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充分に果すため、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。

<table>
<tr><td></td><td>長浜市開発事業に関する
指導要綱による事前審査</td><td>滋賀県土地利用に関する指導要綱
による届出審査</td></tr>
<tr><td>審査機関
＼
区域名称</td><td>長浜市開発調整担当課(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。)</td><td>滋賀県庁</td></tr>
<tr><td>市　街　化　区　域</td><td>1,000㎡以上
(道路を設置するものは
500㎡以上)（注１）</td><td rowspan="5">10,000㎡以上
・水面にあっては、水面面積1,000㎡以上もしくは貯水量1,000㎥以上
（注３）</td></tr>
<tr><td>市 街 化 調 整 区 域</td><td>全て（注1）</td></tr>
<tr><td>非線引き区域</td><td>1,000㎡以上
(道路を設置するものは
500㎡以上)（注１）</td></tr>
<tr><td>都市計画区域外</td><td>10,000㎡以上</td></tr>
<tr><td>宅地造成工事規制区域</td><td>500㎡超（注２）</td></tr>
</table>

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。

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要しない。(宅地造成等規制法第８条但し書き)

⑵ 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）

⑶ 農地法

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する。

⑷ 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。

⑸ 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

⑹ 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。
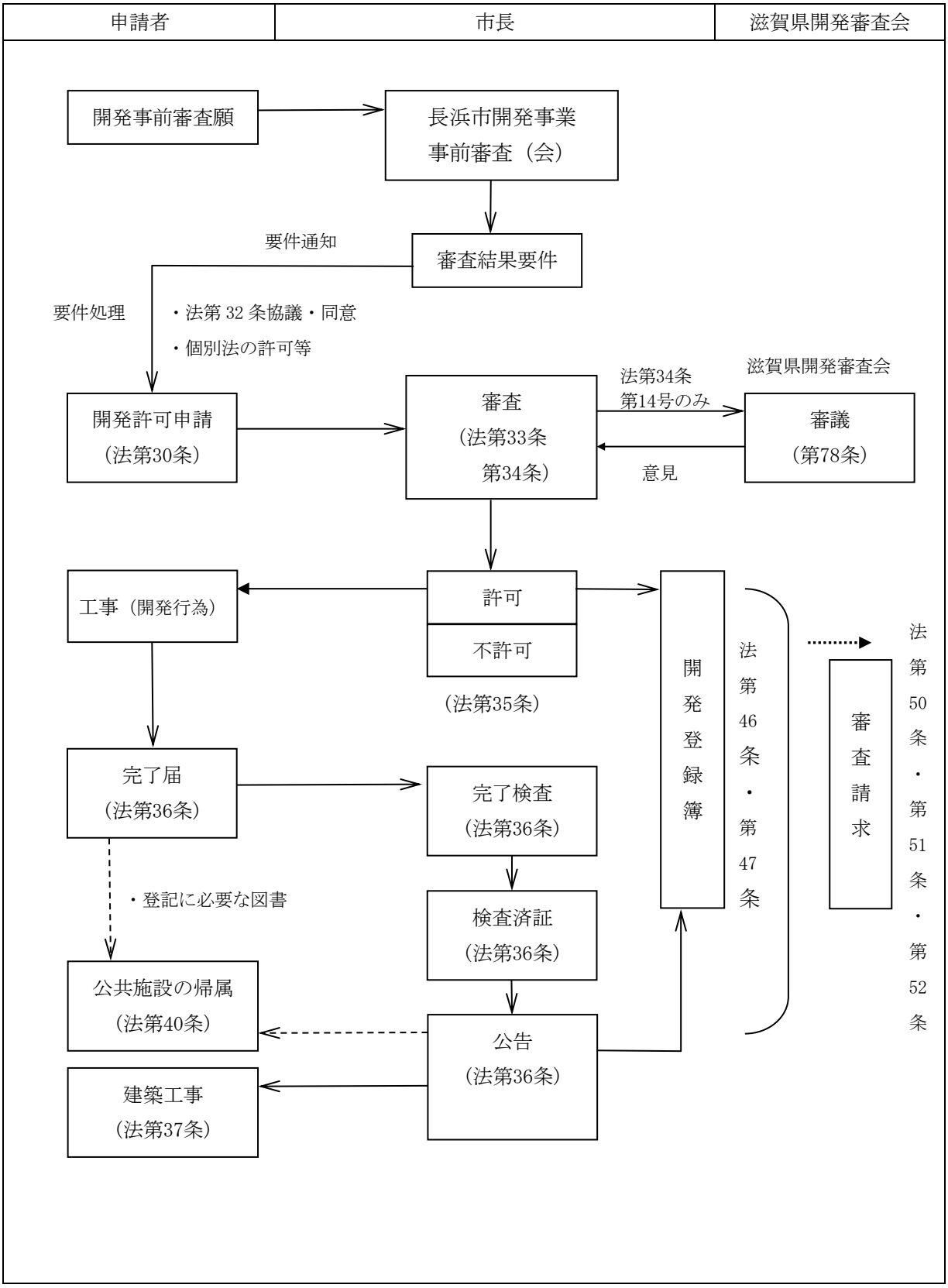
図７－１ 開発行為のフローチャート　　（　）内は、都市計画法の該当条項