

都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準の主な改正点

令和 8 年 8 月改定分

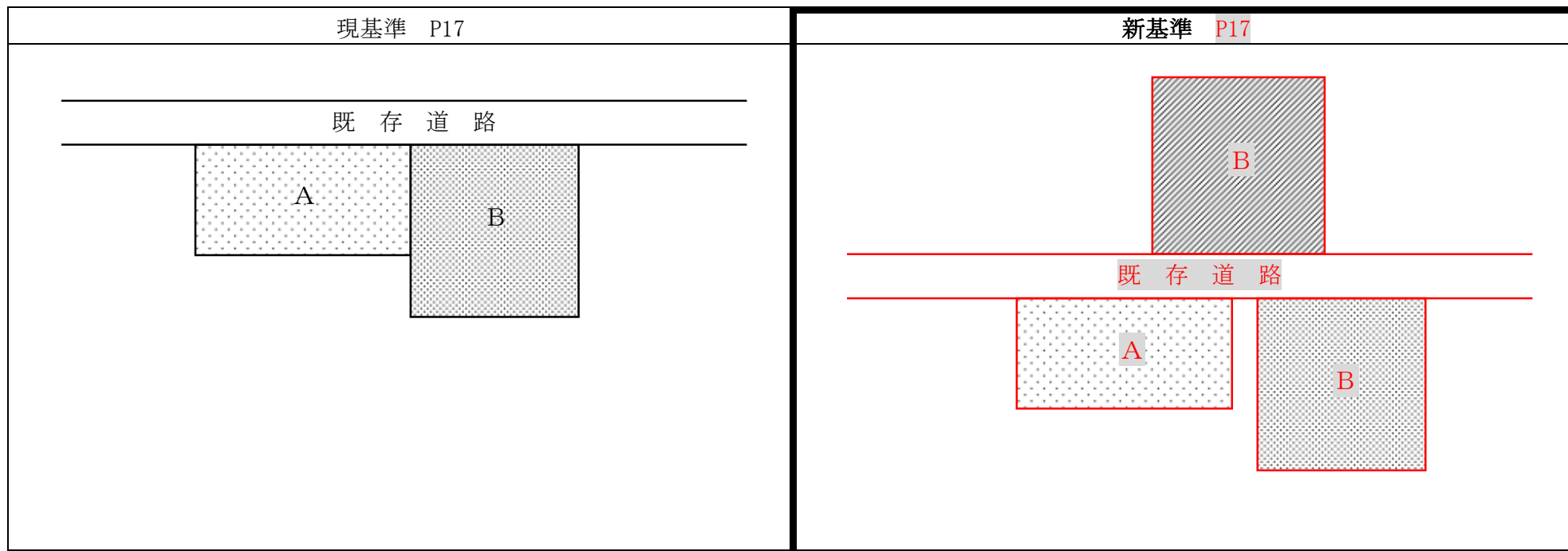
1. 第 1 章 総説      5 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成工事規制区域指定一覧

(内容) 法改正に伴う指定区域名称、指定年月日、指定区域市町村名の追加

| 現基準 P5 | 新基準 P5                                         |                           |                                                                                                                                   |
|--------|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | (令和 4 年 5 月 27 日 宅地造成等規制法改正 宅地造成及び特定盛土等規制法 公布) |                           |                                                                                                                                   |
|        | (令和 5 年 5 月 26 日 宅地造成及び特定盛土等規制法・政省令 施行)        |                           |                                                                                                                                   |
|        | (令和 7 年 4 月 01 日 宅地造成及び特定盛土規制法・政省令 県内施行)       |                           |                                                                                                                                   |
|        | 区 域                                            | 指定年月日                     | 区域市町村名                                                                                                                            |
|        | 宅 地 造 成 等<br>工 事 規 制 区 域                       | 令和 7 年 4 月 1 日<br>第 145 号 | 草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市、彦根市、<br>日野町、竜王町、愛荘町、豊郷町、甲良町の全域<br>甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、<br>高島市、多賀町の一部<br>(187,885 ha)<br>(大津市の一部 34,983 ha) |
|        | 特 定 盛 土 等<br>工 事 規 制 区 域                       | 令和 7 年 4 月 1 日<br>第 145 号 | 甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、<br>高島市、多賀町の一部<br>(109,236 ha)<br>(大津市の一部 2,470 ha)                                                        |
| 合 計    |                                                |                           | 12 市 6 町 297,121 ha<br>(13 市 6 町 334,574 ha)                                                                                      |

2. 第2章 開発行為   Ⅲ 開発区域の考え方   6 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合

(内容) 同時期に施行される開発行為の図の改定



### 3. 第3章 開発行為の許可 7 開発行為または建築に関する証明書交付（省令第60条）

（内容）60条証明の請求条件および添付書類の見直し

| 現基準 P50                                                                                                                                  | 新基準 P50                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※ 都市計画法第29条、41条、42条、43条の許可書（又は検査済証）がある場合は、原則60条証明書の請求必要なし。<br>※ 土地の登記事項証明書および字限図については、申請時点（3ヶ月以内）のものを添付してください。<br>（登記情報提供サービスで取得したものでも可） | <div>（削除）</div><br>※ 土地の登記事項証明書および字限図については、申請時点（3ヶ月以内）のものを添付してください。<br>（登記情報提供サービスで取得したものは不可） |

#### 4. 第3章 開発行為の許可 V 許可または不許可 2 許可の条件（法第79条）

（内容）一般許可条件の見直し

| 現基準 P54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 新基準 P54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>（報告等）</p> <p>8 擁壁等の構造物の施工に当たっては、土質試験や地耐力試験を行い、その結果を検討し資料を添付して報告すること。</p> <p>（略）</p> <p>（工事施工状況の記録）</p> <p>10 工事施工に当たっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日およびその他必要な事項を記入）資料等を整備し提出すること。</p> <p>表〔報告事項〕</p> <p>（略）</p> <p>（その他）</p> <p>15 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、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、市係員の指示を受けること。</p> | <p>（報告等）</p> <p>8 擁壁等の構造物の施工に当たっては、土質試験や地耐力試験を行い、その結果を検討し資料を添付して報告すること。<b>なお、基礎地盤の許容応力度の確認方法については、平板載荷試験またはスクリーウエイト貫入試験等により実施すること。</b></p> <p>（略）</p> <p>（工事施工状況の記録）</p> <p><b>11</b> 工事施工に当たっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日およびその他必要な事項を記入）資料等を整備し提出すること。</p> <p><b>表〔報告事項〕（略）</b></p> <p>（略）</p> <p><b>（遵守すべき基本事項）</b></p> <p><b>15</b> 土地開発を行う区域の周辺の住民の生活環境に影響を及ぼすことのないよう、騒音、振動、悪臭、光害、低周波音等の発生抑制に努めること。</p> <p>（その他）</p> <p>16 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、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、市係員の指示を受けること。</p> |

5. 第3章 開発行為の許可 2 許可の条件（法第79条）

（内容）一般許可条件の見直し（宅地造成及び特定盛土等規制法に関する項目を追加）

| 現基準 | 新基準 P54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <div>10 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の規制対象規模で、盛土前または切土後の地盤面に暗渠排水管を配置する工程を有する工事は、当該工程が完了次第、滋賀県知事の検査を受けること。また、同法の規定に基づく規制対象工事の進捗状況等について、定期報告を要する規模に該当する場合は、工事期間が3ヶ月を経過するたびに滋賀県知事が別途指定する様式により届け出ること。</div> <div>（略）</div> <div>19 開発許可をもって宅地造成及び特定盛土等規制法の許可とみなされる場合も、同法上の手続き（定期報告、中間検査等）が必要であるため、滋賀県土木交通部住宅課と協議すること。</div> |

## 6. 第4章 開発許可基準 8 「法第34条第8号の2」の許可基準

(内容) 「法第34条第8号の2」の許可基準を追加

| 現基準 | 新基準 P79                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>8-2 「法第34条第8号の2」の許可基準</p> <p>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つて、既存建築物と規模・用途が変わらないもの。</p> <p>許可要件</p> <p>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つて、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。</p> <p>② 移転先の敷地は同一の市街化調整区域内に限るものとし、災害レッドゾーン外の敷地とする。</p> <p>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。</p> <p>④ その他、市長がやむを得ないと認める場合。</p> <p>必要書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画説明書（建築物の概要を説明する書類）</li> <li>・既存敷地の利用計画書</li> <li>・今回敷地の選定理由書</li> <li>・移転計画書（様式 23）</li> <li>・全体計画図（S=1/500）</li> <li>・建物配置図、平面図（S=1/100～1/500）</li> <li>・その他市長が必要と認める書類</li> </ul> <p>※この許可基準において、災害レッドゾーンとは、以下の5つの区域を指す。</p> <p>ア 災害危険区域（建築基準法）</p> <p>イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）</p> <p>ウ 土砂災害特別警戒区域（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）</p> |

|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | エ 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）<br>オ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法） |
|--|------------------------------------------------------------------|

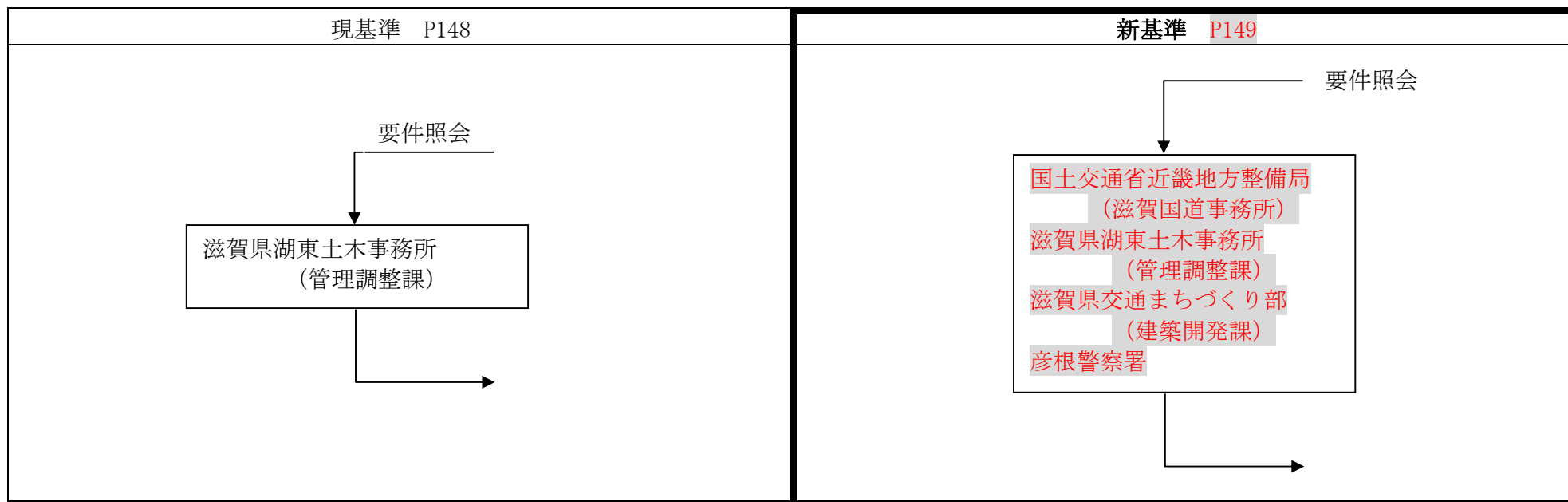
## 7. 第4章 開発許可基準 10 「法第34条第10号」の許可基準

(内容) 「法第34条第10号」の許可基準(必要書類)追加

| 現基準 P79                                                                                           | 新基準 P81                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>許可要件</b></p> <p>① 地区計画または集落地区整備計画が定められている区域であること。</p> <p>② 地区計画または集落地区計画に適合する開発行為であること。</p> | <p><b>許可要件</b></p> <p>① 地区計画または集落地区整備計画が定められている区域であること。</p> <p>② 地区計画または集落地区計画に適合する開発行為であること。</p> <p><b>必要書類</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発説明書(申請内容が、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致していることがわかるよう具体的に記載のこと。)</li><li>・ 対象地の地区計画又は集落地区計画の写し(開発行為に関する技術基準参考1-①参照)</li><li>・ 建築図面(平面図、立面図等)</li><li>・ その他市長が必要と認める書類</li></ul> |

## 8. 第9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

(内容) 図 9-1 開発計画事前審査事務処理フローチャート 要件照会先（外部機関）の見直し



9. 第9章 申請の手続き I 申請の手続き 3 都市計画法第29条許可申請（協議）書の作成要領

（内容）（1）申請書類（兼チェックリスト） 添付書類の追加

| 現基準 |  | 新基準 P155 |                               |  |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |
|-----|--|----------|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |  | 26       | 移 管 施 設 の<br>確 約 書            |  | <ul style="list-style-type: none"><li>彦根市宅地開発指導要綱に基づくこと。</li><li>各欄必要事項を記入すること。</li><li>開発区域および関連区域に含まれるすべての地番を記入すること。</li><li>開発区域の面積、敷地面積は、小数点以下第 2 位まで記入すること。</li><li>開発行為に関する工事により新たに設置される公益施設またはこれらの施設の用地について記入すること。</li></ul> | <div><input type="checkbox"/></div> <div><input type="checkbox"/></div> <div><input type="checkbox"/></div> <div><input type="checkbox"/></div> <div><input type="checkbox"/></div> |
|     |  | (略)      |                               |  |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |
|     |  | 28       | 盛 土 規 制 法<br>(みなし許可)<br>確 認 書 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>盛土規制法の規制対象規模行為の種別、行為の内容（面積、体積）を記入し、算出根拠が確認できる資料（断面図、求積図等）を添付すること。</li></ul>                                                                                                                   | <div><input type="checkbox"/></div>                                                                                                                                                 |
|     |  | (略)      |                               |  |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |

10. 第9章 申請の手続き I 申請の手続き 7 建築許可申請の手続き (4) 建築許可申請図書作成要領

(内容) 記入要領の見直し

| 現基準 P165～P166 |             |                                                                                                                                                                                                      | 新基準 P166～P167 |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2             | 委任状         | ・ 任意様式とする。                                                                                                                                                                                           | 2             | 委任状         | ・ 任意様式、 <b>委任者の記名押印したものを添付のこと。</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (略)           |             |                                                                                                                                                                                                      | (略)           |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5             | 申請地の登記事項証明書 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判る登記事項証明書を添付すること。（必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。）</li> <li>・ 抵当に入っている場合は、抵当権者の同意書を添付のこと。（取得時のローンの場合は不要）</li> </ul> <p>(略)</p> | 5             | 申請地の登記事項証明書 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が<b>わかる</b>登記事項証明書を添付すること。（必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。）</li> <li>・ <b>登記事項証明書に記載されている権利（抵当権、地役権等）がある場合は、権利者の同意書を添付すること。ただし、取得時のローン等で設定された抵当権については不要とする。</b></li> <li>・ <b>同意者の印鑑証明書（同意の日の前後3ヶ月以内）を添付のこと。</b></li> </ul> <p>(略)</p> |
| 6             | 字限図         | ・ 申請区域内を緑色で着色のこと。                                                                                                                                                                                    | 6             | 字限図         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 申請区域内を緑色で着色のこと。<b>（敷地が筆の一部である場合は、申請敷地のみ着色すること。）</b></li> </ul> <p>(略)</p>                                                                                                                                                                                          |
| 7             | 敷地の現況写真     | (略)                                                                                                                                                                                                  | 7             | 敷地の現況写真     | <p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>撮影方向位置図を添付すること。（敷地現況図に併記可）</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                     |         |                                                                                                              |                                                                    |         |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (略)                                                                 |         |                                                                                                              | (略)                                                                |         |                                                                                                                                           |
| 10                                                                  | 土地利用計画図 | <ul style="list-style-type: none"> <li>境界（赤色）、建物の位置、新設・既設構造物、排水処理施設が記入されているもの。（縮尺 1/50～1/100）</li> </ul> (略) | 10                                                                 | 土地利用計画図 | <ul style="list-style-type: none"> <li>方位、境界（赤色）、建物の位置、新設・既設構造物、排水処理施設が記入されているもの。（縮尺 1/50～1/100）</li> <li>道路の名称、幅員を記入すること。</li> </ul> (略) |
| (略)                                                                 |         |                                                                                                              | (略)                                                                |         |                                                                                                                                           |
| 12                                                                  | 横断図     | (略) <ul style="list-style-type: none"> <li>専用通路および道路後退を伴う場合は、断面を追加すること。</li> </ul> (略)                       | 12                                                                 | 横断図     | (略) <ul style="list-style-type: none"> <li>構造物等が変化する部分、専用通路および道路後退を伴う場合は、断面を追加すること。</li> </ul> (略)                                        |
| (略)                                                                 |         |                                                                                                              | (略)                                                                |         |                                                                                                                                           |
| 14                                                                  | 流末排水経路図 | (略)                                                                                                          | 14                                                                 | 流末排水経路図 | (略) <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内排水を集約したうえで、排水計画をすること。</li> <li>出し合い水路等私設水路への放流の場合は、権利者等の同意書を添付すること。</li> </ul>              |
| (略) (注) 1. 申請書添付書類は日本工業規格 A 列 4 番とすること。<br>2. 設計図にはこれを作成した者が記名すること。 |         |                                                                                                              | (略) (注) 1. 申請書添付書類は日本産業規格 A 列 4 番とすること。<br>2. 設計図には、設計者の氏名を記入すること。 |         |                                                                                                                                           |