

第3章 開発行為の許可

(開発行為の許可)

第29条 都市計画区域又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（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

1. 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 2. 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 3. 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 4. 都市計画事業の施行として行う開発行為
 5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 9. 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 11. 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、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。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
1. 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 2. 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 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、準都市計画区域又は都市計画区域及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第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

I 開発行為の許可（法第29条第1項、第2項）

市街化区域、市街化調整区域、これらの区域区分が定められていない非線引き都市計画区域または準都市計画区域および都市計画区域以外で開発行為をしようとする者は、行為の着手前に市長の許可を受けなければならない。

〈許可が必要な開発規模〉

ア 市街化区域	1,000㎡以上が対象（道路を区域内に配置するものについては500㎡以上が対象） H28. 12. 28改正
イ 市街化調整区域	全ての規模が対象（規模の大小にかかわらず許可が必要）
ウ 非線引き都市計画区域	1,000㎡以上が対象（道路を区域内に配置するものについては500㎡以上が対象） H28. 12. 28改正
準都市計画区域（県内で指定区域無し）	3,000㎡以上が対象
エ 都市計画区域外（第2項の許可）	10,000㎡以上が対象

・ 非線引き都市計画区域および都市計画区域外の許可について

当初、これらの区域については、スプロール化現象は著しくないとして、強力な私権の制限を伴う開発行為の規制等の必要性は乏しく、その効果もさして大きくないと考えられていた。

これらの区域においても開発傾向が著しく、開発行為に伴う溢水、土砂の流出等の災害や環境破壊等の弊害が見受けられる状況を鑑み、災害の防止、環境の保全、都市型便益の確保等の観点から、非線引き都市計画区域では昭和50年から、都市計画区域外は平成13年から開発行為について規制を行うこととされた。これらの区域においては、良質な宅地水準を確保するため、一定規模以上の開発行為について、法第33条の技術基準に適合するよう定めているものである。

図3-1 開発行為の制限概念図（線引き都市計画区域の場合）

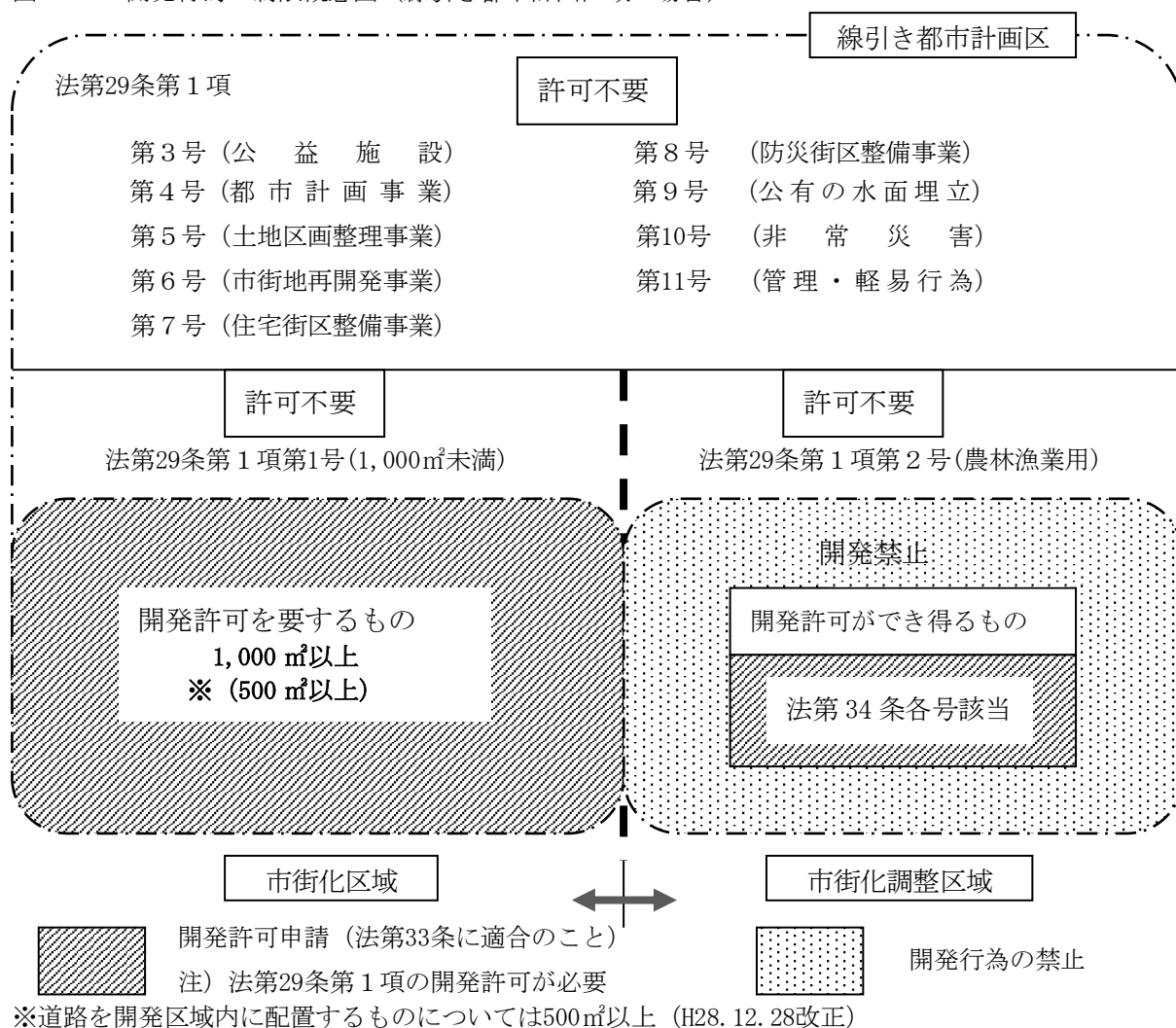


図3-2 開発行為の制限概念図（非線引き都市計画区域の場合）

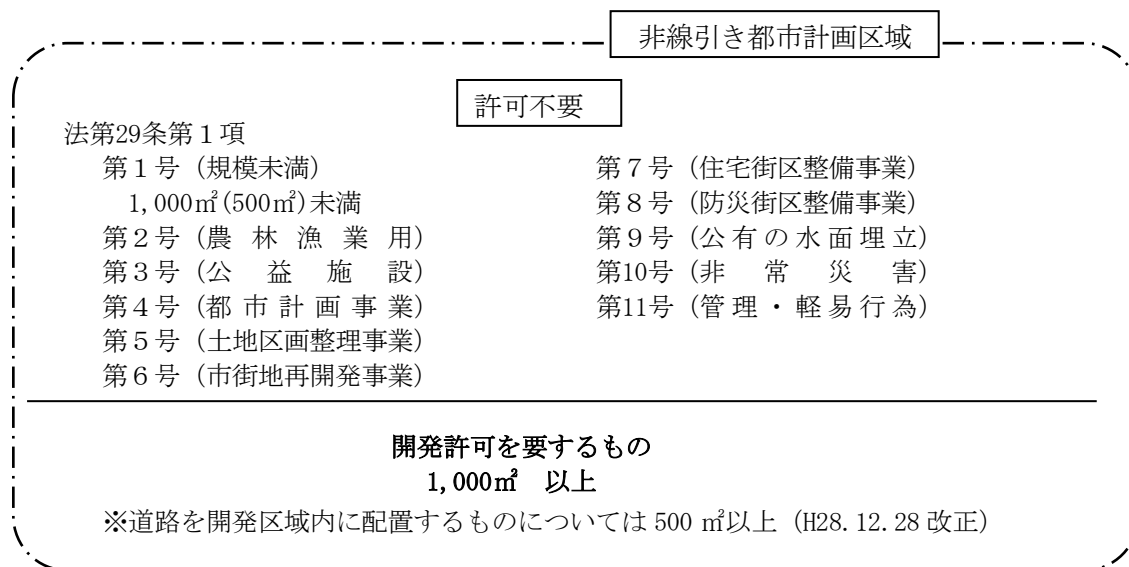
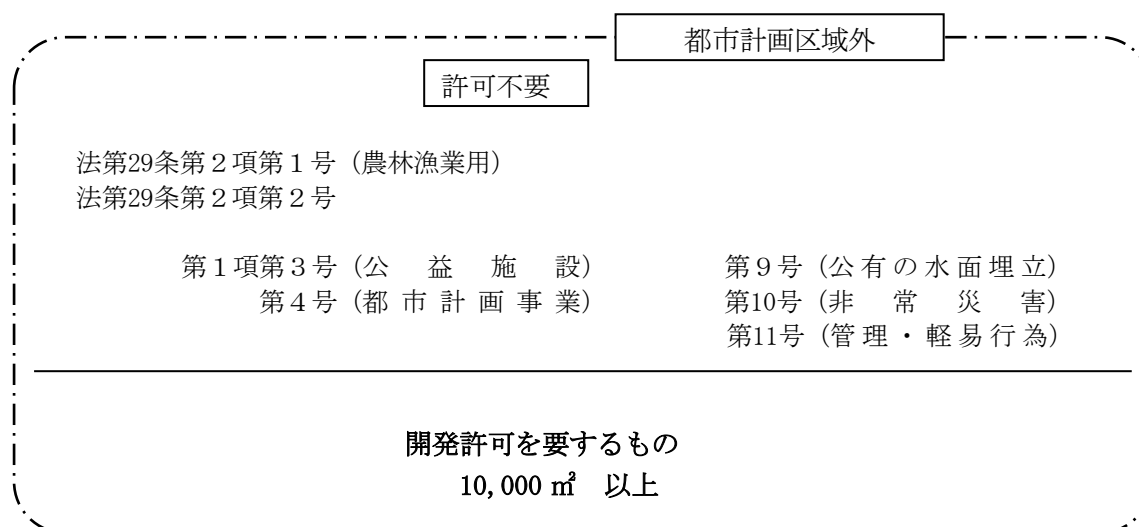


図3-3 開発行為の制限概念図（都市計画区域外の場合）



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（1,000㎡未満）、第3号～第11号に該当するもの

※道路を配置するものについては500㎡未満

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 非線引き都市計画区域（1,000㎡未満）

法第29条第1項第1号～第11号に該当するもの

※道路を配置するものについては500㎡未満

エ 都市計画区域外

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 市街化調整区域内および非線引き都市計画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）

農林漁業の用に供する政令で定める建築物

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、A－農業、B－林業、C－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等で生業としえないものは該当しない。

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調節施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、魚獲物水揚げさばき施設、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 全各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

[注意事項]

① 農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について開発許可の適用除外（許可不要）とする。

- ・ 農業者（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
- ・ 農業保険法（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
- ・ 農地法第2条第3項で定義されている農地所有適格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。）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開発許可の適用除外（許可不要）とする。
- ・ 林業者
 - ・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
 - ・ 森林組合法による森林組合、同連合会および生産森林組合
 - ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会
- ③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について開発許可の適用除外（許可不要）とする。
- ・ 漁業者
 - ・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会および漁業生産組合
- ④ 次の開発行為については法第34条第4号の規定に該当するものとして許可することができる。
- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記ア～オに該当しないものに係る開発行為
 - ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～③に該当しない者が行う開発行為

ア 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

市街化調整区域内における農家住宅について

(昭和58年1月12日滋農政第27号・滋住第50号)

(平成11年2月26日滋農政第168号・滋住第425号)

(平成22年4月1日滋農政第200号・滋住第364号)

(平成28年4月1日滋農政第150号・滋住第304号最終改正)

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」(昭和50年4月11日付け滋農政第514号・滋住第1085号農林土木両部長通知)に基づいて処理願ってきたところではありますが、同通知に定める取扱基準は必ずしも実情にそぐわず、また統一のとれた事務の取扱を期することが困難な現状にあるので、今般、下記のとおり農家住宅の取扱いを定めました。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の建築する住宅をいう。

2 農業者の基準

農業者（農業の業務を営む者）の内、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 過去3年以上10アール以上の農地を自ら耕作している者
- (2) 農業の業務に従事する日数が年間180日以上または農業従事による所得が年間所得の過半以上の者
- (3) 農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者
- (4) 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者（農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を通じて権利の設定移転を行っている場合を含む。）
- (5) 農業者（ただし、(2)および(3)を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者
 - ア 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者
 - イ 現在から過去に遡って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、この期間は算入しない。）
 - ウ 他産業に従事している者にあつては、通常の通勤圏に現に通勤している者
 - エ 法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3 農家住宅の建築候補地の選定

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

4 農地転用許可申請の取扱い

ア 申請書の記載

申請書の転用事由欄に農業者である旨を記載させるとともに、農業者の基準(1)、(5)に該当する申請については、下記の資料を添付させること。

(7) 農業者の基準(1)に該当する場合

- a 建築予定地の市町村内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町村の農業委員会が発行する農業者である旨の証明書
- b 現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面

(4) 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表等において、農業者の基準の該当項目等を明記すること。資格にあつては、過去3年間の農地基本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。~~（当市は権原委譲されているため不要）

5 都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく適合証明申請の取扱い

- (1) 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付させること。
- (2) 農地転用を伴わない場合は、土地の登記事項証明書および農業委員会の発行する農業者である旨の証明書を添付させること。

6 その他の留意事項

- (1) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。
- (2) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10アール未満となる場合）は、農家住宅に該当しないものとする。
- (3) 以下の2点について、取扱いの明確化を行う。
 - ① 農業者の基準（5）に該当していた者が、相続等により、引き続き農業経営者となった場合は、10アール以上の農地を自ら耕作している期間が3年未満であっても基準（1）の該当者とする。この場合農業委員会は、相続等の直前までは基準（5）に該当していたことを確認するものとし、詳細は別に定める。
 - ② 過去において、農業者の基準（5）により証明を受けた者が建築した住宅を増築する場合には、第1の2（5）イは適用しないこととし、第1の4ア（イ）dの添付は求めないこととする。

第2 農業者等の資格証明の取扱い

1 資格証明機関

農業委員会が行うものとする。

2 資格証明書

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

3 資格証明書交付簿の備付け

資格証明書を交付した場合は、交付簿に記載し処理経過を明確にするとともに、次回の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

第3 その他留意事項

- 1 農業委員会は、農地転用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者をいう。

- a 過去5年以上10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者
- b 林業の業務に従事する日数が年間90日以上、または、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあつて、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はない。

(エ) 林業者の資格証明について

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

(オ) その他留意事項

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

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者をいう。

- a 自ら漁業を営む者であること。（漁業者のために水産動植物の採捕もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。）
- b 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。

(ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、業務（漁業）に支障とならない基地（漁港）周辺の自己の所有する土

地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地がない場合、立地条件、生活環境上等から判断してやむを得ないと認められるものについては、この限りではない。

(エ) 漁業者の資格証明

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（様式は問わない。）
- b 漁業所得納税証明書
- c その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等の確認できる書類）

(オ) その他留意事項

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

[注意事項]

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

（例）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は、許可が必要となる。

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

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正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として政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が適用除外とされている。

公益施設に関する具体内容は、表3-1に記載する。

表 3-1 法第29条第1項第3号に定める公益施設

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
法第29条第1項	3	駅舎、その他の鉄道施設である建築物	地方鉄道法	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	
			軌道法	特許を受けた者	× 民衆駅、バス施設	
		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 民法第34条法人	× 学校に附属する図書館または図書館	
		公民館	社会教育法第20条	市町村 民法第34条法人	○ 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	○ 道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店	
	2	河川を構成する建築物	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4条	公園管理者	○ 休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4	鉄道事業法の鉄道事業もしくは索道および軌道法の軌道また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 同条第5項 軌道法	大臣認可	○ 停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	
	5	石油パイプライン事業法に規定する建築物	石油パイプライン事業法第5条第2項 第2号		○ 石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業もしくは一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する建築物	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第6項	大臣免許	○ 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	○ 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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 21 条	7	港湾施設である建築物	港湾法 第2条第5項	港湾管理者	○ 荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、港湾厚生施設（船舶乗組員、労働者のための休泊所、診療所）	
		漁港施設である建築物	漁港漁場整備法 第3条	地方公共団体、水産業協同組合 大臣許可	○ 漁船漁具施設、補給施設（給油施設）、魚獲物の処理、保蔵および加工施設、漁船修理施設、船員厚生施設（宿泊所、診療所）	
	8	海岸保全施設である建築物	海岸法 第2条第1項	海岸管理者	○ 海岸保全区域内にある海水の浸入または海水による侵食防止施設ー堤防、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 第2条第4項	大臣許可	○ 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、气象台、天文台、予報・警報施設	建築主体は公共団体
	11	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設の建築物	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		郵便局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 ×
	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	認定電気通信事業者 大臣許可	○ 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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 21 条	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16号、第18号	電気事業者—大臣許可	○ 一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する。）および卸電気事業（一般電気事業者に供給する。）のための発電所、変電、送電、配電所 × 事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法第2条第1項第7号）	
		ガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法第2条第13項（同条第1項（一般ガス事業）、同条第3項（簡易ガス事業）に限る。）	ガス事業者—大臣許可または経済産業局長許可	○ 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水道施設である建築物	水道法第3条第2項、第4項、第8項	水道事業者、水道用水供給事業者—大臣認可	○ 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	工業用水道事業者—大臣許可	同上	
		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	地方公共団体—大臣認可	○ 終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水道処理施設、放水施設	
		16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水害予防組合法	○ 水防用倉庫	
	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、民法第34条	○ 地方公共団体、日本赤十字社および民法法人が設置する図書館	
		博物館の用に供する施設である建築物	博物館法第2条第1項		○ 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 民法第34条法人	○ 市町村および公民館設置の目的をもって民法第34条の規定により設立する法人が設置する公民館	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政 令 第 21 条	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7第 3項 第27条第1項	国、地方公共 団体、独立行 政法人高齢・ 障害・求職者 雇用支援機構	○ 職業能力開発校、職業能力開発短 期大学校、職業能力開発大学校、職 業能力開発促進センター、障害者 職業能力開発校、職業能力開発総 合大学校 × 事業内職業訓練所（共同作業訓練 所）	
	20	火葬場である 建築物	墓地、埋葬等 に関する法律 第2条第7項	知事許可	○ 火葬場（位置について建築基準法 第51条の制限がある。） × 墓地、ペット霊園処理場	
	21	と畜場である 建築物	と畜場法 第3条第2項	知事許可	○ とさつ解体施設	
		化製場・死亡獣 蓄取扱場であ る建築物	化製場等に関 する法律 第1条第2項、 第3項	知事許可	○ 化製場 ○ 死亡獣蓄取扱場 × 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（し尿処理施設ま たはごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設	
		浄化槽である 建築物	浄化槽法 第2条第1号		○ 浄化槽	
	23	卸売市場の用 に供する施設 である建築物	卸売市場法 第2条第3項	中央卸売市場 －大臣認可	○ 中央卸売市場	
			卸売市場法 第2条第4項	地方卸売市場 －知事許可	○ 地方卸売市場	
		地方公共団体 が設置する市 場の用に供す る施設である 建築物		地方公共団体		
	24	公園事業、都道 府県立自然公 園の事業によ り建築される 建築物	自然公園法 第2条第6号、 第4号		○ 国立、国定公園の保護および利用 に関する事業 都道府県立自然公園のこれに相当 する事業 （宿舎、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）	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具 体 例	備 考
政令 第21条	25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法 第2条第1項	市町	○ 改良地区の整備および住宅の建築	改良地区は都市計画決定。 なお改良地区外は許可要
	26	国、都道府県等、市町村、市町村の一部事務組合もしくは広域連合または市町村設置の地方開発事業団が設置する研修所、試験所その他の直接その事務また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、市町村が条例に基づき設置し、市町村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、宿舍（職務上常駐を必要とする職員の宿舍等で宿舍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）	
	27	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	
	28	国立研究開発法人日本原子力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	○ 日本原子力研究施設	
	29	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法第2条第2項	独立行政法人水資源機構	○ ダム、水位調節施設等水源の開発施設	
	30	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	
	31	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）

各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法および密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において、都市計画上、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

ア 地方公共団体および公団等の施行

第4号該当として施行させる都市計画事業

イ 個人施行および組合施行のもの

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 市街化調整区域で、個人施行および組合施行の土地区画整理事業として行われる開発行為は、第34条各号の一に該当しなければ認可されない。（土地区画整理法第9条第2項）
- ② 第5号、第6号、第7号および第8号の規定により適用除外となるのは、土地区画整理事業等の認可を受けて行う開発行為であるので、事業完了前に行われる、認可対象外となる畑地の造成等の開発行為や事業の完了後に土地の所有者等が別個に行う開発行為（2次造成等）は、開発許可を要する。事業の完了後とは、換地処分公告後とする。換地処分後の宅地以外の土地の場合について、開発行為に該当するものについては、開発許可が必要である。なお、換地処分公告までは、土地区画整理法で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竣工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第29条第1項第9号）

本号は、公有水面埋立法第23条の規定により、同法第22条第2項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされた。

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

本号は、早急に行う必要がある応急措置であって、やむを得ないものと認められるので適用除外とされた。

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

政令（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、簡易な行為その他の行為）

第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

1. 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
2. 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
3. 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
4. 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
5. 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

6. 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

(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）

① 仮設建築物

(ア) 建築基準法第85条第2項に定める工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、資材置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、当該工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

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

ただし、1年以内の期間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6項の許可が必要である仮設建築物とする。

② 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

上記仮設建築物に準じて取り扱うものとする。

ただし、当該事業に限り、その工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(2) 車庫、物置等で附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第2号）

ア 附属建築物

既存建築物の補助的意味を持ち、用途上不可分な建築物をいう。

- ・ 車庫
- ・ 物置
- ・ 専用住宅の離れ

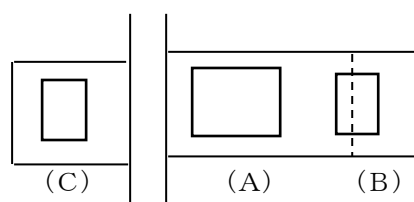
イ 附属建築物の規模

延べ床面積は、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

- ・ 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、適切な判断をすること。）
- ・ 敷地規模：100㎡以内とする。

<例 図>



A：既設建築物の敷地

B：附属建築物（増築）敷地

○敷地規模は100㎡以内

○別棟として延床面積は50㎡以内

C：附属建築物が車庫、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きも要しない小規模な行為であるので適用除外とされた。

ア 開発行為の位置および敷地規模

- ・ 位置 : 既存建築物の敷地に接続していること。
- ・ 敷地規模 : 30㎡以内とする。

- (4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの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、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないということから適用除外とされた。

- ・ 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。
- ・ 建築物等の改築 :

第2章のⅤ（建築物の建築）、Ⅵ（用途の変更）、Ⅶ（自己用・非自己用開発）参照

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

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

- ・ 開発行為の位置 : 既存建築物の敷地に接続していること。
- ・ 開発行為の敷地規模 : 30㎡以内とする。

- (6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延べ床面積が50㎡以内のも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

- ・ 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。
- ・ 単に住居登録をしているだけでなく、生活の拠点を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は、該当しない。

イ 立地

既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）または社会通念上これと隣接すると認められる区域に限る。

ウ 業種「日本標準産業分類」参照

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

ただし、法第34条第1号に該当する「その他これらに類するもの」の規定はないので、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、該当しない。

エ 規模

- ・ 建築物の規模

- a 延べ床面積が50㎡以内とする。

ただし、線引き後において、同一敷地面積に2以上の建築物を新築または増築する場合は、その延べ床面積の合計は、50㎡以内とすること。

- 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。

- ・ 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等の交付（都市計画法施行規則第60条）

（省令）（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

第60条 建築基準法 第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）

又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認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項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第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（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

建築基準法第6条第1項または第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項、法第35条の2第1項、法第41条第2項、法第42条、法第43条第1項または法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を長浜市長に求めることができる。

交付請求される場合は、「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請求書」により、請求するものとする。

「都市計画法に適合することを証する書面」の取扱いについて

特定行政庁「長浜市」内での都市計画法に適合することを証する書面の必要な敷地の規模、およびその書面については以下のとおりとします。

【市街化区域】（1,000㎡以上の敷地に限る）

①新築の場合

- (1) 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

②新築以外の場合

- (1) 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（1,000㎡以上の敷地増の場合に限る）
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

【市街化調整区域】（すべての敷地）

①新築の場合

- (1) 都市計画法第29条または第35条の2第1項、第42条または第43条の規定に基づく許可証の写し
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書
※開発許可を受け造成された分譲宅地については、開発許可証とは別に都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書が必要（法第34条第10号（地区計画）、第11号・第12号など）

②新築以外の場合

都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

【都市計画区域内非線引き区域】（1,000㎡以上の敷地に限る）

①新築の場合

- (1) 都市計画法第29条、第35条の2第1項または第42条の規定に基づく許可証の写し
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

②新築以外の場合

- (1) 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（1,000㎡以上の敷地増の場合に限る）
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

【都市計画区域外】（10,000㎡以上の敷地に限る）

①新築の場合

- (1) 都市計画法第29条、第35条の2第1項または第42条の規定に基づく証明書の写し
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

②新築以外の場合

- (1) 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（10,000㎡以上の敷地増の場合に限る）
- (2) (1) 以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

都市計画法施行規則第60条第1項に基づく適合証明書交付申請図書(参考)

図書名		該 当 条 文	法第29条					法第41条	法第42条			法第43条							備 考
			第1項																
			許可済	開発行為がないもの	第2号	第3～10号	第11号	(許可済第2項)	(許可済第1項)	(協議済第2項)	第1項(線引前からの建物)	29号該当建物第1項2	29号該当建物第1項3	(許可済第1項)	第1・4号	第2・3号	第5号		
交付請求書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	市開発許可制度の取扱い基準に掲載の様式		
委任状			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
計画説明書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	事業の目的、利用および管理形態、適用除外になる理由		
位置図			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺1/2,500		
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)		
断面図			○	○				○	○	○							縮尺1/100以上(敷地の造成を伴う場合)		
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		
建築平面図・立面図			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	用途別面積表、建築面積、延べ面積		
土地の登記事項証明書			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全部事項証明		
その他の市長が必要と認める図書	土地の公図の写し		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○			
	求積図		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	必要に応じて添付		
	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		
	農地転用許可書の写し				○						○						農地転用許可書の写し		
	現住居の処分方法、利用計画				○						○						現住居地以外の敷地で農家住宅を新築する場合		
	都市計画法に適合する旨の建築物敷地調査		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○		○	敷地および既存建築物の変遷がある場合(様式27-1)		
	現況写真		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	必要に応じて添付		
	建築物の使用説明書、法令等に基づく施設の設置根拠及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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	開発許可証・検査済証の写、建築確認済証の写、建物の登記事項証明書、他法令の許認可証、罹災証明書等	

60 条証明交付申請 作成要領

- ・提出部数は正本・副本の 2 部です。(請求書本紙以外の書類は正本のコピー可)
- ・別紙「都市計画法施行規則第 60 条第 1 項に基づく適合証明書交付申請図書(参考)」の該当条項に応じ、必要書類をご確認ください。
- ・書類は下表の添付順序により整理してご提出ください。
- ・適合証明書の交付手数料は、1 件につき 4,000 円です。交付時にお渡しする納付書でお納めください。

添付 順序	名 称	作 成 要 領
1	交付請求書 (様式 27)	◆証明を受けようとする土地について ・すべての土地の地番、地目を記載してください。 ・地積を除き、登記事項証明書のとおり記載してください。 ・所在は、字名まで記載してください。 ・地目は登記地目を記載してください。 ・地積は、実測面積を記載してください。 ・道路後退がある場合も後退前の面積を記載してください。 ◆建築物等の用途について ・建築確認申請に記載の用途と合わせてください。 ・附属建物を増築する場合は、建築物等の用途を『既存建物の主要な用途(増築建物の用途)』と表現してください。例)『住宅(離れ)』、『工場(車庫)』 ※用途が同じ場合は主要な用途のみ記載してください。 ◆建築物等の構造及び面積について ・すべての予定建築物を棟ごとに記載してください。 ・構造欄には主要構造と階数(例:「鉄骨造 3 階建」)、面積欄には延床面積と最高の高さを記入してください。 ◆都市計画法該当条項 ・別紙「都市計画法施行規則第 60 条第 1 項に基づく適合証明書交付申請図書(参考)」の該当条項を記入してください。例)開発許可済みの場合…『都市計画法第 29 条第 1 項許可済』 ◆欄内に書ききれないときは、「別紙のとおり」とし、別紙を添付してください。
2	委任状	◆ <u>復代理人が申請する場合も添付してください。</u>
3	計画説明書	◆以下の建築計画の概要を記載してください。 ・建築主の住所氏名、建築物の用途(使用目的)、建築物の使用者(居住者など)、主要構造及び階数、延床面積、最高の高さ、建築物の着工及び完了予定年月日 ・都市計画法に基づく新たな開発等の許可を必要としない根拠(理由)を記載してください。
4	位置図	◆方位・縮尺(1/2,500 以上)を表示してください。 ◆申請敷地を朱線で明示してください。
5	現況図	◆敷地造成を行う場合は、<u>作成して添付してください。</u> ◆方位・縮尺(1/500 以上)を表示してください。 ◆申請敷地を朱線で明示してください。 ◆接道となる道路について、道路名称及び建築基準法上の道路種別、道路幅員を記載してください。
6	断面図	◆敷地造成を行う場合は、<u>作成して添付してください。</u> ◆計画地盤高と現況地盤高を記載してください。 ◆縮尺(1/100 以上)を表示してください。 ◆縦横 2 方向の断面図とし、境界、側溝、構造物等を記入してください。
7	土地利用計画図 (配置図)	◆方位・縮尺(1/500 以上)を表示してください。 ◆申請敷地を朱線で明示してください。 ◆接道となる道路について、道路名称及び建築基準法上の道路種別、道路幅員を記載してください。(道路後退がある場合は、道路線及び後退後の道路幅員も記載してください。) ◆予定建築物の形状、用途、主要構造及び階数、延床面積、最高の高さを記載してください。(既設建築物がある場合も同様) ◆新たな区画形質の変更の有無について記載してください。
8	建築平面図・立面図	◆建築面積・延床面積を記載してください。 ◆最高の高さ・最高の軒高を記載してください。
9	土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)	◆正本には、原本を添付してください。 ◆受付日から起算して 3 ヶ月以内のものを添付してください。

		※登記事項要約書、登記情報提供サービスから取得した登記事項(照会番号付含む)は、添付資料としては不可です。
10	土地の公図の写し	【添付資料として可とするもの】 ・公図の写し(登記官の印あり)(コピー可) ・公図の写し(登記官の印なし) ・合成公図 ・登記情報提供サービスから取得した公図 ◆申請敷地を朱線で明示してください。 ◆公図の写し(登記官の印なし)、合成公図、登記情報提供サービスで取得した公図を添付する場合は、取得日(作成年月日)、取得者名(作成者名)、所管法務局備付の公図と内容に相違ない旨を記載してください。
11	求積図	◆道路後退がある場合でも、後退前の敷地全体の求積としてください。 ◆求積表を記載してください。
12	農林漁業従事者である旨の証明書 農地転用許可書の写し	◆農林漁業用建物を建築する場合にいずれか1つ添付してください。
13	都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書 (様式 27-1)	4 欄(主要用途) ◆主要な用途のみ記載してください。例)一戸建て住宅に用途上不可分の離れを建築する場合は『一戸建て住宅』 5 欄 (都市計画区域および区域決定年月日) ◆下部※1をご参照ください。 6 欄 (敷地の変遷) ◆申請敷地が宅地に至った経過について、宅地化の時期、宅地化した面積(実測)、宅地化の法令上の手続状況について、時系列で記載してください。 【参考：都市計画法の許可等の記載要領】 線引き前…旧長浜市、びわ町、虎姫町：昭和46年6月11日より前に宅地化した場合。 上記以外の都市計画区域：昭和50年4月1日より前に宅地化した場合。 都市計画区域外(旧浅井町の一部、木之本町の一部、余呉町、西浅井町)：平成13年5月18日より前に宅地化した場合。 許可済…都市計画法第29条に基づく開発許可を受け宅地化した場合。 適用除外…都市計画法第29条第1項第1号から11号までに該当する宅地化の場合。 ◆上記のいずれかに該当する項目を丸囲みしてください。 ◆「許可済」の場合は、該当条項及び許可年月日、「適用除外」の場合は該当条項を余白または下の備考欄に記載してください。 ◆計の面積が請求書に記載の面積と一致していることを確認してください。 7 欄 (建築物の変遷) ◆既設建築物・予定建築物を記載してください。予定建築物を記載する時は『建築確認及び検査済証年月日・番号』欄に『今回申請』と記載してください。 ◆申請までに解体する建築物の記載は不要です。 ◆申請後に解体する建築物は、『▲○○.○○㎡』・『今回除却』と記載してください。
14	現況写真	◆申請敷地を朱線で明示してください。 ◆写真は敷地全体を巻く(四方わかる)ように撮影してください。 ◆写真撮影方向・箇所を別紙(配置図等)で明示してください。
15	その他	◆記載事項や資料の追加をお願いする場合があります。(開発許可書・建築確認済証の写し等) ◆予定建築物が長浜市中高層等建築物に関する指導要綱の対象となる場合は『中高層等建築物計画書』を提出してください。詳細は、長浜市中高層等建築物に関する指導要綱をご確認ください。 ◆開発許可済地の場合、当時の許可基準を現在も満たしているか確認し現況図、土地利用計画図に示してください。

※1

5 都市計画区域および 区域決定年月日	・ 市街化区域	昭和46年3月10日(都市計画区域)	場所により時期が 異なります。 詳しくは、お問い 合わせください。
	・ 市街化調整区域	昭和46年3月10日(都市計画区域) 昭和46年6月11日(市街化調整区域)	
	・ 区域区分非設定都市計画区域	平成28年12月28日	各区域指定日

Ⅲ 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若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は除く。）又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滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又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。

本条に基づく協議は、第33条および第34条の基準に基づいて行い、当該国の機関または都道府県等と知事と協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査）が適用される。

- ① 国・都道府県
- ② 指定都市
- ③ 中核市
- ④ 特例市
- ⑤ 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
- ⑥ 都道府県、指定都市、中核市、特例市もしくは上記⑤の市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合もしくは港務局

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成16年7月1日現在）

名 称	設立期日	みなし規定				
		都市計画法				宅造法 第11条
		第34条 の2	第34条 の2	第42条	第43条	
(独)空港周辺整備機構	H15. 7. 1	○	○	○	○	×
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構	H15. 10. 1	○	○	○	○	×
国立研究法人森林総合研究所	H28. 4. 1	×	×	○	×	×
日本下水道事業団	H15. 10. 1	○	○	×	○	×
国立大学法人	H16. 4. 1	×	×	○	×	○
(独)国立高等専門学校機構	H16. 4. 1	×	×	○	×	○
(独)都市再生機構	H16. 7. 1	○	○	○	○	○

○：「国みなし」を受けるもの ×：「国みなし」を受けないもの

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

IV 許可申請の手続（法第30条）

（許可申請の手続き）

第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

1. 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
2. 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
3. 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
4. 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
5. その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

都市計画法第29条第1項の許可申請の手続については、省令および第8章「申請の手続」を参照のこと。

V 設計者の資格（法第31条）

（設計者の資格）

第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

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 1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終了した者 チ その他国土交通大臣の認める者 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年以上の在学した後、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 宅地開発に関する実務経験とは、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。

VI 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）

（許可又は不許可の通知）

第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

市長は、開発許可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。
相当期間の経過後も処分を行わない場合は、不作為の不服申立ての対象になる。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効である。また、不許可の処分をするときは、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（第79条）

（許可の条件）

第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

（1）都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定および法第79条により都市計画上必要な条件を附することができる。

（2）防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施工中に多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため、次のような条件を附することができる。

ア 工事施工の時期および方法の制限

（例）

- ・ 雨期をさけること
- ・ 着手場所の順序の制限
- ・ 公共施設整備の順序の制限
- ・ 工事管理者の設置

イ 工事施工中の防災措置

（例）

- ・ 仮排水路の設置
- ・ 一時遊水施設および時期の指定

（3）開発行為の廃止に伴う措置

法第38条の開発行為の廃止に伴う災害の防止および工事により損なわれた公共施設の機能を回復するため、次の理由で必要な条件を附することができる。

ア 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであつた施設の不備により発生することが予想される災害の防止のために必要な措置であること。

イ 既存の公共施設を廃止し、あるいは、それにより必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで中途に事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復のために必要な措置であること。

（4）本市の許可条件

本法に基づき一定の許可条件（別紙）を附している。これはすべての開発行為に該当する一般許可条件であつて、都市計画上および防災上支障を来す恐れのあるものは、そのつど別途許可条件を附して許可している。

（例）：大規模な開発行為の場合は、防災工事を先行し完了確認後、本工事に着手すること。

（確認とは、関係機関の現地立会を求め防災施設の検査を受けること。）

一 般 許 可 条 件

（着手届の提出）

- 1 この許可に基づく工事に着手するときは、工事着手届出書を提出すること。

（防災の措置）

- 2 工事施工中は火災及び災害による被害の防止の為、適切な措置を講ずるとともに工事関係者に周知徹底すること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、区域内を巡回する等の警備体制を定め、防災に努めること。
- 3 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、保安赤色注意灯、保安ロープ等）を設置すること。

（公共施設の機能保全）

- 4 従前からある公共施設の廃止、付替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に配慮し施工すること。

（工事廃止に伴う措置）

- 5 この開発行為を中止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）

- 6 工事施工中において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延なく報告すること。
- 7 上記6の場合等の対策に必要となる擁壁等の構造物の設計にあたっては、土質試験、地耐力試験を実施し、その結果を検討し資料を添付して報告すること。

（工事の施工状況の記録）

- 8 工事施行にあたっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造、形状寸法が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真（撮影年月日およびその他必要な事項を記入）、資料等を整備し、検査時に提出すること。

工事の種類	報 告 事 項
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎および配筋の施工状況 2 練積造の擁壁の壁体および胴込コンクリートならびに裏込栗石の厚さの状況 3 擁壁の基礎の施工状況
盛土工事	1 急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切りその他の措置の状況 2 暗渠排水管の施設施工状況
道路工事	1 舗装工における路盤工および基層工ならびに表層工の厚さの状況 2 舗装工における各種試験の状況
貯水施設工事	1 根切りを完了した時の状況 2 躯体の配筋状況
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、置換土の状況 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 市長が指定する工事の状況

(完了届の提出)

9 この許可に基づく工事を完了したときは、速やかに市長に提出すること。

(建築制限)

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

(その他)

11 上記のほか、この許可に基づく工事の施行については、法令や規則等を遵守するとともに工事の施行にあたっては疑義を生じたときは、係員の指示を受けること。

12 許可工事等により生じた災害、苦情等に速やかに許可を受けたものが解決すること。

13 変更許可申請、完了届等の作成は別添作成要領に基づくこと。万一遵守されない場合は、受付されないことがある。

(法41条の制限の指定例〔制限がある場合〕)

14 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建ぺい率は60%以下であること
- (2) 容積率は100%以下であること
- (3) 高さは10m以下であること
- (4) 1 mの壁面後退をすること

Ⅶ 変更の許可等（法第35条の2）

1 変更の許可

（変更の許可等）

第35条の2 開発許可を受けた者は、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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

開発許可を受けたものは、法第30条第1項各号に掲げる事項等を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければならない。適用の対象となるのは、開発許可後から完了公告までの間である。当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、新たに開発許可が必要となる。

法第30条第1項各号

- ・ 開発区域（および工区）の位置、区域（工区の区域を含む）※
- ・ 建築物または特定工作物の用途
- ・ 開発行為に関する設計
- ・ 工事施工者（ただし、「非自己用」および「自己業務用開発（1ha以上）」のものに限る。）
- ・ 「その他」

※ 工区が変更となる場合は、工区ごとに公共施設等技術基準を満たしていること。

(1) 「その他」の変更で変更許可が必要なもの（ただし、軽微な変更に該当するものは除く。）

- ・ 予定建築物等の敷地（区分された区画）の形状の変更で変更許可が必要なもの。

ア 各区画規模について、1／10以上の面積の増減を伴うもの

※ 区画数が増える場合は、各区画の面積増減が1／10未満でも、変更となる。また、各区画の面積の増減が1／10未満でも、各区画の集合体である開発区域の変更があれば変更許可を要する。

イ 住宅以外の建築物または第1種特定工作物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㎡以上となるもの

(2) 開発目的の変更で新たな開発許可が必要なもの

「自己用」開発で許可を受けて、途中で「非自己用」開発に変更する場合（またはその逆）は、設計の変更に関せず、従前の開発工事の廃止届と新たな許可申請を要するものとして取り扱う。

- ア 「非自己用」開発を「自己用」開発に変更する場合
→ 事前審査は不必要
- イ 「自己用」開発を「非自己用」開発に変更する場合
→ 事前審査が必要

2 軽微な変更

開発許可を受けた者は、次に掲げる軽微な変更をしたときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更（ただし、前記（1）を除く。）

軽微な変更は、区画の一部の予定建築物等の敷地の形状変更を対象とするものであり、開発区域の増減を伴うものは変更許可が必要となる。

(2) 工事施行者の変更

「非自己用」および「自己業務用開発（1 ha以上）」の場合は、工事施工者の変更は変更許可が必要となる。それ以外の開発では、軽微な変更として取り扱う。工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更は、軽微な変更とする。

(3) 工事の着手予定年月日または工事の完了予定年月日の変更

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

(4) その他

ア 許可の内容の工法で、施工延長、施工位置等の変更が軽微と判断される場合

※ その判断は、個別に行うものとする。

イ 許可の内容の工法で、新たな技術審査を必要とせず、材料を同等品以上に変更する場合

(例)

擁壁の変更

宅 認	→	宅認（他のメーカー）	: 届出
宅 認	→	宅 認 外	: 変更許可
宅 認 外	→	宅認外（他のメーカー）	: 変更許可
宅 認 外	→	宅 認	: 届出
重 力 式 擁 壁	→	L 型 擁 壁 （ 宅 認 ）	: 変更許可
L 型擁壁（宅認）	→	重 力 式 擁 壁	: 変更許可
L 型擁壁（宅認）	→	端数処理のみの変更で市標準重力式擁壁	: 届出

擁壁の基礎部の変更

直 接 基 礎	→	他工種（地盤改良、置換、基礎杭等）	: 変更許可
地 盤 改 良	→	地盤改良（固化材添加量の変更）	: 届出
地 盤 改 良	→	他工種（地盤改良、置換、基礎杭等）	: 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
基 礎 杭 設 置	→	他工種（直接基礎、地盤改良等）	: 変更許可

※ 軽微な変更と変更許可申請について

届出を必要とする場合において、その他の変更事項により変更許可を要する場合は、届出を省略し変更許可申請に含めて処理することとする。

VII 工事完了の検査（法第36条）

（工事完了の検査）

第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下略）

1 工事完了の届出と検査の時期

開発許可を受けた者は、許可を受けた工事が次の段階に達したときに届出書を提出して検査を受けなければならない。

- (1) 開発区域全部の工事を完了したとき（工事完了届出書）
- (2) 工区を分けて許可を受けている場合は、工区の工事を完了したとき（工事完了届出書）
- (3) 公共施設の工事を完了したとき（公共施設工事完了届出書）

それぞれ上記の完了部分の工事が、許可の内容（設計ならびに許可に附した条件等）に適合しているかどうかについて検査する。この場合、排水管の埋設工事、水道の配管工事など埋設部分の施工については、工事中の施工状況写真、施工確認写真（検測）、施工管理・品質管理資料などの提出を求めることができる。

水道の検査については、水道法またはこれに準じる条例等が定める完了検査によるものとする。

2 完了公告

完了検査の合格後はすみやかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。工事完了に伴う各種の法律効果（建築制限等の解除、公共施設の管理についての引継、土地の帰属変更など）は、検査ではなく公告があつて初めて生じることとなる。

3 検査の実施方法

検査は、開発許可の内容（設計図書や許可条件等）に適合しているかどうかを確認するものであり、「滋賀県建設工事検査要領」や下記の要領により実施するものとする。

【開発許可の工事完了検査の要領】

- ① 検査職員は、開発許可の申請者、設計者、工事施工者、関係する県市担当職員の立会を求め実施する。
- ② 検査は目視および検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により確認を行う。
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、次により掘削や抜き取り確認などを指示および要求することができる。
 - a) 掘削による確認は、石積、ブロック積、コンクリート擁壁、柵工等の法止構造物を対象として、掘削間隔は50m～100mごと、全高の2分の1の深さまで裏側を掘削し、躯体の厚さ、裏込め栗石厚さを測定し、裏込コンクリートの打設状態、水抜きパイプの設置状況等を確認する。

- b) 鉄筋使用の構造物において、写真により配筋状態が確認困難な場合は、一部解体して確認する。
- c) 擁壁、ブロック積、石積み等の根入を確認する。
- ③ 石積、ブロック積、擁壁等については、異常変位（前面の異常な膨らみや傾き※、沈下、天端等の亀裂、）がないかを確認する。（※伸縮目地箇所等でチェック）
- ④ 土羽については、法面勾配を測定し、法面保護の状態や湧水がないか、雨水等による洗掘がないかを確認する。
- ⑤ 計画高については、宅地面、道路面、隣接地、水路底等との各高低差を任意に測定し、設計図書と合致しているか確認する。
- ⑥ 舗装については、道路延長が500m以内は2箇所、500mを超える場合は前記2箇所に加えて300m以内ごとに1箇所以上のコア採取を指示し、舗装厚を測定して確認する。
- ⑦ 区画については、任意の街区を抽出して、区画数と区画面積（辺長等）を確認する。
- ⑧ 開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致しているか確認する。
- ⑨ 汚水排水については、漏水がないか確認する。
- ⑩ 凍結コンクリートに注意する。
- ⑪ 防災施設（調整池等）および外周施設については、特に十分な確認をする。
- ⑫ 掘削、抜取りによる検査の結果、不適正な個所があればその寸法等を撮影する。
- ⑬ 検査結果、手直しおよび補強工事等の指示事項について、安全性や現地の状況等を十分検討し、工法を決定すること。
- ⑭ 官民境界を受けた位置においては、境界杭、境界プレート等での明示を確認する。

〔注意事項〕

- ・ 上記事項について、工事写真により明らかに寸法等が確認できる場合は、掘削や抜取り等の作業は要しない。
- ・ 検査での是正等の指示事項は、申請者において対応処理し、その結果を報告書（手直し等の前後の対比ができる写真を添付すること。）として提出する。

提出書類

- ・ 完了届
- ・ 分譲宅地にあつては、確定丈量図
- ・ 着工前の全景写真および工事完了後の全景写真
- ・ 工事施工写真
- ・ 登記必要書類受領書（検査済証の発行までに提出すること。）
- ・ 公共施設の受領書（検査済証の発行までに提出すること。）

IX 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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」を市長に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計変更の有無にかかわらず法第35条の2の規定による変更

の許可申請を要する。

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

提出書類

- ・ 廃止届 ・ 廃止理由書
- ・ 廃止時の現況図（未着手の場合は不要） ・ 廃止時の写真
- ・ 廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書等を添付すること。なお、未着手の場合は不要）

※廃止に伴い法第32条協議相手（公共施設管理予定者）とその措置について協議を了すること。

（廃止に伴う公共施設の協議図書を添付すること）

【開発許可後の進行管理】

工事が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、進捗状況、工事続行の意思等について法第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思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思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。

X 許可の承継（法第44条、第45条）

（許可に基づく地位の承継）

第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

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許可に基づく地位を引き継ぐ。
- (3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことにより発生する権利と義務のすべてをいい、次のような事項がある。

ア 適法に開発行為または法第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り定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能

エ 工事完了、工事廃止の届出の義務

- (4) 一般承継のあったときは、その旨を市長に届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の届出をしなければならない。この場合、廃止に伴う許可の条件は、当然履行しなければならない。

提出書類

- ・ 届出書 ・ 承継の原因を証する書面

2 特定承継人（法第45条）

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得した者である。
- (2) 特定承継人は、一般承継人とは異なり、市長の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等により行う。
- (4) もし承認を与えない場合は、当初の許可を受けた者から廃止届を提出させる。

提出書類

- ・ 申請書
- ・ 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
- ・ 承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および1ha未満の自己業務用は除く。）
- ・ 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
- ・ 他法令における地位承継を証す書面（道路法、法定外公共物管理条例等による占用許可等の承継を証す書面）
- ・ 開発区域の権利者の同意
- ・ 周辺への説明資料（承継人による地元説明会等の経過書）

XI 開発登録簿（法第46条、第47条）

（開発登録簿）

第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

1. 開発許可の年月日
 2. 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第1種特定工作物を除く。）の用途
 3. 公共施設の種類、位置及び区域
 4. 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 5. 第41条第1項の規定による制限の内容
 6. 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動が生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

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）を規制することとしており、このため開発登録簿を備えることにより、次の目的を達しようとするものである。

- (1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図るとともに一般の第三者が土地の取得に際し不測の損害をこうむることのないようにその保護を図る。
- (2) 建築基準法の確認に際して、開発許可との連携等を図る。

2 登録の内容

開発登録簿は、調書および省令第16条第4項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- (1) 開発許可年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置および区域
- (4) その他開発許可の内容（許可の該当条項）
- (5) 法第35条の2の規定に基づく変更許可等の内容
- (6) 法第41条の制限の内容
- (7) 法第44条および法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所および氏名
- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）
- (9) 検査の年月日、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33条第1項第8号ただし書きに該当するときは、その旨
- (12) 法第81条第1項の規定による処分により法第47条第1項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3 開発登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をしたときに作製し、以降登録内容に追加もしくは変更を生じた都度調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として次のような時点が考えられる。

- (1) 開発許可をしたとき（作製）
- (2) 変更許可をしたとき
- (3) 軽微な変更届を受理したとき
- (4) 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変動が生じた場合は勿論、変動のない場合も処分の経過を登録する。）
- (5) 許可を受けた者の変更があったとき（地位承継）
- (6) 法第41条第2項ただし書き、法第42条第1項ただし書きの許可等をしたとき
- (7) 工事完了のとき
- (8) 廃止届のあったとき（閉鎖）

4 開発登録簿の閲覧所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧および写しの交付事務を行う。

なお、開発登録簿の写しの交付事務については、条例で定める手数料が必要である。

※交付手数料 用紙(A4) 1枚につき450円（平成24年4月1日現在）

○ 長浜市開発登録簿閲覧等に関する規則

平成18年3月30日 長浜市規則第183号

改正 平成24年4月1日 長浜市規則第31号

令和元年7月1日 長浜市規則第53号

令和2年4月1日 長浜市規則第31号

(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、長浜市開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧等に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧場所)

第2条 登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）の場所は、都市建設部都市計画課内とする。

(閲覧時間)

第3条 登録簿の閲覧時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

(閲覧所の休日)

第4条 閲覧所の休日は、長浜市の休日を定める条例（平成18年長浜市条例第2号）第1条第1項各号に規定する日とする。

(臨時休日等)

第5条 登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を伸縮するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧料)

第6条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の申込み)

第7条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に閲覧者の住所、氏名及び必要な事項を記入し、課員に申出なければならない。

(閲覧上の注意)

第8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、課員の指示に従い、登録簿を丁重に扱わなければならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第9条 閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を停止し、又は禁止することがある。

(1) この規則に違反し、又は課員の指示に従わないとき。

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

(登録簿の写しの交付)

第10条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書（別記様式）を市長に提出しなければならない。

附 則

この規則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成24年4月1日規則第31号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和元年7月1日規則第53号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年4月1日規則第31号）

この規則は、公布の日から施行する。

開発登録簿謄本交付申請書

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。		※手数料欄
長浜市長 あて		年 月 日
申請者 住所 氏名		
登 録 番 号	第 号	
開発許可年月日	年 月 日	
開 発 許 可 番 号	第 号	
謄本交付申請通数	通	
使 用 目 的		

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。

※担当課記入欄