

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の経過	1
3	滋賀県における開発許可制度	2
4	東近江市における開発許可制度	3
5	開発許可制度の根拠法令等	3
6	主な用語の定義	4
7	東近江市における区域区分等	5
8	用途地域等内の建物の用途制限の概要	7
9	滋賀県都市計画総括図	8
第2章	開発行為	
I	開発行為	9
1	開発行為	9
2	区画の変更	9
3	形質の変更	9
4	現況有姿分譲の開発行為の解釈について	10
II	開発行為の考え方（事例）	12
1	既存造成済（宅地）の土地の分割	12
2	既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）	12
3	既存建築物の敷地の増減	13
III	開発区域の考え方	16
1	開発行為に接続道路の築造が必要な場合	16
2	既存建築物の増築で敷地増を伴う場合	16
3	複数の開発者により開発行為が行われる場合	17
4	同一の開発者により複数の開発行為が行われる場合	17
5	前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合	17
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	18
7	区域をまたがる場合の取扱いについて（政令第22条の3）	18
8	許可権者がまたがる場合	18
IV	特定工作物の建設	19
1	特定工作物	19
2	第一種特定工作物の建設	20
V	建築物の建築	20
1	建築物	20
2	建築	20
表2-1	市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築、用途変更の区分	21
表2-2	増築、改築、用途変更に関するフロー図	22
VI	用途の変更	23
表2-3	建築物の用途分類表	23
【参考】	許可不要の増築・改築・用途変更	25
VII	「自己用」及び「非自己用」の開発の考え方	26
1	「自己用」開発	26
2	「非自己用」開発	26
第3章	開発行為の許可	
I	開発行為の許可（法第29条第1項及び第2項）	27
1	許可が必要な開発行為の規模と開発許可の基準	27

2	開発許可の基準日（法第43条建築許可の基準日）	27
	開発行為の制限概念図	28
II	適用除外となる開発行為（法第29条第1項第1号～第11号）	29
1	市街化調整区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内の農林漁業用施設又は農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号）	30
2	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）	33
表3-1	法第29条第1項第3号に定める公益施設	34
3	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号～第8号）	40
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）	40
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）	40
6	通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	40
7	開発行為又は建築に関する証明書等の交付（省令第60条第1項）	42
	都市計画法施行規則第60条第1項に基づく適合証明書交付請求図書	44
III	開発許可の特例（法第34条の2）	47
1	開発許可の特例	47
2	特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）	47
IV	許可申請の手続（法第30条）	47
V	設計者の資格（法第31条）	47
VI	許可又は不許可（法第35条、第79条）	48
1	許可又は不許可の通知（法第35条）	48
2	許可の条件（法第79条）	48
	一般許可条件	50
VII	変更の許可等（法第35条の2）	52
1	変更の許可	52
2	軽微な変更	52
VIII	工事完了検査（法第36条）	53
1	完了検査の時期	53
2	完了公告	53
3	検査の実施方法	53
IX	開発行為の廃止（法第38条）	54
X	許可の承継（法第44条、第45条）	54
1	一般承継人（法第44条）	54
2	特定承継人（法第45条）	55
XI	開発登録簿（法第46条、第47条）	55
1	開発登録簿の目的	55
2	登録の内容	55
3	登録簿の調製	55
4	開発登録簿の閲覧場所	56
	東近江市開発登録簿閲覧等規則	56

第4章 開発許可基準

I	開発許可の基準（法第33条）	58
1	許可基準の適用関係	58
表4-1	開発行為の種類別の適用基準	58
2	道路等空地（法第33条第1項第2号）	59
3	事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）	59
4	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	59
5	その他	59

II	市街化調整区域の許可基準（法第34条）	60
1	「法第34条 第1号」の許可基準	61
	表4-2 法第34条第1号の対象とする公益施設	62
	表4-3 法第34条第1号の対象とする業種一覧表	64
	表4-4 敷地の規模、建築物の規模	65
2	「法第34条 第2号」の許可基準	66
3	「 〃 第3号」の許可基準	67
4	「 〃 第4号」の許可基準	67
5	「 〃 第5号」の許可基準	68
6	「 〃 第6号」の許可基準	68
7	「 〃 第7号」の許可基準	68
8	「 〃 第8号」の許可基準	69
8-2	「 〃 第8号の2」の許可基準	69
9	「 〃 第9号」の許可基準	69
10	「 〃 第10号」の許可基準	70
11	「 〃 第11号」の許可基準	71
12	「 〃 第12号」の許可基準	72
(1)	市条例第7条（第12号指定区域における自己用住宅）	72
(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）	73
(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）	74
(4)	市条例第8条別表第3項（収用移転に伴う自己用住宅）	75
(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）	76
(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）	78
13	「法第34条第13号」の許可基準	79
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	81
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）	82
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）	83
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）	84
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）	85
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）	86
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）	87
提案基準9	研究施設について（開発許可、建築許可）	88
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）	89
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	90
	12-2 世帯の分化の過程で必要とする住宅について	91
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）	93
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）	94
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）	96
提案基準15	有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）	97
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）	98
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）	99
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）	100
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）	101

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	102
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	103
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）	104
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）	105
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）	106
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）	107
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）	108
提案基準28	社会福祉施設について（開発許可、建築許可）	110
提案基準29	医療施設について（開発許可、建築許可）	111
提案基準30	学校施設について（開発許可、建築許可）	112
	別表 法第34条第14号の対象とする公益施設	113
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）	114
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）	115

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）	116
II	建築物の形態制限（法第41条）	117
1	制限の趣旨	117
2	制限の内容	117
3	制限の効力	117
4	例外許可	117
	用途地域を想定した法第41条の指定区域一覧表	118
III	予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	119
1	制限の趣旨	119
2	制限の効力	119
3	例外許可	119
4	その他	120
IV	市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）	121
1	建築行為、建設行為の許可	121
2	許可の基準	122

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）	123
1	公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	123
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）	123
II	公共施設の管理（法第39条）	124
III	公共施設の土地の帰属（法第40条）	125
1	土地の帰属	125
2	根幹的施設の費用負担	126
3	公共施設の管理者（管理することとなる者）の同意、協議の処分性	126

第7章 開発計画事前審査及び他の法律

I	開発計画事前審査	127
1	開発計画の事前審査	127

2	他の法律との関係	127
	図7-1 東近江市開発行為等に関する指導要綱における手続の流れ	134
	図7-2 東近江市太陽光発電設備設置に関する指導要綱における手続の流れ	135
	別表 地区計画の類型別運用基準表	136
	図7-3 市街化調整区域等の申出制度による地区計画策定フロー	137
第8章	申請の手続	
I	申請の手続	138
1	開発計画事前審査の手続	138
2	許可申請書の作成要領（申請書類・添付図面）	142
3	開発行為の変更許可申請書等（法第35条の2）	147
4	開発行為軽微変更届	148
5	その他申請、届出等	148
6	公共施設の管理者の同意等	150
7	建築許可申請の手続	151
	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図書	152
	表8-2 法第43条第1項(法第34条第11号及び第12号指定区域、同条第12号認定 団地)の規定による許可申請に必要な添付図書	154
	表8-3 施行令36条第1項第3号ホ 許可申請に必要な添付図書	155
第9章	その他	
I	不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）	156
1	不服申立て	156
2	手続	156
3	不服申立ての特例	158
II	開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）	159
1	開発審査会	159
2	開発審査会条例等	159
III	東近江市開発許可の基準等に関する条例	161
IV	東近江市開発行為等に関する指導要綱	165
V	東近江市太陽光発電設備設置に関する指導要綱	170
VI	監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）	174
1	監督処分の対象	174
2	監督処分の内容	174
3	聴聞又は弁明の機会の付与	174
4	監督処分の公示	174
5	告発	174
6	代行及び代執行	175
VII	罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）	175
VIII	東近江市開発行為等の違反に関する事務処理要綱	176
IX	許可申請手数料	178
	変更の取扱い注意事項	180
	変更許可申請手数料計算例	180
X	行政手続法に基づく「標準処理期間」	181