

都市計画法に基づく
開発行為に関する取扱基準編
令和 8 年 1 月改正

高島市都市整備部都市政策課

取扱基準目次

第1章 総 説

I 開発許可制度	取扱基準—1
1 開発許可制度の趣旨	取扱基準—1
2 開発許可制度の主な改正経緯	取扱基準—1
3 高島市における開発許可制度	取扱基準—2
4 開発許可制度に関する根拠法令等	取扱基準—2
5 主な用語の定義	取扱基準—3
6 都市計画法に基づく都市計画区域一覧	取扱基準—4
7 宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域指定一覧	取扱基準—4
8 用途地域内の建物の用途制限の概要	取扱基準—5
9 滋賀県都市計画総括図	取扱基準—6
10 滋賀県宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図	取扱基準—7

第2章 開発行為

I 開発行為	取扱基準—8
1 開発行為	取扱基準—8
2 区画の変更	取扱基準—8
3 形質の変更	取扱基準—8
4 現況有姿分譲の解釈について	取扱基準—9
II 開発行為の考え方（事例）	取扱基準—10
1 既存造成済（宅地）の土地の分割	取扱基準—10
2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）	取扱基準—10
3 既存建築物の敷地の増減	取扱基準—12
III 開発区域の考え方	取扱基準—14
1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合	取扱基準—14
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合	取扱基準—14
3 複数の開発者により複数の開発行為が行われる場合	取扱基準—14
4 同一の開発者により開発行為が行われる場合	取扱基準—15
5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合	取扱基準—15
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	取扱基準—15
7 区域をまたがる場合の取り扱いについて（政令第22条の3）	取扱基準—15
8 開発区域が異なった許可権者の所管区域にまたがる場合	取扱基準—15
IV 特定工作物の建設	取扱基準—16
1 特定工作物	取扱基準—16
2 第一種特定工作物の建設	取扱基準—16
V 建築物の建築	取扱基準—17
1 建築物	取扱基準—17
2 建 築	取扱基準—17
VI 用途の変更	取扱基準—18
VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方	取扱基準—20
1 「自己用」開発	取扱基準—20
2 「非自己用」開発	取扱基準—20

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）	取扱基準—21
1 許可が必要な開発行為の規模	取扱基準—21
2 開発行為の制限概念図	取扱基準—21
II 適用除外となる開発行為（法第29条第1号～第11号）	取扱基準—23
1 非線引き都市計画区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住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）	取扱基準—23

2	公益上必要な建築物の建設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)	取扱基準—26
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行 として行う開発行為 (法第 29 条第 1 項第 5 号～第 8 号)	取扱基準—33
4	公有水面埋立法により埋立した土地で、工事しゅん工の告示がないものにおいて行う 開発行為 (法第 29 条第 1 項第 9 号)	取扱基準—33
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)	33
6	通常管理行為、軽易な行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号)	取扱基準—33
7	開発行為または建築に関する証明書等の交付 (省令第 60 条)	取扱基準—35
III	開発許可の特例 (法第 34 条の 2)	取扱基準—38
1	開発許可の特例 (法第 34 条の 2)	取扱基準—38
2	特殊法人改革等に伴う国のみなし等 (参考)	取扱基準—38
IV	許可申請の手續 (法第 30 条)	取扱基準—38
V	設計者の資格 (法第 31 条)	取扱基準—39
VI	許可または不許可 (法第 35 条、第 79 条)	取扱基準—39
1	許可または不許可の通知 (法第 35 条、第 79 条)	取扱基準—39
2	許可の条件 (法第 79 条)	取扱基準—39
VII	変更の許可等 (法第 35 条の 2)	取扱基準—41
1	変更の許可	取扱基準—41
2	軽微な変更	取扱基準—41
VIII	工事完了検査 (法第 36 条)	取扱基準—43
1	完了検査の時期	取扱基準—43
2	完了公告	取扱基準—43
3	完了検査の実施方法	取扱基準—43
IX	開発行為の廃止 (法第 38 条)	取扱基準—44
X	許可の承継 (法第 44 条、第 45 条)	取扱基準—44
1	一般承継人 (法第 44 条)	取扱基準—44
2	特定承継人 (法第 45 条)	取扱基準—45
XI	開発登録簿 (法第 46 条、第 47 条)	取扱基準—45
1	開発登録簿の目的	取扱基準—45
2	登録の内容	取扱基準—45
3	登録簿の調製	取扱基準—45
4	開発登録簿の閲覧場所	取扱基準—46
5	高島市開発登録簿閲覧等規則	取扱基準—46

第 4 章 開発許可基準

I	開発許可の基準 (法第 33 条)	取扱基準—48
1	許可基準の適用関係	取扱基準—48
2	道路等空地 (法第 33 条第 1 項第 2 号)	取扱基準—49
3	事業遂行の能力 (法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号)	取扱基準—49
4	関係権利者の同意 (法第 33 条第 1 項第 14 号)	取扱基準—49
5	その他	取扱基準—49
II	市街化調整区域の許可基準 (法第 34 条) : 参考	取扱基準—50
	「法第 34 条第 13 号」の届出および許可要件	取扱基準—51
	(参考 : 市街化調整区域が指定された際、必要となる届出等)	

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)	取扱基準—52
II	建築物の形態制限 (法第 41 条)	取扱基準—53
1	制限の趣旨	取扱基準—53
2	制限の内容	取扱基準—53
3	制限の効力	取扱基準—53
4	例外許可	取扱基準—53
III	予定建築物以外の建築等の制限 (法第 42 条)	取扱基準—54

1	制限の主旨	取扱基準—54
2	制限の効力	取扱基準—54
3	例外許可	取扱基準—54
4	その他	取扱基準—54

第6章 公共施設の取扱い

I	公共施設の管理者の同意等（法第32条）	取扱基準—55
1	公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	取扱基準—55
2	公共施設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）	取扱基準—55
II	公共施設の管理（法第39条）	取扱基準—56
III	公共施設の土地の帰属（法第40条）	取扱基準—56
1	土地の帰属	取扱基準—56
2	根幹的施設の費用負担	取扱基準—57

第7章 開発計画事前審査および他の法律

I	開発計画事前審査	取扱基準—58
1	開発計画の事前審査	取扱基準—58
2	他の法律との関係	取扱基準—60
II	盛土規制法のみなし許可に係る取扱いについて	取扱基準—62
1	盛土規制法の許可または届出の対象となる盛土等の規模について	取扱基準—62
2	区域指定図	取扱基準—62
3	みなし許可とは	取扱基準—63
4	みなし許可に適用される盛土規制法の規定について	取扱基準—63
5	各規程の適用対象について	取扱基準—63
6	盛土規制法の所管部局について	取扱基準—64

第8章 申請の手続き

I	申請の手続き	取扱基準—65
1	開発計画事前審査の手続き	取扱基準—65
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	取扱基準—67
3	開発行為許可申請手続きの概要	取扱基準—73
4	許可申請書の作成要領	取扱基準—74
5	開発行為の変更許可申請書等（法第35条の2）	取扱基準—80
6	開発行為軽微変更届	取扱基準—80
7	その他の申請、届出等の提出部数等	取扱基準—80
8	建築許可申請の手続き	取扱基準—81

第9章 不服申立て、開発審査会、県条例、監督処分、罰則、許可申請等手数料他

I	不服申立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）	取扱基準—82
1	不服申立て	取扱基準—82
2	手続き	取扱基準—82
3	審査請求と訴訟	取扱基準—84
4	不服申立ての特例	取扱基準—84
II	開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）	取扱基準—84
1	開発審査会	取扱基準—84
2	開発審査会条例等	取扱基準—85
III	高島市開発許可の基準等に関する条例	取扱基準—87
IV	監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）	取扱基準—88
1	監督処分の対象	取扱基準—88
2	監督処分の内容	取扱基準—88
3	聴聞または弁明の機会の付与	取扱基準—88
4	監督処分の公示	取扱基準—88
5	告発	取扱基準—88

6	代行および代執行	取扱基準—88
V	罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）	取扱基準—89
VI	許可申請等手数料	取扱基準—90