

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ました。

そして、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ていき、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。

これら都市化の流れや地価の動向から、いわゆる「バラ建ち」という単発的な開発が行われ、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ました。スプロール現象は、道路が不備なために円滑な交通が阻害され消防活動に支障が生じ、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような状況から、いわゆる線引き都市計画区域において、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である開発行為について、市街化調整区域では原則禁止としてその区分を担保する目的で、市街化区域では一定の宅地水準等を確保する目的で都市計画法の開発許可制度が創設されました。

2 開発許可制度の主な改正経緯

- (1) 都市計画法公布（昭和43年6月15日法律第100号、昭和44年6月14日施行）
 - ア. 開発許可制度の適用区域の拡大
「線引き都市計画区域」に加えて、「未線引き都市計画区域」も適用区域とされた。
 - イ. 開発行為の適用範囲の拡大
「建築物の建築」に加えて、「工作物の建設」も開発行為とされた。
 - ウ. 開発許可基準の改正
エ. 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)
オ. 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ができる開発行為の追加
(法第34条第7号及び第8号ならびに令第29条の2および第29条の3)
- (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）
 - ア. 開発行為の適用範囲の拡大
「建築物の建築」に加えて、「工作物の建設」も開発行為とされた。
 - イ. 開発許可基準の改正
エ. 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)
オ. 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ができる開発行為の追加
(法第34条第7号及び第8号ならびに令第29条の2および第29条の3)
- (3) 昭和55年 改正（昭和55年法律第35号、昭和56年4月25日施行）
 - ア. 地区計画制度等が創設された。
- (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）
 - ア. 政令の一部改正で、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られる規定が追加された。
- (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）
 - ア. 開発許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が、国および県と同じく、許可不要主体に追加された。
 - イ. 開発許可の技術基準が見直しされた。
 - ウ. 変更規定が整備され、軽微な変更に係る届出の規定が追加された。
 - エ. 開発許可の道路に関する技術基準が見直しされ、開発登録簿の記載事項の追加や監督処分の充実がなされた。
 - オ. 市町村のマスタープランが創設された。
- (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）
 - ア. 中核市制度の創設により、中核市の長の行う事務が明記された。
- (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）
 - ア. 市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大された。
- (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）
 - ア. 地方分権推進法による機関委任事務制度が廃止された。
 - イ. 開発許可事務等が自治事務となった。（都市計画の推進は、住民に最も身近な行政主体（市町村）が中心となって取り組める仕組みとなった。）
 - ウ. 特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市の事務となった。
 - エ. 開発許可手数料に関する規定が削除され、地方公共団体の条例で定めることとなった。
- (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）

- ア. 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 1 ha 以上に適用)
 - イ. 既存宅地制度が廃止された。
 - ウ. 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入された。
- (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)
- ア. 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第 34 条第 10 号イ）の許可基準が廃止された。
 - イ. 許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外された。
 - ウ. 国や県等（許可不要主体）が行う開発行為について、許可制（特例により協議）が導入された。

3 高島市における開発許可制度

本市においては昭和 49 年の都市計画法の改正により、従前は線引き都市計画区域にのみであった開発許可制度の適用範囲を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）に拡大され、開発区域の面積が 3,000 m²以上のものに限定され開発許可制度の適用が始まりました。

また、平成 12 年の都市計画法の改正により、本市の都市計画区域外での 1 ha 以上の開発行為についても開発許可制度が適用されることとなりました。

そして、県から市への権限移譲により平成 22 年 4 月 1 日から、高島市が開発許可事務を行うことになりました。

これまで、本市の非線引き都市計画区域内においては、開発区域の面積が 3,000 m²以上を開発許可制度の適用としていましたが、ミニ開発による無秩序な市街化等を防止するため、都市計画法施行令第 19 条の規定に基づき、市の条例で 2,000 m²以上（平成 22 年 7 月 1 日施行）からの適用としました。

4 開発許可制度に関する根拠法令等

開発許可制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、高島市開発許可の基準等に関する条例、高島市都市計画法等施行細則である。

(1) 本書で引用する法令等の略語は、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	.....	高島市開発許可の基準等に関する条例
市細則	.....	高島市都市計画法等施行細則

(2) 都市計画法（抜粋）

都市計画法第 4 条	定義
第 7 条	区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）
第 8 条	地域地区
第 11 条	都市施設
第 12 条の 5	地区計画
第 18 条	都道府県の都市計画の決定
第 19 条	市町村の都市計画の決定
第 29 条	開発行為の許可
第 30 条	許可申請の手続
第 31 条	設計者の資格
第 32 条	公共施設の管理者の同意等
第 33 条	開発許可の基準（都市計画区域内外に適用）
第 34 条	開発許可の基準（市街化調整区域のみ適用）
第 34 条の 2	開発許可の特例
第 35 条	許可または不許可の通知
第 35 条の 2	変更の許可等
第 36 条	工事完了の検査
第 37 条	建築制限等
第 38 条	開発行為の廃止
第 39 条	開発行為等により設置された公共施設の管理
第 40 条	公共施設の用に供する土地の帰属

第 41 条	建築物の建ぺい率等の指定
第 42 条	開発許可を受けた土地における建築等の制限
第 43 条	開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限
第 44 条	許可に基づく地位承継（一般承継）
第 45 条	許可に基づく地位承継（特定承継）
第 46 条	開発登録簿
第 47 条	開発登録簿
第 50 条	不服申立て（開発審査会への審査請求）
第 51 条	不服申立て
第 52 条	審査請求と訴訟との関係
第 78 条	開発審査会
第 79 条	許可等の条件
第 80 条	報告、勧告、援助等
第 81 条	監督処分等
第 82 条	立入検査
第 86 条	都道府県知事の権限の委任
第 87 条の 3	大都市等の特例
第 88 条	政令への委任
第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条	罰則

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または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(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、水路およ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）

市または、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ならびに人口、土地利用、交通量等の現況および推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、およ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、都道府県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、およびおおむね十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内一覧

都市計画区域内、都市計画区域外および用途地域等の確認は、必ず本市都市政策課の都市計画図（縮尺 1/2,500）を閲覧して下さい。

(平成 18 年 3 月現在)

区分	高島都市計画区域	旧町名等
非線引き都市計画区域	<p>昭和50年 4月 1日 注)都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律(昭和49年法律第67号)の施行日</p>	高島市のおと (旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町)

7 宅地造成及び特定盛土規制法による県内一覧表（参考）

適用	区域	指定年月日	区域市町村名
改正前の宅地造成等規制法 (令和7年3月31日まで)	第一次指定区域	昭和42年 9月20日 第3027号	大津市 (旧志賀町を含む。) (20, 035ha)
	第二次指定区域	昭和43年 8月27日 第2411号	高島市 (旧高島町・旧安曇川町・旧新旭町・旧今津町・旧マキノ町・旧朽木村)・長浜市 (旧西浅井町・旧余呉町・旧木之本町・旧高月町・旧湖北町) (25, 365haの内、高島市20, 556ha指定)
宅地造成及び特定盛土規制法	宅地造成等工事規制区域	令和7年4月1日	県内全域の一部(大津市含む)
	特定盛土規制区域	令和7年4月1日	宅地造成等工事規制区域を除く全域(大津市含む)

8 用途地域内の建物の用途制限の概要

(内は用途適合の建築物)

	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	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200m ² 未満	劇場、映画館、演芸場等				
							10,000m ² 以下	麻雀屋、バテンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	10,000m ² 以下			
							10,000m ² 以下	カラオケボックス等	10,000m ² 以下			
							3,000m ² 以下	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				
							3,000m ² 以下	ホテル、旅館				
							④1,500m ² 以下	3,000m ² 以下	事務所等			
	①50m ² 以下	②150m ² 以下	③500m ² 以下	④1,500m ² 以下			3,000m ² 以下	10,000m ² 以下	店舗、飲食店等	10,000m ² 以下	10,000m ² 以下	10,000m ² 以下
公共施設							④1,500m ² 以下	3,000m ² 以下	10,000m ² 以下	展示場	10,000m ² 以下	10,000m ² 以下
住宅												
工場倉庫等												

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、都市計画の決定が必要)

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、理髪店およ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 m²以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの。

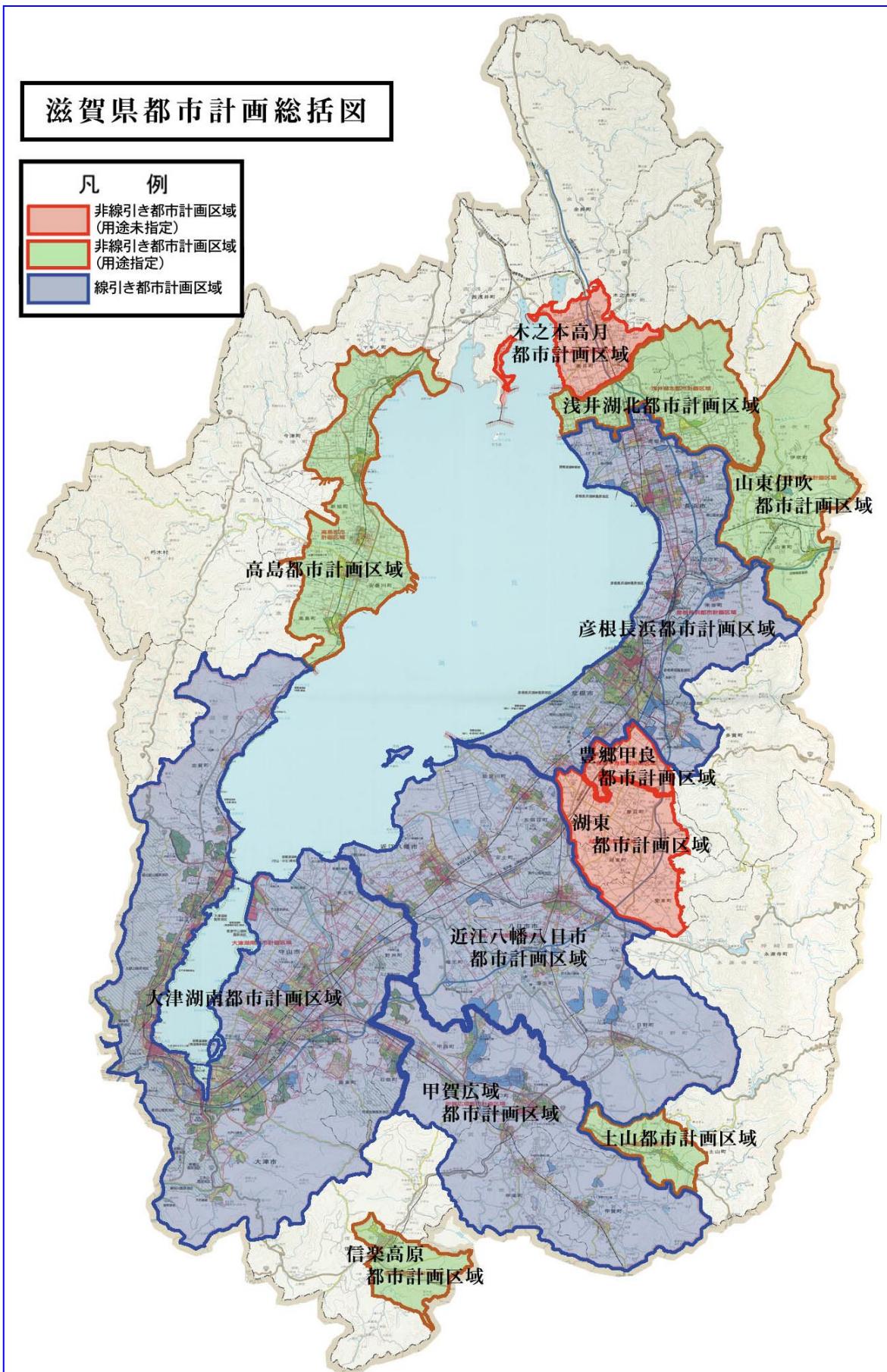
工場 A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

工場 B 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

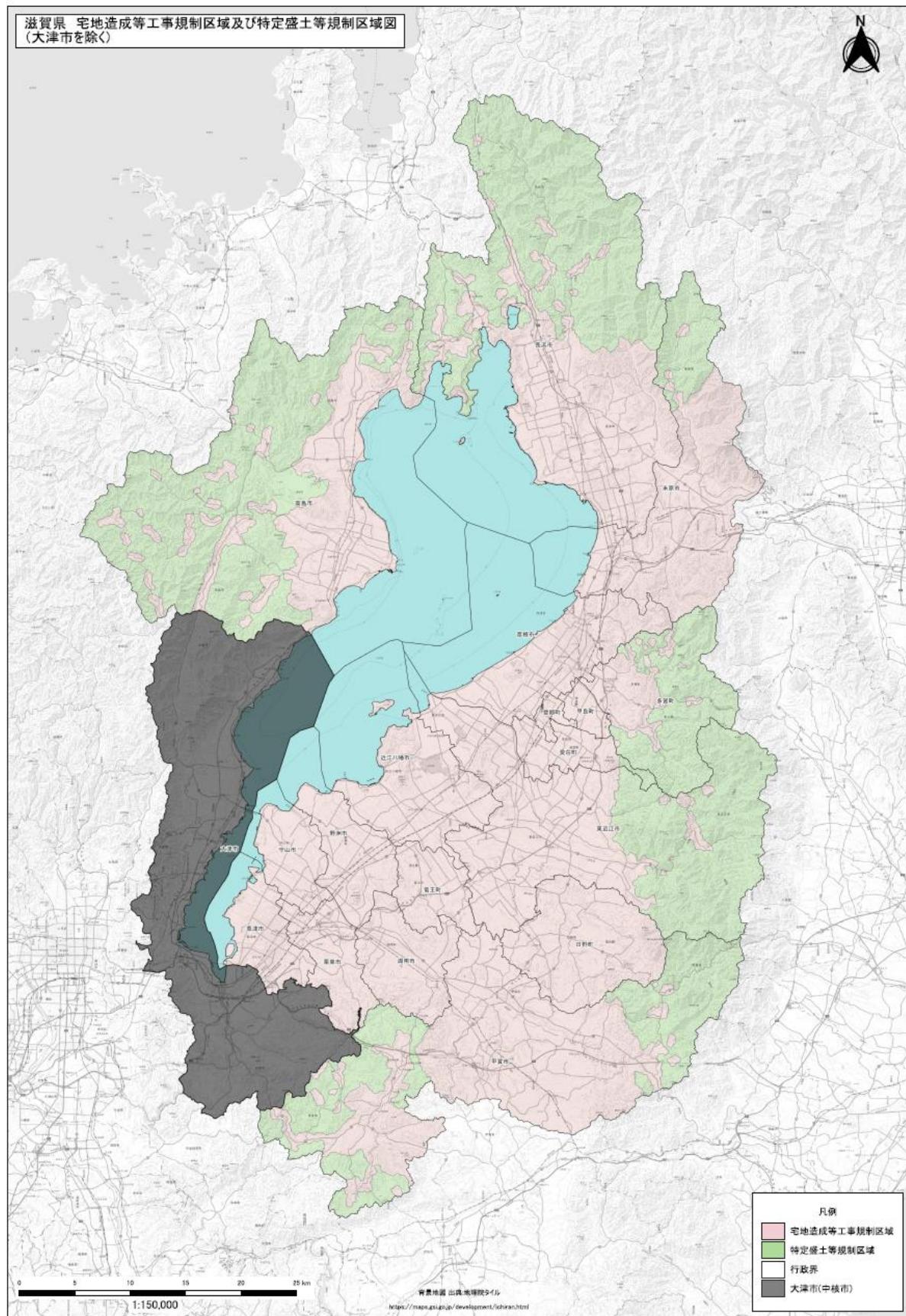
工場 C 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場

工場 D 危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場

9 滋賀県都市計画総括図（平成 18 年 3 月現在）



10 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図(大津市を除く)



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または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいい、一般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. 区画およ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、資材置場の造成等は、開発行為に該当しない。

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。

【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（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、地理的条件等を）判断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」を参照）

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。

道路を新しく築造して建築区画の分割を行うこと。（道路位置指定は区画の変更とみなす。）

(2) 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：平成18年11月30日 開発許可制度運用指針）

なお、開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等は、法第42条の建築制限をうける。（ただし、用途地域等が定められた土地の区域については適用除外。）

3 形質の変更

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

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）

(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

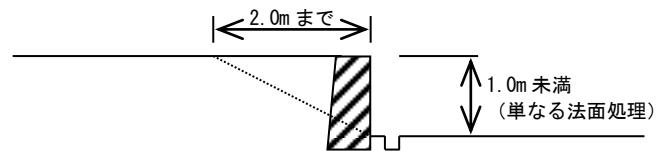
　　A) 農地法による農地転用許可書、農業委員会の諸証明

　　B) 公的機関の証明（区長の証明は該当しない。）

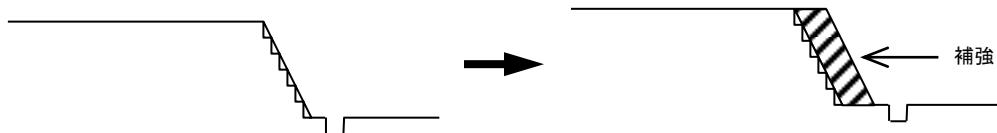
　　C) 線引きされた当時の航空写真

エ. 上記の外「通常の管理行為」として下図のような場合。

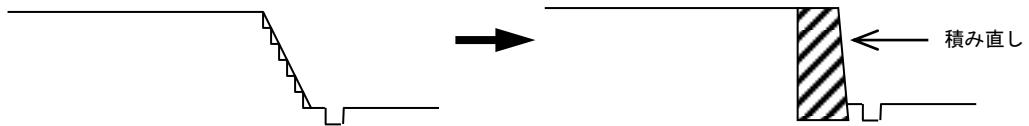
例1 1m未満の単なる法面処理



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：平成18年11月30日 開発許可制度運用指針より）

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的に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、またはその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

(3) 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、またはその設置が予定されていること。

(4) 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

(5) 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、もしくは近い将来整備されるような説明がなされ、また附近に購買施設、学校等の公共施設があり、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) 附近的状況

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。

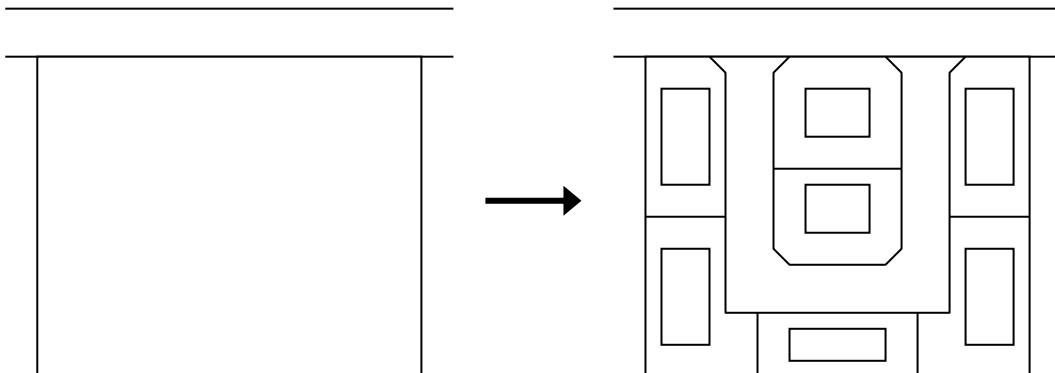
(8) 名称

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。

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

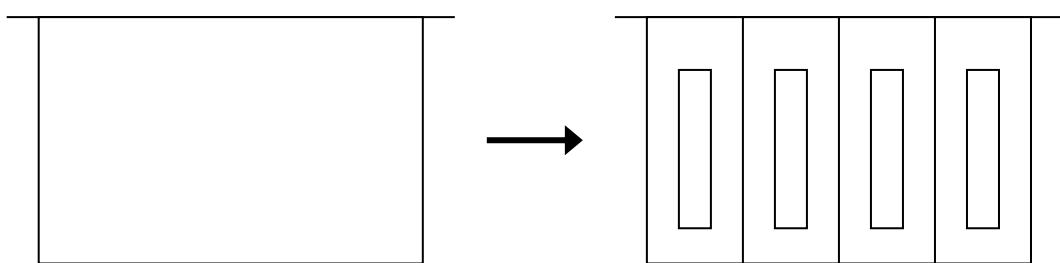
- (1) 道路を新しく築造して建築区画の分割を行う場合



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



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

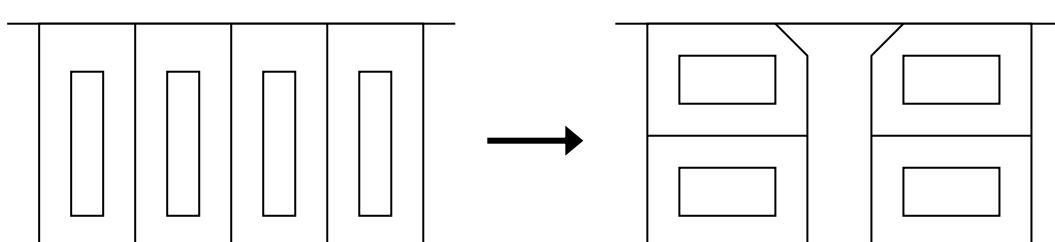
【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は用途変更等として取扱い、法第 42 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）

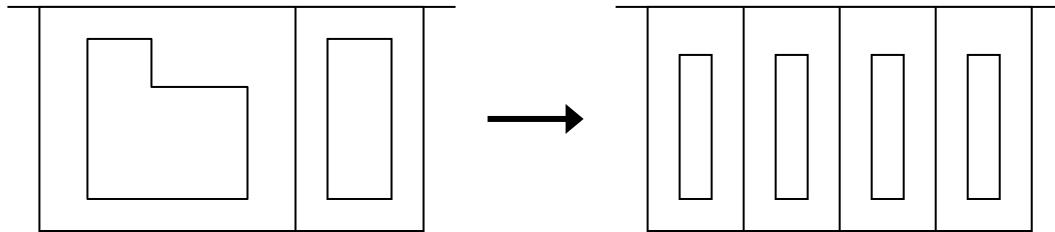
- (1) 建築区画の変更を伴う場合

- 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

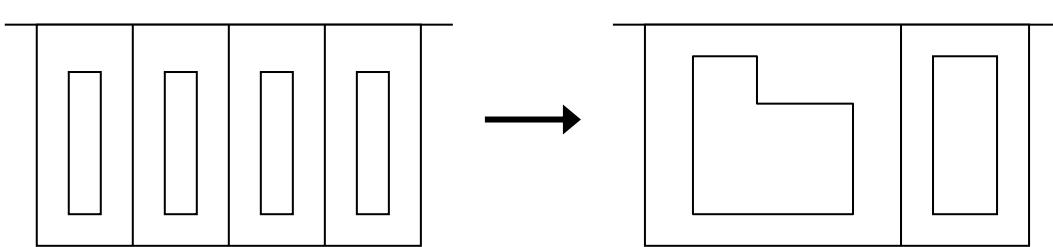


除却した既存建物の敷地において行う建築区画の変更は、区画の変更と考えないので開発行為に該当しない。

【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は、用途変更等として取扱い、法第 42 条の建築制限をうける。

ウ. 区画数が同じか、減る場合

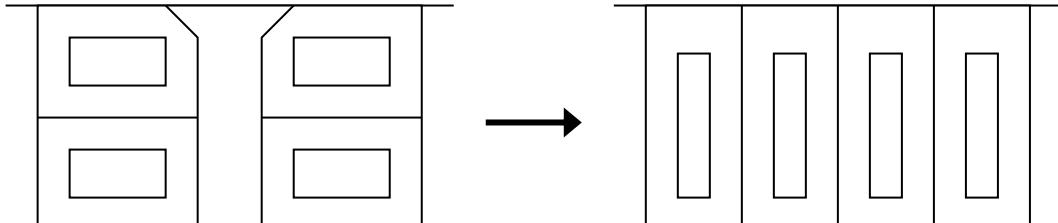


イ.の場合と同じく、区画の変更と考えないので、開発行為に該当しない。

【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は、用途変更等として取扱い、法第 42 条の建築制限をうける。

エ. 道路を撤去する場合

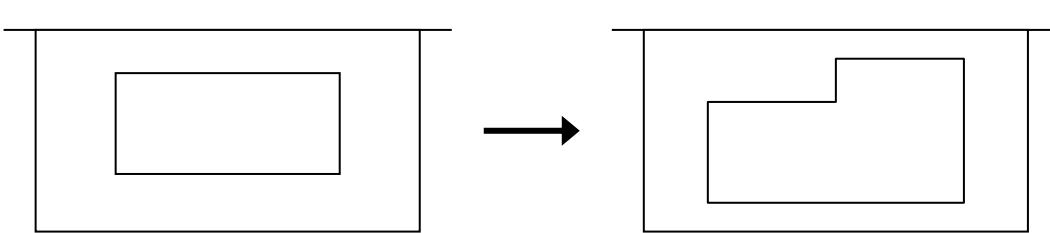


建築基準法上、問題がなければ、イ.ウ.と同じ扱いとし、区画の変更と考えず、開発行為に該当しない。

【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は、用途変更等として取扱い、法第 42 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。

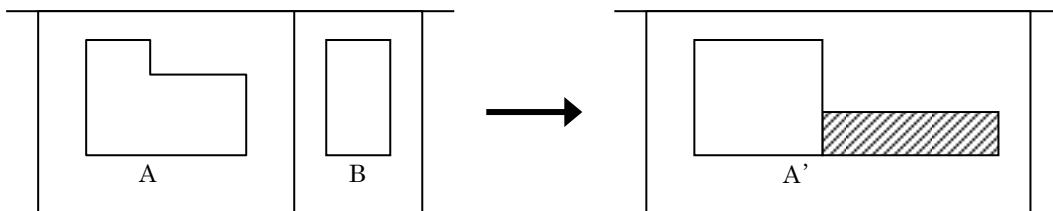
【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は、用途変更等として取扱い、法第 42 条の建築制限をうける。

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）



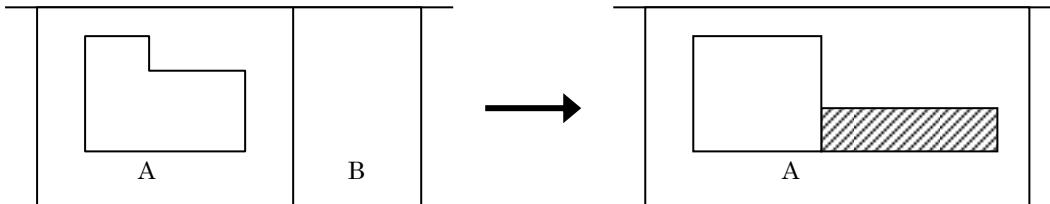
除却した既存建築物の敷地において行う建築区画の変更と同じであり、区画の変更とは考えず、開発行為に該当しない。

【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていない土地での建築物は、用途変更等として取扱い、法第 42 条の建築制限をうける。

なお、A, B の用途が違う場合、A, B 共に法施行前（昭和 50 年 3 月 31 日以前）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。

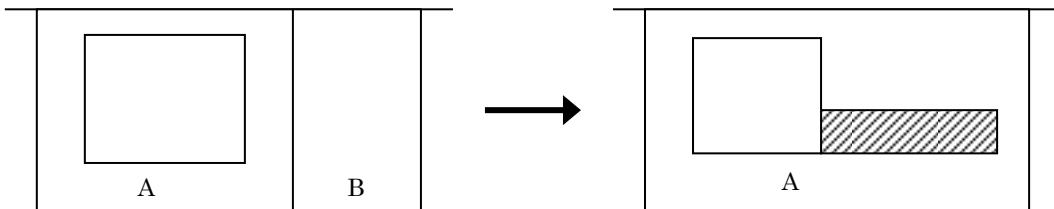
イ. B の土地には建築物はないが、法施行前（昭和 50 年 3 月 31 日以前）より「宅地」である場合（形質の変更がないもの）



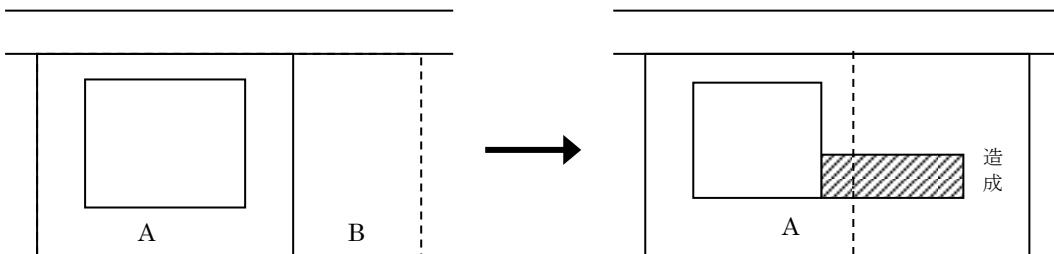
一般的には、区画の変更にみえるが、B が法施行前より宅地であれば、すでに建築物のある宅地と同様に扱い、区画の変更と考えず、開発行為に該当しないものとする。

なお、B が法施行前より「宅地」であることは、登記事項証明書等での確認が必要となる。

ウ. Bの土地が法施行後（昭和50年4月1日以後）の造成地である場合



Bの土地を「形質の変更のある土地」と考へるので、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。

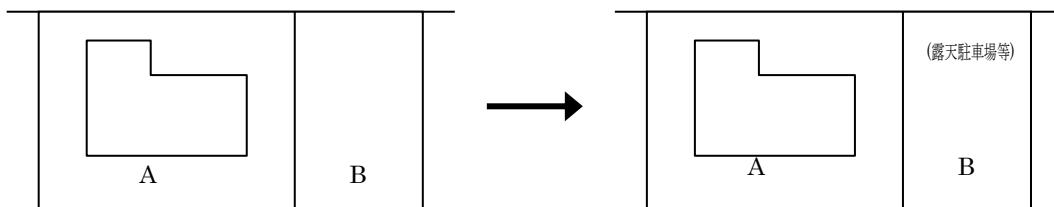


【注意事項】

非線引き都市計画区域で増加敷地が3,000m²未満または、都市計画区域外で増加敷地が10,000m²未満の場合は許可不要。（なお、宅地造成工事規制区域に指定されている土地においては、宅地造成等規制法第8条の規定に基づく許可等が必要な場合がある。）

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。

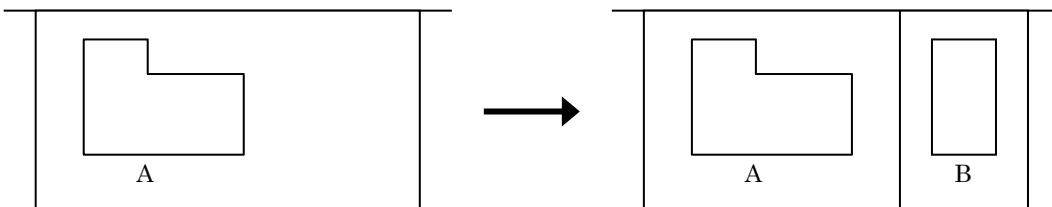
（2）既存建築物の敷地増で、建築物の建築が伴わない場合



Bの土地に「形質の変更があるかないかに問わらず」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。

（なお、宅地造成工事規制区域に指定されている土地においては、宅地造成等規制法第8条の規定に基づく許可等が必要な場合がある。）

（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。

【開発許可を受けた土地での当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築等では】

用途地域等が定められていないBの土地の建築物は用途変更等として取扱い、法第42条の建築制限をうける。

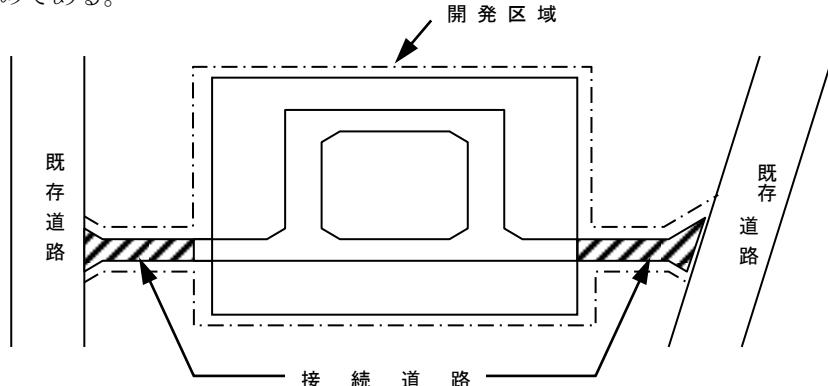
III 開発区域の考え方

開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいう。

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、また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

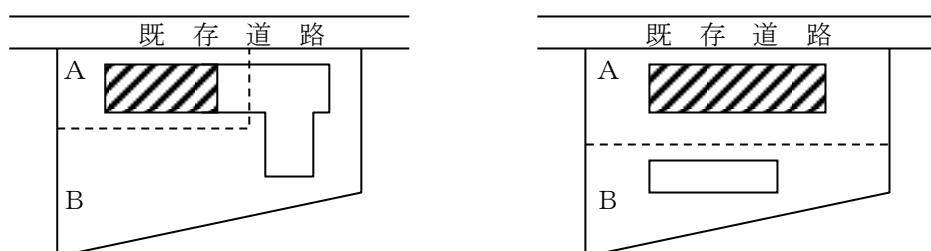
開発区域の接道部に隣接する法定外公共物（国から市へ譲与された道路、河川等で、道路法や河川法その他の公共物の管理に関する法律の適用または準用を受けないもの）は、原則として開発区域に含める。ただし、一敷地開発についてはこの限りでない。

なお、水路が進入口と交差する場合は、普通河川占用等の法令等に基づく処分が適正になされていることを要す。また、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は、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



A : 既存敷地 B : 敷地増分

(1) Aの敷地に形質の変更、構造物の変更等がある場合

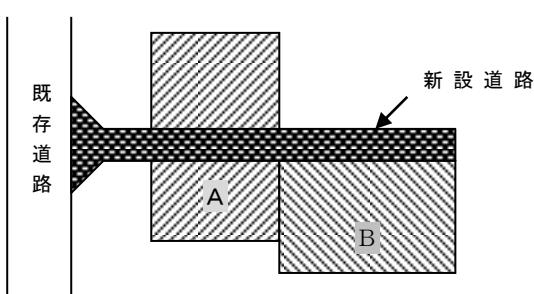
A + Bの敷地を開発区域とする。

(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複数の開発行為が行われる場合

(1)



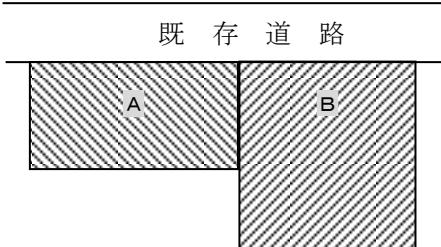
上図のように、新設道路をA、B共同で築造している場合、AとBが距離的に離れている場合も一つの開発行為とし、A + Bの敷地を開発区域とする。

(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は、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. 建築物の完了検査申請書の提出または仮使用承認
- 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「畠地の造成」の取扱い

分譲住宅、分譲宅地等の開発行為の道路に接し、農地を畠地にする場合で一体に造成するとき、その畠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について（政令第22条の3）

(1) 法第29条第1項第1号の規定（規模未満開発）については、開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域または都市計画区域および準都市計画区域外の区域のうち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、1,000m²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、3,000m²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、3,000m²未満であること。

(2) 法第29条第2項の規定は、開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域または準都市計画区域と都市計画区域および準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

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

許可等権者は、本市（事務処理市）の県内隣接市として大津市（中核市）と長浜市（事務処理市）があり、一つの開発行為の区域が、二以上の許可等権者の事務にまたがる場合は、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分するものとする。申請者は各々の許可等権者への申請を要し、申請書は同じ内容（ただし、申請先は所管区域の許可等権者宛、申請する開発区域等は各々の許可等権者の所管区域に係る分とする。）のものとする。なお、地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき事務を委託した場合は、委託を受けた者とする。

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）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 2.5 kW 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、石油蒸溜産物またはその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

ウ. クラッシャープラント

建築基準法別表第二（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、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

エ. 危険物の貯蔵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または処理に供する工作物

(イ) タンク、貯蔵槽等で地上また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付属建築物……管理事務所、便所

(2) 第二種特定工作物

ア. ゴルフコース

(ア) 1 ha 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) 付属建築物……クラブハウス、コース管理施設、便所

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

(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) 付属建築物……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 1 ha 以上の規模のもの

(ア) 付属建築物……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、または滅失した後、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、屋根および柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- (2) 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- (3) 地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他それらに類する施設

2 建築

建築とは、建築物の新築、増築、改築に分類され、次のとおりとする。

(1) 新築

既存建築物のない敷地において新たに建築物を建築すること。

(2) 増築

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

なお、用途上可分な建築物は、それぞれ別敷地をもつものと考える。（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

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

【注意事項】

用途変更：建築物の増築、改築により従前の建築物の用途を変えること。または、内装、外装、設備等を変えることにより従前の建築物の用途を変えること。（用途および用途変更の詳細については、表2-3建築物の用途分類を参照）

既存建築物：法施行前に建築された建築物に限らず、法施行後に適法に建築された建築物も含む。

VI 用途の変更

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

【例 示】

小・中学校 → 幼稚園 : 用途変更に該当する
小・中学校 → 高等学校 : 用途変更に該当しない

表2-3 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) " (B) " (C) " (D) 併 用 住 宅	一戸建専用住宅 長屋建専用住宅（ただし、長屋建専用住宅 → 一戸建専用住宅へは用途変更として取り扱わない。） 共同住宅 寄宿舎、寮 住宅以外の部分が、この表のア欄の上下間およびイ欄の上下間の変更も用途変更として取り扱う。 (例：文房具店併用住宅 → 自転車修理店併用住宅への用途変更として取り扱う。)
公 益 施 設	文 教 施 設 (A) " (B) " (C) 社 会 教 育 施 設 医 療 施 設 社 会 福 祉 施 設 公 共 施 設 (A) " (B) 宗 教 施 設 交 通 施 設 (A) " (B) 公 共 事 業 施 設 通 信 施 設	小・中学校、高等学校 幼稚園、保育所 大学、各種学校、専修学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所、医院 特別養護・養護・軽費老人ホーム、託児所 市役所出張所、地方公共団体庁舎 地方公共団体以外の各種団体の庁舎 (例：社会福祉法人○○社会福祉協議会事務所) 神社、寺院 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設

区分		例示
ア	イ	
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
	〃(E)	特殊浴場
	宿泊施設(A)	ホテル、旅館
	〃(B)	保養所
	倉庫	
	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場
	観光施設	展望台、休憩所
	研究所	
駐車場(建築物)・車庫		
農林漁業施設	農林漁業施設(A)	政令第20条の建築物
	〃(B)	農林水産物貯蔵施設
	〃(C)	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(A)	日本標準産業分類(大分類)建設業の全部
	工場(B)	日本標準産業分類(大分類)製造業の全部
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	

VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方

1 「自己用」開発

(1) 自己の居住の用に供する住宅

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

【該当しないもの】

- 別荘（生活の本拠とは考えられない建築物）
- 賃貸住宅

(2) 自己の業務の用に供する建築物または特定工作物

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

【該当するもの】

- ホテル、旅館、結婚式場
- 会社が自ら建設する自社工場および自社用の福利厚生施設（寮および社宅は含まれない。）
- 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
- モーターパーク（管理事務所のあるもの）
- ゴルフコース、レジャー施設
- 学校法人の建設する学校
- 宗教法人の建設する社寺、仏閣

2 「非自己用」開発

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

【該当するもの】

- 分譲、賃貸のための住宅の建設および宅地分譲
- 貸事務所、貸工場、貸倉庫、貸コンクリートプラント等
- 分譲、賃貸のための店舗
- 分譲、賃貸のための墓園
- 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、非線引き都市計画区域または準都市計画区域、都市計画区域外で一定規模以上の開発行為を行おうとする者は、開発行為の着手前に、都市計画法に基づき都道府県知事（権限移譲市等は除く。）の開発許可を受けなければならない。

※高島市は権限移譲市であるため、上記「都道府県知事」を「市長」に読み替える。

1 許可が必要な開発行為の規模

- (1) 市街化区域（※当市においては、区域区分として定めていません。）
1,000 m²以上が対象
- (2) 市街化調整区域（※当市においては、区域区分として定めていません。）
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
3,000 m²以上が対象（※平成22年7月1日以降の申請においては、市条例で非線引き都市計画区域、2,000 m²以上からの対象となります。）
- (4) 都市計画区域外
10,000 m²以上が対象

2 開発行為の制限概念図

図3-1 線引き都市計画区域（※当市においては、区域区分として定めていません。）

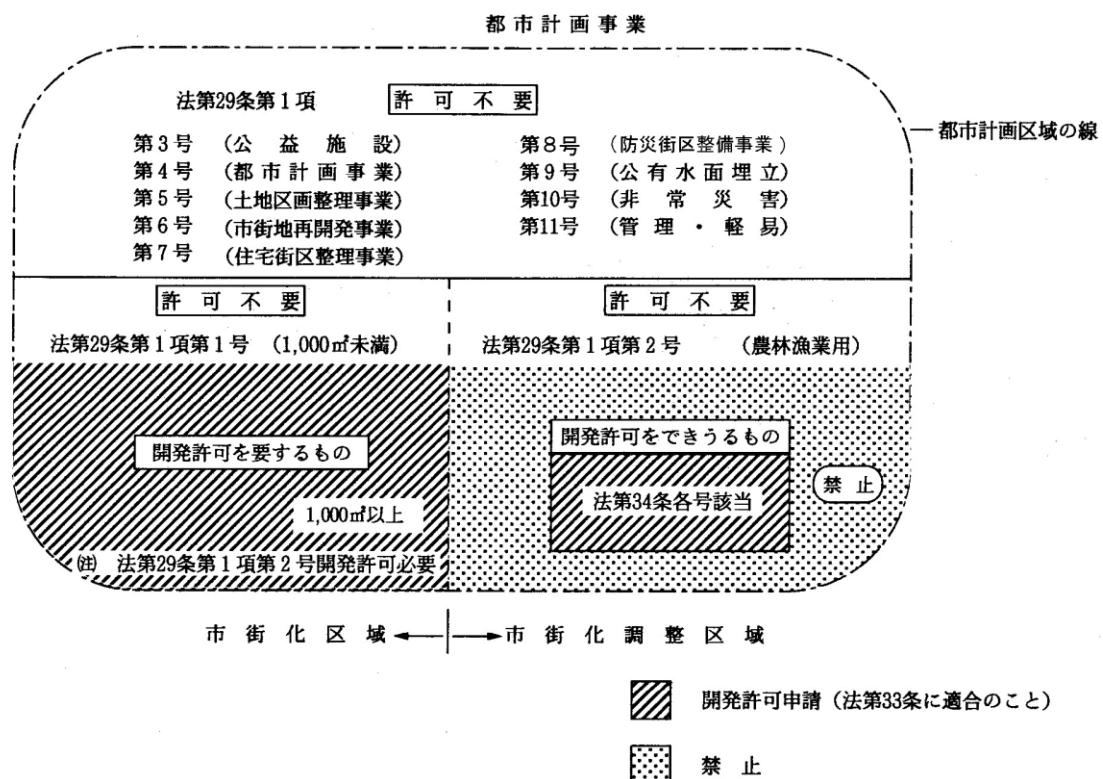


図3-2 非線引き都市計画区域

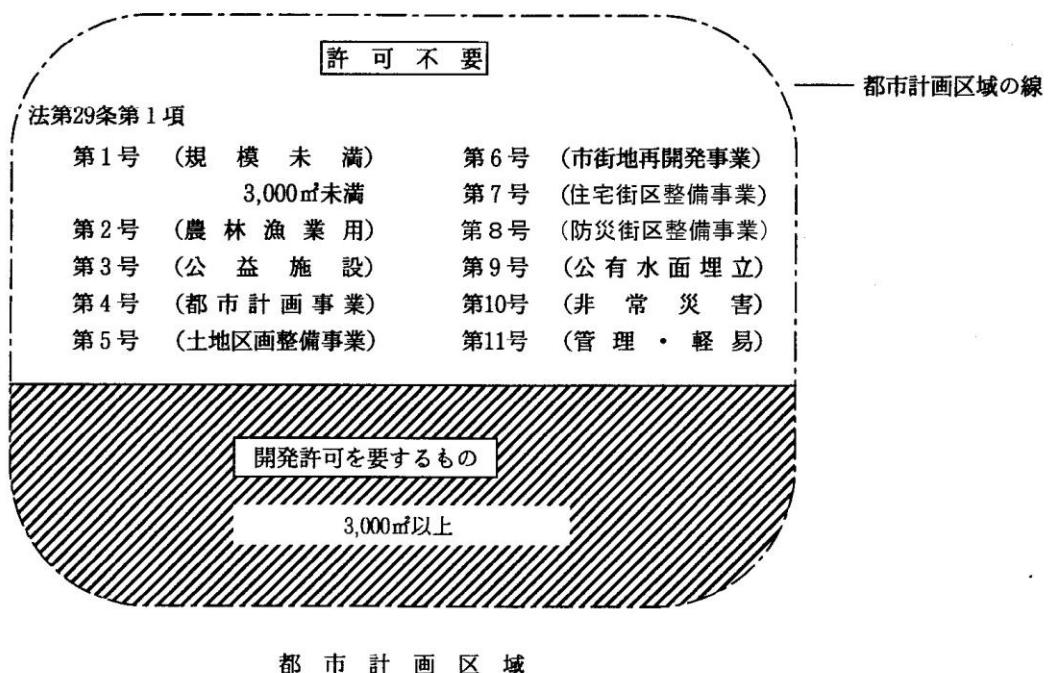
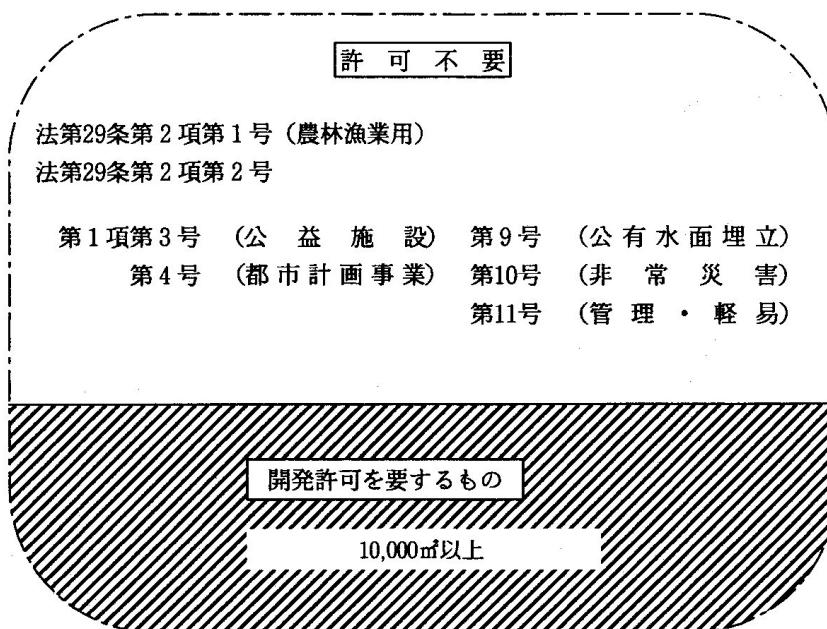


図3-3 都市計画区域外



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) 非線引き都市計画区域

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

（注：平成 22 年 7 月 1 日以降については、令第 19 条ただし書の規定に基づく市条例により、上記、第 1 号の規模 3,000 m²未満が 2,000 m²未満になります。）

(2) 都市計画区域外

10,000 m²未満の開発行為

法第 29 条第 2 項第 1 号に該当する開発行為

法第 29 条第 1 項第 3 号～第 5 号および第 9 号～第 11 号に該当する開発行為

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）

(1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、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、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物

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

ウ 家畜診療の用に供する建築物（ただし、ペット対象のものは含まない。）

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

オ 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 m²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、次の者が行う開発行為については適用除外（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業生産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。）または持分会社（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、次の者が行う開発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、同連合会および生産森林組合
- ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会

③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う開発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、上記ア～エに該当しないものに係る開発行為
- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～③に該当しない者が行う開発行為

ア 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

(注：「市街化調整区域内」は「非線引き都市計画区域内」に、「滋賀県知事」は「高島市長」に読み替える。)

市街化調整区域内における農家住宅について

(昭和 58 年 1 月 12 日滋農政第 27 号・滋住第 50 号)

(平成 11 年 2 月 26 日滋農政第 168 号・滋住第 425 号)

(平成 22 年 4 月 1 日滋農政第 200 号・滋住第 364 号最終改正)

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」(昭和 50 年 4 月 11 日付け滋農政第 514 号・滋住第 1085 号農林土木両部長通知)に基づいて処理願ってきたところですが、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 日以上または農業従事による所得が年間所得の過半数以上の者

(3) 農業生産法人の構成員で、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) 農業生産法人の構成員で、その法人に 10 アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者

(5) 農業者（ただし、(2) および (3) を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者

ア 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者

イ 現在から過去に遡って 10 年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第 2 条第 2 項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この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

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

4 農地転用申請の取扱い

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 建築予定地の市町村内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町村の農業委員会が発行する農業者である旨の証明書

b 現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面

(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または営農計画書
- f 他産業に従事している者については在籍証明書
- g その他必要と思われる書類

イ 農業委員会における処理

- (ア) 農業委員会の意見書の「6. 都市計画法との関係」欄に農業者の基準の該当項目等を付記すること。資格にあっては、過去 3 年間の農地基本台帳等および、所管農業委員会の発行する農業者証明書で確認すること。

5 都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく適合証明申請の取扱い。

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

6 その他の留意事項

- (1) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。
- (2) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が 10 アール未満になる場合）は、農家住宅に該当しないものとすること。

第 2 農業者の資格証明の取扱い

1 資格証明書

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

2 資格証明機関

資格証明は、農業委員会が行うものとする。

3 資格証明書交付簿の備付け

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

第 3 その他留意事項

- 1 農業委員会は農地転用申請の受理または資格証明書の交付に当たっては、必要に応じて補完書類を添付させ厳正な審査を行うものとする。
- 2 住宅状況等の調査は、現地調査および農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

[注意事項]

農業者がやむを得ない理由により、現住居以外の場所に農家住宅を建築する場合は、原則として現住居に存する大字の集落内およびその周辺とする。

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、または、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあって、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、立地条件およ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
- (才) 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もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。)
 - b 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。
 - (ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定
候補地の選定については、業務(漁業)に支障とならない基地(漁港)周辺の自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地のない場合、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)
- (才) 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。

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およびその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障がないもの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	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、車輛製造・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または図書室	
		公民館	社会教育法 第20条	市町村 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
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、料金征收所 × 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	鉄道事業もしくは索道事業で一般の需要に応ずるもの用に供する建築物または軌道もしくは無軌条電車の用に供する建築物	鉄道事業法 第2条第1項 同条第5項 軌道法	大臣許可を受けた者	鉄道事業もしくは索道事業で一般の需要に応ずるもの用に供する建築物 軌道もしくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	

法令 号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	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		石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6 一般乗合旅客自動車運送事業、もしくは一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る)の用に供する建築物	道路運送法 第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法 第2条第6項	大臣免許を受けた者	○ 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	
	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	大臣免許を受けた者	○ 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、労務者のための休泊所、診療所)	
	漁港施設である建築物	港漁場整備法 第3条	地方公共団体 大臣許可を受けた水産業協同組合	漁船漁具施設、補給施設(給油施設)、漁獲物の処理、保藏および加工施設、船舶修理施設、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	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浸食防止施設(堤防、突堤等、管理施設)	
	9 公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保もしくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの、または航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法	大臣許可を受けた者	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	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	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	郵便事業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	郵便事業株式会社法 第3条第1項第1号	郵便事業株式会社		郵便局株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物 ×
	12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物	電気通信事業法 第120条第1項	大臣認定を受けた認定電気通信事業者	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	
	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	大臣許可を受けた電気事業者	<input checked="" type="radio"/> 一般電気事業（一般的な需要に応じて電気供給する）および卸電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 <input checked="" type="radio"/> 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2条第1項第7号）	
	15	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項の一般ガス事業または同条第3項の簡易ガス事業に限る）	大臣許可を受けたガス事業者、簡易ガス事業者	<input checked="" type="radio"/> 一般ガス事業および簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 <input checked="" type="radio"/> 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	
	16	水道事業もしくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法 第3条第2項、第4項、第8項	大臣認可を受けた水道事業者、水道用水供給事業者	<input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 事務所	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令 21 条	15	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	地方公共団体 大臣許可を受けた工業用水道事業者	○ 一般需要者に対する工業用水の供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所	
		公共下水道、流域下水道もしくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法 第2条第3号、第4号、第5号	大臣認可を受けた地方公共団体	終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水処理施設、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	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	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、日本赤十字社民法法人、宗教法人および日本放送協会が設置する博物館	
	18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法 第20条	市町村 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
	19	公共職業能力開発施設ならびに職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法 第15条の6 第3項、 第27条第1項	国、地方公共団体、独立行政法人雇用・能力開発機構	○ 職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ○ 職業能力開発総合大学校 × 事業内職業訓練所（共同作業訓練所）	
	20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律 第2条第7項	知事許可を受けた者	○ 火葬場（位置について建築基準法第51条の制限がある） × 墓地、ペット霊園処理場	
	21	と畜場である建築物	と畜場法 第3条第2項	知事許可を受けた者	とさつ解体施設	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	21	化製場・死亡獣畜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	知事認可を受けた者	<input type="radio"/> 化製場 <input type="radio"/> 死亡獣畜取扱場 <input checked="" type="checkbox"/> 魚介類および鳥類の処理場	
	22	公衆便所、し尿処理施設もしくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		<input type="radio"/> 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設またはごみ処理施設） <input checked="" type="checkbox"/> 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 一大臣許可を受けた者	中央卸売市場	
			卸売市場法 第2条第4項	地方卸売市場 一知事許可を受けた者	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建築物	自然公園法 第2条第6号 第4号		国定公園の保護また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	市町	改良地区の整備および住宅の建設	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もしくは広域連合または市町村が設置団体である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または事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法		○ 不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物（研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家） × 公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、社会福祉事業または更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（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 独立行政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	独立行政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	独立行政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 独立行政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	独立行政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	独立行政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 独立行政法人新エネルギー・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	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 第15条第1項 第1号	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		
		石油代替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	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		

3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号、第5号、第6号、第7号、第8号）

法第29条第1項上記各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理事業法、都市再開発法、「大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法」および「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」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所以、開発許可の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は、

ア. 地方公共団体、公団等の施行するもの

法第29条第1項第4号該当として施行される都市計画事業

イ. 個人施行および組合施行のもの

法第29条第1項第5号、第6号、第7号、第8号のいずれかに該当する事業

【注意事項】

法第29条第1項第5号、第6号、第7号、第8号の規定により適用除外されるのは、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。なお、換地処分公告までは、土地区画整理事業で対応する。

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）

本号は公有水面埋立法第23条の規定によって、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条第1項（竣工認可の手続） 埋立の免許を受けたる者は、埋立に関する工事が竣工したるときは遅滞なく都道府県知事に竣工認可を申請すべし。

第2項 都道府県知事は、前項の竣工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（竣工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、但し、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項の「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、仮設建築物は、当該工事期間中のみ使用するものに限る。

(イ) 建築基準法第85条第5項の「仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物」をいう。

ただし、1年以内の期間または特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第85条第5項の許可は必要である仮設建築物

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。

(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50m²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. 開発行為の位置及び敷地規模

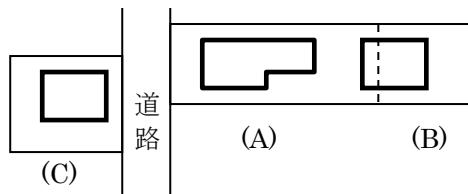
(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。（ただし、車庫、物置については、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照らし、適切であること。）

(イ) 敷地規模

100m²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100m²以内

・別棟とし延床面積は50m²以内

(C) : 附属建築物が車庫・物置である敷地

(3) 建築物の増築または特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が10m²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ような小規模な行為であるので、適用除外とされている。

ア. 開発行為の位置および敷地規模の要件

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30m²以内

(4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないものまたは特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第4号）

本号は従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるので、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30m²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10m²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）

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

ア. 開発行為の位置および敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30m²以内とする。

7 開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第 60 条）

建築基準法第 6 条第 1 項または第 6 条の 2 第 1 項の規定による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、同条第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項または第 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知事に求めることができる。

交付申請は「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申請書」により、申請するものとする。

（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

高島市内における特定行政庁「滋賀県」が必要とする都市計画法に適合することを証する書面の必要な敷地の規模、およびその書面については以下のとおりとする。

7. 非線引き都市計画区域（3,000 m²以上の敷地に限る。）

（注：平成 22 年 7 月 1 日以降の申請においては、上記および下記の「3,000 m²以上」が、「2,000 m²以上」になります。）

（ア）新築の場合

- ① 都市計画法第 29 条、第 35 条の 2 第 1 項または第 42 条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第 60 条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 条または第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく許可証の写し（3,000 m²以上の敷地増の場合に限る。）
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく証明書

1. 都市計画区域外（10,000 m²以上の敷地に限る。）

（ア）新築の場合

- ① 都市計画法第 29 条、第 35 条の 2 第 1 項または第 42 条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第 60 条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 条または第 35 条の 2 第 1 項の規定に基づく許可証の写し（10,000 m²以上の敷地増の場合に限る。）
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく証明書

都市計画法施行規則第 60 条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		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)	
交付請求書	○	○	○	○	○	○	○	○	市細則様式第 44 号
委任状	○	○	○	○	○	○	○	○	委任事項を記載すること
計画説明書	○	○	○	○	○	○	○	○	事業の目的、利用および管理形態、適用除外になる理由を記載のこと。
位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	縮尺 1/25,000 および 1/2,500
現況図	○	○					○	○	縮尺 1/500 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界を記載のこと。
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、工区界、予定建築物等の敷地の形状および配置を記載のこと。
建築平面図・立面図	○	○	○	○	○	○	○	○	用途別面積表、建築面積、延べ面積を記載のこと。
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 知事 が 必 要 と 認 め る 図 書	土地の公図の写し		○	○	○				既にその敷地での 60 条証明取得済の場合は不要
	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または農地転用許可書の写しのどちらかを添付のこと
	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	○	○	○	○	○		○	
	建築物の使用説明書、法令等に基づく施設の設置根拠および法人等の位置づけのわかる図書、補助金等の交付要領等				○				許可不要の公益施設の新築時に必要な書類
	その他	○	○	○	○	○	○	○	開発許可証・検査済証の写、建築確認済証の写、建築の登記事項証明書、他法令の許認可証、被災証明書等

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	印				
3 敷地の地名・地番					
4 主要用途					
5 都市計画区域および 区域決定年月日	・市街化区域		年 月 日 (都市計画区域)		
	・市街化調整区域		年 月 日 (都市計画区域) 年 月 日 (市街化調整区域)		
	・区域区分非設定都市計画区域		昭和 50 年 4 月 1 日		
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	m ²	有・無	線引前	・許可等・適用除外
	増設 年 月 日	m ²	有・無	線引前	・許可等・適用除外
	増設 年 月 日	m ²	有・無	線引前	・許可等・適用除外
	増設 年 月 日	m ²	有・無	線引前	・許可等・適用除外
	計	m ²			
7 建築物の変遷	建築年月日	規 模	棟別用途	建築確認および検査済証年月日・番号	
	新設 年 月 日	m ²			
	年 月 日	m ²			
	年 月 日	m ²			
	年 月 日	m ²			
	計	m ²			
8 備考					

(注)

- 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。
- 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。
- 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およ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、土地および建物の登記事項証明書等を添付してください。
- 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。
- 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）

1 開発許可の特例

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つたものとみなす規定である。また、当該協議の成立にあつては、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、特例市もしくは上記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、特例市もしくは上記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、特例市もしくは上記⑥の市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社

2 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成16年7月1日現在）

名 称	設立期日	みなし規定				宅 造 法 第 11 条	
		都 市 計 画 法					
		第34条の2	第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	○	○	○	○	×	
(独)緑資源機構	H15.10.1	×	×	○	×	×	
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

IV 許可申請の手続（法第30条）

都市計画法第29条第1項または第2項の許可申請の手続については、省令および第8章「申請の手続」を参照のこと。

V 設計者の資格（法第31条）

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となる。

有資格者の設計によらなければならぬ工事の規模	設計者の資格
開発規模1ha以上20ha未満	<p>イ 大学（短大を除く。）を卒業後2年以上の実務経験者</p> <p>ロ 昼間3年制短大卒業後、3年以上の実務経験者</p> <p>ハ 短大、高専または旧専門学校卒業後、4年以上の実務経験者</p> <p>ニ 高校または旧中学校卒業後、7年以上の実務経験者</p> <p>ホ 技術士法による第二次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</p> <p>ヘ 1級建築士で、2年以上の実務経験者</p> <p>ト 土木、建築、都市計画または造園に関する10年以上の実務経験者（宅地開発に関する7年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者</p> <p>チ その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院または専攻科（旧大学令による大学の大学院または研究科）で1年以上在学した後、1年以上の実務経験者</p>
開発規模20ha以上	<p>前号のいづ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</p> <p>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</p>

【備考】

- ① 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画または造園に関する課程を修めて卒業した者。
- ② 宅地開発に関する技術の経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成または宅地造成工事の監理が該当する。
- ③ 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。

VI 許可または不許可（法第35条、第79条）

1 許可または不許可の通知（法第35条）

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

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となる。

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条の制限の指定および法第79条により都市計画上必要な条件を附することができる。

(2) 防災上の措置

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

ア. 工事施工の時期および方法の制限

【例示】・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

- ・一時遊水施設および時期の指定

(3) 開発行為の廃止にともなう措置

法第38条の開発行為の廃止にともなう災害の防止および工事によってそこ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って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、そこ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、都市計画上および防災上の支障をきたす恐れのある開発行為は、別の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る防災施設の検査を受けること。)」の許可条件を付している。

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(別記1)を提出すること。

(防災措置)

2 工事施工中は火災およ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、交通上または危険防止のため、必要な標識(工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等)を設置すること。

(公共施設の機能保全)

4 従前からある公共施設の廃止、付替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た場合は、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、その状況およ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、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法が設計図書に適合していることが確認できる施工状況の写真(撮影年月日およびその他必要な事項を記入)、資料等を整備し、検査時に提示すること。

工事の種類	報告事項
擁壁工事	1 鉄筋コンクリート構造の擁壁の基礎形状および配筋の施工状況 2 練積造の擁壁(石積工、ブロック積工等)の壁体の厚さ、胴込コンクリートの打設、裏込コンクリートの厚さ、裏込栗石の厚さの施工状況 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、その他の措置の施工状況 2 暗渠排水管の施設の施工状況
道路工事	1 舗装工事の路盤、基層、表層等の各厚さの施工状況
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 車体の配筋の状況
市長が指定する工事	

(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（別記2）を提出すること。

(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、工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設してはならない。

(その他)

11 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、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。

12 許可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。

13 変更許可申請、完了届等の作成は別添作成要領に基づくこと。

万一遵守されない場合は、受付されないことがある。

(法第41条の制限の指定例)

14 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建ぺい率は60%以下であること
- (2) 容積率は100%以下であること
- (3) 高さは10m以下であること
- (4) 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、市長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、開発区域および工区）の位置、区域および規模
(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. 工事施行者（工事施行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1,000m²以上のもの

(3) 「自己用」から「非自己用」または「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（またはその逆）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

開発行為の変更は原則的に「変更の許可」の対象となるが、次に掲げる「軽微な変更」に該当するものは、開発許可を受けた者が、軽微な変更後に遅滞なく、その旨を市長に届け出ることで「変更の許可」の対象から除かれている。

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更で前記1(2)以外の変更

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」開発および「自己業務用」開発（1ha以上）は、工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更に限り軽微な変更とする。

(3) 工事の着手予定年月日およ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、当該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

届出を必要とする場合において、その他の変更事項による変更許可を要することとなる場合は、当該届出を省略し、代わりに当該変更許可申請に届出内容を含めて申請することとする。

【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型宅認 → 重力式擁壁	: 変更許可
	L型宅認 → 端数処理のみの変更で標準重力式擁壁	: 届　　出

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

Ⅷ 工事完了検査（法第36条）

1 完了検査の時期

許可を受けた者は、開発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（省令別記様式第4、第5）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

それぞれの完了部分が設計なら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、水道法またはこれに準ずる条例に基づく検査を受けることにより、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（省令別記様式第6）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、工事完了に係る各種の法律の効果（建築制限等の解除、公共施設の管理について市への引継ぎ、土地の帰属変更など）は、検査でなく公告があつて初めて生じることとなる。

3 完了検査の実施方法

完了検査は、開発許可の設計図書どおりに、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「滋賀県建設工事検査要領」を準用し、下記の要領で実施する。

【完了検査の要領】

- ① 検査職員は、当該申請地の申請者、設計者、工事施行者の立会を求め検査を実施する。
- ② 検査は目視および検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により判断する。
検査職員が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およ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、軸体の厚さ、裏込栗石の厚さを測定し、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、沈下および天端工の亀裂等、施工完了後に異常がないか確認する。
- ④ 擁壁等においても傾き（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 土羽の法面勾配の測定や法面保護工を確認する。
- 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 舗装工は、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、区画数およ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 汚水排水管の漏水を点検する。
- ⑫ 凍結コンクリートに注意する。
- ⑬ 防災施設（調整池等）およ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、適正でない場合は確認寸法を撮影する。
- ⑮ 検査の結果、指示事項の手直しおよび補強工事については、安全性、現地の状況等を十分検討し工法を決定すること。
- ⑯ 官民境界の確認を受けた位置においては、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 檢査職員より是正すべき事項を指摘された場合は、申請者が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測量図
- ・着工前、工事中写真及び完了後の写真
- ・登記必要書類受領書
- ・公共施設の受領書

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（省令別記様式第 8）」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、残りの部分の設計内容を変更するか、しないかにかかわらず法第 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、むやみに工事の途中で廃止すると、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、開発許可にあたっては、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、許可の条件で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こととなっている。

【提出書類】

- ・廃止届
- ・廃止理由書
- ・廃止時の現況図（未着手の場合は不要）
- ・廃止時の写真
- ・廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書の添付を要するが、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】

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

開発行為する意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められる場合等については、許可を取り消すことがある。

X 許可の承継（法第 44 条、第 45 条）

1 一般承継人（法第 44 条）

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人または合併により設立された法人を指す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた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って発生する権利と義務の全てをいい、次のような事項がある。
 - ア. 適法に開発行為または第 43 条第 1 項の建築または建設を行い得る権能
 - イ. 公共施設の管理者等との協議によって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) 一般承継人と異なり、特定承継人は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、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、許可を受けた者から廃止届を提出させる。

- 【提出書類】
- ・申請書
 - ・承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
 - ・承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および1ha未満の自己業務用を除く。）
 - ・事業経歴書および法人にあっては法人の登記事項証明書
 - ・他法令にお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

X I 開発登録簿（法第46条、第47条）

1 開発登録簿の目的

開発許可制度は、開発行為を規制するとともに、建築物の建築等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制する制度であり、これらの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同時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

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

- (1) 開発許可年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置および区域
- (4) その他開発許可の内容（許可該当条項）
- (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条および第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および氏名
- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）
- (9) 檢査年月日、完了年月日及び完了公告日
- (10) 法第41条第2項ただし書きもしくは法第42条第1項ただし書きの許可および法第42条第2項の協議成立の内容
- (11) 法第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も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 開発登録簿の閲覧場所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧および写しの交付事務を行う。なお、開発登録簿の写しの交付については条例で定める手数料が必要となる。

○高島市開発登録簿閲覧等規則

平成 21 年 12 月 24 日

高島市規則第 33 号

高島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、高島市開発登録簿（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、高島市役所土木交通部都市計画課内とする。

(閲覧時間)

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

(閲覧所の休日)

第 4 条 閲覧所の休日は、高島市の休日を定める条例（平成 17 年高島市条例第 2 号）第 1 項各号に規定する日とする。

(臨時休日等)

第 5 条 市長は、登録簿の整理その他必要と認める場合は、閲覧時間を変更し、または臨時に休日を設けることができる。

(閲覧料)

第 6 条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の手続)

第 7 条 閲覧しようとする者（以下「閲覧者」という。）は、備付けの閲覧簿に住所、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、職員に指示された場所で登録簿を閲覧するものとし、閲覧所以外の場所に持ち出しつつはならない。

2 閲覧者は、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。

(閲覧の停止または禁止)

第 9 条 市長は、閲覧者が次の各号のいずれかに該当するときは、登録簿の閲覧を停止し、または禁止することができる。

(1) この規則に違反し、または職員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、き損し、また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）を市長に提出しなければならない。

付 則

この規則は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

別記様式（第10条関係）

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

高島市長

申請者 住所 _____
氏名 _____

次の開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。

開発許可年月日	年 月 日
開発許可番号	第 号
申請枚数	調書 枚
	図面 枚
使用目的	
受付処理欄	

(注) 二重線の枠内のみ記入してください。

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、主に宅地に一定の水準を担保させることを目的とした技術的基準であり、法第29条各項の規定により、市長の許可が必要となる全ての開発行為に対して適用される。（本紙「開発行為に関する技術基準」編参照）

1 許可基準の適用関係

表4-1 開発行為の種類別の適用基準

(○印適用、×印適用除外)

技術的基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用
第1号 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
第2号 道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
第5号 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号 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
第7号 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
第9号 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
第10号 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
第11号 輸送施設	○	○	○	○	○	○
第12号 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 ○
第13号 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 ○
第14号 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および政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は、適用除外である。
- 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：業務用小および小規模とは、開発面積が1ha未満の規模をいう。
業務用大および大規模とは、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、本紙「開発行為に関する技術基準」編を参照のこと。

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るが、都市計画区域においては、その敷地（開発区域）が建築基準法に基づく道路に接しなければ許可できない。

（2）都市計画の決定がなされた公共施設

開発区域内の都市計画の決定がなされた道路、公園等その他の公共施設については、当該公共施設の整備を妨げることのないよう、原則として当該部分の空地の確保が許可条件となる。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。

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。

「資力および信用」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、開発区域内の土地または工作物、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13年5月 III-5-8 参照）

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設けていることから、原則として開発許可を受ける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は1ha以上、田畠等の平坦地は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 沈砂池およ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。

（3）一戸建分譲住宅地面積の最低基準

市条例第4条の規定に基づき、一戸建住宅の一区画面積の最低基準は、150m²とする。なお、隅切部等の特別の事情のあるときに限り、その最低基準を130m²とする。

工事完了公告後における区画数および区画面積の変更は給排水計画等の計画との整合が図れないため、原則として認めない。

II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）：参考

注）高島市内においては、市街化調整区域の区域区分は定めていません。

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。（但し、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。）

市街化調整区域では、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。

【法第34条に基づく許可基準の概要】

- 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またはこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工も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または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為
- 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また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また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、林業も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または市街化調整区域内において生産される農作物、林産物もしくは水産物の処理、貯蔵もしくは加工に必要な建築物もしくは第一種特定工作物の建築も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、また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 都道府県が国または独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携もしくは事業の共同化また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または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為
- 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また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、または建設することが必要なものの建築また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または処理に供する建築物または第一種特定工作物で、市街化区域で建築また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または建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の4）
- 第9号 前各号に規定する建築物また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、または建設することが困難または不適当なものとして政令で定める建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の5）
- 第10号 地区計画または集落地区計画の区域（地区整備計画または集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画または集落地区計画に定められた内容に適合する建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行う開発行為
- 第11号 市街化区域に隣接し、または近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、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、開発区域およ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6）
- 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または著しく不適当と認められる開発行為として、都道府県の条例で区域、目的また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7）
- 第13号 区域区分に関する都市計画が決定され、または当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住もしくは業務の用に供する建築物を建築し、また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または土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定または変更の日から起算して6ヶ月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い、かつ、市街化区域において行うことが困難または著しく不適当と認める開発行為

・「法第 34 条第 13 号」の届出および許可要件

(参考：市街化調整区域が指定された際、必要となる届出等)

(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

(ア) 届出者の職業（法人の場合は業務内容）（なお、自己の居住の用に供する目的の場合は除く。）

(イ) 土地の所在、地番、地目および地積（農地の場合は農地転用許可番号および日付を記入のこと。）

(ウ) 届出者が権利を有していた目的

(エ) 届出者が有していた権利の種類および内容

ウ. 添付書類

(ア) 既存権を有していたこと（区域決定前に）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

(イ) 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。

(ウ) 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なけ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、地位の承継をしる。（届出の承継および許可の承継が該当する。）

イ. 自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続人）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に当該完了公告済の土地が転売された場合、購入者は自己用であって当該許可に係る予定建築物と同一の用途のものに限り建築することができる。（この場合には都市計画法上の手続きは必要ない。）

【許可要件】

① 自己の居住または業務の用に供する建築物の建築または自己の業務の用に供する第一種特定工作物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、土地の権利または土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。

③ 市街化調整区域に指定された日から 6 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 「自己の居住また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」および「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 「土地の権利また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。

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、工事完了公告があるまでの間は、建築物を建築し、または特定工作物を建設してはならない。」とする規定である。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り、違反者に対する罰則の規定もある。

ただし、次の1に該当するときは、この限りでない。

1 ただし書により制限を受けないとき

- (1) 開発行為に関する工事用の仮設建築物または特定工作物を建築し、または建設するとき、その他市長が支障がないと認めたとき。

なお、「市長が支障がないと認めたとき。」の適用は次が考えられ、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り、開発区域内の主要な公共施設等や防災工事が完了していなければならない。

- ① 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
- ② 自己の居住または業務の用に供する建築物にあっては、下記のいずれかに該当する場合
- ア. 土地収用法第3条各号に規定する事業の施工により移転また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、災害防止上從前の建築物を除去または立退きにより緊急に建築する必要がある場合
- (ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- (イ) 同法第40条の規定に基づく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500m²以下であり、建築物を緊急に建築する事由がある場合
- ③ 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
- 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、建築物等の建築また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。）

(2) その他

法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地または建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権限の行使として建築または建設するとき。

II 建築物の形態制限（法第41条）

1 制限の趣旨

用途地域の定めのない区域（白地地域）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に支障をきたすことが予測されるので、本条の制限を課すことによって、用途地域の定めのない区域の将来を見通した建築物の形態に関する計画の担保を図ろうとするものである。

※白地地域とは、非線引き都市計画区域内における用途地域の定めのない区域をいう。

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など。

本条により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、想定される用途地域（ならびに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造およ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、開発登録簿に登録し、一般に公知できることとなる。
- (2) 本条の制限のある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53条(建ぺい率)、第55条(第一種低層住居専用地域又第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)、第56条(建築物の各部分の高さ)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ることとする。

(開発許可制度運用指針 平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知参照)

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

開発許可申請に際しては、将来その開発区域に建築または建設する予定の建築物または特定工作物の申請となり、その建築物または特定工作物がそれぞれの許可基準に適合することにより許可される。従って、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築または建設されると、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の適用除外とされている。

2 制限の効力

- (1) 本条の制限は、法第41条制限と同様に開発登録簿に登録することにより一般に知らしめる。
- (2) 本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、新設、改築または用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。

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

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

従って、本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築または増設が行われる場合は、許可を要しない。（これは建築基準法第48条および第49条の用途地域制限は、建築物の「建築」および「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との異なっている。）

- (3) 本条の制限は、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および第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものに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。

（開発許可制度運用指針 平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知 参照）

- (1) 法第34条各号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。
 - ア. 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設および従事者住宅）または第3号（公益的施設）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、または第5号に該当する場合
 - ウ. 許可申請に係る建築物または特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物または特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）および第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか、または建築基準法第48条（用途地域）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または特定工作物が法第34条第14号に規定する建築物または特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号（道路等空地）、第3号（排水施設）および第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

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、許可があつ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項または第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3第1項表2(77)～(81)、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照）

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）

法第32条は、開発許可を申請しようとする者が、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義務付ける規定であり、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。（公共施設は第1章I 5主な用語の定義（2）を参照）

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、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。開発行為に関係がある公共施設とは、開発区域内にあるものほか開発区域外の開発行為の実施に伴い変更または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、国道の変更および廃止	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	原則として市 (ただし、県道、一級河川、砂防施設は県の各地方機関)
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、揚水機場または、ため池の管理者等

2 公共施設等を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）

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

表6-2 協議の相手方および協議事項

区分	開発規模	相手方	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
一般電気・一般ガス 鉄道・軌道施設	開発区域 40ha以上	一般電気・一般ガス事業者、 鉄道事業者、軌道施設経営者	当該施設の整備について

II 公共施設の管理（法第39条）

- 1 法第39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解される。
管理者の特定にあたっては、管理者の管理能力なら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は、法第40条第3項の費用負担とからんで県または国などに管理を特定することがある。
- 2 法第32条の協議がととのわない公共施設についても、法律上は市の管理に属することとなる。法第32条の協議がととのわない場合は、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
開発行為または開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止して、これに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第36条の完了公告の翌日において次のような帰属となる。
 - (ア) 従前の公共施設の土地で国または地方公共団体の所有地は、開発許可を受けた者の所有
 - (イ) 代替施設として新たに設置された公共施設の土地は、国また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、契約による譲渡または交換によって行うべきであるが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共的な施設を設置される場合には、その敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法および地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められた規定である。
- イ. この規定は、従前の公共施設の用地が国または地方公共団体の所有にかかる場合にのみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権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すべきである。
- ウ. 「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきである。
- エ. 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もある。また、新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

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

ア. 原則として市

- イ. 他法令による管理者があるときはその管理者（国または地方公共団体の機関が管理者となる場合は、国または地方公共団体）
- ウ. 協議により、管理者を特定したときはその管理者また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または地方公共団体の負担において整備すべきであるとされている。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている根幹的施設を整備し、本条の規定によって国または地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国または地方公共団体に求めることができる。

(1) 請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者

(2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国または地方公共団体となる。

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

- ア. 都市計画施設である幅員 12m 以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く）、運河および水路
- イ. 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 費用負担を求めるとする者の住所、氏名
- ② 負担を求めるとする額
- ③ 負担を求めるとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目および面積
- ④ 負担を求めるとする土地の取得に要すべき費用の額および積算基礎

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. 当該土地の位置および区域を明示する図面

(5) 請求額は用地取得費の全部または一部とされている。

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 開発計画事前審査および他の法律

I 開発計画事前審査

1 開発計画の事前審査

本市では都市計画法の目的を充分に果たすため、開発許可申請に先だち「開発計画の事前審査」を行っている。

「開発計画の事前審査」は、高島市開発事業審査会において、開発行為等の内容を、県、市所管の関係法令等により事前に審査し、その可否の判定や必要な手続き等を確認調整し、事前審査の申請者へ通知する制度である。

通知を受けた開発事業者は、当該要件を整理反映して必要な手続きを終えた後に、開発許可申請を行うこととなる。

なお、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定める開発事業計画等を届出し、そ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「開発計画の事前審査」を了したものとする。

	開発計画の事前審査 (市が実施)	「滋賀県土地利用に関する指導要綱」 による届出審査 (県が実施)	
審査機関 区域名称	高島市都市整備部都市政策課 (市役所本館)	高島土木事務所 (高島市今津町今津 1758)	県庁県民活動生活課 土地対策係 (大津市京町 4 丁目)
非線引き区域	2,000 m ² 以上～10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上～ 100,000 m ² 未満	
都市計画区域外	—	水面にあっては、面積 1,000 m ² 以上もし	100,000 m ² 以上
【補足】 高島市全域	1,000 m ² 以上 ※太陽光発電施設や共同住宅等は、条件により面積要件無し。	「高島市開発指導要綱」による開発協議 (市が実施)	

【注意事項】

- ① 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」第3条の規定に基づく届出の対象外である開発許可が必要な10,000 m²以上の開発行為に係る「開発計画の事前審査」は、市が行う。
- ② 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の届出の内、次の区域等を含む場合は県庁県民活動生活課土地対策係で行う。
 - 1) 農地も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 m²以上の場合
 - 2) 開発行為が都市計画法第4条第11項の特定工作物も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以上の県地方機関の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および同法第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。)およ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項または同法第81条第1項ならびに県およ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および同条第3項の規定により指定された保護地区
- ③ 次の事業は、高島市開発指導要綱に係る協議を行うこととする。
- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為で、土地の区域（以下「開発区域」という。）の実測面積が1,000平方メートル以上である事業
 - ・建築物の建築を伴わない資材置場、露天駐車場、グラウンド、太陽光発電施設等の開発事業で、開発区域の実測面積が1,000平方メートル以上である事業。ただし、太陽光発電施設においては、前述および以下のいずれかに掲げる事業
 - ア 発電出力が50キロワット以上の太陽光発電設備を設置する事業
 - イ 開発区域内における高低差が13メートルを超える事業
 - ・建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく共同住宅等（共同住宅、マンション、長屋、寄宿舎その他これらに類するもの）で、計画戸数が4戸以上の建築物を建築する事業

（高島市開発指導要綱より一部抜粋）

2 他の法律との関係

- （1）宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「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または特定盛土等に関する工事は、盛土規制法に基づく許可を受けることを要しない（盛土規制法第15条第2項、第34条第2項）。詳細については、「II 盛土規制法のみなし許可に係る取扱いについて」を参照のこと。
- （2）建築基準法
開発許可を受けて設置された道路は、建築基準法上の道路となる。
また、建築基準法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラント等の建設が、次のいずれかの承認または許可および確認を必要とする場合は、確認申請書に許可および確認を受けたことを証する書面の写しを添付しなければならない。
ア. 開発許可を要するものであった場合の開発許可（法第29条第1項および第2項）
イ. 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可（法第41条）
ウ. 予定建築物等以外の建築等許可（法第42条）
- （3）農地法
農地法による農地転用許可と同時許可となる。
なお、許可等の問い合わせ先は、高島市農業委員会事務局（高島市新旭町北畠565）。
- （4）森林法
森林法第10条の2第1項に基づく開発許可については同時許可となる。
- （5）国土利用計画法
国土利用計画法第23条第1項の規定により、次の区分で、土地の権利取得者（買主）は、契約を締結した日から2週間以内（市で受理された日が届出した日となる。）に、市土地取引担当課へ届け出なければならない。
ただし、滋賀県知事が「地価が急激に上昇し、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、次の区分に問わらず、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、県土地対策担当課（県庁）。
①市街化区域……………2,000m²以上

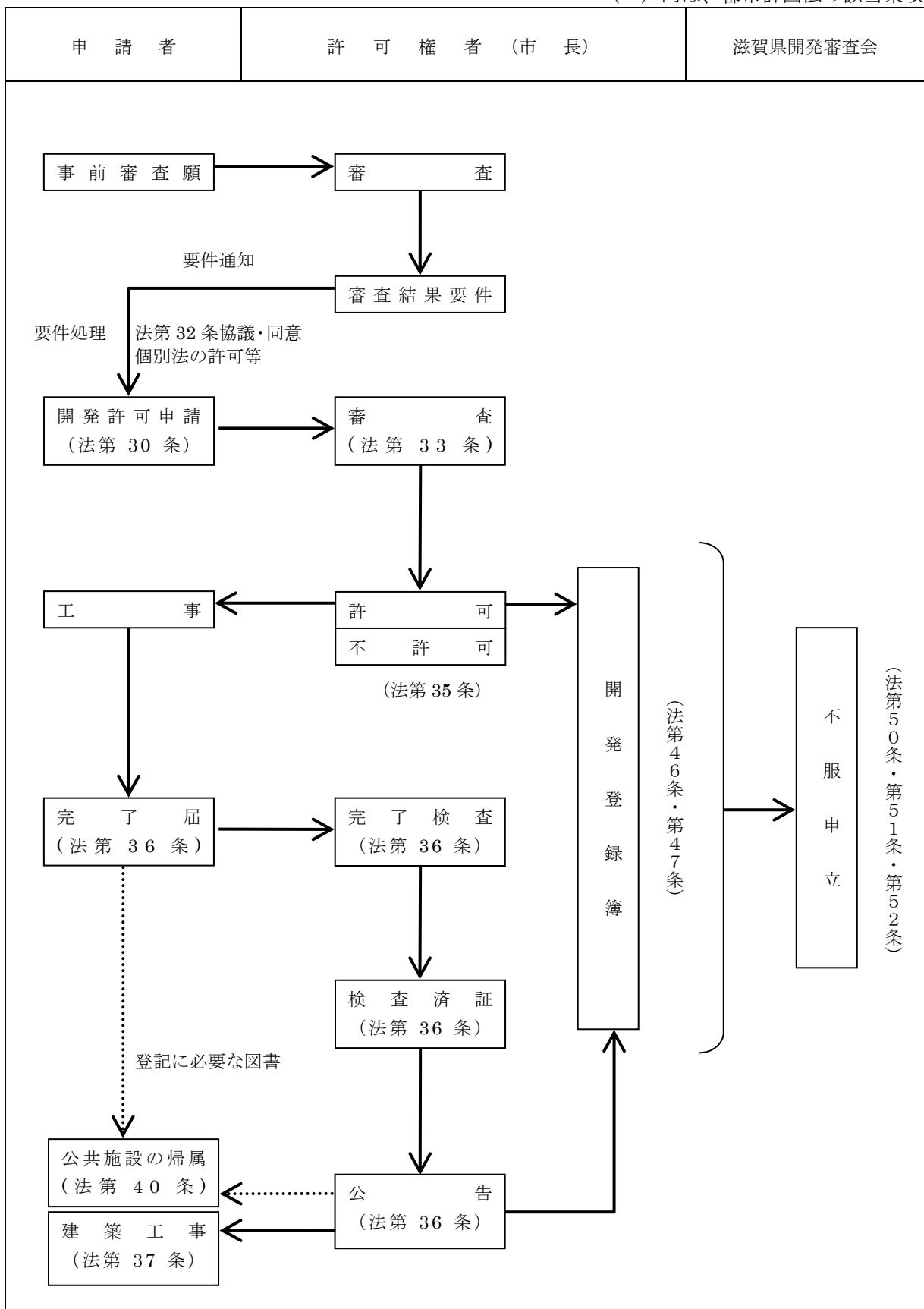
- ② 市街化区域以外の都市計画区域……5,000 m²以上
- ③ その他の区域…………………10,000 m²以上

(6) 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、あらかじめ必要な許認可を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(7) 開発行為のフロー チャート

() 内は、都市計画法の該当条項



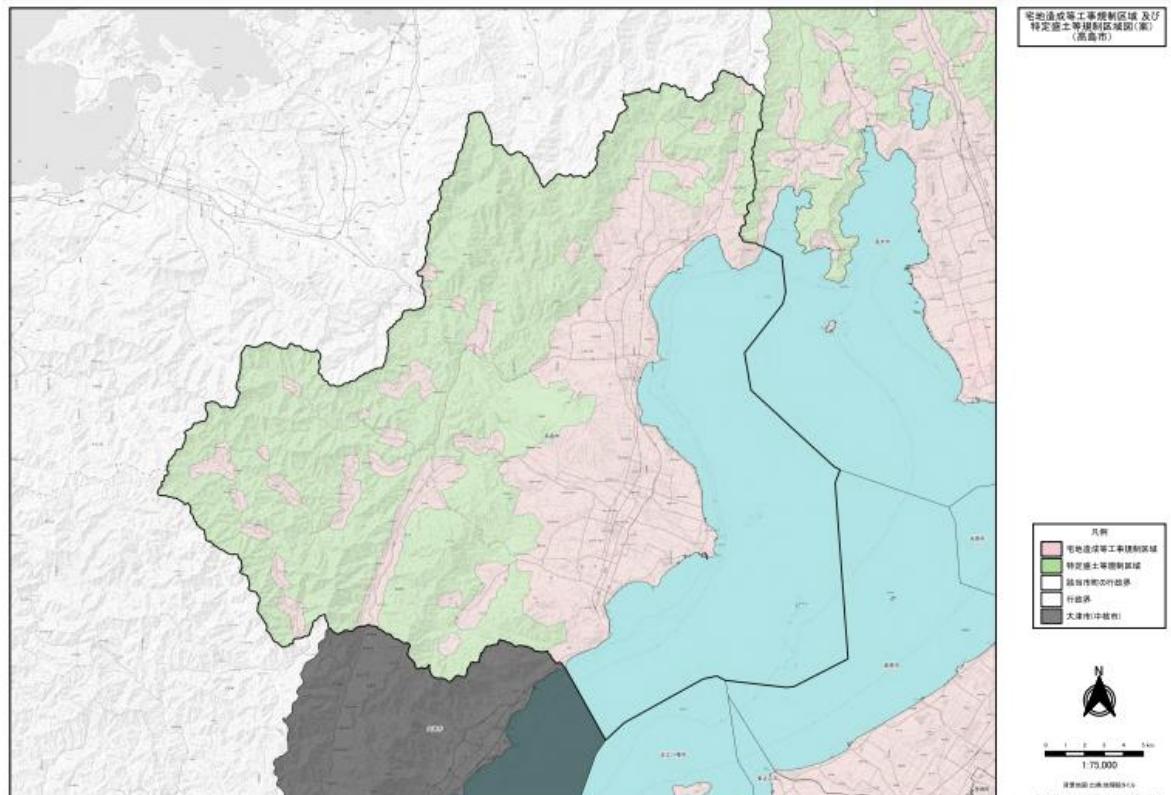
II 盛土規制法のみなし許可に係る取扱いについて

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

区域	行為	許 可					
		要件	イメージ図	要件	イメージ図	要件	
宅地造成等工事規制区域 (盛土・切土)	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m超 の崖を生ずるもの	盛土	②切土で高さが 2m超 の崖を生ずるもの	切土	③盛土と切土を同時に 行い、 高さが 2m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	切土 盛土
	土石の堆積	④盛土で高さが 2m超 となるもの(①、③を除く)	盛土	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500m ² 超 となるもの(①～④を除く)※	盛土	切土	
特定盛土等規制区域 (盛土・切土)	土地の形質の変更 (盛土・切土)	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 かつ面積が 300m ² 超 となるもの	高さ 面積	⑦最大時に堆積する面積が 500m ² 超 となるもの※	面積		
	土石の堆積	高さ 面積			面積		

■「崖」とは、地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の苦しいものを除く）以外のもの
※盛土または切土、土石の堆積をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超える部分の面積が要件（面積）に該当する場合。

2 区域指定図



3 みなし許可とは

盛土規制法の許可対象工事のうち、都市計画法第 29 条第 1 項または第 2 項に規定する開発許可を受けて行われる工事は、盛土規制法による許可を受けたものとみなす（盛土規制法第 15 条第 2 項、第 34 条第 2 項）。この場合、盛土規制法に基づく許可申請は不要となるが、開発許可申請にあっては開発の技術基準のみならず盛土規制法の技術基準にも適合する必要があるため注意すること。また当該開発行為に係る許可後の手続き及び規制についても、中間検査、定期報告および標識掲示等については、別途盛土規制法に係る手続き等が必要となるため注意すること。

4 みなし許可に適用される盛土規制法の規定について

盛土規制法の規制内容	条項	適用	備考
住民への周知	第 11 条・第 29 条	—	都市計画法の規定に従う
土地所有者の同意	第 12 条・第 30 条	—	都市計画法の規定に従う
資力信用等	第 12 条・第 30 条	—	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準	第 13 条・第 31 条	適用	みなし許可にあっては開発の技術基準および盛土規制法の技術基準の両方に適合すること（都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号）
許可証の交付 (不許可の通知)	第 14 条・第 33 条	—	都市計画法の規定に従う
変更許可	第 16 条・第 35 条	—	都市計画法の規定に従う ※1
完了検査	第 17 条・第 36 条	—	都市計画法の規定に従う
中間検査	第 18 条・第 37 条	適用	
定期の報告	第 19 条・第 38 条	適用	
監督処分 罰則規定	第 20 条・第 39 条	適用	都市計画法に基づくほか、盛土規制法に基づく是正措置や罰則規定も適用される
標識の掲示	第 49 条	適用	都市計画法に基づく標識と併設することも可

※1：当初開発許可で盛土規制法の許可対象規模に該当せず、盛土規制法のみなし許可と扱われなかつた工事が、その後の変更により、許可対象規模に該当した場合は、都市計画法の変更許可申請と同時に、新たに盛土規制法の許可を受ける必要がある。

5 各規程の適用対象について

- (1) 中間検査：特定の規模（※2）に該当するもののうち『特定工程』が含まれる場合。
特定工程 …盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程。
(暗渠排水管等を敷設する工事の工程)
- (2) 定期の報告：特定の規模（※2）に該当する場合、および土石の堆積にあっては「最大時に堆積する高さが 5m 超かつ面積が 1,500 m²超」または「最大時に堆積する面積が 3,000 m²超」となる場合。
- (3) 標識の掲示：盛土規制法の許可対象規模に該当する場合。
- (4) 設計者資格：「高さが 5 m を超える擁壁を設置する場合」または「盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 m²を超える土地において排水施設を設置する場合」に該当する場合。

※2：特定の規模

- ・特定盛土等規制区域においては「許可が必要な工事すべて」
- ・宅地造成工事規制区域においては許可が必要な工事のうち以下に該当するもの
 - ① 盛土で高さが 2m超の崖を生ずるもの
 - ② 切土で高さが 5m超の崖を生ずるもの
 - ③ 盛土と切土を同時にい、高さが 5m超の崖を生ずるもの (①、②を除く)
 - ④ 盛土で高さが 5m超となるもの (①、③を除く)
 - ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 m²超となるもの (①～④を除く)

6 盛土規制法の所管部局について

市町区域	所管部局	備考
大津市	大津市	中核市
近江八幡市	近江八幡市(告示で規定する区域(山間部) ※3においては、みなし許可に係るもの に限る)	R7.4.1 一部権限移譲
長浜市、米原市	長浜市、米原市 (みなし許可に係るものに限る)	R7.4.1 一部権限移譲
上記以外の区域	滋賀県	各市開発許可事前申請においては 住宅課からの事前要件を付す

※3：区域図は、住宅課および近江八幡市にて確認（県HPでも公開）

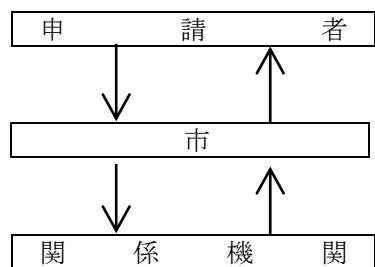
第8章 申請の手続き

I 申請の手続き

1 開発計画の事前審査の手続き

(1) 開発計画の事前審査の手続き

図8-1 開発計画の事前審査のフローチャート



【対象案件】

都市計画区域外: 10,000 m²以上

非線引き都市計画区域: 2,000 m²以上

※平成22年6月30日までに申請されるものは、3,000 m²以上

【注意事項】

① 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」では、10,000 m²以上の開発行為は、県地方機関（高島市今津町今津1758）の所管であるが、開発面積が100,000 m²以上となる場合は、県土地対策担当課（県庁：大津京町4丁目）の所管となる。なお、公的機関の開発行為は市の所管となる。

(2) 提出書類

ア. 提出書類……開発計画事前審査願（様式1）

（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（1/10,000程度）
- ・付近見取図（1/2,500程度）
- ・字限図（地番、地目、所有者名を記入）
- ・現況図
- ・土地利用計画図
- ・開発計画説明書
- ・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）
- ・現況写真
- ・造成計画平面図
- ・登記事項証明書

イ. 提出部数 10部

開発計画事前審査願

年 月 日

(あて先)

願出者住所

氏名

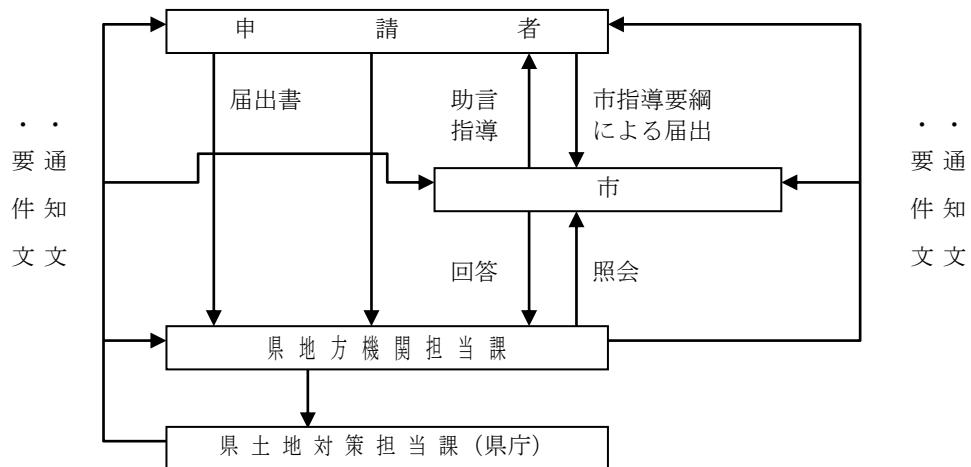
電話

次の開発計画について事前審査を受けたく願出ます。

開 発 計 画 の 概 要	1 開発目的					
	2 開発区域の位置					
	3 開発区域の面積	m ²				
	4 開発区域の概要 該当する事項を ○で囲んで下さ い。	4-1 市街化区域 (用途地域を記載のこと)		4-2 砂防法 地すべり等防止法 河川法 道路法 森林法 自然公園法 農地法 法定外公共物 (里道・水路) 文化財保護法 風致地区 災害危険区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域		4-3 宅地 田 畠 山林 雜種地 その他 登記簿謄本 の地目
		市街化調整区域 (用途地域を記載のこと) 法第34条第()号 該当 提案基準()		関係 法令	現況の地目	
		非線引都市計画区域 (用途地域を記載のこと)				
		宅地造成及び特定盛土 規制法工事規制区域 内 外				
	5 設計者の住所、 氏名および電話 番号	住所 氏名 TEL		設計資格 (該当条項記載のこと) 都市計画法第31条、省令第19条		
	6 添付図書	イ) 位置図(A4) ロ) 付近見取図(1/2500) ハ) 字限図 ニ) 現況図 ホ) 土地利用計画図 ヘ) 開発計画説明書 ツ) 排水施設計画平面図 チ) その他必要な図面(縦断図、横断図、構造図、建築図面等) リ) 現況写真 ヌ) 造成計画平面図 ル) 登記事項証明書 ヲ) その他 ※作成要領に基づき申請区域を着色のこと				

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



【県土地対策担当課（県庁）案件】
100,000 m²以上
要綱別表第2に掲げる土地を含む場合ほか
10,000 m²以上

【県地方機関案件】
100,000 m²未満

(1) 提出書類

7. 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・処分等の計画および収支見通し）
(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
 - ・字限図（地番、地目、所有者名を記入）
 - ・現況図
 - ・土地利用計画図
 - ・事業計画平面図
 - ・排水計画図
 - ・字限図
 - ・断面図

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

4. 提出部数・・・・30部に市照会に必要な部数（本庁決裁の場合）
届出の内容により増減する場合がある。また、市や県地方機関担当課および県土地対策担当課（県庁）が指示する場合はその部数とすること。

(2) その他

市においては、別に「高島市開発指導要綱」(平成17年告示第131号)を定めているので、事前に市との十分な協議を要する。

(参考)

滋賀県土地利用に関する指導要綱

昭和 48 年 11 月 1 日
滋賀県告示第 407 号

(改正 昭和 49 年 12 月 24 日告示第 508 号)
(改正 昭和 50 年 5 月 26 日告示第 245 号)
(改正 昭和 60 年 10 月 23 日告示第 561 号)
(改正 平成 5 年 4 月 1 日告示第 180 号)
(改正 平成 7 年 12 月 28 日告示第 639 号)
(改正 平成 12 年 3 月 17 日告示第 152 号)
(改正 平成 15 年 3 月 26 日告示第 132 号)
(改正 平成 16 年 12 月 20 日告示第 700 号)
(改正 平成 17 年 10 月 5 日告示第 876 号)
(改正 平成 19 年 10 月 12 日告示第 558 号)
(改正 平成 20 年 7 月 30 日告示第 429 号)
(改正 平成 22 年 10 月 1 日告示第 570 号)
(改正 平成 22 年 12 月 3 日告示第 679 号)
(改正 平成 23 年 12 月 16 日告示第 535 号)
(改正 平成 25 年 4 月 1 日告示第 139 号)
(改正 平成 27 年 1 月 28 日告示第 18 号)
(改正 平成 28 年 2 月 17 日告示第 63 号)
(改正 平成 29 年 3 月 31 日告示第 188 号)
(改正 令和 7 年 3 月 28 日告示第 120 号)

(目的)

第 1 条 この要綱は、開発行為の急激な進展に伴う土地に対する需要の急増、投機的な土地利用の進行等による県土の乱開発を防止するため、一定規模以上の開発事業に関し、必要な規制を行うことにより、土地利用の適正化、開発事業の適正な施行を図り、開発区域およびその周辺地域における災害を防止するとともに、自然環境の保全を図り、もつて県土の適正な利用と県民福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に掲げるところによる。

- (1) 開発事業 10,000 平方メートル以上の一団の土地または水面にあつては、満水時の水面面積が 1,000 平方メートル以上もしくは貯水量が 1,000 立方メートル以上の湖沼（ため池を含む。以下同じ。）である土地に係る区画形質の変更または施設の整備に関する事業をいう。
- (2) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (3) 事業主 開発事業の請負契約の注文者または請負契約によらないで、自ら工事を行う者をいう。

(適用の除外)

第 3 条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する場合については適用しないものとする。

- (1) 国、地方公共団体その他別表第 1 に掲げる団体（以下「国等」という。）が、直接その本来の事業として行う開発事業
- (2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 7 条の規定により選定された特定事業について、同法第 8 条第 1 項の規定により国等（別表第 1 第 13 号の法人を除く。）が選定した民間事業者が行う開発事業
- (3) 国または地方公共団体の助成を受けて農業、林業または漁業を営むために行う開発事業

(事業主の責務)

第 4 条 事業主は、土地利用に関する計画または構想および公共施設等の整備に関する計画と適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。この場合において、事業主は、別表第 2 に掲げるそれぞれの区域を事業計画の区域に含めないようにしなければならない。

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

(開発事業計画等の届出)

第 5 条 10,000 平方メートル以上の土地または水面にあつては、満水時の水面面積が 1,000 平方メートル以上もしくは貯水量が 1,000 立方メートル以上の湖沼である土地において、開発事業を行おうとする者は当該開発事業を行おうとする前に、次に掲げる事項を記載した開発事業計画等届出書を知事に届け出なければならない。

(1) 土地の所在および面積

- (2) 土地に関する権利を有する者の氏名または名称および住所ならびに法人にあつてはその代表者の氏名
 - (3) 土地に関する権利の種別および内容
 - (4) 開発事業計画
 - (5) 資金計画
 - (6) 届出に係る開発事業計画のほかに施行中または計画中の開発事業がある場合は、土地保有の 状況を含めてその概要
 - (7) 市町が定める土地利用に関する規程に基づき届出等をした場合で、当該届出等に対し、市町 の長の意見が述べられたときにあつては、当該意見の内容
 - (8) その他知事が必要と認める事項
- 2 前項の規定により届出をした者は、同項各号に掲げる事項について、重大な変更を加えようとするときは、同項の例により届け出なければならない。
- 3 知事は、前2項の規定により届出があつた場合には、当該届出のあつた土地の所在する市町（以下「管轄市町」という。）の長に、当該届出に係る開発事業について意見を求めるものとする。

（助言、指導等）

- 第5条の2 知事は、前条第1項または第2項の規定による届出があつた場合において、この要綱の目的を達成するため必要な限度において、当該届出をした者に対し、必要な助言または指導をすることができる。
- 2 知事は、前項の助言または指導をするに際し、50,000 平方メートル以上の開発事業計画については、国家基準点の設置状況等を勘案し、必要があると認めるときは、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項の規定による認証に係る助言をすることができる。
- 3 前条第1項または第2項の規定による届出をした者は、前2項の規定による助言または指導を受けた場合は、開発事業計画に検討を加え、その結果を知事に報告しなければならない。

（勧告）

- 第6条 知事は、第5条第1項または第2項による届出の内容を審査し、その届出に係る事項の内容が次の各号のいずれかに該当し、当該区域を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、当該土地に係る開発事業を中止すべき旨その他必要な措置を講ずることを、届出のあつた日から 6 週間以内に勧告することができる。
- (1) 開発事業の実施の可能性がないものであるとき。
 - (2) 開発事業計画が、土地利用に関する計画および道路、水道、学校その他の公共的施設の整備に関する計画に適合しないものであるとき。
 - (3) 開発事業計画が、文化財の保護上または周辺の自然環境の保全上明らかに不適当なものであるとき。
 - (4) 開発事業計画が、県土の保全上明らかに不適当なものであるとき。
- 2 知事は、第5条第1項または第2項の規定による届出があつた場合において、調査を行うため必要があるときその他前項の期間内にその届出をした者に対し同項の規定による勧告をすることができない合理的な理由があるときは、2 週間の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その届出をした者に対し、同項の期間内に、その延長する期間およびその期間を延長する理由を通知しなければならない。
- 3 第1項の規定により勧告を受けた者は、当該勧告に基づいて講じた措置について、知事に対して報告しなければならない。
- 4 知事は、第1項の規定による勧告をし、または前項の規定による報告を受けたときは、その旨およびその内容を管轄市町の長に通知するものとする。

（開発協定の締結）

- 第7条 事業主は、次条第1項の規定による知事との協議をするまでに、開発事業の適正な施行および開発区域を含む周辺地域の振興を図るために、管轄市町の長と次に掲げる事項を記載した当該開発事業に関する協定（以下「開発協定」という。）を締結するよう努めなければならない。
- (1) 開発事業を行う土地の利用目的に関する事項
 - (2) 開発事業に係る工事の時期および期間に関する事項
 - (3) 道路、公園、緑地、広場その他の公共施設および公益的施設の整備および管理に関する事項
 - (4) 給排水施設、廃棄物処理施設等の整備および管理に関する事項
 - (5) 文化財の保護および自然環境の保全ならびに地域環境の整備に関する事項
 - (6) 公害および災害防止のための措置に関する事項
 - (7) 住宅、工場等の建築物の構築の用に供するための土地の造成および分譲を目的とする開発事業にあつては、その分譲計画に関する事項
 - (8) 開発協定の履行の保証およびその不履行の場合の措置に関する事項
 - (9) その他必要と認める事項
- 2 事業主は、管轄市町の長から開発協定の締結を求められたときは、誠意をもつてこれに応じなければならない。
- 3 事業主は、開発協定を締結したときは、速やかに、その内容を知事に報告しなければならない。

(開発事業の協議)

第8条 事業主は、開発事業をしようとするときは、次の各号のいずれかに該当するものを除き、第5条第1項または第2項の規定により届け出た開発事業計画に関する実施計画を定め、知事に協議し、その同意を得なければならない。同意を得た実施計画に重大な変更を加える場合も同様とする。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条の規定により指定された都市計画区域内において行う同法第4条第12項に規定する開発行為

(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づいて行う同法第2条第1項に規定する土地区画事業

(3) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行う同法第2条第2号に規定する宅地造成もしくは同条第3号に規定する特定盛土等に関する工事または同法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行う同号に規定する特定盛土等（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第28条第1項に規定する規模のものに限る。）に関する工事

(4) 採石法（昭和25年法律第291号）に基づいて行う岩石の採取行為

(5) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）に基づいて行う砂利採取行為

(6) 鉱業法（昭和25年法律第289号）に基づいて行う鉱物の掘採行為

2 知事は、前項に規定する協議をするに当たつては、管轄市町の長に意見を求めるものとする。

(知事の勧告、助言等)

第9条 知事は、事業主および工事施行者に対し、この要綱の目的を達成するため必要があると認めるときは、報告もしくは資料の提出を求め、または必要な勧告もしくは助言をすることができる。

(工事着手および完了の届出)

第10条 事業主は、開発事業に係る工事に着手したときおよび工事を完了したときは、速やかに、それぞれ工事着手届出書および工事完了届出書を知事に届け出なければならない。

2 知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨およびその内容を管轄市町の長に通知するものとする。

(開発事業の廃止)

第11条 事業主は、開発事業に係る工事を廃止しようとするときは、当該工事の廃止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発事業に係る工事を廃止したときは、速やかに、工事廃止届出書を知事に届け出なければならない。

3 前条第2項の規定は、前項の規定による届出があつた場合について準用する。

(非協力者に対する措置)

第12条 知事は、第5条第1項もしくは第2項、第7条第2項もしくは第8条第1項の規定に違反し、または第6条第1項もしくは第9条の規定による勧告もしくは第8条第1項の規定による協議内容に違反して、開発事業を行つた事業主（現に行つている事業主および行おうとする事業主を含む。）もしくは工事施行者（現に行つている工事施行者および行おうとする工事施行者を含む。）について、この要綱に違反した事実の内容を公表することができる。

付 則

1 この告示は、昭和49年1月1日から施行する。

2 この告示の適用については、昭和49年3月31日までの間に限り、第2条第1号および第5条第1項中「10,000平方メートル以上（市街化区域にあつては2,000平方メートル以上、市街化調整区域にあつては5,000平方メートル以上）の一団の土地または水面にあつては、満水時の水面面積が1,000平方メートル以上もしくは貯水量が1,000立方メートル以上の湖沼」とあるのは、「10,000平方メートル以上の一団の土地または水面にあつては、満水時の水面面積が100,000平方メートル以上もしくは貯水量が100,000立方メートル以上の湖沼」とする。

3 この告示の施行の際、土地に関する権利の取得について現に関係者と交渉中の者または現に開発事業に係る工事を施行中の事業主は、この要綱の相当規定により届出または協議をしなければならない。

付 則（昭和49年告示第508号）

この告示は、昭和49年12月24日から施行する。

付 則（昭和50年告示第245号）

この告示は、昭和50年6月1日から施行する。

付 則（昭和60年告示第561号）

この告示は、昭和60年10月23日から施行する。

付 則（平成5年告示第180号）

この告示は、平成5年4月1日から施行する。

付 則（平成 7 年告示第 639 号）

この告示は、平成 8 年 1 月 1 日から施行する。

付 則（平成 12 年告示第 152 号）

この告示は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 15 年告示第 132 号）

この告示は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。ただし、別表第 2 第 3 号の改正規定は、同月 16 日から施行する。

付 則（平成 16 年告示第 700 号）

この告示は、平成 17 年 1 月 1 日から施行する。ただし、別表第 1 の改正規定（同表第 14 号に係る部分を除く。）は公布の日から、別表第 2 第 1 1 号の改正規定（「市町村」を「市町」に改める部分を除く。）は同年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 17 年告示第 876 号）

この告示は、平成 17 年 10 月 5 日から施行する。

付 則（平成 19 年告示第 558 号）

この告示は、平成 19 年 10 月 12 日から施行する。

付 則（平成 20 年告示第 429 号）

この告示は、平成 20 年 7 月 30 日から施行する。

付 則（平成 22 年告示第 570 号）

この告示は、平成 22 年 10 月 1 日から施行する。

付 則（平成 22 年告示第 679 号）

この告示は、平成 22 年 12 月 3 日から施行する。

付 則（平成 23 年告示第 535 号）

この告示は、平成 23 年 12 月 16 日から施行する。

付 則（平成 25 年告示第 139 号）

この告示は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 27 年告示第 18 号）

この告示は、平成 27 年 1 月 28 日から施行する。ただし、別表第 2 第 3 号の改正規定は、同年 5 月 29 日から施行する。

付 則（平成 28 年告示第 63 号）

この告示は、平成 28 年 2 月 17 日から施行する。ただし、別表第 1 第 2 号の改正規定は、同年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 29 年告示第 188 号）

この告示は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（令和 7 年告示第 120 号）

この告示は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1

- (1) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- (2) 独立行政法人労働者健康安全機構
- (3) 国立研究開発法人森林研究・整備機構
- (4) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- (5) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (6) 独立行政法人都市再生機構
- (7) 独立行政法人水資源機構
- (8) 独立行政法人環境再生保全機構
- (9) 中日本高速道路株式会社
- (10) 西日本高速道路株式会社
- (11) 滋賀県道路公社
- (12) 滋賀県土地開発公社
- (13) 前各号に掲げるもののほか、県または市町が資本金、基本金その他これに準ずるものを 2 分 の 1 以上出資している法人

別表第 2

- (1) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条の規定により指定された特別地域
- (2) 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および同法第 25 条の規定により指定された特別地区
- (3) 鳥獣の保護及び管理並びに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
- (4) 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
- (5) 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。）

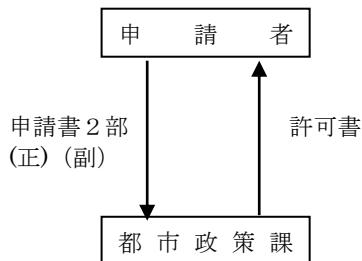
および保安林指定計画の区域（保安施設地区指定計画の区域を含む。）

- (6) 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
- (7) 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
- (8) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第45条第1項または同法第128条第1項ならびに県および市町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
- (12) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第24条の規定により指定された特別地域
- (13) 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
- (14) 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および同条第3項の規定により指定された保護地区

3 開発行為許可申請手続きの概要

(1) 許可申請から許可までのフロー

図 8-3 許可申請から許可までのフロー図



- ・都市計画法（非線引き区域 2,000 m²以上）
※平成 22 年 6 月 30 日までに申請されるものは、3,000 m²以上
- ・都市計画法（都市計画区域外 10,000 m²以上）

(2) 申請要領

- 提出先：都市整備部都市政策課（高島市役所本館）へ提出すること。
- 提出部数：2部（ただし、うち1部は、審査終了後、返却します。）
- 申請に必要な図書類：許可申請書の作成要領参照
- 申請手数料：高島市手数料徴収条例（平成 17 年高島市条例第 66 号）による。

4 許可申請書の作成要領

(1) 申請書類

添付順序	名 称	様 式 等	備 考
1	開発行為許可申請書	・様式2	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域に含まれる区域の名称欄には地名、地番を記載のこと。(筆数が多い場合は、○○番地外○○筆とし、別紙に全ての地名、地番を記載し添付すること。) 予定建築物の用途欄には、用途を具体的に記載のこと。 開発面積は、実測面積を記載のこと。(小数点3位以下を切捨てて、小数点2位までを記載のこと。)
2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> 委任事項を明記すること。
3	法 第 34 条 各 号 に該当する図書		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における開発行為は、立地基準（法第34条各号）に適合する必要があるため、第4章開発許可基準の【必要書類】を参照し、必要書類を添付のこと。
4	設 計 説 明 書	・様式3、3-1	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用開発は不要 設計説明書には下記の内容を記載すること。記載欄が不足する場合は、別紙にて添付すること。 「設計の方針」では、開発行為の目的、当該区域を選定した理由、開発区域設定の考え方、住区・街区の構成と公益的施設の整備の方針および計画上注意した事項をできるだけ詳細に説明すること。 「開発区域内の土地の現況」では、土地の地目、その面積及びそれらの割合ならびに開発行為の妨げとなる建築物等を記載すること。 「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積およびその割合を説明すること。 「公共施設の整備計画」では、公共施設の規模、構造等について記載すること。また、公共施設の管理者となるべき者および公共施設の用に供する土地の帰属に関することも記載すること。
5	法 第 32 条 の 同意書および協議書	・様式4、4-1、4-2	<ul style="list-style-type: none"> 協議事項を詳細に記載したものであること。 公共施設管理者の印があること。 協議内容により図面が必要な場合は、図面添付のこと。
6	資 金 計 画 書	・様式5、5-1	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要 工事費のうち整地工事費は伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。 道路工事費は路盤工、側溝、舗装等について算定すること。 排水工事費は公共の用に供する排水施設敷地、排水溝、遊水池について算定すること。 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して算定すること。
7	設 計 者 資 格 調 書	・様式6	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域1ha未満の場合は不要。 (ただし、連絡先は明確にすること) 卒業証明書または免許証の写しを添付のこと。

添付順序	名 称	様 式 等	備 考
8	申請者資力信用調書	・様式7	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要 納税証明書：直前2年分の法人税、所得税、県税（事業税、県民税）、市町村税（固定資産税、市町村民税）の完納がわかる証明書 法人の登記事項証明書（3か月以内）（個人の場合は、住民票記載事項証明書）、法人は、直前事業年度の財務諸表、事業経歴書を添付のこと。 申請者等が暴力団等に該当しないことを誓約する書類
9	工事施行者の工事能力調書	・様式8	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1ha未満）の開発は不要。 建設業許可証明書添付のこと。 (直営施行の場合等は、登記事項証明書、事業経歴書を添付のこと。)
10	事前審査 要件処理一覧表		<ul style="list-style-type: none"> 要件末尾に処理年月日、許認可番号を記入のこと。
11	事前審査 要件処理結果図書等	・協議書、同意書 ・許認可書の写し	<ul style="list-style-type: none"> 処理結果図書の添付順序は、要件処理一覧表の順序と同一順序とすること。
12	字限図		<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内を緑色で着色のこと。 地番、地目、所有者名を記載のこと。 隣接地においても上記と同様のこと。 里道（赤）、水路（青）を明確に着色のこと。 字限図の転写年月日（3か月以内）および転写者名を記入すること。 字限図の所在する法務局名を明記のこと。
13	開発区域内 権利者一覧表	・様式9	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請者名義の土地も記載のこと。 抵当権者等、その他の権利も記載のこと。
14	開発行為施行同意書	・様式9-1	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請者名義の土地の場合は不要 上記の一覧表と同一順序であること。 同意者の印鑑証明書を添付すること。 抵当権等その他の権利がある場合は、その権利者の同意書も添付のこと。
15	土地の 登記事項証明書	・開発区域のもの	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内権利者一覧表と同一順序に添付のこと。 登記事項証明書は申請時点（3か月以内）のものとすること。
16	工程表		<ul style="list-style-type: none"> 梅雨時については、詳細に記載のこと。
17	現況写真	・開発区域周辺部 ・河川、水路、道路	<ul style="list-style-type: none"> 出来る限り上部から撮影し、開発区域界を赤線で明示すること。 一連写真で撮影のこと。 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ように撮影のこと。
18	申請図の図面リスト		<ul style="list-style-type: none"> 図面には通し番号を付け、リストにすること。

(2) 申請図等 **※図中の標高は、T.P. (東京湾中等潮位) で表示のこと。**

添付順序	名 称	明記事項	縮 尺	備 考												
1	開 発 区 域 位 置 図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域とその位置 ・各鉄道駅からの経路 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域は、<u>赤色</u>に着色のこと。 ・道路は<u>茶色</u>、河川は<u>青色</u>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ワクで囲み明示すること。(紫色) 												
2	現 況 図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・地形 ・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。 ・開発区域内および開発区域の周辺の公共施設 ・令第28条の2第1号に規定する樹木または樹木の集団及び同条第2号に規定する切土または盛土を行う部分の表土の状況 	1/500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・水路等は<u>青色</u>に着色のこと。 ・境界は確定されたもので<u>赤色</u>にて示すこと。 ・道路、河川名および現況幅員等を明記のこと。 ・官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記のこと。 												
3	土 地 利 用 計 画 図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・擁壁の位置、種類、高さおよび延長 ・公益的施設の位置、形状 ・宅地(一区画)面積 ・開発区域内道路の幅員 ・開発区域が接する道路の道路名、道路幅員 ・開発区域外既存道路の道路名、道路幅員 ・雨水および污水の排水系統 ・河川名、水路名およびその流向 ・樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置および形状 ・凡例 	1/500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域は<u>赤色</u>で明示のこと。 ・施設区分別に薄く着色のこと。 <table> <tr> <td>宅 地</td> <td>— 黄色</td> </tr> <tr> <td>道 路</td> <td>— 茶色</td> </tr> <tr> <td>公 園</td> <td>— 黄緑色</td> </tr> <tr> <td>水 路</td> <td>— 調整池 — 青色</td> </tr> <tr> <td>公 益 用 地</td> <td>— 赤色</td> </tr> <tr> <td>緑</td> <td>— 地 — 緑色</td> </tr> </table> 	宅 地	— 黄色	道 路	— 茶色	公 園	— 黄緑色	水 路	— 調整池 — 青色	公 益 用 地	— 赤色	緑	— 地 — 緑色
宅 地	— 黄色															
道 路	— 茶色															
公 園	— 黄緑色															
水 路	— 調整池 — 青色															
公 益 用 地	— 赤色															
緑	— 地 — 緑色															
4	造 成 計 画 平 面 図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域の境界 ・切土または盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類、高さおよび延長 ・法面(がけを含む)の位置および形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配および交差点の計画高 ・遊水池(調整池)の位置および形状 ・予定建築物等の敷地の形状および計画高 	1/500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域界は<u>赤色</u>で明示すること。 ・切盛土部別に薄く着色のこと。 <table> <tr> <td>切 土 部</td> <td>— 黄色</td> </tr> <tr> <td>盛 土 部</td> <td>— 赤色</td> </tr> </table> ・各構造物には、構造図と対照可能な記号や番号を記載のこと。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて図示すること。 ・既設構造物を利用する場合、その旨明示すること。 	切 土 部	— 黄色	盛 土 部	— 赤色								
切 土 部	— 黄色															
盛 土 部	— 赤色															

添付順序	名 称	明記事項	縮 尺	備 考
5	造成計画 断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高・ ・切土部、盛土部の着色 ・構造物 ・官民境界確定線 	1/100 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・明示断面のピッチは20m間隔であること。 ・断面の変化点は、上記に加えて明示すること。 ・現況地盤線は細線計画線は太線にて記すこと。 ・切土部は<u>黄色</u>、盛土部は<u>赤色</u>で薄く着色のこと。 ・官民境界の確定日および番号を明示すること。 ・法勾配、法長を明記のこと。 ・断面は断片的でなく、全体を明示すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。
6	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置および形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状および名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置 ・排水管の勾配および管径 ・人孔の位置および人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川および水路の名称、位置および形状 ・予定建築物等の敷地の形状および計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む。）および擁壁の位置および形状 	1/500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域界は<u>赤色</u>で明示すること。 ・流末には、排水量を明示のこと。 ・各構造物には、構造図と対照可能な記号や番号を記載のこと。
7	給水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状 	1/500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・自己居住用の開発は不要 ・開発区域界は<u>赤色</u>で明示のこと。
8	がけの 断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・がけの高さ、勾配および土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質および地層の厚さ） ・切土または盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・小段の位置および幅 ・石張、張芝、モルタル等の吹付けの方法 	1/50 以 上	<ul style="list-style-type: none"> ・切土をする土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をする土地の部分に生じる高さが1mをこえるがけ、または、切土と盛土とを同時にする土地の部分に生じる高さが2mを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。
9	擁壁等の 構造安定 計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・構造計算書 ・安定計算書 (擁壁の構造図の根拠資料) 		<ul style="list-style-type: none"> ・技術基準編に基づくこと。

添付順序	名 称	明記事項	縮 尺	備 考
10	擁 壁 の 構 造 図	<ul style="list-style-type: none"> 擁壁の寸法および勾配 擁壁の材料の種類および方法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置および寸法 擁壁部の計画地盤高と現況地盤高 基礎地盤の土質、擁壁を設置する際に求める強度 地盤改良や基礎杭等の位置、品質、材料および寸法 鉄筋の位置、径および間隔 かぶり厚さ 水抜穴の位置、規模 雨水排水溝等の泥だめの深さ 	1/50 以 上	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋コンクリート擁壁の配筋図を添付のこと。 既設構造物も明示すること。 他図（平面図、断面図）との併記は認めない。 構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁別）に記載のこと。 各構造物の記号等は、造成計画平面図の記号等と対照可能なものとすること。
11	水理計算書	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の水理計算書 雨水排水計画の水理計算書 		<ul style="list-style-type: none"> 技術基準編に基づくこと。
12	排水流域図 (開発区域内)	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の流域界 排水系路 系路別ブロック 	1/10,000 以 上	<ul style="list-style-type: none"> 各ブロックは色分けすること。 ブロック毎に面積、流出量を明示のこと。 ブロック別の記号は、水理計算書の記号と対照が可能なものであること。
13	雨 水 排 水 流 域 図	<ul style="list-style-type: none"> 雨水排水計画の対象となる地点の流域界 河川・水路の位置 流域の形態ごとの区域 	1/2,500 1/10,000 1/25,000 (添付図として適切な縮尺を採用すること)	<ul style="list-style-type: none"> 雨水排水計画の対象となる地点の流域界を明示すること。 河川・水路の位置は、青線で着色のこと。 流域の形態ごとに区域を着色のこと。また、水理計算書の記号と対照が可能なものであること。 開発区域－赤色 密集市街地－桃色 一般市街地－橙色 畑・原野－黄色 水田－水色 山地－緑色 図中に、流域の形態ごとの流域面積一覧表を明示すること。 必要に応じて、河川・水路等の流路延長、勾配等を明示すること。
14	調 整 池 流 域 図	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の流域界 		<ul style="list-style-type: none"> 排水流域図（開発区域内）と兼用することも可。 調整池に流入しない直接放流の流域がある場合は、その区域および面積を明示すること。

添付順序	名 称	明記事項	縮 尺	備 考
15	雨 水 排 水 施設計画図	・平面図 ・排水計画縦断図 ・施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管等）		・調整池平面図には、下記諸元を明示のこと。 貯水容量(m3) 堆砂容量(m3) 調節池の天端高さ 調節池の HHWL 調節池の HWL 調整池底高さ オリフィス敷高 オリフィス寸法 余水吐の越流幅、越流推進構造図 ・排水計画縦断図には、排水先河川の横断図(HWL 明示)を併記すること。
16	道 路 計 画 縦 断 図 ・ 横 断 図	・幅員 ・縦断勾配 ・車道、歩道の別		・省令第 24 条各号（道路に関する技術的細目）の内容がわかるものを作成すること。
17	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 以上で田畠等の造成について添付のこと。
18	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
19	求 積 図	・開発区域全体丈量 ・宅地別丈量 ・公共公益施設用地、道路用地の丈量	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）を記載のこと。
20	建 築 物 平 面・立 面 図	・建築面積および延べ面積の算定	1/100 以 上	・配置図、各階平面図および二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）

【注意事項】

- ① 設計図の添付順序 2～6 については、縮尺 1/500 以上で、かつ、同一縮尺とすること。
- ② 設計図にはこれを作成した者が記名および押印すること。
- ③ 申請書添付書類は、日本工業規格 A列 4 番とすること。

5 開発行為の変更許可申請等（法第35条の2）（様式10）

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	○	○	○	○
法第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、設計説明書等は、次の要領で作成すること。

変更後………青または黒書き（変更のない箇所も、青または黒書きで記載）

変更前………赤書き

イ. 変更理由書は、変更内容を箇条書きで申請書の次葉に添付すること。

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。

変更無………青または黒書き

変更前………黄書き

変更後………赤書き

オ. 構造図は、廃工は黄色で「×」印、新規は赤色で「新規」と明示のこと。

カ. 排水関係を変更する場合は、新らたな水理計算書を添付のこと。

6 開発行為軽微変更届

(1) 開発行為変更届出書（市細則様式第18号）

予定建築物等の敷地間境界の変更、構造物の施行延長や施行位置等の変更（軽微な変更に限る。）の変更届には、変更設計図（土地利用計画図）を添付のこと。

工事の着工予定年月日または工事の完了予定年月日のみの変更届については、変更工程表を添付のこと。

7 その他の申請、届出等の提出部数等

(1) 工事着手届出書（市細則様式第40号）1部

法第29条の許可を受けた者は、工事に着手する7日前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（省令別記様式第4）1部

開発区域（工区に分けた場合は工区別）の工事と関係する工事が完了した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けること。

市は、検査の結果が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、道路や河川等の国や県、市に帰属す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も同時に提出すること。

ア. 完了届出書作成要領

(ア) 分譲宅地等については確定丈量図

(イ) 写 真

- ① 着工前、工事施工中およ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 撮影地点および方向を平面図(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 コンクリート厚の写真は、型枠組立時、脱型時に撮影のこと。
- ⑦ 鉄筋組み立ての写真は、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、擁壁等の根入れの写真は、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とすること。
- ⑨ 全景写真は、撮影方向の確認ができる既設物を背景等に入れて撮影のこと。

(3) 公共施設工事完了届出書（省令別記様式第 5） 1 部

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

イ. 届出書には完成図（公共施設の位置、形状が分るもの）および工事写真を添付すること。

ウ. 公共施設管理者は、検査の結果が開発許可の内容に適合している場合は「公共施設に関する工事の検査済証」を交付する。

エ. ウの「公共施設に関する工事の検査済証」は上記(2)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（省令別記様式第 8） 1 部

ア. 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。

イ. 届出書は、廃止した事由、廃止した時点の現況図、写真および廃止に伴う今後の措置、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（市細則様式第 43 号） 1 部

ア. 法第 44 条に基づく地位の承継は届出をすること。

イ. 届出書には承継の原因を証する書面を添付すること。

(6) 地位承継承認申請書（市細則様式第 27 号） 1 部

ア. 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）

8 建築許可申請の手続き

(1) 建築物特例許可申請書（市細則様式第 22 号）

法第 41 条第 2 項ただし書きの規定による建築の許可申請に必要な添付書類は、次のとおりである。

ア. 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（本紙「取扱基準」P36 様式）

イ. 委任状（代理人による申請の場合に添付すること。）

ウ. ただし書き規定適用の理由書

エ. 建築物概要書（市細則様式第 42 号）

オ. 付近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）

カ. 敷地現況図（敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）

キ. 土地利用計画図

ク. 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。）

ケ. 現況写真

サ. その他市長が必要と認める書類

(2) 予定建築物以外の建築等許可申請書（市細則様式第 24 号）

法第 42 条第 1 項ただし書きの規定による建築の許可申請に必要な添付書類は、建築物特例許可申請に準ずる。（なお、排水計画平面図、給水計画平面図を追加添付すること。）

第9章 不服申立て、開発審査会、監督処分、罰則、許可申請手数料等

I 不服申立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）

1 不服申立て

(1) 不服申立ての種類

不服申立ては、行政庁の「処分」または「不作為」について行うものであっては、「審査請求」または「異議申立て」とされている。

「審査請求」は、開発審査会や上位機関の長等（「処分庁」や「不作為庁」以外）に対して行い、「異議申立て」は、処分をした行政庁（「処分庁」という。）または「不作為」に係る行政庁（「不作為庁」という。）に対して行うこととされている。

※本市の場合、審査請求は、滋賀県開発審査会に対して行うことになる。

(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. 下記に掲げる許可または不許可等の処分に対する「審査請求」は、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項もしくは第2項（開発許可）
- (イ) 法第35条の2第1項（変更の許可）
- (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） ※本市は該当しません。
- (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. 下記に掲げる承認または不承認の処分に対する「異議申立て」は、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に行うことができる。（行政不服審査法第6条第1号）

- (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。

法第50条に掲げる処分に係る不作為については、「審査請求」を行うか、「異議申立て」を行うかのいずれかを選択することができる。

「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に対してであり、それ以外は不作為庁に対しての「異議申立て」である。

2 手続き

(1) 不服申立て人

不服申立てをできる者は、処分により不利益を被る個人もしくは法人（当該処分により不利益を受ける第3者を含む。）および不作為に係る処分やその他の行為を申請した個人もしくは法人である。

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

多数人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、共同不服申立て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る、当該不服申立てに関する一切の行為を行うことができる。ただし、不服申立ての「取下げ」だけは特別の委任を必要とする。

(2) 書面

不服申立てに関しては、審査請求については正副2通、異議申立てについては1通の書面を提出しなければならない。

ア. 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。

- (ア) 審査請求人の氏名および年令または名称ならびに住所
- (イ) 審査請求に係る処分
- (ウ) 審査請求に係る処分があつたことを知った年月日

- (イ) 審査請求の趣旨および理由
- (オ) 処分庁の教示の有無およびその内容
- (カ) 審査請求の年月日
- (キ) 審査請求人が
 - 法人のとき 代表者
 - 社団または財団のとき 代表者または管理人
 - 総代を互選したとき 総代
 - 代理人によって審査請求するときの住所および氏名 代理人

- (ク) 審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印

- イ. 不作為についての異議申立書または審査請求書には、次の事項を記載しなければならない。
 - (ア) 異議申立人または審査請求人の氏名および年令または名称ならびに住所
 - (イ) 当該不作為にかかる処分その他の行為についての申請の内容および年月日
 - (ウ) 異議申立てまたは審査請求の年月日
 - (エ) 前記ア(キ)と同じ
 - (オ) 前記ア(ク)と同じ
- ウ. 審査請求または異議申立てが不適法であって補正を要するものであるときは、審査庁は相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

(3) 審査請求と裁決

ア. 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内にしなければならない。また処分のあった日の翌日から起算して 1 年を経過したときは請求することができない。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しない。

不作為についての審査請求については、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. 弁明書および反論書

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

ウ. 審理

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

その他の場合には、審査請求の審理は原則として書面による。ただし、請求人または参加人の申立てがあった場合には、審査庁は、申立て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ついては、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、審査請求人または参加人による証拠書類または証拠物の提出ならびに申立てまたは職権による参考人の陳述または鑑定、物件の提出または留置ならびに必要な場所の検証などを行うことができる。また、審査庁は、必要と認めれば、その庁の職員に、請求人の意見の陳述を聞かせたり、参考人の陳述を聞かせたり、場所の検証などを行わせることができる。

エ. 裁決

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。

- ① 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。）
- ② 審査請求の理由のないときは、裁決で、請求を棄却する。
- ③ 処分（事実行為を除く。）についての審査請求に理由があるときは、裁決で当該処分の全部または一部を取消す。
- ④ 事実行為についての審査請求に理由があるときは、審査庁は処分庁に対し当該事実行為の

- 全部または一部を撤回すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言する。
- ⑤ 処分が違法または不当であるが、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、または防止の程度および方法その他一切の事情を考慮した上、処分の取消し、または撤回することが公共の福祉に適合しないと考えられるときは棄却することができる。

この場合には、裁決で処分の違法、または不当である旨を宣言しなければならない。

- (1) 不作為についての審査請求の裁決は次による。
- ① 審査請求が不適当のときは、裁決で却下する。
 - ② 審査請求に理由がないときは、裁決で棄却する。
 - ③ 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) 異議申立てと決定
- 不作為についての異議申立てがあったときは、不作為庁は次の措置をとる。
- ア. 不作為についての異議申立てが不適当であるときは、不作為庁は、決定で当該異議申立てを却下する。
 - イ. アの場合を除いて、不作為庁は、不作為についての異議申立てがあった日の翌日から起算して 20 日以内に、申請に対して何らかの行為をするか、または書面で不作為の理由を示さなければならない。

3 審査請求と訴訟

法第 50 条第 1 項に規定する処分の取消しの行政訴訟は、当該処分の審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ提訴することができない。

上記以外の処分の取り消しの訴えはこの限りでない。

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 項もしくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 42 条第 1 項ただし書きもしくは第 43 条第 1 項の規定による許可、不許可の処分に関し、鉱業、採石業また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

開発審査会の所掌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または建設の許可
- (3) 市街化調整区域における土地区画整理事業の知事認可の際の議決

【参考】

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

土地区画整理事業として行われる都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為は第 34 条各号の一に該当しなければ認可されない。（土地区画整理事業法第 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）または事業内容の変更による大幅な公共施設の変更、居住人口の増減等は、開発審査会の議を経たうえで変更許可をする。

2 開発審査会条例等

(1) 滋賀県開発審査会条例

昭和 45 年 3 月 31 日
滋賀県条例第 23 号

滋賀県開発審査会条例をここに公布する。

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 項および地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、知事の附属機関として滋賀県開発審査会(以下「審査会」という。)を置く。
(平 15 条例 77・全改)

(所掌事務)

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

(平 15 条例 77・追加)

(組織)

第 3 条 審査会は、委員 7 人をもつて組織する。

(平 12 条例 75・追加、平 15 条例 77・旧第 1 条の 2 緯下)

(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。

(平 15 条例 77・旧第 2 条緯下)

(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。

(平 15 条例 77・旧第 3 条緯下)

(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。

(平 12 条例 75・一部改正、平 15 条例 77・旧第 4 条緯下・一部改正)

(委員でない者の出席)

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

(平 15 条例 77・旧第 5 条緯下)

(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。

(平 13 条例 2・一部改正、平 15 条例 77・旧第 6 条緯下)

(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。

(平 15 条例 77・旧第 7 条緯下・一部改正)

付 則

1 この条例は、昭和 45 年 4 月 1 日から施行する。

2 滋賀県特別職の職員の給与等に関する条例(昭和 28 年滋賀県条例第 10 号)の一部を次のように改正する。

[次のように] 省略

付 則(平成 12 年条例第 75 号)

この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

付 則(平成 13 年条例第 2 号)抄

(施行期日)

1 この条例は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

付 則(平成 15 年条例第 77 号)

この条例は、公布の日から施行する。

(2) 滋賀県開発審査会傍聴規則（抜粋）

滋賀県開発審査会傍聴規則を次のように制定する。

昭和 45 年 11 月 24 日

滋賀県開発審査会長

滋賀県開発審査会規則第 1 号

滋賀県開発審査会傍聴規則

第 1 条 審査会の公開による口頭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 口頭審理を傍聴しようとする者は、住所、氏名および職業を関係の係員に申し出て傍聴人名簿（別記様式）に記載しなければならない。

[別記様式] 省略

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)兎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)口頭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、口頭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、静肅をたもち、なお、次に掲げる事項を守らなければならない。

- (1)帽子、外とう等を着用しないこと。
- (2)飲食、喫煙または私語をしないこと。
- (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ないしないこと。
- (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)他人に迷惑をかけまたは不体裁な行為をしないこと。

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

2 退場を命ぜられた傍聴人は、すみやかに退場しなければならない。

付 則

この規則は、昭和 45 年 11 月 24 日から施行する。

III 高島市開発許可の基準等に関する条例

平成 22 年 3 月 00 日
高島市条例第 00 号

高島市開発許可の基準等に関する条例をここに公布する。

高島市開発許可の基準等に関する条例

(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。）および都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の規定に基づく開発許可の基準等に関する必要な事項を定めるものとする。

（令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模）

第2条 令第19条第1項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、高島都市計画区域2,000平方メートルとする。

（法第33条第3項の条例で定める技術的細目）

第3条 法第33条第3項に規定する条例で定める技術的細目の制限は、次に掲げるとおりとする。

(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計画戸数が60戸以上の開発行為にあっては、200平方メートル以上の集会所用地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集会施設があるとき、または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第2条の規定による規模以上の開発行為にあっては、ごみ集積所を設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、または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第2条の規定による規模以上の開発行為にあっては、消防水利施設を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要ないと認めるときは、この限りでない。

(4) 主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う第2条の規定による規模以上の開発行為にあっては、防犯灯を設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺の防犯灯の設置状況により市長が特に必要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4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限り、次に掲げるとおりとする。

(1) 1区画の宅地面積（標準） 150平方メートル

(2) 1区画の宅地面積（隅切部等） 130平方メートル

2 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または建築基準法（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。

（委任）

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

（施行期日）

1 この条例は、平成22年4月1日から施行する。ただし、第2条の規定は、平成22年7月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日の前日までに法第29条第1項または第2項の規定による滋賀県知事の許可（法第36条第3項の規定による完了公告を了しないもので現に有効なものに限る。）を受けた開発行為について、平成22年4月1日以後に市長が法第35条の2第1項の規定による変更の許可をする場合は、第3条および第4条の規定の全部または一部を適用しないことができる。

3 平成22年6月30日までに建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）を受けるための工事がやむを得ない理由により完了できず、道路位置指定を受けることができなかつたもの（特定行政庁と道路位置指定の事前協議が終了したものに限る。）が、平成22年7月1日以後に道路位置指定を受ける場合は、第2条から第4条までの規定は、適用しない。

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）

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

2 監督処分の内容

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
変
効力
条件
新条件の附与 | 消
更
停止
変更
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
移
除 | 築
転
却 |
| (4) その他違反是正のため必要な措置 | 使
用
改
善 | 禁
止
命
令 |

3 聴聞または弁明の機会の付与

都市計画法の違反者等に対し、処分または必要な措置を命じようとするときは、あらかじめ行政手続法第13条の規定により、意見陳述（聴聞または弁明の機会の給付）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「高島市聴聞等に関する規則（平成17年高島市規則第14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、命令に係る土地または工作物等もしくは工作物等の敷地内に設置することができる。

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

5 告発

違反建築行為等が、著しく公益に反し、かつ当該行為に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 代行および代執行

(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、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる。

この場合は、

- ア. 当該措置を行うこと。(相手の期限を定めて)
 イ. その期限までに行わないときは、市長またはその命じた者もしくは委任した者がその措置を行うこと。

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

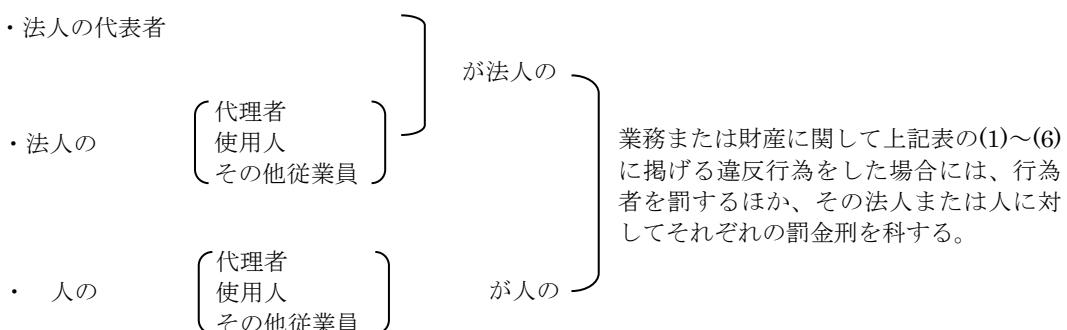
本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定により、「他の手段によってはその履行を確保する事が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反する」と認められるときは、市長は自らその行為を行い、または第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を業務者から徴収することができる。

V 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 ※下記の表の「知事」を「市長」に読み替えるものとする。

条	刑	違 反 内 容
法第91条	1年以下の懲役 または50万円以下の罰金	(1) 知事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項もしくは第2項、法第35条の2第1項) (3) 建築制限等に違反して建築物を建築、または特定工作物を建設した者(法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項、法第43条第1項) (4) 建築制限に違反して用途を変更した者(法第42条第1項、法第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告もしくは資料の提出を拒否、または虚偽の報告もしくは資料を提出した者(法第80条第1項) (6) 立入検査を拒み、妨げまたは忌避した者(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、または虚偽の届出をした者(法第35条の2第3項、法第38条)

1 第 94 条について



VI 許可申請等手数料

1 開発行為の許可申請その他申請等の手数料は、下表のとおりである。

開発許可申請手数料 (平成 22 年 4 月 1 日制定)

号	申 請 内 容	手 数 料		
1 法第29条第1項 または第2項の 開発行為の許可 申請の審査	開発行為の許可 申請手数料	開発区域の面積(ha)	自己の居住のため の開発行為	自己の業務のため の開発行為
		0.1未満	7,900 円	12,000 円
		0.1以上 0.3 ヶ	20,000 円	28,000 円
		0.3 ヶ 0.6 ヶ	40,000 円	60,000 円
		0.6 ヶ 1.0 ヶ	80,000 円	110,000 円
		1.0 ヶ 3.0 ヶ	120,000 円	180,000 円
		3.0 ヶ 6.0 ヶ	160,000 円	250,000 円
		6.0 ヶ 10.0 ヶ	200,000 円	310,000 円
		10.0 ヶ	280,000 円	440,000 円
2 法第35条の2の 開発行為の変更 許可申請の審査	開発行為の変更 許可申請手数料 (変更許可申請1 件につき、右に掲 げる額を合算し た額。ただし、そ の額が80万円を こえるときは、そ の手数料の額は、 80万円)	(ア)開発行為に関する 設計の変更(イのみに 該当する場合を除 く)については、開発 区域の面積(イに規定 する変更を伴う場合 にあっては、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	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)	前号規定額 × 1/10
			区域の縮小に伴い設計の 変更を行うとき (アに該当)	縮少後の面積に応ずる 前号規定額 × 1/10
			設計変更の理由が新たな 土地の編入に起因すると き (イに該当)	増面積に応ずる 前号規定額
			区域の増加に伴いかつ、 設計の変更を行うとき (アおよびイに該当)	(変更前の区域面積Bに応 じる前号規定額×1/10) + (増面積に応じる前号規 定額)
		(ウ)その他	(ア)および(イ)以外の変更 を行うこと	9,300 円
				42,000 円
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			

号	申 請 内 容		手 数 料	
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	<p>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およ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</p> <p>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</p>	1,600 円 2,500 円
6	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	430 円	
7	省令第60条の証明の審査	開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請に対する審査の手数料	4,000 円	

※ 手数料は変更する場合があります。都市政策課で確認してください。

宅地造成等規制法(旧法)に基づく申請手数料 (平成22年4月1日制定)

号	申 請 内 容	宅造区域の面積(m ²)	手 数 料
2	法第12条第1項の規定に基づく宅地造成に関する工事の計画の変更の許可の申請に対する審査	<p>変更の許可の申請1件につき次に掲げる金額を合算した金額(当該合算した金額が380,000円を超えるときは、380,000円)</p> <p>ア 宅地造成に関する工事の設計の変更(イのみに該当する場合を除く。)については、切土または盛土をする土地の面積(イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の切土または盛土をする土地の面積、切土または盛土をする土地の縮小を伴う場合にあっては縮小後の切土または盛土をする土地の面積)に応じて前号に規定する金額に10分の1を乗じて得た金額</p>	<p>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)</p> <p>区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき(アに該当)</p> <p>前号(改正前の高島市手数料徴収条例別表第1宅地造成等規制法に基づく事務の項第1号)規定額×1/10 縮少後の面積に応ずる 前号規定額×1/10</p>

	イ 新たな土地の切土または盛土をする土地への編入に係る宅地造成に関する工事の計画の変更について、新たに編入される切土または盛土をする土地の面積に応じて前号の規定に定める金額	設計変更の理由が新たな土地の編入に起因するとき (イに該当)	増面積に応ずる前号規定額
		区域の増加に伴いかつ、設計の変更を行うとき (アおよびイに該当)	(変更前の区域面積Bに応じる前号規定額×1/10)+(増面積に応じる前号規定額)
	ウ その他	(ア)および(イ)以外の変更を行うこと	9,300円

優良宅地認定申請手数料（平成22年4月1日制定）

申 請 内 容	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	造成宅地面積(ha)	
	0.1未満	86,000 円
	0.1以上	120,000 円
	0.3〃	180,000 円
	0.6〃	240,000 円
	1.0〃	360,000 円
	3.0〃	470,000 円
	6.0〃	600,000 円
	10.0〃	800,000 円

※ 手数料は変更する場合があります。都市政策課で確認してください。

2 注意事項（変更申請の手数料の取扱いについて）

(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

【注意事項】設計の変更等は、基本的に全て変更許可を要するが、軽微な変更に該当する場合は除く。

(2) 「自己用」開発から「非自己用」開発、「非自己用」開発から「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（またはその逆）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. 「自己用」開発から「非自己用」開発への変更 → 事前審査が必要
- イ. 「非自己用」開発から「自己用」開発への変更 → 事前審査は不要

(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。

3 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の面積の縮小に伴い設計変更をする場合

〈 (A - B) ha に対する規定額 × 1/10 〉

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

〈 Bha に対する規定額 〉

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

〈 (Aha に対する規定額 × 1/10) + (Bha に対する規定額) 〉

例5 例1および例2の場合で「その他」の変更が伴う場合

〈 (例1および例2の手数料) + 9,300円 〉

例6 例3および例4の場合で「その他」の変更が伴う場合

〈 例3および例4の手数料と同じ 〉

【注意事項】増加面積に対する規定額に含まれている。

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

(当初)

(変更)



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

