

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。

	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
審査機関 ＼ 区域名称	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。)	滋賀県庁
市街化区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは 500㎡以上)(注1)(注3)	10,000㎡以上 ・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 (注4)
市街化調整区域	全て (注1)(注3)	
非線引き区域	1,000㎡以上 (道路を設置するものは 500㎡以上)(注1)(注3)	
都市計画区域外	10,000㎡以上 (注2)(注3)	

注1 開発許可(法29条の許可)を必要とするもの及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 開発許可(法29条の許可)を必要とするもの及び予定建築物を伴わない10,000㎡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3 宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項又は第30条第1項に基づく許可を受けて行う宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事は届出を不要とする。

注4 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) 宅地造成及び特定盛土等規制法(以下、「盛土規制法」)

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または特定盛土等に関する工事は、盛土規制法に基づく許可を受けることを要しない(盛土規制法第15条第2項、第34条第2項)。詳細については、「II 盛土規制法のみなし許可に係る取扱いについて」を参照のこと。

(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。

(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。

II 盛土規制法のみなし許可に係る取扱いについて

1 盛土規制法の許可または届出の対象となる盛土等の規模について

区域	行為	要件	イメージ図
宅地造成等工事規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m超 の崖を生ずるもの	
		②切土で高さが 2m超 の崖を生ずるもの	
宅地造成等工事規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	③盛土と切土を同時に、 高さが 2m超 の の崖を生ずるもの (①、②を除く)	
		④盛土で高さが 2m超 となるもの (①、③を除く)	
宅地造成等工事規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500m²超 となるもの (①、③を除く)	
		必要大時に堆積する高さが かつ面積が 300m²超 となるもの	
宅地造成等工事規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	必要大時に堆積する高さが かつ面積が 300m²超 となるもの	
		必要大時に堆積する面積が 500m²超 となるもの	
特定盛土等規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖を生ずるもの	
		②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	
特定盛土等規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	③盛土と切土を同時に、 高さが 2m超 5m超 の の崖を生ずるもの (①、②を除く)	
		④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの (①、③を除く)	
特定盛土等規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500m²超 3,000m²超 となるもの (①、③を除く)	
		必要大時に堆積する高さが かつ面積が 300m²超 1,500m²超 となるもの	
特定盛土等規制区域	土地の形状の変更 (盛土・切土)	必要大時に堆積する高さが かつ面積が 300m²超 1,500m²超 となるもの	
		必要大時に堆積する面積が 500m²超 3,000m²超 となるもの	

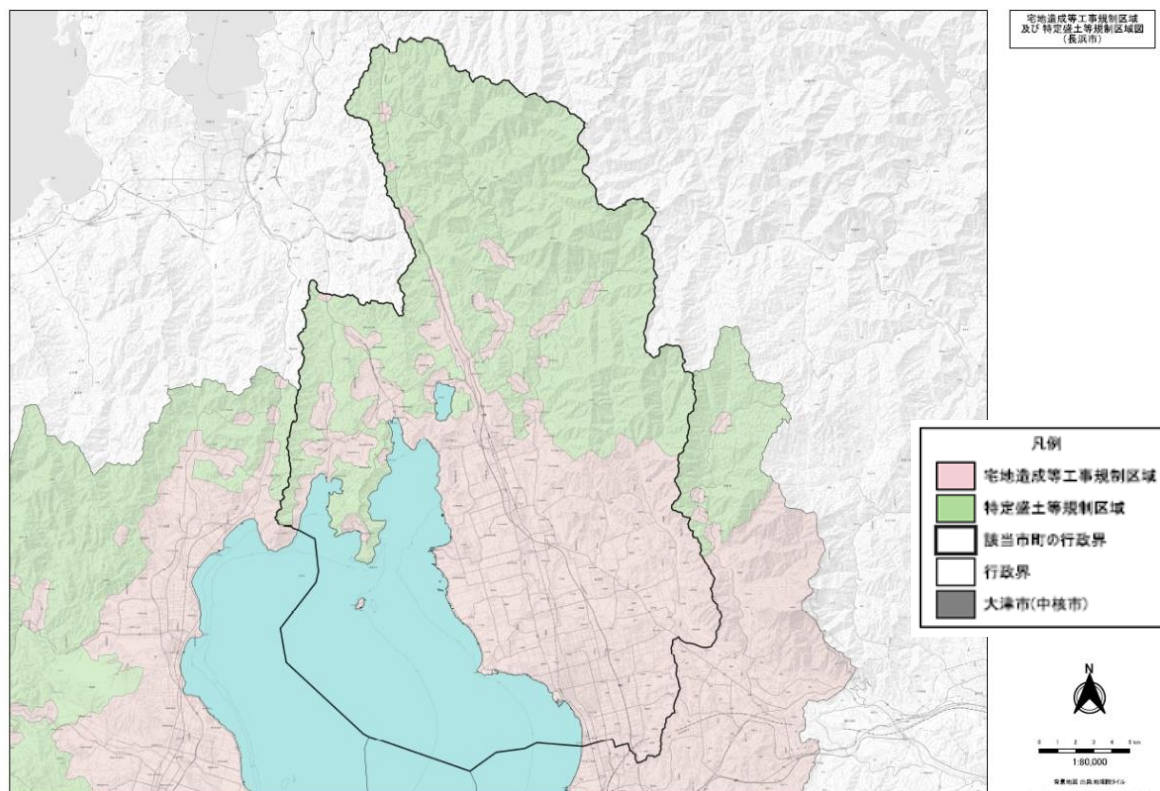
※「崖」とは、地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のもの。

※宅地造成等工事規制区域とは、市街地や集落、その周辺など、盛土が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを設定。

※特定盛土等規制区域とは、市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリアを設定。

※⑤、⑦について、盛土または切土、土石の堆積をする前後の地盤面の標高の差が 30cm を超える部分の面積が要件（面積）に該当する場合。

2 区域指定図



3 みなし許可とは

盛土規制法の許可対象工事のうち、都市計画法第 29 条第 1 項または第 2 項に規定する開発許可を受けて行われる工事は、盛土規制法による許可を受けたものとみなす（盛土規制法第 15 条第 2 項、第 34 条第 2 項）。

この場合、盛土規制法に基づく許可申請は不要となるが、開発許可申請にあつては開発の技術基準のみならず盛土規制法の技術基準にも適合する必要があるため注意すること。

また当該開発行為に係る許可後の手続き及び規制についても、中間検査、定期報告および標識掲示等については、別途盛土規制法に係る手続き等が必要となるため注意すること。

4 みなし許可に適用される盛土規制法の規定について

盛土規制法の規制内容	条項	適用	備考
住民への周知	第 11 条・第 29 条	—	都市計画法の規定に従う
土地所有者の同意	第 12 条・第 30 条	—	都市計画法の規定に従う
資力信用等	第 12 条・第 30 条	—	都市計画法の規定に従う
工事の技術的基準	第 13 条・第 31 条	適用	みなし許可にあつては開発の技術基準および盛土規制法の技術基準の両方に適合すること（都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号）
許可証の交付 （不許可の通知）	第 14 条・第 33 条	—	都市計画法の規定に従う
変更許可	第 16 条・第 35 条	—	都市計画法の規定に従う ※1
完了検査	第 17 条・第 36 条	—	都市計画法の規定に従う
中間検査	第 18 条・第 37 条	適用	
定期の報告	第 19 条・第 38 条	適用	
監督処分、罰則規定	第 20 条・第 39 条	適用	都市計画法に基づくほか、盛土規制法に基づく是正措置や罰則規定も適用される
標識の掲示	第 49 条	適用	都市計画法に基づく標識と併設することも可

※1：当初開発許可で盛土規制法の許可対象規模に該当せず、盛土規制法のみなし許可と扱われなかった工事が、その後の変更により、許可対象規模に該当した場合は、都市計画法の変更許可申請と同時に、新たに盛土規制法の許可を受ける必要がある。

5 各規程の適用対象について

(1) 中間検査：特定の規模(※2)に該当するもののうち『特定工程』が含まれる場合。

特定工程 … 盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程。
(暗渠排水管等を敷設する工事の工程)

(2) 定期の報告：特定の規模(※2)に該当する場合、および土石の堆積にあつては「最大時に堆積する高さが 5m 超かつ面積が 1,500 m² 超」または「最大時に堆積する面積が 3,000 m² 超」となる場合。

(3) 標識の掲示：盛土規制法の許可・届出対象規模に該当する場合。

(4) 設計者資格：「高さが 5 m を超える擁壁を設置する場合」または「盛土又は切土をする土地の面積が 1,500 m² を超える土地において排水施設を設置する場合」に該当する場合。

※2：特定の規模

・特定盛土等規制区域においては「許可が必要な工事すべて」

・宅地造成工事規制区域においては許可が必要な工事のうち以下に該当するもの

- ① 盛土で高さが 2m超の崖を生ずるもの
- ② 切土で高さが 5m超の崖を生ずるもの
- ③ 盛土と切土を同時に行い、高さが 5m超の崖を生ずるもの（①、②を除く）
- ④ 盛土で高さが 5m超となるもの（①、③を除く）
- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が 3,000 m²超となるもの（①～④を除く）

6 盛土規制法の許可等の権限について

長浜市では、開発許可により「みなし許可」となる場合の一部事務（中間検査・定期報告）について滋賀県より権限委譲を受けています。

7 盛土規制法に係る許可基準（手引き、技術的基準等）の掲載場所について

盛土規制法のみなし許可となる開発許可（都市計画法第 29 条第 1 項または第 2 項）申請に際しては、滋賀県ホームページから最新の技術基準を確認してください。

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

