

第1章 開発許可基準

I 開発許可基準の法規定

【法】

(開発許可の基準)

第三十三条 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（第四項及び第五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、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項若しくは第四十九条の二（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一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 建築基準法第四十八条第十三項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十三項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二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（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一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、第二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（いずれも第十二条の五第五項第一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九条第四項第一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。

宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第九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七十二条第一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七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四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七十五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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外に開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十二年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第八条第一項の土砂災害特別警戒区域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二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、第二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（景観法第七条第一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、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一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二百五十二条の十七の二第一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、前三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 公有水面埋立法第二十二条第二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二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五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、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五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 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、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

【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）

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四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 第二十五条第二号、第三号若しくは第五号から第七号まで、第二十七条、第二十八条第二号から第六号まで又は前三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 法第三十三条第三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 第二十五条第二号又は第六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）

第二十九条の三 法第三十三条第四項（法第三十五条の二第四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二百平方メートル（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、三百平方メートル）を超えないこととする。

【条例】

（政令第十九条第一項ただし書に規定する条例で定める開発行為の規模）

第八条 政令第十九条第一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。

- (一) 市街化区域（開発区域内に道路を配置するものに限る。） 五百平方メートル
- (二) 土山都市計画区域 一千平方メートル（ただし、開発区域内に道路を配置するものについては、五百平方メートル）
- (三) 信楽高原都市計画区域 一千平方メートル（ただし、開発区域内に道路を配置するものについては、五百平方メートル）

II 技術基準の主旨

この指針は、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条及び甲賀市開発許可の基準等に関する条例（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、この技術基準において特に定めのないもの等については、「宅地防災マニュアル」を参考とすること。

III 開発目的適用条項

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（時間貸などで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

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	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 防災危険区域	○	×	○	×	○	×
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

IV 用途地域等との適合（法第33条第1号、法第33条第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らに適合していること。

1 用途地域

表1-3 用途地域内の用途制限の概要 (内は、建物が建てられるもの)

	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	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	白地 地域 ※
商業 施設									個室付浴場 キャバレー、ダンスホール等				
							客席200㎡ 未満		劇場、映画館、演芸場等				10,000㎡ 以下
							10,000㎡以下		麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・ 車券発売所等		10,000㎡以下		10,000㎡ 以下
							10,000㎡以下		カラオケボックス 等		10,000㎡以下		
					3,000㎡以下				ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 等				
					3,000㎡以下				ホテル、旅館				
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下				事務所 等				
	①50㎡以下	②150㎡以下	③500㎡以下	④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			店舗、飲食店 等		10,000㎡以下	⑤10,000㎡ 以下	10,000㎡ 以下
				④1,500㎡以下	3,000㎡以下	10,000㎡以下			展示場		10,000㎡以下		
	公共 施設	病院、大学、高等専門学校、専修学校 等											
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
図書館、博物館 等													
神社、寺院、教会 等													
巡査派出所、一定規模以下の郵便局													
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													
600㎡以下		老人福祉センター、児童厚生施設 等											
住宅	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
	⑥			兼用住宅									
工場 倉庫等	300㎡以下、2階以下				単独車庫（付属車庫を除く）								
	600㎡以下、1階以下	3,000㎡以下、2階以下			建築物付属自動車車庫								
					倉庫業車庫								
					3,000㎡以下	畜舎（15㎡を超えるもの）							
	2階以下				パン屋、米屋、菓子屋など（作業床面積50㎡以下、原動機の制限あり）								
					50㎡以下				150㎡以下				工場A
									150㎡以下				工場B
													工場C
													工場D
					50㎡以下	150㎡以下	300㎡以下						自動車修理工場
					1,500㎡以下	3,000㎡以下	危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない						
					危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設								
				" やや多い施設									
				" 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) ※白地地域とは、用途地域の定めのない地域（市街化調整区域を除く）をいう。

注2) ①兼用住宅で、床面積の2分の1以上を居住の用に供する日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗

②日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

③②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店等のサービス業店舗のみ。2階以下。

④2階以下。

⑤物品販売店舗、飲食店は建築禁止。

⑥非住宅部分が店舗・事務所等で、床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの。

工場A 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

工場B 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場

工場C 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場

工場D 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

2 流通業務地区（都市計画法第8条第1項第13号）

甲賀市においては、流通業務地区の指定はない。（平成25年3月現在）

3 港湾法第39条第1項の分区

甲賀市においては、分区の指定はない。（平成25年3月現在）

4 地区計画等（都市計画法第12条の4）

甲賀市全域においては、8地区が指定されている。（平成25年3月現在）

5 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
- ・滋賀県風致地区内における建築物等の規制に関する条例
- ・甲賀市景観条例
- ・建築基準法（白地地域の形態規制）

V 開発規制区域（法第33条第8号）

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
- ・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6条第1項の土砂災害警戒区域
 - 第8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

VI 公共用地等の配置計画

良好な市街地の形成を図るために、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。

表1-4 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 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

VII 事前審査

都市計画法に基づく開発許可申請を行う前に、必ず甲賀市開発事業事前協議審査会の審査を受けること。