

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、条例第4条第1項に基づき、法第30条第1項の申請書（開発行為許可申請書）を提出する前に、「開発計画の事前審査」を行っている。

「開発計画の事前審査」は、草津市開発事業事前審査会において、申請された開発行為の計画が関係法令および条例に定める基準等に適合しているかを事前に審査し、その可否の判定や必要な手続き等を確認調整し、事前審査の申請者へ審査意見を通知する制度である。

通知を受けた事業者は、当該審査意見に基づき市及び関係機関と協議し、その内容を整理反映して必要な手続きを終えた後に、開発許可申請を行うこととなる。

なお、開発行為の規模が10,000㎡以上の場合には、上記の事前審査を受ける前に、条例第5条に基づき、市長と計画内容について協議しなければならない。

また、10,000㎡以上の土地利用にあたっては「滋賀県土地利用に関する指導要綱」に定める開発事業計画書等を知事あてに届出すること。

	草津市（但し、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。）
市街化区域	1,000㎡以上(新たに道路を設置する場合は、500㎡以上)
市街化調整区域	全て

2 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許可の開発許可（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および既存宅地の確認（法第43条）

(2) 農地法

農地法による農地転用許可と同時許可となる。

(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㎡以上

○市街化区域以外の都市計画区域……………5,000㎡以上

○その他の区域……………10,000㎡以上

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（市町で受理された日が届出した日となる。）に、当該土地の所在する市町土地取引担当課へ届け出なければならない。

ただし、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や、「地価が一定期間内に社会的経済事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、または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に支障を生ずるおそれがある区域」を注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先は滋賀県総合企画部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、草津市法定外公共物管理条例その他開発行為に関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表のとおりである。

(7) 国土調査法

事業者は、開発事業の測量において、平成26年3月12日付け国土籍第306号にて発出された通知に基づき、国土調査法第19条第5項に規定する指定を積極的に受けるよう努めるものとする。

開発行為のフローチャート

() 内は都市計画法の該当条項

