

# 第1章 開発許可基準（全般）

## 1 開発許可基準に関する規定

### 開発許可の基準（いわゆる技術基準）

**法第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反してないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合、当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排水するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は、地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。

津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為(同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第 75 条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。
---------------------------------------	--	---

- 八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、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（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域(次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。)その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。
- 九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められること。
- 十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土

地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

## 技術基準の強化または緩和に関する規定（政令）

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

**政令第 29 条の 2** 法第 33 条第 3 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は前 3 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

2 法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第 25 条第 2 号又は第 6 号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

## 2 開発目的別適用条項

### (1) 開発目的

- ・自己居住用……開発行為を施行する主体が生活の本拠として使用することを目的としたもの。
- ・自己業務用……申請に係る建築物等において、継続的に自己の経済活動が行われることを目的としたもの。
- ・非自己用……申請者以外の者に譲渡又は使用させることを目的としたもの。

表 1-1 開発目的による分類

開発行為の目的		利用形態
建築物	自己居住用	専用住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の福利厚生施設 保険組合、共済組合が行う宿泊施設 学校法人が建設する学校、レクリエーション施設 駐車場（時間貸など管理事務所のあるもの）
	非自己用	分譲住宅 賃貸住宅、社宅、学生下宿 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸別荘
第1種特定 工作物	自己業務用	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理用の工作物
	非自己用	賃貸による上記施設
第2種特定 工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場
	非自己用	墓園

(2) 開発目的別適用条項

開発目的による都市計画法第 33 条の適用条項を以下に示す。

表 1-2 開発目的別適用条項 (○印適用、×印適用除外)

技術基準 法第33条各号	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	○	住居用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3 排水施設	○	○	○	○	○	○
4 給水施設	○	住居用 × 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	○	住居用 × 業務用 ○	○	○	○	○
9 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
10 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
11 輸送施設	○	○	○	○	○	○
12 資力・信用	○	住居用 × 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	○	住居用 × 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及び政令第 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 1 ha 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 1 ha 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 40 ha 以上の規模について適用
- ⑤ 資力・信用及び工事施行者
  - 業務用小及び小規模:1 ha 未満の規模について適用除外
  - 業務用大及び大規模:1 ha 以上の規模について適用

### 3 技術的細目（法第 33 条第 2 項）

前項（法 33 条第 1 項）各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定められている。内容は、次のとおりである。

表 1 - 3 技術的細目一覧表

	項 目	令	項 目	規 則
1	道路	第 25 条第 1 号 ～第 5 号	道路の幅員 道路の技術的細目	第 20 条、20 条の 2 第 24 条
2	公園	第 25 条第 6 号 ～第 7 号	公園の設置基準 公園の技術的細目	第 21 条 第 25 条
3	消防水利の設置基準	第 25 条第 8 号		
4	排水施設	第 26 条	管渠の勾配、断面積 排水施設の技術的細目	第 22 条 第 26 条
5	公益的施設の設置	第 27 条		
6	宅地の安全性に 関する措置	第 28 条	がけ面の保護 擁壁の技術的細目	第 23 条 第 27 条
7	樹木の保存・ 表土の保全	第 23 条の 3 第 28 条の 2	樹木の集団の規模	第 23 条の 2
8	緩衝帯	第 23 条の 4 第 28 条の 3	緩衝帯の幅員	第 23 条の 3
9	輸送の便	第 24 条		

#### 4 本技術基準と都市計画法第33条各号等との関係

本技術基準は開発許可に関する技術基準に関して記載しているが、都市計画法第33条の記載順序とは合致していない。そこで、下記のとおり、本技術基準と都市計画法第33条各号等との関係を整理しておく。

表1-4 本技術基準と都市計画法第33条各号等との関係

※区分 技：技術基準（本冊子）、取扱：取扱基準（別冊子）

【滋賀県における審査基準】と【法令】との関係								
法令等					R8滋賀県基準(取扱基準or技術基準)			
法令等	条	項	号	項目	区分	章	ページ	表題
都市計画法	33	1	1	用途制限の適合	技	1	9	用途地域等の適合
	33	1	2	道路等の公共空地	技	1	11	公共用地等の配置計画
	33	1	2	道路等の公共空地	取扱	4	52	道路等空地
	33	1	2	道路	技	3	1	道路に関する基準
	33	1	2	公園、広場	技	4	1	公園、緑地、広場に関する基準
	33	1	2	消防	技	8	1	消防水利に関する基準
	33	1	3	排水(汚水および雨水)	技	10	1	排水施設に関する基準
	33	1	4	給水	技	9	1	水道等給水施設に関する基準
	33	1	5	地区計画	技	1	11	地区計画等への適合
	33	1	6	用途の配分	技	2	1	住区構成
	33	1	7	地盤、がけ、出水	技	11	1	造成工事に関する基準
	33	1	8	開発制限区域	技	1 13	12 3	開発事業の制限区域等 開発事業の制限区域等の把握
	33	1	9	樹木の保存等	技	5	1	樹木の保存、表土の保全等に関する 基準
	33	1	10	緩衝帯	技	7	1	緩衝帯に関する基準
	33	1	11	輸送の利便性	技	1	6	輸送施設(40ha以上に適用)
	33	1	12	申請者の資力・信用	取扱	4	53	事業遂行の能力(申請者の能力)
	33	1	13	工事施行者の能力	取扱	4	53	事業遂行の能力(工事施行者の能力)
	33	1	14	関係権利者の同意	取扱	4	53	関係権利者の同意
技術的助言 (※1)	X III			工事施工中の防災措置	技	12	1	工事施工中の防災措置に関する基準

※1 宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について(技術的助言)(令和5年5月26日 国土交通省都市局長・農林水産省農村振興局長・林野庁長官発 盛土規制担当部局長あて文書)

## 5 用途地域等の適合（法第33条第1号）

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途等がこれらに適合していること。

### (1) 用途地域（法第33条第1号イおよびロ）

表1-5 用途地域内の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 建てられる用途 ①、②、③、④、■ 建てられない用途 <span style="background-color: #cccccc;">    </span> (①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり)	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	準	田	近	商	準	工	工	備考欄
	種低層住居専用地域	種低層住居専用地域	種中高層住居専用地域	種住居地域	種住居地域	種住居地域	種住居地域	種商業地域	種商業地域	種工業地域	種工業地域	種工業地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、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					○	○	○	○	○	○	○	○	■
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	■
ホテル、旅館					■	○	○	○	○	○	○	○	■
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等					■	○	○	○	○	○	○	○	■
カラオケボックス等						■	○	○	○	○	○	○	■
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						■	○	○	○	○	○	○	■
劇場、映画館、演芸場、観覧場						■	○	○	○	○	○	○	■
キャバレー、料理店等、個室付浴場等									○	■			■
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			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■
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、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	■
自動車教習所					■	○	○	○	○	○	○	○	■
単独車庫（附属車庫を除く）				■	■	■	○	○	○	○	○	○	■
建築物附属自動車庫 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	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
自家用倉庫					①	②	○	③	○	○	○	○	○
危険性及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	○	○	○
危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○
危険性及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	○	○
畜舎（15㎡を超えるもの）						■	○	○	○	○	○	○	■
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									○	○	○	○
	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。

## (2) 特別用途地区（都市計画法第8条第1項第2号）

滋賀県においては、次の特別用途地区が指定されている。

表1-6

特別用途地区指定状況			(令和7年4月1日時点)		
都市計画区域名	市町名	面積(ha)	種類	決定・最終決定 年 月 日	基本用途 地 域
大津湖南	大津市	296.4	大規模集客施設制限地区	H20.4.1 H25.4.26	準工業
	草津市	285.1	大規模集客施設制限地区	H25.10.1	準工業
	守山市	22.8	大規模集客施設制限地区	H20.8.1	準工業
		133.7	第1種観光・レクリエーション特別用途地区	H19.4.4 H25.3.22	商業
		35.8	第2種観光・レクリエーション特別用途地区	H19.4.4	商業
		15.4	第1種公共公益施設特別用途地区	R3.3.30	近 商
	16.8	第2種公共公益施設特別用途地区	R3.3.30	1種住居	
湖南市	4.9	特別工業地区	S59. 3.27	工業	
彦根長浜	彦根市	459.6	彦根城周辺歴史環境保全地区	R4.7.1	近隣商業
	長浜市	229.3	大規模集客施設制限地区	H21.2.2 H28.12.28	準工業
		10.7	特別業務地区(第1種)	S55.3.28	商業
		22.1	特別工業地区	S55.3.28 H28.12.28	準工業
近江八幡 八日市	近江八幡市	4.2	特別工業地区	S50.4.1 H29.4.1	1種住居 工業
	東近江市	97.5	大規模集客施設制限地区	H29.1.1	準工業
	日野町	41.4	特別工業地区	S57. 8. 2 R5.3.31	工業
土 山	甲賀市	94.0	特別工業地区	H7.4.3	1種住居 準工業
信楽高原	甲賀市	94.0	特別工業地区	S58.6.1	準工業
長浜北部	長浜市	6.3	大規模集客施設制限地区	H21.2.2 H28.12.28	準工業
高 島	高島市	69.7	特別工業地区	S48.12.28	準工業
		25.0	特別工業地区	S48.12.28 S62.1.21	準工業

(3) 特定用途制限地域（都市計画法第8条第1項第2の2号）

特定用途制限地区指定状況			(令和7年4月1日)
都市計画区域名	市町名	計	決定・最終年月日
長浜北部	長浜市	9306.4 ha	H28.12.28
米原東北部	米原市	15307.5 ha	H28.12.28

(4) 流通業務地区（都市計画法第8条第1項第13号）

滋賀県においては、流通業務地区の指定はない。（令和7年3月31日現在）

(5) 港湾法第39条第1項の分区

滋賀県においては、分区の指定はない。（令和7年3月31日現在）

(6) 建築物の形態等の制限

上述した地域、地区等による建築物等の規制のほか、以下に示す法令・条例により建築物等の形態等に関する制限がある。

- ・自然公園法
- ・風致地区内における建築物等の規制に関する条例
- ・景観法
- ・建築基準法（白地地域の形態規制）

## 6 地区計画等への適合（法第33条第5号）

(1) 地区計画等（都市計画法第12条の4）

## 7 公共用地等の配置計画（法第33条第2号）

(1) 良好な市街地の形成を図るために、道路、公園、その他公共の用に供する空地が、適切に配置されなければならない。

(2) 公共用地の配置

表1-7 公共用地配置の主眼点

留意点	関連施設
イ 環境の保全	適正な街区の構成並びに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園緑地の配置
ロ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行（消防、緊急車等）、消防水利
ハ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造及び幅員、歩行者専用道路
ニ 事業活動の効率	道路の幅員、下水、排水の形態と能力、公園の面積と施設

## 8 開発事業の制限区域等

### (1) 開発規制区域（法第 33 条第 8 号、政令 23 条の 2）

自己業務用および非自己用の開発行為の場合は、以下に掲げる区域を開発区域に原則含めないこと。

表 1-8 開発規制区域

■ 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
■ 地すべり防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
■ 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
□ 第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
□ 第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
■ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
□ 第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域
■ 特定都市河川浸水被害対策法
□ 第 5 6 条第 1 項の浸水被害防止区域

災害危険区域のうち、滋賀県流域治水の推進に関する条例（平成 26 年 3 月 31 日滋賀県条例第 55 号）第 13 条第 1 項の「浸水警戒区域」においては、同条例第 14 条で制限を受ける建築物であって、かつ同条例第 15 条の許可基準に適合する場合には例外的に開発を許容するものとする。※1

なお、同条例第 14 条で制限を受ける建築物以外の建築にかかる開発については、災害危険区域における開発制限は受けないものとする。

※1 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）令和 3 年 4 月 1 日国都計第 176 号国土交通省都市局長発都道府県知事あて文書

都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号の規定の運用について（技術的助言）令和 3 年 4 月 1 日国都計第 179 号国土交通省都市計画課長、国住指第 4502 号住宅局建築指導課長発都道府県開発許可担当部長あて文書

### (2) 災害危険想定地域等

開発事業予定区域の付近地に上記(1)の区域が存在する場合や第 13 章において記載している「災害危険想定地域」が存在する場合は、開発事業区域の選定・開発事業計画策定にあたり防災上の観点から十分検討することが必要である。

さらに、開発事業区域付近のがけ崩れ・崩壊、地すべり、土石流、水害などの過去の災害記録を集めることも重要である。（盛土等防災マニュアルの解説 I 第 II 章 開発事業等実施区域の選定及び開発事業等の際に必要な調査 II・1 開発事業等実施区域の選定）

## 9 事前審査

都市計画法に基づく開発許可申請を行う前に、必ず滋賀県開発許可等連絡会議（事前審査会）の審査を受けること。

ただし、滋賀県土地利用に関する指導要綱第5条1項にかかる届出による場合にはこの限りではない。