

第7章 開発計画事前審査及び他の法律

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、開発許可申請に先だち「甲賀市みんなのまちを守り育てる条例」に基づき事前審査を行っている。

この審査は、甲賀市開発事業事前協議審査会で内容審査等を行い、総合調整してその可否などを判定するものである。

この会議で討議、決定等なされたことを充分尊重し、その内容を開発許可申請に係る設計図書に反映されるようにすることを目的の一つとしている。

また、都市計画区域外を含むすべての区域において「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、別途開発事業計画等の届出を行うこと。

	甲賀市開発事業事前協議審査会 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	甲賀市 (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 県民活動生活課
市街化区域	1,000 m ² 以上 (平成22年7月1日の市条例施行日以降に、開発区域内に道路を配置する開発行為は、500 m ² 以上)	10,000 m ² 以上
市街化調整区域	全て	
非線引き 都市計画区域	1,000 m ² 以上 (平成22年7月1日の市条例施行日以降に、開発区域内に道路を配置する開発行為は、500 m ² 以上) ※平成20年7月1日の市条例施行日以前は3,000 m ² 以上	
都市計画区域外	10,000 m ² 以上	

2 甲賀市みんなのまちを守り育てる条例

本市では、まちづくりの基本理念を定め、市民、事業者及び市の責務を明らかにするとともに、市民参画によるまちづくりの推進に関する必要な事項並びに適正な土地利用に関する手続及び基準を定め、みんなのまちを守り育てることにより、市のまちづくり像の実現に寄与することを目的として「甲賀市みんなのまちを守り育てる条例」（以下「市まち条例」という。）を制定しています。市まち条例の対象となる開発行為及び建築行為を行うにあたっては、別途、市まち条例に基づく申請を行い、協議確認を受ける必要があります。詳細は市まち条例を参照のこと。

3 他の法律との関係

(1) 建築基準法

開発許可を受けた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、同法に基づく道路の位置指定を受ける必要はない。

また、同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ュプラントの建設が、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許可の開発許可（法第29条第1項及び第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）

(2) 農地法

市街化区域以外の農地転用許可日は、都市計画法第29条第1項の開発許可日と同日となる。

(3) 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。

(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

○市街化区域……………2,000 m²以上

○市街化区域以外の都市計画区域……………5,000 m²以上

○その他の区域……………10,000 m²以上

の土地について、土地の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（市で受理された日が届出した日となる。）に、市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、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、上記区分に関わらず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先は滋賀県県民活動生活課とする。

(5) 宅地造成及び特定盛土等規制法

施行地区が、宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域にある場合、都市計画法第29条第1項又は第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については、宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けたとみなされる。これにより、許可後の手続及び規制については、都市計画法の規定のみならず、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定も適用されることとなる。（盛土規制法第15条第2項）詳細については、「Ⅱ 盛土規制法みなし許可について」を参照のこと。

(6) その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に係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、あらかじめ許認可を得、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	許可
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m 超 の崖を生ずるもの		許可
		②切土で高さが 2m 超 の崖を生ずるもの		
		③盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m 超 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)		
		⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500m ² 超 となるもの (①～④を除く)		
		⑥最大時に堆積する高さが 2m 超 かつ面積が 300m ² 超 となるもの		
		⑦最大時に堆積する面積が 500m ² 超 となるもの		

区域	行為	要件	イメージ図	許可	届出
特定盛土等規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m 超 2m 超 の崖を生ずるもの		許可	届出
		②切土で高さが 2m 超 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 2m 超 5m 超 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)			
		⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500m ² 超 3,000m ² 超 となるもの (①～④を除く)			
		⑥最大時に堆積する高さが 2m 超 5m 超 かつ面積が 300m ² 超 1,500m ² 超 となるもの			
		⑦最大時に堆積する面積が 500m ² 超 3,000m ² 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

※⑤⑦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 30 cm を超える部分の面積が要件（面積）に該当する場合。

2 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）。

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。

なお、都市計画法第 34 条の 2 に規定する開発許可における協議の成立（国の機関等が行う開発行為で、当該国の機関等と知事（開発許可権者）が、盛土規制法におけるみなし許可になる場合）については以下のとおり。

- ・ 市が事業主体となる場合
開発・盛土規制法の両方の許可権限を有する市どうしである場合に限り、開発許可の協議の成立が、盛土規制法のみなし許可に該当する。
- ・ 国、県が事業主体となる場合
開発許可の協議の成立が、盛土規制法のみなし許可に該当する。

3 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 (設計者資格含む)	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	滋賀県担当部局が実施
定期の報告	第19条・第38条	適用	滋賀県担当部局が実施
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。

4 各規定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㎡超」または「最大時に堆積する面積が3,000㎡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5m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㎡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㎡超となるもの（①～④を除く）

5 盛土規制法に係る許可基準および資料の掲載場所について

「盛土規制法に基づく許可基準」

URL：<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/339775.html>

「盛土規制法 様式等のダウンロード」

URL：<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/341078.html>

「盛土規制法に係る資料について」

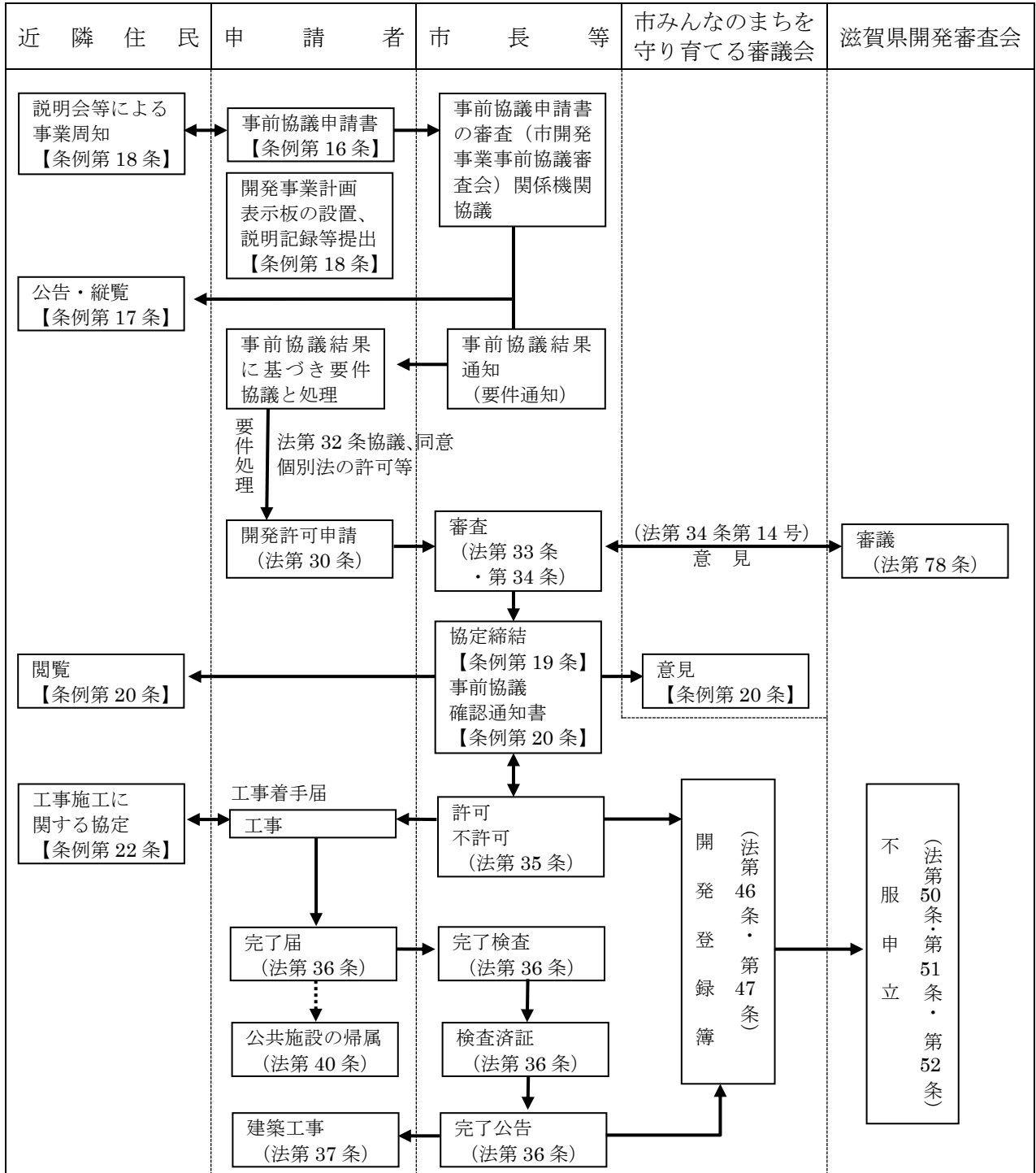
URL：<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/339774.html>

(7) 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

【 】内は市まち条例の該当条項



※ 市街化調整区域における 500 ㎡以下の開発事業については、市まち条例第18条の規定は、適用しない。

※ 平成20年7月1日の市まち条例施行日以前に、滋賀県土地利用に関する指導要綱及び市開発事業等指導要綱の規定に基づき行われた手続その他の行為は、市まち条例の相当規定により行われた手続その他の行為とみなす。