第１章　　開発許可基準

１　開発許可基準の法規定（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　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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。

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出するとともに、その排出によつ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。

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	注）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 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	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。	注）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。

注）宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和４年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法

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ていること。

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。

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、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つては環境の保全、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項の告示があつ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、その定めをもつ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。

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。

（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基準）
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。

２　技術基準の主旨

この基準は、開発許可の申請に関して、法第33条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、この技術基準において特に定めないもの等については、「宅地防災マニュアル」を参照とすること。

３　開発目的と適用する技術基準

（１）　開発の目的

・ 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また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
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、従業員の用に供する福利厚生施設 保険組合、共済組合等が行う宿泊施設 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（共同住宅、長屋住宅を含む）、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 危険物の貯蔵または処理用の工作物
	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、テニスコート、陸上競技場
	非自己用	墓園

（2）開発目的別適用基準

開発目的別に適用する法第33条の基準を以下に示す。

表１－２開発目的別に適用する基準　　（○印 ･･･適用、× ･･適用除外 ）

技術基準	建築物		第1種特定工作物		第2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	○	○	○	○	○	○
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　防災危険区域	○	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］

2　道路等空地：　第２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

9　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

10　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

11　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

12　資力･信用　：　業務用小および小規模は１ha未満の規模について適用除外
業務用大および大規模は１ha以上の規模について適用

13　工事施行者：　業務用小および小規模は１ha未満の規模について適用除外
業務用大および大規模は１ha以上の規模について適用

14　権利者同意：　開発許可までに全ての権利者の同意を得ること（長浜市の許可要件）

4　用途地域等との適合（法第33条第１項第１号、同項第５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に適合していること。

（1）　用途地域

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	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
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、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 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㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
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、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
	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	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	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
	蓄舎（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せ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せるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又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 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	○	○	×	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　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。

（2）特定用途制限地域

		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、バ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	単独自動車車庫	○	○	○	○	
	建築物付属自動車車庫	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	
	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	▲①	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場	▲①	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場	▲①	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	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	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡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）	▲①	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	危険物の貯蔵、処理を行う工場（量が少ない施設）	▲①	▲②	○	○	①1,500㎡以下 ②3,000㎡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。
※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。

（３）流通業務地区（法第8条第1項第13号）

長浜市においては、流通業務地区の指定はない。（令和2年4月現在）

（４）港湾法第39条第１項の分区

長浜市においては、分区の指定はない。（令和2年4月現在）

（５）地区計画等（法第12条の４）

長浜市において市街化区域は６地区、下坂中地区（A=10.2ha）・寺田地区（A=7.7ha）・田村駅東地区（A=8.3ha）・長浜駅周辺地区（A=3.0ha）・田村地区（A=14.4ha）・元浜町13番街区地区（A=1.1ha）、市街化調整区域は５地区、七条東地区（A=0.9ha）・祇園天王地区（A=0.9ha）・祇園八ノ坪地区（A=2.26ha）・祇園中久保地区（A=1.7ha）・祇園十四ハタチ地区（A=1.86ha）、非線引き都市計画区域、１地区、細江須田地区（A=4.7ha）が指定されている。

（令和5年4月現在）

地区計画で建築ルールが定められた区域で建築等の工事を行うときには、工事に着手する日の30日前までに、設計図書などに所定の届出書を添えて、長浜市都市計画課に届出すること。

なお、建築確認申請を伴う場合は、確認申請前に届出の手続きを行うこと。

・長浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
・長浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例施行規則

詳しくは、市のホームページ（https://www.city.nagahama.lg.jp）の地区計画で確認してください。

（６）特別用途地区（建築基準法第49条）

長浜市においては、長浜市特別用途地区建築条例において、特別工業地区、特別業務地区及び大規模集客施設制限地区が指定され建築物等の規制がされている。

（７）建築物の形態等の制限

上述した地域、地区等による建築等の規制のほか、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
・滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例
・長浜市景観条例
・建築基準法（白地地域の形態規制）

５　開発規制区域（法第33条第１項第８号）

自己居住用以外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（長浜市では滋賀県流域治水の推進に関する条例に基づく浸水警戒区域が該当）
- 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

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

６　公共用地等の配置計画

（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	避難路の確保、緊急車輌の通行（消防車輌等）、消防水利
ハ　通行の安全	歩車道の分離、道路の構造および幅員、歩行者専用道
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