

目 次

第1章 総説

- I 開発許可制度 1-1
 - 1 開発許可制度の趣旨 1-1
 - 2 開発許可制度の主な改正の経過 1-1
 - 3 滋賀県（甲賀市）における開発許可制度… 1-2
 - 4 主な用語の定義 1-3
 - 5 都市計画法に基づく都市計画区域一覧 … 1-4
 - 6 宅地造成及び特定盛土規制法（以下、「盛土規制法」）による規制区域一覧 1-7

第2章 開発行為

- I 開発行為 2-1
 - 1 開発行為 2-1
 - 2 区画の変更 2-1
 - 3 形質の変更 2-2
 - 4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考） 2-3
- II 開発行為の考え方（事例） 2-4
 - 1 既存造成済の土地の分割 2-4
 - 2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの） 2-4
 - 3 既存建築物の敷地の増減 2-6
- III 開発区域の考え方 2-9
 - 1 開発区域の定義 2-9
 - 2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合 … 2-11
 - 3 複数の開発者により開発行為が行われる場合 2-11
 - 4 同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合 2-12
 - 5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合 2-12
 - 6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い 2-12
 - 7 区域をまたがる場合の取扱いについて（政令第22条の3） 2-12
 - 8 許可権者がまたがる場合 2-13
- IV 特定工作物の建設 2-14
 - 1 特定工作物 2-14
 - 2 第一種特定工作物の建設 2-15
- V 建築物の建築 2-16
 - 1 建築物 2-16
 - 2 建築 2-16
- VI 用途の変更 2-19
- VII 「自己用」及び「非自己用」の開発の考え方 … 2-22
 - 1 「自己用」開発 2-22
 - 2 「非自己用」開発 2-22

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）… 3-1

- 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） 3-3
 - 1 市街化調整区域内の農林漁業用施設又は農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号） 3-3
 - 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） 3-9
 - 3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第8号）… 3-14
 - 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） 3-14
 - 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） 3-15
 - 6 通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号） 3-15
 - 7 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条） 3-19
- III 開発許可の特例（法第34条の2） 3-24
- IV 許可申請の手続（法第30条） 3-25
- V 設計者の資格（法第31条） 3-25
- VI 許可又は不許可（法第35条、第79条） 3-26
 - 1 許可又は不許可の通知（法第35条） 3-26
 - 2 許可の条件（法第79条） 3-26
- VII 変更の許可等（法第35条の2） 3-29
 - 1 変更の許可 3-29
 - 2 軽微な変更 3-29
- VIII 工事完了検査（法第36条） 3-31
 - 1 完了検査の時期 3-31
 - 2 完了公告 3-31
 - 3 検査の実施方法 3-31
- IX 開発行為の廃止（法第38条） 3-33
- X 許可の承継（法第44条、第45条） 3-33
 - 1 一般承継人（法第44条） 3-33
 - 2 特定承継人（法第45条） 3-34
- XI 開発登録簿（法第46条、第47条） 3-34
 - 1 開発登録簿の目的 3-34
 - 2 登録の内容 3-34
 - 3 登録簿の調製 3-35
 - 4 開発登録簿の閲覧場所 3-35

第4章 開発許可基準

- I 開発許可の基準（法第33条） 4-1
 - 1 許可基準の適用関係 4-1
 - 2 道路等空地（法第33条第1項第2号） … 4-2
 - 3 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号） 4-2

目 次

4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	4-2	提案基準18「介護老人保健施設について」	4-58
5 その他	4-3	提案基準19「打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について」	4-60
II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）	4-4	提案基準20「既存集落における小規模な工場等について」	4-62
1 「法第34条第1号」の許可基準	4-6	提案基準21「既存集落における公営住宅について」	4-64
2 「 〃 第2号」の 〃	4-11	提案基準22「産業廃棄物処理施設について」	4-65
3 「 〃 第3号」の 〃	4-12	22-1「アスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について」	4-65
4 「 〃 第4号」の 〃	4-12	22-2「産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について」	4-67
5 「 〃 第5号」の 〃	4-12	提案基準23「既存の土地利用を適正に行うための管理施設について」	4-69
6 「 〃 第6号」の 〃	4-13	提案基準24「既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について」	4-71
7 「 〃 第7号」の 〃	4-13	提案基準25「法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更」	4-72
8 「 〃 第8号」の 〃	4-14	提案基準26「法に適合した建築物に相当期間居住している者のやむを得ない事情による用途変更」	4-74
8-2 「 〃 第8号の2の 〃	4-14	提案基準27「既存団地における自己用住宅について」	4-76
9 「 〃 第9号」の 〃	4-15	提案基準28「社会福祉施設について」	4-78
10 「 〃 第10号」の 〃	4-16	提案基準29「医療施設について」	4-80
11 「 〃 第11号」の 〃	4-17	提案基準30「学校施設について」	4-82
12 「 〃 第12号」の 〃	4-17	提案基準31「地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて」	4-85
13 「 〃 第13号」の 〃	4-23	提案基準32「災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について」	4-86
14 「 〃 第14号」の 〃	4-25	提案基準33「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について」	4-87
提案基準1「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」	4-27	提案基準34「都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での住宅の建築について」	4-89
提案基準2「収用対象事業等による移転について」	4-29		
提案基準3「社寺、仏閣および納骨堂について」	4-31		
提案基準4「既存集落における自己用住宅について」	4-33		
提案基準6「災害危険区域等に存する建築物等の移転について」	4-35		
提案基準7「レクリエーション施設を構成する建築物について」	4-37		
提案基準9「研究施設について」	4-39		
提案基準10「事業所の社宅、寮等について」	4-40		
提案基準12「大規模な「指定既存集落」における建築物について」	4-41		
12-1「自己用住宅について」	4-41		
12-2「世帯の分化の過程で必要とする住宅について」	4-43		
提案基準13「地域経済牽引事業の用に供する施設について」	4-46		
提案基準14-1「インターチェンジ周辺の大規模物流施設について」	4-48		
提案基準14-2「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する特定流通業務施設について」	4-50		
提案基準14「大規模な流通業務施設について」	4-52		
提案基準15「有料老人ホームについて」	4-56		
		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）	5-1
		II 建築物の形態制限（法第41条）	5-3
		1 制限の趣旨	5-3
		2 制限の内容	5-3
		3 制限の効力	5-3
		4 例外許可	5-3
		III 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	5-4
		1 制限の趣旨	5-4

目 次

2 制限の効力	5-4	3 審査請求と訴訟	9-3
3 例外許可	5-4	4 不服申立ての特例	9-3
4 その他	5-5	II 開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）	9-3
IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）	5-6	1 開発審査会	9-3
1 建築行為、建設行為の許可	5-6	2 開発審査会条例等	9-4
2 許可の基準	5-8	III 監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）	9-10
第6章 公共施設の取扱い		1 監督処分の対象	9-10
I 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	6-1	2 監督処分の内容	9-10
1 公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	6-1	3 聴聞又は弁明の機会の付与	9-10
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）	6-1	4 監督処分の公示	9-10
II 公共施設の管理（法第39条）	6-2	5 告発	9-10
III 公共施設の土地の帰属（法第40条）	6-3	6 代行及び代執行	9-10
1 土地の帰属	6-3	IV 罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）	9-11
2 根幹的施設の費用負担	6-4	1 法第94条について	9-11
第7章 開発計画事前審査及び他の法律		V 許可申請手数料	9-12
I 開発計画事前審査	7-1	VI 行政手続法に基づく「標準処理期間」	9-15
1 開発計画の事前審査	7-1		
2 甲賀市みんなのまちを守り育てる条例	7-1		
3 他の法律との関係	7-1		
II 盛土規制法のみなし許可について	7-3		
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	7-3		
2 みなし許可とは	7-3		
3 みなし許可に適用される盛土規制法の規定について	7-4		
4 各規程の適用対象について	7-4		
5 盛土規制法に係る許可基準および資料の掲載場所について	7-4		
第8章 申請の手続き			
I 申請の手続き	8-1		
1 開発計画事前審査の手続き	8-1		
2 開発行為許可申請手続きの概要	8-2		
3 許可申請書の作成要領	8-3		
4 開発行為の変更許可申請等（法第35条の2）	8-9		
5 開発行為軽微変更届	8-9		
6 その他申請・届出等	8-10		
7 建築許可申請・その他	8-11		
第9章 その他			
I 不服申立て（法第50条、第51条、第52条、行政不服審査法）	9-1		
1 不服申立て	9-1		
2 手続き	9-1		

【凡例】本書で引用する法令の略語は、次のとおりとする。

法：都市計画法（昭和43年法律第100号）
 政 令：都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）
 省 令：都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）
 市条例：甲賀市開発許可の基準等に関する条例（平成19年甲賀市条例第61号）
 市規則：甲賀市開発許可の基準等に関する条例施行規則（平成20年甲賀市規則第3号）
 市細則：甲賀市都市計画法施行細則（平成20年甲賀市規則第8号）