

都市計画法に基づく

開発許可制度の取扱い基準

平成29年5月改正

長 浜 市

## 本取扱い基準の位置づけ

長浜市では、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき申請された開発行為の許可等に関して、法令の定めに従って判断するための審査基準を定めています。

次の2つの基準は、行政手続法に基づく審査基準としています。

1. 都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準
2. 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準

本冊子は、上記1.であり、主に都市計画法に基づく開発許可制度全般に関することを記載したものです。具体的には、開発行為の許可手続き、市街化調整区域における開発許可基準（いわゆる立地基準）等を記載しています。

都市計画法第33条の開発許可の基準（いわゆる技術基準）に関する内容は、上記2.をご覧ください。

（参考）行政手続法（平成5年法律第88号）

- ・行政庁は、申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準（以下、「審査基準」という。）を定めるものとする。審査基準は、当該許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。（行政手続法第2条、第5条第2項）
- ・行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。（行政手続法第5条第3項）

# 目 次

<b>第1章 総説</b> .....	<b>1</b>
I 開発許可制度の概要 .....	1
1 都市計画法の目的・理念・責務 .....	1
2 開発許可制度の趣旨 .....	1
3 開発許可制度の主な改正の経過 .....	2
4 滋賀県（長浜市）における開発許可制度 .....	3
5 引用する法令の略語について .....	3
6 主な用語の定義 .....	3
7 都市計画法による都市計画区域一覧 .....	7
8 宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域 .....	8
9 用途地域内の建築物の用途制限概要 .....	10
10 特定用途制限地域における制限すべき特定の建築物等の用途の概要 .....	11
11 地域地区（用途地域）等の定義 .....	12
<b>第2章 開発行為</b> .....	<b>15</b>
I 開発行為 .....	15
1 開発行為 .....	15
2 区画の変更 .....	15
3 形質の変更 .....	15
4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について .....	17
II 開発行為の考え方（事例） .....	18
1 既存造成済の土地の分割 .....	18
2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの） .....	18
3 既存建築物の敷地の増減 .....	20
III 開発区域の考え方 .....	23
1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合 .....	23
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合 .....	24
3 複数の開発者により開発行為が行われる場合 .....	24
4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合 .....	25
5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合 .....	25
6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い .....	25
7 区域をまたがる場合の取り扱いについて .....	25
8 許可権者がまたがる場合 .....	26
IV 特定工作物の建設 .....	27
1 特定工作物 .....	27
2 第一種特定工作物の建設 .....	28
V 建築物の建築 .....	29
1 建築物 .....	29
2 建築 .....	29
VI 用途の変更 .....	32
VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方 .....	36
1 「自己用」開発 .....	36
2 「非自己用」開発 .....	36
<b>第3章 開発行為の許可</b> .....	<b>37</b>
I 開発行為の許可（法第29条第1項、第2項） .....	37

II	適用除外となる開発行為（法第29条第1号～第11号）	40
1	市街化調整区域内および非線引都市計画区域の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号）	40
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）	45
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第5号～第8号）	51
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）	51
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）	51
6	通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	51
7	開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第60条）	54
III	開発許可の特例（法第34条の2）	57
IV	許可申請の手續（法第30条）	58
V	設計者の資格（法第31条）	58
VI	許可または不許可（法第35条、第79条）	58
1	許可または不許可の通知（法第35条）	58
2	許可の条件（法第79条）	59
VII	変更の許可等（法第35条の2）	62
1	変更の許可	62
2	軽微な変更	63
VIII	工事完了検査（法第36条）	64
1	工事完了の届出と検査の時期	64
2	完了公告	64
3	検査の実施方法	64
IX	開発行為の廃止（法第38条）	65
X	許可の承継（法第44条、第45条）	66
1	一般承継人（法第44条）	66
2	特定承継人（法第45条）	66
XI	開発登録簿（法第46条、第47条）	67
1	開発登録簿の目的	67
2	登録の内容	68
3	開発登録簿の調製	68
4	開発登録簿の閲覧所	68

<b>第4章</b>	<b>開発許可基準</b>	<b>71</b>
I	開発許可の基準（法第33条）	71
1	許可基準の適用関係	74
2	道路等空地（法第33条第1項第2号）	75
3	事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）	75
4	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	75
5	技術基準の強化、緩和（法第33条第3項）	76
6	その他	76
II	市街化調整区域の許可基準（法第34条）	77
1	「法第34条第1号」の許可基準	80
2	「法第34条第2号」の許可基準	85
3	「法第34条第3号」の許可基準	86
4	「法第34条第4号」の許可基準	86
5	「法第34条第5号」の許可基準	87
6	「法第34条第6号」の許可基準	87

7	「法第34条第7号」の許可基準	88
8	「法第34条第8号」の許可基準	88
9	「法第34条第9号」の許可基準	89
10	「法第34条第10号」の許可基準	90
11	「法第34条第11号」の許可基準	90
12	「法第34条第12号」の許可基準	91
13	「法第34条第13号」の許可基準	93
14	「法第34条第14号」の許可基準	95
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)	96
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)	98
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)	100
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)	101
提案基準6	「災害危険区域等に存する建築物の移転について」 (開発許可・建築許可)	103
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)	105
提案基準9	「研究施設について」(開発許可・建築許可)	107
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)	108
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)	109
12-1	自己用住宅について	109
12-2	世帯の分化の課程で必要とする住宅について	110
提案基準13	「地域振興のための工場等について」(開発許可・建築許可)	112
提案基準14	「大規模な流通業務施設について」(開発許可・建築許可)	113
提案基準15	「有料老人ホームについて」(開発許可・建築許可)	116
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)	117
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)	118
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)	119
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)	121
提案基準22	「産業廃棄物処理施設(中間処理施設)について」(開発許可・建築許可)	122
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碎施設について	122
22-2	産業廃棄物処理施設その他(中間処理施設)の附属建築物について	124
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)	126
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)	127
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)	128
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)	130
提案基準28	「社会福祉施設について」(開発許可・建築許可)	131
提案基準29	「医療施設について」(開発許可・建築許可)	132
提案基準30	「学校施設について」(開発許可・建築許可)	133
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)	136

<b>第5章 建築等の制限</b> .....	<b>137</b>
I 工事完了公告前の建築制限等（法第37条） .....	137
II 建築物の形態制限（法第41条） .....	138
1 制限の主旨 .....	138
2 制限の内容 .....	138
3 制限の効力 .....	138
4 例外許可 .....	138
III 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条） .....	139
1 制限の主旨 .....	139
2 制限の効力 .....	139
3 例外許可 .....	139
4 その他 .....	140
IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条） .....	141
1 建築行為、建設行為の許可 .....	143
2 許可の基準 .....	145
<b>第6章 公共施設の取扱い</b> .....	<b>146</b>
I 公共施設の管理者の同意等（法第32条） .....	146
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） .....	146
2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理） .....	147
都市計画法第32条の同意に基づく公共施設土地の不動産登記の手続きについて .....	148
II 公共施設の管理（法第39条） .....	150
III 公共施設の土地の帰属（法第40条） .....	151
1 土地の帰属 .....	151
2 根幹的施設の費用負担 .....	152
<b>第7章 開発計画事前審査および他の法律</b> .....	<b>154</b>
I 開発計画事前審査 .....	154
1 開発計画の事前審査 .....	154
2 他の法律との関係 .....	155
<b>第8章 申請の手続き</b> .....	<b>158</b>
I 申請の手続き .....	158
1 開発計画事前審査の手続き .....	158
2 開発許可申請手続きの概要 .....	159
3 許可申請書作成要領（申請書類、申請図） .....	160
4 開発行為の変更許可申請書等 .....	166
5 開発行為軽微変更届 .....	167
6 その他申請・届出等 .....	167
7 建築許可申請・その他 .....	168
<b>第9章 その他</b> .....	<b>172</b>
I 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法） .....	172
1 不服申立て .....	172
2 手続き .....	173
3 審査請求と訴訟 .....	175
4 不服申立ての特例 .....	175
II 滋賀県開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例） .....	176
1 開発審査会の処理すべき事項 .....	176
2 開発審査会条例等 .....	177

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）	179
1	監督処分の対象	179
2	監督処分の内容	180
3	聴聞または弁明の機会の付与	180
4	監督処分の公示	180
5	告発	180
6	代行および代執行	180
IV	罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）	181
V	許可申請手数料	183
1	長浜市開発許可申請手数料	183
2	変更の取扱い注意事項	184
3	優良宅地認定手数料	186
4	宅地造成等規制法に基づく事務手数料	186
<b>第10章</b>	<b>条例および開発指導要綱等</b>	<b>187</b>
I	長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例	187
II	長浜市開発事業に関する指導要綱	191
III	長浜市中高層等建築物に関する指導要綱	199
IV	開発協定書	202
V	長浜市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準	205
<b>開発許可制度関係</b>	<b>様式編</b>	<b>1～ 57</b>