

第1章 総 説

I 都市計画法（開発許可制度）の概要

1 都市計画法の目的・理念・責務

（目的）

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

（国、地方公共団体及び住民の責務）

第3条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

2 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市周辺における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為（主として建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

なお、土地の区画形質の変更とは、道路を築造して建築区画の分割を行うこと（区画の変更）、切土・盛土等の土地の造成を行うこと（形質の変更）をいいます。

（開発許可制度創設の背景）

昭和30年代に始まる経済の発展、産業構造の変化等に伴って、産業と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。これに伴って、工場用地、住宅用地等の需要が増し、これによって地価の騰貴等により比較的安価な土地を求めて外へ外へと拡大し、著しい土地利用の変貌をもたらす結果となりました。こういった動きや地価の動向に引き回されて、いわゆる「バラ建ち」のごとき単発の開発が行われ、道路も排水施設もない不良市街地が形成され、市街地が無秩序に拡散するというスプロール現象を生じることとなり、道路が不備なため円滑な交通が阻害され消防活動に支障をきたしたり、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。このため、都市計画法において開発許可制度が創設され、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるなどの目的を達しようとしているものです。

3 開発許可制度の主な改正の経過

公布 昭和43年 6 月15日 法律第100号

施行 昭和44年 6 月14日

昭和49年改正の主なもの（昭和49年法律第67号・昭和50年 4 月 1 日施行）

- ・ 開発許可制度の適用区域の拡大
線引き都市計画区域においてのみの適用を改め、非線引き都市計画区域にも適用することとされた。
- ・ 開発行為の範囲の拡大
「建築物」に限っていたものの範囲を拡大し、「工作物」にも適用することとされた。
- ・ 開発許可基準の改正
- ・ 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）
- ・ 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 号および第 8 号並びに令第29条の 2 および第29条の 3）

昭和55年改正の主なもの（昭和55年法律第35号・昭和56年 4 月25日施行）

- ・ 地区計画制度等の導入

昭和58年改正の主なもの（昭和58年法律第102号・昭和58年 7 月 1 日施行）

- ・ 施行令の一部改正
市街化調整区域における大規模開発の規模要件を都道府県の規則により 5 haに引き下げる
ことができることとされた。

平成 4 年改正の主なもの（平成 4 年法律第82号・平成 5 年 6 月25日施行）

- ・ 許可不要主体への委任市等の追加
許可権限の全部の委任を受けた市（委任市）が許可不要主体に追加された。
- ・ 技術基準の見直し
- ・ 変更許可に関する規定の整備
変更規定の整備や軽微変更に係る届出規定が追加された。
- ・ 開発登録簿の記載事項の追加
- ・ 監督処分の充実
- ・ 道路に関する基準の見直し

平成 6 年改正の主なもの（平成6年法律第49号・平成 7 年 4 月 1 日施行）

- ・ 中核市の長の行う事務の明記

平成10年改正の主なもの（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の拡大

平成11年改正の主なもの（平成11年法律第87号・平成12年 4 月 1 日施行）

- ・ 機関委任事務制度の廃止（開発許可事務等の自治事務化など）

平成12年改正の主なもの（平成12年法律第73号・平成13年 5 月18日施行）

- ・ 都市計画区域外における開発許可制度の導入（1 ha以上）
- ・ 既存宅地制度の廃止
- ・ 市街化調整区域における「条例で定める区域指定」などの導入

平成16年改正の主なもの（平成16年法律第111号・平成16年12月17日施行）

- ・ 景観計画区域内において開発許可基準の上乗せが可能となる。

平成18年改正の主なもの（平成18年法律第46号・平成19年11月30日施行）

- ・ 市街化調整区域の大規模開発行為（旧法第34条第10号イ）の基準の廃止

- ・ 許可不要の「公益上必要な施設」の中から学校、社会福祉施設、病院等が除外
- ・ 国、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）の導入
平成26年改正の主なもの（平成26年法律第39号・平成26年8月1日施行）
- ・ 立地適正化計画に基づく特定用途誘導地域内の用途の制限の適合性に関する技術基準の適用
- ・ 立地適正化計画に基づく居住調整区域内の特定開発行為等に対する立地基準の適用
令和2年改正の主なもの（令和2年法律第43号・令和4年4月1日施行）
- ・ 災害危険区域における開発行為の規制対象に「自己業務用施設」が追加
- ・ 法第34条第11号、第12号の条例で指定する区域から災害リスクの高いエリアを除外

4 滋賀県（長浜市）における開発許可制度

滋賀県においては、大津湖南、彦根長浜、近江八幡八日市、甲賀を中心として、その周辺地域を含め開発事業が盛んに進められています。

これらの開発行為に対する規制措置として、都市計画法により前記4区を線引き都市計画区域に指定し、大津湖南は昭和45年、彦根長浜は昭和46年（6月11日）、近江八幡八日市、甲賀広域は昭和48年から開発許可制度（市街化区域内では1,000㎡以上が対象）が施行されました。また、昭和49年の都市計画法の一部改正に伴い、都市計画区域の指定のある県内市町（未線引き都市計画区域（平成13年の改正法施行により非線引き都市計画区域に名称変更））において規模3,000㎡以上の開発に対して、更に、平成13年の改正法の施行により、都市計画区域外（1ha以上）においても、開発許可制度が導入されるようになっていきます。

権限移譲により平成18年4月1日より、長浜市が開発許可を行っています。

平成28年12月28日に都市計画区域の見直しにより、彦根長浜都市計画区域（旧長浜市）と長浜北部都市計画区域（旧びわ町、旧虎姫町、旧浅井町の一部、旧湖北町、旧高月町、旧木之本町の一部）に再編され、これに伴い開発許可制度の対象面積（市街化区域・非線引き地域の開発規模1,000㎡以上、ただし、道路の築造を伴う場合は500㎡以上）を改正しています。

5 引用する法令の略語について

この「取扱い基準」で引用する法令の略語は、次のとおりである。

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

市条例 ……… 長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

市細則 ……… 長浜市都市計画法等施行細則

6 主な用語の定義

（定義）

- 第4条** この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2** この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。
- 3** この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4** この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第2種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（都市計画区域） 抜粋

第5条 都道府県は、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、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する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を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

（準都市計画区域） 抜粋

第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

を定めるものとする。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるように努める。

1. 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
2. 都市計画の目標
3. 第1号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第1項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

（区域区分）

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

1. 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

2. 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

政令（公共施設）

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

- (1) 都市計画区域（法第5条）

市町村の中心市街地を含み、自然的社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量等の現況および推移を勘案して一体の都市として、総合的に整備、開発、保全をする区域で知事が指定する区域（注）都市計画区域を区分して、市街化区域および市街化調整区域を定め、これを以下「線引き都市計画区域」という。

なお、上述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。

- (2) 準都市計画区域（法第5条の2）

都市計画区域外であるが、都市計画区域に準ずる区域として取り扱う区域をいう。

- (3) 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および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- (4) 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

- (5) 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、水路および消防の用に供する貯水施設

長浜市では、上水道施設(長浜水道企業団含む)について公共施設に準じて取り扱う。

(6) 開発行為（法第4条第12項）

この法律で開発行為とは、「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。」とあり、次の行為が該当する。

ア 区画の変更を行うこと。

イ 形質の変更を行うこと。

ウ 区画および形質の変更を行うこと。

(7) 線引き都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

(8) 非線引き都市計画区域

区域区分（市街化区域と市街化調整区域）が定められていない都市計画区域をいう。（平成13年の改正法施行により「未線引き」から「非線引き」に名称変更）

(9) 宅地造成工事規制区域（令和7年3月31日まで）

滋賀県知事が、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域を指定している。

(10) 特定用途制限地域

用途地域が定められていない非線引き都市計画区域または準都市計画区域の区域の良好な環境を形成・保持するため、人の集中・騒音・振動などを発生させるおそれのある施設等の建設が制限される区域。

(11) 宅地造成等工事規制区域（令和7年4月1日から）

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを滋賀県が指定。

(12) 特定盛土等規制区域（令和7年4月1日から）

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを滋賀県が指定。

7 都市計画法による都市計画区域一覧（令和2年4月現在）

市街化区域、市街化調整区域、用途地域および特定用途制限地域の確認は必ず市町、県の各出先機関、県庁都市計画課の都市計画図（1/2,500）を閲覧してください。

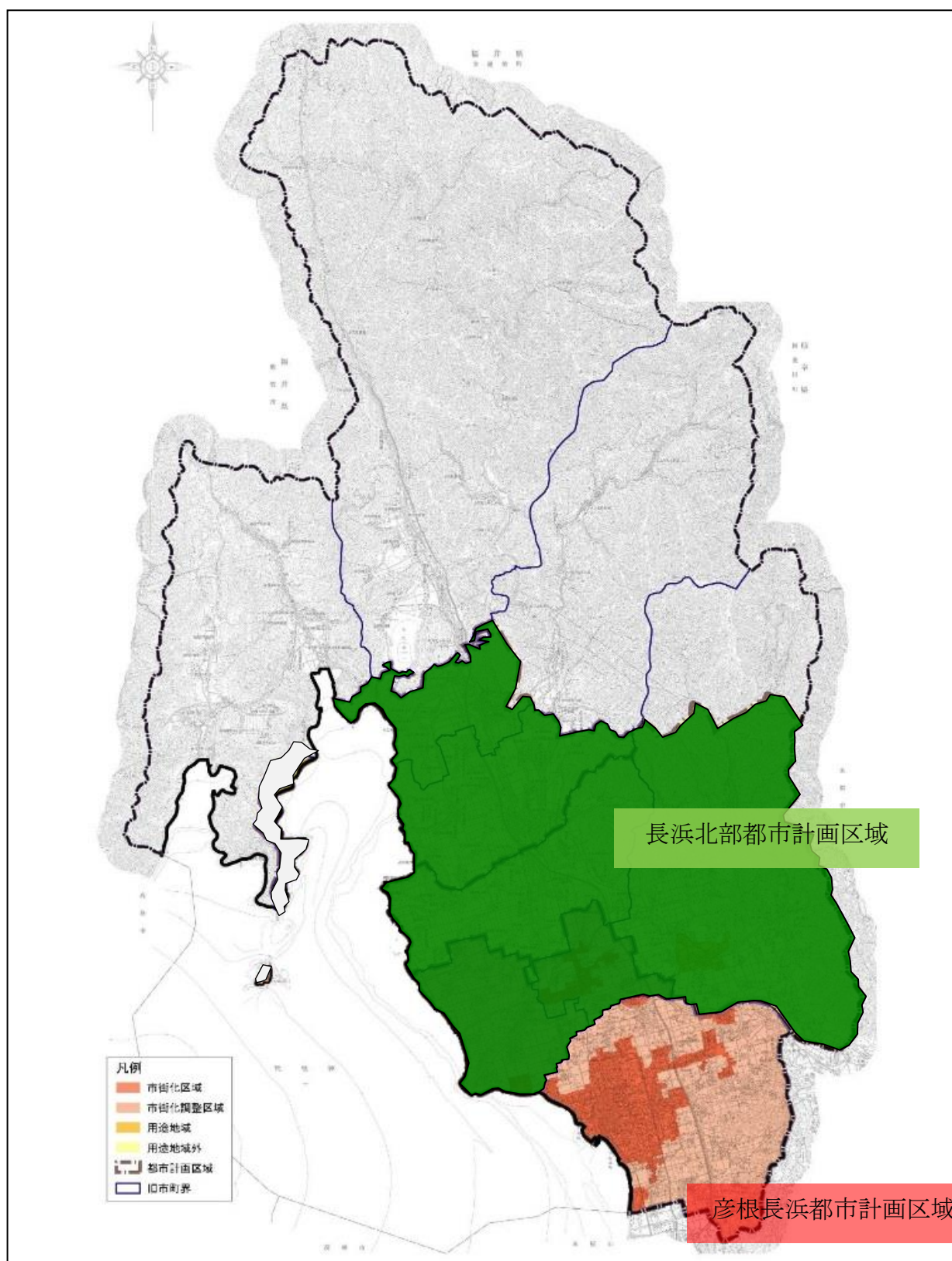
線引き・非線引き 都市計画区域分類	都市計画区域名	市町名（令和2年4月現在）
線 引 き 市 町 市街化区域 市街化調整区域	大津湖南	大津市の一部・草津市・守山市・栗東市・野洲市・湖南市
	彦根長浜 当初決定 昭46. 6. 11 見直し 昭55. 3. 28 平元. 2. 22 平8. 6. 5 平12. 5. 24 平16. 5. 14 平19. 3. 14 平28. 12. 28	彦根市・長浜市の一部（旧長浜市）・米原市の一部（旧米原町・旧近江町）多賀町の一部
	近江八幡八日市	近江八幡市（旧安土町を含む）・東近江市の一部（旧八日市市・旧五個荘町・旧蒲生町・旧能登川町）・日野町・竜王町
	甲 賀	甲賀市の一部（旧水口町・旧甲賀町・旧甲南町）
小 計		12市－3町
非 線 引 き 市 町 昭 50. 4. 1 注）開発許可制度の拡大： 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	土山	甲賀市の一部（旧土山町）
	信楽高原	甲賀市の一部（旧信楽町）
	湖東	東近江市の一部（旧愛東町・旧湖東町） 愛荘町の一部
	豊郷甲良	豊郷町・甲良町
	米原東北部	米原市の一部（旧山東町・旧伊吹町・旧米原町・旧近江町）
	長浜北部（平28. 12. 28）	長浜市の一部（旧びわ町・旧虎姫町・旧浅井町の一部・旧湖北町・旧高月町・旧木之本町の一部）
小 計	高島	高島市の一部（旧マキノ町・旧今津町・旧安曇川町・旧高島町・旧新旭町）
	合 計	5市－3町
合 計		13市－6町（重複を除く。）

8 宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域

適 用	区 域	指定年月日	区域名
改正前の宅地造成等規制法	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）
	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） 全区域25,365ha（内長浜市4,809ha）
宅地造成及び特定盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域	令和7年4月1日	県全域の一部（大津市含む） 長浜市（彦根長浜都市計画区域及び長浜北部都市計画区域の全域、都市計画区域外の既存集落及び施設周辺の区域）
	特定盛土等規制区域	令和7年4月1日	宅地造成等工事規制区域を除く県全域（大津市含む） 長浜市（宅地造成等工事規制区域を除く市全域）

※区域指定図は第7章Ⅱ-2を参照してください。

長浜市の都市計画区域図



(平成 28 年 12 月現在)

9 用途地域内の建築物の用途制限概要

表1-3 用途地域内の建築物の用途制限概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	住居 第一種中高層 住居専用地域	住居 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	
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面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	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、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、補保代理店、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 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ■ 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 150㎡を越え、 500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を越え、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 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、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	
遊戯施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、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、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、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	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	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、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童更生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	※一団地の敷地内について別に制限あり															
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化されるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、出荷、処理及び貯蔵するものに限る。※著しい騒音を発生するものを除く。	
	危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化され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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの 危険物の 貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡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が必要														

注1) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

注2) 長浜市では、特定旅館(ラブホテル等)の建築を認めていない。(長浜市環境保全のための旅館等建築規制条例)

注3) 大規模集客施設とは、延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等です。

10 特定用途制限地域における制限すべき特定の建築物等の用途の概要

		長浜市				
		田園居住地区	幹線道路沿道B	幹線道路沿道A	地域産業誘導地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1／2未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの	×	×	▲	○	10,000㎡以下
ホテル、旅館		▲ ^①	▲ ^②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
遊戯施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	▲ ^①	▲ ^②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	▲	○	○	3,000㎡以下
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所等	×	▲	○	○	3,000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	○	○	観覧場は屋外観覧席のものを除く
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	
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	○	○	○	○	
	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、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童更生施設等	○	○	○	○	
	自動車教習場	×	▲	○	○	3,000㎡以下
工場・倉庫	単独自動車庫	○	○	○	○	
	建築物付属自動車庫	○	○	○	○	
	倉庫兼倉庫	○	○	○	○	
	蓄舎（15㎡を超えるもの）	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（作業場の床面積が50㎡以下）	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化されるおそれが非常に少ない工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化されるおそれがある工場	×	×	×	○	
	自動車修理工場	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が非常に少ない施設）	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が少ない施設）	▲	○	○	○	10,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量がやや多い施設）	×	×	○	○	
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が多い施設）	×	×	×	○	

※本表は概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 ※条例に定める農林漁業の用に供する建築物、適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物又は地域農林水産業振興施設は対象から除きます。
 ※幹線道路沿道Aでは、一定の建築物に建物床面積で10,000㎡以内の制限がかかります。（工場を除く）
 ※建築物の用途については、本条例以外に建築基準法等の法律によって制限を受ける地域があります。

1 1 地域地区（用途地域）等の定義

（地域地区） 抜粋

第8条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

1. 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、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、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

2. 特別用途地区

2-2. 特定用途制限地域

2-3. 特例容積率適用地区

3. 高度地区又は高度利用地区

4. 特定街区

5. 防火地域又は準防火地域

6. 景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区

7. 風致地区

8. 駐車場法（昭和32年法律第106号）第3条第1項の規定による駐車場整備地区

9. 臨港地区

15. 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第143条第1項の規定による伝統的建造物群保存地区

2 準都市計画区域については、都市計画に、前項第1号から第2号の2まで、第3号（高度地区に係る部分に限る。）、第6号、第7号、第12号（都市緑地法第5条の規定による緑地保全地域に係る緑地保全地域に係る部分に限る）又は第15号に掲げる地域又は地区を定めることができる。

3 地域地区については、都市計画に、第1号及び第2号に掲げる事項を定めるものとともに、第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

1. 地域地区の種類（特別用途地区にあつては、その指定により実現を図るべき特別の目的を明らかにした特別用途地区の種類）、位置及び区域

2. 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ 用途地域

建築基準法第52条第1項第1号から第4号までに規定する建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）並びに同法第53条の2第1項及び第2項に規定する建築物の敷地面積の最低限度（建築物の敷地面積の最低限度にあつては、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）

ロ 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域

建築基準法第53条第1項第1号に規定する建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）、同法第54条に規定する外壁の後退距離の限度（低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る。）及び同法第55条第1項に規定する建築物の高さの限度

ハ 第1種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

建築基準法第53条第1項第1号から第3号まで又は第5号に規定する建築物の建蔽率

ニ 特定用途制限地域

制限すべき特定の建築物等の用途の概要

ホ 特例容積率適用地区

建築物の高さの最高限度（当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合に限る。）

ト 高度地区

建築物の高さの最高限度又は最低限度（準都市計画区域内にあつては、建築物の高さの最高限度。次条第18項において同じ。）

チ 高度利用地区

建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。以下この号において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る。次条第19項において同じ。）

リ 特定街区

建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

3. 面積その他政令で定める事項

第9条 第1種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

2 第2種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

3 第1種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4 第2種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

5 第1種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。

6 第2種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

7 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。

8 田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

9 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

10 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

11 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

12 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

13 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。

14 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。

15 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街地調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。

16 特例容積率適用地区は、第1種中高層住居専用地域、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区とする。

18 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

19 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

20 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

21 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

22 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

23 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

第10条 地域地区内における建築物その他の工作物に関する制限については、この法律に特に定めるもののほか、別に法律で定める。

（都市施設） 抜粋

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

1. 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

2. 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

3. 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処

理施設

4. 河川、運河その他の水路
5. 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
6. 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
7. 市場、と畜場又は火葬場
8. 一団地の住宅地設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
9. 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
10. 流通業務団地
14. その他政令で定める施設