

第3章 開発行為の許可

I 開発行為の許可（法第29条第1項、第2項）

市街化区域、市街化調整区域、これらの区域区分が定められていない非線引き都市計画区域又は準都市計画区域及び都市計画区域外で開発行為を行おうとする者は、開発行為の着手前に市長の許可を受けなければならない。

〈許可が必要な開発行為の規模〉

ア 市街化区域

1,000 m²以上が対象（平成22年7月1日の市条例施行日以降に、開発区域内に道路を配置する開発行為は、500 m²以上が対象）

イ 市街化調整区域

全ての規模が対象

ウ 非線引き都市計画区域

1,000 m²以上が対象（平成22年7月1日の市条例施行日以降に、開発区域内に道路を配置する開発行為は、500 m²以上が対象）

※平成20年7月1日の市条例施行日以前は、3,000 m²以上が対象

エ 準都市計画区域（本市に該当区域はない。）

3,000 m²以上が対象

オ 都市計画区域外

10,000 m²以上が対象

開発行為の制限概念図

図3-1 線引き都市計画区域の場合

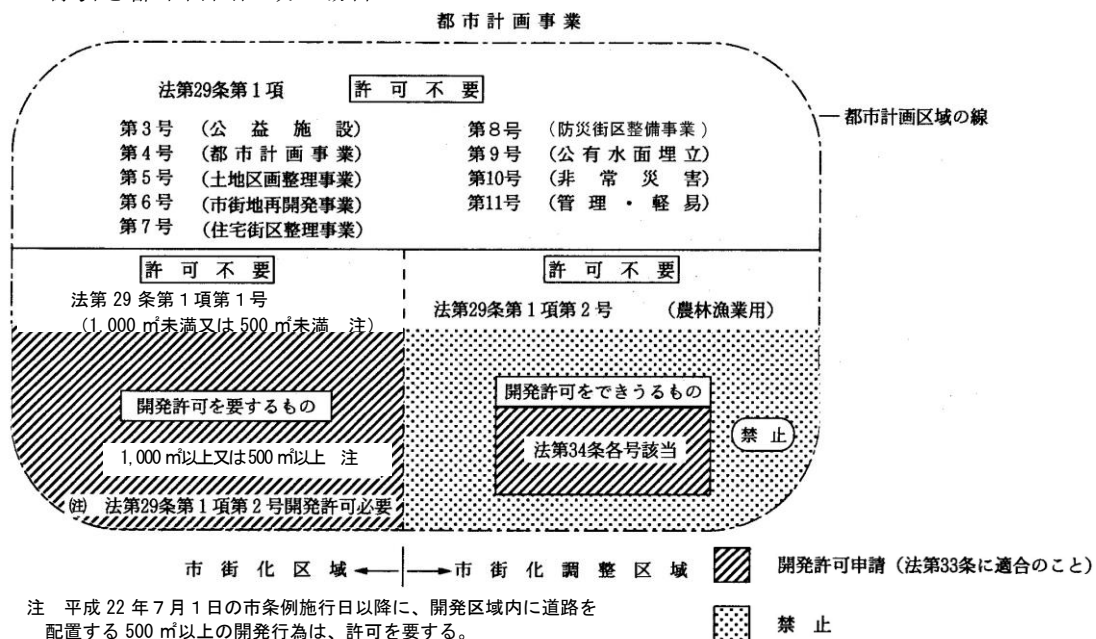
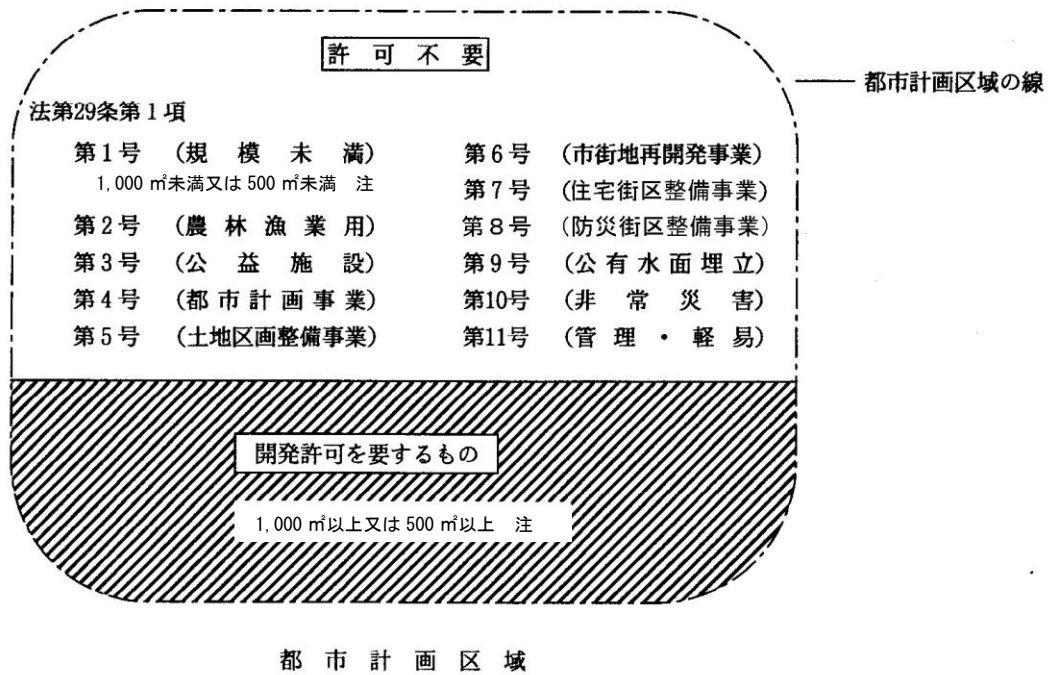
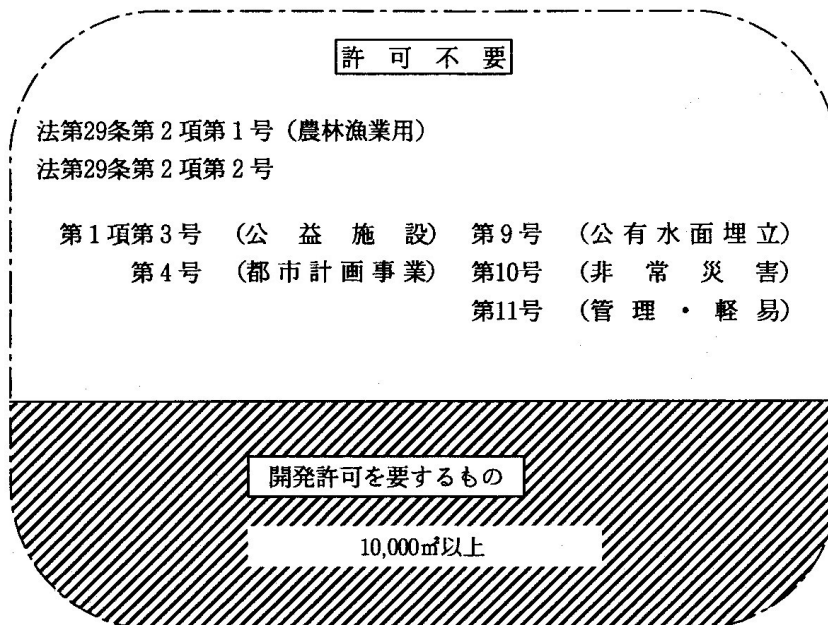


図3-2 非線引き都市計画区域の場合



注 平成22年7月1日の市条例施行日以降に、開発区域内に道路を配置する500 m²以上の開発行為は、許可を要する。

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）

ア 市街化区域

法第29条第1項第1号、第3号～第11号に該当するもの

イ 市街化調整区域

法第29条第1項第2号～第11号に該当するもの

ウ 非線引き都市計画区域

法第29条第1項第1号～第11号に該当するもの

エ 都市計画区域外

10,000㎡未満の開発行為

法第29条第2項第1号に該当するもの

法第29条第1項第3号、第4号及び第9号～第11号に該当するもの

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）

（1）農林漁業の用に供する政令で定める建築物

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、A－農業・林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業としないものは該当しない。

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、林産物及び水産物の生産又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、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

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

オ 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

[注意事項]

① 農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。

- ・ 農業者
- ・ 任意組織（実行組合、生産組合、管理組合等）
- ・ 農業協同組合法による農業協同組合、同連合会
- ・ 農業協同組合法による農事組合法人（1号法人、2号法人）

- ・ 土地改良法による土地改良区
 - ・ 農業保険法（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
 - ・ 農地法第2条第3項で定義されている農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。）又は持分会社（2号法人）
 - ・ 農業経営基盤強化促進法第12条による認定農業者
- ② 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。
- ・ 林業者
 - ・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
 - ・ 森林組合法による森林組合、同連合会及び生産森林組合
 - ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会
- ③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為について適用除外（開発許可不要）とする。
- ・ 漁業者
 - ・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会、漁業生産組合
- ④ 次の開発行為については法第34条第4号の規定に該当するものとして許可することができる。
- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記ア～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。

市街化調整区域内における農家住宅について

（昭和58年1月12日滋農政第27号・滋住第50号）

（平成11年2月26日滋農政第168号・滋住第425号）

（平成22年4月1日滋農政第200号・滋住第364号）

（平成28年4月1日滋農政第150号・滋住第304号最終改正）

滋賀県農林水産部長・滋賀県土木交通部長から
各都市計画関係町長・各市町農業委員会委員長あて

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」（昭和50年4月11日付け滋農政第514号、滋住第1085号農林土木両部長通知）に基づいて処理願ってきたところではありますが、同通知に定める取扱基準は必ずしも実情にそぐわず、また統一のとれた事務の取扱い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以上の者
- (3) 農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者
- (4) 農地所有適格法人の構成員で、その法人に10アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者（農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を通じて権利の設定移転を行っている場合を含む。）
- (5) 農業者（ただし、(2)および(3)を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者
 - ア 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者
 - イ 現在から過去に遡って10年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第2条第2項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この間の期間は算入しない。）
 - ウ 他産業に従事している者にあつては、通常の通勤圏に現に通勤している者
 - エ 法定相続により所有権を取得する農地が10アール以上となる者

3 農家住宅の建築候補地の選定

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

4 農地転用許可申請の取扱い

ア 申請書の記載

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

(ア) 農業者の基準（1）に該当する場合

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

(イ) 農業者の基準（５）に該当する場合

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

イ 農業委員会における処理

許可申請に対する審査票等において、農業者の基準の該当項目等を明記すること。資格にあつては、過去3年間の農地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。
- (3) 以下の2点について、取扱いの明確化を行う。
 - ①農業者の基準（５）に該当していた者が、相続等により、引き続き農業経営者となった場合は、10アール以上の農地を自ら耕作している期間が3年未満であっても基準（１）の該当者とする。この場合、農業委員会は、相続等の直前までは基準（５）に該当していたことを確認するものとし、詳細は別に定める。
 - ②過去において、農業者の基準（５）により証明を受けた者が建築した住宅を増築する場合には、第1の2（５）イは適用しないこととし、第1の4ア（イ）dの添付は求めないこととする。

第2 農業者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、次の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

第3 その他留意事項

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

イ 「林業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 林業者の住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 過去5年以上、10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者
- b 林業の業務に従事する日数が年間90日以上、又は、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

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

(エ) 林業者の資格証明について

- a 所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない。）
- b 所得証明書（林業の所得を証する書面）
- c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類
- d その他必要と思われる書類

(オ) その他留意事項

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

ウ 「漁業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 漁業者住宅の定義

漁業者住宅とは、漁業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 漁業者の基準

漁業者とは、漁業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 自ら漁業を営む者であること。（漁業の者ために水産動植物の採捕若しくは、養殖に従事する従業員は含まない。）
- b 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者であること。

(ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定

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

(エ) 漁業者の資格証明について

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（書式は問わない。）
- b 所得証明書（漁業の所得を証する書面）
- c その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等確認できる書類）

(オ) その他留意事項

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

[注意事項]

本号は市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が 1,000 m²以上あれば、許可が必要となる。

（例 市街化区域での農業者が 1,200 m²の農業用施設を建築するための開発行為）

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

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

表3-1 法第29条第1項第3号に定める公益施設

×印は該当しない例

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
法第29条第1項	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、プラットフォーム × 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 民法第34条 法人	× 学校に附属する図書館又は図書室	
	公民館	社会教育法第20条	市町村 民法第34条 法人	○ 公民館 × 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	法第34条第1号該当
	変電所	電気事業法		○ 電力会社が設置するもの × 企業独自のもの	
政令第21条	1 道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する施設である建築物	道路法第2条第1項 道路運送法第2条第8項	道路管理者	○ 道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店	
	2 河川を構成する建築物	河川法第3条	河川管理者	河川管理施設－河川管理事務所、ダム、水門、せき等	
	3 公園施設である建築物	都市公園法第2条第2項 施行令第5条	公園管理者	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4 鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する建築物	鉄道事業法第2条第1項、第5項 軌道法	大臣許可を受けた者	鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物 軌道若しくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	
	5 石油パイプライン事業法に規定する建築物	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号		石油輸送施設、タンク、圧送機	
	6 一般乗合旅客自動車運送事業、若しくは一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る)の用に供する建築物	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第6項	大臣免許を受けた者	○ 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	

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	6 一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法 第2条第5項	大臣免許を受けた者	○ 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	漁港漁場整備法 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、保蔵及び加工施設、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 第2条第1項	海岸管理者	海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設－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若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの、又は航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法 第2条第4項	大臣許可を受けた者	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	
	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		

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	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	○ 一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する）及び卸電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 × 事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法第2条第1項第7号）	
	ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法第2条第13項（同条第1項の一般ガス事業又は、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	○ 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 × 事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法第3条第2項、第4項、第8項	大臣認可を受けた水道事業者、水道用水供給事業者	○ 一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所	
工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法第2条第6項	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、流域下水道若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、民法第34条	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、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	
18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法第20条	市町村 民法第34条 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

法令号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考	
政令第21条	19 公共職業能力開発施設並びに職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法第15条の6第3項、第27条第1項	国、地方公共団体、独立行政法人雇用・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		
		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	○ 化製場 ○ 死亡獣畜取扱場 × 魚介類及び鳥類の処理場	
	22 公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律			○ 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設	
		浄化槽である建築物	浄化槽法第2条第1号		浄化槽	
	23 卸売市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法第2条第3項	中央卸売市場－大臣許可を受けた者	中央卸売市場		
卸売市場法第2条第4項		地方卸売市場－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		国立、国定公園の保護又は利用に関する事業 県立自然公園のこれに相当する事業（宿舍、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	改良地区の整備及び住宅の建設	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	国、都道府県等、市町村、市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合又は市町村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又は事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法		○ 不特定多数の者の利用に供するため、市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、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舍（職務上常駐を必要とする職員の宿舍等で宿舍と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く）	
27	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、土地区画整合法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上、十分な監督のもとに行われるので適用除外とされた。

(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、

ア 地方公共団体、公団等の施行するもの

第4号該当として施行される都市計画事業

イ 個人施行及び組合施行のもの

第5号、第6号、第7号、第8号のいずれかに該当する各事業

[注意事項]

① 市街化調整区域内で、個人施行及び組合施行の土地区画整理事業として行われる開発行為は法第34条各号の一に該当しなければ認可されない。

② 第5号、第6号、第7号及び第8号の規定により適用除外となるのは、土地区画整理事業等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。

事業完了後とは、換地処分公告後とする。換地処分後の宅地以外の土地の場合について、開発行為に該当するものについては、開発許可が必要である。

なお、換地処分公告までは、土地区画整合法で対応するものとする。

4 公有水面埋立法により埋立した土地で工事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た。

公有水面埋立法（大正10年法律第57号）

(竣功認可の手続)

第22条 埋立の免許を受けたる者は埋立に関する工事竣功したるときは遅滞なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし。

2 都道府県知事、前項の竣功認可を為したるときは遅滞なく其の旨を告示し、且地元市町村長に第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免許条件を記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

(竣功認可の告示前の埋立地の使用)

第23条 埋立の免許を受けたる者は、前条第2項の告示の日前に於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、政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がある場合であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされた。

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

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

ア 仮設建築物

(ア) 建築基準法第85条第2項にいう工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、当該工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(イ) 建築基準法第85条第6項にいう仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物をいう。（住宅展示場を除く。）

ただし、1年以内の期間又は特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第85条第5項の許可が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

建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいう。

(ア) 車庫

(イ) 物置

(ウ) 専用住宅の離れ

イ 附属建築物の規模

延床面積は50㎡以内とする。

（ただし、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

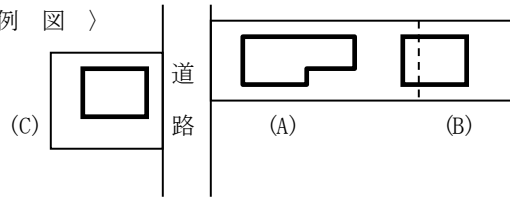
(ア) 位置

建築物の敷地内であるか又は敷地に接続していること。（ただし、車庫、物置については、敷地境界から概ね50m以内を原則とし、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照らし、適切に判断すること。）

(イ) 敷地規模

100 m²以内とする。

〈 例 図 〉



- A : 既設建築物の敷地
- B : 附属建築物(増築)の敷地
 - ・敷地規模は100 m²以内
 - ・別棟とし延床面積は50 m²以内
- C : 附属建築物が車庫・物置である敷地

(3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が10 m²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、適用除外とされた。

ア 開発行為の位置及び敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地内であるか又は敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30 m²以内とする。

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

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

ア 開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は30 m²以内とする。

イ 建築物等の改築

第2章のIV、V参照

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

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

ア 開発行為の位置及び敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地内であるか又は敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30 m²以内とする。

(6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延床面積50 m²以内のもののに供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が100 m²以内であるもの（政令第22条第6号）

本号は、法第34条第1号に規定する開発行為の内、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規

模を限定して適用除外とされた。

ア 開発行為の主体

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

(イ) 単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は該当しない。

イ 立地

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

ウ 業種 「日本標準産業分類」参照

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

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

エ 規模

(ア) 建築物の規模

a 延床面積が50㎡以内とする。

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

b 本号に該当する業務の部分が床面積の50%以上であること。

(イ) 敷地規模

100㎡以内とする。

7 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項、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項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができる。

交付請求は、市細則で規定する様式により、請求するものとする。

証明書の交付請求書の提出部数は正、副の2部を本市都市計画課開発指導係に提出すること。

(1) 「都市計画法に適合することを証する書面」の取扱いについて

特定行政庁「滋賀県」内での都市計画法に適合することを証する書面の必要な敷地の規模、及びその書面については以下のとおりとする。

ア. 市街化区域(1,000㎡以上の敷地に限る。)

(7)新築の場合

- ① 都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し
- 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

(4)新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（1,000㎡以上の敷地増の場合に限る。）
- 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. 市街化調整区域(全ての敷地)

(7)新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条又は第43条の規定に基づく許可書の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

(4)新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条又は第43条の規定に基づく許可書の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書

ウ. 非線引き都市計画区域(1,000㎡以上の敷地に限る。)注

(7)新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項又は第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

(4)新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条又は第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（1,000㎡以上の敷地増の場合に限る。）注
- 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

注：平成20年7月1日の市条例施行日以前は3,000㎡以上が対象

エ. 都市計画区域外(10,000㎡以上の敷地に限る。)

(7)新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項又は第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

(4)新築以外の場合

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

(2) 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

■共通必要書類（添付順序どおり整理し添付してください。）

添付 順序	名 称 等	摘 要
1	交付請求書 (様式 35)	<ul style="list-style-type: none"> ・日付は、提出日に記入してください。 ・土地の所在は、字名まで登記事項証明書のとおり記入してください。 (敷地内の地番は、すべて記入してください。筆数が多い場合は、「〇〇番外〇筆」とし、別紙にすべての地名、地番を記入し添付してください。) ・地目は、登記地目を記入してください。 (筆数が多い場合は、別紙にすべての地目を記入し、添付してください。) ・敷地面積は、実測面積を記入してください。なお、建築基準法により道路後退を要する場合は、道路後退後の面積とし、その旨を明記してください。 (小数点3位以下切捨て、小数点2位まで記入) ・建築物等の用途及び構造欄は、計画建築物の単位別に記入してください。 ※建築物単位の用途を記入の際、主用途を明確にしてください。 (記入例) 母屋と用途上不可分な離れの場合「農家住宅の離れ」 併用建物の場合(主が住宅で従が車庫)「専用住宅の車庫」 ・区域区分欄は、該当する□にレを記入してください。 ・用途地域の指定が無い場合は、用途地域欄に「無指定」と記入してください。
2	計画説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・建築計画の概要及び都市計画法に基づく許可を要しない理由(農林漁業用施設、公益施設、軽易な行為等)を記入してください。 ・後述のその他留意事項で説明が必要な場合は、記載してください。 ・作成者の氏名を記入してください。
3	委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・申請者以外が手続きする場合は、代理人の住所・氏名・連絡先、委任事項を記入し、申請者の住所・氏名の記入及び捺印をしてください。(様式は任意)
4	都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書 (様式 36)	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の地名地番欄は、字名まで登記事項証明書のとおり記入し、筆数が多い場合は、「〇〇番外〇筆」で可とします。 ・都市計画区域及び区域決定年月日は、所在地によって異なるため、必ず事前に都市計画課都市計画係に確認ください。 ・建築物の変遷は、棟別に計画建築物及び解体予定建築物についても記入ください。
5	位置図 (1/2500)	<ul style="list-style-type: none"> ・1/2500～1/25000 までの縮尺で、周囲の状況(国道、主要地方道、鉄道、河川等)が判断できるものを添付してください。 ・申請地が明確に判断できるように表記してください。
6	現況平面図 (1/100 ～ 1/250 程度)	<p>【明記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方位、縮尺、凡例(排水施設等) ・敷地境界線(境界は確定されたもので赤色にて明示) ・建物の位置、排水処理施設等 ・道路、河川名及び法定外公共物 ・敷地が接する道路の有効幅員、道路後退線 ・建築基準法上の道路種別 ・既設建築物がある場合は、既設建築物の位置、用途及び建築確認番号(解体する建築物は、「解体」と明記してください。)
7	土地利用計画図 (1/100 ～ 1/250 程度)	<p>【明記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・敷地境界線(境界は確定されたもので赤色にて明示) ・道路、河川名及び法定外公共物 ・敷地が接する道路の有効幅員、道路後退線 ・建築基準法上の道路種別 ・既設建築物がある場合は、既設建築物の位置、用途及び建築確認番号 ・計画建築物の位置及び用途
8	土地縦横断面図 (1/100 程度) ※敷地の造成を伴う場合	<p>【明記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界線(境界は確定されたもので赤色にて明示) ・地盤高さ ・敷地と道路、側溝等の構造物の形状 ・建築物の位置、用途(2方向以上の断面がわかるよう明示)

添付 順序	名称等	摘 要
9	敷地求積図 (1/100～1/250程度)	<ul style="list-style-type: none"> 土地面積は小数点第3位を切り捨ててください。 丈量図と求積表は整合させてください。 敷地現況図の境界と整合させてください。 道路後退が必要な場合は、後退後の面積とし、その旨を明記してください。
10	建築物の計画図	【明記事項】 <ul style="list-style-type: none"> 計画建築物の平面図、立面図（2面以上） 建築面積、延べ床面積 建築面積、延べ床面積の算出根拠資料 (既設建築物がある場合は、既設建築物についても記入してください。)
11	現況写真	<ul style="list-style-type: none"> 全景、隣接地との境界付近の形状、申請建築物を建築される付近の形状がわかるように撮影してください。 敷地の範囲（境界）を朱線で明示してください。 撮影方向がわかる位置図を添付してください。 撮影年月日を明記してください。（3か月以内）
12	土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> 証明を受けようとする全ての土地の証明書（原本）を添付してください。 申請時点（3か月以内）のものを添付してください。 (土地の状況によって閉鎖登記簿謄本の添付が必要な場合があります。) <p>※10年以内に60条証明取得済の場合は添付不要。ただし、証明書の写しを添付し申請地に変更のない場合に限る。（公図についても同様）</p>
13	公図（合成公図）	<ul style="list-style-type: none"> 法務局備付け図面の写しに、申請地及び隣接地の地目、所有者名を記入してください。 申請地を緑色で着色してください。 里道、水路は明確に表示又は着色してください。 インターネット登記情報提供サービスによる公図も可としますが、その旨記入してください。 調査日（3か月以内）、調査者の氏名を記入ください。
14	その他市長が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> 個別に必要な書類Ⅰ～Ⅵに該当するものについて添付が必要です。 都市計画施設等の区域内の場合は、都市計画法第53条による許可書の写しを添付してください。

■個別に必要な書類（その他市長が必要と認める図書）

Ⅰ 都市計画法第29条又は第43条許可を受けた敷地等での増改築

【該当条項：法第29条第1項，法第43条第1項】

1	都市計画法許可通知書の写し	・計画が許可条件に合致していることが必要です。
2	既存建築物の検査済証の写し及び建築確認の写し	・新築以降すべての増改築に関する建築基準法関係書類の写しを添付してください。

Ⅱ 農林漁業者用住宅・農林漁業者用倉庫等【該当条項：法第29条第1項第2号，法第43条第1項】

※農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付してください。農地転用を伴わない場合は、次の該当する証明書を添付してください。

1	農業者証明書	・農業委員会が発行する農業者である旨の証明書を添付してください。 (農業用倉庫の建築のときは、耕作（者）証明でも可。)
2	林業従事者証明書	・所属する森林組合代表者発行の林業従事者証明、所得証明、就業の確認できる書類を添付してください。
3	漁業従事者証明書	・所属する漁業組合代表者発行の漁業従事者証明、所得証明、就業の確認できる書類を添付してください。
4	相続こより贈与が確実であることを証する書面(農業承継約書、相続関係図等)	・農業者の資格のない子供等と連名で申請する場合に添付してください。

Ⅲ 公益施設		【該当条項：法第29条第1項第3号，法第43条第1項】
(鉄道施設、都市公園施設、一般乗合旅客自動車運送事業、郵便業務施設、電気通信事業、放送事業、電気事業、水道事業、公共下水道事業、図書館、博物館、市が条例制定し管理運営する建築物等)		
1	事業計画書	・建築物の用途、建築物の目的、根拠法令、補助金の有無、運営計画等を記入してください。共通必要書類の計画説明書と兼ねること可。
2	施設の開設許可(認可)等の写し	・根拠法令に基づく公益施設認可等の写しを添付してください。
3	申請者の資格証明書	・公益施設開設者の資格免許証、営業免許、法人定款等の写しを添付してください。

Ⅳ 都市計画事業、土地区画整理事業等にかかる建築物		【該当条項：法第29条第1項第4号～第10号，法第43条第1項第1号・第2号・第4号】
1	事業認可書、事業者の発行する認可書等の写し	・都市計画事業、区画整理事業等であることが確認できる事業認可書、事業者の発行する許可書等の写しを添付してください。 ・市の関係部局が発行する証明書を添付してください。

Ⅴ 通常の管理行為、軽易な行為等による建築物		【該当条項：法第29条第1項第11号，法第43条第1項第3号・第5号】
※下記の該当する行為①～④の必要書類(「第3章－Ⅱ－6 通常の管理行為、軽易な行為」による内容が確認できるもの)を添付してください。		
① 仮設建築物等の建築	事業工程表	・仮設建築物の設置期間が確認できる事業の工程表を添付してください。
	仮設の許可書等	・仮設建築物の建築にかかる許可書等の写しを添付してください。
	誓約書	・仮設期間終了後直ちに撤去する旨の誓約書を添付してください。
② 付属建築物の建築	既存建築物の平面図	・既存建築物の状況のわかる平面図を添付してください。
	建築物の面積計算書	・既存建築物、付属建築物の面積の算定根拠を示してください。
	配置図	・既存建築物と計画建築物(付属建築物)の配置の分かる図面を添付してください。
③ 小規模な敷地拡大	敷地求積図	・増設部分、既存部分に分けて求積してください。
	既存建築物の状況がわかるもの	・既存建築物の平面図を添付し、面積の算定根拠を示してください。
④ 小規模物販店舗等の建築	申請者の資格証明書等	・販売店開設者の資格免許証、営業免許等の写しを添付してください。
	受益者の状況がわかるもの	・想定される物品購入者の分布図を添付してください。
	建築物の面積計算書	・延床面積が50㎡以下で、店舗部分が50%以上であることが確認できる面積計算書を添付してください。

Ⅵ 既存の宅地で開発許可が不要である敷地内の建築物		【該当条項：法第29条第1項，法第43条第1項】
(市街化調整区域決定以前からの既存建築物の敷地、既存宅地確認を受けて建築された敷地、非線引き都市計画区域又は都市計画区域外の開発許可制度適用前からの既存建物の敷地等)		
1	敷地の造成、建築の経過が分かる書類	・質の変更が行われていないことが確認できる航空写真証明又は建物登記簿謄本を添付してください。 ・上記資料がない場合は、建物の課税証明(建築年が分かるもの)、既存建築物の建築確認の写し、個別法令の許可等がある場合はその写し(農地法農転許可等)を添付してください。

※上記以外にも、証明に必要な書類を提出していただくことがあります。

■その他留意事項

1. 次の事項については、特定行政庁（滋賀県）と事前に協議を整えてください。
 - ① 建築基準法の取扱いについて（接道、申請敷地内に既存建築物がある場合その適法性等）
 - ② 滋賀県建築基準条例の取扱いについて（がけ地に近接する建築物、敷地と道路の関係等）
2. 社会福祉施設については、社会福祉部局と事前に協議を整えてください。
3. 申請敷地内に農地が含まれる場合は、農地法の取り扱いについて、農業委員会と事前に協議を整えてください。
4. 申請敷地内に里道・水路等の官地が含まれる場合は、所管部局と事前に協議を整えてください。
5. 公図と現況の整合性について、地番等の配置が整合しない場合は、周辺の土地の配置や所有状況等を調査の上、関係地権者と今後の処理対応も含めて事前に協議を整えて（承諾を得て）ください。
6. 申請地の地権者施行同意書（任意様式）を添付してください。（申請者名義の土地の場合は不要。）
7. 各図面には作成者の氏名を記入してください。また、建築物の計画図には建築士登録番号を記入してください。
8. 受付又は証明書交付後は、申請書の変更手続きは行えません。変更する場合は、当該申請を取下げ（取止め）した後に、申請書を再提出する必要があります。申請にあたっては、他法令等への適合を十分確認してください。

※上記留意事項1～5の協議の結果報告が必要な場合は、計画説明書に記載してください。

都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書

1	建築主住所・氏名			
2	調書作成者住所氏名			
3	敷地の地名・地番			
4	主要用途			
5	都市計画区域及び区域決定年月日	・市街化区域	年 月 日 (都市計画区域)	
			年 月 日 (市街化区域)	
		・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	年 月 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	建築確認及び検査済証年月日・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 1. 3欄は敷地に含まれるすべての地番を記入してください。
 2. 5欄は該当する区域を○印で囲み、区域決定された年月日を記入してください。
 3. 6欄の都市計画法の許可等の欄は該当するものを○印で囲み、許可等の場合は許可及び検査済証の年月日・番号を記入してください。
 また、必要に応じて許可書の写し、検査済証の写し、土地及び建物の登記事項証明書等を添付してください。
 4. 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。
 5. 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）

本条は、次の国の機関等が行う開発行為については、当該国の機関等と市長との協議が成立することをもち、開発許可があったものとみなす規定である。また、当該協議の成立にあつては、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、特例市若しくは上記⑥の市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局
- ⑧ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置団体である地方開発事業団
- ⑨ 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町と見なされるもの
 - ア 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置する住宅供給公社
 - イ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置する土地開発公社

※ 特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧は以下を参照のこと。

ただし、随時関係法が新設及び改正されるため、事案毎に確認が必要である。

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成16年7月1日 現在）

名 称	設 立 期 日	み な し 規 定			
		都 市 計 画 法			
		第 34 条 の 2	第 35 条 の 2	第 42 条	第 43 条
(独)空港周辺整備機構	H15. 7. 1	○	○	○	○
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構	H15. 10. 1	○	○	○	○
(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）

法第29条第1項又は第2項の許可申請の手続については、省令及び第8章「申請の手続」を参照のこと。

V 設計者の資格（法第31条）

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

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

（備 考）

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

VI 許可又は不許可（法第35条、第79条）

1 許可又は不許可の通知（法第35条）

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

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

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

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

2 許可の条件（法第79条）

（1）都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定及び法第79条により都市計画上必要な条件を附することができる。

（2）防災上の措置

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

ア 工事施工の時期及び方法の制限

- （例）・雨期をさけること
- ・着手場所の順序の制限
- ・公共施設整備の順序の制限
- ・工事管理者の設置

イ 工事施工中の防災措置

- （例）・仮排水路の設置
- ・一時遊水施設及び時期の指定

（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及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 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によ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途中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

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

（例） ゴルフ場等の大規模な場合：

「防災工事を先行し完了確認後、本工事に着手すること。（確認とは、関係機関の現地立会を求め防災施設の検査を受けること。）」

一 般 許 可 条 件

(着手届の提出)

- 1 この許可に基づく工事に着手する時は、工事着手届出書（様式12）を市長に提出すること。

(防災措置)

- 2 工事施工中は火災及び災害による被害の防止のため、適切な措置を講ずるとともに工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。
- 3 工事施工中は、交通上又は危険防止のため、必要な標識（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あたっては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないように配慮し施工すること。

(工事廃止に伴う措置)

- 5 この開発行為を中止し又は廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復すること。

(報告等)

- 6 工事施工中、当初設計の予想と著しく異なる土質や地盤の場合には、その状況及び対策について遅延なく報告すること。
- 7 工事施工時に擁壁等設置のための土質試験、地耐力試験を行う場合、市技術基準に示す方法で試験を行い、試験結果（及び改良方法の検討資料）を添付すること。

(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（撮影年月日及びその他必要な事項を記入）資料等を整備し、検査時に提示すること。

工 事 の 種 類	報 告 事 項
擁 壁 工 事	1 鉄筋コンクリート造の擁壁の基礎形状及び配筋の施工状況 2 練積造の擁壁（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 躯体の配筋の状況
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（様式 13）を市長に提出すること。なお、完了予定日から 6 か月 を経過しても完了しない場合には、変更届又は廃止の手続きをとること。

(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、又は特定工作物を建設してはならない。

(遵守すべき基本事項)

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

(その他)

- 12 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。
- 13 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ものが解決すること。
- 14 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)

- 15 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
- (1) 建ぺい率は 60%以下であること
 - (2) 容積率は 100%以下であること
 - (3) 高さは 10m以下であること
 - (4) 1 mの壁面後退をすること

Ⅶ 変更の許可等（法第35条の2）

1 変更の許可

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には、新たな開発許可が必要となる。

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

ア 開発区域（工区を分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模（工区の変更にあっては、工区毎に公共施設等技術基準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1,000㎡以上のもの

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

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

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

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

2 軽微な変更

開発行為の変更は原則的に変更の許可の対象となる。開発行為に関する設計の変更については、原則として上述のとおり、予定建築物等の敷地の形状以外のものはすべて変更許可が必要となるが、次に掲げる軽微な変更該当するものは、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によって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)を除く。

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

(2) 工事施行者の変更

ただし、非自己用開発及び自己業務用開発（1ha以上）については、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

(3) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日の変更

許可に係る完了予定年月日から6か月以内の工期延伸については、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。

【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
宅	認 外	→	宅	認 外(他のメーカー)	: 変更許可
重 力 式 擁 壁	→	L 型 擁 壁(宅認)			: 変更許可
L 型 擁 壁(宅認)	→	重 力 式 擁 壁			: 変更許可
L 型 擁 壁(宅認)	→	端数処理のみの変更で市標準重力式擁壁			: 届 出

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

※その他

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

Ⅷ 工事完了検査（法第36条）

1 完了検査の時期

開発許可を受けた者は、許可に関する工事が下記の段階に達したときは、工事完了届出書（様式第13、14）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、工区毎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。

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

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

2 完了公告

完了検査で、当該開発許可の内容に適合すると認められるときは、すみやかに検査済証（様式16）を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

なお、工事完了に伴う各種の法律効果（建築制限等の解除、公共施設の管理についての引継ぎ、土地の帰属変更等）は、検査でなく公告があつて初めて生じることとなる。

3 検査の実施方法

工事完了の検査は、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」及び下記を基準として実施する。

〔開発許可工事完了検査の要領〕

- ① 検査員は、当該申請地の申請者、設計者、工事施行者、関係する区市担当職員の立会を求め実施する。
- ② 検査は目視及び検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により判断する。工事施工写真により設計図書どおりの施工ができているかどうか判断できないものについては、次により掘削や抜取り確認などを指示及び要求することができる。
 - a 掘削確認は石積、ブロック積、コンクリート擁壁、柵工等の法止構造物を対象として掘削間隔は50mから100m毎に全高の2分の1の深さまで裏側を掘削し、躯体の厚さ、裏込栗石の厚さを測定し、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、沈下及び天端工の亀裂等、施工完了後に異常がないか確認する。

- ④ 擁壁等において、傾き（伸縮目地箇所をチェック）がないか、亀裂が入っていないか確認する。
- ⑤ 土羽の法面勾配測定や法面保護工の確認をする。
- ⑥ 法面の地下水の湧水による漏れ出し、雨水による洗掘状態を確認する。
- ⑦ 宅地面（計画設計高）と宅地面、道路面、田面、水路底との落差を任意に測定し、出来形が設計図書と合致しているか確認する。
- ⑧ 舗装工は、道路延長500m以内は2か所、500m以上は300m以内に1か所以上コアを採取し、厚さを測定する。
- ⑨ 任意の街区を抽出し、区画数及び区画面積を確認する。
- ⑩ 開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致するか確認する。
- ⑪ 汚水排水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）及び外周施設を確認する。
- ⑭ 掘削や抜取りによる検査の結果、適正でない場合は確認寸法を撮影する。
- ⑮ 検査の結果、指示事項の手直し及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。

※ 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。

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

【提出書類】

- ・ 完了届
 - ・ 分譲宅地にあつては確定測量図
 - ・ 着工前の全景写真及び完了後の全景写真
（工事施工写真については、検査時に提示のこと）
 - ・ 各種試験結果報告書
- ※ 都市計画法第32条の同意に基づく公共施設がある場合、検査済証の発行までに以下の該当書類を提出すること。
- ・ 土地の不動産登記必要書類受領書（様式15）の写し
 - ・ 水道、下水道の当該法令による検査済証の写し

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」（様式19）を市長に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、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、工事をむやみに途中で廃止すると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として万一廃止された場合の必要な措置を要求することができる。

- 【提出書類】
- ・ 廃止届
 - ・ 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。）

X 許可の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継人（法第44条）

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人を指す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を引き継ぐ。
- (3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによ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 適法に開発行為又は法第43条第1項の建築又は建設を行い得る権能
 - イ 公共施設の管理者等との協議によ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、開発許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等による。
- (4) 承認を与えない場合は、開発許可を受けた者から廃止届を提出させる。

【提出書類】

- ・ 申請書
- ・ 承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
- ・ 承継者の資力及び信用等に関する書類（自己居住用及び1ha未満の自己業務用を除く。）
- ・ 事業経歴書及び法人にあつ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

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

- (1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると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、調書及び省令第16条第4項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- (1) 開発許可年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容（許可該当条項）
- (5) 法第35条の2の規定に基づく変更の許可等の内容
- (6) 法第41条第1項の制限の内容
- (7) 法第44条及び第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）

- (9) 検査年月日、完了年月日及び完了公告日
- (10) 法第41条第2項ただし書き若しくは法第42条第1項ただし書きの許可及び法第42条第2項の協議成立の内容
- (11) 法第81条第1項の規定による処分により法第47条第1項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3 登録簿の調製

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

- (1) 開発許可をしたとき。(作製)
- (2) 変更許可をしたとき。
- (3) 軽微な変更届を受理したとき。
- (4) 監督処分をしたとき。(処分に基つ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、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

なお、開発登録簿の写しの交付については条例で定める手数料が必要である。

○甲賀市開発登録簿閲覧等規則

平成20年3月24日
甲賀市規則第6号

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿の閲覧及び開発登録簿の写しの交付に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧場所)

第2条 閲覧所の場所は、甲賀市建設部都市計画課とする。

(閲覧時間)

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

(閲覧所の休日)

第4条 閲覧所の休日は、甲賀市の休日を定める条例(平成16年甲賀市条例第2号)第1条第1項各号に規定する日とする。

(臨時休日等)

第5条 開発登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を変更するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧料)

第6条 開発登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の申込み)

第7条 開発登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に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 閲覧する者は、開発登録簿を閲覧所以外に持ち出してはならない。

2 閲覧する者は、係員の指示に従い、開発登録簿を丁重に取り扱わなければならない。

(閲覧の停止等)

第9条 閲覧する者が次の各号のいずれかに該当する場合は、開発登録簿の閲覧を停止し、又は禁止する。

(1) この規則に違反し、又は係員の指示に従わないとき。

(2) 開発登録簿を汚損し、毀損し、又はこれらのおそれがあると認められるとき。

(開発登録簿の写しの交付)

第10条 開発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20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

甲賀市長 あて

申請者 住所
氏名

開発許可番号	第 号
開発許可年月日	年 月 日
謄本交付申請枚数	通
使用目的	

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4番とする。