

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。

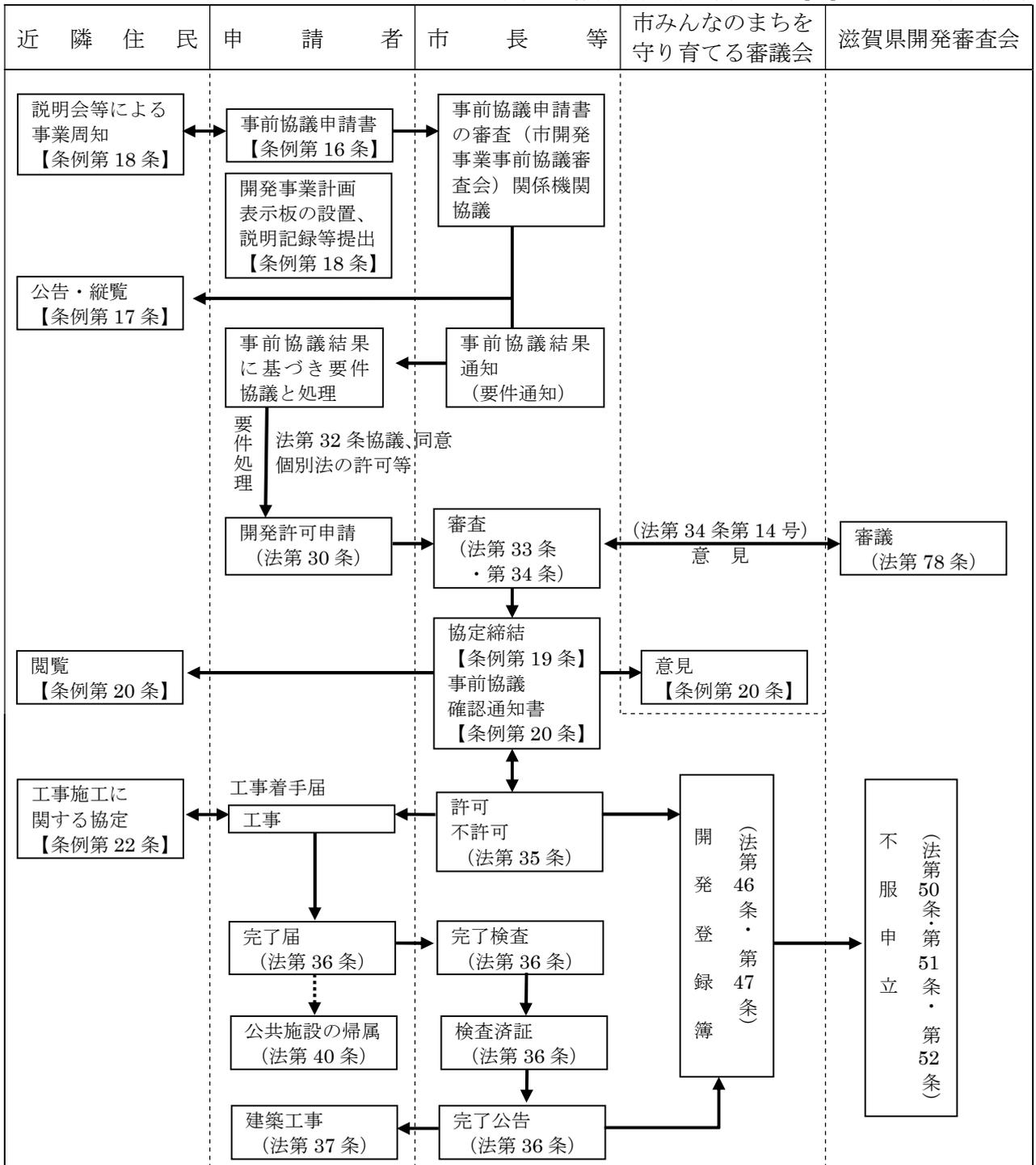
(5) その他の法律

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。

(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 【 】内は市まち条例の該当条項



※ 市街化調整区域における 500 m²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。