第１章　　総　　説

Ⅰ　開発許可制度

１　開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まる経済の発展や産業構造の変化等に伴って、産業や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た。

これに伴って、工場用地や住宅用地等の需要が高まり、都市部での地価騰貴等により、比較的安価な土地を求め、都市化が外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となった。

このような都市化の流れや地価の動向から、いわゆる「バラ建ち」という単発的開発が行われ、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるといったスプロール現象が生じることとなり、不良市街地では、円滑な交通が阻害され消防活動に支障が生じたり、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った。

このため、都市計画法では、都市地域を、市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制すべき市街化調整区域に分けることとし、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととしたのである。

そして、このような市街化区域及び市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度であり、主に建築物の建築を目的として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宅地水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を禁止し、これらの目的を達成しようとしているものである。

２　開発許可制度の主な改正の経過

（１）都市計画法公布（昭和43年６月15日 法律第100号）及び施行（昭和44年６月14日）

（２）昭和49年改正（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が未線引き都市計画区域に拡大

・開発行為の規制対象として工作物が追加

・樹木及び表土の保全等を図る基準が追加

・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号及び第８号並びに令第29条の２及び第29条の３）

（３）昭和55年改正（昭和55年法律第35条、昭和56年４月25日施行）

・地区計画制度等が創設

（４）昭和58年改正（昭和58年政令第102号、昭和58年７月１日施行）

・政令の一部改正により市街化調整区域における大規模開発の規模要件について、都道府県の規則により５ヘクタールまで引き下げることができる規定が追加

（５）平成４年改正（平成４年法律第82号、平成５年６月25日施行）

・開発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

・開発許可の技術基準の見直し

・変更許可の規定の整備により、軽微な変更に係る届出の規定が追加

・開発登録簿の記載事項の追加
・監督処分の充実

(６)平成６年改正（平成６年法律第49号、平成７年４月１日施行）
・中核市制度の創設により、中核市長の行う事務の明記

(７)平成10年改正（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

(８)平成11年改正（平成11年法律第87号、平成12年４月１日施行）
・地方分権推進法による機関委任事務制度の廃止により開発許可事務等の自治事務化
・特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市に移譲

(９)平成12年改正（平成12年法律第73号、平成13年５月18日施行）
・開発許可制度の適用区域が、都市計画区域外にも拡大された。（開発規模が１ha以上に適用）
・既存宅地制度が廃止
・市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入

(10)平成18年改正（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）の許可基準が廃止
・許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外
・国・県等が行う開発行為について、許可制（特例により協議）が導入

(11)令和２年改正（令和２年法律第43号、令和４年４月１日施行）
・災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進などの安全対策措置

３　滋賀県における開発許可制度

滋賀県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要から、市街化区域と市街化調整区域とを区分した都市計画区域を定めています。この都市計画区域は、大津湖南（昭和45年決定）、彦根長浜（昭和46年決定）、近江八幡八日市（昭和48年決定）、甲賀広域（昭和48年決定）の４区域で、これらの都市計画の決定により開発許可制度の適用が始まりました。そして、昭和49年の都市計画法の改正により、未線引き都市計画区域（平成13年に「非線引き都市計画区域」に名称変更）にも制度の適用が拡大されることとなり、さらに、平成12年の都市計画法の改正により、都市計画区域外での１ha以上の開発行為についても、開発許可制度が適用されています。

また、平成15年度には県条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、制度を運用しているところです。

※宅地造成及び特定盛土等規制法（略称、盛土規制法）について

栗東市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されています。（令和7年4月現在）

令和3年7月に静岡県熱海市で発生した土石流による甚大な被害を受けて、危険な盛土等による災害から国民の生命、財産を守るため、令和4年5月に「宅地造成等規制法」を抜本的に改正した「盛土規制法」（正式名：宅地造成及び特定盛土等規制法）が公布され、令和5年5月に施行されました。

滋賀県では、県内全域（中核市である大津市除く）を規制区域に指定し、令和7年4月1日から規制を開始しました。

これにより、県内で一定規模を超える盛土等を行う場合は、工事を行う前に許可または届出が必要となります。

4　引用する法令の略語

本書で引用する法令の略語は、次のとおりとする。

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　……　栗東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　……　栗東市都市計画法等施行細則

5　主な用語の定義

（1）開発行為（法第４条第12項）

「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う土地の区画形質の変更をいう。

（2）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、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

（3）都市計画区域（法第５条）

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、交通量等の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で、都道府県が指定する区域をいう。

（4）準都市計画区域（法第５条の２）

都市計画区域外の区域のうち、都市計画区域に準ずる一定の区域で、市町村が指定する区域をいう。

（5）区域区分（法第７条第１項関連）

都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めている区域を、「線引き都市計画区域」といい、区域区分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。

（6）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、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をいう。

（7）市街化調整区域（法第７条第３項）

市街化を抑制すべき区域をいう。

６　都市計画法に基づく都市計画区域一覧

市街化区域、市街化調整区域及び用途地域の確認は、必ず市役所、滋賀県南部土木事務所、滋賀県都市計画課の都市計画図（１／2,500）を閲覧して下さい。

線引・非線引 都市計画区域分類	都市計画区域名	市町名
線引市町	大津湖南	
市街化区域	当初決定昭 45. 7.15	大津市
市街化調整区域	見直し　昭 52.12.23	草津市・守山市・栗東市
	昭 59.12.28	野洲市・湖南市
	昭 63.12. 7	
	平　4. 5.18	
	平　6.10.21	
	平 10.12.11	
	平 11. 5.21	
	平 14. 4.30	
	平 16. 4.30	
	平 21. 3. 3	
	平 28.11.25	
	令　3. 3.30	
	令　8. 2.27	

7　用途地域内の建物の用途制限概要

（　　内は用途適合の建築物）

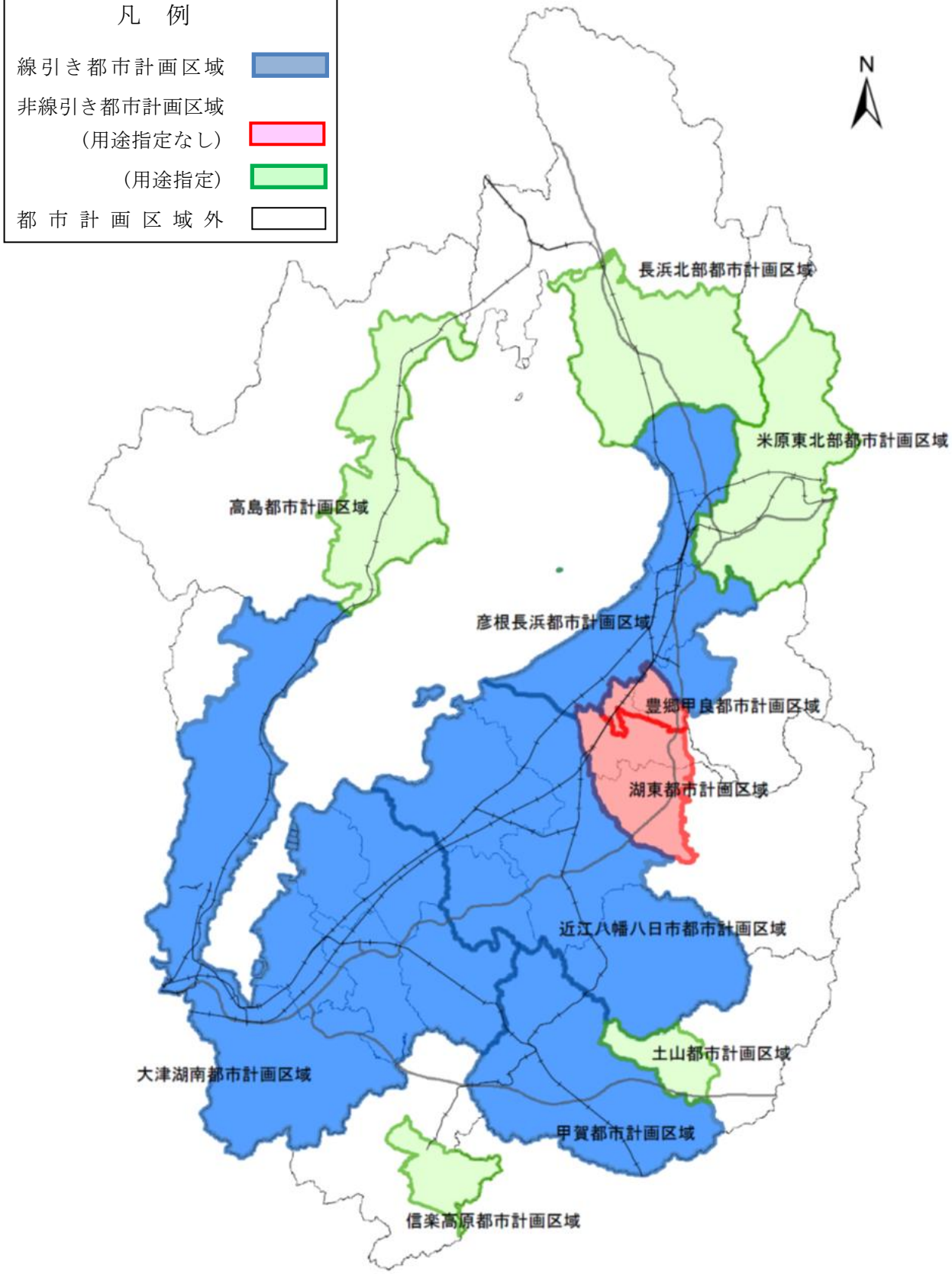
※下表は参考。計画の際には特定行政庁に必ず建築の可否を確認すること。

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
商業施設										個室付浴場			
										キャバレー、ダンスホール等			
							客席200㎡未満		劇場､映画館、演芸場等				
						10,000㎡以下			麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券･車券発売所等			10,000㎡以下	
						10,000㎡以下			カラオケボックス　等			10,000㎡以下	
					3,000㎡以下				ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場　等				
					3,000㎡以下				ホテル、旅館				
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下				事務所　等				
	①50㎡以下	②150㎡以下	③500㎡以下	④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下		②150㎡以下⑦500㎡以下	店舗、飲食店　等			10,000㎡以下	⑤10,000㎡以下
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			展示場			10,000㎡以下	10,000㎡以下
公共施設			病院、大学、高等専門学校、専修学校　等										
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
	図書館、博物館　等												
	神社、寺院、教会　等												
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局												
	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												
	600㎡以下		老人福祉センター、児童厚生施設　等					600㎡以下					
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
	⑥			兼用住宅				⑥					
工場倉庫等			300㎡以下、２階以下						単独車庫（付属車庫を除く）				
	600㎡以下、１階以下		3,000㎡以下、2階以下		2階以下			600㎡以下、1階以下	建築物付属自動車車庫				
									倉庫業車庫				
					3000㎡以下				畜舎（15㎡を超えるもの）				
		２階以下						２階以下	パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積50㎡以下、原動機の制限あり ）				
					50㎡以下			⑧	150㎡以下		工場Ａ		
									150㎡以下		工場Ｂ		
											工場Ｃ		
												工場Ｄ	
					50㎡以下		150㎡以下		300㎡以下		自動車修理工場		
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下				危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設				
									危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設				
											〃　やや多い施設		
												〃　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兼用住宅で、床面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗
②日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ。２階以下
③②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業店舗のみで、２階以下
④２階以下
⑤物品販売店舗、飲食店は、建築禁止
⑥非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が 50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の２分の１未満のもの。
⑦農産物直売所、農家レストラン等のみ。２階以下
⑧農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するものに限る。（著しい騒音を発生するものを除く。）

工場Ａ　危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場
工場Ｂ　危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場
工場Ｃ　危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場
工場Ｄ　危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場

滋賀県都市計画総括図


凡　例
線引き都市計画区域
非線引き都市計画区域
（用途指定なし）
（用途指定）
都市計画区域外
N
長浜北部都市計画区域
米原東北部都市計画区域
高島都市計画区域
彦根長浜都市計画区域
豊郷甲良都市計画区域
湖東都市計画区域
近江八幡八日市都市計画区域
土山都市計画区域
大津湖南都市計画区域
甲賀都市計画区域
信楽高原都市計画区域

第２章　　開　発　行　為

Ⅰ　開発行為

１　開発行為

（１）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う土地の区画形質の変更」をいい、一般的に下記のいずれかに該当する行為をいう。

ア．区画の変更を行うこと。

イ．形質の変更を行うこと。

ウ．区画及び形質の変更を同時に行うこと。

（２）開発行為に該当しないもの

ア.建築物の建築や特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を目的としない区画形質の変更

（建築物の建築等を伴わない露天駐車場、資材置場の造成等）

イ.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、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】

「主として建築物の建築等の用に供する目的」との判断は、基本的には当事者の意思をもって判断することとなるが、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、地理的条件等）して建築物の建築等を目的とすると認められる場合は「開発行為」として取扱う。（「Ⅲ　開発区域の考え方」参照）

２　区画の変更

（１）区画とは「土地利用形態としての建築区画」であって、独立した物件としての境界が明確なものをいい、次のような場合は区画の変更に該当する。

ア．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。）

イ．既存建築物又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。

（２）区画の変更に該当しないもの

ア．単なる土地の分合筆（権利区画の変更）

イ．既存建築物を除却し、その敷地において新たに建築区画を変更する場合

【注意事項】

建築物の建築等に際し、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がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発許可に該当しないものとして取り扱う。（参考：令和2年1月9日　開発許可制度運用指針）

なお、市街化調整区域での建築物の建築等は、法第43条の建築制限をうける。

３　形質の変更

（１）形質の変更とは、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う「切土、盛土及び整地」をいい、次のような場合が該当する。

ア．建築物の建築等を目的として、土地を切土や盛土をすること。（形体の変更）

イ．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の建築等を行うこと。（性質の変更）

なお、仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う性質変更（政令第22条第1号…第３章-Ⅱ-６-（１）参照）は、一時的な性質変更であるため建築物除却後は宅地に性質変更したとはみなさない。

（２）形質の変更に該当しないもの

ア．建築物の建築等と密接不可分な一体の工事（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（現況地盤高からＨ＝0.5m以内）

ウ．線引き前に造成され、宅地と同等と考えられる土地に利用目的を変更して建築物の建築等を行うこと。なお、宅地と同等と考えられる土地とは下記のものをいう。

(ｱ) 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

(ｲ) 以下の資料を総合的に勘案したうえで、当該土地の現況が宅地であった蓋然性が極めて高いと認められる場合

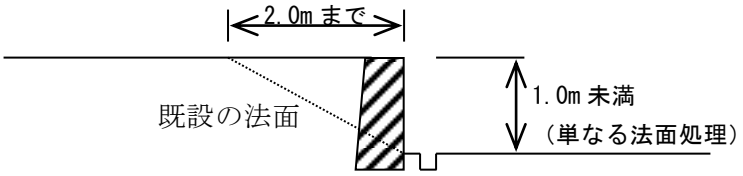
ａ　農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明

ｂ　公的機関の証明（自治会長の証明は該当しない。）

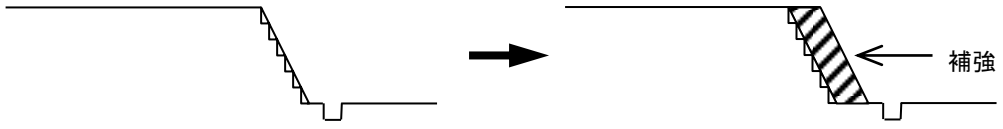
ｃ　線引きされた当時の航空写真

エ．上記の外「通常の管理行為」として下図のような場合。

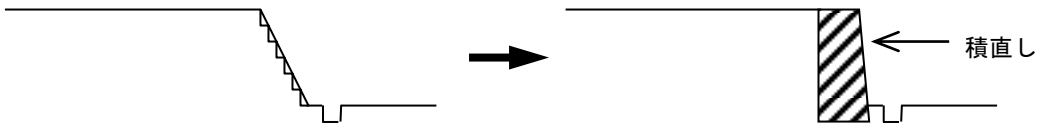
例１　１m未満の単なる法面処理



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又は特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たるものと解して差し支えない。

「建築目的」の判断にあたっては、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、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

３　擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又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、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購売施設、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　附近の状況

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

８　名称

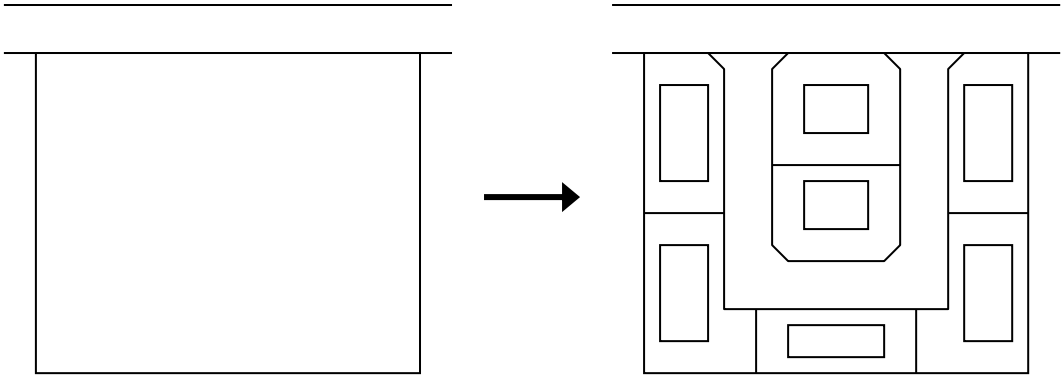
対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

（参考：令和2年1月9日　開発許可制度運用指針より）

Ⅱ　開発行為の考え方（事例）

1　既存造成済（宅地）の土地の分割

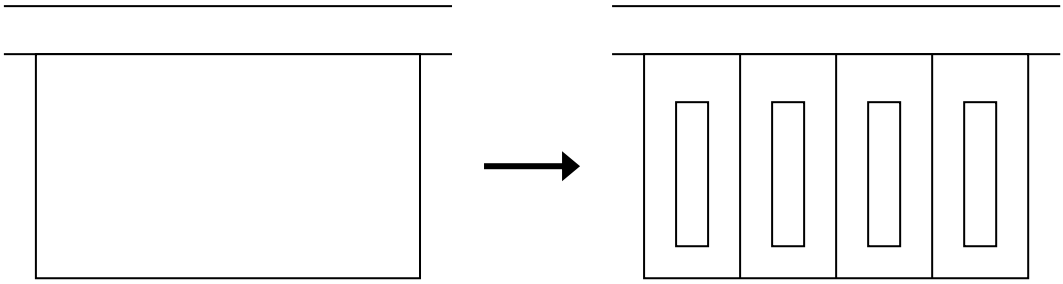
（1）道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



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



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

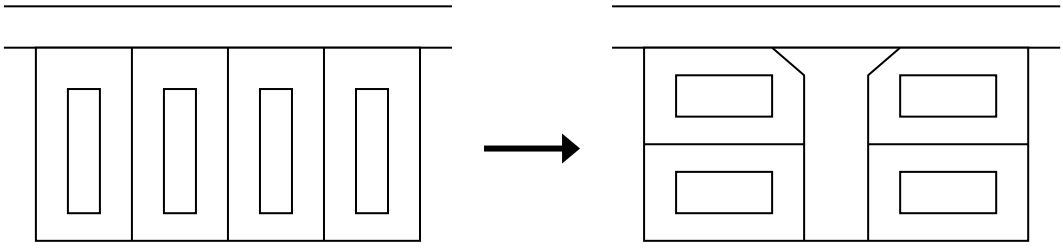
【市街化調整区域では】

建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

2　既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）

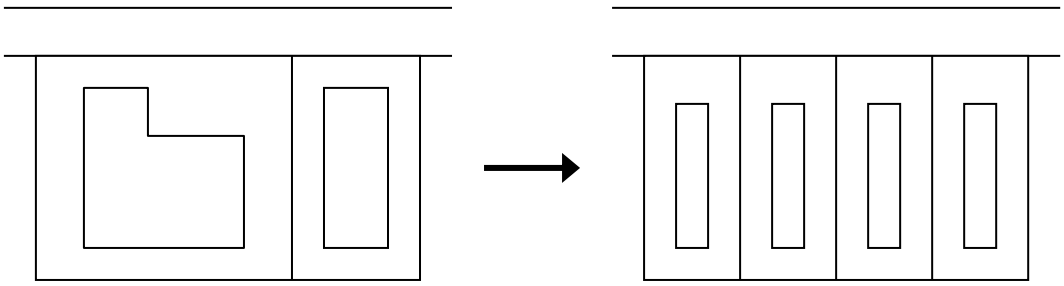
（1）建築区画の変更を伴う場合

ア．道路を築造する場合



区画の変更であり、開発行為に該当する。

イ．区画数が増える場合

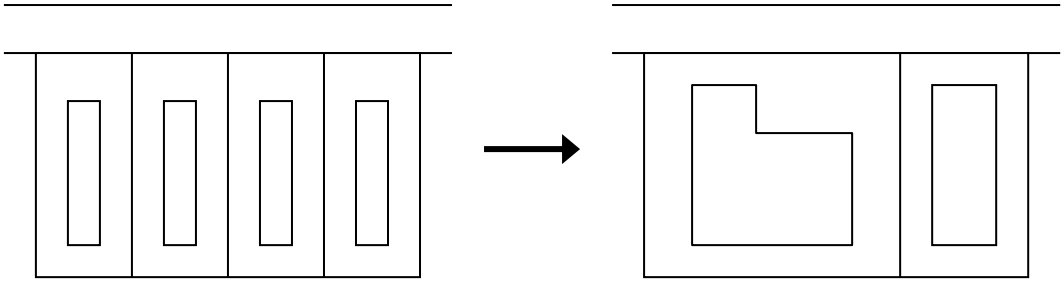


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

ウ．区画数が同じか、減る場合

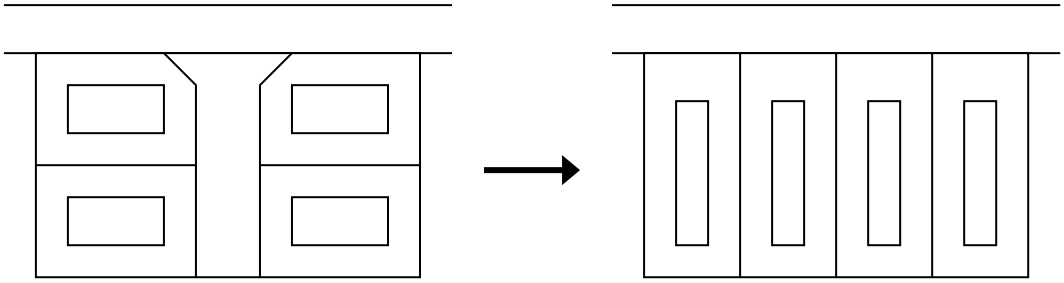


イ．の場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

エ．道路を撤去する場合

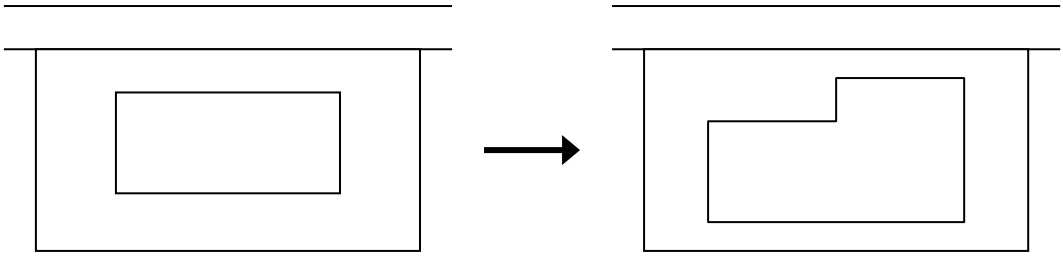


建築基準法上、問題がなければ、イ．ウ．と同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

【市街化調整区域では】

建築物は、新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

（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。

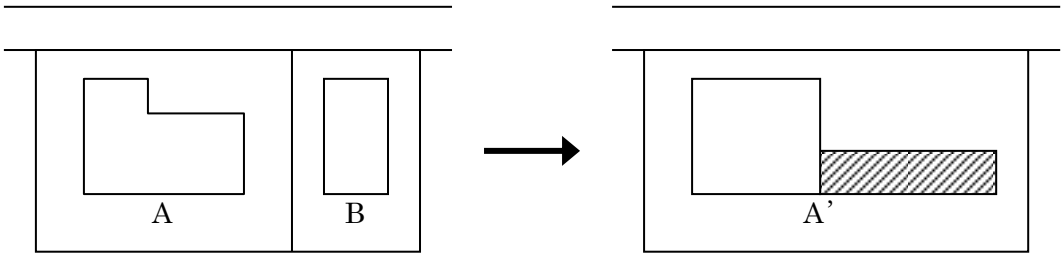
【市街化調整区域では】

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）

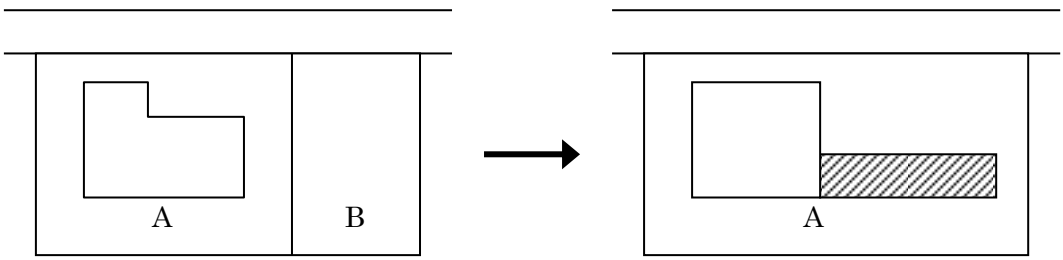


除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【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、図２－１に基づくこと。なお、A，Ｂの用途が違う場合、A，Ｂ共に線引き前の建築物であり、かつA’がA，Ｂどちらかの用途であれば用途変更として扱わない。

イ．Ｂの土地には建築物はないが、線引き前より「宅地」である場合
（形質の変更がないもの）



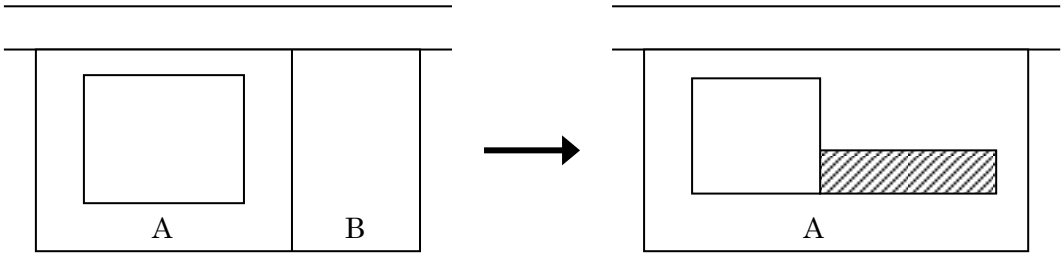
一般的には、区画の変更にみえるが、Ｂが線引き前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

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

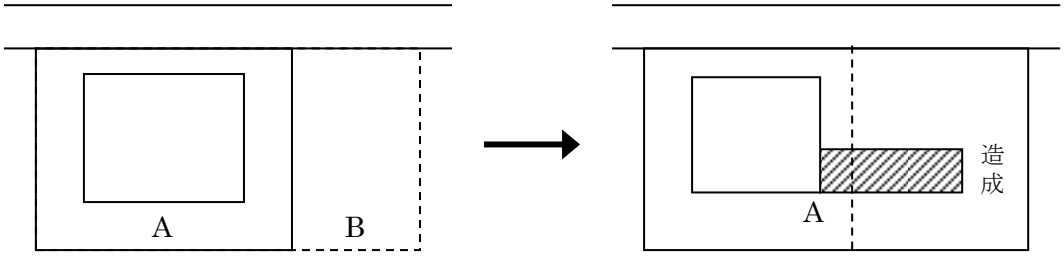
【市街化調整区域では】

敷地増を伴う建築物の増築・改築・用途変更については、図２－１に基づくこと。

ウ．Ｂの土地が線引き後の造成地である場合



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

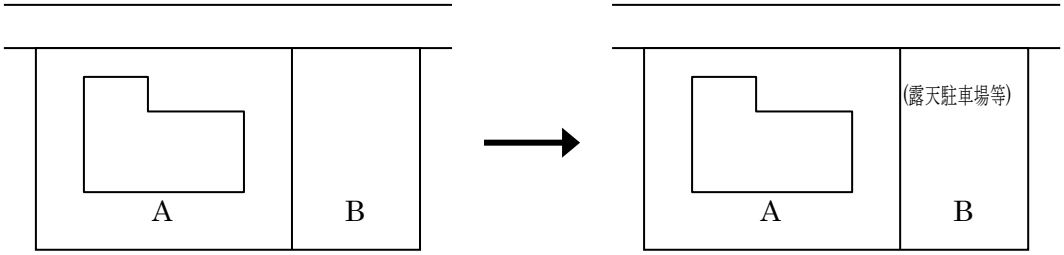


【注意事項】

市街化区域で増加敷地が1,000㎡未満の場合は許可不要。

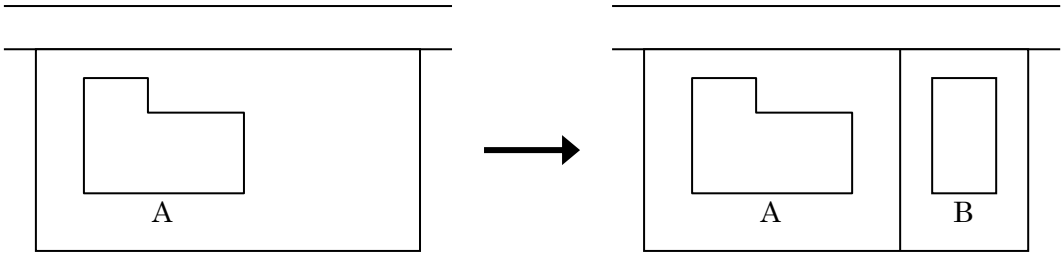
ただし、既存敷地と併せて区画形質の変更をする場合はその敷地で判断のこと。

（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」客観的にみて明らかに建築物の建築に供さないと認められる場合（露天駐車場等）は、開発行為に該当しない。

（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の土地の建築物は新築として取扱い、法第43条の建築制限をうける。

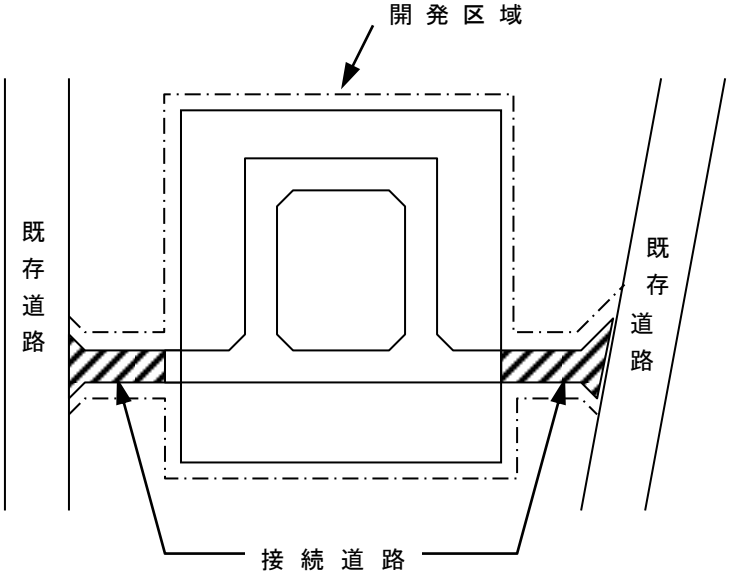
Ⅲ　開発区域の考え方

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。

1　開発行為に接続道路の築造が必要な場合

開発行為に接続道路の築造が必要な場合は、接続道路も含めて開発区域とする。

これは、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、並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し、その維持管理に関する責任の帰属を明確にするためである。



（1）水路（青線）等の取り扱いについて

開発区域の接道部分に隣接する法定外公共物(市が国から譲与をうけた道路、河川等で道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用又は準用をうけないものをいう。)については、原則として開発区域に含める。

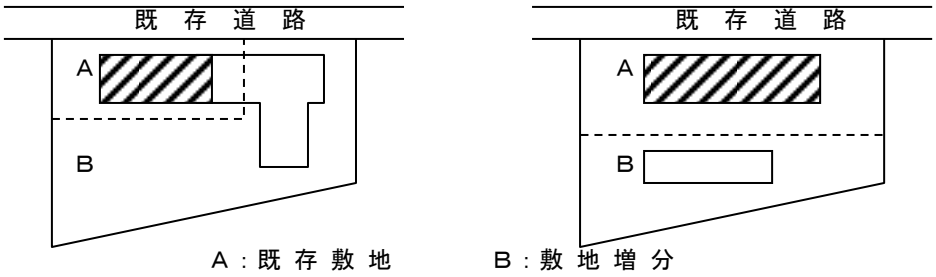
ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。この場合水路が進入口と交差するときは、普通河川占用等の他法令の処理がなされていること。

里道については適法に処理すること。

（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先河川まで設置される場合、原則として開発区域に含める。

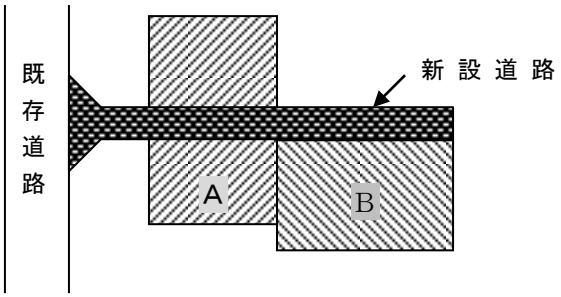
2　既存建築物の増築で敷地増を伴う場合



（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。

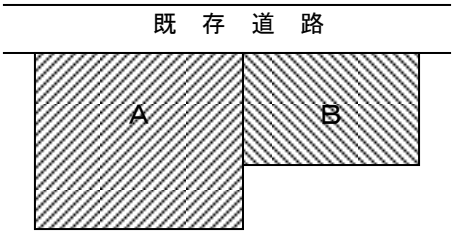
3　複数の開発者により開発行為が行われる場合

（1）



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

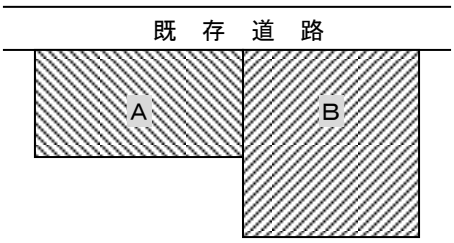
（2）



ア．工事施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．建築物の工事完了届の提出又は仮使用承認

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と判断できる場合（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り扱い

（１）法第29条第１項第１号の規定（規模未満開発）については、開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域、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いては、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

ア．開発区域の面積の合計が、１ｈａ未満であること。

イ．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について許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

ウ．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。

エ．非線引き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。

オ．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。

８　許可権者がまたがる場合の取り扱い

許可等権者は、滋賀県、大津市（中核市）、栗東市他11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の事務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、行為の属する区域を所管する各々の許可等権者において処理するものとする。なお、地方自治法に基づき権限を委託する場合は、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、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。

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

（1）第一種特定工作物：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

ア．コンクリートプラント

建築基準法別表第二（り）項第三号十三の二に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで、出力の合計が2.5ｋｗをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

イ．アスファルトプラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第一号二十一に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ．クラッシャープラント

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

エ．危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

(ｱ) 建築基準法施行令第116条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物を貯蔵又は処理に供する工作物

(ｲ) タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたもの

(ｳ) 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。

(ｴ) 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

(ｱ) １ｈａ以上の規模のもの（ミニゴルフ、グランドゴルフ、パターゴルフ含む。）

(ｲ) 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１ｈａ以上の規模のもの

(ｱ) その他の運動・レジャー施設……サーキット場、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等

(ｲ) 附属建築物……管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダッグアウト、休憩所、食堂、便所

ウ．墓園で１ｈａ以上の規模のもの

(ｱ) 附属建築物……管理事務所、休憩所、便所

【第二種特定工作物に該当しないもの】

(ｱ) 博物館法に規定する施設

(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　設

第一種特定工作物を新たに設置すること。

（2）増　設（許可不要）

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」として取扱う。

（3）改　築（許可不要）

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

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であり、次のものや建築設備が該当する。

（１）土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）

（２）観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

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

２　建　　築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

（１）新　　築

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建築すること。

（２）増　　築

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

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

（３）改　　築

建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、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】

用途変更は、増築、改築により従前の用途を変えること。又は、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。

（用途及び用途変更の詳細については、表２－２建築物の用途分類を参照）

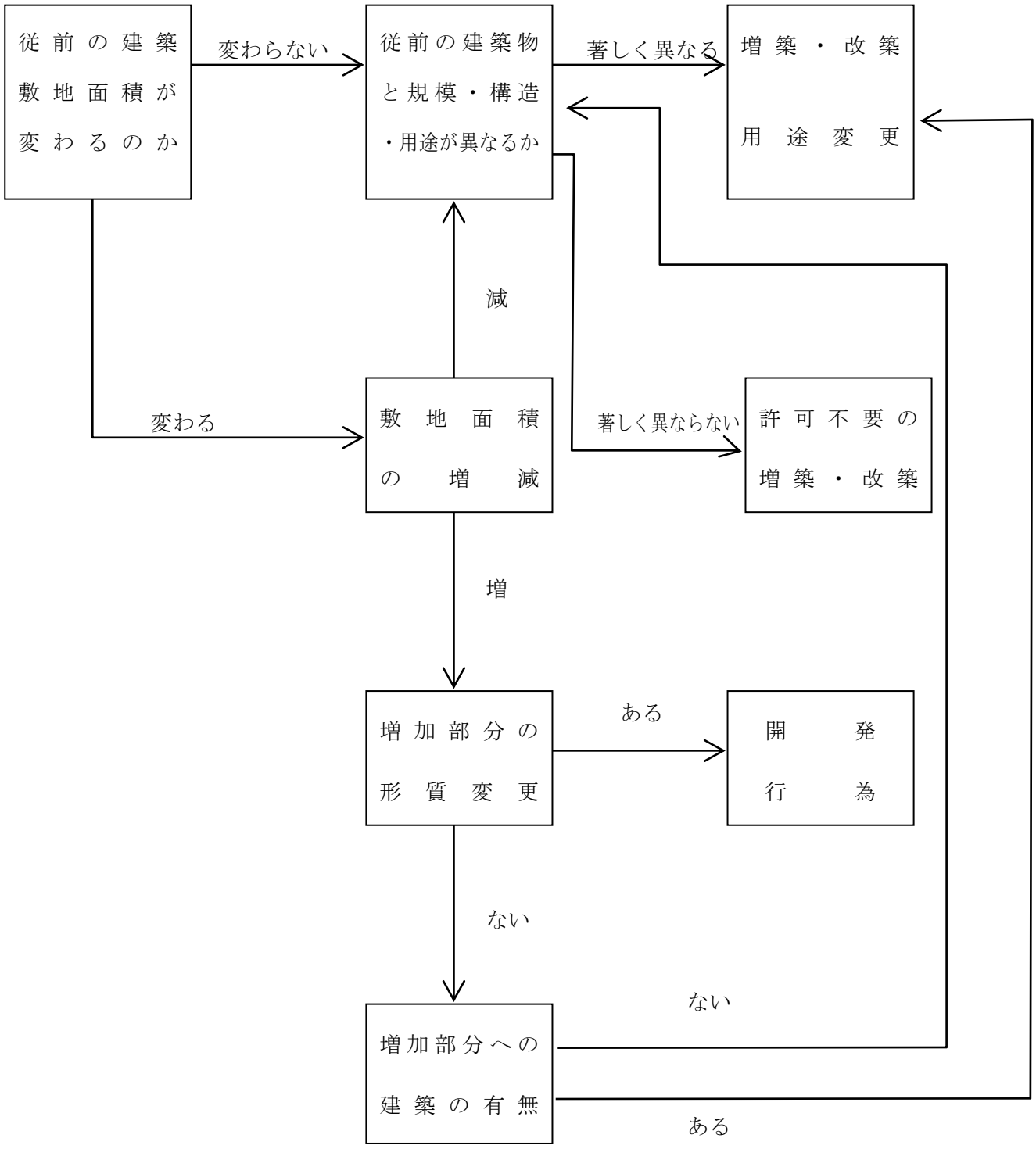
表２－１　　市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分

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	開発審査会に附議	開発審査会に附議
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	開発審査会に附議	開発審査会に附議
3　既存建築物を増築、改築及びその他の行為により用途を変える。		用途変更	同上	同上	開発審査会に附議	開発審査会に附議
4　既存建築物の全部若しくは一部を除去し、又は滅失した後、引き続き同一敷地地内において、従前と同一用途の建築物を建築する。 A 規模：床面積の合計が従前の２倍以下 構造：階数が従前の２倍以下	A　に該当しないもの （規模、構造が著しく異なるもの）	改築	同上	同上	開発審査会に附議	許可不要
	A　に該当するもの （規模、構造が著しく異ならないもの）		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、同一敷地内において用途上不可分の建築物を建築する。 B 規模：床面積の合計が従前の２倍以下 構造：階数が従前の２倍以下	B　に該当しないもの （規模、構造が著しく異なるもの）	増築	同上	政令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ、ニ、ホ	開発審査会に附議	許可不要
	B　に該当するもの （規模、構造が著しく異ならないもの）		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のあるもの（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増築・改築は上表の基準に準ずる。なお、自己用建築物については、平成 12 年度改正の法附則第６条による経過措置を参照のこと。

図２－１　　増築、改築、用途変更に関するフローチャート



注：　敷地や建築物の規模面積に制限があるもの（法第34条第１号や専用住宅など）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及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」として取扱う。

【例　示】

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２－２　建築物の用途分類　　区分は（イ）欄で行う。

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

商業施設等	歓楽施設　（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	特殊浴場 ホテル、旅館 保養所 競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設　（A） 〃　（B） 〃　（C）	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所 工場	日本標準産業分類（大分類）建設業の全部、製造業の 全部とする。
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 34 条第 14 号若しくは政令第 36 条第１項第３号ホに該当するものとして許可された属人性のあるもの等については、その申請者が譲渡により変わることは用途の変更にあたるので注意すること。

例　農家住宅（線引後）　→　一般住宅
　　収用移転建築物　→　一般建築物
　　分化住宅　→　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は、文教施設及び医療施設のうち、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 条第 14 号に該当するものの変更、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。

また、法第 34 条第１号に該当するものから同号に該当するものへの変更のうち、根拠法令の枠外への変更(「表４－２　法令第 34 条第１号の対象とする公益施設」参照）は、用途変更に該当する。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　地域密着型サービス事業(法第 34 条第１号)→ 老人居宅生活支援事業(法第 34 条第１号)
　　老人デイサービスセンター(法第 34 条第 14 号）→　養護老人ホーム(法第 34 条第 14 号)

④ 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

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">既存建築物の区分</th><th colspan="3">許可不要の増築・改築・用途変更の要件</th><th colspan="2">参考</th></tr>
<tr><th>用途変更後又は改築後の用途</th><th>増築・改築後の延べ面積</th><th>敷地の範囲　注)1</th><th>相続</th><th>譲渡</th></tr>
<tr><td rowspan="6">許可を受けた建築物</td><td colspan="2">法第 34 条第１号～10 号に該当する建築物</td><td>法 34 条の該当号の用途の範囲内
(立地基準を含む)</td><td rowspan="6">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若しくは、基準時の２倍以内
（3）自己用一戸建専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="6">許可時点の敷地内
(通常の管理行為、軽易な行為を除く)</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 11 号に該当する一戸建住宅</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">法第 34 条第 12 号に該当する一戸建住宅</td><td>属人性を有するもの
市条例別表第１項～第３項</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td>属人性を有しないもの
市条例第８条第２号</td><td>自己居住の用に供する一戸建住宅</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 13 号に該当する建築物　注)2</td><td>表２－２で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 34 条第 14 号</td><td>予定建築物の範囲内</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td rowspan="4">許可を受けない建築物</td><td colspan="2">既存宅地上の建築物</td><td rowspan="2">表２－２で既存建築物の用途が属している区分イの用途の範囲内</td><td rowspan="2">(1)既存建築物が非住宅の場合直近の建築確認時点若しくは、基準時の２倍以内
(2)既存建築物が専用住宅の場合、制限なし</td><td rowspan="2">直近の建築確認時点又は基準時点の敷地内
(通常の管理行為、軽易な行為を除く)</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">線引き前の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td colspan="2">農林漁業用住宅</td><td>農林漁業用住宅</td><td rowspan="2">制限なし</td><td rowspan="2">制限なし</td><td>○
注)3</td><td>○
注)3</td></tr>
<tr><td colspan="2">法第 29 条第１項第３号～11 号に該当する建築物　注)4</td><td>左記の建築物</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>

※　参考欄中、○印は許可を要しないもの、×印は許可を要するものを示す。

注)1：隣接する線引き前よりの宅地の増加については表２－２参照。なお、敷地面積に制限があるもの（法第 34 条第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、都市計画法施行規則第 60 条に基づく適合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号及び社会福祉施設、医療施設、学校等の建築物については、線引き前の建築物に準ずる。

Ⅶ　「自己用」及び「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建築物）

○　賃貸住宅

（２）自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

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

【該当するもの】

○　ホテル、旅館、結婚式場

○　会社が自ら建設する自社工場及び自社用の福利厚生施設（寮及び社宅は含まれない。）

○　中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設

○　保険組合、共済組合の行う宿泊施設、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

○　特別養護老人ホーム

２　「非自己用」開発

「非自己用」の場合とは、会社、組合及び個人が分譲のために宅地造成を行う場合等のように、他人に譲渡又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、賃貸のための住宅及び宅地分譲

○　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

○　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

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又は準都市計画区域及び都市計画区域以外で、開発行為を行おうとする者は、開発行為の着手前に都道府県知事又は指定市等の長の許可を受けなければならない。

１　許可が必要な開発行為の規模

（１）市街化区域

1,000㎡以上が対象

（２）市街化調整区域

全ての規模が対象

（３）非線引き都市計画区域、準都市計画区域（本市に該当区域はない。）

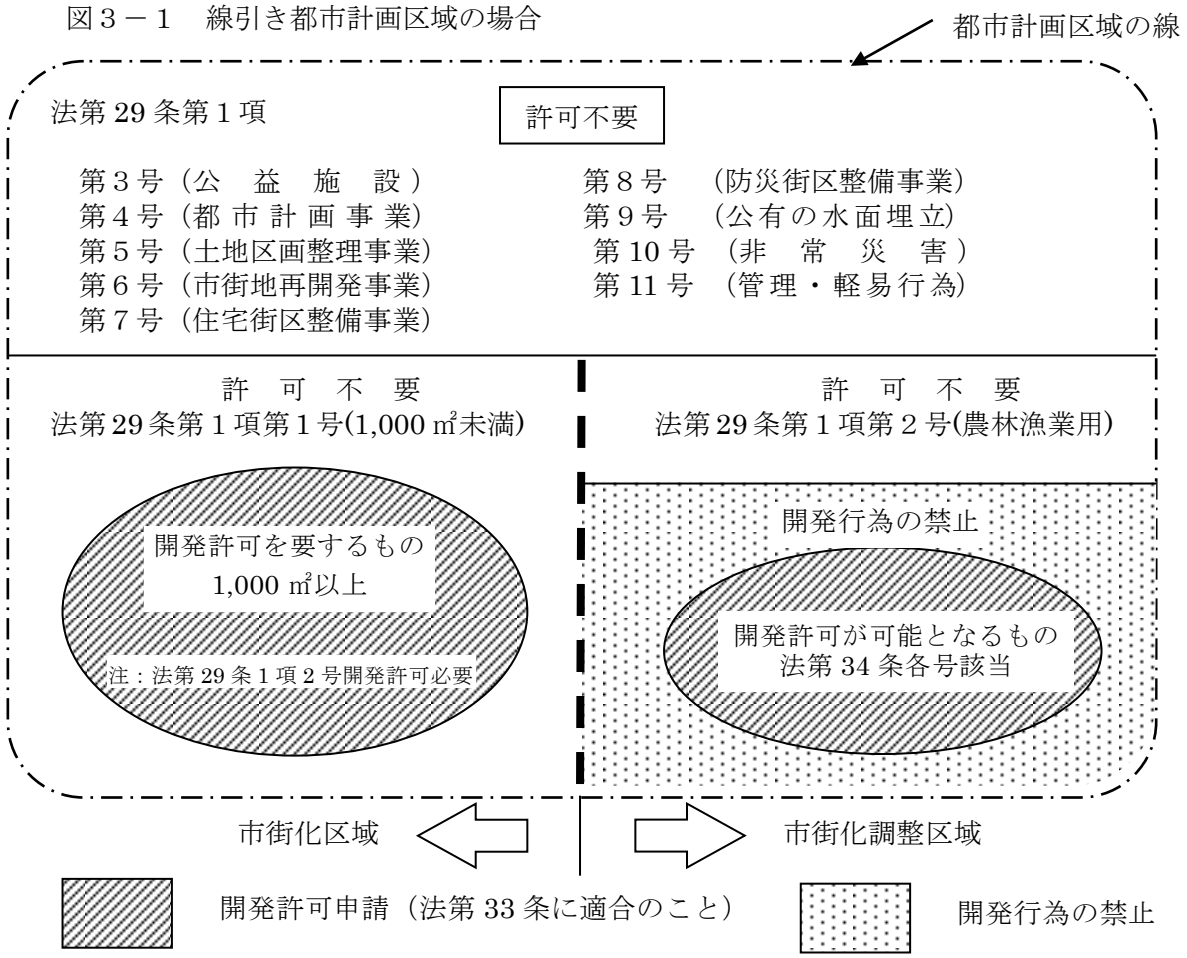
3,000㎡以上が対象

（４）都市計画区域外（本市に該当区域はない。）

10,000㎡以上が対象

２　開発行為の概念図

図３－１　線引き都市計画区域の場合



Ⅱ　適用除外となる開発行為（法第29条第１項第１号～第11号）

（１）市街化区域

法第29条第１項第１号（1,000㎡未満）、第３号～第11号に該当する開発行為

（２）市街化調整区域

法第29条第１項第２号～第11号に該当する開発行為

１　市街化調整区域内の農林漁業用施設又は農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第１項第２号）

農林漁業の用に供する政令で定める建築物

（１）畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物及び水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

（２）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、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

（３）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。）

（４）用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

（５）前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適用除外（開発許可不要）とする。

- 農業者
- 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。）又は持分会社（２号法人）
- 農業経営基盤強化促進法第12条による認定農業者

② 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。

- 林業者
- 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
- 森林組合法による森林組合、同連合会及び生産森林組合
- 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会

③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。

・ 漁業者

・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会、漁業生産組合

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

・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記(1)～(4)に該当しないものに係る開発行為

・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～③に該当しない者が行う開発行為

⑤ 農業用集出荷施設の取扱いについては、以下のとおりとする。

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

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

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

ア 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

市街化調整区域内における農家住宅について

（昭和58年１月12日滋農政第27号・滋住第50号）

（平成28年4月1日付滋農政第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及び分家住宅について」（昭和50年４月11日付け滋農政第514号、滋住第1085号農林土木両部長通知）に基づいて処理願ってきたところでありますが、同通知に定める取扱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から、今後の事務処理について遺憾のないよう願います。

なお、上記「昭和50年４月11日付け滋農政第514号・滋住第1085号農林土木両部長通知」は廃止します。

記

第１　都市計画法第29条第１項第２号に定めるもののうち、農業者の農家住宅の取扱い

１　農家住宅の定義

農家住宅とは、農業者（２の農業者の基準に該当する者をいう。）が自己の居住の用に供するための建築する住宅をいう。

２　農業者の基準

農業の業務を営む者は、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日以上又は農業従事による所得が年間所得の過半数以上の者

（3）農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者
（4）農地所有適格法人の構成員で、その法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者
（5）農業者（ただし、(2)及び(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又は貸借権を取得し、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、この間の期間は算入しない。）
ウ　他産業に従事している者にあっては、通常の通勤圏に現に通勤している者
エ　法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3　農家住宅の建築候補地の選定　※注１

候補地の選定については、自己又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及びその周辺とする。

4　農地転用許可申請の取扱い

ア　申請書の記載

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

（ア）農業者の基準(1)に該当する場合
a　建築予定地の市町内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町農業委員会が発行する農業者である旨の証明書
b　現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住居の処分方法、利用計画を明らかにした書面

（イ）農業者の基準(5)に該当する場合
a　戸籍謄本
b　相続関係図
c　固定資産評価証明書
d　住民票記載事項証明書（過去10年以上農業者と生計を一にしていることが確認できるもの）
e　農業を営む旨の誓約書又は営農計画書
f　他産業に従事している者については在籍証明書
g　その他必要と思われる書類

イ　農業委員会における処理

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

5　都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明申請の取扱い

（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及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、現状の住宅現況並びに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。

（2）農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10アール未満になる場合）は、農家住宅に該当しないものとすること。

（3）以下の２点について、取扱いの明確化を行う。

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

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

第２　農業者等の資格認定の取扱い

1　資格認定機関

農業委員会が行うものとする。

2　資格証明

資格証明書は、申請者が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許可申請の受理又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、現地調査及び農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

注１）農業従事者は、農地周辺に居住することが前提であり、農業従事者の子の場合についてのみ定義している。法の解釈としては、本来、農家住宅は、農地の周辺に居住することが前提であり、例えば農地と住居の距離が大きく離れていたり、農地と住居の間に市街化区域が存在する場合などその地に農家用住宅を建築する必然性がない場合は、許可不要と認められない。

イ　「林業者の自己用住宅の取扱い」

(ｱ)　林業者の住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(ｲ)　林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

a　過去５年以上、10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者

b　林業の業務に従事する日数が年間90日以上、又は、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ｳ)　林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあって、自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、自己所有地が当該市町村にない場合、立地条件及び生活環境上等から判断して、やむをえないと認められるものについてはこの限りでない。

(ｴ)　林業者の資格証明について

a　所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない。）

b　所得証明書（林業の所得を証する書面）

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、次のいずれかに該当するものをいう。

a　自ら漁業を営む者であること。（漁業の者ために水産動植物の採捕若しくは、養殖に従事する従業員は含まない。）

b　漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。

(ｳ)　漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、業務（漁業）に支障とならない基地（漁港）周辺の自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地のない場合、立地条件、生活環境上等から判断してやむをえないと認められるものについては、この限りでない。

(ｴ)　漁業者の資格証明について

a　所属する漁業組合の代表者の証明書（書式は問わない。）

b　所得証明書（漁業の所得を証する書面）

c　その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等確認できる書類）

(ｵ)　その他留意事項

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

【注意事項】

本号は市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が1,000㎡以上あれば、許可が必要となる。（例　市街化区域での農業者が1,200㎡の農業用施設を建築するための開発行為）

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

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

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	鉄道事業法	許可を受けた者	○　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	許可を受けた者		
		図書館	図書館法 第２条第１項	地方公共団体 日本赤十字社 一般社団法人 一般財団法人	×　学校に附属する図書館又は図書室	
		公民館	社会教育法 第 20 条	市 一般社団法人 一般財団法人	○　公民館	
					×　集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	法第 34 条第１号該当
		変電所	電気事業法		○　電力会社が設置するもの ×　企業独自のもの	
政令第21条	1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する施設である建築物	道路法 第２条第１項 道路運送法 第２条第８項	道路管理者	○　道路管理者の設ける駐車場、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	鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物又は軌道若しくは無軌道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	○　鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物 軌道若しくは無軌道電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	
	5	石油パイプライン事業法に規定する建築物	石油パイプライン事業法 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若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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	6	一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法 第２条第５項	大臣免許	○　一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×　一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設	
	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、保蔵及び加工施設、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侵入又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若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの又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	大臣認可	○　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、気象台、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」の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法 第４条第１項第１号	日本郵便株式会社		銀行窓口業務、保険窓口業務を併設するものは×
	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９号、第16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。）及び卸電気事業（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）	
		ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法 第２条第13項（同条第１項（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－大臣許可又は経済産業局長許可	○　一般ガス事業及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	水道事業若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、流域下水道若しくは、都市下水路の用に供する建築物	下水道法 第２条第３号、第４号、第５号	地方公共団体－大臣許可	○　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、一般社団法人 一般財団法人	○　地方方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人及び一般財団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	登録を受けた者	○　地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人、宗教法人及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 一般社団法人 一般財団法人	○　市及び公民館設置の目的をもって一般社団法人及び一般財団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並びに職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法 第15条の6第3項 第27条第1項	国、地方公共団体、独立行政法人 高齢・障害・求職者雇用支援機構	○　職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、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	知事認可	○　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	知事認可	○　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	知事認可	○　死亡獣蓄取扱場・化製場 ×　魚介類及び鳥類の処理場	
	22	公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		○　市が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×　産業廃棄物処理施設	
		浄化槽である建築物	浄化槽法 第2条第1号		○　浄化槽	
	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の用に供する建築物	自然公園法 第2条第6号、第4号		○　国立、国定公園の保護又は利用に関する事業、県立自然公園のこれに相当する事業 （宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等）	
	25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法 第2条第1項	市	○　改良地区の整備及び住宅の建築	改良地区は都市計画決定。なお改良地区外は許可が必要。

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	26	国、都道府県等、市町村、市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合又は市町村設置の地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法		○　不特定多数の者の利用に供するため、市が条例に基づき設置し、市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、家庭的保育事業、小規模保育事業、事務所内保育事業、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く。）	
	27	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法 第17条第1項第1号から第3号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構	○　日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	28	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法 第2条第2項	独立行政法人水資源機構	○　ダム、水位調節施設等水源の開発施設	
	29	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法 第18条第1項第1号から第4号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構	○　宇宙航空研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	30	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 第15条第1項第1号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		
			非化石エネルギーの開発及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８号）

各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及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で、都市計画上の整合が図られ、施行においても十分な監督のもとに行われるので、適用除外とされている。

（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、公団等の施行するもの

第４号該当として施行される都市計画事業

イ．個人施行及び組合施行のもの

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　市街化調整区域内で、個人施行及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法第34条各号の一に該当しなければ認可されない。

②　第５号、第６号、第７号、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そのものとして行う開発行為であるので、事業の完了後に土地の所有者等が別個に開発行為（２次造成等）を行う場合は、開発許可を要する。

事業の完了後とは、土地区画整理事業にあっては、換地処分の公告後とする。なお、換地処分の公告後に宅地以外の土地で開発行為を行う場合は、開発許可を要する。

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ている。

【参　　考】

（１）　公有水面埋立法第22条（竣功認可の手続）

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

第２項　都道府県知事、前項の竣功認可を為したるときに遅滞なく其の旨を告示し、且つ地元市町村長に第11条又は第13条の２第２項の規定に依り告示したる事項及び免許条件の記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

（２）　公有水面埋立法第23条（竣功認可の告示前の埋立地の使用）　埋立の免許を受けたる者は、前条第２項の告示の日前において埋立地を使用することを得、ただし、埋立地に埋立に関する工事用に非ざる工作物を設置せむとするときは、命令を以って指定する場合を除くの外、都道府県知事の許可を受くべし。

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

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

６　通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第１項第11号）

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

ア．仮設建築物

(ｱ) 建築基準法第85条第２項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、材料置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、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５項に定める仮設興行場、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年以内の期間又は特定行政庁が必要と認める期間について、建築基準法第85条第５項の許可を要する。

イ．土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

上記仮設建築物に準じ取扱うものとする。

ただし、当該事業の工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

【注意事項】

以下の仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う性質変更は、一時的な性質変更であるため建築物等の除却後は宅地に性質変更したとはみなさない。

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、材料置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、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項に定める仮設興行場、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年以内の期間又は特定行政庁が必要と認める期間について、建築基準法第85条第５項の許可を要する。

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取扱うものとする。

ただし、当該事業の工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

（2）車庫、物置等の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もち、用途上不可分な建築物をいう。

(ｱ) 車　庫

(ｲ) 物　置

(ｳ) 専用住宅の離れ

イ．附属建築物の規模

延床面積は50㎡以内とする。

ただし、既存建築物の規模とのバランスを考慮して適切な規模とする。

ウ．開発行為の位置

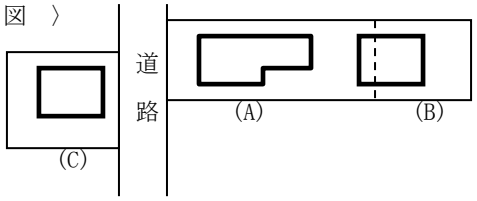
既存建築物の敷地に接続していること。

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し、適切に判断すること。

エ．開発行為の敷地規模

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)の敷地

・敷地規模は 100 ㎡以内

・別棟とし延床面積は 50 ㎡以内

C：附属建築物が車庫・物置である敷地

※市街化調整区域では（B）及び（C）については、法第43条第1項に基づく建築許可を要する。

（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が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第３号）

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

ア．開発行為の位置

既存建築物の敷地に接続していること。

イ．開発行為の敷地規模

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（政令第22条第４号）

本号は、従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものでないというところから適用除外とされている。

ア．開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は30㎡以内とする。

イ．建築物等の改築

第２章のⅣ、Ⅴ参照

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

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

ア．開発行為の位置

既存建築物の敷地に接続していること。

イ．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床面積50㎡以内のものの用に供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が100㎡以内であるもの**（政令第22条第６号）**

本号は、法第34条第１号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされている。

ア．開発行為の主体

(ｱ) 当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営する者に限る。

(ｲ) 単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は該当しない。

イ．立　地

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

ウ．業　種

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

ただし、法第34条第１号にいう「その他これらに類するもの」の規定がないので理容業、美容業の「物品」にかかわらない個人サービス業等は該当しない。

エ．規　模

(ｱ) 建築物の規模

a　延床面積が50㎡以内とする。

ただし、線引き後において、同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合又は増築する場合、その延床面積の合計が50㎡以内とする。

b　本号に該当する業務の部分が床面積の50％以上であること。

(ｲ) 敷地規模

100㎡以内とする。

７　開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条第１項）

建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第１項、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市長に求めることができる。

交付請求は「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。

（１）「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「滋賀県」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、及びその書面については以下のとおりとする。

ア．市街化区域（1,000㎡以上の敷地に限る。）

(ｱ) 新築の場合

①都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し、処分庁が発行する開発登録簿の写し（申請地の地番が開発登録簿の地番と異なる場合は、申請地が当該開発許可を受けた土地であることを証明する登記事項証明書や土地利用計画図を添付のこと。）

②①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

(ｲ) 新築以外の場合

①都市計画法第29条又は第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。）

②①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

イ．市街化調整区域（全ての敷地）

(ｱ) 新築の場合

①都市計画法第29条、第35条の2第1項、処分庁が発行する開発登録簿の写し（申請地の地番が開発登録簿の地番と異なる場合は、申請地が当該開発許可を受けた土地であることを証明する登記事項証明書や土地利用計画図を添付のこと。）、第42条又は第43条の規定に基づく許可証の写し

②①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

(ｲ) 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

ウ．開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条第１項）申請に伴う留意点

下記、(ｱ)～(ｹ)の留意事項に注意してください。

(ｱ) 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一覧表に基づき、申請書類を作成してください。

(ｲ)申請の際は、最新の『開発許可制度の取扱基準』『開発行為に関する技術基準』及び『栗東市開発事業に関する指導要綱』に適合させてください。

(ｳ)次の事項については、建築基準法上の特定行政庁（滋賀県）と事前に協議してください。

①建築基準法の取扱いについて

②滋賀県建築基準条例の取扱いについて

(ｴ)社会福祉施設については、社会福祉部局と事前に協議を整えてください。

(ｵ)申請敷地内に農地が含まれる場合及び法第29条第1項第2号に該当する場合は、農業委員会と事前に協議を整えてください。

(ｶ)申請敷地内に里道・水路等の官地が含まれる場合は、所管部局と事前に協議を整えてください。

(ｷ)公図と現況の整合性について、地番等の配置が整合しない場合は、周囲の土地の配置や所有状況等を調査の上、関係地権者と今後の処理対応も含めて事前に協議を整えて、承諾を得てください。

(ｸ)証明書交付後は、申請書の変更手続きは行えません。変更する場合は、申請書を再提出する必要があります。申請にあたっては、他法令等への適合を十分確認してください。

(ｹ)『栗東市開発事業に関する指導要綱』に基づく協議が必要な建物は、指導要綱協議（協議申請）を済ませてください。

（※）上記留意事項(ｱ)～(ｹ)の協議の結果報告が必要な場合は、計画説明書（任意様式）に記載してください。

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

該当条文 ＼ 図書名		法第 29 条第 1 項					法第 41 条	法第 42 条		法第 43 条							備考
		許可済	開発行為がないもの・※	第 2 号	第 3 ～ 10 号	第 11 号	第 2 項（許可済）	第 1 項（許可済）	第 2 項（協議済）	第 1 項（線引き前からの建物）	29 条第 1 項 2 号 該当建物	29 条第 1 項 3 号 該当建物	第 1 項（許可済）	第 1・4 号	第 2・3 号	第 5 号	※市街化区域で開発行為面積が 1,000 ㎡未満のもの
交付申請書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	開発許可制度の取扱い基準 様式 30
計画説明書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	事業の目的、利用及び管理形態、適用除外になる理由（任意様式）
位置図		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1/25,000 及び 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（赤線）、土地の地番・地目・所有者、道路幅員、道路種別
横断面図		○	○					○	○								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（赤線）、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び配置、道路幅員
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			○	○	○	○				○	○	○	○	○		○	既にその敷地での 60 条証明取得済の場合は不要
その他市長が必要と認める図書	土地の公図の写し	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	申請地を着色明示（敷地が筆の一部である場合は、筆の敷地外部分は着色しない） 証明書でないもの（写し含む）は、調査年月日・調査場所・調査者を明記。調査日は3か月以内であること。（登記情報提供サービス（インターネット）での取得物も可）
	求積図	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	土地及び申請建築物の求積図
	農林漁業従事者である旨の証明書			○							○						農林漁業従事者である旨の証明書あるいは農地転用許可書の写しのどちらかで足りる。ただし、転用許可より 1 年以上経過した場合は、従事者である旨の証明書を要する。
	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書	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○		○	
	現況写真	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	写真の敷地境界線を明示 写真撮影位置図添付（現況図と併用可）
	建築物の使用説明書、法令等に基づく施設の設置根拠及び法人等の位置づけのわかる図書、補助金等の交付要領等				○							○		○			許可不要の公益施設の新築時に必要な書類
	その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	委任状、開発許可証・検査済証の写、建築確認済証の写,建築の登記事項証明書、従前の 60 条証明通知の写他法令の許認可証,罹災証明書等

都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書

1　建築主住所・氏名				
2　調書作成者住所氏名				
3　敷地の地名・地番				
4　主　要　用　途				
5　都市計画区域及び区域決定年月日	□市街化区域	年　月　日（都市計画区域） 昭和４５年　７月　１５日（市街化区域）		
	□市街化調整区域	年　月　日（都市計画区域） 昭和４５年　７月　１５日（市街化調整区域）		
6 敷地の変遷	造成年月日	規模	造成の有無	都市計画法の許可等
	新設 年　月　日	㎡	有・無	線引前・許可等・適用除外
	増・減 年　月　日	㎡	有・無	線引前・許可等・適用除外
	増・減 年　月　日	㎡	有・無	線引前・許可等・適用除外
	増・減 年　月　日	㎡	有・無	線引前・許可等・適用除外
	計	㎡		
7 建築物の変遷	建築年月日	規模	棟別用途	建築確認及び検査済証年月日・番号
	新設 年　月　日	㎡		
	増・減 年　月　日	㎡		
	増・減 年　月　日	㎡		
	増・減 年　月　日	㎡		
	計	㎡		
8　備　考				

注　１．３欄は、敷地に含まれるすべての地番を記入してください。
２．５欄は、該当する区域を○印で囲み、区域決定された年月日を記入してください。
３．６欄の造成年月日および７欄の建築年月日の欄は、増・減について該当するものを○印で囲んでください。
４．６欄の都市計画法の許可等の欄は、該当するものを○印で囲み、許可等の場合は許可及び検査済証の年月日・番号を記入してください。
また、必要に応じて許可書の写し、検査済証の写し、土地及び建物の登記事項証明書等を添付してください。
５．都市計画法第 41 条の制限がある場合には、８欄にその制限内容を記入してください。
６．その他必要と認める書類等を添付してください。

Ⅲ　開発許可の特例（法第 34 条の２）

法第34条の２は、次の国の機関等が行う開発行為については、当該国の機関等と知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす規定である。また、当該協議の成立にあっては、開発許可制度の基準（法第33条、法第34条等）に適合することを要し、協議が成立した開発行為についても、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、②都道府県、③指定都市、④中核市、⑤特例市

⑥都道府県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町

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

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

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

※　特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧は以下を参照のこと。

ただし、随時関係法が新設及び改正されるため、事案毎に確認が必要である。

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成28年4月1日　現在）

名　　称	設立期日	みなし規定			
		都市計画法			
		第34条の2	第35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	○	○	○	○
国立研究開発法人森林研究・整備機構※	H29. 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）

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

Ⅴ　設計者の資格（法第31条）

開発行為の設計については、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられる１ha以上の設計について次表の資格が必要である。

有資格者の設計によらなければならない工事の規模	設　計　者　の　資　格
開発規模１ha以上20ha未満	イ　大学（短大を除く）を卒業後、２年以上の実務経験者 ロ　昼間３年制短大卒業後、３年以上の実務経験者 ハ　短大、高専又は旧専門学校卒業後、４年以上の実務経験者 ニ　高校又は旧中学校卒業後、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、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者（宅地開発に関する７年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ　その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で１年以上在学した後、１年以上の実務経験者
開発規模20ha以上	前号のいずれかに該当する者で、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者

（備　考）

①　学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又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又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　許可又は不許可（法第35条、第79条）

１　許可又は不許可の通知（法第35条）

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

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

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効である。

また、不許可の処分をするときは、何故不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示しなければならない。

2　許可の条件（法第79条）

（1）都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定及び法第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．工事施工の時期及び方法の制限

【例示】・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

【例示】・仮排水路の設置
・一時遊水施設及び時期の指定

（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ともなう災害の防止及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するため、必要な条件を附することができる。

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

イ．既存の公共施設を廃止し、あるいは、それによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで中途で事業を廃止した場合に、損なわれた公共施設の機能回復についての必要な措置。

（4）本市の許可条件

本市では、法第79条に基づき、全ての開発行為に該当する「一般許可条件」を許可条件としている。従って、都市計画上及び防災上支障をきたす恐れのある開発行為は、別途許可条件を付す場合がある。

【例示】・ゴルフ場等の大規模な開発行為の場合に、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。）の許可条件を附け許可している。

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時は、工事着手届出書を市長に提出すること。

(防災措置)

2　工事施工中は、火災及び災害による被害の防止のため、適切な措置を講ずるとともに工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。

3　工事施工中は、交通上又は危険防止のため、必要な標識や保安器具等（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、付替等の工事施工に当っては、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し又は廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復すること。

(報告等)

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

7　擁壁等の構造物の設計にあたっては、土質試験、地耐力試験を行い、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　工事施工にあたっては、次に揚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（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）資料等を整備し、検査時に提示すること。

工事の種類	報告事項
擁壁工事	1　鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎形状及び配筋の施工状況 2　練積造の擁壁の壁体及び胴込コンクリート並びに裏込栗石の厚さの状況 3　擁壁の基礎幅、厚さの施工状況 4　水抜き穴・吸出防止材の施工状況
盛土工事	1　急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切り、その他の措置の状況 2　暗渠排水管の施設の施工状況 3　地盤改良の状況及び盛土材とその転圧状況
道路工事	1　舗装工事における路盤工及び基層工並びに表層工の各厚さの状況 2　道路側溝等の敷設状況 3　舗装工における各種試験状況
排水施設工事	1　排水路、排水桝の敷設状況 2　流末排水管の設置状況

工事の種類	報告事項
公園施設工事	1　遊具、フェンス等基礎の状況 2　排水施設等の敷設状況
下水道工事	1　人孔設置、下水道管敷設、汚水桝設置の状況
上水道工事	1　上水道管敷設、給水管敷設、メーター設置の状況
貯水施設工事	1　根切りを完了したときの状況 2　躯体の配筋の状況
その他	1　土質試験、地耐力試験等の状況 2　各種構造物の基礎となる地盤の状況 3　置換土の状況及び置換土材料とその転圧状況 4　プレキャスト製品等の形状寸法、製品番号表示等の状況 5　鉄筋構造物の配筋状況 6　開発区域を明示する境界プレート等の設置状況 7　開発許可済証の掲示状況 8　市長が指定する工事の状況等

(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、すみやかに工事完了届出書を市長に提出すること。

(建築制限)

10　開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の検査を受け、工事完了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築してはならない。

(遵守すべき基本事項)

11　建築物の建築については、関係各法令を遵守するほか、近隣住民等に与える影響(音、臭い、光など)について十分に配慮すること。(例えば、室外機の設置などにより、低周波音等の発生が危惧される場合は、隣接する既存住宅や建築する建築物の窓および開口部等を考慮し、建築物を適当な場所に計画・配置すること。)

(検査済証の受領)

12　検査済証の受領にあたり、公共施設の整備を伴う開発事業の場合、都市計画法第32条協議に伴う『公共施設に関する工事の検査済証』を工事完了届出書に添付すること。

(その他)

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

14　工事等により生じた災害、苦情等は、すみやかに許可を受けた者が解決すること。

15　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。

16　開発区域を標示する境界プレート等を設置すること。

17　開発工事に伴い、運搬経路となる周辺道路の舗装やその他公共物を破損・汚損した場合は、速やかに管理者に報告し、復旧・清掃すること。また、運搬経路などは事前に写真をとるなど原因を明確に出来るようしておくこと。

(法第41条の制限の指定例［制限がある場合］)

18　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）１m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

開発許可を受けた者は、法第30条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、知事の許可を受けなければならない。ただし、軽微な変更に該当する届け出に係るものは除く。

また、「変更の許可」の対象は、開発許可後から完了公告までの間である。

なお、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を行おうとする場合は、新たな開発許可が必要となる。

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

ア．開発区域（工区を分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

（工区の変更にあっては、工区毎に公共施設等技術基準等を満たしていることが必要である。）

イ．予定建築物等の用途

ウ．開発行為に関する設計

エ．工事施工者（工事施工者を審査しなければならない規模のものに限る。）

オ．その他

（２）予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの（変更の許可を要するもの）

ア．予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

イ．住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上のもの

（３）「自己用」から「非自己用」又は「非自己用」から「自己用」への変更について

「自己用」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（又はその逆）に変更する場合は、変更の許可に該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請を要するものとして取扱う。

ア．「非自己用」開発から「自己用」開発へ変更する場合は、事前審査は必要としない。

イ．「自己用」開発から「非自己用」開発へ変更する場合は、事前審査を必要とする。

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行った場合は、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で前記（２）を除く。

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

（２）工事施行者の変更

ただし、非自己用開発及び自己業務用開発（１ha以上）については、商号名の変更や移転による住所変更等で施行者の審査内容に直接影響のない変更に限る。

（３）工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日の変更

許可に係る完了予定年月日から６か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。

（４）その他

ア　許可を受けた工法で、施工延長、施工位置等の軽微な変更と判断される場合

なお、軽微な変更の判断は、個別に行う。

イ　許可を受けた工法で、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

【例示】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	：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

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

※その他

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こととなる場合は、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　工事完了検査（法第36条）

１　完了検査の時期

開発許可を受けた者は、許可に関する工事が下記の段階に達したときは、工事完了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が完了したとき

（２）工区を分けて許可を受けたときは、工区ごとの工事が完了したとき

（３）公共施設の工事が完了したとき

それぞれ上記の完了部分の工事が、許可の内容（設計並びに許可に附した条件）に適合しているか否かの検査を行う。この場合、排水管の埋設工事、水道の配管工事など埋設部分の施工については、工事中の施工確認状況写真や工事施工写真の提示を求めることができる。

水道に関しては、水道法又はこれに準ずる条例等が定める完了検査の合格をもって、本条の完了検査を受けたものとみなす。

２　完了公告

完了検査で、当該開発許可の内容に適合すると認められるときは、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。

なお、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、検査でなく公告があって初めて生じることとなる。

３　検査の実施方法

工事完了の検査は、開発許可の設計図書どおり、その内容が適合しているかどうかを確認するものであり、実施にあたっては「栗東市建設工事及び委託業務検査要綱」及び下記を基準として

実施する。

【開発許可工事完了検査の要領】

① 検査職員は、開発許可の申請者、設計者、工事施行者の立会を求め実施する。

② 検査は目視及び検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により判断する。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どうか判断できないものについては、次により掘削や抜取り確認などを指示及び要求することができる。

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

b 鉄筋使用の構造物において、写真による確認が困難な場合は一部解体し確認する。

c 擁壁、ブロック積、石積等の根入れを確認する。

③ ブロック積、石積等において、腹のせり出し、沈下及び天端工の亀裂等、施工完了後に異常がないか確認する。

④ 擁壁等において、傾き（伸縮目地箇所でチェック）がないか、亀裂が入っていないか確認する。

⑤ 土羽の法面勾配測定や法面保護工の確認をする。

⑥ 法面の地下水の湧水による漏れ出し、雨水による洗掘状態を確認する。

⑦ 宅地面（計画設計高）と宅地面、道路面、田面、水路底との落差を任意に測定し出来形が設計図書と合致しているか確認する。

⑧ 舗装は、道路延長500m以内は２か所、500m以上は300m以内に１か所以上コアーを採取し、厚さを測定する。

⑨ 任意の街区を抽出し、区画数及び区画面積を確認する。

⑩ 開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致するか確認する。

⑪ 汚水排水については、漏水がないか確認する。

⑫ 凍結コンクリートに注意する。

⑬ 防災施設（調整池等）及び外周施設を確認する。

⑭ 掘削や抜取りによる検査の結果、不適正な箇所があれば確認寸法等を撮影する。

⑮ 検査結果の不適正事項については、文書で指示する。なお、この場合安全性や現地の状況等を十分検討の上、是正工法を決定すること。

⑯ 官民境界の確認を受けた位置については、境界杭やプレート等での境界明示を確認する。

【注意事項】

（１）上記事項の現地確認において、写真により明らかに寸法等が判断できる場合は、掘削や抜き取り等の確認作業は必要としない。

（２）検査で、是正すべき事項を指摘された場合は、その処置結果について報告書を提出すること。

【提出書類】
- 完了届
- 分譲宅地にあっては、確定丈量図
- 着工前の全景写真及び完了後の全景写真
  （工事施工写真については、検査時に提示のこと）
- 各種試験結果報告書
- 嘱託登記に必要な書類（※提出がない場合は、検査済証を交付しない。）

Ⅸ　開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」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を受けなければならない。

なお、工事をむやみに途中で廃止すると、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された場合の必要な措置を要求することができる。

【提出書類】
- 廃止届け
- 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の添付を要するが、現場の工事未着手の場合は不要とする。）

【開発許可後の進行管理】

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

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

Ⅹ　許可の承継（法第44条、第45条）

１　一般承継人（法第44条）

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

（２）一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を引き継ぐ。

（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　適法に開発行為又は第43条第１項の建築又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)届出とともに工事の廃止届を提出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等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、開発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る。

（４）承認を与えない場合は、開発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）

・承継者の資力及び信用等に関する書類（自己居住用及び１ha未満の自己業務用を除く。）

・事業経歴書及び法人にあっては法人の登記事項証明書

・他法令において地位を承継された書面（道路の占用、排水路に関する占用等）

・開発区域の権利者の同意

・周辺への説明の資料（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）

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、建築行為又は建設行為（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって次の目的を達しようとするものである。

（１）一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると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ため。

（２）建築基準法の確認に際して、開発許可との連携等の目的を果たすため。

２　登録の内容

開発登録簿は、調書及び省令第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、位置及び区域

（４）その他開発許可の内容（許可該当条項）

（５）法第35条の２の規定に基づく変更の許可等の内容

（６）法第41条第１項の制限の内容

（７）法第44条及び第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（８）土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）

（９）検査年月日、完了年月日及び完了公告日

(10) 法第41条第２項ただし書き若しくは法第42条第１項ただし書きの許可及び法第42条第２項の協議成立の内容

(11) 法第81条第１項の規定による処分により法第47条第１項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

３　登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作製し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じたつど調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として下記のような時点がある。

（１）開発許可をしたとき（作製）

（２）変更許可をしたとき

（３）軽微な変更届を受理したとき

（４）監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変動が生じた場合は勿論、変動のない場合も処分の経過を登録する。）

（５）許可を受けた者の変更のあったとき（地位承継）

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

（７）工事完了のとき

（８）廃止届のあったとき（閉鎖）

４　開発登録簿の閲覧所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及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。

○栗東市開発登録簿閲覧等規則

（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、栗東市開発登録簿（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、栗東市役所都市整備部住宅課内とする。

（閲覧時間）

第３条　登録簿の閲覧時間は、午前９時から午後４時４５分までとする。

（閲覧所の休日）

第４条　閲覧所の休日は、栗東市の休日を定める条例（平成元年栗東町条例第 30 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市長が必要と認める場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を変更することができる。

（閲覧料）

第６条　登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧の手続き）

第７条　登録簿を閲覧しようとするときは、備え付けの閲覧簿に閲覧しようとする者の住所、氏名その他必要な事項を記入しなければならない。

（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するものとし、閲覧所以外の場所に持ち出してはならない。

２　閲覧者は、閲覧所の職員の指示に従い、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、又は禁止するものとする。

（１）この規則に違反し、又は閲覧所の職員の指示に従わないとき。

（２）登録簿を汚損し、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申請）

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（別記様式第２号）を市長に提出しなければならない。

附　則

この規則は、平成 21 年４月１日から施行する。

附　則

この規則は、令和８年４月２０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）

法第33条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を担保させることを目的とした技術基準であり、法第29条各項の規定により、市長の許可が必要となるすべて開発行為に対して適用される。（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　災害危険区域などの除外	○	居住用　× 業務用　○	○	○	○	○
9　樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10　緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11　輸送施設	○	○	○	○	○	○
12　資力・信用	○	居住用　× 業務用小× 業務用大○	○	小規模　× 大規模　○	○	小規模　× 大規模　○
13　工事施行者	○	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　：　第二種特定工作物は、政令第25条第３号に基づく道路の設置及び政令第25条第６号、第７号に基づく公園等の設置は、適用除外である。
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する。
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する。
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する。
5 資力・信用及び工事施行者
：　業務用小及び小規模とは、開発面積が１ha未満の規模をいう。
業務用大及び大規模とは、開発面積が１ha以上の規模をいう。
6 法第33条第１項第１号～第10号は、別冊「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、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）都市計画の決定がなされた公共施設

開発区域内に道路、公園等その他の公共施設について、都市計画の決定がなされている場合は、それらの公共施設の整備を妨げることのないよう空地の確保等の措置が必要である。

ただし、法第53条の規定による市長の許可が得られる場合はこの限りでない（都市計画法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、申請者に開発行為を完成させるために必要な「資力及び信用」があることを求める許可基準である。申請者が許可内容や許可条件を遵守して、誠実に開発行為を完成させ得るかどうかを、資金の調達能力や事業実績等を求めて確認することとなる。

「資力及び信用」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審査する。

（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を完成させるため必要な能力があることを求める許可基準である。「工事施行者の能力」については、個々の申請内容によって工事の難易を判断し、過去の工事実績などを勘案して、能力に欠ける工事施行者を除外するよう、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審査する。

4　関係権利者の同意（法第33条第１項第14号）

法第33条第１項第14号は、開発区域内の土地又は工作物、建築物について、所有権等の権利を有している者の同意を求める許可基準である。同意がなければ、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

法第33条第１項第14号の「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（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者(裁判官)を含む。

また工作物（建築物を含む）については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

（２）相当数の同意

法第33条第１項第14号において「相当数の同意を得ていること」としているのは、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負担をかける恐れがあるからである。（開発許可制度運用指針　平成18年11月30日改正）

ただし、本市では、開発許可申請に先立ち、開発計画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全ての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

５　その他

（１）防災関連施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地にあっては１ha以上、田畑等の平担地にあっては５ha以上の宅地造成工事を行う場合は、道路法、河川法等の関係法令の許可に基づく施設、外周工作物 沈砂池及び流末水路等の防災施設を完了した後において造成工事を行うこと。

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

Ⅱ　市街化調整区域の許可基準（法第34条）

法第34条は、法第33条に加えて、市街化調整区域において行う開発行為について、その立地性を規制する面から定められた許可基準である。（ただし、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為について本条の規定は適用されない。）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、その開発行為は、「スプロール対策上支障のないもの」、「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理由が認められるもの」との見地から許可基準は限定されている。従って法第34条各号の一に適合するものでなければ許可は受けられない。

【許可基準の概要】

第１号　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

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

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

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

第５号　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った所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等

促進計画に定める利用目的（同項第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。）に従って行う開発行為

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

第７号　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、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

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

第８号の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一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一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。）の建築又は建築の用に供する目的で行う開発行為

第９号　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の７）

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

第11号　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域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（政令第29条の９）

第12号　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適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の用途を限り定められたもの（政令第29条の10）

第13号　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６ヶ月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　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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

1　「法第34条第１号」の許可基準

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又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗及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、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、含まないので注意すること。

（1）公益上必要な建築物

表４－２　法第34条第１号の対象とする公益施設

法令	公益施設	根拠法令	具　体　例
政令第29条の5	学校教育法による学校	学校教育法第1条	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園
	社会福祉施設 社会福祉法第２条第２項（第1種業）及び第3項（第2種社会福祉事業）である建築物	児童福祉法 第6条の2の2 第4項	放課後等デイサービス
		第6条の3 第2項	放課後児童健全育成事業（滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、実施主体が、市（条例による委任を含む）又は社会福祉法人若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。）
		第6条の3第10項	小規模保育事業
		第21条の9	「子育て支援事業」の用に供する建築物（市が実施（委託を含む）、又は補助する事業に限る。）
		第39条	保育所
		第44条の2第1項	児童家庭支援センター
		介護保険法	
		第8条 第14項	「地域密着型サービス事業」
		第15項	定期巡回・随時対応型訪問介護看護　（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。）
		第16項	夜間対応型訪問介護　（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。）
		第17項	地域密着型通所介護
		第18項	認知症対応型通所介護
		第19項	小規模多機能型居宅介護
		第20項	認知症対応型共同生活介護（グループホーム）
		第21項	地域密着型特定施設入居者生活介護（養護老人ホーム、軽費老人ホームに限る。）
		第22項	地域密着型介護老人福祉施設
		第23項	複合型サービス
		第8条の2 第12項	「地域密着型介護予防サービス事業」
		第13項	介護予防認知症対応型通所介護
		第14項	介護予防小規模多機能型居宅介護
		第15項	介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム）

		老人福祉法 第5条の2 第1項 第2項 第3項 第5項 第6項	 「老人居宅生活支援事業」 老人居宅介護等事業 （既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。） 老人デイサービス事業(認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護) 小規模多機能型居宅介護事業 認知症対応型老人共同生活援助事業(グループホーム)
		障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(障害者総合支援法) 第5条 第1項 第7項 第12項 第13項 第14項 第5条 第25項	 「障害福祉サービス事業」のうち以下のもの（障害者支援施設、のぞみの園、児童福祉施設において行われる施設障害福祉サービスを除く。） 生活介護 自立訓練 就労移行支援 就労継続支援 地域活動支援センター
		隣保事業	隣保館
	その他	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律　第3条	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。）
		児童福祉法 第6条の3第9項 第6条の3第12項	 家庭的保育事業 事業所内保育事業
	医療施設である建築物	医療法 第1条の5 第2項 第2条	 診療所 助産所 （注）住宅併用の場合は30%以上の医療施設を必要

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

【許可要件】

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

② 社会福祉施設については、市の社会福祉部局と調整がとれたものであること。また、単に居宅系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等は除く。

③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。

④ 医療施設以外は住宅併用を認めない。（ただし、住宅併用の場合30%以上の医療施設が必要）

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。

【必要書類】

① 開発説明書（申請に係る建築物が当該地において必要であることの説明）

② 立地及びその規模についての当該担当部局の意見書

③ 地元自治会等への周知・理解に係る書面

④ 建物配置図、各階平面図、建物立面図（Ｓ＝1/100～1/500）

⑤ 業務内容（作業内容等）説明書

⑥ 申請人の資格、免許等の書面

⑦ 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。

ア．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。

イ．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。

ウ．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。

エ．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号又は第14号に該当する施設とその他の施設との複合建築物は、原則として認められない。

（2）日常生活のために必要な物品の販売店等

下記の表に該当する業種であり、かつ周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限るため、見本販売等直ちに購入できないもの、著しく個人の趣味・趣向に係るもの、高級品等の専門店等は対象とならない。

表４－３　法第34条第１号の対象とする業種一覧表（日本標準産業分類：平成25年10月改訂）

種　別	日　本　標　準　産　業　分　類　項　目	
	中　分　類	小　分　類
小 売 業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人・子供服小売業
		574 靴・履物小売業
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
		584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子・パン小売業
		589 その他の飲食料品小売業 （コンビニエンスストア、米穀類小売業などが含まれる。）
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業

小 売 業	60 その他の小売業	601 家具、建具、畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
		604 農耕用品小売業
		605 燃料小売店
		606 書籍・文房具小売業
		607 スポーツ用品・玩具・娯楽用品・楽器小売業
		608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業(たばこ・喫煙具専門小売店、花・植木小売業、ﾎｰﾑｾﾝﾀｰ、中古小売業、建築材料小売業に限る。)
飲 食 業	76 飲食店	761 食堂・レストラン
		762 専門料理店(料亭等は除く)
		763 そば・うどん店
		764 すし店
		767 喫茶店
		769 その他の飲食店（ﾄﾞﾗｲﾌﾞｲﾝは除く。)
	77 持ち帰り・配達飲食サービス	772 配達飲食サービス業(仕出し料理・弁当屋に限る。但し、持ち帰り弁当店は該当しなし。)
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、写真現像・焼き付け業、古綿打ち直し業に限る)
教育、学習支援業	82 その他の教育，学習支援業	823 学習塾
		824 教養・技能教授業(塾程度のものに限る)
医 療 業	83 医療業	835 療術業
修 理 業	89 自動車整備業	891 自動車整備業(自動車一般整備業に限る)
	90 機械等修理業	901 機械修理業（一般機械修理業に限る)
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給 油 所	ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド	
そ の 他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、農林漁村生活改善施設、農林業生活改善施設、土地改良事務所等法に基づかない公民館（集会所)、老人憩いの家、地域の自治活動に必要な建築物	

【注意事項】本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況により立地の可能性、店舗の規模等から個別に判断するため、必ずしも許可が出来るものではない。

【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 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。

③ 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。

④ 住宅を併用する場合は、住宅としての許可条件を満たす者に限る。

⑤ 敷地の規模、建築物の規模は下表のとおりとする。

⑥ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。（申請地は借地可）

表４－４　敷地の規模、建築物の規模

種　　別	小　分　類	敷地の規模	建築物の規模（延床面積）
小　売　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内（倉庫も面積に含み 20%以内）
飲　食　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内（倉庫も面積に含み 20%以内）
医　療　業		500 ㎡以内	200 ㎡以内（倉庫も面積に含み 20%以内）
サービス業 教育･学習支援業		500 ㎡以内	200 ㎡以内（倉庫も面積に含み 20%以内）
修　理　業	自動車整備業 機械修理業	1,000 ㎡以内	500 ㎡以内（倉庫も面積に含む）
	上記以外の修理業	500 ㎡以内	200 ㎡以内（倉庫も面積に含む）
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】自動車小売業又は農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地、建築物の規模については、修理業の範囲内とする。ただし、小売業の用に供する部分については、表４－４に規定する小売業の範囲内とする。

【必要書類】

① 開発説明書（申請に係る建築物が、当該地において主として市街化調整区域に居住する者の日常生活上必要であることの説明）

② サービス対象区域図（市街化区域と市街化調整区域を明示し、市街化調整区域のサービス対象集落等を記入したもの）（Ｓ＝1/10000～1/20000）

③ 地元自治会等への周知・理解に係る書面

④ 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）

⑤ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書

⑥ 申請人の資格、免許等及び商取引業者との関係書面

⑦ 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又は第一種特定工作物

ア．日本標準産業分類Ｃ－鉱業・採石業・砂利採取業に属する事業（金属鉱業、石炭・亜炭鉱業、原油・天然ガス鉱業、非金属鉱業等）に係る施設

イ．当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用するセメント製造業、生コンクリ

ート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、アスファルトコンクリート製造業等の施設

なお、日本標準産業分類Ｅ－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しない。

（2）観光資源の有効な利用上必要な建築物又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又は休憩施設

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、上記ア～エの立地すべき範囲については、市の観光計画等で区域、建物用途等の範囲を限定し、観光施設の立地に関する協議基準等に基づき、観光担当部局と調整がとれたものであること。

（3）その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

ア．取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設

イ．当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性のあるもの

（例）酒造業、ミネラルウォーター等

なお、温泉利用施設及び水を洗浄水、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 本号の「資源」とは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。

② 申請地は原則として資源発生地であること。

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 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。

【必要書類】

① 開発説明書（資源の有効利用上、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、利用対象規模等を記入のこと。）

② 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。）

③ 施設の配置図、平面図（Ｓ＝1/100～1/500）

④ 申請人の職業、資格、免許等関係書面

⑤ 観光資源の有効な利用上必要な建築物等として申請する場合は、観光担当部局が発行する「栗東市観光施設の立地に関する事業計画（変更）協議済証」

⑥ 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が対象とされるが、本号に基づく政令が制定されていないことから事実上運用はない。

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２号の政令で定める建築物以外のもの
　　政令第20条第１号から第５号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物

（２）農林水産物の処理、貯蔵、集出荷又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物
　　当該市街化調整区域における農林水産物を対象とする、畜産食料品製造業、水産食料品製造号、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、農林水産物貯蔵用の倉庫業等

【許可要件】

① 建築物又はその中の機械工作物が直接、農業、林業又は漁業の用に供されるもの、若しくは、市街化調整区域の当地で生産される農林水産物を50％以上使用して、その処理、貯蔵、加工を産地においてすみやかに行う必要性があるものに限る。

② 当該建築物においての小売も認め得るが、その売場面積は全体の50％未満かつ200㎡以内に限る。

【必要書類】

① 開発説明書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
② 生産地との関係、取引量等に関する書面
③ 建物の配置図、各階平面図（Ｓ＝1/100～1/500）
④ その他市長が必要と認める書類

５　「法第34条第５号」の許可基準

対象となる具体的な施設は、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等である。

【許可要件】

特定農山村法第８条第４項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市により作成・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、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する「中小企業の事業の共同化に寄与する事業」又は「工場、店舗等の集積化に寄与する事業」が対象となる。　　（例）中小企業団地

【許可要件】

本来、市街化区域の工業地域等で対応すべきであるが、県の当該助成事業所管部局と事前に充分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合にのみ例外的に取り扱うものとする。

【必要書類】

① 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
② 県国等からの一体助成を受けることを証する書面
③ 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの証明書

④ 全体計画図（Ｓ＝1/500）
⑤ 建物配置図、平面図（Ｓ＝1/100～1/500）
⑥ 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（地区計画区域内及び法第34条第12号の工業流通業務地区内の工場は除く）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%以上を原料又は部品として納入する事業場

イ．自己の事業の原料又は部品の50%以上を既存工場から購入する事業場

（例）経営者の異なる下請(協力)関係の工場、同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

【許可要件】

① 当該地での立地が、事業活動の効率化を図るために特に必要であると認められるものに限る。なお、「事業活動の効率化」とは、作業工程もしくは輸送等の効率化又は公害防除、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 申請地は既存工場の位置する原則同一の大字の市街化調整区域内に限り、事業活動の効率化の観点から既存工場の周辺（事業の様態・輸送経路等から判断して既存工場の利便を増進していると認められる位置）であること。
③ 敷地及び建築物の規模は、原則として既存工場と同一までとし、事業計画の内容から判断して過大でないこと。
④ 生活環境の保全上支障がなく、公害関係諸法令に照らし、関係機関が支障なしと認める、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、市の土地利用と調整がとれた場所であること。

【必要書類】

① 開発説明書（申請地での立地により、事業活動の効率化等が図られることを具体的に説明するとともに業務内容等も具体的に記載のこと。）
② 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
③ 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
④ 両工場間の取引高及び全体との比率調書
⑤ 原材料、製品等に関する輸送計画
⑥ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（Ｓ＝1/2,500）
⑦ 移転の場合、跡地処分方法の説明書類
⑧ 建物配置図、各階平面図（Ｓ＝1/100～1/500）
⑨ 地元自治会等との協議書
⑩ 既存工場の適法性を証する書類（建築確認済証の写し等）
⑪ その他市長が必要と認める書類

（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（新設及び増築）

【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】

① 開発説明書（地場産業であって地域の特性と密接な関係を有することの説明）

② 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）

③ 原材料、製品等に関する輸送計画

④ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（Ｓ＝1/2,500）

⑤ 建物配置図、各階平面図（Ｓ＝1/100～1/500）

⑥ 地元自治会等との協議書

⑦ 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又は処理に供する政令で定める建築物又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４第１項）」を貯蔵又は処理に供する「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫（政令第29条の４第２項）」である建築物又は第一種特定工作物に限る。

【必要書類】

① 開発説明書（当該申請地の選定に関する説明）

② 「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

③ 「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫」であることを証する書面

④ 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って、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、市街化調整域内の災害レッドゾーンに現に存する建築物の移転にかかる行為であって、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。

② 申請地は従前と同一の市街化調整区域内に限るものとし、災害レッドゾーン以外の敷地であること。

③ 従前地の建築物は、都市計画法に適合して建築された建築物であること。

④ 従前地の建築物は撤去すること。

⑤ その他、市長がやむを得ないと認める場合。

【必要書類】

① 開発説明書（建築物の概要を説明する書類）

② 既存敷地の利用計画書

③ 移転計画書

④ 申請者と従前地の建築物等の所有者が異なる場合は、所有権を有する者の移転及び除去についての同意書

⑤ 従前地と申請地の位置図と写真

⑥ 建物配置図、建築図面（平面図、立面図等）

⑦ 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）
- 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- 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、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物（政令第29条の７第１号）

ア．道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

イ．休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者が立ち寄って休憩ができる施設

(ｱ) ドライブイン

(ｲ) 食堂

(ｳ) レストラン

(ｴ) 喫茶店（ネットカフェは不可）

(ｵ) その他これらに類する飲食店（居酒屋等主として酒類を提供する施設は不可）

(ｶ) 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

(ｱ) ガソリンスタンド

(ｲ) 自動車用液化石油ガススタンド

(ｳ) 水素スタンド

(ｴ) 電気自動車充電スタンド

【（１）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。（ここでいう車線とは道路構造令第２条第５項に規定する車線のことであり、区画線により車線が分離されている車道のことである。）

② 管理人室は認められるが、住宅併設は認めない。

③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用を受ける施設又はそれらと類似するものは該当しない。

④ 市街化区域に近隣接している等、市街化調整区域への立地の必然性が認められない場合は認めない。

【（1）イ．休憩所のうちコンビニ以外の施設に適用する許可要件】

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、売場の延べ面積の合計は200㎡以内とする。

【（1）イ．休憩所のうちコンビニに適用する許可要件】

① 日本標準産業分類（平成19年11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ができるよう駐車スペースを確保すること。

③ 営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判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）の延べ面積は200㎡以内とする。

⑤ 建築物は１棟で、売場に付属する施設は、トイレ、事務室、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は250㎡未満とする。

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

【許可要件】

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

【必要書類】

① 開発説明書(申請する予定建築物が、申請地において必要となる理由及び業務内容等を具体的に記載のこと。)

② 建物配置図、各階平面図（Ｓ＝1/100～1/500）

③ 屋外看板の計画図（コンビニのみ）

④ 申請人の資格・免許等及び商取引業者との関係書面

⑤ 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おける、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開発行為であること。

11　「法第34条第11号」の許可基準

（１）市条例第５条（第11号指定区域）

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、「栗東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５条の指定区域内の土地であること。
② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）以外の用途は認められない。
③ 申請者は、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、自ら事業を行うものに限る。
⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによつ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。

【必要書類】

① 開発説明書（下記の内容を記入すること。）
　ア　申請者の住所、氏名を記入したもの
　イ　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
　ウ　現在居住している住宅の自借家の別及び現住居の取扱い方法
　エ　当該市街化調整区域において建築する理由
　オ　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。）
　カ　建築物の着工及び完了の予定年月日
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）
④ 建築図面（平面図、立面図等）
⑤ その他市長が必要と認める書類

※　区域指定図については、市住宅課で確認すること。

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適当と認められる開発行為として、市条例で区域、目的又は、予定建築物等の用途を限り定められたもの。

（１）市条例第７条第１項第１号（法第34条第12号「住宅地区」指定区域）

【許可要件】

① 市条例第７条第１項第１号の指定区域内の土地であること。

② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）以外の用途は認められない。
③ 申請者は、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、自ら事業を行う者に限る。
⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによつ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。

【必要書類】

① 開発説明書（下記の内容を記入すること。）
ア　申請者の住所、氏名を記入したもの
イ　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
ウ　現在居住している住宅の自借家の別及び現住居の取扱い方法
エ　当該市街化調整区域において建築する理由
オ　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。）
カ　建築物の着工及び完了の予定年月日
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）
④ 建築図面（平面図、立面図等）
⑤ その他市長が必要と認める書類

※　区域指定図については、市住宅課で確認すること。

（２）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している者に限る。）と同居又は同居していた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又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９各号に掲げる区域及び政令第８条第１項第２号ハ又は二に掲げる土地の区域に準ずる土地の区域（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。）を含まない土地であること。

【必要書類】

① 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。）
② 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27の分化調書の添付をもって代えることができる。）
③ 申請地登記事項証明書
④ 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理由書に記述のこと。）
⑤ 家族構成及び申請者と申請日の10年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる図表
⑥ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明書）
⑦ 転勤やＵターンの場合は、その旨の申立書
⑧ 住民票（家族全員）
⑨ 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
⑩ 位置図（1/50,000又は1/25,000及び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

（３）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又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９各号に掲げる区域及び政令第８条第１項第２号ハ又は二に掲げる土地の区域に準ずる土地の区域（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。）を含まない土地であること。

【必要書類】

① 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。）
② 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
③ 申請地登記事項証明書
④ 住民票記載事項証明書（家族全員）

⑤ 相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
⑥ 位置図（1/50,000又は1/25,000及び1/2,500） なお、1/2,500には現住居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

（４）市条例別表第３項（収用移転に伴う自己用住宅）

【許可要件】

① 申請者は、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する専用住宅を所有し、居住する者で、土地収用法第３条の各号に掲げるものに関する事業の施行により、除却、移転する必要があり、それに代わるものを建築する必要がある者に限る。
② 都市計画法に適合して建築された建築物であること。
③ 申請地は、居住している者の居住地又はその周辺であること。
④ 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。
⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによつ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、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㎡を超える場合にあつては、当該1.5倍に相当する面積）以下とする。
⑥ 政令第29条の９各号に掲げる区域及び政令第８条第１項第２号ハ又は二に掲げる土地の区域に準ずる土地の区域（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。）を含まない土地であること。

【必要書類】

① 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、移転の必要性及び移転時期を記述すること。）
② 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地及び家屋の売買契約書
③ 収用移転事業に係るものの移転調書
④ 申請地登記事項証明書
⑤ 現在地又は申請地の写真
⑥ 位置図（1/50,000又は1/25,000及び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

（５）市条例第７条第１項第２号（法第34条第12号「工業流通業務地区」指定区域）

【許可要件】

① 市条例第７条第１項第２号の指定区域内の土地であること。
② 自己の業務の用に供する工場又は流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項に規定する流通業務施設に限る。）の建築を目的とするものに限る。
③ 開発行為の規模は、路地状通路部分等を除き、3,000㎡以上であること。

④ 開発区域内に栗東市道路整備プログラムに位置付けられた整備計画道路の用地を含む場合は、当該道路の整備を伴うものであること。
⑤ 予定建築物の建ぺい率は、100分の60以下であること。
⑥ 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。）を含まない土地であること。

【必要書類】

① 開発説明書（事業の概要等を詳細に記述すること。流通業務施設の場合は、流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項に規定する流通業務施設に該当することを説明すること。）
② 地元自治会等との協議書
③ 法人等の登記事項証明書
④ 申請地の写真
⑤ 資金計画に関する書類
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

13 「法第34条第13号」の許可基準

【許可要件】

① 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
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あること。
③ 市街化調整区域に指定された日から６か月以内に、①②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)「自己の居住又は業務の用に供する」について

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

b 「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)「土地の権利又は土地の利用に関する所有権以外の権利」について

a 地上権、貸借権が該当する。（抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。）

b 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する。）

c 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か月以内に市長に書面をもって届出なければならない。

イ．届出事項

・ 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。）

・ 土地の所在、地番、地目及び地積（農地の場合は農地転用許可番号及び日付を記入のこと。）

・ 届出者が権利を有していた目的

・ 届出者が有していた権利の種類及び内容

ウ．添付書類

・ 区域決定前に既存権を有していたことを証する書類（登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等）

・ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類（自己の居住用の場合は除く。）

・ その他市長が必要と認める書類

エ．届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際行うことになっているが、申請者には届出が受理されたことによって、本条第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、地位の承継をしうる。（届出の承継及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（法定相続人）になりうるものは法第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、転売された場合（完了公告済のもの）、購入者が、自己用であって予定建築物と同一の用途のものを建築する場合は、都市計画法上の規制は受けない。

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又は著しく不適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による。

・提案基準１　「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」（開発許可、建築許可）

※　栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例別表第１項（世帯の分化に伴う自己用住宅）を原則として適用する。

・提案基準２　「収用対象事業による移転について」（開発許可、建築許可）

※　自己用住宅の収用移転については、栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例別表第３項（収用移転に伴う自己用住宅）を原則として適用する。

・提案基準３　「社寺、仏閣及び納骨堂について」（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~~（平成16年３月31日に失効、廃止済）

・~~提案基準5-2~~（平成16年３月31日に失効、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日に失効、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日に失効、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

※　栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例別表第１項（世帯の分化に伴う自己用住宅）及び第２項（借家からの転居に伴う自己用住宅）を原則として適用する。

・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」（建築許可、開発許可）

・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日に失効、廃止済）

・~~提案基準17~~

~~17-1~~（平成16年３月31日に失効、廃止済）

~~17-2~~（平成16年３月31日に失効、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について」（開発許可、建築許可）
　　22-1　アスファルトコンクリート廃材､コンクリート廃材等の破砕施設について
　　22-2　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について
・提案基準23　「既存の土地利用を適正に行うための管理施設について」（建築許可）
・提案基準24　「既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について」（開発許可、建築許可）
・提案基準25　「法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
・提案基準26　「法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更」（建築許可）
・提案基準27　「既存団地における自己用住宅について」（建築許可、開発許可）
　　※　本市では適用しない。
・提案基準28　「社会福祉施設について」（建築許可、開発許可）
・提案基準29　「医療施設について」（建築許可、開発許可）
・提案基準30　「学校施設について」（建築許可、開発許可）
・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」（建築許可、開発許可）
・提案基準33　「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について」
・提案基準34　「都市計画法に適合して建築された後適法に利用された敷地への住宅の建築について」

提案基準１　　世帯の分化の過程で必要とする住宅について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用をうけるものは、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、甥及び姪のいずれかで、親等と同居している者、又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又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又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又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、又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ターンによる定住及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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、申請地決定の理由及び申請地を相続又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　家族構成及び申請者と申請日の10年以前からの申請地所有者との続柄が確認できる図表
7　住民票記載事項証明書（家族全員。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）
8　親等が申請地を相続又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条及び第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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用をうける事業は、土地収用法第３条の各号の一に該当する事業及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えないと認められるものに限る。

（移転の必要性）

２　市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。

（１）日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるを得ない事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

（２）申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、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

（３）起業者があっ旋した土地である場合

（申　請　者）

３　申請者は、収用対象事業により、建築物等の収用を受ける者とする。

（立　　地）

４　他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

なお、できる限り現在地周辺又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　敷地及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、市長がやむをえないと認めたものについては、この限りでない。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、収用対象となる事業、市街化調整区域への移転の必要性及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又は土地及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　現在地及び申請地の写真

6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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、仏閣及び納骨堂について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社寺、仏閣及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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

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

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

（施　　設）

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

また、これらに附属する社務所、寺務所及び庫裡等で規模、構造及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、宿泊施設及び休憩施設は、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及び部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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、当該施設が市街調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）

２　申請地登記事項証明書

３　宗教法人の登記事項証明書

４　信者の嘆願書等があれば提出すること

５　各建築物の用途を詳細に記述した書面

６　資金計画に関する書類

７　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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　土地利用計画図及び建物配置図

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

（申　請　者）

2　申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。

（１）現住居が社宅あるいは借家等の場合

（２）現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合

（３）結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合

（４）退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合

（５）疾病等の理由により転地のやむをえない場合

（６）その他市長がやむをえないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。

（１）土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。

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

（立　　地）

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

（用　　途）

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

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性及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（申請地の10年以前より保有していることが確認できるもの）

3　家族構成及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。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）
5　借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
6　狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
7　結婚の場合、相手の証明書
8　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用をうけるものは、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、要綱又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又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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、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及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　現在地及び申請地の写真
6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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　　レクリェ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ェ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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用を受けるものは、次の各号のいずれかに該当していること。

（１）第二種特定工作物に該当しない１ha未満の運動・レジャー施設及び墓園等であって、管理上及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）キャンプ場及びスキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、管理上及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、又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、陸上競技場及び
その他運動施設‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥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、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

（規模及び構造）

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)及び(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。

（附　　記）

上記提案基準に該当するもののうち、レクリェ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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、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及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及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

１　この基準の適用をうけるものは、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え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、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地でのみそれを満足できうるもの

（立　　地）

２　周辺の環境に適合し、自然公園法その他法令に適合した場所であること。

（用　　途）

３　申請に係る建築物は、研究を目的としたものであること。

なお、管理上及び利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、研究対象、研究施設の詳細及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は申請書の写し）

４　資金計画に関する書類

５　現況写真

６　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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又は申請日の10年以前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の社宅、寮等で、事業所が市街化区域から相当の距離があり、通勤困難等の特別の事情があること。

（立　　地）

2　申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接又は近隣の土地であること。

（規　　模）

3　施設の規模は、従事者等から判断して過大でないこと。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、事業所の操業状況、従事者の状況及び現在社宅、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及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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えないと認めた場合

（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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、住宅を必要としている状況、現住居の取扱い、住宅の必要性及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。住民票の場合は、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

4　狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真

5　結婚の場合、相手の証明書
6　借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
7　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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、甥及び姪のいずれかで、親等と同居している者、又は同居していた者。

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又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又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又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ターンによる定住及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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、申請地決定の理由及び申請地を相続又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　家族構成及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。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

8　親等が申請地を相続又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条及び第５条申請書の写し）

10　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
　なお、1/2,500には実家と申請地の距離を記入すること。

11　建築図面（平面図、立面図等）

12　その他市長が必要と認める書類

大規模な指定既存集落

（指 定 基 準）

ア．独立した日常生活圏を構成している既存集落であること。

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

ウ．当該市町長が地域の実情等から指定が必要と判断した集落であること。

（許可対象となるもの）

ア．自己用住宅

イ．世帯の分化住宅

「大規模指定既存集落」

（十里）、（蜂屋）、（小野・六地蔵・林）、（中浮気団地・上砥山）、（下戸山）、（上砥山）、（雨丸）７地区

［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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

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

（立 地）

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

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

（用 途）

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

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

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

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

ⅰ）流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場、生体材料の研究施設及び工場

ⅱ）原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品又は食品の原料又は材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設及び工場

（規 模）

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

（付 則）

この基準は、平成 29 年 11 月 29 日より施行する。

（必 要 書 類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）

2 申請工場等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
3 地域未来投資促進法第４条第２項に基づく重点促進区域および同法第１１条第２項に基づく土地利用調整区域内であることが判る書類
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 その他知事が必要と認める書類

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

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

2　立地について、下記の要件すべてに該当するものであること。

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

(2) 当該市の土地利用計画と調整と整合のとれた場所であること。

(3) 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。

(4) 住居系の用途地域に隣接していないこと。

(5) 周辺に住宅・学校・病院・公園等がないこと。

（開 発 計 画）

3　申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

(1) 申請地は、２ヘクタール未満であること。

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

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

（用　　途）

4　用途は大規模物流施設であって、以下のいずれかに該当するものであること。

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

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

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

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

提案基準14-2　流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

2　申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

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

（用　　途）

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

（規　　模）

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

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

○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。
- 施設整備に係る関係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。

（附　　記）

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

（附　　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　市長（担当所管課）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及び1/2,500）
7　土地利用計画図
8　その他市長が必要と認める書類

提案基準14-3　　大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

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

3　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。

（附　　記）

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

（附　　則）

この基準は、平成21年４月１日より施行する。

（附　　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　市長（担当所管課）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及び1/2,500）
8　土地利用計画図
9　その他市長が必要と認める書類

四車線以上の国道、県道等の沿道又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

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

(ｲ) 四車線以上で土地収用法に基づく事業の認定を得ている道路

「大規模な流通業務施設の立地に係る幹線道路の沿道等の指定」

1　高速自動車国道等のインターチェンジ

番号	指定に係る市　町　名	指定路線名	指定インターチェンジの名称	備　　考
1	栗　東　市	中央自動車道 西宮線 (名神高速道路)	栗東インターチェンジ	平成５年４月１日指定 農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域は除く。

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号通達及び平成２年11月30日付け建設省経民発第54号通達及び平成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9.0メートル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、５ヘクタール未満であること。

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

（３）予定建築物の建ぺい率は60％以下、容積率は200％以下であること。

提案基準15　有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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え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及び運営は、厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導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、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式でないこと。

（３）当該有料老人ホームの立地については、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、かつ入居一時金及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のとれた場所であること。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）

2　老人福祉所管課の証明書

3　立地について市長（担当所管課）の承認書又は意見書

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及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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え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のとれた場所で、かつ介護老人保険施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場所であること。

（規　　模）

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

（附　　記）

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

（附　　則）

この基準は、平成21年４月１日より施行する。

この基準は、平成28年４月１日より施行する。

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、開発等の必要性及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　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、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及び1/2,500）

7　土地利用計画図

8　建築図面（平面図、立面図等）

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

提案基準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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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え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のとれた場所であること。

（用　　途）

3　申請地に係る建築物は、一般的には次のものが該当する。なお、建築物の用途は、管理上及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

（規模及び構造）

4　土地利用計画、建築物の規模及び構造は、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、管理上及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。

（附　　記）

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

（附　　則）

この基準は、平成21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、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及び開発の概要等を具体的に記述すること。）

2　資金計画に関する書類

3　立地について市長（担当所管課）の意見書

4　土地利用計画及び予定建築物の規模算定の概要書

5　周辺の自然環境への配意及び開発区域の植栽、緑化計画書

6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）

7　土地利用計画図

8　建築図面等（平面図、立面図等）

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

提案基準20　既存集落における小規模な工場等について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における小規模な工場等の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実である土地であること。

（立　　地）

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

（用　　途）

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

（1）工　場

（2）作業場

（3）事務所

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として1,000㎡以内とする。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、事業を営む必要性及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の書面（住民票の場合は、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

4　申請人の経歴書等

5　地元区長等との協議書及び市長（担当所管課）の意見書

6　公害関係諸法令の届出に係る受理書

7　関係機関の協議書

8　資金計画に関する書面

9　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

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

（申　請　者）

2　申請者は、当該事業を施行する地方公共団体の長であること。

（事業計画）

3　当該事業の計画は、公営住宅主管課の承認を了したものであること。

（立　　地）

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

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21年４月１より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の必要性、現在までの事業の経過及び概要等を記述すること。）

2　事業の承認を証する書面

3　位置図(1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500)

4　土地利用計画図

5　その他市長が必要と認める書類

提案基準22　　産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）

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

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設及び同法第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え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及び産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。

（３）事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域において発生する廃材であること。

（申　請　者）

2　申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、又は許可を受ける見込みのある者。

（立　　地）

3　市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4　周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

5　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規　　模）

6　敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（そ　の　他）

7　周辺地域の生活環境の保全及び増進に配慮すること。

8　騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。

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

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）

2　産業廃棄物主管課の証明書

3　立地について市長（担当所管課）の意見書

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及び1/2,500）

6　土地利用計画図

7　建築図面（平面図、立面図等）

8　その他市長が必要と認める書類

22-2　産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について

市街化調整区域における産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

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で取扱うものである。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）（以下「廃掃法」という。）第15条第１項に規定する産業廃棄物処理施設及び同法第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え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及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、又は許可を受ける見込みのある者。

（立　　地）

3　市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。

4　周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。

5　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（用　　途）

6　建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するもので処理施設、保管施設、管理事務所及び便所等とする。

（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及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。

（附　　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」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）

2　産業廃棄物主管課の証明書

3　立地について市長（担当所管課）の意見書

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及び1/2,500）

6　土地利用計画図

7　建築図面（平面図、立面図等）

8　その他市長が必要と認める書類

提案基準23　既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）

市街化調整区域における既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設にかかる建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむをえないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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え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、事務所又はこれらに類するものでないこと。

（規　　模）

5　建築物の規模は、原則として50㎡以内の必要最低限な延床面積とする。

（そ　の　他）

6　申請理由には、建築物の必要性と規模の妥当性を明記のこと。

（附　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、建築の必要性及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及び1/2,500）

5　土地利用計画図

6　建築図面（平面図、立面図等）

7　申請地の現況写真

8　必要とする他法令の許可書の写し

9　その他市長が必要と認める書類

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

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、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え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。

（附　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準24」として取扱う。

（附　　則）

この基準は、平成21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、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）

2　申請地及び現住地の登記事項証明書

3　住民票記載事項証明書（家族全員。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

4　位置図（１/50,000あるいは１/25,000及び1/2,500）

5　土地利用計画図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）

6　求積図（既存敷地と増加敷地の明記されたもの）

7　建築図面（平面図、立面図等）

8　その他市長が必要と認める書類

提案基準25　法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

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、家族構成から判断して狭小過密である場合

（3）結婚により世帯分離することが確実な場合

（4）退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合

（5）疾病等の理由により転地のやむを得ない場合

（6）その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、都市計画法に適合して建築物が建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、又は負債に伴う競売に該当するものを除く。）適法に利用されたものであること。

（用　　途）

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

（譲　渡　人）

5　譲渡人は、次の各号のいずれかに該当し、真にやむを得ない事情を有するものであること。

（1）死亡・失踪

（2）破産・競売・負債整理

（3）遠隔地への転職・転勤

（4）その他市長がやむを得ないと認めた場合

（附　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準25」として取扱う。

（附　　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っては、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21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、住宅を必要としている状況、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　立地について市長（担当所管課）の意見書

4　住民票記載事項証明書（家族全員。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

5　狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真

6　結婚の場合、相手の証明書

7　借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書

8　申請地登記事項証明書

9　位置図（１/50,000あるいは１/25,000及び1/2,500）

10　土地利用計画図

11　求積図

12　建築図面（平面図、立面図等）

13　適法であることが確認できる書面

14　その他市長が必要と認める書類

提案基準26　法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更（建築許可）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された建築物に、相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

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

（申　請　者）

2　申請者は、現在居住している住居を、継続して10年以上利用している者。

（申　請　地）

3　申請地は、法に適合して建築されたもので、前記２の申請者が原則として10年以上適正に利用しているものであること。

（用　　途）

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

（附　　記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準26」として取扱う。

（附　　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っては、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21年４月１日より施行する。

（附　　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　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　住民票記載事項証明書（家族全員。ただし、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。）

5　所有権等を有することを証する書面

6　位置図（１/50,000あるいは１/25,000及び1/2,500）

7　敷地現況図

8　求積図

9　建築図面（平面図、立面図等）
10　建築確認通知書の写し
11　敷地現況写真
12　その他市長が必要と認める書類

提案基準28　社会福祉施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（１）当該社会福祉施設の設置及び運営は、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　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、関係部局と調整がとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

（１）近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。

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

（３）当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域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。

（附　　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。

（附　　則）

この基準は平成21年４月１日より施行する。

この基準は平成28年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性及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算定の概要書（協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）

5　申請地登記事項証明書

6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
7　土地利用計画図
8　建築図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

提案基準29　医療施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の医療施設に掲げる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむをえないと認められるものに限る。

（１）当該医療施設の設置及び運営は、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　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等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。

（３）病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

（附　　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。

（附　　則）

この基準は平成21年４月１日より施行する。

この基準は平成28年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性及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算定の概要書

5　申請地登記事項証明書

6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）

7　土地利用計画図

8　建築図面（平面図、立面図等）

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

提案基準30　学校施設について（開発許可、建築許可）

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

記

（適 用 範 囲）

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

（立　　地）

2　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、関係部局と調整がとれたもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。

（附　　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。

（附　　則）

この基準は平成21年４月１日より施行する。

この基準は平成28年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性及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算定の概要書
5　申請地登記事項証明書
6　位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
7　土地利用計画図
8　建築図面（平面図、立面図等）
9　その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

別表　法第 34 条第 14 号の対象とする公益施設

公益施設	根拠法令	具　体　例
社会福祉施設 社会福祉法第2条第2項（第1種社会福祉事業）、第3項（第2種社会福祉事業）及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	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
	第6条の2の2第2項	児童発達支援事業
	〃　第4項	放課後等デイサービス事業
	〃　第5項, 第6項	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。）
	第6条の3第3項	子育て短期支援事業（同法規則第1条の4により厚生労働大臣が定める施設で実施されるものに限る。）
	老人福祉法 第5条の2第2項	「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。）
	〃　第3項	老人デイサービス事業
	〃　第4項	老人短期入所事業
	第5条の3	「老人福祉施設」を行う事業 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター
	障害者総合支援法 第5条第6項、第7項、第8項、第10項、第12項、第13項、第14項、第17項	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。）
	第5条第11項, 第28項	障害者支援施設、福祉ホーム
	第5条第1項	上記以外の障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業および移動支援事業で、同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるもの。
	売春防止法第36条	婦人保護施設
	母子及び父子並びに寡婦福祉法 第38条	母子・父子福祉施設
	第39条第2項	母子・父子福祉センター
	第3項	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	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。）
	第4条の2第2項	
	第4条の2第3項	介助犬訓練事業、聴導犬訓練事業
	第5条	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設（同法第29条の厚生労働大臣が定めた基準に適合するものに限る。）
	第11条	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	病院
	第2項	診療所
	第2条　第1項	助産所
学校施設	学校教育法第1条	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園

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

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

記

（適 用 範 囲）

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

（用　　途）

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

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

（附　　記）

1　上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準31」として取扱う。

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

（附　　則）

この基準は、平成21年４月１日より施行する。

（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及び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（建築許可、開発許可）

市街化調整区域において、令和４年４月１日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第 34 条第 11 号または第 12 号の区域外とされた敷地での開発許可､建築許可については、下記の要件に該当する場合であって市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、令和４年４月１日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第 34 条第 11 号または第 12 号の区域外とされた敷地であって、区域外とされた要因となる危険区域に対して安全上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、各市・県の条例で定める用途に適合していること。

（規　　模）

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

（そ　の　他）

5　法第 34 条第 11 号区域または第 12 号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める用途・規模を除く各基準に適合していること。

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

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

8　災害時に救援対応する災害時対策部局と調整が取れた計画であること。

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

【例 示】

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

（附　　則）

この基準は、令和４年４月１日より施行する。

（付　　則）

この基準は、令和６年４月１日より施行する。

（必要書類）

1　申請理由書（当該申請地への立地がやむを得ないことがわかるよう具体的に記載のこと。）

2　当該地が区域外とされた要因である災害危険区域等に対して安全性を確保できているまたは確保されることを示す書類

3　災害時対策部局との協議録等

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

5　土地利用計画図

6　求積図

7　建築図面(平面図、立面図等)

8　敷地現況写真

9　その他市長が必要と認める書類

提案基準 33　既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について（開発許可・建築許可）

市街化調整区域において、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取扱うものとする。

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物を活用した用途変更であって、次のいずれにも該当するものに限る。

(1) 当該既存建築物の存する地域における地域再生に資するものであること。

(2) 当該地域再生の活動が、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) その他知事がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として 10 年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用されたものであること。

ただし、市の空き家バンクに登録されている空き家であって、都市計画法に適合して建築された建築物にあってはこの限りではない。

（申　請　者）

4　申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 既存建築物の所有者

※ 賃貸住宅として利用する場合は所有者個人からの申請とし、申請時点で 10 年以上所有している等、賃貸を目的として取得されたものでないことが明らかであるものに限る。

(2) 既存建築物を取得することにより当該建築物に居住する予定の者

（用　　途）

5　変更後の用途については、下記項目すべてに該当するものに限る。

(1) 地域再生に資するもので、次のいずれかに該当するもの。

(ｱ) 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設

ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等を地域資源として、観光振興のために活用する場合に限る。

(ｲ) 既存集落の維持のために必要な一戸建専用住宅。(賃貸住宅を含む)

(2) 既設の道路や上下水道への著しい負荷を生じないもの。

(3) 変更後の用途について、他法令の許可等必要な場合は、当該許可等の取得等が確実なもの。

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）

2　立地について当該市長の意見書（地域再生に資する建築物であることを明記すること。）

3　地元自治会との協議録（当該建築物が空き家であることを確認すること）

4　他法令の許可書または許可が確実であることを示す書類（他法令の許可等が必要な場合のみ）

5　権利者の承諾書（申請者と建築物所有者または敷地所有者が異なる場合のみ）

6　申請地登記事項証明書

7　既存建築物登記事項証明書

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

9　土地利用計画図

１０　建築図面（平面図、立面図等）

１１　その他市長が必要と認める書類

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

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

記

（適 用 範 囲）

1　この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域に存する、都市計画法に適合して建築された後、相当期間適法に利用された後、線引き後にやむを得ない事情により建築物が除却された敷地への建築であって、当該市町の行政計画（都市計画マスタープラン等）と整合しているものに限る。

また、敷地増設、区画分割は認めない。

2　都市計画法の許可を受けて建築された場合は、当初許可を受けた者が当該住宅への居住を継続できなくなる事情が次のいずれかに該当するものに限る。

(1) 死亡・失踪
(2) 破産・競売・負債整理
(3) 遠隔地への転職・転勤
(4) その他知事がやむを得ないと認めた場合

（申　請　地）

3　申請地は、次のいずれかに該当する場合に限る。

(1) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として 10 年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、または負債に伴う競売に該当するものを除く。）適正に利用された後、以下のいずれかの理由により、やむを得ず除却されたものであること。
　(ｱ) 建築物の老朽化
　(ｲ) 自然災害による被害
　(ｳ) その他知事がやむを得ないと認めた場合
(2) 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、当該市町が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第２条第２項に定める「特定空家」の条件に該当すると判断した建築物が除却されたものであること。

（用　　途）

4　用途については、自己居住用一戸建専用住宅に限る。（賃貸住宅は認めない）

（付　　則）

この基準は、令和５年４月１日より施行する。

（必 要 書 類）

1　申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）

2　立地について当該市長の意見書

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

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）

法第37条は、開発許可を受けた開発区域内の土地において工事完了公告までの間に行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。これは、工事完了公告があるまでの間に原則として建築物の建築や特定工作物の建設を禁止することにより、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、次に該当する場合は、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又は特定工作物を建設する場合

２　市長が支障がないものとして認められる以下の場合（ただし、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である。）

（１）自己の居住又は業務の用に供する建築物であって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又は除去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去又は立退きにより緊急に建築する必要がある場合

(ｱ) 建築基準法第39条第１項の災害危険区域

(ｲ) 同法第40条の規定に基づく建築基準条例で建築の制限をしている区域

(ｳ) 地すべり等防止法第３条第１項の地すべり防止区域

(ｴ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域等

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

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

（３）官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

（４）地方公共団体等が行う建築物で緊急を要する事由がある場合

この運用にあたっては、開発区域内の主要な公共施設等や防災工事の完了が必要であり、具体的に慎重に適用を検討することとする。また、相当規模の開発行為の場合は、工区を設定し、工区毎の完了検査後に、建築物等の建築又は建設を検討すること。

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

３　法第33条第１項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又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又は建設する場合

（注）本条の適用を受ける場合は、開発区域内の公共施設等の主要な施設及び防災工事を完了していなければならない。

Ⅱ　建築物の形態制限（法第41条）

1　制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定めのない区域での建築基準法の規制のみでは、将来の計画的な市街化を図るうえで支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、市街化調整区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画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（並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、構造及び設備に関する制限を定めることとする。

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している。
（2）本条制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定された用途地域等に応じて形態に関する地域、地区等が総合的に定められ、本条制限の必要性がなくなることがあり、その場合は登録簿のその記載を抹消する。

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

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

4　例外許可

本条第２項のただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限の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かんがみ、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全に留意すべきである。（昭和44年12月4日付、建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号　局長通達参照）

Ⅲ　予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）

1 制限の趣旨

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

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

2 制限の効力

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

（2）本条制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、新設、改築又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制限はない。

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

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

（3）本条制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあってはこの限りではない。

なお、この場合には開発登録簿を修正する必要がある。

3 例外許可

本条ただし書許可の取扱いは次による。

（昭和44年12月4日付、建設省計宅開発第117号・建設省都計発第156号　局長通達参照）

（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（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第３号（公益的施設）に規定する建築物である場合

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

ウ．許可申請に係る建築物又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又は特定工作物で、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）及び第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に第41条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用

途がこれに適合するか、又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

エ．許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物又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）及び第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

（２）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、又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)の場合かつ次のいずれにも該当する場合にのみ許可することができる。

ア．当該区域に想定された用途地域の制限(建ぺい率、高さ、壁面の位置、容積率及びその他建築物の敷地、構造、設備に関する制限)に適合する場合

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

４ その他

（１）国が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされる。

（２）建築基準法第６条（同法第88条第１項又は第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11項から第13項まで、第３条第５項、都市計画法施行規則第60条参照）

Ⅳ　市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

1　建築行為、建設行為の許可

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

（1）制限を受ける行為（第２章、Ⅴ　建築物の建築、及び表２－１参照）

ア．建築物の新築

イ．建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの

ウ．建築物の用途変更

エ．第一種特定工作物の新設

オ．その他次のような行為は制限をうける。

(ｱ)　既存特定工作物の区域内で附属建築物以外のものを建築するとき

(ｲ)　線引き前にできた特定工作物の区域内で附属建築物を建築するとき

(ｳ)　１ha未満の運動・レジャー施設及び墓園に附属建築物又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）制限をうけない行為

ア　法第43条第１項、ただし書による制限をうけない行為は、下表のとおりである。

表５－１

根拠条文	適用対象外建築・建設	建築物	第１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号の公益的施設	○	×	法第 29 条第１項第３号
法第 43 条第１項１号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第 43 条第１項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３号	仮設建築物	○	×	
法第 43 条第１項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、まだ竣工認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	

	（旧）住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	×	政令第 34 条第１項第２号
法第 43 条第１項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
	改築又は用途の変更で１０㎡以内	○	×	政令第 35 条第１項第２号
	市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積５０㎡以内のもの（５０％以上業務用）	○	×	政令第 35 条第１項第３号
	土木工事のための一時的に使用される第１種特定工作物	×	○	政令第 35 条第１項第４号

イ　その他制限を受けない行為

(ｱ)　用途変更を伴わない建築物の改築、増築で規模、構造が従前とほぼ同一のもの（床面積の合計が従前の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、改築又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物の建築等の許可に際しては、既に宅地となっている土地（農地以外は地目でなく事実上）における行為であるので、次の２つの基準に適合することを要件としている。

ア．排水施設が降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するよう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、擁壁又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】

既に現況が宅地になっていても都市計画法及び建築基準法に基づき適法に宅地化されていることが確認できない場合、「質の変更のある土地」と考えるので法第29条の開発許可で取扱うものとする。

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、それを証明する物をもって、建築許可として取り扱って差し支えない。

（２）許可の要件

市街化調整区域における建築物の建築等の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できる。

この要件は、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又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

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又は不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、市の条例で区域、目的又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、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から６か月以内にその旨届出、その目的に従って５年以内にその土地に建築又は建設し、完了するもの（法第34条第13号）

オ．市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不適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　　公共施設の取り扱い

Ⅰ　公共施設の管理者の同意等（法第32条）

本条は、開発許可を申請する者が、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、同意を得る等の手続をとるべき旨を定めたものであり、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期すための規定である。公共施設については第１章１－５－(２)を参照のこと。

１　公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）

開発許可を申請する者は、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるため、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。

開発行為に関係する公共施設とは、開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって、開発行為の実施にともなって変更また廃止されることとなる公共施設も含まれる。具体的な公共施設の管理者を例示すると次表のとおりである。

表６－１　公共施設の管理者

公共施設に係る行為	管　　理　　者
開発区域内外の市道、県道、国道の変更及び廃止	それぞれの道路管理者
開発区域内外の河川（河川法の適用（準用を含む。）を受けるもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	それぞれの河川管理者
開発区域内外の里道、水路等（道路法、河川法の適用（準用を含む。）を受けないもの）の付替え、拡幅、改修、廃止	市
放流先開発区域内外の農業用排水路等の付け替え、拡幅、改修、廃止	市、土地改良区、揚水機場又は、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、開発行為又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、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　協議の相手方及び協議事項

区　　分	開発規模	相　手　方	協　議　事　項
新たに設置される公共施設	－	市	設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属・費用の負担等
	－	国　・　県 他の法律による管理者 （道路法、河川法等）	同　　上
防災調整池	－	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	水道管理者	給水施設に関する設計、管材料、費用負担等
一般送配電･一般ガス、鉄道･軌道施設	開発区域 40ha以上	一般送配電・一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道施設経営者	当該施設の整備について

Ⅱ　公共施設の管理（法第39条）

１　本条は、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市の管理と定めたものである。

（１）他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

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

ア．道路法による道路管理者（※道路法の認定、区域の指定を必要とする。）

イ．河川法による河川管理者

ウ．土地改良法による施設管理者（土地改良区等）

（２）法第32条の協議によって別に管理者を定めたとき。

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

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

イ．都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第３項の費用負担とからんで県又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、法律上は市が管理することとなる。

しかし、協議が整わない場合には円滑に管理を引継ぐことが困難であり、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、その他のいわゆる公物管理法に基づく場合の管理権とは異なり、実質的には、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、道路法の道路となるためには、特に同法による指定、認定等の行為を必要とする。公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要がある。

Ⅲ　公共施設の土地の帰属（法第40条）

1　土地の帰属

（1）従前の公共施設に代えて、新たに公共施設を設置する場合

開発行為又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。

a　従前の公共施設の土地で国、又は地方公共団体の所有地は、開発許可を受けた者の所有

b　代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、国又は地方公共団体の所有

ア．このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又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、国有財産法及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又は地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

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

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

（2）新設の公共施設用地の帰属

前記（1）に定めるほか、開発行為及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（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）

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

（3）帰属手続

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

新たに帰属することとなる公共施設に対する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検査済証発行までに各施設管理者に提出すること。

なお、提出なき場合や公共施設の検査が未完の場合は、開発行為の検査済証を交付しない。

※　嘱託登記に必要な書類：登記嘱託書、登記承諾書、印鑑登録証明書、資格証明書等

2　根幹的施設の費用負担

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

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は、国又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又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又は地方公共団体に求めることができる。

（1）請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者

（2）請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体となる。

（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及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）、運河及び水路

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。

ア．次の事項を記載した書面

①　費用負担を求めようとする者の住所、氏名

②　負担を求めようとする額

③　負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積

④　負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及び積算基礎

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

ウ．当該土地の位置及び区域を明示する図面

（5）請求額は用地取得費の全部又は一部とされている。

費用の負担額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第33条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されるものである。

第７章　　開発計画事前審査及び他の法律

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充分に果たすため、開発許可申請に先だち「栗東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。

この事前審査は、市機関の総合調整を行い、その可否を判定するとともに、県機関等の要件についても照会し付議するものである。開発事業者にあっては、この事前審査での討議、決定等を充分尊重し、その内容を開発許可申請等に反映することで、秩序ある合理的な市街地形成を図ることを目的の一つとしている。

ただし、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定めるところの開発事業を行おうとする場合には、本市の事前審査とあわせて「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。

なお、この届出の審査を終えたものについては、都市計画法の開発許可に係る事前審査を了したものとする。

	栗東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	栗東市住宅課 （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 県民活動生活課
市街化区域	1,000㎡以上	・10,000㎡以上～ ・水面にあっては、水面面積1,000㎡以上若しくは貯水量1,000㎡以上
市街化調整区域	全　て	

注)1　10,000㎡以上であっても「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用を除外されたものは、栗東市開発事業に関する指導要綱による事前審査で行う。

注)2　滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出であって、下記の区域等を含む場合は滋賀県県民活動生活課で審査を行う。

記

（１）農地若しくは採草放牧地を含む場合であって、都市計画法に基づき設定された市街化区域を除いた残りの開発面積が20,000㎡以上の場合

（２）開発行為が都市計画法第４条第11項の特定工作物若しくはこれに類するものと認められる場合

（３）開発区域等が２以上の各地域振興局管内にまたがる場合

（４）自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条の規定により指定された特別地域
（５）自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条の規定により指定された原生自然環境保全地域及び同法第25条の規定により指定された特別地区
（６）鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条の規定により指定された特別保護地区
（７）農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域
（８）森林法（昭和26年法律第249号）第25条の規定により指定された保安林の区域（保安施設地区を含む。）及び保安林指定計画の区域（保安施設地区指定計画の区域を含む。）
（９）都市計画法第15条第１項の規定により定められた同法第８条第１項第７号に掲げる風致地区
（10）河川法（昭和39年法律第167号）第54条第１項の規定により指定された河川保全区域
（11）砂防法（明治30年法律第29号）第２条の規定により設置された砂防指定地
（12）地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の規定により指定された地すべり防止区域
（13）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第３条第１項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
（14）文化財保護法（昭和25年法律第214号）第45条第１項又は同法第81条第１項並びに県及び市町村の文化財保護条例の規定により指定された文化財の保存を必要とする地域
（15）滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第16条の規定により指定された特別地域
（16）滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）第14条の規定により指定された自然環境保全特別地区
（17）滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成４年滋賀県条例第17号）第８条第２項の規定により指定された保全地域及び同条第３項の規定により指定された保護地区

２　他の法律との関係

（１）建築基準法

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

また、同法の確認を要する建築物の建築又はコンクリートプラント、アスファルトプラント若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又は許可及び確認を必要とする場合は確認申請書に許可及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許可の開発許可（法第29条第１項及び第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）

（２）農地法

市街化区域以外の場合は、農地法による農地転用許可と同時許可とする。

（３）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。

（４）国土利用計画法

国土利用計画法第23条第1項の規定により、次の区分で、土地の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（市町で受理された日が届出した日となる。）に、当該土地の所在する市土地取引担当課へ届け出なければならない。

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

なお、許可、届出等の問い合わせ先は滋賀県県民活動生活課とする。

○　市街化区域‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥2,000㎡以上

○　市街化区域以外の都市計画区域‥‥‥5,000㎡以上

○　その他の区域‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥10,000㎡以上

（５）景観法

景観法第８条第１項に基づく栗東市景観計画区域内（栗東市景観条例第１１条に規定する栗東市景観形成推進地域を除く。）における開発行為（都市計画法第４条第１２項の開発行為をいう。）のうち、次の区分に応じ、それぞれの基準以上の大規模建築物等の建築等を目的とする開発行為を行う場合は、景観法第１６条第１項の規定に基づき、事前に届出を行わなければならない。

○　建築物　・地盤面からの高さが10ｍ以上、又は延べ面積が1,000㎡以上のもの。

・土地利用目的が一体と認められる、若しくは用途上又は形態上不可分の関係にある２以上の建築物については、当該延べ面積の合計が1,000㎡を超えるもの。

・増築にあっては、既存建築物の延べ面積との合計が1,000㎡以上のもので、当該増築に係る延べ面積が500㎡以上のもの。

○　工作物　・地盤面からの高さが10m以上のもの（建築物と一体となっている場合を含む）。

・垣、さく、へい、擁壁その他これらに類するものにあっては、地盤面からの高さが２ｍ以上のもの。

栗東市景観条例第１１条に規定する栗東市景観形成推進地域（景観法第８条第２項第２号に基づく方針により定める区域）において、景観法第１６条第１項第４号に規定する本市景観条例で定める行為として、開発行為に伴う建築物及び工作物の新築等の他、次のいずれかの基準を超える土地の区画形質の変更を行う場合は、同法第１６条第１項の規定に基づき、事前に届出を行わなければならない。

○　切土や盛土によって生じる法面の高さが、1.5mを越えかつ長さが10mを越える場合

○　行為の部分面積が100㎡を越える場合

（6）宅地造成及び特定盛土規制法

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、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受けることは要しない。（宅地造成及び特定盛土等規制法第１５条第２項）

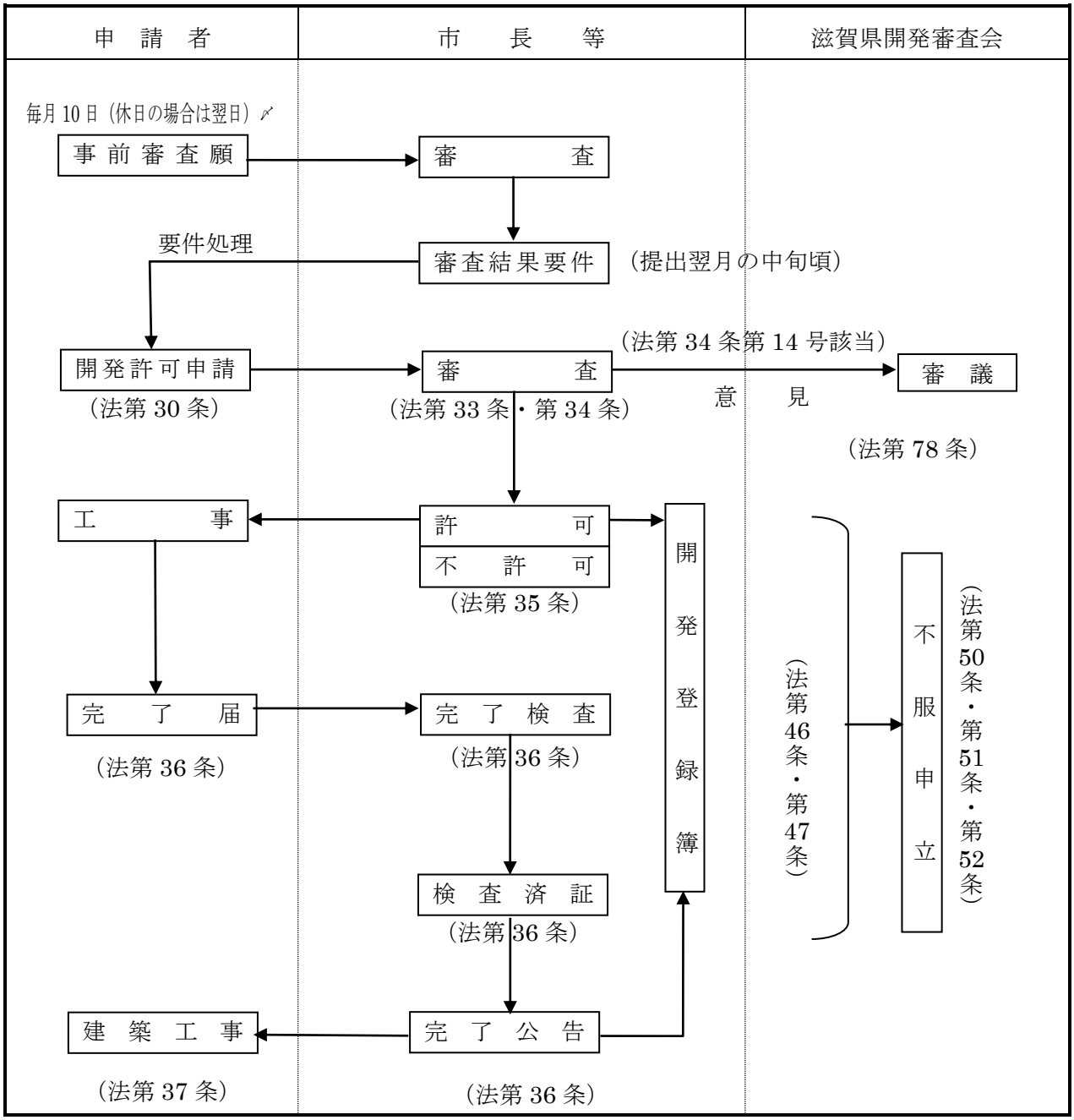
（7）その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に関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、あらかじめ許認可を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

（8）開発行為のフローチャートは次表のとおりである。

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



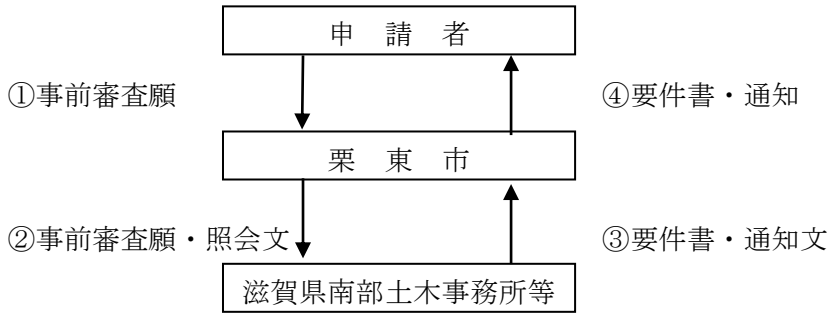
第８章　申請の手続き

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も必要となる。

ア．必要な提出書類・・・・・開発計画事前審査願（様式２）

(ｱ) 開発区域の地番を全て記入すること。

(ｲ) 汚水処理方法等を記入すること。

(ｳ) 次の図書を添付すること。

・位置図（1/2,000程度）　　・給排水施設計画平面図

・その他必要な図面（縦断図、横断図、構造図、建築図面等）

・字限図（地番、地目、所有者名を記入）

・市街化調整区域については法第34条の各号に該当する図書

・現況図　　・現況写真

・土地利用計画図　　・造成計画平面図

・開発計画説明書　　・登記事項証明書（複写可）

・基礎地盤の状況が分かる資料（軟弱地盤か否か）

・権利者一覧表

※図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示してください。

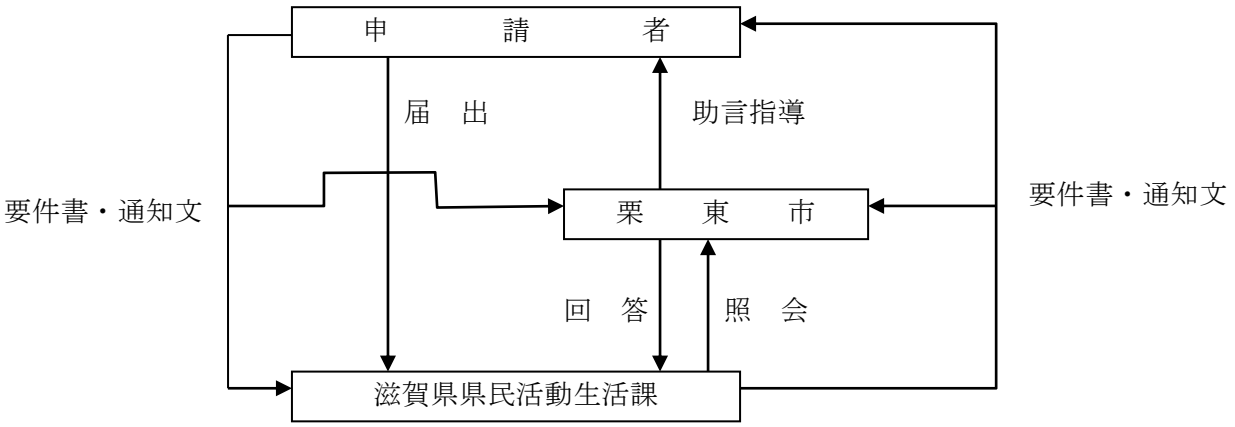
イ．提出部数・・・・・・案件毎に部数が異なるため事前に市住宅課へ確認のこと。

（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

図８－２　　開発事業計画等届出のフローチャート

滋賀県県民活動生活課案件

10,000㎡以上



ア．必要な提出書類

(ｱ) 事業計画概要書

(ｲ) 経営計画書（開発施設用地等の管理・処分等の計画及び収支見通し）

(ｳ) 添付図面

・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　・排水計画平面図

・字　限　図　・断　面　図

(ｴ) その他の書類

届出者及び工事施行予定者の経歴書、前年度の決算報告書並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

イ．提出部数・・・・・・案件毎に部数が異なるため事前に滋賀県県民活動生活課へ確認のこと。

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を参照のこと。

（2）開発許可申請は、提出部数は正、副の２部を本市住宅課に提出すること。

（注）建築基準法の手続きは除く。

3　許可申請書の作成要領

（1）申請書類（順序どおり整理し添付すること。）

添付順序	名　　称	様　式　等	備　　考
1	開発行為許可申請書	・様式3	・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、○○番地外○○筆とし、すべての地名、地番を記載した別紙を添付） ・予定建築物の用途欄に、用途を具体的に記入のこと。 ・開発面積は、実測面積を記入のこと。 （小数点以下２位まで記入）
2	委　　任　　状		・申請者以外のものが申請書類等の訂正をする場合に必要。
3	法第34条各号に該当する図書		第４章　開発許可基準（※必要書類参照）
4	設 計 説 明 書	・様式４、５	・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条の同意書及び協議書	・様式６、７	・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８	・自己居住用及び自己業務用（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、調整池等について算定すること。 ・附帯工事費は、仮設工事、道路復旧工等、開発に関連する工事について算定すること。
7	設計者資格調書	・様式９	・開発区域１ha 未満の場合は不要。 （ただし、連絡先を明確にすること） ・卒業証明書又は免許証の写しを添付のこと。
8	申請者資力信用調書	・様式 10	・自己居住用及び自己業務用（１ha 未満）の開発は不要。 ・納税証明書（国、県、市税）直近２ヶ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…個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。） ・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。

添付順序	名　　称	様　式　等	備　　考
9	工事施行者の工事能力調書	・様式 11	・自己居住用及び自己業務用（１ha 未満）の開発は不要。 ・建設業許可証明書添付のこと。 （登録のない場合は、登記事項証明書、事業経歴書添付のこと。）
10	事前審査要件処理一覧表		・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	・協議書、同意書 ・許認可書の写し	・処理結果図書の添付順序は、要件処理一覧表の順序と同一とすること。
12	字　　限　　図		・開発区域内を緑色で着色のこと。（区域が筆の一部である場合は、筆の区域外部分は着色しない） ・地番、地目、所有者名を記すこと。 ・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。 ・字限図の転写年月日（３か月以内）及び転写者の氏名を記すこと。 ・字限図の所在する法務局名を明記のこと。 ・登記情報提供サービスによる取得物も可。
13	開発区域内権利者一覧表	・様式 13	・開発許可申請者名義の土地の場合も記すこと。 ・抵当権者等、その他の権利も記すこと。
14	開発行為施行同意書	・様式 12	・開発許可申請者名義の土地の場合は不要 ・上記の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、権利者の同意書も添付のこと。
15	隣接土地所有者施行同意書		・開発区域外の隣接地に影響を与える工事（盛土・切土・掘削埋め戻し等）を行わない場合は不要。
16	土地の登記事項証明書	・開発区域のもの	・開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 ・登記事項証明書は申請時点（３か月以内）のものとすること。
17	工　　程　　表		・梅雨時については、詳細に記入のこと。
18	現　況　写　真	・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路	・写真撮影位置図を添付のこと。（現況図と併用可） ・出来る限り上部から撮影のこと。 ・一連の写真のこと。 ・対象物をあまり小さくしないこと。 ・カラー写真であること。 ・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。
19	水 理 計 算 書	開発区域及び流域	・市技術基準に基づくこと。 ・開発区域、流域別に計算し、整理すること。

添付順序	名　　称	様　式　等	備　　考
20	排 水 流 域 図	・流域界明示 ・排水系路 ・系路別ブロック	・各ブロックは色分けのこと。 ・各ブロック毎に面積、流出量明示のこと。 ・各ブロック別の記号は、下記の計算書の記号と同一のこと。 ・縮尺は 1/10,000 以上
21	構造計算書及び安定計算書	・構造計算書 ・安定計算書	・市技術基準に基づくこと ・宅造認定の擁壁については、宅造認定製品であることが確認できる資料を添付すること。

（2）申請図

添付順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　　考
1	開発区域位置図	・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	1/25,000 以　上	・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。 ・市町名、主要駅名、公共公益施設等については紫色のワクで囲み明示すること。
2	現 況 図	・方位 ・開発区域境界線 ・土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） ・隣接地においても上記と同様のこと。 ・官民境界確定線	1/500 以　上	・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示すこと。 ・道路、河川名及び現況幅員等を明記すること。 ・官民境界確定線を明示し、確定日及び番号を明記すること。
3	土地利用計画図	・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・公益的施設の位置、形状 ・宅地（一区画）面積 ・凡例 ・他法令等で施工の構造物の位置・形状	1/500 以　上	・開発区域界は赤で明示すること。 ・施設区分別に薄く着色のこと。 （宅地－黄、道路－茶、公園－黄緑、水路・調整池－青、公益用地－赤、緑地－緑）

添付順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　　考
4	造成計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/500 以　上	・開発区域界は赤で明示すること。 ・切盛土部別に薄く着色のこと。 （切土部－黄、盛土部－赤） ・各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて記すこと。 ・既設構造物を利用する場合、その旨明示のこと。
5	排水計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間 距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川及び水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）及び擁壁の位置及び形状	1/500 以　上	・開発区域界は赤で明示すること。 ・流末には、排水量明示のこと。 ・各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。
6	給水計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	1/500 以　上	・自己居住用の開発は不要 ・開発区域界は赤で明示すること。

添付順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　　考
7	造成計画断面図	・開発区域の境界 ・切土又は盛土の計画地盤高及び現況地盤高 ・切土、盛土の着色 ・構造物明示 ・官民境界確定線明示	1/100 以　上	・断面は20m間隔であること。 ・断面の変化点では、上記に限らず必ずとること。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて記すこと。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色とすること。 ・官民境界の確定日及び番号を明示すること ・法勾配、法長明記のこと。 ・断面は断片的でなく、全体を表すこと。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。
8	構 造 図	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び 方法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置､径及び間隔 ・水抜穴の位置	1/50 以　上	・鉄筋コンクリート擁壁の配筋図添付のこと。 ・既設の場合も図示のこと。 ・他図（平面図、断面図）との併記は認めない。 ・構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁）に記載のこと。 ・各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとすること。 ・雨水排水桝等の泥溜めの深さを明示のこと。 ・擁壁の見え高及び基礎根入れ長を明記のこと。
9	が け の 断 面 図	・がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ) ・切土又は盛土をする前後の地盤面 ・小段の位置及び幅 ・石張、張芝、モルタルの吹付けの方法	1/50 以　上	・切土をした土地の部分に生ずる高さが２ｍをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが１ｍをこえるがけ、又は、切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍをこえるがけについて作成すること。 ・擁壁でおおわれ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	・開発区域全体丈量 ・宅地別丈量 （公共公益施設用地、道路も丈量のこと。）	1/500 以　上	・求積表は出来る限り同一図面に記載のこと。 ・外周長（辺長）を記入すること。

添付順序	名　称	明　記　事　項	縮　尺	備　　考
11	防災工事計画平面図	・方　　位 ・等高線 ・計画道路線 ・段切位置 ・防災施設の位置、形状、寸法、名称・運土計画 ・工事中の雨水排水系路 ・防災施設の設置時期及び期間	1/1,000 ～ 1/500 以　上	・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。
12	防災施設構造図	・防災工事において、設置される施設の詳細	1/50 以　上	・上記と同様
13	建築物平面･立面図	・建築面積及び延べ面積の算定	1/100 以　上	・配置図、各階平面図及び二面以上の立面図

（注）１．設計図の添付順序2～6については、縮尺1/500以上で、かつ、同一縮尺とすること。

２．設計図は三角スケール等で読み取り可能な縮尺とすること。

３．設計図にはこれを作成した者の氏名を記すこと。

４．申請書添付書類は、日本産業規格Ａ列４番とすること。

4　開発行為の変更許可申請等

開発行為の変更を行う場合は許可を要する。

図書名称	区域変更はなく設計の変更のみ	区域の増加		区域の縮小に伴い設計の変更を行う場合
		設計の変更を行う場合	土地の編入に起因する設計の変更	
開発行為変更許可申請書	○	○	○	○
設計説明書	○	○	○	○
公共施設の管理者に関する書類	○	○	○	○
第32条の変更同意書	○	○	○	○
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	×
字限図	×	同　上	同　上	×

（必要…… ○　　必要なし…… ×）

（1）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……青又は黒書きとすること。

変更前……赤書きとすること。変わらない箇所については青又は黒書きとすること。

イ．変更理由書は変更内容を箇条書に記載し、申請書の次に添付すること。

ウ．変更により他法令の取得が必要な場合は許可書の写し等を添付のこと。

エ．変更設計図は、変更図面のみを添付し、要領は下記のとおりとすること。

変更後……赤書き

変更前……黄書き

変更無……青又は黒書きとすること。

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

カ．排水関係の変更の場合は、新規に水理計算書を添付のこと。

５　開発行為軽微変更届

（１）開発行為変更届出書（様式15）

※　予定建築物等の敷地の変更、構造物の施工延長、施工位置等の変更届（軽微な変更）については、変更設計図（土地利用計画図）を添付すること。

工事の着工予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更届については、変更工程表を添付すること。

６　その他申請・届出等

（１）工事着手届出書（様式16）

法第29条の規定による許可を受けたものは、工事に着手するまで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17）

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

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

なお、道路や河川等国・県・市に帰属することとなる法定公共物や市に帰属する法定外公共物（里道・水路）が存する場合は、不動産登記必要書類受領書を提出すること。

ア．完了届出書作成要領

(ｱ) 宅地分譲については確定丈量図

(ｲ) 写　　真

① 着工前、工事施工中及び完了の写真を必ず添付すること。写真は対比が出来るよう同じ位置から、同じ方向へ撮影すること。

② 撮影地点及び方向を平面図（造成平面図）に記入し、写真と対照が可能であるよう記号を示すこと。

③ 撮影については黒板、スタッフ等により、写真にて寸法等を確認できるようにすること。

④ 構造物においては、延長３０ｍ毎に撮影のこと。

⑤ 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毎に撮影のこと。

⑥ 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。

⑦ 鉄筋組み立ては、配筋後、コンクリート打設前にスタッフ等寸法が確認できうるものを使用し撮影のこと。

⑧ 石積み、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、全高を確認できる撮影方法とすること。

⑨ 全景写真の撮影は、撮影方向を確認できる既設物を背景等に入れること。

（３）公共施設工事完了届出書（様式18）

公共施設の工事のみが完了した場合に提出して完了検査を受けること。

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

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付する。

なお、この検査済証は上記の工事完了届出書に添付すること。

（４）開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式20）

許可を受けた開発行為を廃止する場合は廃止の届出を行うこと。

届出には廃止した事由、廃止した時点における現況図、写真及び廃止に伴う今後の措置、特に災害防止計画を示す図書を添付すること。

（５）地位承継届出書（様式21）

法第44条に基づく地位の承継は届出をすること。

届出書には承継の原因を証する書面を提出すること。

（６）地位承継承認申請書（様式22）

法第45条に基づく地位の承継は承継承認の申請を行うこと。

地位承継の添付書類

(ｱ) 承継の原因を証する書面（所有権、その他権限を取得した書類）

(ｲ) 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23）

ア．建築物概要書（様式26）

イ．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のこと。）

ウ．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のこと。）

エ．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含む。）

オ．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24）

添付書類は建築物特例許可申請に準ずる。

（３）建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（法第43条第1項）（様式25）

ア．省令第34条第2項に定める図書（付近見取図、敷地現況図）

イ．建築物概要書（様式26）

ウ．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含む。）

エ．その他市長が必要と認める書類

理由書、登記事項証明書、公図、現況写真、丈量図、配置図、横断図、流末排水経路図等

↳（３ヶ月以内のものに限る）

表８－１　都市計画法第34条第11号の規定による指定区域（以下、「第11号指定区域」という。）、第34条第12号の規定による指定区域（以下、「第12号指定区域」という。）における自己用住宅に係る建築許可申請図書作成要領

次の表を参考に作成すること。

添付順序	名　　称	記　入　要　領
1	許可申請書（様式25）	○　許可該当条項及び理由欄には、次により記入すること。 第11号指定区域；政令第36条第１項第３号ロ 第12号指定区域；政令第36条第１項第３号ハ ○　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	建築物概要書（様式26）	○　面積は小数点以下２位まで記入のこと。 （土地の面積は３位を切り捨て、建築関係の面積は３位切り上げ）
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。 ・　自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・　現在居住している住宅の自借家の別 ・　当該市街化調整区域において建築する理由 ・　建築物の着工・完了予定年月日 ・　現住居の許可後の取扱い方法 ・　指定区域において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。）
4	理由書の内容説明及び証明資料	○　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。また、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。
5	申請地の登記事項証明書	○　線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判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すること。 （取得時のローンの場合は不要）
6	字限図	○敷地を緑色で着色のこと。（敷地が筆の一部である場合は、筆の敷地外部分は着色しない） ○法務局の証明書原本でない場合は以下を記入のこと。 ・字限図の所在する法務局名を明記のこと。（登記情報提供サービスによる取得も可） ・字限図の転写年月日（３か月以内）及び転写者の氏名を記すこと。
7	申請地の売買契約書等	○　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、贈与が確実であることを証する書面 ・　借地契約書

添付順序	名　　称	記　入　要　領
8	申請地の現況写真	○　全景、隣接部の詳細 ○　写真に敷地境界線を赤線で明示 ○　写真に番号を付し、写真番号に対応した写真撮影方向位置を示した図を添付のこと。（敷地現況図に併記可）
9	位　置　図	○　1/2,500～1/25,000の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの）
10	敷地現況図	○　方位、境界（赤線） ○　土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） ○　隣接地においても上記と　同様のこと ○　水路は青色で着色し、道路の名称・幅員を記入のこと。 （縮尺1/50～1/100）
11	配　置　図	○　方位、境界（赤線）、建物の位置、がけ及び擁壁の位置、敷地の境界構造物の位置・種類、排水処理施設が記入されているもの。 ○　道路の名称・幅員を記入のこと。（建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、道路後退線についても明示）
11	丈　量　図	○　現況図と併用してもよい。
12	横　断　図	○　境界、側溝等を記入のこと。（２方向）
13	建築物平面・立面図	○　建築面積及び延べ面積を記入のこと。
14	流末排水系路図	○　敷地内及び敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地及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及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。

表８－２　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建築許可申請図書作成要領

開発審査会提案基準－４等については、次の表を参考に作成すること。

添付順序	名　　称	記　入　要　領
1	許可申請書（様式25）	○　許可該当条項及び理由欄には、政令第36条第１項第３号ホと記入すること。 ○　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	建築物概要書（様式26）	○　面積は小数点以下２位まで記入のこと。 （土地の面積は３位を切り捨て、建築関係の面積は３位切り上げ）

添付順序	名　　称	記　入　要　領
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。 ・　困窮していること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、及び自借家の別 ・　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	理由書の内容説明 及び証明資料	○　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。また、個人番号の記載がないもの。記載がある場合は、読めないようマスキング処理等を行うこと。
5	申請地の登記事項証明書	○　線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判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）
6	字限図	○敷地を緑色で着色のこと。（敷地が筆の一部である場合は、筆の敷地外部分は着色しない） ○法務局の証明書原本でない場合は以下を記入のこと。 ・字限図の所在する法務局名を明記のこと。（登記情報提供サービスによる取得も可） ・字限図の転写年月日（３か月以内）及び転写者の氏名を記すこと。
7	申請地の売買契約書等（所有権がない場合、借地は二親等までしか認めない）	○　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、将来相続又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）。
8	申請地の現況写真	○　全景、隣接部の詳細
9	位　置　図	○　1/2,500～1/25,000の縮尺で周囲の状況（国道、主要地方道、鉄道、河川等が判断できるもの）
10	敷地現況図	○　方位、境界（赤線） ○　土地の地番、地目、所有者名、形状（高低差等） ○　隣接地においても上記と　同様のこと ○　水路は青色で着色し、道路の名称・幅員を記入のこと。 （縮尺1/50～1/100）

添付順序	名　　称	記　入　要　領
11	配　　置　　図	○　方位、境界（赤線）、建物の位置、がけ及び擁壁の位置、敷地の境界構造物の位置・種類、排水処理施設が記入されているもの。 ○　道路の名称・幅員を記入のこと。（建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、道路後退線についても明示）
11	丈　　量　　図	○　現況図と併用してもよい。
12	横　　断　　図	○　境界、側溝等を記入のこと。（２方向）
13	建築物平面・立面図	○　建築面積及び延べ面積を記入のこと。
14	流 末 排 水 系 路 図	○　敷地内及び敷地外の最寄りの排水施設について記入のこと。 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地及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及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。

（注）１．設計図は三角スケール等で読み取り可能な縮尺とすること。
　　２．設計図にはこれを作成した者の氏名を記すこと。
　　３．申請書添付書類は、日本産業規格Ａ列４番とすること。

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つては、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つ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

不服申立ては、行政庁の「処分」又は「不作為」について行うものであって、「審査請求」により行うことができる。

なお、処分をした行政庁を「処分庁」、不作為に係る行政庁を「不作為庁」という。

（２）処分についての不服申立て

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

ア．下記に掲げる許可又は不許可等の処分に対する「審査請求」は、滋賀県開発審査会に行うことができる。（法第50条第１項）

(ｱ)　法第29条第１項若しくは第２項（開発許可）

(ｲ)　法第35条の２第１項（変更の許可）

(ｳ)　法第41条第２項ただし書き（形態制限の例外許可）

(ｴ)　法第42条第１項ただし書き（予定建築物等制限の許可）

(ｵ)　法第43条第１項（市街化調整区域内の建築物等の許可）

(ｶ)　これらの規定に違反した者に対する法第81条第１項の規定に基づく監督処分

イ．下記に掲げる承認又は不承認の処分に対する「審査請求」は、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に行うことができる。

(ｱ)　法第37条第１号に規定する承認、不承認

(ｲ)　法第45条に規定する承認、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すべきにもかかわらず、これをしないことをいう。

「審査請求」は、前記（2）ｱ.の(ｱ)～(ｵ)に係る不作為については開発審査会又は不作為庁、それ以外の不作為は不作為庁に対して行うことができる。

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若しくは法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第３者も含む。）及び不作為にかかる処分その他の行為を申請した個人若しくは法人である。

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

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

また、代理人によって不服申立てができ、代理人は各自、不服申立人のために、当該不服申立てに関する一切の行為をすることができる。

（不服申立ての取下げだけは特別の委任を必要とする。）

（2）書　面

不服申立ては、次の事項を記載した書面を提出しなければならない。

審査請求は、正副２通とする。

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) 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

(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) 審査請求の趣旨及び理由

(ｵ) 処分庁の教示の有無及びその内容

(ｶ) 審査請求の年月日

(ｷ) 審査請求人が

法人のとき	……	代表者
社団又は財団のとき	……	代表者又は管理人
総代を互選したとき	……	総代
代理人によって審査請求するときの住所及び氏名	……	代理人

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) 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

(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及び年月日

(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には、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。（ただし、正当な理由があるときは、期間後であっても認められる場合がある。）請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

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

イ．弁明書及び反論書

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、請求人又は参加人の申し立てがあった場合には、審査庁は、申立人に口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

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

審理にあたっては、審査請求人又は参加人による証拠書類又は証拠物の提出並びに申立て又は職権による参考人の陳述又は鑑定、物件の提出又は留置並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、審査請求を受理したときは、受理した日から２か月以内に裁決をしなければならない。その他の審査庁は特に期限の規定はない。

(ｱ) 処分についての審査請求の裁決は次による。

ａ　審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、裁決で

請求を却下する。（不適法であるときは、受理前にその旨説得することが望ましい。）

b　審査請求の理由のないときは、裁決で、請求を棄却する。

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

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又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　処分が違法又は不当であるが、これを取り消し撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、請求人の損害の程度、損害の賠償、又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分の取消し、又は撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分の違法、又は不当である旨を宣言しなければならない。

(ｲ) 不作為についての審査請求の裁決は次による。

a　審査請求が不適当のときは、裁決で却下する。

b　審査請求に理由がないときは、裁決で棄却する。

c　審査請求に理由があるときは、不作為庁に対しすみやかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。

（4）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不適当であるときは、不作為庁は、決定で当該審査請求を却下する。

イ．アの場合を除いて、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、又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り消しの行政訴訟は、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、栗東市を被告として提起することができる。

なお、法第51条の規定によって公害等調整委員会に裁定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項ただし書き若しくは第43条第１項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関する事項を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な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　開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）

１　開発審査会

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

（１）法第50条第１項に規定する審査請求に対する裁決

（２）市街化調整区域における許可に関する議決

ア．法第34条第14号に該当する開発行為の許可

イ．政令第36条第１項第３号ホに該当する建築又は建設の許可

（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又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第34条各号の一に該当しなければ認可されない。（土地区画整理法第９条第２項、第21条第２項）

【注意事項】

開発区域の変更（拡大、縮小）又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

（１）滋賀県開発審査会条例

(設置)

第1条　都市計画法(昭和43年法律第100号)第78条第1項及び地方自治法(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又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、委員の互選によってこれを定める。

2　会長は、会務を総理する。

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

(会議)

第6条　審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下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、利害関係人又は学識経験のある者の出席を求め、必要な説明又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)

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、氏名及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、次に揚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、喫煙又は私語をしないこと。

(3) 委員の言論に対し賛否を表明しないこと。

(4) みだりに席を離れはいかいしないこと。

(5) けんそうにわたり口答審理の妨害となるような行為をしないこと。

(7) 他人に迷惑をかけ又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。

Ⅲ　監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）

１　監督処分の対象

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

（１）この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定に違反した者

（２）法令等の規定に基づく処分に違反した者

（３）違反の事実を知って当該違反に係る土地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

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

（５）法令等の規定に基づく処分に違反した工事の注文主、請負人（下請人を含む。）又は工事をしている者、工事をした者

（６）この法律の規定による許可、許可又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、承認又は確認を受けた者

２　監督処分の内容

監督処分の内容は、違反是正の必要度に応じて次の例の中から適切なものを選ぶこととする。

（１）許可、承認、確認・・・・・・・・・・・・・・・・取　　消
変　　更
効力停止
条件変更
新条件の附与

（２）工事その他の行為 ・・・・・・・・・・・・・・・・停　　止

（３）建築物その他工作物（相当の期限を定めて）・・・改　　築
移　　転
除　　却

（４）その他違反是正のため必要な措置・・・・・・・・ 使用禁止
改善命令

３　聴聞又は弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分又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（聴聞又は弁明の機会の給付）のための手続きを執らなければならない。この聴聞等については「栗東市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成９年規則第５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。

標識の設置は、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、前述の土地又は敷地の所有者、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。

５　告発

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

６　代行及び代執行

（１）代行

法第81条の規定によって必用な措置を命じようとする場合に、どうしても被処分者を把握できないときは、市長は自らその措置を行い、又はその命じた者若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、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うこと

また、措置を行う場合は、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やその他適当な場所に、その旨を掲示しなければならない。代行に要した費用は、後で相手方に徴収できる。

（２）代執行

本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定により、「他の手段によってはその履行を確保する事が困難であり、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、又は第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を業務者から徴収することができる。

Ⅳ　罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）

表９－１　　開発制限に関する罰則規定

条	刑	違　反　内　容
法第91条	１年以下の懲役 又は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)
法第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項若しくは第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、又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)
法第93条	20万円以下の罰金	(５)報告若しくは資料の提出を拒否、又は虚偽の報告若しくは資料を提出した者(法第80条第１項) (６)立入検査を拒み、妨げ又は忌避した者(法第82条第１項)
法第96条	20万円以下の過料	(７)　変更届、廃止届をしなかった者、又は虚偽の届出をした者(法第35条の２第３項、法第38条)

1　第94条

・法人の代表者

・法人の（代理者／使用人／その他従業員）

が法人の

・　人の（代理者／使用人／その他従業員）

が人の

業務又は財産に関して上記表の(１)～(６)に掲げる違反行為をした場合には、行為者を罰するほか、その法人又は人に対してそれぞれの罰金刑を科する。

Ⅴ　許可申請手数料

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると、下表のとおりである。

<table>
<tr><th>号</th><th colspan="3">申　請　内　容</th><th colspan="3">手　数　料</th></tr>
<tr><td rowspan="9">1</td><td rowspan="9">法第29条第１項の開発行為の許可申請の審査</td><td rowspan="9">開発行為の許可申請手数料</td><td>開発区域の面積(ha)</td><td>自己の居住のための開発行為（円）</td><td>自己の業務のための開発行為（円）</td><td>非自己用のための開発行為（円）</td></tr>
<tr><td>0.1未満</td><td>7,900</td><td>12,000</td><td>80,000</td></tr>
<tr><td>0.1以上 0.3 〃</td><td>20,000</td><td>28,000</td><td>120,000</td></tr>
<tr><td>0.3 〃 0.6 〃</td><td>40,000</td><td>60,000</td><td>180,000</td></tr>
<tr><td>0.6 〃 1.0 〃</td><td>80,000</td><td>110,000</td><td>240,000</td></tr>
<tr><td>1.0 〃 3.0 〃</td><td>120,000</td><td>180,000</td><td>360,000</td></tr>
<tr><td>3.0 〃 6.0 〃</td><td>160,000</td><td>250,000</td><td>470,000</td></tr>
<tr><td>6.0 〃 10.0 〃</td><td>200,000</td><td>310,000</td><td>600,000</td></tr>
<tr><td>10.0〃</td><td>280,000</td><td>440,000</td><td>800,000</td></tr>
<tr><td rowspan="5">2</td><td rowspan="5">法第35条の２の開発行為の変更許可申請の審査</td><td rowspan="5">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83万円をこえるときは、その手数料の額は83万円)</td><td rowspan="4">(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っては、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っては縮小後の開発区域の面積)に応じ前号に規定する額に1/10を乗じて得た金額
(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号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前号に規定する金額</td><td colspan="2">既に許可を受けた区域に変更なく設計変更を行うとき
(ｱに該当)</td><td>前号規定額 × 1/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき
(ｱに該当)</td><td>縮少後の面積に応ずる前号規定額 × 1/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">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)</td><td>増面積に応ずる前号規定額</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域の増加に伴いかつ、設計の変更を行うとき
(ｱ及びｲに該当)</td><td>(変更前の区域面積Bに応じる前号規定額×1/10)
＋(増面積に応じる前号規定額)</td></tr>
<tr><td>(ｳ)その他
※注意事項参照</td><td colspan="2">(ｱ)及び(ｲ)以外の変更を行うこと</td><td>9,300円</td></tr>
</table>

号	申請内容			手数料
3	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		42,000円
4	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		24,000円
5	法第43条の建築等許可申請の審査	開発許可を受け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	6,300円
			0.1以上 0.3 〃	17,000円
			0.3 〃 0.6 〃	35,000円
			0.6 〃 1.0 〃	63,000円
			1.0 〃	87,000円
6	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	承認申請をする者の行おうとする開発行為	
			自己の居住のためのもの及び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	1,600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	2,500円
			非自己用のもの	16,000円
7	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（A4用紙）	430円
8	規則第60条証明の審査	規則第60条証明申請手数料	１件につき	4,000円

※変更の取扱いについては注意事項参照

優良宅地認定申請手数料（平成21年４月１日改正）

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 〃	0.6 〃	180,000 円
	0.6 〃	1.0 〃	240,000 円
	1.0 〃	3.0 〃	360,000 円
	3.0 〃	6.0 〃	470,000 円
	6.0 〃	10.0 〃	600,000 円
	10.0 〃		800,000 円

※手数料は変更する場合があります。市住宅課で確認してください。

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

（注）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」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（又はその逆）に変更する場合は、設計の変更に該当せず従前の工事の廃止と新たな許可申請として扱う。

ア「非自己用」開発　→　「自己用」開発

事前審査はなし

イ「自己用」開発　→　「非自己用」開発

事前審査は必要

（3）開発登録簿の写しの交付

登録簿の写し交付手数料は用紙１枚（Ａ４用紙）につき430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860円となる。

(変更許可申請手数料計算例)

例１　開発区域の面積がＡhaで開発許可を受けた後、単に設計変更する場合

〈　Ａhaに対する規定額×1/10　〉

例２　開発区域の面積がＡhaで開発許可を受けた後、Ｂhaの面積の縮少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及び例２の場合で「その他」の変更が伴う場合

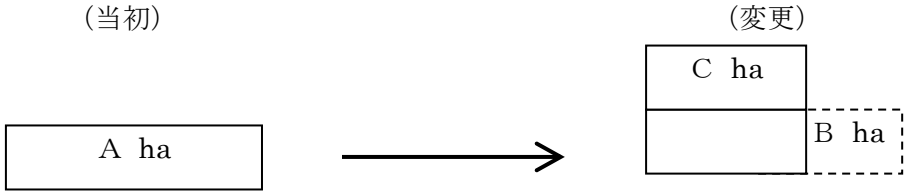
〈　（例１及び例２の手数料）＋ 9,300円　〉

例６　例３及び例４の場合で「その他」の変更が伴う場合

〈　例３及び例４の手数料と同じ　〉

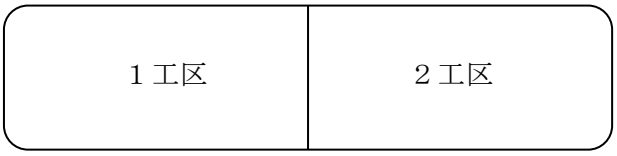
（注）増加面積に対する規定額に含まれている。

例７　開発区域の面積がＡhaで開発許可を受けた後、Ｂhaの面積の縮少及び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）　〉

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工区のみ変更を行う場合



（２工区の区域に変更がなく設計変更を行うとき）

２工区の面積の規定額 × 1/10

（２工区の区域の減少に伴い設計変更を行うとき）

２工区の減少後の面積に応じる規定額 × 1/10

栗東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２０年１２月２４日
条例第４３号
改正　平成２９年９月２９日条例第１３号
令和２年１２月２２日条例第３５号
令和４年３月２４日条例第７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。）及び都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号。以下「政令」という。）の規定に基づき、開発許可等の基準に関し、必要な事項を定めるものとする。

（法第３３条第３項の条例で定める技術的細目）

第２条　法第３３条第３項に規定する条例で定める道路の技術的細目の制限については、次に定めるところによる。

（１）　道路の舗装の構造は、円滑な交通に支障がないよう表層、路盤及び路床で構成し、交通量、幅員その他道路機能を勘案した構造とする。

（２）　道路の側溝の構造は、全面に蓋をしたものとする。ただし、道路として有効な幅員が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。）で定める基準以上である場合は、この限りでない。

（３）　道路は、袋路状でない形状とする。ただし、次のいずれかに掲げる場合で、避難上及び車両の通行上支障がないときは、この限りでない。

ア　道路の幅員が６メートル以上であり、当該道路と他の道路との接続が確実に近い将来予定されている場合

イ　面積が５，０００平方メートル未満かつ２０戸未満の開発区域内に配置する幅員６メートル以上かつ延長１５０メートル以内の道路で、当該道路の終端に転回広場、避難通路等を整備する場合

ウ　当該道路が避難上及び車両の通行上支障がないと市長が特に認める場合

２　法第３３条第３項に規定する条例で定める公園の技術的細目の制限については、次に定めるところによる。

（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で設置すべき施設は、公園とする。ただし、設置すべき公園以外に緑地又は広場を設置することを妨げるものではない。

（２）　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあっては、設置すべき公園は１箇所とし、１箇所当たりの面積は１５０平方メートル以上とする。ただし、設置すべき公園の面積が５００平方メートルを超える場合で、市長が特に認めるときは２箇所以上とす

ることができる。

（３）　設置すべき公園又は広場は、周囲にフェンス、さく又はへいの設置及び車止めの設置並びに遊具の基礎の保護、遊具の安全対策その他利用者の安全の確保を図るための措置を講じなければならない。

３　法第３３条第３項に規定する条例で定める公益的施設の技術的細目の制限については、次に定めるところによる。

（１）　主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う１ヘクタール以上の開発行為にあっては、集会所用地を配置しなければならない。ただし、概ね５０戸に満たない開発行為若しくは開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できる集会施設があるとき又は集会所用地を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

（２）　主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う０．１ヘクタール以上の開発行為にあっては、ごみ集積所を配置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できるごみ集積所があるとき又はごみ集積所を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

（３）　主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う０．１ヘクタール以上の開発行為にあっては、消防水利施設を配置しなければならない。ただし、消防水利施設を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

（法第３３条第４項の条例で定める敷地面積の最低限度）

第３条　法第３３条第４項に規定する条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、自己の用に供する目的以外の戸建専用住宅の建築物の敷地について、次の表に掲げるところによる。

用途地域	敷地面積の最低限度	
	平均宅地面積	最小宅地面積
第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域	１８０平方メートル	１６５平方メートル
第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域	１６５平方メートル	１５０平方メートル
第１種住居地域 第２種住居地域	１５０平方メートル	１４０平方メートル

２　予定される建築物の敷地が、前項の規定による制限の異なる用途地域にわたるときは、その敷地の全部について、その敷地の過半の属する用途地域に関する規定を適用する。

３　前項の規定にかかわらず、法第１２条の４に規定する地区計画等又は建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６９条に規定する建築協定で建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域については、当該面積とする。

（敷地面積の最低限度の特例）

第３条の２　市長は、前条第１項に規定する建築物の敷地面積の最低限度について、開発区域の形状、開発区域内の土地の地形、開発区域内において予定される建築物の規模等に照らして、同項の表によることが著しく困難な場合として規則で定める場合においては、同表に掲げる平均宅地面積に１０分の９を乗じて得た面積を限度として平均宅地面積を定めることができる。

２　市長は、前項の場合において、同項の規定により定める平均宅地面積を確保できる範囲内で最小宅地面積を定めることができる。

（法第３３条第５項の条例で定める景観計画区域内における開発許可の基準）

第４条　法第３３条第５項に規定する条例で定める景観計画区域内における開発許可の基準は、栗東市景観条例（平成２０年栗東市条例第１７号）第１１条で定められた景観形成推進地域内における土地の造成行為について、百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画に基づく景観形成基準に定めるところとする。

（法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域）

第５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「第１１号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

（１）　建築物の敷地相互間の距離が５０メートル以内でおおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域

（２）　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

（３）　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

（４）　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(いっ)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

（５）　水道その他の給水施設が、当該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ている土地の区域

（６）　当該土地の区域を第１１号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上に支障がない土地の区域

（７）　政令第２９条の９各号に掲げる区域及び政令第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（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、第１１号指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ栗東市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

３　市長は、第１１号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。

４　前３項の規定は、第１１号指定区域の区域の変更について準用する。

（法第３４条第１１号の条例で定める予定建築物等の用途）

第６条　法第３４条第１１号に規定する条例で定め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予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第２（い）の項第２号に掲げるものを含む。）以外の用途とする。

（法第３４条第１２号の条例で指定する土地の区域）

第７条　法第３４条第１２号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第１２号指定区域」という。）は、次の各号のいずれかに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）　主として住宅が集積している土地の区域であって、次のいずれにも該当する区域（次条において「住宅地区」という。）

ア　当該土地の区域における居住者の減少に伴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５条第１項第３号から第５号までに掲げる区域に該当する区域

イ　当該土地の区域を第１２号指定区域とすることが、開発区域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

ウ　政令第２９条の９各号に掲げる区域及び政令第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（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）　大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第１５条第１項第１号に規定する都市計画をいう。）において、おおむね１０年以内に整備又は実施を予定する地区（特定保留地）として位置付けられた土地の区域であって、次のいずれにも該当する区域（次条において「工業流通業務地区」という。）

ア　栗東市都市計画マスタープラン（法第１８条の２第１項に規定する基本方針をいう。）において、将来土地利用方針として工業流通業務地に位置付けた土地の区域

イ　当該土地の区域を第１２号指定区域とすることが、開発区域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

ウ　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。）を含まない土地の区域

２　市長は、第１２号指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ栗東市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

３　市長は、第１２号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。

４　前３項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。

（法第３４条第１２号の条例で定める開発行為）

第８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、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

（１）　政令第２９条の９各号に掲げる区域及び政令第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（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における別表に掲げる開発行為

（２）　住宅地区に該当する第１２号指定区域の土地に自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第２（い）の項第２号に掲げるものを含む。）を建築することを目的として行う開発行為

（３）　工業流通業務地区に該当する第１２号指定区域の土地に自己の業務の用に供する工場又は流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律（昭和４１年法律第１１０号）第２条第１項に規定する流通業務施設に限る。）を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める基準に適合するものに限る。）

（政令第３６条第１項第３号ハの条例で定める建築物等）

第９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､前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等とする。

（委任）

第１０条　この条例に定めるもののほか、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２１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、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項の規定により滋賀県知事が指定した土地の区域及び同条例別表第４項第３号で滋賀県知事が認めた土地の区域は、第５条第１項の規定により市長が指定した土地の区域とみなす。

附　則（平成２９年９月２９日条例第１３号）

（施行期日）

１　この条例は、平成２９年１０月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の際、現に都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附　則（令和２年１２月２２日条例第３５号）

（施行期日）

１　この条例は、令和３年１月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の際、現に都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

附　則（令和４年３月２４日条例第７号）

（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　この条例の施行の際、現に都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第２９条第１項の規定による許可がなされ、又はその申請が行われている開発行為については、なお従前の例による。

別表（第８条関係）

１　開発区域周辺の市街化調整区域内に、１０年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、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。）