

第4章 開発許可基準

I 開発許可の基準（法第33条）

（開発許可の基準）

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

1. 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限。

2. 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の実施行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

3. 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及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及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

4. 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の実施行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

5. 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

6. 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

7. 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域
津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	開発行為に関する工事
津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。

8. 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

9. 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

10. 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

11. 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

12. 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

13. 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
 14. 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
 - 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、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、又は緩和することができる。
 - 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又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の最低限度に関する制限を定めることができる。
 - 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
 - 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
 - 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
 - 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

政令（開発行為を行うのに適当でない区域）

第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

本条は良好な市街地の形成を図るため、開発区域に一定の技術的水準を保たせ良好な宅地の確保をねらいとした基準である。法第29条の規定により市長の許可が必要となる全ての開発行為に対して適用される。（具体的な数値等の規定は、別冊「開発行為に関する技術基準」参照）

1 許可基準の適用関係

表4-1 開発行為の種類別の適用基準 (○印適用、×印適用除外)

技術的基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 公共公益施設	○	開発行為の目的 に照らし判断	○	開発行為の目的 に照らし判断	開発行為の目的 に照らし判断	開発行為の目的 に照らし判断
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9 樹木・表土 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
13 工事施行者	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

[注意事項]

- ① 道路等空地：第二種特定工作物については、政令第25条第3号に基づく道路の設置および政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は適用除外
- ② 樹木・表土：政令第23条の3に基づき、1ha以上の規模について適用
- ③ 緩衝帯：政令第23条の4に基づき、1ha以上の規模について適用
- ④ 輸送施設：政令第24条に基づき、40ha以上の規模について適用
- ⑤ 資力・信用および工事施行者：
 - 業務用小および小規模：1ha未満の規模について適用
 - 業務用大および大規模：1ha以上の規模について適用
- ⑥ 法第33条第1項第1号～第10号は、「開発行為に関する技術基準」を参照のこと。

2 道路等空地（法第33条第1項第2号）

(1) 自己居住用開発と道路基準

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

(2) 都市計画施設

開発区域内に都市計画道路、河川、公園等都市計画施設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をしないよう当該部分の空地の確保が原則条件となる。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

法第33条第1項第12号は、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力および信用があることを要求している。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認することとする。

資力信用については、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて判断する。

(2) 工事施行者の能力

法第33条第1項第13号は、工事施行者に設計どおり工事ができる能力があることを要求している。施行者の能力については、個々の申請内容によって、工事の難易度を考え、又、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきであり、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書等の書類の添付を求めて判断する。

4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為を行おうとする土地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、土地については所有権、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（所有権移請求権等）等を有する者ものほか、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

「相当数の同意」を得ることで足りることとしているには、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的危険負担をかけるおそれがあるからである。

相当数の同意とは、下記の(ア)～(ウ)の総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（開発許可制度運用指針I-5-9参照（令和2年12月28日付））

ただし、本市では、開発許可申請に先立ち開発計画についての事前審査制度を取り入れていることから、原則として開発許可の申請までに開発区域内の土地のすべての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

5 技術基準の強化、緩和（法第33条第3項）

地方公共団体は、地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状および将来の見通しを勘案し、政令に定める基準に従い、条例を定めることにより、法第33条第2項の政令で定める技術的細目の制限を強化し、または緩和することができる。

6 その他

- (1) 「長浜市開発事業に関する指導要綱」および「長浜市中高層等建築物に関する指導要綱」の規定に基づくこと（第10章参照）

区画計画（一戸建住宅の一区画の面積）および公益施設、上水道、駐車場（戸あたり1台の確保）、緑化面積等

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

- (3) 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。

- (4) 防災施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地にあつては1ha以上、田畑等の平坦地にあつては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の整備を完了した後において造成工事を行うこととする。

II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

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のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
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1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1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
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1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があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
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つて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第1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1種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
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1種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適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
- 8の2. 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物に代わるべき建築物又は第1種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第1種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
9. 前各号に規定する建築物又は第1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1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
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1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つておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
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、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
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1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、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
14. 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

政令（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

政令（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相当な建築物等）

第29条の8 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第1種特定工作物は、次に掲げるものとする。

1. 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第1種特定工作物
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（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
2. 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
3. 急傾斜地崩壊危険区域
4. 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（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
5. 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
6. 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
7. 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

政令（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

政令（都市計画基準）（抜粋）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

2. 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として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見直し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、本条は、開発行為の立地を規制する面から開発許可基準を定めたものである。なお、第2種特定工作物は、法第34条の規制を受けない。市街化調整区域の開発行為は、法第33条の基準の適合に加え、法第34条の各号の一に該当しなければ許可することができない。

市街化調整区域の開発行為は、①スプロール化対策上特段の支障がないと認められるもの、②スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の必要性の認められるもの、③スプロール対策上支障があり、これを容認すべき特別の必要性の認められないものの3つの類型に分類される。本条においては、①、②の類型の開発行為については許可し得るものとし、③の類型のものについては、許可すべきでないとするものである。

【市街化調整区域内における立地基準の概要】

- 第1号 市街化調整区域に居住する者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等（自己用）の建築を目的とするもの
- 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等の建築等を目的とするもの
- 第3号 温度、湿度、空気等について、特別の条件を必要とする政令（現在、未制定）で定める事業の用に供する建築物の建築または第1種特定工作物の建設を目的とするもの
- 第4号 農林漁業用建築物または農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築もしくは第1種特定工作物の建設を目的とするもの
- 第5号 特定農山村法第8条第4項の規定により、あらかじめ県知事の承認を受けて市により作成、公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設の建築を目的とするもの
- 第6号 中小企業団地等、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の用に供する建築物の建築または第1種特定工作物の建設を目的とするもの
- 第7号 市街化調整区域内の既存工場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の建築または第1種特定工作物の建設を目的とするもの
- 第8号 火薬類取締法第12条の火薬庫である建築物の建築または第1種特定工作物の建設を目的とするもの
- 第8号の2 災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物または第1種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなる建築物または第1種特定工作物で、当該区域外への移転による建築または建設を目的とするもの
- 第9号 前各号に規定する建築物または第1種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、または建設することが困難または不適当なものとして政令で定める建築物または第1種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の5）
- 第10号 地区計画または集落地区計画の区域内において、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する建築物等の建築等を目的とするもの
- 第11号 市街化区域に隣接または近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、建築物の用途が、環境の保全上支障があると認められる用途として市の条例で定めるものに該当しないもの
- 第12号 市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難または著しく不適当と認められる開発行為として、市の条例で区域、目的または建築物の用途を限り定められたもの
- 第13号 区域区分に関する都市計画が決定され、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際、自己の居住もしくは業務の用に供する建築物を建築する（または自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する）目的で所有権その他土地に関する権利を得ていた者が、当該都市計画の決定または変更の日から起算して6ヶ月内に届け出をした者が、当該目的に従って当該土地に関する権利の行使として行う開発行為。（政令で定める期間内に行うものに限る。）（政令第30条、省令第28条）
- 第14号 開発審査会の議を経たもの（滋賀県開発審査会）
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または著しく不適当と認められる開発行為

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政令で定める公益上必要な建築物また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行うものを対象とし、また法第34条第1号の「その他これらに類する建築物」は含まれない。)

表4-2 法第34条第1号の対象とする公益上必要な施設

法令	公益施設	根拠法令	具 体 例
政 令 第 29 条 の 5	学校施設	学校教育法第1条	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園
	社会福祉施設	児童福祉法 第6条の2の2第4項 第6条の3第2項	放課後等デイサービス事業 放課後児童健全育成事業(市の条例に適合するもので、実施主体が、市(条例による委任を含む)または、社会福祉法人、もしくは、市の関係部局との調整が図られているものに限る)
	社会福祉法第2条第2項(第1種業)および第3項(第2種社会福祉事業)である建築物	第6項 第10項 第21条の9 第39条 第44条の2第1項	地域子育て支援拠点事業 小規模保育事業 「子育て支援事業」の用に供する建築物(市が実施(委託を含む)、または補助する事業に限る。) 保育所 児童家庭支援センター
		介護保険法 第8条第14項 第15項、第16項 第17項 第18項 第19項 第20項 第21項 第22項 第23項 第8条の2 第12項 第13項 第14項 第15項	「地域密着型サービス事業」 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護(同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。) 地域密着型通所介護 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護(グループホーム*) 地域密着型特定施設入居者生活介護 地域密着型介護老人福祉施設 複合型サービス(看護小規模多機能型居宅介護) 「地域密着型介護予防サービス事業」 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護(グループホーム*)

政令第29条の5	社会福祉施設	障害者総合支援法 第5条第1項	「障害者福祉サービス」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。）
	社会福祉法 第2条第2項（第1種業）および第3項（第2種社会福祉事業）である建築物	第7項 第12項 第13項 第14項 第5条第27項	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2条第7項 第3条	幼保連携型認定こども園 認定子ども園の用に供する建築物 （市の所管部局と調整が図られ、同法第3条の県知事の認定を受けられるものに限る。）	
	医療施設	医療法 第1条の5第2項 第2条	診療所 助産所 （注）住宅併用の場合は30%以上の医療施設を必要

* グループホームについては施設に対する建築費の補助等があり、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、本市の社会福祉部局との調整がとれたものであること。また、単に住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等を得ているか、得られることが確実であること。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。(市長が妥当と認める規模)

必要書類

- ・ 開発説明書(申請に係る建築物が当該地において居住者の日常生活上必要であることの説明)
- ・ 立地およびその規模について市長(担当所管課)の意見書
- ・ 地元自治会等への通知・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(一棟に複合の用途を兼ねた建築物に限る。)の取扱いについては、次による。

- (1) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第1号に該当する施設がある場合は、法第34条第1号に該当する施設とする。
- (2) 一棟の建築物の全てにおいて、各々の用途部分が法第34条第14号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34条第1号の対象とする事業一覧表 (日本標準産業分類 平成25年10月改定)

下記表に該当する業種であり、かつ周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限る。

なお、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可を受けられるものではないことに留意のこと。

種別	日本標準産業分類	
	中分類	小分類
小売業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業
		57 織物・衣服・身の回り品小売業
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人・子供服小売業
		574 靴・履物小売業
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
		58 飲食料品小売業
	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、飲料小売業、米穀類小売業など)
	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(自動車、自転車を除く)
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
		604 農耕用品小売業
		605 燃料小売業
		606 書籍・文房具小売業
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
		608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業(花・建築材料・中古品小売店など)
飲食サービス業		76 飲食店
	762 専門料理店(料亭を除く)	
	763 そば・うどん店	
	764 すし店	
	767 喫茶店	
	769 その他の飲食店	

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類	
	中 分 類	小 分 類
	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	772 配達飲食サービス業 (仕出し料理・弁当屋)
生活関連サービス業	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、現像・焼付業、古綿打ち直し業)		
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
修理業	89 自動車整備業 90 機械等修理業	891 自動車整備業(自動車一般整備業に限る)
		901 機械修理業(一般機械修理業に限る)
		902 電気機器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給油所	ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、第一種製造者が設置する圧縮水素スタンド	
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、土地改良事務所等、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(資格)に関して必要な法令の許可等を得ているか、得られる見込みが確実あること。
- ④ 住宅を併用する場合は、住宅としての立地条件を満足する必要がある。宿泊施設の併設は認めない。
- ⑤ 貸店舗は認められない。
- 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（延べ床面積）
小売業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も店舗面積に含み、20%以内）
飲食業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も店舗面積に含み、20%以内）
サービス業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も店舗面積に含み、20%以内）
サービス業 （修理等）	自動車整備業 機械修理業	1,000㎡以内	500㎡以内（倉庫も店舗面積に含む。）
	上記以外の 修理業	500㎡以内	200㎡以内（倉庫も店舗面積に含む。）
給油所		1,500㎡以内	500㎡以内 （キャノピー、倉庫も店舗面積に含む。）
その他		2,000㎡以内	必要最小限

注意事項

- ・ 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。
- ・ 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、1,500㎡以内・700㎡以内（うち小売業200㎡以内・修理業500㎡以内）とする。
- ・ 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。

必要書類

- ・ 開発説明書（申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明）
- ・ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ・ 建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗施設配置図（S = 1 / 100 ~ 1 / 500）
- ・ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ・ 申請人の資格、免許等および商取引業者との関係書面
- ・ その他市長が必要と認める書類

2 「法第34条第2号」の許可基準

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物

ア 日本標準産業分類D-鉱業に属する事業に係る施設

- ・ 金属鉱業
- ・ 石炭、亜炭鉱業
- ・ 原油、天然ガス鉱業
- ・ 非金属工業等

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用する施設

- ・ セメント製造業
- ・ 生コンクリート製造業
- ・ 粘土かわら製造業
- ・ 碎石製造業
- ・ 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F-製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に属する事業に係る施設は該当しない。

- (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物
- ア 当該観光資源の観賞のための展望台、その他利用上必要な施設
 - イ 観光価値を維持するために必要な施設
 - ウ 観光のための宿泊施設(山小屋)または休憩施設(あづま屋)
 - エ その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設
- なお、立地すべき範囲については、市の観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効で適正なものであること。
- (3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物または第一種特定工作物
- ア 取水、導水、利水または浄水のために必要な施設
 - イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性のあるもの
(例) 酒造業、ミネラルウォーター等
- なお、温泉利用施設および水を洗浄水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

許可要件

- ① 当該市街化調整区域内に存在(産出)する資源に限定される。
注：当該市街化調整区域とは広域都市計画区域単位ごとをいう。
- ② 開発、建築行為は原則として資源発生地で行うものであること。
- ③ 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。

必要書類

- ・ 開発説明書(資源の有効な利用上、当該地での立地が必要であることの説明、利用目的、利用方法、対象、規模等を記入のこと。)
- ・ 資源の埋蔵分布等の状況を示す図面(S=1/2,500)(同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。)
- ・ 申請人の職業、資格、免許等の関係書類
- ・ 全体計画図(S=1/500)
- ・ 建物配置図、各階平面図(S=1/100~1/500)
- ・ その他市長が必要と認める書類

3 「法第34条第3号」の許可基準

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

〔注意事項〕 現在、政令が未制定であるため、運用はない。

4 「法第34条第4号」の許可基準

- (1) 農林漁業の用に供する建築物で、法第29条第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

許可要件

- ・ 法第29条第1項第2号の農林漁業施設であっても、農業生産組合以外の者が開発する場合、法第34条第4号の許可を要する。(法第29条第1項第2号施設の規定を参照)
- ・ 当該建築物における小売りも認められる。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、対象、規模等を記載のこと。)
- ・ 建物配置図、各階平面図(S=1/100~1/500)

- ・ その他市長が必要と認める書類

(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。

- (7) 畜産食品製造業 (イ) 水産食料品製造業 (ウ) 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
 (エ) 動植物油脂製造業 (オ) 製穀・製粉業 (カ) 配合飼料製造業
 (キ) 製茶業 (ク) でん粉製造業 (ケ) 一般製材業 (コ) 農林水産物の貯蔵用の倉庫業

許可要件

- ・ 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であること
- ・ 当該市街化調整区域内における生産物を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があるもの
- ・ 当該建築物においての小売りも認められる。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、対象、規模等を記載のこと。）
- ・ 生産地との関係、取引量等に関する書面
- ・ 建物配置図、各階平面図（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、農林業体験学習施設等である。

許可要件

特定農山村法第8条第6項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市により作成、公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。

6 「法第34条第6号」の許可基準

中小企業の振興を図るため、県が国または独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成するもので次の事業が該当する。（例）中小企業団地

- 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

[注意事項]

本来、市街化区域の工業地域等に対応すべきであるが、当該事業主管部局と事前に十分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合に限る。

必要書類

- ・ 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
- ・ 県国からの一体助成を受けることを証する書面
- ・ 中小企業の事業の共同化または集団化に寄与することの証明書
- ・ 全体計画図（S = 1 / 500）
- ・ 建物配置図、各階平面図（S = 1 / 100 ~ 1 / 500）
- ・ その他市長が必要と認める書類

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納入（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

上記(1)に係る許可要件

- 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、市の土地利用計画と調整がと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（新設および増築）

上記(2)に係る許可要件

- 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の説明）
- ・ 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 両工場間の取引高および全体との比率調書
- ・ 原料、製品等に関する輸送計画
- ・ 周辺状況図（既存工場と申請工場の位置）（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）
- ・ 地元自治会長等との協議書および市（担当所管課）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

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

許可要件

「火薬類取締法第2条第1項の火薬類（政令第29条の6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6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（当該申請地の選定に関する説明）
- ・ 「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条第1項に規定する火薬庫」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の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レッドゾーンに現に存する建築物の移転によって建築される建築物であつて、既存建築物と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つて、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。
- ② 移転先の敷地は同一の市街化調整区域内に限るものとし、災害レッドゾーン外の敷地とする。
- ③ 移転後の既存建築物は、原則として使用しないものとする。
- ④ その他、市長がやむを得ないと認める場合。

必要書類

- ・ 開発説明書（建築物の概要を説明する書類）
- ・ 既存敷地の利用計画書
- ・ 移転敷地の選定理由書
- ・ 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

※この許可基準において、災害レッドゾーンとは、以下の5つの区域を指す。

- ・ 災害危険区域（建築基準法）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・ 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等の推進に関する法律）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）

9 「法第34条第9号」の許可基準

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所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項）

ア 道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

イ 休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者等が立ち寄って休憩できる施設

- ・ ドライブイン
- ・ 食堂
- ・ レストラン
- ・ 喫茶店
- ・ 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

- ・ 第一種製造者が設置する圧縮水素スタンド

上記(1)に係る許可要件

・ 上記(1)の施設に係る共通の許可要件

- ① 車道が2車線以上かつ車道幅員6m以上の道路（国道、県道、市道）に接道していること。
- ② 管理人室は認められるが、住宅併用は認められない。
- ③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用をうける施設またはそれらと類似するものは該当しない。

・ 上記(1)の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は、売場の延べ床面積の合計は200㎡以内とする。

・ 上記(1)の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（平成25年10月改訂）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わ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。）の延べ床面積は200㎡以内とする。
建築物は1棟で、売場に附属する施設はトイレ、事務所、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は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項）

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、市街化区域では不相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（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・ 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

地区計画または集落地区計画が定められている区域（地区整備計画または集落地区整備計画が定められている区域に限る。）において、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。

「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」によること。

11 「法第34条第11号」の許可基準

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、「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」（以下「市条例」という。）で指定した土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が条例の規定に適合するもの。

許可要件

- ① 市条例第4条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物等の用途は、次の各号に定める建築物以外は認められない。
 - (1) 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。）
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅以外の住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）で戸建てのもの（規則で定める基準をみたすものに限る。）（賃貸住宅は不可）
- ③ 上記②の（1）の場合における申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行う場合に限る。
- 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㎡以下とする。ただし、上記②の（2）に係る場合で、住宅地の分譲を目的とする場合は、宅地一区画の面積は170㎡（隅切り部150㎡）以上500㎡以下とする。

必要書類

・ 開発説明書

* 自己用一戸建て住宅建築の場合

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、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。

* 建売住宅、住宅地の分譲の場合

申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の内容（目的、所在地、区画数、一区画の規模、棟数、建築物の面積、造成・排水計画、開発・建築工事の着工・完了の予定年月日その他必要と認められる事項）を漏れなく記入のこと。

・ 申請地登記事項証明書

・ 住民票記載事項証明書（家族全員）※建売住宅、住宅地の分譲の場合は不要

・ 建築図面（平面図、立面図等） ※住宅地の分譲の場合は不要

・ 誓約書（自己用住宅以外の用途に供する目的でない旨）※建売住宅、住宅地の分譲の場合のみ

・ その他市長が必要と認める書類

※区域指定図については、本市担当課または本市ホームページで確認すること。

12 「法第34条第12号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当と認められる開発行為として、市条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定められたもの。

(1) 市条例別表第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する者に限る。）と同居し、または同居していた3親等以内の親族である者に限る。（これらの配偶者も申請者となることができる。）
- ② 申請地は所有しているか、相続等により承継することが確実な土地であること。
- ③ 申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。

- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下とする。
- ⑥ 婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ⑦ 政令第29条の10に掲げる区域を含まないこと。

必要書類

- ・ 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、実家の将来、別世帯を構成する必要性、申請地決定の理由を記述すること。）
- ・ 別世帯の構成に係る調書（10年以上継続して居住している者との続柄、同居の事実、家族の構成、現住居の借家の有無等を記述すること。なお、様式23の分化調書の添付をもって代えることができる。）
- ・ 分化調書
- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 固定資産評価証明書（10年以上継続して居住している者が所有する土地、建物のすべてを記載したもの。なお、市街化区域に土地を有する場合は、当該住宅の建築が困難である理由を開発説明書に記述のこと。）
- ・ 家族構成および申請者と申請日の10年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる書類
- ・ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明書等）
- ・ 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）
- ・ その他市長が必要と認める書類

(2) 市条例別表第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㎡以下とする。
- ⑥ 政令第29条の10に掲げる区域を含まないこと。

必要書類

- ・ 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、申請地決定の理由を記述すること。）
- ・ 賃貸契約書の写しにより借家であることが確認できるもの
- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 住民票（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）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

(3) 市条例別表第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の用に供する専用住宅を所有し、居住する者で、土地収用法第3条の各号に掲げるものに関する事業の施行により、除却、移転する必要があり、それに代わるものを建築する必要がある者に限る。
- ② 申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。
- ③ 予定建築物の用途等は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ④ 敷地面積は、路地状通路部分のみによ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倍に相当する面積が500㎡を超える場合にあつては、当該1.5倍に相当する面積）以下とする。
- ⑤ 政令第29条の10に掲げる区域を含まないこと。

必要書類

- ・ 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、移転の必要性および移転時期を記述すること。）
- ・ 収用対象事業に係る旨の証明書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には現在地と申請地の距離を記入すること
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

(4) 市条例第6条（指定集落区域における自己用住宅）

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつて、市条例で指定した「指定集落区域」内において行う開発行為で、予定建築物の用途が条例の規定に適合するもの。

許可要件

- ① 市条例第6条の指定集落区域内の土地であること。
- ② 予定建築物等の用途は、次の各号に定める建築物以外は認められない。
 - (1) 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（イ）項第2号に掲げるものを含む。）
 - (2) 自己の居住の用に供する住宅以外の住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号に掲げるものを含む。）で戸建てのもの（規則で定める基準をみたすものに限る。）（賃貸住宅は不可）
- ③ 上記②の（1）の場合における申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行う場合に限る。
- 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㎡以下とする。ただし、上記②の（２）に係る場合で、住宅地の分譲を目的とする場合は、宅地一区画の面積は170㎡（隅切り部150㎡）以上500㎡以下とする。

必要書類

・ 開発説明書

* 自己用一戸建て住宅建築の場合

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、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。

* 建売住宅、住宅地の分譲の場合

申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の内容（目的、所在地、区画数、一区画の規模、棟数、建築物の面積、造成・排水計画、開発・建築工事の着工・完了の予定年月日その他必要と認められる事項）を漏れなく記入のこと。

・ 申請地登記事項証明書

・ 住民票記載事項証明書（家族全員）※建売住宅、住宅地の分譲の場合は不要

・ 建築図面（平面図、立面図等） ※住宅地の分譲の場合は不要

・ 誓約書（自己用住宅以外の用途に供する目的でない旨）※建売住宅、住宅地の分譲の場合のみ

・ その他市長が必要と認める書類

※区域指定図については、本市担当課または本市ホームページで確認すること。

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の建設を目的とするものであること。
- ② 市街化調整区域に指定される前に、土地の権利または土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- ③ 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に、①、②の旨を市長に届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権以外の権利」について

- ・ 地上権、賃借権が該当する。（抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。）
- ・ 権利の取得（設定）は、市街化調整区域に指定される前にされていること。
（土地登記事項証明書、土地売買の正式契約書によって判定）
- ・ 農地の場合は、農地法第5条の規定による農地転用許可を市街化調整区域に指定された日以前に受けていること。

(1) 届出について

ア 市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に市長に書面をもって届け出なければならない。

イ 届出事項

- (ア) 届出者の職業（法人の場合は業務内容。なお、自己の居住の用に供する目的の場合は除く。）
- (イ) 土地の所在、地番、地目および地積（農地の場合は、農地転用許可番号、日付も必要）
- (ウ) 届出者が権利を有していた目的
- (エ) 届出者が有していた権利の種類および内容

ウ 添付書類

- ・ 区域決定前に既存権を有していたことを証する書類（登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等）
- ・ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類……自己の居住用の場合は除く。
- ・ その他市長が必要と認める書類

エ 届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際に行うことになっているが、申請者においては届出が受理されたことによって、本条第13号に該当するものと考えられることが普通であるので、届出を受理する際に本号に該当するか審査を行うものとする。

(2) 地位の承継について

ア 一般承継人（相続人、合併後存続する法人、合併により新たに設立された法人）に限り、地位の承継をし得る。（届出の承継および許可の承継が該当する。）

イ 自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続）になりうる者は法第44条に基づく許可の承継を認めるものとする。

ウ 法第34条第13号該当の開発行為が完了後（完了公告済のもの）、転売された場合、購入者は自己用であって当該許可に係る予定建築物と同一の用途のものに限り建築することができる。（この場合には都市計画法上の手続きは必要ない。）

14 「法第34条第14号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難または著しく不相当と認められるもので、滋賀県開発審査会の議を経たもの。

原則として本号に該当するものは次の提案基準とする。

- ・ 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 「収用対象事業等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5—1、提案基準5—2~~（平成16年3月31日失効、廃止済）
- ・ 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）
- ・ 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8~~（平成16年3月31日失効、廃止済）
- ・ 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11~~（平成14年3月31日失効、廃止済）
- ・ 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

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)
- ・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)
- ・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)
- ・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 16~~ (平成 18 年 4 月 19 日失効、廃止済)
- ・~~提案基準 17-1、提案基準 17-2~~ (平成 16 年 3 月 31 日失効、廃止済)
- ・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(中間処理施設)について」(開発許可、建築許可)
 - 22-1 アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について
 - 22-2 産業廃棄物処理施設(中間処理施設)の附属建築物について
- ・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 ※本市は指定団地なし(「既存団地による自己用住宅について」)
- ・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」(開発許可、建築許可)
- ・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」(開発許可、建築許可)

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1」として取り扱う。

（付則）

この基準は、平成18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、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書類
- 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、立面図等）
- 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理由があり、市街化区域に土地を取得することが極めて困難である場合
 - （2）申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域に土地を取得することが極めて困難である場合
 - （3）起業者があ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が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、従前のものと同じであり、周辺に被害を及ぼす恐れのないものとする。

（規模）

- 6 敷地および建築物等の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。規模を拡大する場合、従前の1.5倍（自己用住宅の敷地規模については、500㎡に満たない場合は500㎡）までとする。
なお、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りではない。

（付記）

- 1 上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域から市街化調整区域に移転する建築物については、「事後報告基準2」として取り扱う。
- 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18年4月1日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域への移転の必要性および移転時期等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 収用対象事業に係る旨の証明書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 この基準の適用をうけるものは、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

（施設）

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

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

なお、宿泊施設および休憩施設は、原則として含まないものとする。

（申請者）

- 3 宗教法人法第2条に定める宗教団体および集落町内会等地域的な団体とする。

（立地）

- 4 信者の分布等に照らしてふさわしいところで、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付記）

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

（付則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設が市街化調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 宗教法人の登記事項証明書
- 4 信者の嘆願書があれば提出すること。
- 5 各建築物の用途を詳細に記述した書面
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/50,000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 この基準の適用をうけるものは、申請日の10年以前から当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
 - （1）現住居が社宅あるいは借家等の場合
 - （2）現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
 - （3）結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
 - （4）退職、転勤等により現住居を立ち退かねばならない場合
 - （5）疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
 - （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）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）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、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

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

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準4」として取り扱う。

（付則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 3 家族構成および申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 4 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 5 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記簿謄本
- 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1／2,500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理由があり、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、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。
なお、できる限り現在地周辺または既存集落周辺とする。

（用途）

- 4 移転後の用途は、従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼす恐れのないものとする。

（規模）

- 5 敷地の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。

（付記）

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18年4月1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 建設図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

提案基準7 レクリエーション施設を構成する建築物について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物を建築する場合は、下記の要件に該当してやむを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）第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設および墓園等であつて、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
 - （2）キャンプ場およびスキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であつて、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
 - （3）市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前から存する第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物
 - （4）市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以降に開発許可を受けて設けられた第二種特定工作物、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、食堂、売店、便所
 - （4）遊園地、動物園、その他
レジャー施設・・・・・・・・・・遊園施設、観覧施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、便所
 - （5）墓園・・・・・・・・・・管理事務所、休憩所、便所
 - （6）マリーナ、ピクニック広場
フィールドアスレチック
スキー場・・・・・・・・・・管理事務所、休憩所、便所
 - （7）キャンプ場・・・・・・・・・・管理事務所、バンガロー、便所

(規模および構造)

4 予定建築物の規模は、必要最小限なものとする。

予定建築物の構造は、周辺の自然環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でないこと。

1 (3) および (4) に係る宿泊施設の建築延べ面積は、当該第二種特定工作物の敷地面積の5%以下とする。

(付 記)

上記提案基準に該当するもののうち、レクリエーション施設の敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準7」として取り扱う。

(付 則)

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書 (申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および施設内に併設建築物を必要とする旨の説明を記述すること。)
- 2 申請地登記事項証明書
- 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得るもの

（立 地）

2 周辺の環境に適合し、自然公園法その他の法令に適合した場所であること。

（用 途）

3 申請に係る建築物は、研究を目的としたものであること。

なお、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

（付 記）

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

（付 則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（必 要 書 類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、研究対象、研究施設の詳細および当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合申請書の写し）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1/50,000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務所において、業務に従事する者の社宅、寮等で、事業所が市街化区域から相当の距離があり、通勤困難等特別の事情があること。

（立地）

- 2 申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接または近接の土地であること。

（規模）

- 3 施設の規模は、従事者等から判断して過大でないこと。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡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18年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業所の操業状況、従事者の状況および現在社宅、寮を必要とする理由を具体的に記述すること。また、必要とする施設の規模についても記述すること。）
- 2 現事業所に関する開発許可、建築確認等の写し
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 現況写真
- 5 位置図（1/50,000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）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18年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年12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、住宅を必要としている状況、現住居の取扱い、住宅の必要性および申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 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事項証明書
- 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18年4月1日より施行する。

(付則)

この基準は、平成28年12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、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 市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

長浜市内 31地区

(室町・大辰己町・永久寺町) (大戌亥町・下坂中町・高橋町) (下坂中町・寺田町・田村町)
(下坂浜町)

(宮司町) (山階町・小堀町・南田附町) (大東町) (石田町・堀部町・今川町・七条町)
(新栄町・南小足町・南田附町・加納町) (榎木町)

(口分田町) (保田町) (今町) (国友町・泉町) (新庄寺町) (新庄中町・新庄馬場町・小沢町)
(下之郷町) (森町・相撲町・新庄中町) (祇園町)

(春近町) (保多町) (垣籠町) (東上坂町・西上坂町) (千草町)

(八条町) (常喜町・本庄町) (鳥羽上町) (名越町) (布勢町) (小一条町)

(加田町・加田今町)

[注意事項]

- 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、当該市街化区域内に適切な土地がないと認められ、かつ地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる場合に限る。

（立地）

- 2 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、地域未来投資促進法という。）第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「下記のものと考えられる。」とされている。

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当であって、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、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9.0m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）市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、次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 市の意見書
- 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、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得ないと認められる特定流通業務施設に限る。

(立地)

- 2 申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

(1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下、物流総合効率化法という）第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく土地であること。

(用途)

- 3 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設であること。

(規模)

- 4 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

【参考】同法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」では下記の認定基準を満たすことが必要とされている。(R4.4.1時点)

○流通業務総合効率化事業の認定基準(抜粋)

- ・ 2以上の者(法人格が別の者)が連携すること。
- ・ 流通業務(輸送、保管、荷捌き及び流通加工)を一体的に実施すること。
- ・ 施設整備に係る関連法令の許可等の見通しがついていること。
- ・ 高速自動車国道のIC等の周辺5kmの区域内であること。
- ・ その他、国土交通省の定める認定基準に適合していること。

(付記)

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準14-2」として取り扱う。

(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、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得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、市長が指定した区域に限る。
- 3 市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」として取り扱う。

（付則）

この基準は、平成18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 市の意見書
- 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

「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）

指定路線名：主要地方道中山東上坂線

指定区間：起点 市道春近西上坂線との交点

終点 国道365号線との交点

備考：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 高速自動車国道等のインターチェンジ

指定路線名：北陸自動車道

指定インターチェンジの名称：長浜インターチェンジ

備考：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。

・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2km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

- ・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
- ・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

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号通達および平成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出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口で一般道路と接する地点よりおおむね2km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9.0m以上の道路に接していること。
- (3) 市の土地利用計画、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、5ha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、市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 市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡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18年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 高齢者福祉所管課の証明書
- 3 市長の承認書（高齢者福祉所管課）と市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記記載事項証明書
- 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 市の土地利用計画と調整がとれた場所で、かつ介護老人保健施設の人員、施設および設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場所であること。

（規模）

- 3 地域の要介護老人数等を踏まえて、見込まれるその地域の利用を考慮した規模のものであること。

（付記）

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

（付則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

（付則）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 介護老人保健施設主管課の確認書
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書（地域の要介護老人数等とその地域の利用の見込みや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（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準19 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における打席が建築物であるゴルフの打放し練習場の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に立地することがやむを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、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

（用 途）

- 3 申請地に係る建築物は、一般的には次のものが該当する。なお、建築物の用途は、管理上および利用上必要不可欠な用途であること。

打席（建築物）、クラブハウス、便所、練習場管理施設等

（規模および構造）

- 4 土地利用計画、建築物の規模および構造は、次のいずれにも該当していること。

（1）開発計画の土地利用計画は、周辺の環境に調和したものであること。

（2）予定建築物の規模は、管理上および利用上必要最小限であること。

（3）予定建築物の構造は、用途の変更が容易でない構造であること。

また、予定建築物の形態等は、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

（付 記）

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

（付 則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（必 要 書 類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由および開発の概要等を具体的に記述すること。）
- 2 資金計画に関する書類
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 土地利用計画および予定建築物の規模算定の概要書
- 5 周辺の自然環境への配慮および開発区域の植栽、緑化計画書
- 6 位置図（1/50,000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、一体的な日常生活圏を構成している地域

（用途）

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

（1）工場

（2）作業所

（3）事務所

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として1,000㎡以内とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準20」として取り扱う。

（付則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業を営む必要性および計画の概要等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 3 既存集落に申請日の10年以前より生活の本拠を有していることを証明する書面
- 4 申請人の経歴書等
- 5 地元自治会長等との協議書および市長（担当所管課）の意見書（土地利用と調整がとれた場所である旨）
- 6 公害関係諸法令の届出に係る受理書
- 7 関係機関の協議書
- 8 資金計画に関する書類
- 9 位置図（1／50,000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おこなうものであり、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すること。

（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、一体的な日常生活圏を構成している地域

（付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡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18年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業を営む必要性および計画の概要等を記述すること。）
- 2 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（中間処理施設）について（開発許可、建築許可）

22-1 アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について

市街化調整区域におけるアスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを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、廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設および同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次の各号のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを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より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であること。

（立地）

3 申請地は、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4 申請地の周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

6 敷地の規模は、原則として5,000㎡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したものであること。

8 騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。

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

（付記）

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

（付則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（付則）

この基準は、平成18年4月20日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1／50,000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（中間処理施設）の付属建築物について

市街化調整区域における産業廃棄物処理施設、その他（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、廃棄物の処理およ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であること。

（立地）

- 3 申請地は、市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。
- 4 申請地の周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。
- 5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（用途）

6 建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するので、処理施設、保管施設、管理施設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18年4月1日から施行する。

（付則）

この基準は、平成18年4月20日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1／50,000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係る建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを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はないこと。

（規 模）

- 5 建築物の規模は、原則として50㎡以内の必要最低限の延べ床面積とする。

（そ の 他）

- 6 申請理由には、建築物の必要性と規模の妥当性を明記のこと。

（付 記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取り扱う。

（付 則）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（必 要 書 類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、建築の必要性および規模の妥当性等を具体的に記述すること。）
- 2 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 位置図（1/50,000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18年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地および既存敷地の登記事項証明書
- 3 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 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について（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された建築物のやむを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）結婚により世帯を分離することが確実な場合
- （4）退職、転勤等により現住居を立ち退かねばならない場合
- （5）疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
- （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物が建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産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て、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）

- 1 この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、法第42条第1項ただし書き許可とする。
- 2 この基準は、平成18年4月1日から施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書(申請者の住所、氏名を記入したもので、住宅に困窮している状況、住宅の必要性、申請地決定の理由等を具体的に記述すること。)
- 2 譲渡理由書(譲渡者の氏名を記入したもので、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(家族全員の全部証明)
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 7 申請地登記事項証明書
- 8 位置図(1/50,000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 適法に建築、利用された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

(参考)

提案基準25、26の許可の条項について

自己・分化許可住宅
収用移転許可住宅
法第34条第1号 等



法第42条第1項ただし書き許可

農家住宅
法第43条許可を得た建築物



法第43条許可

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について（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された建築物に、相当期間居住している者のやむを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に限る。

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

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準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つては、法第42条第1項ただし書き許可とする。

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

（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 申請地登記事項証明書
- 3 住民票記載事項証明書（家族全員の全部証明）
- 4 所有権等を有することを証する書面
- 5 位置図（1/50,000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28 社会福祉施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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または更生保護事業法第2条第1項に規定する更生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条第14号の対象とする公共施設の社会福祉施設に掲げる施設（複合施設を含む）のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

（1）当該社会福祉施設の設置および運営は、国の定める基準に適合するもの。

（2）その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立地）

2 本市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、関係部局と調整をとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

（1）近隣に關係する医療施設、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または運用する必要がある場合。

（2）当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

（3）当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

（4）現に存在する施設において、新たに当該事業等を行うもので、その立地について市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 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模査定概要書（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（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準29 医療施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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または同法第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、次のいずれかにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

（1）当該医療施設の設置および運営は、国の定める基準に適合する優良なもの。

（2）その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

（立地）

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

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

（2）当該医療施設の入院患者にとって、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または診療所が、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 医療施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模査定の概要書
- 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（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準30 学校施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、学校教育法による学校（大学、専修大学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の掲げる施設のうち、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 本市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。

（付 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 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地決定の理由と規模査定の概要書
- 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（事業計画の地元自治会等への説明、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
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
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）、第3項（第2種社会福祉事業）および更生保護事業法第2条第1項（更生保護事業）である建築物	生活保護法第38条	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿泊提供施設
	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6項、第7項 第6条の3第3項	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設 児童発達支援事業 放課後等デイサービス事業 保育所等訪問支援事業、障害児相談支援事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） 子育て短期支援事業 （児童福祉法施行規則第1条の4により厚生労働大臣が定める施設で実施されるものに限る。）
	老人福祉法 第5条の2第2項 第3項 第4項 第5条の3	「老人居宅生活支援事業」を行う事業のうち以下のもの 老人居宅介護等事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） 老人デイサービス事業 老人短期入所事業 「老人福祉施設」を行う事業 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター

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)、第3項(第2種社会福祉事業)および更生保護事業法第2条第1項(更生保護事業)である建築物	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、特定相談支援事業及び移動支援事業で、同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。
	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る基準に適合するものに限る。) 身体障害者更生相談所
	知的障害者福祉法 第12条	知的障害者更生相談所
	更生保護事業法 第2条	更生保護施設
	医療施設	医療法 第1条の5第1項 第2項 第2条第1項

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。

（用 途）

- 2 申請にかかわる建築物は、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」として取り扱う。
- 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、滋賀県も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、または滋賀県も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、土地開発公社を言う。

（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および避難上の対策の実施がなされ、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、市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、市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、市の条例で定める用途・規模を除く各基準に適合していること。

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、市の行政計画（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。）適正に利用されたものであること。

ただし、市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 立地について市長の意見書（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、市の行政計画（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。

- （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

（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）その他市長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、市が「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 立地について市長の意見書
- 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（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）