

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又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他知事が支障がないと認めたとき。

なお、「知事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つては、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、災害防止上従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つては、開発面積が500㎡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相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。

2 処分機関

法第37条の承認は、県各土木事務所で行う。

II 建築物の形態制限（法第 41 条）

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。従って、用途地域の定めのない区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で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、市街化調整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。

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（並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は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のと異なっている。）

(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つ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

市街化調整区域内について、本条ただし書許可の取扱いは次による。

(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

（参照：平成 28 年 12 月 28 日 開発許可制度運用指針）

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、又は建築基準法第 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

(2) 許可申請に係る建築物または特定工作物がその用途と法第 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、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに基づく許可を受けた場合

(3) 旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか、または近い将来に市街地となろうとするいわば市街化区域と同様であると考えられるので、前述(1) または(2)の場合かつ次のいずれにも該当する場合にのみ許可することができる。

ア. 当該区域に想定された用途地域の制限（建ぺい率、高さ、壁面の位置、容積率およびその他建築物の敷地、構造、設備に関する制限）に適合する場合

イ. 許可申請にかかる建築物は、その周辺の地域における環境の保全上、支障がないと認められるものであつて、地元住民の理解がえられる場合

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）

5 処分機関

本条の許可は、県各土木事務所にて処分する。

ただし、3(2)については、土木交通部住宅課にて処分する。

IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第 43 条）

1 建築行為、建設行為の許可

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の土地で行われる建築物の新築、改築、用途の変更および第一種特定工作物の新設について法第 29 条および第 42 条と同様スプロール防止の趣旨から制限を行うものである。

(1) 制限を受ける行為（第 2 章 V 建築物の建築、および表 2-1 参照）

- ア. 建築物の新築
- イ. 建築物の改築で規模、構造が著しく異なるもの
- ウ. 建築物の用途変更
- エ. 第一種特定工作物の新設
- オ. その他次のような行為は制限をうける。
 - (ア) 既存特定工作物の区域内で附属建築物以外のものを建築するとき
 - (イ) 線引き前より立地する特定工作物の区域内で附属建築物を建築するとき
 - (ウ) 1 ha 未満の運動・レジャー施設および墓園に附属建築物または建築物を建築するとき
 - (エ) 線引き前よりある露天駐車場、資材置場等に建築物を建築するとき

(2) 但し書により制限を受けない行為

- ア. 法第 43 条第 1 項、ただし書により制限を受けない行為は、下表のとおりである。

表 5-1

○：制限を受けない ×：制限を受ける

根拠条文	適用対象外建築・建設	建築物	第 1 種特定工作物	備考
法第 43 条第 1 項本文	法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業用施設、従事者住宅	○	×	法第 29 条第 1 項第 2 号
	法第 29 条第 1 項第 3 号の公益的施設	○	×	法第 29 条第 1 項第 3 号
法第 43 条第 1 項第 1 号	都市計画事業として行うもの	○	○	
法第 43 条第 1 項第 2 号	非常災害時の応急措置として行うもの	○	○	
法第 43 条第 1 項第 3 号	仮設建築物	○	×	
法第 43 条第 1 項第 4 号	都市計画事業として行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第 34 条第 1 項第 1 号 (法第 29 条第 1 項第 4 号 ～第 9 号参照)
	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	○	○	
	公有水面埋立事業であって、まだ竣工認可の告示がないものにおいて行った開発行為の区域内におけるもの	○	○	
	(旧) 住宅地造成事業法の認可を受けた開発行為の区域内におけるもの	○	○	政令第 34 条第 1 項第 2 号
法第 43 条第 1 項第 5 号 (通常の管理行為)	既存建築物の敷地内における附属建築物	○	×	政令第 35 条第 1 項第 1 号
	改築または用途の変更で 10 m ² 以内	○	×	政令第 35 条第 1 項第 2 号
	市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積 50 m ² 以内のもの（50%以上業務用）	○	×	政令第 35 条第 1 項第 3 号
	土木工事のための一時的に使用される第 1 種特定工作物	×	○	政令第 35 条第 1 項第 4 号

(3) 規模、構造が従前と著しく異ならず制限を受けないもの

ア. 用途の変更を伴わない建築物の改築、増築で、規模、構造が従前と著しく異ならないもの（床面積の合計が従前の2倍以下、階数が従前の2倍以下のもの）

イ. 自己用一戸建専用住宅の改築、増築

【注意事項】

法第 43 条第 1 項第 4 号に掲げる土地の区域内における新築、改築または用途の変更については、行為の主体が誰であっても制限対象外となる。

2 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築物の建設等の許可に際しては、既に宅地となっている土地（農地以外は地目でなく事実上）での行為であり、次の許可基準に適合することを要する。

ア. 排水施設が降水量、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に配置されていること。なお、その排水によって周辺の土地に出水等の被害を及ぼさないこと。

イ. 地盤改良、擁壁又は排水施設の設置等安全上必要な措置がとられていること。（用途変更の場合は除く。）

ウ. 地区計画又は集落地区計画の区域内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

【注意事項】

既に宅地になっても登記事項証明書が農地の場合、「形質変更のある土地と考える」ので法第 29 条の開発許可で取扱うものとする。

ただし、線引き前から宅地化されていたことが明らかである場合は、それを証明する書類等をもって、建築許可として取り扱って差し支えない。

(2) 立地基準

市街化調整区域における建築物の建設等の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみが許可を受けられることとされ、次の要件に該当するもののみ許可されることとなる。

許可要件は、政令第 36 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定するところであり、政令第 36 条第 1 項第 3 号は法第 34 条に掲げる市街化調整区域における開発行為の許可基準（立地基準）の要件と同じである。

ア. 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物または第一種特定工作物（政令第 36 条第 1 項第 3 号イ、立地・用途・規模・構造等の基準は法第 34 条の許可基準を参照）

イ. 法第 34 条第 11 号に基づく条例（県条例）で指定する土地の区域内において、新築、改築する建築物であり県条例で定める用途に該当しないもの、又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が県条例で定める用途に該当しないもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ）

ウ. 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又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築もしくは用途変更又は第一種特定工作物の新設として、県条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ハ、法第 34 条第 12 号参照）

エ. 市街化調整区域に指定された際、自己の居住若しくは業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から 6 か月以内にその旨届出、当該目的に従って 5 年以内に当該土地に建築物の建設等を行い、完了するもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ニ、法第 34 条第 13 号参照）

オ. 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は著しく不相当と認められるもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ、法第 34 条第 14 号参照）

また、許可にあってはあらかじめ開発審査会の議を経なければならない。（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

(3) 処分機関

ア. 前記ア、イ、ウ、エ（立地基準が政令第 36 条第 1 項第 3 号イ、ロ、ハおよびニに該当するもの（法第 34 条第 1 号～第 13 号に該当するもの））の許可については、県各土木事務所にて処分する。

イ. 前記オ（立地基準が政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するもの（法第 34 条第 14 号に該当するもの））の許可については、開発審査会の議を経た後、住宅課にて処分する。

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
開発区域内外の町道、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	原則として町 （ただし、県道、一級河川、砂防施設は土木事務所）
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	町、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町長）、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	—	町	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	—	町、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（町）	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地元町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十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、法律上は町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とすべきである。
 - 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. 原則として町
 - 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 費用負担を求めようとする者の住所、氏名
- ② 負担を求めようとする額
- ③ 負担を求めよう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 負担を求めよう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、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

本県では都市計画法の目的を十分に果たすため、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、滋賀県開発許可等連絡会議（事前審査会）において、開発行為等の内容を、県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。

区域名称	開発計画の事前審査		「滋賀県土地利用に関する指導要綱」による届出審査
	県地方機関 (土木事務所)	住宅課	
市街化区域	1,000 m ² 以上～ 3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上～ 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上 水面にあつては、満水時の水面面積 1,000 m ² 以上もしくは貯水量 1,000 m ³ 以上
市街化調整区域	法第34条第11号および 第12号に該当するもの	左記以外	
非線引き区域	—	3,000 m ² 以上～ 10,000 m ² 未満	
宅地造成等規制区域	(該当区域は、大津市、長浜市および高島市のため、下記①によること。)		
都市計画区域外	—		

【注意事項】

- ① 大津市、草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市および高島市の各市域における都市計画法に基づく開発許可申請や宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事の許可申請に係る「開発計画の事前審査」については、各市が所管する制度によること。
- ② ①の市所管の事前審査を除き、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の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、県住宅課が所管する。

2 他の法律との関係

(1) 宅地造成等規制法

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に関する工事は、宅地造成等規制法に基づく許可を受けることは要しない。(宅地造成等規制法第8条但し書き)

(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）
- エ. 市街化調整区域での建築物等の建築等許可の確認（法第43条）

(3) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けたことを証する書面を添付すること。

市街化区域以外の場合、農地法による農地転用許可と同時許可とする。

(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（市町で受理された日が届出した日となる。）に、当該土地の所在する市町土地取引担当課へ届け出なければならない。

ただし、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、次の区分に関わらず、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民活動生活課とする。

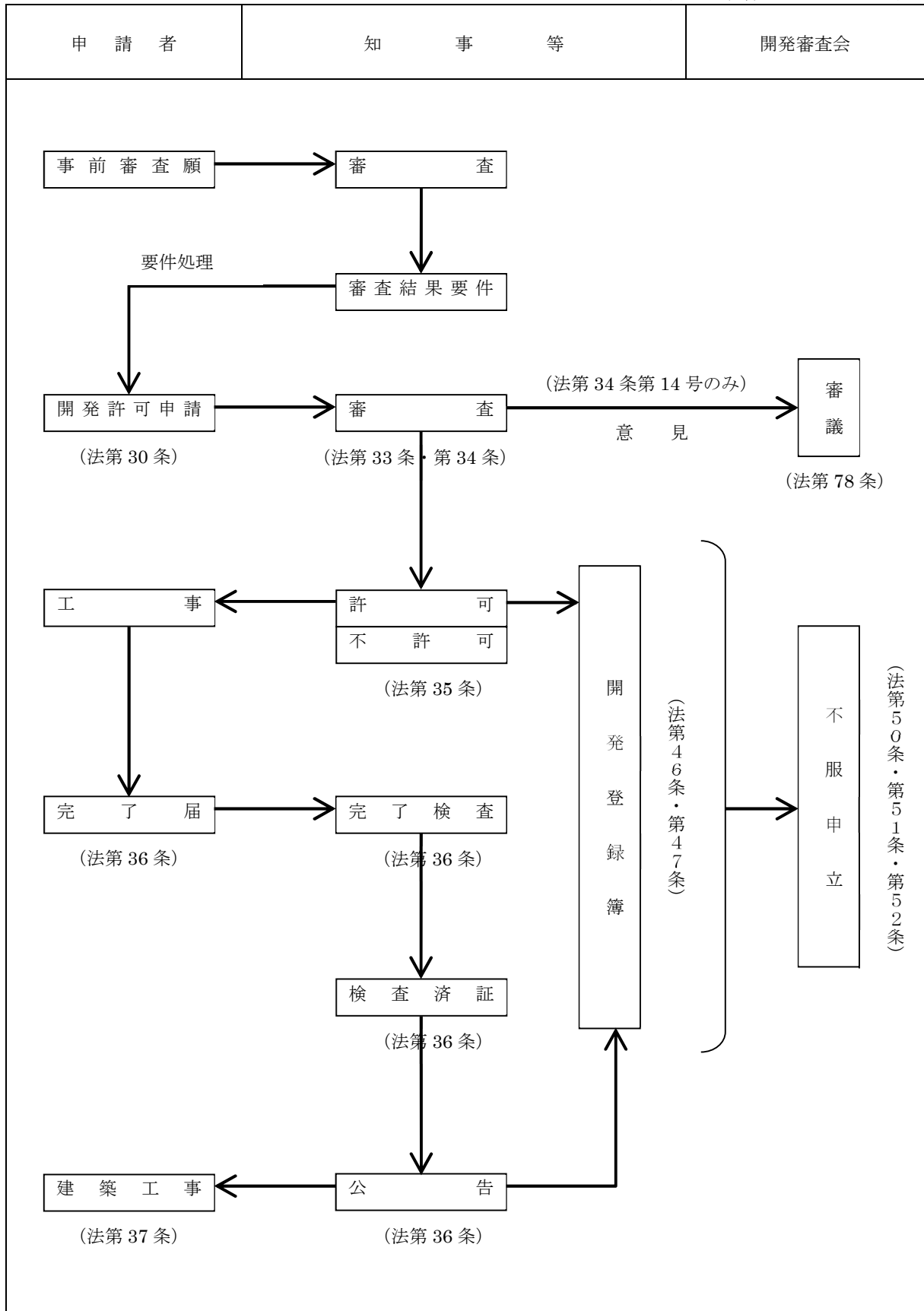
- ① 市街化区域……………2,000 m²以上
- ② 市街化区域以外の都市計画区域……………5,000 m²以上
- ③ その他の区域……………10,000 m²以上

(6) その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開發行爲に係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



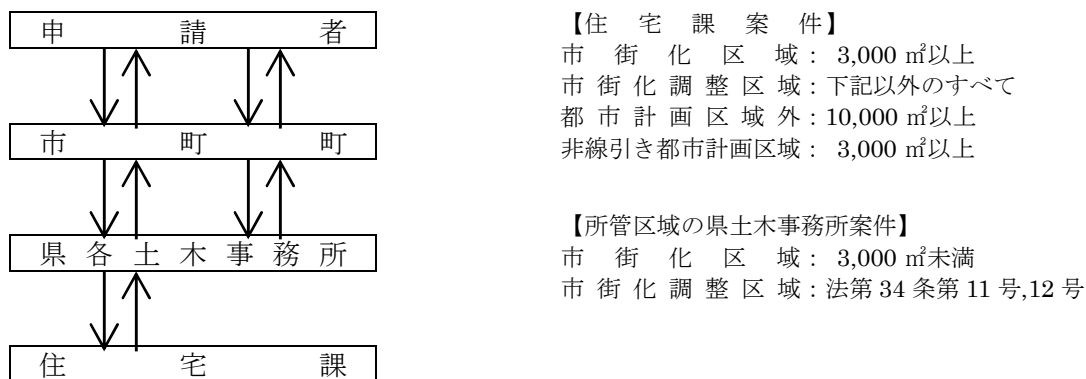
第8章 申請の手続き

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



【注意事項】

- ① 大津市、草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市および高島市における許可等の権限は各市長にあるため、開発に関する開発計画事前審査等は各市において所管している。
- ② ①の市を除き、市街化調整区域の開発行為等は、面積規模に関係なく、住宅課の所管となる。(但し、法第34条第11号、第12号については各県土木事務所の所管となる。)
- ③ 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」では、10,000㎡以上の開発行為は、県庁県民活動生活課の所管となる。なお、公的機関の開発行為は住宅課の所管となる。

(2) 提出書類

ア. 提出書類・・・開発計画事前審査願（県様式第1号）

- (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）
 - ・ 市街化調整区域については法第34条の各号に該当する図書
 - ・ 現況写真
 - ・ 造成計画平面図
 - ・ 登記事項証明書
 - ・ 基礎地盤（地盤面下）の状況がわかる資料（軟弱地盤か否か）

※ 図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示してください。

※ 提出書類は、紙での提出に加え、住宅課案件については住宅課および土木事務所、土木事務所案件については土木事務所の各メールアドレスあて、PDFを送付してください。

takuchi@pref.shiga.lg.jp（滋賀県土木交通部住宅課宅地係）

ha33150@pref.shiga.lg.jp（東近江土木事務所管理調整課）

ha34150@pref.shiga.lg.jp（湖東土木事務所管理調整課）

イ. 提出部数

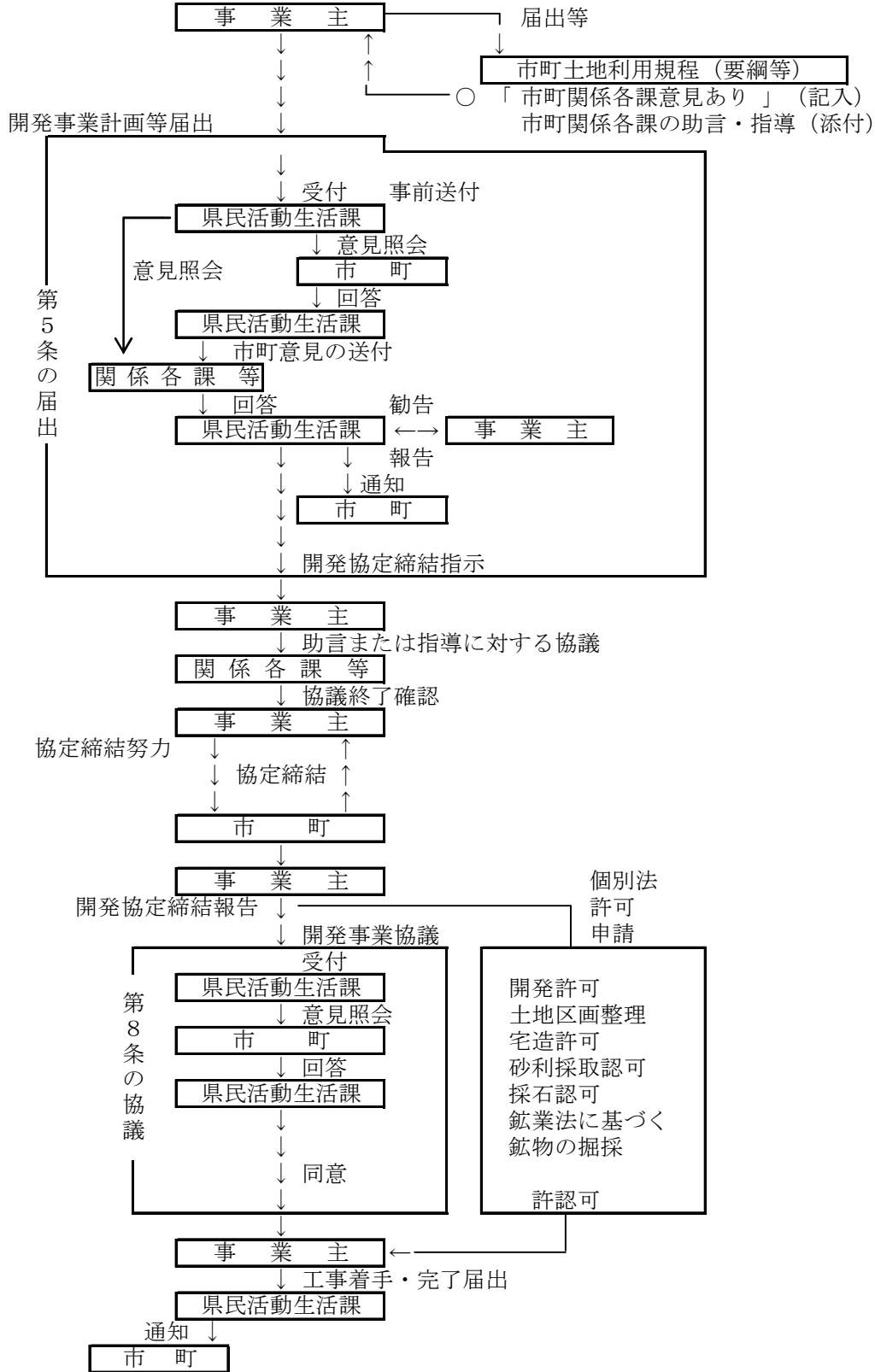
- ・ 住宅課案件 日野町・竜王町：7部、愛荘町・豊郷町・甲良町・多賀町：6部
- ・ 土木事務所案件 日野町・竜王町：6部、愛荘町・豊郷町・甲良町・多賀町：5部

※町が指示する場合は、その部数とする。

※申請者控えが必要な場合は、1部追加で添付するものとする。

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



【対象案件】

10,000 m²以上

※水面にあつては、満水時の水面面積が 1,000 m²以上もしくは貯水量が 1,000 m³以上

(1) 提出書類

7. 提出書類

- ①事業計画概要書
- ②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）
- ③開発区域地番一覧表（地番、面積、地目、所有者などを記入したもの）
- ④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
 - ・ 事業計画平面図（土地利用計画図）
 - ・ 排水計画図
 - ・ 字限図
 - ・ 断面図
- ⑤その他の書類
 - ・ 事業内容に建築物が含まれる場合は、建築図面（平面図、立面図等）
 - ・ その他参考となる資料
- ⑥別冊として添付
 - ・ 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および登記事項証明書
 - ・ 土地の登記事項証明書
 - ・ 行為地およびその付近の状況を示す写真

4. 提出部数

- ・ 24 部に市町の意見照会に必要な部数

※上記の部数は目安であり、実際の提出部数は開発事業の場所や法令規制の状況等により増減する。
従って、届出書提出の際には、事前に県民活動生活課と協議すること。

(2) その他

市町においては、開発に関する指導要綱等が定められている場合があるので、事前に関係市町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)

滋賀県土地利用に関する指導要綱を次のように定める。

滋賀県土地利用に関する指導要綱

(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、必要な規制を行なうことにより、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、もっ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。

(一部改正〔昭和49年告示508号〕)

(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。

(一部改正〔昭和49年告示508号・50年245号・平成12年152号〕)

(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

(一部改正〔昭和49年告示508号・平成15年132号・27年18号・28年63号〕)

(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っては、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。

(一部改正〔平成12年告示152号〕)

(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なおうとする前に、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。
（一部改正〔昭和49年告示508号・50年245号・平成12年152号・16年700号〕）

（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。

（追加〔平成12年告示152号〕）

（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。

（一部改正〔昭和49年告示508号・平成12年152号・16年700号〕）

（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、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、誠意をもっ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。

(一部改正〔昭和49年告示508号・平成12年152号・16年700号〕)

(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整理事業
- (3) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条の宅地造成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っては、管轄市町の長に意見を求めるものとする。

(一部改正〔昭和50年告示245号・60年561号・平成12年152号・16年700号・22年679号〕)

(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。

(一部改正〔平成12年告示152号・16年700号〕)

(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。

(一部改正〔平成12年告示152号〕)

(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、開発事業を行った事業主（現に行っ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（現に行っ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。

(一部改正〔昭和49年告示508号・平成7年639号・12年152号〕)

付 則

1 この告示は、昭和49年1月1日から施行する。

【略】

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。

別表第1

(一部改正〔昭和60年告示561号・平成5年180号・12年152号・15年132号・16年700号・17年876号・19年558号・20年429号・23年535号・25年139号・28年63号・29年188号〕)

- (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

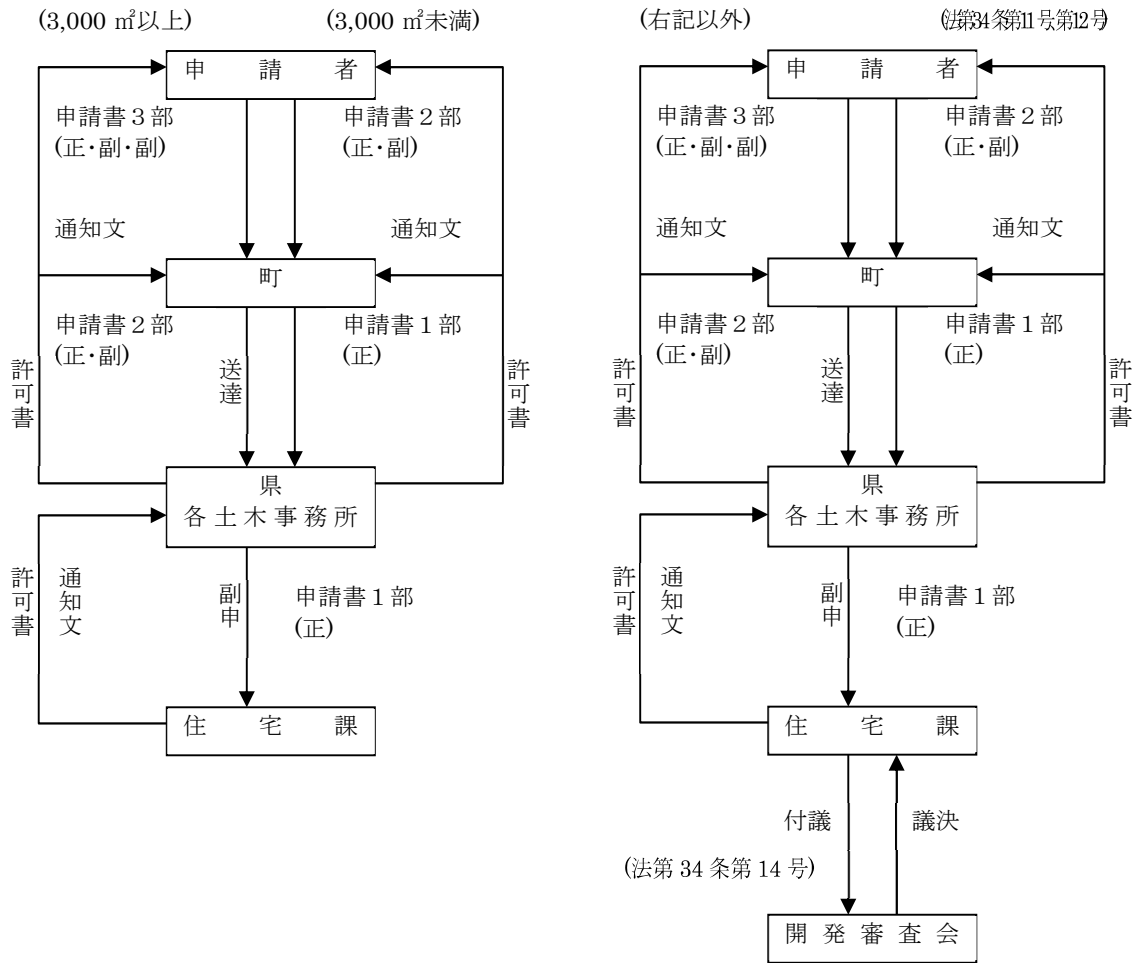
(一部改正〔平成5年告示180号・15年132号・16年700号・22年570号・27年18号〕)

- (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16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（市街化区域、非線引き区域）
- ・都市計画法（都市計画区域外 10,000 m²以上）

- ・都市計画法（市街化調整区域）

(2) 申請要領

- ア. 提出先 : 当該町の関係課（係）へ提出すること。
- イ. 提出部数 : 3部（ただし県土木事務所の案件は2部）
（返却分は含まないので、必要ならば1部追加のこと）
- ウ. 申請に必要な図書類 : 許可申請書の作成要領参照
- エ. 申請手数料 : 所管区域の県土木事務所に照会のこと。

4 開発行為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	・ 県様式第 2 号	<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、〇〇番地外〇〇筆とし、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、小数点 2 位までを記載のこと。)
2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> ・ 代理人による申請の場合に添付すること。
3	法 第 34 条 各 号 に 該 当 する 図 書	・ 県様式第 2-3 号	<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、県様式第 2-3 号に法第 34 条に適合している理由を記載すること。 ・ 県様式第 2-3 号のほか、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	・ 県様式第 3、3-1 号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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及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	・ 県様式第 4、4-1 号	<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	・ 県様式第 5 号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己居住用および自己業務用(1 ha 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	・ 県様式第 6 号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域 1 ha 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。

8	申請者資力信用調査	・ 県様式第 7 号	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1 ha 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。
9	工事施行者の 工事能力調査	・ 県様式第 8 号	<ul style="list-style-type: none"> 自己居住用および自己業務用（1 ha 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	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 方位 開発区域 	<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のこと。 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	・ 県様式第 9 号	<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	・ 県様式第 9-1 号	<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のこと。 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
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	<ul style="list-style-type: none"> 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	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"> ・県技術基準に基づくこと。
19	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"> ・県技術基準に基づくこと。
20	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。 ・図面リストは、図面袋に貼付してもよい。

(2) 添付図面 ※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 	1/10,000 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	付 近 見 取 図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域とその位置 ・ 既存の公共施設、公益施設 	1/2500 程 度	<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。
3	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。
4	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 ・ 開発区域界の明示方法（鋸、杭、構造物等） ・ 開発区域外既存道路の道路名、道路幅員 ・ 雨水および汚水の排水系統 ・ 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 	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。 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

5	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。 切土部－黄色 盛土部－赤色 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。
6	排水計画 平面図	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域の境界 <p>(汚水)</p> <ul style="list-style-type: none"> 汚水排水管接続先の位置、形状および名称 汚水排水管の勾配および管径 <p>(雨水)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	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。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 ・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。
9	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。
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 ・雨水排水樹等の泥だめの深さ 	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁等の構造安定計算書と対照が可能なものであること。 ・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。
11	雨水 排水流域区	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水計画の対象となる地点ごとの流域界 ・排水系路 ・系路別ブロック ・流域の形態ごとの区域 	1/10,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・水理計算書と対照が可能なものであること。 ・ブロック毎の流域界、流域面積、流出量を明示のこと。 ・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。あわせて、流域の形態ごとの面積一覧を明示すること。 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 <ul style="list-style-type: none"> ・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。

12	調整池 流域図	・調整池の流域界		<ul style="list-style-type: none"> ・水理計算書と対照が可能なものであること。 ・排水流域図（上記 10）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、面積、直接放流地点および直接放流量を明示すること。
13	雨水排水 施設計画 図	<ul style="list-style-type: none"> ・平面図 ・施設構造図（オリフィス、余水吐、放流管等） ・排水計画縦断面図 		<ul style="list-style-type: none"> ・水理計算書と対照が可能なものであること。 ・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、越流水深 ・排水計画縦断面図には、排水先河川の横断面図(HWL 明示) を併記すること。
14	道路計画 縦断面図・横 断面図	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員 ・縦断勾配 ・車道、歩道の別 		<ul style="list-style-type: none"> ・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のこと。
15	防災工事 計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・1 ha 以上で山地の造成について添付のこと。 ・5 ha 以上で田畑等の造成について添付のこと。
16	防災施設 構造図	<ul style="list-style-type: none"> ・防災工事において、設置される施設の詳細 	1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・上記と同様
17	求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
18	建築物平 面・立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積および延べ面積の算定 	1/100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・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の氏名を記載すること。なお、他法令により作成者の記名および押印を要する場合はそれに従うこと。
- ③ 申請書添付書類は、日本産業規格 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）（県様式第 10 号）

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

7. 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（県様式第 11 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 部）

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。

※ 町あてに紙で提出するほか、電子メールによる届出も認める。

※ 電子メールの場合、住宅課案件については住宅課および土木事務所、土木事務所案件については土木事務所の各メールアドレスあて、送付してください。

takuchi@pref.shiga.lg.jp（滋賀県土木交通部住宅課宅地係）

ha33150@pref.shiga.lg.jp（東近江土木事務所管理調整課）

ha34150@pref.shiga.lg.jp（湖東土木事務所管理調整課）

7 その他の申請、届出等の提出部数等

当該町の受付へは、次の部数を提出すること。

(1) 工事着手届出書（県様式第 12 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 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知事に提出すること。

(2) 工事完了届出書（県様式第 13 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 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。

県は、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、町に帰属する法定公共物や町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の写しも同時に提出すること。（様式 15）

7. 工事完了届出書作成要領

工事完了届出書を提出の際は、次の資料を添付のこと。

- (ア) 工事完了図（開発区域の境界、公共施設の位置および形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途ならびに公共施設の位置を明示したもの。）
- (イ) 確定丈量図
- (ウ) 着工前後を対比した全景写真
- (エ) 公共施設工事完了図(公共施設管理者あて提出された公共施設工事完了図と同じもの。公共施設の位置、形状を示したもの。)
- (オ) 公共施設工事に関する工事完了検査済証の写し
- (カ) 公共施設管理者が交付した登記必要書類受領書の写し

4. 工事の施工状況写真は、次の点に留意し整備のこと。

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 構造物においては、延長 30m 毎に撮影のこと。
- (オ) 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。
- (カ) 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。
- (キ) 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うるものを使用し撮影のこと。
- (ク) 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。
- (ケ) 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（県様式第 14 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 部）

7. 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（県様式第 16 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 部）

7. 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（県様式第 17 号）3 部、（ただし県土木事務所の案件は 2 部）

7. 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（県様式第 18 号）3 部（ただし県土木事務所の案件は 2 部）

7. 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）

※(1),(2),(4),(5)については、町あてに紙で提出するほか、電子メールによる届出も認める。

※ 電子メールの場合、住宅課案件については住宅課および土木事務所、土木事務所案件については土木事務所の各メールアドレスあて、送付してください。

takuchi@pref.shiga.lg.jp（滋賀県土木交通部住宅課宅地係）

ha33150@pref.shiga.lg.jp（東近江土木事務所管理調整課）

ha34150@pref.shiga.lg.jp（湖東土木事務所管理調整課）

8 建築許可申請の手続き

(1) 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

- ア. 建築物特例許可申請書（県様式第 19 号）
- 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（県様式第 22 号）
- オ. 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（県様式第 27 号）
- カ. 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。）
- キ. 敷地現況図（敷地の境界、建築物の位置を明示のこと。）
- ク. 土地利用計画図
- ケ. 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。）
- コ. 現況写真
- サ. その他知事が必要と認める書類

【必要部数】 3 部（ただし県土木事務所の場合は 2 部）

(2) 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

- ア. 予定建築物以外の建築等許可申請書（県様式第 20 号）
- 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（県様式第 22 号）
- オ. 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（県様式第 27 号）
- カ. 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。）
- キ. 敷地現況図（敷地境界、建築物の位置、汚水および雨水の排水施設位置・種類・流向・吐口の位置・放流先の名称を明示のこと。）
- ク. 土地利用計画図
- ケ. 排水計画平面図（汚水および雨水。土地利用計画図との兼用も可。）
- コ. 給水計画平面図
- サ. 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。）
- シ. 現況写真
- ス. その他知事が必要と認める書類

【必要部数】 3 部（ただし県土木事務所の場合は 2 部）

(3) 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付書類（省令第 34 条第 2 項）

添付書類は、表 8-1 および表 8-2 のとおり。

【必要部数】 3 部（ただし県土木事務所の場合は 2 部）

表 8-1 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付書類

添付 順序	名称	記 入 要 領
1	許可申請書 (県様式第21号)	○ 様式は、「建築物の新築、改築または用途の変更許可申請書（県様式第21号）」を用いること。 ○ 6 その他必要な事項欄には、申請者、代理人の連絡先（電話番号）を記入のこと。
2	委任状	○ 代理人による申請の場合に添付すること。
3	理由書	○ 申請者の住所、氏名を記入すること。 ○ 次の事項を記入すること。 ・ 当該市街化調整区域において建築する理由（背景、目的、内容） ・ 建築物の着工・完了予定年月日
4	法第34条各号に該当する図書	○ 申請の建築物が、政令第36条第1項第3号のいずれに該当しているかがわかる資料を添付すること。
5	建築物概要書 (県様式第22号)	○ 様式は、「建築物概要書（県様式第22号）」を用いること。 ○ 面積は小数点以下2位まで記入のこと。（土地の面積は小数点3位以下を切り捨て、建築関係の面積は小数点3位以下を切り上げとする。）
6	建築物敷地調書 (県様式第27号)	○ 様式は、「都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（県様式第27号）」を用いること。
7	申請地の登記事項証明書	○ 線引き後に分合筆が行われている場合は、線引き時から現在までの経過が判る登記事項証明書を添付すること。 （必要がある場合、線引き時前後の航空写真を添付すること。） ○ 抵当に入っている場合は抵当権者の同意書を添付すること。 （取得時のローンの場合は不要）
8	申請地の現況写真	○ 全景、隣接部の詳細の写真を添付すること。 ○ 区域を赤線で表示すること。
9	その他知事が必要と認める書類	○ その他、必要に応じて資料の提出を求めることがあります。

【注意事項】

- ① 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とすること。

表 8-2 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付図面

	全般	<ul style="list-style-type: none"> ○ 方位、縮尺を記入すること。 ○ 申請区域は、赤線で表示すること。 ○ 図面には、作成者名を記入すること。なお、他法令により作成者の記名および押印を要する場合はそれに従うこと。
1	付近見取図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。 ○ 1/2, 500~1/25, 000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 ○ 公共水域に至る排水経路を青で記入すること。
2	敷地現況図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地境界、建築物の位置、汚水および雨水の排水施設位置・種類・流向・吐口の位置・放流先の名称を明示のこと。 ○ 縮尺は、1/50~1/100程度とする。 ○ 現況道路名、有効道路幅員を表示すること。
3	土地利用計画図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次の事項を明示すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 現況道路名、有効道路幅員 ・ 雨水および汚水の排水系統、排水先水路等の名称
4	横断図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 境界、側溝等を記入のこと。（2方向）
5	排水計画平面図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地利用計画図との兼用も可。 ○ 汚水および雨水の排水経路、方向を記入すること。経路は、公共水域に至る地点まで明示すること。 ○ 降水量、放流先の状況等からみて、敷地内下水を有効に排出するとともに、その排出により敷地および周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造および能力で配置されていることが確認できるものであること。
6	構造図 (※用途変更の場合は添付不要)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地盤の改良、擁壁その他安全上必要な措置を講じる場合に添付すること。 ○ 構造図とあわせて、必要に応じて、カタログ・安定計算書を添付すること。
7	公図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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のこと。 ○ 字限図の所在する法務局名を明記のこと。
8	丈量図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現況図と併用してもよい。
9	建築物平面・立面図	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築面積および延べ面積を記入のこと。

(4) 建築許可申請資料の作成例

法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付書類および添付図面は、上記表 8-1、表 8-2 のとおりであるが、次の 2 事例について、より具体的な記入要領を明示しておく。

表 8-3 法第 43 条第 1 項の規定による許可申請に必要な添付書類記載例 1
 (法第 34 条第 11 号の「指定区域」、同条第 12 号の「認定団地」における自己用住宅に係るものの場合)

添付 順序	名称	記 入 要 領
1	許 可 申 請 書 (県様式第21号)	○ 4 許可該当条項および理由欄には、次により記入すること。 指定区域 : 政令第36条第1項第3号ロ 認定団地 : 政令第36条第1項第3号ハ
3	理 由 書	○ 次の事項を漏れなく記入すること。 ・ 自己の居住（自らの生活の本拠である住居をいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・ 現在居住している住宅の自借家の別 ・ 当該市街化調整区域において建築する理由 ・ 建築物の着工・完了予定年月日 ・ 現住居の許可後の取扱い方法 ・ 指定区域において兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入のこと。）
9	その他知事が必要と認める書類	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 ・ 売買契約書 ・ 相続により承継する場合は、贈与が確実であることを証する書面 ・ 借地契約書（指定区域のみ）

表 8-4 法第43条第1項の規定による許可申請に必要な添付書類記載例 2
 (政令第36条第1項第3号ホの規定による自己用住宅に係るものの場合)

添付 順序	名称	記 入 要 領
1	許 可 申 請 書 (県様式第21号)	○ 4 許可該当条項および理由欄には、政令第36条第1項第3号ホと記入すること。
3	理 由 書	○ 次の事項を漏れなく記入すること。 ・ 住宅困窮の状況を明確に記入のこと。 ・ 自己の居住（自らの生活の本拠である住居をいう。）の用に供する住宅を必要とする理由 ・ 現在居住している住居の規模、家族構成および自借家の別 ・ 当該市街化調整区域に土地を求めた理由 ・ 建築物の着工・完了予定年月日 ・ 現住居の許可後の取扱い方法
4	法第34条各号該当の 根拠資料	○ 自借家証明等（賃貸借契約書の写（ない場合は家主証明）、土地建物登記事項証明書（公営住宅については不要）） ○ 結婚で独立する場合は、相手の証明書 ○ 現住居の間取り図、写真（狭小過密の場合のみ） ○ 住民票記載事項証明書（家族全員）または住民票 ただし、本籍の記載は不要。
9	その他知事が必要と認める書類	○ 申請者に土地の所有権がない場合は、次のいずれかを添付すること。 なお、その内容については、各許可要件により判断すること。 ・ 売買契約書 ・ 相続・贈与の場合でも可の場合、将来相続または贈与で取得すること確実であることを証する書面（相続の証明書）。 ※所有権がない場合、借地は二親等までしか認めない。

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。

※処分について不服がある場合、審査請求のほか、処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、滋賀県を被告として（滋賀県知事が被告の代表者となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。

(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項若しくは第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）

(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）

(イ) 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.(ア)～(カ)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) 不服申立人

不服申立てをすることができる者は、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三者を含む。）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。法人でない社団または財団で、代表者または管理人の定めが有るものは、その名で不服申し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、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ったことを知った年月日

(エ) 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3月以内になさなければならない。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。（ただし、正当な理由があるときは、期間後であっても認められる場合がある。）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どうかの判断を要する。

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関しては、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。

- (4) 不作為についての審査請求の裁決は次による。
- ① 審査請求が不適當のときは、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當であるときは、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。

上記以外の処分取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
 7. 法第 34 条第 14 号に該当する開発行為の許可
 4. 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

(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 繰下)

(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 条繰下)

(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 条繰下)

(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 条繰下・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、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 条繰下)

(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 条繰下)

(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、会長が審査会に諮って定める。
(平 15 条例 77・旧第 7 条繰下・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] 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）

第 1 条 審査会の公開による口答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 口答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) 兇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) 口答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、口答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、静粛をたもち、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 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 10 月 22 日
滋賀県条例第 50 号

改正

平成 15 年 3 月 20 日条例第 39 号
平成 16 年 10 月 25 日条例第 38 号
平成 17 年 10 月 21 日条例第 103 号
平成 18 年 10 月 20 日条例第 65 号
平成 19 年 10 月 19 日条例第 52 号
令和 3 年 12 月 28 日条例第 44 号

(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。)第 34 条第 11 号および第 12 号ならびに都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(平 15 条例 39・一部改正)

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域)

第 2 条 法第 34 条第 11 号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「指定区域」という。)は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市町長の申出により知事が指定する土地の区域とする。

- (1) 建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内でおおむね 50 以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域であって、次のいずれにも該当するもの
 - ア 当該土地の区域の全部または一部が、市街化区域から 1 キロメートルの範囲内に存する土地の区域
 - イ 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
 - ウ 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域に溢(いつ)水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されている土地の区域
 - (2) 当該土地の区域を指定区域とすることが、隣接し、または近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上に支障がない土地の区域
 - (3) 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域および政令第 8 条第 1 項第 2 号ハまたはニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域(これらの区域およびその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。)を含まない土地の区域
- 2 知事は、指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ滋賀県開発審査会の意見を聴かなければならない。
 - 3 知事は、指定区域を指定したときは、その旨および区域を告示しなければならない。
 - 4 前 3 項の規定は、指定区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第 3 条 法第 34 条第 11 号に規定する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条例で定める予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する住宅(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(イ)項第 2 号に掲げるものを含む。)以外の用途とする。

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 4 条 法第 34 条第 12 号に規定する条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域(当該区域およびその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。)を含まない区域における別表に掲げる開発行為とする。

(平 15 条例 39・一部改正)

(政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物等)

第 5 条 政令第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する条例で区域、目的または用途を限り定める建築物または第 1 種特定工作物は、前条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

(平 15 条例 39・旧第 5 条繰下・一部改正)

(委任)

第 6 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平 15 条例 39・旧第 6 条繰下)

付 則

この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

付 則(平成 15 年条例第 39 号)

この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

付 則

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第 4 条関係）

（平 15 条例 39 ・旧別表 ・一部改正）

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10 年以上継続して居住している者(現に居住している住宅を所有する者に限る。)と同居し、または同居していた 3 親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地(自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。)に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10 年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地(自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。)に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 3 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、または除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途および同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 4 法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、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日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に自己の居住の用に供する住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定めるものに限る。)
 - (1) 道路および排水施設が第 2 条第 1 項第 1 号イおよびウに準ずる程度に配置されている土地の区域
 - (2) おおむね 50 以上の建築物が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している土地の区域
 - (3) 当該土地において当該開発行為を行うことが、当該土地の存する市町における土地利用に関する計画に照らし支障がないと知事が認める土地の区域

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

知事は、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) この法律若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若しくは工作物等を譲り受け、若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若しくは請負人（下請人を含む。）又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。）又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、許可又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 | 消 |
| | 変 | 更 |
| | 効 | 力 |
| | 停 | 止 |
| | 条 | 件 |
| | 変 | 更 |
| | 新 | 条 |
| | 件 | の |
| | 附 | 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 | 築 |
| | 移 | 転 |
| | 除 | 却 |
| (4) その他違反是正のため必要な措置 | 使 | 用 |
| | 禁 | 止 |
| | 改 | 善 |
| | 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「滋賀県聴聞に関する規則（平成 6 年滋賀県規則第 5 0 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滋賀県公報に登載するものとする。

標識の設置は、命令に係る土地または工作物等若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、知事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、知事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

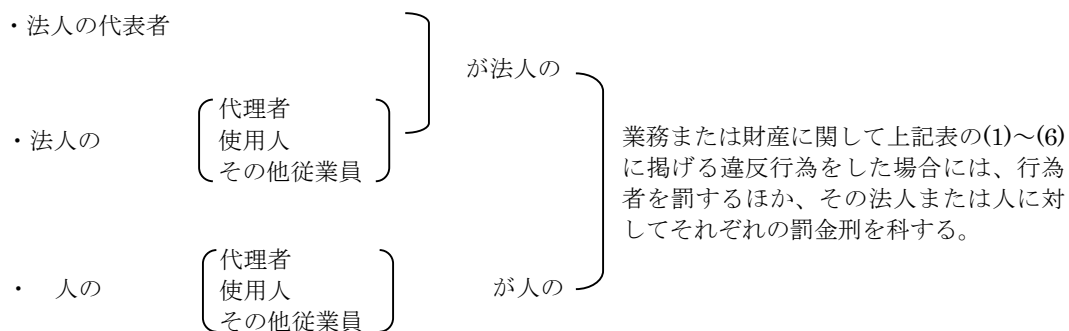
本条の措置を命じられた者が、命令を履行しない場合には「行政代執行法」の規定により、「他の手段によってはその履行を確保する事が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反する」と認められるときは、知事は自らその行為を行い、または第三者に行わせることができる。この場合には、その費用を業者から徴収することができる。

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

条	刑	違反内容
法第91条	1年以下の懲役 又は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項若しくは第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、又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、又は虚偽の報告若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、妨げ又は忌避した者(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、又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。

「滋賀県使用料および手数料条例 昭和 24 年 4 月 1 日滋賀県条例第 18 号」

開発許可申請手数料（令和元年 10 月 1 日改正）（大津市、草津市、彦根市、守山市、米原市、長浜市、近江八幡市、東近江市、甲賀市、湖南市、栗東市、野洲市、高島市への申請は、各市へ確認のこと。）

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	非自己用のための開発行為	
			0.1未満	8,200 円	13,000 円	82,000 円	
			0.1以上 0.3 "	21,000 円	28,000 円	130,000 円	
			0.3 " 0.6 "	41,000 円	62,000 円	190,000 円	
			0.6 " 1.0 "	82,000 円	120,000 円	250,000 円	
			1.0 " 3.0 "	130,000 円	190,000 円	370,000 円	
			3.0 " 6.0 "	170,000 円	250,000 円	480,000 円	
			6.0 " 10.0 "	210,000 円	330,000 円	630,000 円	
			10.0 "	280,000 円	450,000 円	830,000 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83万円をこえるときは、その手数料の額は、83万円)	(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	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		
			(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	区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき(アに該当)	縮小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	9,700 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	43,000 円				

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43条の建築等許可申請の審査	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	開発区域の面積 (ha)	
		0.1未満	6,300 円	
		0.1以上 0.3 "	17,000 円	
		0.3 " 0.6 "	35,000 円	
		0.6 " 1.0 "	63,000 円	
1.0 "	87,000 円			
6	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	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1 ha未満のもの	1,700 円
			自己の業務のためのものであって開発区域の面積が1 ha以上のもの	2,500 円
			非自己用のもの	17,000 円
7	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	用紙1枚につき 420 円	
8	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	1件につき 4,100 円	

※ 手数料は変更になる場合があります。住宅課または県各土木事務所で確認してください。

優良宅地認定申請手数料（令和元年10月1日改正）

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以上 0.3未満	130,000 円
	0.3 " 0.6 "	190,000 円
	0.6 " 1.0 "	250,000 円
	1.0 " 3.0 "	370,000 円
	3.0 " 6.0 "	480,000 円
	6.0 " 10.0 "	630,000 円
10.0 "	830,000 円	

※ 手数料は変更になる場合があります。住宅課または県各土木事務所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枚につき420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840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) + 9,700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

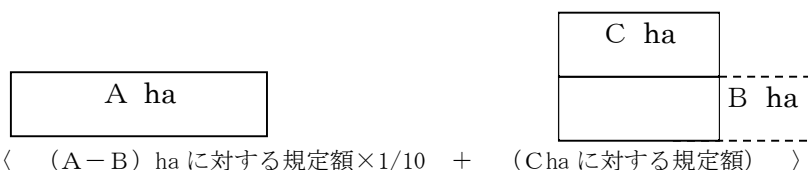
〈 例3および例4の手数料と同じ 〉

【注意事項】増加面積に対する規定額に含まれている。

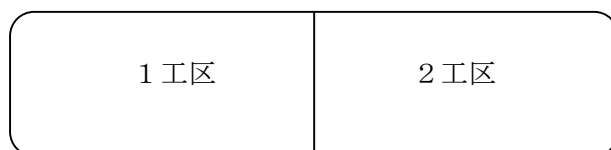
例7 開発区域の面積がAhaで開発許可を受けた後、Bhaの面積の縮小およびChaの面積の増加に伴い設計
変更をする場合

(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



(2工区の区域に変更がなく設計変更を行うときは、2工区の面積の規定額 × 1/10)

(2工区の区域の減少に伴い設計変更を行うときは、2工区の減少後の面積に応じる規定額 × 1/10)

Ⅶ 行政手続法第6条に基づく「標準処理期間」

	内容	根拠法令	標準処理期間	処分機関
1	開発行為の許可 ・市街化区域の3,000m ² 以上 ・市街化調整区域に係るもの（法第34条第11号および12号を除く） ・都市計画区域外10,000m ² 以上 ・非線引都市計画区域3,000m ² 以上	都市計画法 第29条 第1項、第2項	34日 （開発審査会への諮問期間を除く。）	住宅課
2	開発行為の許可 ・市街化区域の1,000m ² 以上3,000m ² 未満 ・市街化調整区域に係るもの（法第34条第11号および12号に該当するもの）	都市計画法 第29条 第1項	18日	土木事務所
3	開発許可の変更の許可 ※上記1の要件に合致するもの	都市計画法 第35条の2 第1項	25日	住宅課
4	開発許可の変更の許可 ※上記2の要件に合致するもの	都市計画法 第35条の2 第1項	18日	土木事務所
5	許可を受けた開発区域内における建築制限の解除	都市計画法 第37条	18日	土木事務所
6	建築物特例許可	都市計画法 第41条第2項	26日	住宅課
7	開発許可を受けた土地における建築等の制限 ・法第34条14号に規定する建築物等の場合	都市計画法 第42条	27日 （開発審査会への諮問期間を除く。）	住宅課
8	開発許可を受けた土地における建築等の制限 ・上記7以外のもの	都市計画法 第42条	18日	土木事務所
9	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可 ・政令第36条第1項第3号ホに該当するもの	都市計画法 第43条第1項	27日 （開発審査会への諮問期間を除く。）	住宅課
10	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可 ・上記9以外のもの	都市計画法 第43条第1項	18日	土木事務所
11	地位承継の承認 ※上記1の要件に合致するもの	都市計画法 第45条	25日	住宅課
12	地位承継の承認 ※上記2の要件に合致するもの	都市計画法 第45条	18日	土木事務所

1. 処理期間は、受付機関（土木事務所および町）、処理機関（住宅課または土木事務所）、交付機関（土木事務所および町）の期間の合計日数を示す。
2. 開発許可等に関する処分機関は、申請内容により、県庁住宅課または所管区域の県土木事務所に区分される。処分機関の区分は、第8章「申請の手続き」I申請の手続きを参照のこと。
3. 行政手続法に関する内容は下記を参照のこと。
滋賀県行政手続法および行政手続条例に基づく審査基準および処分基準のホームページ
<http://www.pref.shiga.lg.jp/data/kijun/top.html>

VIII 図書の閲覧場所、登載ホームページ

1 閲覧場所

本書等は、県民情報室(滋賀県庁新館2階)、住宅課(滋賀県庁新館6階)および開発区域を所管する各土木事務所で閲覧することができます。

また、「滋賀県ホームページ」においても、次の手順で閲覧できます。登載場所が変更となる場合もありますのでご注意願います。

(1) 開発許可制度の取扱い基準、開発行為に関する技術基準

「滋賀県ホームページ」のトップページ

画面上部

『県民の方』



『県土整備』



『まちづくり』



『許認可・申請・届出』のフォルダ内

「開発許可制度の取扱基準」

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/330162.html>

「開発行為に関する技術基準」

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/330163.html>

(2) 各種様式

「滋賀県ホームページ」のトップページ

画面中央検索欄の下部

『申請書』



『申請書一覧(県土整備)』



『住宅課開発許可関係の申請書』から必要な書式をダウンロードできます。

<http://www.pref.shiga.lg.jp/kensei/download/302871/330141.html>