

取扱い基準目次

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緯	1
3 滋賀県における開発許可制度	2
4 開発許可制度に関する根拠法令等	2
5 主な用語の定義	3
6 草津市における区域区分等	4

第2章 開発行為

I 開発行為	8
1 開発行為	8
2 区画の変更	8
3 形質の変更	9
4 現況有姿分譲の開発行為の解釈について（参考）	10
II 開発行為の考え方（事例）	11
1 既存造成済の土地の分割	11
2 既存建築物の建替え（形質の変更がないもの）	11
3 既存建築物の敷地の増減	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	17
3 複数の開発者により複数の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	18
5 前記3、4のケースで時期がずれて行われる場合	18
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り扱いについて（政令第22条の3）	18
8 開発区域が異なった許可権者の所管区域にまたがる場合	19
IV 特定工作物の建設	20
1 特定工作物	20
2 第一種特定工作物の建設	21
V 建築物の建設	22
1 建築物	22
2 建 築	22
VI 用途の変更	25
VII 「自己用」および「非自己用」の開発の考え方	29
1 「自己用」開発	29
2 「非自己用」開発	29

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）	30
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）	32
1 市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為（法第29条第1項第2号）	32
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）	37

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）	44
4	公有水面埋立法により埋立した土地で工事竣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）	44
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）	45
6	通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）	45
7	開発行為また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）	47
III	開発許可の特例（法第34条の2）	50
1	開発許可の特例	50
2	特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）	50
IV	許可申請の手続（法第30条）	51
V	設計者の資格（法第31条）	51
VI	許可または不許可（法第35条、第79条）	52
1	許可または不許可の通知（法第35条）	52
2	許可の条件（法第79条）	52
VII	変更の許可等（法第35条の2）	55
1	変更の許可	55
2	軽微な変更	55
VIII	工事完了検査（法第36条）	57
1	完了検査の時期	57
2	完了公告	57
3	検査の実施方法	57
IX	開発行為の廃止（法第38条）	59
X	許可の承継（法第44条、第45条）	59
1	一般承継人（法第44条）	59
2	特定承継人（法第45条）	60
XI	開発登録簿（法第46条、第47条）	60
1	開発登録簿の目的	60
2	登録の内容	60
3	登録簿の調製	61
4	開発登録簿の閲覧場所	61

第4章 開発許可基準

I	開発許可の基準（法第33条）	64
1	許可基準の適用関係	64
2	道路等空地（法第33条第1項第2号）	65
3	事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）	65
4	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	65
5	その他	66
II	市街化調整区域の許可基準（法第34条）	67
1	「法第34条第1号」の許可基準	69
2	「 〃 第2号 」の 〃	72
3	「 〃 第3号 」の 〃	73
4	「 〃 第4号 」の 〃	73
5	「 〃 第5号 」の 〃	73
6	「 〃 第6号 」の 〃	74
7	「 〃 第7号 」の 〃	74
8	「 〃 第8号 」の 〃	75
8 - 2	「 〃 第8号の2 」の 〃	75
9	「 〃 第9号 」の 〃	76

10	「 〃 第10号 」の 〃	77
11	「 〃 第11号 」の 〃	77
	都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に関する取扱い基準	78
1	一般区域	78
2	特定区域（商業業務施設立地区域）	81
3	特定区域（分譲住宅立地区域）	83
	都市計画法第34条第11号に基づく開発行為等に関する技術基準	84
1	一般区域	85
2	特定区域（商業業務施設立地区域）	85
3	特定区域（分譲住宅立地区域）	86
12	「 法第34条 第12号 」の許可基準	87
13	「 〃 第13号 」の 〃	90
14	「 〃 第14号 」の 〃	91
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）	94
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）	96
提案基準3	社寺・仏閣および納骨堂について（開発許可、建築許可）	98
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）	100
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）	102
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）	104
提案基準9	研究施設について（開発許可、建築許可）	106
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）	107
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）	108
12-1	自己用住宅について	108
12-2	世帯の分化の過程で必要とする住宅について	110
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）	112
提案基準14-1	大規模な流通業務施設について（開発許可、建築許可）	114
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）	117
提案基準15	有料老人ホームについて（開発許可、建築許可）	119
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）	121
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）	123
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）	125
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）	127
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）	128
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	128
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	130
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）	132
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）	134
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）	135
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）	137
提案基準27	既存団地における自己用住宅について（開発許可、建築許可）	139
提案基準28	社会福祉施設について（開発許可、建築許可）	141
提案基準29	医療施設について（開発許可、建築許可）	143
提案基準30	学校施設について（開発許可、建築許可）	145
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）	146
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）	147

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）	148
II	建築物の形態制限（法第41条）	150
1	制限の趣旨	150
2	制限の内容	150
3	制限の効力	150
4	例外許可	150
III	予定建築物以外の建築等の制限（法第42条）	151
1	制限の趣旨	151
2	制限の効力	151
3	例外許可	151
4	その他	152
IV	市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）	153
1	建築行為、建設行為の許可	153
2	許可の基準	155

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）	157
1	公共施設管理者の同意（従前からある公共施設の処理）	157
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）	158
II	公共施設の管理（法第39条）	159
III	公共施設の土地の帰属（法第40条）	160
1	土地の帰属	160
2	根幹的施設の費用負担	160

第7章 開発計画事前審査および他の法律

I	開発計画事前審査	162
1	開発計画の事前審査	162
2	他の法律との関係	162

第8章 申請の手続き

I	申請の手続き	165
1	開発計画事前審査の手続き	165
2	開発行為許可申請手続きの概要	166
3	開発行為の変更許可申請書等（法第35条の2）（様式16）	167
4	開発行為軽微変更届	168
5	その他申請・届出等	168
6	建築許可申請・その他	169

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）	170
1	不服申立て	170
2	手続き	171
3	審査請求と訴訟	173
4	不服申立ての特例	173
II	開発審査会（法第78条、滋賀県開発審査会条例）	173
1	開発審査会	173
2	開発審査会条例等	174
III	監督処分（法第81条、行政手続法、刑事訴訟法、行政代執行法）	176
1	監督処分の対象	176

2	監督処分の内容	176
3	聴聞または弁明の機会の付与	176
4	監督処分の公示	176
5	告発	176
6	代行および代執行	177
IV	罰則（法第91条、第92条、第93条、第94条、第96条）	178
V	許可申請手数料	179

施 設 お よ び 技 術 基 準 目 次

第1章 総 則

1	目 的	183
2	紛争の解決	183
3	事業計画	183
4	施設等の移管手続き	184
5	協定の締結	184
6	建築工事完了届出書の提出	184

第2章 住区構成等

1	住区構成に関する法規定	185
2	住 区	185
3	宅地区画	185

第3章 道路

1	道路に関する法規定	188
2	道路の種類	190
3	道路の配置	190
4	道路の幅員	191
5	区域外既存道路との接道（政令第25条第4号）	195
6	道路の構造	198
7	橋梁等	206
8	交通安全施設等	208
9	舗装の構造	211
10	道路の構造物	211
11	道路の照明	211
12	道路標識等	212
13	道路の占用物件	212
14	道路の境界	212
15	材 料	212
16	品質管理等	212
17	既存道路の舗装復旧	213
18	交差点協議	213
19	道路の占有物件に伴う舗装本復旧	213
	透水性歩道舗装実施要領	214

第4章 排水施設に関する基準

1	排水施設に関する法規定	216
2	排水計画の基本（政令第26条第1号）	217
3	雨水排水施設的设计（省令第22条第1号）	218
4	放流先河川等の排水能力の検討	220

5	調整池の設置基準	223
6	排水施設の平面線形	225
7	排水施設の流速および勾配	226
8	ます等の設置	226
9	吐き口	226
10	排水施設等の断面	226
11	管渠の埋設深さおよび位置	227
12	水路の管理について	227
13	汚水排水施設的设计	227
14	その他	230
第5章 公園、緑地、広場に関する基準		
1	公園等に関する法規定	232
2	公園の種類	233
3	公園等の整備	234
4	公園の立地条件	234
5	敷地の形状	234
6	公園の境界	234
7	公園等の勾配等	234
8	公園等の配置	235
第6章 樹木の保存、表土の保全に関する基準		
1	樹木の保存、表土の保全に関する法規定	237
2	基準の適用範囲	237
3	樹木の保全	238
4	表土の保全	239
5	その他	240
第6章の2 景観に関する基準		
1	景観に関する法規定	241
2	景観法第16条第1項に基づく届出	242
3	周辺景観への配慮	242
4	屋外広告物の掲出に係る許可申請	242
第7章 緩衝帯に関する基準		
1	緩衝帯に関する法規定	243
2	基準の適用範囲(政令第23条の4)	243
3	緩衝帯の幅員	243
4	緩衝帯の構成	244
5	その他	244
第8章 消防水利、施設等に関する基準		
1	消防水利、消防水利施設	245
2	消防活動に必要な空地等	250
3	トランク付きエレベーター	252
4	オートロック管理システム	252
5	図1～図5	253
第9章 水道等給配水施設に関する基準		
1	水道施設に関する法規定	258
2	上水道施設	258

3	給配水施設の計画	258
4	給配水施設の設定	258
5	給配水施設の設計	258
6	施設の維持管理	260
7	その他	260
第10章 造成工事に関する基準		
1	造成工事に関する法規定	262
2	土工の基準	264
3	がけの定義（省令第16条第4項）	266
4	がけ面の排水（政令第28条第2項）	266
5	切土	266
6	盛土	269
7	軟弱地盤対策（政令第28条第1号）	273
8	のり面の保護（政令第28条第6号、省令第23条第4項）	276
9	擁壁工（省令第23条第1項、省令第27条）	276
10	その他	297
第11章 工事施工中の防災措置に関する基準		
1	防災処置の基本的事項	298
2	工事期間中の仮設防災調整池	299
3	沈砂池	299
4	土砂流出防止工	301
5	仮排水工	301
6	その他	301
第12章 公益施設		
1	学校等新設用地	302
2	教育機関との調整	302
3	通学路の安全対策	302
4	その他公益施設	302
5	清掃関係施設	303
6	駐車場	304
7	防犯施設	304
8	公共・公益施設の建替施行	304
第13章 環境保全		
1	基本的責務	305
2	新エネルギーの活用	305
3	自然地の保護	305
4	緑地の推進	305
5	建築協定	305
6	景観形成の推進	305
7	公害等の防止	306
8	災害防止および道路交通対策	306
9	農林水産業対策	306
10	福祉環境および安全対策	306
11	文化財の保護	307
別表	第1 学校等新設基準	308
	第2 駐車場施設設置基準	309