

第7章 開発計画事前審査および他の法律

I 開発計画事前審査

1 開発計画の事前審査

本市では、都市計画法の意図する目的を十分に果たすため、開発許可申請に先立ち、当該区域がいか
に開発されるべきかについて、「長浜市開発事業に関する指導要綱」に基づき事前審査を行っている。
「長浜市開発事業事前審査会」で、事前審査および市関係機関の総合調整を行うとともに、県機関の
要件についても照会を行うものである。開発事業者は、この会議で出された要件を充分尊重し、開発
許可申請に係る設計図書に反映すること。

ただし、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定めるところの開発事業を行う場合には、「滋賀県
土地利用に関する指導要綱」に基づく開発事業計画等の届出を県へ行うこと。この場合、県からの照
会を受け、「長浜市開発事業に関する指導要綱」の事前審査を行う。この届出の審査を終えたものにつ
いては、都市計画法の開発許可に係る事前審査を了したものとする。

区域名称	長浜市開発事業に関する 指導要綱による事前審査	滋賀県土地利用に関する指導要綱 による届出審査	
	長浜市開発指導担当課(ただし、 県等が所管するものは市の照会に より県等各所管部署が審査する。)	滋賀県地方行政機関 (環境・総合事務所)	滋賀県県庁
市街化区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは 500㎡未満)(注1)	10,000㎡以上(注3) ~100,000㎡未満 ・水面にあつては、 水面面積1,000㎡以上 もしくは貯水量1,000 ㎡以上	100,000㎡以上 (注4)
市街化調整区域	全て(注1)		
非線引き区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは 500㎡未満)(注1)		
都市計画区域外	10,000㎡以上		
宅地造成工事規制区域	500㎡以上(注2)		

注1 開発許可(法29条の許可)を必要とするものおよび予定建築物を伴わない1,000㎡以上の敷地造成
(資材置場・露天駐車場等)(長浜市開発事業に関する指導要綱)を対象とする。

注2 規模未満であっても、行為の内容によっては該当するので留意すること。また、宅地造成工事規
制区域内において都市計画法による開発許可をうける宅地造成工事については宅地造成等規制法の
事前審査は不要となる。

注3 10,000㎡以上であっても、「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の適用が除外されるものは、図8
-1 開発計画事前審査フローチャートの手続きとする。

注4 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の届出であつて、次の区域等を含む場合については滋賀県
庁担当課で審査する。

記

- (1) 農地もしくは採草放牧地を含む場合であって、都市計画法に基づき設定された市街化区域を除いた残りの開発面積が20,000㎡以上の場合
- (2) 開発行為が都市計画法第4条第11項の特定工作物もしくはこれに類するものと認められる場合
- (3) 開発区域が2以上の県地域振興局管内にまたがる場合
- (4) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条の規定により指定された特別地域
- (5) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条の規定により指定された原生自然環境保全地域および同法第25条の規定により指定された自然環境保全地域特別地区
- (6) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条の規定により指定された特別保護地区
- (7) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条の規定により指定された保安林の区域（保安施設地区を含む。）および保安林指定計画の区域（保安施設地区指定計画の区域を含む。）
- (9) 都市計画法第15条第1項の規定により定められた同法第8条第1項第7号に掲げる風致地区
- (10) 河川法（昭和39年法律第167号）第54条第1項の規定により指定された河川保全区域
- (11) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (12) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (14) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第45条第1項または同法第81条第1項ならびに県および市町村の文化財保護条例の規定により指定された文化財の保存を必要とする地域
- (15) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第16条の規定により指定された特別地域
- (16) 滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）第14条の規定により指定された自然環境保全特別地区
- (17) 滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成4年滋賀県条例第17号）第8条第2項の規定により指定された保全地域および同条第3項の規定により指定された保護地区

2 他の法律との関係

(1) 宅地造成等規制法

都市計画法第29条第1項または第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事は、宅地造成等規制法に基づく許可を受けることは必要ない。（宅地造成等規制法第8条但し書き）

(2) 建築基準法

開発許可を受け開発行為により設置された道路は、建築基準法上の道路となるので、別途、建築基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、建築基準法の確認を要する建築物の建築またはコンクリートプラント、アスファルトプラントもしくはクラッシャープラントの建設が、次のいずれかの承認または許可および確認を必要とする場合は、確認申請書に許可および確認を受けたことを証する書面の写しを添付しなければならない。

- ア 敷地の造成が開発許可を要するものであった場合は、当該開発許可(法第29条第1項および第2項)
- イ 建ぺい率等の制限が定められた場合の特例許可(法第41条)
- ウ 予定建築物等以外の建築等許可(法第42条)
- エ 市街化調整区域での建築物等の建築等許可(法第43条)

(3) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には都市計画法第29条第1項の開発許可を受けたことを証する書面を添付すること。

市街化区域以外の場合は、農地転用許可と開発許可とは同時許可となる。

(4) 森林法

森林法第10条の2第1項に基づく開発許可については同時許可となる。

(5) 国土利用計画法

国土利用計画法第23条第1項の規定により、次の規模の土地について、土地売買等の契約を締結した買主は、契約を締結した日から2週間以内(市町村で受理された日が届出の日となる。)に、本市の土地取引担当課へ届け出なければならない。

ただし、滋賀県知事が、地価が急激に上昇し、又上昇するおそれがあり、これによって適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を「監視区域」として指定した場合は、一定面積以上の土地取引について、事前に届け出なければならない。

なお、許可、届出等の問い合わせは、滋賀県庁担当課とする。

- (ア) 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,000㎡以上
- (イ) 市街化区域以外の都市計画区域・・・・ 5,000㎡以上
- (ウ) その他の区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 10,000㎡以上

(6) その他の法律との関係

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に関係する他の法律の規制については、都市計画法の許可申請とは別途に許認可申請を行い、あらかじめ許可等を得、許認可書の写しを開発許可申請に添付すること。

開発行為のフローチャートは次図のとおりである。

図 7-1 開発行為のフローチャート

() 内は、都市計画法の該当条項

