

## 第 4 章 開発許可基準

### I 開発許可の基準（法第33条）

本条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を担保させることを目的とした技術的基準であり、法第29条各項の規定により、市長の許可が必要となる全ての開発行為に対して適用される。（詳細は、別冊「開発行為に関する技術基準」を参照すること。）

#### 1 許可基準の適用関係

表 4 - 1 開発行為の種類別の適用基準

（○印適用、×印適用除外）

技 術 基 準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自 己 用	非自己用	自 己 用	非 自 己 用	自 己 用
第1号 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
第2号 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第5号 地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし 判断	○	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断	開発行為の 目的に照らし 判断
第7号 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
第9号 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
第10号 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
第11号 輸送施設	○	○	○	○	○	○
第12号 資力・信用	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
第13号 工事施工者	○	居住用× 業務用小× 業務用大○	○	小規模× 大規模○	○	小規模× 大規模○
第14号 権利者同意	○	○	○	○	○	○

#### 【注意事項】

- ① 道路等空地：第二種特定工作物は、政令第25条第3号に基づく道路の設置及び政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は適用除外である。
- ② 樹木・表土：政令第23条の3に基づき1ha以上の規模について適用する。
- ③ 緩 衝 帯：政令第23条の4に基づき1ha以上の規模について適用する。
- ④ 輸 送 施 設：政令第24条に基づき40ha以上の規模について適用する。
- ⑤ 資力・信用及び工事施工者  
：業務用小及び小規模とは、開発面積が1ha未満の規模をいう。  
業務用大及び大規模とは、開発面積が1ha以上の規模をいう。
- ⑥ 法第33条第1項第1号～第10号は別冊「開発行為に関する技術基準」を参照のこと。

## 2 道路等空地（法第33条第1項第2号）

### (1) 自己居住用開発と道路基準

自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とした開発行為については、本号の規定の対象とならないが、都市計画区域においては、その敷地（開発区域）が建築基準法に基づく道路に接しなければ許可できない。

### (2) 都市計画決定がなされた公共施設

開発区域内の都市計画の決定がなされた道路、公園等その他の公共施設については、当該公共施設の整備を妨げることをしないよう、原則として当該部分の空地の確保が許可条件となる。

ただし、法第53条の規定による市長の許可が得られる場合はこの限りでない。

## 3 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）

### (1) 申請者の能力

法第33条第1項第12号は、申請者に開発行為を完成させるために必要な「資力及び信用」があることを求める許可基準である。申請者が許可内容や許可条件を遵守して、誠実に開発行為を完成させるかどうかを資金の調達能力や事業実績を求めて確認することとなる。

「資力及び信用」については、事業の規模との関連で相対的に定まるもので、画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて審査する。

### (2) 工事施工者の能力

法第33条第1項第13号は、工事施工者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることを求める許可基準である。「工事施工者の能力」については、個々の申請内容によって工事の難易を判断し、過去の工事実績などを勘案して、能力に欠ける工事施工者を除外するよう、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書等の書類の添付を求めて審査する。

## 4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条第1項第14号は、開発区域内の土地又は工作物、建築物について、所有権等の権利を有している者の同意を求める許可基準である。同意がなければ、事実上、計画どおりの工事が行えないことは明白である。

### (1) 権利者の範囲

法第33条第1項第14号の「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者（裁判官）を含む。また工作物（建築物を含む）については所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

### (2) 相当数の同意

法第33条第1項第14号において「相当数の同意を得ていること」としているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的負担をかけるおそれがあるからである。

（開発許可制度運用指針 平成18年11月 Ⅲ-5-8参照）

ただし、本市では、開発許可申請に先立ち、開発計画の事前審査制度を設けていることから、原則として開発許可を受けるまでに開発区域内の土地の全ての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

## 5 その他

### (1) 防災関連施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地は1ha以上、田畑等の平坦地は5ha以上の宅地造成工事を行う場合は、道路法、河川法等の関係法令の許可に基づく施設、外周工作物 沈砂池及び流末水路等の防災施設を完了した後において造成工事を行うこと。

### (2) 分譲住宅、分譲宅地の開発許可申請者は、宅地建物取引業法に抵触しないように留意すること。

### (3) 一戸建分譲住宅地面積の最低基準

市街化区域における、一戸建分譲住宅の一区画面積の最低基準は、150㎡とする。

ただし、市街化区域以外にあっては、200㎡とする。

### (4) 工事完了公告後における区画数及び区画面積の変更は給排水計画等の計画との整合が図れないため、原則として認めない。

- (5) 開発許可については、原則として許可申請までに分筆することとし、許可申請までにやむを得ない事情と認められる場合には工事完了届出までに分筆すること。ただし、公共施設が長狭物の場合で管理者の同意がある場合を除く。  
建築許可については、原則として許可申請までに分筆しなければならない。ただし、分化住宅を建築する場合、親等が所有する宅地の敷地内に建築するものについてはこの限りでない。
- (6) 開発許可で自己用戸建専用住宅を建築する場合、上下水道の引き込みについては、直接公共の施設に接続すること。ただし、開発区域が親等の所有する宅地の敷地に隣接している場合は、この限りでない。
- (7) 一敷地開発の場合の雨水排水について、開発区域の雨水が適切に排水できるよう区域内に構造物を配置すること。

## II 市街化調整区域の許可基準（法第34条）

本条は、法第33条に加えて、市街化調整区域において行う開発行為について、その立地性を規制する面から定められた許可基準である。（ただし、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為について本条の規定は適用されない。）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、その開発行為は、①「スプロール対策上支障のないもの」、②「スプロール対策上支障があるが、これを容認すべき特別の理由が認められるもの」との見地から許可基準は限定されている。したがって法第34条各号の一に該当するものでなければ許可されない。

### 【法第34条に基づく許可基準の概要】

- 第1号 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物（政令第29条の5）又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（ただし当該政令未制定）
- 第4号 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農作物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 第5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為
- 第6号 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 第7号 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

第8号 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の6）

第9号 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（政令第29条の7）

第10号 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、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する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

第11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及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市の条例で定めるものに該当しないもの（政令第29条の8）

第12号 開発区域の周辺における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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの（政令第29条の9）

第13号 区域区分に関する都市計画が決定され、又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際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6か月以内に国土交通省令で定める事項を市長に届け出た者が、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）（政令第30条、省令第28条）

第14号 前各号に掲げるもののほか、市長が滋賀県開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

## 1 「法第34条第1号」の許可基準

次表（表4-2, 4-3）に掲げるもののうち、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の店舗及び事業場を対象とする。（なお、政令第22条第6号に該当するものは、法第29条第1項第11号の規定により開発許可が不要となるが、政令同条同号は、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ら当該業務を営むために行うものを対象とし、法第34条第1号の「これらに類する建築物」は含まない。）

表 4 - 2 法第 3 4 条第 1 号の対象とする公益施設

法令	公益施設	根拠法令	具 体 例
政 令 第 29 条 の 5	学校施設	学校教育法第 1 条	小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園
	社会福祉施設 社会福祉法第 2 条第 2 項（第 1 種業）及び第 3 項（第 2 種社会福祉事業）である建築物	児童福祉法 第 6 条の 2 の 2 第 4 項 第 6 条の 3 第 2 項 第 6 条の 3 第 6 項 第 10 項 第 14 項 第 21 条の 9 第 39 条 第 44 条の 2 第 1 項	放課後等デイサービス事業 放課後児童健全育成事業（滋賀県放課後児童健全育成事業実施要綱に適合するもので、実施主体が市町（条例による委任を含む）又は社会福祉法人若しくは市町との関係部局との調整が図られているものに限る。） 地域子育て支援拠点事業 小規模保育事業 子育て援助活動支援事業（既に同法に基づく事業の用に供する施設の立地があり、かつ、当該施設を拠点として実施するものに限る。） 「子育て支援事業」の用に供する建築物（市町が実施（委託を含む）、又は補助する事業に限る。） 保育所 児童家庭支援センター
		介護保険法 第 8 条第 14 項 第 15 項、第 16 項 第 17 項 第 18 項 第 19 項 第 20 項 第 21 項 第 22 項 第 23 項 第 8 条の 2 第 12 項 第 13 項 第 14 項 第 15 項	「地域密着型サービス事業」 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） 地域密着型通所介護 認知症対応型通所介護 小規模多機能型居宅介護 認知症対応型共同生活介護（グループホーム※） 地域密着型特定施設入居者生活介護（軽費老人ホームに限る。） 地域密着型介護老人福祉施設 複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護） 「地域密着型介護予防サービス事業」 介護予防認知症対応型通所介護 介護予防小規模多機能型居宅介護 介護予防認知症対応型共同生活介護（グループホーム※）

法令	公益施設	根拠法令	具 体 例	
政 令 第 29 条 の 5	社会福祉施設	障害者総合支援法 第5条第1項	「障害福祉サービス事業」のうち以下のもの（障害者支援施設、のぞみの園、児童福祉施設において行われる施設障害福祉サービスを除く。） 生活介護 自立訓練 就労移行支援 就労継続支援 地域活動支援センター	
	社会福祉法 第2条第2項 （第1種社会福祉事業）及び第3項（第2種社会福祉事業）である建築物	第7項 第12項 第13項 第14項 第5条第27項		
	建築物	隣保事業		隣保館
		児童福祉法 第6条の3第9項 第6条の3第12項		家庭的保育事業 事業所内保育事業
	その他	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律 第3条 第2条第7項		認定子ども園の用に供する建築物（市町の所管部局と調整が図られ、同法第3条の県知事の認定を受けられるものに限る。） 幼保連携型認定こども園
医療施設である建築物	医療法 第1条の5第2項 第2条	診療所 助産所  （注）住宅併用の場合は30%以上の医療施設を必要		

### 【注意事項】

※ グループホームについては施設に対する建設費の補助等があり、事業の継続性があるものと判断できるものに限る。

### 【許可要件】

- ① 主として申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。
- ② 社会福祉施設については、市の社会福祉部局と調整がとれたものであること。また、単に居宅系の事業のみを目的とした事務所を設置し、事業を実施するために職員を派遣するもの等は除く。
- ③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ④ 住宅併用は認めない。（ただし、医療施設は除く）
- ⑤ 営業（資格）に関して必要な他法令の許可等を得ているか、得られることが確実であること。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。（市長が妥当と認める規模）

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請に係る建築物が当該地において、主として市街化調整区域に居住する者の日常生活上必要であることの説明）
- ② 立地及びその規模についての当該担当部局の意見書
- ③ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ④ 建物配置図、各階平面図、建物立面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ⑤ 業務内容（作業内容等）説明書
- ⑥ 申請人の資格、免許等の書面
- ⑦ 申請人が法人の場合、法人の登記事項証明書及び定款
- ⑧ その他市長が必要と認める書類

※ 社会福祉法に基づく複合施設（一棟に複合の用途を兼ねた建築物に限る。）の取扱いについては、次による。

- (1) 一棟の建築物の全てにおいて、それぞれの用途部分が法第34条第1号に該当する施設がある場合は、法第34条第1号に該当する施設とする。
- (2) 一棟の建築物の全てにおいて、それぞれの用途部分が法第34条第14号（提案基準28）に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
- (3) 一棟の建築物の全てにおいて、それぞれの用途部分が法第34条第1号と第14号（提案基準28）に該当する施設がある場合は、法第34条第14号に該当する施設とする。
- (4) 一棟の建築物の全てにおいて、それぞれの用途部分が法第34条第1号又は第14号（提案基準28）に該当する施設とその他の施設との複合建築物は、本文案件としての許可が必要。

**表 4 - 3 法第 3 4 条第 1 号の対象とする業種一覧表**（日本標準産業分類：平成 25 年 10 月改訂）

下記の表に該当する業種であり、かつ周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要なものに限る。なお、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可を受けられるものではないことに留意のこと。

種 別	日 本 標 準 産 業 分 類 項 目	
	中 分 類	小 分 類
小 売 業	56 各種商品小売業	569 その他の各種商品小売業
		57 織物・衣服・身の回り品小売業
	58 飲食料品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業
		572 男子服小売業
		573 婦人・子供服小売業
		574 靴・履物小売業
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
		581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
	59 機械器具小売業	584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子・パン小売業
	60 その他の小売業	589 その他の飲食料品小売業（コンビニエンスストア等が含まれる。）
		591 自動車小売業
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業
		601 家具、建具、畳小売業
		602 じゅう器小売業
		603 医薬品・化粧品小売業
604 農耕用品小売業		
605 燃料小売業		
606 書籍・文房具小売業		
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業		
飲 食 業	76 飲食店	608 写真機・時計・眼鏡小売業
		609 他に分類されない小売業(たばこ・喫煙具専門小売業、花・植木小売業、ホームセンター、中古品小売業、建築材料小売業に限る。)
		761 食堂・レストラン
		762 専門料理店（料亭等は除く。）
		763 そば・うどん店
		764 すし店
	767 喫茶店	
769 その他の一般飲食店（ドライブイン等は除く。）		
77 持ち帰り・配達飲食サービス	772 配達飲食サービス業（仕出し料理、弁当屋に限る。ただし、持ち帰り弁当屋は該当しない。）	
サービス業	78 洗濯、理容、美容・浴場業	781 洗濯業（洗濯業、クリーニング業、洗濯物取次業に限る。）
		782 理容業
		783 美容業
		784 一般公衆浴場業
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業（洗張・染物業に限る。）
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業
		794 物品預り業
		799 他に分類されない生活関連サービス業(食品質加工業、写真プリント、現像・焼付業、古綿打直し業に限る。)
		823 学習塾
教育・学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	824 教養・技能教授業（塾程度のものに限る。)
		835 療術業
医 療 業	83 医療業	835 療術業



種 別	日 本 標 準 産 業 分 類 項 目	
	中 分 類	小 分 類
修 理 業	89自動車整備業	891 自動車整備業（自動車一般整備業に限る。）
	90 機械等修理業	901 機械修理業（一般機械修理業に限る。）
		902 電気機械器具修理業
		903 表具業
		909 その他の修理業
給 油 所	ガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド	
そ の 他	銀行、郵便局、土地改良区事務所、農林水産業協同組合事務所、 農林漁村生活改善施設、農林業生活改善施設、土地改良事務所等 法に基づかない公民館（集会所）、老人憩いの家、地域の自治活動に必要な建築物	

#### 【許可要件】

- ① 申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものに限る。
- ② 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ③ 営業(資格)に関して必要な他法令の許可等を得ているか、得られることが確実であること。
- ④ 住宅を併用する場合は、住宅としての立地条件を満足する必要がある。  
(宿泊機能の併設は認めない。)
- ⑤ 予定建築物の用途は、原則として自己業務用に限る。
- ⑥ 敷地の規模、建築物の規模は下表のとおりとする。

**表 4 - 4 敷地の規模、建築物の規模**

種 別	小 分 類	敷地の規模	建築物の規模（延床面積）
小 売 業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も面積に含み20%以内）
飲 食 業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も面積に含み20%以内）
医 療 業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も面積に含み20%以内）
サービ業		500㎡以内	200㎡以内（倉庫も面積に含み20%以内）
修 理 業	自動車整備業 機械修理業 注1	1,000㎡以内	500㎡以内（倉庫も面積に含む）
	上記以外の修理業	500㎡以内	200㎡以内（倉庫も面積に含む）
給 油 所		1,500㎡以内	500㎡以内 (キャノピー、倉庫も店舗面積に含む)
そ の 他		2,000㎡以内	必要最小限

- 注1 小売業と飲食業の併設の場合、敷地・建築物の規模については、500㎡以内・200㎡以内とする。
- 2 自動車小売業又は農機具小売業とそれぞれの修理業の併設については可能であり、敷地、建築物の規模については、小売業、修理業のそれぞれの範囲内とする。
  - 3 給油所と小売業の併設の場合、敷地・建築物の規模については、1,500㎡以内・500㎡以内とする。
  - 4 住宅を併用する場合は、敷地・建築物の規模については、500㎡以内・200㎡以内とする。

#### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請に係る建築物が当該地において、主として市街化調整区域に居住する者の日常生活上必要であることの説明）
- ② サービス対象区域図（区域区分を明示し、市街化調整区域のサービス対象集落等を記入したもの）
- ③ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ④ 建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗施設配置図（S=1/100～1/500）
- ⑤ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ⑥ 申請人の資格、免許等及び商品取引業者との関係書面
- ⑦ 申請人が法人の場合、法人の登記事項証明書及び定款
- ⑧ その他市長が必要と認める書類

## 2 「法第34条第2号」の許可基準

- (1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
- ア 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業（金属鉱業、石炭・亜炭鉱業、原油・天然ガス鉱業、非金属鉱業等）に係る施設
  - イ 当該市街化調整区域において産出する原料を50%以上使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土瓦製造業、碎石製造業、アスファルトコンクリート製造業等の施設  
なお、日本標準産業分類E-製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しない。
- (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
- ア 当該観光資源の観賞のための展望台、その他利用上必要な施設
  - イ 観光価値を維持するために必要な施設
  - ウ 観光のための宿泊施設（山小屋）又は休憩施設（あずま屋）
  - エ その他これらに類する施設で、社会的・客観的に判断して必要と認められる施設  
なお、立地すべき範囲については市の観光計画等で範囲を限定し、それに基づき観光施策上有効かつ適正なものであること。
- (3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
- ア 取水、導水、利水又は浄化のために必要な施設
  - イ 当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要性のあるもの  
（例）酒造業、ミネラルウォーター等  
なお、温泉利用施設及び水を洗浄水、冷却用水として利用する工場等は該当しない。

### 【許可要件】

- ① 本号の「資源」とは当該市街化調整区域内に存在（産出）する資源に限定される。
- ② 申請地は原則として資源発生地であること。
- ③ 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己業務用に限る。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（資源の有効利用上、当該地での立地が必要であることの説明、利用目的、利用方法、利用対象規模等を記入のこと。）
- ② 資源の埋蔵分布等の状況を示す図面（ $S=1/2, 500$ ）（同種の施設がある場合は、その分布を記入のこと。）
- ③ 施設の配置図、平面図（ $S=1/100\sim 1/500$ ）
- ④ 申請人の職業、資格、免許等関係書面
- ⑤ その他市長が必要と認める書類

## 上記（2）エに関する立地基準・要件等

### 【立地基準】

東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン及び東近江市観光戦略並びに東近江市歴史文化基本構想に記載されている観光政策に係る観光資源で次に掲げる区域とする。

- ① 五個荘金堂町の伝統的建造物群保存地区及び隣接する第11号指定区域
- ② 伊庭町の湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区内の第11号指定区域
- ③ 栗見出在家町の琵琶湖岸周辺の景観形成重点地域及び第12号区域（農振農用地は除く）

※立地できる区域については、都市計画課で確認すること。

### 【対象となる建築物】

- ① 宿泊施設  
旅館業法第3条の許可を得る見込みのある簡易宿所（民宿程度）で、かつ、東近江市総合計画、東近江市都市計画マスタープラン及び東近江市観光戦略並びに市歴史文化基本構想に記載されている観光政策を推進する上で特に必要なものとする。
- ② 飲食店  
食品衛生法施行令第35条第1号及び第2号にいう飲食店営業に該当する一般食堂、すし屋及びそば屋等の店舗とする。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第3条による許可を要する営業を行うものを除く。

- ③ 土産物販売店  
当該観光資源に関する関係のある土産物の販売店とする。
- ④ 観光資源の鑑賞に係る施設  
当該観光資源の鑑賞を図るとともに当該観光資源の魅力の情報発信にも資するため特に必要な施設とする。（市長が当該観光資源の有効な利用上特に必要と認めたものに限る。）

**【許可要件】**

- ① 予定建築物の用途は、原則として自己業務用に限る。
- ② 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られること。
- ③ 営業（資格）に関して必要な他法令の許可を得ているか、得られることが確実であること。
- ④ 東近江市観光協会及び当該地区のまちなみ保存会又は協議会等と連携を図ること。
- ⑤ 市観光部局又は歴史文化振興部局と調整がとれたものであること。
- ⑥ 宿泊施設は、東近江市モーテル類似施設の規制に関する条例第2条のモーテル類似施設に該当しないこと。
- ⑦ 対象となる建築物は、適切に管理運営を行うこと。
- ⑧ 敷地の規模、建築物の規模については、適正な規模の範囲内とする。（市長が妥当と認める規模）

**【必要書類】**

- ① 開発説明書（申請に係る建築物が、当該地において観光資源を有効に利用し、観光価値を維持するために必要であることの説明）
- ② 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ③ 立地及びその規模についての当該担当部局の意見書
- ④ 申請人の資格、免許等及び商品取引業者との関係書面
- ⑤ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ⑥ 建物配置図、各階平面図、建物立面図、店舗又は施設配置図（S=1/100～1/500）
- ⑦ 申請地の登記事項証明書（建物が存在する場合は、建物登記事項証明書）
- ⑧ その他市長が必要と認める書類

**3 「法第34条第3号」の許可基準**

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する施設が対象とされるが、本号に基づく政令が制定されていないことから事実上運用はない。

**4 「法第34条第4号」の許可基準**

- (1) 農林漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの政令第20条第1号から第5号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物
- (2) 農林水産物の処理、貯蔵、集出荷又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物  
当該市街化調整区域における農林水産物を対象とする、畜産食品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果物缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、農林水産物貯蔵用の倉庫業等

**【許可要件】**

- ① 建築物又はその中の機械工作物が直接、農業、林業又は漁業の用に供されるもの、若しくは市街化調整区域の当地で生産される農林水産物を50%以上使用して、その処理、貯蔵、加工を産地において速やかに行う必要があるものに限る。
- ② 当該建築物における小売も認め得るが、その売場面積は全体の50%未満かつ200㎡以内に限る。

**【必要書類】**

- ① 開発説明書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等を記入のこと。）
- ② 生産地との関係、取引量等に関する書面
- ③ 建物の配置図、各階平面図（S=1/100～1/500）
- ④ その他市長が必要と認める書類

## 5 「法第34条第5号」の許可基準

対象となる具体的な施設は、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等である。

### 【許可要件】

- ① 特定農山村法第8条第4項の規定により、あらかじめ知事の承認を受けて市町により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。
- ② 予定建築物の用途は、自己業務用に限る。

## 6 「法第34条第6号」の許可基準

中小企業の振興を図るため、県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する「中小企業の事業の共同化に寄与する事業」又は「工場、店舗等の集積化に寄与する事業」が対象となる。

(例) 中小企業団地

### 【許可要件】

本来、市街化区域の工業地域等で対応すべきであるが、県の当該助成事業所管部局と事前に十分協議がなされ、市街化調整区域での立地が真にやむを得ない場合にのみ例外的に取り扱うものとする。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
- ② 県国等からの一体助成を受けることを証する書面
- ③ 中小企業の共同化又は集団化に寄与することの証明書
- ④ 全体計画図（S=1/500）
- ⑤ 建物配置図、平面図（S=1/100～1/500）
- ⑥ その他市長が必要と認める書類

## 7 「法第34条第7号」の許可基準

(1) 市街化調整区域内において現に操業（営業）している既存工場と密接な関連を有する事業場

ア 既存工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する事業場

イ 自己の事業の原料又は部品の50%以上を既存工場から購入する事業場

(例) 経営者の異なる下請（協力）関係の工場、同一経営者による一貫作業の一部をなす工場

上記（1）に係る【許可要件】

- ① 当該地での立地が、事業活動の効率化を図るために特に必要であると認められるものに限る。  
なお、「事業活動の効率化」とは、作業工程若しくは輸送等の効率化又は公害防除、環境整備等の質的改善であり、事業の量的拡大を伴っても差し支えない。
- ② 敷地及び建築物の規模は、原則として既存工場と同一までとし、事業計画の内容から判断して過大でないこと。
- ③ 生活環境の保全上支障がなく、公害関係諸法令に照らし関係機関が支障なしと認める当該区域の雇用促進等、地域の振興に寄与すると認められるものであり、東近江市の土地利用と調整がとれた場所であること。

(2) 地場産業であって、地域の特性と密接な関係を有する工場（新設及び増築）

上記（2）に係る【許可要件】

- ① 申請地は原料の購入、製品の集配等で企業相互間の利便を増進していると認められる区域内であること。
- ② 地域振興のためにやむを得ないと市長が認めたものであること。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（当該申請地での立地により、事業活動の効率化が図られることを具体的に説明するとともに業務内容等も具体的に記載のこと。）
- ② 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ③ 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ④ 両工場間の取引高及び全体との比率調書
- ⑤ 原材料、製品等に関する輸送計画
- ⑥ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（S=1/2, 500）
- ⑦ 移転の場合、跡地処分方法の説明書類
- ⑧ 建物配置図、各階平面図（S=1/100～1/500）

- ⑨ 地元自治会長等との協議書及び市長の意見書
- ⑩ その他市長が必要と認める書類

## 8 「法第34条第8号」の許可基準

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する、政令で定める建築物又は第一種特定工作物

### 【許可要件】

- ① 「火薬類取締法第2条第1項の火薬類（政令第29条の6第1項）」を貯蔵又は処理の用に供する「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫（政令第29条の6第2項）」である建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供するものに限る。
- ② 予定建築物の用途は、自己業務用に限る。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（当該申請地の選定に関する説明）
- ② 「火薬類取締法第2条第1項の火薬類」であることを証する書面
- ③ 「火薬類取締法第12条に規定する火薬庫」であることを証する書面
- ④ その他市長が必要と認める書類

## 9 「法第34条第9号」の許可基準

(1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物（政令第29条の7第1号）

### ア 道路管理施設

道路管理者が道路の維持、修繕、その他の管理を行うために設置する施設

### イ 休憩所

下記の施設のうち、自動車の運転者が立ち寄って休憩ができる施設

- ・ ドライブイン
- ・ 食堂
- ・ レストラン
- ・ 喫茶店
- ・ その他これらに類する飲食店
- ・ 沿道サービス型コンビニエンスストア（以下「コンビニ」という）

### ウ 給油所

- ・ ガソリンスタンド
- ・ 自動車用液化石油ガススタンド
- ・ 水素スタンド

上記（1）に係る共通の【許可要件】

- ① 車道が2車線以上かつ車道幅員6m以上の道路（国道、県道、市道）に接道していること。
- ② 管理人室は認められるが、住宅併設は認めない。
- ③ 宿泊可能な施設あるいは風俗営業法の適用を受ける施設又はそれらと類似するものは該当しない。

上記（1）イ休憩所のうちコンビニ以外の施設に係る【許可要件】

- ④ 客席数の1/2以上の駐車スペースを設けること。
- ⑤ 小売業を併設する場合、売場の延べ床面積の合計は200㎡以内とする。

上記（1）イ休憩所のうちコンビニに係る【許可要件】

- ⑥ 日本標準産業分類（平成25年10月改訂）の「5891コンビニエンスストア」に分類される施設であること。
- ⑦ 運転者等が駐車して休憩ができるよう駐車スペースを確保すること。
- ⑧ 営業時間中、無料で自由に利用できるトイレを設置するとともに、そのことを道路利用者等に判りやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示するなど）を設置すること。
- ⑨ 売場（トイレを含まない）の延べ床面積は200㎡以内とする。  
建築物は1棟で、売場に付属する施設はトイレ、事務室、保管室、休憩スペースとし、建築物の延べ床面積の合計は250㎡未満とする。

(2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物（政令第29条の7第2号）

上記（2）に係る【許可要件】

火薬類取締法で保安距離等の規制があり、市街化区域での立地が不相当と認められるものに限る

上記（１）、（２）共通の【必要書類】

- ① 開発説明書（申請する予定建築物が、申請地において必要となる理由及び業務内容等を具体的に記述のこと。）
- ② 建物配置図、各階平面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ③ 屋外看板の計画図（休憩所、コンビニのみ）
- ④ 申請人の資格・免許等及び商取引業者との関係書面
- ⑤ その他市長が必要と認める書類

## 10 「法第34条第10号」の許可基準

### 【許可要件】

地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域における、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する開発行為であること。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請内容が、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致していることがわかるよう具体的に記述のこと。）
- ② 対象地の地区計画又は集落地区計画の写し
- ③ 建築図面（平面図、立面図等）
- ④ その他市長が必要と認める書類

## 11 「法第34条第11号」の許可基準

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、「東近江市開発許可の基準等に関する条例」（以下「市条例」という。）で指定した土地の区域（第11号指定区域）内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

### 【許可要件】

- ① 市条例第5条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（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。）以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、日用品販売店舗・理髪店等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行うものに限る。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、 $500\text{m}^2$ 以下の必要最小限とする。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）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、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。）、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱方法等を漏れなく記入のこと。）
  - ② 登記事項証明書
  - ③ 住民票記載事項証明書（居住する家族全員）
  - ④ 借地の場合は、所有者の施行同意書（抵当権等が設定されているときは権利者の施行同意書）
  - ⑤ 建築図面（平面図、立面図等）
  - ⑥ その他市長が必要と認める書類
- ※ 区域指定図については、都市計画課で確認すること。また、他法令（農林関係、接道、排水施設、上水道等）の条件を確認すること。

## 12 「法第34条第12号」の許可基準

開発区域の周辺における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開発行為として、市条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。

### (1) 市条例第7条（第12号指定区域における自己用住宅）

当該土地の区域の居住者の減少に伴いコミュニティ維持への対応が必要であって、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、市条例で指定した土地の区域（第12号指定区域）内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

#### 【許可要件】

- ① 市条例第7条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自らの事業を行う者に限る。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 既存集落におけるコミュニティ維持への対応が必要とされる区域であるため自治会活動への参加、協力ができること。

#### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）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、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。）、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱方法等を漏れなく記入のこと。  
また、住宅の建築及び自己の居住に関して当該地の自治会長又は役員と調整を図った旨を詳しく記入すること。
  - ② 登記事項証明書
  - ③ 住民票記載事項証明書（居住する家族全員）
  - ④ 借地の場合は、所有者の施行同意書（抵当権等が設定されているときは権利者の施行同意書）
  - ⑤ 建築図面（平面図、立面図等）
  - ⑥ その他市長が必要と認める書類
- ※ 区域指定図については、都市計画課で確認すること。また、他法令（農林関係、接道、排水施設、上水道等）の条件を確認すること。

## (2) 市条例第8条別表第1項（世帯の分化に伴う自己用住宅）

### 【許可要件】

- ① 申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上継続して居住している者（現に居住をしている住宅を所有している者に限る。）と同居、又は同居していた3親等以内の親族である者に限る。（これらの配偶者も申請者となることができる。）
- ② 申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。又は、自己所有地となることが確実な土地であること。
- ③ 申請地は、居住している者の居住する町の区域内、又はその周辺（概ね1,000m）であること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分、その他建築敷地に適しない土地を除き500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 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する者に限る。
- ⑦ 申請地は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地であること。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、申請人の現状、実家の将来、別世帯を構成する必要性、申請地決定の理由を記述すること。）
- ② 別世帯の構成に係る調書（10年以上継続して居住している者との続柄、同居の事実、家族の構成、現住居の借家の有無等を記述すること。）
- ③ 申請地の登記事項証明書
- ④ 固定資産評価証明書（10年以上継続して居住している者の世帯全員が所有する土地、建物の全てを記載したもの。なお、市街化区域に土地を有する場合は、当該住宅の建築が困難である理由を開発理由書に記述のこと。）
- ⑤ 家族構成及び申請者と申請日の10年以前からの現居住所有者との続柄が確認できる図表
- ⑥ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明書等）
- ⑦ 転勤やUターンの場合は、その旨の申立書
- ⑧ 住民票（居住する家族全員分。基準者が申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できる住民票等。〔続柄必要。本籍、マイナンバー及び住民票コード不要〕）
- ⑨ 申請者と10年以上継続して居住している者（基準者）との関係がわかる戸籍証明書（住民票にて判断できる場合は不要）
- ⑩ 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書、売買の場合は契約書の写し
- ⑪ 分化調書（様式23）
- ⑫ 家系図（申請者と基準者との親等図）
- ⑬ 申請者の住所が賃貸物件（アパート等）の場合は、建物賃貸契約書の写し
- ⑭ 位置図（1/2,500、都市計画図）。なお、実家と申請地の距離を記入すること
- ⑮ 建築図面（平面図、立面図等）
- ⑯ その他市長が必要と認める書類



### (3) 市条例第8条別表第2項（借家からの転居に伴う自己用住宅）

#### 【許可要件】

- ① 申請者は、申請地周辺の市街化調整区域に10年以上借家に継続して居住している者で、借家からの転居により、新たに自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ② 申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。又は、自己所有地となることが確実な土地であること。
- ③ 申請地は、居住している者の居住する町の区域内、又はその周辺（概ね1,000m）であること。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分、その他建築敷地に適しない土地を除き500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 申請地は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地であること。

#### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、申請人の現状、申請地決定の理由を記述すること。）
- ② 賃貸契約書の写し等により借家であることが確認できるもの
- ③ 申請地登記事項証明書
- ④ 住民票（居住する家族全員分。申請者が申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの〔続柄必要。本籍、マイナンバー及び住民票コード不要〕）
- ⑤ 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書、売買の場合は、契約書の写し
- ⑥ 位置図（1/2,500、都市計画図）。なお、現住居と申請地の距離を記入すること
- ⑦ 建築図面（平面図、立面図等）
- ⑧ 申請者の住所が、賃貸物件（アパート等）の場合は、建物賃貸契約書の写し
- ⑨ その他市長が必要と認める書類

### (4) 市条例第8条別表第3項（収用移転に伴う自己用住宅）

#### 【許可要件】

- ① 申請者は、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する専用住宅を所有し居住する者で、土地収用法第3条の各号に掲げるものに関する事業の施行により、除却、移転する必要がある、それに代わるものを建築する必要がある者に限る。
- ② 申請地は、居住している者の居住する町の区域内、又はその周辺（概ね1,000m）であること。
- ③ 予定建築物の用途等は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。
- ④ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分、その他建築敷地に適しない土地を除き500㎡（移転し、又は除却する住宅の存する土地の1.5倍に相当する面積が500㎡を超える場合にあっては、当該1.5倍に相当する面積）以下の必要最小限とする。
- ⑤ 申請地は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地であること。

#### 【必要書類】

- ① 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、収用対象となる事業、移転の必要性及び移転時期を記述すること。）
- ② 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地及び家屋の売買契約書
- ③ 収用移転事業に係るものの移転調書
- ④ 申請地の登記事項証明書
- ⑤ 現在地及び申請地の写真
- ⑥ 位置図（1/2,500、都市計画図）。なお、現在地と申請地の距離を記入すること
- ⑦ 建築図面（平面図、立面図等）
- ⑧ その他市長が必要と認める書類

## (5) 市条例第8条別表第4項(認定既存住宅団地における自己用住宅)

### 【許可要件】

- ① 申請地は、市条例別表第4項の要件により市長があらかじめ認めた一団の土地の区域内の土地であること。
- ② 申請地は、自ら所有しているか相続等により承継することが確実な土地であること。又は、自己所有地となることが確実な土地であること。  
(相続等の「等」とは、相続人に想定される者に贈与する場合等をいう。)
- ③ 申請者は、自己の居住の用に供する住宅が必要である者に限る。
- ④ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)であること。
- ⑤ 敷地面積は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分、その他建築敷地に適しない土地を除き500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 次のいずれかに該当する軽易な開発行為である場合に限る。
  - ・ 単に法面処理を目的とした擁壁等を設置する場合
  - ・ 土地の形質を変更する開発行為であって、切土又は盛土の高さが1m未満であり、かつ、土砂の搬出入を伴わないもの
- ⑦ 申請地は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地であること。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書(申請者の住所を記入し、署名又は記名押印したもので、自己の居住(自らの生活の本拠として利用することをいう。)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に自借家の別、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、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱方法等を漏れなく記述すること。)
- ② 申請地の登記事項証明書
- ③ 住民票(居住する家族全員分。続柄必要。本籍、マイナンバー及び住民票コード不要。)
- ④ 位置図(1/2,500、都市計画図)
- ⑤ 建築図面(平面図、立面図等)
- ⑥ 売買契約書の写し(申請地を売買により所有する場合)
- ⑦ 申請者の住所が、賃貸物件(アパート等)の場合は、建物賃貸契約書の写し
- ⑧ その他市長が必要と認める書類

※ 市長があらかじめ認めた指定区域(団地)は次のとおりです。

長峰団地(宮川町、蒲生堂町1,062,745㎡)・野端団地(下羽田町8,849㎡)・福団地(小脇町4,069㎡)・船岡団地(市辺町、三津屋町18,196㎡)・寿団地(小脇町3,892㎡)・建部北団地(建部北町4,836㎡)・札の辻東団地(札の辻二丁目6,596㎡)・札の辻西団地(札の辻一丁目3,584㎡)・柏南団地(蛇溝町6,700㎡)・糠塚団地(糠塚町3,342㎡)・山の神北団地(建部瓦屋寺町8,686㎡)・建部南団地(建部南町8,324㎡)・沖野五丁目団地(沖野五丁目3,786㎡)・栗見出在家団地(栗見出在家町5,308㎡)・垣見五反地団地(垣見町3,877㎡ 平成19年11月30日指定)

### 《参考：指定要件》

市街化調整区域として都市計画決定された日前に建築物の建築を目的として造成された一団の土地の区域であって、開発された規模が3,000㎡以上であり、区画数の過半数に住宅が建築されているものであること。一団の土地の区域が造成された当時の当該区域の面積から宅地として造成されていない土地及び市条例第5条第1項(法第34条第11号)及び市条例第7条第1項(法第34条第12号)の指定区域を除いた区域の面積が3,000㎡以上であるものに限る。また、当該地は、現に住宅の用に供される敷地の境界から50m以内の距離に全部又は一部が含まれる土地であること。

なお、上記の既指定区域(団地)以外であっても上記要件を備えた土地で、申出により市長が認定した場合は適用することができる。

## (6) 市条例第8条別表第5項(空家等を賃貸の用に供する住宅、施設、店舗等)

市が指定する土地の区域に適法に建築された空家等(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等であって、市が空家等と判定したもの)であって、既存の建物及び敷地と同一程度の規模の範囲で空家等を賃貸の用に供する住宅、施設、店舗等の用途に変更するもの。ただし、施設、店舗等については、法第34条第1号の範囲で用途を変更するものに限る。

### 【許可要件】

(空家等の区域)

市条例第5条(第11号指定区域)及び第7条(第12号指定区域)並びに第8条別表第4項(認定既存住宅団地)の区域において適法に建築された空家等を対象とする。

(空家等の要件)

- ① 空家等調査により自治会から報告を受け、市が現地調査等から空家等と判定した物件であること。
- ② 地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。
- ③ 賃貸物件は、建物所有者と空家等を利用する人が直接賃貸契約を結ぶこと。
- ④ 建物の転貸しないこと。

(申請者)

- ① 借主が自ら居住するもの又は自らが業務に供するものに限る。
- ② 既存集落におけるコミュニティ維持への対応を目的とするため自治会活動への参加、協力ができること。

(用途)

- ① 賃貸戸建専用住宅
- ② 賃貸兼用住宅(兼用は建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に掲げるもの)
- ③ 賃貸店舗等(業種の範囲は、都市計画法第34条第1号に該当する施設に限る。)

(規模)

敷地及び建物の規模は、空家と判定された時点の規模で用途を変更するもの。原則として、増築、改築は認めない。ただし、小規模(10㎡以下)の増築は認める。

(その他)

- ① 借主が賃貸住宅又は賃貸店舗等を売買等によって自己所有する場合は、自己用戸建専用住宅又は自己業務用店舗等に用途変更を要する。
- ② 賃貸業者との賃貸契約は認められない。

### 【必要書類】

- ① 開発説明書(申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、空家を賃貸し自己の居住(自らの生活の本拠として利用することをいう。)の用に供する住宅を必要とする理由、又は空店舗等を賃貸し自己業務用に供する建物を必要とする理由、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賃貸する理由、兼用の用途又は業務用建物である場合は、その用途と業務内容(詳しく記入のこと。)、建物の賃貸契約期間、現住居の許可後の取扱方法等を漏れなく記入のこと。

また、建物を賃貸し居住又は業務を行うことに対し当該地の自治会長又は役員と調整を図った旨を詳しく記入すること。

- ② 登記事項証明書
- ③ 住民票記載事項証明書(居住する家族全員)
- ④ 建物賃貸借契約書の写し
- ⑤ 市空家担当課の空家確認書

- ⑥ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
  - ⑦ 営業（資格）に関して必要な他法令の許可を得ているか、得られることが確実であること。
  - ⑧ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
  - ⑨ 借地の場合は、所有者の施行同意書（抵当権等が設定されているときは権利者の施行同意書）
  - ⑩ 建築図面（平面図、立面図等）
  - ⑪ その他市長が必要と認める書類
- ※ 区域指定図については、都市計画課で確認すること。

### 13 「法第34条第13号」の許可基準

【許可要件】（次の各要件の全てに該当すること）

- ① 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
- ② 市街化調整区域に指定される前に、土地の権利又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- ③ 市街化調整区域に指定された日から6箇月以内に、①②の旨を市長に届け出た者であること。
- ④ 市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了すること。

（注1）「自己の居住又は業務の用に供する」について

- ・ 自己用の解釈は「第2章 開発行為Ⅶ「自己用」及び「非自己用」の開発の考え方」を参照のこと。
- ・ 「自己の居住」から「自己の業務」への自己用の目的変更については開発行為が完了するまでは認めるものとする。

（注2）「土地の権利又は土地の利用に関する所有権以外の権利」について

- ・ 地上権、貸借権が該当する。（抵当権、先取特権、地役権等は該当しない。）
- ・ 権利の取得（設定）は市街化調整区域に指定される前にされていること。（土地登記事項証明書、土地売買の正式契約書によって判定する。）
- ・ 農地の場合は、農地法第5条の規定による農地転用許可を市街化調整区域に指定された日以前に受けていること。

（1）届出について

ア 市街化調整区域に指定された日から6箇月以内に市長に書面をもって届け出なければならない。

イ 届出事項

- （ア）届出者の職業（法人の場合は業務内容）（なお、自己の居住の用に供する目的の場合は除く）
- （イ）土地の所在、地番、地目及び地積（農地の場合は農地転用許可番号及び日付を記入のこと）
- （ウ）届出者が権利を有していた目的
- （エ）届出者が有していた権利の種類及び内容

ウ 添付書類

- ・ 既存権を有していたこと（区域決定前に）を証する書類・・・登記事項証明書、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等
- ・ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類・・・自己の居住用の場合は除く。
- ・ その他市長が必要と認める書類

エ 届出書は届出事項を記入されていれば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は許可申請の際行うことになっているが、申請者には届出が受理されたことによって、本条第13号に該当するものと考えられることが普通であるので、届出を受理する際に本号に該当するか審査を行うものとする。

(2) 地位の承継について

- ア 一般承継人（相続人、合併後存続する法人、合併により新たに設立された法人）に限り、地位の承継をいう。（届出の承継及び許可の承継が該当する。）
- イ 自己用住宅に限り、被承継人（届出者）が生存中であっても将来相続人（法定相続人）になりうるものは法第44条に基づく許可の承継を認めるものとする。
- ウ 法第34条第13号該当の開発行為が完了後に当該完了公告済の土地が転売された場合、購入者は自己用であって当該許可に係る予定建築物と同一の用途のものに限り建築することができる。（この場合には都市計画法上の手続は必要ない。）

#### 14「法第34条第14号（開発許可）」・「政令第36条第1項第3号ホ（建築許可）」の許可基準

開発区域の周辺における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もので、開発審査会の議を経たもの。

原則として本号に該当するものは次の提案基準による。

- ・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）
- ・提案基準2 「収用対象事業による移転について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準3 「社寺、仏閣及び納骨堂について」（開発許可、建築許可）
- ・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、建築許可）
- ~~・提案基準5-1~~ （平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ~~・提案基準5-2~~ （平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準6 「災害危険区域等に存する建築物の移転について」（開発許可、建築許可）
- ・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）
- ~~・提案基準8~~ （平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・提案基準9 「研究施設について」（開発許可、建築許可）
- ・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）
- ~~・提案基準11~~ （平成14年3月31日に失効、廃止済）
- ・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）
  - 12-1 自己用住宅について
  - 12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について
- ~~・提案基準13~~ 「地域振興のための工場等について」（開発許可、建築許可）  
(平成30年7月31日に失効、廃止済)
- ・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）
- ・提案基準14 「大規模な流通業務施設について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準15 「有料老人ホームについて」（開発許可、建築許可）
- ~~・提案基準16~~ （平成18年4月19日に失効、廃止済）
- ~~・提案基準17~~
  - ~~17-1~~ （平成16年3月31日に失効、廃止済）
  - ~~17-2~~ （平成16年3月31日に失効、廃止済）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・提案基準22 「産業廃棄物処理施設について」（開発許可、建築許可）
  - 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
  - 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
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・提案基準27 「既存団地における自己用住宅について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準28 「社会福祉施設について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準29 「医療施設について」（建築許可、開発許可）
- ・提案基準30 「学校施設について」（建築許可、開発許可）
- ・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）

## 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）

市街化調整区域における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から当該区域に自己の土地を保有しつつ継続して居住している者（以下「親等」という。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

#### （申請者）

2 申請者は、市街化調整区域に居住する親等の親族のうち、子、孫、兄弟、姉妹、甥及び姪のいずれかで、親等と同居している者、又は以前に同居していた者とする。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

#### （申請地）

3 申請地は、申請日の10年以前より親等が保有していた土地で申請者が相続又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実である土地とする。ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは立地条件、生活環境上等から不適地又は建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得した土地でも対象とする。

#### （立地）

4 申請地は、親等が居住する集落内、又はその周辺において行うこと。

#### （用途）

5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### （規模）

6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

#### （その他）

7 申請理由には、結婚、転勤、住宅困窮、Uターンによる定住及びその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準1」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由及び申請地を相続又は贈与で取得する旨の説明を記述すること。）

2 世帯の分化に係る調書

3 申請地登記事項証明書（親等が申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）

4 申請地決定の理由書（親等の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明のこと。）

5 固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物の全てを記載したもの）

6 家族構成及び申請者と申請日の10年以前からの申請地所有者との続柄が確認できる図表

7 住民票記載事項証明書（家族全員分。申請日の10年以前から当該区域に継続して居住していることが確認できるもの）

8 親等が申請地を相続又は贈与で譲渡する旨の確約書

9 申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第3条及び第5条申請書の写し）

10 位置図（1/2, 500）。なお、1/2, 500には実家と申請地の距離を記入すること。

11 建築図面（平面図、立面図等）

12 その他市長が必要と認める書類

## 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）

収用対象事業等の施行により市街化調整区域に移転する建築物の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受ける事業は、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業及びこれに準ずるものをいう。（以下「収用対象事業」という。）

この基準の適用を受ける建築物は、収用対象事業の施行により、除却、移転しなければならない建築物で、市街化調整区域内に立地することが必要かつやむを得ないと認められるものに限る。

#### （移転の必要性）

2 市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるを得ない事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

(2) 申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

(3) 起業者があつた土地である場合

#### （申請者）

3 申請者は、収用対象事業により、建築物等の収用を受ける者とする。

#### （立地）

4 他法令の著しい規制がなく、本市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

なお、できる限り現在地周辺又は既存集落周辺とする。

#### （用途）

5 移転後の用途は従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼすおそれのないものとする。

#### （規模）

6 敷地及び建築物等の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。規模を拡大する場合、従前の1.5倍（自己用住宅の敷地規模については、500㎡に満たない場合は500㎡）までとする。

なお、市長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

#### （付記）

1 上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域から市街化調整区域に移転する建築物については、「事後報告基準2」として取り扱う。

2 上記提案基準に該当するもののうち、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業で、市街化調整区域以外から市街化調整区域に移転するもので、その敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準2」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、収用対象となる事業、市街化調整区域への移転の必要性及び移転時期等を記述すること。）

2 申請地登記事項証明書

3 収用対象事業に係る旨の証明書又は土地及び家屋の売買契約書

4 収用対象事業に係るものの移転調書

5 現在地及び申請地の写真

6 位置図（1/2,500）。なお、現在地と申請地の距離を記入すること。

7 建築図面（平面図、立面図等）

8 その他市長が必要と認める書類



### 提案基準 3 社寺、仏閣及び納骨堂について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社寺、仏閣及び納骨堂に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

#### 記

##### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。

なお、対象地域外から宗教団体等が設置するものは除く。

##### （施設）

- 2 該当する施設としては、地域的性格の強い鎮守の社、庚申堂、地藏堂及び従前より活動する地元の寺院等を対象とする。

また、これらに付属する社務所、寺務所及び庫裡等で規模、構造及び設計が宗教活動上の必要に照らして適切なものも対象に含む。

なお、宿泊施設及び休憩施設は、原則として含まないものとする。

##### （申請者）

- 3 宗教法人法第2条に定める宗教団体及び集落・町内会等地域的な団体とする。

##### （立地）

- 4 信者の分布等に照らしてふさわしいところで、本市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

##### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満の場合については、「事後報告書基準3」として取り扱う。

##### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

##### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記入押印したもので、当該施設が市街化調整区域に必要である旨の説明等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 宗教法人の登記事項証明書
- 4 信者の嘆願書等があれば提出すること
- 5 各建築物の用途を詳細に記述した書面
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/2, 500）
- 8 信者の分布を記入した位置図（1/25, 000あるいは1/10, 000）
- 9 土地利用計画図及び建物配置図
- 10 建築図面（平面図、立面図等）
- 11 その他市長が必要と認める書類

#### 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、建築許可）

市街化調整区域の既存集落における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

##### 記

###### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に土地を所有していた者が、現に必要な性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

###### （申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
  - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
  - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
  - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
  - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
  - (5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
  - (6) その他市長がやむを得ないと認めた場合

###### （申請地）

- 3 申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。
  - (1) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。
  - (2) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続又は贈与により取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実である土地であること。

###### （立地）

- 4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんしていて、一体的な日常生活圏を構成している地域

###### （用途）

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建て専用住宅であること。

###### （規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

###### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準4」として取り扱う。

###### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

###### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し押印したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性及び申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書（申請地の10年以前より保有していることが確認できるもの）
- 3 家族構成及び申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 4 住民票記載事項証明書（家族全員）
- 5 借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
- 6 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 7 結婚の場合、相手の証明書
- 8 位置図（1/2, 500）
- 9 建築図面（平面図、立面図等）
- 10 その他市長が必要と認める書類

## 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）

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物が市街化調整区域に移転するものの開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、次の各号のいずれかに該当していること。
  - (1) 崖地近接等危険住宅移転事業として行う移転
  - (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
  - (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - (5) 土砂災害防止法第25条第1項の規定に基づく特別警戒区域指定における勧告による移転
  - (6) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記(1)～(5)と同等と認められる移転  
(移転の必要性)
- 2 市街化調整区域への移転の必要性は、次の各号のいずれかに該当していること。
  - (1) 日常生活の状況、事業の様態から判断して現在地と一体とみなされる地域に立地せざるを得ない事由があり、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合
  - (2) 申請日の10年以前より、当該区域内に土地を所有しており、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難である場合

#### （立地）

- 3 他法令の著しい規制がなく、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。  
なお、できる限り現在地周辺又は既存集落周辺とする。

#### （用途）

- 4 移転後の用途は、従前のものと同一であり、周辺に被害を及ぼすおそれのないものとする。

#### （規模）

- 5 敷地の規模は、原則として従前とほぼ同一とする。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準6」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、災害の危険性がある旨の説明、市街化調整区域への移転の必要性及び移転時期を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 移転の適用を受けることを証する書類
- 4 災害危険区域等に存するものの移転調書
- 5 現在地及び申請地の写真
- 6 位置図（1/2,500）。なお、現在地と申請地の距離を記入すること。
- 7 建設図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 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）

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物を建築する場合は、下記の要件に該当してやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、次の各号のいずれかに該当していること。
  - (1) 第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設及び墓園等であって、管理上及び利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
  - (2) キャンプ場及びスキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、管理上及び利用上必要最小限不可欠な建築物（以下「併設建築物」という。）
  - (3) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前から存する第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物
  - (4) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以降に開発許可を受けて設けられた第二種特定工作物、又は新たに開発許可を受けて設けようとする第二種特定工作物の利用増進上、宿泊機能が必要不可欠であり、かつ周辺の状況から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに合理的理由がある宿泊施設である建築物

新規の第二種特定工作物の立地の場合、第二種特定工作物そのものも審査対象とする。

（注） 上記(1)(2)(3)は建築許可、(4)は開発許可で取り扱う。

#### （立地）

- 2 周辺の環境に適合し、自然公園法その他の法令に適合した場所であること。

#### （用途）

- 3 申請にかかる「併設建築物」は、一般的に次のようなものが該当する。
  - (1) ゴルフ場 …………… クラブハウス、コース管理施設、便所
  - (2) テニスコート …………… クラブハウス、観覧席、便所
  - (3) 野球場、陸上競技場及びその他運動施設  
…………… 管理事務所、更衣室、器具庫、観覧席、ダックアウト、休憩所、食堂、売店、便所
  - (4) 遊園地、動物園、その他レジャー施設  
…………… 遊園施設、観覧施設、管理事務所、休憩所、食堂、売店、便所
  - (5) 墓園……………管理事務所、休憩所、便所
  - (6) マリーナ、ピクニック広場、フィールドアスレチック、スキー場 …………… 管理事務所、休憩所、便所
  - (7) キャンプ場 …………… 管理事務所、バンガロー、便所

#### （規模及び構造）

- 4 予定建築物の規模は、必要最小限なものとする。  
予定建築物の構造は、周辺の自然環境に調和した簡素なもので、用途の変更が容易でないこと。  
1-(3)及び(4)に係る宿泊施設の建築延べ面積は、当該第二種特定工作物の敷地面積の5%以下とする。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、レクリエーション施設の敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準7」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由及び施設内に併設建築物を必要とする旨の説明を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合申請書の写し）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準 9 研究施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における研究施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設で次のいずれかに該当していること。
  - (1) 研究対象が、あくまで当該市街化調整区域に存在し、その周辺で研究する必要性のあるもの
  - (2) 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、当該土地でのみそれを満足でき得るもの

#### （立地）

- 2 周辺の環境に適合し、自然公園法その他法令に適合した場所であること。

#### （用途）

- 3 申請に係る建築物は、研究を目的としたものであること。  
なお、管理上及び利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準9」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、研究対象、研究施設の詳細及び当該市街化調整区域に立地しなければならない理由を具体的に記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 必要とする他法令の許可書の写し（同時許可になる場合は申請書の写し）
- 4 資金計画に関する書類
- 5 現況写真
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類

## 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）

市街化調整区域に存する事業所の社宅、寮等にかかる開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、法第34条各号の規定による開発許可を受けた事業所又は申請日の10年以前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の社宅、寮等で、事業所が市街化区域から相当の距離があり、通勤困難等の特別の事情があること。

#### （立地）

- 2 申請地は当該事業所と同一の敷地か、隣接又は近隣の土地であること。

#### （規模）

- 3 施設の規模は、従事者等から判断して過大でないこと。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準10」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、事業所の操業状況、従事者の状況及び現在社宅、寮を必要とする理由を具体的に記述すること。また、必要とする施設の規模についても記述すること。）
- 2 現事業所に関する開発許可、建築確認等の写し
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 現況写真
- 5 位置図（1/2, 500）
- 6 現存する事業所を含めた土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 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） 12-1 自己用住宅について

市街化調整区域の「指定既存集落」における自己用住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の「指定既存集落」に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から当該「指定既存集落」に生活の本拠を有する者、若しくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった者が、現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

#### （申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
  - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
  - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
  - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
  - (4) その他市長がやむを得ないと認めた場合

#### （立地）

- 3 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

#### （用途）

- 4 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### （規模）

- 5 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準12-1」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、住宅を必要としている状況、現住居の取扱い、住宅の必要性及び申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 「指定既存集落」に生活の本拠を有していることの書面（家族全員）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
- 7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
- 8 建物図面（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類

## 12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について

市街化調整区域の「指定既存集落」における居住者の子等が、その世帯の分化の過程で必要とする住宅に係る開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の「指定既存集落」に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### (適用範囲)

- 1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有するもの（以下「親等」という。）若しくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該「指定既存集落」に生活の本拠を有することとなった親等が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅に限る。

#### (申請者)

- 2 申請者は、当該「指定既存集落」に生活の本拠を有する親等の親族のうち子、孫、兄弟、姉妹、甥及び姪のいずれかで、親等と同居している者、又は同居していた者。

なお、これらの者の配偶者も申請者となることができる。

#### (申請地)

- 3 申請地は、親等が保有していた土地で申請者が相続又は贈与で取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実である土地とする。（農地については、親等が相当期間保有していること。）ただし、親等が保有していた土地が農用地区域である場合、あるいは立地条件、生活環境上から不適地又は建築が困難である場合は、親等が交換分合により取得する土地でも対象とする。

#### (立地)

- 4 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な「指定既存集落」に該当する区域であること。

#### (用途)

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### (規模)

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とする。

#### (その他)

- 7 申請理由には、結婚、転勤、住宅困難、Uターンによる定住及びその他独立して世帯を構成する合理的事情があること。

#### (付記)

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準12-2」として取り扱う。

#### (付則)

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### (必要書類)

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、申請人の現状、実家の将来、世帯の分化の必要性、申請地決定の理由及び申請地を相続又は贈与で取得する旨の説明を記述すること。）
- 2 世帯の分化に係る調書
- 3 申請地登記事項証明書（親等が保有していることが確認できるもの）
- 4 申請地決定の理由書（親等の所有する土地の位置図を添付し、申請地以外の親等の所有する土地の状況について説明すること。）
- 5 固定資産評価証明書（親等の所有する土地、建物の全てを記載したもの）
- 6 家族構成及び申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 7 住民票記載事項証明（家族全員）
- 8 親等が申請地を相続又は贈与で譲渡する旨の確約書
- 9 申請地を交換により取得する場合は、交換に係る書類（申請地が農地の場合は、農地法第3条及び第5条申請書の写し）
- 10 位置図（1/2,500）。なお、実家と申請地の距離を記入すること。
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 その他市長が必要と認める書類



## 大規模な指定既存集落

(指定基準)

ア 独立した日常生活圏を構成している既存集落であること。

イ 1単位の既存集落の戸数は100戸以上であり、おおむね50m以内の間隔で連たんしていること。

ウ 当該市町長が地域の実情等から指定が必要と判断した集落であること。

(許可対象となるもの)

ア 自己用住宅

イ 世帯の分化住宅

### 「大規模指定既存集落」

(旧八日市市)

13地区

(上平木町・平田町・柏木町・下羽田町・中羽田町) (上羽田町)  
(市辺町・糠塚町・三津屋町・野口町・上平木町の一部)  
(布施町・蛇溝町・今堀町・布引台一丁目・布引台二丁目)  
(今崎町・東今崎町・小今町・中野町) (小脇町・八日市清水二丁目・八日市松尾町)  
(池田町・今代町・寺町) (岡田町・御園町・林田町・五智町・中小路町)  
(妙法寺町・神田町・野村町・外町・川合寺町・八日市東本町・札の辻一丁目・札の辻二丁目)  
(建部日吉町・建部瓦屋寺町・建部下野町・建部上中町・建部北町・建部塚町・建部南町)  
(瓜生津町・土器町・上大森町) (大森町・尻無町・下二俣町・沖野五丁目)  
(芝原南町・芝原町・聖和町・沖野二丁目・沖野三丁目・沖野四丁目)

(旧蒲生町)

12地区

(鑄物師町) (蒲生岡本町・上麻生町・下麻生町) (大塚町)  
(蒲生大森町・鈴町) (蒲生堂町・宮川町) (外原町・宮井町・葛巻町)  
(横山町・木村町・稲垂町) (合戸町・上南町・市子沖町)  
(田井町・市子松井町・市子川原町) (平林町・石塔一区・石塔二区)  
(綺田町・蒲生寺町) (川合町)

(旧五個荘町)

7地区

(五個荘山本町・貴船・五個荘清水鼻町) (五個荘奥町・五個荘小幡町)  
(五個荘新堂町・五個荘木流町・五個荘平阪町・五個荘伊野部町・五個荘三俣町)  
(五個荘金堂町・五個荘石川町・五個荘塚本町・五個荘川並町・五個荘北町屋町)  
(五個荘石馬寺町・五個荘七里町・五個荘日吉町) (宮荘町・五個荘竜田町)  
(五個荘築瀬町・五個荘和田町・五個荘河曲町)

(旧能登川町)

12地区

(栗見出在家町) (乙女浜町) (福堂町) (栗見新田町・大中町)  
(能登川町・安楽寺) (伊庭町) (南須田町・北須田町・中央・城東・中洲)  
(小川町) (尾荦台・小川町の一部・躰光寺町)  
(長勝寺町・神郷町・種町・今町・新種・志賀田・桜ヶ丘) (ドリームハイツ)  
(新宮西・新宮東・川南町・阿弥陀堂町)

#### [注意事項]

- 昭和62年4月1日、平成2年4月1日、平成8年6月1日、平成10年7月7日、平成12年2月22日及び平成14年6月24日指定の集落
- 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域は除く。

## 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）

市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、当該市街化区域内に適切な土地がないと認められ、かつ地形・環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる場合に限る。

#### （立地）

- 2 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、地域未来投資促進法という。）第11条第2項第1号に基づく土地利用調整区域内に限る。
- 3 地域未来投資促進法第13条第4項若しくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく土地であること。

#### （用途）

- 4 地域未来投資促進法第13条第4項若しくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設であること。

【参考】同法第3条に基づく基本方針では該当する施設として「下記のものが考えられる。」とされている。

○市街化調整区域における地域経済牽引事業の用に供する施設

周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で次のような立地を得られることが特に必要であると認められる以下のものが考えられる。

#### i) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場、生体材料の研究施設及び工場

#### ii) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品又は食品の原料又は材料として使用される農林水産物等の生産地等及び現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設及び工場

#### （規模）

- 5 地域未来投資促進法第13条第4項若しくは第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

#### （付則）

この基準は、平成29年11月29日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 申請工場等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 地域未来投資促進法第4条第2項に基づく重点促進区域及び同法第11条第2項に基づく土地利用調整区域内であることが判る書類
- 4 地域未来投資促進法第13条に基づく「地域経済牽引事業計画」の写し
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 法人等の登記事項証明書
- 7 資金計画に関する書類
- 8 位置図（1/50,000 あるいは 1/25,000 および 1/2,500）
- 9 土地利用計画図
- 10 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準14 大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、当該市街化区域に大規模な流通業務施設の立地に当たって適地がないと認められるもの、又は交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させるおそれのある等のため市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設に限る。

#### （立地）

- 2 四車線以上の国道、県道等の沿線又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等において、市長が指定した区域に限る。
- 3 市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

#### （用途）

- 4 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
  - (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準14」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 申請施設等に関する調書（事業概要等詳細に記述すること。）
- 3 市長（担当所管課）の意見書
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 法人等の登記事項証明書
- 6 資金計画に関する書類
- 7 位置図（1/2,500）
- 8 土地利用計画図
- 9 その他市長が必要と認める書類

## 四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等における区域の指定

#### （指定基準）

指定する区域は、次に掲げるいずれかの区域であって、優良農地を含まず、将来において住居系の土地利用が想定されていない区域とする。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿線

イ 高速自動車国道等のインターチェンジからおおむね2kmの区域

ウ 四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路であって次のいずれかに該当する道路の沿道

(ア) 四車線以上の用地買収が終了し、近い将来に四車線の整備が予定されている道路

(イ) 四車線以上で土地収用法に基づく事業の認定を得ている道路

## 「大規模な流通業務施設の立地に係る幹線道路の沿道等の指定」

1 四車線以上の国道、県道等（四車線以上で計画され、暫定二車線で供用開始している道路を含む）  
 当市指定なし

2 高速自動車国道等のインターチェンジ

番号	指定に係る市町名	指定路線名	指定インターチェンジの名称	備考
1	東近江市	中央自動車道西宮線 (名神高速道路)	八日市インターチェンジ	平成20年4月1日指定 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項 第1号に規定する農用地区域は除く。

## 市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱い基準

### 趣 旨

1 この基準は、都市計画法第34条第14号（提案基準14）の規定の運用として、昭和61年8月2日付け建設省経民発第33号・34号通達及び平成2年11月30日付け建設省経民発第54号通達及び平成10年7月1日付け建設省経民発第40号通達に基づき、知事が指定した区域において行う市街化調整区域における大規模な流通業務施設の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

### 施 設

2 大規模な流通業務施設とは、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型貨物車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

### 立 地

3 申請に係る土地は、次の要件に該当しなければならない。

- (1) 沿道指定における場合は、当該指定道路に接していること。  
 ただし、地形等の理由によりやむを得ない場合は、当該指定道路と直接出入りできるよう計画されていること。
- (2) インターチェンジ指定における場合は、高速自動車国道等のインターチェンジの出入口で一般道路と接する地点よりおおむね2km以内（運行経路についてもその区域内にあること）にあり、かつ、原則として9.0m以上の道路に接していること。
- (3) 市の土地利用計画、周辺環境等において支障とならないこと。
- (4) 農用地区域等積極的に保全すべき区域を除いた区域であること。
- (5) 住居系の用途地域に隣接していないこと。

### 開発計画

4 申請に係る計画内容は、次の全ての要件に該当しなければならない。

- (1) 申請地は、5ha未満であること。
- (2) 周辺地域に対する騒音、振動等の影響を防止するため、開発面積の15%以上の緩衝帯が開発区域内の外周部に適切に配置されていること。
- (3) 予定建築物の建蔽率は60%以下、容積率は200%以下であること。

## 提案基準15 有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における有料老人ホームの開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。
  - (1) 当該有料老人ホームの設置及び運営は、厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針における基準に適合していること。
  - (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式でないこと。
  - (3) 当該有料老人ホームの立地については、市長が承認を与えたものであること。
  - (4) 当該有料老人ホームは、原則として市街化調整区域に存する医療介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があり、かつ入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合であること。

#### （立地）

- 2 市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準15」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）
- 2 老人福祉所管課の証明書
- 3 市長の承認書（老人福祉及び土地利用計画所管課）の意見書
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2,500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 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）

市街化調整区域における介護老人保健施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、介護保険法第8条第27項に規定する介護老人保健施設で、介護老人保健施設の開発許可の見込みが確実であり、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

#### （立地）

2 当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場所であること。

#### （規模）

3 地域の要介護老人数等を踏まえて、見込まれるその地域の利用を考慮した規模のものであること。

#### （付則）

この基準は、平成7年4月26日から施行する。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準18」とする。

#### （付則）

この基準は、平成8年1月4日から施行する。

#### （付則）

この基準は、平成15年3月17日から施行する。

#### （付則）

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発等の必要性及び概要等を記述すること。）

2 介護老人保健施設主管課の確認書

3 立地について市長の意見書（市長から開発部局の知事へ）

4 申請地決定の理由と規模算定の概要書（地域の要介護老人数等とその地域の利用の見込み、協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）

5 申請地登記事項証明書

6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

## 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）

市街化調整区域における打席が建築物であるゴルフの打放し練習場の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、打席が建築物であるゴルフの打放し練習場で、その規模、形状等から市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

#### （立地）

- 2 申請地は、周辺の環境に適合し、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

#### （用途）

- 3 申請地に係る建築物は、一般的には次のものが該当する。なお、建築物の用途は、管理上及び利用上必要不可欠な用途であること。

打席（建築物）、クラブハウス、便所、練習場管理施設等

#### （規模及び構造）

- 4 土地利用計画、建築物の規模及び構造は、次のいずれにも該当していること。

(1) 開発計画の土地利用計画は、周辺の環境に調和したものであること。

(2) 予定建築物の規模は、管理上及び利用上必要最小限であること。

(3) 予定建築物の構造は、用途の変更が容易でない構造であること。

また、予定建築物の形態等は、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準19」とする。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、当該施設を市街化調整区域に立地しなければならない理由及び開発の概要等を具体的に記述すること。）
- 2 資金計画に関する書類
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 土地利用計画及び予定建築物の規模算定の概要書
- 5 周辺の自然環境への配慮及び開発区域の植栽、緑化計画書
- 6 位置図（1/2, 500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面等（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元自治会等への説明、協議経過を表す書類等）

## 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）

市街化調整区域の既存集落における小規模な工場等の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、申請日の10年以前から、当該区域の既存集落内に生活の本拠を有する者、若しくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該既存集落に生活の本拠を有することになった者が、事情により自己の生計を維持するために必要性のある小規模な工場等を建築する場合に限る。

#### （申請者）

2 申請者は、自己の業務の用に供する建築物において事業を営む必要がある者等に限る。

#### （申請地）

3 申請地は、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有している土地であること。

(2) 土地登記事項証明書上、申請者が申請日の10年以前から所有していた者より相続により取得した土地、あるいは将来相続又は贈与で取得することが確実である土地であること。

#### （立地）

4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんして、一体的な日常生活圏を構成している地域

#### （用途）

5 申請に係る建築物は、次の各号のいずれかに該当し、周辺の土地利用と調整がとれ、生活環境の保全上著しく支障のないものであること。

(1) 工場

(2) 作業場

(3) 事務所

#### （規模）

6 敷地の規模は、原則として1,000㎡以内とする。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準20」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、事業を営む必要性及び計画の概要等を記述すること。）

2 申請地登記事項証明書（申請日の10年以前より保有していることが確認できるもの）

3 既存集落に申請日の10年以前より生活の本拠を有していることの書面

4 申請人の経歴書等

5 地元自治会長等との協議書及び市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）

6 公害関係諸法令の届出に係る受理書

7 関係機関の協議書

8 資金計画に関する書面

9 位置図（1/2,500）

10 土地利用計画図

11 建築図面（平面図、立面図等）

12 その他市長が必要と認める書類



## 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）

市街化調整区域の既存集落における公営住宅の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域の既存集落に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅の建設事業として行うものであり、主として当該既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象としていること。

#### （申請者）

- 2 申請者は、当該事業を施行する地方公共団体の長であること。（事業計画）
- 3 当該事業の計画は、公営住宅主管課の承認を了したものであること。（立地）
- 4 おおむね50m以内の間隔で、50以上の建築物が連たんして、一体的な日常生活圏を構成している地域

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては、「事後報告基準21」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、事業の必要性、現在までの事業の経過及び概要等を記述すること。）
- 2 事業の承認を証する書面
- 3 位置図(1/2,500)
- 4 土地利用計画図
- 5 その他市長が必要と認める書類

**提案基準22 産業廃棄物処理施設について（開発許可、建築許可）**  
**22-1 アスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設について**

市街化調整区域におけるアスファルトコンクリート廃材、コンクリート廃材等の破碎施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、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）（以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。
  - (1) 都市計画法第4条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する施設であること。
  - (2) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設及び産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。
  - (3) 事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域において発生する廃材であること。

（申請者）

- 2 申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、又は許可を受ける見込みのある者。

（立地）

- 3 市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。
- 4 周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。
- 5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

（規模）

- 6 敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

（その他）

- 7 周辺地域の生活環境の保全及び増進に配慮すること。
- 8 騒音、粉塵、振動等に対する環境保全対策が講じられていること。
- 9 建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するもので、処理施設、保管施設、管理事務所及び便所とする。

（付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22-1」として取り扱う。

（附則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）
- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2,500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

\* 建築基準法第51条に規定する「その他の処理施設」に該当するときは、特定行政庁が滋賀県都市計画審議会の議を経てその敷地が都市計画上支障ないものと認めたものに限る。

\* 都市計画法、建築基準法及び廃掃法の許可は、原則として同時許可とする。

## 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

市街化調整区域における産業廃棄物処理施設（その他の中間処理施設）の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

なお、処理施設が都市計画法第4条第11項で定義する第一種特定工作物に該当する場合は、提案基準22-1で取り扱うものである。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、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）（以下「廃掃法」という。）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設以外で産業廃棄物中間処理業の許可の範囲で行われる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。
  - (1) 廃掃法第15条の許可を受ける見込みのある施設及び産業廃棄物処理施設の許可を要しないものであって、産業廃棄物中間処理業の許可の範囲内で行われることが認められる見込みの施設であること。
  - (2) 事業計画において、処理量の過半が当該都市計画区域において発生する廃材であること。

#### （申請者）

- 2 申請者は、廃掃法第14条で規定する産業廃棄物処理業の許可を得た者、又は許可を受ける見込みのある者。

#### （立地）

- 3 市の土地利用計画と調整がとれた場所であること。
- 4 周辺に住宅、学校、病院、公園等がないこと。
- 5 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

#### （用途）

- 6 建築物は、廃掃法に定める産業廃棄物の処理等の基準に適合するもので処理施設、保管施設、管理事務所及び便所等とする。

#### （規模）

- 7 敷地の規模は、原則として5,000㎡以内とする。

#### （その他）

- 8 周辺地域の生活環境の保全及び増進に配慮すること。
- 9 騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する環境保全対策が講じられていること。
- 10 建築基準法第51条に規定する「その他の処理施設」に該当するときは、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地が都市計画上支障ないものと認めたものに限る。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準22-2」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発の必要性及び概要等を具体的に記述すること。）
- 2 産業廃棄物主管課の証明書
- 3 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図（1/2,500）
- 6 土地利用計画図
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

\* 都市計画法、建築基準法及び廃掃法の許可は、原則として同時許可とする。

## 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）

市街化調整区域における既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設にかかる建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、現存する駐車場、資材置場等において、その土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設を市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものに限る。

#### （立地）

- 2 当該施設を設置するうえで、他法令の規定がある場合は、これに適合していること。

#### （用途）

- 3 駐車場、資材置場等を管理するための料金ハウス若しくは従業員のための更衣室等で宿泊施設を含まないものであること。
- 4 営業所、事務所又はこれらに類するものでないこと。

#### （規模）

- 5 建築物の規模は、原則として50㎡以内の必要最低限な延床面積とする。

#### （その他）

- 6 申請理由には、建築物の必要性和規模の妥当性を明記のこと。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、建築の必要性及び規模の妥当性等を具体的に記述すること。）
- 2 市長（担当所管課）の意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨）
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 位置図（1/2, 500）
- 5 土地利用計画図
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 申請地の現況写真
- 8 必要とする他法令の許可書の写し
- 9 その他市長が必要と認める書類

## 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）

市街化調整区域における既存の自己用住宅の増改築のための敷地拡大における開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に存する自己用住宅において、増改築のための敷地拡大がやむを得ないと認められるものに限る。

#### （申請者）

- 2 申請者は、増改築しようとする既存の自己用住宅に、適法に居住している者とする。

#### （立地）

- 3 他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。

#### （規模）

- 4 敷地の規模は、既存敷地と増加敷地を合わせて、原則として500㎡以内とする。

#### （その他）

- 5 申請理由には、増改築の必要性を明記のこと。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準24」として取り扱う。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、増改築の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 申請地及び現住地の登記事項証明書
- 3 住民票記載事項証明書（家族全員）
- 4 位置図（1/2, 500）
- 5 土地利用計画図（既存建築物との位置関係の明記されたもの）
- 6 求積図（既存敷地と増加敷地の明記されたもの）
- 7 建築図面（平面図、立面図等）
- 8 その他市長が必要と認める書類

## 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）

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、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建築物のやむを得ない事情による用途変更については、下記の要件に該当する場合について取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に存する、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建築物の社会通念上、やむを得ない事情による用途変更に限る。

#### （申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当して、真に住宅を必要としている者に限る。
  - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
  - (2) 現住居の規模が、家族構成から判断して狭小過密である場合
  - (3) 結婚により世帯分離することが確実な場合
  - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
  - (5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
  - (6) その他市長がやむを得ないと認めた場合

#### （申請地）

- 3 申請地は、都市計画法に適合して建築された後、原則として10年以上（譲渡人の死亡、失踪、破産、又は負債に伴う競売に該当するものを除く。）適法に利用されたものであること。

#### （用途）

- 4 申請にかかる建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### （譲渡人）

- 5 譲渡人は、次の各号のいずれかに該当し、真にやむを得ない事情を有するものであること。
  - (1) 死亡・失踪
  - (2) 破産・競売・負債整理
  - (3) 遠隔地への転職・転勤
  - (4) その他市長がやむを得ないと認めた場合

#### （付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準25」として取り扱う。

#### （付則）

この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、法第42条第1項ただし書き許可とする。

#### （付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、住宅を必要としている状況、住宅の必要性、申請地決定の理由等を具体的に記述すること。）
- 2 譲渡理由書（譲渡者の氏名を署名又は記名押印したもので、譲渡しなければならない理由を具体的に記述すること。）
- 3 住民票記載事項証明書（家族全員）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
- 7 申請地登記事項証明書
- 8 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
- 9 土地利用計画図
- 10 求積図
- 11 建築図面（平面図、立面図等）
- 12 適法であることが確認できる書面
- 13 その他市長が必要と認める書類

**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）**

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定日以後に、都市計画法に適合して建築された建築物に、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については、下記の要件に該当する場合について取り扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に存する都市計画法に適合して建築された当該建築物に相当期間居住している者の建築物で、居住者の財産権、生活権保護の観点から必要と認められる用途変更に限る。

（申請者）

2 申請者は、現在居住している住居を継続して10年以上利用している者。

（申請地）

3 申請地は、法に適合して建築されたもので、前記2の申請者が原則として10年以上適正に利用しているものであること。

（用途）

4 申請にかかる建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準26」として取り扱う。

（付則）

この基準を適用するにあたり、法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあっては、法第42条第1項ただし書き許可とする。

（付則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

（必要書類）

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、用途変更の必要性等を具体的に記述すること。）
- 2 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 3 申請地登記事項証明書
- 4 住民票記載事項証明書（家族全員）
- 5 所有権等を有することを証する書面
- 6 位置図（1/2,500）
- 7 敷地現況図
- 8 求積図
- 9 建築図面（平面図、立面図等）
- 10 建築確認通知書の写し
- 11 敷地現況写真
- 12 その他市長が必要と認める書類

## 提案基準27 既存団地における自己用住宅について（建築許可、開発許可）

市街化調整区域の既存団地における自己用住宅の建築許可等については、下記の要件に該当して市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「決定日」という。）以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において現に必要性のある自己用住宅を建築する場合に限る。

#### （申請者）

- 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者に限る。
  - (1) 現住居が社宅あるいは借家等の場合
  - (2) 現住居の規模が、家族構成等から判断して狭小過密である場合
  - (3) 結婚による等、世帯を分離する合理的事情が存し、世帯分離することが確実な場合
  - (4) 退職、転勤等により現住居を立ち退かなければならない場合
  - (5) 疾病等の理由により転地のやむを得ない場合
  - (6) その他市長がやむを得ないと認めた場合

#### （申請地・許可区分）

- 3 決定日以前より宅地であった土地（旧法第43条第1項第6号ロの基準で判断）で、開発行為が伴わないこと。（建築許可として取り扱う。）

ただし、下記7の軽易な開発行為が必要な場合は、開発許可として取り扱う。

また、申請者がその土地の所有権又は土地の利用に関するその他の権利を有していること。

#### （立地）

- 4 申請地は、決定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、本市が都市計画法第34条第11号の規定による区域指定及び同条第12号の規定による既存団地の認定（以下、「区域指定等」という。）の運用を図ったが、区域指定等できないこととなった区域にあって、知事が指定した団地内に存すること。

#### （用途）

- 5 申請に係る建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### （規模）

- 6 敷地の規模は、原則として500㎡以内とし、その他市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。

#### （軽易な開発行為）

- 7 軽易な開発行為とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 建築にあたり単に法面処理として構造物を設置する場合
- (2) 建築にあたり敷地の形質変更をする場合（切土、盛土がそれぞれ1m未満であり、土砂の搬出入のないもの）

#### （その他）

- 8 申請地については、他法令の規制を受けず、市の土地利用計画に整合しており、市長が支障ないものと認めた土地であること。

#### （附則）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

#### （付記）

上記提案基準に該当するものについては、「事後報告基準27」として取り扱う。



(必要書類)

- 1 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し押印したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性及び申請地決定の理由等を記述すること。）
- 2 申請地登記事項証明書
- 3 家族構成及び申請者と申請地所有者との続柄が確認できる図表
- 4 住民票記載事項証明書（家族全員）
- 5 借家の場合、賃貸契約書の写し及び建物登記事項証明書
- 6 狭小過密である場合、現住居の間取り図及び写真
- 7 結婚の場合、相手の証明書
- 8 位置図（1/2, 500）
- 9 建築図面（平面図、立面図等）
- 10 その他市長が必要と認める書類

**知事が指定した団地**

△平成17年3月15日指定 ◎東近江市 栗見出在家（栗見出在家町の一部）

指定した団地については、都市計画課で確認すること。

## 提案基準28 社会福祉施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における社会福祉施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（ただし、当該事業の用に供する施設であっても、単に事務所等のみを配置するものを除く）で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の社会福祉施設に掲げる施設（複合施設を含む）のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

（1）当該社会福祉施設の設置及び運営は、国の定める基準に適合するもの。

（2）その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

#### （立地）

2 当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

（1）近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。

（2）当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。

（3）当該施設が提供するサービスの特性から、例えば当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

（4）現に存在する施設において、新たに当該事業等を行うもので、その立地について市の所管部局との調整が図られている場合。

#### （付則）

この基準は平成19年11月30日から施行する。

#### （付則）

この基準は平成28年4月1日から施行する。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準28」とする。

#### （必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発等の必要性及び概要等を記述すること。）

2 社会福祉施設主管課の確認書

3 立地について市長の意見書（市長から開発部局の知事へ）

4 申請地決定の理由と規模算定の概要書（協力病院の位置等について図面等の説明資料を用い、記述すること。）

5 申請地登記事項証明書

6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

## 提案基準 29 医療施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における医療施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

### 記

#### （適用範囲）

1 この基準の適用を受けるものは、医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設で、別表法第34条第14号の対象とする公益施設の医療施設に掲げる施設のうち、次のいずれにも該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものに限る。

（1）当該医療施設の設置及び運営は、国の定める基準に適合する優良なもの。

（2）その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

#### （立地）

2 当該市の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち次のいずれかに該当するものに限る。

（1）救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。

（2）当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。

（3）病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

#### （付則）

この基準は平成19年11月30日から施行する。

#### （付則）

この基準は平成28年4月1日から施行する。

#### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準29」とする。

#### （必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発等の必要性及び概要等を記述すること。）

2 医療施設主管課の確認書

3 立地について市長の意見書（市長から開発部局の知事へ）

4 申請地決定の理由と規模算定の概要書

5 申請地登記事項証明書

6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）

7 土地利用計画図

8 建築図面（平面図、立面図等）

9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

### 提案基準 30 学校施設について（開発許可、建築許可）

市街化調整区域における学校施設の開発許可、建築許可については、下記の要件に該当して市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものについて取り扱うものとする。

#### 記

##### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）の用に供する施設で別表法第34条第14号の対象とする公益施設の学校施設に掲げる施設のうち、その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないもの。

##### （立地）

- 2 当該市町の土地利用計画と調整のとれた場所で、かつ文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整をとれたもののうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもの。

##### （付則）

この基準は平成19年11月30日から施行する。

##### （付則）

この基準は平成28年4月1日から施行する。

##### （付記）

上記提案基準に該当するもののうち、敷地面積が3,000㎡未満のものについては「事後報告基準30」とする。

##### （必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、開発等の必要性及び概要等を記述すること。）
- 2 文教施設主管課の確認書
- 3 立地について市長の意見書（市長から開発部局の知事へ）
- 4 申請地決定の理由と規模算定の概要書
- 5 申請地登記事項証明書
- 6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000及び1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他市長が必要と認める書類（事業計画の地元区等への説明、協議経過を表す書類等）

別表 法第34条第14号の対象とする公益施設

公益施設	根拠法令	具体例
社会福祉施設	生活保護法第38条	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿泊提供施設
社会福祉法第2条第2項（第1種社会福祉事業）第3項（第2種社会福祉事業）及び更生保護事業法第2条第1項（更生保護事業）である建築物	児童福祉法 ・第7条第1項	・助産施設、乳児院、母子生活支援施設、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設 ・児童発達支援事業 ・放課後等デイサービス事業 ・保育所等訪問支援事業、障害児相談支援事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） ・子育て短期支援事業（同法規則第1条の4により厚生労働大臣が定める施設で実施されるものに限る。）
	・第6条の2の2第2項 ・ 〃 第4項 ・ 〃 第5項 ・ 〃 第6項	
	・第6条の3第3項	
	老人福祉法 ・第5条の2第2項	「老人居宅生活支援事業」（地域密着型事業に係るものを除く）を行う事業のうち以下のもの ・老人居宅介護等事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） ・老人デイサービス事業 ・老人短期入所事業
	・ 〃 第3項 ・ 〃 第4項 ・第5条の3	・「老人福祉施設」（地域密着型事業に係るものを除く）を行う事業 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター
	障害者総合支援法 ・第5条第6項、第7項、第8項、第10項、第12項、第13項、第14項、第17項 ・第5条第11項、第28項 ・第5条第1項	・療養介護、生活介護、短期入所（ショートステイ）、施設入所支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助（グループホーム）（グループホームについては建設補助があるものに限る。） ・障害者支援施設、福祉ホーム ・上記以外の障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業及び移動支援事業で、同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるもの。
	売春防止法第36条	婦人保護施設
母子及び父子並びに寡婦福祉法・第38条 ・第39条第2項 〃 第3項	・母子・父子福祉施設 ・母子・父子福祉センター ・母子・父子休養ホーム	
身体障害者福祉法 ・第4条の2第1項 ・第4条の2第2項  ・第4条の2第3項 ・第5条  ・第11条	・身体障害者生活訓練等事業 ・手話通訳事業（同法に基づく単独立地が可能な施設があり、やむを得ず当該施設に附属して設けられるものに限る。） ・介助犬訓練事業、聴導犬訓練事業 ・身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設（同法第29条の厚生労働大臣が定める基準に適合するものに限る。） ・身体障害者更生相談所	
知的障害者福祉法第12条	知的障害者更生相談所	
更生保護事業法第2条	更生保護施設	
医療施設	医療法・第1条の5第1項 ・ 〃 第2項 ・第2条 第1項	・病院 ・診療所 ・助産所
学校施設	学校教育法第1条	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園

### 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）

市街化調整区域において、地方公共団体等が開発した分譲宅地（住宅団地、工業団地）で、平成19年11月30日以降に建築物の新築を行う場合の取扱いについては、下記の要件に該当する場合について取り扱うものとする。

#### 記

##### （適用範囲）

- 1 この基準の適用を受けるものは、市街化調整区域において、地方公共団体等が分譲を目的として開発した宅地であって、平成19年11月29日以前に着工したものに限る。

##### （用途）

- 2 申請にかかる建築物は、地方公共団体等が当初に開発目的とした用途であること。  
ただし、開発目的が住宅団地については、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

##### （付則）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

##### （付記）

- 1 上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準31」として取り扱う。
- 2 地方公共団体等とは、滋賀県、滋賀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、滋賀県若しくは滋賀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が設置団体である地方開発事業団、又は滋賀県若しくは滋賀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が設置する住宅供給公社、土地開発公社をいう。

##### （必要書類）

- 1 当該地が地方公共団体等の開発した分譲宅地であることを証する書類
- 2 当該地の当初の開発目的を証する書類
- 3 位置図（1/2, 500）
- 4 土地利用計画図
- 5 求積図
- 6 建築図面（平面図、立面図等）
- 7 敷地現況写真
- 8 その他市長が必要と認める書類