

第 6 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）

市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域以外で開発行為をしようとする者は、行為の着手前に市長の許可を受けなければならない。

〈許可が必要な開発規模〉

- ア 市街化区域
1,000 m²以上が対象
- イ 市街化調整区域
全ての規模が対象
- ウ 都市計画区域外
10,000 m²以上が対象

開発行為の制限概念図

図 6-1 都市計画区域内

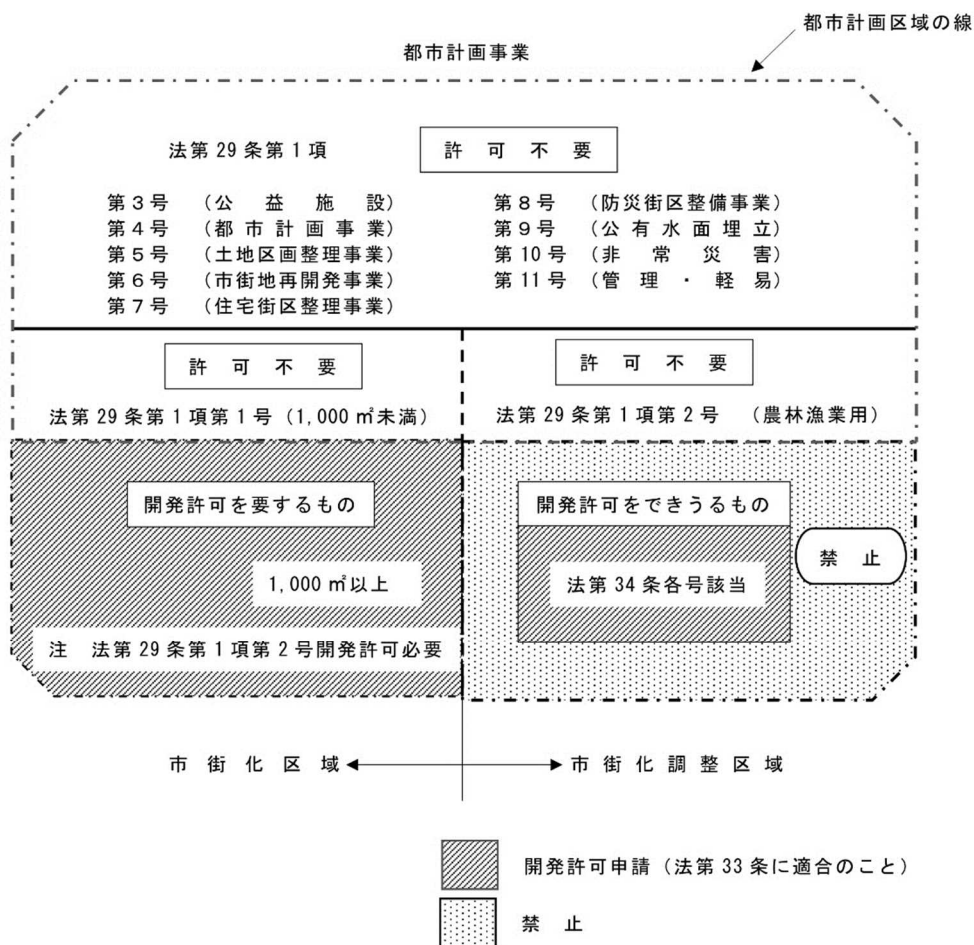
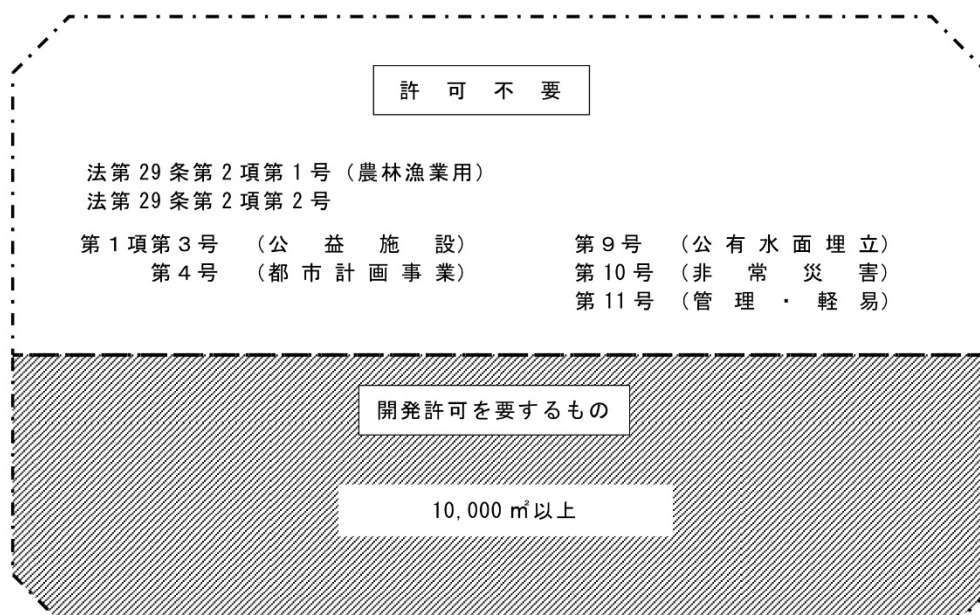


図 6 - 2 都市計画区域外



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)

ア 市街化区域

法第 29 条第 1 項第 1 号 (1,000 m²未満)、第 3 号～第 11 号に該当するもの

イ 市街化調整区域

法第 29 条第 1 項第 2 号～第 11 号に該当するもの

ウ 都市計画区域外

10,000 m²未満の開発行為

法第 29 条第 2 項第 1 号に該当するもの

法第 29 条第 1 項第 3 号、第 4 号及び第 9 号～第 11 号に該当するもの

1 市街化調整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)

(1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、A－農業、林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業としないものは該当しない。

ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^ふ卵育^{すう}雛施設、^ま搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物及び水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

イ ^{たい}堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設、その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産

資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物（ペット対象のものは含まない。）

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

オ 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物（それぞれ日本産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲を基準とする。）【開発許可制度運用指針】

[注意事項]

① 「農林漁業を営む者」とは、上記の基準により農林漁業の範囲に属する業務に従事する者をいうものとし、この場合において、下記の判断に従うものとする。

- ・ 被傭者を含む
- ・ 兼業者を含む
- ・ 臨時的と認められる者は含まない
- ・ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事するものであること
- ・ 世帯員のうちの一人以上のものがこれらの業務に従事するものであれば足りる

② 農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為については適用除外（開発許可不要）とする。

- ・ 農業者
- ・ 任意組織（実行組合、生産組合、管理組合等）
- ・ 農業協同組合法による農業協同組合、同連合会
- ・ 農業協同組合法による農事組合法人（1号法人、2号法人）
- ・ 土地改良法による土地改良区
- ・ 農業保険法（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
- ・ 農地法第2条第3項で定義されている農業生産法人たる農事組合法人、株式会社（定款に株式の譲渡につき取締役会の承認を要する旨の定めのあるものに限る）又は持分会社（2号法人）
- ・ 農業経営基盤強化促進法第12条による認定農業者

【適合基準】

次の項目の全てに適合すること。

- ・ 本市農業委員会において、耕作証明が取得できること。
- ・ 建築敷地は、耕作地又は現農業者住居の存する大字の集落内あるいはその周辺にあること。
- ・ 現農地に建築する場合は、農地転用を行うこと。

③ 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為については適用除外（開発許可不要）とする。

- ・ 林業者
- ・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
- ・ 森林組合法による森林組合、同連合会及び生産森林組合

- ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会

【適合基準】

次の項目のいずれかに適合すること。

- ・ 過去5年以上、10a以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営み、林業による年収が10万円以上ある者（年収が確認できない者については、正当な理由を要する）
- ・ 林業の業務に従事する日数が90日以上の方
- ・ 林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

【立地基準】

- ・ 建築敷地は、育林地又は現林業者住居の存する大字の集落内あるいはその周辺にあること。

④ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う行為については適用除外（開発許可不要）とする。

- ・ 漁業者
- ・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会、漁業生産組合

【適合基準】

次の項目のいずれかに適合すること。

- ・ 過去5年以上、自ら漁業を営み、漁業により10万円以上の年収が確認できる者（年収が確認できない者については、正当な理由を要する）
- ・ 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者

【立地基準】

- ・ 建築敷地は、基地（漁港）又は現漁業者住居の存する大字の集落あるいはその周辺にあること。

⑤ 次の開発行為については法第34条第4号の規定に該当するものとして許可することができる。

- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記ア～オに該当しないものに係る開発行為
- ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～④に該当しない者が行う開発行為

(2) 農林漁業を営む者の自己用住宅の取扱い

ア 農業者の自己用住宅の取扱い

I 都市計画法第29条第1項第2号に定めるもののうち、農業者の農家住宅の取扱い

i 農家住宅の定義

農家住宅とは、農業者（iiの農業者の基準に該当する者をいう。）が自己の居住の用に供するための建築する住宅をいう。ただし、一農家につき一住宅に限るものとする。

ii 農業者の基準

農業の業務を営む者は、次のいずれかに該当する者とする。

- ① 本市内で過去3年以上10a以上の農地を自ら耕作している者
- ② 本市内で農業の業務に従事する日数が年間180日以上又は農業従事による所得

が年間所得の過半数以上の者

- ③ 本市内の農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間60日以上従事している者
- ④ 本市内の農地所有適格法人の構成員で、その法人に10a以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者
- ⑤ 本市内の農業者（ただし、②及び③を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者
 - a 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権又は貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者
 - b 現在から過去に遡って10年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第2条第2項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この間の期間は算入しない。）
 - c 他産業に従事している者にあつては、通常の通勤圏に現に通勤している者
 - d 法定相続により所有権を取得する農地が10a以上となる者

iii 農家住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、申請日以前から自己が所有する土地、又は、3親等以内の親族が所有し、将来、申請者が相続又は贈与で取得することが確実である土地とし、原則として、耕作地又は現農業者住居の存する大字の集落内あるいはその周辺とする。

iv 農地転用申請の取扱い

A 申請書の記載

申請の転用事由欄に農業者である旨を記載させるとともに、農業者の基準①、⑤に該当する申請については、下記の資料を添付させること。

- (a) 農業者の基準①に該当する場合
 - Ⓐ 現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面
- (b) 農業者の基準⑤に該当する場合
 - Ⓐ 戸籍謄本
 - Ⓑ 相続関係図
 - Ⓒ 固定資産評価証明書
 - Ⓓ 住民票記載事項証明書（過去10年以上農業者と生計を一にしていることが確認できるもの）
 - Ⓔ 農業を営む旨の誓約書又は営農計画書
 - Ⓕ 他産業に従事している者については在籍証明書
 - Ⓖ その他必要と思われる書類

B 農業委員会における処理

- (a) 本市農業委員会の意見書の「6. 都市計画法との関係」欄に農業者の基準の

該当項目等を付記すること。資格にあつては、過去3年間の農地基本台帳等及び、農業委員会の発行する農業者証明書で確認すること。

- v 都市計画法施行規則第60条に基づく適合証明申請時の取扱い
 - (a) 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付させること。
 - (b) 農地転用を伴わない場合は、土地の登記事項証明書及び農業委員会の発行する農業者である旨の証明書を添付させること。
- vi その他の留意事項
 - (a) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。
 - (b) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合（例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10a未満になる場合）は、農家住宅に該当しないものとする。

II 農業者等の資格証明の取扱い

- i 資格証明機関
農業委員会が行うものとする。
- ii 資格証明
資格証明書は、農家住宅の建築が農地転用を伴わない場合、建築許認可申請に際し交付するものとする。
- iii 資格証明書交付簿の備付け
農業委員会が資格証明書を交付した場合は、交付簿に記載し処理経過を明確にするとともに、次回の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

III その他留意事項

- i 農業委員会は農地転用許可申請の受理又は資格証明書の交付に当たっては、必要に応じて補完書類を添付させ厳正な審査を行うものとする。
- ii 住宅状況等の調査は、現地調査及び農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

イ 「林業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 林業者の住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。ただし、現居住の林業者住宅を残置して、別敷地に新築する場合は、分家住宅（提案基準1）として取扱うものとする。

(イ) 林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 過去5年以上、10a以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営み、林業による年収が10万円以上ある者（年収が確認できない者については、正当な理由を要する。）
- b 林業の業務に従事する日数が年間90日以上、又は、林業従事による所得が年間所得

の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、申請日以前から自己が所有する土地、又は、3親等以内の親族が所有し、将来、申請者が相続又は贈与で取得することが確実である土地とし、原則として、育林地又は現林業者住居の存する大字の集落内あるいはその周辺とする。

(エ) 林業者の資格証明について

- a 所属する森林組合等の代表者の証明書（様式は問わない。）
- b 所得証明書（林業の所得を証する書面、確定申告書の写し等）
- c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類
- d その他必要と思われる書類（林業を営む者であることの申告書等）

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

ウ 「漁業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 漁業者住宅の定義

漁業者住宅とは、漁業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。ただし、現居住の漁業者住宅を残置して、別敷地に新築する場合は、分家住宅（提案基準1）として取扱うものとする。

(イ) 漁業者の基準

漁業者とは、漁業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- ・ 過去5年以上、自ら漁業を営み、漁業により10万円以上の年収が確認できる者（漁業者のために水産動植物の採捕もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。また、年収が確認できない者については、正当な理由を要する。）
- ・ 漁業生産物の販売額が年間30万円以上の者

(ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、申請日以前から自己が所有する土地、又は、3親等以内の親族が所有し、将来、申請者が相続又は贈与で取得することが確実である、業務（漁業）に支障とならない土地とし、原則として、基地（漁港）又は現漁業者住居の存する大字の集落内あるいはその周辺とする。

(エ) 漁業者の資格証明について

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（書式は問わない。）
- b 所得証明書（漁業の所得を証する書面、確定申告書の写し等）
- c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類
- d その他必要と思われる書類（漁業を営む者であることの申告書等）

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明

確にすること。

〔注意事項〕

本号は市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が1,000㎡以上あれば、許可が必要となる。

(例 市街化区域での農業者が1,200㎡の農業用施設を建築するための開発行為)

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）

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

表6-1 法第29条第1項第3号に定める公益施設

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
法第29条	3	駅舎その他の鉄道施設である建築物	鉄道事業法	大臣許可を受けた者	○駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車輛製造・組立工場、プラットホーム ×民衆駅、バス施設	
			軌道法			
		図書館	図書館法第2条第1項	地方公共団体、日本赤十字社一般社団法人一般財団法人	×学校に附属する図書館又は図書室	
		公民館	社会教育法第20条	市町村一般社団法人一般財団法人	○公民館 ×集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	法第34条第1号該当
		変電所	電気事業法		○電力会社が設置するもの ×企業独自のもの	
政令第21条	1	道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する建築物	道路法第2条第1項 道路運送法第2条第8項	道路管理者	○道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	
	2	河川を構成する建築物	河川法第3条	河川管理者	○河川管理施設（河川管理事務所、ダム、水門、せき等）	
	3	公園施設である建築物	都市公園法第2条第2項 施行令第5条	公園管理者	○休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等	
	4	鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する建築物	鉄道事業法第2条第1項 同条第5項	大臣許可を受けた者	○鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物	
			軌道法	大臣許可を受けた者	○軌道若しくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	
5	石油パイプライン事業法に規定する事業用施設である建築物	石油パイプライン事業法第5条第2項 第2号	大臣許可を受けた者	○石油輸送施設、タンク、圧送機		

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	6	一般乗合旅客自動車運送事業、若しくは一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）の用に供する施設である建築物	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第6項	大臣免許を取得した者	○車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、待合所、営業所、荷扱い所、休憩・睡眠施設 ×貸切バスの車庫等	近畿運輸局に施設の確認が必要
		一般自動車ターミナルを構成する建築物	自動車ターミナル法第2条第5項	大臣許可を受けた者	○一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設	
	7	港湾施設である建築物	港湾法第2条第5項	港湾管理者	○荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、港湾厚生施設（船舶乗組員、労務者のための休泊所、診療所）	
		漁港施設である建築物	魚港漁場整備法第3条	地方公共団体、大臣許可を受けた水産業協同組合	○漁船漁具施設、補給施設（給油施設）、漁獲物の処理、保蔵及び加工施設、船舶修理施設、船員厚生施設（宿泊所、診療所）	
	8	海岸保全施設である建築物	海岸法第2条第1項	海岸管理者	○海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設＝（堤防、突堤等、管理施設）	
	9	公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの、又は航空保安施設で公共の用に供する建築物	航空法第2条第4、5項	大臣許可を受けた者	○格納庫、整備工場、ターミナル（乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂）、航空保安施設、修理工場、管理事務所、燃料貯蔵施設	
10	気象、海象、地象、洪水の観測、通報の用に供する施設である建築物	気象業務法		○測候所、地震観測所、気象台、天文台、予報・警報施設	建築主体は公共団体	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 第 21 条	11	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法 第4条第1項 第1号	日本郵便株式会社	○「郵便の業務」の用に供する施設 ×「銀行窓口業務」、「保険窓口業務」等の用に供する施設、同一の施設で「郵便の業務」及びその他業務が行われる施設	
	12	認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物	電気通信事業法 第120条第1項	大臣認定を受けた認定電気通信事業者	○認定電気通信事業施設	
	13	放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送法 第2条第2号	放送事業者	○放送局、無線局、通信施設、送信補助施設	
	14	電気事業の用に供する電気工作物を設置する施設である建築物	電気事業法 第2条第1項 第16号、第18号	大臣許可を受けた電気事業者	○一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する）及び卸電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 ×事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法第2条第1項第7号）	
		ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物	ガス事業法 第2条第13項（同条第1項（一般ガス事業）、同条第3項（簡易ガス事業）に限る）	大臣許可を受けたガス事業者、簡易ガス事業者	○一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設	
	15	水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物	水道法 第3条第2項、第4項、第8項	大臣認可を受けた水道事業者、水道用水供給事業者	○一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、浄水、送水、配水施設【法第11条（根拠）】 ×事務所	
		工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法 第2条第6項	地方公共団体 大臣許可を受けた工業用水道事業者	○一般需要者に対する工業用水の供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 ×事務所	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政 令 21 条	15	公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法第2条第3号、第4号、第5号	大臣認可を受けた地方公共団体	○終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水処理施設、放水施設	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物		水害予防組合	○水防用倉庫	
	17	図書館の用に供する施設である建築物	図書館法第2条第1項	地方公共団体、日本赤十字社、一般社団法人、一般財団法人	○図書館	
		博物館の用に供する施設である建築物	博物館法第2条第1項	登録を受けた者	○地方公共団体、日本赤十字社 民法法人、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	
	18	公民館の用に供する施設である建築物	社会教育法第20条	市町村 一般社団法人 一般財団法人	○公民館	法第34条第1号該当
					×集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館	
	19	公共職業能力開発施設並びに職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発促進法第15条の7第3項、同法第27条第1項	国、地方公共団体、独立行政法人 高齢・障害・求職者雇用支援機構	○職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発総合大学校 ×事業内職業訓練所（共同作業訓練所）	
	20	火葬場である建築物	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項	知事許可を受けた者	○火葬場（位置について建築基準法第51条の制限がある） ×墓地、ペット霊園処理場	
	21	と畜場である建築物	と畜場法第3条第2項	市長許可を受けた者	○とさつ解体施設	
		化製場若しくは死亡獣畜取扱場である建築物	化製場等に関する法律第1条第2項、第3項	市長認可を受けた者	○化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚介類及び鳥類の処理場	

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考	
政令第21条	22	公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律		○市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設		
		浄化槽である建築物	浄化槽法第2条第1号		○浄化槽		
	23	中央卸売市場若しくは地方卸売市場の用に供する施設である建築物	卸売市場法第4条	中央卸売市場－大臣許可を受けた者	○中央卸売市場		
			卸売市場法第13条	地方卸売市場－知事許可を受けた者	○地方卸売市場		
			地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物		地方公共団体		
	24	公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	自然公園法第2条第4号、第6号		○国立公園又は国定公園の保護又は利用に関する事業、県立自然公園のこれに相当する事業 (宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等)	改良地区は都市計画決定。なお、改良地区外は許可要	
25	住宅地区改良事業により建築される建築物	住宅地区改良法第2条第1項	市町	○改良地区の整備及び住宅の建設			
26	国、都道府県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物	地方自治法 消防法 浄化槽法		○不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物(研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家、交番、駐在所、コミュニティバス施設(地域公共交通会議の議を経て運行するもの)) ×公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎(職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く)			

法令	号	公益施設	根拠法令	設置者	具体例	備考
政令第21条	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構	○量子科学技術研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構	○日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	29	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	独立行政法人水資源機構法第2条第2項	独立行政法人水資源機構	○ダム、水位調節施設等水源の開発施設	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項から第4号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構	○宇宙航空研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構		
非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構					

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5号、第6号、第7号、第8号）

法第29条第1項上記各号はそれぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上の整合が図られ、施行においても十分な監督のもとに行われるので開発許可の適用除外とされた。

(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、

ア 地方公共団体、公団等の施行するもの

法第29条第1項第4号該当として施行される都市計画事業

イ 個人施行及び組合施行のもの

法第29条第1項第5号、第6号、第7号、第8号のいずれかに該当する各事業

[注意事項]

① 法第29条第1項第5号、第6号、第7号及び第8号の規定により適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのものとして行う開発行為であるので、事業の完了後に土地の所有者等が別個に開発行為（2次造成等）を行う場合は、開発許可を要する。

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）

本号は公有水面埋立法第23条の規定によって、同法22条第2項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされている。

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）

本号は、応急措置として早急に行う必要がある場合であって、やむを得ないと認められるので適用除外とされている。

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

(1) 仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第1号）

ア 仮設建築物

(ア) 建築基準法第85条第2項にいう工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、当該工事期間中のみ使用する仮設建築物

(イ) 建築基準法第85条第6項にいう仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物をいう。

ただし、1年以内の期間又は特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第85条第5項の許可が必要である仮設建築物

(ウ) 建築基準法第85条第7項にいう国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等をいう。

ただし、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間について建築基準法第85条第7項の許可が必要である仮設興行場等

イ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

上記仮設建築物に準じ取扱うものとする。

ただし、当該事業の工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第2号）

ア 附属建築物

既存建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいう。

- (ア) 車庫
- (イ) 物置
- (ウ) その他これらに類するもの

イ 附属建築物の規模

延床面積は50㎡以内とする。

（ただし、既存建築物の規模とのバランスを考慮して適切な規模とする。）

ウ 開発行為の位置及び敷地規模

(ア) 位置

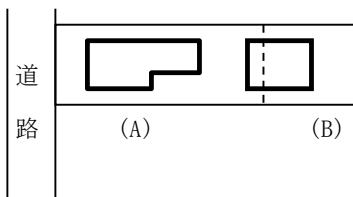
既存建築物の敷地に接続していること。

ただし、車庫、物置については、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照らし、適切であること。

(イ) 敷地規模

100㎡以内とする。

〈 例 図 〉



A：既存建築物の敷地

B：附属建築物（増築）の敷地

・敷地規模は100㎡以内

・別棟とし延床面積は50㎡以内

(3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第3号）

本号は、建築基準法による確認の手續も要しないような小規模な行為であるので、適用除外とされている。

ア 開発行為の位置及び敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30㎡以内

(4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第4号）

本号は従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものでないということから適用除外とされている。

ア 開発行為の敷地規模

従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は30㎡以内とする。

イ 建築物等の改築

第3章のV、VI参照

- (5) 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第5号）

建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので適用除外とされている。

ア 開発行為の位置及び敷地規模

(ア) 位置

既存建築物の敷地に接続していること。

(イ) 敷地規模

30㎡以内とする。

- (6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延床面積50㎡以内のもの用に供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が100㎡以内であるもの（政令第22条第6号）

本号は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされている。

ア 開発行為の主体

(ア) 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営する者に限る。

(イ) 単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。

ただし、貸店舗等は該当しない。

イ 立地

既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限る。

ウ 業種 「日本標準産業分類」参照

「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。

ただし、法第34条第1号にいう「その他これらに類するもの」の規定がないので理容業、美容業の「物品」にかかわらない個人サービス業等は該当しない。

エ 規模

(ア) 建築物の規模

a 延床面積が50㎡以内とする。

ただし、線引後において、同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合又は増築する場合、その延床面積の合計が50㎡以内とする。

b 本号に該当する業務の部分が床面積の50%以上であること。

(イ) 敷地規模

100㎡以内とする。

7 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（都市計画法施行規則第60条）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が都市計画法第29条第1項、同条第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を市長に求めることができる。

Ⅲ 開発許可の特例（法第34条の2）

本条に基づく協議は、法第33条及び第34条の基準に基づいて行い、当該国の機関又は都道府県等と市長と協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査）が適用される。

Ⅳ 許可申請の手続（法第30条）

都市計画法第29条第1項又は第2項の許可申請の手続については、省令及び第11章「申請の手続」参照。

なお、事業者は、許可申請にあたり、事業の施行に伴い発生する地域住民との紛争又は損害の補償に対し、事業者の責任において解決する旨の誓約書（様式5）を市長に提出しなければならない。

Ⅴ 設計者の資格（法第31条）

開発行為の設計については、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられる1ha以上の設計について資格が必要である。

ただし、宅地造成等規制法（宅造法）の宅地造成工事規制区域内の開発行為については次の設計がある場合は、宅地造成等規制法第9条第2項に基づく資格が必要である。

※ 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の新たな規制区域が指定された後は、宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内の開発行為については次の設計がある場合は、盛土規制法第13条第2項又は法第31条第2項に基づく資格が必要である。

①高さが5mを超える擁壁の設置

②切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

有資格者の設計によらなければならない工事の規模	設計者の資格
開発規模 1 ha 以上 20 ha 未満	イ 大学（短大を除く）を卒業後 2 年以上の実務経験者 ロ 昼間 3 年制短大卒業後、3 年以上の実務経験者 ハ 短大、高専又は旧専門学校卒業後、4 年以上の実務経験者 ニ 高校又は旧中学校卒業後、7 年以上の実務経験者 ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で 2 年以上の実務経験者 ヘ 建築士法による一級建築士で、2 年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者（宅地開発に関する 7 年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で 1 年以上在学した後、1 年以上の実務経験者
開発規模 20 ha 以上	前号のいずれかに該当する者で、20 ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者
宅地造成工事規制区域内の開発行為で ①高さが 5 m を超える擁壁の設置 ②切土又は盛土をする土地の面積が 1,500 m ² を超える土地における排水施設の設置 のいずれかの設計がある場合	一 大学（短大を除く）を卒業後 2 年以上の実務経験者 二 昼間 3 年制短大卒業後、3 年以上の実務経験者 三 短大、高専又は旧専門学校卒業後、4 年以上の実務経験者 四 高校又は旧中学校卒業後、7 年以上の実務経験者 五 その他国土交通大臣の認める者 ・ 土木又は建築の技術に関する 10 年以上の実務経験者で、都市計画法施行規則第 19 条第 1 号トに規定する講習を修了した者 ・ 大学院に 1 年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して 1 年以上の実務の経験を有する者 ・ 技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門とするものに合格した者 ・ 建築士法による一級建築士の資格を有する者

- (備考) ① 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した者
- ② 宅地開発に関する技術の経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理が該当する。
- ③ 国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。

VI 許可又は不許可（法第 35 条、第 79 条）

1 許可又は不許可の通知（法第 35 条）

市長は開発許可の申請があったときは、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服申立ての対象となる。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効である。

また、不許可の処分をするときは、なぜ不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示しなければならない。

2 許可の条件（法第79条）

（1）都市計画上必要な条件

市長は許可に際して、法第41条の制限の指定及び法第79条により都市計画上必要な条件を付することができる。

（2）大津市の許可条件

本条に基づき一定の許可条件（以下のとおり）を付している。これはすべての開発行為に該当する一般許可条件であって、都市計画上及び防災上支障をきたす恐れのあるものは、その都度別途許可条件を付け許可している。

都市計画法に基づく 開発許可条件

令和6年4月1日改正

大津市

(着手届の提出)

- 1 この許可に基づく工事に着手する前に、工事着手届（市都計法施行細則 様式 22 号）に工程表を添付して、市長に提出すること。

(開発行為許可標識の設置)

- 2 開発区域の見やすい場所に開発行為許可標識（市都計法施行細則 様式 23 号）を、工事に着手した日から工事完了公告までの間設置しておくこと。なお、開発行為許可標識を設置した写真を設置後すみやかに市長に提出すること。

(防災措置)

- 3 工事中は、豪雨等により土砂が工事施行区域外に流れ出ないように、土砂流出止めを適当な位置に配置する等の措置を講ずるほか、雨水を速やかに既存の排水系路に排除するため、必要な暗渠その他これに類する適当な仮排水工等の措置を講ずること。この排水工等は、工事期間中その機能を失わないよう十分に管理すること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。
- 4 工事中、災害が発生し、又は他に危害を及ぼすおそれが生じた場合は、ただちに必要な措置をとりその結果を文書により、速やかに市長に届け出ること。
- 5 工事中は、交通上又は危険防止のため必要な標識等（工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等）を設置すること。

(工事計画変更の許可等)

- 6 許可工事の計画を変更しようとするときは、都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の許可を受けなければならない。ただし、同法施行規則第 28 条の 4（軽微な変更）に該当するものは、この限りではない。

※ 変更の許可等を得てから着手のこと。

- 7 完了検査前に、前項ただし書に該当するときは、すみやかに所定の様式（市都計法施行細則 様式 21 号）により市長に届け出なければならない。

(工事廃止等に伴う措置)

- 8 この開発行為を中止し又は、廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復することはもとより、事後処理について事前に協議すること。

(公共施設の機能保全)

- 9 従前からある公共施設の廃止、付替等の施工にあたっては、仮工事、部分施工等の手段により交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないようにすること。

(報告等)

- 10 工事中、当初設計の予想と著しく相違した土質、地盤に遭遇した場合は、その状況を遅滞なく報告すること。
- 11 擁壁等の構造物の施工にあたっては、土質試験、地耐力試験を行い、その結果を検討し資料を

添付して報告すること。

(施工状況の記録)

- 12 工事の施工にあたっては、大津市開発事業等工事検査要領によるもののほか、次に掲げる工事の状況、構造寸法等について大津市開発事業等工事写真整備要領により整備し、完了届出時に提出すること。また、確定測量図を2部提出すること。

工事の種類	報 告 事 項
擁 壁 工 事	1 擁壁の基礎及び壁体の寸法 2 練積造の擁壁の壁体の寸法及び胴込コンクリート並びに裏込栗石の厚さの状況 3 鉄筋コンクリート造の配筋の施工状況 4 擁壁の施工状況（基礎底面から出来形まで一連して判るもの）
盛 土 工 事	1 急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切りその他の措置の状況 2 暗渠排水管の施設の施工状況 3 盛土の施工状況（安定処理も含む）
道 路 工 事	1 舗装する場合における路盤工、基層工及び表層工の厚さの状況
貯水施設工事	1 根切りを完了したときの状況 2 床版又は床版の配筋の状況
市長が指定する 工 事	

(工事中の措置)

- 13 盛土工事の施工方法としては、雨期を避けること。また、土のまき出し厚さ 30cm 毎に均一に十分締固めること。
- 14 間知石積、ブロック積は、裏抜型枠を入れて施工すること。
- 15 工事中、遺構、遺物を発見したときは、現状を保存のうえ、ただちに大津市教育委員会文化財保護課に届け出て、その指示に従うこと。

(完了届の提出)

- 16 この許可に基づく工事を完了したときは、すみやかに工事完了届出書（省令別記様式第4）を市長に提出すること。なお、公共施設がある場合は、公共施設工事完了届出書（省令別記様式第5）も提出すること。

(罰則)

- 17 この許可を受けるまでに工事の着手、又は許可を受けた土地においては、工事完了検査を受けて完了公告があるまでに建築物を建築した場合は、いずれも罰則に処せられることがある。

(その他)

- 18 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、法令、規則、大津市開発事業の手續及び基準に関する条例、同条例施行規則及び大津市開発許可制度に関する基準等を遵守するとともに、工事の施工にあたって疑義を生じたときは、係員の指示をうけること。
- 19 許可工事等により生じた災害、苦情等はすみやかに施行者により解決することはもとより、住民等にも詳細について説明、協議すること。
- 20 変更許可申請書、完了届出書等の作成は別添作成要領に基づくこと。万一遵守されない場合は、

受付しないことがある。

21 工事完了公告後、許可を受けた区画数及び区画面積の変更は、原則として認めない。

様式22号(市都施細則第9条関係)

工 事 着 手 届		年 月 日
(あて先) 大津市長		
届出者 住所 氏名		
開発行為に関する工事に着手したいので、大津市都市計画法施行細則第9条の規定により届け出ます。		
開 発 許 可 番 号	年 月 日 第 号	
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称		
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日	
工 事 施 行 者	住 所 氏 名	住所 氏名
	連 絡 場 所	(電話)
	資 格 免 許 等	建設業者登録 年 月 日 第 号
主 は 任 監 技 理 術 技 者 術 又 者	住 所 氏 名	住所 氏名
	連 絡 場 所	(電話)
	資 格 免 許 等	

添付書類：実施工程表（捺印の有るもの）、※許可標識の写真（近景、遠景）
位置図（標識設置場所の判るもの）

※A4判で提出すること。

様式23号(市都施細則第10条関係)

都 市 計 画 法 に よ る 開 発 行 為 許 可 標 識	
許 可 番 号	年 月 日 第 号
許 可 者	大 津 市
予定建築物の用途	
許可を受けた者の住所 氏名又は名称	住所 氏名 (電話)
工事施行者の住所 氏名又は名称	住所 氏名 (電話)
開発区域に含まれる 地 域 の 名 称	
開 発 区 域 の 面 積	m ²
工事現場管理者の 住 所 氏 名	住所 氏名 (電話)
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号

備考 縦90cm以上、横90cm以上

省令別記様式第4

工事完了届出書		年 月 日
(あて先) 大津市長		
届出者 住所 氏名		
都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。		
記		
1	工事完了年月日	年 月 日
2	工事を完了した開発区域 又は工区に含まれる地域の名称	
	※受付番号	年 月 日 第 号
	※検査年月日	年 月 日
	※検査結果	合 否
	※検査済証番号	年 月 日 第 号
	※工事完了公告年月日	年 月 日
備考 ※印のある欄は記載しないこと。※A4判で提出すること。		

省令別記様式5

公共施設工事完了届出書		年 月 日
(あて先) 大津市長		
届出者 住所 氏名		
都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。		
記		
1	工事完了年月日	年 月 日
2	工事を完了した公共施設が存する開発区域 又は工区に含まれる地域の名称	
3	工事を完了した公共施設	
	※受付番号	年 月 日 第 号
	※検査年月日	年 月 日
	※検査結果	合 否
	※検査済証番号	年 月 日 第 号
	※工事完了公告年月日	年 月 日
備考 ※印のある欄は記載しないこと。A4判で提出すること。		

作成要領

1 変更許可申請図書作成要領

- ① 申請書、設計説明書等の記入については、下記のとおりとすること。
変更後・・・・・・・・黒書き。
変更前・・・・・・・・赤書き。
- ② 変更理由書は変更内容を簡条書に記載し、申請書の次に添付すること。
- ③ 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すること。
- ④ 変更設計図は、変更を生じた図面のみを添付し、下記とすること。
変更後・・・・・・・・赤書き。
変更前・・・・・・・・黄書き。
変更無・・・・・・・・黒書き。
- ⑤ 構造図においては、廃工は黄色で「×」印、新規は、赤印で「新規」と明示すること。
- ⑥ 排水関係の変更の場合は、新規に水理計算書を添付すること。

2 変更届出書作成要領

- ① 敷地形状の変更の場合は、変更設計図（土地利用計画図）を上記1－④の要領で作成すること。
- ② 工事施行者の変更の場合は、変更事項の確認できる書類（法人の登記簿謄本等）を添付すること。
ただし、非自己用開発及び自己業務用開発（1ha以上）については、工事施行者の氏名もしくはは名称又は住所の変更にかぎる。
- ③ 工期の変更の場合は、変更前・変更後を二段書とした工程表を添付すること。

3 完了届出書作成要領（別記「開発事業に係る工事の完了届から検査済証の交付まで」参照）

開発事業に係る工事が完了した際には工事完了届出書（省令別記様式第4、5）に次の書類を添付し提出すること。

- ・工事写真（A4版）
- ・確定測量図（申請図書の求積図と対比できるもの）
- ・施工管理及び品質管理に関する資料
- ・自主検査報告書（様式－検3）
- ・その他公共施設等管理者の求めるもの
- ・撮影にあたっては、撮影方向が確認できるよう既設物を入れること。

Ⅶ 変更の許可等（法第35条の2）

1 変更の許可

開発許可を受けた者は、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、市長の許可を受けなければならない。

適用対象となるのは、開発許可後から完了公告までの間である。

ただし、公共施設の配置の変更等、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更

が行われる場合には、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を要するものとして取扱う。

(1) その他の変更について（許可要）

ア 予定建築物等の用途の変更

イ 工事施工者の変更（工事施工者を審査しなければならない規模のもの）

ウ 工区の変更（工区毎に公共施設等技術基準を満たしていること）

（注）軽微な変更該当する届け出に係るものは除く。

(2) 「自己用」から「非自己用」開発、「非自己用」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（又はその逆）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を要するものとして取扱う。

ア 「非自己用」開発→「自己用」開発

事前協議は必要なし。

イ 「自己用」開発→「非自己用」開発

事前協議は必要

(3) 予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの。

ア 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの。

イ 住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上のもの。

2 軽微な変更

開発許可を受けた者は、次に掲げる軽微な変更をした場合においては、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更で前記(3)を除く。

軽微な変更は、あくまでも予定建築物等の敷地の形状変更を対象とするものであり、開発区域の増減を伴うものは変更許可が必要となる。

(2) 承継行為が発生しない事業者の変更（代表者の変更等）

(3) 工事施行者の変更

ただし、非自己用開発及び自己業務用開発（1ha以上）については、工事施行者の氏名もしくは名称又は住所の変更に限る。

(4) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

当初許可に係る完了予定年月日から6か月以内の工期延伸については、届出を省略することができる。

(5) その他

ア 当初申請の工法で、施工延長、施工位置等の変更が軽微と判断される場合。

（その判断は、個別に行うものとする。）

イ 当初申請の工法で、新たな技術審査を必要とせず、材料を同等品以上に変更する場合。

届出を必要とする場合において、その他の変更事項により変更許可を要する場合は、届出

を省略し変更許可申請に含めて処理することとする。

〔 例 示 〕 擁壁の変更

宅 認	→	宅 認 (他のメーカー)	: 届出
宅 認	→	宅 認 外	: 変更許可
宅 認 外	→	宅 認	: 届出
宅 認 外	→	宅 認 外 (他のメーカー)	: 変更許可
重力式擁壁	→	L型擁壁 (宅認)	: 変更許可
L型宅認	→	重力式擁壁	: 変更許可
直接基礎	→	他工種 (地盤改良、基礎杭設置等)	: 変更許可
地盤改良	→	他工種 (直接基礎、基礎杭設置等)	: 変更許可
基礎杭設置	→	他工種 (直接基礎、地盤改良等)	: 変更許可
地盤改良	→	改良厚さ、改良範囲の変更	: 変更許可
地盤改良	→	固化材添加量の変更	: 届出

など、審査の要否で判断する。

Ⅷ 工事完了検査 (都計法第36条、宅造法第13条)

1 完了検査の実施

開発事業等に係る工事が完了し、工事完了届出書 (都市計画法施行規則 市様式第22、23)、宅地造成に関する工事完了検査申請書 (宅地造成等規制法施行規則 市様式56) の提出があったときは、遅滞なく、「大津市開発事業等工事検査要領」に基づき完了検査を実施するものとする。

なお、当該工事完了検査までに、他法令に基づいた工事の検査を完了しておくとともに、公共施設、公益施設又はこれらの施設の建設に要する用地の管理を市に移管する場合は、移管のための検査を受けるものとする。

また、建築物の建築工事と宅地造成工事とを切り離して行うことが、工事の施行上著しく不適当として都市計画法第37条第1号の建築制限等の解除承認を受けた開発事業については、建築物の基礎部分等承認を受けた範囲の工事完了後速やかに開発事業に係る工事を完了し、検査を受けるものとする。

大津市開発事業等工事検査要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法第36条及び宅地造成等規制法第13条に規定する工事の検査(以下「検査」という。)について、必要な事項を定めるものとする。

(検査の種類)

第2条 検査の種類は、完了検査、中間検査、再検査及び立入検査とする。

2 完了検査とは、施行区域の安全及び機能に重大な影響を及ぼすものを主体に、工事が次の区分により完了したときに行う検査をいう。

(1) 開発区域全部の工事を完了したとき。

(2) 宅地造成等規制法(以下「宅造法」という。)に基づく工事の一部又は全部が完了したとき。

(3) 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、工区の工事を完了したとき。

(4) 公共施設等(都市計画法(以下「都計法」という。)第4条第14項の規定による公共施設ならびに同法第33条第1項第6号の規定による公共施設及び公益的施設)の工事を完了したとき。

3 中間検査とは、工事施工の途中において必要と認められる工程に達した時及び必要がある場合に、適宜行う検査をいう。

4 再検査とは、工事の手直し等の後において再度行う検査をいう。

5 立入検査とは、都計法第82条第1項又は宅造法第18条第1項の規定による検査をいう。

(検査の方法)

第3条 前条の検査は、「開発事業等に係る工事検査の実施方法」により工事が開発許可等の内容に適合しているかどうかについて検査するものとする。

2 開発事業等に係る工事のうち公共施設等の検査については、前項に定めるもののほか、当該公共施設等を管理することとなる者(以下「公共施設等管理者」という。)の定める工事検査の方法により、その適否を検査するものとする。

(検査員)

第4条 検査員は、開発調整課及び各公共施設等管理部署の担当職員とする。

(検査結果の通知等)

第5条 検査員は、検査を終了したときは、すみやかにその結果を「開発(宅造)許可工事完了検査調書」(以下「検査調書」という。)により通知するものとする。

2 検査員は、第3条の検査により工事が許可の内容に適合していないと認めたときは、検査調書の指示事項により、工事等の手直しを指示するものとする。

3 事業者は、前項の工事の手直しが完了したときは、「工事完了検査是正報告書」(以下「是正報告書」という。)(様式-検1)を市長に提出しなければならない。

(工事完了検査済証の交付)

第6条 市長は、完了検査の結果、工事が開発許可の内容に適合すると認められたときは、事業者に工事の検査済証を交付するものとする。

附 則

この要領は、平成22年4月27日から施行する。

附 則

この要領は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年7月1日から施行する。

2 完了公告

完了検査に合格すれば、すみやかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

工事完了に伴う各種の法律効果は、検査完了ではなく完了公告があつて初めて生じることとなる。

IX 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、法第35条の2の規定による変更許可申請により処理する。

- 提出書類
- ・ 廃止届（省令別記様式第八（第32条関係））
 - ・ 廃止理由書
 - ・ 位置図
 - ・ 許可通知書の写し
 - ・ 廃止時の現況図（未着手の場合は不要）
 - ・ 廃止時の写真
 - ・ 廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書の添付を要するが未着手の場合は不要）
 - ・ その他廃止時点における状況に応じて必要なもの

X 許可の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継人（法第44条）

(1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により設立された法人を指す。

(2) 一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を当然に承継する。

(3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例えば、許可権者との関係において

ア 適法に開発行為又は第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

- イ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ウ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
 - エ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等
- (4) 一般承継のあったときは、その旨を市長に届出なければならない。
- 提出書類
 - ・届出書
 - ・承継の原因を証する書面

2 特定承継人（法第45条）

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者である。
- (2) 一般承継人と異なり、特定承継人は市長の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等による。
- (4) 承認を与えない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させる。

提出書類

- ・申請書
- ・承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
- ・承継者の資力及び信用等に関する書類（自己居住用及び1ha未満の自己業務用を除く。）
- ・事業経歴書及び法人にあっては法人の登記事項証明書
- ・他法令において地位を承継された書面（道路の占用、排水路に関する占用等）
- ・開発区域の権利者の同意
- ・周辺への説明の資料

X I 開発登録簿（法第46条、第47条）

1 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為を規制するとともに、建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することになっており、このため開発登録簿を備えることによって次の目的を達しようとするものである。

- (1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に一般の第三者が土地の取得に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るため。
- (2) 開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため。

2 登録の内容

開発登録簿は調書及び省令第16条第4項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く）等の用途

- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) その他開発許可の内容（許可該当条項）
- (5) 法第35条の2の規定に基づく変更の許可等の内容
- (6) 法第41条第1項の制限の内容
- (7) 法第44条及び第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名
- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）
- (9) 検査年月日
- (10) 法第41条第2項ただし書きもしくは法第42条第1項ただし書きの許可及び法第42条第2項の協議成立の内容
- (11) 法第81条第1項の規定による処分により法第47条第1項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3 開発登録簿の閲覧場所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行う。

開発登録簿の写しの交付事務については条例で定める手数料が必要である。

○大津市開発登録簿の閲覧等に関する規則

昭和63年4月1日

規則第16号

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、大津市開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧及び登録簿の写しの交付について、必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所の場所)

第2条 登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)の場所は、大津市役所都市計画部開発調整課とする。

(平13規則35・平16規則32・平29規則51・令2規則33・一部改正)

(閲覧時間)

第3条 登録簿の閲覧時間は、午前9時から午後5時までとする。ただし、市長は特別の理由があると認めるときは、臨時にこれを変更することができる。

(平13規則35・一部改正)

(閲覧所の休日)

第4条 閲覧所の休日は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、登録簿の整理その他必要があるときは、臨時に閲覧所を休日とすることができる。

(1) 日曜日及び土曜日

(2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日

(3) 12月29日から翌年1月3日まで

(平13規則35・一部改正)

(閲覧料)

第5条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の申込み)

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に必要な事項を記入のうえ、係員に届け出なければならない。

(閲覧上の注意)

第7条 登録簿を閲覧する者(以下「閲覧者」という。)は、登録簿を指示された場所で閲覧し、外部に持ち出してはならない。

2 閲覧者は、書類を写真又はビデオテープ(これらに準ずる方法により一定の事項を記録することができる物を含む。)に撮影、録画等してはならない。

(平25規則54・一部改正)

(貸出しの禁止)

第8条 登録簿の貸出しは、行わない。

(閲覧の停止等)

第9条 閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- (1) この規則に違反し、又は係員の指示に従わないとき。
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそれらのおそれがあると認められるとき。
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(登録簿の写しの交付)

第10条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書（別記様式）を市長に提出しなければならない。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成元年4月18日）抄

（施行期日）

1 この規則は、平成元年4月1日から施行する。

付 則（平成2年3月22日）

この規則は、平成2年4月1日から施行する。

付 則（平成5年4月28日）

この規則は、平成5年5月1日から施行する。

附 則（平成13年4月1日規則第35号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成16年4月1日規則第32号）抄

（施行期日等）

第1条 この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年3月29日規則第54号）

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則（平成29年4月1日規則第51号）抄

（施行期日等）

第1条 この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年4月1日規則第33号）抄

（施行期日）

第1条 この規則は、公布の日から施行する。

別記様式（第10条関係）

開発登録簿謄本交付申請書 年 月 日 (あて先) 大津市長 住 所 申請者 氏 名	
開 発 許 可 年 月 日	年 月 日
開 発 許 可 番 号	第 号
謄本交付申請枚数	調 書 通 函 面 枚
使 用 目 的	