

2. 開 発 許 可 基 準

開発行為が許可されるには、開発行為の設計等が、関係法令や都市計画のほか、この開発許可基準に適合していなければならない。

なお、開発行為が自己用又は自己用以外（一般）等により、開発許可基準の適用項目が次表のように異なる。

開発許可基準の適用区分（○印適用、×印不適用）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
(1) 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
(2) 道路等空地	○	※1	○	○	○	○
(3) 排水施設	○	○	○	○	○	○
(4) 給水施設	○	※1	○	○	○	○
(5) 地区計画等	○	○	○	○	○	○
(6) 公共公益施設	○	※2	○	※2	※2	※2
(7) 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
(8) 災害危険区域	○	※1	○	○	○	○
(9) 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
(10) 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
(11) 輸送施設	○	○	○	○	○	○
(12) 資力信用	○	※3	○	※4	○	※4
(13) 工事施行者	○	※3	○	※4	○	※4
(14) 権利者同意	○	○	○	○	○	○

※1 居住用× 業務用○

※2 開発行為の目的に照らし判断

※3 居住用× 自己の業務用小規模× 自己の業務用大規模○

※4 自己の業務用小規模× 自己の業務用大規模○

(注) 1. 一般 自己用以外のもの（分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、従業員宿舍等）。

2. 自己用 自己の居住用又は自己の業務用のもの。

3. 自己の居住用 自然人に限る。会社の従業員宿舍は含まれない。

4. 自己の業務用 継続的に自己の業務を行うもの（店舗、工場、ホテル、旅館等）。

5. 小規模 1ヘクタール未満をいう。

6. 大規模 1ヘクタール以上をいう。

7. 自己用と一般が混在している場合 原則として一般として取扱う。

8. 居住用と業務用が混在している場合 業務用として取扱う。

I 用途地域等への適合（法第33条第1項第1号）

次の（１）又は（２）に掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該（１）又は（２）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。

- （１） 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、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（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。）
- （２） 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十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四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

参 考

用途地域内の建築物の制限の概要を表－８に、特定用途制限地域内の条例制限の概要を表９に示す。

表－８ 用途地域内の建築物の制限（その１）

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	用途地域の定めのない地域	備 考
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> 建てられる <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: cyan;"></div> 建てられない </div> <p>① ② ③ ▲、面積階数等の制限あり</p>																
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二分の一未満のもの																非住宅部分の用途制限あり
店 舗	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③				①					⑤		① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業用の店舗のみ。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 地域で生産された農作物の販売店舗及びその農作物を材料として提供する飲食店のみ。2階以下。 ⑤ 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③				④					⑤		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③									⑤		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの													⑤		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの													⑤		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの																
事 務 所	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㎡を超え、500㎡以下のもの				▲											
	事務所等の床面積が500㎡を超え、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						▲									▲ 3,000㎡以下	
遊 技 場・風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パティンゴ練習場等					▲									▲ 3,000㎡以下 ※ 客席を設けるものは観覧場扱い。	
	カラオケボックス等						▲	▲					▲	▲	▲ 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	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							①							②	① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等													▲		▲ 個室付浴場を除く	

表一 8 用途地域内の建築物の制限 (その2)

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	用途地域の定めのない地域	備考	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: white; margin-right: 5px;"></div> 建てられる </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: cyan; margin-right: 5px;"></div> 建てられない </div> <p style="font-size: 10px; margin-top: 5px;">① ② ③ ▲、面積階数等の制限あり</p>																	
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①②③については、建築物の延べ面積の2分の1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																
	畜舎 (15mを超えるもの)															▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	①						②						原動機の制限あり ① 2階以下 ② 地域で生産された農作物を材料とする食品製造業のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれか非常に少ない工場						①	①	①	②	③	③					原動機・作業内容の制限あり ① 作業場の床面積50㎡以下 ② 農作物の生産、出荷、処理、貯蔵施設のみ ③ 作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれか少ない工場											③	③				
	危険性や環境を悪化させるおそれかやや多い工場																
	危険性が大きい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、原動機の制限あり ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
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		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

(注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

表 9 - 1 特定用途制限地域の制限内容の概要

高松市			丸亀市		坂出市	
幹線沿道 I 型	幹線沿道 II 型	一般・環境 保全型	幹線沿道 一般型	一般環境 保全型	幹線沿道 一般型	一般環境 保全型
床面積が3,000㎡を超える店舗等	床面積が1,500㎡を超える店舗等	2階を超え又は床面積が500㎡を超える店舗等		床面積3,000㎡を超える物品販売業を営む店舗		
床面積が3,000㎡を超える事務所等	床面積が3,000㎡を超える事務所等	2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える事務所等				
床面積が3,000㎡を超えるホテル、旅館 劇場、映画館、パチンコ屋等 風俗施設等	床面積が3,000㎡を超えるホテル、旅館 劇場、映画館、パチンコ屋等 風俗施設等	ホテル、旅館 劇場、映画館、パチンコ屋等 風俗施設等	性風俗営業施設	性風俗営業施設	風俗営業施設	ホテル、旅館 パチンコ店 風俗施設等
床面積が3,000㎡を超えるボウリング場、スケート場等	床面積が3,000㎡を超えるボウリング場、スケート場等	ボウリング場、スケート場等				
大学、高等専門学校等 病院 床面積が600㎡を超える老人福祉センター、児童厚生施設等	大学、高等専門学校等 病院 床面積が600㎡を超える老人福祉センター、児童厚生施設等	大学、高等専門学校等 病院 床面積が600㎡を超える老人福祉センター、児童厚生施設等				
自動車教習所	自動車教習所	自動車教習所 2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える単独車庫（附属車庫を除く） 2階を超える建築物附属自動車車庫 2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える倉庫業倉庫 2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える畜舎				
危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	2階を超え又は危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える自動車修理工場	危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場	危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等
危険物の貯蔵又は処理の用に供する施設	危険物の貯蔵又は処理の用に供する施設	危険物の貯蔵又は処理の用に供する施設	危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	危険物の貯蔵・処理の用に供する施設

注) 特定用途制限地域の制限内容は、市町の条例で定められているので、詳細については各市町で確認のこと。

表 9 - 2 特定用途制限地域の制限内容の概要

善通寺市	さぬき市		宇多津町	
	都市機能集積地区	一般居住地区	幹線沿道居住型	居住環境保全型
		個室(これに類するものを含む。)において、インターネットを利用させ、又は漫画等を閲覧させる役務を提供する業務を営む店舗	床面積が3,000㎡を超える店舗、事務所等	2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える店舗、事務所等
性風俗営業施設		マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 キャバレー、料理店等	ホテル、旅館 風俗施設等	ホテル、旅館 風俗施設等
			床面積が3000㎡を超える自動車教習所 2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫(附属車庫を除く) 2階を超え建築物附属自動車車庫 倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない床面積が3,000㎡以下のものを除く) 床面積が15㎡を超える畜舎	自動車教習所 2階を超え又は床面積が300㎡を超える単独車庫(附属車庫を除く) 2階を超え又は床面積が3,000㎡を超える建築物附属自動車車庫 倉庫(ただし、自家用で危険物を貯蔵しない2階以下且つ床面積が1,500㎡以下のものを除く) 床面積が15㎡を超える畜舎
危険性や環境を悪化させる恐れが大きい工場		危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの	床面積が50㎡を超える危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 床面積が150㎡を超える自動車修理工場	工場(作業場の床面積が50㎡以下で危険性や環境を悪化させる恐れがないものを除く) 自動車修理工場
危険物の貯蔵・処理の量が多い施設		危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	床面積が3,000㎡を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設	2階を超え又は床面積が1,500㎡を超える危険物の貯蔵・処理の用に供する施設

注) 特定用途制限地域の制限内容は、市町の条例で定められているので、詳細については各市町で確認のこと。