

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保たせることをねらいとした、いわゆる技術基準であり、法第29条各項の規定により市長の許可が必要となるすべての開発行為に対して適用される。（「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針（技術基準編）」参照）

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
1 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
2 道路等空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5 地区計画等	○	○	○	○	○	○
6 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
7 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域等の除外	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 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 ○
13 工事施行者	○	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○
14 権利者同意	○	○	○	○	○	○

[注意事項] ①道路等空地：第二種特定工作物については、政令第25条第3号に基づく道路の設置および政令第25条第6号、第7号に基づく公園等の設置は適用除外

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

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

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

⑤資力・信用および工事施行者

：業務用小および小規模とは、開発面積が1ha未満の規模をいう

業務用大および大規模とは、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「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針（技術基準編）」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）都市計画決定された公共施設

開発区域内に道路、公園等その他の公共施設が都市計画決定されている場合には、それらの施設の整備を妨げることをしないよう当該部分の空地の確保が原則条件となる。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

第12号では、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力および信用があることが要求されている。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認することとする。

資力信用については、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判断することとする。

（2）工事施行者の能力

第13号では、工事施行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が要求されている。施行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考え、また、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきであり、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、判断することとする。

4 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為を行おうとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質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

「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

本号において「相当数の同意」を得ることで足り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危険負担をかける恐れがあるからである。

(開発許可制度運用指針 令和2年1月 I-5-9参照)

ただし本市では、開発許可申請に先立ち開発計画について事前審査制度を取り入れていることから、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、道路河川等関係法令の許可に基づく施設、外周工作物 沈砂池およ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とする。

(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) 一戸建分譲住宅敷地面積の最低基準

各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から、標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できない場合、一区画に限り敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

なお、地区計画により定められた敷地面積があるため留意すること。

工事完了公告後における区画数およ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。

一区画の面積 (単位：㎡)

用途地域	標準敷地面積	最小敷地面積	備考
第1種低層住居専用地域	165	150	
第2種低層住居専用地域			
第1種中高層住居専用地域	150	135	
第2種中高層住居専用地域			
第1種住居地域			
第2種住居地域			
(準工業地域、工業地域)			
近隣商業地域 商業地域	135	120	

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。（但し、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必要性の認められるもの」といった見地から限定されている。したがって以下の法第34条各号に該当するものでなければ許可は受けられない。

（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または第一種特定工作物の建築また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（但し当該政令未制定）

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また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、市街化区域で建築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8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発

第9号 前各号に規定する建築物また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8）

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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、市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条例で定めるものに該当しないもの（政令第29条の9）

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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、政令で定める基準に従い、市条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもの（政令第29条の10）

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ヶ月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、市長があらかじめ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

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地域において居住している者の利用に供す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、修理等の店舗およ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、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。)

なお、法第34条第1号の対象とする公益施設については、巻末別表の表4-2を参照のこと。

【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、当該市町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。(当該市町が妥当と認める規模)
- ⑦ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。(申請地は借地可)

【必要書類】

- ・ 開発説明書(申請に係る建築物が当該地において必要であることの説明)
- ・ 立地及びその規模についての市担当部局の意見書
- ・ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ・ 建物配置図、各階平面図、建物立面図(S=1/100~1/500)
- ・ 業務内容(作業内容等)説明書
- ・ 申請人の資格、免許等の書面
- ・ 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、各々の用途部分が法第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、各々の用途部分が法第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、各々の用途部分が法第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、各々の用途部分が法第34条第1号または第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34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、必ずしも許可をう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
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	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
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業
		582 野菜・果実小売業
		583 食肉小売業
		584 鮮魚小売業
		585 酒小売業
		586 菓子・パン小売業
		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)
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業
		592 自転車小売業
		593 機械器具小売業
	60 その他の小売業	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 燃料小売店		
606 書籍・文房具小売業		
607 スポーツ用品・玩具・娯楽用品・楽器小売業		
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、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。)		
飲 食 業		76 飲食店
	762 専門料理店(料亭は除く)	
	763 そば・うどん店	
	764 すし店	
	767 喫茶店	
	769 その他の飲食店(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。但し、持ち帰り弁当屋は、該当しない。)
サービ業	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。)

サービス業	78 洗濯、理容、美容、浴場業	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 (洗張業・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 (食品貸加工業、写真現像・焼付業、古綿打直し業に限る。)		
教育・学習支援業	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾
		824 教養・技能教授業
医療業	83 医療業	835 療術業 (その他の療術業は除く)
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、水素スタンド (高圧ガス保安法第1項に基づく圧縮水素スタンドに限る)	
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 居住・宿泊機能の併設は認めない。
- ⑤ 敷地の規模、建築物の規模は下表のとおりとする。
- ⑥ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。(申請地は借地可)

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 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
飲食業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
サービス業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
教育・学習支援業		500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含み 20%以内)
医療業		500 m ² 以内	200 m ² 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 m ² 以内	500 m ² 以内 (倉庫も面積に含む)
	上記以外の修理業	500 m ² 以内	200 m ² 以内 (倉庫も面積に含む)
給油所		1,500 m ² 以内	500 m ² 以内 (キャノピー、倉庫も店舗面積に含む)
その他		2,000 m ² 以内	必要最小限

注1 自動車小売業また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。

必要書類

- ・ 開発説明書（申請に係る建築物が当該地において居住者の日常生活上必要であることの説明）
- ・ 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- ・ 建物配置図、各階平面図、建物立面図店舗施設配置図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・ 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- ・ 申請人の資格、免許等および商取引業者との関係書面
- ・ 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また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、粘土かわら製造業、砕石製造業、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また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）または休憩施設（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草津市における観光計画等で範囲を限定し、それに基づく草津市の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または第一種特定工作物

- ア 取水、導水、利水また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、温泉利用施設および水を洗浄水、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 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

必要書類

- ・ 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。)

- ・ 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。)
- ・ 施設の配置図、平面図 (S = 1 / 100 ~ 1 / 500)
- ・ 申請人の職業、資格、免許等関係書面
- ・ 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、集出荷または加工に必要な建築物また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、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果物かん詰・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 建築物またはその中の機械工作物が直接、農業、林業また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すみやかに行う必要があるものに限る。
- ② 当該建築物においての小売も認めるが、その売場面積は全体の50%未満かつ200㎡以内に限る。
- ③ 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

必要書類

- ・ 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。)
- ・ 生産地との関係、取引量等に関する書面
- ・ 建物の配置図、各階平面図 (S = 1 / 100 ~ 1 / 500)
- ・ 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草津市により作成・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 予定建築物等の用途については、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、県が国また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充分協議がなされ、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

- ・ 開発説明書（事業の概要を説明する書類）
- ・ 県国等からの一体助成を受けることを証する書面
- ・ 中小企業の共同化または集団化に寄与することの証明書
- ・ 全体計画図（S = 1 / 500）
- ・ 建物配置図、平面図（S = 1 / 100 ~ 1 / 500）
- ・ 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%以上を原料または部品として納入する事業場

イ 自己の事業の原料または部品の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、作業工程もしくは輸送等の効率化または公害防除、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敷地および建築物の規模は、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、関係機関が支障がないと認め、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、草津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。

※上記（１）、（２）共に、予定建築物等の用途については自己業務用に限る。

必要書類

- ・ 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の説明）
- ・ 既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名）
- ・ 両工場間の取引高および全体との比率調書
- ・ 原材料、製品等に関する輸送計画
- ・ 周辺状況図（既存工場、申請工場の位置）（ $S = 1/2, 500$ ）
- ・ 移転の場合、跡地処分方法の説明書類
- ・ 建物配置図、各階平面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・ 地元町内会長等との協議書および市担当部局の意見書
- ・ 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または処理に供する、政令で定める建築物また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4第1項）」を貯蔵また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4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 予定建築物等の用途については、自己業務用に限る。

必要書類

- ・ 開発説明書（当該申請地の選定に関する説明）
- ・ 「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
- ・ 「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
- ・ その他市長が必要と認める書類

8-2 「法第34条第8号の2」の許可基準

市街化調整区域内の災害危険区域等に現に存する建築物の移転によって建築される建築物であって、既存建築物と規模・用途が変わらないもの。

許可要件

- ① 対象となる行為は、市街化調整区域内の災害危険区域等に現に存する建築物の移転にかかる行為であって、既存建築物と同規模・同用途のものを建築する場合のみ、例外的に取り扱うものとする。

- ② 移転先の敷地は、同一の市街化調整区域内に限るものとし、災害レッドゾーン外の敷地とする。
- ③ 移転後の既存建築物等は、原則として使用しないものとする。
- ④ その他、知事がやむを得ないと認める場合。

必要書類

- ① 開発説明書（建築物の概要を説明する書類）
- ② 既存敷地の利用計画書
- ③ 今回敷地の選定理由書
- 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

※この許可基準において、災害レッドゾーンとは、以下の5つの区域を指す。

- ・ 災害危険区域（建築基準法）
- ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・ 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害防止法）

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、休憩所または給油所等である建築物また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

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また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）共に、予定建築物等の用途については自己業務用に限る。（申請地は借地可）

上記（１）、（２）共通の必要書類

- ・ 開発説明書（申請に係る予定建築物が当該地において必要となる説明、業務内容等も記入のこと。）
- ・ 建物配置図、各階平面図（ $S = 1/100 \sim 1/500$ ）
- ・ 屋外看板の計画図（コンビニのみ）
- ・ 申請人の資格・免許等および商取引業者との関係書面
- ・ 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。

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、市条例で指定した土地

の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

次の「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」および「都市計画法第34条第11号に基づく開発許可等に関する技術基準」による。

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

この基準は、都市計画法第34条第11号に基づく開発許可、および同法施行令第36条第1項第3号ロに基づく建築許可の取扱い基準について、必要な事項を定めるものとする。

I 都市計画法第34条第11号の許可基準

この基準は、草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（以下「市条例」という。）で指定した区域内の土地であって、予定建築物の用途が市条例で定めた用途に適合するものに適用する。なお、この定めのない事項については草津市が別途定める「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針」によるものとする。

1. 一般区域

許可要件

(1) 申請地は、市条例第10条第1項第1号に定める区域内の土地であること。

上記の区域とは、平成16年6月1日における市街化調整区域内で存在していたと認められる建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物（※1）が連たんしている土地の区域および当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50m以内に有効宅地部分（※2）の全部または一部が位置する土地の区域であること。

ただし、平成16年6月1日時点の市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域内に敷地相互間の距離が50m以内で20以上の建築物が連たんしている土地の区域及び当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50m以内に有効宅地の全部または一部が位置する土地の区域であること。

※1「50以上の建築物」の考え方

- 1) 平成16年6月1日時点の市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域内に20以上の建築物が存すること。
- 2) 事務所、店舗、工場、銀行、農協、N T T、自治会館、集会所、倉庫等、直接居住の用に供さないものについては数に算入しない。
- 3) 次の 公益施設に限り数に算入する。（病院、診療所、小学校および中学校、幼稚園、保育所、公民館、コミュニティ防災センター、交番および駐在所、グループホーム、デイサービスセンター）

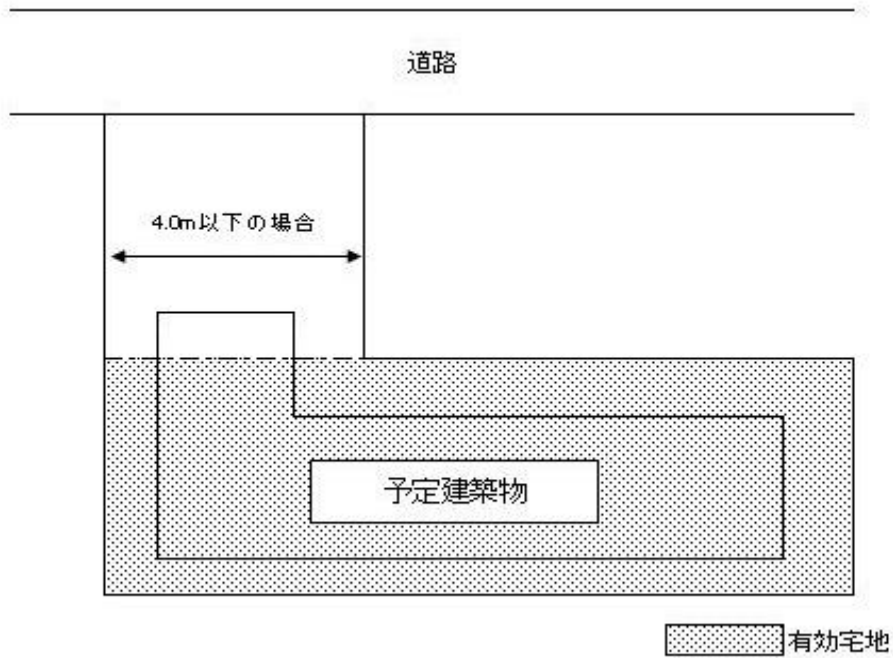
※2「有効宅地部分」の考え方

- 1) 路地状敷地部分（※3）が4.0mを超える場合は、予定建築物の外壁までを有効宅地部分とみなす。
- 2) 路地状敷地部分が6.0m以上確保されている場合は有効宅地部分とみなす。
- 3) 建築基準法第42条第2項道路による道路後退部分については、有効宅地に含めない。

※3 路地状敷地部分とは、有効宅地部分を除く部分をいう。

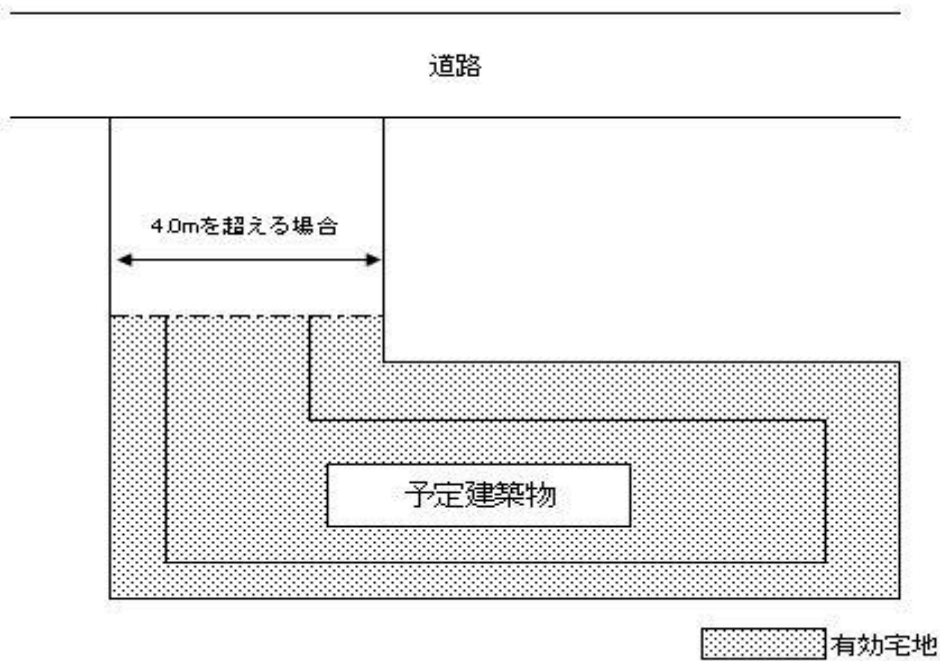
(参考例図)

例1



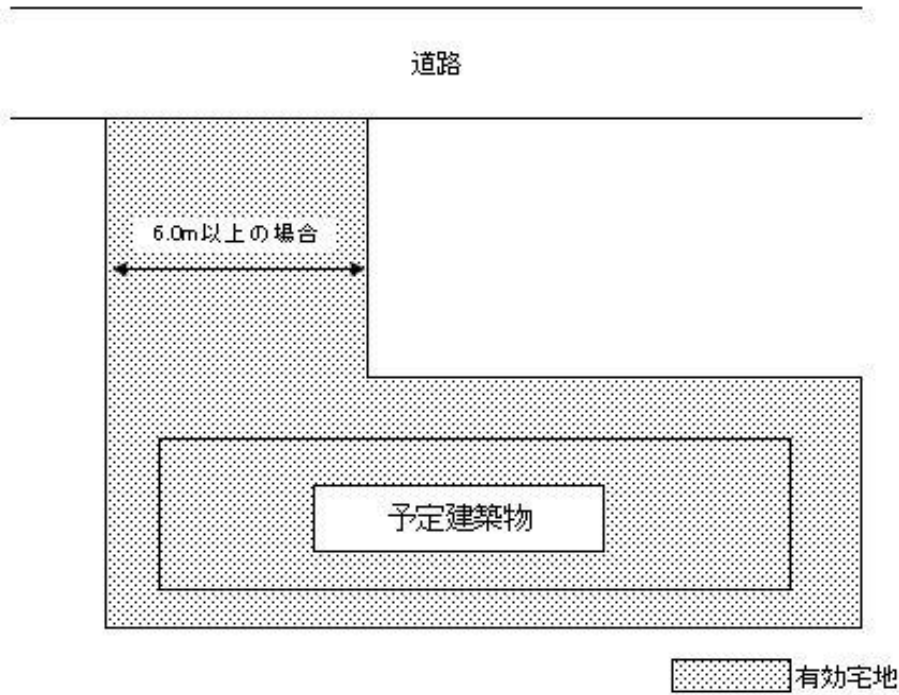
○例1のように4.0m以下の専用通路は有効宅地とみなさない。

例2



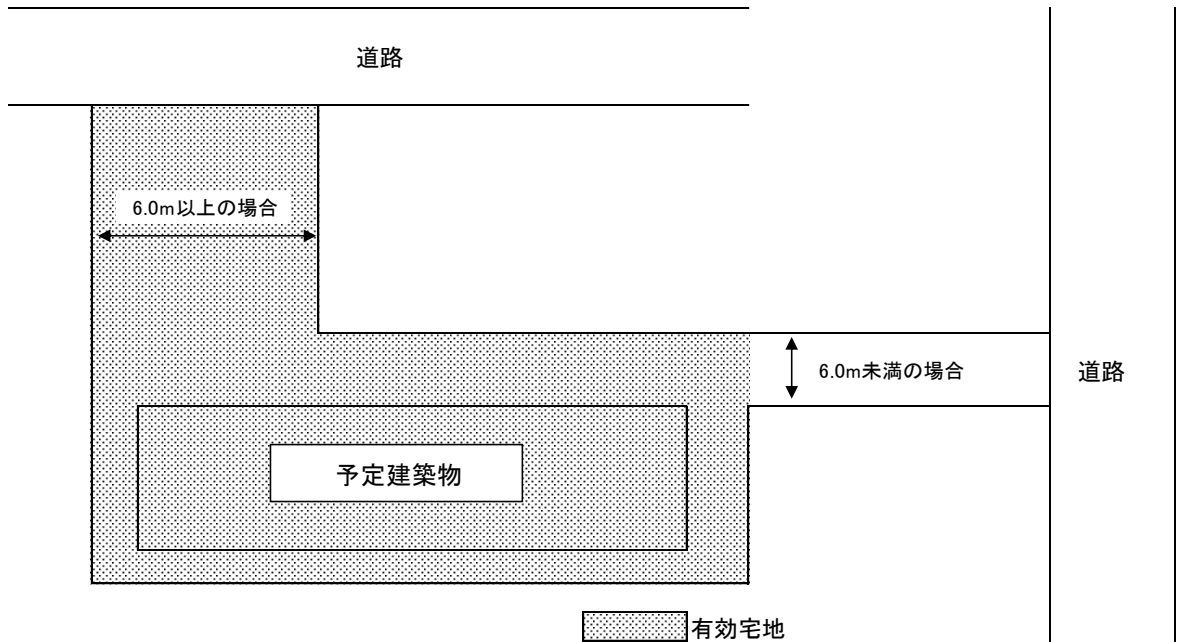
○例2のように4.0mを超える路地状敷地の場合は、予定建築物の外壁までを有効宅地とみなす。

例3



○例3のように路地状敷地幅員が6.0m以上確保されていれば有効宅地とみなす。

例4



○例4のように路地状敷地幅員が6.0m以上確保されていれば有効宅地とみなすが、

路地上敷地幅員が6.0m未満の部分については、有効宅地とみなさない。

- (2) 申請地は、開発許可申請時点において申請者が登記上の所有権を有する者（相続により所有権を取得する見込みである場合は、この限りでない。）であって、申請者以外の者と共有しているものでないこと。また、申請者が、売買、贈与により取得される土地については、開発許可申請時点において、申請者が登記上の所有権者でない場合は、開発工事完了届提出までに所有権移転登記を完了し、当該登記事項証明書を提出することをもって足りるものとする。
- (3) 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。）以外の用途は認めない。
- (4) 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とするものに限る。
- (5) 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行うものに限る。
- (6) 敷地面積は、路地状敷地部分を含み500㎡以下とし、有効宅地部分の面積が165㎡以上で、かつ有効宅地部分の全部または一部が市条例で定める区域内に含まれること。
- (7) 平成16年6月1日において土地登記事項証明書記載の地積が165㎡未満の土地については、隣地土地利用が見込めない場合等で市長が認める場合は、前号のうち敷地面積規模に関する要件を適用しないものとする。
- (8) 開発による道路の新設は認めない。ただし、既存道路の拡幅整備、ならびに建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分の整備についてはこれを妨げるものではない。なお、敷地は建築基準法に基づく道路に接しているものとし、建築基準法第42条第1項各号に規定する道路については、建築基準法上の道路として認められた日から5年以上経過した道路とする。また、建築基準法第43条第2項各号による接道は認めない。
- (9) 原則として、法第45条に基づく特定承継はできないものとする。
- (10) 申請地が当該開発許可以外の目的で造成が行われた土地を含む場合、造成完了後1年間は開発事業事前審査申請および法第42条第1項ただし書許可手続きはできないものとする。また、申請地が当該開発許可の目的で造成された土地であっても、法第36条第3項の公告後、1年間は法第42条第1項ただし書許可手続きはできないものとする。
- (11) 申請地の宅地造成については、平面利用を原則とする。
- (12) 申請地については建築基準法上の接道箇所から出入ができる土地利用計画とすること。
- (13) 申請地の雨水排水については、相続等により将来、所有権を取得する土地の場合を除き、原則、公共水路へ直接排水する計画とすること。
- (14) 条例第10条第1項第1号の区域においては計画的な市街地を図るため、条例第10条第1項第3号による開発を優先するものとする。

【必要書類】

- ・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、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い方法、他法令に適合していること等を漏れなく記入のこと。）
- ・申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・申請地の所有権等の権利にかかる書類（売買契約書、相続確約書等）
- ・住民票（家族全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・建築図面（平面図、立面図等）
- ・位置図（縮尺1/2500以上）
- ・市条例で定める区域の土地であることを証する書面（50m以内で50以上の建築物が連たんしていること、および任意の敷地から50m以内であることがわかる図書）
- ・その他市長が必要と認める書類

2. 特定区域（商業業務施設立地区域）

許可要件

- (1) 申請地は市条例第10条第1項第2号に定める区域内の土地であること。
上記の区域とは、次のいずれにも該当する土地の区域とする。

- 1) 都市計画道路大津湖南幹線の中心線から100m以内の区域であること。
- 2) 幅員が9m以上の道路が整備されているかまたは整備される土地の区域であること。
- 3) 次の区域を含まないこと。
 - ア 主要地方道栗東志那中線以北の中心線から100m以内の区域。
 - イ 都市計画法第8条第1項第1号の規定による用途地域が定められた区域。
 - ウ 南山田町、御倉町および新浜町の区域
- (2) 予定建築物の用途は、次に掲げる用途のいずれかに該当する自己用または非自己用建築物であること。
 - ①事務所
 - ②日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店
 - ③理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するもの
 - ④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電化器具店その他これらに類するもの
 - ⑤パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの
 - ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
 - ⑦公衆浴場
 - ⑧物品販売業を営む店舗、飲食店
 - ⑨銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの
 - ⑩ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
 - ⑪マージャン屋、パチンコ屋、射的場
 - ⑫カラオケボックスその他これらに類するもの
 - ⑬劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以下のもの
- (3) 予定建築物の敷地面積は、500㎡を超えるものとし、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が、10,000㎡以下とする。
- (4) 予定建築物の形態は、都市計画法第41条第1項の規定を適用し、次の各号いずれにも該当するものであること。
 - ①高さは12m以下、かつ地上3階建て以下であること。
 - ②1.5mの壁面後退をすること。
 - ③北側斜線（5m+∠1.25）に適合するものであること。
- (5) 開発区域の面積は、原則として1ha以上とし、整形な形状とすること。
- (6) 開発区域の位置は、原則として都市計画道路大津湖南幹線から商業業務立地区域の終端までを含むこと。地形等によりこれに抛りがたい場合は上記当該幹線道路に接し区域を設定するか、既存の開発地に隣接して設定すること。
- (7) 開発区域の面積が1ha未満の開発は、1haの開発に必要な公共施設の整備を行い、かつ市長が周辺の土地利用の状況、公共施設の整備状況等を勘案し支障ないと判断する場合に認めるものとする。
- (8) 開発区域には都市計画法第41条第1項の制限を課すものとする。
- (9) 開発行為により設置される公共施設の帰属については、都市計画法第32条協議に基づき行うこと。

【必要書類】

- ・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の選定理由、他法令に適合していることを記述すること）
- ・予定建築物が市条例の指定用途、形態制限に適合していることを説明する図書
- ・土地の利用に関する権利を証する書面。
- ・都市計画道路大津湖南幹線の中心から100m以内の範囲に開発区域が存することがわかる図書。
- ・緑化計画図（植栽および緩衝帯の配植図）
- ・建築図面（平面図、立面図等）
- ・法第41条制限区域図（土地所在図に制限区域を着色したもの）
- ・開発許可の場合下記の図書を提出すること
 - ①資金計画書（様式9、様式10）
 - ②設計者資格調書（様式11）

- ③申請者資力信用調書 (様式12)
- ④工事施行者の工事能力調書 (様式13)
- ・その他市長が必要と認める書類

3. 特定区域 (分譲住宅立地地域)

許可要件

- (1) 申請地は市条例第10条第1項第3号に定める区域内の土地であること。
上記の区域とは次のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、都市計画区域における市街化の状況等からみて当該土地の区域内において開発行為を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるものとして市長が告示をした区域とする。
 - 1) 50戸連たん区域の全部または一部を含んでいること。
 - 2) 規則で定める主要な道路が隣接して現に存し、または前号に適合する土地を介して近接して現に存していること。
 - 3) 市街化区域に隣接していること。
 - 4) 市街化区域に接している部分を除く部分が、道路または河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されていること。草津市告示第 114号 (平成16年6月1日)
草津市開発行為の手続および基準等に関する条例第10条第1項第3号に規定する土地の区域を次のとおり制定する。
 - ① 平井町、平井三丁目、川原町、川原一丁目、川原三丁目、駒井沢町地先であって、主要地方道栗東志那中線以南かつ市道上笠川原駒井沢線以東で市街化区域までの区域 (商業業務施設立地区域を除く)
 - ② 上笠一丁目地先であって、市道上笠川原駒井沢線以東、市街化区域までの区域
 - ③ 主要地方道大津能登川長浜線以北、市道東草津山寺線までの間であって、市道青地南北線以東、名神高速道路までの区域
 - ④ 東海道新幹線以東、名神高速道路までの間であって、市道野路若草線以北、市道追分矢倉南山田線以南の区域
- (2) 予定建築物の用途は一戸建の専用住宅 (非自己用) であること。
※ 建築主 (建築確認申請上の建築主を含む) は申請者であること。
- (3) 敷地面積は、路地状敷地部分を含み 500㎡以下とし、有効宅地部分の面積が 165㎡以上であること。
- (4) 予定建築物の形態は、都市計画法第41条第1項の規定を適用し、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - ① 建ぺい率は60%以下であること。
 - ② 容積率は100%以下であること。
 - ③ 高さは10m以下であること。
 - ④ 1mの壁面後退をすること。
 - ⑤ 北側斜線 (5m + ∠1.25) に適合するものであること。
- (5) 開発区域の面積は、原則として1ha以上とし、整形な形状とすること。ただし、市長が特に認めた場合はその限りでない。
- (6) 開発区域の面積が1ha未満の開発は、1haの開発に必要な公共施設の整備を行い、かつ市長が周辺の土地利用の状況、公共施設の整備状況等を勘案し支障ないと判断する場合に認めるものとする。
- (7) 事業者は、開発区域内の土地について、都市緑地法 (昭和48年法律第72号) 第45条または第54条の規定に基づく緑地協定の締結を検討するものとする。
- (8) 開発区域には都市計画法第41条第1項の制限を課すものとする。
- (9) 開発行為により設置される公共施設の帰属については、都市計画法第32条協議に基づきおこなうこと。

【必要書類】

- ・申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請地の選定理由を記述すること、他法令に適合していることを記述すること）
- ・開発許可の場合下記の図書を提出すること
 - ① 資金計画書（様式9、様式10）
 - ② 設計者資格調書（様式11）
 - ③ 申請者資力信用調書（様式12）
 - ④ 工事施行者の工事能力調書（様式13）
- ・法第41条制限区域図（土地所在図に制限区域を着色したもの）
- ・その他市長が必要と認める書類

（附 則）

この基準は、平成16年6月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

（附 則）

1 この基準は、平成20年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 I-1-(10)を除き、改正後の「都市計画法第34条第11号に基づく開発行為に関する取扱い基準」の規定は、施行日以後に開発事業事前申請書が受理される開発事業に適用し、施行日前に開発事業事前申請書が受理された開発事業については、なお、従前の規定による。

（附 則）

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

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

この基準は、都市計画法第34条第11号に基づく開発許可および同法施行令第36条第1項第3号ロに基づく開発許可の技術的基準について、必要な事項を定めるものとする。

I 都市計画法第34条第11号の許可基準

この基準は、草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（以下「市条例」という。）で指定した区域内の土地であって、予定建築物の用途が市条例で定めた用途に適合するものに適用する。なお、この定めのない事項については草津市が別途定める「草津市開発事業の手続および基準等に関する指針」によるものとする。

1. 一般区域

市条例第10条第1項第1号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

(公共施設等の整備)

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

当該開発行為による道路の新設は認めない。なお、建築基準法第42条第1項各号に規定する道路については、建築基準法上の道路として認められた日から5年以上経過した道路とする。ただし、既存道路の拡幅整備、ならびに建築基準法第42条第2項に基づく道路後退部分の整備についてはこれを妨げるものではない。また、敷地は建築基準法に基づく道路に接していること。ただし、建築基準法第43条第2項各号による接道は認めない。

(2) 排水施設

雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、汚水については、原則公共下水道に排水するものとし、開発者において公共下水道へ接続整備すること。

(3) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(4) その他

草津用水土地改良区所有の送水管が埋設されている部分及び両側1mの区域（以下「送水管周辺地」という。）において建築物等の建築をしてはならない。

2. 特定区域（商業業務施設立地区域）

市条例第10条第1項第2号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

(公共施設等の整備)

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

申請地内には都市計画道路天津湖南幹線から後背地に至る幅員9m以上の道路を設置すること。当該開発道路の配置について、開発区域内に市の定める道路網計画がある場合は、その位置に道路を配するものとし、計画がない場合でも道路網計画に定めた道路位置から概ね100m以内の位置に当該開発道路を設置し、市に帰属すること。ただし、予定建築物の形態、および地形上、これに拠る事が困難な場合は、同等以上の機能を確保することで、別途協議できるものとする。

(2) 公園・緑地

申請地のうち、都市計画道路天津湖南幹線に接する部分には幅1m以上の植栽帯（※）を設置すること。ただし、植栽の配置に当たっては見通しの確保を考慮すること。また、当該立地区域の終端には幅2m以上の緩衝帯としての植栽帯を設置すること。これらの緑地を含めて開発区域全体の面積の3%以上の緑地を設けるものとする。

※植栽帯における植栽とは、高木、中木、低木をいう。

(3) 流域治水対策および排水施設

流域治水対策に適合するよう滋賀県と協議し設計すること。なお、雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、汚水排水については公共下水道に接続すること。

(4) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(5) その他

ア 草津用水土地改良区所有の送水管については、その上及び付近は、道路等その他公共施設とし、市に帰属すること。但し、公共施設として整備することが困難な場合は、協議のうえ当該送水管

周辺地（協議により送水管を移設することとなった場合は、移設後の送水管周辺地）に草津用水利地改良区名義の地上権の権利を設定することをもって帰属に代えることができる。
イ 都市計画決定されている土地には、その定められた用途以外の施設を設置してはならない。また、都市計画法に規定する都市施設についてもこれに準ずる。

3. 特定区域（分譲住宅立地区域）

市条例第10条第1項第3号に定める土地の区域における開発行為等は次に定める基準に適合すること。

（公共施設等の整備）

1 公共施設等の整備については、次の各号に定める基準に適合すること。

(1) 道路

ア 申請地は幅員6m以上の建築基準法に基づく既存道路に、2方向（原則2路線）接すること。ただし、幹線道路を設置し、市長が防災上、交通処理上支障がないと認めた場合はその限りでない。なお、接続先の道路は、交通分散が円滑に図れる第一交差点まで、有効幅員が6m以上の道路とする。

イ 申請地内の道路は袋路状道路としてはならない。ただし、転回広場および避難通路が設けられ、市長が防災上、交通処理上支障がないと認めた場合はこの限りでない。

ウ 当該立地区域の連続的な土地利用を促進するために、隣接未利用地に対し、開発区域外周線の概ね100mに1ヶ所以上の延伸用道路を設置すること。また、近接する既存道路への接続については、開発区域周辺の状況を勘案し市長と協議の上決定すること。

エ 申請地内に市の道路網計画がある場合はその位置に開発道路を配置すること。また、計画がない場合でも道路網計画に定めた道路位置から概ね100m以内の位置に開発道路を設置すること。また、これらの開発道路は市に帰属すること。

オ 主要な開発道路が接続すべき既存道路が指定区域に存在せず、市長がやむを得ないと認める場合は当該立地区域を越えて開発道路の築造を行うことができるものとする。

(2) 公園・緑地

5ha未満の開発については公園を1ヶ所以上設け市に帰属するものとする。公園1ヶ所の面積は300㎡以上、かつ、公園等の合計面積は開発区域全体の面積の3%以上とする。

(3) 流域治水対策および排水施設

流域治水対策に適合するよう滋賀県と協議し設計すること。なお、雨水排水施設の設計にあたっては、当該区域ならびにその周辺にいつ水等の被害を生じないように設計すること。また、污水排水については公共下水道に接続すること。

(4) 給水施設

給水施設の設計にあたっては当該区域およびその周辺において想定される給水の需要に支障をきたさないよう設計すること。

(5) 集会所

集会所用地は、公園に隣接する位置に設置し、市に帰属すること。

設置基準：計画戸数50戸に対し1箇所設置するものとする。ただし、計画戸数が50に満たさない場合や、開発区域が1ha未満の場合であっても1箇所設置するものとする。

用地面積：集会所用地の面積は1箇所につき200㎡以上とする。ただし、設置基準を越える場合は、計画戸数1戸あたり、用地面積に4㎡以上を加算するものとする。

(6) その他

ア 送水管周辺地については、その上及び付近は、道路等その他公共施設とし、市に帰属すること。

イ 都市計画決定されている土地には、その定められた用途以外の施設を設置してはならない。また都市計画法に規定する都市施設についてもこれに準ずる。

（附 則）

この基準は、平成16年6月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成20年4月1日から施行する。

(附 則)

1 この基準は、平成20年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の「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」の規定は、施行日以後に開発事業事前申請書が受理される開発事業に適用し、施行日前に開発事業事前申請書が受理された開発事業については、なお、従前の規定による。

(附 則)

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成28年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

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また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) 条例別表第5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。)と同居または同居していた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。
- ③ 申請地は、居住している者の居住している町、またはその隣接している町(条例制定した平成15年4月1日時点)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 政令第29条の10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

- ・ 開発理由書(申請者の住所、氏名を記入したもので、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。)
- ・ 分化調書(様式32)
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本(3ヶ月以内のもの)を添付

- ・ 固定資産評価証明書（10年以上継続して居住している者が所有する土地、建物のすべてを記載したものの。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。）
- ・ 家族構成およ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
- ・ 婚姻の場合は、相手の証明書（住民票記載事項証明等）
- ・ 転勤やUターンの場合は、その旨の申立書
- ・ 住民票（家族全員・続柄のわかるもの。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）の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 申請地を相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
- ・ 位置図（1/2,500） なお、実家と申請地の距離を記入すること
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

（2）条例別表第5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。
- ③ 申請地は、居住している者の居住地またはその周辺であること。
- 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㎡以下とする。
- ⑥ 政令第29条の10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

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、申請人の現状、申請地決定の理由を記述すること。）
- ・ 賃貸契約書の写しにより借家であることが確認できるもの
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 住民票（家族全員・続柄のわかるもの。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）の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 相続等で譲渡する場合はその旨の確約書
- ・ 位置図（1/2,500） なお、現住居と申請地の距離を記入すること
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

(3) 条例別表第5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、移転する必要があり、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地またはその周辺であること。
- 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、また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）以下とする。
- ⑤ 政令第29条の10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

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、収用対象となる事業、移転の必要性および移転時期を記述すること。）
- ・ 収用対象事業に係る旨の証明書または土地および家屋の売買契約書
- ・ 収用移転事業に係るものの移転調書
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 現在地および申請地の写真
- ・ 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
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

(4) 条例別表第5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、条例別表第5第4項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。
- 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。
 - ・ 単にのり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、切土または盛土の高さが1m未満であり、かつ、土砂の搬出入を伴わないもの
- ⑦ 政令第29条の10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

- ・ 開発理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、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、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取り扱い方法等を漏れなく記入のこと。）
- ・ 申請地の登記事項証明書の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）の原本（3ヶ月以内のもの）を添付
- ・ 位置図（1/2,500）
- ・ 建築図面（平面図、立面図等）
- ・ その他市長が必要と認める書類

※ 団地認定図については、開発調整課で確認すること。

（附 則）

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

13 「法第34条第13号」の許可基準

許可要件（次の各要件のすべてに該当すること）

- ① 自己の居住または業務の用に供する建築物の建築また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、土地の権利また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か月以内に、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）「自己の居住また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」および「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）「土地の権利また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)

・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か月以内に市長に書面をもって届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、地目および地積（農地の場合は農地転用許可番号およ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および内容

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、地位の承継をしうる。（届出の承継およ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きは必要ない。）

14 「法第34条第14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また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。ただし、予定建築物等の用途については、提案基準21、31を除き、自己業務用または自己居住用に限るものとする。

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 「収用対象事業等による移転について」（開発許可、建築許可）
- ・提案基準3 「社寺、仏閣および納骨堂について」（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）
 - ~~13-1~~（平成30年8月1日に失効、廃止済）
- ・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）
- ・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）
- ・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碎施設について
 - 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)

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、また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または贈与で取得した土地、あるいは将来相続また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また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、また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ターンによる定住およ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。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成6年12月21日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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1」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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、申請地決定の理由および申請地を相続また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（様式32）
- 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、建物のすべてを記載したもの）
- 6 家族構成およ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（家族全員・続柄のわかるもの。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また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条および第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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうける事業は、土地収用法第3条の各号の一に該当する事業およ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え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、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また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恐れのないものとする。

（規模）

- 6 敷地およ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、知事、市長がやむをえないと認めたものについては、この限りでない。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(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」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(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およ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または土地およ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 現在地および申請地の写真
- 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 その他知事、市長が必要と認める書類

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）

市街化調整区域における社寺、仏閣およ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えないと認められるものについて取扱うものとする。

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、地藏堂およ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、寺務所および庫裡等で規模、構造およ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、宿泊施設および休憩施設は、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および部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、市の土地利用計画と調整のとれた場所であること。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（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㎡未満の場合については、「事後報告書基準3」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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 土地利用計画図および建物配置図
- 10 建築図面（平面図、立面図等）
- 11 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

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えない場合
 - (6) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（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または贈与により取得した土地、あるいは将来相続また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、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。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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4」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成16年4月1日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性およ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 家族構成およ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（家族全員・続柄のわかるもの）
- 5 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 6 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、次の各号のいずれかに該当していること。
 - (1) がけ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項の勧告および同条第2項または第3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、要綱また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
- 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えない事由があり、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また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恐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。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（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6」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(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およ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 現在地および申請地の写真
- 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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

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1 ha未満の運動・レジャー施設および墓園等であって、管理上およ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) キャンプ場およ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、管理上およ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、また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、陸上競技場および
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

(規模および構造)

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)および(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 則)

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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およ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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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え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、自然的また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うるもの

（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、管理上および利用上必要最小限不可欠な建築物は含むものとする。

（付則）

この基準は、昭和58年2月1日より施行する。

（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9」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、研究対象、研究施設の詳細およ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 その他知事、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扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、法第34条各号の規定による開発許可を受けた事業所または申請日の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、隣接また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。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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10」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業所の操業状況、従事者の状況および現在社宅、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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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、も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) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（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。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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12-1」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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、住宅の必要性およ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、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書
- 7 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 8 建物図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

本市においては、指定既存集落はありません。

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

(適用範囲)

- 1 この基準の適用をうけるものは、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。）も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、甥および姪のいずれかで、親等と同居している者、または同居していた者。

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または贈与で取得した土地、あるいは将来相続また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また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ターンによる定住およ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。

(付則)

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

(付則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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12-2」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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、申請地決定の理由および申請地を相続また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、建物のすべてを記載したもの）
- 6 家族構成およ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（家族全員・続柄のわかるもの）
- 8 親等が申請地を相続また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条および第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 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

本市においては、指定既存集落はありません。

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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え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項もしくは第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項もしくは第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適當であって、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項もしくは第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日より施行する。

(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および同法第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 その他知事、市長が必要と認める書類

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）

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐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え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、県道等の沿線また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、知事が指定した区域に限る。
- 3 当該市町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。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成4年12月17日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（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14」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成13年2月19日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成20年4月1日より施行する。

(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（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 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 その他知事、市長が必要と認める書類

四車線以上の国道、県道等の沿道また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

(注意事項)

本市においては、指定区域はありません。

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号通達および平成2年11月30日付け建設省経民発第54号通達および平成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9.0メートル以上の道路に接していること。
 - (3) 市町の土地利用計画、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、次のすべての要件に該当しなければならない。
 - (1) 申請地は、5ヘクタール未満であること。
 - (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) 予定建築物の建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下であること。

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）

市街化調整区域における特定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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、当該市街化区域に特定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、または交通機能を阻害しあるいは居住環境を悪化させる恐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えないと認められる特定流通業務施設に限る。

（立地）

2 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）流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下、物流総合効率化法という）第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく土地であること。

（用途）

3 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設であること。

（規模）

4 物流総合効率化法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

【参考】同法第5条第2項に規定する「認定総合効率化計画」では下記の認定基準を満たすことが必要とされている。（R4.4.1時点）

○流通業務総合効率化事業の認定基準（抜粋）

- ・ 2以上の者（法人格が別の者）が連携すること。
- ・ 流通業務（輸送、保管、荷捌き及び流通加工）を一体的に実施すること。
- ・ 施設整備に係る関連法令の許可等の見通しがついていること。
- ・ 高速自動車国道のIC等の周辺5kmの区域内であること。
- ・ その他、国土交通省の定める認定基準に適合していること。

（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14-2」として取扱う。

（付則）

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性を具体的に記述すること。）
- 2 物流総合効率化法第4条第1項に基づく「総合効率化計画」の認定通知書の写しまたは同法第5条第1項に基づく「総合効率化計画」の変更認定通知書の写し。
- 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 法人等の登記事項証明書
- 6 位置図（1/50,000あるいは1/25,000および1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 その他市長が必要と認める書類

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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え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および運営は、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、利用権方式また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、かつ入居一時金およ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。

（付則）

この基準は、昭和62年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する

（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15」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県老人福祉所管課の証明書
- 3 立地について市長（担当所管課）の承認書または意見書（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、介護保険法第8条第28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えないと認められるものに限る。

ただし、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供されるものは除く。

（立地）

- 2 市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、施設およ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日より施行する。

（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日より施行する。

（付則）

この基準は、平成15年3月17日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（付則）

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県介護老人保健施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（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等）
- 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（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、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開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開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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、打席が建築物であるゴルフの開放し練習場で、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え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、管理上およ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

（規模および構造）

- 4 土地利用計画、建築物の規模および構造は、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、管理上およ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。

（付則）

この基準は、平成7年4月26日より施行する。

（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19」とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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およ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 立地について市長（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等）
- 4 土地利用計画およ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および開発区域の植栽、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 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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、も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、あるいは将来相続また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。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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20」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業を営む必要性およ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 地元町内会長等との協議書および市長（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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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およ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いて、一体的な日常生活圏を構成している地域

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（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21」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

（必要書類）

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、事業の必要性、現在までの事業の経過およ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 その他知事、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砕施設について

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砕施設の開発許可、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理およ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および同法第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え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およ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、また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およ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、管理事務所および便所とする。

（付則）

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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22-1」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(附 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県産業廃棄物主管課の証明書
- 3 立地について市長（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等）
- 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 その他知事、市長が必要と認める書類

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

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で取扱うものである。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、廃棄物の処理およ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および同法第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え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およ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、また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、管理事務所および便所等とする。

（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およ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「その他政令で定める処理施設」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の位置が都市計画上支障ないものと認めたものに限る。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(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22-2」として取扱う。

(付 則)

この基準は、平成8年1月4日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成18年4月20日より施行する。

(必 要 書 類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、開発の必要性および概要等を具体的に記述すること。）
- 2 県産業廃棄物主管課の証明書
- 3 立地について市長（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等）
- 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 その他知事、市長が必要と認める書類

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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え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も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、事務所また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、建築物の必要性と規模の妥当性を明記のこと。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準23」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

(必要書類)

- 1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、建築の必要性および規模の妥当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（土地利用計画と調整がとれた場所である旨等）
- 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 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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え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。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（付記）

上記提案基準に該当するものは、「事後報告基準24」として取扱う。

（付則）

この基準は、平成11年1月4日より施行する。

（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 申請地および現住地の登記事項証明書
- 3 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 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 その他知事、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扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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) その他知事、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、また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) その他知事、市長がやむを得ないと認めた場合

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（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。

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

(付 則)

この基準は、平成12年12月15日より施行する。

(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（譲渡者は氏名を記入し、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（家族全員・続柄のわかるもの）
- 4 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真
- 5 結婚の場合、相手の証明書
- 6 借家の場合、賃貸契約書の写しおよ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および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 その他知事、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扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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。

（付則）

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（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。

この基準は、平成11年4月21日より施行する。

（付則）

この基準は、平成21年5月28日より施行する。

(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 申請地登記事項証明書
- 3 住民票（家族全員・続柄のわかるもの）
- 4 所有権等を有することを証する書面
- 5 位置図（1/2,500）
- 6 敷地現況図
- 7 求積図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 建築確認通知書の写し
- 10 敷地現況写真
- 11 その他知事、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、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えない場合
 - (6) その他知事、市長がやむをえないと認めた場合

（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、開発許可として取扱う。

また、申請者がその土地の所有権また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、市が都市計画法第34条第11号の規定による区域指定および同条第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、市長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㎡以内とし、その他知事、市長がやむをえ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16年4月1日より施行する。

(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」として取扱う。

(必要書類)

1 申請理由書（申請者の住所、氏名を記入したもので、現住宅の利用状況、住宅の必要性およ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 家族構成およ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（家族全員・続柄のわかるもの）

5 借家の場合、賃貸契約書の写しおよび建物登記事項証明書

6 狭小過密である場合、現住居の間取り図および写真

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 その他知事、市長が必要と認める書類

(注意事項)

市長が指定した団地については、開発調整課で確認すること。

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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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）で巻末別表の表4-5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え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および運営は、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 市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) 近隣に関係する医療施設、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日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（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、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県社会福祉施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（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等）
- 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（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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巻末別表の表4－5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えないと認められるものに限る。

- (1) 当該医療施設の設置および運営は、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 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日より施行する。

（付則）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（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、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 県医療施設主管課の確認書
- 3 立地について市長（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等）
- 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（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、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えないと認められるものについて取扱うものとする。

記

（適用範囲）

- 1 この基準の適用をうけるものは、学校教育法による学校（大学、専修学校および各種学校を除く）の用に供する施設で巻末別表の表4－5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 市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日より施行する。

（付記）

この基準は、平成28年4月1日より施行する。

（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、氏名を記入したもので、開発等の必要性および概要等を記述すること。）
- 2 教育委員会主管課の確認書
- 3 立地について市長（担当所管課）の意見書
- 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（1/2,500）
- 7 土地利用計画図
- 8 建築図面（平面図、立面図等）
- 9 その他知事、市長が必要と認める書類（事業計画の地元町内会等への説明、協議経過を表す書類等）

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扱うものとする。

記

（適用範囲）

1 この基準の適用をうけるものは、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て専用住宅であること。

（付則）

この基準は、平成19年11月30日より施行する。

（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、土地開発公社を言う。

（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 その他知事、市長が必要と認める書類

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)

市街化調整区域において、令和4年4月1日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地での開発許可、建築許可については、下記の要件に該当する場合であっ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扱うものとする。

記

(適用範囲)

1 この基準の適用をうけるものは、市街化調整区域において、令和4年4月1日施行の改正都市計画法および都市計画法施行令に伴う条例改正により法第34条第11号または第12号の区域外とされた敷地であって、区域外とされた要因となる危険区域に対して安全性が確保されていることが確認できるものに限る。

(用途)

2 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める用途に適合していること。

(規模)

3 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める規模に適合していること。

(その他)

4 法第34条第11号区域または第12号区域の基準のうち、各市・県の条例で定める用途・規模を除く各基準に適合していること。

(付則)

この基準は、令和4年4月1日より施行する。

(必要書類)

1 当該地が区域外とされた要因である災害危険区域等に対して安全性を確保できているまたは確保されることを示す書類

2 災害危険区域等所管部局との協議録

3 位置図 (1/50,000あるいは1/25,000および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 その他知事、市長が必要と認める書類