

## 『甲賀市みんなのまちを守り育てる条例』の規定による開発事業事前協議手続き対象

## 1 土地造成、土地利用目的の変更

番号	土地利用目的	内 容	具体例	開発事業の規準		公共公益施設の整備			
				適用面積等	植樹・駐車場の駐車場	道路	公園・緑地	排水施設	公益施設
1	開発行為(法第4条第1項に規定する開発行為)	市街化区域で行う、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のように供する目的で行う土地の区画形質の変更をする行為	店舗用地、分譲住宅団地の造成工事	開発区域の面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ 分譲住宅区画地 $\geq 150\text{m}^2/\text{戸}$	計画戸数以上の駐車場	開発許可取扱基準による	開発許可取扱基準による	開発許可取扱基準による	防犯灯、集会所用地等追加規
		市街化調整区域で行う開発行為	日用品販売店舗用地の造成工事	全ての開発区域の面積 分譲住宅区画地 $\geq 200\text{m}^2/\text{戸}$	同上	同上	同上	同上	同上
		非線引き区域で行う開発行為	倉庫用地の造成工事	開発区域の面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ 分譲住宅区画地 $\geq 200\text{m}^2/\text{戸}$	同上	同上	同上	同上	同上
		都市計画区域外で行う開発行為	工場の造成工事	開発区域の面積 $\geq 1,000\text{m}^2$ 分譲住宅区画地 $\geq 200\text{m}^2/\text{戸}$	同上	同上	同上	同上	同上
2	その他規則で定める行為	次の表に掲げる土地利用目的欄の相互間を変更する行為							
①	森林及び原野	森林法第2条第1項に規定する森林又は雑草、かん木類等が生ずる土地で、開発又は整備がされていないもの	森林及び原野 $\leftrightarrow$ 農地等又は③ $\sim$ ⑫ $\rightarrow$ 森林及び原野 協議不要	—	—	—	—	—	—
②	農地等	農地法第2条第1項に規定する農地又は採草放牧地	森林及び原野 $\leftrightarrow$ 農地等又は③ $\sim$ ⑫ $\rightarrow$ 農地等 協議不要	—	—	—	—	—	—
③	建築物の敷地	建築物のために使用する土地及びその維持又は効用を果たすために必要な土地	駐車場、資材置き場等 $\rightarrow$ 建築物の敷地	駐車場、資材置き場等 $\rightarrow$ 建築物の敷地の面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	計画戸数以上の駐車場	開発許可取扱基準による。	開発許可取扱基準による	開発許可取扱基準による	保育園、集会所用地等追加規
④	墓地墓園用地	墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第4項に規定する墳墓その他これに準じる施設(ペット霊園を含む。)の集合的な設置のために使用する土地	農地等又は森林及び原野 $\rightarrow$ 墓地墓園	土地造成、土地利用目的の変更に係る区域の面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	—	開発許可取扱基準による。開発許可を要しない場合、4m以上で協議による幅員(条例規則第28条別表第6参照)	3%の公園等(条例規則第28条第3項参照)	同上(条例規則第28条第4項参照)	—
⑤	廃棄物処理施設用地	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物(以下「廃棄物」という。)の処分	駐車場、資材置き場等 $\rightarrow$ 廃棄物処理施設用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑥	駐車場又は駐輪場用地	自動車、原動機付自転車又は自転車の駐車のために使用する土地	農地等又は森林及び原野 $\rightarrow$ 駐車場又は駐輪場用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑦	自動車等集積保管場用地	自動車又は原動機付自転車(廃棄物であるものを含む。)を集積(直接又は架台を用いて積み重ねた状態をいう。)させて保管	駐車場、資材置き場等 $\rightarrow$ 自動車等集積保管場用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑧	建設資機材等保管場用地	建設資機材、建設廃材、廃棄家庭電化製品、タイヤその他これらに類するものの保管のために使用する土地	農地等又は森林及び原野 $\rightarrow$ 建設資機材等保管場用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑨	レクリエーション施設用地	運動場、野球場、キャンプ場等のスポーツ施設又はレクリエーション施設のために使用する土地(8の項に掲げるものを除く。)	農地等又は森林及び原野 $\rightarrow$ レクリエーション施設用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑩	土石採取用地	土石の採取のために使用する土地	森林及び原野 $\rightarrow$ 土石採取用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑪	発生土処分場用地	工事その他土地の形状の変更行為に伴って生じる土石(廃棄物であるものを除く。)の処分のために使用する土地	農地等又は森林及び原野 $\rightarrow$ 発生土処分場用地	同上	—	同上	同上	同上	—
⑫	その他の用地	1の項から11の項までのいずれにも該当しない土地		同上	—	同上	同上	同上	—

2 土地の造成を伴わないもの(建築行為等)

番号	土地利用目的	内 容	具体例	開発事業の規準		公共公益施設の整備			
				適用面積等	植樹・駐車場	道路	公園・緑地	排水施設	公益施設
1	建築物の建築	建築基準法第2条第13号に規定による、中高層建築物(条例第16条第1項第3号アに該当)の建築		高さ12m以上(商業地域及び工業専用地域は、18m)に限る。	敷地0.1ha未満のとき 生け垣等の設置 (条例規則第27条第6項参照) 計画戸数以上の駐車場	4m以上(条例規則第28条別表第6参照)	敷地0.1ha以上のとき 3%の公園等と7%以上の地被 (条例規則第28条第3項参照)	開発許可取扱基準による。 (条例規則第28条第4項参照)	保育園、集会所 用地等追加規定
		共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物又は事務所、事業所、店舗等の非居住部分と住居部分とが一体となった建築物で当該計画戸数が10戸以上の建築物		1区画100平方メートル以上の非居住部分にあつては、当該床面積が100平方メートルをもって1戸と換算する。	同上	同上	同上	同上	同上
		建築基準法第2条第13号に規定による、大規模建築物(条例第16条第1項第3号ウに該当)の建築		住居系地域又は無指定地域(都市計画区域外共)内にある建築物で延べ面積が1,500㎡以上に	同上	同上	同上	同上	同上
2	その他規則で定める行為	次の表に掲げる建築物の利用目的欄の相互間を変更する行為ただし、開発事業区域の面積が500㎡未満におけるものにあつては、他法令の規定による許可等(建築基準法に基づく建築確認申請等)を要するものに限る。		次のいずれかの建築物に係るものに限る。 ○ 高さ12m以上(商業地域及び工業専用地域は、18m) ○ 住居系地域又は無指定地域(都市計画区域外共)内にある建築物で延べ面積が1,500㎡以上	同上	同上	同上	同上	同上
①	住宅	住宅、共同住宅等その他これらに類する建築物	中高層又は大規模建築物で、事務所⇔共同住宅に用途変更する場合	共同住宅等で10戸以上は、中高層建築物又は大規模建築物に該当しなくても開発事前協議を要する。					
②	商業用建築物	百貨店、スーパーマーケット、店舗、遊技場、競技施設その他これらに類する建築物	中高層又は大規模建築物で、工場⇔店舗に用途変更する場合						
③	宿泊用建築物	ホテル、旅館、宿泊型研修所その他これらに類する建築物							
④	業務用建築物	工場(法第4条第11項に規定する第1種特定工作物を含む。)、倉庫、事務所、研究所、学校、寺社、集会所、駐車場(建築物に付随するものを除く。)その他これらに類する建築物							
⑤	福祉医療用建築物	医療施設、社会福祉施設その他これらに類する建築物							
⑥	処理施設用建築物	業務用建築物のうち、火葬場、と畜場、ごみ焼却場その他これらに類する建築物		処理施設等で建築基準法第88条の規定に基づく工作物(条例規則で定めるものを除く。)については、開発事前協議を要する					

3 土地の造成を伴わないもの(工作物の建設)

番号	土地利用目的	内 容	具体例	開発事業の規準		公共公益施設の整備			
				適用面積等	植樹・駐車場	道路	公園・緑地	排水施設	公益施設
1	高さが高い工作物	煙突 (建築基準法施行令第138条第1項第1号)		H $\geq$ 12mのもの	敷地0.1ha未満のとき 生け垣等の設置 (条例規則第27条第6項参照) 計画戸数以上の駐車場	—	—	降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況などからみて、敷地内下水を有効に排水するよう配置されていること。	—
		鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱等 (建築基準法施行令第138条第1項第2号)	放送・電話送受信アンテナ等	H $>$ 15mのもの	同上	—	—	同上	
		広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの		H $\geq$ 12mのもの	同上	—	—	同上	
		高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの (建築基準法施行令第138条第1項第4号)		H $\geq$ 12mのもの	同上	—	—	同上	
		擁壁(基礎底盤の面積が500㎡未満のものを除く。) (建築基準法施行令第138条第1項第5号)		H $>$ 2mのもの	同上	—	—	同上	
2	ウォーターシュート、飛行塔その他	ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設 (建築基準法施行令第138条第2項第2号)			同上	—	—	同上	
		メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの (建築基準法施行令第138条第2項第3号)			同上	—	—	同上	
3	製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等	法別表第2(リ)項第三号(13)又は(13の2)の用途に供する工作物で用途地域(準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。)内にあるもの及び同表(ぬ)項第一号(21)の用途に供する工作物で用途地域(工業地域及び工業専用地域を除く。)内にあるもの (建築基準法施行令第138条第3項第1号)	法別表第2(リ)項第三号(13) 岩石、コンクリート、金属等の粉碎 同上号(13の2) レディミクストコンクリートの製造等 同表(ぬ)項第一号(21) アスファルト等の製造		同上	4m以上(条例規則第28条別表第6参照)	敷地0.1ha以上のとき 3%の公園等 (条例規則第28条第3項参照)	開発許可取扱基準による。 (条例規則第28条第4項参照)	
		自動車車庫の用途に供する工作物 (建築基準法施行令第138条第3項第2号)		500㎡未満のものを除く。	同上	同上	同上	同上	
		汚物処理場、ごみ焼却場又は第130条の2の2各号に掲げる処理施設の用途に供する工作物で都市計画区域又は準都市計画区域(準都市計画区域にあつては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域に限る。)内にあるもの (建築基準法施行令第138条第3項第5号)	第130条の2の2 廃棄物処理法施行令第7条第1号～第13号の2までに掲げる産業廃棄物処理施設等		同上	同上	同上	同上	
		その他、用途地域制度と工作物の種類との関係により規定された工作物 (建築基準法施行令第138条第3項第3号、4号、6号)			同上	同上	同上	同上	