

第1章 総説

I 都市計画法（開発許可制度）の概要

1 都市計画法の目的・理念・責務

（目的）

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

（国、地方公共団体及び住民の責務）

第3条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

2 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市周辺における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為（主として建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

なお、土地の区画形質の変更とは、道路を築造して建築区画の分割を行うこと（区画の変更）、切土・盛土等の土地の造成を行うこと（形質の変更）をいいます。

（開発許可制度創設の背景）

昭和30年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、産業と人口の都市部への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行しました。これに伴って、工場用地、住宅用地等の需要が増し、これによって地価の騰貴等により比較的安価な土地を求めて外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。こういった動きや地価の動向に引き回されて、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発の開発が行われ、道路も排水施設もない不良市街地が形成され、市街地が無秩序に拡散するというスプロール現象を生じることとなり、道路が不備なため円滑な交通が阻害され消防活動に支障をきたしたり、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなりました。このため、都市計画法において開発許可制度が創設され、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるなどの目的を達しようとしているものです。

3 開発許可制度の主な改正の経過

公布 昭和43年6月15日 法律第100号

施行 昭和44年6月14日

昭和49年改正の主なもの（昭和49年法律第67号・昭和50年4月1日施行）

- ・ 開発許可制度の適用区域の拡大
線引き都市計画区域においてのみの適用を改め、非線引き都市計画区域にも適用することとされた。
- ・ 開発行為の範囲の拡大
「建築物」に限っていたものの範囲を拡大し、「工作物」にも適用することとされた。
- ・ 開発許可基準の改正
- ・ 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第43条第1項第6号）
- ・ 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第34条第7号および第8号並びに令第29条の2および第29条の3）

昭和55年改正の主なもの（昭和55年法律第35号・昭和56年4月25日施行）

- ・ 地区計画制度等の導入

昭和58年改正の主なもの（昭和58年法律第102号・昭和58年7月1日施行）

- ・ 施行令の一部改正
市街化調整区域における大規模開発の規模要件を都道府県の規則により5haに引き下げることができることとされた。

平成4年改正の主なもの（平成4年法律第82号・平成5年6月25日施行）

- ・ 許可不要主体への委任市等の追加
許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が許可不要主体に追加された。
- ・ 技術基準の見直し
- ・ 変更許可に関する規定の整備
変更規定の整備や軽微変更に係る届出規定が追加された。
- ・ 開発登録簿の記載事項の追加
- ・ 監督処分の実施
- ・ 道路に関する基準の見直し

平成6年改正の主なもの（平成6年法律第49号・平成7年4月1日施行）

- ・ 中核市の長の行う事務の明記

平成10年改正の主なもの（平成10年法律第79号・平成10年11月20日施行）

- ・ 市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大

平成11年改正の主なもの（平成11年法律第87号・平成12年4月1日施行）

- ・ 機関委任事務制度の廃止（開発許可事務等の自治事務化など）

平成12年改正の主なもの（平成12年法律第73号・平成13年5月18日施行）

- ・ 都市計画区域外における開発許可制度の導入（1ha以上）
- ・ 既存宅地制度の廃止
- ・ 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などの導入

平成16年改正の主なもの（平成16年法律第111号・平成16年12月17日施行）

- ・ 景観計画区域内において開発許可基準の上乗せが可能となる。

平成18年改正の主なもの（平成18年法律第46号・平成19年11月30日施行）

- ・ 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第34条第10号イ）の基準の廃止

- ・ 許可不要の「公益上必要な施設」の中から学校、社会福祉施設、病院等が除外
- ・ 国、県等（許可不要主体）が行う開発行為について、許可制（特例により協議）の導入
平成26年改正の主なもの（平成26年法律第39号・平成26年8月1日施行）
- ・ 立地適正化計画に基づく特定用途誘導地域内の用途の制限の適合性に関する技術基準の適用
- ・ 立地適正化計画に基づく居住調整区域内の特定開発行為等に対する立地基準の適用
令和2年改正の主なもの（令和2年法律第43号・令和4年4月1日施行）
- ・ 災害危険区域における開発行為の規制対象に「自己業務用施設」が追加
- ・ 法第34条第11号、第12号の条例で指定する区域から災害リスクの高いエリアを除外

4 滋賀県（長浜市）における開発許可制度

滋賀県においては、大津湖南、彦根長浜、近江八幡八日市、甲賀を中心として、その周辺地域を含め開発事業が盛んに進められています。

これらの開発行為に対する規制措置として、都市計画法により前記4区を線引き都市計画区域に指定し、大津湖南は昭和45年、彦根長浜は昭和46年（6月11日）、近江八幡八日市、甲賀広域は昭和48年から開発許可制度（市街化区域内では1,000㎡以上が対象）が施行されました。また、昭和49年の都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域の指定のある県内市町（未線引き都市計画区域（平成13年の改正法施行により非線引き都市計画区域に名称変更））において規模3,000㎡以上の開発に対して、更に、平成13年の改正法の施行により、都市計画区域外（1ha以上）においても、開発許可制度が導入されるようになっていきます。

権限移譲により平成18年4月1日より、長浜市が開発許可を行っています。

平成28年12月28日に都市計画区域の見直しにより、彦根長浜都市計画区域（旧長浜市）と長浜北部都市計画区域（旧びわ町、旧虎姫町、旧浅井町の一部、旧湖北町、旧高月町、旧木之本町の一部）に再編され、これに伴い開発許可制度の対象面積（市街化区域・非線引き地域の開発規模1,000㎡以上、ただし、道路の築造を伴う場合は500㎡以上）を改正しています。

5 引用する法令の略語について

この「取扱い基準」で引用する法令の略語は、次のとおりである。

- 法 …………… 都市計画法
- 政令 …………… 都市計画法施行令
- 省令 …………… 都市計画法施行規則
- 市条例 …… 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
- 市細則 …… 長浜市都市計画法等施行細則

6 主な用語の定義

（定義）

- 第4条** この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2** この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 3** この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4** この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第2種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（都市計画区域）抜粋

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

（準都市計画区域）抜粋

第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるように努める。

1. 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
2. 都市計画の目標
3. 第1号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第1項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

（区域区分）

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

1. 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
2. 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

政令（公共施設）

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

(1) 都市計画区域（法第5条）

市町村の中心市街地を含み、自然的社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量等の現況および推移を勘案して一体の都市として、総合的に整備、開発、保全をする区域で知事が指定する区域（注）都市計画区域を区分して、市街化区域および市街化調整区域を定め、これを以下「線引き都市計画区域」という。

なお、上述の定めのない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。

(2) 準都市計画区域（法第5条の2）

都市計画区域外であるが、都市計画区域に準ずる区域として取り扱う区域をいう。

(3) 市街化区域（法第7条第2項）

すでに市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(4) 市街化調整区域（法第7条第3項）

市街化を抑制すべき区域

(5) 公共施設（法第4条第14項、政令第1条の2）

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

長浜市では、上水道施設(長浜水道企業団含む)について公共施設に準じて取り扱う。

(6) 開発行為（法第4条第12項）

この法律で開発行為とは、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」とあり、次の行為が該当する。

ア 区画の変更を行うこと。

イ 形質の変更を行うこと。

ウ 区画および形質の変更を行うこと。

(7) 線引き都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

(8) 非線引き都市計画区域

区域区分（市街化区域と市街化調整区域）が定められていない都市計画区域をいう。（平成13年の改正法施行により「未線引き」から「非線引き」に名称変更）

(9) 宅地造成工事規制区域

滋賀県知事が、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域を指定している。

(10) 特定用途制限地域

用途地域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の区域の良好な環境を形成・保持するため、人の集中・騒音・振動などを発生させるおそれのある施設等の建設が制限される区域。

7 都市計画法による都市計画区域一覧（令和2年4月現在）

市街化区域、市街化調整区域、用途地域および特定用途制限地域の確認は必ず市町、県の各出先機関、県庁都市計画課の都市計画図（1/2,500）を閲覧してください。

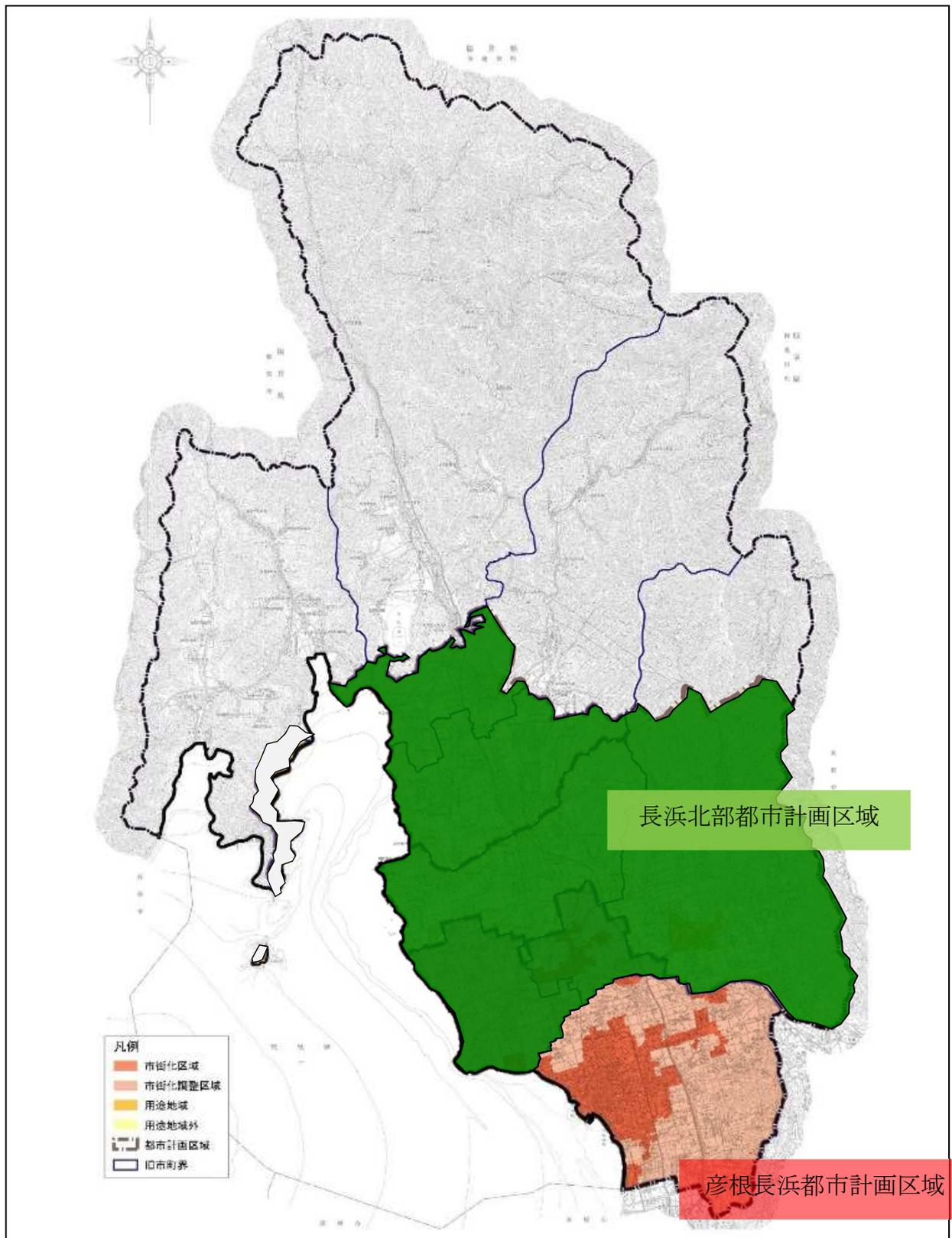
線引き・非線引き 都市計画区域分類	都市計画区域名	市町名（令和2年4月現在）
線 引 き 市 町 市街化区域 市街化調整区域	大津湖南	大津市の一部・草津市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市
	彦根長浜 当初決定 昭46. 6. 11 見直し 昭55. 3. 28 平元. 2. 22 平 8. 6. 5 平12. 5. 24 平16. 5. 14 平19. 3. 14 平28. 12. 28	彦根市・ 長浜市の一部（旧長浜市） ・米原市の一部（旧米原町・旧近江町）多賀町の一部
	近江八幡八日市	近江八幡市（旧安土町を含む）・東近江市の一部（旧八日市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登川町）・日野町・竜王町
	甲 賀	甲賀市の一部（旧水口町・旧甲賀町・旧甲南町）
小 計		12市－3町
非 線 引 き 市 町 昭 50. 4. 1 注）開発許可制度の拡大： 都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律（昭和49年法律第67号）の施行日	土山	甲賀市の一部（旧土山町）
	信楽高原	甲賀市の一部（旧信楽町）
	湖東	東近江市の一部（旧愛東町・旧湖東町） 愛荘町の一部
	豊郷甲良	豊郷町・甲良町
	米原東北部	米原市の一部（旧山東町・旧伊吹町・旧米原町・旧近江町）
	長浜北部（平28. 12. 28）	長浜市の一部（旧びわ町・旧虎姫町・旧浅井町の一部・旧湖北町・旧高月町・旧木之本町の一部）
高島	高島市の一部（旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町）	
小 計		5市－3町
合 計		13市－6町（重複を除く。）

8 宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域

区 域	指定年月日	区域名
第一次指定区域	昭和42年9月20日 第3027号	大津市（旧志賀町を含む）
第二次指定区域	昭和43年8月27日 第2411号	高島市（旧高島町、旧安曇川町、旧新旭町、旧今津町、旧マキノ町、旧朽木村） 長浜市（旧西浅井町、旧余呉町、旧木之本町、旧高月町、旧湖北町） 全区域25,365ha（内長浜市4,809ha）

区域の詳細については、都市計画課で確認してください。

長浜市の都市計画区域図



(平成 28 年 12 月現在)

9 用途地域内の建築物の用途制限概要（網掛け内は建築物が建てられるもの）

表1-3 用途地域内の建築物の用途制限概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	住居専用地域 第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換装代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童更生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限あり														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	危険性及び環境を悪化されるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性及び環境を悪化されるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、出荷、処理及び貯蔵するものに限る。※著しい騒音を生ずるものを除く。
	危険性及び環境を悪化されるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化されるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注1) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。
 注2) 長浜市では、特定旅館（ラブホテル等）の建築を認めていない。（長浜市環境保全のための旅館等建築規制条例）
 注3) 大規模集客施設とは、延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等です。

10 特定用途制限地域における制限すべき特定の建築物等の用途の概要

		長浜市				備考
		田園居住地区	幹線道路沿道B	幹線道路沿道A	地域産業誘導地区	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの	×	×	▲	○	10,000㎡以下
ホテル、旅館		▲ ^①	▲ ^②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
遊戯施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	▲ ^①	▲ ^②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	▲	○	○	3,000㎡以下
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所等	×	▲	○	○	3,000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	○	○	観覧場は屋外観覧席のものを除く
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童更生施設等	○	○	○	○	
	自動車教習場	×	▲	○	○	3,000㎡以下
工場・倉庫	単独自動車車庫	○	○	○	○	
	建築物付属自動車車庫	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	
	蓄舎（15㎡を超えるもの）	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（作業場の床面積が50㎡以下）	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化されるおそれが非常に少ない工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化されるおそれがある工場	×	×	×	○	
	自動車修理工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が非常に少ない施設）	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が少ない施設）	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量がやや多い施設）	×	×	○	○	
危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が多い施設）	×	×	×	○		

※本表は概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 ※条例に定める農林漁業の用に供する建築物、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公益上必要な建築物又は地域農林水産業振興施設は対象から除きます。
 ※幹線道路沿道Aでは、一定の建築物に建物床面積で10,000㎡以内の制限がかかります。（工場を除く）
 ※建築物の用途については、本条例以外に建築基準法等の法律によって制限を受ける地域があります。

1 1 地域地区（用途地域）等の定義

（地域地区） 抜粋

第8条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

1. 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）
 2. 特別用途地区
 - 2-2. 特定用途制限地域
 - 2-3. 特例容積率適用地区
 3. 高度地区又は高度利用地区
 4. 特定街区
 5. 防火地域又は準防火地域
 6. 景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区
 7. 風致地区
 8. 駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条第1項の規定による駐車場整備地区
 9. 臨港地区
 15. 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第143条第1項の規定による伝統的建造物群保存地区
- 2** 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号（都市緑地法第5条の規定による緑地保全地域に係る緑地保全地域に係る部分に限る）又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。
- 3** 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
1. 地域地区の種類（特別用途地区にあつては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域
 2. 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項
 - イ 用途地域
建築基準法第52条第1項第1号から第4号までに規定する建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）並びに同法第53条の2第1項及び第2項に規定する建築物の敷地面積の最低限度（建築物の敷地面積の最低限度にあつては、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）
 - ロ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域
建築基準法第53条第1項第1号に規定する建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）、同法第54条に規定する外壁の後退距離の限度（低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る。）及び同法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度
 - ハ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域
建築基準法第53条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物の建蔽率
 - ニ 特定用途制限地域
制限すべき特定の建築物等の用途の概要
 - ホ 特例容積率適用地区
建築物の高さの最高限度（当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合に限る。）
 - ト 高度地区
建築物の高さの最高限度又は最低限度（準都市計画区域内にあつては、建築物の高さの最高限度。次条第18項において同じ。）
 - チ 高度利用地区
建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。以下この号において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る。次条第19項において同じ。）
 - リ 特定街区
建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

3. 面積その他政令で定める事項

第9条 第1種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

2 第2種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

3 第1種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4 第2種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

5 第1種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

6 第2種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

7 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。

8 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

9 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

10 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

11 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

12 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

13 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

14 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

15 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。

16 特例容積率適用地区は、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区とする。

18 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

19 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

20 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

21 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

22 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

23 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

第10条 地域地区内における建築物その他の工作物に関する制限については、この法律に特に定めるもののほか、別に法律で定める。

（都市施設） 抜粋

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

1. 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
2. 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
3. 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処

理施設

4. 河川、運河その他の水路
5. 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
6. 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
7. 市場、と畜場又は火葬場
8. 一団地の住宅地設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
9. 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
10. 流通業務団地
14. その他政令で定める施設

第2章 開発行為

I 開発行為

1 開発行為

開発行為とは、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいい、一般に下記のいずれかの行為に該当するものをいう。

- (1) 区画の変更を行うこと。
- (2) 形質の変更を行うこと。
- (3) 区画および形質の変更を同時に行うこと。

ただし、次のような場合は、開発行為に該当しない。

ア 区画形質の変更はあるが、建築物を建築または特定工作物を建設しない場合（露天駐車場、露天資材置場の造成）

イ 第二種特定工作物（後述）に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設、墓園の造成。

（ただし、市街化調整区域で附属建築物を併設する場合は法第43条の建築制限を受ける。）

〔注意事項〕

「主として建築物等の建築等の用に供する目的」についての判断は、基本的には当事者の意思を持って判断することとなるが、関係者の一連の行為全体について、客観的、総合的に判断（行為の時間的連続性、行為者の同一性、行為者間の相互関係、地理的一体性等を判断）して建築等の目的があると認められる場合は「開発行為」として取り扱うものとする。（後述Ⅲ開発区域の考え方を参照のこと。）

2 区画の変更

区画とは「土地利用形態としての建築区画」をいい、独立した物件としての境界を明確にしうるものをいい、次のような場合は、区画の変更に該当する。

- (1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。（道路位置指定は区画の変更とみなす。）
- (2) 既存建築物または既存特定工作物の敷地としての土地の区画線を変更すること。

ただし、次のような場合は、区画の変更に該当しない。

ア 単なる土地の分合筆（権利区画の変更）

イ 既存建築物を除却し、その敷地において建築区画を変更する場合

〔注意事項〕

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要ないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発許可に該当しないものとして取り扱うこと。（開発許可制度運用指針 令和2年12月28日付）

なお、市街化調整区域では建築物の新築、改築および用途の変更について、法第43条の建築制限を受ける。

3 形質の変更

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

- (1) 建築物の建築または、特定工作物の建設を目的として、土地を切土、盛土するとき。（形体の変更）
- (2) 都市計画区域の決定（線引き）後、開発行為に該当しない運動場、資材置場、露天駐車場等で造成された土地に利用目的を変更して建築物等を建築または建設するとき。（性質の変更）

ただし、次のような場合は、形質の変更に該当しない。

(形体の変更に該当しない場合)

- ア 建築物等の建築行為と密接不可分な一体工事（基礎工のための掘削等）
- イ 土砂の搬出入のない地均し程度の行為（現状地盤高から $h = 0.5\text{m}$ 以内）

(性質の変更に該当しない場合)

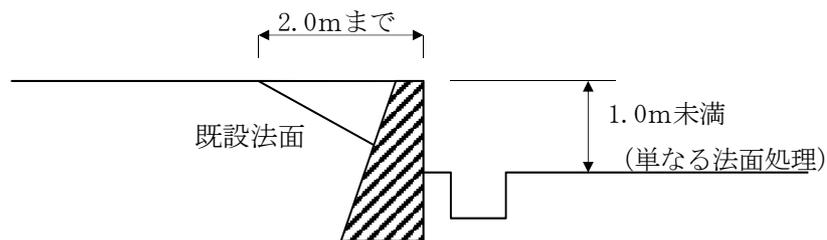
- ウ 線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に、利用目的を変更して建築物を建築するとき。なお、市街化調整区域では建築物自体には、法第43条の建築制限を受ける。

宅地と同等と考えられる土地は次のものをいう。

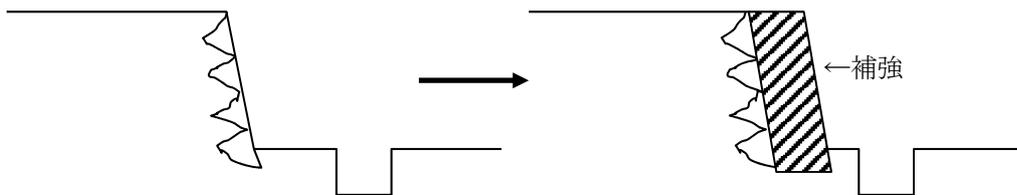
- ① 土地の登記事項証明書の地目が線引き前から宅地であったもの
- ② 以下の資料を総合的に勘案したうえで、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合
 - (イ) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明
 - (ロ) 公的機関の証明（地元自治会等の証明は該当しない。）
 - (ハ) 線引きされた当時の航空写真（(財)日本地図センターの証明等）

エ 「通常の管理行為」として下図のような場合を含む。

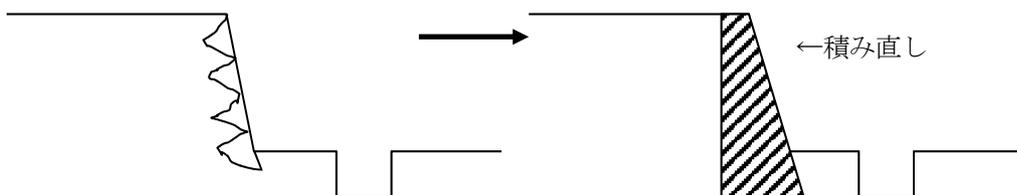
例1 1m未満の単なる法面処理



例2 補強



例3 積み直し



4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的に客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。

「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

「建築目的の判断基準」

(1) 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

(2) 区画街路

区画街路が整備され、またはその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

(3) 擁壁

住宅建築を可能とする擁壁が設置され、またはその設置が予定されていること。

(4) 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、もしくは近い将来整備されるような説明がなされ、または付近に購買施設、学校その他の公共施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

(6) 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

(7) 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

(8) 名称

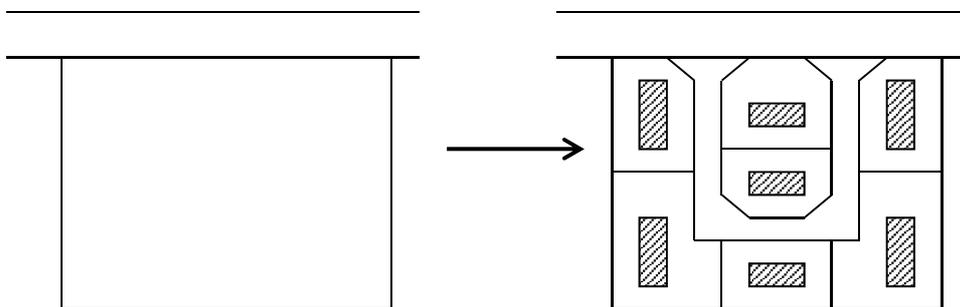
対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

（開発許可制度運用指針 令和2年12月28日付）

II 開発行為の考え方（事例）（法第4条第12項）

1 既存造成済（宅地）の土地の分割

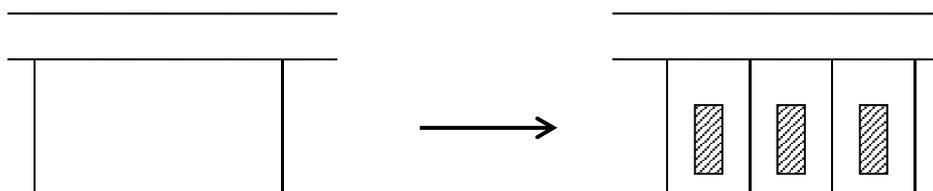
(1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



区画の変更であり、形質の変更のあるなしに関わらず、開発行為に該当する。

なお、道路位置指定は、道路の築造工事がない場合であっても、現時点で区画の変更があるものと見なすことができ、開発行為に該当する。

(2) 単に複数の建築区画に分割する場合



区画の変更でないので、形質の変更がない限り開発行為に該当しない。（権利区画の変更）

※ただし4以上の宅地に分割し分譲する行為は中高層等建築物に関する指導要綱の適用を受ける。

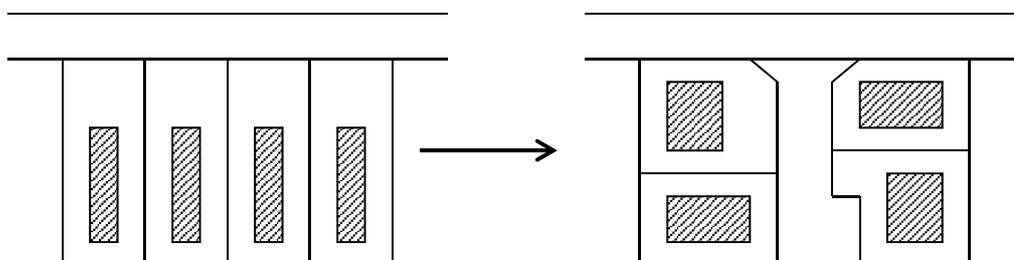
[市街化調整区域では]

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

2 既存建築物の建替え（適法に建築され、土地の形質に変更がないもの）

(1) 建築区画の変更を伴う場合

ア 道路を築造する場合

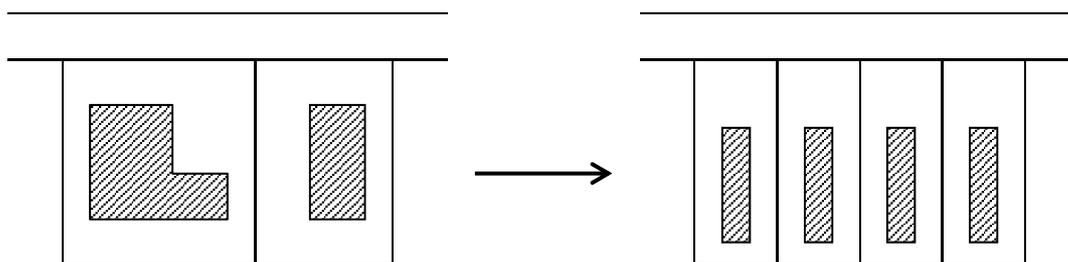


区画の変更であり、開発行為に該当する。

[市街化調整区域では]

区画道路（都市計画法）、道路位置指定（建築基準法）により、道路を設置することは原則できない。

イ 区画数が増える場合



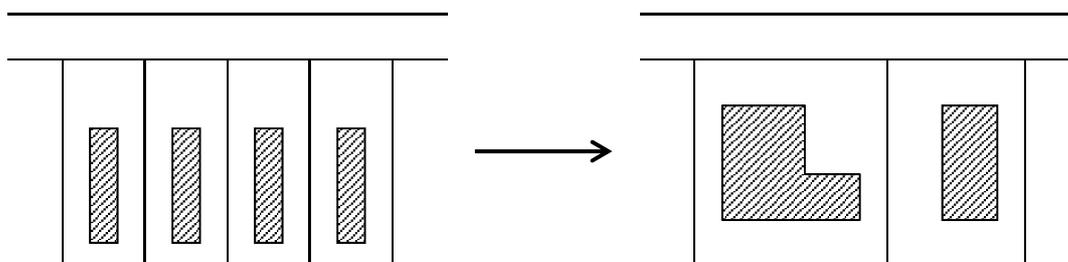
除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

※ただし4以上の宅地に分割し分譲する行為は中高層等建築物に関する指導要綱の適用を受ける。

[市街化調整区域では]

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

ウ 区画数が同じか、減る場合

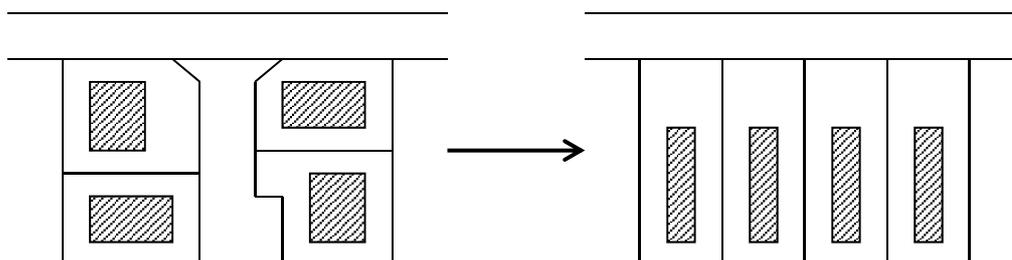


イの場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

[市街化調整区域では]

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

エ 道路を撤去する場合

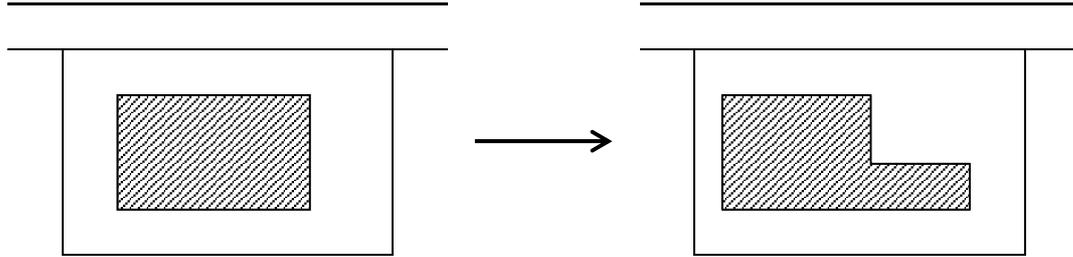


建築基準法上、問題がなければ、イ、ウと同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

[市街化調整区域では]

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

(2) 建築区画の変更がない場合



区画の変更がないので明らかに開発行為に該当しない。

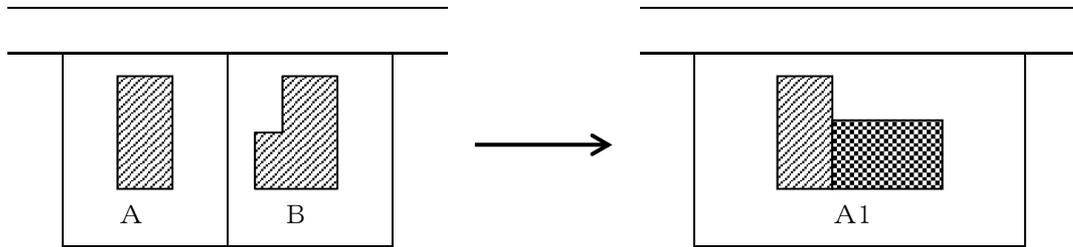
[市街化調整区域では]

建築物の取扱い(増築、改築、用途変更)については、表2-1に基づくこと。

3 既存建築物の敷地の増減

(1) 既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合

ア Bの土地がすでに建築物のある宅地の場合(形質の変更がないもの)



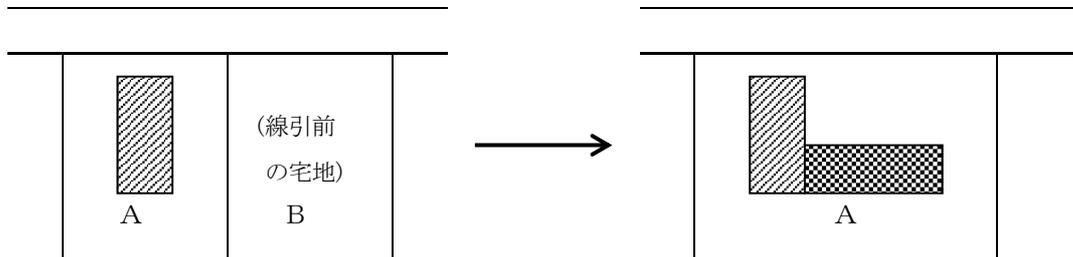
除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

[市街化調整区域では]

敷地増を伴う建築物の増築、改築、用途変更については、表2-2に基づくこと。

なお、A、Bの用途が違う場合、A、B共に線引き前の建築物であり、かつA1がA、Bどちらかの用途であれば用途変更として扱わない。

イ Bの土地には建築物はないが、線引き前(非線引き区域は法施行前)より、「宅地」である場合(形質の変更がないもの)



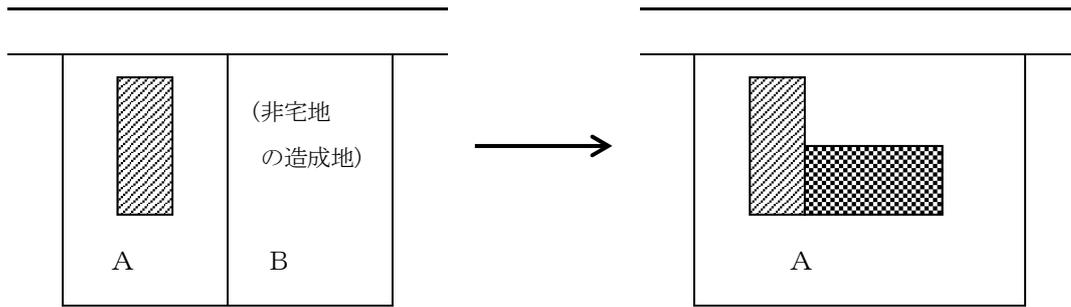
一般的には、区画の変更に見えるが、Bが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に取り扱い、区画の変更と考えずに、開発行為に該当しないものとする。

なお、Bが線引き以前から「宅地」であることは、登記事項証明書等で判断すること。

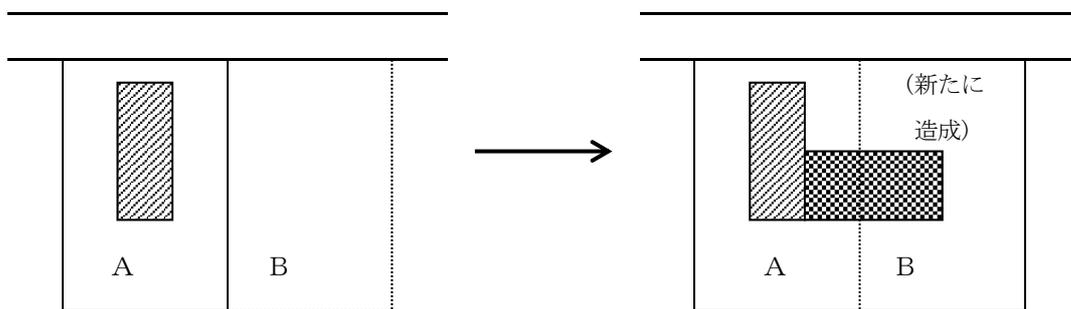
[市街化調整区域では]

敷地増を伴う建築物の増築、改築、用途変更については、表2-2に基づくこと。

ウ Bの土地が線引き後(非線引き区域は法施行後)の造成地である場合



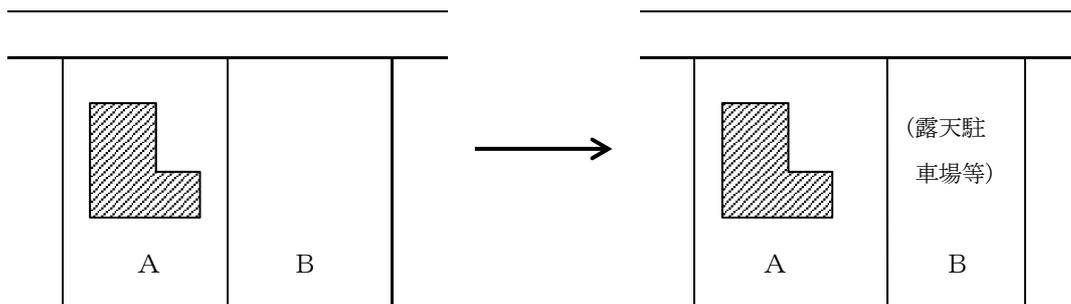
Bの土地を「質の変更のある土地」と考えるので、下図の場合（Bを新たに造成）と同じとなり、建築を目的とした区画形質の変更として、開発行為に該当する。



〔注意事項〕

増加敷地Bが、市街化区域、非線引き都市計画区域で1,000㎡未満、都市計画区域外で10,000㎡未満の場合は許可不要。ただし、既存敷地と併せて区画形質の変更をする場合は、全体の敷地（A+B）で判断のこと。

(2) 既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合

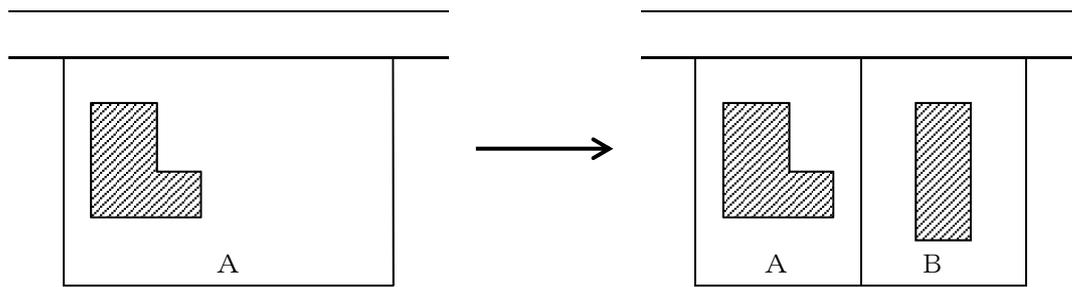


Bの土地に「形質の変更があるかないかに関わらず」、建築物の建築の用に供しないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

〔注意事項〕

前記3(1)イおよび3(2)について、建築物の増築、改築の確認申請が出てきた場合、敷地のチェックを行う必要があります。開発許可担当者と確認・協議すること。

(3) 既存建築物の敷地減で、建築物の建築が伴う場合（形質の変更のないもの）



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

[市街化調整区域では]

Bの土地は建築物の新築として取扱い、法第43条の建築制限を受ける。

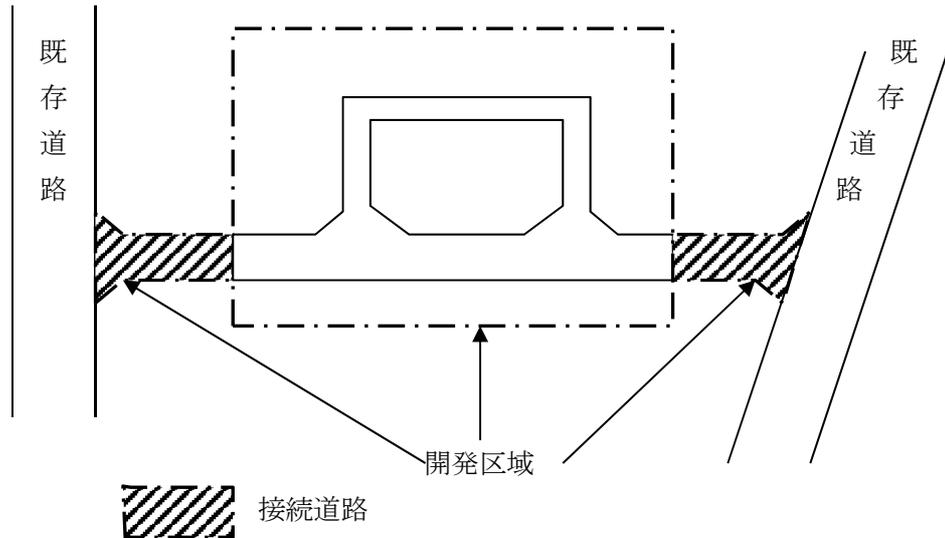
Ⅲ 開発区域の考え方

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。(法第4条第13項)

1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合

接続道路も含めて開発区域とする。

その理由は、接続道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、ならびに接続道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設となし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。

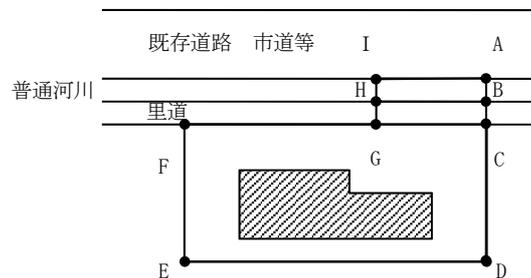


(1) 水路（青線）等の取扱いについて

開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物については、原則、開発区域に含める。ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。この場合、水路が進入口と交差するときは、占用等の他法令の処理がなされていること。

里道については、適法に処理すること。

(例)

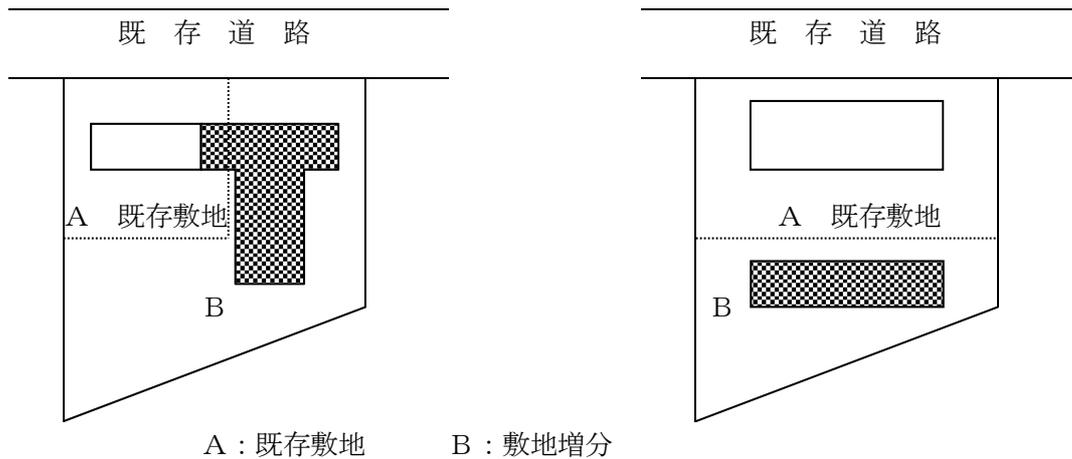


- 一敷地開発の場合は、開発区域は、B・C・D・E・F・G・Hでもよい。
それ以外の場合は、開発区域はA・B・C・D・E・F・G・H・Iとなる。

(2) 雨水排水経路について

開発区域から排水施設のみが放流河川まで設置される場合は、原則、開発区域に含める。

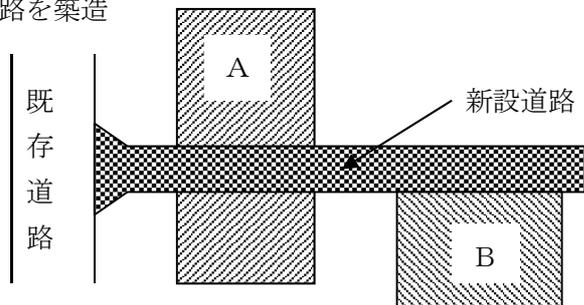
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



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

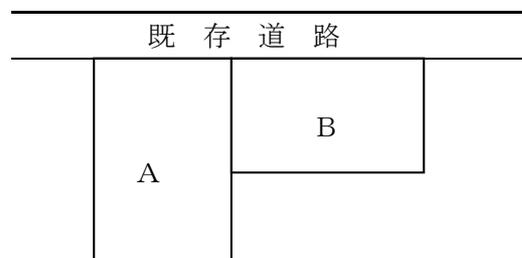
3 複数の開発者により開発行為が行われる場合

- (1) 新設道路を築造



新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBが距離的に離れている場合も一つの開発行為とし、A + Bの敷地（新設道路を含む）を開発区域とする。

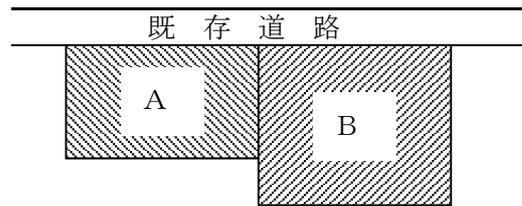
- (2) 既存道路の利用



ア 工事施行者が同じで一体に開発行為が行われる場合、一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。

イ A、Bの開発者が、それぞれの土地について異なる土地利用目的をもって、異なる工事施行者で開発行為を行う場合はそれぞれの敷地を開発区域とする。

4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合



開発行為の目的が異なる場合であっても、同時期に施工される場合は、一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。

5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合

前の開発行為完了前に次の開発行為に着手したときは一つの行為として考える。

開発行為の完了とは、次のいずれかとする。

- ア 開発許可に関する工事完了公告
- イ 建築物の工事完了申請書の提出または仮使用認定
- ウ 道路位置指定の公告

6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畑地にする場合で一体に造成するとき、その畑地が将来宅地に変更される可能性があるると判断できるとき（水道、下水道の引き込みがなされている場合等）は、開発区域に含めるものとする。

7 区域をまたがる場合の取扱いについて（政令第22条の3）

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

- ① 開発区域の面積の合計が、1 ha未満であること。
- ② 開発区域の面積の合計が、開発区域にかかるそれぞれの区域の規模未満要件の内、最も大きい規模未満であること。
- ③ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡未満であること。
- ④ 非線引き都市計画区域における開発区域の面積が、1,000㎡未満であること。
- ⑤ 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡未満であること。

[開発許可を要するケース]

・ A市街化区域 1,000㎡ + B非線引き区域 500㎡ = 合計1,500㎡

→ A市街化区域の面積が、市街化区域の規模1,000㎡以上となるため、開発許可を要する。
(A、Bの逆も同様)

・ A市街化区域 500㎡ + B非線引き 500㎡ = 合計1,000㎡

→ 面積の合計(A+B)が、市街化区域及び非線引き区域の規模1,000㎡以上となるため、開発許可を要する。

なお、上記いずれの場合においても、市街化調整区域を含む場合は、規模にかかわらず開発許可を必要とする。(市街化調整区域は、法第34条が適用される。)

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

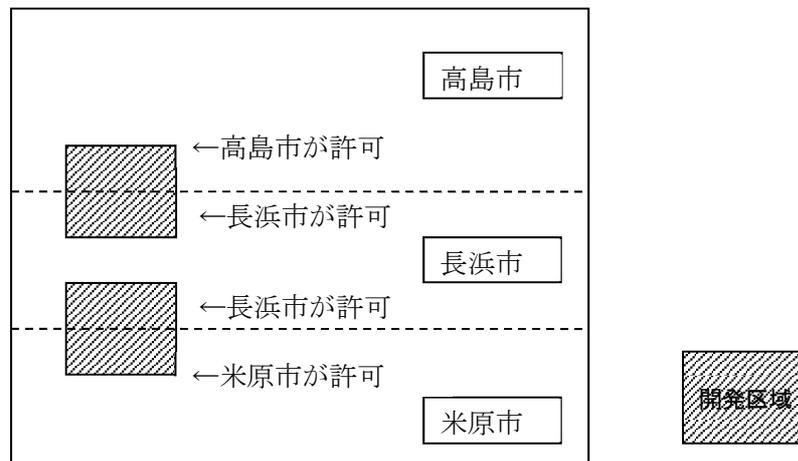
[開発許可を要するケース]

- ・ A準都市計画区域 500㎡ + B都市計画区域外 9,500㎡ = 合計10,000㎡
→ 面積の合計(A+B)が、1 ha以上となるため、開発許可を要する。
なお、滋賀県では、準都市計画区域は定められていない。

8 許可権者がまたがる場合

許可等権者は、滋賀県（住宅課、各土木事務所）、大津市（中核市）、草津市（事務処理市）、守山市（事務処理市）、近江八幡市（事務処理市）、東近江市（事務処理市）彦根市（事務処理市）、米原市（事務処理市）、甲賀市（事務処理市）、湖南市（事務処理市）、野洲市（事務処理市）、栗東市（事務処理市）、高島市（事務処理市）、長浜市（事務処理市）があり、一つの開発行為の区域が二以上の許可等権者にまたがる場合は以下のとおりとする。

- (1) 中核市とその他の者の事務となる場合は、開発行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限の委託をする場合は、委託を受けた者とする。
- (2) 中核市以外の者の二以上の者の事務となる場合は、行為全体の規模、用途で許可の要否を判断し、開発行為の属する区域を各々の許可等権者において処理するものとする。なお、申請者は、関係許可等権者あて同一申請書にて申請すること。



IV 特定工作物の建設

1 特定工作物

政令（特定工作物）

第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

1. アスファルトプラント
2. クラッシャープラント
3. 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
 1. 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は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（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
 2. 墓園

(1) 第一種特定工作物

ア コンクリートプラント

建築基準法別表第2（り）項第3号13の2に定められている「レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰めで出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ アスファルトプラント

建築基準法別表第2（ぬ）項第1号21に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物またはその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ クラッシャープラント

建築基準法別表第2（り）項第3号13に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

エ 危険物の貯蔵または処理に供する工作物

- ・ 建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。
- ・ タンク、貯蔵槽等で地上または地下に固定されたものを言う。

[注意事項]

危険物の利用目的が同一敷地内における工場製品の生産、植物園や温室の暖房等に使われる場合のように、その用途が他の目的のためにあるときは、第一種特定工作物に該当しない。

- ※ 第一種特定工作物に含まれる附属建築物
管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア ゴルフコース

- ・ 1 ha以上のもの（ミニゴルフ、グランドゴルフ、パターゴルフを含む。）
- ・ 附属建築物・・・クラブハウス、コース管理施設、便所

イ 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、その他の運動・レジャー施設で1 ha以上の規模のもの

- ・ その他の運動・レジャー施設・・・打席が建築物でないゴルフの打放し練習場、サーキット場等
- ・ 附属建築物・・・管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダックアウト、休憩所、食堂、便所

ウ 墓園で1 ha以上の規模のもの

- ・ 附属建築物・・・管理事務所、休憩所、便所

[注意事項] 第二種特定工作物に該当しないもの

- (ア) 博物館法にいう博物館とされる動植物園
- (イ) 社会福祉事業法による児童遊園等の社会福祉施設、子供の国協会のこどもの国
- (ウ) 林間歩道、樹林園、林間キャンプ場、林間駐車場等の森林の有する保健機能の増進のための施設
- (エ) マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、サイクリング道路、スキー場（人工スキー場を除く。）、モトクロス場等

2 第一種特定工作物の建設

(1) 新築

前記に示す第一種特定工作物を新たに設置すること。

(2) 増築（許可不要）

- ア 既存特定工作物の規模（作業能力）の増加で、同一敷地内において特定工作物を新設すること。
- イ 増設規模（作業能力）が従前に比べて100%以下をいい、これに該当しないものは、「新設」として取り扱う。

(3) 改築（許可不要）

- ア 特定工作物の全部、一部を除却、滅失した後、引き続き同一敷地内において建設すること。
- イ 改築規模（作業能力）が従前に比べて200%以下をいい、これに該当しないものは、「新設」として取り扱う。

V 建築物の建築

1 建築物

建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいい、次のようなものおよび建築設備が該当する。

ア 土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）

イ 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

ウ 地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他それらに類する施設

2 建築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

(1) 新築

既存建築物のない敷地において、新たに建築物を建築すること。

(2) 増築

既存建築物の床面積の増加で同一棟、別棟を問わず同一敷地内において、用途上不可分の建築物を建築すること。

なお、用途上可分な建築物は、それぞれ別敷地をもつものとする。（例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合は、増築ではなく工場敷地の中の新たな敷地に寮が新築されるものとして扱う。）

(3) 改築

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

[注意事項]

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

（用途の詳細については、表2-3 建築物の用途分類を参照）

- ・ 既存建築物：線引き前に建築されたものに限らず、線引き後に適法に建築された建築物も含まれる。

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

なお同表は後述する「第5章 建築等の制限 IV市街化調整区域における建築等の制限（法第43条とも関連している）。

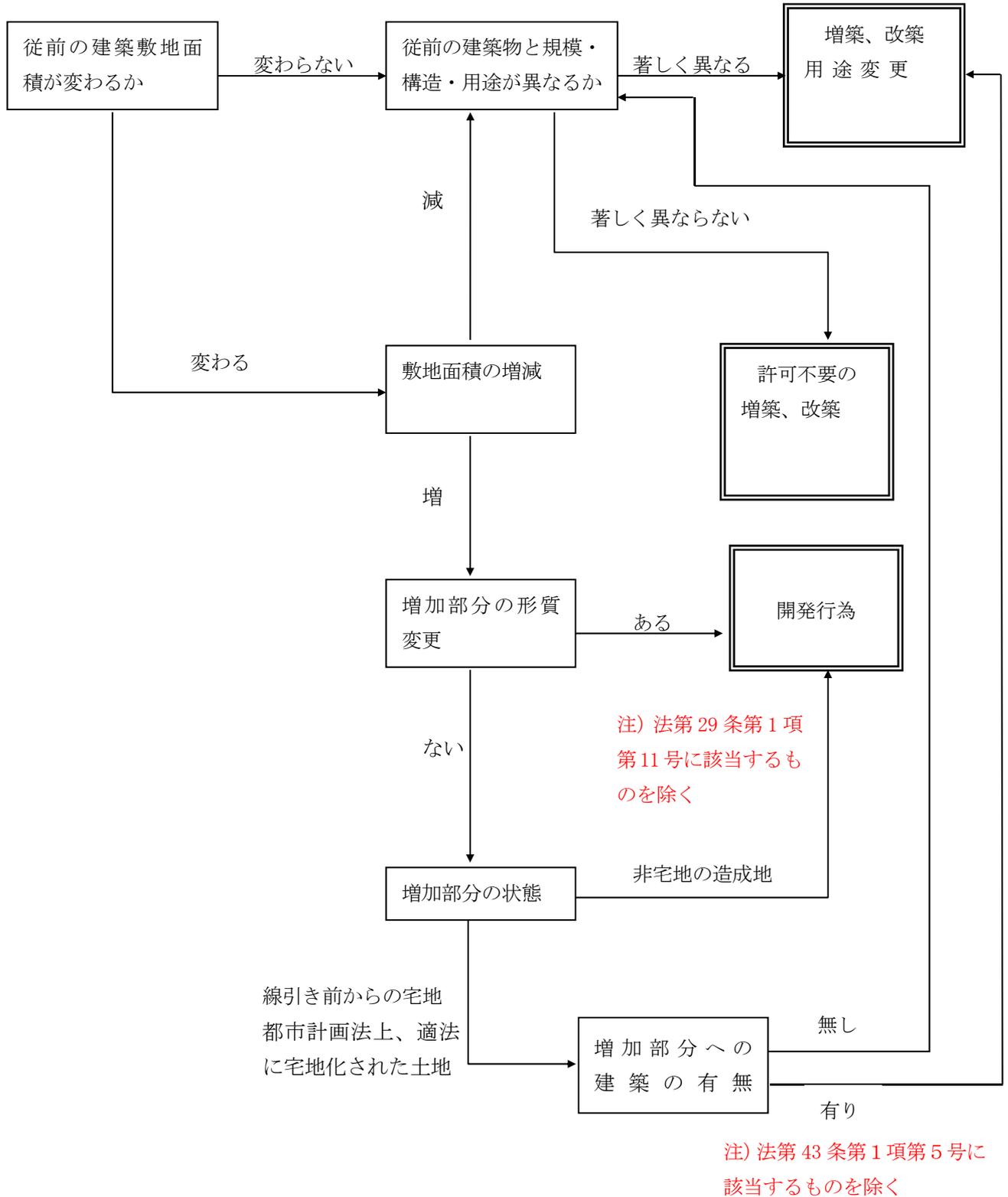
表2-1 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

建築行為の種類		新築・改築等の別	法第43条許可		政令第36条第1項第3号ホの取扱い	
			許可を要しないもの	許可を要するもの	一般	自己用一戸建専用住宅
1	既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する	新築	法第29条第1項第2号、第3号、法第43条第1項各号、	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	滋賀県開発審査会に付議	滋賀県開発審査会に付議
2	既存建築物のある敷地に用途上可分な建築物を建築する。	新築	同上	同上	滋賀県開発審査会に付議	滋賀県開発審査会に付議
3	既存建築物を増築、改築およびその他の行為により用途を変える。	用途変更	同上	同上	滋賀県開発審査会に付議	滋賀県開発審査会に付議
4	既存建築物の全部もしくは一部を除却し、または滅失した後、引き続き同一敷地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。	改築	同上	同上	滋賀県開発審査会に付議	許可不要
	4-1 Aに該当しないもの (規模、構造が著しく異なるもの)					
A	規模:床面積の合計が従前の2倍以下 構造:階数が従前の2倍以下		同上	許可不要	許可不要	許可不要
5	既存建築物の床面積の増加で、同一棟、別棟を問わず、同一敷地において用途上不可分の建築物を建築する。	増築	同上	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	滋賀県開発審査会に付議	許可不要
	5-1 Bに該当しないもの (規模、構造が著しく異なるもの)					
B	規模:床面積の合計が従前の2倍以下 構造:階数が従前の2倍以下		同上	許可不要	許可不要	許可不要

注1：線引き後の建築物で建築規模面積に制限があるもの（法第34条第1号）については、規模・構造が2倍以下であっても、制限する規模面積までしか認められない。

注2：既存宅地確認後に建築された建築物の増築・改築は、上表の基準に準ずる。ただし、共同住宅等の場合については、戸数の増加は認められない。なお、自己用建築物について、平成12年度改正の法付則第6条による経過措置を参照すること。

表 2-2 増築、改築、用途変更に関するフロー図



注：敷地規模面積に制限があるもの（法第34条第1号や専用住宅等）については、規模面積までしか認められない。

VI 用途の変更

下記用途分類表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更（例示欄の上下間の変更）を用途変更として取り扱う。なお、特定工作物は、その機能からみて用途の変更はなく、すべて「新設」として取り扱う。

（例、小・中学校→幼稚園＝用途変更とする。小・中学校→高等学校＝用途変更としない。ただし、市街化調整区域では、表外欄の「注意事項」を参照のこと。）

表2-3 建築物の用途分類

区分は、(イ) 欄で行う。

区 分		例 示
ア 欄	イ 欄	
住 宅	住 宅 (A) " (B) " (C) " (D) 併 用 住 宅	一戸建専用住宅 長屋建専用住宅（ただし、長屋建専用住宅→一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない。） 共同住宅 寄宿舎、寮 住宅以外の部分が、この表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更も用途変更として取り扱う。 （例：文房具店併用住宅→自転車修理店併用住宅へも用途変更として扱う。）
公 益 施 設	文 教 施 設 (A) " (B) " (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 施 設 (A) " (B) 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) " (B) 公 共 事 業 施 設 通 信 施 設	小・中学校、高等学校、義務教育学校 幼稚園、保育所、認定こども園 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所、医院 ※[注意事項]参照 特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 ※[注意事項]参照 市役所出張所、地方公共団体庁舎 地方公共団体以外の各種団体の庁舎 （例：社会福祉法人〇〇社会福祉協議会事務所） 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商 業 施 設 等	日 用 品 店 舗 日 用 品 修 理 加 工 店 舗 日 用 サ ー ビ ス 店 舗 物 品 販 売 店 舗 飲 食 店 事 務 所 歓 楽 施 設 (A) " (B)	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 履物等修理店、自転車修理店、農機具修理店 理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場 マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館

区 分		例 示
ア 欄	イ 欄	
商 業 施 設 等	歓 楽 施 設 (C)	待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場 ホテル、旅館 保養所 倉 庫 運 動 施 設 観 光 施 設 研 究 所 駐 車 場 (建 築 物) ・ 車 庫
	〃 (D)	
	〃 (E)	
	宿 泊 施 設 (A)	
	〃 (B)	
	倉 庫	
	運 動 施 設	
	観 光 施 設	
	研 究 所	
	駐 車 場 (建 築 物) ・ 車 庫	
農 林 漁 業 施 設	農 林 漁 業 施 設 (A)	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
	〃 (B)	
	〃 (C)	
鉱 工 業 施 設	鉱 業 施 設	日本標準産業分類 (大分類)、建設業の全部 〃 製造業の全部
	火 薬 類 製 造 貯 蔵 所	
	工 場 (A)	
	工 場 (B)	
特 殊 都 市 施 設	卸 売 市 場	
	と 畜 場	
	汚 物 処 理 場	
	ご み 焼 却 場	
	火 葬 場	

[注意事項]

1. 市街化調整区域において、法第34条第14号もしくは政令第36条第1項第3号ホに該当するものとして許可された属人性のあるもの等については、その申請者たる者が変わることは用途の変更にあたるので注意すること。

例 農家住宅 (線引き後) → 一般住宅
 収用移転建築物 → 一般建築物
 分化住宅 → 一般住宅

※ 建築物の使い方 (用途) は同じでも、使用者が変わることにより用途の変更に該当する。

2. 市街化調整区域において、文教施設および医療施設のうち、法第34条第14号に該当するもの (旧法第29条第1項第3号該当により建設されたものを含む。以下、同様とする。) の変更、若しくは法第34条第14号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

例 診療所 (法第34条第1号) → 病院 (法第34条第14号)

3. 市街化調整区域においては、社会福祉施設のうち法第34条14号に該当するものの変更、若しくは法第34条14号に該当するものへの変更は、用途変更に該当する。

4. 市街化調整区域においては、法第34条1号に該当するものから同号に該当するものへの変更のうち、公益上必要な建築物にあつては根拠法令の枠外への変更（「表4-2 法第34条1号の対象とする公益上必要な施設」参照）の場合、日常生活に必要な施設にあつては種別の枠外への変更（「表4-3 法第34条1号の対象とする事業一覧表」参照）の場合は、用途変更に該当する。ただし、文教施設（B）に該当する幼稚園、保育所、認定こども園の間での用途変更であれば、用途変更には該当しない。

例 老人デイサービスセンター（法第34条14号）→養護老人ホーム（法第34条14号）

5. 市街化調整区域において、用途を変更して、省令第17条の2該当の庁舎とする場合は、用途変更に該当する。

【参考】 許可不要の増築・改築・用途変更

既存建築物の区分		許可不要の増築・改築・用途変更の要件			参 考		
		用途変更後または改築後の用途	増築・改築後の延べ面積	敷地の範囲 注) 1	相続	譲渡	
許可を受けた建築物	法34条第1号～第10号に該当する建築物		法第34条の該当号の用途の範囲内 (立地基準を含む)	1 許可要件に上限が明記されている場合 許可要件の範囲内 2 許可要件に明記されていない場合 (1) 開発許可を受けた場合、制限なし (2) 建築許可を受けた既存建築物が非住宅の場合、直近の建築確認時点もしくは、基準時の2倍以内 (3) 自己用一戸建専用住宅の場合、制限なし	許可時点の敷地内 (通常の管理行為、軽易な行為を除く)	○	○
	法34条第11号に該当する一戸建住宅		自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法34条第12号に該当する一戸建住宅	属人性を有するもの 条例別表第1項～第3項 条例別表第4項	自己居住の用に供する一戸建住宅			○	×
			自己居住の用に供する一戸建住宅			○	○
	法第34条第13号に該当する建築物 注) 2		表2-3で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内			○	○
	法第34条第14号に該当する建築物		予定建築物の範囲内			○	×
線引き前の建築物		予定建築物の範囲内	○	○			
許可を受けない建築物	既存宅地上の建築物		表2-3で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内	(1) 既存建築物が非住宅の場合直近の建築確認時点もしくは、基準時の2倍以内 (2) 既存建築物が専用住宅の場合、制限なし	直近の建築確認時点または基準時点の敷地内 (通常の管理行為、軽易な行為を除く)	○	○
	線引き前の建築物					○	○
	農林漁業用住宅		農林漁業用住宅	制限なし	制限なし	○ 注) 3	○ 注) 3
	法第29条第1項第3号～第11号に該当する建築物 注) 4		左記の建築物			○	○

※ 参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注) 1：隣接する線引き前よりの宅地の増加については許可不要、しかし、敷地面積に制限があるもの（法第34条第1号、専用住宅等）については規模面積までしか認められない。

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

注) 3：ただし増改築の場合、確認申請（60条証明）時に農業委員会の発行する農業者である旨の証明書、あるいは林業者、漁業者である証明書を添付すること。

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

Ⅶ 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方

1 「自己用」開発

(1) 自己の居住の用に供する住宅

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

<該当しないもの>

- 別荘（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- 賃貸住宅

(2) 自己の業務の用に供する建築物または特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいう。

<該当するもの>

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社が自ら建設する自社工場および自社用の福利厚生施設（寮および社宅は該当しない。）
- 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- 保険組合、共済組合の行う宿舍施設、レクリエーション施設
- モータープール（管理事務所のあるもの）
- ゴルフコース、レジャー施設
- 学校法人の建設する学校
- 宗教法人の建設する社寺、仏閣

2 「非自己用」開発

「非自己用」の場合とは、会社、組合および個人が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡または使用させることの目的で行う開発行為をいう。

<該当するもの>

- 分譲、賃貸のための住宅の建築および宅地分譲
- 貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸のための店舗
- 分譲、賃貸のための墓園の造成
- 会社が従業員のために行う寮、社宅
- 組合が組合員に譲渡するための社宅
- 別荘
- 公営住宅
- 有料老人ホーム

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. 通常の管理行為、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〉

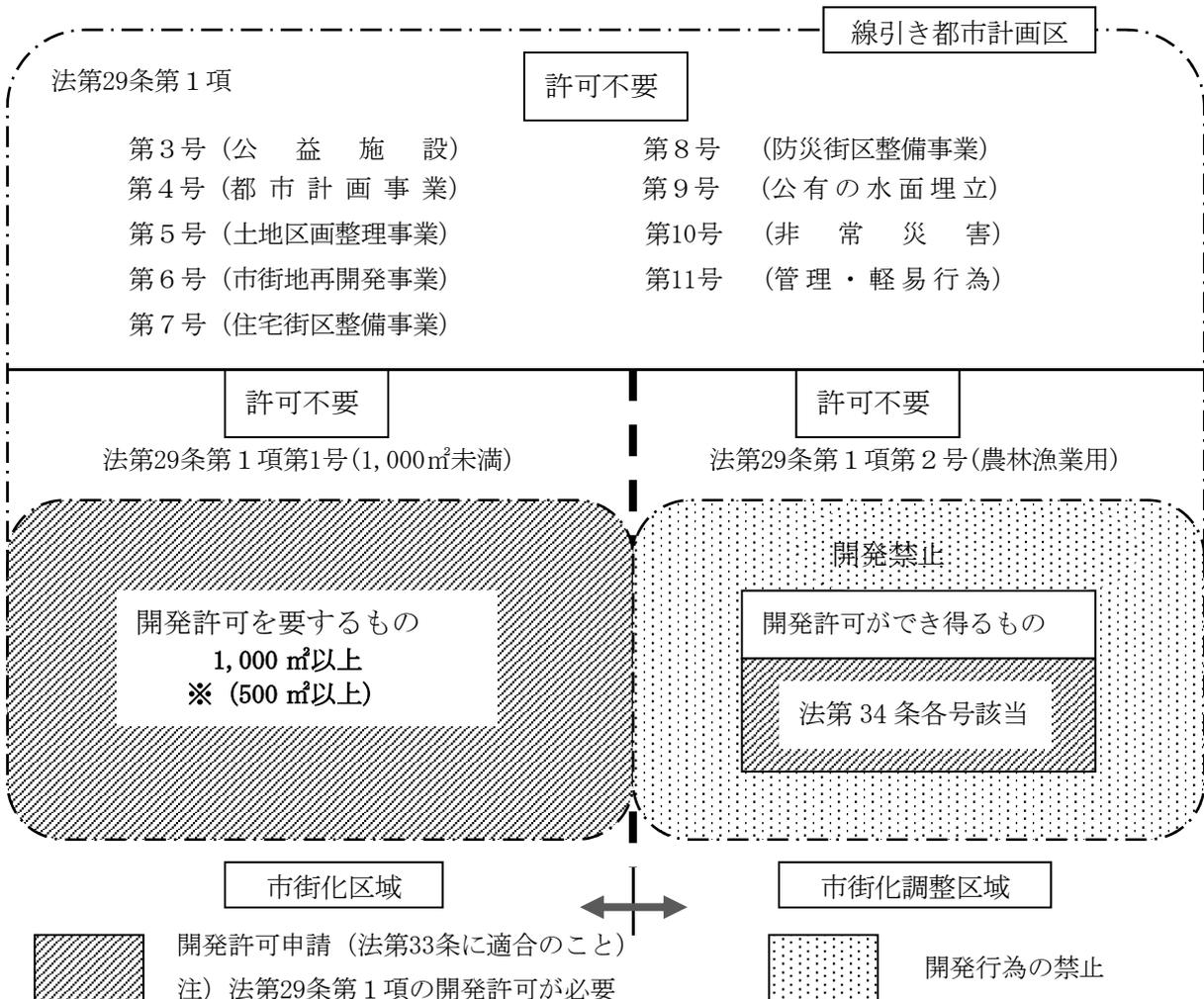
ア 市街化区域	1,000㎡以上が対象（道路を区域内に配置するものについては500㎡以上が対象） H28. 12. 28改正
イ 市街化調整区域	全ての規模が対象（規模の大小にかかわらず許可が必要）
ウ 非線引き都市計画区域	1,000㎡以上が対象（道路を区域内に配置するものについては500㎡以上が対象） H28. 12. 28改正
準都市計画区域（県内で指定区域無し）	3,000㎡以上が対象
エ 都市計画区域外（第2項の許可）	10,000㎡以上が対象

・ 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、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）



※道路を開発区域内に配置するものについては500㎡以上（H28. 12. 28改正）

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）

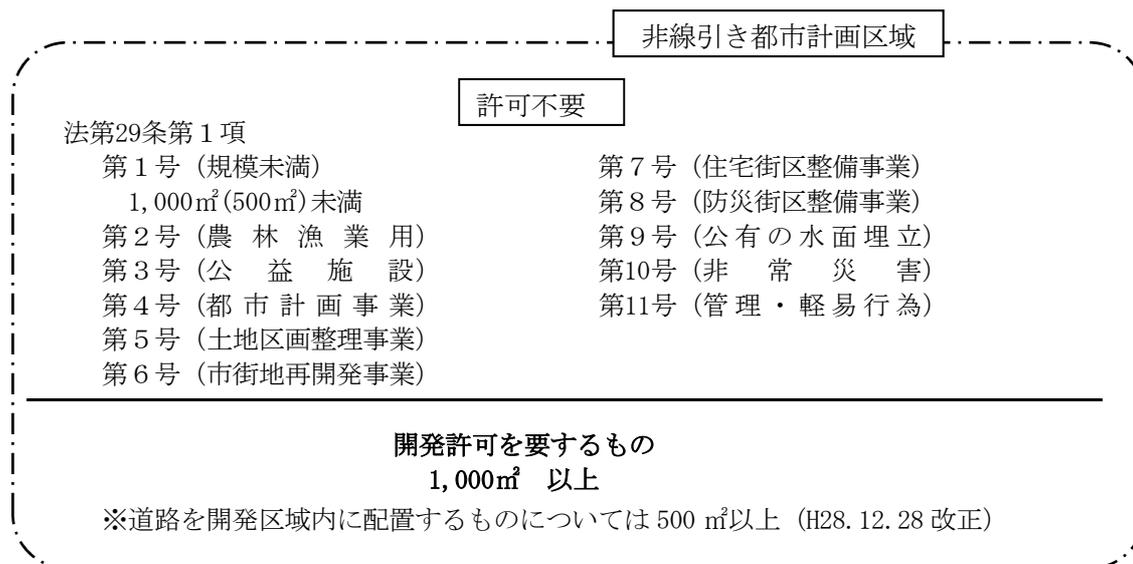
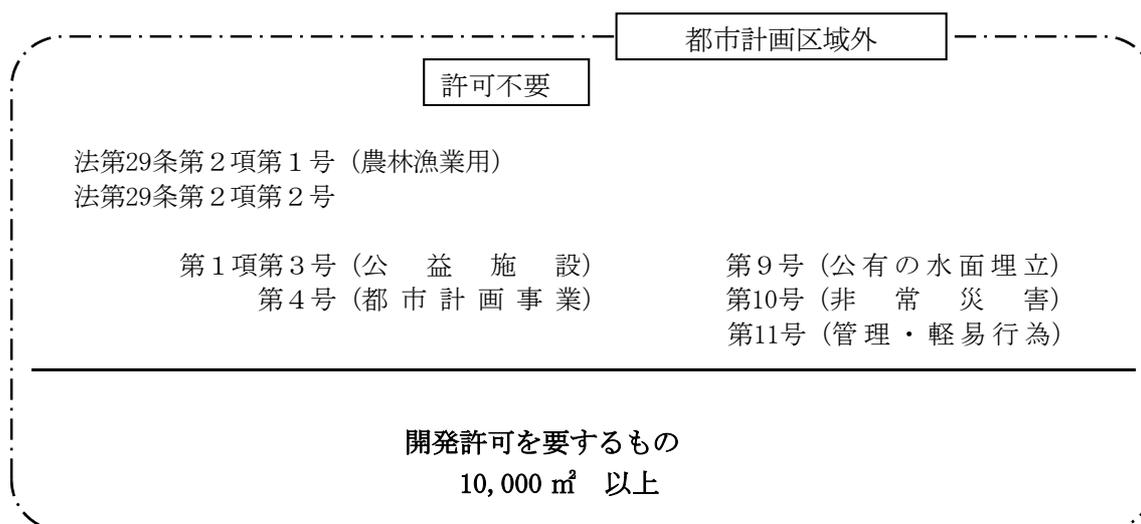


図3-3 開発行為の制限概念図（都市計画区域外の場合）



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、魚獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物

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

ウ 家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

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

オ 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~~
~~っては、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 × 民衆駅、バス施設	
			軌道法	特許を受けた者		
		図書館	図書館法第2条第1項	地方公共団体 日本赤十字社 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	法第34条第1号該当
	× 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館					
	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5条	公園管理者	○ 休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4	鉄道事業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—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	水害予防組合	○ 水防用倉庫	
	17	図書館の用に供する施設である建築物	図書館法第2条第1項	地方公共団体、日本赤十字社、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、土地区画整合法、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。（土地区画整合法第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、土地区画整合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

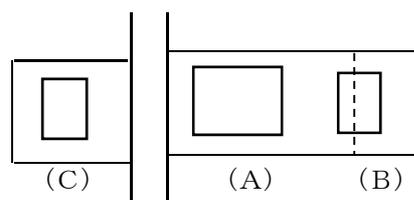
イ 附属建築物の規模

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つ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。）にあつ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長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）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つ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つ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	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条第1項2号該当建物	29条第1項3号該当建物	(許可済)第1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 市長が 必要と 認める 図書	土地の公園の写し	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○		○	
	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				○									○		
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、権災証明書等

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)	<ul style="list-style-type: none"> ◆証明を受けようとする土地について <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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	◆復代理人が申請する場合も添付してください。
3	計画説明書	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆敷地造成を行う場合は、作成して添付してください。 ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆敷地造成を行う場合は、作成して添付してください。 ◆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)	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆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)	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	<p>【添付資料として可とするもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>◆申請敷地を朱線で明示してください。</p> <p>◆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。</p>
11	求積図	<p>◆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。</p> <p>◆求積表を記載してください。</p>
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査書 (様式 27-1)	<p>4 欄(主要用途)</p> <p>◆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』</p> <p>5 欄 (都市計画区域および区域決定年月日)</p> <p>◆下部※1をご参照ください。</p> <p>6 欄 (敷地の変遷)</p> <p>◆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。</p> <p>【参考：都市計画法の許可等の記載要領】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>◆上記のいずれかに該当する項目を丸囲みしてください。</p> <p>◆「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。</p> <p>◆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。</p> <p>7 欄 (建築物の変遷)</p> <p>◆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。</p> <p>◆申請までに解体する建築物の記載は不要です。</p> <p>◆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。</p>
14	現況写真	<p>◆申請敷地を朱線で明示してください。</p> <p>◆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。</p> <p>◆写真撮影方向・箇所を別紙(配置図等)で明示してください。</p>
15	その他	<p>◆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)</p> <p>◆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。</p> <p>◆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。</p>

※1

<p>5 都市計画区域および区域決定年月日</p> <p>該当区域を囲ってください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域 	<p>昭和46年3月10日(都市計画区域)</p> <p>年 月 日(市街化区域)</p>	<p>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。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域 	<p>昭和46年3月10日(都市計画区域)</p> <p>昭和46年6月11日(市街化調整区域)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分非設定都市計画区域 	<p>平成28年12月28日</p>	<p>各区域指定日</p>

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					宅造法 第11条
		都市計画法					
		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、文書をもっ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ってはならない。

(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っ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って、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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1 根切りを完了した時の状況 2 躯体の配筋状況
その他	<ol style="list-style-type: none"> 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。

Ⅷ 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るときは、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、関係する区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、不適正な箇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ことになっている。

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）

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つ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るときは、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。

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号の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當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當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當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。） 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
	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	
		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
	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	891 自動車整備業(自動車一般整備業に限る)
	90 機械等修理業	901 機械修理業(一般機械修理業に限る)
		902 電気機器具修理業
		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（ $S = 1 / 100 \sim 1 / 500$ ）
- ・ 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（ $S = 1 / 100 \sim 1 / 500$ ）
- ・ 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、移転する必要がある、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㎡を超える場合にあっては、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って、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（法人にあつては業務の内容）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つ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砕施設について
 - 22-2 産業廃棄物処理施設（中間処理施設）の付属建築物について
- ・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）

- 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、現に必要なものが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事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合
 - （2）申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

（立地）

- 3 他法令の著しい規制がなく、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	}	法第42条第1項ただし書き許可
収用移転許可住宅		
法第34条第1号 等		
農家住宅	}	法第43条許可
法第43条許可を得た建築物		

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の概要書（協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）

5 申請地登記事項証明書

6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、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、関係部局と調整がとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

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

（2）当該医療施設の入院患者にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。

（3）病床過剰地域に設置された病院または診療所が、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 この基準の適用を受けるものは、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）

（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）

（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）
- 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つ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つて、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）

第5章 建築等の制限

I 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

（建築制限等）

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

1. 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
2. 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき

本条は、開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築または建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了公告があるまでの間に原則として建築または建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロール化の弊害の防止を図ろうとする趣旨の規定である。ただし、次に該当するものは、この限りでない。

- 1 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物の建築または特定工作物の建設
- 2 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地または建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築または建設する場合。
- 3 市長が支障がないものとして認めるケースは、次のものが考えられるが、開発行為の進捗状況等により災害の発生の恐れがなく、公共施設に支障をきたさないことが前提条件であり、開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事が完了していなければならない。
 - (1) 自己の居住または業務の用に供する建築物にあつては、下記のいずれかに該当する場合
 - ア 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により移転または除却した建築物を建築する場合
 - イ 既存建築物が下記のいずれかの法律に基づいて指定されている区域内にあり、災害防止上、従前の建築物を除却または立退きにより緊急に建築する必要がある場合
 - (ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - (イ) 同法第40条の規定に基づく滋賀県建築基準条例で建築の制限をしている区域
 - (ウ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域等
 - ウ 自己の専用住宅にあつては、開発面積が500㎡以下であり、建築物を緊急に建築する事由がある場合
 - (2) 特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合
 - (3) 官公署、集会所その他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - (4) 地方公共団体等が行う建築物で緊急を要する事由がある場合
この運用にあたっては、具体的かつ慎重に検討されるべきであり、また、開発区域内の公共施設等の主要な施設整備および防災工事は完了していることが当然に要求される。また相当以上の規模を有する開発行為で建築物等の建築または建設を急ぐ場合は「工区」を設定し、「工区」ごとに完了届を提出することが望ましい。
 - (5) 建築物の建築工事と宅地造成工事を切離して行うことが工事の施工上著しく不相当と認められる場合（ただし、原則として宅地地盤より上部については、建築物の基礎（地下室を含む）までとする。）

II 建築物の形態制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定められていない区域での建築基準法の規制では、将来の計画的な市街化を図るうえに支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことにより、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画を担保しようとするものである。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- (1) 建ぺい率 建築基準法第53条
- (2) 高さ 建築基準法第55条、第56条
- (3) 壁面の位置 建築基準法第46条、第47条、第54条
- (4) 容積率 建築基準法第52条
- (5) その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準等。

本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域等を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（ならびに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に沿って建築物の敷地、構造および設備に関する制限を定めるべきである。

3 制限の効力

- (1) 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって、一般に公知できることとなっており、特に別途公布する必要はない。
- (2) 本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、そのときに指定された用途地域等に応じて形態に関する地域、地区等が総合的に定められ、本条の制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録を抹消する。

[注意事項]

登録が抹消されなければ、指定された地域地区による制限と合わせて働くことになる。

- (3) この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けたものだけでなく、その土地における開発許可を受ける必要のない建築行為に対してすべて適用される。（建築確認部局と綿密な連絡を要する。）

4 例外許可

本条第2項のただし書きの許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域等を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外の運用に準じた取り扱いのもとに、環境の保全にも留意することとする。

（令和2年12月28日 開発許可制度運用指針参照）

Ⅲ 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第1種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行なう行為については、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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

1 制限の趣旨

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

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

2 制限の効力

(1) 本条の制限は、法第41条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめる。

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

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

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

従って、本条のただし書きの規定による許可を受けたのち、増築または増設が行われる場合には許可を要しない。（これは建築基準法第48条および第49条の用途地域制限が、建築物の「建築」および「用途変更」を制限しており、ただし書きの許可を受けた後も増築するたびに許可を要するのと異なっている。）

(3) 本条の制限は、法第41条制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には、建築物および第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものについては適用されない。

なお、この場合には、開発登録簿を修正する必要がある。

3 例外許可

市街化調整区域内について、本条のただし書きの許可の取扱いは次による。

（令和2年12月28日 開発許可制度運用指針参照）

(1) 法第34条各号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。

ア 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設および従事者住宅）または第3号（公益施設）に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで、または第5号に該当する場合

ウ 許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物または特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）および第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか、または建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができるかと認められるものである場合

(2) 許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物または特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）および第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

(3) 旧法第34条第10号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、または近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1)または(2)の場合かつ次の場合にのみ許可することができる。

ア 当該区域に想定された用途地域の制限に適合する場合

イ 許可申請に係る建築物は、その周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められるものであって、地元住民の理解が得られる場合

4 その他

(1) 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものと見なされる。

(2) 建築基準法第6条（同法第88条第1項または第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条第1項参照）

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、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を新築し、又は第1種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設については、この限りでない。

1. 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
 2. 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
 3. 仮設建築物の新築
 4. 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設
 5. 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. 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
3. 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）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、同項の許可があったものとみなす。

政令（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

第34条 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

1. 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
2. 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

政令（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

1. 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
2. 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるもの
3. 主として当該建築物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。）の新築で、当該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もの
4. 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設

政令（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

1. 当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出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ていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第1種特定工作物の用途

ロ 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、当該土地について、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ていること。

2. 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の用途が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していること。

3. 当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第1種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第1種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第1種特定工作物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建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第1種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第1種特定工作物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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第1種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

1 建築行為、建設行為の許可

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の土地で行われる建築物の新築、改築、用途の変更および第一種特定工作物の新設について法第29条および第42条と同様にスプロール化の防止の趣旨から制限を行うものである。

(1) 制限を受ける行為（第2章 建築物の建築、用途の変更参照）

- ア 建築物の新築
- イ 建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの
- ウ 建築物の用途変更
- エ 第一種特定工作物の新設
- オ その他、次のような行為は制限を受ける
 - (ア) 既存特定工作物の区域内で附属建築物以外のものを建築するとき。
 - (イ) 線引き前にできた特定工作物の区域内で附属建築物を建築するとき。
 - (ウ) 1ha未満の運動・レジャー施設および墓園に附属建築物または建築物を建築するとき。
 - (エ) 線引き前よりある露天駐車場、資材置場等に建築物を建築するとき。

(2) 制限を受けない行為

ア 法第43条第1項ただし書きによる制限を受けない行為については、下表のとおりとする。

根拠条文	適用対象外建築・建設	建築物	第一種特定工作物	備考
法第43条第1項本文	法第29条第1項第2号の農林漁業用施設・従事者住宅	○	×	法第29条第1項第2号
	法第29条第1項第3号の公益施設	○	×	法第29条第1項第3号
法第43条第1項第1号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第43条第1項第2号	非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	
法第43条第1項第3号	仮設建築物	○	×	
法第43条第1項第4号	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第34条第1項第1号 (法第29条第1項第4号～第9号参照)
	土地区画整理事業	○	○	
	市街地再開発事業	○	○	
	住宅街区整備事業	○	○	
	防災街区整備事業	○	○	
	公有水面埋立事業であって、まだ竣功認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	(旧)住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第34条第1項第2号
法第43条第1項第5号 (通常の管理行為)	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	—	政令第35条第1項第1号
	改築または用途の変更で10㎡以内のもの	○	×	政令第35条第1項第2号
	市街化調整区域内の居住者が自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積が50㎡以内のもの(50%以上業務用)	○	×	政令第35条第1項第3号
	土木工事のため、一時的に使用される第一種特定工作物	—	○	政令第35条第1項第4号

○・・・制限を受けない。 ×・・・制限を受ける。

イ その他制限を受けない行為

(ア) 建築物の改築、増築で、規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積が従前の2倍以下、階数が従前の2倍以下）

(イ) 自己用一戸建専用住宅の改築、増築

[注意事項]

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

2 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築または建設の許可に際しては、既に宅地となっている土地（線引き前からの宅地、または建築基準法等により適法に宅地化されたことが明確なものであること。）における行為であるので、次の2つの基準に適合することを要件としている。

ア 排水施設が降雨量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するように配置されていること。なお、その排水によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ 地盤改良、擁壁または排水施設の設置等安全上必要な措置がとられていること。

[注意事項]

既に宅地になっても登記事項証明書が農地の場合「形質変更のある土地と考える」ので、法第29条の開発許可で取り扱うものとする。ただし、線引き前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明するものをもって、建築許可として取扱って差し支えない。（ただし、農転後に申請のこと。）

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築または建設の許可は、開発行為の許可と同じく、真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するものに限定される。

この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じである。

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

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

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

エ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住または業務の用に供する目的で土地を所有し、または土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6か月以内にその旨を届け出、その目的に従って5年以内にその土地に建築または建設するもの（法第34条第13号）

オ 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建築または建設することが困難または不相当と認められるもの（法第34条第14号）

この場合には開発審査会の議を経なければならない。（政令第36条第1項第3号ホ）

第6章 公共施設の取扱い

I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得る等の手続きをとるべき旨を定めたものであり、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理等を期すための規定である。公共施設については第1章I-6主な用語の定義(5)を参照のこと。

1 公共施設の管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関係ある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。開発行為に関係ある公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなう変更または廃止されることとなる公共施設も含まれる。なお、具体的な公共施設の管理者を例示すると次表のとおりである。

表6-1 公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管理者
開発区域内外の市町村道、県道、国道の変更および廃止	それぞれの道路管理者 (市道：長浜市、県道：長浜土木事務所等)
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用河川を含む。）を受けるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者 (一級河川：長浜土木事務所等)
開発区域内外の里道、水路等（道路法、河川法の適用（準用河川を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	長浜市（法定外）
放流先となる開発区域内外の農業用排水路等の付替え、拡幅、改修、廃止	長浜市、土地改良区、揚水機場またはため池の管理者等

2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、あらかじめ、開発行為または開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者（原則として市町村）、その他次表による者と協議しなければならない。具体的な公共施設等を例示すると次表のとおりである。

表6-2 協議の相手方および協議事項

区 分	開発規模	相 手 方 (部課名)	協議事項・施設
新たに設置される 公 共 施 設	—	長浜市	設置される施設の設計、施工、管理、土地および施設の帰属、費用負担等
		建設監理課	開発道路、排水施設、河川、調整池等
		都市計画課	開発道路（袋路状）、避難通路、公園等
		下水道施設課	下水道、農村下水
		防災危機管理局	消防水利等
		市民生活部（環境保全課）	ごみ置場等
	—	長浜水道企業団	上水道
—	国・県 他の法律による管理者 (道路法・河川法等)	国道、県道、一級河川 (同上)	
防 災 調 整 池	—	市、下流河川管理者	同 上
義 務 教 育 施 設	開 発 区 域 20ha以上	義務教育施設の設置義務者 (市)	教育施設用地の配分、用地の費用負担等
水 道	同 上	水道事業者	給水施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般電気・一般ガス 鉄道・軌道施設	開 発 区 域 40ha以上	一般電気・一般ガス事業者、鉄道事業者・軌道施設経営者	当該施設の整備について

都市計画法第32条の同意に基づく、 公共施設土地の不動産登記の手続きについて

長浜市都市建設部道路河川課

都市計画法第32条に基づく同意がなされましたので、下記により従前・新設および存置となる公共施設土地の登記手続きを行ってください。

① 従前の公共施設土地（長浜市→開発者）の処理について

従前の公共施設土地（法定外公共物）は、有地番の土地を除き、公図上は赤線（里道）、青線（水路）で表示されており、地番が付されていません。

したがって、長浜市から開発者への所有権移転登記には、前段として土地表題登記および所有権保存が必要となりますので、開発許可のあった日以降、都市計画法第36条第1項の工事完了届の日までに、次の書類を道路河川課（合併前の高月町・木之本町・余呉町・西浅井町の場合は北部振興局建設課）へ提出してください。

【土地表題登記】（提出部数：各1部）

- ①委任状 ②公図 ③地積測量図

※公図には新たに表題登記を行う土地の筆界・予定地番を表示してください。

【所有権保存登記】（提出部数：各1部）

- ①委任状

上記書類の提出の後、提出いただいた委任状に市長公印を押して交付しますので、開発者で土地表題登記および所有権保存登記を行ってください。

また、有地番の法定外公共物で長浜市への所有権移転登記が完了していないものについては、長浜市への所有権移転登記を行ってください。登記に必要な委任状、国有財産譲与契約書の写しは、開発許可のあった日以降に長浜市から交付します。

② 新設の公共施設土地（開発者→長浜市）の処理について

新設の公共施設土地については、長浜市への帰属前に開発者による分筆、地目変更登記等が必要となります。

新設の公共施設土地の公簿面積は、都市計画法第32条協議で同意を与えた面積と一致させ、抵当権等の所有権以外の権利は必ず消滅させてください。

③ 存置となる公共施設土地の処理について

従前の公共施設土地が開発後も引き続き公共施設土地として存続（存置）し、長浜市が管理する土地となる場合でも、公図上の里道、水路である法定外公共物については、財産管理上、土地表題登記および所有権保存登記を行う必要がありますので、前記①の手順にしたがい登記手続きを行ってください。

④ 所有権移転登記嘱託について

開発者は、都市計画法第36条に規定する工事の完了検査を受け、検査済証の交付を受けるまでに、従前および新設の公共施設土地の所有権移転登記に必要な書類を、都市計画課へ提出してください。

【開発者への帰属】（提出部数：各1部）

①委任状 ②登記原因証明情報 ③公図 ④地積測量図 ⑤登記事項証明

【長浜市への帰属】（提出部数：各1部）

①登記原因証明情報 ②登記承諾書 ③印鑑証明書
④公図 ⑤地積測量図 ⑥登記事項証明書 ⑦公共施設引継書（様式第7号）

上記書類の提出がない場合、開発工事の検査済証の交付が受けられません。

上記書類の提出の後、開発者への帰属土地（従前）の土地については、提出いただいた委任状と登記原因証明情報に市長公印を押して交付しますので、開発者で所有権移転登記を行ってください。長浜市への帰属土地（新設）については長浜市が嘱託登記を行います。

開発者への帰属土地（従前）の所有権移転登記完了後、登記完了証の写しを都市計画課へ提出してください。

II 公共施設の管理(法第39条)

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

1 本条では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理と定めている。

(1) 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

他の法律による管理者が別にあるときは、例えば、県道となる道路について道路法の規定により県が管理することが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア 道路法による道路管理者（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）

イ 河川法による河川管理者

ウ 土地改良法による施設管理者（土地改良区等）

(2) 法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき

ア 法第32条の協議により開発者自らが管理をする場合、一般に宅地（住宅）分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について十分な審査を行うべきであり、あくまで公共的な管理システムとするように注意する必要がある

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

2 法第32条の協議が整わない公共施設についても、法律上は市町村が管理する。

しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であり、多くの問題が生じる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておく必要がある。

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

Ⅲ 公共施設の土地の帰属(法第40条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設定されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

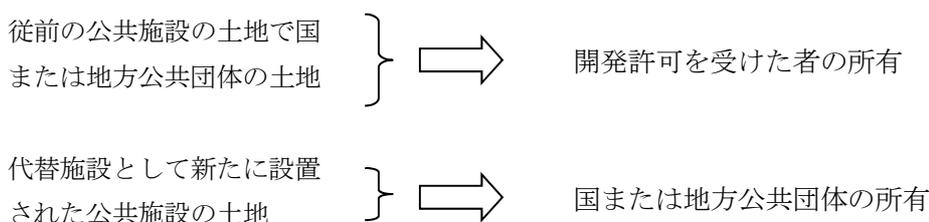
2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第1号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

1 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて、新たに公共施設を設置する場合

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



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

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

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合は、それぞれの事業者すべてと考える。この場合は、代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為および開発行為に関する工事により、新たに設置された公共施設の用地は、法第36条の完了公告の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

ア 原則として市

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

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

(3) 帰属手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きについては、工事完了の届出と並行して遅滞なく行うこと。

ア 市に帰属する公共施設

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が公共施設の完了届と同時に開発担当課に提出するものとする。

イ 市に帰属する法定外公共物

所有権移転の嘱託登記に必要な書類は、開発者が工事完了届と同時に開発担当課に提出をしなければならない。

なお、手続き書類等が提出されていないと、検査済証を交付しないこととする。

※嘱託登記に必要な書類

登記承諾書兼登記原因証明情報、登記事項証明書、公図、地積測量図、印鑑登録証明書、資格証明書等

※従前の公共施設の用に供していた土地の表題登記および所有権保存登記は開発許可後、長浜市において登記手続の委任状を発行するので処理を行うこと。

2 根幹的施設の費用負担

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

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

(1) 請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者である。

(2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体である。

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

- ① 都市計画施設である幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河および水路
 - ② 河川
- (4) 請求期限は、完了公告の日から起算して3か月以内で、次に掲げる書類を提出する。
- ① 次の事項を記載した書面
 - ア 費用負担を求めようとする者の住所、氏名
 - イ 負担を求めようとする額
 - ウ 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目および面積
 - エ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎
 - ② 請求者が完了公告の日、その土地を所有していたことを証する書面（土地登記事項証明書）
 - ③ 当該土地の位置および区域を明示する図面
- (5) 請求額は、用地取得費の全部または一部とされる。
- 費用の負担額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第33条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されるものである。

第7章 開発計画事前審査および他の法律

I 開発計画事前審査

1 開発計画の事前審査

本市では、都市計画法の意図する目的を十分に果たすため、開発許可申請に先立ち、当該区域がいかに開発されるべきかについて、「長浜市開発事業に関する指導要綱」に基づき事前審査を行っている。「長浜市開発事業事前審査会」で、事前審査および市関係機関の総合調整を行うとともに、県機関の要件についても照会を行うものである。開発事業者は、この会議で出された要件を充分尊重し、開発許可申請に係る設計図書に反映すること。

ただし、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定めるところの開発事業を行う場合には、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に基づく開発事業計画等の届出を県へ行うこと。この場合、県からの照会を受け、「長浜市開発事業に関する指導要綱」の事前審査を行う。この届出の審査を終えたものについては、都市計画法の開発許可に係る事前審査を了したものとする。

	長浜市開発事業に関する指導要綱による事前審査	滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出審査
審査機関 ＼ 区域名称	長浜市開発調整担当課(ただし、県等が所管するものは市の照会により県等各所管部署が審査する。)	滋賀県庁
市街化区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは500㎡以上)(注1)	10,000㎡以上 ・水面にあつては、水面面積1,000㎡以上もしくは貯水量1,000㎡以上 (注3)
市街化調整区域	全て(注1)	
非線引き区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは500㎡以上)(注1)	
都市計画区域外	10,000㎡以上	
宅地造成工事規制区域	500㎡超(注2)	

注1 開発許可(法29条の許可)を必要とするものおよび予定建築物を伴わない1,000㎡以上の敷地造成(資材置場・露天駐車場等)(長浜市開発事業に関する指導要綱)を対象とする。

注2 規模未満であっても、行為の内容によっては該当するので留意すること。また、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可をうける宅地造成工事については宅地造成等規制法の事前審査は不要となる。

注3 10,000㎡以上であっても、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用が除外されるものは、図8-1 開発計画事前審査フローチャートの手続きとする。

2 他の法律との関係

(1) 宅地造成等規制法

都市計画法第29条第1項または第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事は、宅地造成等規制法に基づく許可を受けることは要しない。(宅地造成等規制法第8条但し書き)

(2) 建築基準法

開発許可を受け開発行為により設置された道路は、建築基準法上の道路となるので、別途、建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、建築基準法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラントの建設が、次のいずれかの承認または許可および確認を必要とする場合は、確認申請書に許可および確認を受けたことを証する書面の写しを添付しなければならない。

- ア 敷地の造成が開発許可を要するものであった場合は、当該開発許可(法第29条第1項および第2項)
- イ 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可(法第41条)
- ウ 予定建築物等以外の建築等許可(法第42条)
- エ 市街化調整区域での建築物等の建築等許可(法第43条)

(3) 農地法

市街化区域以外の場合は、農地転用許可と開発許可とは同時許可とする。

(4) 森林法

森林法第10条の2第1項に基づく開発許可については同時許可となる。

(5) 国土利用計画法

国土利用計画法第23条第1項の規定により、次の規模の土地について、土地売買等の契約を締結した買主は、契約を締結した日から2週間以内(市町村で受理された日が届出の日となる。)に、本市の土地取引担当課へ届け出なければならない。

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

なお、許可、届出等の問い合わせは、滋賀県庁担当課とする。

- (ア) 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,000㎡以上
- (イ) 市街化区域以外の都市計画区域・・・・ 5,000㎡以上
- (ウ) その他の区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 10,000㎡以上

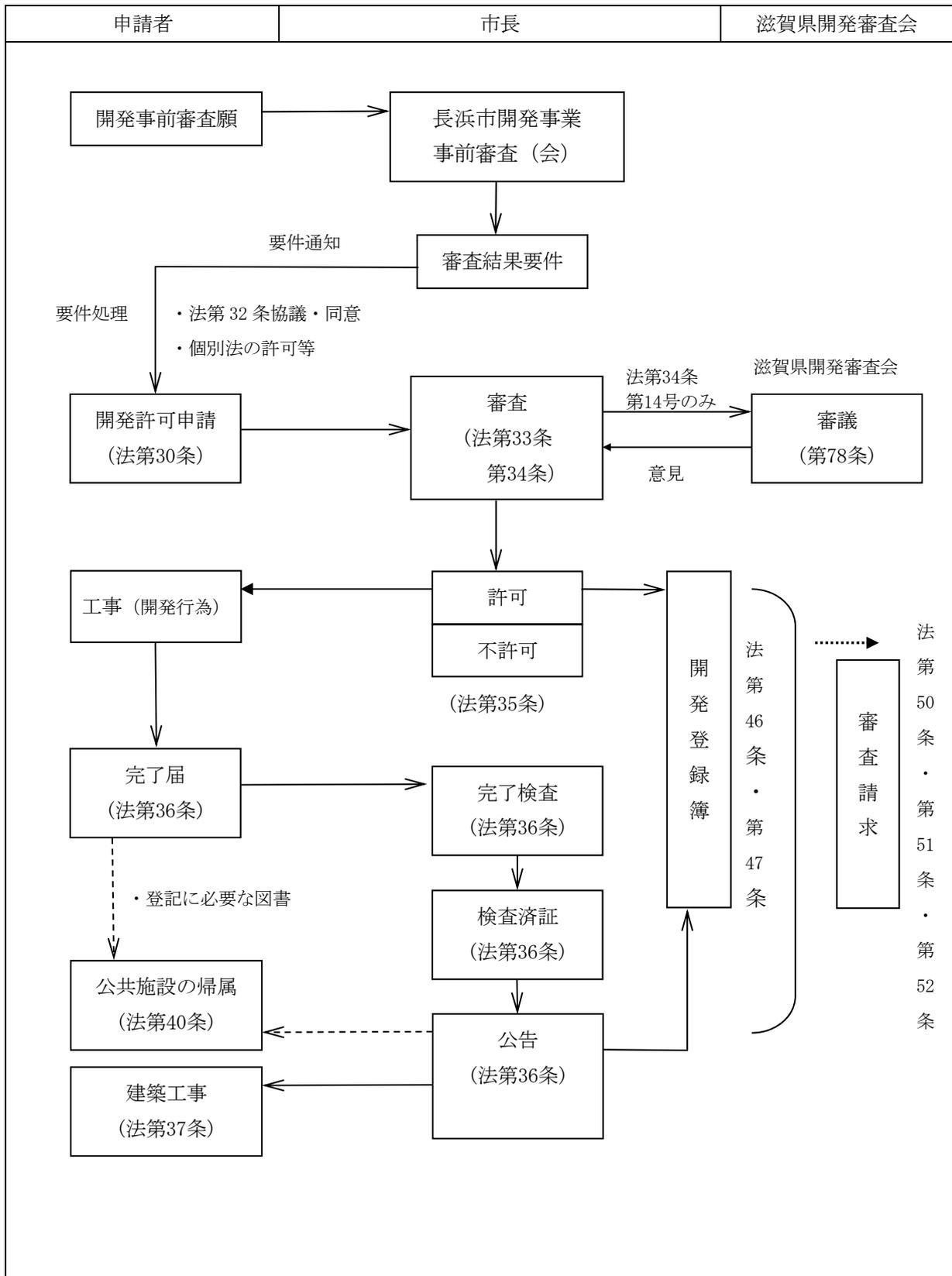
(6) その他の法律との関係

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

開発行為のフローチャートは次図のとおりである。

図7-1 開発行為のフローチャート

() 内は、都市計画法の該当条項



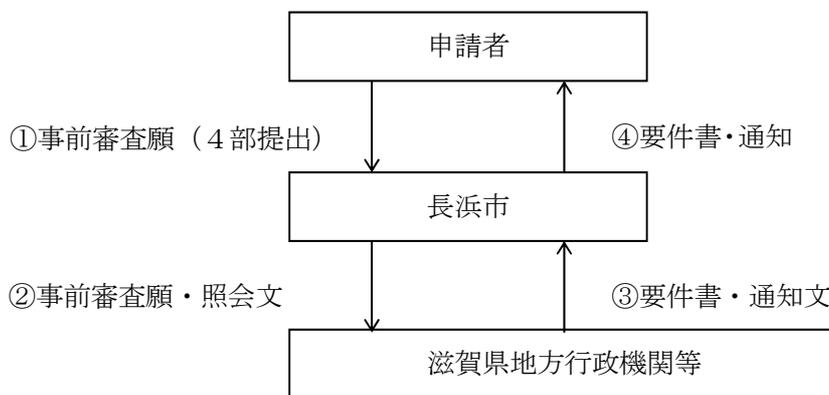
第8章 申請の手続き

I 申請の手続き

1 開発計画事前審査の手続き

(1) 開発計画事前審査の手続き

図8-1 開発計画事前審査フローチャート

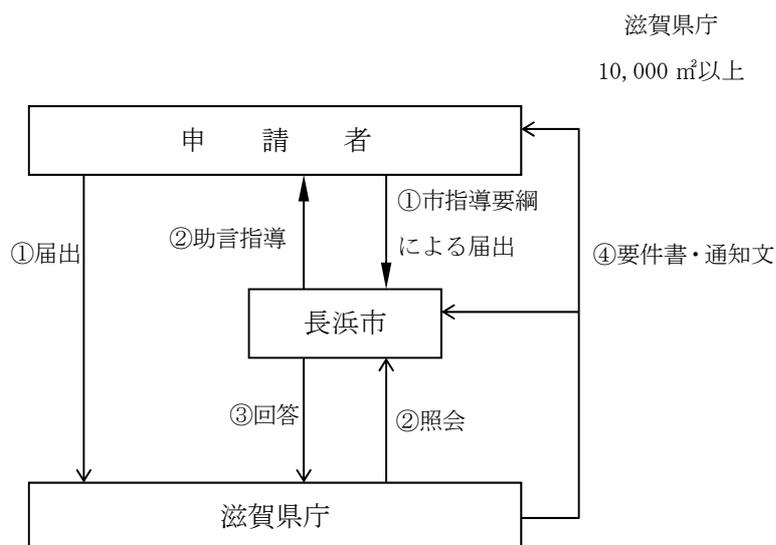


注1) 10,000㎡以上で「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用となるものは、次の(2) 滋賀県土地利用に関する指導要綱の手続きによる。

注2) 本市においては、長浜市開発事業に関する指導要綱を定めているので、事前に十分協議すること。

(2) 滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出の手続き (長浜市域)

図8-2 開発事業計画等届出フローチャート (長浜市域)



ア 提出部数 県が指示する部数と長浜市に4部

ただし、届出内容により増減する場合がある。

イ 提出に必要な書類

事業計画概要書

(7) 経営計画書（開発施設用地等の管理、処分等の計画および収支見通し）

(4) 添付図面

- ・ 申請地登記事項証明書
- ・ 開発予定区域位置図（縮尺1/50,000以上）
- ・ 土地利用現況平面図
- ・ 事業計画平面図
- ・ 排水計画図
- ・ 公図
- ・ 断面図

(ウ) その他の書類

届出者および工事施工予定者の経歴書、前年度の決算報告書ならびに登記事項証明書、開発区域内権利者一覧表（地番、面積、地目、所有者などを記入したもの）、その他参考となる資料

2 開発許可申請手続きの概要

- (1) 申請からの手続きは、図7-1参照のこと。
- (2) 開発許可申請は、提出部数2部を、本市都市計画課に提出すること。
(注) 建築基準法は同法による別途手続きが必要

3 許可申請書の作成要領

(1) 申請書類（順序どおり整理し、仕切り紙等に各書類名を記したインデックスを貼付のうえ添付すること。）

表8-1 申請書類記載要領

添付 順序	名 称	様式 (様式集)	備 考
1	開発行為許可 申請書	様式2	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域に含まれる区域の名称欄には、地名、地番を記入のこと。(筆数が多い場合は、〇〇番地外〇〇筆と記入し、別紙にすべての地名、地番を記載し添付すること。) 予定建築物の用途欄は、具体的に記入のこと。(区画数、階数等も記載のこと。) 開発面積・・・実測面積を記入のこと。(小数点3位以下切捨て、小数点2位まで記入)
2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> 代理人による申請の場合に添付すること。
3	法第34条各号に 該当する図書		<ul style="list-style-type: none"> 開発許可基準の必要書類を参照のこと。
4	設計説明書	様式3 様式3-1	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用開発は不要 公共施設の整備計画の説明書には、管理者、用地の帰属欄を必ず記載のこと。
5	法第32条の 同意書および協議書	様式4 様式4-1 様式4-2	<ul style="list-style-type: none"> 協議事項を詳細に記載したものであること。 公共施設管理者の印があること。 協議内容により図面が必要な場合は、図面添付のこと。
6	資金計画書	様式5 様式5-1	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要 工事費のうち、整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 道路工事費は、路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地排水施設、遊水池等について算定すること。 付帯工事費は、仮設工、道路復旧工で、開発に関連する工事について算定すること。
7	設計者の資格調書	様式6	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域1ha未満の場合は不要（ただし、連絡先は明確にすること。） 卒業証明書または免許証の写しを添付のこと。
8	申請者の資力信用 調書	様式7	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要 納税証明書（国、県、市町村税）2か年分の完納のわかる書類、法人の登記事項証明書（3か月以内）（個人の場合は、住民票記載事項証明書）、法人は、直前事業年度の財務諸表、事業経歴書を添付のこと。

9	工事施行者の 工事能力調書	様式8	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要 建設業者登録証明書を添付のこと。（直営施工等の場合は、登記事項証明書、事業経歴書を添付のこと。）
10	事前審査要件 処理一覧表		<ul style="list-style-type: none"> 要件末尾に処理年月日、許認可番号を記入のこと。
11	事前審査要件処理 結果図書等	<ul style="list-style-type: none"> 協議書、同意書 許認可書の写し 	<ul style="list-style-type: none"> 処理結果図書の添付順序は、要件処理一覧表の順序と同一順序とすること。 ※要件に対する措置は具体的に結果等を記入すること。
12	公図		<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内を緑色で着色のこと。 地番、地目、所有者名を記載のこと。 隣接地においても上記と同様のこと。 里道（赤）、水路（青）を明確に着色のこと。 公図の転写年月日（3か月以内）および転写者の記名のこと。 公図が所在する法務局名を明記のこと。
13	開発区域内 権利者一覧表	様式9	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請者名義の土地の場合も記載のこと。 抵当権者等のその他の権利者も記載のこと。
14	開発行為施行 同意書	様式9-1	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請者名義の土地の場合は不要。 上記一覧表と同一順序であること。 抵当権等その他の権利がある場合は、その権利者の同意書も添付のこと。
15	土地の登記事項 証明書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 登記事項証明書は申請時点（3か月以内）のものとする
16	工程表		<ul style="list-style-type: none"> 梅雨時等については、詳細に記載のこと。
17	現況写真	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域 周辺部 河川、水路、 道路 道路接道状 況 	<ul style="list-style-type: none"> できる限り上部から撮影のこと。 一連写真のこと。 対象物をあまり小さくしないこと。 カラー写真であること。 河川、水路、道路等は、スタッフ等を使用し、断面、幅員等の現況が判断できること。
18	擁壁等の構造安定 計算書	<ul style="list-style-type: none"> 構造計算書 安定計算書 (根拠資料) 	<ul style="list-style-type: none"> 市技術基準にもとづくこと。
19	水理計算書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内 雨水排水計画 	<ul style="list-style-type: none"> 市技術基準にもとづくこと。
20	申請図の図面 リスト		<ul style="list-style-type: none"> 図面には通し番号を付け、リストにすること。 図面リストは、図面袋に貼付してもよい。

申請図（順序どおり整理し添付すること。）

表 8 - 2 申請図記載要領

添付 順序	名称	明記事項	縮尺	備考																								
1	開発区域 位置図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域とその位置 開発区域周辺の都市施設 既存の公共施設、公益施設 	1/2,500 程度	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域は、赤色に着色のこと。 道路は茶色、河川は青色に着色のこと。 市名、主要駅名、公共公益施設等については、ワクで囲み明示すること。(紫色) 																								
2	現況図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域境界線 土地の地番、地目、所有者名、地形（高低差等） 隣接地においても上記と同様のこと。 官民境界確定線 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 水路等は水色に着色のこと。 境界は確定されたもので赤色にて明示のこと。 道路名、河川名および現況幅員等を明記のこと。 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。 																								
3	土地利用 計画図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 公共施設の位置、形状 予定建築物の形状、規模、用途 擁壁の位置、種類、高さおよび延長 公益的施設の位置、形状 宅地（一区画）面積 開発区域が接する道路の名称・幅員 凡例 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は、赤色で明示すること。 施設区分別に薄く着色のこと。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>宅</td><td>地</td><td>—</td><td>黄色</td></tr> <tr><td>道</td><td>路</td><td>—</td><td>茶色</td></tr> <tr><td>公</td><td>園</td><td>—</td><td>黄緑色</td></tr> <tr><td>水</td><td>路・調整池</td><td>—</td><td>青色</td></tr> <tr><td>公</td><td>益用地</td><td>—</td><td>赤色</td></tr> <tr><td>緑</td><td>地</td><td>—</td><td>緑色</td></tr> </table>	宅	地	—	黄色	道	路	—	茶色	公	園	—	黄緑色	水	路・調整池	—	青色	公	益用地	—	赤色	緑	地	—	緑色
宅	地	—	黄色																									
道	路	—	茶色																									
公	園	—	黄緑色																									
水	路・調整池	—	青色																									
公	益用地	—	赤色																									
緑	地	—	緑色																									
4	造成計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 切土または盛土をする土地の部分 擁壁の位置、種類、高さおよび延長 法面（がけを含む。）の位置および形状 道路の中心線、延長、幅員、勾配および交差点の計画高 遊水池（調整池）の位置および形状 予定建築物等の敷地の形状および計画高 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は、赤で明示すること。 切土部、盛土部別に薄く着色のこと。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>切</td><td>土</td><td>部</td><td>—</td><td>黄色</td></tr> <tr><td>盛</td><td>土</td><td>部</td><td>—</td><td>赤色</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 現況地盤線は細線、計画線は太線で図示すること。 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 	切	土	部	—	黄色	盛	土	部	—	赤色														
切	土	部	—	黄色																								
盛	土	部	—	赤色																								
5	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 <p>(汚水)</p> <ul style="list-style-type: none"> 汚水排水管接続先の位置、形状および名称 汚水排水管の勾配および管径 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域界は、赤色で明示すること。 流末には、排水量を明示すること。 各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 																								

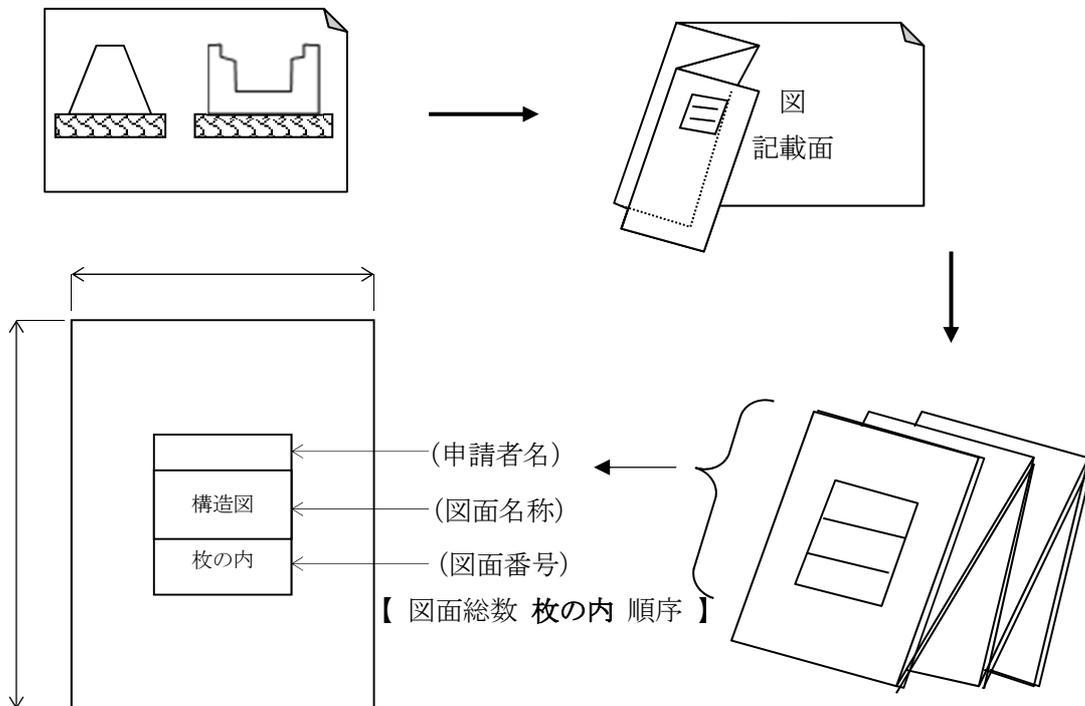
	排水計画 平面図	<p>(雨水)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状および名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置 ・排水管の勾配および管径 ・人孔の位置および人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川および水路の名称、位置 ・予定建築物等の敷地の形状および計画高 ・道路、公園、その他公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）および擁壁の位置および形状 		
6	給水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域界は、<u>赤色</u>で明示すること。 ・自己居住用の開発は不要
7	造成計画 断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・切土、盛土部の着色 ・構造物 ・官民境界確定線 	1/100以上	<ul style="list-style-type: none"> ・明示断面のピッチは20m間隔であること。 ・断面の変化点は、上記に加えて明示すること。 ・現況地盤高は細線で、計画地盤高は太線で明示すること。 ・切土部は<u>黄色</u>、盛土部は<u>赤色</u>で薄く着色のこと。 ・官民境界の確定日および番号を明示すること。 ・法勾配、法長を明記すること。 ・断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。

8	構造図	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法および勾配 ・擁壁の材料、種類および各部材の寸法 ・裏込コンクリートの寸法 ・透水層の位置および寸法 ・擁壁部の計画地盤高と現況地盤高 ・基礎地盤の土質ならびに基礎杭等の位置、材料および寸法 ・鉄筋の位置および間隔 ・水抜穴の位置 ・雨水排水柵等のどろだめの深さ 	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付すること。 ・他図（平面図、断面図）との併記は、認めない。 ・構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁別）に記載すること。 ・各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。 ・既設構造物も明示すること。
9	がけの断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・がけの高さ、勾配および土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質および地層の厚さ） ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・小段の位置および幅 ・石張、張芝、モルタル等の吹き付けの方法 	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> ・切土をする土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ、盛土をする土地の部分に生じる1mを超えるがけ、または切土と盛土とを同時にする土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 ・擁壁で覆われているがけ面については、土質に関する事項を示すことは要しない。
10	求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域全体の丈量 ・宅地別丈量 ・公共公益施設用地、道路用地の丈量 	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> ・求積表はできる限り同一図面に記載すること。 ・外周長（辺長）を記載すること。
11	雨水排水流域図 (調整池流域図)	<ul style="list-style-type: none"> ・流域界 ・排水系路 ・系路別ブロック 	1/10,000以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロックごとに流域界、面積、流出量を明示のこと。 ・河川、水路の位置は青色で着色のこと。 ・各ブロックは色分けすること。あわせて流域形態ごとの面積一覧を明示すること。 開発区域 — 赤色 密集市街地 — 桃色 一般市街地 — 橙色 畑・原野 — 黄色 水田 — 水色 山地 — 緑色 ・必要に応じて、河川・水路等の流路延長、勾配等を明示すること。 ・各ブロック別の記号は、水理計算書の記号と対照が可能なものであること。
12	雨水排水施設計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・平面図 ・施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管等） ・排水計画縦断面図 		<ul style="list-style-type: none"> ・水理計算書と対照が可能なものであること。 ・調整池平面図には、下記諸元を明示のこと。 (貯水容量、堆砂容量、調整池の天端高さ、調整池のHHWL、HWL、調整池底高さ、オリフィス敷高、オリフィス寸法、余水吐の越流幅、越流水深) ・排水計画縦断面図には、排水先河川の横断面図(HWL明示)を併記すること。

13	道路計画 縦断面図・ 横断面図	<ul style="list-style-type: none"> 幅員 縦横断勾配 車道、歩道の別 		<ul style="list-style-type: none"> 省令第24条各号（道路に関する技術的細目）の内容がわかるものを作成のこと。 占用埋設物の種別、位置、形状、埋設深等明記すること
14	防災工事 計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 等高線 計画道路線 段切位置 防災施設の位置、形状、寸法、名称 運土計画 工事中の雨水排水系路 防災施設の設置時期および期間等 	1/1,000 ～1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 1 ha以上で山地の造成について添付のこと。 5 ha以上で田畑等の造成について添付のこと。
15	防災施設 構造図	<ul style="list-style-type: none"> 防災工事において、設置される施設の詳細 	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同様
16	建築物 平面・立面 図	<ul style="list-style-type: none"> 築面積および延べ面積の算定 	1/100以上	<ul style="list-style-type: none"> 配置図、各階平面図および二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）

- (注) 1 設計図の添付順序2～6については、縮尺1/500以上で、かつ、同一縮尺とすること。
2 設計図にはこれを作成した者が記名すること。
3 図面の大きさ、折り方は下図を参照のこと。
4 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とすること。
5 位置図、土地利用計画図は、開発登録簿として保管するので表記が明瞭であること。

☆ 図面の折り方



- (注) 1. 図面は袋にて申請書の最後に左綴じとすること。
2. 枚数の多い場合は、キーボールを使用のこと。
3. 図面袋の大きさは、縦：約30cm、横：約21cmとすること。



4 開発行為の変更許可申請等（法第35条の2）

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。（様式10）

表 8 - 3 変更許可申請必要図書（○…必要 ×…必要なし）

図 書 名 称	区域変更はなく 設計の変更のみ の場合	区域の増加		区域の縮小に伴 い、設計の変更を 行う場合
		設計の変更を 行 う 場 合	土地の編入に起 因する設計変更	
開発行為変更許可 申 請 書	○	○	○	○
設 計 説 明 書	○	○	○	○
公共施設の管理者に 関する変更協議書等	○ (当該項目に変更が なければ不要)	○	○	○
法 第 3 2 条 の 変 更 同 意 書	○ (当該項目に変更が なければ不要)	○	○	○
変更する工事施行者 の 工 事 能 力 調 書	○ (当該項目に変更が なければ不要)	○ (当該項目に変更が なければ不要)	○ (当該項目に変更が なければ不要)	○ (当該項目に変更が なければ不要)
資 金 計 画 書	×	○	○	×
権利者の施行同意書	×	○ (増加した土地の み)	○ (増加した土地の み)	×
登 記 事 項 証 明 書	×	同 上	同 上	×
公 図	×	同 上	同 上	×

変更許可申請図書作成要領

ア 申請書、設計説明書等の記入については、次の要領とすること。

変更後・・・青または黒書き

変更前・・・赤書き（なお、変わらない個所については、青または黒書きとすること。）

イ 変更理由書は、変更内容を簡条書に記載し、申請書の次に添付すること。

ウ 変更により他法令の措置が必要な場合は、許可書等の写しを添付すること。

エ 変更設計図は、変更が生じた図面のみを添付すること。また、次の要領とすること。

変更後・・・赤書き

変更前・・・黄書き

変更無・・・青または黒書きとすること。

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

カ 排水関係の変更は、新規に水理計算書を添付のこと。

5 開発行為軽微変更届

開発行為変更届出書（様式11）

予定建築物等の敷地の変更、構造物の施工延長、施工位置等の軽微なもののみの変更届には、変更設計図（土地利用計画図）を添付すること。

工事の着工予定年月日または完了予定年月日の変更届には、変更工程表を添付すること。

6 その他申請、届出等

(1) 工事着手届出書（様式12） 1部提出

法第29条の規定による許可を受けたものは、工事に着手したときは、すみやかに工事着手届出書を市長に提出すること。

(2) 工事完了届出書（様式13） 1部提出

工事が完了（工区分割の許可にあっては、工区別）した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付する。

完了届出書作成要領

(ア) 必要な図書

- ・ 工事完了届出書（1部）
- ・ 工事写真（1部）
- ・ 確定丈量図（1部）
- ・ 開発区域内に帰属する公共施設（里道・水路）が存する場合は、不動産登記必要書類（1部）

(イ) 写真

- ・ 着工前、工事施工中および完了写真を必ず添付すること。写真は、対比ができるよう同じ位置、方向で撮影すること。なお、工事施工写真により設計図書どおりの施工ができていないか判断できないものについては、掘削、抜取りにより検査する。
- ・ 撮影地点および方向を平面図（造成平面図）に記入し、写真と対照ができるよう記号で示すこと。
- ・ 撮影については、黒板、スタッフ等により、写真で寸法が確認できるようにすること。
- ・ 構造物については、延長30mごとに撮影のこと。
- ・ 石積、ブロック積、擁壁等の裏込栗石、コンクリート厚は、底部と中段とを上記に示すように30mごとに撮影のこと。
- ・ コンクリート厚の場合は、型枠組立時、脱型時に撮影のこと。
- ・ 鉄筋組立時は、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等により、写真で寸法が確認できるように撮影のこと。
- ・ 石積、ブロック積、擁壁等の根入れは、埋め戻し前にスタッフ等を使用し、全高を確認できるように撮影のこと。
- ・ 全景写真は、撮影方向が確認できるように既設物を入れて撮影すること。

(3) 公共施設工事完了届出書（様式14） 1部提出

公共施設の工事が完了した場合には、公共施設工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

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

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、公共施設検査済証を交付する。

(4) 開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式16） 1部提出

許可を受けた開発行為を廃止する場合は、廃止の届出を行うこと。

届出には、廃止した事由書、廃止した時点の現況図、写真および廃止に伴う今後の措置を記載した書面、災害防止計画を示す図書を添付すること。

(5) **地位承継届出書**（様式17） 1部提出

法第44条に基づく地位の承継をした者は、地位承継届出書を提出すること。

届出書には、承継の原因を証する書面を提出すること。

(6) **地位承継承認申請書**（様式18） 2部提出

法第45条に基づく地位の承継をする者は、地位承継承認申請書を提出すること。

地位承継の添付書類

- ・ 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権限を取得した書類）
- ・ 申請者資力信用調書（許可申請書の作成要領参照）

7 建築許可申請・その他

(1) **建築物特例許可申請書**（法第41条第2項ただし書き）（様式19） 2部提出

添付書類

- (ア) 建築物特例許可申請書（様式19）
- (イ) 委任状（代理人による申請の場合に添付すること）
- (ウ) ただし書き規定適用の理由書
- (エ) 建築物概要書（様式22）
- (オ) 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（様式27-1）
- (カ) 附近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）
- (キ) 敷地現況図（方位、敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）
- (ク) 土地利用計画平面図
- (ケ) 建物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を添付のこと。）
- (コ) 現況写真
- (サ) その他市長が必要と認める書類

(2) **予定建築物以外の建築等許可申請書**（法第42条第1項ただし書き）（様式20） 2部提出

- (ア) 予定建築物以外の建築等許可申請書（様式20）
- (イ) 委任状（代理人による申請の場合に添付すること）
- (ウ) ただし書き規定適用の理由書
- (エ) 建築物概要書（様式22）
- (オ) 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（様式27-1）
- (カ) 附近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）
- (キ) 敷地現況図（方位、敷地境界、建築物の位置、汚水および雨水の排水施設位置・種類・流向・吐口の位置・放流先の名称を明示のこと。）
- (ク) 土地利用計画平面図
- (ケ) 排水計画平面図（汚水および雨水）
- (コ) 給水計画平面図
- (サ) 建物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を添付のこと。）
- (シ) 現況写真
- (ス) その他市長が必要と認める書類

(3) 建築物の新築、改築または用途の変更許可申請書（法第43条第1項）（様式21）2部提出

添付書類は表8-4および表8-5のとおり

添付 順序	名 称	記 入 要 領
1	許可申請書 (様式21)	○ 1 建築物の建築をしようとする土地が複数にわたる場合は、全体面積のほか、各区画の番号及び面積を記入のこと。 ○ 6 その他必要な事項欄には、申請者、代理者の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	委任状	○ 代理人による申請の場合に添付すること。
3	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入すること。 ○ 記載事項は、P. 93及びP. 96を参照のこと。
4	法第34条各号に 該当する図書	○ 申請の建築物が、政令36条第1項第3号のいずれに該当しているかがわかる資料を添付すること。
5	建築物概要書 (様式22)	○ 面積は小数点以下第2位まで記入のこと。 (土地の面積は第3位を切り捨て、建築関係の面積は第3位を切り上げ) ※建築区画が複数にわたる場合はそれぞれの敷地について作成すること。
6	建築物敷地調書 (様式27-1)	○ 6 敷地の変遷、7 建築物の変遷について、建築区画が複数にわたる場合は区画ごとの内訳も記入すること。
7	申請地の登記事項 証明書	○ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過がわかる登記事項証明書を添付すること。 (必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。) ○ 抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付のこと。 (取得時のローンの場合は不要)
8	申請地の現況写真	○ 全景、隣接部の詳細の写真を添付すること。 ○ 区域を赤線で表示すること。
9	その他市長が必要 と認める書類	○ 道路用地の寄附がある場合は、寄附を証する書面及び道路法等関連法令の手続きを完了していることを証する書面 ○ その他、必要に応じて資料の提出を求めることがあります。

表8-4 法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付書類

【注意事項】

- ① 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とすること。

表 8-5 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付図面

添付 順序	名 称	記 入 要 領
1	付近見取図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。 ○ 1/2,500～1/25,000の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等）が判断できるもの ○ 公共水域に至る排水経路を青で記入すること。
2	敷地現況図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 境界、建物の位置、汚水および雨水の排水施設位置・種類・流向・吐口の位置・放流先の名称を明示のこと。 ○ 縮尺は1/50～1/100程度とする。 ○ 現況道路名、有効道路幅員を明示のこと。
3	土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次の事項を明示すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・擁壁の位置、種類、高さおよび延長 ・現況道路名、有効道路幅員 ・雨水および汚水の排水系統、排水先水路等の名称 ・建築区画が複数にわたる場合は各区画の規模
4	横断図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 境界、側溝等を記入のこと（2方向）
5	給水計画平面図 排水計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地利用計画図との兼用も可。 ○ 給排水装置の位置、汚水および雨水の排水経路、方向を記入すること。経路は公共水域に至る地点まで明示すること。 ○ 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造および能力で配置されていることが確認できるものであること。
6	構造図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地盤の改良、擁壁その他安全上必要な措置を講じる場合に添付すること。 ○ 必要に応じて、カタログ、安定計算書を添付すること。
7	公図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公図が所在する法務局名を明記のこと。 ○ 公図の転写年月日（3か月以内）および転写者の記名のこと。 ○ 里道(赤色)、水路(青色)、申請地(緑色)で着色すること。 ○ 地番、地目、所有者名を記載のことまた隣接地においても同様とする。
8	丈量図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現況図と併用してもよい。 ※建築区画が複数にわたる場合は各区画の宅地丈量図を作成すること。
9	建築物平面図・ 立面図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築面積および延べ面積を記入のこと。 ※建築区画が複数にわたる場合は、区画ごとの建築物について作成すること（同一のものは省略可）

【注意事項】

- ① 方位、縮尺を記入すること
- ② 申請区域は赤線で表示すること
- ③ 図面には、作成者の記名をすること
- ④ 図中の標高は、T P（東京湾中等潮位）で表示のこと

建築許可申請資料の作成例

法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付書類および添付図面は、上記表8-4、表8-5のとおりであるが、つぎの2事例について、より具体的な記入要領を明示しておく。

○都市計画法第34条第11号の規定による指定区域および第12号の規定により指定された指定集落区域における自己用住宅に係る建築許可に係る者の場合

添付順序	名称	記入要領
1	許可申請書 (様式21)	○ 4 許可該当条項および理由欄には、次により記入すること。 指定区域：政令第36条第1項第3号ロ 指定集落区域：政令第36条第1項第3号ハ
3	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入すること。 ○ 記載事項は、P. 93及びP. 96を参照のこと。
9	その他市長が必要と認める書類	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 ・売買契約書 ・相続により承継する場合は、相続が確実であることを証する書面 ・施行同意書 ○ 建売住宅の建築の場合は、自己の用に供する住宅を必要とする者のための住宅であり、賃貸やその他の目的には供さない旨の誓約書 ○ 建売住宅の建築の場合は、地元及び関係自治会への事業説明・協議経過報告書 ○ 道路用地の寄附がある場合は、寄附を証する書面及び道路法等関連法令の手続きを完了していることを証する書面

○都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定による自己用住宅に係るものの場合（提案基準4等）

添付順序	名称	記入要領
1	許可申請書 (様式21)	○ 4 許可該当条項および理由欄には、政令第36条第1項第3号ホと記入すること。
3	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入すること。 ○ 次の事項を漏れなく記入すること。 ・住宅困窮の状況を明確に記入のこと。 ・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居の規模、家族構成、および自借家の別 ・当該市街化調整区域に土地を求めた理由 ・建築物の着工・完了予定年月日 ・現住居の許可後の取扱い方法
4	法第34条各号該当の根拠資料	○ 自借家証明等（賃貸借契約書の写（ない場合は家主証明）、土地建物登記事項証明書（公営住宅については不要）） ○ 結婚で独立する場合は、相手の証明書 ○ 現住居の間取り図、写真（狭小過密の場合のみ） ○ 住民票記載事項証明書（家族全員） ただし、本籍の記載は不要。
9	その他市長が必要と認める書類	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 なお、その内容については、各許可要件により判断すること。 ・売買契約書 ・相続・贈与の場合でも可の場合、将来相続または贈与で取得することが確実であることを証する書面（相続の証明書）。 ※所有権がない場合、借地は二親等までしか認めない。

第9章 その他

I 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）

（不服申立て）

第50条 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項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行なわなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 不服申立て

(1) 不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものにあつては「審査請求」とする。

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

なお、「処分」とは、いわゆる行政処分（許可、認可等）のほか、公権力の行使にあたる事実上の行為を含む。

(2) 処分についての審査請求

次の処分についての審査請求は、滋賀県開発審査会に対して行うこととされている。

- (ア) 法第29条第1項もしくは第2項（開発許可）
- (イ) 法第35条の2第1項（変更の許可）
- (ロ) 法第41条第2項ただし書き（形態制限の例外許可）
- (エ) 法第42条第1項ただし書き（予定建築物等制限の許可）
- (オ) 法第43条第1項（市街化調整区域内建築等の許可）
- (カ) これらの規定に違反した者に対する法第81条第1項に基づく監督処分

次の処分に対する不服申立ては、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可者に対する審査請求を行うこととされている。

- (ア) 法第37条第1号に基づく承認、不承認
- (イ) 法第45条に基づく承継の承認、不承認

(3) 不作為についての不服申立て

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分その他公権力の行使にあたる行為をなすべきにもかかわらず、これをしないことをいう。

行政庁の不作為については、申請者は、当該不作為に係る処分やその他の行為について「審査請求」を行うか、滋賀県開発審査会に対して「審査請求」を行うか、いずれかを選択することができる。

「審査請求」の相手方は、前記(2)(ア)～(オ)にかかる不作為については、滋賀県開発審査会であり、それ以外は不作為庁である。

2 手続き

(1) 不服申立人

不服申立てをすることができる者は、処分により不利益を被る個人もしくは法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第三者も含む。）および不作為にかかる処分やその他の行為を申請した個人もしくは法人である。

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

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

また、代理人によって不服申立てができ、代理人は不服申立人のために当該不服申立てに関する一切の行為をすることができる。ただし、不服申立ての取下げだけは特別の委任を必要とする。

(2) 書面

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

ア 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ア) 審査請求人の氏名および年齢または名称ならびに住所

(イ) 審査請求に係る処分

(ウ) 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

(エ) 審査請求の趣旨および理由

(オ) 処分庁の教示の有無およびその内容

(カ) 審査請求の年月日

(キ) 審査請求人が

法人のとき …………… 代表者

社団または財団のとき …………… 代表者または管理人

総代を互選したとき …………… 総代

代理人により審査請求するときの住所および氏名 ……… 代理人

(ク) 審査請求人（代表者、管理人等、総代、代理人）の押印

イ 不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

(ア) 審査請求人の氏名および年齢または名称ならびに住所

(イ) 当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容および年月日

(ウ) 審査請求の年月日

(エ) 前記ア(キ)と同じ

(オ) 前記ア(ク)と同じ

ウ 審査請求が不適法であって補正を要するものであるときは、審査庁は、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

(3) 審査請求と裁決

ア 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にしなければならない。また、処分のあった日の翌日から起算して1年を経過したときは請求することができない。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

不作為についての審査請求は、当然期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を必要とする。

イ 弁明書および反論書

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

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

ウ 審理

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

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

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

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

エ 裁決

滋賀県開発審査会は、審査請求がされた日から2か月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

(7) 「処分についての審査請求」の裁決は、次による。

- a 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、裁決で請求を却下する。
- b 審査請求に理由の無いときは、裁決で、請求を棄却する。
- c 処分（事実行為を除く。）についての審査請求に理由があるときは、裁決で当該処分の全部または一部を取り消す。
- d 事実行為についての審査請求に理由があるときは、審査庁は処分庁に対し当該事実行為の全部または一部を撤回すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。
- e 処分が違法または不当であるが、これを取消し撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、請求人の損害の程度、損害の補償または防止の程度および方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分の取消しまたは撤回することが公共の福祉に適合しないと考えら

れるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分が違法または不当である旨を宣言しなければならない。

(イ) 「不作為についての審査請求」の裁決は、次による。

- a 審査請求が不適當のときは、裁決で請求を却下する。
- b 審査請求に理由のないときは、裁決で請求を棄却する。
- c 審査請求に理由があるときは、不作為庁に対し、すみやかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

(4) 不作為庁への審査請求と決定

不作為についての審査請求があったときは、不作為庁は次の措置をとる。

ア 不作為についての審査請求があったときは、不作為庁は、決定で当該審査請求を却下する。

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

3 審査請求と訴訟

法第50条第1項に規定する処分の取消しの訴えは、当該処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、長浜市を被告として提起することができる。

ただし、当該処分に対し滋賀県開発審査会に審査請求した場合は、当該審査請求に対する滋賀県開発審査会の裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内提起することとなる。

上記以外の処分の取消しの訴えについても、当該処分に対する審査請求の請求先が長浜市となる以外は、上記と同様である。

なお、法第51条の規定によって公害等調整委員会に裁決を申請することができる事項に関する訴えについても、この限りでない。

4 不服申立ての特例

法第29条第1項もしくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書きまたは第43条第1項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業または砂利採取業との調整に関する事項理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断をこれら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすべきであるとしている。

具体的には、例えば市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第2号に該当するとして開発許可申請があったとき、鉱物資源の有効利用上、その必要が無いとして不許可処分をした場合に、当該鉱業を営むについて必要不可欠であるとして審査請求を行う場合などが考えられる。

II 滋賀県開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）

（開発審査会）

第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

1 開発審査会の処理すべき事項

(1) 法第50条第1項前段（不服申立て）に規定する審査請求に対する裁決

(2) 市街化調整区域における次の許可に関する議決

ア 法第34条第14号に該当する開発行為の許可

イ 政令第36条第1項第3号ホに該当する建築または建設の許可

(3) 市街化調整区域における土地区画整理事業の認可の際の議決

[参考] 土地区画整理事業法に基づく市街化調整区域内の個人施行または組合施行の区画整理事業について

土地区画整理事業として行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為は、法第34条の各号に該当しなければ許可されない。（土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項）、法第34条第14号に該当する場合は、開発審査会の議を経る必要がある。

[注意事項]

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

2 開発審査会条例等

開発審査会の条例等に関しては、「滋賀県開発審査会条例」、「滋賀県開発審査会傍聴規則」を参照のこと。

(1) 滋賀県開発審査会条例 (抜粋)

昭和45年3月31日 滋賀県条例第23号

(設置)

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

(所掌事務)

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

(組織)

第3条 審査会は、委員7人をもつて組織する。

(委員)

第4条 審査会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

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

(会議)

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

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

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委員でない者の出席)

第7条 審査会において必要があると認めるときは、会議に、利害関係人または学識経験のある者の出席を求め、必要な説明または意見を聞くことができる。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、土木交通部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。

(2) 滋賀県開発審査会傍聴規則 (抜粋)

滋賀県開発審査会傍聴規則を次のように制定する。

昭和45年11月24日

滋賀県開発審査会長

滋賀県開発審査会規則第1号

滋賀県開発審査会傍聴規則

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

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

第3条 審査会の会長は、傍聴人の人数等を制限することがある。

第4条 次の各号に掲げる者は、傍聴することができない。

- (1) 兇器その他危険なものを持っている者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) 口答審理を妨害するおそれがあると認められる者
- (4) その他整理上必要があると認められる者

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

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

- (1) 帽子、外とう等を着用しないこと。
- (2) 飲食、喫煙または私語しないこと。
- (3) 委員の言論に対して賛否を表明しないこと。
- (4) みだりに席を離れはいかないこと。
- (5) けんそうにわたり口答審理の妨害となるような行為をしないこと。
- (6) 他人に迷惑をかけまたは不体裁な行為をしないこと。

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

- 2 退場を命ぜられた傍聴人は、すみやかに退場しなければならない。

(付則)

この規則は、昭和45年11月24日から施行する。

Ⅲ 監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）

（監督処分等）

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

1. この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 2. この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
 3. この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 4. 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 監督処分の対象

市長は、次の各号に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。

- (1) この法律もしくはこの法律に基づく命令の規定に違反した者
- (2) 法令等の規定に基づく処分に違反した者
- (3) 違反の事実を知つて、当該違反にかかる土地もしくは工作物等を譲り受け、もしくは賃貸借その他により当該違反にかかる土地もしくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (4) 法令等の規定に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事を行っている者、工事をした者
- (5) 法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）または工事を行っている者、工事をした者
- (6) この法律の規定による許可または承認に付した条件に違反している者
- (7) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、承認または確認を受けた者

2 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて、次の例のなかから適切なものを選ぶ。

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| (1) 許可、承認、確認 | 取 消
変 更
効力停止
条件変更
新条件の付与 |
| (2) 工事その他の行為 | 停 止 |
| (3) 建築物その他工作物
(相当な期限を定めて) | 改 築
移 転
除 却 |
| (4) その他違反是正のため必要な措置 | 使用禁止
改善命令 |

3 聴聞または弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分または必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ行政手続法第13条の規定により、意見陳述(聴聞または弁明の機会の付与)のための手続きを執らなければならない。この聴聞等については「長浜市聴聞及び弁明の機会の付与の手続きに関する規則」(平成18年長浜市規則第17号)に基づき行うものとする。ただし、緊急やむを得ないときは、この限りでない。

4 監督処分の公示

監督処分をした場合は、違反建築物等の現地に命令処分をした旨の標識を設置するとともに、命令処分をした旨を公表するものとする。

標識は、命令に係る土地または工作物等もしくは工作物等の敷地内に設置することができる。

この場合、前述の土地または敷地の所有者、管理者または占有者は、当該標識の設置を拒みまたは妨げてはならない。

5 告発

違反建築行為等が、著しく公益に反し、かつ当該行為にかかる違反者等に対して罰則を適用する必要がある場合は、刑事訴訟法(昭和23年法律第131号)第239条第2項の規定により告発を行うものとする。

6 代行および代執行

(1) 代行

法第81条の手続きによって必要な措置を命じようとするとき、どうしても被処分者を把握できないときは、市長自らその措置を行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

この場合は、

ア 当該措置を行うこと。(相手の期限を定めて)

イ その期限までに行わないときは、市長またはその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うこと。

措置を行う場合、公告し、かつ、公告の日から10日間、その措置を行おうとする土地の付近、その他適当な場所にその旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は後で相手方に徴収できる。

(2) 代執行

本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定より、他の手段によってはその履行を確保することが困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は自らその行為を行い、または第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を業務者から徴収することができる。

IV 罰則（法第91条、法第92条、法第93条、法第94条、法第96条）

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

1. 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
2. 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けずに土地に試掘等を行った者
3. 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
4. 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
5. 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
6. 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
7. 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第1種特定工作物を建設した者
8. 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者
9. 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第92条の2 第58条の9第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

1. 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
2. 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
3. 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第95条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の過料に処する。

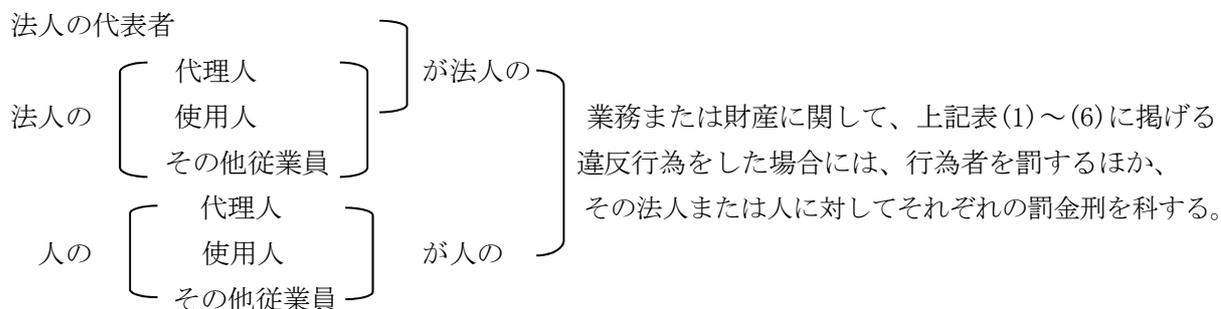
1. 第52条の3第2項（第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第2項又は第67条第1項の規定に違反して、届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者
2. 第52条の3第2項（第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第2項又は第67条第1項の届出について、虚偽の届出をした者
3. 第52条の3第4項（第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第4項又は第67条第3項の規定に違反して、同項の期間内に土地建物等を譲り渡した者

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

表9-1 開発制限に関する罰則規定

条	刑	違反内容
第91条	1年以下の懲役または50万円以下の罰金	(1) 市長の命令に違反した者（法第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者（法第29条第1項もしくは、第2項、法第35条の2第1項） (3) 建築制限等に違反して建築物を建築または特定工作物を建設した者（法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項、法第43条第1項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者（法第42条第1項、法第43条第1項）
第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告もしくは資料の提出の拒否、または虚偽の報告もしくは資料を提出した者（法第80条第1項） (6) 立ち入り検査を拒否、妨害または忌避した者（法第82条第1項）
第96条	20万円以下の過料	(7) 変更届、廃止届をしなかった者、または虚偽の届出をした者（法第35条の2第3項、法第38条）

第94条の説明



V 許可申請手数料

1 長浜市開発許可申請手数料（平成22年1月1日改正 長浜市手数料条例）

※ 手数料は、改正する場合があります。本市に確認してください。

号	申請内容		手数料				
ア	法第29条第1項の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)		自己の居住のための開発行為 (円)	自己の業務のための開発行為 (円)	非自己用のための開発行為 (円)
			0.1未満		8,200	12,000	82,000
			0.1以上	0.3未満	21,000	29,000	120,000
			0.3以上	0.6未満	41,000	62,000	190,000
			0.6以上	1.0未満	82,000	110,000	250,000
			1.0以上	3.0未満	120,000	190,000	370,000
			3.0以上	6.0未満	170,000	260,000	480,000
			6.0以上	10.0未満	210,000	320,000	630,000
			10.0以上		290,000	460,000	830,000
イ	法第35条の2の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為の変更許可申請手数料（変更許可申請1件につき、右に掲げる額を合算した額。ただし、その額が83万円を超えるときは、その手数料の額は83万円）	(ア) 開発行為に関する設計の変更（(イ)のみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（(イ)に規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額	既に許可を受けた区域に変更が無く設計変更を行うとき （(ア)に該当）	前号規定額 × 1 / 10		
			区域の縮小に伴い設計変更を行うとき （(ア)に該当）	縮小後の面積に応ずる前号規定額 × 1 / 10			
			(イ) 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号まで	設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき （(イ)に該当）	増面積に応ずる前号規定額		
			区域の増加を伴い、かつ、設計の変更を行うとき （(ア)および(イ)に該当）	（変更前の区域面積Bに応じる前号規定額 × 1 / 10） + （増面積に応ずる前号規定額）			
		(ウ) その他の変更	(ア) および (イ) 以外の変更を行うとき	9,500円			
ウ	法第41条第2項ただし書きの許可申請の審査	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	44,000円				
エ	法第42条第1項ただし書きの許可申請の審査	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	25,000円				

号	申請内容		手数料	
オ	法第43条の建築等許可申請の審査	開発許可を受けていない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)	
			0.1未満	6,600円
			0.1以上 0.3未満	18,000円
			0.3以上 0.6未満	37,000円
			0.6以上 1.0未満	66,000円
			1.0以上	92,000円
カ	法第45条の地位承継の承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料	承認申請者が行おうとする開発行為の種別	
			自己の居住のためのもの、または自己の業務のためのものであって開発区域の面積が1ha未満のもの	1,700円
			自己の業務のためのものであって開発区域の面積が1ha以上のもの	2,600円
			非自己用のもの	17,000円
キ	法第47条の登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙1枚 (日本産業規格A列4番)	450円
ク	都市計画法施行規則第60条の規定に基づく開発行為又は建築に関する証明書の交付	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 交付手数料		1件につき 4,000円

2 変更の取扱い注意事項

(1) 「その他」の変更について

ア 予定建築物等の用途の変更

イ 工事施行者の変更

ウ 工区の変更

ただし、軽微な変更に該当する届出に係るものは除く。

(2) 「自己用」から「非自己用」開発、「非自己用」から「自己用」開発への変更について

「自己用」開発の許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、設計変更該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請として取り扱う。

ア 「非自己用」開発 → 「自己用」開発 …… 事前審査必要なし

イ 「自己用」開発 → 「非自己用」開発 …… 事前審査必要

(3) 開発登録簿の写しの交付について

登録簿の写しの交付手数料は、用紙1枚につき450円の規定であるから、調書1枚、図面1枚を必要とするときは2枚で900円となる。

(4) 変更許可申請手数料計算例について

例1) 開発区域の面積が Ahaで開発許可を受けた後、単に設計変更をする場合

【Ahaに対する規定額 × 1/10】

例2) 開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小に伴い設計変更をする場合

【(A - B) haに対する規定額 × 1/10】

例3) 開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、設計変更の理由が新たな土地の編入に起因していて、Bhaの面積が増加した場合

【Bhaに対する規定額】

例4) 開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、設計変更を伴い、Bhaの面積が増加した場合

【(Ahaに対する規定額 × 1/10) + (Bhaに対する規定額)】

例5) 例1) および例2) の場合で「その他」の変更が伴う場合

【(例1 および例2 の手数料) + 9,500円】

例6) 例3) および例4) の場合で「その他」の変更が伴う場合

【例3 および例4 の手数料と同じ】

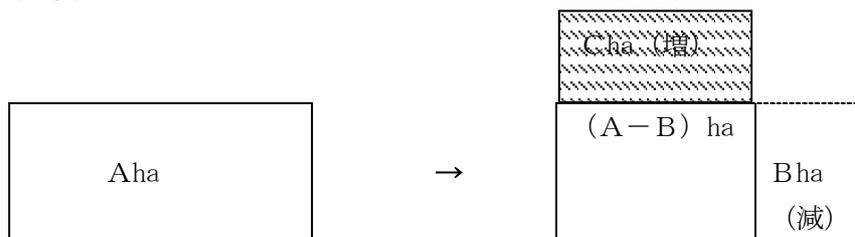
(注) 増加面積に対する規定額に含まれている。

例7) 開発区域の面積が、Ahaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小およびChaの面積の増加に伴い設計変更をする場合

【((A - B) haに対する規定額 × 1/10) + (Chaに対する規定額)】

(当初)

(変更)



例8) 開発区域で工区分けをしている開発許可について、1工区工事完了の公告後で、2工区のみの変更を行う場合

ア 2工区の区域に変更がなく設計変更を行うとき

【2工区の面積に対する規定額 × 1/10】

イ 2工区の区域の減少に伴い設計変更を行うとき

【2工区の減少後の面積に対する規定額 × 1/10】



3 優良宅地認定手数料（平成22年1月1日改正 長浜市手数料条例）

申請内容	造成宅地面積 (ha)	手数料
租税特別措置法に基づく優良宅地の認定申請の審査	0.1未満	86,000円
	0.1以上 0.3未満	120,000円
	0.3以上 0.6未満	190,000円
	0.6以上 1.0未満	250,000円
	1.0以上 3.0未満	370,000円
	3.0以上 6.0未満	480,000円
	6.0以上 10.0未満	630,000円
	10.0以上	830,000円

※ 手数料は、改正する場合があります。本市に確認してください。

4 宅地造成等規制法に基づく事務手数料（平成22年1月1日改正 長浜市手数料条例）

申請内容	手数料	
1 宅地造成等規制法第8条第1項の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の申請に対する審査		
切土または盛土をする土地の面積	500㎡以内のもの	11,000円
	500㎡を超え1,000㎡以内のもの	20,000円
	1,000㎡を超え2,000㎡以内のもの	29,000円
	2,000㎡を超え5,000㎡以内のもの	44,000円
	5,000㎡を超え10,000㎡以内のもの	63,000円
	10,000㎡を超え20,000㎡以内のもの	110,000円
	20,000㎡を超え40,000㎡以内のもの	160,000円
	40,000㎡を超え70,000㎡以内のもの	240,000円
	70,000㎡を超え100,000㎡以内のもの	320,000円
	100,000㎡を超えもの	400,000円
2 宅地造成等規制法第12条第1項の規定に基づく宅地造成に関する工事の計画の変更の許可の申請に対する審査	変更の許可の申請1件につき次に掲げる金額を合算した金額(当該合算した金額が400,000円を超えるときは、400,000円) (1) 宅地造成に関する工事の設計の変更(次号のみ該当する場合を除く。)については、切土又は盛土をする土地の面積(次号に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の切土又は盛土をする土地の面積、切土又は盛土する土地の縮小を伴う場合にあっては縮小後の切土又は盛土をする土地の面積)に応じ、1に規定する額に10分の1を乗じて得た額 (2) 新たな土地の切土又は盛土をする土地への編入に係る宅地造成に関する工事の計画の変更については、新たに編入される切土又は盛土をする土地の面積に応じ、1に規定する額 (3) その他の変更については、9,500円	

第10章 条例および開発指導要綱等

I 長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

平成18年3月30日

条例第216号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項、第34条第11号及び第34条第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項及び第36条第1項第3号ハの規定に基づくもののほか、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(政令第19条第1項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模)

第2条 政令第19条第1項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、次の各号に掲げる区域に応じ、該当各号に定める規模とする。

- (1) 市街化区域（道路を築造するものに限る。） 500平方メートル
- (2) 長浜北部都市計画区域 1,000平方メートル（ただし、道路を築造するものは500平方メートル）

(法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目)

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第6号に規定する技術的細目について、政令第29条の2第1項第5号の規定に基づき、次に掲げるものとする。

- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類は、公園とする。
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場の1か所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域であって、次のいずれにも該当するもの
 - ア 当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する土地の区域
 - イ 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
 - ウ 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該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ている土地の区域
- (2) 当該土地の区域を指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図るうえに支障がない土地の区域
- (3) 政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域及び政令第29条の9各号に掲げる区域（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

2 市長は、指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号に規定する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条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に定める建築物以外の用途とする。

(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（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。）で戸建てのもの（規則で定める基準を満たすものに限る。）

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第29条の9各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない区域における別表に掲げる開発行為とする。

(法第34条第12号により条例で市長が指定する区域)

第7条 前条に定める区域のうち、別表第4項及び第5項に規定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、市長が指定する土地の区域（以下「指定集落区域」という。）とする。

(1) 当該土地の区域における居住者の減少にともないコミュニティ維持への対応が必要であって、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土地の区域のうち、第4条第1項第1号イ及びウに掲げる区域に該当するもの

(2) 当該土地の区域を指定集落区域とすることが、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土地の区域

2 市長は、前項の規定により指定集落区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、指定集落区域の区域の変更について準用する。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

第8条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物又は第1種特定工作物は、第6条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(長浜市手数料条例の一部改正)

2 長浜市手数料条例（平成18年長浜市条例第73号）の一部を次のように改正する。

別表2許可、認定、承認、審査、検査等に係る手数料（建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づくものを除く。）の2の項を次のように改める。

(略)

附 則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、浅井湖北都市計画区域又は木之本高月都市計画区域において長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）の規定に基づく工事の着手届出が提出された開発行為（道路を開発区域内に配置するものに限る。）については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して3か月を超えない範囲内において規則で定める日（以下「施行の日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の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「新条例」という。）第2条第1号及び第2号ただし書に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、長浜市道路位置指定指導要綱（平成18年長浜市告示第117号）第10条の規定による申請がなされ、かつ、施行の日から起算して1年を超えない日までの期間に当該申請に係る工事を完了し長浜市建築基準法等施行細則（平成18年長浜市規則第131号）第13条第4項の規定による申請がなされたものについては、なお従前の例による。
- 3 新条例第2条第2号ただし書以外の部分に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項並びに第18条第2項の規定に基づく申請がなされたものについては、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前に都市計画法第29条、第35条の2及び第43条の規定により申請がなされたものについては、なお従前の例による。

別表（第6条、第7条関係）

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住（市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。）している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、又は同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住（市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。）している者が、借家から

の転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

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

4 新たに自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、第7条の規定により指定した土地の区域に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

5 新たに自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）を必要とする者のために、第7条の規定により指定した土地の区域において、第5条第2号の用途に供することを目的として行う開発行為（規則で定める基準を満たすものに限る。）

【参考】建築基準法施行令（抜粋）

（第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第130条の3 法別表第2（い）項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）とする。

- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

II 長浜市都市計画法等施行細則

平成18年3月30日

規則第182号

(趣旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく事務のうち、市長の処理すべき事務及び滋賀県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成18年滋賀県条例第71号）第2条の規定により長浜市長が処理する事務の施行については、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）並びに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（平成18年長浜市条例第216号。以下「条例」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(申請書等の様式)

第2条 法、政令及び省令の規定による申請書等は、特に定めるもののほか、それぞれ次に定める様式によるものとする。

- (1) 法第25条第2項に規定する調査（測量）のための立入通知書（様式第1号）
- (2) 法第26条第1項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可申請書（様式第2号）
- (3) 法第26条第1項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等に係る意見聴取書（様式第3号）
- (4) 法第26条第1項及び第3項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可証（様式第4号）
- (5) 法第26条第2項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可通知書（様式第5号）
- (6) 法第27条第1項及び第2項に規定する身分証明書（様式第6号）
- (7) 法第82条第2項に規定する身分証明書（様式第6号の2）
- (8) 法第28条第1項の規定による開発行為許可書（様式第7号）
- (9) 法第29条第2項の規定による開発行為許可書（様式第7号の2）
- (10) 省令第16条第2項に規定する設計説明書（様式第8号）
- (11) 省令第17条第1項第3号に規定する開発行為施行同意書（様式第9号）
- (12) 法第34条第13号の規定による届出書（様式第10号）
- (13) 法第34条の2第1項の規定による開発行為協議書（様式第10号の2）
- (14) 法第34条の2第1項の規定による開発行為協議成立通知書（様式第10号の3）
- (15) 法第35条の2第1項の規定による開発行為変更許可申請書（様式第11号）
- (16) 法第35条の2第1項の規定による開発行為変更許可書（様式第12号）
- (17) 法第35条の2第3項の規定による開発行為変更届出書（様式第13号）
- (18) 法第35条の2第3項の規定による開発行為変更届出受理通知書（様式第14号）
- (19) 法第35条の2第4項の規定による開発行為変更協議書（様式第14号の2）
- (20) 法第35条の2第4項の規定による開発行為変更協議成立通知書（様式第14号の3）
- (21) 法第37条第1号の規定による工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第15号）
- (22) 法第37条第1号の規定による工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認書（様式第16号）
- (23) 法第41条第2項ただし書の規定による建築物特例許可申請書（様式第17号）
- (24) 法第41条第2項ただし書の規定による建築物特例許可書（様式第18号）
- (25) 法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可申請書（様式第19号）

- (26) 法第42条第1項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可書（様式第20号）
- (27) 法第43条第1項の規定による許可書（様式第21号）
- (28) 法第43条第3項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書（様式第21号の2）
- (29) 法第43条第3項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議成立通知書（様式第21号の3）
- (30) 法第44条の規定による地位承継の届出の受理通知書（様式第22号）
- (31) 法第45条の規定による地位承継承認申請書（様式第23号）
- (32) 法第45条の規定による地位承継承認書（様式第24号）
- (33) 省令第36条第1項の規定による開発登録簿（様式第25号）
- (34) 法第53条第1項の規定による建築許可書（様式第26号）
- (35) 法第53条第1項の規定による建築不許可通知書（様式第27号）
- (36) 法第65条第1項の規定による都市計画事業地内行為許可申請書（様式第28号）
- (37) 法第65条第1項の規定による都市計画事業地内行為許可書（様式第29号）
- (38) 法第65条第1項の規定による都市計画事業地内行為不許可通知書（様式第30号）
- (39) 法第65条第2項の規定による都市計画事業地内行為許可についての意見聴取書（様式第31号）
（開発許可申請の添付図書）

第3条 法第29条第1項又は第2項の規定による開発行為許可を受けようとする者は、省令第16条の規定による開発行為許可申請書を提出する際に法第30条第2項に定める図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 設計者の資格調書（様式第32号）
- (2) 申請者の資力信用調書（様式第33号）
- (3) 工事施行者の工事能力調書（様式第34号）
- (4) 開発区域内権利者一覧表（様式第35号）
- (5) 当該開発区域の土地の公図の写し
- (6) 当該開発区域の土地に係る登記事項証明書
- (7) 当該開発区域の土地の求積図（縮尺500分の1以上のもの）
- (8) 排水流域図及び流量計算書（縮尺5,000分の1以上のもの）
- (9) 現況写真
- (10) その他市長が必要と認める図書

2 前項第2号の申請者の資力信用調書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 直前2事業年度分の法人税又は前2年分の所得税及び県税並びに市町税の納税証明書
- (2) 法人の登記事項証明書（個人の場合は、住民票記載事項証明書）
- (3) 法人にあっては、直前事業年度の財務諸表
- (4) 事業経歴書

3 第1項第3号の工事施行者の工事能力調書には、建設業の許可通知書の写し（許可を受けていない場合は、法人の登記事項証明書及び事業経歴書）を添付しなければならない。

4 法第34条の2第1項の規定による協議を求めようとする者は、開発行為協議書に法第30条第2項に定める図書及び第1項第4号から第10号までに掲げる図書を添付しなければならない。

5 市長は、法第34条の2第1項の規定による協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該協議が成立したことを通知するものとする。

(開発行為変更許可申請書等)

第4条 開発行為の変更に係る許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書に前条に定めた図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもののほか、変更理由を記載した書類を添付しなければならない。

2 法第35条の2第4項において準用する同条第1項の規定による変更協議を求めようとする者は、開発行為変更協議書に前条に定めた図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもののほか、変更理由を記載した書類を添付しなければならない。

3 開発協議が成立した者が、当該協議にかかる事項について法第35条の2第1項ただし書の省令第28条の4で定める軽微な変更をしようとするときは、開発行為変更届出書を提出しなければならない。

4 市長は、法第35条の2第4項において準用する同条第1項の規定による変更協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該変更協議が成立したことを通知するものとする。

(工事の着手届)

第5条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書(様式第36号)に工事工程表を添付し、市長に提出しなければならない。

(開発行為許可標識の掲示)

第6条 開発許可を受けた者は、都市計画法による開発行為許可標識(様式第37号。以下「許可標識」という。)を、当該開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第3項の規定による公告の日まで当該開発区域内の見やすい場所に掲示するものとする。

2 開発許可を受けた者は、許可標識を工事現場に掲示したところを撮影した写真を速やかに市長に提出するものとする。

(工事完了の届出)

第7条 法第36条第1項の規定による届出は、省令第29条の規定による工事完了届出書、次に掲げる図書を添付し市長に提出しなければならない。

- (1) 確定丈量図(縮尺500分の1以上のもの)
- (2) 工事の施行状況が確認できる写真
- (3) 公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類
- (4) その他市長が必要と認める図書

(公共施設工事完了の届出)

第8条 法第36条第1項の規定による届出のうち公共施設工事完了の届出は、省令第29条の規定による公共施設工事完了届出書に、次に掲げる図書を添付し市長に提出しなければならない。

- (1) 確定丈量図(縮尺500分の1以上のもの)
- (2) 工事の施行状況が確認できる写真
- (3) その他市長が必要と認める図書

(建築制限等の解除の承認申請)

第9条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 承認申請に係る理由及び許可を受けた工事の完了年月日を記載した図書
- (2) 計画平面図(縮尺500分の1以上のもの)
- (3) 建築物の配置図、平面図及び立面図(縮尺200分の1以上のもの)
- (4) 断面図(縮尺100分の1以上のもの)
- (5) 現況写真

(工事廃止の届出)

第10条 法第38条の規定による届出は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に、次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 当該工事の廃止の理由書
- (2) 既に着手している工事を廃止する場合にあっては、廃止に伴う処置を記載した図書及び廃止したときの土地の現況図(縮尺500分の1以上のもの)

(市街化調整区域における建築物の特例許可の申請)

第11条 法第41条第2項ただし書の規定による建築物の特例許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物概要書(様式第38号)
- (2) 付近見取図(方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
- (3) 敷地現況図及び配置図(敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。)
- (4) 建築物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(予定建築物等以外の許可の申請)

第12条 法第42条第1項ただし書の規定による建築物又は特定工作物の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可申請書に前条各号に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(建築物の新築等の許可の申請)

第13条 法第43条第1項の規定による許可を受けようとする者は、省令第34条第1項に定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設許可申請書に同条第2項に定める図面のほか、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物概要書(様式第38号)
- (2) 建築物平面図
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 法第43条第3項の規定による協議を求めようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書に同条第2項に定める図書のほか、前項に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

3 市長は、法第43条第3項の規定による協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該協議が成立したことを通知するものとする。

(地位の承継の届出)

第14条 法第44条の規定による地位の承継をした者は、遅滞なく地位承継届出書(様式第39号)に承継の原因を証する書面を添付し、市長に提出しなければならない。

(地位の承継の承認申請)

第15条 法第45条の規定による地位の承継を受けようとする者は、地位承継承認申請書に、次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 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限を取得したことを証する書類
- (2) 省令第16条第5項に定める資金計画書
- (3) 第3条第1項第2号に規定する申請者の資力信用調査書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(適合証明)

第16条 省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、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願（様式第40号）に、次の図書を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 位置図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (2) 現況図、土地利用計画図（縮尺500分の1以上のもの）、横断面図（縮尺100分の1以上のもの）及び公図
- (3) 建築物等の説明書
- (4) 建物平面図及び立面図
- (5) 土地に係る登記事項証明書
- (6) その他市長が必要と認める図書
（申請書の提出部数）

第17条 法、政令、省令及びこの規則により市長に提出する書類の部数は2部とする。ただし、第5条の工事着手届出書、第7条の工事完了届出書、第8条の公共施設工事完了届出書、第10条の開発行為に関する工事の廃止の届出書及び第14条の地位承継届出書の提出部数は1部とする。

（条例第5条第2号及び条例別表第5項の開発行為等の基準）

第18条 条例第5条第2号及び別表第5項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 新たな道路の築造がないこと。
- (2) 農地（農地法（昭和27年法律第229号）その他関係法令に適合して転用された農地で、当該転用の目的に供された日から起算して一年を超えないものを含む。）以外の土地であること。
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項各号の道路が、開発区域に適切に配置されていること。ただし、開発区域が法に適合して宅地化されたものであると認められる土地である場合は、配置されている道路を建築基準法第42条第2項の道路とすることができる。
- (4) 賃貸を目的とした住宅でないこと。
- (5) 開発区域全体の面積は3,000平方メートル未満であること。

2 前項第3号ただし書に規定する配置されている道路を建築基準法第42条第2項の道路とする場合は、当該道路の境界線と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間にある土地を道路として整備し、市に寄附すること。

（条例別表の開発行為の規模等）

第19条 条例別表第1項、第2項、第4項及び第5項に規定する規則で定める開発行為の規模は、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を除き、500平方メートルとする。

2 条例別表第3項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分を除き、500平方メートル（移転し、又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平方メートルを超える場合にあっては、当該1.5倍に相当する面積）とする。

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19年4月1日規則第73号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年11月30日規則第123号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年6月1日規則第59号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年4月1日規則第25号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成22年3月15日規則第39号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成22年10月1日規則第100号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年3月31日規則第26号）

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日規則第21号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年9月30日規則第91号）

この規則は、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の一部を改正する条例（平成28年長浜市条例第38号）の施行の日から施行する。

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。

Ⅲ 長浜市開発事業に関する指導要綱

平成18年2月13日
告示第120号

(目的)

第1条 この要綱は、めぐまれた自然環境、歴史及び伝統を保全しつつ、豊かな文化都市づくりを図るため、市内において行われる開発事業について一定の基準により適切な指導と規制を行い、事業主の協力を得て健康で、かつ、良好な都市環境の整備及び市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲等)

第2条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業（以下「開発事業」という。）に適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の許可申請を要する事業及び法第34条の2の協議を要する事業
- (2) 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「旧宅造法」という。）に基づく宅地造成事業
- (3) 法の許可申請を要しない事業であっても都市計画区域内において1,000平方メートル以上又は都市計画区域外において10,000平方メートル以上の規模の造成（切土及び盛土）を行う事業
- (4) 都市計画区域内で計画戸数（室数）が30戸以上の集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舍、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するものをいう。）を建築する事業
- (5) 前各号のほか、市長が計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為又は建築物を建築する事業

2 この要綱において「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この要綱において「事業主」とは、開発事業の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

(事業主の責務)

第3条 事業主は、法令に定めるもののほか、この要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。

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

(開発事業計画等の届出)

第4条 事業主は、第2条に規定する開発事業を行おうとするときは、法、旧宅造法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、農地法（昭和27年法律第229号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等による許認可を申請する前に、事業全般について市長に届出しなければならない。

2 事業主は、事業計画の変更がある場合にも、改めて市長に届出をしなければならない。ただし、手続の一部又は全部について、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。

3 事業主は、第1項の規定に基づく届出に当たっては、開発計画事前審査願（様式第1号）を毎月第1及び第3金曜日（第1金曜日が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項第3号に規定する休日に該当する場合にあっては、第2金曜日）まで

に市長へ提出しなければならない。（提出部数は、別途定める。）ただし、開発事業計画が次の各号に該当するものについては、この限りでない。

(1) 第2条第1項第1号に定める事業のうち、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（平成18年条例第216号）第5条第1項第1号又は別表第4項に定めるもの

(2) 第2条第1項第3号に定める事業

4 前項の場合において、事業主は、開発事業計画が第2条第1項第4号に規定する集合住宅等の建築目的の場合は、開発計画事前審査願に計画概要書（様式第2号）を添付するものとする。

5 市長は、第3項の届出があった開発事業計画について、この要綱及び法に基づき長浜市が定める開発行為に関する技術基準（以下「長浜市技術基準」という。）に適合するかどうかを審査し、その結果を開発計画事前審査要件として通知するものとする。

（開発事業事前審査会）

第5条 前条第5項の審査及び開発指導の徹底を期するため、長浜市開発事業事前審査会設置規程（平成18年長浜市訓令第47号）で定める長浜市開発事業事前審査会において審査する。

2 審査会の会議は、書面により開催するものとし、審査会の議長が必要と認めるときに限り、招集して開催するものとする。

（届出等の除外）

第6条 この要綱に定める届出等については、次の各号のいずれかに該当する場合については、要しないものとする。

(1) 土地区画整理法第3条第4項及び第5項に規定する土地区画整理事業

(2) 国、県又は市が行う事業（法第34条の2の協議を要しないものに限る。）

(3) 国又は地方公共団体の助成を受けて農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業（区画計画及び公益施設）

第7条 事業主は、事業計画の策定に当たっては一戸建住宅の一区画の面積を次の表の面積以上で設計するものとする。

（単位：㎡）

市街化区域（第1種、第2種低層住居専用地域を除く。）	標準区画	150
	隅切部等	140
市街化区域（第1種、第2種低層住居専用地域）	標準区画	170
	隅切部等	150
市街化調整区域（法第34条第10号）	標準区画	200
	隅切部等	180
市街化調整区域（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（平成18年長浜市条例第216号）第5条第1号及び別表第1項から第4項を除く）	標準区画	170
	隅切部等	150
非線引き都市計画区域	標準区画	170
	隅切部等	150

（注）

1 事業主は、開発区域の面積が2ヘクタール以上又は計画戸数が60戸以上の場合は、集

会所用地として200平方メートル以上の用地を確保し、市に提供するものとする。ただし、地元（関係）自治会との事前協議により、既設の集会施設を利用することができることとなった場合はこの限りでない。集合住宅等で計画戸数が60戸以上の場合は、集会室を設けるものとし、集会室の面積は、 $(20 + \text{戸数} \times 1.0)$ 平方メートル以上を確保するものとする。

- 2 事業主は、前項に定めるもののほか、開発区域の面積が10ヘクタール以上又は計画戸数が300戸以上の場合は、幼稚園、小学校、中学校、保育所、警察官派出所等の公益施設用地として、市長と別に協議し定めた面積の用地を確保して、提供するものとする。ただし、市長が不要と認めたときは、この限りでない。

（道路）

第8条 事業主は、開発区域内に都市計画が決定された道路又は新設若しくは改良を要する道路がある場合は、当該道路管理者等と協議のうえ、工事を施工しなければならない。

- 2 事業主は、道路管理者等が開発区域外への接続道路の整備が特に必要と認める場合には、当該道路管理者等と協議のうえ、当該工事を施工しなければならない。

（公園及び緑地）

第9条 事業主は、公園等の位置、施設等については、市長と協議のうえ、決定しなければならない。

- 2 開発区域内に都市計画が決定された公園がある場合は、市長と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

（消防水利施設）

第10条 開発区域内において必要な消防水利は、市長と協議して、事業主において設置しなければならない。

- 2 消防活動の空地について、市長と協議のうえ、確保しなければならない。ただし、市長は、湖北地域消防本部消防長の意見を求めるものとする。

（雨水排水施設）

第11条 開発区域及び周辺の集水区域内の雨水等を排除するために必要な雨水排水施設（処理施設を含む。以下同じ。）は、河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

- 2 開発事業に伴い開発区域外の関連雨水排水施設を新設又は改良する必要があると河川等の管理者が認めたときは、当該河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。
- 3 管理者が前2項の規定にかかわらず雨水排水施設を整備する場合は、事業主は管理者が必要と認める範囲内で、用地の確保及び事業費を負担するものとする。

（污水排水施設）

第12条 事業主は、開発区域が市の公共下水道処理区域（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第8号に規定する区域。以下同じ。）内又は市長と協議により下水道処理可能区域であるときは、市の下水道計画及び技術基準に適合する污水管、污水ます、人孔等（以下「污水排水施設」という。）を事業主の負担により設置しなければならない。

- 2 前項の区域の変更は認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。
- 3 事業主は、前2項の規定により公共下水道に放流する場合、当該流量が既設下水道施設又は同年度施工予定の施設の排水能力を上回るときは、市長と協議のうえ事業主の負担により

排水可能な地点まで施設を改修しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、改修工事の実施に代えて負担金を納付させることができる。

- 4 事業主は、開発区域が第1項の区域に該当しない場合においては、公共下水道の供用開始時期及び屎（し）尿処理の経済的投資効果を勘案し市長と協議のうえで汚水排水施設整備に努めなければならない。

（照明施設及び防犯施設）

第13条 事業主は、開発事業を行う場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ、歩行者、自転車等の交通の安全上及び防犯上必要とする箇所に照明施設を設置するものとする。

- 2 前項の規定により設置した照明施設の管理、帰属等については事前に市長及び所轄警察署長と協議のうえ決定するものとする。

- 3 事業主は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。

（1）当該施設の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。

（2）駐車場及び駐輪場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。この場合において、防犯カメラの運用に関する指針（平成16年12月14日付滋安ま県第12号）を遵守すること。

（上水道）

第14条 事業主は、開発事業に伴い水道事業者から給水を受けようとする場合は、水道事業者の定める基準により、給水施設に要する経費を負担するものとする。

- 2 事業主は、水道施設の工事をする場合は水道法（昭和32年法律第177号）、水道事業者の定める規程その他の関係法令を遵守するとともに、あらかじめ水道事業者と協議して施行しなければならない。この場合、水道事業者が必要と認めるものについては、当該施設及び用地を提供しなければならない。

- 3 第1項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議にあつては、あらかじめ第10条における消防水利施設等関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整するものとする。

- 4 開発に伴い設置される水道施設については、公共施設に準じ開発完了時に水道事業者に帰属するものとする。

（環境衛生施設）

第15条 事業主は、市長と協議して、ごみの定時収集に必要な場所及び面積を定めなければならない。新たに集積場所を定めた場合は、用地を市に提供するものとする。

- 2 環境衛生施設は、周辺の景観を保全し、又は創出するための形態及び色彩とし、構造については、市長と協議しなければならない。

（駐車場）

第16条 事業主は、集合住宅等住居系の建築を目的とした開発区域にあつては、計画戸数以上の車両を収容する駐車場を整備するものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、自動車を利用する施設については、十分な駐車施設を考慮し、計画するものとする。

（教育機関への届出）

第17条 事業者は、住宅事業を行うときは、あらかじめその計画を教育委員会へ届け出るものとする。

(工事の着手)

第18条 事業主は、開発事業に関する工事に着手するときは、当該工事着手の7日前までに市長に第4条第4項で付された要件に対する処理結果図書を添付のうえ、工事着手届出書(様式第3号)を提出しなければならない。ただし、法第29条に基づく開発行為については、長浜市都市計画法等施行細則(平成18年長浜市規則第182号)第5条の規定によるものとする。
(費用負担の原則及び公共施設等の引継ぎ)

第19条 公共及び公益の施設並びに用地(以下「公共施設等」という。)は、これを市へ無償で提供又は帰属(以下「移管等」という。)させるものとする。

- 2 事業主は、市長との協議に基づき各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設等については、市長の指導を受けて移管等のために必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は事業主が管理責任を負うものとする。ただし、道路等については、別途協定書を締結するものとする。
- 3 事業主は、第1項の規定により公共施設等の移管等をした日から、原則として3年以内に自己の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、自己の負担により、これを改良又は整備しなければならない。
- 4 事業主は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した公共施設等を市以外の機関又は団体に移管等する場合は、移管等の証となる書類を工事完了までに市長へ提出するものとする。
- 5 事業主は、市長との協議に基づき、市に帰属することとなった用地の境界を明示するため、境界標を設置するものとする。

(工事の完了検査及び移管等手続)

第20条 事業主は、工事が完了したときは、法第29条に基づく許可が必要な事業については、次の書類を添付のうえ長浜市取扱基準に定める手続を行わなければならない。

- (1) 位置図
 - (2) 確定丈量図
 - (3) 工事完了写真(全体写真及び工事施行状況のわかる写真)
 - (4) その他市長が必要と認める書類
- 2 前項以外の開発事業については、工事完了後速やかに市長に工事完了報告書(様式第4号)を提出しなければならない。
- 3 事業主は、工事完了後、公共施設等の移管等をする場合は、あらかじめ市長と協議し、公共施設工事完了届出書(様式第5号)及び次に掲げる書類等を市長に提出し、移管等のための検査を受けなければならない。
- (1) 施設の完成図(施設の管理に必要な一切の詳細図) 1式
 - (2) 所有権移転登記承諾書 1通
 - (3) 印鑑登録証明書(法人の場合は、代表者のもの) 1通
 - (4) 帰属する土地の登記事項証明書 1通
 - (5) 資格証明書(事業主が法人である場合) 1通
 - (6) 分筆登記地積測量図(写し) 1通
 - (7) 埋設物の詳細図面 1通
 - (8) 施設の完成写真(境界が明確にわかる3方向以上撮影のもの) 各1通
 - (9) その他市長が必要と認める書類 各1通
- (緑化の推進)

第21条 事業主は、開発事業にあつては、建築区画ごとに、当該区画面積の10パーセント以上の緑化面積を確保するよう努めなければならない。ただし、商業地域において、専ら商業の用に供する目的を持ってする開発事業については、別に市長と事業主が協議して定める。

2 緑化面積は、次の場合により算出するものとする。

(1) 高中木1本につき 10平方メートル (必要緑化面積の2分の1を限度とする。)

(2) 低木1本につき 1平方メートル

(3) 地被植物 植栽した面積

(公害等の防止)

第22条 事業主は、開発等により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

2 事業主は、公害が発生した場合は速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧及び被害者に対する損害賠償を行わなければならない。

3 開発等が工事完了後において、当該開発等に起因して公害、環境汚染等が発生した場合においては、事業主がその責任を負わなければならない。

(災害防止)

第23条 事業主は、開発事業を行う場合において、工事に伴う近隣の住民及び建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発事業により災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

(工事中における道路交通対策)

第24条 事業主は、開発事業を行う場合においては、工事に伴う資材等の搬出、搬入について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議のうえ、その指示に従わなければならない。

(電波障害対策)

第25条 事業主は、開発事業により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、障害発生のおそれがある場合は、あらかじめ関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

(日照対策等)

第26条 事業主は、高さが10メートル以上の建築物となる集合住宅等を建築する場合は、建築予定地周辺の日照、良好な風環境、採光、開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止に支障が生じないように配置、空地の確保等に配慮しなければならない。

(農林漁業対策)

第27条 事業主は、開発事業の予定地が農地法に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合において、事前に市長及び農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業主は、開発事業により用排水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農林漁業に影響を与えるおそれがある場合は、これを未然に防止するため必要な施設を設置しなければならない。

3 事業主は、開発事業により農林漁業施設の管理運営に悪影響を及ぼす場合又はその機能を損なうおそれがある場合は、あらかじめ関係者と協議のうえ、事前にそれぞれ必要な措置を講じなければならない。

(水質保全)

第28条 事業主は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外に流出させてはならない。

(関係者への周知、協議等)

第29条 事業主は、開発事業の計画を定めるに当たり、あらかじめ地域住民及び利害関係者と協議並びに調整を図っておかなければならない。

2 前項の場合、事業主は、排水施設の整備計画その他市長が特に必要と認められるものについて、地域住民の代表者及び利害関係者との間で協議並びに調整を図っておかなければならない。

3 事業主は、前2項に定める協議及び調整を図った結果について、協議及び調整結果報告書(様式第6号)により、第32条に規定する協定書の締結交換の前に市長に報告しなければならない。

4 第1項及び第2項に定める協議及び調整を図った結果、開発区域(以下この項において「区域」という。)の自治について、当該区域が存する地域の既存の自治組織に含めないこととなった場合は、区域内の新たな住民に対する市の配布物については、区域内に新たな自治組織が設けられるまでの間は、事業主の責任において配布するものとする。

5 開発事業の施行に伴い、地域住民及び利害関係者と紛争が生じたときは、事業主は、責任をもって解決しなければならない。

6 開発事業の施行により建築される建築物が、長浜市中高層等建築物に関する指導要綱(平成18年長浜市公告第122号。以下この項において「中高層要綱」という。)第2条に規定する建築物に該当する場合にあっては、第1項、第2項及び前項中「地域住民及び利害関係者」又は「地域住民の代表者及び利害関係人」とあるのは、「中高層要綱第6条第2項に規定する近隣の関係者」と読み替えるものとする。

(文化財の保存)

第30条 事業主は、開発区域内における文化財等の取扱いについては、市教育委員会と事前に協議し、その指示に従うものとする。

(景観形成)

第31条 事業主は、景観法(平成16年法律第110号)に基づく景観計画区域内において開発事業を行う場合にあっては、景観形成に努めなければならない。

2 事業主は、前項の場合において、景観法及び長浜市景観条例(平成20年長浜市条例第4号)に定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他長浜市景観条例施行規則(平成20年長浜市規則第14号)に定める事項をあらかじめ市長に届け出なければならない。

(協定書の締結交換)

第32条 この要綱に基づく協議について合意に達した場合は、市長が必要と認める事項について、協定書を締結交換するものとする。ただし、法第29条第1項第3号及び法第34条の2に該当するものは除く。

2 事業主は、前項の協定書を締結交換しようとするときは、長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく協定の締結願(様式第7号)により、市長に願出するものとする。ただし、開発事業が第2条第1項第1号又は第2号に該当する場合にあっては、当該各号に係る許可申請をもって、願出がなされたものとみなす。

(適用の特例)

第33条 この要綱により難い事項については、市長は特別の措置を講じることができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成18年2月13日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の前日に、合併前の長浜市開発事業に関する指導要綱（平成11年長浜市告示第35号）又は浅井町宅地造成事業に関する指導要綱（昭和47年告示第24号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定により、協議が整い、同意を与えた開発事業については、なお合併前の要綱の例による。

附 則（平成18年4月1日告示第223号）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年11月30日告示第253号）

この要綱は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年4月1日告示第119号）

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成21年12月28日告示第323号）

この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

附 則（平成23年12月19日告示第226号）

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第177号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年9月30日告示第297号）

この要綱は、平成28年9月30日から施行する。ただし、第2条第1項第3号から第5号までの改正規定は、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の一部を改正する条例（平成28年長浜市条例第38号）の施行の日から施行する。

附 則（令和2年4月1日告示第143号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和3年4月1日告示第154号）

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和5年5月15日告示第201号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和5年5月26日から施行する。ただし、第5条の改正規定は、令和5年5月15日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日以後、長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）に規定する様式の内紙は、当分の間、これを取り繕って使用するものとする。

IV 長浜市中高層等建築物に関する指導要綱

平成18年2月13日

告示第122号

(目的)

第1条 この要綱は、法令等に定めがあるもののほか、市民生活における良好な環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる建築行為について適切な指導及び規制を行い、建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）の協力を得て、市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、長浜市の都市計画区域内に建築される、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物及び建築を前提とする事業で、次に掲げるものについて適用する。

- (1) 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に定めるところにより算定された高さをいう。）が10メートル以上の建築物（一戸建て住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (2) 集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舎、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するもの）のうち5戸（室）以上の建築物
- (3) 前号に規定する建築物以外で、その用に供する部分の床面積の合計が、100平方メートルを超える新築の建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (4) 既存建築物の床面積の増加で、従前の2倍を超える増築若しくは改築となる建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (5) 用途変更により第2号又は第3号に該当することとなる建築物
- (6) 道路を築造せず4以上の宅地区画を形成し分譲する事業

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、法令等に定めがあるもののほか、市の各種計画及びこの要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するような建築計画を策定しなければならない。

- 2 建築主等は、建築計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(景観形成及び環境保全)

第4条 建築主等は、周辺地域の良好な景観形成が図られるよう、建築物の形態、意匠、色彩及び素材等に配慮するとともに、建築物の敷地内の緑化を推進し、周辺地域における良好な都市景観の形成に努めなければならない。この場合において、緑化は長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号。以下「開発指導要綱」という。）の規定に準じて推進するよう努めなければならない。

- 2 建築主等は、駐車場、ゴミ集積施設及び防犯灯など建築しようとする建築物の用途を考慮した施設の整備を図り、美しく住みよいまちづくりに努めなければならない。この場合において、駐車場は開発指導要綱の規定に準じて整備するものとし、集合住宅にあつては建築戸数以上の自動車を収容する駐車場を整備するものとする。
- 3 建築主等は、建築工事等により発生するおそれのある騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害の発生を未然に防止する措置を講じ、地域の環境保全に努めなければならない。

(建築計画の届出)

第5条 建築主は、第2条に規定する建築物（以下「中高層等建築物」という。）を建築しようとするときは、当該中高層等建築物の着工の10日前までに中高層等建築物計画書（様式第1号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、開発指導要綱に基づく届出をしている場合は、提出図書の全部又は一部を省略することができる。

- (1) 中高層等建築物の位置図、配置図、平面図及び立面図
- (2) 土地利用計画図（駐車場配置や緑化計画がわかるもの）
- (3) 電波障害が予想される場合は、電波障害予想範囲図及び対策計画書
- (4) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1に掲げる日影図（建築基準法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。）
- (5) その他市長が必要と認めるもの

(関係者への周知及び調整)

第6条 建築主等は、法令の定めがあるもののほか、次に定める事項について事前に近隣の関係者への周知及び調整を図り、当該建築行為に起因する紛争の防止に努めなければならない。

- (1) 中高層等建築物の用途、規模、構造、工法、工事期間等
- (2) 日影の影響及びその対策
- (3) 電波障害の影響及びその対策
- (4) 建築工事等に伴う騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害防止対策
- (5) 建築工事等に伴う交通安全等の危害防止対策
- (6) 駐車場、ごみ処理、排水処理その他必要な対策
- (7) 自治会等への加入
- (8) その他当該中高層等建築物により影響が生じることが予測される事項

2 前項の近隣の関係者とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 当該中高層等建築物の外壁から当該中高層等建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- (2) 当該中高層等建築物の敷地境界から周囲10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者
- (3) 第1号又は第2号に掲げる区域の属する地元自治会長
- (4) 電波障害の発生予測範囲内に属する地元自治会長
- (5) その他市長が必要と認める者

3 建築主等は、第1項に掲げる周知及び調整を終了したときは、前条に規定する中高層等建築物計画書の提出に合わせ、近隣の関係者への周知及び調整状況の報告書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第7条 建築主等は、集合住宅等のうち20戸以上の建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書を建築主事に提出しようとする30日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（様式第3号）を設置しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層等建築物標識設置届（様式第4号）により市長に報告しなければならない。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成18年2月13日から施行する。

2 この要綱の施行の日の前日までに長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成14年長浜市告示第45号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成21年12月28日告示第322号）

1 この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第178号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年12月28日告示第356号）

この要綱は、平成28年12月28日から施行する。

附 則（令和2年4月1日告示第144号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

様式（略）

V 開発協定書

開 発 協 定 書

長浜市長 (以下「甲」という。) と事業主 (以下「乙」という。)
は、乙が長浜市 地内に を造成（建設）することについて、長
浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）（以下「市指導要綱」という。）第32条
の規定により次のとおり協定する。

(開発事業計画の策定及び施行)

第1条 次の開発事業の策定及び施行にあたっては、乙は、法令及び市指導要綱のほか、この協定の
定めるところにより、信義誠実の原則に従いこれを行わなければならない。

開発事業地

開発事業名及び目的

開発工事施行者

開発事業面積

開発事業期間

2 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、あらかじめ甲及び関係者に当該事業計画及び
実施計画並びに工事施行方法について説明しなければならない。

3 前項の規定は、乙が当該事業計画及び実施計画を変更する場合について準用する。

(住民の安全の確保及び被害の補償)

第2条 乙は、法令及び市指導要綱の定めのほか、甲の指示に従い、開発事業の施行に関して必要な
防災施設を自己の責任において設置し、災害及び公害の防止、その他住民の生命財産の保護並びに
自然環境の保全のため、最善の努力を払わなければならない。

2 災害及び公害の未然防止のため、必要な事前調査を行い防災対策を講じるとともに、前項の防災
施設は、その性質上不可能又は不適當なものを除き、一切の他の施設及び工事に先行して施行しな
なければならない。

3 開発の工事中における騒音、振動、粉塵、水質汚濁等の発生抑制に努めるとともに、工事中にお
ける歩行者や通行車両の安全対策により努めなければならない。

4 開発事業の施行により、又はこれに関連して災害又は公害が発生した場合には、甲の指示に従い、
乙は、その責任において遅滞なく必要な措置を講じなければならない。

5 甲は、前項により措置が講ぜられた後においても、現に災害又は公害が発生したときは、乙に対
し開発事業の施行の全部又は一部の一時停止、中止又は廃止その他必要な措置を講ずべきことを指
示するものとし、乙は、当該指示を受けたときは、遅滞なく当該必要な措置を講ずるものとする。

(道路の整備)

第3条 乙は、開発事業の施行に伴い、当該開発事業の対象となる区域(以下「開発区域」という。)
内外において新たに必要となり、又は改良を必要とする道路については、既存の道路管理者及び甲
との協議を経てこれを整備しなければならない。

2 乙は、開発区域の内外において新設又は改良をした道路で、甲に移管されるものについては、甲
の指示に基づき施行するものとする。

3 乙は、前項の移管手続きが終了するまでは、当該道路について善良な管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

(用水の確保)

第4条 乙は、開発事業の施行中及び完成後における必要な用水については、あらかじめ当該用水の管理者及び直接関係のある水利権者と協議のうえ、既存の水需要に支障を生じないよう適切な措置を講じなければならない。

(排水施設の整備)

第5条 乙は、あらかじめ甲と協議のうえ、地形、地質、開発区域の規模及び放流先の排水能力、利水の状況、その他周辺の状況を勘案し、かつ、開発事業の施行中及び完成後における雨水、汚水、下水等の排水量を十分に考慮して、これらを有効かつ適切に排水できるように設計した排水施設を下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させなければならない。

2 乙は、雨水以外の汚水等については、甲の指示する方法により処理しなければならない。

3 乙は、開発区域内の排水を川に放流する場合は、法令の規定による許認可を得るほか甲及び関係の水利権者と協議のうえ同意を得なければならない。

(消防水利施設の整備)

第6条 乙は、甲と協議のうえ、防火水そう等必要な消防水利施設を設置しなければならない。また、消防空地の確保に努めなければならない。

(公共施設及び公益的施設の整備)

第7条 乙は、前条までに規定するもののほか、開発事業の施行中及び完成後において新たに必要となり又は改良を必要とすることとなる公共施設及び公益的施設については、既存のこれらの施設の管理者及び甲と協議のうえこれを設置し、かつ整備しなければならない。

2 乙は、前項の規定により設置した公共施設及び公益的施設については、その管理運営について適正を期さなければならない。

(公共施設等移管後の管理)

第8条 指導要綱第19条第3項の規定に基づき、公共施設等の移管等をした日から、原則3年以内に乙の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、乙の負担により改良又は整備しなければならない。

(廃棄物の処理)

第9条 乙は、開発区域内において生ずるし尿、ごみ等の一般廃棄物については、あらかじめ甲と協議し、生活環境及び自然環境の保全上支障のないよう処理しなければならない。

(文化財の保護)

第10条 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、甲の指示に従い、開発区域に文化財が存するときはこれを保存するように努めなければならない。

(自然保護)

第11条 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、滋賀県自然環境保全条例(昭和48年滋賀県条例第42号)に定めるところにより、自然保護のための必要な措置を積極的に講じなければならない。

(緑化の推進)

第12条 乙は、開発時及び建築時に確保した緑化面積について、樹木や緑地の良好な維持管理を図ることにより、良好な景観の形成に努めるものとする。

(地域開発への協力)

第13条 乙は、開発事業の施行及び関連施設の建設が地域開発及び住民福祉の向上を阻害せず、むしろこれからの積極的に助長し、推進させるものとなるよう最善の努力を払い完成後における当該施設の運営管理のための必要となる労働力については、地域住民を優先的に雇用するよう努めなければならない。

(土地分譲)

第14条 乙は、分譲地(開発区域の全部又は一部の土地を区画を分けて譲渡する場合の当該区画された土地をいう。)の譲受人の募集を行おうとするときは、法令および市指導要綱の内容(建ぺい率、建築制限、分譲地の再分割の防止、緑化の推進等)について、当該募集時に譲受人に対し誠意をもって説明し、理解を得なければならない。

(協定事項の不履行の場合の措置)

第15条 乙がこの協定に定める義務を履行しない場合、その他開発事業の施行又は施設の設置に起因して損害が生じた場合においては、乙は、甲の指示するところに従い、相当額の違約金の支払い、原状回復その他損害の賠償の責めを負うものとする。

(開発事業の譲渡又は承継)

第16条 乙は、この協定にかかる開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ甲に協議し、その同意を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、これを譲り受け、又は承継した者が長浜市開発事業に関する指導要綱及びこの協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、乙の負担していた義務については、相当の期間乙と譲受人または承継人とが連帯してその責めを負うよう必要な措置をとるものとする。

(協定の変更又は解除)

第17条 この協定に定める事項について、不測の事態によりこれを達成することが著しく困難となったものが生じたときは、甲乙協議のうえ、この協定を変更し又は解除することができるものとする。

(定めのない事項)

第18条 前項までに定めのない事項については、法令に定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ処理するものとする。

上記の協定の成立を証するため、この協定書2通を作成し、甲乙それぞれ1通を所持する。

年 月 日

甲 長浜市八幡東町632番地

長浜市長

印

乙

印