

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、当該区域をいかに開発すべきかについて、「野洲市開発行為等に関する指導要綱」に基づき事前審査を行っている。この審査は、市機関の総合調整を行い、その可否を判定するとともに、県機関の要件についても照会し附議するものである。開発事業者は、この会議で討議、決定等なされたことを充分尊重して、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おうとする場合には、「野洲市開発行為等に関する指導要綱」の事前審査とあわせて、「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。

	野洲市開発行為等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	野洲市開発指導担当課	県地方機関 (総務課)	県庁 (県民生活課)
市街化区域	1,000 m ² 以上	・ 10,000 m ² 以上～100,000 m ² 未満 ・ 水面にあつては、水面面積 1,000 m ² 以上若しくは貯水量 1,000 m ³ 以上	100,000 m ² 以上
市街化調整区域	全て		

注1 「滋賀県土地利用に関する指導要綱」の届出であつて、下記の区域等を含む場合については県庁県民生活課で審査する。

記

- (1) 農地若しくは採草放牧地を含む場合であつて、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 m²以上の場合
- (2) 開発行為が都市計画法第4条第11項の特定工作物若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以上の県地方機関にまたがる場合
- (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及び同法第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。）及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 項又は同法第 81 条第 1 項ならびに県及び市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及び同条第 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（野洲市該当なし）

施行地区が、宅地造成工事規制区域にある場合は、都市計画法第 29 条第 1 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については、宅地造成等規制法に基づく許可を受ける必要はない。

- (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又はコンクリートプラント、アスファルトプラント若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又は許可及び確認を必要とする場合は、確認申請書に許可及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）

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）（建築基準法に基づく許可を必要とする場合は、あらかじめ同法の手続きをし、許可書の写しを開発許可申請に添付すること。

(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。

市街化調整区域の場合は、農地転用許可と開発許可とは同時許可となる。

(4) 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、また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、滋賀県県民文化生活部県民生活課とする。

(ア) 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 2,000 ㎡以上

(イ) 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・ 5,000 ㎡以上

(5) 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。

(6) 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

