

大津市開発許可制度に関する基準 目 次

第1章 総 則

I 趣旨	1
------	---

第2章 開発許可制度

I 開発許可制度	2
1 開発許可制度の趣旨	2
2 開発許可制度の主な改正の経過	2
3 本市における開発許可制度	3
4 開発許可制度の根拠法令（抜粋）	3
5 主な用語の定義	4
6 都市計画法に基づく都市計画区域	5

第3章 開発行為

I 開発行為	6
1 開発行為	6
2 区画の変更	6
3 形（形状）の変更	7
4 質（性質）の変更	8
II 開発行為の考え方（事例）	11
（1）区画の変更	11
（2）質（性質）の変更	15
（3）形（形状）の変更	16
III 開発区域の考え方	20
1 区域の定義	20
2 開発区域と関連区域	20
3 複数の事業者により複数の開発行為が行われる場合	22
4 同一の事業者又は工事施工者により開発行為が行なわれる場合	22
5 開発区域に隣接する農地の取り扱い	22
6 許可権者がまたがる場合	23
IV 特定工作物の建設	23
1 特定工作物	23
2 第一種特定工作物の建設	24
V 建築物の建築	25
1 建築物	25
2 建 築	25
VI 用途の変更	28
VII 「自己用」及び「非自己用」の開発の考え方	31

1	「自己用」開発	31
2	「非自己用」開発	31

第4章 事前協議および事前周知

I	事前協議	33
II	事前周知	35

第5章 関連法令等の取扱い

I	関連法令の取扱い	37
1	他法令との関係	37
2	遵守すべき関連法令	38
II	法令等に基づき特に留意して遵守すべき事項	40
1	特に留意して遵守すべき事項	40
2	関係機関との協議における留意事項	43

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）	45
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）	46
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）	46
2	公益上必要な建築物の建設の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）	52
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）	58
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）	59
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）	59
6	通常管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	59
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）	62
III	開発許可の特例（法第34条の2）	62
IV	許可申請の手續（法第30条）	62
V	設計者の資格（法第31条）	62
VI	許可又は不許可（法第35条、第79条）	63
1	許可又は不許可の通知（法第35条）	63
2	許可の条件（法第79条）	64
VII	変更の許可等（法第35条の2）	70
1	変更の許可	70

2	軽微な変更	7 1
VIII	工事完了検査（都計法第36条、宅造法第13条）	7 2
1	完了検査の実施	7 2
2	完了公告	7 4
IX	開発行為の廃止（法第38条）	7 4
X	許可の承継（法第44条、第45条）	7 4
1	一般承継人（法第44条）	7 4
2	特定承継人（法第45条）	7 5
XI	開発登録簿（法第46条、第47条）	7 5
1	開発登録簿の目的	7 5
2	登録の内容	7 5
3	開発登録簿の閲覧場所	7 6

第7章 公共施設及び公益的施設の取扱い

I	公共施設の管理者の同意等（法第32条）	8 0
1	公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	
	（法第32条第1項）	8 0
2	公共施設を管理することとなる者との協議（新設される公共施設の処理）	8 1
II	公益的施設の管理者との協議（条例第5条）	8 1
1	公益的管理者との協議（従前からある公益的施設の処理）	8 2
2	公益的施設を管理することとなる者との協議	
	（新設される公益的施設の処理）	8 2
III	公共施設の管理（法第39条）	8 3
IV	公共施設の土地の帰属（法第40条）	8 3
1	土地の帰属	8 3
2	施設等の移管手続	8 5
3	根幹的施設の費用負担	8 7

第8章 開発許可基準

I	開発許可の基準（法第33条）	8 8
1	許可基準の適用関係	8 8
2	住区構成・宅地区画（法第33条第1項第2号）	8 9
3	道路（法第33条第1項第2号）	9 2
4	公園、緑地及び広場等（法第33条第1項第2号）	1 1 3
5	雨水排水施設（法第33条第1項第3号）	1 2 6
6	汚水排水施設（法第33条第1項第3号）	1 3 7
7	上水道等（法第33条第1項第4号）	1 4 6
8	消防水利（法第33条第1項第4号）	1 4 7
9	公益的施設（法第33条第1項第6号）	1 5 3
10	宅地の安全確保、宅地防災	1 6 1

1 1	その他	1 9 9
1 2	留意事項	2 0 5
1 3	指導基準	2 0 5
II	市街化調整区域の許可基準（法第 3 4 条）	2 0 7
1	「法第 3 4 条第 1 号」の許可基準	2 0 7
2	「法第 3 4 条第 2 号」の許可基準	2 1 3
3	「法第 3 4 条第 3 号」の許可基準	2 1 4
4	「法第 3 4 条第 4 号」の許可基準	2 1 4
5	「法第 3 4 条第 5 号」の許可基準	2 1 5
6	「法第 3 4 条第 6 号」の許可基準	2 1 5
7	「法第 3 4 条第 7 号」の許可基準	2 1 5
8	「法第 3 4 条第 8 号」の許可基準	2 1 6
8-2	「法第 3 4 条第 8 号の 2」の許可基準	2 1 6
9	「法第 3 4 条第 9 号」の許可基準	2 1 7
1 0	「法第 3 4 条第 1 0 号」の許可基準	2 1 9
1 1	「法第 3 4 条第 1 1 号」の許可基準	2 1 9
1 2	「法第 3 4 条第 1 2 号」の許可基準	2 1 9
1 3	「法第 3 4 条第 1 3 号」の許可基準	2 1 9
1 4	「法第 3 4 条第 1 4 号」の許可基準	2 2 1
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）	2 2 4
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）	2 2 7
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）	2 2 9
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）	2 3 1
提案基準 5	既存集落における自己用住宅について	2 3 4
〃 5-1	改正前の都市計画法第 4 3 条第 1 項第 6 号イ及びロに該当する土地 における自己用住宅について（建築許可、開発許可）	2 3 4
〃 5-2	その他既存集落における自己用住宅について（建築許可）	2 3 5
〃 5-3	旧認定団地内の自己居住用住宅（志賀地域） （開発許可、建築許可）	2 3 8
〃 5-4	既存建築物の敷地における自己居住用住宅の建築等 （建築許可）	2 4 0
〃 5-5	既存建築物の敷地（志賀地域）の開発行為（開発許可）	2 4 3
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）	2 4 5
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）	2 4 7
提案基準 8	既存宅地の確認を行った土地における開発行為について	

	(開発許可)	249
提案基準9	研究施設について(開発許可、建築許可)	250
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)	251
提案基準11及び事後報告基準11		
	地域改善対策事業について(開発許可)	252
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	252
〃 12-1	及び事後報告基準12-1	
	自己用住宅について(開発許可、建築許可)	252
〃 12-2	及び事後報告基準12-2	
	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)	252
提案基準13及び事後報告基準13	地域振興のための工場等について	
	(開発許可、建築許可)	252
提案基準14及び事後報告基準14	大規模な流通業務施設について	
	(開発許可、建築許可)	252
提案基準15	有料老人ホームについて(開発許可、建築許可)	253
提案基準16	既存工場の量的拡大による敷地増について	
	(開発許可、建築許可)	255
提案規準17	既存宅地における軽易な開発行為について	257
〃 17-1	既存宅地確認該当団地等について(開発許可)	257
〃 17-2	及び事後報告基準17-2 住宅困窮者該当団地について	
	(開発許可)	257
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)	258
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)	261
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)	263
提案基準21及び事後報告基準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)	265
〃 21-1	公営住宅について(開発許可、建築許可)	266
提案基準22	産業廃棄物処理施設(中間処理施設)について	
	(開発許可、建築許可)	267
〃 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	267
〃 22-2	産業廃棄物処理施設(中間処理施設)の附属建築物について	270
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)	273
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)	275
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について（建築許可）	・ ・ ・ ・	277
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）	・ ・ ・ ・ ・	279
提案基準27及び事後報告基準27 既存団地における自己用住宅について （開発許可、建築許可）	・ ・ ・ ・ ・	281
提案基準28 社会福祉施設について（開発許可、建築許可）	・ ・ ・ ・ ・	282
提案基準29 医療施設について（開発許可、建築許可）	・ ・ ・ ・ ・	284
提案基準30 学校施設について（開発許可、建築許可）	・ ・ ・ ・ ・	285
提案基準31 地方公共団体等が開発を行った宅地の取り扱いについて （建築許可）	・ ・ ・ ・ ・	288

第9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）	・ ・ ・ ・ ・	289
II 建築物の形態制限（法第41条）	・ ・ ・ ・ ・	291
1 制限の趣旨	・ ・ ・ ・ ・	291
2 制限の内容	・ ・ ・ ・ ・	291
3 制限の効力	・ ・ ・ ・ ・	291
4 例外許可	・ ・ ・ ・ ・	291
III 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	・ ・ ・ ・ ・	292
1 制限の趣旨	・ ・ ・ ・ ・	292
2 制限の効力	・ ・ ・ ・ ・	292
3 例外許可	・ ・ ・ ・ ・	292
4 その他	・ ・ ・ ・ ・	293
IV 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）	・ ・ ・ ・ ・	293
1 建築行為、建設行為の許可	・ ・ ・ ・ ・	293
2 許可の基準	・ ・ ・ ・ ・	295

第10章 監督処分及び罰則等

I 監督処分（法第81条）	・ ・ ・ ・ ・	296
II 罰則（法第91～98条、条例第12条）	・ ・ ・ ・ ・	298

第11章 申請等の手続き

I 申請等の手続き	・ ・ ・ ・ ・	300
1 開発計画事前協議の手続き	・ ・ ・ ・ ・	300
2 都市計画法第32条協議の手続き	・ ・ ・ ・ ・	300
3 都市計画法第29条許可申請の手続き	・ ・ ・ ・ ・	300
4 都市計画法第35条の2変更許可申請の手続き	・ ・ ・ ・ ・	301
5 都市計画法第35条の2第3項変更届の手続き	・ ・ ・ ・ ・	301
6 都市計画法第37条の手続き	・ ・ ・ ・ ・	301
7 都市計画法第41条の手続き	・ ・ ・ ・ ・	301

8	都市計画法第42条の手続き	302
9	都市計画法第43条の手続き	302
10	都市計画法第44条の手続き	302
11	都市計画法第45条の手続き	302
12	工事着手届出書	302
13	工事完了届出書、公共施設工事完了届出書	303
14	開発行為に関する工事の廃止の届出書	303
II	工事検査等	303
1	大津市開発事業等工事検査要領	303
2	大津市開発事業等工事写真整備要領	312
III	事務処理フロー	316
1	大津市開発許可事務処理フロー	316

第12章 その他

I	許可申請手数料	317
1	開発許可申請手数料（令和6年4月1日現在）	317
2	宅地造成に関する工事の許可申請手数料（令和6年4月1日現在）	320

資料編

I	大津市開発事業の手續及び基準に関する条例	1
II	大津市開発事業の手續及び基準に関する条例施行規則	6
III	大津市開発審査会条例	17