

第1章 総 説

I 開発許可制度

1 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まる経済の発展や産業構造の変化等に伴って、産業や人口の都市部への集中が激しくなり、広範に都市化現象が進行しました。

そして、工場用地や住宅用地等の需要が高まり、都市部での地価騰貴等により、比較的安価な土地を求め、都市化が外へ外へと拡大していき、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。

これら都市化の流れや地価の動向から、いわゆる「バラ建ち」という単発的な開発が行われ、無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるといったスプロール現象が生じることとなりました。スプロール現象は、道路が不備のために円滑な交通が阻害され消防活動に支障が生じ、排水施設の不備により周辺に溢水の被害を及ぼす等、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような状況から、いわゆる線引き都市計画区域において、主に建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更である開発行為について、市街化調整区域では原則禁止としてその区域区分を担保する目的で、市街化区域では一定の宅地水準等を確保する目的で都市計画法の開発許可制度が創設されました。

2 開発許可制度の主な改正経緯

(1) 都市計画法公布（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号、昭和 44 年 6 月 14 日施行）

(2) 昭和 49 年 改正（昭和 49 年法律第 67 号、昭和 50 年 4 月 1 日施行）

ア. 開発許可制度の適用区域の拡大

「線引き都市計画区域」に加えて、「未線引き都市計画区域」をも適用区域とされた。

イ. 開発行為の適用範囲の拡大

「建築物の建築」に加えて、「工作物の建設」をも開発行為とされた。

ウ. 開発許可基準の改正

エ. 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第 43 条第 1 項第 6 号）

オ. 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第 34 条第 7 号及び第 8 号並びに令第 29 条の 2 及び第 29 条の 3）

(3) 昭和 55 年 改正（昭和 55 年法律第 35 条、昭和 56 年 4 月 25 日施行）

地区計画制度等が創設された。

(4) 昭和 58 年 改正（昭和 58 年政令第 102 号、昭和 58 年 7 月 1 日施行）

政令の一部改正で、市街化調整区域における大規模開発の規模要件について、都道府県の規則により 5 ヘクタールまで引き下げられる規定が追加された。

(5) 平成 4 年 改正（平成 4 年法律第 82 号、平成 5 年 6 月 25 日施行）

ア. 開発許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が、国および県と同じく、許可不要主体に追加された。

イ. 開発許可の技術基準が見直しされた。

ウ. 変更規定が整備され、軽微な変更に係る届出の規定が追加された。

エ. 開発許可の道路に関する技術基準が見直しされ、開発登録簿の記載事項の追加や監督処分の実効がなされた。

オ. 市町村のマスタープランが創設された。

(6) 平成 6 年 改正（平成 6 年法律第 49 号、平成 7 年 4 月 1 日施行）

中核市制度の創設により、中核市の長の行う事務が明記された。

(7) 平成 10 年 改正（平成 10 年法律第 79 号、平成 10 年 11 月 20 日施行）

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大された。

(8) 平成 11 年 改正（平成 11 年法律第 87 号、平成 12 年 4 月 1 日施行）

地方分権推進法による機関委任事務制度が廃止された。

ア. 開発許可事務等が自治事務となった。（都市計画の推進は、住民に最も身近な行政主体（市町村）が中心となって取り組める仕組みとなった。）

イ. 特例市制度の創設により、開発許可事務等が特例市の事務となった。

ウ. 開発許可手数料に関する規定が削除され、地方公共団体の条例で定めることとなった。

(9) 平成 12 年 改正（平成 12 年法律第 73 号、平成 13 年 5 月 18 日施行）

ア. 開発許可制度の適用区域が、都市計画区域外にも拡大された。（開発規模が 1 ha 以上に適用）

イ. 既存宅地制度が廃止された。

ウ. 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などが導入された。

(10) 平成 18 年 改正（平成 18 年法律第 46 号、平成 19 年 11 月 30 日施行）

ア. 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第 34 条第 10 号イ）の許可基準が廃止された。

イ. 許可不要の「公益上必要な施設」から、学校、社会福祉施設、病院等が除外された。

ウ. 国や県等（許可不要主体）が行う開発行為について、許可制（特例により協議）が導入された。

(11) 令和 2 年改正（令和 2 年法律第 43 号、令和 4 年 4 月 1 日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じられた。

3 本県における開発許可制度

本県では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要から、市街化区域と市街化調整区域とを区分した都市計画区域を定めています。この都市計画区域は、大津湖南（昭和45年決定）、彦根長浜（昭和46年決定）、近江八幡八日市（昭和48年決定）、甲賀広域（昭和48年決定）の4区域で、これらの都市計画の決定により開発許可制度の適用が始まりました。

そして、昭和49年の都市計画法の改正により、未線引き都市計画区域（平成13年に「非線引き都市計画区域」に名称変更）にも開発許可制度の適用が拡大されることとなり、さらに、平成12年の改正により、都市計画区域外での1ha以上の開発行為についても開発許可制度が適用されることとなりました。

また、平成15年度には県条例に基づき、市街化調整区域における「区域指定」や「団地認定」を行い、開発許可制度を運用しているところです。

4 開発許可制度に関する根拠法令等

開発許可制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行規則、滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、滋賀県都市計画法施行細則等である。

(1) 本書で引用する法令等の略語は、次のとおりとする。

法	都市計画法
政令	都市計画法施行令
省令	都市計画法施行規則
県条例	滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例
県細則	滋賀県都市計画法施行細則

(2) 都市計画法（抜粋）

都市計画法第4条	定 義
第7条	区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）
第8条	地域地区
第11条	都市施設
第12条の5	地区計画
第18条	都道府県の都市計画の決定
第19条	市町村の都市計画の決定
第29条	開発行為の許可
第30条	許可申請の手続
第31条	設計者の資格
第32条	公共施設の管理者の同意等
第33条	開発許可の基準（都市計画区域内外に適用）
第34条	開発許可の基準（市街化調整区域のみ適用）
第34条の2	開発許可の特例
第35条	許可または不許可の通知
第35条の2	変更の許可等
第36条	工事完了の検査
第37条	建築制限等
第38条	開発行為の廃止
第39条	開発行為等により設置された公共施設の管理
第40条	公共施設の用に供する土地の帰属
第41条	建築物の建ぺい率等の指定
第42条	開発許可を受けた土地における建築等の制限
第43条	開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限
第44条	許可に基づく地位承継（一般承継）
第45条	許可に基づく地位承継（特定承継）
第46条	開発登録簿
第47条	開発登録簿
第50条	不服申立て（開発審査会への審査請求）
第51条	不服申立て
第52条	審査請求と訴訟との関係
第78条	開発審査会
第79条	許可等の条件
第80条	報告、勧告、援助等
第81条	監督処分等
第82条	立入検査
第86条	都道府県知事の権限の委任
第87条の3	大都市等の特例
第88条	政令への委任
第91条、第92条、第93条、第94条、第96条	罰則

5 主な用語の定義

- (1) 開発行為（法第4条第12項）
「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 公共施設（法第4条第14項、政令第1条の2）
道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (3) 都市計画区域（法第5条）
市又は、人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で、都道府県が指定する区域をいう。
- (4) 準都市計画区域（法第5条の2）
都市計画区域外の区域のうち、都市計画区域に準ずる一定の区域で、都道府県が指定する区域をいう。
- (5) 区域区分（法第7条第1項関連）
都市計画区域のうち、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めている区域を、「線引き都市計画区域」といい、区域区分の定めのない都市計画区域を「非線引き都市計画区域」という。
- (6) 市街化区域（法第7条第2項）
すでに市街地を形成している区域、及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。
- (7) 市街化調整区域（法第7条第3項）
市街化を抑制すべき区域をいう。

6 都市計画法に基づく都市計画区域一覧

最新の市街化区域、市街化調整区域および用途地域等の確認は、必ず市町、県都市計画課の都市計画図（縮尺 1/2,500）を閲覧して下さい。

（令和8年3月現在）

区分	都市計画区域	市 町 名
線 引 き 都 市 計 画 区 域 （ 市 街 化 区 域 ・ 市 街 化 調 整 区 域 ）	【大津湖南都市計画区域】 当初決定 昭45. 7. 15 見直し 昭52. 12. 23 [略] 令 8. 2. 27	大津市 草津市・守山市・栗東市 野洲市・湖南市
	【彦根長浜都市計画区域】 当初決定 昭46. 6. 11 見直し 昭55. 3. 28 [略] 令 7. 7. 29	彦根市・長浜市の一部（旧長浜市） 米原市（旧米原町・旧近江町）の一部 多賀町の一部
	【近江八幡八日市都市計画区域】 当初決定 昭48. 12. 28 見直し 昭57. 2. 12 [略] 平31. 3. 29	近江八幡市（旧安土町を含む）・東 近江市（旧八日市市・旧五個荘町・ 旧蒲生町・旧能登川町）の一部 日野町・竜王町
	【甲賀都市計画区域】 当初決定 昭48. 12. 28 見直し 昭58. 3. 18 [略] 令 3. 5. 21	甲賀市 の一部（旧水口町・旧甲賀 町・旧甲南町）
区分	都市計画区域	市 町 名

非線引き都市計画区域	昭 50. 4. 1 注) 都市計画法および建築基準法の一部を改正する法律(昭和49年法律第67号)の施行日 平28. 12. 28 ※	甲賀市(旧土山町・旧信楽町)の一部
		東近江市(旧愛東町・旧湖東町)の一部
		愛荘町(旧愛知川町・旧秦荘町)の一部 豊郷町・甲良町
		米原市(旧米原町・旧近江町・旧山東町・旧伊吹町)の一部 長浜市(旧浅井町・旧湖北町・旧高月町・旧木之本町・※旧びわ町・※旧虎姫町)の一部
		高島市(旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町)の一部
合 計		13市－6町(重複を除く。)

都市計画編入時期

市町村名		都市計画編入	
現	旧	時期	区域
日野町		S 38.03.30	全域
竜王町		S 35.10.22	全域
愛荘町	愛知川町	S 36.10.27	全域
	秦荘町	S 36.10.27	一部
豊郷町		S 48.05.01	全域
甲良町		S 48.05.01	全域
多賀町		S 36.10.05	一部

7 宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域指定一覧

宅地造成等規制法	区 域	指定年月日	区域市町村名
	第一次指定 区 域	昭和42年 9月20日 第3027号	大津市(旧志賀町を含む。) 20, 035ha
	第二次指定 区 域	昭和43年 8月27日 第2411号	高島市(旧高島町・旧安曇川町・旧新旭町・旧今津町・ 旧マキノ町・旧朽木村) 長浜市(旧西浅井町・旧余呉町・旧木之本町・旧高月町・ 旧湖北町) 25, 365ha
計		3市 45, 400ha	

(令和4年5月27日 宅地造成等規制法改正 宅地造成及び特定盛土等規制法 公布)

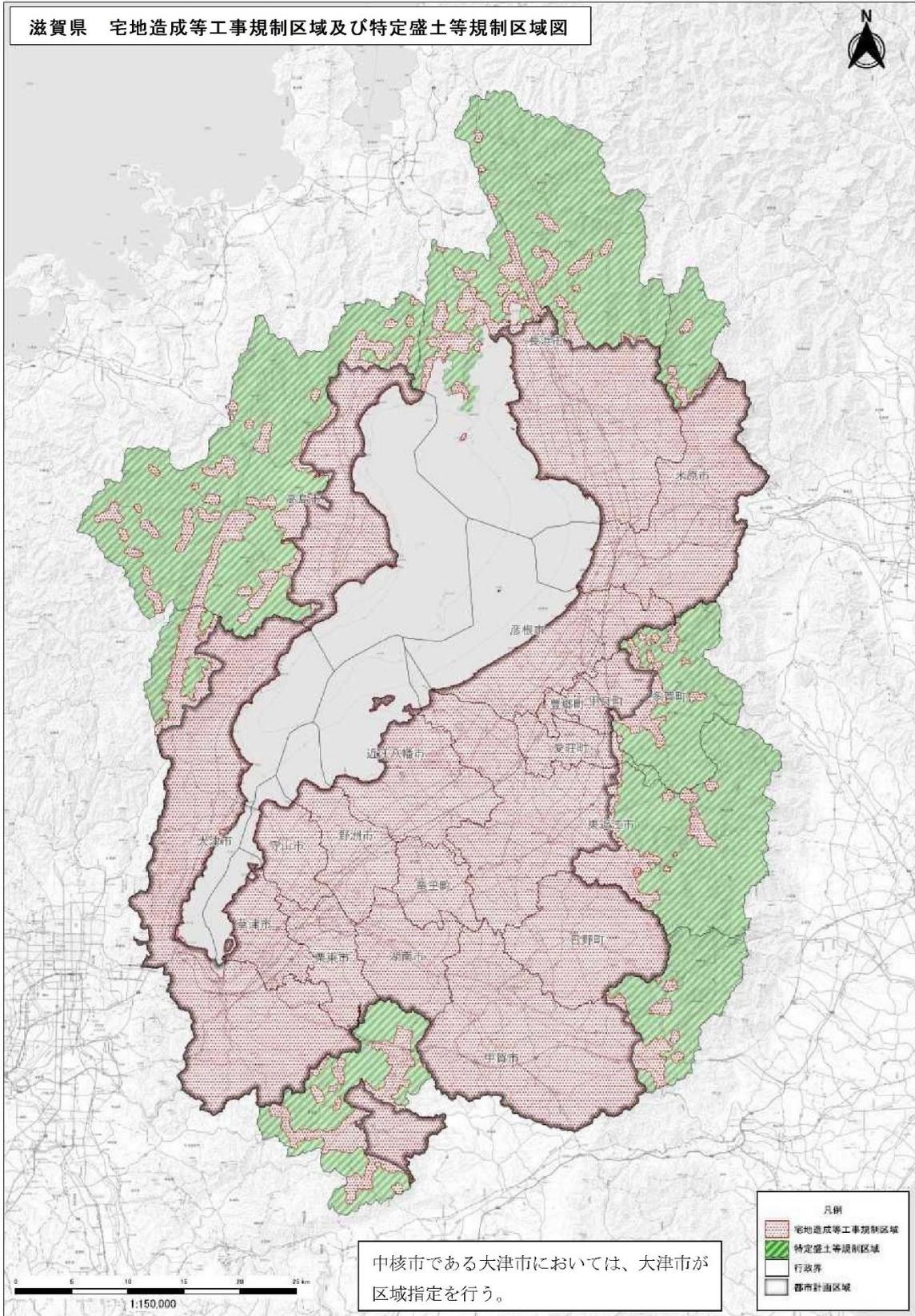
(令和5年5月26日 宅地造成及び特定盛土等規制法・政省令 施行)

(令和7年4月1日 宅地造成及び特定盛土等規制法・政省令 県内施行)

宅地造成及び特定盛土等規制法	区 域	指定年月日	区域市町村名
	宅地造成等 工事規制区域	令和7年4月1日 第145号	草津市、守山市、栗東市、野洲市、湖南市、彦根市、日野町、竜王町、 愛荘町、豊郷町、甲良町 の全域 甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、高島市、多賀町 の一部 187,885 ha (大津市の一部 34,983 ha)
	特定盛土等 工事規制区域	令和7年4月1日 第145号	甲賀市、近江八幡市、東近江市、長浜市、米原市、高島市、多賀町 の一部 109,236 ha (大津市の一部 2,470 ha)
	計		12 市 6 町 297,121 ha (13 市 6 町 334,574 ha)

※ 中核市である大津市においては、大津市が区域指定を行う。

8 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」）による規制区域一覧
 （滋賀県内は大津市含み令和7年4月1日より施行）



背景地図 出典：地理院タイル (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

9 用途地域等内の建物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考欄
建てられる用途	①、②、③、④、■													
建てられない用途	■													
(①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり)														
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	■2階以下。
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等						■	■	○	○	○	○	○	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等						■	■	○	○	○	○	○	■10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■	○	○	○	○	○	■客席200未満。
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等									○	○	○	○	■個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■幼保連携型認定こども園に限る
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■600㎡以下。
	自動車教習所					■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車車庫 ①、②、③については建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。 ②3,000㎡以下、2階以下。 ③2階以下。
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	③	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					③	①	①	①	④	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③50㎡以下（パン屋等の食品製造業に限る。原動機の制限有り。）
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										②	②	○	④農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するものに限る。（著しい騒音を生ずるものを除く。）
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	
	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	畜舎（15㎡を超えるもの）						■	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設									○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下。 ②3,000㎡以下。
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要												

※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

10 滋賀県都市計画総括図（令和6年（2024年）3月現在）

