。また、完了後に着手した場合であっても一の開発行為とみなす場合は、住区構成に関する施設配置及び雨水排水施設的设计等に関して従前の開発区域の面積を勘案して計画を行う。

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。また、開発行為の着手とは、開発計画事前審査願の申請時又は当該区域で区画形質の変更を行った時とする。

- ア 開発許可に関する工事完了公告
- イ 建築物の工事完了届の提出又は仮使用承認
- ウ 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」又は「露天資材置き場・駐車場の造成」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又は露天資材置き場若しくは露天駐車場にする場合で一体に造成するとき、その土地が将来宅地に変更される可能性があるとは判断できるとき（水道、下水道の引き込みがなされている場合又は一連で擁壁が設置される場合等）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、準都市計画区域又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) 開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。
- (2) 開発区域の面積が、開発区域にかかるそれぞれの区域の規模未満要件の内、最も大きい規模未満であること。
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡未満であること。

#### 8 許可権者がまたがる場合

許可等権者は、滋賀県、中核都市（大津市）、事務処理市（近江八幡市他11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、行為全体の規模、用途で許可の可否を判断し、

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。

近江八幡市に隣接する許可権者は、滋賀県知事（竜王町）、東近江市長、野洲市長があり、開発区域がそれぞれの許可権者にまたがる場合は、開発権者に属する開発区域を、それぞれの許可権者が、開発許可を処理するものとする。

申請者は、それぞれの許可権者宛に、同一の申請書を提出しなければなりません。

★ 許可権者がまたがる場合であっても、開発許可の必要面積は、開発区域全体で判断する。

## 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又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、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

##### ウ クラッシャープラント

建築基準法別表第二（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、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

##### エ 危険物の貯蔵又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欄に掲げる危険物を貯蔵または処理するものをいう。
- ・ タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

##### [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

##### (ア) 博物館法にいう博物館とされる動植物園

##### (イ) 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

##### (ウ) 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

- (エ) 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。

- ア 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）
- イ 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- ウ 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する（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取扱う）。

#### (3) 改築

建築物の全部もしくは一部を除却し、又は滅失した後、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]

・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。又は、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）



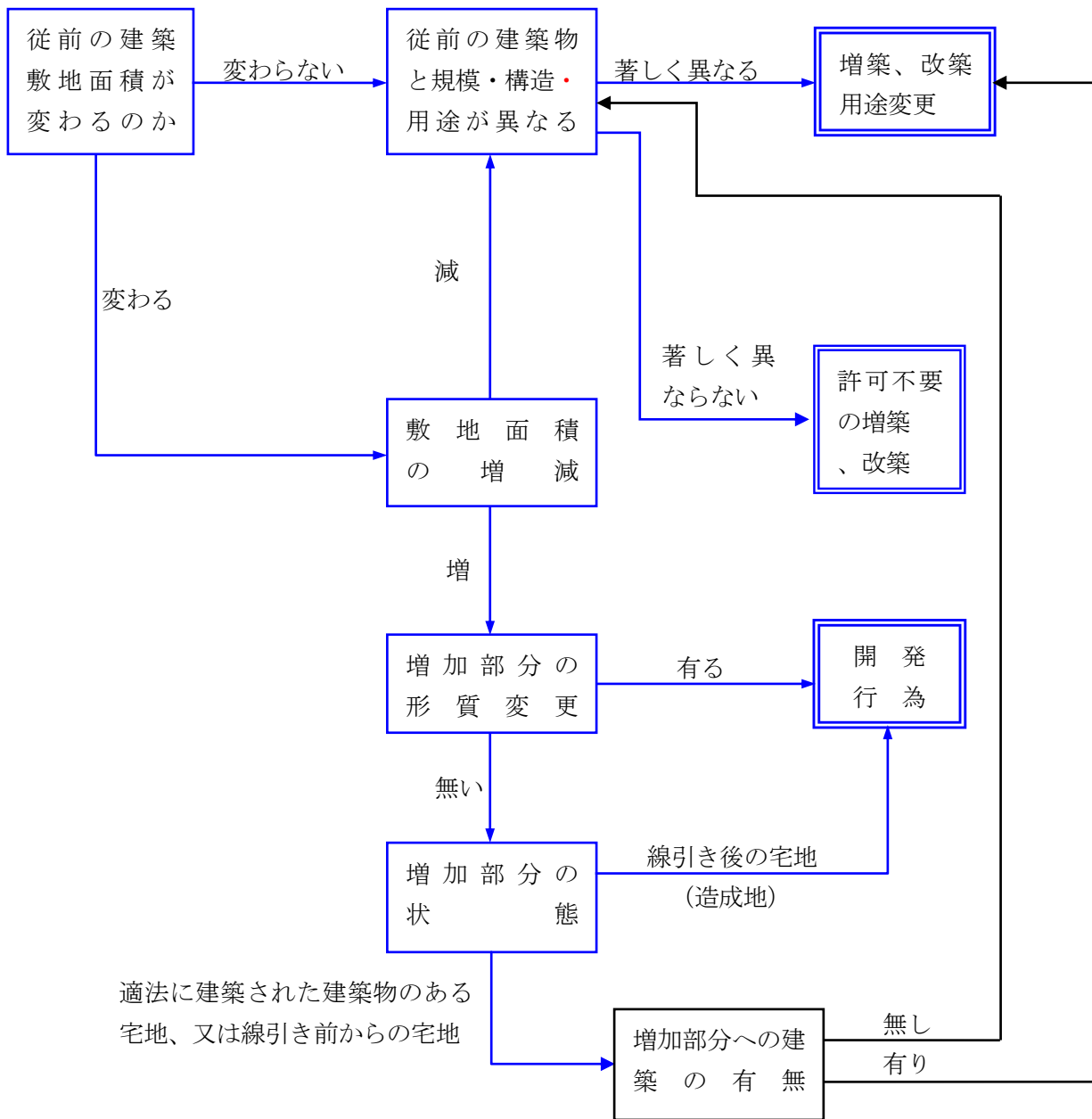
表 2-1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

建築行為の種類		新築・改築等の別	法 第 4 3 条 許 可		政令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホの取扱い		
			許可を要しない	許可を要する	一 般	自己用一戸建専用住	
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 35 条各号	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、又は滅失した後、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	改 築	4-1 A に該当しないもの (規模、構造が著しく異なるもの)	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、構造が著しく異なるもの)		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	増 築	5-1 B に該当しないもの (規模、構造が著しく異なるもの)	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、構造が著しく異なるもの)		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 3 4 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。なお、自己用建築物については、平成 12 年度改正の法附則第 6 条による経過措置を参照すること。

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：敷地や建築物の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 示】 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

（但し、市街化調整区域では、表外欄【注意事項】を参照のこと。）

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) " (B) " (C) " (D) 併 用 住 宅	一戸建専用住宅 長屋建専用住宅（ただし、長屋専用住宅 → 一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない） 共同住宅 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→自転車修理店併用住宅へも用途変更として取扱う。）
公 益 施 設	文 教 施 設 (A) " (B) " (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 施 設 (A) " (B) 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) " (B) 公 共 事 業 施 設 通 信 施 設	小・中学校、高等学校、義務教育施設 幼稚園、保育所、認定こども園 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所、医院 ※【注意事項】参照 特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 ※【注意事項】参照 市役所出張所、地方公共団体庁舎 ※【注意事項】参照 地方公共団体以外の各種団体の庁舎 （例：社会福祉法人〇〇社会福祉協議会事務所） 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商 業 施 設 等	日 用 品 店 舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 物 品 販 売 店 舗 飲 食 店 事 務 所 歓 楽 施 設 (A) " (B)	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店 理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場 マージャン屋、パチンコ店、射的場 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) 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場(建築物)・車庫	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 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 と畜市場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場	

[注意事項]

① 市街化調整区域において、法第 34 条第 14 号もしくは政令第 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。

② 市街化調整区域においては、文教施設および医療施設のうち、法第 34 条第 14 号に該当するもの (旧法第 29 条第 1 項第 3 号該当により建設されたものを含む。以下、同様とする) の変更、若しくは法第 34 条第 14 号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

③ 市街化調整区域においては、社会福祉施設のうち、法第 34 条第 14 号に該当するものの変更、若しくは法第 34 条第 14 号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

④ 市街化調整区域においては、法第 34 条第 1 号に該当するものから同号に該当するものへの変更のうち、公益上必要な建築物にあっては「根拠法令」の枠外への変更 (「表 4-2 法令第 34 条第 1 号の対象とする公益施設」参照) の場合、日常生活に必要な施設にあっては「種別」の枠外への変更 (「表 4-3 法第 34 条第 1 号の対象とする業種一覧表」参照) の場合は、用途変更に該当する。ただし、文教施設 (B) に該当する幼稚園、保育園、認定こども園の間での用途変更であれば、用途変更には該当しない。

例 老人デイサービスセンター (法第 34 条第 14 号) → 養護老人ホーム (法第 34 条第 14 号)

⑤ 市街化調整区域においては、用途を変更して、省令第 17 条の 2 該当の庁舎とする場合は、用途変更に該当する。

## 【参考】 許可不要の増築・改築・用途変更

既存建築物の区分		許可不要の増築・改築・用途変更の要件			参考			
		用途変更後又は改築後の用途	増築・改築後の延べ面積	敷地の範囲(注1)	相続	譲渡		
許可を受けた建築物	法第34条第1号～第10号に該当する建築物		法第34条の該当号の用途の範囲内 (立地基準を含む)	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)自己用一戸建て専用住宅の場合、 制限なし	許可時点の敷地内 (通常の管理行為、軽 易な行為は除く)	○	○	
	法第34条第11号に該当する一戸建て住宅(市条例第7条)		自己の居住の用に供する一戸建て住宅			○	○	
	法第34条第12号に該当する 一戸建て住宅	属人性を有するもの (市条例第9条第1項)	自己の居住の用に供する一戸建て住宅			○	×	
		市条例第9条第2項	自己の居住の用に供する一戸建て住宅			○	○	
	法第34条第13号に該当する建築物(注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			○	○	
	法第34条第14号に該当する 建築物	属人性を有するもの (例：収用移転、住宅等)	予定建築物の範囲内			○	×	
その他の建築物		○		× 注3				
許可を受けない建築物	既存宅地上の建築物		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	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	直近の建築確認時点 又は基準時点の敷地 内(通常の管理行為、 軽易な行為は除く)	○	○	
	線引き前の建築物					○	○	
	農林漁業用の住宅		農林漁業用の住宅	制限なし	制限なし		○	○ 注4
	法第29条第1項第3号～第11号に該当する建築物(注5)		左記の建築物				○	○

※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：隣接する線引き前からの宅地の増加については許可不要。但し、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、建築が現存するものに限る。

注3：許可要件等に合致していれば、新たに許可を要しない場合がある。

注4：ただし、増改築の場合、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、あるいは林業者、漁業者である証明書の添付すること。

注5：旧法29条第1項第4号及び社会福祉施設、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又は特定工作物

「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、他人に譲渡又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、第 2 項）

市街化区域、市街化調整区域、これらの区域区分が定められていない非線引都市計画区域または準都市計画区域又は都市計画区域以外で開発行為をしようとする者は、行為の着手前に知事又は指定市等の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>

ア 市街化区域

1, 000 m<sup>2</sup>以上が対象

イ 市街化調整区域

全ての規模が対象

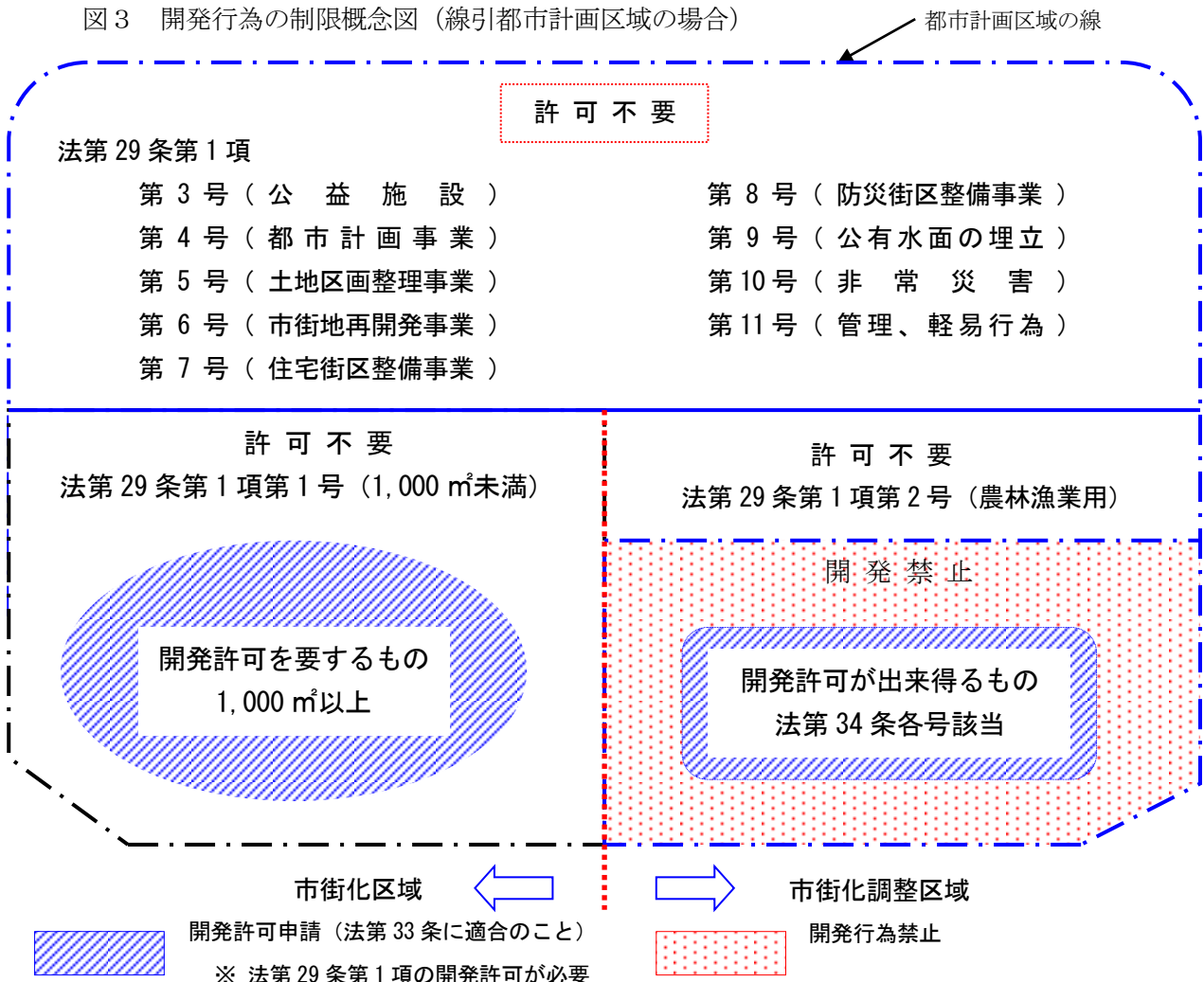
ウ 非線引都市計画区域、準都市計画区域（本市に該当区域はない。）

3, 000 m<sup>2</sup>以上が対象

エ 都市計画区域外（本市に該当区域はない。）

10, 000 m<sup>2</sup>以上が対象

図 3 開発行為の制限概念図（線引都市計画区域の場合）



## II 適用除外となる開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号～第 11 号）

### ア 市街化区域

法第 29 条第 1 項第 1 号、第 3 号～第 11 号に該当するもの

### イ 市街化調整区域

法第 29 条第 1 項第 2 号～第 11 号に該当するもの

## 1 市街化調整区域内の農林漁業用施設又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又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、林業および漁業の生産資材の貯蔵又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又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 m<sup>2</sup>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（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
- ・ 農地法第 2 条第 3 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



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～エ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①～③に該当しない者が行う開発行為

#### ア 「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はありますが、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る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から、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建築する住宅をいう。

##### 2 農業者の基準

農業者（農業の業務を営む者）の内、次のいずれかに該当する者とする。

- (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 現在から過去に溯って 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 2 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つては、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、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、現住居の処分方法、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。資格にあつては、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条の規定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、土地の登記事項証明書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アール未満になる場合）は、農家住宅に該当しないものとする。

(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 農業者等の資格証明の取扱い

### 1 資格証明書

資格証明書は、申請者が近江八幡市長あてに、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明書を申請する際に必要な書類である。

### 2 資格証明機関

資格証明は、農業委員会が行うものとする。

### 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な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。

## イ 「畜産農業者の自己用住宅の取扱い」

### (ア) 畜産農業者住宅の定義

畜産農業者住宅とは、畜産農業者が自己の居住の用に供するために建築する住宅をいう。

### (イ) 畜産農業者の基準

畜産農業者とは、畜産農業を自ら営む者で、次のいずれをも満足する者をいう。

- a 自ら畜産農業を営む者、もしくは経営に携わる者であること。(従業員は含まない)
- b 日本標準産業分類のうち、012 畜産農業に分類される業務に従事する日数が年間180日以上または、畜産農業従事による所得が過半以上の者

### (ウ) 畜産農業者の資格証明（以下の全てについて提出すること）

- a 現在事項全部証明書（法人資格証明書・個人事業者の場合は、自らが経営していることが確認できる書類）
- b 畜産農業所得証明書(畜産農業による所得が確認出来る書類)
- c その他（就業日数、取引等の確認ができる書類、補助金の交付要領等）
- d 業務の具体的内容が確認できる書類（事業所の位置、規模）

### (エ) その他留意事項

現住所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。

## ウ 「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。

- a 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
- b 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

- a 所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない）
- b 林業所得納税証明書
- c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類
- d 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。

エ 「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。

- a 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。）
- b 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

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（様式は問わない。）
- b 漁業所得納税証明書
- c 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) 例えば、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建築物のうち開発区域及びその周辺地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、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 2 9 条 第 1 項	3	駅舎、その他の鉄道施設である建築物	鉄道事業法	大臣許可を受けた者	○ 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	免許を受けた者		
		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又は図書室	
		公民館	社会教育法 第 20 条	市町村 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 2 1 条	1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する施設である建築物	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	河川を構成する施設である建築物	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者若しくは索道及び軌道法の軌道又は無軌道電車の用に供する建築物	鉄道事業法 第 2 条第 1 項 第 2 条第 5 項 軌道法	大臣許可	○ 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 2 1 条	5	石油パイプライン事業法に規定する建築物	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もしく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6項	大臣免許を受けた者	○ 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	近畿運輸局に施設の確認が必要
		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	大臣免許を受けた者	○ 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 大臣許可を受けた水産業協同組合	○ 漁船漁具施設、補給施設(給油施設)、魚獲物の処理、保蔵及び加工施設、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又は海水による侵食防止施設－堤防、突堤等管理施設	
	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又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4項	大臣許可を受けた者	○ 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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	10	気象、海象、地象、洪水の観測、通報のための建築物	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	郵便事業の用に供する建築物	郵便事業株式会社法第4条第1項第1号	日本郵便株式会社	○ 郵便の業務用施設 × 郵便局株式会社が設置する郵便の業務用施設	
	12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物	電気通信事業法第120条第1項	大臣認定を受けた認定電気通信事業者	○ 認定電気通信事業施設	
	13	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法	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	大臣認定を受けた電気事業者 -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。）及び卸電気事業（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）	
		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。）	大臣許可を受けたガス事業者、簡易ガス事業者	○ 一般ガス事業及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	水道事業もしく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	大臣認定を受けた水道事業者 水道用水供給事業者	○ 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	地方公共団体 大臣認定を受けた工業用水道事業者	○ 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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 2 1 条	15	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建築物	下水道法 第2条第3号、第4号、第5号	大臣認定を受けた地方公共団体	○ 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	○ 地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	
		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、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	
	18	公民館	社会教育法 第20条	市町村 一般社団法人 一般財団法人	○ 公民館	法第34条第1号該当
					× 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	
	19	公共職業能力開発施設ならびに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	知事許可を受けた者	○ 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	知事許可を受けた者	○ とさつ解体施設	
		化製場・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	知事認可を受けた者	○ 化製場 ○ 死亡獣蓄取扱場 × 魚介類及び鳥類の処理場	



法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 2 1 条	22	公衆便所、し尿処理施設もしくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理およ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(し尿処理施設又はごみ処理施設) × 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 —大臣認可	○ 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	
		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		地方公共団体		
	24	公園事業、都道府県立自然公園の事業の用に供する建築物	自然公園法第2条第6号、第4号		○ 国立、国定公園の保護および利用に関する事業 都道府県立自然公園のこれに相当する事業(宿舍、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。尚、改良地区外は許可要	
26	国、都道府県、市町村及び市町村参加の一部事務組合、広域連合、市町村設置の地方開発事業団の研究所、試験所その他直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法	国 都道府県 市町村 市町村参加の一部事務組合 広域連合 地方開発事業団	○ 国、都道府県、市町村等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、交番、駐在所) × 庁舎(規則第17条の2)、宿舍(規則第17条の3)、公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、家庭的保育事業、小規模保育事業、事務所内保育事業、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所	第二種特定工作物は含まない。	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 2 1 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～第3号	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	
	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	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	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		
	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			

### 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、都市計画上の整合が図られ、施工においても十分な監督のもとに行われるので適用除外とされている。

(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は、

ア 地方公共団体および公団等の施行するもの

法第 29 条第 1 項第 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のもの

法第 29 条第 1 項第 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、法第 34 条各号の一に該当しなければ認可されない。

② 法第 29 条第 1 項第 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されるのは、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、事業の完了前に行われる、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。なお、換地処分公告までは、土地区画整理法で対応する。

### 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ている。

[参 考]

(1) 公有水面埋立法第 22 条（竣功認可の手続） 埋立の免許を受けた者は、埋立に関する工事が竣功したときは遅延なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし。

第 2 項 都道府県知事は、前項の竣功認可を為したるときに遅延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条件の記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

(2) 公有水面埋立法第 23 条（竣功認可の公告前の埋立地の使用） 埋立の免許を受けたる者は、前条第 2 項の告示の日前におい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に非ざる工作物を設置せむとするときは、命令を以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 非常災害のための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、応急措置として早急に行う必要がある場合であって、やむを得ないものと認められるので適用除外とされている。

## 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 5 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 年以内の期間又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 5 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

(ア) 延べ床面積は、50 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以内とする。

### (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（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 m<sup>2</sup>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（法第34条第14号の開発行為に係る区域を除く。）又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。

エ 規模

(ア) 建築物の規模

a. 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又は増築する場合は、その延床面積の合計は、50㎡以内とする。

b. 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 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）

- 1) 建築基準法第6条第1項又は第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項又は法第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近江八幡市長に求めることができる。
- 2) 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第3条第1項の認定を受けようとする者は、その計画が法第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近江八幡市長に求めることができる。
- 3) 交付請求は、近江八幡市都市計画法等施行細則で規定する様式によるものとする。なお、証明書の交付願の提出部数は正、副の2部とする。

(1) 提出書類一覧表（順序どおり整理し添付すること）

添付順序	提出書類	法第29条第1項					法第41条	法第42条		法第43条					法第35条の2第1項	法第53条第1項		
		許可済	開発行為がないもの	第2号該当	第3（10号）該当	第11号該当	第2項（許可済）	第1項（許可済）	第2項（協議済）	線引き前からの宅地	第1項（許可済）	該当建築物	第29条第1項第2号	第29条第1項第3号	第1・4号	第2号	第3号	第5号
1	証明書交付願	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	委任状	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3	計画説明書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	公函	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	土地の登記事項証明書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6	現況写真	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7	建築物敷地調書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8	その他市長が必要と認める図書																	
	農林漁業者の証明等			○								○						△
	仮設建築物許可書					○										○		
	建築物の使用説明書				○							○	○					
	その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9	位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10	現況平面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11	土地利用計画平面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12	断面図	○	○		○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○
13	建築物平面図・立面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14	求積図		○	○	○	○				○		○	○	○	○	○	○	○

※△は、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律第3条第1項の認定を受けようとする者の申請の場合

(2) 提出書類（順序どおり整理し添付すること）

添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	証明書交付願	様式 26	<input type="checkbox"/> 交付願者の氏名にふりがなを記載すること。 <input type="checkbox"/> 土地の所在及び地番は登記事項証明書のとおりにすべて記載すること。なお、筆数が多い場合は、○番外○筆と記載し、別紙にすべての地番を記載したものを添付すること。 <input type="checkbox"/> 区域区分はいずれかにチェックし、市街化区域の場合は用途地域を記載すること。 <input type="checkbox"/> 敷地面積は、実測面積を記載すること。なお、建築基準法により道路後退を要する場合であっても、道路後退前の面積を記載すること。（小数点3位以下切捨て、小数点2位まで記載） <input type="checkbox"/> 建築物等の用途は、主たる用途を記載すること。 （記載例）自己用住宅に用途上不可分の離れを建築する場合 → 「自己用住宅（離れ）」 <input type="checkbox"/> 建築物の面積は延床面積を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築物の構造、階数、面積欄には、棟毎に記載し、既存建築物がある場合は分けて記載すること。 <input type="checkbox"/> 該当号欄はいずれかにチェックし、該当号及び根拠法令を記載すること。 （記載例1）農家住宅を建築する場合 → 都市計画法第29条第1項各号に該当する場合にチェック 該当号　：法第29条第1項第2号 根拠法令：－ （記載例2）線引き前の宅地で建て替えをする場合 → 都市計画法第43条第1項各号に該当する場合にチェック 該当号　：法第43条第1項 根拠法令：－
2	委任状	任意	<input type="checkbox"/> 交付願者以外の者が手続きをする場合は添付すること。（様式は任意とする。） <input type="checkbox"/> 代理人の住所、氏名、連絡先（TEL・FAX）及び委任事項を記載すること。 <input type="checkbox"/> 交付願者の住所及び氏名を記載し、押印すること。
3	計画説明書	任意	<input type="checkbox"/> 建築理由及び建築時期を記載すること。 <input type="checkbox"/> 交付願者が、土地の所有者と異なる場合についてはその理由を説明すること。 <input type="checkbox"/> 農家住宅等、属人性のあるものについては現住居の処分方法について説明すること。
4	公図		<input type="checkbox"/> 証明区域内を緑色に着色すること。 <input type="checkbox"/> 証明地に隣接する里道を赤色、水路を青色に着色すること。 <input type="checkbox"/> 証明地及び隣接地（道路を含む）の地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 転写年月日（3ヶ月以内）を記載し、転写者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる公図も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
5	土地の登記事項証明書	証明区域のもの	<input type="checkbox"/> 正本に原本を添付すること。 <input type="checkbox"/> 交付願受付日から3ヶ月以内の証明書を添付すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる証明書も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。

添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
6	現況写真		<input type="checkbox"/> 証明区域を四方以上から撮影し、写真番号を記載すること。 <input type="checkbox"/> 証明区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 鮮明なカラー写真とすること。
7	建築物 敷地調書	様式 26-1	<input type="checkbox"/> 調書作成者において、申請内容が都市計画法に適合するものであること整理すること。
8	その他市長が 必要と認める 図書	必 要 に よ り 添 付	<input type="checkbox"/> 農林漁業者証明書もしくは農地転用許可書 <input type="checkbox"/> 法令等に基づく施設の設置の根拠及び法人等の位置付けのわかる 図書
9	付近見取図	1/2,500	<input type="checkbox"/> 方位を記載すること。 <input type="checkbox"/> 証明区域内を赤色に着色すること。 <input type="checkbox"/> 証明地の所在及び地番を記載すること。(外○筆可)
1 0	現況平面図	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 方位を記載すること。 <input type="checkbox"/> 証明区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 道路名、河川名及び現況幅員を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路種別を記載すること。 <input type="checkbox"/> 証明地及び隣接地(道路を含む)の地番、地目及び所有者名を記 載すること。 <input type="checkbox"/> 既設建築物がある場合は、建築確認番号等を記載すること。 <input type="checkbox"/> 今回解体する建築物は、「今回解体」と記載すること。 <input type="checkbox"/> 現況地盤高を詳細に記載すること。 <input type="checkbox"/> 区域境界部の既設構造物の位置、種別、高さ及び延長等を記載す ること。 <input type="checkbox"/> 写真撮影位置を明示すること。
1 1	土地利用 計画平面図	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 方位を記載すること。 <input type="checkbox"/> 証明区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 道路名、河川名及び現況幅員を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築基準法上の道路種別を記載すること。 <input type="checkbox"/> 道路後退がある場合は後退線を明示し、後退後の道路幅員を記載 すること。 <input type="checkbox"/> 乗り入れ口の幅を記載すること。 <input type="checkbox"/> 予定建築物の形状、用途及び延床面積を記載すること。 <input type="checkbox"/> 計画地盤高を詳細に記載すること。 <input type="checkbox"/> 区域境界部の新設構造物の位置、種別、高さ及び延長を記載する こと。 <input type="checkbox"/> 既設構造物は、その旨記載すること。 <input type="checkbox"/> 他法令等(道路法、河川法等)において施工される構造物がある 場合は位置、種別、寸法、延長等及び法令名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 断面位置を明示すること。



添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1 2	断面図	1/100 以上	<input type="checkbox"/> 農業者資格（法第 29 条第 1 項第 2 号）の場合は添付不要。 <input type="checkbox"/> 証明区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 断面は、予定建築物部、断面変化点及び 2 0 m 間隔毎に作成すること。 <input type="checkbox"/> 断面の変化点については、上記に限らずとること。 <input type="checkbox"/> 現況地盤高及び計画地盤高を詳細に記載すること。 <input type="checkbox"/> 切土部を黄色、盛土部を赤色に薄く着色すること。（凡例記載） <input type="checkbox"/> 造成及び土の搬出入の無いことを記載すること。
1 3	建築物 平面図・立面図	1/100 以上	<input type="checkbox"/> 各階平面及び二面以上の立面を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築面積及び延床面積の計算表を記載すること。 <input type="checkbox"/> 面積計算の根拠寸法を記載すること。 <input type="checkbox"/> 立面図に最高高さを記載すること。
1 4	求積図	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 許可済の場合は添付不要。 <input type="checkbox"/> 求積表を記載すること。 <input type="checkbox"/> 道路後退前の敷地全体の求積とすること。

- (注) 1 設計図の添付順序 1 0 及び 1 1 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の氏名を記載すること。
- 3 設計図の作成に際しては、土木製図通則（JIS A 0101 : 2003）及び土木製図基準（土木学会）、CAD 製図基準（国土交通省）に則り、作成すること。
- 4 申請書添付書類は、日本産業規格 A 列 4 番とし項目毎にインデックスを貼付し、ファイル状に整理の上、提出すること。

### Ⅲ 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

#### 1 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

本条は、開発行為について、許可権者と同等またはその上位機関等の行う開発行為においては、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としている。

又、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に工事完了検査（法第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（法第 37 条）、開発行為の廃止届（法第 38 条）等の規定が適用される。

#### 2 開発許可の特例の対象となる機関等

- ① 国
- ② 都道府県、指定都市、中核市、特例市
- ③ 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(近江八幡市も該当する。)
- ④ 上記②、③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湾局
- ⑤ 上記②、③の市町が設置団体である地方開発事業団
- ⑥ 上記②、③の県市町が設置する地方住宅供給公社及び土地開発公社

#### 3 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）

ただし、随時関係法が新設及び改正されるため、事案毎に確認が必要。

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成 30 年 4 月 1 日現在）

名 称	設立期日	みなし規定					宅造法第 11 条
		都市計画法					
		第 34 条の 2	第 35 条の 2	第 42 条	第 43 条		
(独)航空周辺整備機構	H15.7.1	○	○	○	○	×	
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構	H15.10.1	○	○	○	○	×	
国立研究法人森林総合研究所※	H28.4.1	×	×	○	×	×	
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

※独立行政法人 森林総合研究所法附則第 13 条第 5 項に規定する承諾事務を行う場合に限る。

#### 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」を参照のこと。

#### V 設計者の資格（法第 31 条）

開発行為の設計については、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられる 1 h a 以上の設計については、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 1 h a 以上 2 0 h a 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、高専又は旧専門学校卒業後、4 年以上の実務経験者 ニ 高校又は旧中学校卒業後、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 国土交通大臣が認める者 ① 大学の大学院等に 1 年以上在学した後、1 年以上の実務経験者 ② 土木、建築、都市計画又は造園に関する 1 0 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が認める者 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 2 0 h a 以上	前号のいずれかに該当する者で、2 0 h a 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、都市計画又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又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 許可又は不許可（法第 35 条、第 79 条）

### 1 許可又は不許可の通知（法第 35 条）

市長は、開発許可申請があったときは、遅滞なく許可又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（法第 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ることができる。

#### (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、開發行爲の適正な施行を確保するため、次のような条件を附することができる。

##### 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) 開發行爲の廃止に伴う措置

法第 38 条の開發行爲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 事業が途中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（次頁）を附している。これはすべての開發行爲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發行爲の場合は、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。  
尚、実施工程表を添付すること。

(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、交通上又は危険防止のため、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に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、又は廃止する場合は、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な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、形状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、裏込コンクリートの厚さ、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 急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切り、その他の措置の状況 2 地盤改良の状況および盛土材料とその転圧状況 3 暗渠排水管の施設施工状況
道 路 工 事	1 舗装工事における路盤工及び基層工並びに表層工の各厚さの状況 2 道路側溝等の敷設状況 3 舗装工における各種試験状況
排 水 施 設 工 事	1 排水路、排水樹の敷設状況 2 流末排水管の設置状況

工 事 の 種 類	報 告 事 項
公園施設工事	1 遊具、フェンス等基礎の状況、植栽の状況 2 排水施設等の敷設状況
下水道工事	1 人孔設置、下水道管布設、汚水柵設置の状況
上水道工事	1 上水道管布設、給水管布設、メーター設置の状況
貯水施設工事	1 根切り等を完了した時の状況 2 躯体の配筋状況
そ の 他	1 土質試験、地耐力試験等の状況 2 各種構造物の基礎となる地盤の状況 3 置換土の状況および置換土材料とその転圧状況 4 プレキャスト製品等の形状寸法、製品番号表示等の状況 5 鉄筋構造物の配筋状況 6 開発区域を明示する境界プレート等の設置状況 7 開発許可済証の掲示状況 8 市長が指定する工事の状況等

(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、苦情等は速やかに許可を受けたもの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。

14 開発区域を標示する境界プレート等を設置すること。(境界プレートの縦貼りは不可)

(法第41条の制限の指定例)

15 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（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者は、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（又はその逆）は、設計の変更該当せず、開発行為の工事の廃止届と新たな許可申請を要するものとして取扱う。

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（法第 35 条の 2 第 3 項）

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又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又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。

(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

#### 例示 擁壁の変更

宅 認	→	宅認（他のメーカー）	: 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標準重力式擁壁	: 届 出

※ 端数処理とは、施工延長が2.0m未満とする。

### 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、水道法又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、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、関係する区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、抜取り箇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箇所、500mを超える場合は前記2箇所に加えて300m以内毎に1箇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、手直し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]

※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。

※検査において、是正すべき事項を指摘された場合は、その処理結果の報告書として提出すること。

（その手直し前と手直し後の対比ができる写真を添付すること。）

提出書類 ・ 完了届

- ・ 分譲宅地にあつては、確定丈量図
- ・ 着工前の全景写真、各工種の施工状況写真等及び工事完了後の全景
- ・ 各種試験結果報告書
- ・ 嘱託登記に必要な書類（※ 提出がない場合は検査済証を交付しない。）

## 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、工事をむやみに途中で廃止されると、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に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）
- ・ その他廃止時における状況に応じて必要なもの

## 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又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 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の建築又は建設を行い得る権能

イ 公共施設の管理者等との協議により定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求め得る権能

エ 工事完了、工事廃止の届出の義務

- (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（法第 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 1 h a 未満の自己業務用は除く。）

・ 事業経歴書および法人あつ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

・ 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、建築行為又は建設行為（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こうむ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 条第 1 項の制限の内容
- (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 項ただし書もしくは法第 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 1 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もしく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。尚、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。

## ○ 近江八幡市開発登録簿閲覧等に関する規則

(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、近江八幡市開発登録簿（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、近江八幡市開発指導主幹課(以下「主幹課」という。)内とする。

(閲覧時間)

第3条 登録簿の閲覧時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時までとする。

(閲覧所の休日)

第4条 閲覧所の休日は、近江八幡市の休日を定める条例（平成22年近江八幡市条例第2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、又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、開発閲覧簿（別記様式第1号）により主幹課の職員に申し込まなければならない。

(閲覧上の注意)

第8条 前条の規定により、登録簿の閲覧の申込みをした者(以下「閲覧者」という。)は、登録簿を指示された場所において閲覧できるものとし、閲覧所以外の場所に持ち出してはならない。

2 閲覧する際は、主幹課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、又は禁止するものとする。

(1) この規則に違反し、又は主幹課の職員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、若しくは毀損し、又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（別記様式第2号）を市長に提出しなければならない。

2 登録簿の写しの交付を受けた者は、近江八幡市手数料条例（平成12年近江八幡市条例第3号）の定めるところにより、登録簿の写しの交付手数料を納付するものとする。

(補 則)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

付 則

この規則は、平成22年3月21日から施行する。

## 第 4 章 開発許可基準

### I 技術的基準（法第 33 条）

本条は、良好な宅地等の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせることをねらいとした、技術基準であり、法第 29 条各項の規定により、市長の許可が必要となる開発行為に対して適用される。

（「開発行為に関する技術基準」参照）

#### 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	○	×	○	×	○	×
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～第 10 号は、「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

自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為については、本号の規定の対象とならないが、都市計画区域内においては、その敷地（開発区域）が建築基準法に基づく道路に接しなければ許可できない。

### (2) 都市計画決定された施設

開発区域内に都市計画決定された道路、公園等その他の公共施設が含まれている場合には、それらの施設の整備を妨げることをないよう原則として当該部の空地の確保が許可条件となる。ただし、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、市長の許可が得られる場合はこの限りでない。

## 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の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、又、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又は工作物、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えないことは明白である。

### (1) 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地、工作物および建築物の所有者はもちろんのこと、土地については永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には保全処分をした者（裁判官）を含む。

### (2) 相当数の同意

ア 「相当数の同意」を得ることで足りることとしているには、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 年国土交通省総民発第 9 号）

イ 但し、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の申請までに開発区域内の土地のすべての権利者の同意を得なければ許可されないものとしている。



## 5 その他

### (1) 防災施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地にあつては1 h a 以上、田畑等の平坦地にあつては5 h a 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。

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。

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。

## II 市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）

本条は、法第 33 条に加えて、市街化調整区域において行う開発行為について、その立地性を規制する面から定められた許可基準である。（ただし、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について本条の規定は適用されない。）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、その開発行為は、「スプロール化対策上支障のないもの」、「スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の理由が認められるもの」との見地から許可基準は限定されている。従って法第 34 条各号の一に適合するものでなければならない。

- （第 1 号）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（政令第 29 条の 5）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を目的で行う開発行為
- （第 2 号）市街化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の建築又は第 1 種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
- （第 3 号）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の建築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を目的で行う開発行為（但し当該政令未制定）
- （第 4 号）農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で、第 29 条第 1 項第 2 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作物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築、若しくは第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
- （第 5 号）特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 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 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設に供する建築物の建築に限る）に従って行う開発行為
- （第 6 号）都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的で行う開発行為
- （第 7 号）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、又は建設することが目的で行う開発行為
- （第 8 号）市街化区域において建築又は建設することが不適当なものであって、政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物建設を目的で行う開発行為（政令第 29 条の 6）
- （第 8 号の 2）市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- （第 9 号）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又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築または第一種特定工作物

の建設を目的で行う開発行為（政令第 29 条の 8）

- （第 10 号）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等の建築等を目的で行う開発行為
- （第 11 号）市街化区域に隣接又は近接し、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（市街化区域に存するものを含む）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事業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（政令第 29 条の 9）
- （第 12 号）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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は建築物の用途を限り定められたもの（政令第 29 条の 10）
- （第 13 号）区域区分に関する都市計画が決定され、又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 6 月以内に国土交通省で定める事項を市長に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る）（政令第 30 条、省令第 28 条）
- （第 14 号）前各号に掲げるもののほか、滋賀県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、市街化区域において行うことが困難又は不相当と認める開発行為

## 1 「法第 34 条第 1 号」の許可基準

次表（表 4-2， 4-3）に掲げるもののうち、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又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗および事業場を対象とする。（尚、政令第 22 条第 6 号に該当するものは、法第 29 条第 1 項第 11 号の規定により開発許可が不要となるが、政令同条同号は、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ら当該業務を営むために行うものを対象とし、法第 34 条第 1 号の「これらに類する建築物」は含まない。）

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 種業）および第 3 項（第 2 種社会福祉事業）である建築物	第 6 条の 3 第 2 項 第 6 条の 3 第 6 項 第 10 項 第 21 条の 9 第 39 条 第 44 条の 2 第 1 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若しくは市の関係部局との調整が図られているものに限る。） 地域子育て支援拠点事業 小規模保育事業 「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。） 保育所 児童家庭支援センター
	介護保険法	第 8 条第 14 項 第 15 項、第 16 項 第 17 項 第 18 項 第 19 項 第 20 項 第 21 項 第 22 項 第 23 項 第 8 条の 2 第 12 項 第 13 項 第 14 項 第 15 項	「地域密着型サービス事業」 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。） 地域密着型通所介護 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護（グループホーム※） 地域密着型特定施設入居者生活介護  地域密着型介護老人福祉施設 複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）  「地域密着型介護予防サービス事業」 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム※）

法令	公益施設	根拠法令	具体例
政 令 第 29 条 の 5	社会福祉施設	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。） 生活介護 自立訓練 就労移行支援 就労継続支援 地域活動支援センター
	社会福祉法 第2条第2項（第1種業）および 第3項（第2種社会福祉事業）である建築物	第7項 第12項 第13項 第14項 第5条第25項	
		隣保事業	隣保館
	その他	児童福祉法 第6条の3第9項 第6条の3第12項	家庭的保育事業 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 （市町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 第2条	診療所 助産所 （注）住宅併用の場合は30%以上の医療施設を必要

※ 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。又、単に居宅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 地元自治会等周辺住民に対して、事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ④ 住宅併用は認めない（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（市長が妥当と認める規模）。

#### 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、居住者の日常生活上必要であることの説明）
- ・ 立地及びその規模についての当該担当部局の意見書
- ・ 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、店舗施設配置図（S = 1/100～1/500）
- ・ 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（提案基準 28）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（提案基準 28）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 号又は第 14 号（提案基準 28）に該当する施設とその他の施設との複合建築物は本文案件としての許可が必要。

※ 小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園及び診療所等のうち、広域的な案件については、都市計画法第 34 条 14 号に係る提案基準によるものとする。

表4-3 法第34条第1号の対象とする業種一覧表（平成25月10月改訂 日本標準産業分類）

下記の表に該当する業種であり、かつ周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限る。なお、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可を受けられるものではないことに留意のこと。

種別	日本標準産業分類	
	中分類	小分類
小売業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業
		57 織物、衣服、身の回り品小売業
	57 織物、衣服、身の回り品小売業	571 呉服、服地、寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人、子供服小売業
		574 靴、履物小売業
		579 その他の織物、衣服、身の回り品小売業
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
		584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子、パン小売業
		587 米穀類小売業
		589 その他の飲食料品小売業 (例：コンビニエンスストア、飲料小売店、茶小売店)
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業（※二輪自動車小売業を含む）
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
		604 農耕用品小売業
		605 燃料小売業
		606 書籍、文房具小売業
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
		608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業
飲食業	76 飲食店	761 食堂、レストラン
		762 専門料理店（料亭を除く）
		763 そば・うどん店
		764 すし店
		767 喫茶店（ネットカフェを除く）
		769 その他の一般飲食店（※その場所で飲食させる店舗）
		77 持ち帰り・配達飲食サービス
	772 配達飲食サービス業（ケータリングサービスを除く）	

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類	
	中 分 類	小 分 類
サービス業	78 洗濯、理容、美容、浴場業	781 洗濯業（普通洗濯業、洗濯物取引業に限る）
		782 理容業
		783 美容業
		784 一般公衆浴場
		789 その他の洗濯・美容・浴場業（洗張・染物業に限る）
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業
		794 物品預かり業
799 他に分類されない生活関連サービス業（食品貸加工業、写真プリント、現像・焼付業、古綿打直し業に限る）		
教育、学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾
		824 教養、技能教授業
医療業	83 医療業	835 療術業
修理業	89 自動車整備業	891 自動車整備業（自動車一般整備業に限る）
	90 機械等修理業	901 機械修理業（一般機械修理業に限る）
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 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、自治活動に必要な建築物	

#### 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 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 住宅を併設する場合は、住宅としての立地条件を満足する必要がある。
- ⑤ 敷地の規模、建築物の規模は次表（表4-4）のとおりとする。



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 (倉庫も面積に含み20%以内)
飲食業		500㎡以内	200㎡以内 (倉庫も面積に含み20%以内)
サービス業		500㎡以内	200㎡以内 (倉庫も面積に含み20%以内)
教育、学習 支援業		500㎡以内	200㎡以内 (倉庫も面積に含み20%以内)
医療業		500㎡以内	200㎡以内 (倉庫も面積に含み20%以内)
修理業	自動車整備業 機械修理業	1,000㎡以内	500㎡以内 (倉庫も面積に含む)
	上記以外の修理業	500㎡以内	200㎡以内 (倉庫も面積に含む)
給油所		1,500㎡以内	500㎡以内（キャノピー、倉庫も面積に含む）
その他		2,000㎡以内	必要最小限

【注意事項】

- ※1. 小売業と飲食業の併設の場合、敷地の規模500㎡以内・建築物の規模200㎡以内とする。
- 2. 自動車小売業または農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地、建築物の規模については、小売業、修理業のそれぞれの範囲とする。
- 3. 給油所と小売業の併設の場合、敷地の規模1,500㎡以内・建築物の規模500㎡以内とする。
- 4. 市の上位計画等による土地利用方針（計画）と整合が図れる範囲であって、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）に接道している土地で、事業場等の内容等により車での利用が多く見込まれる場合、また建築物の規模が200㎡では狭小な場合については、協議により敷地の規模1,000㎡以内、建築物の規模300㎡以内とすることができる。

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（S=1/100~1/500）
- ・ 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C－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E－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。

(注) 当該市街化調整区域とは、広域都市計画区域単位ごとをいう。

#### 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（S＝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（1／500）
- ・ 建物配置図、各階平面図（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

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〕

- ①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) 農林漁業の用に供する建築物で法第 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 5 号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物
- (2) 農林水産物の処理、貯蔵、集出荷又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。
  - ① 畜産食料品製造業
  - ② 動植物油脂製造業
  - ③ 精穀・製粉業
  - ④ 水産食料品製造業
  - ⑤ 配合飼料製造業
  - ⑥ でん粉製造業
  - ⑦ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
  - ⑧ 製茶業
  - ⑨ 一般製材業
  - ⑩ 農林水産物の貯蔵用の倉庫業

許可要件

- ① 建築物又はその中の機械工作物の機能が直接、農業、林業または漁業の用に供されるもの
- 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に限る。
- 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（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

対象となる具体的な施設は、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等である。

許可要件

- ① 特定農山村法第 8 条第 4 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

中小企業の振興を図るため、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、店舗等の集積化に寄与する事業

(例) 中小企業団地

### 許可要件

本来市街化区域の工業地域等で対応すべきであるが、県の当該助成事業所管部局と事前に十分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合にのみ例外的に取扱うものとする。

### 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（1／500）
- ・ 建物配置図、各階平面図（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%以上を原料又は部品として納入する事業場

イ 自己の事業の原料又は部品の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又は公害防除、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、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、当市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

### 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（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（1／100～1／500）
- ・ 地元自治会等との協議書
- ・ その他市長が必要と認める書類

(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（地場産業であって地域の特性と密接な関係を有することの説明）
- ・ 既存工場に関する調書（増設の場合）  
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
- ・ 原料、製品等に関する輸送計画
- ・ 周辺状況図（1／2，500）
- ・ 建物配置図、各階平面図（1／100～1／500）
- ・ 地元自治会等との協議書
- ・ 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

政令で定める危険物の貯蔵または処理に供する建築物又は第一種特定工作物

許可要件

「火薬類取締法第2条第1項の火薬類（政令第29条の4第1項）」を貯蔵または処理の用に供する「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫（政令第29条の4第2項）」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

### 8-2 「法第34条第8の2号」の許可基準

市街化調整区域内の災害レッドゾーンに現に存する建築物の移転によって建築される建築物であって、既存建築物と用途が変わらないもの。

許可要件

- ① 対象となる行為は、市街化調整区域内の災害危険区域等に現に存する建築物の移転にかかる行為であって、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。
- ② 移転先の敷地は同一の市街化調整区域に限るものとし、災害レッドゾーン外の敷地とする。
- ③ 移転後の建築物等は、原則として使用しないものとする。
- ④ その他、市長がやむを得ないと認める場合。

## 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。）
- ・ 既存敷地の利用計画書
- ・ 今回敷地の選定理由書
- ・ 全体計画書（S=1/500）
- ・ 建物配置図、平面図（S=1/100～1/500）
- ・ その他市長が必要と認める書類

※この許可基準において、災害レッドゾーンとは、以下の5つの区域を示す。

- ・ 災害危険区域（建築基準法）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止区域法）
- ・ 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

## 9 「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、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物（政令第29条の7第1号）

### 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

- ・ ドライブイン
- ・ 食堂
- ・ レストラン
- ・ 喫茶店（※ネットカフェ等は不可）
- ・ その他これらに類する飲食店（主として酒類を提供する居酒屋等は不可）
- ・ 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

- ・ 自動車等燃料補給施設  
（ガソリンスタンド、充電スタンド、ガススタンド等）

## 許可要件

- ・ 上記(1)の施設に係る共通の許可要件
  - 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 管理人室は認められるが、住宅併用は認められない。
  - ③ 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又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
  - ④ 客席数の1/2以上の駐車スペースを設けること。
  - ⑤ 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

- ⑥ 日本標準産業分類（平成 19 年 11 月改訂）の 5 8 9 1 コンビニエンスストアに分類される施設であること。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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：トイレマークの表示）を設置すること。
- ⑨ 売場（トイレを含まない。）の延べ床面積は 2 0 0 ㎡以内とする。
- ⑩ 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 2 5 0 ㎡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（政令第 29 条の 7 第 2 号）

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相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（1 / 1 0 0 ~ 1 / 5 0 0）
- ・ 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図面
- ・ その他市長が必要と認める書類

## 1 0 「法第 34 条第 10 号」の許可基準

許可要件

- ⑤ 地区計画又は集落地区整備計画が定められている区域であること。
- ⑥ 地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為であること。

必要書類

- ・ 開発説明書（市街化調整区域において、開発が必要であることの説明）
- ・ 地元自治会等へ計画内容の周知に係る書類
- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 土地利用計画平面図
- ・ その他市長が必要と認める書類

## 1 1 「法第 34 条第 11 号」の許可基準

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成して認められる地域であって、「近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」（以下「市条例」という）で指定した土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

### (1) 市条例第 7 条第 1 号関係

許可要件

- ① 市条例第 6 条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 2 号に掲げるものを含む）以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行う者に限る。

## 必要書類

- ・ 開発説明書には下記の内容を記入すること。
    - ア 申請者の住所、氏名
    - イ 自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう）の用に供する住宅を必要とする理由
    - ウ 現在居住している住宅の自借家の別および現住居の取り扱い方法
    - エ 当該市街化調整区域において建築する理由
    - オ 兼用の用途がある場合はその業務内容（詳しく記入のこと）
    - カ 建築物の着工および完了の予定年月日
  - ・ 申請地登記事項証明書
  - ・ 申請地の売買契約書または借地契約書の写し（相続により承継する場合は贈与が確実であることを証する書面） ※ 申請地に所有権がない場合に限る
  - ・ 住民票記載事項証明書（申請地に居住する者全員。尚、本籍の記載は不要）
  - ・ 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
- ※ 区域指定図については、当市開発指導担当課で確認すること。なお、近江八幡市ホームページにおいても閲覧できる。

## (2) 市条例第7条第2号関係

### 許可要件

- ① 既に市条例第6条の指定区域内の土地であること。
- 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 予定建築物の用途は、自己の居住以外の用に供する住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号から第3号までに掲げるもの）並びに当該住宅に係る建築基準法別表第2（イ）項第10号に掲げるものとする。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、居住者が自ら事業を行う者に限る。
- ⑤ 開発区域に至るまでの幅員4メートル以上の道路に接していること。
- ⑥ 敷地面積は、3000平方メートル以下とし、1区画の面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、200平方メートル以上とする。
- ⑦ 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の長さは、20メートル未満とする。
- ⑧ 開発区域内に道路を新設する場合は、政令第25条の定めによるものとする。ただし、袋路状道路（省令第24条第5号）とする場合は、6区画（袋路状道路を接道とする区画の数が4区画）以上とすること。
- ⑨ 建築物の高さは10メートル以下とする。
- ⑩ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。

### 必要書類

- ・ 開発説明書（市街化調整区域において、開発が必要であることの説明）
- ・ 地元自治会等へ計画内容の周知に係る書類



- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 土地利用計画平面図
- ・ その他市長が必要と認める書類

## 1.2 「法第34条第12号」の許可基準

- (1) 「近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」(以下「市条例」という。)で指定した土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの
- ・ 市条例第9条第2号関係

### 許可要件

- ① 市条例第8条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建て(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行う者に限る。

### 必要書類

- ・ 開発説明書には下記の内容を記入すること。
    - ア 申請者の住所、氏名
    - イ 自己の居住(自らの生活の本拠として利用することをいう。)の用に供する住宅を必要とする理由
    - ウ 現在居住している住宅の自借家の別および現住居の取り扱い方法
    - エ 当該市街化調整区域において建築する理由
    - オ 兼用の用途がある場合はその業務内容(詳しく記入のこと。)
    - カ 建築物の着工および完了の予定年月日
  - ・ 申請地登記事項証明書
  - ・ 申請地の売買契約書または借地契約書(相続により承継する場合は贈与が確実であることを証する書面) ※ 申請地に所有権がない場合に限る
  - ・ 住民票記載事項証明書(申請地に居住する者全員)
  - ・ 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
- ※ 区域指定図については、当市開発指導担当課で確認すること。なお、近江八幡市ホームページにおいても閲覧できる。

- (2) 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又は著しく不相当と認められる開発行為で、市条例の規定に適合し、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

- ・ 市条例第9条第1号関係 別表第5第1項(世帯の分化に伴う自己用住宅)

### 許可要件

- 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、又は同居していた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平方メートル以下とする。
- 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10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。尚、分化調書の添付をもって代えることができる。）
  - ・ 分化調書
  - ・ 申請地登記事項証明書
  - ・ 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証）
  - ・ 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）
  - ・ 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（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
- ・ 市条例第9条第1号関係 別表第5第2項（借家からの転居に伴う自己用住宅）

#### 許可要件

- 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平方メートル以下とする。
- ⑥ 政令第29条の10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
- ・ 申請地登記事項証明書

- ・ 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
  - ・ 相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
  - ・ 位置図（1/10，000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
- ・ 市条例第9条第1号関係 別表第5第3項（収用移転に伴う自己用住宅）

#### 許可要件

- 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平方メートル（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平方メートル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10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又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
- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 現在地および申請地の写真
- ・ 位置図（1/10，000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

### 1.3 「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 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又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、土地の権利又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- 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)「土地の権利又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……自己の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9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。

#### 1.4 「法第34条第14号(開発許可)」・「政令第36条第1項第3号ホ(建築許可)」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又は著しく不相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 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)
- (2)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)
- (3)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)
- (4)提案基準 6 「災害危険区域等に存する建築物の移転について」(開発許可、建築許可)
- (5)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)
- (6)提案基準 9 「研究施設について」(開発許可、建築許可)
- (7)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)
- (8)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)
- (9)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)
- (10)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)
- (11)提案基準 15 「有料老人ホームについて」(開発許可、建築許可)
- (12)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)
- (13)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)
- (14)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)
- (15)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)
- (16)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(中間処理施設)について
- (17)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)
- (18)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)
- (19)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)
- (20)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)
- (21)提案基準 28 「社会福祉施設について」(開発許可、建築許可)
- (22)提案基準 29 「医療施設について」(開発許可、建築許可)
- (23)提案基準 30 「学校施設について」(開発許可、建築許可)
- (24)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)
- (25)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)
- (26)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)

※1 「近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を適用することとなったもの

- ・提案基準 1 「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準 1 2 「大規模な「指定既存集落」における建築物について」（開発許可、建築許可）
  - 12-1 自己用住宅について
  - 12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について

※2 失効、廃止済となったもの

- ・提案基準 5-1、提案基準 5-2 平成 16 年 3 月 31 日失効
- ・提案基準 8 平成 16 年 3 月 31 日失効
- ・提案基準 1 1 平成 14 年 3 月 31 日失効
- ・提案基準 13-1 平成 30 年 3 月 31 日失効
- ・提案基準 1 6 平成 18 年 4 月 20 日失効
- ・提案基準 17-1、提案基準 17-2 平成 16 年 3 月 31 日失効

※3 本市に該当する指定区域が無いもの。

- ・提案基準 1 4 - 3 「大規模な流通業務施設について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準 2 7 「既存団地における自己用住宅について」（開発許可、建築許可）

※4 本市では適用しないもの。

- ・提案基準 3 1 「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）

## 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）起業者があつた土地である場合

#### （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又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、従前の 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 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、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。）

- 2 申請地登記事項証明書
- 3 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地および家屋の売買契約書
- 4 収用対象事業に係るものの移転調書
- 5 現在地および申請地の写真
- 6 位置図（1／10，000）および付近見取図（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。
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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杜、庚申堂、地藏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18年4月1日から施行する。

##### （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、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。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 宗教法人の登記事項証明書
- 4 信者の嘆願書があれば提出すること。
- 5 各建築物の用途を詳細に記述した書面
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）
- 8 信者の分布を記入した位置図（1/25,000あるいは1/10,000）
- 9 建物配置図
- 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 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）登記簿謄本上、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）登記簿謄本上、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又は贈与により取得した土地、あるいは将来相続又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戸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18年4月1日から施行する。

###### （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、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。）
- 2 申請地登記事項証明書（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）
- 3 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
- 4 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 5 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 6 結婚の場合、相手の証明書

- 7 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
- 8 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 9 建築図面（平面図、立面図等）
- 10 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）
- 11 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 6 災害危険区域等に存する建築物等の移転について（開発許可、建築許可）

建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物が市街化調整区域に移転するものの開発許可、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、次の各号のいずれかに該当していること。
  - （1）がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
  - （2）地すべり等防止法第 24 条第 3 項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - （3）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
  - （4）建築基準法第 10 条第 1 項の命令に基づく移転
  - （5）土砂災害防止法第 25 条第 1 項の規定に基づく特別警戒区域指定における勧告による移転
  - （6）その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記（1）～（5）と同等と認められる移転

#### （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えない事由があり、市街化区域内に土地を所有しており、市街化区域内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、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

#### （立 地）

- 3 他法令の著しい規制がなく、当該市の土地利用計画と調整の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）

- 4 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）

- 5 敷地の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。

#### （付 則）

この基準は、平成 18 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。

#### （付 記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が 3, 0 0 0 m<sup>2</sup>未満のものについては、「事後報告基準 6」として取扱う。

#### （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、災害の危険性がある旨の説明、市街化調整区域への移転の必要性および移転時期を記述すること。）
- 2 申請地土地登記事項証明書

- 3 移転の適用を受けることを証する書類
- 4 災害危険区域等に存するものの移転調書
- 5 現在地および申請地の写真
- 6 位置図（1／10，000）および付近見取図（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。
- 7 建設図面（平面図、立面図等）
- 8 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つて、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・レジャー施設であつて、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、又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18年4月1日から施行する。

(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、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。）
- 2 申請地登記簿事項証明書
- 3 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）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1／10,000）および付近見取図（1／2,500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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、自然的又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18年4月1日から施行する。

#### （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、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。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 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）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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 条第 1 号から第 14 号の規定による開発許可を受けた事業所又は申請日の 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、隣接又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 m<sup>2</sup>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 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、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。）
- 2 現事業所に関する開発許可、建築確認等の写し
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 現況写真
- 5 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）
- 6 現存する事業所を含めた土地利用計画平面図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

### 提案基準 1 3 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得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 1 1 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 1 3 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 1 3 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「下記のものと考えられる。」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又は著しく不相当であって、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と考えられる。

##### i) 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

##### ii) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品又は食品の原料又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及び工場

##### （規 模）

- 5 地域未来投資促進法第 1 3 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 30 年 4 月 1 日から施行する。

##### （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 申請工場等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 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 1 1 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
- 4 地域未来投資促進法第 1 3 条に基づく「地域経済牽引事業計画」の写し
- 5 申請地登記事項証明書

- 6 法人等の登記事項証明書
- 7 資金計画に関する書類
- 8 位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000）および付近見取図（1/2,500）
- 9 土地利用計画図
- 10 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 1 4 - 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 1 km 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。
  - （1）流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下、物流総合効率化法という）第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。（R4.4.1時点）

○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5km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）

- 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 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。
- 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 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 その他市長が必要と認める書類

## 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、利用権方式又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、市長が承認を与えたものであること。  
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, 0 0 0 m<sup>2</sup>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 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 高齢福祉主管課の証明書
- 3 市長の承認書（高齢福祉所管課）と市長（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）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1／10, 000）および付近見取図（1／2, 500）
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 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 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発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のとれた場所で、かつ介護老人保健施設の人員、施設及び設備並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, 0 0 0 m<sup>2</sup>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 18 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）

- 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具体的に記述すること。）
- 2 介護老人保健施設主管課の確認書
- 3 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）
- 4 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の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。）
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1／10, 000）および付近見取図（1／2, 500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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 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18年4月1日から施行する。

#### （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、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。）
- 2 資金計画に関する書類
- 3 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）
- 4 土地利用計画および予定建築物の規模算定の概要書
- 5 周辺の自然環境への配慮および開発区域の植栽、緑化計画書
- 6 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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）土地登記簿上、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）土地登記簿上、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、あるいは将来相続又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戸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18年4月1日から施行する。

#### （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、事業を営む必要性および計画の概要等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（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）
- 3 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
- 4 申請人の経歴書等
- 5 地元自治会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)

- 6 公害関係諸法令の届出に係る受理書
- 7 関係機関の協議書
- 8 資金計画に関する書類
- 9 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 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 2 1 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 5 0 m 以内の間隔で、5 0 以上の建築物が連たんして、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, 0 0 0 m<sup>2</sup>未満のものについては、「事後報告基準 2 1」として取扱う。

#### （付 則）

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、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。）
- 2 事業の承認を証する書面
- 3 位置図（1 / 1 0, 0 0 0）および付近見取図（1 / 2, 5 0 0）
- 4 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 2 2 産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）

### 2 2 - 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碎施設について

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碎施設の開発許可、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、処分量の過半が、当該都市計画区域において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、又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, 0 0 0 m<sup>2</sup>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等とする。

##### （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 2 2 - 1」として取扱う。

##### （付 則）

この基準は、平成 18 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）

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

ること。)

- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 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）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1／10,000）および付近見取図（1／2,500）
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 その他市長が必要と認める書類

## 2 2 - 2 産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）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 2 2 - 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、当該都市計画区域において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、又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, 0 0 0 m<sup>2</sup>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 2 2 - 2」として取扱う。

#### (付 則)

この基準は、平成 18 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)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 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）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1／10,000）および付近見取図（1／2,500）
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 2 3 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、事務所又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 2 3」として取扱う。

#### （付 則）

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、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。）
- 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 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 5 建築図面（平面図、立面図等）
- 6 申請地の現況写真
- 7 必要とする他法令の許可書の写し
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 2 4 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）

- 5 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 2 4」として取扱う。

#### （付則）

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地および既存敷地の登記事項証明書
- 3 住民票記載事項証明（家族全員の全部証明）
- 4 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 5 土地利用計画平面図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）
- 6 求積図（既存敷地と増加敷地の明記されたもの）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 2 5 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、破産又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 2 5」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つては、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 18 年 4 月 1 日から施行する。

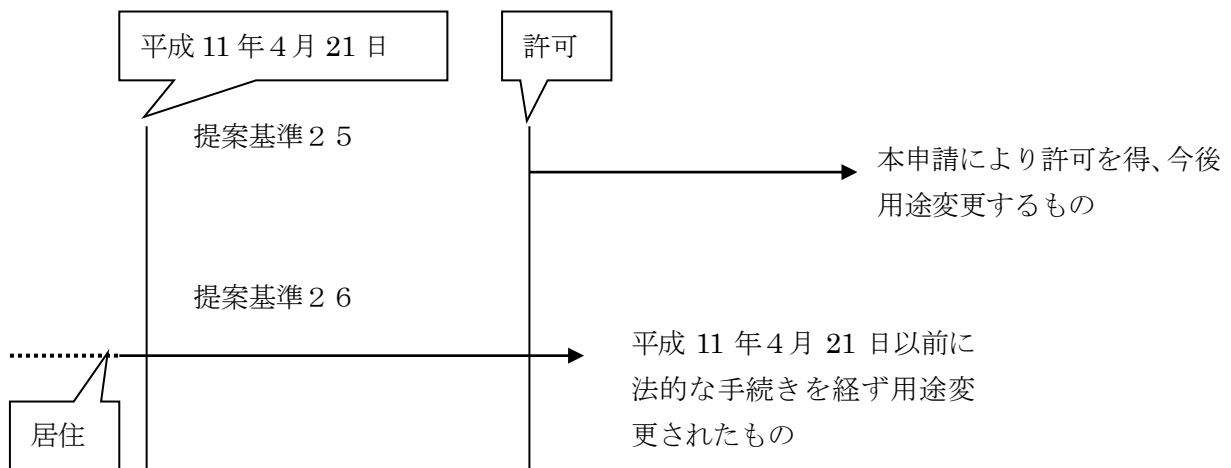
#### （必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、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。）
- 2 譲渡理由書（譲渡者の氏名を署名又は記名押印したもので、譲渡しなければならない理由を具体的に記述すること。）

- 3 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 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
- 7 申請地登記事項証明書
- 8 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 9 求積図
- 10 建築図面（平面図、立面図等）
- 11 適法に建築、利用されたことが確認できる書面
- 12 その他市長が必要と認める書類

（参 考）

提案基準 25、26の時間的關係



提案基準 25	}	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
提案基準 26				
		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 2 6 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、平成 11 年 4 月 21 日以前に居住し、かつ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 2 6」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つては、法第 42 条第 1 項ただし書き許可とする。

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

#### （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、用途変更の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 4 所有権等を有することを証する書面
- 5 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 6 敷地現況図
- 7 求積図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 建築確認通知書の写し
- 10 敷地現況写真
- 11 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、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又は更正保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更正保護事業の用に供する施設（但し、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は除く）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得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 当市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ社会施策の観点から支障がないことについて、関係所管課と調整を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）近隣に係る医療施設、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又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、その立地について当市の担当所管課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」として取扱う。

#### （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）

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 社会福祉施設主管課の確認書

3 立地についての当該市の担当所管課の意見書

4 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。）

5 申請地登記事項証明書

6 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）

7 建築図面（平面図、立面図等）

8 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、医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所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得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 当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、関係所管課と調整を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又は診療所が、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」として取扱う。

#### （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）

- 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 医療施設主管課の確認書
- 3 立地についての当該市の担当所管課の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/10,000）および付近見取図（1/2,500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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、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 当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、関係所管課と調整をとれたもののうち、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, 0 0 0 m<sup>2</sup>未満のものについては「事後報告基準 30」として取扱う。

##### （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）

- 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 文教施設主管課の確認書
- 3 立地についての当該市の担当所管課の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1／10，000）および付近見取図（1／2，500）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 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 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性が確保されていることが確認できるものに限る。

#### (用 途)

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

#### (規 模)

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

#### (その他)

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

#### (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)

- 1 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
- 2 災害危険区域等所管部局との協議録
- 3 位置図 (1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500)
- 4 土地利用計画図
- 5 求積図
- 6 建築図面(平面図、立面図等)
- 7 敷地現況写真
- 8 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、当該市町の行政計画（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) その他知事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、市町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 立地について当該市町長の意見書(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 その他知事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、当該市町の行政計画（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) その他知事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) その他知事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、当該市町が、「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 立地について当該市町長の意見書
- 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 その他知事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）

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	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
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	児童福祉法 ・第7条第1項  ・第6条の2の2第2項 ・ 〃 第4項 ・ 〃 第5項 第6項  ・第6条の3第3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 ・児童発達支援事業 ・放課後等デイサービス事業 ・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。） ・子育て短期支援事業（同法規則第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  ・ 〃 第3項 ・ 〃 第4項  ・第5条の3	「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。） ・老人デイサービス事業 ・老人短期入所事業 ・「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 ・第5条第11項, 第28項 ・第5条第1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。) ・障害者支援施設、福祉ホーム ・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。
	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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1条の5第1項</li> <li>・ 〃 第2項</li> <li>・第2条 第1項</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院</li> <li>・診療所</li> <li>・助産所</li> </ul>
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



## 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又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又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に用いる仮設建築物の建築又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（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設する場合
- 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) 自己の居住又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又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又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 項の急傾斜地崩壊防止区域等
    - ウ 自己の専用住宅にあっては、開発面積が 500 m<sup>2</sup>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、又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。又相当以上の規模を有する開発行為で建築物等の建築又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相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、その場合は登録簿のその記載を抹消する。

[注意事項]

登録簿の記載が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と併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 55 条、第 57 条、第 58 条等  
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。

### 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又は建設する予定の建築物又は特定工作物を申請させ、その建築物又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又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。

但し、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、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

但し、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。

尚、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又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、増築又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、建築物又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。

尚、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

市街化調整区域について、本条のただし書の許可の取扱いは次による。

(1) 法第 34 条第 1 号から第 14 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。（参照：平成 28 年 12 月 28 日 開発許可制度運用指針）

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）又は第 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 号から第 3 号まで、又は第 5 号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号（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、又は建築基準法第 49 条又は第 50 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(2) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、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、

政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに基づく許可を受けた場合

- (3) 旧法で許可された法第 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、又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)または(2)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 項又は第 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 11 項から第 13 項、第 3 条第 5 項、都市計画法施行規則第 60 条参照）

## 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附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附属建築物を建築するとき。
  - (ウ) 1 h a 未満の運動・レジャー施設および墓園に附属建築物又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	○	○	政令第 34 条第 1 項第 1 号 (法第 29 条第 1 項第 4 号～第 8 号参照)
	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 〃	○	○	
	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	○	○	

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 項第 4 号	(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
	旧法附則第 4 項の許可による開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第 34 条第 1 項第 3 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
	改築又は用途の変更で 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]

① 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、改築又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又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、擁壁又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]

既に宅地になっても登記簿が農地の場合「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物の建築許可は、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基準（立地基準）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又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又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
- 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又は不相当と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的又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、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又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又は建設するもの（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又は建設することが困難又は不相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 - 6 - (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又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、拡張、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外法定外公共物等（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、拡張、改修、廃止	原則として近江八幡市（ただし、国道・県道・一級河川・砂防施設は県の各地方機関）
放流先となる開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡張、改修、廃止	近江八幡市、土地改良区、揚水機場又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、開発行為又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（原則として近江八幡市）、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	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、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)	教育施設用地の配分、用地の費用負 担等
水 道	—	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する。

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十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又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必要がある。

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

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止して、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	}	→	開発許可を受けた者の所有
又は地方公共団体の土地			
代替施設として新たに設置	}	→	国又は地方公共団体の所有
された公共施設の土地			

ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又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又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私有地である場合は、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 原則として本市

イ 他法令による管理者があるときは、その管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又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公共施設管理担当課に提出するものとする。

尚、嘱託登記に必要な書類の提出が無い場合は、検査済証を交付しないこととする。

## 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、国又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされている。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又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国又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、完了公告の日と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又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。

① 都市計画施設である幅員 12 m 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

② 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。

① 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

② 請求者が完了公告の日、その土地を所有していたことを証する書面（土地登記簿謄本）

③ 当該土地の位置および区域を明示する図面

(3) 請求額は、用地取得費の全部又は一部とされる。

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十分に果たすため、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、開発計画の事前審査制度を行っている。(市条例第 2 条)

この事前審査は、近江八幡市開発連絡協議会にかけ、市機関の総合調整を行い、その可否を判定するとともに、県機関等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。

但し、「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、本市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。

尚、この届出の審査を終えたものについては、都市計画法の開発許可に係る事前審査を了したものと

	近江八幡市開発連絡協議会 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  区域名称	近江八幡市開発指導担当課 (都市計画課) (但し、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 県民活動生活課
市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上	・ 10,000 m <sup>2</sup> 以上～ ・ 水面にあつては、水面面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 もしくは貯水量 1,000 m <sup>3</sup> 以上
市街化調整区域	全 て	

注 1 10,000 m<sup>2</sup>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。

注 2 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」による審査は、県の担当機関に相談すること。

#### 2 近江八幡市開発事業に関する条例

本市では、「近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(以下「市事業条例」という。)を制定し、住みよい都市環境の形成を図っています。市事業条例の対象となる開発行為及び建築行為を行うにあたっては、別途市事業条例に基づく申請を行い、承認を受ける必要があります。詳細については、市事業条例等を参照のこと。

### 3 他の法律との関係

#### (1) 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。

又、建築基準法の確認を要する建築物の建築又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又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。

#### (2) 農地法

市街化区域における農地転用届出の受理及び市街化調整区域の農地転用申請の許可は、都市計画法第 29 条第 1 項の開発許可日と農地転用受理及び農地転用許可は同時許可となる。

#### (3) 森林法

森林法第 10 条の 2 第 1 項に基づく開発許可については、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。

但し、滋賀県知事が、地価が急激に上昇し、又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。

尚、許可、届出等の問い合わせは、滋賀県総合政策部県民活動生活課とする。

(ア) 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 2, 0 0 0 m<sup>2</sup>以上

(イ) 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 5, 0 0 0 m<sup>2</sup>以上

#### (5) 景観法

本市においては、景観法第 55 条により景観農業振興地域整備計画を策定し、区域を指定していることから、その区域内における開発行為に対しては、景観法第 56 条及び第 58 条による制限等を受けます。

・指定区域： 円山町、白王町、北之庄町の一部（詳細は担当課で確認のこと。）

・土地利用についての勧告（景観法第 56 条）

市町村長は、景観農業振興地域整備計画の区域内の土地が、景観農業振興地域整備計画に従って利用されていない場合には、必要に応じて、その土地の所有者等に対して、景観農業振興地域整備計画に従って利用されるよう勧告することができる。

勧告を受けた土地の所有者等が従わない場合には、市町村長はその者に対し、景観農業振興地域整備計画に従って利用するため、その土地について所有権等を取得しようとする者で市町村長の指定を受けた者とその土地についての所有者等の移転等について協議するように勧告することができる。

・農業振興地域整備計画の整備に関する法律の特例（景観法第 58 条）

都道府県知事は、農振農用地区域内における開発行為（宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更又は建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築をいう。以下同じ。）の許可をする場合、その開発行為が行われることにより、景観農業振興地域整備計画に従って土地を利用する場合、その開発行為が行われることにより、景観農業振興地域整備計画に従って土地を利用することが困難となる場合には、開発行為を許可してはならない。

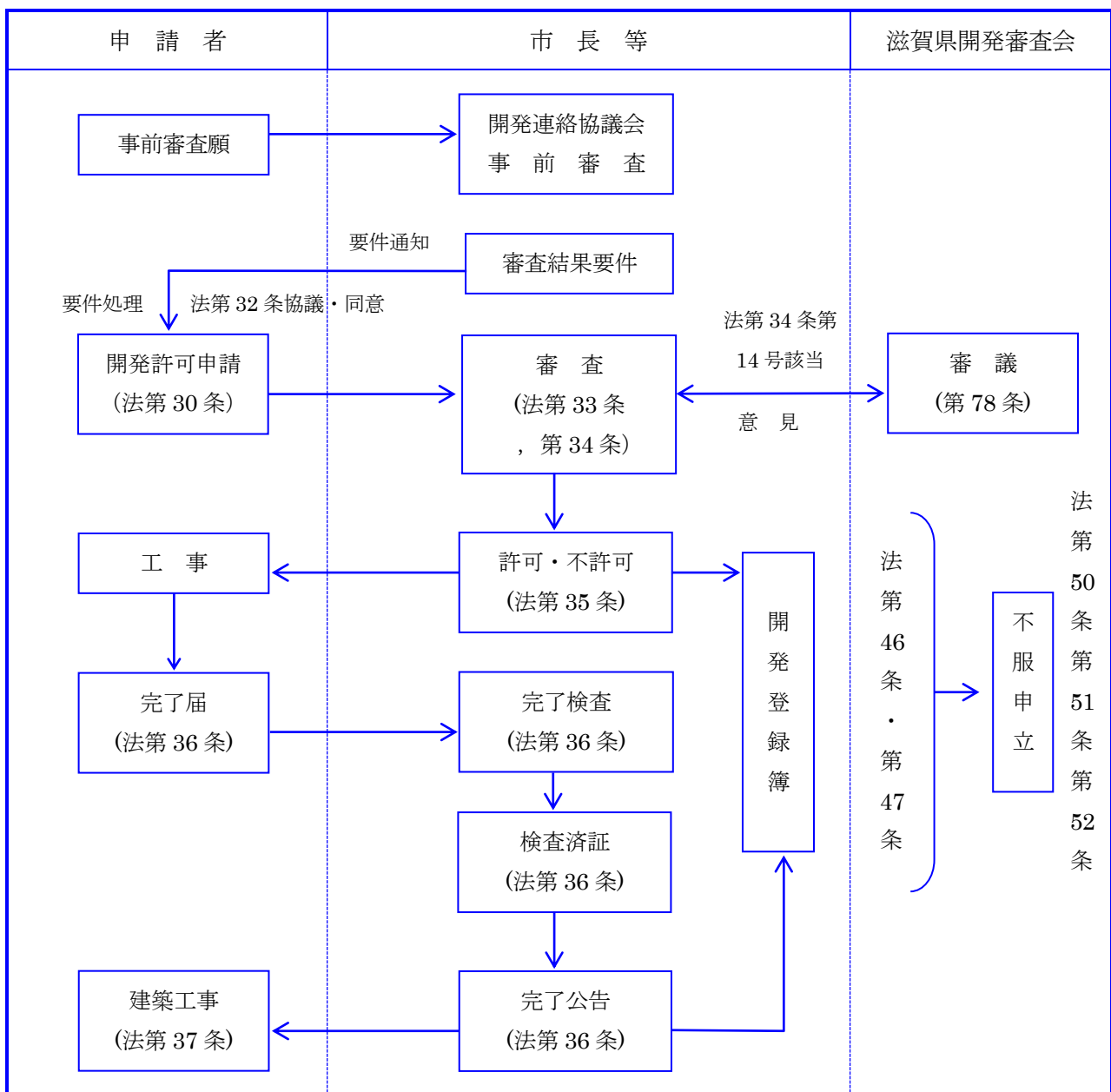
(6) その他の法律との関係

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、法定外公共物管理条例その他開発行為に関係する他の法律等の規制については、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。

(7) 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



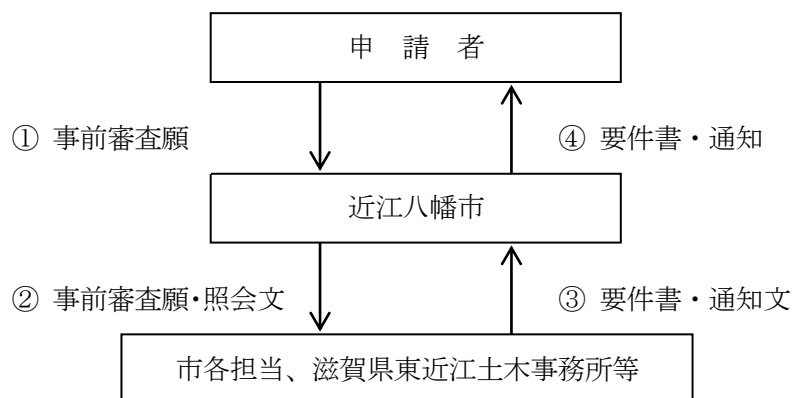
## 第 8 章 申請の手続き

### I 申請の手続き

#### 1 開発計画事前審査の手続き

##### (1) 開発計画事前審査の手続き

図 8-1 開発計画事前審査フローチャート



ア 提出部数 市ホームページ又は開発指導担当課（都市計画課）へ問い合わせにより確認すること。なお、正 1 部以外については複写で可とする。

イ 提出に必要な書類等

(1) 提出書類（順序どおり整理し添付すること。）

添付 順序	名 称	様 式 等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	開発計画事前審査願	様式 1	<input type="checkbox"/> 願出者の氏名にはふりがなを記載すること。 <input type="checkbox"/> 開発区域に含まれる区域の名称欄には、所在及び地番を登記事項証明書のとおりになすべて記載すること。なお、筆数が多い場合は、○番外○筆と記載し、別紙になすべての地番を記載したものを添付すること。 <input type="checkbox"/> 開発目的は、具体的に記載すること。 （区画数、階数等も記載すること。） <input type="checkbox"/> 開発面積は実測面積を記載すること。 （小数点 3 位以下切捨て、小数点 2 位まで記入）
2	委任状		<input type="checkbox"/> 願出者以外が手続きする場合は添付すること。（様式は任意とする。） <input type="checkbox"/> 代理人の住所、氏名、連絡先（TEL・FAX）及び委任事項を記載すること。 <input type="checkbox"/> 交付願者の住所及び氏名を記載すること。
3	開発計画説明書		<input type="checkbox"/> 開発計画の概要について記載すること。 <input type="checkbox"/> 願出者名を記載すること。



添付 順序	名 称	様 式 等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
4	設計説明書	様式3	<input type="checkbox"/> 開発目的は、具体的に記載すること。 <input type="checkbox"/> 基本方針には造成計画、排水計画等を明記すること。
5	法第34条各号に 該当する図書		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域における開発行為事前申請には、「第4章Ⅱ 市街化調整区域の許可基準」の該当号の必要書類を添付すること。 <input type="checkbox"/> 添付する登記事項証明書及び住民票等については、3ヶ月以内に発行された原本とすること。
6	字限図(公図)	開発区域 及び周辺 部	<input type="checkbox"/> 開発区域内を緑色で着色すること。 <input type="checkbox"/> 地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 隣接地(道路も含む)においても上記と同様すること。 <input type="checkbox"/> 里道(赤)、水路(青)を明確に着色すること。 <input type="checkbox"/> 字限図の転写年月日(3ヶ月以内)及び転写者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる字限図も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
7	土地の登記事項証明書	開発区域 のもの	<input type="checkbox"/> 謄本は申請時点(3ヶ月以内)のものとする。 (写しでも可) <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる字限図も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
8	現況写真	開発区域 及び周辺 部	<input type="checkbox"/> 出来る限り上部から、また2方向以上から撮影し、開発区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 一連写真とすること。 <input type="checkbox"/> 対象物をあまり小さくしないこと。 <input type="checkbox"/> 鮮明なカラー写真であること。 <input type="checkbox"/> 開発区域内外の河川、水路及び道路等は、スタッフ等を使用し、断面及び幅員等の現況が判断できること。

## (2) 添付図面

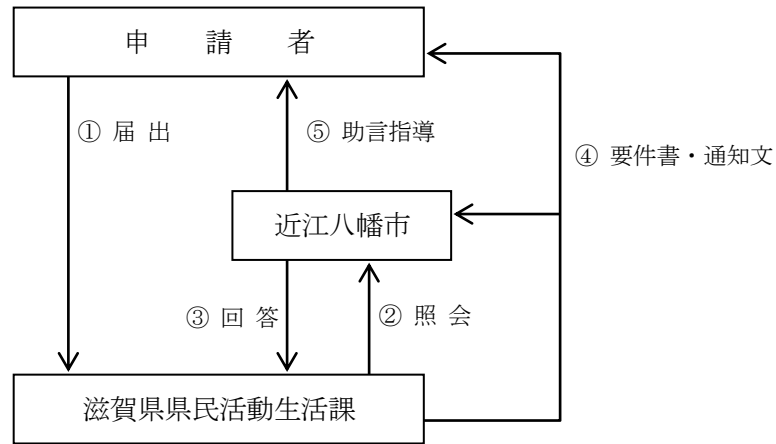
添付図面の作成については、下記の図面を同章の「3 許可申請書の作成要領」に従い作成のうえ、順序どおり整理し添付すること。

- i) 開発区域位置図
- ii) 開発区域図(付近見取図)
- iii) 現況平面図
- iv) 土地利用計画平面図
- v) 造成計画平面図
- vi) 排水計画平面図
- vii) 給水計画平面図
- viii) 造成計画断面図
- ix) 構造図
- x) 建築物平面図・立面図

(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（近江八幡市域）

図 8 - 2 開発事業計画等届出フローチャート（近江八幡市域）

滋賀県  
県民活動生活課担当



ア 提出部数 県に24部と近江八幡市に1部  
但し、届出内容により増減する場合がある。

イ 提出に必要な書類

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）

添付図面

- ・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
- ・排水計画平面図
- ・字限図
- ・断面図

その他の書類

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ならびに登記簿謄本、開発区域内権利者一覧表（地番、面積、地目、所有者などを記入したもの）、その他参考となる資料

※ 提出部数、提出書類等の詳細については、滋賀県総合政策部県民活動生活課へ問い合わせの上、確認のこと。

## 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を参照のこと。
- (2) 開発許可申請は、提出部数は正、副の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) 開発区域については、区域確定後に申請のこと（「〇〇町〇〇番の一部」での申請は原則不可）。

## 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	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	開発行為許可申請書	様式2	<input type="checkbox"/> 申請者の氏名にはふりがなを記載すること。 <input type="checkbox"/> 開発区域に含まれる区域の名称欄には、所在及び地番は登記事項証明書のとおりですべて記載すること。なお、筆数が多い場合は、〇番外〇筆と記載し、別紙ですべての地番を記載したものを添付すること。 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の用途欄は、具体的に記載すること。 (棟数、区画数及び階数等も記載すること。) <input type="checkbox"/> 開発面積は実測面積を記載すること。 (小数点3位以下切捨て、小数点2位まで記入) <input type="checkbox"/> 10.欄には他法令等の許可番号、許可日及び法令名等を記載すること。
2	委任状		<input type="checkbox"/> 申請者以外の者が手続きをする場合は添付すること。 (様式は任意とする。) <input type="checkbox"/> 代理人の住所、会社名、氏名、連絡先(TEL・FAX)及び委任事項を記載すること。 <input type="checkbox"/> 申請者の住所及び氏名を記載すること。
3	法第34条各号に 該当する図書		<input type="checkbox"/> 市街化調整区域における開発行為許可申請には、「第4章II 市街化調整区域の許可基準」の該当号の必要書類を添付すること。 <input type="checkbox"/> 添付する登記事項証明書及び住民票等については、3ヶ月以内に発行された原本とすること。
4	設計説明書	様式3, 3-1 補足資料	<input type="checkbox"/> 自己住居用開発行為については、様式3-1は不要。 <input type="checkbox"/> 事業区域が1,000㎡未満の開発行為については、補足資料は不要。 <input type="checkbox"/> 設計説明書には下記の内容を記載すること。記載欄が不足する場合は、別紙にて添付すること。 <input type="checkbox"/> 「設計の方針」では、開発行為の目的、当該区域を選定した理由、開発区域設定の考え方、住区・街区の構成と公益的施設の整備の方針及び計画上注意した事項をできるだけ詳細に説明すること。 <input type="checkbox"/> 「公共施設の整備計画」では、公共施設の規模及び構造等について記載すること。また、公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関することも記載すること。 <input type="checkbox"/> 補足資料には、該当項目について記載してください。作成不要となる項目は、その旨記載してください。 <input type="checkbox"/> 空欄は「ー」等を記載し、全ての欄を埋めること。

添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
5	法第 32 条の同意書 及び協議書	様式 4, 4-1, 4-2	<input type="checkbox"/> 協議事項を詳細に記載したものであること。 <input type="checkbox"/> 公共施設管理者の押印があること。 <input type="checkbox"/> 協議内容により図面が必要な場合は、図面を添付すること。 <input type="checkbox"/> 正本に写しを、副本には原本を添付すること。
6	資金計画書	様式 5, 5-1	<input type="checkbox"/> 自己居住用及び自己業務用（1 ha 未満）の開発は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 整地工事費は、伐開、暗渠排水、切土、盛土、敷地の整形、張芝及び擁壁等について算定し、記載すること。 <input type="checkbox"/> 道路工事費は、路盤工、側溝及び舗装等について算定し、記載すること。 <input type="checkbox"/> 排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地排水施設及び調整池等について算定し、記載すること。 <input type="checkbox"/> 付帯工事費は、仮設工及び道路復旧工で、開発に関連する工事について算定し記載すること。 <input type="checkbox"/> 事業年度が跨る場合は、年度別資金計画を添付すること。 <input type="checkbox"/> 収入額は支出額に合わせることを。
7	設計者の資格調書	様式 6	<input type="checkbox"/> 開発区域 1 ha 未満の場合は、添付不要。 (但し、連絡先は明確にすること。) <input type="checkbox"/> 卒業証明書又は免許証の写しを添付すること。
8	申請者の資力信用調書	様式 7	<input type="checkbox"/> 自己居住用及び自己業務用（1 ha 未満）の開発は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 納税証明書（直前 2 カ年分の法人税、所得税、県税（事業税、県民税）及び市税（固定資産税、市町民税）の完納のわかる証明書）を添付すること。（固定資産税は近江八幡市分のみで可） <input type="checkbox"/> 法人の登記簿謄本（3ヶ月以内）を添付すること。（個人の場合は、住民票記載事項証明書を添付すること。） <input type="checkbox"/> 法人は、直前事業年度の財務諸表及び事業経歴書を添付すること。 <input type="checkbox"/> 非自己用の開発については、宅地建物取引業法による免許証の写しを添付すること。
9	工事施工者の 工事能力調書	様式 8	<input type="checkbox"/> 自己居住用及び自己業務用（1 ha 未満）の開発は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 建設業者登録証明書を添付すること。（登録の無い場合は登記簿謄本及び事業経歴書を添付すること。）
10	事前審査要件処理 一覧表	様式 27-2	<input type="checkbox"/> 要件末尾に処理年月日及び許認可番号を記載すること。 <input type="checkbox"/> 他法令の許可等がある場合は法令名、許可番号及び許可日を記載すること。 <input type="checkbox"/> 協議不要意見や補足意見及びその処理対応も記載すること。 <input type="checkbox"/> 申請者名を記載すること。

添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1 1	事前審査要件処理 結果図書等	・協議済書 、同意書 ・許認可書 の写し ・その他	<input type="checkbox"/> 事前審査結果通知書（正に写し、副に原本）を添付すること。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 協議済書は（正に写し、副に原本）を添付すること。 <input type="checkbox"/> 官民境界確定協議書の写し若しくは確定測量図等を添付すること。 <input type="checkbox"/> 他法令等の許可書を添付すること。
1 2	字限図(公図)		<input type="checkbox"/> 開発区域内を緑色で着色すること。 <input type="checkbox"/> 地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 隣接地（道路も含む）の地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 里道（赤）及び水路（青）を明確に着色すること。 <input type="checkbox"/> 着色、記載前の原本も添付すること。 <input type="checkbox"/> 字限図(公図)の転写年月日（3ヶ月以内）及び転写者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる字限図(公図)も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
1 3	開発区域内 権利者一覧表	様式 9	<input type="checkbox"/> 開発許可申請者名義の土地の場合も記載すること。 <input type="checkbox"/> 抵当権者等のその他の権利者も記載すること。
1 4	開発行為施行同意書	様式 9-1	<input type="checkbox"/> 開発許可申請者名義の土地のみ場合は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 上記一覧表と同一順序であること。 <input type="checkbox"/> 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。
1 5	土地の登記事項証明書	開 発 区 域 の 物 件	<input type="checkbox"/> 開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 <input type="checkbox"/> 謄本は申請時点から3ヶ月以内の証明書を添付すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる証明書も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
1 6	工程表		<input type="checkbox"/> 梅雨時等については、詳細に記載のこと。 <input type="checkbox"/> 作成者名を記載すること。
1 7	現況写真	開 発 区 域 及 び 周 辺 部 (河川、 水 路 及 び 道 路 等)	<input type="checkbox"/> 出来る限り上部から、また4方向以上から撮影し、開発区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 一連写真とすること。 <input type="checkbox"/> 対象物をあまり小さくしないこと。 <input type="checkbox"/> L版以上の鮮明なカラー写真であること。 <input type="checkbox"/> 開発区域内外の河川、水路及び道路等は、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。

添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
18	水理計算書	開発区域 及び流域 部	<input type="checkbox"/> 市技術基準に基づくこと。 (一般個人住宅の場合は、放流排水路及び一次(直近)放 流先のみを検討で可) <input type="checkbox"/> 開発区域及び流域別に計算し、整理すること。 <input type="checkbox"/> 計算書作成者の氏名を記載すること。
19	排水区域図(開発区域 内)		<input type="checkbox"/> 排水区域界がない場合は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 方位を記載すること。 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界は、赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 排水区域の区域界を明示し、区域毎の排水面積及び排水 量を記載すること <input type="checkbox"/> 水の流れ方向は詳細に記載すること。 <input type="checkbox"/> 遊水池(調整池)の位置及び形状を明示すること。 <input type="checkbox"/> 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称を 記載すること。 <input type="checkbox"/> 道路側溝その他の排水施設の位置及び形状寸法を記載 すること。 <input type="checkbox"/> 放流先側溝等の勾配根拠を明示すること。 <input type="checkbox"/> 排水管の勾配及び管種、管径を記載すること。
20	排水流域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流域界</li> <li>・排水系統</li> <li>・系路別ブ ロック</li> </ul>	<input type="checkbox"/> 一般個人住宅の場合は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 各ブロックは色分けすること。 <input type="checkbox"/> ブロック毎に面積、流出量を記載すること。 <input type="checkbox"/> 各ブロック別の記号を記載し、水理計算書の記号と対象 が可能なものとする。こと。 <input type="checkbox"/> 勾配根拠を明示すること。 <input type="checkbox"/> 縮尺は1/10,000以上で作成すること。
21	構造計算書及び 安定計算書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁等の 構 造 及 び 安 定 計算書</li> </ul>	<input type="checkbox"/> 市技術基準に基づき作成すること。 <input type="checkbox"/> 計算書作成者の氏名を記載すること。

※各種図面には作成者の氏名を記載すること。

(2) 申請図（順序どおり整理し添付すること。）

添付 順序	名 称	明示すべき事項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	開発区域 位置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域とその位置</li> <li>・各鉄道駅からの経路</li> <li>・開発区域周辺の都市施設</li> <li>・既存の公共施設及び公共施設</li> </ul>	1/25,000 ～ 1/10,000	<ul style="list-style-type: none"> <li>□方位を記載すること。</li> <li>□開発区域は、赤色に着色すること。</li> <li>□各鉄道駅からの経路を明示すること。</li> <li>□開発区域周辺の都市施設を明示すること。</li> <li>□道路は茶色、河川及び水路等は青色に着色すること。</li> <li>□市名、主要駅名及び公共公益施設等を紫色の枠で囲み明示すること。</li> </ul>
2	開発区域 図（付近 見取図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域とその位置</li> <li>・町の境界</li> <li>・土地の地番及び形状</li> <li>・既存の公共施設及び公共施設</li> </ul>	1/2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>□方位を記載すること。</li> <li>□開発区域は、赤色に着色すること。</li> <li>□申請地の所在及び地番を記載すること。</li> <li>□町の境界を明示すること。</li> <li>□既存の公共施設及び公益施設を明示すること</li> <li>□道路は茶色、河川及び水路等は青色に着色すること。</li> </ul>
3	現況平面 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・土地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）</li> <li>・官民境界確定線</li> <li>・開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設</li> <li>・政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団</li> <li>・政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>□方位を記載すること。</li> <li>□開発区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li>□開発区域の土地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）を記載すること。</li> <li>□隣接地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）を記載すること。</li> <li>□官民境界確定線を明示し、確定日及び番号を記載すること。</li> <li>□水路等は青色に着色すること。</li> <li>□道路名、河川名及び現況幅員等を記載すること。</li> <li>□既存構造物を記載すること。</li> <li>□建基法上の道路種別を記載すること。</li> </ul>
4	土地利用 計画平面 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・公共施設の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状</li> <li>・敷地に係る予定建築物等の形状、規模及び用途</li> <li>・公益的施設の位置</li> <li>・樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・緩衝帯の位置及び形状</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>□方位を記載すること。</li> <li>□開発区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li>□公共施設の位置及び形状を明示すること。</li> <li>□予定建築物の形状、規模及び用途を記載すること。</li> <li>□開発区域境界部の構造物（擁壁等）の位置、種類、高さ（全高及び見え高）及び延長（既設構造物を含む）を記載すること。</li> <li>□既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> <li>□公益的施設の位置及び形状を明示すること。</li> <li>□開発区域内道路の幅員を明示すること。</li> <li>□開発区域が接する道路の幅員を明示すること。</li> <li>□隅切り長を記載すること。</li> </ul>

添付 順序	名 称	明示すべき事項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域境界部の構造物（擁壁等）の位置、種類、高さ（全高及び見え高）及び延長（既設構造物を含む）</li> <li>・ 公益的施設の位置及び形状</li> <li>・ 開発区域内道路の幅員</li> <li>・ 開発区域が接する道路の幅員</li> <li>・ 隅切り長</li> <li>・ 宅地（一区画）面積</li> <li>・ 凡例</li> </ul>		<input type="checkbox"/> 宅地（一区画）面積を記載すること。 <input type="checkbox"/> 施設区分別に薄く着色し、凡例を記載すること。 宅地 — 黄 道路 — 茶 公園 — 黄緑 水路・調整池 — 青 公益用地 — 赤 緑地、広場等 — 緑 <input type="checkbox"/> 他法令等（道路法及び河川法）において施工される構造物の位置及び形状寸法等を記載すること。（法令等の名称、許可番号及び許可年月日等も記載すること。）。
5	造成計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>・ がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの）</li> <li>・ 擁壁の位置</li> <li>・ 道路の位置、形状、幅員及び勾配</li> </ul>	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 方位を記載すること。 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界は、赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 切土部、盛土部別に薄く着色し、凡例を明示すること。 切土部 — 黄 盛土部 — 赤 <input type="checkbox"/> 各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 <input type="checkbox"/> 横断面図の位置及び対象可能な記号番号を明示すること。 <input type="checkbox"/> 現況地盤線は細線、計画線は太線で図示すること。 <input type="checkbox"/> 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 <input type="checkbox"/> 計画高は詳細に明示（端部、変化点等）すること。
6	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 方位</li> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 排水区域の区域界</li> <li>・ 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配及び水の流れの方向</li> <li>・ 吐口の位置</li> <li>・ 放流先の名称</li> </ul>	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 方位を明示すること。 <input type="checkbox"/> 開発区域の境界は、赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状及び計画高を明示すること。 <input type="checkbox"/> 各構造物には、構造図と対照可能な番号を記載すること。 <input type="checkbox"/> 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 <input type="checkbox"/> 水の流れ方向は詳細に明示すること。  (雨水) <input type="checkbox"/> 流末には、排水量を明示すること。 <input type="checkbox"/> 遊水池（調整池）の位置及び形状を明示すること。 <input type="checkbox"/> 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称を記載すること。 <input type="checkbox"/> 排水管の勾配、管種及び管径を記載すること。 <input type="checkbox"/> 道路側溝その他の排水施設の位置及び形状寸法を記載すること。 <input type="checkbox"/> 河川及び水路の名称、位置及び形状寸法を記載



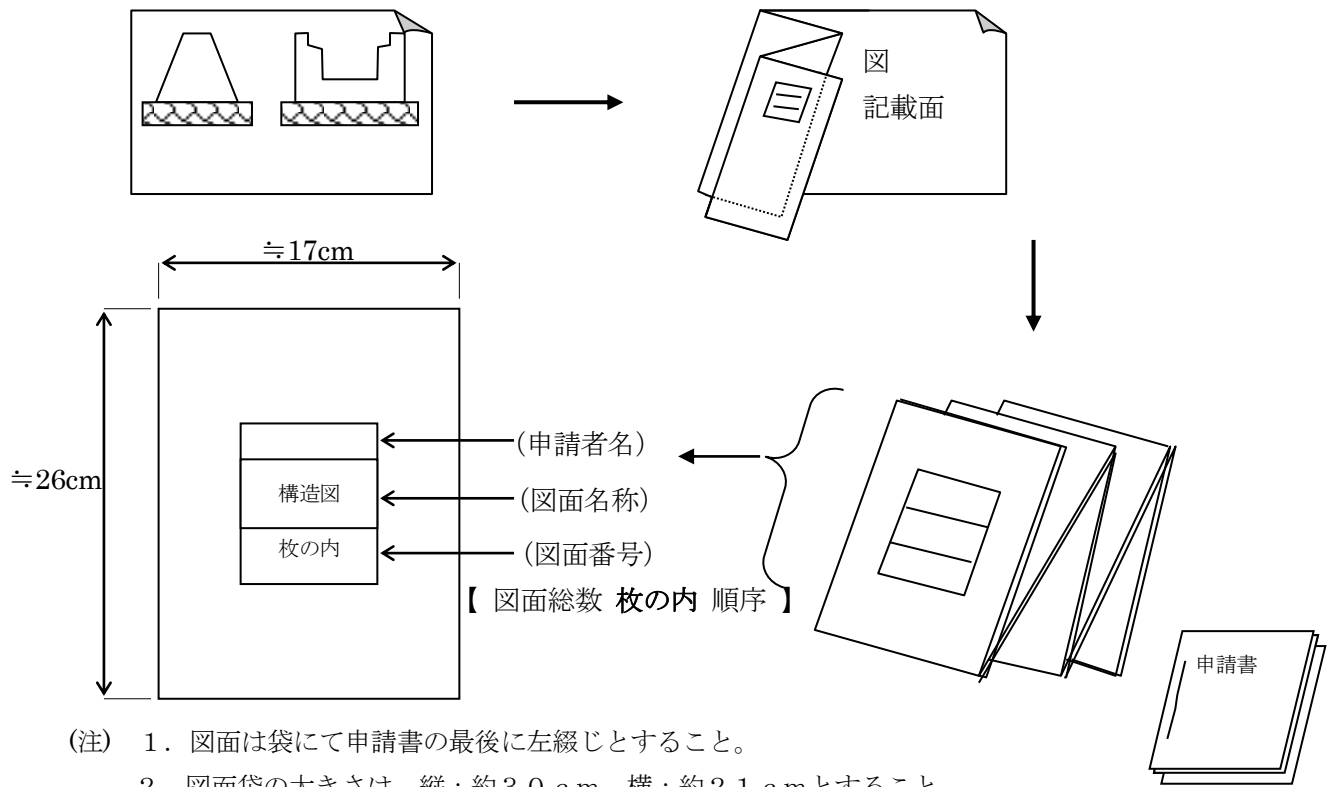
添付 順序	名 称	明示すべき事項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
				<p>すること。</p> <p><input type="checkbox"/>放流先側溝及び水路等の勾配根拠を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>排水区域の区域界を明示し、区域毎の排水面積及び排水量を明記すること。</p> <p><input type="checkbox"/>吐口の位置を明示すること。</p> <p>(汚 水)</p> <p><input type="checkbox"/>人孔の位置及び人孔間距離を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>合併浄化槽を設置の場合は位置、形状、人槽及び放流管を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>公共下水道の場合は、汚水柵の位置及び污水管を明示すること。</p>
7	給水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>・取水方法</li> <li>・消火栓の位置</li> </ul>	1/500 以上	<p><input type="checkbox"/>自己住居用の開発は、添付不要。</p> <p><input type="checkbox"/>予定建築物等の敷地の形状を明示すること</p> <p><input type="checkbox"/>給水施設の位置、形状及び内のり寸法を記載すること。</p> <p><input type="checkbox"/>取水方法を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>消火栓の位置を明示すること。</p>
8	造成計画 断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤面</li> </ul>	1/100 以上	<p><input type="checkbox"/>開発区域の境界は、赤線で明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>切土又は盛土の計画地盤高及び現況地盤高を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>開発区域内外の地盤高を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色すること。</p> <p><input type="checkbox"/>官民境界確定線の明示し、官民境界の確定日及び番号を記載すること。</p> <p><input type="checkbox"/>断面は、予定建築物部、断面変化点及び20m間隔毎に作成すること。</p> <p><input type="checkbox"/>断面は、断片的ではなく全体を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>計画高は詳細に明示（端部、変化点等）すること。</p> <p><input type="checkbox"/>開発区域境界部の構造物（擁壁等）の種別及び形状寸法を記載すること。</p> <p><input type="checkbox"/>構造物が既設の場合は、その旨明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>法勾配及び法長を記載すること。</p>
9	構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の寸法及び勾配</li> <li>・擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>・裏込コンクリート及び透水層の位置及び寸法</li> <li>・擁壁を設置する前後の地盤面と計画地盤高と現況地盤高</li> <li>・基礎地盤の土質並び</li> </ul>	1/50 以上	<p><input type="checkbox"/>他の図面（平面図、断面図）との併記は、認めない。</p> <p><input type="checkbox"/>擁壁の寸法及び勾配を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>擁壁の材料、種類及び各部材の形状寸法を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>裏込コンクリート及び透水層の位置寸法を明示すること。</p> <p><input type="checkbox"/>擁壁の隅角部については、詳細図を作成し添付すること。</p> <p><input type="checkbox"/>鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付</p>

添付 順序	名 称	明示すべき事項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
		<p>に地盤改良又は基礎杭の位置、材料及び寸法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋の位置及び間隔</li> <li>・鉄筋のかぶり厚さ</li> <li>・水抜穴の位置</li> <li>・雨水排水構造物の形状及び寸法</li> </ul>		<p>し、鉄筋の位置、間隔及びかぶり厚さを明示すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>水抜穴の位置寸法を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>擁壁展開図には、計画地盤高、現況地盤高、見え高及び根入れ長を明記すること。また、水路等からの土質別許容角度線を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>基礎地盤の土質及び擁壁を設置する際に求める地耐力及び現場での確認事項を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>地盤改良や基礎杭等の位置、材料及び寸法を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>雨水排水構造物の形状寸法を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>雨水排水桝等の泥溜めの深さを明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>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。</li> <li><input type="checkbox"/>各構造物の記号は、各計画平面図の記号等、表記が対照可能なものとする。</li> <li><input type="checkbox"/>既設構造物についても作成し、既設であることを記載すること。</li> </ul>
1 0	がけの断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）</li> <li>・切土又は盛土をする前の地盤面</li> <li>・がけ面の保護の方法</li> </ul>	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>切土又は盛土の計画地盤高及び現況地盤高を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>小段の位置幅を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>石張、張芝、モルタルの吹き付けの方法の明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>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、又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。</li> <li><input type="checkbox"/>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不要</li> </ul>
1 1	求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域全体の丈量</li> <li>・宅地別丈量</li> <li>・公共公益施設用地、道路用地の丈量</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>開発区域全体の丈量を添付すること。</li> <li><input type="checkbox"/>宅地別丈量を添付すること。</li> <li><input type="checkbox"/>公共公益施設用地及び道路用地の丈量を添付すること。</li> <li><input type="checkbox"/>開発区域の求積は積上げによる方法ではなく、全域で算出すること。</li> <li><input type="checkbox"/>求積表は出来る限り同一図面に記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>求積計算及び辺長計算は座標による計算とし、計算表を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>外周長（辺長）を記載すること。</li> </ul>
1 2	防災工事 計画平面 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・等高線</li> <li>・計画道路線</li> <li>・段切位置</li> </ul>	1/1,000 ～ 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>方位を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>開発区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>等高線を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>計画道路線を明示すること。</li> </ul>

添付 順序	名 称	明示すべき事項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災施設の位置、形状寸法、名称</li> <li>・運土計画</li> <li>・工事中の雨水排水系路</li> <li>・防災施設の設置時期及び期間等</li> </ul>		<input type="checkbox"/> 段切位置を明示すること。 <input type="checkbox"/> 防災施設の位置、形状寸法及び名称を記載すること。 <input type="checkbox"/> 運土計画を計画すること。 <input type="checkbox"/> 工事中の雨水排水系路を明示すること。 <input type="checkbox"/> 防災施設の設置時期及び期間等を記載すること。 <input type="checkbox"/> 1ha 以上で山地の造成について添付すること。 <input type="checkbox"/> 5ha 以上で田畑等の造成について添付すること。
1 3	防災施設 構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災工事において、設置される施設の 詳細</li> </ul>	1/50 以上	<input type="checkbox"/> 防災工事において、設置される施設を詳細に記載 すること。 <input type="checkbox"/> 1ha 以上で山地の造成について添付すること。 <input type="checkbox"/> 5ha 以上で田畑等の造成について添付すること。
1 4	建築物 平面・立 面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積及び延べ床 面積の算定</li> </ul>	1/100 以上	<input type="checkbox"/> 配置図、各階平面図及び二面以上の立面図を記 載すること。 <input type="checkbox"/> 建築面積及び延べ床面積の計算書を添付するこ と。 <input type="checkbox"/> 立面図に最高高さを明示すること。 (分譲宅地は除く。) <input type="checkbox"/> 建築図面を作成した建築士の氏名及び登録番号を 記載すること。
1 5	電気通信 設備等設 置計画平 面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・電気通信施設等の位 置、形状</li> <li>・予定建築物等の敷地 の形状</li> </ul>	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 分譲宅地開発のみ添付すること。 <input type="checkbox"/> 方位を明示すること。 <input type="checkbox"/> 発区域の境界は、赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 電気通信施設等の位置及び形状を明示するこ と。 <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状を明示すること。 <input type="checkbox"/> 本柱及び支柱、支線等の位置及び形状を明示す ること。
1 6	その他公 共、公益 施設の計 画図			<input type="checkbox"/> 平面図 <input type="checkbox"/> 縦断図 <input type="checkbox"/> 横断図 <input type="checkbox"/> 構造図 ※各管理者の指示による。

- (注) 1 設計図の添付順序3～7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の氏名を記載すること。  
3 設計図の作成に際しては、土木製図通則 (JISA 0101 : 2003) 及び土木製図基準 (土木学会)、  
CAD製図基準 (国土交通省) に則り、作成すること。  
4 図面の大きさ及び折り方は次頁を参照のこと。  
5 申請書添付書類は、日本産業規格 A 列 4 番とし項目毎にインデックスを貼付し、ファイル状に  
整理の上、提出すること。

☆ 図面の折り方



- (注) 1. 図面は袋にて申請書の最後に左綴じとすること。  
 2. 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9）

（○・・・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		区域の縮小に伴い、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 3 2 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 簿 謄 本	×	同 上	同 上	×
字 限 図 (公 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・・・赤書き

変更前・・・黄書き（なお、変わらない個所については、青又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・・・青又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 11）

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又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 12）～ 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。尚、実施工程表を添付のこと。

### (2) 工事完了届出書（様式 13）～ 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。

#### 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）
- ・ 各種試験結果等報告書
- ・ 開発区域内に帰属する公共施設、公益施設が存する場合は、不動産登記に必要な書類（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ない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場合がある。
- ・ 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 30 m 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 30 m 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。

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、近江八幡市に帰属する公共施設が存する場合は、帰属申出書（嘱託登記に必要な書類）を提出すること。

### (3) 公共施設工事完了届出書（様式 14）～ 各公共施設管理者（1 部提出）

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。

尚、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 16）～ 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 17）～ 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 18）～ 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

(イ) 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）

(ロ) 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 19） 2 部提出

ア 添付書類

(イ) 建築物概要書（様式 22）

(ロ) 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。）

(ハ) 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。）

(ニ) 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。）

(ホ) 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 20） 2 部提出

ア 添付書類

(イ) 建築物概要書（様式 22）

(ロ) 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。）

(ハ) 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。）

(ニ) 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。）

(ホ) 法第 34 条各号に該当する図書（市街化調整区域の場合）

(カ) その他市長が必要と認める書類

※建築物を新築する場合は、法第 43 条第 1 項同等の書類を添付すること。

(3) 建築物の新築、改築又は用途の変更許可申請書（法第 43 条第 1 項）（様式 21） 2 部提出

ア 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	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	様式 21	<input type="checkbox"/> 申請者の氏名にはふりがなを記載のこと。 <input type="checkbox"/> 土地の所在は字名まで登記事項証明書のとおり、地目は登記地目を記入すること。（敷地内の地番は全て記入すること。筆数が多い場合は、〇〇番外〇〇筆と記入し、別紙にすべての地名、地番及び地目を記入し添付すること。） <input type="checkbox"/> 敷地面積は、実測を記入すること。なお、建築基準法により道路後退を要する場合であっても、道路後退前の面積を記載すること。（小数点 3 位以下切捨て、小数点 2 位まで記入） <input type="checkbox"/> 予定建築物の用途欄は、具体的に記載のこと。 <input type="checkbox"/> 4 欄には以下の通り記載すること。 法第 34 条第 1 号～第 10 号該当：左記のとおり 法第 34 条第 11 号該当：政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ 法第 34 条第 12 号該当：政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ 法第 34 条第 14 号該当：政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ <input type="checkbox"/> 6 欄には他法令等の許可番号、許可日及び法令名等を記載すること。
2	委任状		<input type="checkbox"/> 申請者以外の者が手続きをする場合は添付すること。（様式は任意とする。） <input type="checkbox"/> 代理人の住所、会社名、氏名、連絡先（TEL・FAX）及び委任事項を記載すること。 <input type="checkbox"/> 申請者の住所及び氏名を記載すること。
3	法第 34 条各号に該当する図書		<input type="checkbox"/> 「第 4 章Ⅱ 市街化調整区域の許可基準」の該当号の必要書類を添付すること。 <input type="checkbox"/> 添付する登記事項証明書及び住民票等については、3 ヶ月以内に発行された原本とすること。
4	建築物概要書	様式 22	<input type="checkbox"/> 面積は小数点以下 2 位まで記載のこと。（土地の面積は 3 位を切捨て、建築関係の面積は 3 位切上げ）
5	字限図(公図)		<input type="checkbox"/> 開発区域内を緑色で着色すること。 <input type="checkbox"/> 地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 隣接地（道路も含む）の地番、地目及び所有者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> 里道（赤）、水路（青）を明確に着色すること。 <input type="checkbox"/> 字限図(公図)の転写年月日（3 ヶ月以内）及び転写者名を記載すること。 <input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる字限図(公図)も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
6	土地の登記事項証明書	申請区域のもの	<input type="checkbox"/> 開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 <input type="checkbox"/> 謄本は申請時点（3 ヶ月以内）のものとする。こと。 <input type="checkbox"/> 線引き後に分合筆が行われている場合には、線引き以前から現在までの経過が確認出来る登記事項証明書を添付のこと。



添付 順序	名 称	様式等	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
			<input type="checkbox"/> インターネット登記情報サービスによる証明書も可とするが、その場合は情報取得者名を記載すること。
7	現況写真	申請区域及び周辺部（河川、水路及び道路等）	<input type="checkbox"/> 出来る限り上部から、また2方向以上から撮影し、申請区域界を赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 一連写真とすること。 <input type="checkbox"/> 対象物をあまり小さくしないこと。 <input type="checkbox"/> 鮮明なカラー写真であること。 <input type="checkbox"/> 河川、水路及び道路等は、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。
8	水理計算書	申請区域及び流域部	<input type="checkbox"/> 市技術基準に基づき作成すること。 （一般個人住宅の場合は、放流排水路及び一次（直近）放流先のみ検討で可） <input type="checkbox"/> 申請区域、流域別に計算し、整理すること。 <input type="checkbox"/> 計算書作成者名を記載すること。
9	排水流域図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・流域界</li> <li>・排水系統</li> <li>・系路別ブロック</li> </ul>	<input type="checkbox"/> 一般個人住宅の場合は、添付不要。 <input type="checkbox"/> 敷地外の最寄の排水施設について記載すること。 <input type="checkbox"/> 勾配根拠を明示すること。 <input type="checkbox"/> 降水量及び放流先の状況等からみて、敷地内の排水により周辺の地域に出水等による被害が生じない構造及び能力で配置されていることが確認できるものであること。 <input type="checkbox"/> 図面作成者名を記載すること。

※各種図面には作成者の氏名を記載すること。

イ 申請図面（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	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
1	申請区域 図（付近 見取図）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・申請区域及びその位置</li> <li>・町の境界</li> <li>・土地の地番及び形状</li> <li>・既存の公共施設及び公益施設</li> </ul>	1/2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>方位を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>申請区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>町の境界を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>土地の地番、形状を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>既存の公共施設及び公益施設を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>道路は茶色、河川及び水路等は青色に着色すること。</li> <li><input type="checkbox"/>申請地の所在及び地番を記載すること。</li> </ul>
2	現況平面 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・申請区域境界線</li> <li>・土地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）</li> <li>・隣接地においても上記と同様のこと。</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>方位を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>申請区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>土地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>隣接地の地番、地目、所有者名及び地形（高低差等）を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>道路側溝及び水路等は青色に着色すること。</li> <li><input type="checkbox"/>道路名、河川名及び現況幅員等を記載すること。</li> <li><input type="checkbox"/>建築基準法上の道路種別を記載すること。</li> </ul>
3	土地利用 計画平面 図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・予定建築物の形状、規模及び用途</li> <li>・申請区域境界部の構造物（擁壁等）の位置、種類、高さ（全高及び見え高）及び延長（既設構造物を含む）</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>方位を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>申請区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>予定建築物の形状、規模及び用途</li> <li><input type="checkbox"/>申請区域境界部の構造物（擁壁等）の位置、種類、高さ（全高及び見え高）及び延長（既設構造物を含む）</li> <li><input type="checkbox"/>既設構造物を利用する場合は、その旨を明示</li> <li><input type="checkbox"/>道路名、河川名及び現況幅員を明記</li> <li><input type="checkbox"/>建基法上の道路種別を明記</li> <li><input type="checkbox"/>他法令等（道路法、河川法）において施工される構造物の位置及び形状寸法等を明記（法令等の名称、許可番号及び許可年月日等も明記）。</li> </ul>
4	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・申請区域の境界</li> <li>・排水施設の位置及び形状寸法</li> <li>・排水管の勾配、管種及び管径</li> <li>・水の流れの方向</li> <li>・吐口の位置</li> <li>・放流先河川、水路の名称、位置及び形状寸法</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び敷地高</li> </ul>	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>方位を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>申請区域の境界は、赤線で明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>流末には、排水量を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>放流先側溝及び水路等の勾配根拠を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>合併浄化槽を設置の場合は位置、形状、人槽及び放流管を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>公共下水道の場合は、汚水柵の位置と汚水管を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>水の流れ方向は詳細に明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>吐口の位置を明示すること。</li> <li><input type="checkbox"/>各構造物には、構造図と対照可能な番号を記載すること。</li> </ul>

添付 順序	名 称	明 記 事 項	縮 尺	必 要 記 載 事 項 (チェックリスト)
				<input type="checkbox"/> 敷地高は詳細に明示すること。(端部、変化点等)
5	横断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請区域の境界</li> <li>構造物の種別及び形状寸法</li> </ul>	1/100 以上	<input type="checkbox"/> 申請区域の境界は、赤線で明示すること。 <input type="checkbox"/> 断面は、予定建築物部、断面変化点及び20m間隔毎に作成すること。 <input type="checkbox"/> 敷地高は詳細に明示すること(端部、変化点等)。 <input type="checkbox"/> 申請区域内外の地盤高を明示すること。 <input type="checkbox"/> 申請区域境界部の構造物(擁壁等)の種別及び形状寸法を記載すること。 <input type="checkbox"/> 構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。 <input type="checkbox"/> 断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。
6	構造図	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁の形状寸法及び勾配</li> <li>雨水排水構造物の種別及び形状寸法</li> </ul>	1/50 以上	<input type="checkbox"/> 擁壁の形状寸法及び勾配 <input type="checkbox"/> 雨水排水構造物の種別及び形状寸法 <input type="checkbox"/> 雨水排水柵等の泥溜めの深さを明示すること。 <input type="checkbox"/> 擁壁の前面地盤を明示し、見え高及び根入れ長を記載すること <input type="checkbox"/> 各構造物の記号は、各計画平面図の記号等、表記が対照可能なものであること。 <input type="checkbox"/> 既設構造物についても作成し、既設である旨を明示すること。
7	求積図	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請区域全体の丈量</li> </ul>	1/500 以上	<input type="checkbox"/> 申請区域全体の丈量を行うこと。 <input type="checkbox"/> 求積表は出来る限り同一図面に記載すること。 <input type="checkbox"/> 求積計算及び辺長計算は座標による計算とし、計算表を記載すること。 <input type="checkbox"/> 求積図には外周長(辺長)を記載すること。
8	平面・立面図建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築面積及び延べ床面積の算定</li> </ul>	1/100 以上	<input type="checkbox"/> 配置図、各階平面図及び二面以上の立面図を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築面積及び延べ床面積の計算書を添付すること。 <input type="checkbox"/> 立面図に最高高さを明示すること。 <input type="checkbox"/> 建築図面を作成した建築士の氏名及び登録番号を記載すること。

- (注) 1 設計図の添付順序3～5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の氏名を記載すること。  
3 設計図の作成に際しては、土木製図通則(JISA 0101:2003)及び土木製図基準(土木学会)、CAD製図基準(国土交通省)に則り、作成すること。  
4 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とし項目毎にインデックスを貼付し、ファイル状に整理の上、提出すること。

## 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」又は「不作為」について行うものであって「審査請求」又は「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。）又は不作為に係る行政庁（「不作為庁」という。）に対して行う。

※処分については不服がある場合、審査請求のほか、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 月以内に、近江八幡市を被告として（近江八幡市長が被告の代表者となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して 6 月以内に提起することができます。

##### (2) 処分についての不服申立て

「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 下記に掲げる許可又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 処分についての異議申し立ては、次の処分に対する不服申し立ては行政不服審査法の規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する異議申し立てを行うこととされている。

(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

##### (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)～(カ)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。

法人でない社団又は財団で、代表者又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。

又、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。但し、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又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

社団又は財団のとき . . . . . 代表者又は管理人

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又は審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ア) 異議申立人又は審査請求人の氏名および年齢又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) 異議申立て又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 異議申立て又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3月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。(ただし、正当な理由があるときは、期間後であっても認められる場合がある。) 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別を要する。

#### イ. 弁明書及び反論書

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。

#### 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又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、請求人又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、審査請求人又は参加人による証拠書類又は証拠物の提出ならびに申立て又は職権による参考人の陳述又は鑑定、物件の提出又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又は一部を取消す。
- 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又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 処分が違法又は不当であるが、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、損害の補償又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、処分の取消し又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、裁決で処分が違法又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 審査請求が不相当のときは、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、又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。

尚、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 項ただし書き又は第 43 条第 1 項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業又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又は建設の許可

(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] 土地区画整理法に基づく市街化調整区域内の個人施行又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）実質上、法第 34 条の各号の許可要件を満たすことが必要となり、開発審査会の議を経る必要がある。

[注意事項]

開発区域の変更（拡大、縮小）又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(抜粋)

(昭和 45 年 3 月 31 日)

(滋賀県条例第 23 号)

改正 平成 12 年 3 月 29 日条例第 75 号

平成 13 年 3 月 28 日条例第 2 号

平成 15 年 12 月 25 日条例第 77 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 条の 2 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の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 人をもって組織する。

(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、委員の互選によってこれを決める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故あるときは、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、会長および3人以上の委員の出席がなければ、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って決し、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、会長が審査会に諮って定める。

付 則

1 この条例は、昭和45年4月1日から施行する。

(中 略)

(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。

### 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）又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）又は工事をしている者、工事をした者
- (6) この法律の規定による許可又は承認に附した条件に違反している者
- (7) 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、承認又は確認を受けた者

#### 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、次の例のなかから適切なものを選ぶ。

- |                              |       |                                      |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| (1) 許可、承認、確認                 | …………… | 取 消<br>変 更<br>効力停止<br>条件変更<br>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<br>(相当な期限を定めて) | …………… | 改 築<br>移 転<br>除 却                    |
| (4) その他違反是正のため必要な措置          | …………… | 使用禁止<br>改善命令                         |

#### 3 聴聞又は弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分又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(聴聞又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「近江八幡市聴聞等に関する規則（平成 9 年規則第 9 号）」に基づき行うものとする。但し、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、命令に係る土地又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、前述の土地又は敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み又は妨げてはならない。

## 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、又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、市長又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

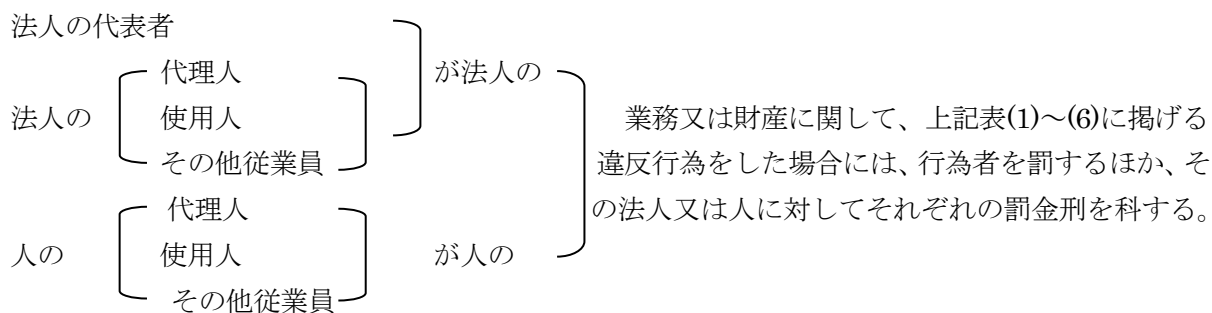
本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定より、他の手段によってはその履行を確保することが困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は自らその行為を行い、又は第三者に行わせることが出来る。この場合には、その費用を業者から徴収することが出来る。

#### 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 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	・ 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	・ 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、法第 35 条の 2 第 1 項） ・ 建築制限等に違反して建築物を建築又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） ・ 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	・ 報告もしくは資料の提出の拒否、又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） ・ 立ち入り検査を拒否、妨害又は忌避した者（法第 82 条第 1 項）
第 96 条	20 万円以下の過料	・ 変更届、廃止届をしなかった者、又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



## V 許可申請手数料

### 1 開発許可申請手数料（平成 23 年 9 月 29 日改正 近江八幡市手数料条例）

※ 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。

号	申請内容		手数料			
ア	法第 29 条第 1 項の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)	自己の居住のための開発行為 (円)	自己の業務のための開発行為 (円)	非自己用のための開発行為 (円)
			0.1 未満	8,200	12,000	82,000
			0.1 以上 0.3 "	21,000	29,000	120,000
			0.3 " 0.6 "	41,000	62,000	190,000
			0.6 " 1.0 "	82,000	110,000	250,000
			1.0 " 3.0 "	120,000	190,000	370,000
			3.0 " 6.0 "	170,000	260,000	480,000
			6.0 " 10.0 "	210,000	320,000	630,000
	10.0 "	290,000	460,000	830,000		
イ	法第 35 条の 2 の開発行為の変更許可申請の審査	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)	(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つ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つ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	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)	前号規定額 ×1/10	
			(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	区域の縮小に伴い設計変更を行うとき ((ア) に該当)	縮小後の面積に応ずる前号規定額 ×1/10	
			(ウ) その他の変更	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)	増面積に応ずる前号規定額	
				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)	(変更前の区域面積 B に応じる前号規定額 ×1/10) + (増面積に応ずる前号規定額)	
ウ	法第 41 条第 2 項ただし書の許可申請の審査	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	44,000 円			
エ	法第 42 条第 1 項ただし書の許可申請の審査	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	25,000 円			

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、又は自己の業務のためのものであって開発区域の面積が 1 ha 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 1 ha 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 (日本工業規格 A 列 4 番)	450 円
ク	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	施行規則第 60 条の規定に基づく証明書交付手数料	1 件	4,000 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

但し、軽微な変更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（又はその逆）に変更する場合は、設計変更該当せず、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6) 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】

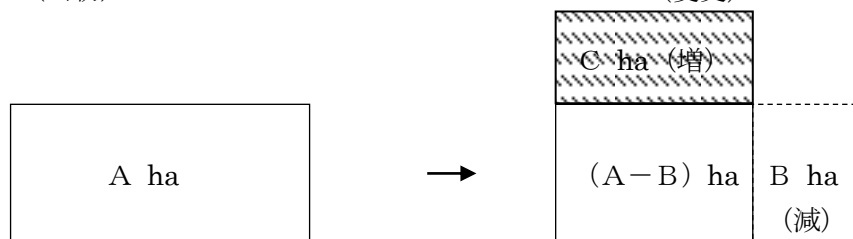
(注) 増加面積に対する規定額に含まれている。

例7) 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)】

(当初)

(変更)



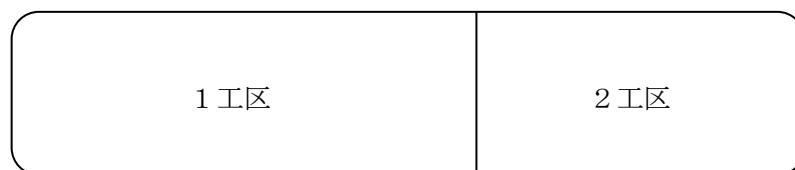
例8) 開発区域で工区分けをしている開発許可について、1工区工事完了の公告後で、2工区のみの変更を行う場合

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 22 年 3 月 21 日改正 近江八幡市手数料条例）

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	82,000 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。



【標準処理期間】

(標準処理期間)  
 行政手続法第6条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかなければならない。

	処分名（根拠条項）		標準処理期間	備考		
1	開発行為の許可	法第 29 条 第 1 項	住宅	12	滋賀県開発審査会への諮問の期間を除く	
			建築物	開発区域面積 0.3ha 未満		16
				0.3ha 以上 1ha 未満		20
				1ha 以上 10ha 未満		28
				10ha 以上		35
		特定 工作物	5ha 未満	20		
			5ha 以上	35		
2	開発計画事前審査		20			
3	開発行為の変更許可	法第 35 条 の 2 第 1 項	工事施工者の変更	10	滋賀県開発審査会への諮問の期間を除く	
			その他の変更	16		
4	工事の完了検査	法第 36 条第 2 項	10			
5	工事完了公告前の建築制限の解除	法第 37 条第 1 項	16			
6	建築物特例許可	法第 41 条第 2 項	10			
7	開発許可を受けた土地における予定建築物以外の建築物等の許可	法第 42 条第 1 項	16	滋賀県開発審査会への諮問の期間を除く		
8	開発許可を受けた土地以外の土地における建築許可	法第 43 条 第 1 項	0.1ha 未満	14	滋賀県開発審査会への諮問の期間を除く	
			0.1ha 以上 0.3ha 未満	16		
			0.3ha 以上 1.0ha 未満	19		
			1.0ha 以上 10ha 未満	24		
			10ha 以上	30		
9	開発許可の地位の承継承認	法第 45 条	10			
10	都市計画法の適合証明	規則第 60 条	10			