都市計画法に基づく

開発許可制度の取扱基準

令和８年８月 改正

彦根市 都市政策部 都市計画課

目　　　　次

第１章　総説

Ⅰ　本基準について ･･･ 1
Ⅱ　開発許可制度の概要 ･･･ 1
　１　開発行為の重要性 ･･･ 1
　２　開発許可制度に関する根拠法令等 ･･･ 1
　３　主な用語の定義 ･･･ 2
　４　都市計画法による都市計画区域一覧 ･･･ 4
　５　宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域指定一覧 ･････････････････････････････ 5
　６　用途地域等内の建物の用途制限の概要 ･･･ 6
　７　滋賀県都市計画総括図 ･･･ 7

第２章　開発行為

Ⅰ　開発行為 ･･･ 8
　１　開発行為 ･･･ 8
　２　区画の変更 ･･･ 8
　３　形質の変更 ･･･ 8
　４　現況有姿分譲の開発行為の解釈について ･･･ 10
Ⅱ　開発行為の考え方（事例） ･･･ 11
　１　既存造成済の土地の分割 ･･･ 11
　２　既存建築物の建替え（形質の変更がないもの） ･･･････････････････････････････････ 12
　３　既存建築物の敷地の増減 ･･･ 13
　４　農地転用後における一定期間の開発行為の制限 ･･･････････････････････････････････ 15
Ⅲ　開発区域の考え方 ･･･ 16
　１　開発行為に接続道路の築造が必要な場合 ･･･ 16
　２　水路（青線）等の取扱いについて ･･･ 16
　３　雨水排水経路について ･･･ 16
　４　既存建築物の増築で敷地増を伴う場合 ･･･ 16
　５　複数の開発者により開発行為が行われる場合 ･･･････････････････････････････････････ 17
　６　同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合 ･････････････････････････････････ 17
　７　前記５、６のケースで時期がずれて行われる場合 ･･･････････････････････････････････ 17
　８　開発行為における一連性の取扱いについて ･･･ 18
　９　開発行為における一連性の判断の周知について ･････････････････････････････････････ 20
１０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 ･････････････････ 22
１１　区域をまたがる場合の取扱いについて（政令） ･････････････････････････････････････ 22
１２　許可等権者がまたがる場合の取扱いについて ･･･････････････････････････････････････ 22
Ⅳ　特定工作物の建設 ･･･ 23
　１　特定工作物 ･･･ 23
　２　第一種特定工作物の建設 ･･･ 24
Ⅴ　建築物の建築 ･･･ 25
　１　建築物 ･･･ 25
　２　建築 ･･･ 25
Ⅵ　用途の変更 ･･･ 28
Ⅶ　「自己用」および「非自己用」の開発の考え方 ･････････････････････････････････････ 31
　１　「自己用」開発 ･･･ 31
　２　「非自己用」開発 ･･･ 31

第３章　開発行為の許可

Ⅰ　開発行為の許可（法第 29 条第 1 項および第 2 項）　32
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）　34
1　市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住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）　34
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）　38
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）　45
4　公有水面埋立法により埋立した土地で工事しゅん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）　45
5　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）　45
6　通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）　46
7　開発行為または建築に関する証明書交付（省令第 60 条）　48
Ⅲ　許可申請の手続（法第 30 条）　52
Ⅳ　設計者の資格（法第 31 条）　52
Ⅴ　許可または不許可（法第 35 条、第 79 条）　52
1　許可または不許可の通知（法第 35 条）　52
2　許可の条件（法第 79 条）　52
Ⅵ　変更の許可等（法第 35 条の 2）　56
1　変更の許可　55
2　軽微な変更　56
Ⅶ　工事完了検査（法第 36 条）　58
1　完了検査の時期　58
2　完了公告　58
3　検査の実施方法　58
Ⅷ　開発行為の廃止（法第 38 条）　59
Ⅸ　許可の承継（法第 44 条、第 45 条）　60
1　一般承継人（法第 44 条）　60
2　特定承継人（法第 45 条）　60
Ⅹ　開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）　61
1　開発登録簿の目的　61
2　登録の内容　61
3　登録簿の調製　61
4　開発登録簿の閲覧所　61

第４章　開発許可基準

Ⅰ　開発許可基準（法第 33 条、第 34 条）　64
1　法第 33 条およびこれに基づく政令、省令に規定する基準　64
2　法第 34 条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準　64
3　市街化区域の許可について　64
4　市街化調整区域の許可について　64
5　非線引都市計画区域および都市計画区域外の許可について　64
Ⅱ　技術的基準（法第 33 条）　65
1　許可基準の適用関係　65
2　道路等空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）　65
3　事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）　66
4　関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）　66

5　技術基準の強化・緩和（法第 33 条第 3 項）　66
6　建築物の敷地面積の最低限度に関する制限（法第 33 条第 4 項）　67
7　その他　67
Ⅲ　市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）　68
1　「法第 34 条第 1 号」の許可基準　70
2　「法第 34 条第 2 号」の許可基準　75
3　「法第 34 条第 3 号」の許可基準　76
4　「法第 34 条第 4 号」の許可基準　77
5　「法第 34 条第 5 号」の許可基準　77
6　「法第 34 条第 6 号」の許可基準　77
7　「法第 34 条第 7 号」の許可基準　78
8　「法第 34 条第 8 号」の許可基準　79
8－2　「法第 34 条第 8 号の 2」の許可基準　79
9　「法第 34 条第 9 号」の許可基準　79
１０　「法第 34 条第 10 号」の許可基準　81
１１　「法第 34 条第 11 号」の許可基準　81
（彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例）　82
１２　「法第 34 条第 12 号」の許可基準　84
１３　「法第 34 条第 13 号」の許可基準　86
〔参考〕旧法第 34 条 10 号イについて　88
１４　「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　89
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）　90
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）　91
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）　92
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）　93
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）　94
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）　95
提案基準 9　「研究施設について」（開発許可、建築許可）　96
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）　97
提案基準 12　「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）
提案基準 12-1「自己用住宅について」　98
提基基準 12-2「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」　99
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）　101
提案基準 14-1「インターチェンジ周辺の大規模な物流施設について」（開発許可、建築許可）　102
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）　103
提案基準 14-3「大規模な流通業務施設について」（開発許可、建築許可）　104
提案基準 15　「有料老人ホームについて」（開発許可、建築許可）　107
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）　108
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）　110
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）　111
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）　112
提案基準 22　「産業廃棄物処理施設について」（開発許可、建築許可）
提案基準 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」　113
提案基準 22-2　「産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について」　114

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）　115
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）　115
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）　117
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）　118
提案基準 27　「その他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）　119
提案基準 28　「社会福祉施設について」（開発許可、建築許可）　120
提案基準 29　「医療施設について」（開発許可、建築許可）　121
提案基準 30　「学校施設について」（開発許可、建築許可）　122
提案基準 31　「地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて」（建築許可）　124
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）　125
提案基準 33　「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）　126
提案基準 34　「都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での
住宅の建築について」　（開発許可・建築許可）　127

第５章　開発許可の特例

Ⅰ　開発許可の特例（法第 34 条の 2）　129

第６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）　130
Ⅱ　建築物の形態制限（法第 41 条）　131
1　制限の趣旨　131
2　制限の内容　131
3　制限の効力　131
4　例外許可　131
Ⅲ　予定建築物以外の建築等の制限（法第 42 条）　132
1　制限の趣旨　132
2　制限の効力　132
3　例外許可　132
4　その他　133
Ⅳ　市街化調整区域における建築等の制限（法第 43 条）　134
1　建築行為、建設行為の許可　134
2　許可の基準　135
3　許可の特例　136
〔参考〕線引き時点で既に宅地であった土地の判断基準　136

第７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）　137
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）　137
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等の処理）　137
Ⅱ　公共施設の管理（法第 39 条）　138
Ⅲ　公共施設の土地の帰属（法第 40 条）　138
1　土地の帰属　138
2　根幹的施設の費用負担　139

第８章　開発計画事前審査および他の法律

Ⅰ　開発計画事前審査 …… 141
　１　開発計画の事前審査 …… 141
　２　滋賀県土地利用に関する指導要綱 …… 142
　３　他の法律との関係 …… 147

第９章　申請の手続き

Ⅰ　申請の手続き …… 149
　１　開発計画事前審査の手続き …… 149
　２　開発行為許可申請（協議）手続きの概要 …… 151
　３　都市計画法第 29 条許可申請（協議）書の作成要領 …… 152
　４　開発行為の変更許可申請（協議）手続きの概要（法第 35 条の 2） …… 163
　５　開発行為軽微変更届 …… 163
　６　その他申請・届出等 …… 164
　７　建築許可申請の手続き …… 165

第１０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） …… 170
　１　不服申立て …… 170
　２　手続き …… 170
　３　審査請求と訴訟 …… 173
　４　不服申立の特例 …… 173
Ⅱ　開発審査会（法第 78 条、滋賀県開発審査会条例） …… 173
　１　開発審査会 …… 173
　２　開発審査会条例等 …… 174
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） …… 176
　１　監督処分の対象 …… 176
　２　監督処分の内容 …… 176
　３　聴聞または弁明の機会の付与 …… 176
　４　監督処分の公示 …… 176
　５　告発 …… 176
　６　代行および代執行 …… 177
Ⅳ　罰則（法第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条） …… 177
Ⅴ　許可申請手数料（法第 49 条） …… 178
Ⅵ　標準処理期間（行政手続法） …… 181

第１章　総　　説

Ⅰ　本基準について

本基準は、別途定める「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」と併せ、開発許可等に関する事務のうち申請に対する処分について、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 5 条および彦根市行政手続条例（平成 8 年条例第 25 号）第 5 条に規定する審査基準として、また、その他の開発許可等に関する行政行為について手続き等を整理したものです。この基準を公にすることにより審査、手続き等の公正の確保と透明性の向上を図ることを目的としています。

また、別に定める「彦根市まちづくり 3 要綱」につきましては、本基準に基づく法的事務処理を行うと同時に、より地域の特色を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、本市において行われる開発および建築行為について一定の必要事項を定めたものであり、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 36 条および彦根市行政手続条例（平成 8 年条例第 25 号）第 34 条の趣旨にのっとり、これを整理し、彦根市ホームページ等で公表しているものです。

Ⅱ　開発許可制度の概要

１　開発行為の重要性

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、その周辺を含め開発事業が盛んに進められております。これらの開発行為に対する規制措置として都市計画法により前記 4 区を線引都市計画区域に指定し、大津湖南は昭和 45 年、彦根長浜は昭和 46 年、近江八幡八日市、甲賀広域は昭和 48 年から開発許可制度が施行され、更に昭和 49 年都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域の指定のある県内市町（未線引都市計画区域（平成 13 年の改正法施行により非線引都市計画区域に名称変更））更に、平成 13 年度の改正法施行により、都市計画区域外においても、一定の規模以上は開発許可制度が適用されることとなり、開発事業による災害の防止、都市施設の整備、居住環境の保護等の目的をもって相当厳しい規制が行われることとなっております。

２　開発許可制度に関する根拠法令等

開発許可制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則およびこれらに補則して彦根市が定めている彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、彦根市都市計画法等施行細則等である。

(1)　都市計画法（抜粋）

第 4 条	定義
第 5 条	都市計画区域
第 5 条の 2	準都市計画区域
第 7 条	区域区分
第 8 条	地域地区
第 11 条	都市施設
第 12 条の 5	地区計画
第 18 条	都道府県の都市計画の決定
第 19 条	市町村の都市計画の決定
第 29 条	開発行為の許可
第 30 条	許可申請の手続

第 31 条　　設計者の資格
第 32 条　　公共施設の管理者の同意等
第 33 条　　開発許可の基準（都市計画区域内外に適用）
第 34 条　　開発許可の基準（市街化調整区域のみ適用）
第 34 条の 2　開発許可の特例
第 35 条　　許可又は不許可の通知
第 35 条の 2　変更の許可等
第 36 条　　工事完了の検査
第 37 条　　建築制限等
第 38 条　　開発行為の廃止
第 39 条　　開発行為等により設置された公共施設の管理
第 40 条　　公共施設の用に供する土地の帰属
第 41 条　　建築物の建ぺい率等の指定
第 42 条　　開発許可を受けた土地における建築物の制限
第 43 条　　開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限
第 44 条　　許可に基づく地位承継（一般承継）
第 45 条　　許可に基づく地位承継（特定承継）
第 46 条　　開発登録簿
第 47 条　　開発登録簿
第 50 条　　不服申立て（開発審査会への審査請求）
第 51 条　　不服申立て
第 52 条　　審査請求と訴訟との関係
第 78 条　　開発審査会
第 79 条　　許可等の条件
第 80 条　　報告、勧告、援助等
第 81 条　　監督処分等
第 82 条　　立入検査
第 86 条　　都道府県知事の権限の委任
第 87 条の 3　大都市等の特例
第 88 条　　政令への委任
第 91 条
第 92 条
第 93 条　　罰則
第 94 条
第 96 条

(2)　この手引きで引用した法令略語は、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
条例　　……　彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
市細則　……　彦根市都市計画法等施行細則

３　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、保全をする区域で都道府県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、これを以下「線引都市計画区域」という。

なお、上述の定めのない都市計画区域を「非線引都市計画区域」という。

(2)　準都市計画区域（法第５条の２）

都市計画区域外で相当数の建築物の建築またはそのための造成が行われ、または見込まれる一定の区域で、自然的社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発および保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域で都道府県が指定する区域をいう。

(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おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

(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 14 項、政令第１条の２）

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

(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また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。

4　都市計画法による都市計画区域一覧

市街化区域、市街化調整区域および用途地域の確認は必ず市町、県都市計画課の都市計画図（縮尺 1/2,500）を閲覧してください。

（令和８年８月現在）

区　分	都市計画区域	市　町　名
線引き都市計画区域 市街化区域 市街化調整区域	【大津湖南都市計画区域】 大津湖南都市計画区域】 当初決定　昭和 45 年 7 月 15 日 見直し　昭和 52 年 12 月 23 日 ［略］ 令和 3 年 3 月 30 日	大津市 草津市・守山市・栗東市 野洲市・湖南市
	【彦根長浜都市計画区域】 当初決定　昭和 46 年 6 月 11 日 見直し　昭和 55 年 3 月 28 日 ［略］ 令和 7 年 7 月 29 日	彦根市・長浜市の一部（旧長浜市）・米原市の一部（旧米原町の一部・旧近江町の一部）・多賀町の一部
	【近江八幡八日市都市計画区域】 当初決定　昭和 48 年 12 月 28 日 見直し　昭和 57 年 2 月 12 日 ［略］ 平成 31 年 3 月 29 日	近江八幡市（旧安土町含む）・東近江市の一部（旧 八日市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登川町） 日野町・竜王町
	【甲賀都市計画区域】 当初決定　昭和 48 年 12 月 28 日 見直し　昭和 58 年 3 月 18 日 ［略］ 令和 3 年 5 月 21 日	甲賀市の一部（旧水口町・旧甲賀町・旧甲南町）
非線引き都市計画区域	昭和 50 年 4 月 1 日 注）都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律（昭和 49 年法律第 67 号）の施行日 平成 28 年 12 月 28 日※	甲賀市の一部 （旧土山町）
		甲賀市の一部 （旧信楽町）
		東近江市の一部（旧愛東町・旧湖東町）・愛荘町の一部
		豊郷町・甲良町
		長浜市の一部（旧浅井町の一部・旧湖北町の 一部・旧高月町の一部・旧木之本町の一部・ ※旧びわ町の一部・※旧虎姫町）
		米原市の一部（旧山東町・旧伊吹町の一部・ 旧米原町の一部・旧近江町の一部）
		高島市の一部（旧マキノ町・旧今津町・旧安 曇川町・旧高島町・旧新旭町）
合　　計		13 市－6 町 （重複を除く）

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

区　域	指定年月日	区域市町村名
第一次指定 区　　域	昭和 42 年 9 月 20 日 第 3027 号	大津市（旧志賀町含む） (20,035　ha)
第二次指定 区　　域	昭和 43 年 8 月 27 日 第 2411 号	高島市（旧高島町・旧安曇川町・旧新旭町・旧今津町・旧マキノ町・旧朽木村） 長浜市（旧西浅井町・旧余呉町・旧木之本町・旧高月町・旧湖北町） (25,365　ha)
合　　計		3 市　45,400　ha

（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　1 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 工事規制区域	令和 7 年 4 月 1 日 第 145 号	草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市、彦根市、日野町、竜王町、愛荘町、豊郷町、甲良町の全域 甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、高島市、多賀町の一部 (187,885　ha) （大津市の一部　34,983　ha）
特定盛土等 工事規制区域	令和 7 年 4 月 1 日 第 145 号	甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、高島市、多賀町の一部 (109,236　ha) （大津市の一部　2,470　ha）
合　　計		12 市 6 町　297,121　ha (13 市 6 町　334,574　ha)

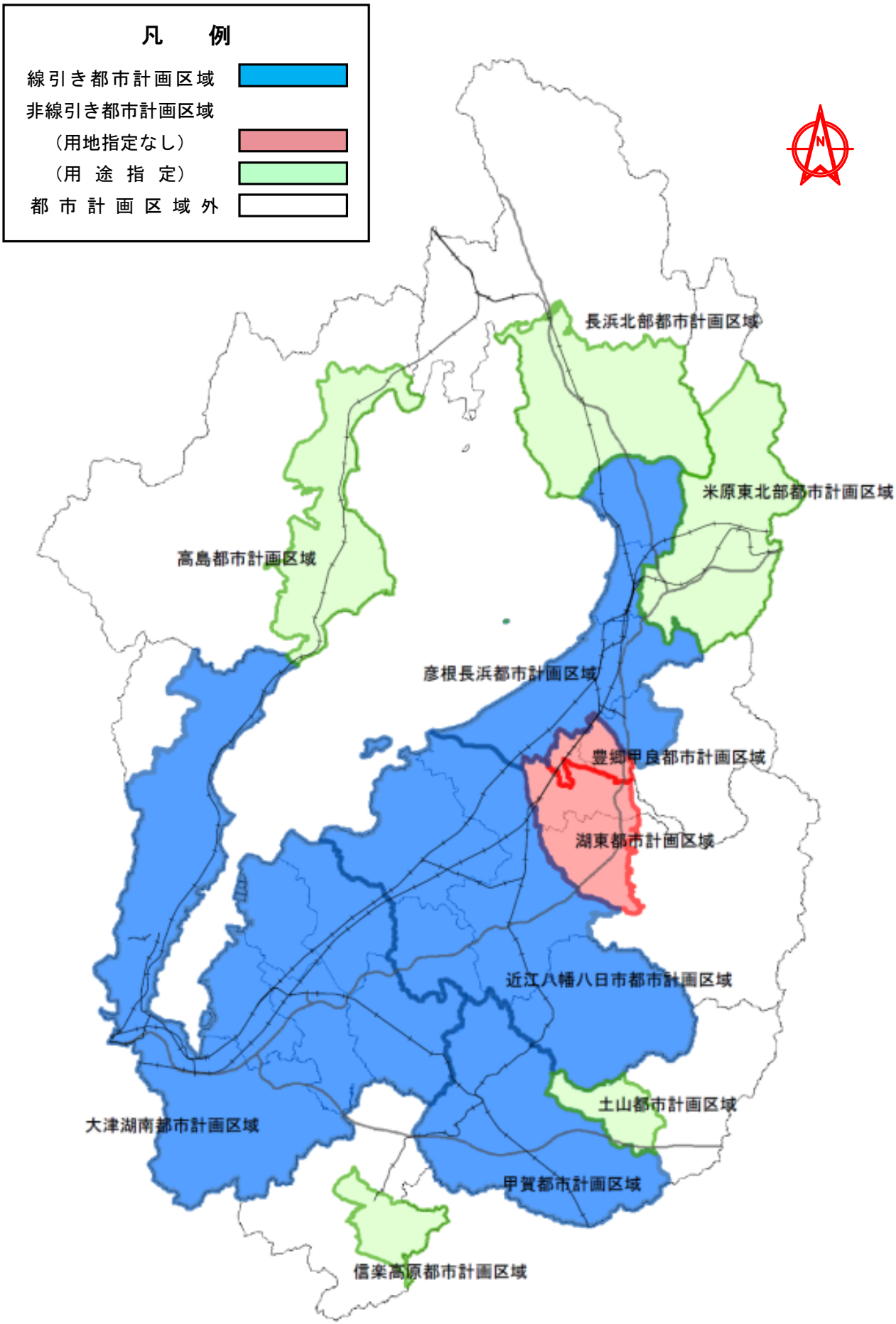
６　用途地域等内の建物の用途制限の概要

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）		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考欄
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		(1)	(2)	(3)	○	○	○	(1)	○	○	○	○	(4)	(1)日用品販売店舗,喫茶店,理髪店等,2階以下
店舗等	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			(2)	(3)	○	○	○	(5)	○	○	○	○	(4)	(2)物品販売店舗,飲食店,損保代理店等,2階以下
店舗等	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				(3)	○	○	○		○	○	○	○	(4)	(3)2階以下
店舗等	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	(4)	(4)物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	(4)	(5)農産物直売所、農家レストラン等2階以下
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				■	○	○	○		○	○	○	○	○	■2階以下
事務所等	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	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						■	○	○		○	○	○	○		■3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					■	○	○		○	○	○	○		■3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等						■	■		○	○	○	■	■	■10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	麻雀屋、パチンコ店、勝馬投票券販売所、場外車券売場等						■	■		○	○	○	■		■10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■		○	○	○			■客席200㎡未満
遊戯施設・風俗施設	キャバレー、料理店等、個室付浴場等										○	■			■個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○	■	■	■幼保連携型認定こども園に限る
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
公共施設・病院・学校等	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	○	■600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所					■	○	○		○	○	○	○	○	■3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			■	■	■	■	○		○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫	(1)	(1)	(2)	(2)	(3)	(3)	○	(1)	○	○	○	○	○	(1)600㎡以下(2)3,000㎡以下(3)2階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	自家用倉庫				(1)	(2)	○	○	(3)	○	○	○	○	○	(1)1,500㎡以下(2)3,000㎡以下(3) 農産物貯蔵
工場・倉庫等	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)	○	○	○	作業場の床面積
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									(2)	(2)	○	○	○	(1)50㎡以下(2)150㎡以下(3)50㎡以下(4)農産物
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	を生産、集積、処理、集積貯蔵するものに限る
工場・倉庫等	危険性が大きい、著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
工場・倉庫等	自動車修理工場					(1)	(1)	(2)		(3)	(3)	○	○	○	(1)50㎡以下(2)150㎡以下(3)300㎡以下
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）					■	○	○		○	○	○	○	○	■3,000㎡以下
工場・倉庫等	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)	○	○		○	○	○	○	○	(1)1,500㎡以下、2階以下
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設　量が少ない施設							○		○	○	○	○	○	(2)3,000㎡以下
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設　量がやや多い施設										○	○	○	○	
工場・倉庫等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設　量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要													

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。

7　滋賀県都市計画総括図

（平成 29 年 3 月末現在）



第２章　開　発　行　為

Ⅰ　開発行為

１　開発行為

開発行為とは「主として建築物の建築また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、一般的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。

単純に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、建築物を建築せず、かつ特定工作物をも建設しない場合。（露天駐車場、資材置場の造成等）

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

［注意事項］

「主として建築物の建築の用に供する目的」についての判断は、基本的には当事者の意思をもって判断することとするが、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」として取り扱い指導すること。（後述Ⅲ開発区域の考え方参照のこと。）

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う。

次のような場合は、区画の変更に該当する。

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

(2)　既存建築物または既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。次のような場合は、区画の変更に該当しない。

ア　単なる土地の分合筆（権利区画の変更）

イ　既存建築物を除却し、その敷地において新たに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、既存の建築物の除去や、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、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。（参考：令和７年３月 19 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 条の建築制限をうける。

３　形質の変更

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

(1)　土地を切、盛土して宅地とするとき。(形体の変更)

(2)　線引き後、開発行為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を建築するとき。(性質の変更)

次のような場合は、形質の変更に該当しない。

ア　建築物等の建築行為と密接不可分な一体工事（基礎打ち掘削等）

イ　土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現況地盤から H=0.5m以内）

ウ　線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に利用目的を変更して建築物を建築するとき。

宅地と同等と考えられる土地

1　土地登記簿上の地目が宅地であったもの

2　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

(ｱ)　農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明

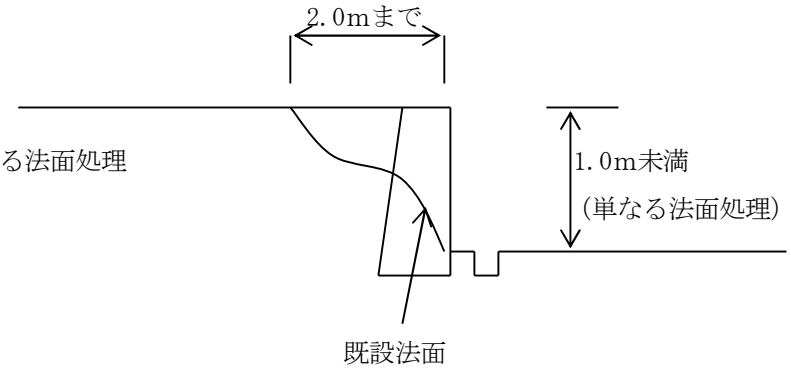
(ｲ)　公的機関の証明（区長の証明は該当しない）

(ｳ)　線引きされた当時の航空写真

エ　上記の外「通常の管理行為」として下図のような場合を含む。

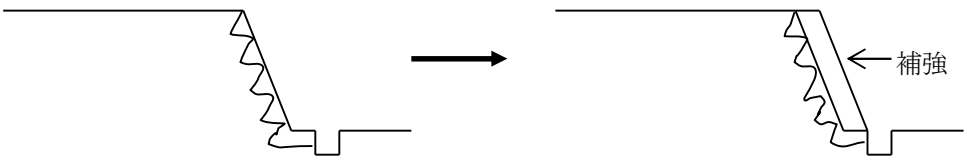
(例 1)

1.0m未満の単なる法面処理



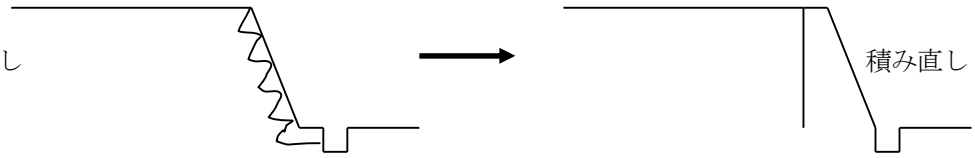
(例 2)

補強



(例 3)

積み直し



４　現況有姿分譲の開発行為の解釈について

「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に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また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みて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」と客観的に判断しうるものであれば、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、また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

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、また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、もしくは近い将来整備されるような説明がなされ、または附近に購買施設、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　付近の状況

付近で宅地開発、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。

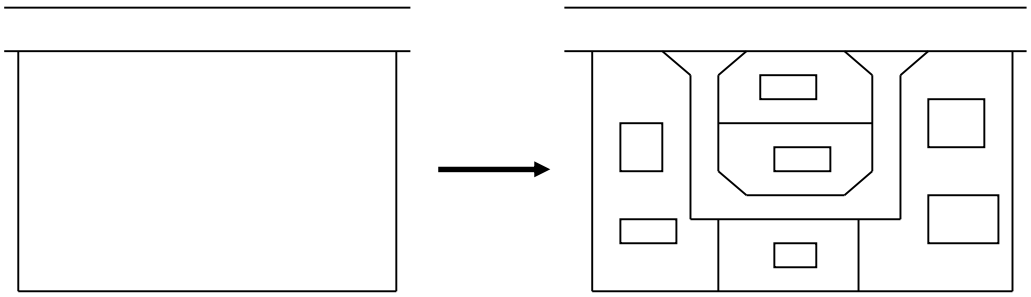
8　名称

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

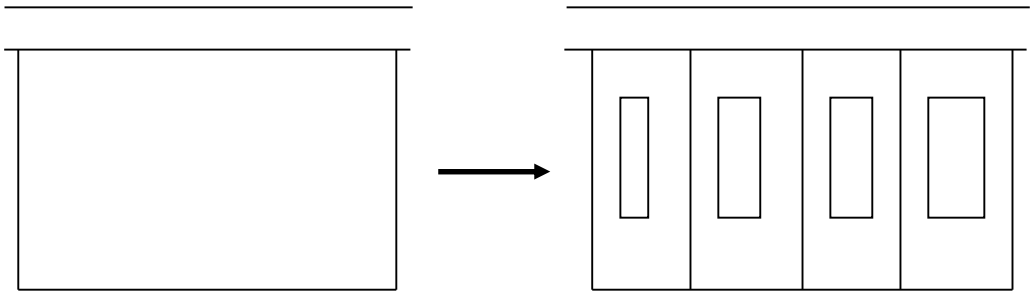
(1)　道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



明らかに区画の変更であり、形質の変更の有無に関わらず、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（権利区画の変更）ので、形質変更がない限り開発行為に該当しない。

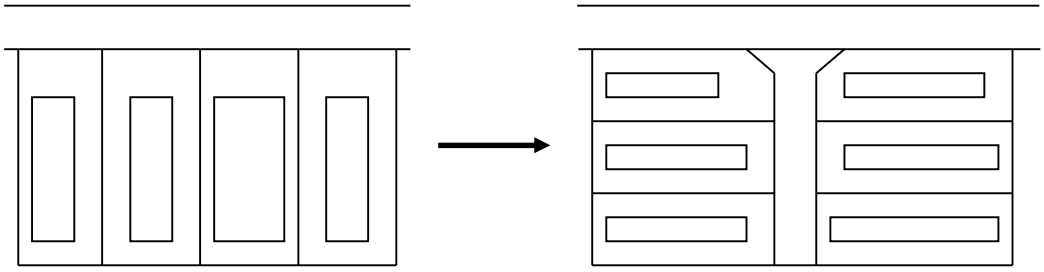
＜市街化調整区域＞

建築物は、新築として取り扱い、法第 43 条の建築制限を受ける。

２　既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）

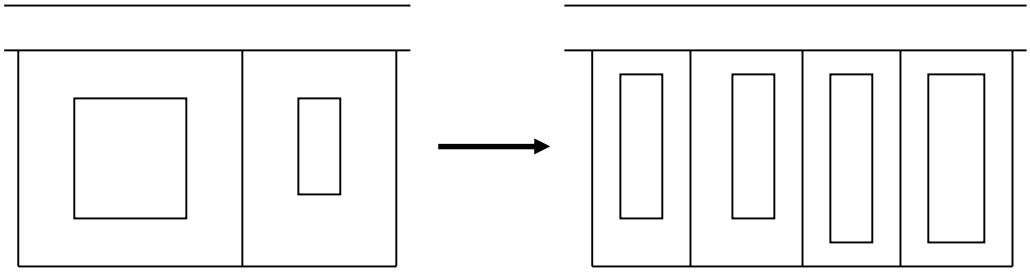
(1)　建築区画の変更を伴う場合

ア　道路を築造する場合



明らかに区画の変更であり、開発行為に該当する。

イ　区画数が増える場合

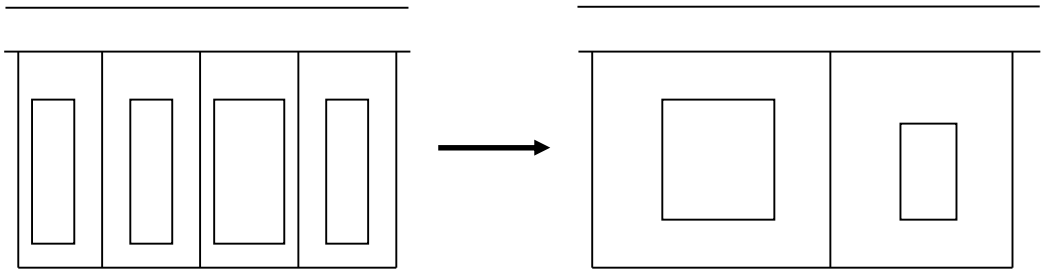


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域＞

建築物は、新築として取り扱い、法第 43 条の建築制限を受ける。

ウ　区画数が同じか、減る場合

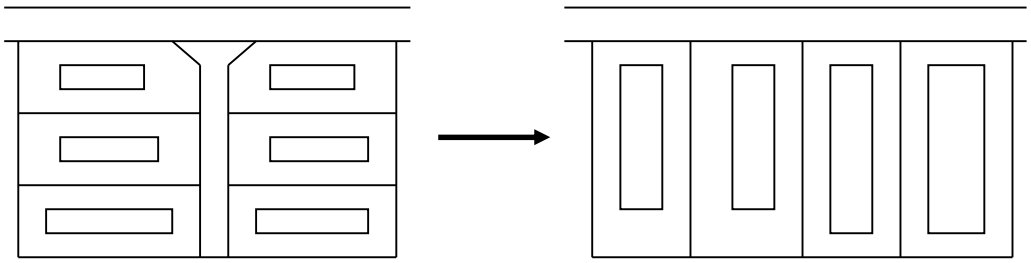


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域＞

建築物は、新築として取り扱い、法第 43 条の建築制限を受ける。

エ　道路を撤去する場合

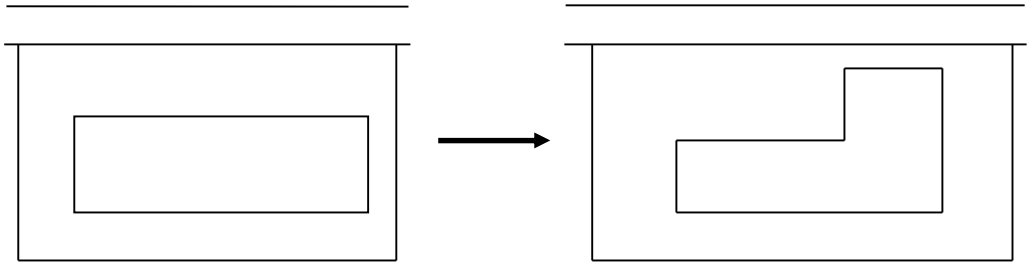


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウ、と同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域＞

建築物は新築として取り扱い、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。

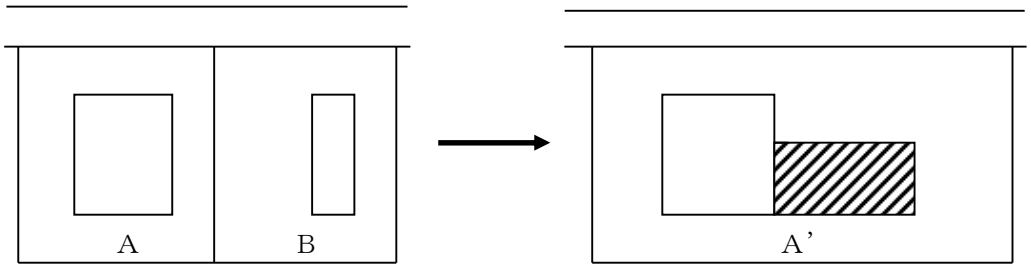
＜市街化調整区域＞

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）

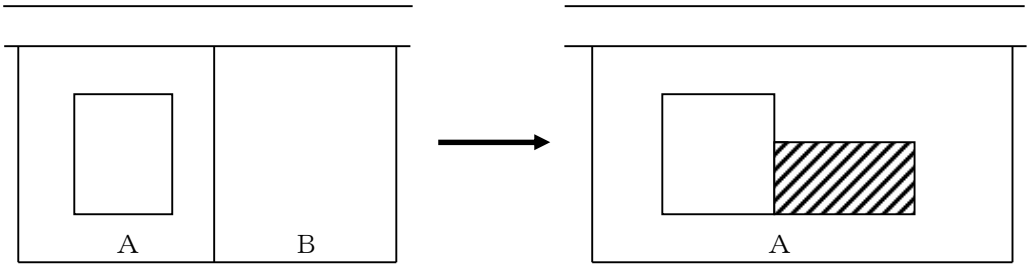


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

＜市街化調整区域＞

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Ａ’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（非線引区域は法施行前）より「宅地」である場合（形質の変更がないもの）



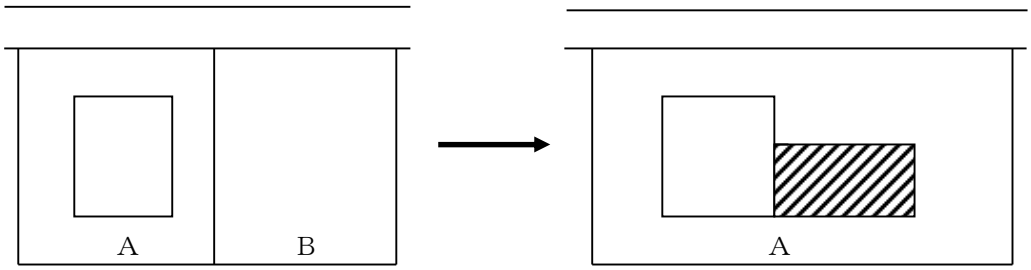
一般的には、区画の変更に見えるが、Ｂが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

なお、Ｂが線引き前より「宅地」であることは、土地の登記事項証明書等で判断すること。

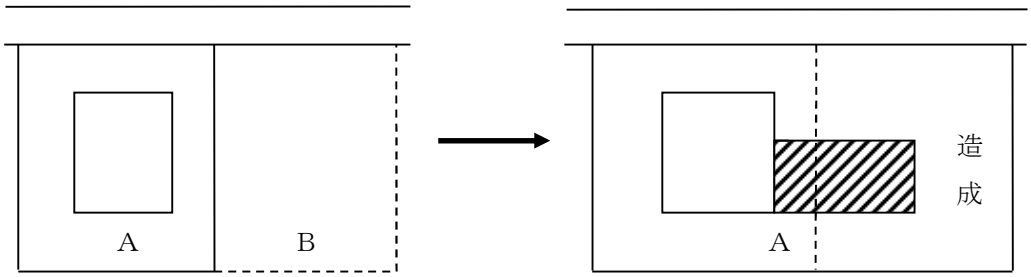
＜市街化調整区域＞

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（非線引区域は法施行後）の造成地である場合



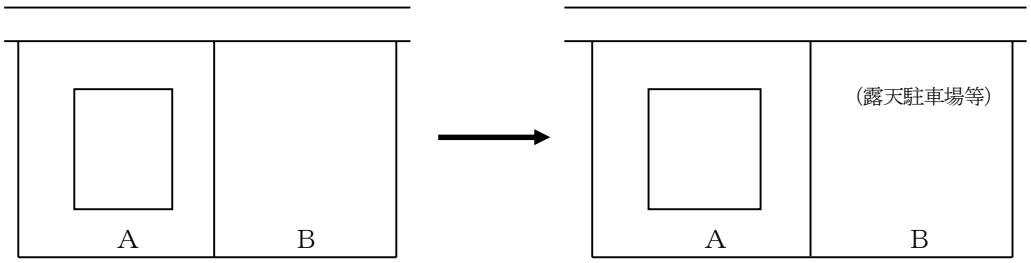
Ｂの土地を「形質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合と同じとなり、建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。



「注意事項」

市街化区域で、増加面積が 1,000 ㎡未満または非線引きで増加面積が 3,000 ㎡未満または都市計画区域外で 1ha 未満の場合は、許可不要。ただし、既存宅地と併せて区画形質に変更をする場合は、その敷地で判断すること。

(2)　既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合

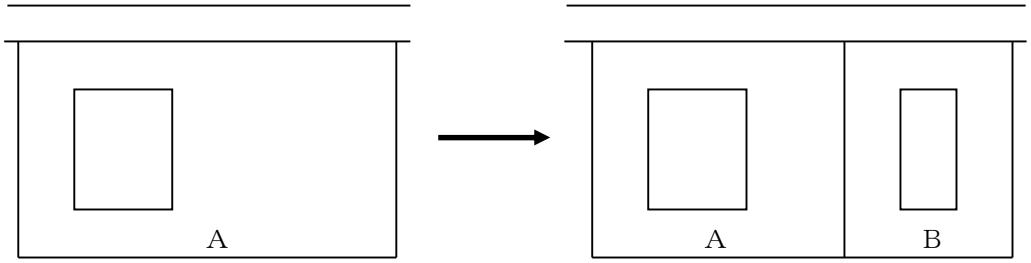


Ｂの土地に「形質の変更があるかないかに関わらず」客観的にみて明らかに建築物の建築の用に供さないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

［注意事項］

前記 3-(1)-イおよび 3-(2)について、建築物の増築、改築の確認申請が出てきた場合、敷地の確認を行う必要があり、別紙の「都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書」を添付するとともに、開発許可担当者と協議すること。

(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＞

Ｂの土地の建築物は新築として取り扱い、法第 43 条の建築制限を受ける。

4　農地転用後における一定期間の開発行為の制限

(1)　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、農地法その他関係法令に適合して転用された農地で、当該転用目的に供された日から起算して一年を超えない土地においては、新たに土地利用の目的を変更して開発行為を行うことはできないものとする。ただし、当該土地所有者またはその者からの相続等により土地の承継が確実となる 3 親等以内の親族が、真にやむを得ない事情と認められる自己居住の用に供する一戸建て住宅を建築する場合は、この限りでない。

(2)　前記に加え、第三者が転売目的による売買等でその土地の譲渡を受けた場合は、所有権移転の日から起算して一年を超えないものは開発行為を行うことはできないものとする。

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。（法第 4 条第 13 項）

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なし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。

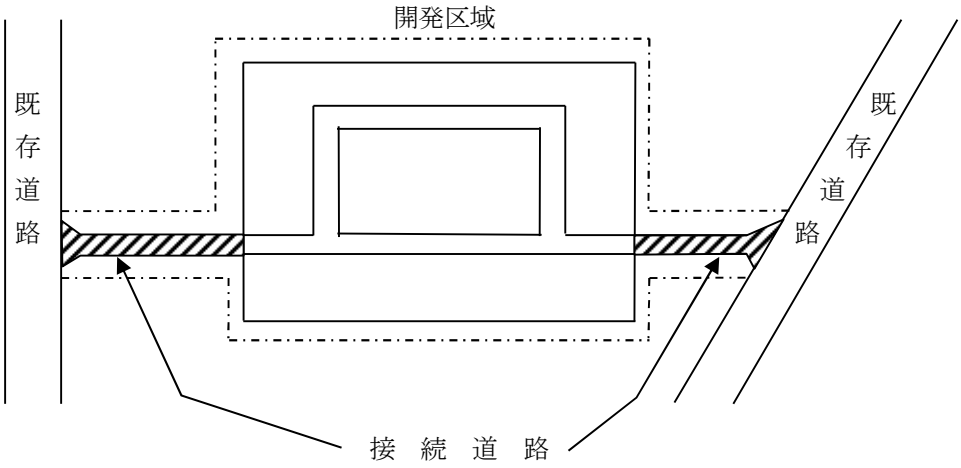
２　水路（青線）等の取扱いについて

開発区域の接道部分に隣接する国有地（法定外公共物）については原則含める。

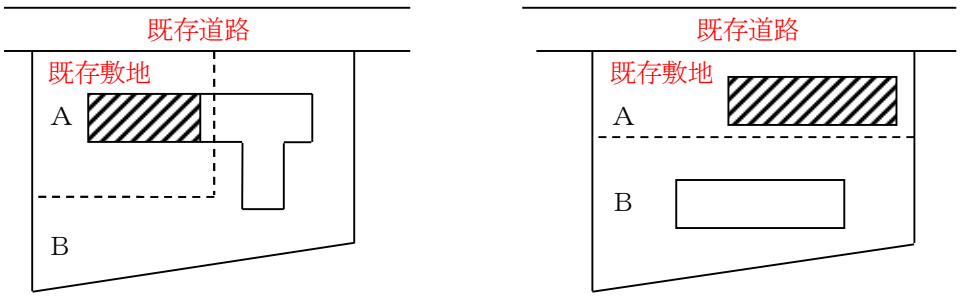
ただし、一敷地開発についてはこの限りではない。この場合、水路が進入口と交差するときは、占用等の他法令の処理がなされていること。里道についてはその形態から占用行為がないので、開発区域に含めて適法に処理すること。

３　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、原則として含める。



４　既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



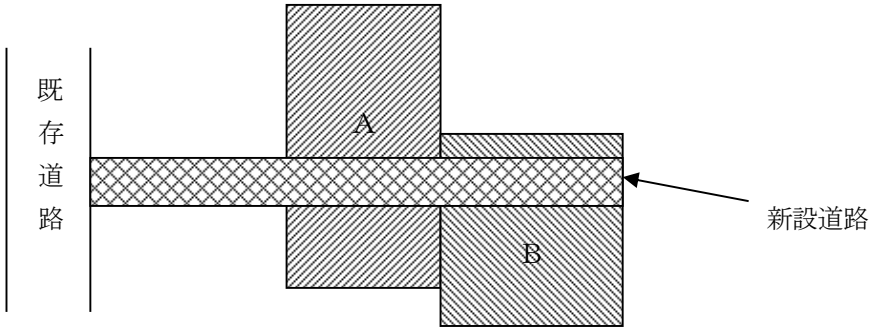
Ａ：既存敷地　　Ｂ：敷地増分

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

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

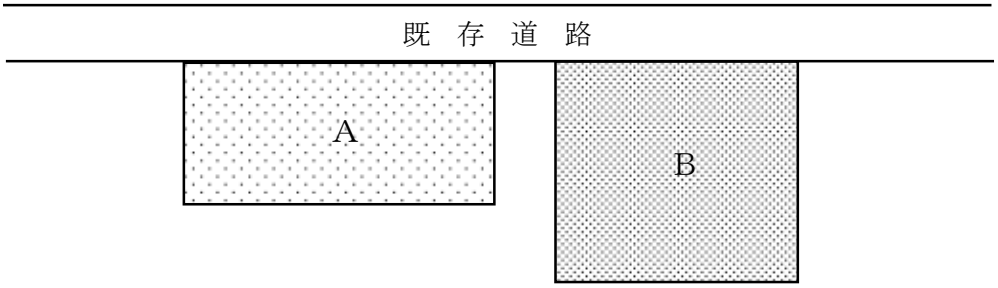
５　複数の開発者により開発行為が行われる場合

(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。

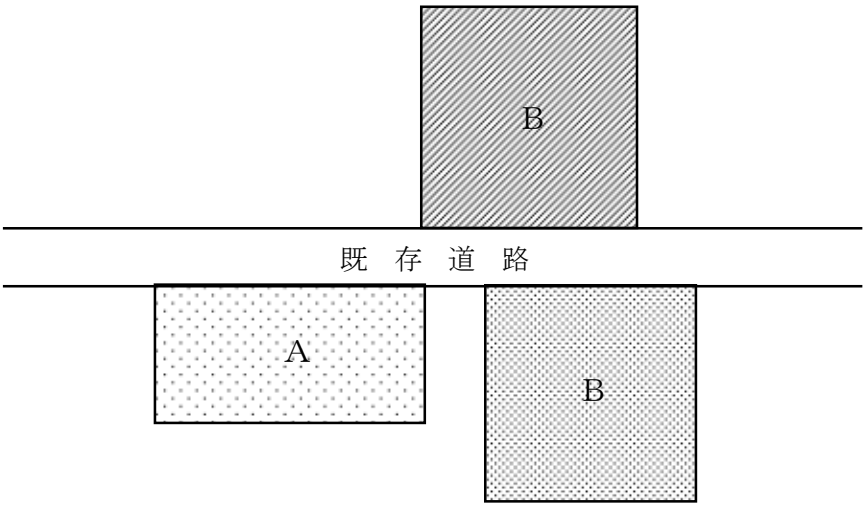
(2)



ア　工事施工者、設計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（開発の目的）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。

６　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、同時期に施行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。

７　前記５、６のケースで時期がずれて行われる場合

前の開発行為完了前に次の開発行為に着手（開発計画事前審査願提出日）したときは一つの行為として考える。

開発行為の完了とは次のいずれかとする。

ア　開発許可に関する工事完了公告

イ　建築物の完了検査申請書の提出または仮使用承認

ウ　道路位置指定の公告

８　開発行為における一連性の取扱いについて

開発行為が行われた土地の隣接地等において行う開発行為については、見かけ上複数の開発行為（開発行為または建築行為のことをいう。以下同じ。）が、同一時期または一連性を有する期間内に連続して行われる場合であって、開発事業者等もしくは土地所有者が実質的に同一と判断される場合は、開発行為の一連性を有するものとして、複数の開発行為を併せた一体的な開発行為として判断する。なお、この場合、複数の開発行為を併せた一体的な開発行為として必要な公共公益施設を先行する開発行為において整備すること。

(1)　一連性を有する期間について

見かけ上複数の開発行為が一連性を有する期間とは、先行する開発行為等の完了日から3年以内に行う開発行為とする。

(2)　開発行為等の完了日について

開発行為等の完了日とは、次に掲げるものをいう。

ア　開発行為に関する工事完了公告日

イ　道路位置指定（建築基準法第42条第1項第5号）の公告日

ウ　建築物の完了検査申請書の提出日または仮使用承認を受けた日

(3)　開発事業者等について

開発事業者等が実質的に同一とは、開発事業者または設計者、工事施行者が同一である場合のほか、所在地が同一（本番が同一の場合も含む）もしくは代表者または当該法人の業務を執行する役員が重複している法人または本店および支店との関連性がある法人の場合をいう。

(4)　土地所有者について

土地所有者が実質的に同一とは、先行する開発行為の土地所有者と開発計画事前審査願出時の土地所有者が同一である場合をいう。

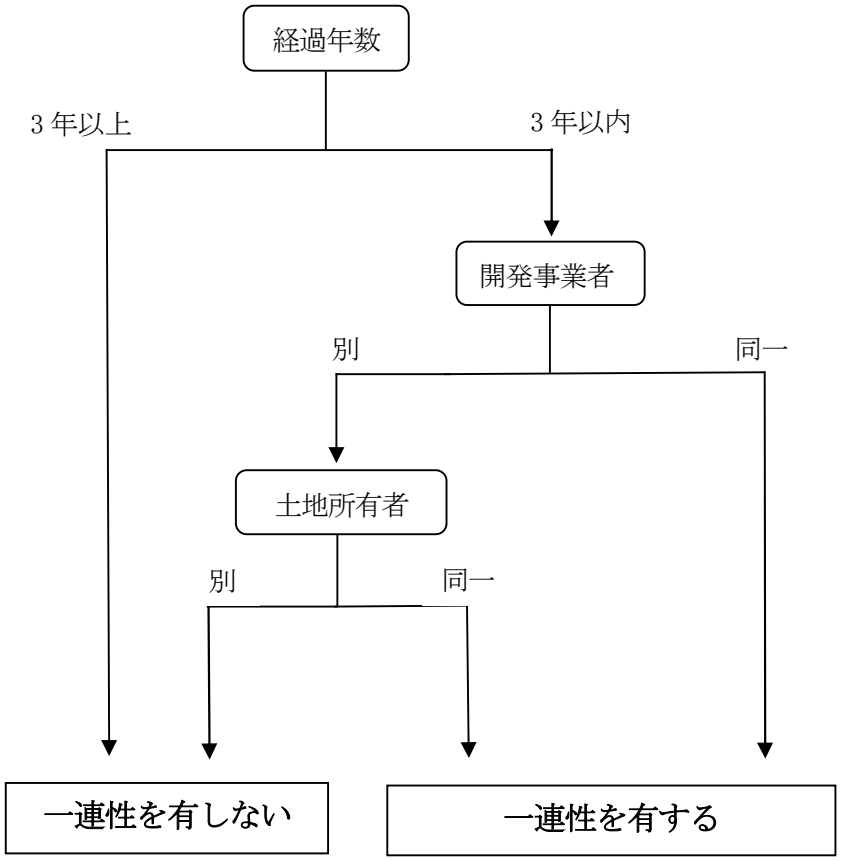
(5)　留意事項

ア　隣接地等には、開発行為が行われた土地との開発区域境界が未利用地などで分断されている場合など一体的な土地利用があると判断される場合も含む。

イ　周辺の土地状況（田、畑、雑種地等）から次期開発が見込まれる場合であって、隣接地等とあわせて土地利用計画がない場合は、土地利用計画図にその旨を明記すること。また、隣接地等と合わせて土地利用計画を図る場合は、全体区域で必要とされる公共公益施設の整備を行うことを誓約する旨を設計説明書に明記し、全体計画図を提出の上、次期開発に影響がないよう関係部局と協議すること。

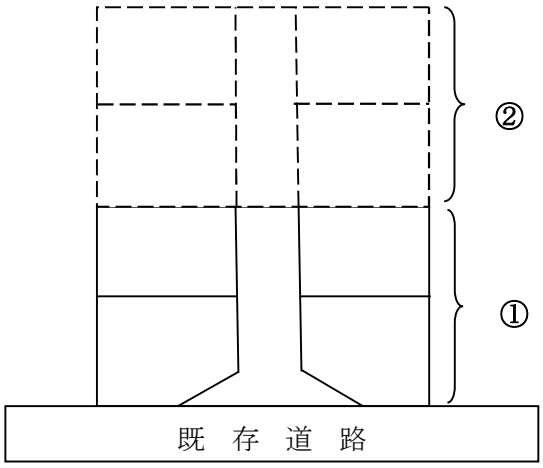
ウ　一連性の判断については、担当部局に事前相談を行うこと。

〈開発行為の一連性判断フロー〉



※一体的な開発行為として公共公益施設を整備

〈一連性がある開発行為とみなす場合〉



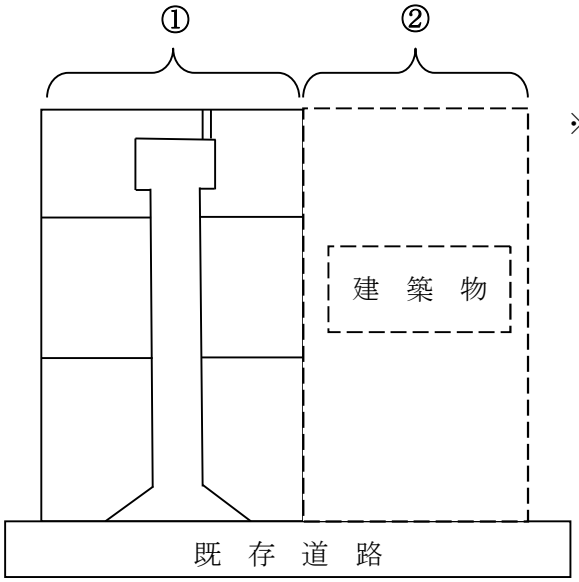
※先行する開発行為に関する工事の完了日から 3 年以内に行う開発行為

・開発事業者等が同一の場合

・開発事業者等が別だが、土地所有者が同一の場合

① 先行する開発行為（完了済み）

② 新たな開発行為(完了日から 3 年以内の場合)



※先行する開発行為に関する工事の完了日から３年以内に行う開発行為（既存道路を利用した各々の開発であるが、開発事業者等もしくは土地所有者が同一と判断される場合は、一連性がある開発行為と判断する。）

①　先行する開発行為（完了済み）
②　新たな開発行為（完了日から３年以内の場合）

９　開発行為における一連性の判断の周知について

一団の土地で行われる開発行為により、開発区域周辺での残地の土地利用において発生するトラブルを未然に防止するために、当該開発事業者等が当該土地所有者等に対し別紙（「開発行為における一連性の判断について」）により周知しなければならない。なお、本周知文は、周辺の土地状況（田、畑、雑種地等）から次期開発が見込まれる場合に必要と判断し、開発計画事前審査願出時に添付すること。

別紙

開発行為における一連性の判断について

今回、本開発行為に隣接している土地における将来的な開発計画において、本開発行為との一連性があると認められる場合には、複数の開発行為をあわせた一体的な開発行為として判断することから、本開発行為を含めた開発許可の手続きが必要となる場合がありますので、ご理解願います。なお、土地の売買等で所有権移転を行った場合でも、開発行為の一連性があると判断される場合がありますので、土地所有者に対しても十分な説明を行い、土地売買において発生するトラブルを未然に防止してください。

●開発行為の一連性がないと判断する状態とは・・・

(1)　先行する開発行為等の完了日から3年以上経過したとき

〈開発行為等の完了日とは・・・〉

・開発行為に関する工事完了公告日

・道路位置指定（建築基準法第42条第1項第5号）の公告日

・建築物の完了検査申請書の提出日または仮使用承認を受けた日

(2)　開発事業者等もしくは土地所有者が実質的に同一ではないと判断されたとき

●開発行為の一連性があると判断する状態とは・・・

(1)　見かけ上複数の開発行為が、同一時期または一連性を有する期間内に連続して行われる場合であって、開発事業者等もしくは土地所有者が実質的に同一と判断されるとき

・見かけ上複数の開発行為が一連性を有する期間とは、先行する開発行為等の完了日から3年以内に行う開発行為

・開発事業者等が実質的に同一とは、開発事業者または設計者、工事施行者が同一であるとき

・土地所有者が実質的に同一とは、先行する開発行為の土地所有者と開発計画事前審査願申請時の土地所有者が同一である場合をいう。

上記事項について、別紙により当該土地所有者に周知いたしました。

●当該敷地の所在地

彦根市＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　地目：＿＿＿＿

開発事業者

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

１０　分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畑地にする場合で一体に造成するとき、その畑地が将来宅地に変更される可能性があると判断できるときは、開発区域に含めるものとする。

１１　区域をまたがる場合の取扱いについて（政令）

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

(1) 開発区域の面積が、1ha 未満

(2) 開発区域の面積が、開発区域にかかるそれぞれの区域の規模未満要件のうち、最も大きい規模未満

(3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 ㎡未満

(4) 非線引都市計画区域における開発面積が、3,000 ㎡未満

(5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 ㎡未満

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

１２　許可等権者がまたがる場合の取扱いについて

許可等権者は、滋賀県、中核市（大津市）、事務処理市（草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市および高島市）があり、一つの開発行為の区域が、二以上の許可等権者の事務にまたがる場合は、以下のとおりとする。

(1) 中核市長とその他の者の事務となる場合は、行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限を移譲した場合は、移譲を受けた者とする。

(2) 中核市長以外の者の二以上の者の事務となる場合は、行為全体の規模、用途で許可の要否を判断し、行為の属する区域をそれぞれの許可等権者において処分するものとする。申請者は、それぞれの許可等権者への申請を要し、申請書は、同じ内容（ただし、申請先は所管区域の許可等権者宛、申請する開発区域等は、それぞれの許可等権者の所管区域に係る分とする。）のものとする。

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）第三号十三の二に定められている「レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰めで、出力の合計が 2.5kw をこ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、石油蒸溜産物、またはその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ　クラッシャープラント

建築基準法別表第二（り）項第三号十三に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨、または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

エ　危険物の貯蔵または処理に供する工作物

- 建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。
- タンク、貯蔵槽等で地上または地下に固定されたものをいう。
- 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。
- ＜第一種特定工作物に含まれる付属建築物＞

  管理事務所、便所

(2)　第二種特定工作物

ア　ゴルフコース（ミニゴルフ、グラウンドゴルフ、パターゴルフ含む）

- 1ha 以上の規模のもの
- 付属建築物　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打放し練習場、サーキット場等
- 付属建築物……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

- 付属建築物……管理事務所、休憩所、便所

【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

前記にしめ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）

・　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。

・　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」として取り扱う。

(3)　改築（許可不要）

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

・　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」として取り扱う。

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考える。（例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合は、増築で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り扱う。）

(3)　改　　築

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

（注）１　用途の変更

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

（用途の詳細については、表 2-3 用途分類表を参照）

２　既存建築物

線引き前に建築された建築物に限らず、線引き後に適法に建築された建築物も含む。

建築物の取扱い（増築、改築、用途変更）に関しては、次に掲げる表 2-1、表 2-2 および表 2-3 に基づき判断すること。

なお、表 2-1、表 2-2 および表 2-3 は、後述する「第 6 章　建築等の制限　Ⅳ 市街化調整区域における建築物等の制限（法第 43 条）」とも関連している。

表 2-1　市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

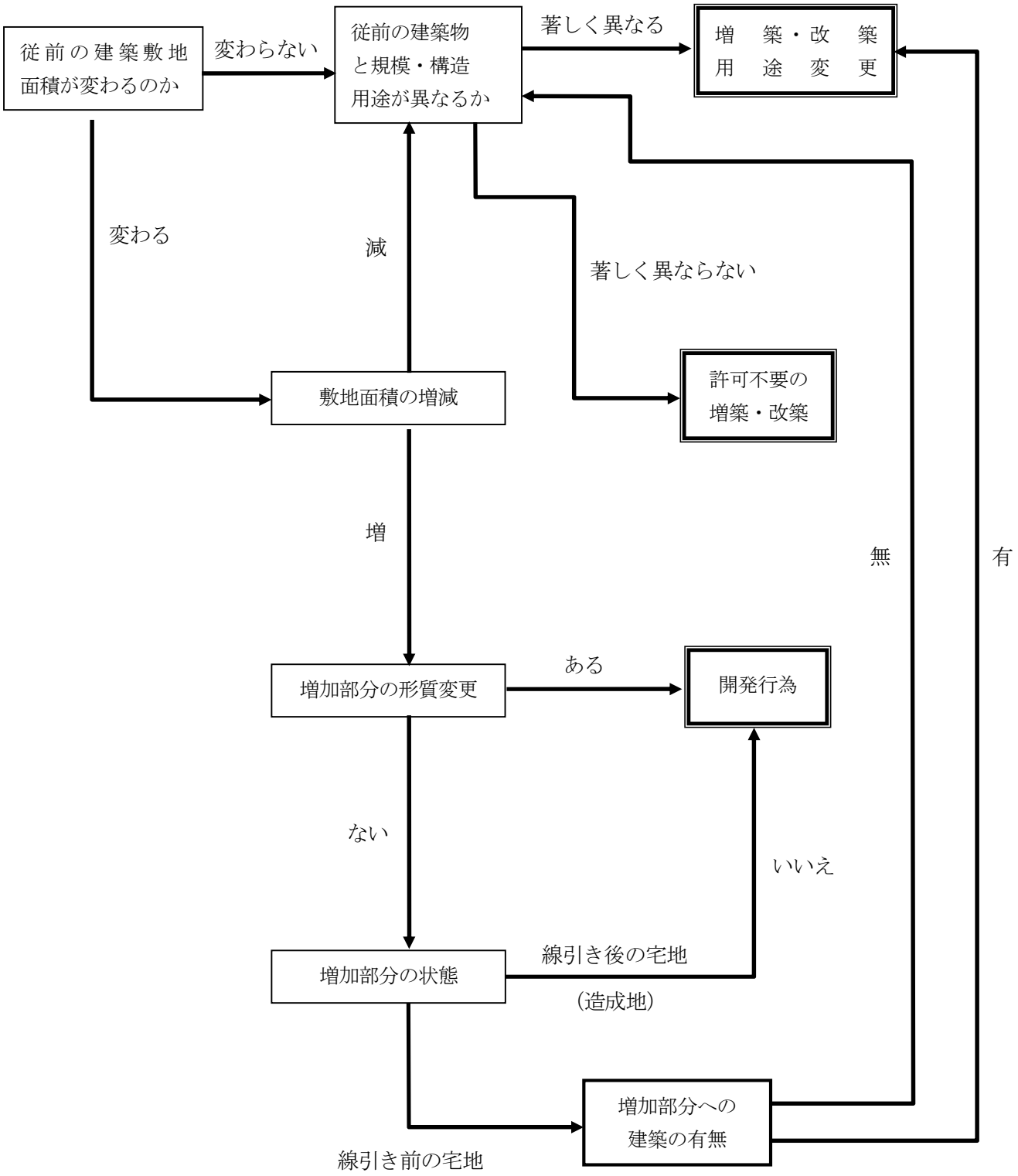
<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築行為の種類</td><td rowspan="2">新築・改築等の別</td><td colspan="2">法第 43 条許可</td><td colspan="2">政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの取扱い</td></tr>
<tr><td>許可を要しないもの</td><td>許可を要するもの</td><td>一　般</td><td>自己用一戸建専用住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">1　既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する。</td><td>新　築</td><td>法第 29 条第 1 項第 2 号、第 3 号、法第 43 条第 1 項各号</td><td>政令第 36 条第 1 項第 3 号イ、ロ、ハ、ニ、ホ</td><td>開発審査会に附議</td><td>開発審査会に附議</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td><td>新　築</td><td>同上</td><td>同上</td><td>開発審査会に附議</td><td>開発審査会に附議</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td><td>用途の変更</td><td>同上</td><td>同上</td><td>開発審査会に附議</td><td>開発審査会に附議</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4　既存建築物の全部もしくは一部を除却し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。
A　規模：床面積の合計が従前の 2 倍以下
構造：階数が従前の 2 倍以下</td><td>4－1 A に該当しないもの（規模、構造が著しく異なるもの）</td><td rowspan="2">改築</td><td>同上</td><td>同上</td><td>開発審査会に附議</td><td>許可不要</td></tr>
<tr><td>4－2 A に該当するもの（規模、構造が著しく異ならないもの）</td><td>同上</td><td>許可不要</td><td>許可不要</td><td>許可不要</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5　既存建築物の床面積の増加で、同一棟、別棟を問わず同一敷地内において用途上不可分の建築物を建築する。
B　規模：床面積の合計が従前の 2 倍以下
構造：階数が従前の 2 倍以下</td><td>5－1 B に該当しないもの（規模、構造が著しく異なるもの）</td><td rowspan="2">増築</td><td>同上</td><td>政令第 36 条第 1 項第 3 号イ、ロ、ハ、ニ、ホ</td><td>開発審査会に附議</td><td>許可不要</td></tr>
<tr><td>5－2 B に該当するもの（規模、構造が著しくことならないもの）</td><td>同上</td><td>許可不要</td><td>許可不要</td><td>許可不要</td></tr>
</table>

【注意事項】

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

2　既存宅地地確認後に建築された建築物の増築・改築は上表に準じる。ただし、共同住宅等の場合については、戸数の増は認められない。

表 2-2　新築、増築、改築、用途変更についてのフローチャート



（適法に建築された建築物のある宅地、または線引き前の宅地以外の宅地は、提案基準 24 による許可対象となる場合がある）

【注意事項】

敷地規模面積に制限があるもの（法第 34 条 1 号、専用住宅など）については、その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り扱う。
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」として取り扱う。

【例　示】　　小・中学校　→　幼稚園　　＝　用途変更に該当
　　小・中学校　→　高等学校　＝　用途変更に該当しない
　　（ただし、市街化調整区域では、表外欄の【注意事項】を参照のこと。）

表 2-3　建築物の用途分類　　区分は(イ)欄で行う

区分 ア	区分 イ	例示
住宅	住宅 (A)	一戸建専用住宅
	〃 (B)	長屋建専用住宅 （ただし、長屋建専用住宅→一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない。）
	〃 (C)	共同住宅
	〃 (D)	寄宿舎、寮
	併用住宅	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り扱う。）
公益施設	文教施設 (A)	小・中学校、高等学校、義務教育学校
	〃 (B)	幼稚園、保育所
	〃 (C)	大学、各種学校、専修学校
	社会教育施設	図書館、博物館、公民館
	医療施設	病院、診療所、医院【注意事項】参照
	社会福祉施設	特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所【注意事項】参照
	公共施設 (A)	市役所出張所、地方公共団体庁舎
	〃 (B)	地方公共団体以外の各種団体の庁舎 （例：社会福祉法人〇〇社会福祉協議会事務所）
	宗教施設	神社、寺院
	交通施設 (A)	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃 (B)	駐車場、車庫
	公共事業施設 通信施設	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	文房具店、食料品店、薬局、雑貨品、呉服衣料店、履物店
	日用品修理加工店舗	履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店
	日用サービス店舗	理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場
	物品販売店舗	
	飲食店	
	事務所	
	歓楽施設 (A)	マージャン店、パチンコ店、射的場
	〃 (B)	劇場、映画館
	〃 (C)	待合、料理店
	〃 (D)	キャバレー、舞踏場
	〃 (E)	特殊浴場

区分		例示
ア	イ	
商業施設等	宿泊施設 (A) 宿泊施設 (B) 倉庫 運動施設 観光施設 研究所 駐車場(建築物)・車庫	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 (A) 工場 (B)	 日本標準産業分類（大分類）、建設業の全部 日本標準産業分類（大分類）、製造業の全部
特殊都市施設	卸売市場 と畜業 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変更に該当する。

例　農家住宅（線引後）　→　一般住宅
　　収用移転建築物　→　一般建築物
　　分家住宅　→　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、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、もしくは法第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。

例　診療所（法34条第1号該当）　→　病院（法34条第14号該当）

③ 市街化調整区域において、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、もしくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更にあたるので注意してください。

また、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、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）は、用途変更に該当する。

例　地域密着型サービス事業（法34条第1号）　→　老人居宅生活支援事業（法第34条第1号）
　　老人デイサービスセンター（法34条第14号）　→　養護老人ホーム（法34条第14号）

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号に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。

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

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">既存建築物の区分</th><th colspan="3">許可不要の増築・建替・用途変更の要件</th><th colspan="2">参考</th></tr>
<tr><th>用途変更後または改築後の用途</th><th>増築・改築後の延べ面積</th><th>敷地の範囲　注 1</th><th>相続</th><th>譲渡</th></tr>
<tr><td rowspan="7">許可を受けた建築物</td><td colspan="2">法第 34 条第 1 号～第 10 号に該当する建築物</td><td>法 34 条の該当号の用途の範囲内
（立地基準を含む）</td><td rowspan="7">1. 許可要件に上限が明記されている場合は、許可要件の範囲内

2. 許可要件に明記されていない場合
(1) 開発許可を受けた場合、制限なし
(2) 建築許可を受けた既存建築物が非住宅の場合、直近の建築確認時点もしくは基準時の 2 倍以内
(3) 自己用一戸建専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="7">許可時点の敷地内
（通常の管理行為、軽易な行為を除く）</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 11 号に該当する一戸建住宅</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">法第 34 条第 12 号に該当する一戸建住宅</td><td>属人性を有するもの
条例別表第 1 項～第 3 項</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td>条例別表第 4 項</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 13 号に該当する建築物　　注 2</td><td>表 2-3 で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 14 号に該当する建築物</td><td>予定建築物の範囲内</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td colspan="2">旧法第 34 条第 10 号イに該当する建築物</td><td>予定建築物の範囲内</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="4">許可を受けない建築物</td><td colspan="2">既存宅地上の建築物</td><td rowspan="2">表 2-3 で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td rowspan="2">(1) 既存建築物が非住宅の場合、直近の建築確認時点もしくは基準時の 2 倍以内
(2) 既存建築物が専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="2">直近の建築確認時点または基準時点の敷地内（通常の管理行為、軽易な行為を除く）</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">線引き前の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">農林漁業用住宅</td><td>農林漁業用住宅</td><td rowspan="2">制限なし</td><td rowspan="2">制限なし</td><td>○
注 3</td><td>○
注 3</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 29 条第 1 項第 3 号～第 11 号に該当する建築物
注 4</td><td>左記の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>

※参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注 1：　隣接する線引き前よりの宅地の増加については、表 2-2 参照。なお、敷地面積に制限があるもの（法第 34 条 1 号、専用住宅等）については、その規模面積までしか認められない。

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

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

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

Ⅶ　「自己用」および「非自己用」の開発の考え方

１　「自己用」開発

(1)　自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、当然、自然人に限られる。

＜該当しないもの＞

・別荘の建設（生活の本拠とは考えられないため）

・賃貸住宅の建設

(2)　自己の業務の用に供する建築物または特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物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（寮および住宅は含まれない。）

・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等のように、他人に譲渡または使用させることの目的で行う開発行為をいう。

＜該当するもの＞

・分譲、賃貸のための住宅の建設および宅地分譲

・貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント等

・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、社宅の建設

・組合が組合員に譲渡するための社宅の建設

・別荘の建設

・公営住宅の建設

・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 項および第 2 項）

都市計画区域または準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（彦根市長）の許可を受けなければならない。

都市計画区域および準都市計画区域外において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域または都市計画区域および準都市計画区域外の区域のうち２以上の区域にわたる場合における規定の適用については、政令で定める

＜許可が必要な開発規模＞

ア　市街化区域

1,000 ㎡以上が対象

イ　市街化調整区域

すべての規模が対象

ウ　非線引都市計画区域および準都市計画区域

3,000 ㎡以上が対象

エ　都市計画区域外

10,000 ㎡以上が対象

開発行為の制限概念図

図 3-1　　線引き都市計画区域の場合

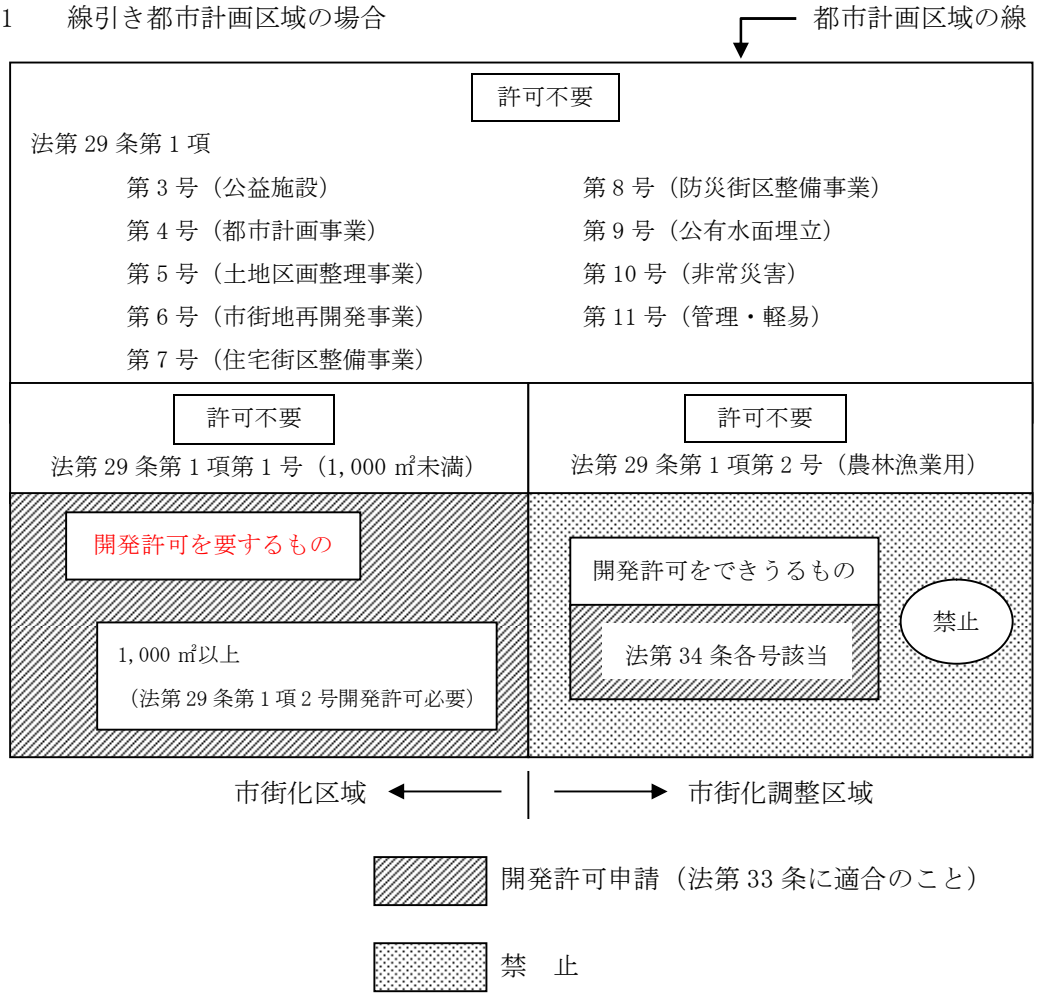
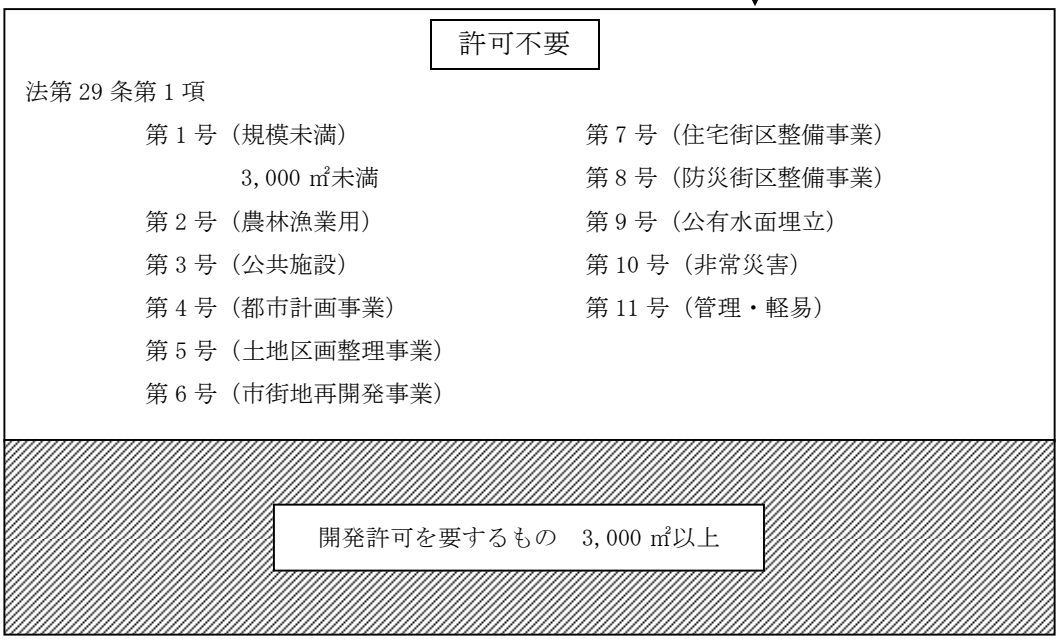


図 3-2　非線引き都市計画区域の場合



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

ウ　非線引都市計画区域

法第 29 条第 1 項第 1 号～第 11 号に該当するもの

エ　都市計画区域外（法第 29 条第 2 項）

10,000 ㎡未満の開発行為

法第 29 条第 2 項第 1 号に該当するもの

法第 29 条第 1 項第 3 号～第 4 号および第 9 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または農林漁業を営む者の居住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

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、米麦乾燥調整施設、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、漁獲物水揚げ荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物

イ　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設、その他これらに類する農業、林業および漁業の生産資材の貯蔵または保管の用に供する建築物

ウ　家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

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

オ　前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

［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適用除外（開発許可不要）とする。

- 農業者（注　農業者の自己用住宅とは要件が異なる。）
- 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農事組合法人、株式会社（公開会社でないものに限る。）または持分会社（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適用除外（開発許可不要）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適用除外（開発許可不要）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、漁業生産組合

④　次の開発行為については法第 34 条第 4 号の規定による開発許可を受けなければならない。

・ 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

⑤ 農業用集出荷施設の取扱いについては、以下のとおりとする。

・ 農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する農業用集出荷施設については、法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとする。

・ 上記以外の農業用集出荷施設については、法第 34 条第 4 号に該当するものとする。

※ ただし、農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する施設であっても、野菜のカットなどの加工作業が発生する場合には法第 34 条第 4 号に該当する。

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 58 年 3 月 9 日滋農政第 245 号・滋住第 544 号）

（平成 11 年 2 月 26 日滋農政第 168 号・滋住第 425 号）

（平成 22 年 4 月 1 日滋農政第 200 号・滋住第 364 号）

（平成 28 年 4 月 1 日滋農政第 150 号・滋住第 304 号最終改正）

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」（昭和 50 年 4 月 11 日付け滋農政第 514 号、滋住第 1085 号農林土木両部長通知）に基づいて処理願ってきたところでありますが、同通知に定める取扱い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り扱いを期すことが困難な現状にあるので、今般、下記のとおり農家住宅の取り扱いを定めましたことから、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数以上の者

(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賃借権を取得し、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、この間の期間は算入しない。）

ウ　他産業に従事している者にあっては、通常の通勤圏に現に通勤している者

エ　法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3　農家住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、自己または親の所有する土地に指向させることとし、原則として現住居の存する大字の集落内およびその周辺とする。

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

(イ)　農業者の基準(5)に該当する場合

a　戸籍謄本

b　相続関係図

c　固定資産評価証明書

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

e　農業を営む旨の誓約書または営農計画書

f　他産業に従事している者については在籍証明書

g　その他必要と思われる書類

イ　農業委員会における処理

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

5　都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明書交付申請の取扱い

(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こと。

(3)　以下の 2 点について、取扱いの明確化を行う。

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

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

第２　農業者等の資格証明の取扱い

１　資格証明書

資格証明書は、申請者が滋賀県知事あてに、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　資格証明書の交付簿の備付け

農業委員会が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　「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ものをいう。

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、やむを得ないと認められるものについてはこの限りでない。

（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。

ウ　「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ものをいう。

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のない場合、立地条件、生活環境上等から判断してやむを得ないと認められるものについては、この限りでない。

（エ）　漁業者の資格証明について

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，就業日数等確認できる書類）

（オ）　その他留意事項

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

［注意事項］

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

（例　市街化区域での農業者が 1,200 ㎡の農業用施設を建築するための開発行為）

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

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適性かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお適用除外となる公益施設に関する具体的内容については、表 3-1 に記載する。

表 3-1　法第 29 条第 1 項第 3 号に定める公益施設　　×印は該当しない例

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
法第29条	3	駅舎、その他の鉄道施設である建築物	鉄道事業法	免許を受けた者	○　駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車両製造、組立工場、プラットホーム ×　民衆駅、バス施設	
			軌道法	特許を受けた者		
		図書館	図書館法 第 2 条第 1 項	地方公共団体、 日本赤十字社、 一般社団法人 一般財団法人	×　学校に付属する図書館又は図書室	
		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21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	○　道路管理者が設ける駐車場、料金徴収所 ×　サービスエリア内の売店	
	2	河川を構成する建築物	河川法 第 3 条	河川管理者	○　河川管理施設―河川管理事務所、ダム、水門、せき等	
	3	公園施設である建築物	都市公園法 第 2 条第 2 項 施行令第 5 条	公園管理者	○　休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4	鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物又は軌道若しくは無軌条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	大臣認可を受けた者	○　鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物 ○　軌道若しくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	
	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		○　石油輸送施設、タンク、圧送機	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	6	一般乗合旅客自動車運送業、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）、港湾更生施設（船舶乗組員、労務者のための休泊所、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	○　漁船漁具保全施設、補給施設（給油施設）、漁獲物の処理、保蔵および加工施設、船舶修理施設、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	海岸管理者	○　海岸保全区域内にある海水の浸入または海水による浸食防止施設―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、または航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法	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	
	10	気象、海象、地象、洪水等の観測、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

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	11	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法 第4条第1項第1号	日本郵便株式会社	○　郵便の業務の用のみに供する施設 ×　郵便の業務以外（銀行、保険等）の用にも供する施設	郵便局株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する建築物　×
	12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物	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	大臣許可を受けた電気事業者	○　一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する）および卸電気事業（一般電気事業者への供給）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（法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項の一般ガス事業または同条第3項の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	○　一般ガス事業および簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 ×　事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	15	水道事業もしくは、水道用水供給事業の用に供する建築物	水道法 第3条第2項、第4項、第8項	大臣許可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	地方公共団体大臣許可を受けた工業用水道事業者	○　一般需要者に対する工業用水の供給のための取水、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21条		公共下水道、流域下水道もしくは、都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法 第2条第3号、第4号、第5号	大臣認可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	○　水防用倉庫	
	17	図書館の用に供する施設である建築物	図書館法 第2条第1項	地方公共団体 日本赤十字社 一般社団法人 一般財団法人	○　図書館	
		博物館の用に供する施設である建築物	博物館法 第2条第1項	登録を受けた者	○　地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人および日本放送協会が設置する博物館	
	18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法 第20条	市町村 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
	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、職業能力開発校促進センター、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	知事認可を受けた者	○　とさつ解体施設	
		化製場・死亡獣畜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 ○　死亡獣畜取扱場 ×　魚介類および鳥類の処理場	
	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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	23	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―大臣認可を受けた者	○　中央卸売市場	
			卸売市場法第２条第４項	地方卸売市場―知事許可を受けた者	○　地方卸売市場	
	23	地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物		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、国定公園の保護または利用に関する事業または県立自然公園のこれに相当する事業（宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等）	
	25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法第２条第１項	市町	○　改良地区の整備および住宅の建設	改良地区は都市計画決定。なお、改良地区外は許可が必要
	26	国、都道府県等、市町村、市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の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		○　不特定多数の者の利用に供するため、市町が条例に基づき設置し、市町が管理運営する建築物（研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家） ×　公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、家庭内保育事業、小規模保育事業、事務所内保育事業、社会福祉事業または更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く）	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務に供する施設である建築物	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第 16 条第 1 号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構	○　量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基盤的研究開発施設	
	27	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構	○　日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	28	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法第2条第2項	独立行政法人水資源機構	○　ダム、水位調節施設等の水資源の開発施設	
	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	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 第 15 条第 1 項第 1 号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		
			非化石エネルギーの開発および導入の促進に関する法律 第11条第3号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		

３　都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号）

法第 29 条第 1 項上記各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法および大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上、十分な監督のもとに行われるので適用除外とされた。

(1)　土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、

ア　地方公共団体、公団等の施行するもの

法第 29 条第 1 項第 4 号該当として施行される都市計画事業

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

［注意事項］

①　市街化調整区域内で、個人施行者、土地区画整理組合および区画整理会社の土地区画整理事業として行われる開発行為は、第 34 条各号の一に該当しなければ認可されない。

②　法第 29 条第 1 項第 5 号、第 6 号、第 7 号および第 8 号により適用除外となるのは、土地区画整備事業等そのものとして行う開発行為であるので、事業の完了後に土地の所有者等が別個に開発行為（2 次造成等）を行う場合は、開発許可を要する。

事業完了後とは、土地区画整理事業にあっては、換地処分公告後とする。換地処分後の宅地以外の土地について開発行為に該当する場合は、開発許可を要する。なお、換地処分公告までは、土地区画整理法にて対応するものとする。

４　公有水面埋立法により埋立した土地で工事しゅん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 条の規定によって、同法第 22 条第 2 項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされた。

［参　　考］

・　公有水面埋立法第 22 条（竣工認可等）

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

第 2 項：都道府県知事、前項の竣工認可を為したるときは、遅滞なく其の旨を告示し、且つ地元市町村長に第 11 条又は第 13 条の 2 第 2 項の規定に依り告示したる事項及び免許条件を記載したる書面ならびに関係図書の写を送付すべし。

・　公有水面埋立法第 23 条（竣工認可前の埋立地の使用）

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

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

本号は、応急措置として早急に行う必要のある場合であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされた。

６　通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）

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

ア　仮設建築物

（ア）　建築基準法第 85 条第 2 項の「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物」をいう。ただし、仮設建築物は、当該工事期間中のみ使用するものに限る。

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

ただし、1 年以内の期間または特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第 85 条第 5 項の許可が必要である仮設建築物

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取り扱うものとする。

ただし、当該事業に限って、その工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(2) 車庫、物置等の付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　付属建築物

既存建築物の補助的意味をもち、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　付属建築物の規模

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

ウ　開発行為の位置および敷地規模

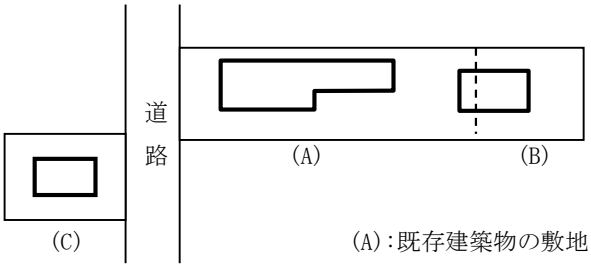
（ア）　位　置

既存建築物の敷地に接続していること。（ただし、車庫、物置については、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照らし、適切に判断すること。）

（イ）　敷地規模

100 ㎡以内とする。

〈例　図〉



(A)：既存建築物の敷地

(B)：付属建築物（増築）の敷地

・敷地規模は 100 ㎡以内

・別棟とし延床面積は 50 ㎡以内

(C)：付属建築物が車庫・物置である敷地

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

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

ア　開発行為の位置および敷地規模

（ア）　位　置

既存建築物の敷地に接続していること。

（イ）　敷地規模

30 ㎡以内

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

本号は従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるので、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ないというところから適用除外とされた。

ア　開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は 30 ㎡以内とする。

イ　建築物等の改築

第２章のⅣ、Ⅴ参照

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

建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので適用除外とされた。

ア　開発行為の位置および敷地規模

（ア）　位　置

既存建築物の敷地に接続していること。

（イ）　敷地規模

30 ㎡以内とする。

(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 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）　単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は該当しない。

イ　立　地

既存集落の区域（旧法第 34 条第 10 号イの開発に係る区域を除く。）または社会通念上これに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

（ア）　「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 号にいう「その他これらに類するもの」の規定がないので理容業、美容業の「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、線引き後において、同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合または増築する場合は、その延床面積の合計が 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　開発行為または建築に関する証明書交付（都市計画法施行規則第 60 条）

建築基準法第 6 条第 1 項または第 6 条の 2 第 1 項の規定による建築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、同条第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項または第 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都道府県知事または指定都市等の長（前記 7 条を事務処理することを委任している場合はその長）に求めることができます。

交付請求される場合は、都市計画関係→開発許可申請等→都市計画法施行規則第 60 条証明書交付申請（彦根市ホームページよりダウンロード可能）の様式第 34 号「都市計画法の規定に適合する建築物であることの証明書の交付申請書」にて交付請求するものとする（次頁参照）。

様式34

正　副

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申請書

<table>
<tr><td colspan="5">都市計画法施行規則第60条の規定により、次の建築物等が都市計画法の規定に適合している旨の証明書の交付を申請します。

年　月　日
彦根市長　様

申請者（建築主）住所
氏名
電話</td><td>※手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1　証明を受けようとする土地の所在、地番、地目、および敷地面積</td><td>所在、地番</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>地目</td><td></td><td>敷地面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2　建築物等の用途</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="3">今回申請の建築物等の用途
（付属建築物等のみを建築される場合に記入）</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">3　建築物等の構造
（今回申請の建築物等）</td><td>構造</td><td colspan="4">造　建</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="4">（延べ面積）　㎡　高さ　m</td></tr>
<tr><td>4　代理者の氏名および連絡先</td><td colspan="5">TEL</td></tr>
<tr><td rowspan="3">5
その他</td><td>区域区分</td><td colspan="2">□　市街化区域
□　市街化調整区域</td><td colspan="2" rowspan="2">都市計画法該当条項

□　都市計画法第29条第1項の規定に適合
□　都市計画法第43条第1項の規定に適合</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>その他必要事項</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　受付番号</td><td colspan="4">年　月　日　彦開証第　号</td></tr>
</table>

注　1　添付図書は、別紙「都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明書交付申請図書」を参考に作成してください。
2　「敷地面積」欄には、道路後退後の面積を記入し建築確認申請の敷地面積と合致させてください。なお、合致していない場合には、本証明が無効となる場合がありますので、十分注意してください。
3　「その他必要事項」欄には、建築物の新築、改築または用途の変更をすることについて、都市計画法の適用除外となる場合に、その資格等を記入してください。（例　農家住宅の場合→「農業者」と記入）
4　提出部数は、正本、副本の2部とします。
5　※欄は、記入しないでください。

都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合証明書交付申請図書

該当条文 ＼ 添付図書	法第 29 条第 1 項					法第 41 条	法第 42 条		法第 43 条第 1 項							備　考
	許可済	開発許可がないもの	第 2 号	第 3 ～ 10 号	第 11 号	第 2 項・許可済	第 1 項・許可済	第 2 項・協議済	線引き前からの建物	29 条第 1 項 2 号該当建物	29 条第 1 項 3 号該当建物	許可済	第 1・4 号	第 2・3 号	第 5 号	
委任状	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	任意様式、委任者の記名押印したものを添付のこと
交付請求書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	様式 34
計画説明書	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	事業の目的、利用形態について市長が説明を求める場合
位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1 /25, 000 以上
現況図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1/500 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界（敷地の造成を伴う場合）
横断面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1/100 以上
土地利用計画図（配置図）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1/500 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界、工区界、予定建築物等の敷地の形状および配置
建築物平面図・立面図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	用途別面積表、建築面積、延べ面積を記載のこと
土地の登記事項証明書等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	既存建物の建築確認済証がある場合は不要
その他市長が必要と認める図書：字限図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	建築敷地を着色し、地目、土地所有者を記入すること
その他市長が必要と認める図書：求積図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
その他市長が必要と認める図書：農林漁業従事者である旨の証明書			○							○						農林漁業従事者である旨の証明書あるいは農地転用許可書の写しのどちらを添付のこと
その他市長が必要と認める図書：農地転用許可書の写し			○							○						
その他市長が必要と認める図書：現住居の処分方法			○							○						現住居地以外の敷地で農林漁業者住宅を新築する場合
その他市長が必要と認める図書：都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○		○	様式 32
その他市長が必要と認める図書：現況写真	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
その他市長が必要と認める図書：建築物の使用説明書、法令等に基づく施設の設置根拠および法人等の位置づけのわかる図書、補助金等の交付要領等				○							○		○			許可不要の公益施設の新築時に必要な書類
その他市長が必要と認める図書：その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	開発許可証・検査済証の写し、建築確認済証の写し、建物の登記事項証明書、他法令の許認可証、被災証明書、線引き前の建築物であることが証明できる書類等

※　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。
（登記情報サービスで取得したものは不可。）

様式32

都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書

<table>
<tr><td>1</td><td>建築主住所・氏名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>2</td><td>調書作成者
住所・氏名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>3</td><td>敷地の地名地番</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>4</td><td>主要用途</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">5</td><td rowspan="2">都市計画区域
および区域
決定年月日</td><td colspan="4">・市街化区域　　年　月　日（都市計画区域）
年　月　日（市街化区域）</td></tr>
<tr><td colspan="4">・市街化調整区域　　年　月　日（都市計画区域）
年　月　日（市街化調整区域）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">6
敷地の変遷</td><td>造成年月日</td><td>規模</td><td>造成の有無</td><td colspan="2">都市計画法の許可等</td></tr>
<tr><td>新設
年　月　日</td><td>㎡</td><td>有・無</td><td colspan="2">線引き前・許可等・適用除外</td></tr>
<tr><td>増設
年　月　日</td><td>㎡</td><td>有・無</td><td colspan="2">線引き前・許可等・適用除外</td></tr>
<tr><td>増設
年　月　日</td><td>㎡</td><td>有・無</td><td colspan="2">線引き前・許可等・適用除外</td></tr>
<tr><td>計</td><td>㎡</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">7
建築物の変遷</td><td>建築年月日</td><td>規模</td><td>棟別用途</td><td colspan="2">建築確認および検査済証年月日・番号</td></tr>
<tr><td>新築
年　月　日</td><td>㎡</td><td></td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>年　月　日</td><td>㎡</td><td></td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>年　月　日</td><td>㎡</td><td></td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>計</td><td>㎡</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>8</td><td>備考</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

注1　3欄は敷地に含まれるすべての地番を記入してください。

2　5欄は該当する区域を○印で囲み、区域決定された年月日を記入してください。

3　6欄の都市計画法の許可等の欄は該当するものを○印で囲み、許可等の場合は許可および検査済証の年月日・番号を記入すること。また、必要に応じて許可証の写し、検査済証の写し、土地および建物の登記事項証明書等を添付してください。

4　8欄は都市計画法第41条の制限がある場合に、その制限内容を記入してください。

Ⅲ　許可申請の手続（法第 30 条）

都市計画法第 29 条第 1 項または第 2 項の許可申請の手続については、省令および第 9 章「申請書の手続」参照。

Ⅳ　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 1ha 以上の設計について次表の資格が必要である。

有資格者の設計によらなければならない工事の規模	設　計　者　の　資　格
開　発　規　模 1ha 以上 20ha 未満	イ　大学（短大を除く）を卒業後 2 年以上の実務経験者 ロ　昼間 3 年制短大卒業後、3 年以上の実務経験者 ハ　短大、高専または旧専門学校卒業後、4 年以上の実務経験者 ニ　高校または旧中学校卒業後、7 年以上の実務経験者 ホ　技術士法による本試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で 2 年以上の実務経験者 ヘ　一級建築士で、2 年以上の実務経験者 ト　土木、建築、都市計画または造園に関する 10 年以上の実務経験者（宅地開発に関する 7 年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ　その他の国土交通大臣の認める者 大学の大学院または専攻科（旧大学令による大学の大学院または研究科）で 1 年以上在学した後、1 年以上の実務経験者
開　発　規　模 ２０ｈａ　以　上	前号のいずれかに該当する者で、20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者

（備　考）

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

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

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

Ⅴ　許可または不許可（法第 35 条、第 79 条）

1　許可または不許可の通知（法第 35 条）

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

相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服申立ての対象となる。

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、なぜ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

知事（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付することができる。

(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かんがみ、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を付することができる。

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)　開発行為の廃止にともなう措置

法第 38 条の開発行為の廃止にともなう災害の防止および工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復するため、必要な条件を付すことができる。

ア　事業が中途で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害防止についての必要な措置

イ　既存の公共施設を廃止し、あるいは、それによって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で事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復についての必要な措置

(4)　彦根市の許可条件

本法に基づき一定の許可条件（別紙）を付している。これはすべての開発行為に該当する一般許可条件であって、都市計画上および防災上支障を期すおそれのあるものは、その都度別途許可条件を付して許可している。

（例）ゴルフ場等の大規模な場合：「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いを求め防災施設の検査を受けること。）」

一　般　許　可　条　件

(開発行為許可標識の設置)

1　開発区域の見やすい場所に都市計画法による開発許可済証標識（別記１）を工事完了公告までの間設置しておくこと。

(着手届の提出)

2　この許可に基づく工事に着手するときは、速やかに工事着手届出書（別記２）を彦根市長あて提出すること。なお、上記開発行為許可標識を掲示したところを撮影した写真も添付すること。

(防災措置)

3　工事施工中は火災および災害による被害の防止のため、適切な処置を講ずるとともに、工事関係者に周知徹底さすこと。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、開発区域内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。

4　工事施工中は、交通上または危険防止のため必要な標識（工事標識、バリケード、赤色安全灯、保安ロープ等）を設置すること。

(公共施設の機能保全)

5　従前からある公共施設の廃止、付け替え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、水利、排水等の機能停止や、公害を生じないよう配慮し施工すること。

6　工事に起因し公共施設（道路、水路等）に損傷を与えた場合には、管理者確認のもと申請者により現状復旧すること。また、土砂等の流出によって路面、路肩、側溝、水路等に土砂が堆積した場合も同様に清掃等行うこと。

（工事廃止に伴う処置）

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

（報告等）

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。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ューウエイト貫入試験等により実施すること。

9　工事施工中、当初設計の予想と著しく異なる土質や地盤の場合には、その状況および対策について遅滞なく報告すること。

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。

（工事施工状況の記録）

１１　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。

工事の種類	報　告　事　項
全　　景	1　工事着手前、完成後の全景 2　宅地および施設等目的ごとの全景
土　　工	1　残土等不良土の除去処理状況 2　撤去構造物の処理状況 3　地盤改良状況 4　浸出水等地下排水工の施工状況 5　盛土前の段切り施工状況 6　盛土材料の敷均し状況 7　盛土材料の締固め状況 8　盛土内排水層の施工状況 9　切土および盛土のり面の施工状況 10 暗渠排水管の施設の施工状況
擁　壁　工　事	1　丁張設置および床掘状況 2　擁壁工の施工状況 3　鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎および配筋の施工状況 4　型枠の施工状況 5　生コンクリートの打設状況 6　躯体の出来形寸法および胴込コンクリートならびに裏込コンクリート、栗石の厚さの状況 7　埋め戻しの施工状況 8　土質試験や地耐力試験の実施状況 9　水抜き穴、吸出防止材の施工状況

工事の種類	報告事項
盛土工事	1　急斜面に盛土する場合における盛土前の段切り、その他の措置の施工状況 2　暗渠排水管の施設の施工状況 3　盛土厚さ 30cm 以下での施工状況
道路工事	1　舗装する場合における路床、路盤、基層、表層の厚さの状況 2　巻き出し厚さごとでの施工状況
貯水施設工事	1　根切りを完了した時の状況 2　床版または床版の配筋の状況
公園施設工事	1　遊具、フェンス等基礎の状況、植栽の状況 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、汚水桝設置の状況
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
その他	1　各種構造物の基礎となる地盤の状況 2　地盤改良、地盤置換の状況および材料と施工報告書一式 3　プレキャスト製品等の形状寸法、製品番号表示等の状況 4　鉄筋構造物の配筋状況 5　開発区域を明示する境界プレート等の設置状況 6　開発許可済証の掲示状況 7　市長が指定する工事の状況等

(完了届の提出)

１２　この許可に基づく工事を完了したときは、速やかに工事完了届出書（別記 3）を彦根市長に提出すること。

１３　この開発行為により新たに設置される公共施設用地の土地については、工事完了までに開発者において当該土地の所有権を取得し、所有権移転に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を工事完了届出書に付して提出のこと。

(建築制限)

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

(遵守すべき基本事項)

１５　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。

(その他)

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。

１７　許可工事等により生じた災害、苦情等は、速やかに施行者において解決すること。

１８　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。

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、滋賀県交通まちづくり部建築開発課と協議すること。

Ⅵ　変更の許可等（法第 35 条の 2）

1　変更の許可

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の変更をしようとする場合においては、知事（市長）の許可を受けなければならない。

適用対象となるのは、開発許可後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には、新たな開発許可が必要となる。

(1)　法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項（変更する場合は、変更の許可を要するもの）

ア　開発区域（工区を分けたときは、開発区域および工区）の位置、区域および規模（工区の変更にあっては、工区毎に公共施設等技術基準等を満たしていることが必要である。）

イ　予定建築物の用途の変更

ウ　開発行為に関する設計

エ　工事施行者（工事施行者を審査しなければならない規模のもの）

オ　その他

(注)軽微な変更に該当する届出に係るものを除く。

(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」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、設計の変更に該当せず従前の工事の廃止と新たな許可申請として取り扱う。（なお、この場合、事前審査から行うものとする。）

(3)　予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの

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

2　軽微な変更

開発行為の変更は原則的に「許可の変更」の対象となるが、次に掲げる「軽微な変更」に該当するものは、開発許可を受けた者が軽微な変更後に遅滞なくその旨を知事（市長）に届け出ることで、「許可の変更」の対象から除かれている。

(1)　予定建築物等の敷地の形状の変更で前記 1(3)を除く。

軽微な変更は、あくまでも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

ただし、「非自己用」開発および「自己業務用」開発（1ha 以上）については、工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更に限る。

(3)　工事の着手予定年月日または工事の完了予定年月日

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

(4)　その他

ア　当初申請の工法で、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　当初申請の工法で、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。

届出を必要とする場合において、その他の変更事項による変更許可を要することとなる場合は、当該届出を省略し、代わりに当該変更許可申請に届出内容を含めて申請することとする。

【例　示】

擁壁の変更	宅認外	→	宅認外（他メーカー）	：変更許可
	宅認外	→	宅認	：変更届出
	宅認	→	宅認外（他メーカー）	：変更許可
	宅認	→	宅認外	：変更許可
	宅認外＋宅認	→	宅認（他メーカー）	：変更届出
	重力式擁壁	→	Ｌ型擁壁（宅認は届出）	：変更許可
	Ｌ型宅認	→	重力式擁壁（県標準型は、変更届出）	：変更許可
	Ｌ型宅認	→	端部処理のみで県標準型重力式擁壁	：変更届出
擁壁基礎の変更	直接基礎	→	他工種（地盤改良、置換工法、基礎杭設置等）	：変更許可
	地盤改良	→	他工種（地盤改良、置換工法、基礎杭設置等）	：変更許可
	基礎杭設置	→	他工種（地盤改良、地盤改良等）	：変更許可
	置換工法	→	地盤改良	：変更許可
	地盤改良	→	地盤改良（改良厚さ、改良範囲の変更）	：変更許可
	地盤改良	→	地盤改良（工法変更、改良範囲の拡大および設計強度の変更等を伴う固化材添加量の変更）	：変更許可

※軟弱地盤対策工事における変更についても上記内容により判断するものとする。

排水施設の変更	水理計算を伴わないもの	：変更届出
公共公益施設の変更	公共施設で法第 32 条協議の変更が伴うもの	：変更許可
	公益施設で変更協議を要するもの	：変更許可

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

Ⅶ　工事完了検査（法第 36 条）

1　完了検査の時期

開発許可を受けた工事が次の段階に達したとき、許可を受けた者は、工事完了届出書（様式第 18, 19）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。

(2)　工区を分けて許可を受けたときは、工区の工事を完了したとき。

(3)　公共施設の工事を完了したとき。

それぞれの完了部分が設計ならびに許可に附した条件に適合しているか検査を行う。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、随時工事中の検査、工事写真の提出を求めることができる。

水道についての工事完了検査については、水道法またはこれに準ずる条例の適用を受ける水道について当該法令による検査をすることとなっているものは、これによる検査を受けることによって本条の完了検査を受けたものとする。

2　完了公告

完了検査に合格すれば、速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市町への引継ぎ、土地の帰属変更など）は、検査で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

開発許可の設計図書どおりその内容が適合しているかどうかを確認するものであり、実施に当たっては下記要領を基準として実施する。

［開発許可工事完了検査の要領］

①　検査員（本市開発担当課職員）は、当該申請地の申請者、設計者、工事施行者、彦根市公共施設管理担当職員、県担当部局職員の立会いを求め実施する。

②　検査員は、申請者（受検者）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、抜取り箇所を予め平面図にて指示する。

③　掘削は石積、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、掘削間隔は 50 m から 100m 毎に全高の 2 分の 1 の深さまで裏側を掘削し、躯体の厚さ、裏込栗石厚さを測定し、裏込コンクリートの打設状態、水抜パイプの設置状況等を確認する。

④　ブロック積、石積等が土圧により腹が出ていないか、不良地盤により沈下していないか、両因により天端に亀裂が入っていないか等、施工完了後に異常がないか確認する。

⑤　擁壁等においても地盤不良による傾き（伸縮目地箇所でチェック）がないか、クラックが入っていないか確認する。

⑥　鉄筋使用の構造物において写真により確認困難な場合、一部解体し確認する。

⑦　擁壁、ブロック積、石積等の根入れを確認する。

⑧　土羽の法面勾配測定、法面保護工法の確認をする。

⑨　法面の地下水の湧水による漏れ出し、雨水による洗掘状態を確認する。

⑩　宅地面（計画設計高）と宅地面、道路面、田面、水路底との落差を任意に測定し、出来形が設計図書と合致しているか確認する。

⑪　舗装について、道路延長 500m 以内は 2 か所、500m 以上は 300m 以内に 1 か所以上コアーを採取し、厚さを測定する。

⑫　任意の街区を抽出し、区画数および区画面積を確認する。

⑬　開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致するか確認する。
⑭　汚水排水管の漏水を点検する。
⑮　凍結コンクリートに注意する。
⑯　防災施設（調整池等）および外周施設は特に十分な確認が必要である。
⑰　掘削、抜取りによる検査の結果、適正でない場合、確認寸法を撮影する。
⑱　検査の結果、不備な造成地における指示事項の手直しおよび補強工事については、安全性、現地の状況等を十分検討し工法を決定すること。
⑲　官民境界を受けた位置については、境界杭、プレート等での境界明示を確認する。

※　上記事項の現地確認において、写真により明らかに寸法等が判断できる場合は、掘削抜取り等の作業は必要としない。

※　検査において、是正すべき事項を指摘された場合は、その処理結果について報告書を提出する。

提出書類

・完了届
・確定丈量図
・着工前全景写真および完了後の全景写真および工事写真
・登記必要書類受領書（県帰属物件がある場合）
・公共公益施設の所有権移転登記に基づく必要書類（彦根市帰属分）
　登記承諾書、印鑑証明書（法人の場合は資格証明書も必要）、土地の登記事項証明書、登記原因証明情報、地積測量図、位置図、字限図、寄附申出書等

Ⅷ　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ときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（様式第 23）を知事（市長）に提出しなければならない。

しかし、工事をむやみに中途で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害をおよぼしたり公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止した場合の必要な措置を要求することができることになっている。

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、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず、法第 35 条の 2 の規定による変更許可申請により処理する。

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添付、未着手の場合は不要）

開発許可後の進行管理

工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了（工事着手含む）の届出がないものについては、進行状況、工事続行の意志等について法第 80 条に基づき報告を求める場合がある。

開発行為を廃止する意志がありながら廃止の手続きをしない場合、または、工事完了の意志があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意志ないし能力を欠いていると認められる場合等については、許可を取り消すことがある。

Ⅸ　許可の承継（法第 44 条、第 45 条）

1　一般承継人（法第 44 条）

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

(2)　一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を当然引き継ぐ。

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

ア　適法に開発行為または第 43 条第 1 項の建築また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って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、その旨を知事（市長）に届け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ときは、前記(4)の届出とともに工事の廃止届を出さなければならない。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等工事を施行する権原を取得した者である。

(2)　一般承継人と異なり、特定承継人は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って行う。

(4)　もし承認を与えない場合は、当初に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、権利譲渡確約書）

・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 ha 未満の自己業務用を除く。）

・事業経歴書および法人にあっては法人の登記事項証明書

・他法令において地位を承継された書面（接道の道路法 24 条、排水にかかる占用等）

・開発区域内権利者の承継者に対する同意書

・周辺への説明の資料

Ⅹ　開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

１　開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為を規制するとともに、建築行為または建設行為（法第 37 条、第 41 条、第 42 条）、用途の変更（法第 42 条）を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって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同時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ため。

(2)　建築基準法による確認に際して、開発許可との連携等の目的を果たすため。

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なり、次の内容を登録する。

(1)　開発許可年月日

(2)　予定建築物の用途、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（許可該当条項）

(5)　法第 35 条の 2 の規定に基づく変更の許可等の内容

(6)　法第 41 条の制限の内容

(7)　法第 44 条および第 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

(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 項ただし書きもしくは法第 42 条第 1 項ただし書きの許可および法第 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　登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作製し、以後登録内容に追加もしくは変更を生じたつど調製し、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のあったとき。（地位承継）

(6)　法第 41 条第 2 項ただし書き、第 42 条第 1 項ただし書きの許可等を与えたとき。

(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。

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す。

彦根市開発登録簿閲覧等に関する規則

規　則　第　２６号
平成12年3月28日

（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、彦根市開発登録簿（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　登録簿閲覧所の場所は、彦根市元町4番2号　彦根市役所都市政策部都市計画課内とする。

（閲覧日および閲覧時間）

第3条　登録簿の閲覧日および閲覧時間は、次のとおりとする。

(1)　閲覧日　1月4日から12月28日までの各日　（土曜日、日曜日および国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く。）

(2)　閲覧時間　午前9時から正午までおよび午後1時から午後4時30分までとする。

（臨時休日等）

第4条　登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、または閲覧時間を伸縮するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

（閲覧料）

第5条　登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧の申込み）

第6条　登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に閲覧者の住所，氏名および必要な事項を記入し、係員に申し出なければならない。

（閲覧上の注意）

第7条　閲覧者は、登録簿を指示された場所で閲覧し、外部に持ち出してはならない。

2　閲覧者は，係員の指示に従い、登録簿を丁重に取り扱わなければならない。

（閲覧の停止または禁止）

第8条　閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を停止し、または禁止することがある。

(1)　この規則に違反し、または係員の指示に従わないとき。

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

(3)　他人に迷惑を及ぼし、またはそのおそれがあると認められるとき。

（登録簿の写しの交付）

第9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）を市長に提出しなければならない。

付　則

この規則は，平成12年4月1日から施行する。

付　則

この規則は，平成16年4月1日から施行する。

付　則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

付　則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

付　則

この規則は、令和元年11月29日から施行する。

付　則

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

付　則

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

別記様式(第9条関係)（様式35）

開発登録簿謄本交付申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第47条第5項の規定により、開発登録簿謄本の交付を申請します。

年　月　日

彦根市長　　様

申請者　住　所
氏　名</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td>登録番号</td><td colspan="2">第　　号</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>開発許可番号</td><td colspan="2">第　　号</td></tr>
<tr><td>謄本交付申請枚数</td><td colspan="2">通</td></tr>
<tr><td>使用目的</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

注 1　※印のある欄は記入する必要はありません。
　 2　用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

第４章　開発許可基準

Ⅰ　開発許可基準（法第 33 条、法第 34 条）

１　法第 33 条およびこれに基づく政令、省令に規定する基準

本条は良好な宅地等の形成を図るため、開発区域に一定の技術的水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。（別冊「開発行為に関する技術基準」参照）

２　法第 34 条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準

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

第二種特定工作物は、法第 34 条の規制を受けない。

３　市街化区域の許可について

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるから、開発行為を規制してそれに必要な一定水準の施設を確保すれば足りる。法第 33 条ならびにこれに基づく政令、省令の基準は、上の目的で開発行為を行おうとする者の整備すべき施設のすべてを規定したものであり、市街化区域内の開発行為についてはこれらの基準に適合すると認めるときは許可しなければならない。

４　市街化調整区域の許可について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、法第 34 条各号に定める要件に該当しなければ許可されない。これらの要件は、

(1)　スプロール対策上支障のないもの

(2)　これを容認すべき特別の必要性の認められるもの

といった見地から規定されている。従って市街化調整区域内の開発行為に対しては、法第 33 条に定める要件に適合しなければならないのは当然であるが、それに加えて法第 34 条各号に定める要件に該当しなければ許可されない。

５　非線引都市計画区域および都市計画区域外の許可について

これらの区域については、当初スプロール現象は激しくないとして、強力な私権の制限を伴う開発行為の規制等を行う必要性に乏しく、その効果もさして大きくないと考えられていたが、近年積極的な開発傾向が見受けられるようになり、これに伴って開発による溢水、土砂の流出等の災害や環境破壊等の乱開発の弊害がみられる。よって、これらの地域における一定規模以上の開発行為についても、災害の防止、環境の保全、都市的便益の確保等の観点から規制を行うこととし、市街地として最低限度の水準である法第 33 条関係の技術基準に適合するようにしたものであり、適合すると認められる場合は許可しなければならない。

Ⅱ　技術的基準（法第 33 条）

1　許可基準の適用関係

表 4-1　開発行為の種類別の適応基準　　（○印適用、×印適用除外）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
1　用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2　道路等空地	○	居住用　× 業務用　○	○	○	○	○
3　排水施設	○	○	○	○	○	○
4　給水施設	○	居住用　× 業務用　○	○	○	○	○
5　地区計画等	○	○	○	○	○	○
6　公共公益施設	○	開発行為の目的に照らし判断	○	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断	開発行為の目的に照らし判断
7　防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8　災害危険区域	○	居住用　× 業務用　○	○	○	○	○
9　樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10　緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11　輸送施設	○	○	○	○	○	○
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　工事施工者	○	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

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

(2)　都市計画施設

開発区域内に都市計画道路、公園の区域が含まれている場合には、それらの施設の実現を妨げることのないよう開発区域に施設の区域を確保させる等の措置が必要である。ただし、建築物を建築することがやむを得ない場合は、法第 53 条の申請に基づき法第 54 条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合することとなる。

３　事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）

(1)　申請者の能力

第 12 号では、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が要求されている。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければならない。

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こととする。

(2)　工事施行者の能力

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

４　関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

開発行為を行おうとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行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権者はもちろん、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（所有権移転請求権等）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。また、工作物（建築物を含む）については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地改良施設がある場合には、その管理者が含まれる。

(2)　相当数の同意

ア　「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の階段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。

相当数の同意とは、下記のすべてを満足するものをいう。

(ｱ) 上記(1)に掲げた権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上

(ｲ) 所有権を有するすべての者および借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上

(ｳ) 同意したものが所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の 3 分の 2 以上

イ　本市では、開発許可申請に先立ち開発計画について事前審査制度を取り入れていることから、原則として開発許可を受けるまでに開発区域内の土地のすべての権利者の同意を得なければ許可されないものとしている。

５　技術基準の強化・緩和（法第 33 条第 3 項）

地方公共団体（県および市町村）は、地方の自然的条件の特殊性または公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の原状および将来の見通しを勘案し、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、または緩和することができる。

６　建築物の敷地面積の最低限度に関する制限（法第 33 条第 4 項）

地方公共団体（県および市町村）は、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的または予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積最低限度に関する制限を定めることができる。

７　その他

(1)　防災施設関連事項の運用

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

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

(3)　分譲一戸建住宅地面積の基準

一戸建住宅の一区画面積は、最小 150 ㎡（法面を除く有効面積）とし、隅切部等特別の事情があるときに限って 130 ㎡以上とすることができる。

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

Ⅲ　市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）

本条は、市街化調整区域において開発行為を例外的に許可する場合の基準で、以下の各号のいずれかに該当する場合でなければ許可できない。

(1)　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活上必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 29 条の 5）

(2)　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(3)　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（ただし、当該政令未制定）

(4)　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産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(5)　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告の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（同項題 2 号に規定する農林業等活性化基盤整備施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

(6)　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(7)　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物でこれらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(8)　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第 29 条の 6）

(9)　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し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第 29 条の 7）

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

(11)　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物（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、政令で定める基準に従い、都道府県（彦根市）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、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県（彦根市）の条例で定めるものに該当しないもの（政令第 29 条の 8）

(12)　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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県（彦根市）の条例で区域、目的または予定建築物の用途を限り定められたもの（政令第 29 条の 9）

(13)　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）（政令第 30 条、省令第 28 条）

(14)　前各号にかかげるもののほか、都道府県知事（彦根市長）が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

1「法第 34 条第 1 号」の許可基準

下表（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。（なお、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
施行令第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 社会福祉法第 2 条第 2 項(第 1 種社会福祉事業）および第 3 項（第 2 種社会福祉事業）である建築物	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
		第 6 条の 3 第 2 項	「放課後児童健全育成事業」（滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、事業主体が市町（条例による委任を含む）又は、社会福祉法人、若しくは市町の関係部局との調整が図られているものに限る。）
		第 6 項	「地域子育て支援拠点事業」
		第 10 項	「小規模保育事業」
		第 21 条の 9	「子育て支援事業」の用に供する建築物（市町が実施（委託を含む）、または補助する事業に限る。）
		第 39 条	保育所
		第 44 条の 2 第 1 項	児童家庭支援センター
		介護保険法	
		第 8 条第 14 項	「地域密着型サービス事業」
		第 15 項、第 16 項	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に付属して設けられるものに限る。）
		第 17 項	地域密着型通所介護
		第 18 項	認知症対応型通所介護
		第 19 項	小規模多機能型居宅介護
		第 20 項	認知症対応型共同生活介護（グループホーム※）
		第 21 項	地域密着型特定施設入居者生活介護（軽費老人ホームに限る。）
		第 22 項	地域密着型介護老人福祉施設
		第 23 項	複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）
		第 8 条の 2	
		第 12 項	地域密着型介護予防サービス
		第 13 項	介護予防認知症対応型通所介護
		第 14 項	介護予防小規模多機能型居宅介護
		第 15 項	介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム※）

法令	公益施設	根拠法令	具　体　例
施行令第29条の5	社会福祉施設 社会福祉法第2条第2項(第1種社会福祉事業）および第3項（第2種社会福祉事業）である建築物	障害者総合支援法 第5条第1項 第7項 第12項 第13項 第14項 第25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
		隣保事業	隣保館
	その他	児童福祉法 第6条の3第9項 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条の同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
	医療施設である建築物	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%以上の医療施設が必要

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

許可要件

① 主として申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。
② 社会福祉施設については、彦根市の社会福祉部局と調整がとれたものであること。また、単に居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。（彦根市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）
- 立地およびその規模についての彦根市の意見書
- 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- 建物配置図、各階平面図、建物立面図（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（一棟に用途を兼ねた建築物に限る）の取り扱いについては、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 号または第 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。

表 4-3　法第 34 条第 1 号の対象とする公益施設以外の業種一覧表

（日本標準産業分類：令和５年７月告示）

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	日本標準産業分類項目	
	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	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
		589　その他の飲食料品小売業 （コンビニエンスストア等が含まれる。）
	59　機械器具小売業	591　自動車小売業
		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　ｽﾎﾟｰﾂ用品・玩具・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（たばこ・喫煙具専門小売店、花・植木小売業、ホームセンター、中古品小売業、建築材料小売業に限る。）
飲　食　業	76　飲食店	761　食堂・レストラン
		762　専門料理店（料亭等は除く。）
		763　そば・うどん店
		764　すし店
		767　喫茶店
		769　その他の飲食店（ドライブイン等は除く。）
	77　持ち帰り・配達飲食サービス	772　配達飲食サービス業（仕出し料理、弁当屋に限る。ただし、持ち帰り弁当屋は該当しない。）

種　　別	日　本　標　準　産　業　分　類　項　目	
	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（洗濯業、クリーニング業、洗濯物取次業に限る。）
		782　理容業
		783　美容業
		784　一般公衆浴場業
		789　その他の洗濯、理容、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　物品預り業
		799　他に分類されない生活関連サービス業（食品賃加工業、写真プリント・焼付業、古錦打直し業に限る。）
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（塾程度のものに限る。）
医　療　業	83　医療業	835　療術業（その他の療術業は除く。）
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、自動車用液化ガススタンド	
そ　の　他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、法に基づかない公民館（集会所）、老人憩いの家、農林業生活改善施設、農業共済組合事務所等、地域の自治活動に必要な建築物	

許可要件

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

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

③ 営業に関する許可等を得ているか、得られる見込みがあること。

④ 居住、宿泊機能の併設は、原則認めない。ただし、住宅の許可要件を満足すれば併設も可能であるが、専用住宅としての要件である場合は、併設が認められないので注意すること。

⑤ 宿泊施設の併設は認めない。

⑥ 敷地の規模、建築物の規模は、次表のとおりとする。

表 4-4　敷地の規模、建築物の規模

種　　別	小　分　類	敷地の規模	建築物の規模（延床面積）
小　　売　　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ 20%以内）
飲　　食　　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ 20%以内）
サ　ー　ビ　ス　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ 20%以内）
教育・学習支援業		500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ 20%以内）
医　　療　　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれ 20%以内）
修　　理　　業	自動車修理業 機械修理業	1,000 ㎡以内	500 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれる）
	上記以外の修理業	500 ㎡以内	200 ㎡以内 （倉庫も店舗面積に含まれる）
給　　油　　所		1,500 ㎡以内	500 ㎡以内 （キャノピー、倉庫も店舗面積に含まれる）
そ　　の　　他		2,000 ㎡以内	必要最小限

注意事項

1. 小売業と飲食業の併設の場合、敷地・建築物の規模については、500 ㎡以内・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の場合、敷地、建築物の規模については、1,000 ㎡以内・500 ㎡以内とする。（ただし、店舗面積は 200 ㎡以内）
3. 給油所と小売業の併設の場合、敷地・建築物の規模については、1,500 ㎡以内・500 ㎡以内とする。（ただし、店舗面積は 200 ㎡以内）

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）
・地元自治会等周辺住民への周知・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
・非金属鉱業等

イ　当該市街化調整区域において産出する原料を 50%以上使用する施設で、次の業種等などが該当する。

・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
・アスファルトコンクリート製造業

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である山小屋または休憩施設であるあずま屋
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、当該市町における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、利水または浄化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、利用目的、利用方法、利用対象、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。）
・施設の配置図、平面図（S=1/100～1/500）
・申請人の職業、資格、免許等関係書面
・その他市長が必要と認める書類

3「法第 34 条第 3 号」の許可基準

(1)　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する施設

〔注意事項〕

現在、政令未制定であるため、事実上運用はあり得ない。

4「法第 34 条第 4 号」の許可基準

(1)　法第 29 条第 1 項第 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、集出荷または加工に必要な建築物または第一種特定工作物

当該市街化調整区域における生産物を対象とする次の業種等の用に供する建築物等が該当する。

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

許可要件

① 建築物またはその中の機械工作物の機能が直接、農業、林業または漁業に関連するもの。
② 農林水産物は当該市街化調整区域の生産物を 50%以上使用していて、処理、貯蔵、加工を産地において速やかに行う必要性があるもの。
③ 当該建築物においての小売業も認めるが、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（利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
・ 生産地との関係、取引量等に関する書面
・ 建物の配置図、各階平面図（S=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

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町により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。

6「法第 34 条第 6 号」の許可基準

(1)　中小企業の振興を図るため、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

〔注意事項〕本来市街化区域の工業地域等で対応すべきであるが、真にやむを得ない場合は、当該事業主管課と事前に十分協議を行う必要がある。

必要書類

- 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
- 県国等からの一体助成を受けることを証する書面
- 中小企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（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

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操業（営業）している既存工場と密接な関連を有する事業場

ア　既存工場に自己の生産物の 50%以上を原料または部品として納入する事業場

イ　自己の事業の原料または部品の 50%以上を既存工場から購入する事業場

（例）・経営者の異なる下請（協力）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 当該地での立地が、事業活動の効率化を図るために特に必要であると認められるものに限る。なお、「事業活動の効率化」とは、作業工程もしくは輸送等の効率化または公害防除、環境整備等の質的改善であり、事業の量的拡大を伴っても差し支えない。

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

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

(2)　地場産業であって、地域の特性と密接な関係を有する工場（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（当該申請地での立地により、事業活動の効率化が図られることを具体的に説明するとともに業務内容も具体的に記載のこと。）
- 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
- 原材料、製品等に関する輸送計画
- 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（S=1/2,500）
- 移転の場合、跡地処分方法の説明書類
- 建物配置図、各階平面図（S=1/100～1/500）
- 地元区長等との協議書および市長の意見書
- その他市長が必要と認める書類

8「法第 34 条第 8 号」の許可基準

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

「火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類（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 条第 1 項に規定する火薬庫（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
- 「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 号の 2」の許可基準

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よって建築される建築物であって、既存建築物と規模・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内に限るものとし、災害危険区域等外の敷地とする。
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

- 計画説明書（建築物の概要を説明する書類）
- 既存敷地の利用計画書
- 今回敷地の選定理由書
- 移転計画書（様式 23）
- 全体計画図（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、災害危険区域等とは、以下の 5 つの区域を指す。

ア　災害危険区域（建築基準法）
イ　地すべり防止区域（地すべり等防止法）
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）
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）
オ　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、休憩所または給油所等である建築物また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、自動車の運転手等が立ち寄って休憩ができる施設

・ドライブイン
・食堂
・レストラン
・喫茶店
・その他これらに類する飲食店
・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

・ガソリンスタンド
・自動車用液化石油ガススタンド

上記(1)の施設に係る共通の許可要件

① 車道が 2 車線以上かつ幅員 6m 以上の道路（国道、県道、市町道）に接道していること。
② 管理人室は認められるが、住宅併設は認めない。
③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用を受ける施設またはそれ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

① 客席数の 1/2 以上の駐車スペースを設けること。
② 小売業を併設する場合、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

① 日本標準産業分類（令和 5 年 7 月告示）の「5891 コンビニエンスストア」に分類される施設であること。
② 運転者等が駐車して休憩ができるよう駐車スペースを確保すること。
③ 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分かりやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示するなど）を設置すること。
④ 売場（トイレを含まない）の延べ床面積の合計は、200 ㎡以内とする。
建築物は 1 棟で、売場に付属する施設はトイレ、事務室、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は 250 ㎡未満とする。

(2)　火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物（政令第 29 条の 7 第 2 号）

上記(2)に係る許可要件

火薬類取締法で保安距離等の規制があり、立地上市街化区域では不適当と認められるものに限る。

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（S＝1/100～1/500）
・ 屋外看板の計画図（コンビニのみ）
・ 申請人の資格、免許等および商取引業者との関係書面
・ その他市長が必要と認める書類

１０「法第 34 条第 10 号」の許可基準

許可要件

① 地区計画または集落地区整備計画が定められている区域であること。

② 地区計画または集落地区計画に適合する開発行為であること。

必要書類

・ 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。）
・ 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）
・ 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

１１「法第 34 条第 11 号」の許可基準

「彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」で指定した区域内の土地であって予定建築物の用途が条例で定めた用途に適合するもの

許可要件

① 申請地は「彦根市都市計画法に基づく開発等許可基準に関する条例」第 3 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、自己居住の用に供する一戸建住宅（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。

④ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とするものに限る。

⑤ 住宅に日用品販売店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行うものに限る。

⑥ 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その他建築敷地に適しない土地を除き、500 ㎡以下であること。

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、自己の居住（自らの生活を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、現在居住している住宅の自借家の別、当該市街化調整区域において建築する理由、兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入のこと）、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取り扱い方法等を漏れなく記入のこと。）
・ 申請地の登記事項証明書
・ 申請地を相続等で譲渡する場合は、その旨の確約書
・ 住民票記載事項証明書（家族全員）
・ 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

彦根市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15年3月28日　条例第 2 号
改正　平成19年9月25日　条例第32号
改正　令和 4年 3月11日　条例第 3 号

（趣旨）

第1条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項、第34条第11号および第12号ならびに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目）

第2条　法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第6号に規定する技術的細目について、政令第29条の2第5号の規定に基づき、次に掲げるものとする。

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類は、公園とする。

(2) 設置すべき公園、緑地または広場の1箇所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条　法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域であって、次のいずれにも該当するもの

ア　当該土地の区域の全部または一部が、市街化区域から500メートルの範囲内に存する土地の区域

イ　主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域

ウ　排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されている土地の区域

(2) 当該土地の区域を指定区域とすることが、隣接し、または近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上に支障がない土地の区域

(3) 次に掲げる土地の区域（これらの区域およびその周辺の地域の状況等により、開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

ア　政令第29条の9各号に掲げる区域

イ　政令第8条第1項第2号ハまたはニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域

（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）

第4条　法第34条第11号に規定する開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途とする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第5条　法第34条第12号に規定する条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域（当該区域およびその周辺の地域の状況等により、開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない区域における別表に掲げる開発行為とする。

第6条　削除

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等）

第7条　　政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的または用途を限り定める建築物または第1種特定工作物は、第5条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

第8条　　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付　則

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

付　則（平成19年9月25日条例第32号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

付　則（令和4年3月11日条例第3号）

1　この条例は、令和4年4月1日から施行する。

2　この条例の施行の日前に都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条または第35条の2の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可または不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の第3条第1項または第5条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

別表（第5条関係）

1　開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、または同居していた3親等内の親族が、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し、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

2　開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

3　土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、または除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途および同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

4　法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、または当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に自己の居住の用に供する住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定めるものに限る。）

(1)　道路および排水施設が第3条第1項第1号イおよびウに準ずる程度に配置されている土地の区域

(2)　おおむね50以上の建築物が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している土地の区域

(3)　当該土地において当該開発行為を行うことが、彦根市の土地利用に関する計画に照らし支障がないと市長が認める土地の区域

１２「法第 34 条第 12 号」の許可基準

(1)　条例別表第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している者に限る。）と同居または同居していた 3 親等以内の親族であるものに限る。（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その他建築敷地に適しない土地を除き、500 ㎡以下であること。

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

⑦ 政令第 29 条の 9 各号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

・ 開発理由書（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、市街化区域における当該住宅の建築が困難である理由等を記入すること。）

・ 別世帯を構成に係る調書（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。なお、様式 30 の分化調書の添付をもって換えることが出来る。

・ 申請地の登記事項証明書

・ 固定資産税評価証明書（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理由書に記述のこと。）

・ 家族構成および申請者と申請日の 10 年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる図表

・ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明共）

・ 転勤やUターンの場合は、その旨の申立書

・ 住民票（家族全員分。申請日の 10 年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの。）

・ 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）

・ その他市長が認める書類

(2)　条例別表第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その他建築敷地に適しない土地を除き、500 ㎡以下であること。
⑥ 政令第 29 条の 9 各号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

・ 開発理由書（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。）
・ 賃貸契約書の写し等により借家であることが確認できるもの
・ 申請地の登記事項証明書
・ 住民票（家族全員分。申請日の 10 年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの。）
・ 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）
・ 建築図面（平面図、立面図等）
・ その他市長が必要と認める書類

(3) 条例別表第 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に供する専用住宅に居住する者で、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、500 ㎡（移転し、または除却する住宅の存する土地の 1．5 倍に相当する土地が 500 ㎡を超える場合にあっては、当該の 1.5 倍に相当する面積）以下であること。
⑤ 政令第 29 条の 9 各号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、移転の必要性および移転時期を述記すること。）
・ 収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
・ 収用移転事業に係るものの移転調書
・ 申請地の登記事項証明書
・ 現在地および申請地の写真
・ 位置図（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

(4)　条例別表第４項（認定既存住宅団地における自己用住宅）

許可要件

① 申請地は、条例別表第４項により市長があらかじめ認めた土地の区域内の土地であること。

※ 令和８年８月末日現在、本市における認定既存住宅団地（1 箇所）

団地名：美浜団地

場　所：彦根市田附町字道山寺地先（場所については、都市計画課にて位置図を参照のこと）

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 申請者は、自己の居住の用に供する住宅が必要である者に限る。

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その他建築敷地に適しない土地を除き、500 ㎡以下であること。

⑥ 次のいずれかに該当する軽易な開発行為である場合に限る。

・ 単に法面処理を目的とした擁壁等を設置する場合

・ 土地の形質を変更する開発行為であって、切土または盛土の高さが 1m 未満であり、かつ、土砂の搬入を伴わないもの

⑦ 政令第 29 条の 9 各号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

・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、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、現在居住している住宅の自借家の別、当該市街化調整区域において建築する理由、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取り扱い方法等を漏れなく記入のこと。）

・ 申請地の登記事項証明書

・ 住民票記載事項証明書（家族全員）

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

・ 建築図面（平面図、立面図等）

・ その他市長が必要と認める書類

１３「法第 34 条第 13 号」の許可基準

許可要件

次の各要件のすべてに該当すること。

① 自己の居住または業務の用に供する建築物の建築または自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。

② 市街化調整区域に指定される前に、土地の権利または土地の利用に関する所有者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の旨を知事（市長）に届け出た者であること。

④ 市街化調整区域に指定された日から 5 年以内に開発行為が完了すること。

（注 1）「自己の居住または業務の用に供する」について

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

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

（注 2）「土地の権利または土地の利用に関する所有者以外の権利」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。
（土地の登記事項証明書、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け出しなければならない。

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

・ 既存権を有していたことを証する書類（区域決定前に）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 号該当の開発行為の完了後、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。

【参考】旧法第 34 条第 10 号イについて

① 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成 18 年法律第 46 号。以下「改正法」という。）により旧 10 号イの基準が廃止されたため、全面施行日（平成 19 年 11 月 30 日）以後は旧 10 号イに基づく開発許可（彦根市域の場合は 5ha 以上）を行うことができなくなったので注意すること。

② 改正法の全面施行日前に旧 10 号イの基準により受けた開発許可に基づく開発行為は、全面施行日以後も適法に行うことができる。ただし、改正法の全面施行日前に旧 10 号イの基準により開発許可を受けた開発行為について、全面施行日以後に当該基準に関わる開発計画の変更が生じた場合、旧 10 号イの基準に基づく変更許可を受けることができないので注意すること。

③ 旧 10 号イの基準の廃止に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（改正法による改正後の都市計画法第 34 条第 10 号）によることとなった。

１４「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

開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難または著しく不適当と認める開発行為

(1) 原則として本号に該当するものは次の提案基準による。

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 2	収用対象事業による移転について（開発許可、建築許可）
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）
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）
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）
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）
提案基準 9	研究施設について（開発許可、建築許可）
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）
提案基準 12	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）
提案基準 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
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）
提案基準 14-1	インターチェンジ周辺の大規模な物流施設について（開発許可、建築許可）
14-2	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について（開発許可、建築許可）
14-3	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 15	有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）
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）
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）
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）
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）
提案基準 22	産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）
22-1	アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について
22-2	産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）のについて
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）
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）
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）
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）
提案基準 27	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）
提案基準 28	社会福祉施設について（開発許可、建築許可）
提案基準 29	医療施設について（開発許可、建築許可）
提案基準 30	学校施設について（開発許可、建築許可）
提案基準 31	地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて（建築許可）
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）
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
提案基準 34	都市計画法に適合して建築された後適法に利用された敷地への住宅の建築について

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）

市街化調整区域における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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に自己の土地を保有しつつ継続して居住している者（以下「親等」という。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

（申　請　者）

2　申請者は、市街化調整区域に居住する親等の親族のうち、子、孫、兄弟、姉妹、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、または以前に同居していた者とする。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

（申　請　地）

3　申請地は､申請日の10年以前より親等が保有していた土地で申請者が相続または贈与で取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地とする。ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは立地条件、生活環境上等から不適地または建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得した土地でも対象とする。

（立　　地）

4　申請地は、親等が居住する集落内、またはその周辺において行うこと。

（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。

（そ　の　他）

7　申請理由には、結婚、転勤、住宅困窮、Ｕターンによる定住およびその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

（付　　則）

この基準は、昭和 58 年 2 月 1 日から施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 6 年 12 月 21 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

上記提案基準に該当する者については、「事後報告基準 1」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由および申請地を相続または贈与で取得する旨の説明を記述すること。）

2　世帯の分化に係る調書

3　申請地の登記事項証明書（親等が申請日の 10 年以前より保有していることが確認できるもの）

4　申請地決定の理由書（親の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明のこと。）

5　固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物のすべてを記載したもの）

6　家族構成および申請者と申請日の 10 年以前からの申請地所有者との続柄が確認できる図表

7　住民票(家族全員分｡申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの｡)

8　親等が申請地を相続または贈与で譲渡する旨の確約書

9　申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第 3 条および第 5 条申請書の写し）

10　位置図（1/50,000 あるいは 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。

11　建築図面（平面図、立体図等）

12　その他市長が必要と認める書類

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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得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事由があり、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保有しており、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

(3)　起業者があっ旋した土地である場合

（申　請　者）

3　申請者は、収用対象事業により、建築物等の収用を受ける者とする。

（立　　地）

4　他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整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）

5　移転後の用途は従前のものと同一であり、周辺に被害をおよぼすおそ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、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

（付　　則）

この基準は、昭和 58 年 2 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（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」として取り扱う。

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」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 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、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　申請地の登記事項証明書

3　収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書

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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）

なお、1/2,500 には現在地と申請地の距離を記入すること。

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用を受けるものは、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

（施　　設）

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

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

なお、宿泊施設および休憩施設は、原則として含まないものとする。

（申　請　者）

３　宗教法人法第２条に定める宗教団体および部落町内会等地域的な団体とする。

（立　　地）

４　信者の分布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　　則）

この基準は、昭和 58 年２月１日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成８年１月４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、当該施設が市街調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）
2　申請地の登記事項証明書
3　宗教法人の登記事項証明書
4　信者の嘆願書等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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 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　土地利用計画図および建物配置図
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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用を受けるものは、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なければならない場合
(5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
(6) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。

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

（立　　地）

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

（用　　途）

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

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として 500 ㎡以内とする。

（付　　則）

この基準は、昭和 58 年 2 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（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」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 16 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、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　申請地の登記事項証明書（申請日の 10 年以前より保有していることが確認できるもの）
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）
5　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
6　狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
7　結婚の場合、相手の証明書
8　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
9　建築図面（平面図、立面図等）
10　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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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、要綱また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、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、周辺に被害をおよぼすおそ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、昭和58年2月1日より施行する。

（付　　記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準6」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成18年4月20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、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　申請地の登記事項証明書

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（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

なお、1/2,500には現在地と申請地の距離を記入すること。

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用を受けるものは、次の各号のいずれかに該当していること。

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

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

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

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

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

(注) 上記(1)(2)(3)は建築許可、(4)は開発許可で取り扱う。

（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　申請にかかる「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、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　　則）

この基準は、昭和 58 年２月１日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成８年１月４日より施行する。

（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」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成８年１月４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、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　申請地の登記事項証明書

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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）

7　土地利用計画図

8　建築図面（平面図、立面図等）

9　その他市長が必要と認める書類

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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得ないと認められる研究施設で次のいずれかに該当していること。

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

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

（立　　地）

２　周辺の環境に適合し、自然公園法その他法令に適合した場所であること。

（用　　途）

３　申請にかかる建築物は、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　　則）

この基準は、昭和 58 年 2 月 1 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、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　申請地の登記事項証明書

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は申請書の写し）

4　資金計画に関する書類

5　現況写真

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

7　土地利用計画図

8　建築図面（平面図、立面図等）

9　その他市長が必要と認める書類

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、法第 34 条各号の規定による開発許可を受けた事業所または申請日の 10 年以前から当該市街化調整区域に存する事業所において、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があり、通勤困難等の特別の事情があること。

（立　　地）

2　申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接または近隣の土地であること。

（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　　則）

この基準は、昭和 62 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、事業所の操業状況、従事者の状況および現在社宅、寮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　申請地の登記事項証明書

4　現況写真

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

6　現存する事業所を含めた土地利用計画図

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 12　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

市街化調整区域の「指定既存集落」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の「指定既存集落」に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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「指定既存集落」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「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった者が、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) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（立　　地）

3　独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

（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。

（規　　模）

5　敷地の規模は、原則として 500 ㎡以内とする。

（付　　則）

この基準は、昭和 62 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（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 12-1」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、住宅に困窮している状況、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　申請地の登記事項証明書
3　「指定既存集落」に生活の本拠を有していることの書面（家族全員）
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簿謄本
7　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
8　建物図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類

12-2　世帯の分化の過程で必要とする住宅について

市街化調整区域の「指定既存集落」における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、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の「指定既存集落」に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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「指定既存集落」に生活の本拠を有するもの（以下「親等」という。）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「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった親等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

（申　請　者）

2　申請者は、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有する親等の親族のうち子、孫、兄弟、姉妹、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、または同居していた者。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

（申　請　地）

3　申請地は、親等が保有していた土地で申請者が相続または贈与で取得した土地、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地とする。（農地については、親等が相当期間保有していること。）ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは、立地条件、生活環境上から不適地または建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得する土地でも対象とする。

（立　　地）

4　独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

（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。

（そ　の　他）

7　申請理由には、結婚、転勤、住宅困難、Uターンによる定住およびその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

（付　　則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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12-2」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成8年1月4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、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由および申請地を相続または贈与で取得する旨の説明を記述すること。）

2　世帯の分化に係る調書

3　申請地の登記事項証明書（親等が保有していることが確認できるもの）

4　申請地決定の理由書（親等の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明すること。）

5　固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物のすべてを記載したもの）

6　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

7　住民票記載事項証明書（家族全員）

8　親等が申請地を相続または贈与で譲渡する旨の確約書

9　申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第３条および第５条申請書の写し）

10　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。

11　建築図面（平面図、立面図等）

12　その他市長が必要と認める書類

大規模な指定既存集落

（指 定 基 準）

ア　独立した日常生活圏を構成している既存集落であること。

イ　１単位の既存集落の戸数は100戸以上であり、おおむね50m以内の間隔で連たんしていること。

ウ　当該市町長が地域の実情等から指定が必要と判断した集落であること。

（許可対象となるもの）

ア　自己用住宅

イ　世帯の分化住宅

「大規模指定既存集落」

平成14年6月24日指定

△彦根市　（松原町）（古沢町）（野田山町）（宇尾町）（甘呂町）（開出今町）

66地区　（八坂町）（須越町）（三津屋町）（日夏町）（鳥居本町）（甲田町）

（下矢倉町）（宮田町）（佐和山町）（小野町）（葛籠町）（西葛籠町）

（出町）（野口町）（極楽寺町）（森堂町）（金剛寺町）（辻堂町）

（蓮台寺町）（堀町）（広野町）（犬方町）（法士町）（清崎町）

（賀田山町）（千尋町）（太堂町）（安食中町）（楡町）（三津町）

（海瀬町）（金沢町）（稲部町）（肥田町）（野良田町）（稲枝町）

（彦富町）（金田町）（稲里町）（下岡部町）（石寺町）（薩摩町）

（柳川町）（甲崎町）（下西川町）（上西川町）（上岡部町）（田原町）

（服部町）（上稲葉町）（下稲葉町）（出路町）（本庄町）（普光寺町）

（南三ツ谷町）（田附町）（新海町）（大藪町）（川瀬馬場町）（原町）

［注意事項］

○　昭和62年4月1日、平成2年4月1日、平成8年6月1日、平成10年7月7日および平成12年2月22日指定の集落を含む。

○　農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。

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

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

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

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

（用　　途）

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

【参考】

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

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

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

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

（付　　則）

この基準は、平成 29 年 11 月 29 日より施行する。

（必要書類）

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 11 条第 2 項に基づく土地利用調整区域内であることがわかる書類
4　地域未来投資促進法第 13 条に基づく「地域経済牽引事業計画」の写し
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 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

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

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

2 立地について、下記の要件すべてに該当するものであること。

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

(2) 当該市町の土地利用計画と調整と整合のとれた場所であること。

(3) 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

(4) 住居系の用途地域に隣接していないこと。

(5) 周辺に住宅・学校・病院・公園等がないこと。

（開 発 計 画）

3 申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

(1) 申請地は、2ヘクタール未満であること。

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

(3) 予定建築物の建ぺい率は 60%以下、容積率は 200%以下であること。

（用　　途）

4 用途は大規模物流施設であって、以下のいずれかに該当するものであること。

ｱ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち 同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量 ５トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ 20 回以上発着すると認定したものであること。

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

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
2　申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
3　当該市町長の意見書
4　申請地登記事項証明書
5　法人等の登記事項証明書
6　資金計画に関する書類
7　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
8　土地利用計画図
9　その他市長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)

〇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 14-3　大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

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

3 当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（用　　途）

4 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量 5 トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ 20 回以上発着すると認定したものであること。

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

（付　　則）

この基準は、昭和 62 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 4 年 12 月 17 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 13 年 2 月 19 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 20 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、令和 5 年 4 月 1 日より改正後の提案基準 14-1 へ移行する。

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

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
2　申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
3　当該市町長の意見書
4　申請地登記事項証明書
5　法人等の登記事項証明書
6　資金計画に関する書類
7　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
8　土地利用計画図
9　その他市長が必要と認める書類

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

（指定基準）

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

ア　四車線以上の国道、県道等の沿線

イ　高速自動車国道等のインターチェンジからおおむね２㎞の区域

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

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

（イ）　四車線以上で土地収用法に基づく事業の認定を得ている道路

「大規模な流通業務施設の立地に係る幹線道路の沿道等の指定」

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

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

2　高速自動車国道等のインターチェンジ

番号	指定の係る市町村	指定路線名	指定インターチェンジの名称	備考
1	栗東市	中央自動車道西宮線（名神高速道路）	栗　東インターチェンジ	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
2	竜王町	中央自動車道西宮線（名神高速道路）	竜　王インターチェンジ	平成 11 年４月 21 日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
3	米原市（旧近江町）	北陸自動車道	米　原インターチェンジ	平成 11 年４月 21 日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
4	長浜市	北陸自動車道	長　浜インターチェンジ	平成 13 年２月 19 日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。
5	東近江市	中央自動車道西宮線（名神高速道路）	八　日　市インターチェンジ	平成 20 年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。

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

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱い基準

（趣旨）

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

（施設）

2　大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。

(1)　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第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。

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

（立地）

3　申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

(1)　沿道指定における場合は、当該指定道路に接していること。

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

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

(3)　市町の土地利用計画、周辺環境等において支障とならないこと。

(4)　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。

(5)　住居系の用途地域に隣接していないこと。

（開発計画）

4　申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

(1)　申請地は、5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。

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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得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、利用権方式または賃貸方式のものであり、分譲方式でないこと。

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

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

（立　　地）

2　当該市町村の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付　　則）

この基準は、昭和 62 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 1 月 4 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、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）

2　老人福祉所管課の証明書

3　立地について市の承認書または意見書

4　申請地の登記事項証明書

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

6　土地利用計画図

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 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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適用範囲）

1　この基準の適用をうけるものは、介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設で、介護老人保健施設の開設許可の見込みが確実であり、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

（立　　地）

2　当該市町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　　則）

この基準は、平成 7 年 4 月 26 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 15 年 3 月 17 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 28 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　介護老人保健施設主管課の確認書（別記様式第一）
3　立地について市長の意見書（土地利用計画と調整が取れた場所である旨等）
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とその地域の利用の見込みを、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　建築図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

別記様式第一

第　　号

令和　　年　　月　　日

彦根市都市政策部

都市計画課長　様

彦根市福祉保健部

○○○○課長

介護保健法に係る介護老人保健施設の用に供する建築物について

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

記

1　名　　称

2　所　在　地

3　開　設　者

4　そ　の　他

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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得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、当該市町村の土地利用計画と調整の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　　則）

この基準は、平成 7 年 4 月 26 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、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　立地について市の意見書

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意および開発区域の植栽、緑化計画書

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　建築図面等（平面図、立面図等）

9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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、あるいは将来相続または贈与で取得することが確実である土地であること。

（立　　地）

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

（用　　途）

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

(1)　工場

(2)　作業場

(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　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（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」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、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　申請地の登記事項証明書（申請日の 10 年以前より保有していることが確認できるもの）

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の書面

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の意見書

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面

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

10　土地利用計画図

11　建築図面（平面図、立面図等）

12　その他市長が必要と認める書類

提案基準 21　既存集落における公営住宅について（開発許可、建築許可）

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

記

（適用範囲）

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

（申 請 者）

2　申請者は、当該事業を施行する地方公共団体の長であること。

（事業計画）

3　当該事業の計画は、公営住宅主管課の承認を了したものであること。

（立　　地）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 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、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(1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500)

4　土地利用計画図

5　その他市長が必要と認める書類

提案基準 22　　産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）
提案基準 22-1　アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について

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

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

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

(3)　事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域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、または許可を受ける見込みのある者。

（立　　地）

3　市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4　周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

5　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として 5,000 ㎡以内とする。

（そ の 他）

7　周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮すること。

8　騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成 8 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 18 年 4 月 20 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　立地について市の意見書

4　申請地の登記事項証明書

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

6　土地利用計画図

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

22-2　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について

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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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

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)　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、または許可を受ける見込みのある者。

（立　　地）

3　市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4　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とする。

（規　　模）

7　敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（そ の 他）

8　周辺地域の生活環境の保全および増進に配慮すること。

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　　則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付　　記）

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

（付　　則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成18年4月20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　立地について市の意見書

4　申請地の登記事項証明書

5　位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

6　土地利用計画図

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 23　既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）

市街化調整区域における既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設にかか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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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得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うえで、他法令の規定がある場合は、これに適合していること。

（用　　途）

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

4　営業所、事務所またはこれらに類するものでないこと。

（規　　模）

5　建築物の規模は、原則として 50 ㎡以内の必要最低限な延床面積とする。

（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　　則）

この基準は、平成 11 年 1 月 4 日より施行する。

（付　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準 23」として取り扱う。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 1 月 4 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、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　立地について当該市町村長の意見書

3　申請地の登記事項証明書

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

5　土地利用計画図

6　建築図面（平面図、立面図等）

7　申請地の現況写真

8　必要とする他法令の許可書の写し

9　その他市長が必要と認める書類

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

市街化調整区域における既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大における開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

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、やむを得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　　則）
この基準は、平成 11 年 1 月 4 日より施行する。
（付　　記）
上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準 24」として取り扱う。
（付　　則）
この基準は、平成 11 年 1 月 4 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、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
2　申請地および現住地の登記事項証明書
3　住民票記載事項証明書（家族全員）
4　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
5　土地利用計画図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）
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 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）

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り扱うものとする。

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、やむを得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、家族構成から判断して狭小過密である場合
(3)結婚により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なければならない場合
(5)疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
(6)その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申 請 地）

3　申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として 10 年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適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、真にやむを得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得ないと認めた場合

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準 25」として取り扱う。

（付　　則）

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

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 12 年 12 月 15 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、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（譲渡者の氏名を記入したもので、譲渡しなければならない理由を具体的に記述すること。）
3　住民票記載事項証明書（家族全員）
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の登記事項証明書
7　申請地の登記事項証明書
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　求積図
11　建築図面（平面図、立面図等）
12　適法であることが確認できる書面
13　その他市長が必要と認める書類

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）

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り扱うものとする。

記

（適用範囲）

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

（申 請 者）

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

（申 請 地）

3　申請地は、法に適合して建築されたもので、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。

（付　　則）

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準 26」として取り扱う。

（付　　則）

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

この基準は、平成 11 年 4 月 21 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 21 年 5 月 28 日より施行する。

（必要書類）

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　申請地の登記事項証明書
3　住民票記載事項証明書（家族全員）
4　所有権等を有することを証する書面
5　位置図（１/50,000 あるいは１/25,000 および 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 27　その他既存団地における自己用住宅について（建築許可・開発許可）

市街化調整区域の既存団地における自己用住宅の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得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「決定日」という。）以前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域において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する者に限る。

(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なければならない場合
(5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
(6) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申請地・許可区分）

3　決定日以前より宅地であった土地（旧法第 43 条第 1 項第 6 号ロの基準で判断）で、開発行為が伴わないこと。（建築許可として取り扱う。）

ただし、下記 7 の軽易な開発行為が必要な場合は、開発許可として取り扱う。

また、申請者がその土地の所有権または土地の利用に関するその他の権利を有していること。

（立　　地）

4　申請地は、決定日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域で、都市計画法第 34 条第 11 号の規定による区域指定および同条第 12 号の規定による既存団地の認定（以下、「区域指定等」という。）の運用を図ったが、区域指定等できないこととなった区域にあって、市長が指定した団地内に存すること。

（用　　途）

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

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として 500 ㎡以内とし、その他市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。

（軽易な開発行為）

7　軽易な開発行為とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

(1) 建築にあたり単に法面処理として構造物を設置する場合
(2) 建築にあたり敷地の形質変更をする場合（切土、盛土がそれぞれ 1 メートル未満であり、土砂の搬出入のないもの）

（そ　の　他）

8　申請地については、他法令の規制を受けず、市の土地利用計画に整合しており、市長が支障ないものと認めた土地であること。

（付　　則）

この基準は、平成 16 年 4 月 1 日より施行する。

（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 27」として取り扱う。

（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、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　申請地の登記事項証明書
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）
5　借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物の登記事項証明書
6　狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
7　結婚の場合、相手の証明書
8　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
9　建築図面（平面図、立面図等）
10　その他市長が必要と認める書類

提案基準 28　社会福祉施設について（開発許可・建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

(1) 当該社会福祉施設の設置および運営は、国の定める基準に適合するもの。

(2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立　　地）

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

(1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地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、当該開発区域の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

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

（付　　則）

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　記）

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

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発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　立地についての市長の意見書

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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）

7　土地利用計画図

8　建築図面（平面図、立面図等）

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

提案基準 29　医療施設について（開発許可・建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 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えないと認められるものに限る。

(1) 当該医療施設の設置および運営は、国の定める基準に適合する優良なもの。

(2) その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立　　地）

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

(1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

(2) 当該医療施設の入院患者にとって、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　　則）

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　記）

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

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
2　医療福祉施設主管課の確認書
3　立地についての市長の意見書
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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
7　土地利用計画図
8　建築図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準 30　学校施設について（開発許可・建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

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

（付　　則）

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　記）

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

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発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町長の意見書（市町長から開発部局の知事へ）
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（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
7　土地利用計画図
8　建築図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

別表　法第 34 条第 14 号の対象とする公益施設

公益施設	根拠法令	具　体　例
社会福祉施設 社会福祉法第 2 条第 2 項（第 1 種社会福祉事業）および第 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（更正保護事業）である建築物	生活保護法第 38 条	救護施設，更正施設，医療保護施設，授産施設，宿泊提供施設
	児童福祉法 ・第 7 条第 1 項 ・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付随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付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付随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 2 項 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た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	・知的障害者更正相談所
	更正保護事業法第 2 条	・「更正保護事業」
医療施設	医療法 ・第 1 条の 5 第 1 項 第 2 項 ・第 2 条第 1 項	・病院 ・診療所 ・助産所
学校施設	学校教育法第 1 条	・小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園

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

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

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

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

（付　　則）

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日より施行する。

（付　　記）

1　上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準 31」として取扱う。

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

（必 要 書 類）

1　当該地が地方公共団体等の開発した分譲宅地であることを証する書類
2　当該地の当初の開発目的を証する書類
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 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）

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。

（申 請 者）

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

（用　　途）

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

（規　　模）

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

（そ　の　他）

5　法第 34 条第 11 号区域または第 12 号区域の基準のうち、各市・県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。

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

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

8　災害時に救援対応する災害時対策部局と調整が取れた計画であること。

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

【例 示】

・耐水化建築ガイドラインに準拠した建物構造であること。
・浸水想定に対する一時退避場所（屋上等の避難空間）から救助ボート等への脱出（避難）に資する縄ばしご等を配備し、適正に管理すること。
・土砂災害により作用すると想定される衝撃に対して、居室の安全性が確保された建物構造等であること。

（付　　則）

この基準は、令和 4 年 4 月 1 日より施行する。

（付　　則）

この基準は、令和 6 年 4 月 1 日より施行する。

（必要書類）

1　申請理由書（当該申請地への立地がやむを得ないことがわかるよう具体的に記載のこと。）
2　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
3　災害時対策部局との協議録等
4　位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
5　土地利用計画図
6　求積図
7　建築図面（平面図、立面図等）
8　敷地現況写真
9　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　その他市長が必要と認める書類

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

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された後、線引き後にやむを得ない事情により建築物が除却された敷地への建築であって、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「特定空家等」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　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

(2) 滋賀県における都市計画法第 34 条第 14 号の許可基準となる各提案基準の開発審査会および施行日は、次のとおりである。

令和８年８月現在

許可基準	滋賀県開発審査会		施行年月日
	回数	開催日	
提案基準１	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準２	195	平成 11 年 4 月 21 日	平成 11 年 4 月 21 日
提案基準３	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準４	223	平成 16 年 3 月 25 日	平成 16 年 4 月 1 日
提案基準６	236	平成 18 年 3 月 29 日	平成 18 年 4 月 20 日
提案基準７	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準９	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 10	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 12-1	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 12-2	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 13	309	平成 29 年 11 月 29 日	平成 29 年 11 月 29 日
提案基準 14-1	336	令和 5 年 2 月 3 日	令和 5 年 4 月 1 日
提案基準 14-2	330	令和 4 年 1 月 26 日	令和 4 年 4 月 1 日
提案基準 14-3	336	令和 5 年 2 月 3 日	令和 5 年 4 月 1 日
提案基準 15	193	平成 10 年 12 月 15 日	平成 11 年 1 月 4 日
提案基準 18	330	令和 4 年 1 月 26 日	平成 28 年 4 月 1 日
提案基準 19	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 20	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 21	177	平成 7 年 11 月 20 日	平成 8 年 1 月 4 日
提案基準 22-1	236	平成 18 年 3 月 29 日	平成 18 年 4 月 20 日
提案基準 22-2	236	平成 18 年 3 月 29 日	平成 18 年 4 月 20 日
提案基準 23	193	平成 10 年 12 月 15 日	平成 11 年 1 月 4 日
提案基準 24	193	平成 10 年 12 月 15 日	平成 11 年 1 月 4 日
提案基準 25	204	平成 12 年 12 月 15 日	平成 12 年 12 月 15 日
提案基準 26	257	平成 21 年 5 月 26 日	平成 21 年 5 月 28 日
提案基準 27	223	平成 16 年 3 月 25 日	平成 16 年 4 月 1 日
提案基準 28	296	平成 28 年 3 月 23 日	平成 28 年 4 月 1 日
提案基準 29	296	平成 28 年 3 月 23 日	平成 28 年 4 月 1 日
提案基準 30	296	平成 28 年 3 月 23 日	平成 28 年 4 月 1 日
提案基準 31	246	平成 19 年 9 月 26 日	平成 19 年 11 月 30 日
提案基準 32	330	令和 4 年 1 月 26 日	令和 6 年 4 月 1 日
提案基準 33	336	令和 5 年 2 月 3 日	令和 5 年 4 月 1 日
提案基準 34	336	令和 5 年 2 月 3 日	令和 5 年 4 月 1 日

※　上表は、現行提案基準の最終改定のものである。

第５章　開発許可の特例

Ⅰ　開発許可の特例（法第 34 条の 2）

１．　次の国の機関等が行う都市計画区域もしくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）または都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第 2 項の政令で定める規模未満の開発行為および同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関または都道府県等と都道府県知事（彦根市長）との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。（第 34 条の 2 第 1 項）

①国　②都道府県　③指定都市　④中核市　⑤特例市

⑥都道府県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町

⑦都道府県、指定都市、中核市、特例市もしくは上記⑥の市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合もしくは港務局

⑧都道府県、指定都市、中核市、特例市もしくは上記⑥の市町が設置団体である地方開発事業団

⑨国、都道府県、指定都市、中核市、特例市もしくは上記⑥の市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社

２．　第 32 条の規定は、前項の協議を行おうとする国の機関または都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。（第 34 条の 2 第 2 項）

※上記協議の取り扱いについて

①　今回の改正は、国または都道府県等が行う開発行為についても、良質な水準を確保するとともに、無秩序な市街化を促進することのないよう適正な立地を確保するものであることから、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第 33 条および第 34 条の基準に鑑みて協議を行うものとする。

②　協議が成立した開発行為については、開発許可があったものとみなされることから、開発行為に関する工事を完了した場合の検査など、開発許可を受けた場合に適用される都市計画法の規定が適用され、他の開発行為と同様に工事完了検査、完了公告があるまでの建築制限、開発行為廃止届等の規定が適用される。

③　本協議の開発計画事前審査については、開発許可に準拠し、彦根市開発計画事前審査要綱（平成 12 年彦根市告示第 33 号）に基づき行うものとする。（開発区域面積が 10,000 ㎡以上の場合も同要綱を適用する。）

④　次の団体については、各団体の設置法施行令の「他の法令の準用」の規定により、法において国等とみなす。（令和８年８月現在）

- 住宅供給公社
- 土地開発公社
- 国立大学法人及び大学共同利用機関法人
- 独立行政法人国立高等専門学校機構
- 独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）
- 日本下水道事業団
- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 独立行政法人水資源機構
- 国立研究開発法人森林研究・整備機構

第６章　建築等の制限

Ⅰ　工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

本条は、開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築または建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了公告があるまでの間に原則として建築または建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保にし、スプロールの弊害の防止を図ろうとする趣旨の規定であり、違反者に対する罰則の規定もある。

ただし、次に該当するものはこの限りでない。

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

2　法第 33 条第 1 項 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地または建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築または建設する場合

3　市長が、支障がないものとして認められ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おそれがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提である。

(1)　自己の居住または業務の用に供する建築物で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工により移転または除去した建築物を建築する場合

イ　既存建築物が次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去または立退きにより緊急に建築する必要がある場合

（ア）　建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域

（イ）　同法第 40 条の規定に基づく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

（オ）　水防法第 15 条の 8 第 1 項の浸水想定区域

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

(2)　特定工作物に係る開発許可に際しては当該開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(3)　官公署、地区センター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

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

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

（注）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および防災工事は完了していなければならない。

Ⅱ　建築物の形態制限（法第 41 条）

１　制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定められていない区域での建築基準法での規制では、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の担保を図ろ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など。

本条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。）に関する建築物の敷地、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になっており特に別途公布の必要はない。

(2)　本条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、本条制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録簿を抹消する。

（注）登録簿が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と合わせて働くことになるので注意すること。

(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。

４　例外許可

本条第 2 項ただし書の許可の運用については、建築基準法第 53 条（建ぺい率）、第 55 条（第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第 56 条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準とすることが望ましい。

Ⅲ　予定建築物以外の建築等の制限（法第 42 条）

1　制限の趣旨

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

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

2　制限の効力

(1)　本条制限は、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)　本条制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、新設、改築または用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

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

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

従って、本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築または増設が行われる場合には許可を要しない。（これは建築基準法第 48 条および第 49 条の用途地域制限は、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)　本条制限は、法第 41 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には建築物および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あってはこの限りではない。

なお、この場合には開発登録簿を修正する必要がある。

3　例外許可

市街化調整区域内について、本条ただし書許可の取り扱いは次による。

(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、次に該当する場合に許可するものとする。（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）若しくは第 3 号（公益的施設）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、または第 5 号に該当する場合

ウ　許可申請に係る建築物または特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物でその用途と法第 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、当該区域に第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか、または建築基準法第 48 条（用途地域）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。なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構及び独立行政法人空港周辺整備機構については、本条第 2 項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第 1 項の許可があったものとみなされる。

(2) 許可申請に係る建築物また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) 旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、または近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1)または(2)の場合かつ次のいずれにも該当する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（建ぺい率、高さ、壁面の位置、容積率およびその他建築物の敷地、構造、設備に関する制限）に適合する場合

イ　許可申請にかかる建築物は、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

4　その他

(1)　国等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みなされる。

(2)　建築基準法第 6 条（同法第 88 条第 1 項または第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第 1 条の 3 第 1 項表 2(77)～(82)、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 条と同様スプロール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　Ⅴ 建築物の建築　2 建築　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うける。

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

（エ）　線引き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、表 6-1 のとおりとする。

表 6-1　　○：制限を受けない　　×：制限を受ける

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 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 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 9 号参照）
	土地区画整理事業　〃	○	○	
	市街地再開発事業　〃	○	×	
	防災街区整備事業　〃	○	×	
	住宅街区整備事業　〃	○	×	
	公有水面埋立事業にあって、まだしゅん工認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	（旧）住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	×	政令第 34 条第 1 項第 2 号
法第 43 条第 1 項第 5 号（通常の管理行為）	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	×	政令第 35 条第 1 項第 1 号
	改築または用途の変更で床面積 10 ㎡以内	○	×	政令第 35 条第 1 項第 2 号
	市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ床面積 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

※旧既存宅地制度について

平成 13 年 5 月 17 日以前に旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの規定による確認を受けた土地において行う自己の居住または業務の用に供する建築物の新築、改築、用途変更については、平成 18 年 5 月 18 日をもって、その効力が失効したため、新たに法第 43 条第 1 項の許可を要する。

イ　その他制限を受けない行為

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

2　許可の基準

(1)　技術基準

市街化調整区域における建築または建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（農地以外は地目でなく事実上）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　排水施設が降水量、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溢水等の被害を及ぼさないこと。

イ　地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。（用途変更の場合は除く。）

ウ　地区計画または集落地区計画の区域内においては、当該許可の申請に係る建築物または第一種特定工作物の用途が当該地区計画または集落地区計画に定められた内容に適合していること。

［注意事項］

既に宅地になってい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 条の開発許可で取り扱うものとする。ただし、線引き前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明する書類等をもって、建築許可として取り扱って差し支えない。

(2)　立地基準

市街化調整区域における建築物の建設等の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できることとなる。許可要件は、政令第 36 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定するところであり、政令第 36 条第 1 項第 3 号は法第 34 条に掲げる市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）の要件と同じである。

ア　法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物または第一種特定工作物（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ、立地、用途、規模、構造等の基準は法第 34 条の許可基準参照）

イ　法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において、新築、改築する建築物もしくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの、または当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号に定める用途に該当しないもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ）

ウ　市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難または不適当と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更または第一種特定工作物の新築として、彦根市の条例で区域、目的または用途を限り定められたもの。（政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ、法第 34 条第 12 号参照）

エ　市街化調整区域に指定された際、自己の居住または業務の用に供する目的で土地を所有し、または土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から 6 ヶ月以内にその旨届出、その目的に従って、5 年以内にその土地に建築または建設を行い、完了するもの。（政令第 36 条第 1 項第 3 号ニ、法第 34 条第 13 号参照）

オ　市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築または建設することが困難または不適当と認められるもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ、法第 34 条第 14 号参照）。この場合は、許可にあってはあらかじめ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）

３　許可の特例

国等が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事（彦根市長）との協議が成立することをもって、第１項本文の許可があったものとみなす。

（参考）線引き時点で既に宅地であった土地の判断基準（表 6-2 参照）

次のいずれかに該当する土地であって、かつ、建築物の建築行為に際し開発行為が伴わないものをいう。

ア　土地の登記事項証明書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

（ア）　農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明

（イ）　公的機関の証明（区長の証明は該当しない。）

（ウ）　線引きされた当時の航空写真

［注意事項］

以下の場合は「線引き時点ですでに宅地であった土地」とは解し難いので注意すること。

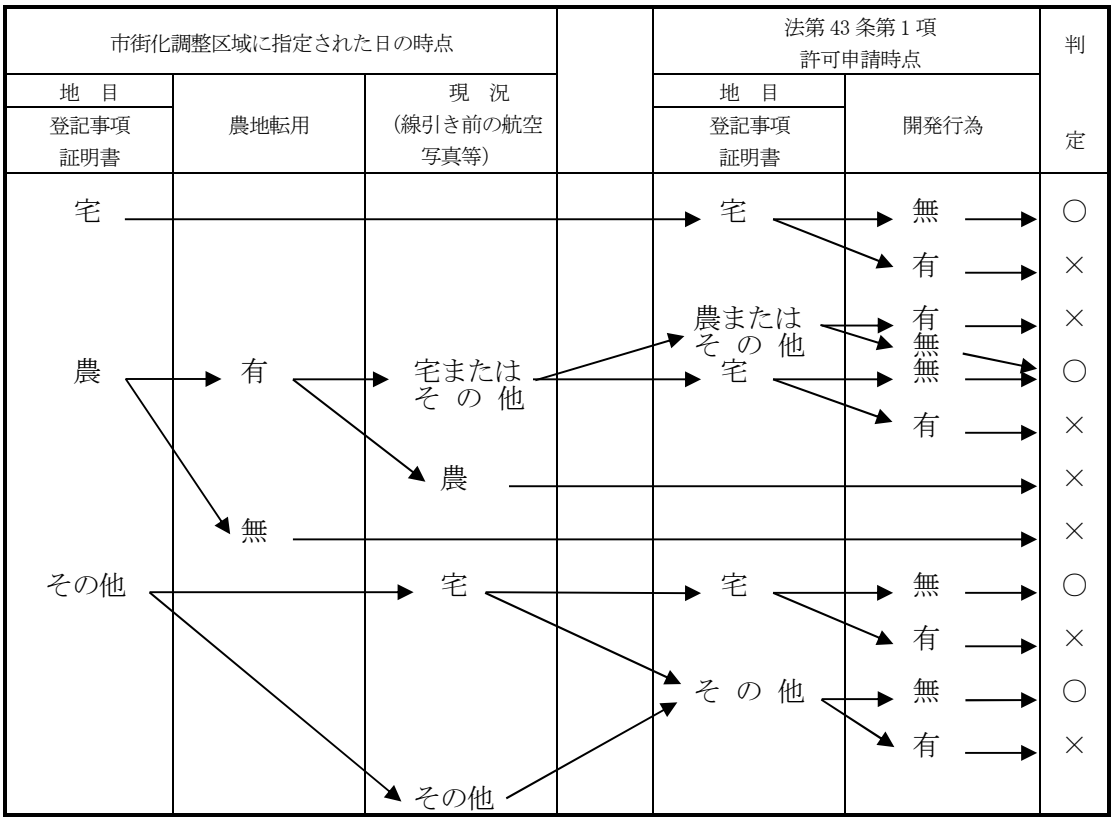
①　道路保護のための法面（通常道路敷と考えられる部分）

②　宅地保護のための法面だけの土地

③　造成完了時に沈砂池、調整池であった土地（法面も含む。）

④　明らかに線引き以前より自然林と解されるもの

表 6-2　線引き前の宅地判断基準



※　建築物が存する場合も上表に準じて判定する。

宅　　宅地　　農　　農地その他　　地目が農地か宅地以外（雑種地、山林、原野等）

原則として上記資料のなきものは、確認できないものとする。

第７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、公共施設の管理の適正等を期すための規定である。公共施設については第１章Ⅱ-3-(5)を参照のこと。

１　公共施設の管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。開発行為に関係ある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更または廃止されることとなる公共施設も含まれる。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 7-1　公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管理者
開発区域内外の市町道、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（準用を含む。）を受けるもの）の付け替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の里道、水路等、（道路法、河川法の適用（準用を含む。）を受けないもの）の付け替え、拡幅、改修、廃止	彦根市（窓口は建設管理課）
放流先開発区域内外の農業用用排水路等の付け替え、拡幅、改修、廃止	彦根市、土地改良区、用水機場またはため池管理者等

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等の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設等を管理することとなる者（原則として彦根市）、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 7-2　協議の相手および協議事項

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	―	彦根市	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	―	彦根市、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（彦根市）	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水道	同　上	彦根市	給水施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般電気施設 一般ガス施設 鉄軌道施設	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地元市町の管理と定めたものである。

(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者とな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する場合、一般に宅地（住宅）分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものと考える。

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

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

2　法第 32 条の協議が整わない公共施設についても、法律上は市町の管理に属することとなる。

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

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

Ⅲ　公共施設の土地の帰属（法第 40 条）

1　土地の帰属

(1)　従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

開発行為または開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において次のように帰属する。

(ア)従前の公共施設の土地で彦根市、国または滋賀県の所有地　→開発許可を受けた者の所有

(イ)代替施設として新たに設置された公共施設の土地　→彦根市、国または滋賀県の所有

ア　このような土地の権利の変動は、契約による譲渡または交換によって行うべきであるが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共的な施設を設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法および地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められた規定である。

イ　この規定は、従前の公共施設の用地が国または地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合に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　原則として彦根市

イ　他法令による管理者があるときは、その管理者（国または地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国または地方公共団体とする。）

ウ　協議によって管理者を特定したときは、その管理者、あるいは事業主自らが管理する場合は事業主に帰属する。

(3)　帰属手続

公共施設の用に供する土地の帰属手続については、工事完了の届け出と平行して遅滞なく行わせること。

ア　彦根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、開発者が彦根市に提出するものとする。提出のない場合は検査済証を交付しない。

イ　滋賀県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、開発者が工事完了検査後速やかに県庁監理課または湖東土木事務所に提出し、不動産登記必要書類受領書の交付を受けなければならない。

受領書のない場合は、検査済証を交付しない。

※　嘱託登記に必要な書類

登記嘱託書、登記承諾書、印鑑登録証明書、代表者事項証明書、登記原因証明情報、地積測量図、公図、登記事項証明証等

2　根幹的施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第 33 条の基準によって、公共の用に供する空地に関する都市計画が定めている場合にはその計画に適合することが必要である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国または地方公共団体の負担において整備すべきであるとされている。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている根幹的施設を整備し、本条の規定によって国または地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国または地方公共団体に求めることができる。

(1)　請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者

(2)　請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。

(3)　請求の対象となる施設は、市街化区域内における都市計画施設である幹線街路および次に掲げるものである。

①　都市計画施設である幅員 12m 以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く）、運河および水路

②　河川

(4)　請求期限は、完了公告の日から起算して 3 ヶ月以内で、次に掲げる書類を提出する。

ア　次の事項を記載した書面

①　費用負担を求めようとする者の住所、氏名

②　負担を求めようとする額

③　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

④　負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎

イ　請求者が完了公告の日にその土地を所有していたことを証する書面（登記事項証明書）

ウ　当該土地の位置および区域を明示する図面

(5)　請求額は用地取得費の全部または一部とされている。

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８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

彦根市では都市計画法の意図する目的を充分に果たすため、開発許可申請に先だち当該区域をいかに開発すべきかについて事前審査制度を行っている。

「開発計画の事前審査」は、「彦根市開発計画事前審査要綱」に基づき開発行為の内容を、関係機関が管轄する関係法令等により事前に審査し、その可否の判定や必要な手続き等を確認調整し、事前審査の申請者へ通知する制度である。

通知を受けた開発事業者は、当該要件を整理反映して必要な手続きを終えた後に、開発許可申請を行うこととなる。

ただし、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定めるところの開発事業を行おうとする場合には、開発事業計画等の届出を行うこと。

なお、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する。

<table>
<tr><td></td><td>彦根市開発計画事前審査要綱
による事前審査</td><td>滋賀県土地利用に関する指導要綱
による届出審査</td></tr>
<tr><td>審査機関
区域名称</td><td>彦根市開発指導担当課
（都市政策部　都市計画課）</td><td>滋賀県庁
（総合企画部　県民活動生活課）</td></tr>
<tr><td>市 街 化 区 域</td><td>1,000 ㎡以上</td><td rowspan="2">10,000 ㎡以上～100,000 ㎡未満

水面にあっては水面面積 1,000 ㎡以上
もしくは貯水量 1,000 ㎥以上</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>すべて</td></tr>
</table>

注）　10,000 ㎡以上であっても、滋賀県土地利用に関する指導要綱の適用除外されたもので開発許可（または協議）が必要なものについては、彦根市が別途開発事前審査を行う。

２　滋賀県土地利用に関する指導要綱

昭和48年11月1日
滋賀県告示第407号
(改正　昭和49年12月24日告示第508号)
(改正　昭和50年 5月26日告示第245号)
(改正　昭和60年10月23日告示第561号)
(改正　平成 5年 4月 1日告示第180号)
(改正　平成 7年12月28日告示第639号)
(改正　平成12年 3月17日告示第152号)
(改正　平成15年 3月26日告示第132号)
(改正　平成16年12月20日告示第700号)
(改正　平成17年10月 5日告示第876号)
(改正　平成19年10月12日告示第558号)
(改正　平成20年 7月30日告示第429号)
(改正　平成22年10月 1日告示第570号)
(改正　平成22年12月 3日告示第 79号)
(改正　平成23年12月16日告示第535号)
(改正　平成25年 4月 1日告示第139号)
(改正　平成27年 1月28日告示第 18号)
(改正　平成28年 2月17日告示第 63号)
(改正　平成29年 3月31日告示第188号)
(改正　令和 7年 3月28日告示第120号)

(目的)

第1条　この要綱は、開発行為の急激な進展に伴う土地に対する需要の急増、投機的な土地利用の進行等による県土の乱開発を防止するため、一定規模以上の開発事業に関し、必要な規制を行うことにより、土地利用の適正化、開発事業の適正な施行を図り、開発区域およびその周辺地域における災害を防止するとともに、自然環境の保全を図り、もつて県土の適正な利用と県民福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に掲げるところによる。

(1) 開発事業　10,000平方メートル以上の一団の土地または水面にあっては、満水時の水面面積が 1,000平方メートル以上もしくは貯水量が 1,000立方メートル以上の湖沼（ため池を含む。以下同じ。）である土地に係る区画形質の変更または施設の整備に関する事業をいう。

(2) 開発区域　開発事業を行う土地の区域をいう。

(3) 事業主　開発事業の請負契約の注文者または請負契約によらないで、自ら工事を行う者をいう。

(適用の除外)

第3条　この要綱は、次の各号のいずれかに該当する場合については適用しないものとする。

(1) 国、地方公共団体その他別表第1に掲げる団体（以下「国等」という。）が、直接その本来の事業として行う開発事業

(2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第7条の規定により選定された特定事業について、同法第8条第1項の規定により国等（別表第1第13号の法人を除く。）が選定した民間事業者が行う開発事業

(3) 国または地方公共団体の助成を受けて農業、林業または漁業を営むために行う開発事業

(事業主の責務)

第4条　事業主は、土地利用に関する計画または構想および公共施設等の整備に関する計画と適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。この場合において、事業主は、別表第2に掲げるそれぞれの区域を事業計画の区域に含めないようにしなければならない。

2　事業主は、前項の事業計画の策定および実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

（開発事業計画等の届出）

第5条　10,000平方メートル以上の土地または水面にあっては、満水時の水面面積が 1,000平方メートル以上もしくは貯水量が 1,000立方メートル以上の湖沼である土地において、開発事業を行おうとする者は当該開発事業を行おうとする前に、次に掲げる事項を記載した開発事業計画等届出書を知事に届け出なければならない。

(1) 土地の所在および面積

(2) 土地に関する権利を有する者の氏名または名称および住所ならびに法人にあってはその代表者の氏名

(3) 土地に関する権利の種別および内容

(4) 開発事業計画

(5) 資金計画

(6) 届出に係る開発事業計画のほかに施行中または計画中の開発事業がある場合は、土地保有の状況を含めてその概要

(7) 市町が定める土地利用に関する規程に基づき届出等をした場合で、当該届出等に対し、市町の長の意見が述べられたときにあっては、当該意見の内容

(8) その他知事が必要と認める事項

2　前項の規定により届出をした者は、同項各号に掲げる事項について、重大な変更を加えようとするときは、同項の例により届け出なければならない。

3　知事は、前２項の規定により届出があつた場合には、当該届出のあつた土地の所在する市町（以下「管轄市町」という。）の長に、当該届出に係る開発事業について意見を求めるものとする。

（助言、指導等）

第5条の2　知事は、前条第1項または第2項の規定による届出があつた場合において、この要綱の目的を達成するため必要な限度において、当該届出をした者に対し、必要な助言または指導をすることができる。

2　知事は、前項の助言または指導をするに際し、50,000平方メートル以上の開発事業計画については、国家基準点の設置状況等を勘案し、必要があると認めるときは、国土調査法（昭和26年法律第 180号）第19条第5項の規定による認証に係る助言をすることができる。

3　前条第1項または第2項の規定による届出をした者は、前2項の規定による助言または指導を受けた場合は、開発事業計画に検討を加え、その結果を知事に報告しなければならない。

（勧告）

第6条　知事は、第5条第1項または第2項による届出の内容を審査し、その届出に係る事項の内容が次の各号のいずれかに該当し、当該区域を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、当該土地に係る開発事業を中止すべき旨その他必要な措置を講ずることを、届出のあった日から6週間以内に勧告することができる。

(1) 開発事業の実施の可能性がないものであるとき。

(2) 開発事業計画が、土地利用に関する計画および道路、水道、学校その他の公共的施設の整備に関する計画に適合しないものであるとき。

(3) 開発事業計画が、文化財の保護上または周辺の自然環境の保全上明らかに不適当なものであるとき。

(4) 開発事業計画が、県土の保全上明らかに不適当なものであるとき。

2　知事は、第5条第１項または第2項の規定による届出があった場合において、調査を行うため必要があるときその他前項の期間内にその届出をした者に対し同項の規定による勧告をすることができない合理的な理由があるときは、2週間の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その届出をした者に対し、同項の期間内に、その延長する期間およびその期間を延長する理由を通知しなければならない。

3　第1項の規定により勧告を受けた者は、当該勧告に基づいて講じた措置について、知事に対して報告しなければならない。

4　知事は、第1項の規定による勧告をし、または前項の規定による報告を受けたときは、その旨およびその内容を管轄市町の長に通知するものとする。

（開発協定の締結）

第7条　事業主は、次条第1項の規定による知事との協議をするまでに、開発事業の適正な施行および開発区域を含む周辺地域の振興を図るため、管轄市町の長と次に掲げる事項を記載した当該開発事業に関する協定（以下「開発協定」という。）を締結するよう努めなければならない。

(1) 開発事業を行う土地の利用目的に関する事項
(2) 開発事業に係る工事の時期および期間に関する事項
(3) 道路、公園、緑地、広場その他の公共施設および公益的施設の整備および管理に関する事項
(4) 給排水施設、廃棄物処理施設等の整備および管理に関する事項
(5) 文化財の保護および自然環境の保全ならびに地域環境の整備に関する事項
(6) 公害および災害防止のための措置に関する事項
(7) 住宅、工場等の建築物の構築の用に供するための土地の造成および分譲を目的とする開発事業にあっては、その分譲計画に関する事項
(8) 開発協定の履行の保証およびその不履行の場合の措置に関する事項
(9) その他必要と認める事項

2 事業主は、管轄市町の長から開発協定の締結を求められたときは、誠意をもつてこれに応じなければならない。

3 事業主は、開発協定を締結したときは、速やかに、その内容を知事に報告しなければならない。

(開発事業の協議)

第8条 事業主は、開発事業をしようとするときは、次の各号のいずれかに該当するものを除き、第5条第1項または第2項の規定により届け出た開発事業計画に関する実施計画を定め、知事に協議し、その同意を得なければならない。同意を得た実施計画に重大な変更を加える場合も同様とする。

(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第5条の規定により指定された都市計画区域内において行う同法第4条第12項に規定する開発行為
(2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づいて行う同法第2条第1項に規定する土地区画整理事業
(3) 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行う同法第2条第2号に規定する宅地造成もしくは同条第3号に規定する特定盛土等に関する工事または同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行う同号に規定する特定盛土等(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第28条第1項に規定する規模のものに限る。)に関する工事
(4) 採石法(昭和25年法律第291号)に基づいて行う岩石の採取行為
(5) 砂利採取法(昭和43年法律第74号)に基づいて行う砂利採取行為
(6) 鉱業法(昭和25年法律第289号)に基づいて行う鉱物の掘採行為

2 知事は、前項に規定する協議をするに当たっては、管轄市町の長に意見を求めるものとする。

(知事の勧告、助言等)

第9条 知事は、事業主および工事施行者に対し、この要綱の目的を達成するため必要があると認めるときは、報告もしくは資料の提出を求め、または必要な勧告もしくは助言をすることができる。

(工事着手および完了の届出)

第10条 事業主は、開発事業に係る工事に着手したときおよび工事を完了したときは、速やかに、それぞれ工事着手届出書および工事完了届出書を知事に届け出なければならない。

2 知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨およびその内容を管轄市町の長に通知するものとする。

(開発事業の廃止)

第11条 事業主は、開発事業に係る工事を廃止しようとするときは、当該工事の廃止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発事業に係る工事を廃止したときは、速やかに、工事廃止届出書を知事に届け出なければならない。

3 前条第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

(非協力者に対する措置)

第12条 知事は、第5条第1項もしくは第2項、第7条第2項もしくは第8条第1項の規定に違反し、または第6条第1項もしくは第9条の規定による勧告もしくは第8条第1項の規定による協議内容に違反して、開発事業を行った事業主(現に行っている事業主および行おうとする事業主を含む。)もしくは工事施行者(現に行っている工事施行者および行おうとする工事施行者を含む。)について、この要綱に違反した事実の内容を公表することができる。

付　則

1　この告示は、昭和49年１月１日から施行する。

2　この告示の適用については、昭和49年3月31日までの間に限り、第2条第１号および第5条第1項中「10,000平方メートル以上（市街化区域にあっては 2,000平方メートル以上、市街化調整区域にあっては 5,000平方メートル以上）の一団の土地または水面にあっては、満水時の水面面積が 1,000平方メートル以上もしくは貯水量が 1,000立方メートル以上の湖沼」とあるのは、「10,000平方メートル以上の一団の土地または水面にあっては、満水時の水面面積が 100,000平　方メートル以上もしくは貯水量が 100,000立方メートル以上の湖沼」とする。

3　この告示の施行の際、土地に関する権利の取得について現に関係者と交渉中の者または現に開発事業に係る工事を施行中の事業主は、この要綱の相当規定により届出または協議をしなければならない。

付　則（昭和49年告示第508号）

この告示は、昭和49年12月24日から施行する。

付　則（昭和50年告示第245号）

この告示は、昭和50年 6月 1日から施行する。

付　則（昭和60年告示第561号）

この告示は、昭和60年10月23日から施行する。

付　則（平成5年告示第180号）

この告示は、平成 5年 4月 1日から施行する。

付　則（平成 7年 1月 1日から施行する。

付　則（平成12年告示第152号）

この告示は、平成12年 4月 1日から施行する。

付　則（平成15年告示第132号）

この告示は、平成15年 4月 1日から施行する。ただし、別表2第3号の改正規定は、同月16日から施行する。

付　則（平成16年告示第700号）

この告示は、平成17年 1月 1日から施行する。ただし、別表第1の改正規定（同表第14号に係る部分を除く。）は公布の日から、別表第2第11号の改正規定（「市町村」を「市町」に改める部分を除く。）は同年4月1日から施行する。

付　則（平成17年告示第876号）

この告示は、平成17年10月 5日から施行する。

付　則（平成19年告示第558号）

この告示は、平成19年10月12日から施行する。

付　則（平成20年告示第429号）

この告示は、平成20年 7月30日から施行する。

付　則（平成22年告示第570号）

この告示は、平成22年10月 1日から施行する。

付　則（平成22年告示第679号）

この告示は、平成22年12月 3日から施行する。

付　則（平成23年告示第535号）

この告示は、平成23年12月16日から施行する。

付　則（平成25年告示第139号）

この告示は、平成25年 4月 1日から施行する。

付　則（平成27年告示第）

この告示は、平成27年 1月28日から施行する。ただし、別表第2第3号の改正規定は、同年5月29日から施行する。

付　則（平成28年告示第 63号）

この告示は、平成28年 2月17日から施行する。ただし、別表第1第2号の改正規定は、同年4月1日から施行する。

付　則（平成29年告示第188号）

この告示は、平成29年 4月1日から施行する。

付　則（令和7年告示第120号）

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1

(1) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
(2) 独立行政法人労働者健康安全機構
(3) 国立研究開発法人森林総合研究所
(4) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
(5) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
(6) 独立行政法人都市再生機構
(7) 独立行政法人水資源機構
(8) 独立行政法人環境再生保全機構
(9) 中日本高速道路株式会社
(10) 西日本高速道路株式会社
(11) 滋賀県道路公社
(12) 滋賀県土地開発公社
(13) 前各号に掲げるもののほか、県または市町が資本金、基本金その他これに準ずるものを2分の1以上出資している法人

別表第2

(1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条の規定により指定された特別地域
(2) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条の規定により指定された原生自然環境保全地域および同法第25条の規定により指定された特別地区
(3) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条の規定により指定された特別保護地区
(4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
(5) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条の規定により指定された保安林の区域（保安施設地区を含む。）および保安林指定計画の区域（保安施設地区指定計画の区域を含む。）
(6) 都市計画法第15条第1項の規定により定められた同法第8条第1項第7号に掲げる風致地区
(7) 河川法（昭和39年法律第167号）第54条第1項の規定により指定された河川保全区域
(8) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
(9) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
(10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第１項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
(11) 文化財保護法（昭和25年法律第 214号）第45条第1項または同法第128条第1項ならびに県および市町の文化財保護条例の規定により指定された文化財の保存を必要とする地域
(12) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第16条の規定により指定された特別地域
(13) 滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）第14条の規定により指定された自然環境保全特別地区
(14) 滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成4年滋賀県条例第17号）第8条第2項の規定により指定された保全地域および同条第3項の規定により指定された保護地区

３　他の法律との関係

(1)　宅地造成及び特定盛土等規制法

施行地区が、宅地造成等工事規制区域、または特定盛土等工事規制区域にある場合は、都市計画法第29条第１項または第２項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成及び特定盛土規制法に基づく許可を受ける必要はない。

なお、現在、彦根市においては、特定盛土等工事規制区域の指定はない。

(2)　建築基準法

開発許可を受けた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、同法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、同法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラントの建設が、次のいずれかの許可および証明書を必要とする場合は、確認申請書に許可および証明書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、当該許可の開発許可（法第29条）

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）

オ　都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明

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をし、許可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(3)　農地法

市街化調整区域の場合は、農地法による農地転用許可と同時許可とする。

(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

・市街化区域 …… 2,000 ㎡以上

・市街化区域以外の都市計画区域 …… 5,000 ㎡以上

の土地の売買等の契約を締結した土地の買主は、契約を締結した日から２週間以内（市町村で受理した日が届出日となる）に契約を締結した土地の所在する市町土地取引担当課へ届け出なければならない。

さらに、知事が「地価が急激に上昇し、また上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域」を監視区域として指定した場合は、一定面積以上の土地取引について、事前に届け出なければならない。

なお、許可、届出等の問い合わせ先は、県庁県民活動生活課とする。

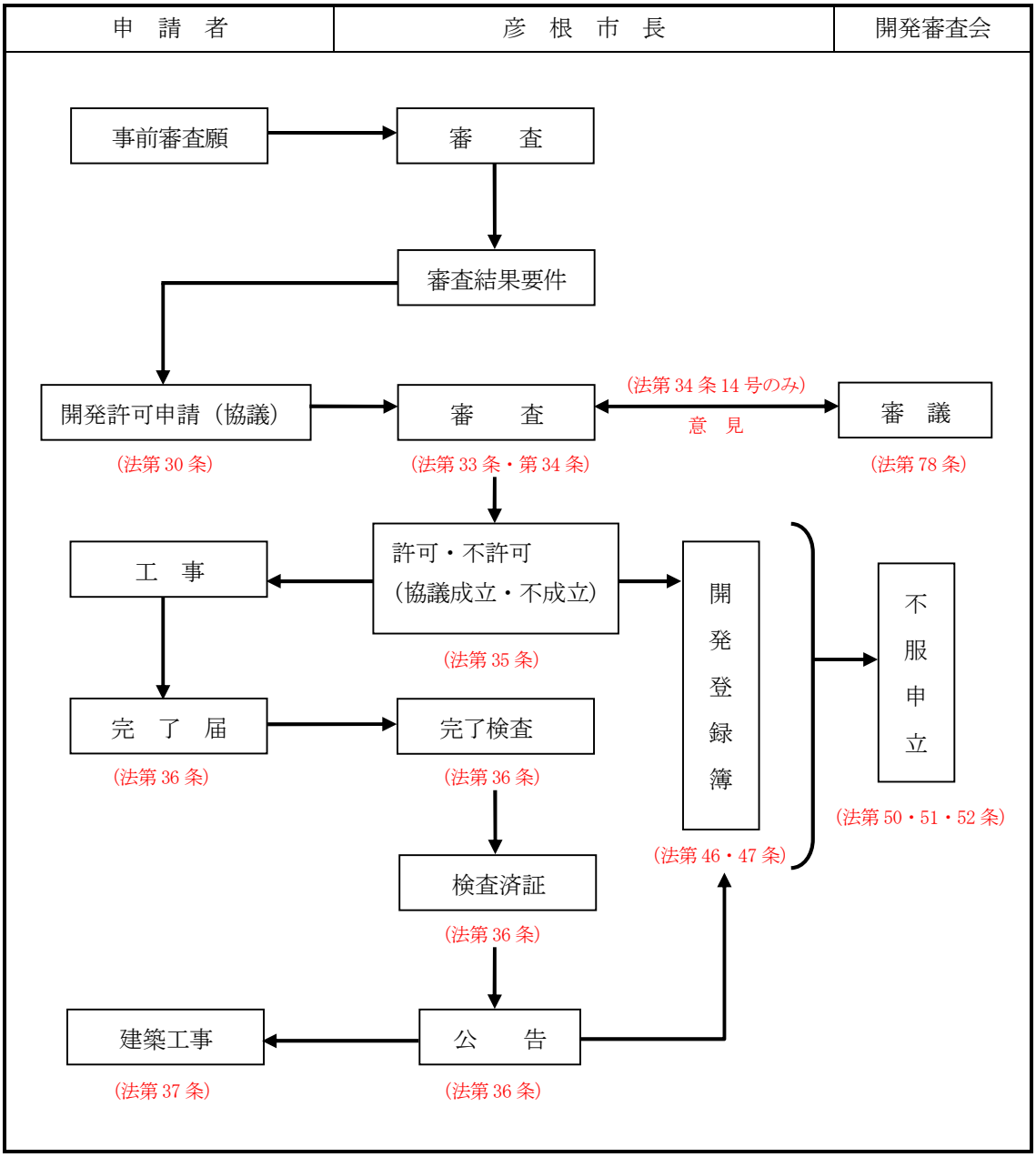
(5)　その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に関する他の法律の規制については、都市計画法の許可申請とは別途に許認可申請を行い、あらかじめ許認可を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(6)　開発行為のフローチャートは、次表のとおりである。なお、法第34条の２（開発許可の特例）に基づく協議についても次表に準拠する。

開発行為のフローチャート

（　　）内は都市計画法の該当条項



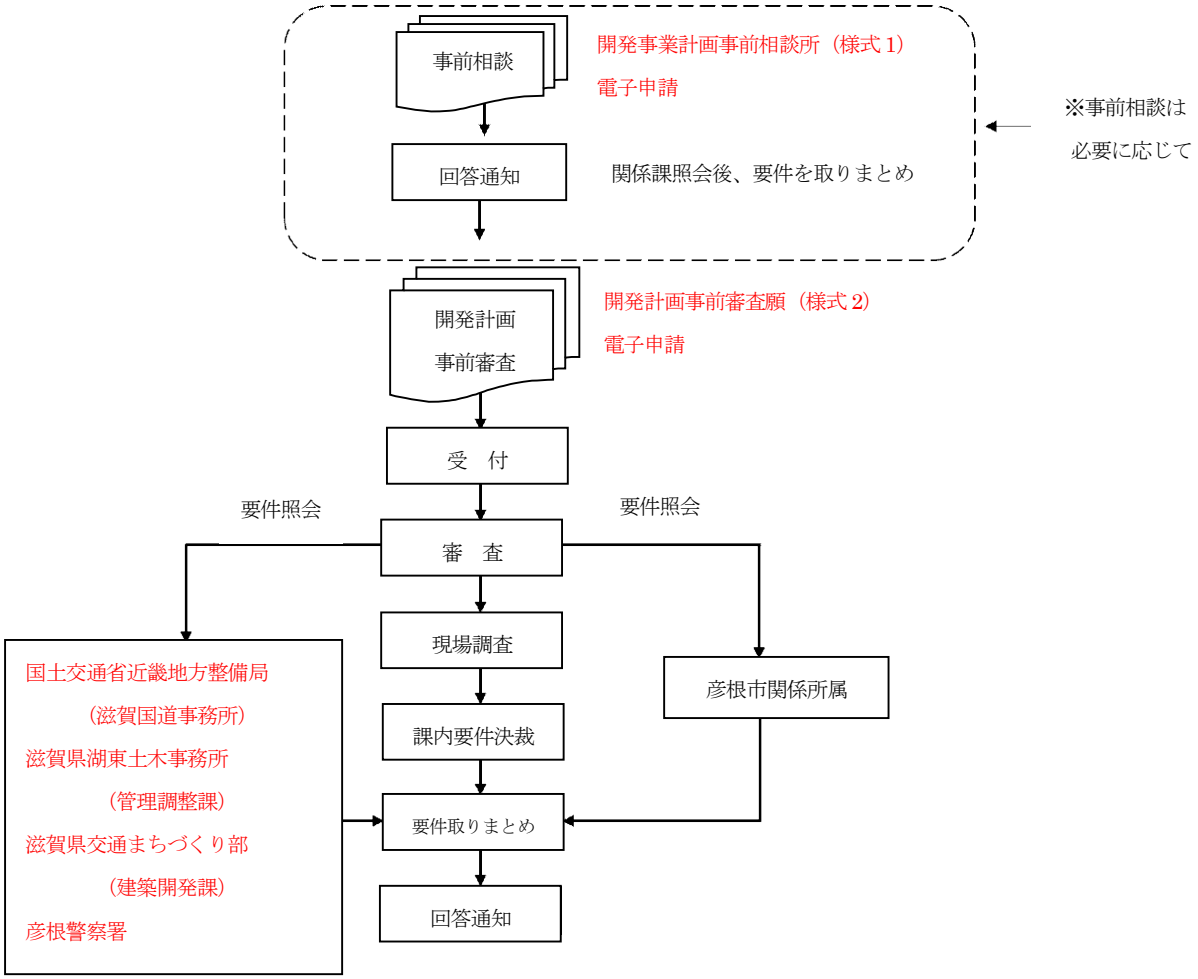
第９章　　申請の手続き

Ⅰ　申請の手続き

１　開発計画事前審査の手続き

（1）　開発計画事前審査の手続き

図 9-1　開発計画事前審査事務処理フローチャート



・必要な書類

開発計画事前審査願

開発区域の地番をすべて記入すること。

汚水処理方法等を記入すること。

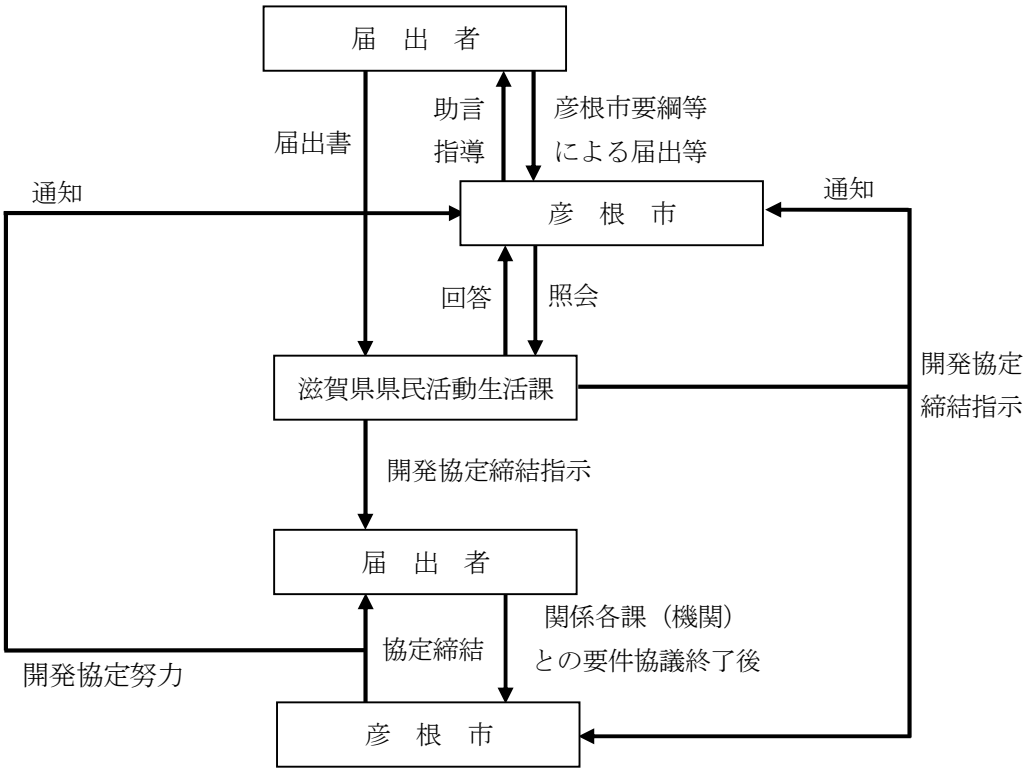
添付図面

- 位置図（縮尺 1/2,500 程度）
- 現況平面図（縮尺 1/500 程度）
- 造成計画平面図（縮尺 1/500 程度）
- 字限図
- 土地利用計画図（縮尺 1/500 程度）
- 排水計画平面図（縮尺 1/500 程度）
- その他必要な図面（縦断図、横断図、構造図、建築図面等）
- 開発計画説明書
- 土地調書
- 現況写真

(2)　県土地利用に関する指導要綱による届出の手続き

図 9-2　開発事業計画等届出のフローチャート

滋賀県県民活動生活課案件



・提出部数　……　30 部　　市への照会は電子申請とする。

滋賀県県民活動生活課が指示する場合は、その部数とすること。

・提出に必要な書類

開発事業計画等届出書（様式第 1 号）

事業計画概要書

経営計画書（開発施設用地等の管理・処分等の計画および収支見通し）

開発区域地番一覧表（地番、面積、地目、所有者などを記入したもの）

図面

・開発予定区域位置図（縮尺 1/50,000 以上）
・事業計画平面図
・字限図
・土地利用現況平面図
・排水計画図
・断面図

その他の書類

・事業内容に建築物が含まれる場合は、建築図面（平面図、立面図等）
・その他参考となる資料

別冊として添付

・届出者および工事施行予定者の経歴書、前年度の決算報告書および登記事項証明書
・土地の登記事項証明書
・行為地およびその付近の状況を示す写真

(3)　その他

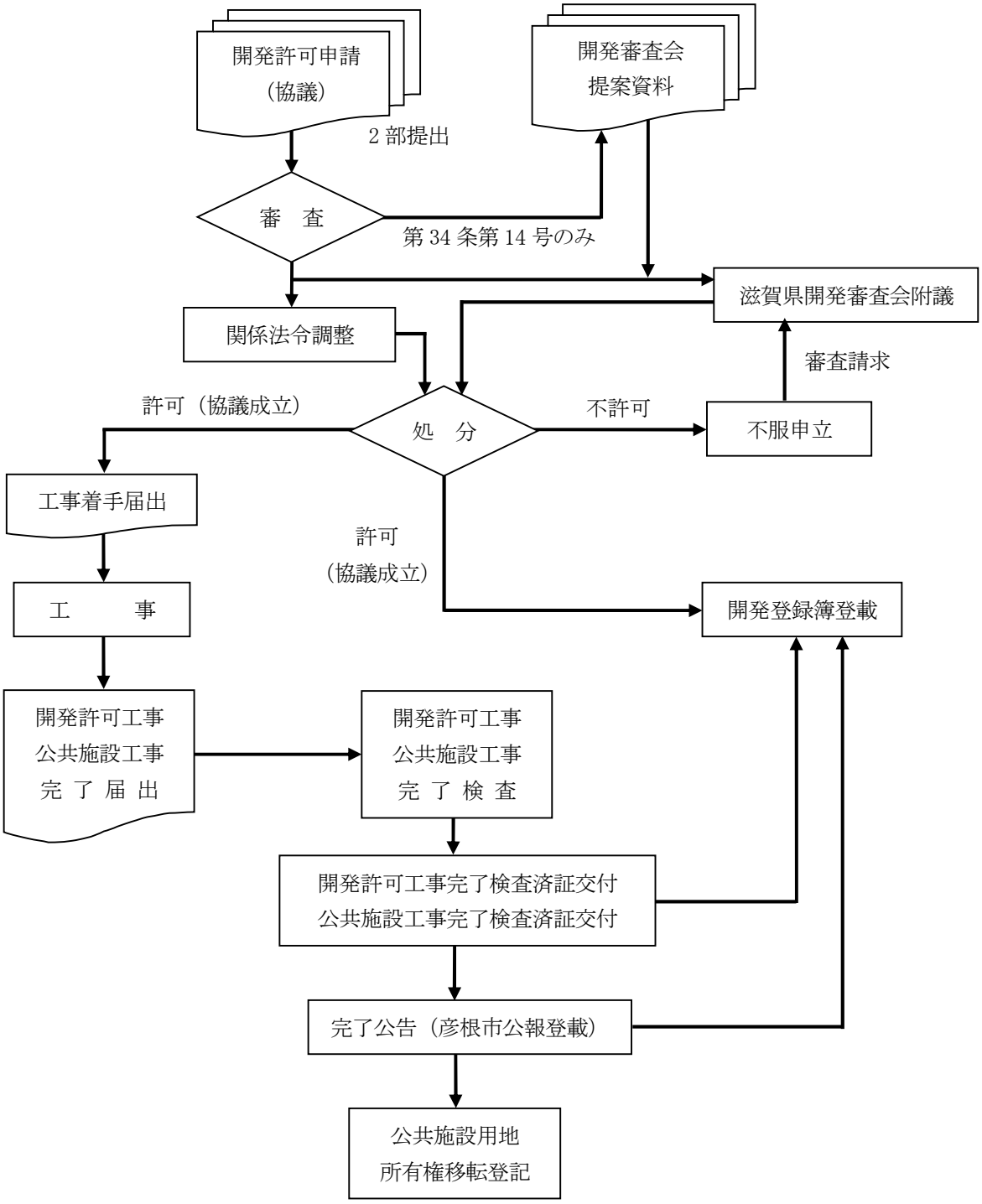
彦根市において彦根市宅地開発指導要綱が定められているので事前に十分協議すること。

２　開発行為許可申請（協議）手続きの概要

開発許可申請は、次の要領により提出すること。

（注）建築基準法の手続は除く。

図 9-3　許可申請（協議）から許可（協議成立）までのフロー図



・申請に必要な図書類

3　許可申請（協議）書の作成要領参照

・申請手数料

第10章　　その他　Ⅴ　許可申請手数料参照

なお、申請手数料については内容によって異なることもあるため、事前に彦根市都市計画課に問合せください。

3　都市計画法第 29 条許可申請（協議）書の作成要領

(1)　申　請　書　類（兼チェックリスト）※添付図書に不備がある場合、申請を受け付けないことがある。

順序	名　　称	様　式　等	備　　考	チェック
1	開発行為許可申請（協議）書	・様式 3 （様式 3-1）	・日付は、受付時に記入すること。 ・受付時に、審査手数料を市発行の納付書で納付すること。 ・開発区域に含まれる区域の名称欄は、すべての地名、地番を記入すること。（筆数が多い場合は、○○番地外○○筆とし、別紙に記入すること。また、関連区域に含まれる地域も記入のこと。） ・一部区域の場合も、その旨記入すること。 ・予定建築物の用途欄には、具体的に記入のこと。（区画数、棟数および戸数も含む。） ・開発面積は、実測面積を記入すること。（小数点以下第 2 位まで記入） ・工事着手、完了予定年月日は、工程表と整合させること。なお、工事着手予定日は、許可後とすること。 ・その他必要な事項は、他法令関係を記入すること。	□ □ □ □ □ □ □ □ □
2	委　　任　　状		・任意様式とする。 ・委任者の記名押印したものを添付すること。 ・委任を受ける方の住所、氏名、連絡先を記入すること。	□ □ □
3	許可申請（協議）書の添付チェックリスト		・P152～P161 記載の添付チェックリストに申請書類、申請図書および明記事項の漏れがないか各項目にレ点を示すこと。	□
4	法第 34 条各号に該当する図書		・市街化調整区域における開発行為は、立地基準（法第 34 条各号）に適合する必要があるため、「第 4 章　開発許可基準の必要書類」を参照し、添付すること。	□
5	設　計　説　明　書	・様式 4, 5	・自己居住用開発は不要 ・目的は、「分譲宅地（○区画）」、「分譲または集合住宅用地○区画（○棟、○階建、予定戸数○戸）」、「店舗用地○区画」等と記入すること。 ・設計説明書には、以下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。 ・「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およ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。新設道路、接する道路（市道名、幅員）、接続先道路（市道名、幅員）、造成、排水（雨水、汚水）、公園、消防水利施設、水道、ゴミ集積所その他公共公益施設等の計画について記入すること。 ・宅地以外に民有地を計画される場合は、その利用目的や管理者等について記入すること。（隣接造成地や駐車場用地、未利用地等） ・「開発区域内の土地の現況」では、土地の地目、その面積およびそれらの割合ならびに開発行為の妨げとなる建築物等を記載すること。 ・「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積およびその割合を説明すること。なお、土地利用計画図および法第 32 条協議書（同意書）の記載事項と整合させること。 ・面積、比率は、小数点以下第 2 位まで表示すること。 ・「公共施設の整備計画」では、公共施設の規模、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およ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。	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

順序	名　　称	様　式　等	備　　考	チェック
6	法第 32 条の同意書および協議書	・様式 6, 6-1, 7, 8	・ 協議事項を詳細に記載したものであること。 ・ 公共施設管理者の印があること。 ・ 協議内容により図面が必要な場合は、図面添付のこと。	□ □
7	資　金　計　画　書	・様式 9, 9-1	・ 自己居住用、自己業務用（1ha 未満）または法第 34 条の 2 該当の開発は不要。 ・ 工事費のうち整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 ・ 道路工事費は路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 ・ 排水工事費は公共の用に供する排水施設敷地、排水溝、遊水池について算定すること。 ・ 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して算定すること。 ・ 様式 9 と様式 9-1 の金額を整合させること。 ・ 様式 9-1 について、複数年度に渡る場合は年度毎に 分けて資金計画を記入し、工程表とも整合を図ること。 ・ 開発区域を工区に分けて許可を受ける場合以外は、宅地処分収入を「0」とすること。	□ □ □ □ □ □ □ □
8	設計者資格調書	・様式 10	・ 開発区域面積が 1ha 未満の場合は不要。（ただし、連絡先を明確にすること。） ・ 卒業証明書または免許証の写しを添付のこと。	□ □
9	申請者資力信用調書	・様式 11	・ 自己居住用、自己業務用（1ha 未満）または法第 34 条の 2 該当の開発は不要。 ・ 納税証明書：直前 2 年分の国税（法人税、所得税）、県税（事業税、県民税）、市税（固定資産税、市町民税）の税額および滞納がないことがわかる証明書 ・ 法人の登記事項証明書（3 ヶ月以内）（個人の場合は、住民票記載事項証明書）、法人は直前事業年度の財務諸表、事業経歴書（ホームページ掲載情報でも可）を添付のこと。 ・ 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。（宅建業免許証の写しを添付すること。） ・ 各欄を漏れなく記入すること。	□ □ □ □ □
10	工事施行者の工事能力調書	・様式 12	・ 自己居住用、自己業務用（1ha 未満）または法第 34 条の 2 該当の開発は不要。 ・ 建設業者登録証明書添付のこと。（登録の無い場合は、登記事項証明書、事業経歴書添付のこと。） ・ 宅地造成工事等施行経歴は直近の経歴を記入すること。 ・ 各欄を漏れなく記入すること。	□ □ □ □
11	事前審査要件および指示事項処理一覧表		・ 事前審査の要件通知書の写しを添付すること。 ・ 要件末尾に許認可年月日、許認可番号を記入すること。（報告書および届出書の受理日についてももれなく記入のこと。） ・ 要件および指示事項は、その処理結果について記載すること。（「～の場合は○○」としない。）	□ □ □
12	事前審査要件処理結果図書等	・協議書 ・同意書 ・許認可書	・ 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とすること。 ・ 協議書添付図書が重複する場合は、1 部でも可とする。（本申請書に別途添付されるものは、添付不要。）	□ □
13	開　発　協　定　書		・ 開発区域面積が 1ha 以上の場合は、開発協定書の写しを添付すること。	□
14	官民境界確定協議書		・ 官民境界がある場合は、確定協議書の写しを添付すること。	□

順序	名　　称	様　式　等	備　　考	チェック
15	字　　限　　図		・開発区域内を緑色で着色のこと。 ・地番、地目、所有者名を記すこと。（隣接地においても同様のこと。） ・国有財産（里道、水路）を明確に着色のこと ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。（登記情報提供サービスで取得したものは不可） （登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・字限図の転写年月日（3 ヶ月以内）および転写者の氏名を記入のこと。 ・現況平面図と整合しているか確認すること。	□ □ □ □ □ □ □
16	開　発　区　域　内 権　利　者　一　覧　表	・様式 13	・開発許可申請者名義の土地の場合も記入すること。 ・抵当権者、その他の権利者も記入すること。 ・物件の種類は、「土地」または「建物」を記入すること。 ・同意の有無を記入すること。ただし、申請者が権利者の場合は、申請人と記入すること。 ・共有名義の場合は、全権利者とその持ち分を摘要欄に記入すること。 ・各欄必要事項を記入すること。 ・一部区域の場合は、摘要欄にその旨記入すること。 ・現況平面図と整合しているか確認すること。	□ □ □ □ □ □ □ □
17	開発行為施行同意書	・様式 14	・開発許可申請者名義の土地の場合は不要。 ・開発区域内権利者一覧表と同一順序であること。 ・物件の種類は、「土地」または「建物」を記入すること。 ・抵当権等その他の権利がある場合は、権利者の同意書（6 ヶ月以内）も添付のこと。抵当権、地役権、地上権等の、所有権以外の権利者の同意書についても、必要なことに留意すること。 ・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。 ・関西電力送配電株式会社が有する地役権の同意書については、実質的な責任者である所長等の押印でも可能とし、印鑑登録がされていない場合は、所長等が実質的な責任者であることを証する書面を毎回添付することで、印鑑証明書に代えることができるものとする。 ・同意書に記載の住所と全部事項証明書に記載の住所が相違する場合は、繋がりを証する書類を添付すること。	□ □ □ □ □ □ □
18	土　地　の　登　記 事　項　証　明　書	・開発区域のもの	・開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。（登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・証明書は申請時点（3 ヶ月以内）のものとする。	□ □ □
19	工　　程　　表		・梅雨時については、詳細に記入のこと。 ・工期は、申請書と整合させること。 ・様式は、バーチャートとすること。 ・作成者氏名を記入すること。	□ □ □ □
20	現　況　写　真	・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路	・開発区域（赤線）、関連区域（緑線）を表示すること。 ・区域界部および全体が分かる写真を添付すること。 ・撮影方向位置図を添付すること。 ・できる限り上部から撮影のこと。 ・一連の写真のこと ・対象物をあまり小さくしないこと。 ・カラー写真（鮮明な画像のもの）であること。 ・河川、水路、道路等はスタッフ等を使用し、断面、幅員等の現況が判断できること。	□ □ □ □ □ □ □ □
21	擁　壁　等　の 構　造　安　定 計　　算　　書	・構造計算書 ・安定計算書 （擁壁構造図の根拠資料）	・彦根市開発行為に関する技術基準に基づくこと。 ・プレキャスト製品（擁壁、調整池等主要な構造物）は、カタログの写しを添付し、該当箇所を着色表示すること。	□ □

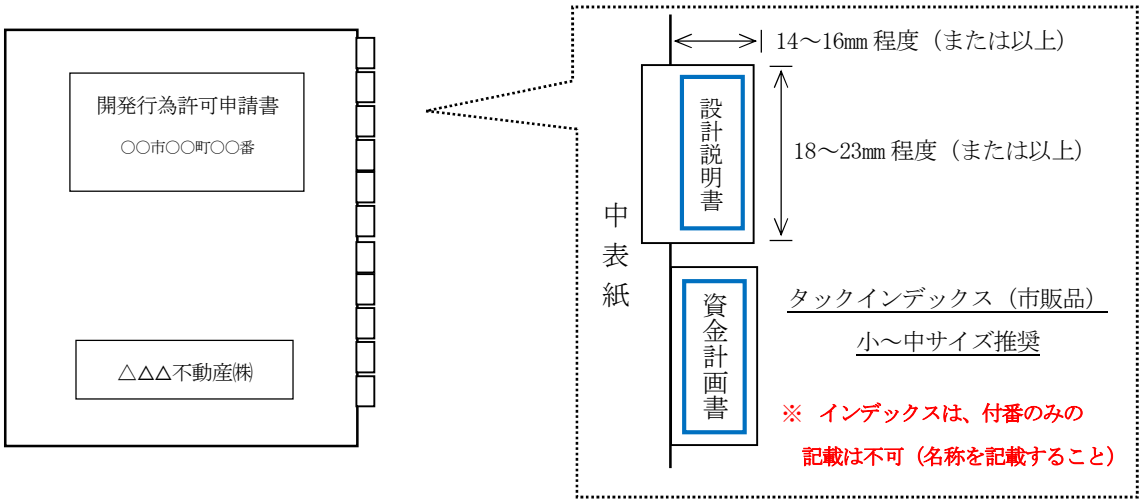
順序	名　　称	様　式　等	備　　考	チェック
22	水　理　計　算　書	・開発区域内の水理計算書 ・雨水排水計画の水理計算書	・彦根市開発行為に関する技術基準に基づくこと。	□
23	標識設置報告書		・彦根市宅地開発指導要綱に基づくこと。 ・各欄必要事項を記入すること。 ・開発区域および関連区域に含まれるすべての地番を記入すること。 ・開発区域の面積、敷地面積は、小数点以下第 2 位まで記入すること。 ・開発の目的は、申請書の記載内容（イ～ニ）と整合させること。 ・工事予定期間は、申請書および工程表と整合させること。 ・標識設置場所を記した位置図を添付すること。 ・標識を設置したことがわかる写真を添付すること。	□ □ □ □ □ □ □ □
24	説明会状況報告書		・彦根市宅地開発指導要綱に基づくこと。 ・各欄必要事項を記入すること。 ・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。 ・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。 ・開発の目的は、申請書の記載内容（イ～ニ）と整合させること。 ・出席者名簿（開発事業者、近隣の関係者）を添付すること。（別記様式） ・周知、説明の対象者の位置関係が対比できるような位置図を添付すること。 ・出席者の意見および意見に対する措置を記入すること。（別紙でも可）	□ □ □ □ □ □ □ □
25	誓　　約　　書		・彦根市宅地開発指導要綱に基づくこと。 ・設計者、工事管理者、工事施工者等は、標識に記載の内容と整合させること。 ・各欄必要事項を記入すること。 ・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。 ・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。 ・開発の目的は、申請書の記載内容（イ～ニ）と整合させること。 ・記名押印したものを添付すること。	□ □ □ □ □ □
26	移管施設の確約書		・彦根市宅地開発指導要綱に基づくこと。 ・各欄必要事項を記入すること。 ・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。 ・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。 ・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。	□ □ □ □ □
27	地先安全度マップ		・滋賀県防災情報マップより 10 年確率の最大浸水深が確認できるものであること。 ・開発区域を明示すること。 ・浸水に対するコメントを記入すること。	□ □ □
28	盛土規制法（みなし許可）確認書		・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。	□

順序	名　　称	様　式　等	備　　考	チェック
29	そ　の　他		・ 中表紙等を用いて添付図書を記したインデックスを貼付すること。（下図参照） ・ 添付図書は、本要領に記載順序に従ってファイル等に綴じること。	□ □

(2)　添付図書チェック項目

申請図書名称	自己居住用	自己業務用	非自己用
開発行為許可申請（協議）書	○	○	○
委任状	○	○	○
許可申請（協議）書の添付チェックリスト	○	○	○
法第34条各号に該当する図書	○	○	○
設計説明書	×	○	○
法第32条の同意書および協議書	○	○	○
資金計画書	×	○	○
設計者資格調書	○	○	○
申請者資力信用調書	×	○	○
工事施行者の工事能力調書	×	○	○
事前審査要件および指示事項処理一覧表	○	○	○
事前審査要件処理結果図書等	○	○	○
開発協定書	○	○	○
官民境界確定協議書	○	○	○
字限図	○	○	○

申請図書名称	自己居住用	自己業務用	非自己用
開発区域内権利者一覧表	○	○	○
開発行為施行同意書	○	○	○
土地の登記事項証明書	○	○	○
工程表	○	○	○
現況写真	○	○	○
擁壁等の構造安定計算書	○	○	○
水理計算書	○	○	○
標識設置報告書	○	○	○
説明会状況報告書	○	○	○
誓約書	○	○	○
移管施設確約書	○	○	○
地先安全度マップ	○	○	○
盛土規制法確認書	○	○	○
その他	○	○	○



(3)　申請図等（兼チェックリスト）　※ 図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示のこと。

順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　考	チェック
	申請図面の一覧表			・図面には、通し番号を付け、リストにすること。 ・図面には、設計者の氏名を記すこと。 ・図面リストは、図面袋に貼付してもよい。	□ □ □
1	開発区域位置図	・方位 ・開発区域とその位置 ・各鉄道駅からの経路 ・開発区域周辺の都市施設 ・既存の公共施設、公益施設	1/25,000以上	・開発区域は、赤線で表示するのこと。（関連区域は、緑線） ・道路は茶色、河川は青色で明示のこと。 ・市町名、主要駅名、公共公益施設等については、ワクで囲み明示すること。（紫色）	□ □ □
2	現　況　図	・方位 ・地形 ・開発区域境界線 ・土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） ・隣接地においても上記と同様のこと ・開発区域内および開発区域の周辺の公共施設 ・令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木または樹木の集団および同条第 2 号に規定する切土または盛土を行う部分の表土の状況 ・	1/500以上	・水路等は、青色で明示すること。 ・境界は、確定されたものを赤線で明示すること。 ・道路、河川名および現況幅員等を明記すること。 ・区域内外の現況高を示すこと。 ・官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。	□ □ □ □ □
3	土地利用計画図	・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・内部、外部の区画構造物（擁壁等）の種類、延長（既設構造物含む） ・公益的施設の位置、形状 ・宅地（一区画）面積 ・開発区域内道路の幅員 ・開発区域が接する道路の道路名、道路幅員 ・開発区域外既存道路の道路名、道路幅員 ・雨水および汚水の排水系統 ・河川名、水路名およびその流向 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・樹木または樹木の集団の位置ならびに緩衝帯の位置および形状 ・凡例（面積、比率等明示）	1/500以上	・開発区域線は、赤色で明示すること。 ・施設区分別に薄く着色のこと。 宅　地 ― 黄色 道　路 ― 茶色 公　園 ― 黄緑色 水路・調整池 ― 青色 公益用地 ― 赤色 緑　地 ― 緑色 ・凡例に表示する面積および比率等は、設計説明書および法第 32 条協議書（同意書）と整合させること。 ・オンサイト調整池等の多目的利用を伴うものは、形状、H.W.L、貯留面積、仕上り面の構造などを明示のこと。 ・側溝による貯留の場合は、その範囲を明示のこと。 ・宅地に専用通路がある場合、幅員、延長を明示すること。 ・各種構造物（区域内部、外部にて色分け明示）、排水構造物および給排水施設等すべて明示すること。（表記が重なる場合は、凡例や着色により工夫して表示させること。） ・道路法、河川法等他法令の工事範囲を色別し明示すること。 ・開発区域に用途地域が複数存在する場合は、区域界を明示すること。	□ □ □ □ □ □ □ □ □

順序	名　　称	明　記　事　項	縮　　尺	備　　考	チェック
				・開発区域内（または付近）に都市計画施設がある場合は、施設詳細を明示すること。 ・河川に近接する場合は、河川区域（保全区域を含む）を表示すること。	□
4	造成計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・切土または盛土をする土地の部分 ・構造物（擁壁、水路等）の位置、種類、高さおよび延長 ・法面（がけを含む）の位置および形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配および交差点の計画高 ・遊水池（調整池の）位置および形状 ・予定建築物等の形状および計画高 ・盛土の施工上の留意事項	1/500 以上	・開発区域線は、赤色で明示すること。 ・切盛土部別に薄く着色のこと。 切　土　部 － 黄色 盛　土　部 － 赤色 ・各構造物には、構造図と対象可能な記号明記のこと。 ・現況地盤線は、細線、計画線は、太線にて記すこと。 ・各宅地および道路の造成計画高を表示すること。 ・法面勾配および法面防護工を明示すること。 ・断面線を表示すること。 ・道路法、河川法等他法令の工事範囲を色別し明示すること。 ・既設構造物を利用する場合、その旨明示のこと。 ・盛土の施工上の留意事項として、敷均しや転圧条件を記入のこと。	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □
5	排水計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状および名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、種類、勾配 ・排水管の勾配および管径 ・人孔の位置および人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川および水路の名称、位置および形状 ・予定建築物等の形状および計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）および擁壁の位置および形状 ・浄化槽の場合は、その放流計画	1/500 以　上	・開発区域線は、赤色で明示すること。 ・水理計算書で算出した計画高水流量および計画排水量を明示すること。（排水流域毎） ・断面線を表示すること。 ・各構造物には、構造図と対象可能な記号を明示すること。 ・オンサイト調整池等の多目的利用を伴うものは、H.W.Lや面積など形状を明示すること。 ・側溝による貯留の場合は、その範囲を明示すること。 ・貯留計画がある場合は、浄化槽排水を流入させない計画とすること。	□ □ □ □ □ □ □
6	給水計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	1/500 以　上	・開発区域線は、赤色で明示すること。 ・自己居住用の開発は、不要	

順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　考	チェック
7	造成計画断面図	・開発区域の境界 ・切土または盛土をする前後の地盤高 ・計画地盤高 ・切土、盛土の着色 ・構造物明示 ・官民境界確定線明示 ・盛土の施工上の留意事項 ・地盤改良や基礎杭等の断面状況 ・オンサイト調整池の形状	1/100 以　上	・断面は20m間隔であること。 ・断面の変化点では、上記に限らず必ずとること。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて記すこと。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色とすること。 ・開発区域内部、外部で現況地盤高および造成計画高を表示すること。 ・官民境界の確定日および番号を明示すること。 ・土地利用計画（宅地、道路等）を表示すること。 ・法面勾配および法面防護工を表示すること。 ・宅地内に法面が生じる場合は、宅地の土砂が道路等に流出しないように平場（30cm程度）を設けること。 ・断面は断片的でなく、全体を表すこと。 ・土留め構造物の寸法（全高、見え高、根入れ）を表示すること。 ・既設構造物は、現況の見え高を表示し、既設である旨を記入すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。 ・盛土の施工上の留意事項として、敷均しや転圧条件を記入のこと。 ・地盤改良や基礎杭等の計画については、断面図に表示すること。 ・オンサイト調整池等の多目的利用を伴うものは、H.W.Lなど形状を明示のこと。	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □
8	がけの断面図	・がけの高さ、勾配および土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質および地層の厚さ） ・切土および盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・小段の位置および幅 ・石張、張芝、モルタルの吹付けの方法	1/50 以　上	・切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ、または、切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけについて作成すること。 ・擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項を示すことを要しない。	□ □
9	構造図	・擁壁の寸法および勾配 ・擁壁の材料の種類および寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置および寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質、擁壁を設置する際に求める強度や現場確認事項 ・地盤改良や基礎杭等の位置、品質、材料および寸法 ・鉄筋の位置、径および間隔 ・かぶり厚さ	1/50 以　上	・すべての構造物を表示すること。 ・コンクリート強度、基礎材規格値を表示すること。 ・鉄筋コンクリート擁壁の配筋図を添付すること。 ・二次製品（宅造認定品）の製品名、製造会社を明示すること。 ・擁壁構造物については、開発行為に関する技術基準に従い、裏込め、水抜き等の構造を表示すること。 ・根入れ、見え高、全高、擁壁天端高、前面地盤高および目地位置等が確認できるよう、擁壁展開図を作成すること。	□ □ □ □ □ □

順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　考	チェック
		・水抜き穴の位置 ・雨水桝等の泥だめの深さ		なお、隅角補強部から目地（または擁壁端部）までの延長を基準値以上確保すること。 ・擁壁割付図を添付すること。 ・擁壁補強部の補強詳細図を作成すること。 ・各構造物の仕様や必要地耐力、基礎地盤の土質等の設計条件、必要事項を記入すること。 ・既設の場合も図示のこと。 ・他図（平面図、断面図）との併記は認めない。 ・構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁）に記載のこと。 ・各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対象可能なものとすること。	□ □ □ □ □ □ □
10	雨水排水流域図	・雨水排水計画の対象となる地点の流域界 ・排水系路 ・系路別ブロック ・流域の形態ごとの区域	1/10,000 以上	・水理計算書の対照が可能なものであること。 ・ブロック毎の流域界、流域面積、流出量を明示のこと。 ・河川、水路の位置は、青線で着色のこと。 ・流域の形態ごとに区域を着色のこと。あわせて、流域の形態ごとの面積一覧を明示すること。 開発区域 － 赤色 密集市街地 － 桃色 一般市街地 － 橙色 畑・原野 － 黄色 水田 － 水色 山地 － 緑色 ・必要に応じて、河川、水路等の流路延長、勾配等を明示すること。	□ □ □ □ □
11	調整池流域図	・調整池の流域界		・水理計算書の対照が可能なものであること。 ・排水流域図（上記 10）と兼用することも可。 ・調整池に流入しない直接放流の流域がある場合は、その区域および面積を明示すること。	□ □ □
12	雨水排水施設計画図	・平面図 ・排水計画縦断図 ・施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管等） ・オンサイト調整池の丈量図		・調整池平面図には、下記諸元を明示のこと。 貯水容量(㎥) 堆砂容量(㎥) 調整池の天端高さ 調整池のH.H.W.L 調整池のH.W.L 調整池底高さ 貯水、集水面積(㎡) オリフィス敷高 オリフィス寸法 余水吐の越流幅、越流推進構造図 ・容量計算根拠となる丈量図も添付のこと。	□ □ □

順序	名　　称	明　記　事　項	縮　　尺	備　　考	チェック
				・排水計画縦断図には、排水先河川の横断図(W.L明示)を併記すること。 ・その他は管理者の指示による。	□
13	道路計画縦断図 横断図	・幅員 ・縦断勾配 ・車道、歩道の別		・省令第24条各号（道路に関する技術細目）の内容がわかるものを作成すること。 ・その他は管理者の指示による。	□ □
14	その他公共公益施設計画図	・平面図 ・縦断図 ・横断図 ・構造図		・各管理者の指示による。	□
15	防災工事計画平面図	・方位 ・等高線 ・計画道路線 ・段切位置 ・防災施設の位置、形状寸法、名称 ・運土計画 ・工事中の雨水排水系路 ・防災施設の設置時期および期間	1/1,000 ～ 1/500 以　上	・1ha以上で山地の造成について添付のこと。 ・5ha以上で田畑等の造成について添付のこと。	□ □
16	防災施設構造図	・防災工事において、設置される施設の詳細	1/50 以　上	・上記と同様	□
17	求　積　図	・開発区域全体丈量 ・土地利用別丈量 ・公共公益施設用地、道路の丈量 ・緑地等（法や要綱の定めにある緑地等）の丈量（分譲および自己居住用開発の場合は除く。）	1/500 以　上	・求積表は、できる限り同一図面に記載のこと。 ・面積は、小数点以下第2位まで表示すること。 ・外周長を記入すること。	□ □ □
18	建築物図面	・建築面積および延べ面積の算定	1/100 以　上	・配置図、各階平面図および二面以上の立面図	□

（注）1. 設計図の添付順序2～6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、設計者の氏名を記入すること。

3. 図面の大きさ、折り方は、別図参照のこと。

4. 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とする。

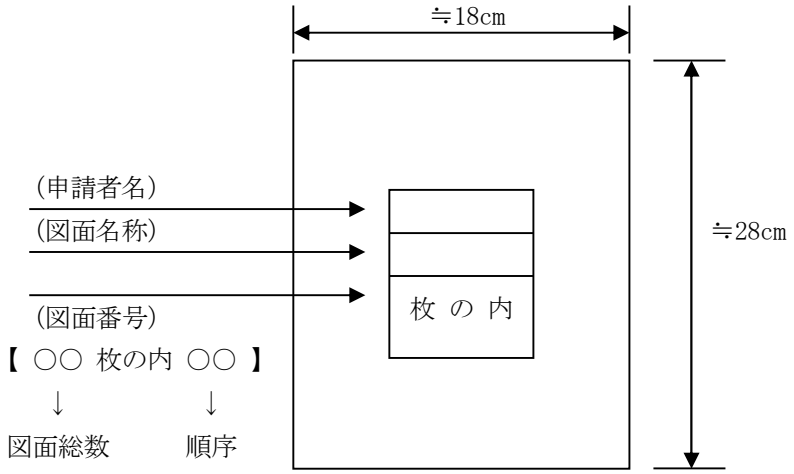
5. 完了時に設計図データ(pdf形式またはjpg形式)を提出すること。提出図面は次のとおりとする。
（変更があった場合は、変更図面も含む）

・土地利用計画図
・造成計画平面図
・排水計画平面図
・造成計画断面図(縦断面図、横断面図)
・構造図（主要構造物）　※ 現場打ち擁壁、プレキャスト擁壁、防火水槽、地盤改良計画図等
・雨水排水施設計画図（調整池）
・求積図（全体、土地利用別）

☆　図面の大きさ、折り方

図面の折り方は、左折り、大きさは、縦：約 28cm、横：約 18cm とする。

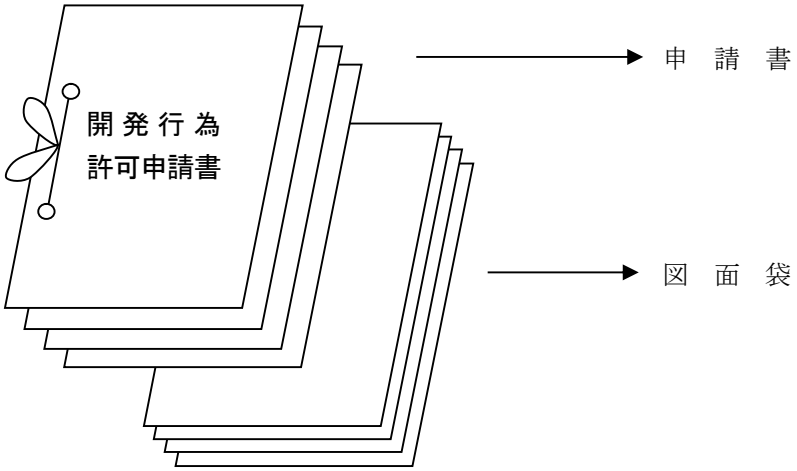
（表題等が表面になるように折ること。）



（注）1. 図面は袋にて左綴じとすること。

2. 枚数が多い場合は、キーボール使用のこと。

3. 図面袋の大きさは、縦：約 30cm、横：約 21cm とすること。



4　開発行為の変更許可申請（協議）手続きの概要（法第 35 条の 2）（様式 15）（様式 15-1）

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。

図書名称	区域変更はなく設計の変更のみ	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の変更	
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書類	○	○	○	○
法第 32 条の変更同意書	○	○	○	○
資金計画図	×	○	○	×
権利者の施行同意書	×	増加した土地のみ ○	増加した土地のみ ○	×
登記事項証明書	×	同上	同上	×
字限図	×	同上	同上	×

（必要 …… ○　　必要なし …… ×）

(1)　変更許可申請（協議）図書作成要領

ア　申請書、設計説明書等の記入については、次の要領とすること。

変更後 …… 青または黒書きとする。（変更のない箇所も、青または黒書きで記載）
変更前 …… 赤書きとすること。

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取得が必要な場合は、許可書の写し等を添付のこと。

エ　変更設計図は、変更図面のみを添付し、要領は下記のとおりとすること。

変更後 …… 赤書き
変更前 …… 黄書き
変更無 …… 青または黒書きとすること。

オ　構造図においては、廃工は黄色で「×」印、新規は赤色で「新規」と明示のこと。

カ　排水関係の変更の場合は、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 16）　　提出部数　2 部（電子申請の場合、1 部）

予定建築物等の敷地の変更、構造物の施行延長、施行位置等の変更届出（軽微なもののみ）については、変更設計図（土地利用計画図）を添付すること。

工事の着工予定年月日または工事の完了予定年月日の変更については、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 17）　　提出部数　1 部

法第 29 条の規定による許可を受けたものは、工事に着手する 7 日前に工事着手届出書を提出すること。

(2)　工事完了届出書　　（様式 18）　　提出部数　1 部

工事が完了（工区に分けた場合は工区別）した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。

なお、帰属する公共施設がある場合は、不動産登記必要書類（登記承諾書、印鑑証明書、代表者資格証明書、登記原因証明情報等）を提出すること。

ア　完了届出書作成要領

（ア）　確定丈量図

（イ）　写真

- 着工前、工事施工中および完了の写真を必ず添付すること。写真は、対比ができるよう同じ位置から撮影すること。
- 撮影地点および方向を平面図（造成平面図）に記入し、写真と対照が可能であるよう記号を示すこと。
- 撮影については、黒板、スタッフ等により、写真にて寸法等を確認できるようにすること。
- 構造物においては、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。
- 鉄筋組立は、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等寸法が確認できるものを使用し撮影のこと。
- 石積、ブロック積、擁壁等の根入は、埋戻し前にスタッフ等を使用し、全高を確認できる撮影方法とすること。
- 全景写真の撮影にあたっては、撮影方向の確認できる既設物を入れること。

（ウ）　各種報告書

擁壁の地耐力試験結果報告書など、設計と現場施工状況との整合が確認できるもの

(3)　公共施設工事完了届出書　　（様式 19）　　提出部数　1 部

公共施設の工事のみが完了した場合に提出して完了検査を受けること。

届出書には完成図（当該届出による公共施設の位置および形状）ならびに工事写真を添付すること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。

なお、この検査済証は上記の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 23）　　提出部数　2 部（電子申請の場合、1 部）

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、廃止した時点における現況図、写真および廃止に伴う今後の措置、特に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 24）　　提出部数　2 部（電子申請の場合、1 部）

法第 44 条に基づく地位の承継は、届出をすること。

届出書には承継の原因を証する書面を添付すること。

(6)　地位承継承認申請書　（様式 25）　　提出部数　2 部（電子申請の場合、1 部）

法第 45 条に基づく地位の承継は、承継承認の申請を行うこと。

ア．地位承継の添付書類

（ア）　承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）

（イ）　承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および 1ha 未満の自己業務用は除く）

（ウ）　事業経歴書および法人にあっては、法人の登記事項証明書

（エ）　他法令において地位を承継された書面（接道の道路法第 24 条、排水にかかる占用許可等）

7　建築許可申請の手続き

(1)　建築物特例許可申請書　（様式 26）　提出部数　2 部

法第 41 条第 2 項ただし書の規定による建築の許可に必要な添付書類は、次のとおりである。

ア　建築物概要書（様式 29）

イ　付近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）

ウ　敷地現況図および配置図（敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）

エ　建築平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。）

オ　その他市長が必要と認める図書

(2)　予定建築物以外の建築等許可申請書　（様式 27）　提出部数　2 部

法第 42 条 1 項ただし書きの規定による建築の許可を申請すること。

添付書類は、建築物特例許可申請に準ずる。

(3)　建築物の新築、改築または用途の変更許可申請書　（様式 28）　提出部数　2 部

法第 43 条第 1 項の規定による許可に必要な添付書類は、次のとおりである。

なお、法第 43 条第 3 項の規定による協議についても許可申請の添付書類を準拠する。

ア　建築物概要書（様式 29）

イ　付近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）

ウ　敷地現況図および配置図（敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）

エ　建築平面図

カ　その他市長が必要と認める図書

上記（2）予定建築物以外の建築等許可申請（法第 42 条 1 項ただし書許可）および（3）建築物の新築、改築または用途の変更許可申請（法第 43 条第 1 項の規定による許可）については、当然各許可要件を満足する必要があるので、その他市長が必要と認める図書として、法第 34 条各号に示された書類、公図、現況写真、丈量図、横断図および流末排水経路図等を添付する必要がある。

よって、申請書作成の詳細は、（4）建築許可申請図書作成要領のとおりとする。

(4)　建築許可申請図書作成要領

表 9－1　建築許可申請図書作成要領（法第 34 条第 1 号～同条第 12 号に係るもの）

添付順序	名　　称	記　　入　　要　　領
1	許可申請書（様式 28） 協議書(様式 28-1)	・1　道路後退を伴う場合は、道路後退前後の面積を記入すること。 ・4　許可該当条項および理由欄には、次により記入すること。 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 ・5　その他必要な事項欄には申請者、代理者の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	委　　任　　状	・任意様式、委任者の記名押印したものを添付のこと。
3	建築物概要書（様式 29）	・面積は小数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位まで記入のこと。
4	法第 34 条各号に示された書類	・本書必要書類参照 法第 34 条第 1 号～同条第 12 号許可基準の必要書類参照
5	申請地の登記事項証明書	・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わか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。） ・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。 ・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。 ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。 （登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・証明書は、申請時点（3 ヶ月以内）のものとする。
6	字　　限　　図	・申請区域内を緑色で着色のこと。(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。) ・地番、地目、所有者名を記すこと。(隣接地含む) ・国有財産（里道=赤色、水路=青色）を明確に着色のこと。 ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。 （登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・字限図の転写年月日（3 ヶ月以内）および転写者の署名または記名のこと。
7	申請地の現況写真	・全景、隣接部の詳細 ・既設構造物がある場合、構造物が詳細にわかるもの。 ・敷地境界線を赤色で明示すること。 ・撮影方向位置図を添付すること。(敷地現況図に併記可)
8	位　　置　　図	・1/2,500～1/25,000 の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの。）
9	敷　地　現　況　図	・方位、境界（赤色）、建物の位置、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) ・現況地盤高を詳細に明示すること。
10	土地利用計画図	・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) ・道路の名称、幅員を記入すること。 ・道路後退を伴う場合は、道路後退幅を明示すること。 ・敷地内外構造物の種類、寸法等(高さ・延長)を明示すること。

添付順序	名　　称	記　　入　　要　　領
		・ 構造物および排水処理施設（雨水・汚水）は、新設・既設を明示すること。 ・ 計画地盤高を詳細に明示すること。
11	丈　　量　　図	・ 現況図と併用してもよい。 ・ 道路後退を伴う場合は、道路後退前・後・後退部分の求積をすること。
12	横　　断　　図	・ 境界（赤色）、建物の位置、構造物等を記入のこと。(2 方向) ・ 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。 ・ 計画地盤高を明示すること。
13	建築物平面・立面図	・ 建築面積および延べ面積を記入のこと。 ・ 最高高さを明示すること。
14	流末排水経路図	・ 敷地内および敷地外の最寄の排水施設について記入のこと。 ・ 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造およ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。 ・ 雨水の表面排水方向を明示すること。 ・ 排水処理施設（雨水・汚水）を明示すること。(構造・管径含む) ・ 敷地内排水を集約したうえで、排水計画をすること。 ・ 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。
15	申請地の売買契約書等	・ 申請地に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。(土地所有が許可要件に含まれているもの。) 売買契約書 申請地を相続等で譲渡する場合は、その旨の確約書

(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。

2. 設計図には、設計者の氏名を記入すること。

表 9－2　建築許可申請図書作成要領（法第 34 条第 14 号に係るもの）

添付順序	名　　称	記　　入　　要　　領
1	許可申請書（様式 28） 協議書(様式 28-1)	・1　道路後退を伴う場合は、道路後退前後の面積を記入すること。 ・4　許可該当条項および理由欄には、次により記入すること。 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ ・5　その他必要な事項欄には申請者、代理者の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	委　　任　　状	・任意様式、委任者の記名押印したものを添付のこと。
3	建築物概要書（様式 29）	・面積は小数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位まで記入のこと。
4	法第 34 条 14 号提案基準に示された書類	・本書提案基準必要書類参照
5	申請地の登記事項証明書	・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わか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。） ・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。 ・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。 ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。 （登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・証明書は申請時点（3 ヶ月以内）のものとする。
6	字　　限　　図	・申請区域内を緑色で着色のこと。(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。) ・地番、地目、所有者名を記すこと。（隣接地含む） ・国有財産（里道=赤色、水路=青色）を明確に着色のこと。 ・正本には、法務局発行印のあるものを添付すること。 （登記情報提供サービスで取得したものは不可） ・字限図の転写年月日（3 ヶ月以内）および転写者の署名または記名のこと。
7	申請地の現況写真	・全景、隣接部の詳細 ・既設構造物がある場合、構造物が詳細にわかるもの。 ・敷地境界線を赤色で明示すること。 ・撮影方向位置図を添付すること。（敷地現況図に併記可）
8	位　　置　　図	・1/2,500～1/25,000 の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの。）
9	敷　地　現　況　図	・方位、境界（赤色）、建物の位置、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） ・現況地盤高を詳細に明示すること。
10	土地利用計画図	・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） ・道路の名称、幅員を記入すること。 ・道路後退を伴う場合は、道路後退幅を明示すること。 ・敷地内外構造物の種類、寸法等(高さ・延長)を明示すること。 ・構造物および排水処理施設（雨水・汚水）は、新設・既設を明示すること。 ・計画地盤高を詳細に明示すること。

添付順序	名　　称	記　　入　　要　　領
11	丈　　量　　図	・ 現況図と併用してもよい。 ・ 道路後退を伴う場合は、道路後退前・後・後退部分の求積をすること。
12	横　　断　　図	・ 境界（赤色）、建物の位置、構造物等を記入のこと。（2 方向） ・ 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。 ・ 計画地盤高を明示すること。
13	建築物平面・立面図	・ 建築面積および延べ面積を記入のこと。 ・ 最高高さを明示すること。
14	流末排水経路図	・ 敷地内および敷地外の最寄の排水施設について記入のこと。 ・ 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造およ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。 ・ 雨水の表面排水方向を明示すること。 ・ 排水処理施設（雨水・汚水）を明示すること。（構造・管径含む） ・ 敷地内排水を集約したうえで、排水計画をすること。 ・ 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。

（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。

2. 設計図には、設計者の氏名を記入すること。

第10章　　そ　の　他

Ⅰ　不服申立て（法第50条、第51条、法第52条、行政不服審査法）

1　不服申立て

(1)　不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものにあっては「審査請求または異議申立て」とする。

審査請求は、処分をした行政庁（「処分庁」という。）または不作為に係る行政庁（「不作為庁」という。）以外の行政庁に対して行う。

※処分に不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、滋賀県開発審査会に対して審査請求をすることができる。処分の取消しを求める訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6ヶ月以内に、彦根市を被告として（訴訟において彦根市を代表する者は彦根市長となる。）、提起することができる。

(2)　処分についての審査請求

「処分」とは、いわゆる行政処分（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　法第29条第1項または第2項（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（調整区域内建築物等の許可）の規定に基づく許可または不許可の処分

カ　ア～オの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分、ア～カについて審査請求は開発審査会に対して行うこととされている。

上記以外の処分については、行政不服審査法に基づき、処分庁に異議の申立てを行うことになる。

(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、相当の期間内になんらかの処分その他公権力の行使に当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、当該不作為にかかる処分その他の行為の申請者は異議申立てを行うか、開発審査会に対して審査請求を行うか、いずれかを選ぶことができる。

審査請求の相手方の区分については、前記(2)のア～オの規定にかかる不作為については開発審査会であり、それ以外は不作為庁である。

2　手続き

(1)　不服申立人

不服申立てをすることができるのは、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3者も含む。）および不作為にかかる処分その他の行為を申請した個人もしくは法人である。

法人でない社団または財団で代表者または管理人の定めがあるものは、その名で不服申立てをすることができる。

多数人が共同して不服申立てをしようとするときは、3人をこえない総代を互選することができ、共同不服申立人が総代を互選しない場合において必要があるときは、審査庁は総代の互選を命じることができる。

また、代理人によって不服申立てができ、代理人は各自、不服申立人のために、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。
（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

不服申立ては書面を提出しなければならない。審査請求のときは正副2通、異議申立ての場合は1通である。

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令または名称ならびに住所
（イ）　審査請求に係る処分
（ウ）　審査請求に係る処分があったことを知った年月日
（エ）　審査請求に趣旨および理由
（オ）　処分庁の教示の有無およびその内容
（カ）　審査請求の年月日
（キ）　審査請求人が
　法人のとき　……　代　表　者
　社団または財団のとき　……　代表者または管理者
　総代を互選したとき　……　総　代
　代理人によって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、総代、代理人）の押印

イ　不作為についての異議申立書または審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

（ア）　異議申立人または審査請求人の氏名および年令または名称ならびに住所
（イ）　当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容および年月日
（ウ）　異議申立てまたは審査請求の年月日
（エ）　前記ア（キ）と同じ
（オ）　前記ア（ク）と同じ

ウ　審査請求または異議申立て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6ヶ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、処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月以内に、滋賀県開発審査会に対して審査請求をした場合には、この処分の取消しを求める訴えは、その審査要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ヶ月以内に提起することができる。）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については、当然期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を要する。

イ　弁明書および反論書

審査庁は、審査請求を受理したときは、請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書（2通）の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請求人に送付しなければならない。

審査請求人は、弁明書の送付を受けたときは、反論書を提出できる。このとき提出期限を定められたときはその期限内に提出しなければならない。

ウ　審理

開発審査会は、審査請求の裁決を行う場合には、あらかじめ審査請求人、処分庁その他の関係人またはこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

その他の場合には、審査請求の審理は原則として書面による。ただし、請求人または参加人の申立てがあった場合には、審査庁は、申立人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

処分についての審査請求には、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として審査請求に参加することができる。審査庁は、必要なときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができる。

審査に当たっては、審査請求人または参加人による証拠書類または証拠物の提出ならびに申立てまたは職権による参考人の陳述または鑑定、物件の提出または留置ならびに必要な場所の検証などを行うことができる。また、審査庁は、必要と認めれば、その庁の職員に、請求人の意見の陳述を聞かせたり、参考人の陳述を聞かせたり、場所の検証などを行わせることができる。

エ　裁決

開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から 2 か月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

（ア）処分についての審査請求の裁決は次による。

a　審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるとき　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　審査請求の理由のないときは、裁決で、請求を棄却する。

c　処分（事実行為を除く）についての審査請求に理由があるときは、裁決で当該処分の全部または一部を取り消す。

d　事実行為についての審査請求に理由があるときは、審査庁は処分庁に対し当該事実行為の全部または一部を撤回すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

e　処分が違法または不当であるが、これを取り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、損害の賠償または防止の程度および方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分の取り消しまたは撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分の違法または不当である旨を宣言しなければならない。

（イ）　不作為についての審査請求の裁決は次による。

a　審査請求が不適当なときは、裁決で却下する。

b　審査請求に理由がないときは、裁決で棄却する。

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不適当であるときは、不作為庁は、決定で当該異議申立てを却下する。

イ　アの場合を除いて、不作為庁は、不作為についての異議申立てがあった日の翌日から起算して 20 日以内に、申請に対して何らかの行為をするか、または書面で不作為の理由を示さなければならない。

３　審査請求と訴訟

法第 50 条第 1 項に規定する処分（本章Ⅰ-1-(2)-ア～カ）の取消しの訴えは、その処分についての審査請求についての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はない。

なお、法第 51 条の規定によって公害等調整委員会に採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、この限りではない。

４　不服申立ての特例

不服の理由が鉱業、採石業または砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調査委員会に対して裁定の申請のみをすることができる。なお、この場合には、この処分についての公害調整委員会の裁定に対してのみ取消しを求める訴えを提起することができる。

Ⅱ　開発審査会（法第 78 条、滋賀県開発審査会条例）

１　開発審査会

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

(1)　法第 50 条第 1 項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許可に関する議決

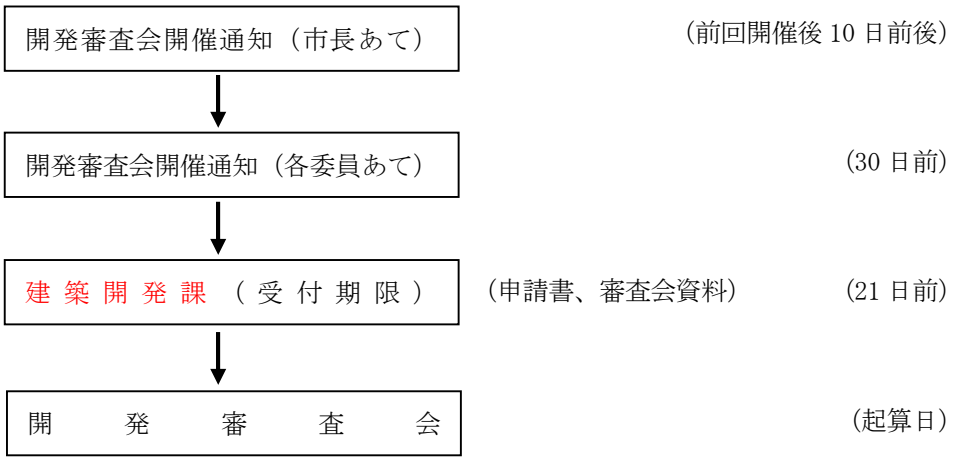
ア　法第 34 条第 14 号に該当する開発行為の許可

イ　政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築または建設の許可

〔注意事項〕

開発区域の変更（拡大、縮小）または事業内容の変更による大幅な公共施設の変更、居住人口の増減等は、開発審査会の議を経たうえで変更許可をする。

図 10－1　開発審査会事務スケジュールおよびフロー図（参考）



２　開発審査会条例等

（1）　滋賀県開発審査会条例

滋賀県条例第 23 号
昭和 45 年 3 月 31 日
改正　平成 12 年、平成 13 年、平成 15 年

滋賀県開発審査会条例

（設置）

第 1 条　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 78 条第 1 項および地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、知事の附属機関として滋賀県開発審査会（以下「審査会」という。）を置く。

（所掌事務）

第 2 条　審査会は、都市計画法第 78 条第 1 項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 14 年滋賀県条例第 50 号）第 2 条第 1 項の指定区域の指定またはその変更に関する事項その他開発行為等の規制に関する重要事項について調査審議する。

（組織）

第 3 条　審査会は、委員 7 人をもって組織する。

（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定める。

2　会長は、会務を総理する。

3　会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第 6 条　審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下本条において同じ。）が召集する。

2　審査会は、会長のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3　審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、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、交通まちづくり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）

この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

（施行期日）

1　この条例は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

付　則（平成 15 年条例第 77 号）

この条例は、公布の日から施行する。

(2)　滋賀県開発審査会傍聴規則

滋賀県開発審査会傍聴規則を次のように制定する。

昭和45年11月24日

滋賀県開発審査会長

滋賀県開発審査会規則第1号

滋賀県開発審査会傍聴規則

第1条　審査会の公開による口頭審理の傍聴に関しては、法令に定めるもののほかこの規則に定めるところによる。

第2条　口頭審理を傍聴しようとする者は、住所、氏名および職業を関係の係員に申し出て傍聴人名簿（別記様式）に記載しなければならない。

第3条　審査会の会長は、傍聴人の人数等を制限することがある。

第4条　次の各号に掲げるものは、傍聴することができない。

(1) 兇器その他危険なものを持っている者

(2) 酒気を帯びている者

(3) 口頭審理を妨害するおそれがあると認められる者

(4) その他整理上必要があると認められる者

第5条　傍聴人は、いかなる事由があっても、口頭審理の席に入ることができない。

第6条　傍聴人が傍聴席にあるときは、静粛をたもち、なお、次に掲げる事項を守らなければならない。

(1) 帽子、外とう等を着用しないこと。

(2) 飲食、喫煙または私語しないこと。

(3) 委員の言論に対し賛否を表明しないこと。

(4) みだりに席を離れはいかいしないこと。

(5) けんそうにわたり口頭審理の妨害となるような行為をしないこと。

(6) 他人に迷惑をかけまたは不体裁な行為をしないこと。

第7条　審査会の会長は、傍聴人がこの規則に違反したときは退場を命ずることができる。

2　退場を命ぜられた傍聴人は、すみやかに退場しなければならない。

付　則

この規則は、昭和45年11月24日から施行する。

別　記

様式第1号

傍　聴　人　名　簿

傍聴年月日	傍聴人			摘要
	氏名	住所	職業(または勤務場所)	

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係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係る土地もしくは工作物等を使用する権利を取得した者

(4)　法令等の規定に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事をしている者、工事をした者

(5)　法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事をしている者、工事をした者

(6)　この法律の規定による許可または承認に附した条件に違反している者

(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、承認または確認を受けた者

2　監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて次の例のなかから適切なものを選ぶ。

(1)	許可、承認、確認 ……	取消 変更 効力停止 条件変更 新条件の附与
(2)	工事その他の行為 ……	停止
(3)	建築物その他工作物 …… （相当の期限を定めて）	改築 移転 除却
(4)	その他の違反是正のため必要な措置 ……	使用禁止 改善命令

3　聴聞または弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分または必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ行政手続法第 13 条の規定により、意見陳述（聴聞または弁明の機会の給付）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「彦根市聴聞規則（平成 6 年規則第 35 号）」に基づき行うものとする。ただし、緊急やむを得ないときは、この限りではない。

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彦根市公報に登載するものとする。

標識の設定は、命令に係る土地または工作物等もしくは工作物等の敷地内に設置することができる。

この場合、前述の土地または敷地の所有者、管理者または占有者は、当該標識の設置を拒みまたは妨げてはならない。

5　告発

違反建築行為者が、著しく公益に反し、当該行為に係る違反者等に対して罰則を適用する必要がある場合は、刑事訴訟法第 239 条第 2 項（昭和 23 年法律第 131 号）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 条の規定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、市長は自らその措置を行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

この場合には、

ア　当該措置を行うこと。(相手の期限を定めて)

イ　その期限までに行わないときは、市長またはその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うこと。

措置を行う場合、公告し、かつ、公告の日から 10 日間その措置を行おうとする土地の付近その他適当な場所にその旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は後で相手方に徴収できる。

(2)　代執行

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

Ⅳ　罰則（法第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条）

表 10-1　開発制限に関する罰則規定

条	刑	違　反　内　容
第 91 条	1 年以下の懲役 または 50 万円以下の罰金	(1)国土交通大臣、都道府県知事又は指定市等の長の命令に違反した者（第 81 条第 1 項）
第 92 条	50 万円以下の罰金	(2)無許可で開発行為を行ったもの （第 29 条第 1 項又は第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項） (3)建築制限等に違反して建築物を建築または特定工作物を建設した者 （第 37 条、第 41 条第 2 項、第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項） (4)建築制限に違反して用途を変更した者 （第 42 条第 1 項、第 43 条第 1 項）
第 93 条	20 万円以下の罰金	(5)報告もしくは資料の提出を拒否、または虚偽の報告もしくは資料を提出した者 （第 80 条第 1 項） (6)立入検査を拒否、妨害または忌避した者 （第 82 条第 1 項）
第 96 条	20 万円以下の過料	(7)変更届をしなかった者または虚偽の届出をした者 （法 35 条の 2 第 3 項） (8)廃止届をしなかった者または虚偽の届出をした者 （第 38 条）

第 94 条について

- 法人の代表者
- 法人の　代理人／使用人／その他従業員　が法人の
- 人の　代理人／使用人／その他従業員　が人の

業務または財産に関して上記表の(1)～(6)に掲げる違反行為をした場合には、行為者を罰するほか、その法人または人に対してそれぞれの罰金刑を科する。

Ⅴ　許可申請手数料（法第 49 条）

1　開発行為等許可申請手数料

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると、下表のとおりである。

彦根市開発許可等に関する手数料条例

条　例　第　5　号

平成 12 年 3 月 28 日

表 10-2　開発等許可申請手数料　　（平成 22 年 4 月 1 日改定）

申請内容			手数料		
開発行為許可申請手数料	開発区域の面積(ha)		自己居住用	自己業務用	非自己用
	0.1 未満		8,600 円	13,000 円	86,000 円
	0.1 以上　0.3 未満		22,000 円	30,000 円	130,000 円
	0.3 以上　0.6 未満		43,000 円	65,000 円	200,000 円
	0.6 以上　1.0 未満		86,000 円	120,000 円	260,000 円
	1.0 以上　3.0 未満		130,000 円	200,000 円	390,000 円
	3.0 以上　6.0 未満		130,000 円	270,000 円	510,000 円
	6.0 以上　10.0 未満		130,000 円	340,000 円	660,000 円
	10.0 以上		130,000 円	480,000 円	870,000 円
開発行為の変更許可申請手数料	既に許可を受けた区域に変更なく設計変更を行うとき		上記規定額×1/10		
	区域の縮小に伴い設計変更を行うとき		縮小後の面積に応ずる上記規定額×1/10		
	設計変更が新たな土地の編入に起因するとき		増加面積に応ずる上記規定額		
	区域の増加に伴いかつ、設計変更を行うとき		変更前の区域面積に応じる上記規定額×1/10＋増加面積に応じる上記規定額		
	その他	上記以外の変更を行うとき	10,000 円		
建築物の特例許可申請手数料	法第 41 条第 2 項ただし書きの許可申請		46,000 円		
予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	法第 42 条第 1 項ただし書きの許可申請		26,000 円		
建築等許可申請手数料	法第 43 条の建築等許可申請		敷地面積(ha)		手数料
			0.1 未満		6,900 円
			0.1 以上　0.3 未満		19,000 円
			0.3 以上　0.6 未満		39,000 円
			0.6 以上　1.0 未満		69,000 円
			1.0 以上		97,000 円
地位承継の承認申請手数料	法第 45 条の地位承継の承継申請	敷地の面積	自己居住用	自己業務用	非自己用
		1ha 未満	1,800 円	1,800 円	18,000 円
		1ha 以上	1,800 円	2,700 円	18,000 円
開発登録簿の写しの交付手数料	法第 47 条の開発登録簿の写しの交付申請		用紙 1 枚	470 円	
優良宅地認定申請手数料	租税特別措置法に基づく優良宅地認定申請の審査		0.1ha 以下	86,000 円	
都市計画法の規定に適合している建築物等であることの証明書交付申請手数料	省令第 60 条の規定による、建築物等が法の規定に適合している旨の証明書の交付申請		1 件につき	4,000 円	

２　注意事項（変更申請の手数料の取扱いについて）

(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

（注）設計の変更等は、基本的にすべて変更許可を要するが、軽微な変更に該当する届出に係るものは除く。

(2)　「自己用」開発から「非自己用」開発、「非自己用」開発から「自己用」開発への変更について

「自己用」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、設計の変更に該当せず従前の工事の廃止と新たな許可申請として取り扱う。

ア「非自己用」開発 →「自己用」開発

事前審査は必要なし

イ「自己用」開発 →「非自己用」開発

事前審査が必要

(3)　開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しの交付手数料は、用紙 1 枚につき 470 円の規定であるため、調書 1 枚、土地利用計画図 1 枚を必要とするときは、合計 2 枚となり、470 円×2＝940 円となる。

３　変更許可申請手数料計算例

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）＋10,000 円

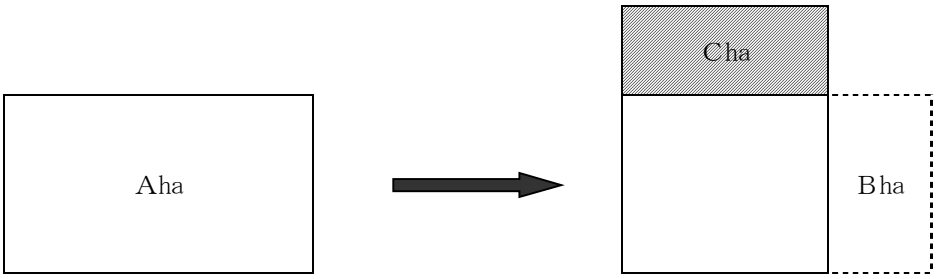
例６　例３および例４の場合で「その他」の変更が伴う場合

※　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。

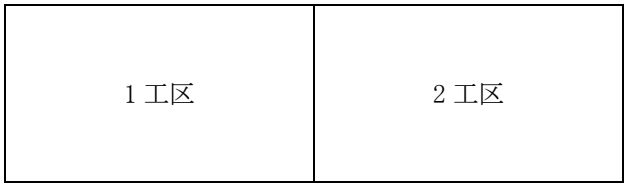
例７　開発区域の面積がAha で開発許可を受けた後、Bha の面積の縮小およびCha の面積の増加に伴い設計変更をする場合

（当初）　　（変更）



※　（Ａ－Ｂ）ha に対する規定額×1/10＋（Cha に対する規定額）

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



(2 工区の区域に変更がなく設計変更を行うとき)

※　2 工区の面積の規模額×1/10

(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応じる規模額×1/10

Ⅵ　標準処理期間（行政手続法第６条）

表 10-3　標準処理期間　　「法」：都市計画法

処　分　の　内　容	根拠法令	標準処理期間			
			（内訳日数）		
開発行為の許可（開発面積が 1.0ha 未満）	法第 29 条 第１項、第２項	16 日	審査	確認	決裁
			12 日	2 日	2 日
開発行為の許可（開発面積が 1.0ha 以上）	法第 29 条 第１項、第２項	24 日	審査	確認	決裁
			18 日	3 日	3 日
開発行為の変更の許可	法第 35 条の 2 第１項	16 日	審査	確認	決裁
			12 日	2 日	2 日
工事完了公告前の建築制限の解除の認定	法第 37 条 第１項	10 日	審査	確認	決裁
			6 日	2 日	2 日
建築物の特例許可	法第 41 条 第２項	10 日	審査	確認	決裁
			6 日	2 日	2 日
開発許可受けた土地における予定建築物以外の建築の許可	法第 42 条 第１項	12 日	審査	確認	決裁
			8 日	2 日	2 日
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	法第 43 条	12 日	審査	確認	決裁
			8 日	2 日	2 日
開発許可に基づく地位承継の承認	法第 45 条	8 日	審査	確認	決裁
			5 日	1 日	2 日
都市計画法の規定に適合する建築物であることの証明書の交付	法施行規則 第 60 条	8 日	審査	確認	決裁
			5 日	1 日	2 日

確認：書類補正後の最終確認を行う期間　　決裁：許可書類の作成～決裁事務期間

※　標準処理期間とは、申請が行政庁の事務所に到達してから処分するまでに通常要すべき標準的な目安となる期間であり、申請内容等により実際の処理期間が超過する場合があります。

※　標準処理期間には、申請の補正等に要する日数、申請者が申請の途中で申請内容を変更するための期間、関係機関との協議に要する期間、彦根市の休日を定める条例（平成２年３月 20 日条例第 12 号）に規定する市の休日、滋賀県開発審査会への諮問期間等は含みません。

※　申請書類の受付時に審査末日を審査結果の連絡予定日としてお伝えします。

行政手続法（平成５年法律第 88 号）

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これを公にしておかなければならない。

都市計画法に基づく
開発許可制度の取扱い基準

編集・発行
平成１４年　４月　発行
平成１７年　４月　改正
平成１９年１１月　改正
平成２２年　７月　改正
平成２９年　９月　改正
令和　３年　４月　改正
令和　４年１０月　改正
令和　５年　８月　改正
令和　８年　８月　改正

彦根市 都市政策部 都市計画課
〒522-8501
滋賀県彦根市元町４番２号
TEL　(0749)30－6124

この冊子は、本市で印刷製本したため、一冊あたりの費用は紙代を含む印刷代として300円です。ただし、原稿作成、編集などに要する職員の人件費は含まれていません。