

都市計画法に基づく
開発許可制度の取扱基準

令和7年4月改正

滋賀県土木交通部住宅課

本取扱基準の位置づけ

滋賀県では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づき申請された開発行為の許可等に関して、法令の定めに従って判断するための審査基準を定めています。

次の 2 つの基準は、行政手続法に基づく審査基準としています。

1. 都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準
2. 都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準

本冊子は、上記 1. であり、主に都市計画法に基づく開発許可制度全般に関することを記載したものです。具体的には、開発行為の許可手続き、市街化調整区域における開発許可基準（いわゆる立地基準）等を記載しています。

都市計画法第 33 条の開発許可の基準（いわゆる技術基準）に関する内容は、上記 2. をご覧ください。

（参考）行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）抜粋

- 行政庁は、申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準（以下、「審査基準」という。）を定めるものとする。審査基準は、当該許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。（行政手続法第 2 条、第 5 条第 2 項）
- 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。（行政手続法第 5 条第 3 項）
- 行政手続法に基づく審査基準は取扱基準 P148 をご覧ください。

目 次

第1章 総 説

I 開発許可制度	1
1 開発許可制度の趣旨	1
2 開発許可制度の主な改正経緯	1
3 本県における開発許可制度	2
4 開発許可制度に関する根拠法令等	2
5 主な用語の定義	3
6 都市計画法に基づく都市計画区域一覧	3
7 宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域指定一覧	4
8 宅地造成及び特定盛土規制法（以下、「盛土規制法」）による規制区域一覧	5
9 用途地域内の建物の用途制限の概要	6
10 滋賀県都市計画総括図	7

第2章 開発行為

I 開発行為	8
1 開発行為	8
2 区画の変更	8
3 形質の変更	8
4 現況有姿分譲の解釈について	9
II 開発行為の考え方（事例）	10
1 既存造成済（宅地）の土地の分割	10
2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）	11
3 既存建築物の敷地の増減	12
III 開発区域の考え方	14
1 開発行為に接続道路の築造が必要な場合	14
2 既存建築物の増築で敷地増を伴う場合	14
3 複数の開発者により複数の開発行為が行われる場合	14
4 同一の開発者により開発行為が行われる場合	15
5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合	15
6 分譲住宅、分譲宅地等の開発区域に隣接する「畑地の造成」の取扱い	15
7 区域をまたがる場合の取り扱いについて（政令第22条の3）	15
8 開発区域が異なった許可権者の所管区域にまたがる場合	16
IV 特定工作物の建設	17
1 特定工作物	17
2 第一種特定工作物の建設	17
V 建築物の建築	18
1 建築物	18
2 建 築	18
VI 用途の変更	21
VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方	24
1 「自己用」開発	24
2 「非自己用」開発	24

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）	25
1 許可が必要な開発行為の規模市街化調整区域内の農林漁業用施設	25
2 開発行為の制限概念図	25
II 適用除外となる開発行為（法第29条第1号～第11号）	27
1 市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物 のための開発行為（法第29条第1項第2号）	27
2 公益上必要な建築物の建設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）	30
3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行 として行う開発行為（法第29条第1項第5号～第8号）	37
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）	37
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）	37

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）	37
7 開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第 60 条）	40
III 開発許可の特例（法第 34 条の 2）	42
1 開発許可の特例（法第 34 条の 2）	42
2 特殊法人改革等に伴う国のみなし等(参考)	42
IV 許可申請の手続（法第 30 条）	42
V 設計者の資格（法第 31 条）	43
VI 許可または不許可（法第 35 条、第 79 条）	43
1 許可または不許可の通知（法第 35 条、第 79 条）	43
2 許可の条件（法第 79 条）	43
VII 変更の許可等（法第 35 条の 2）	47
1 変更の許可	47
2 軽微な変更	47
VIII 工事完了検査（法第 36 条）	48
1 完了検査の時期	48
2 完了公告	48
3 完了検査の実施方法	48
IX 開発行為の廃止（法第 38 条）	49
X 許可の承継（法第 44 条、第 45 条）	49
1 一般承継人（法第 44 条）	49
2 特定承継人（法第 45 条）	49
X I 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）	50
1 開発登録簿の目的	50
2 登録の内容	50
3 登録簿の調製	50
4 開発登録簿の閲覧場所	50

第 4 章 開発許可基準

I 開発許可の基準（いわゆる技術基準）（法第 33 条）	53
1 許可基準の適用関係	53
2 道路等空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）	53
3 事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）	54
4 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	54
5 その他	54
II 市街化調整区域の許可基準（いわゆる立地基準）（法第 34 条）	55
1 「法第 34 条第 1 号」の許可基準	56
2 「法第 34 条第 2 号」の許可基準	60
3 「法第 34 条第 3 号」の許可基準	60
4 「法第 34 条第 4 号」の許可基準	60
5 「法第 34 条第 5 号」の許可基準	60
6 「法第 34 条第 6 号」の許可基準	61
7 「法第 34 条第 7 号」の許可基準	61
8 「法第 34 条第 8 号」の許可基準	61
9 「法第 34 条第 8 号の 2」の許可基準	62
10 「法第 34 条第 9 号」の許可基準	62
11 「法第 34 条第 10 号」の許可基準	63
12 「法第 34 条第 11 号」の許可基準	63
13 「法第 34 条第 12 号」の許可基準	64
14 「法第 34 条第 13 号」の許可基準	66
15 「法第 34 条第 14 号」の許可基準	67
提案基準 1 世帯の分化の過程で必要とする住宅について（開発許可・建築許可）	68
提案基準 2 収用対象事業等による移転について（開発許可・建築許可）	69
提案基準 3 社寺・仏閣および納骨堂について（開発許可・建築許可）	70
提案基準 4 既存集落における自己用住宅について（開発許可）	71
提案基準 6 災害危険区域等に存する建築物等の移転について（開発許可・建築許可）	72
提案基準 7 レクリエーション施設を構成する建築物について（開発許可・建築許可）	73
提案基準 9 研究施設について（開発許可・建築許可）	75
提案基準 10 事業所の社宅・寮等について（開発許可・建築許可）	76
提案基準 12 大規模な「指定既存集落における建築物について（開発許可・建築許可）」	77

12-1	自己用住宅について	77
12-2	世帯の分化の課程で必要とする住宅について	77
提案基準 13	地域経済牽引事業の用に供する施設について（開発許可・建築許可）	81
提案基準 14-1	インターチェンジ周辺の大規模物流施設について （開発許可・建築許可）	82
提案基準 14-2	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律を活用する 特定流通業務施設について（開発許可・建築許可）	83
提案基準 14-3	大規模な流通業務施設について（開発許可・建築許可）	84
提案基準 15	有料老人ホームについて（開発許可・建築許可）	87
提案基準 18	介護老人保健施設について（開発許可・建築許可）	88
提案基準 19	打席が建築物であるゴルフの打放し練習場について （開発許可・建築許可）	89
提案基準 20	既存集落における小規模な工場等について（開発許可・建築許可）	90
提案基準 21	既存集落における公営住宅について（開発許可・建築許可）	91
提案基準 22	産業廃棄物処理施設（中間処理施設）について （開発許可・建築許可）	92
22-1	アスファルト・コンクリート廃材、コンクリート廃材等の破砕施設について	92
22-2	産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）について	93
提案基準 23	既存の土地利用を適正に行うための管理施設について（建築許可）	94
提案基準 24	既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大について （開発許可・建築許可）	95
提案基準 25	法に適合して建築された後相当期間適法に利用された建築物の やむを得ない事情による用途変更（建築許可）	96
提案基準 26	法に適合した建築物に相当期間居住している者の やむを得ない事情による用途変更（建築許可）	97
提案基準 27	既存団地における自己用住宅について（開発許可・建築許可）	98
提案基準 28	社会福祉施設について（開発許可・建築許可）	100
提案基準 29	医療施設について（開発許可・建築許可）	101
提案基準 30	学校施設について（開発許可・建築許可）	102
提案基準 31	地方公共団体等が開発し分譲を行った宅地の取扱いについて （建築許可）	104
提案基準 32	災害危険区域等により条例区域外となった敷地における建築について （建築許可、開発許可）	105
提案基準 33	既存建築物を活用した地域再生のための用途変更について （開発許可・建築許可）	106
提案基準 34	都市計画法に適合して建築された後相当期間適法に利用された敷地での 住宅の建築について（開発許可・建築許可）	108

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）	109
II	建築物の形態制限（法第 41 条）	110
1	制限の趣旨	110
2	制限の内容	110
3	制限の効力	110
4	例外許可	110
III	予定建築物以外の建築等の制限（法第 42 条）	111
1	制限の主旨	111
2	制限の効力	111
3	例外許可	111
4	その他	111
5	処分機関	111
IV	市街化調整区域における建築等の制限（法第 43 条）	112
1	建築行為、建設行為の許可	112
2	許可の基準	113

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）	114
1	公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	114

2	公共施設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）	114
II	公共施設の管理（法第 39 条）	115
III	公共施設の土地の帰属（法第 40 条）	115
1	土地の帰属	115
2	根幹的施設の費用負担	116
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	117
1	開発計画の事前審査	117
2	他の法律との関係	117
II	盛土規制法みなし許可について	119
1	盛土規制法の許可または届出の対象となる盛土等の規模について	119
2	みなし許可とは	119
3	みなし許可に適用される盛土規制法の規定について	119
4	各規程の適用対象について	120
5	各市町域における適用される盛土規制法の規定について	120
6	盛土規制法に係る許可基準および資料の掲載場所について	120
第 8 章 申請の手続き		
I	申請の手続き	122
1	開発計画事前審査の手続き	122
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	124
3	開発行為許可申請手続きの概要	130
4	開発行為許可申請書の作成要領（申請書類、添付図面）	131
5	開発行為の変更許可申請書等（法第 35 条の 2）	138
6	開発行為軽微変更届	138
7	その他の申請、届出等の提出部数等	138
8	建築許可申請の手続き	140
第 9 章 不服申立て、開発審査会、県条例、監督処分、罰則、許可申請等手数料他		
I	不服申立て（法第 50 条、第 51 条、第 52 条、行政不服審査法）	144
1	不服申立て	144
2	手続き	144
3	審査請求と訴訟	146
4	不服申立ての特例	146
II	開発審査会（法第 78 条、滋賀県開発審査会条例）	147
1	開発審査会	147
2	開発審査会条例等	147
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	149
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）	151
1	監督処分の対象	151
2	監督処分の内容	151
3	聴聞または弁明の機会の付与	151
4	監督処分の公示	151
5	告発	151
6	代行および代執行	151
V	罰則（法第 91 条、第 92 条、第 93 条、第 94 条、第 96 条）	152
VI	許可申請等手数料	153
VII	行政手続法第 6 条に基づく「標準処理期間」	156
VIII	図書の閲覧場所、登載ホームページ	157

都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準

昭和 52 年 2 月	制定	「開発許可制度と開発許可等申請の手引き」
昭和 52 年 8 月	制定	「開発許可制度の運用について」
昭和 54 年 3 月	改正	「開発許可制度の運用について」
昭和 57 年 6 月	改正	「開発許可制度の運用について」
昭和 58 年 2 月	制定	「市街化調整区域における大規模開発の取扱い基準および開発審査会提案基準」
昭和 62 年 4 月	改正	「開発許可制度の運用について」
昭和 62 年 4 月	改正	「市街化調整区域における大規模開発の取扱い基準および開発審査会提案基準」
昭和 63 年 4 月	改正	「開発許可制度と開発許可等申請の手引き」
平成 6 年 4 月	改正	「開発許可制度の運用について」
平成 6 年 4 月	改正	「開発許可制度と開発許可等申請の手引き」
平成 6 年 4 月	改正	「市街化調整区域における大規模開発の取扱い基準および開発審査会提案基準」
平成 8 年 7 月	改正	「開発許可制度の取扱い基準」
平成 14 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱い基準」
平成 17 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱い基準」
平成 18 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱い基準」
平成 19 年 11 月	改正	「開発許可制度の取扱い基準」
平成 21 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
平成 22 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
平成 28 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
平成 29 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
平成 29 年 11 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
平成 30 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和元年 10 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和 3 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和 4 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和 5 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和 6 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」
令和 7 年 4 月	改正	「開発許可制度の取扱基準」

編集・発行

滋賀県土木交通部住宅課

〒520-8577 大津市京町四丁目 1 - 1

電話 (077) 528-4240