

# 第 1 章 開発許可基準

## 1 開発許可基準の法及び条例の規定

(以下、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をいう。)

(開発許可の基準)

**法第 33 条第 1 項** 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、その申請の手続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いないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

1 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 13 項及び第 68 条の 3 第 7 項（同法第 48 条第 13 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

2 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

3 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出するとともに、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

4 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。

5 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2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

6 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。

7 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。

宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特警戒区域
開発行為に関する工事	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
宅地造成等規制法第9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。

8 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、この限りでない。

9 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。

10 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ていること。

11 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。

12 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。

13 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っては、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。

- 14 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。

（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） 抜粋

**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。

- 1 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。
  - 1 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。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の規準）

**政令第29条の3** 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

（許可を要しない開発行為の規模） 抜粋

**政令第19条** 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等

(法第 29 条第 1 項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。)又は事務処理市町村(法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第 22 条の 3、第 23 条の 3 及び第 36 条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第 4 欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	第 4 欄
市街化区域	1,000 m <sup>2</sup>	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 m <sup>2</sup>	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満

#### 東近江市開発許可の基準等に関する条例 (抜粋)

(政令第 19 条第 1 項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第 2 条 政令第 19 条第 1 項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、次の各号に掲げる区域に応じ、当該各号に定める規模とする。

- (1) 市街化区域(道路を築造するものに限る。) 300 平方メートル
- (2) 湖東都市計画区域 1,000 平方メートル(ただし、道路を築造するものについては、300 平方メートル)

## 2 技術基準の主旨

この基準は、都市計画法（以下「法」という。）の施行に関する事務のうち、法第3章第1節に規定する開発許可の申請に関して、法第33条及び「東近江市開発許可の基準等に関する条例第2条～第4条」（以下「条例」という。）に定める基準を補完するため、必要な技術基準について定めたものである。

なお、この技術基準について特に定めのないもの等については、下記の図書等を参考とすること。

- ・ 宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について（技術的助言）（令和2年9月7日国土交通省都市局長発都道府県宅地防災行政担当部長あて文書）
- ・ 宅地防災マニュアルの解説（編集：宅地防災研究会、発行：株式会社ぎょうせい）

## 3 開発目的別適用条項

### （1）開発の目的

- ・ 自己居住用・・・開発行為を施行する主体が自らの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、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることを目的としたもの（共同住宅、長屋は非自己用に該当する。）
- ・ 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 開発の目的による分類

開発行為の目的		利用形態（例）
建築物	自己居住用	専用住宅（人に限られ法人や団体は該当しない。）
	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があるもの）
	非自己用	分譲住宅地 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
第一種 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
第二種 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

※ 第二種特定工作物は、上記内容に該当するもので規模が1ha以上のものをいう。

(2) 開発目的別適用条項

開発目的による法第 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	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 に照らして判断	○	開発行為の目的 に照らして判断	開発行為の目的 に照らして判断	開発行為の目的 に照らして判断
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	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上
10 緩衝帯	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上	1 ha 以上
11 輸送施設	40ha 以上	40ha 以上	40ha 以上	40ha 以上	40ha 以上	40ha 以上
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 工事施工者	○	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)

- 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 40ha 以上の規模について適用
- 5 資力・信用及び工事施工者：業務用小及び小規模＝1 ha 未満の規模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

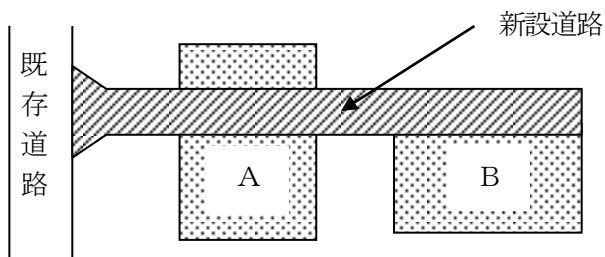
(3) 開発区域の考え方

開発区域は、ア「開発行為の申請の区域」と、イ「技術基準が適用される区域」の二つに区分される。  
 イ「技術基準が適用される区域」は、ア「開発行為の申請の区域」に加えて、隣接する既存の開発区域を含んでの開発区域となり、技術基準が適用される。

手数料については、ア「開発行為の申請の区域」のみに着目して判断する。

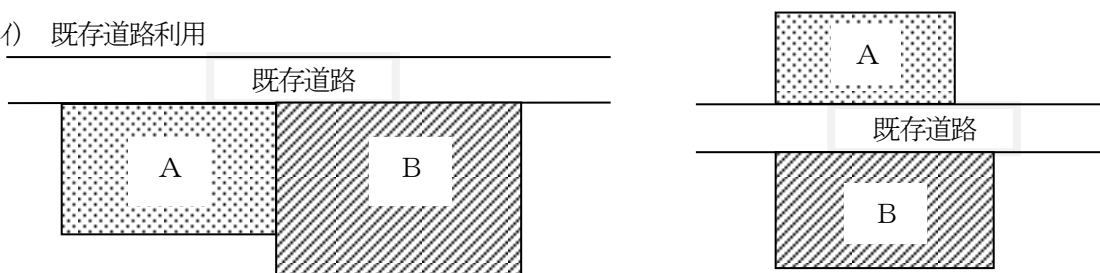
## ア 開発行為の申請の区域

### (ア) 新設道路を築造



- ・新設道路を、AとBが共同で築造している場合は、AとBの距離が離れている場合も一つの開発行為とし、A+Bの敷地（新設道路を含む）を開発区域とする。

### (イ) 既存道路利用



- ・複数の開発者であっても、工事施工者が同じで、一体的に開発が行われる場合は、一つの開発行為とし、A+Bの敷地を開発区域とする。
- ・同一の開発者により、開発の目的が異なる場合であっても、同時期に施工される場合は、一つの開発行為とし、A+Bの敷地を開発区域とする。
- ・AとBの開発者が、それぞれの土地について異なる土地利用目的をもって、異なる工事施工者により開発をする場合は、それぞれの敷地を開発区域とする。
- ・複数の開発者又は複数の開発で、時期がずれて行われる場合  
 前の開発行為完了前に次の開発行為に着手したときは、一つの行為として考える。  
 開発行為の完了の日は、次のいずれかとする。

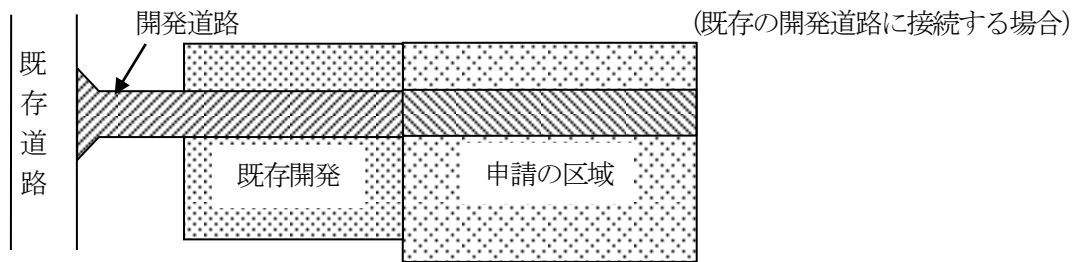
- ① 開発許可に関する工事の完了公告の日
- ② 建築物の工事完了検査済証交付の日
- ③ 道路位置指定の公告の日

## イ 技術基準が適用される区域

ア「開発行為の申請の区域」に加えて、隣接する既存の開発区域を含んで開発区域となり、技術基準の公園、広場、緑地、集会所用地の基準が適用される。ただし、既存の開発区域に既に技術基準の公園、広場、緑地又は集会所用地の基準が適用されている場合は、ア「開発行為の申請の区域」のみにその技術基準が適用される。（公園、広場、緑地又は集会所用地は、それぞれ別々に判断する。）

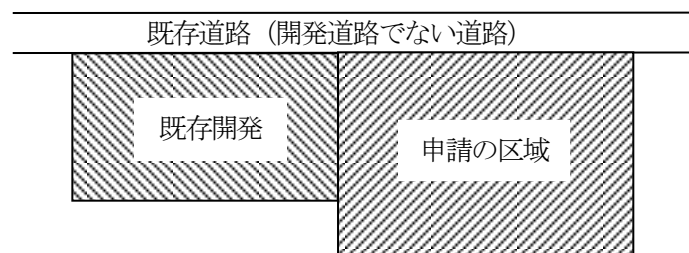
適用は、開発者が同一（同一と見なされるもの含む）で、既存開発地の工事完了公告の翌日から1年以内に事前審査を受付するものを対象とする。

例1 申請の区域に加えて、既存の開発区域が含まれる場合



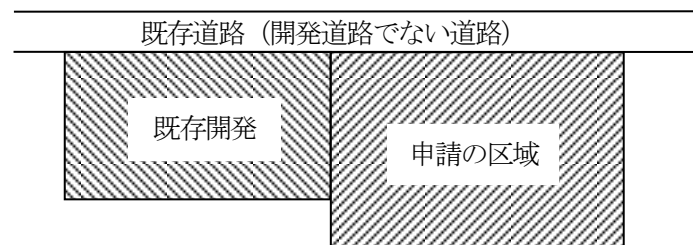
- 既存の開発区域が含まれる場合は、1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為として開発許可を受けた区域に限る。
- 申請の区域が1,000 m<sup>2</sup>未満である場合は、公園、広場、緑地又は集会所用地の技術基準は適用しない。

例2 申請の区域に加えて、既存の開発区域が含まれる場合



- 既存開発地と申請区域の開発者が同じである場合
- 既存の開発区域が含まれる場合は、1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為として開発許可を受けた区域に限る。
- 申請の区域が1,000 m<sup>2</sup>未満である場合は、公園、広場、緑地又は集会所用地の技術基準は適用しない。

例3 申請の区域のみが開発区域となる場合



- 既存開発地と申請区域の開発者が別で、既存開発の工事が完了している場合



#### 4 用途地域等の適合（法第33条第1号、同条第5号）

##### (1) 用途地域（法第33条第1号イ及びロ）

表1-3 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		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	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		※作業床面積50㎡以下（①洋服店、畳店、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗、①⑤自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る。原動機の制限有り。）
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				■	○	○	○		○	○	○	○	○	■2階以下。
	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						■	○	○		○	○	○			■3,000㎡以下。
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティング練習場等					■	○	○		○	○	○			■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等						■	■		○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ぱちんこ屋、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、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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㎡ ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及び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。）
	危険性及び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。）
	危険性及び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	○	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下。 ②3,000㎡以下。
	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（法第8条第1項第2号）  
東近江市においては、都市計画区域のうち、準工業地域の全域が指定されている。（令和4年3月現在）
- (3) 特定用途制限地域（法第8条第1項第2の2号）  
東近江市においては、特定用途制限地域の指定はない。（令和4年3月現在）
- (4) 流通業務地区（法第8条第1項第13号）  
東近江市においては、流通業務地区の指定はない。（令和4年3月現在）
- (5) 港湾法第39条第1項の分区  
東近江市においては、分区の指定はない。（令和4年3月現在）
- (6) 地区計画等（法第12条の4）  
東近江市においては、19地区（布引台、八日市駅西、能登川駅西、沖野三丁目芝野、ピュアタウン沖野、蒲生大塚工業団地、建部日吉竹鼻、尻無町東畑、小脇町寿、伊庭町能登川橋、蒲生工業団地、今堀町西部、今崎町沿道、今町、能登川東部、五個荘川並町、八日市清水二丁目・小脇町、中小路町、宮荘町南部）が指定されている。（令和4年3月現在）

## 5 公共用地等の配置計画（法第33条第2号）

- (1) 良好な市街地を形成するために、道路、公園、広場、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1-4 公共用地配置の主眼点

主眼点	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	避難通路の確保、緊急車両の通行（消防車両等）、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

## 6 開発事業の制限区域等

- (1) 開発規制区域（法第33条第8号、政令第23条の2）  
自己業務用及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。
    - ・ 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
    - ・ 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
    - ・ 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
    - ・ 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
    - ・ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- ※ 指定箇所は担当課にて確認すること。

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 開発事業計画に必要となる基礎的調査項目及び開発事業区域選定時の留意点」に記載している「災害危険想定地域等」が存在する場合は、開発事業の区域の選定、開発事業の計画策定にあたり、防災上の観点から十分に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。(宅地防災マニュアルの解説I p61,62)