

第4章 事前協議及び事前周知

I 事前協議

【開発条例】

(事前協議)

第4条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、開発事業の計画について市長と協議しなければならない。

【開発規則】

(事前協議の手続)

第2条 条例第4条の規定による事前協議(以下「事前協議」という。)を行おうとする事業者は、事前協議書(様式第1号)に別表に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

2 開発区域の面積が1ヘクタール以上である開発事業を行おうとする事業者は、前項の事前協議書の提出前に、土地利用計画等について市長と協議しなければならない。

3 市長は、第1項の事前協議書を受領したときは、速やかにその内容を審査し、当該開発事業に関し協議すべき事項をとりまとめ、事前協議事項通知書(様式第2号)により当該事前協議書を提出した事業者(以下この条において「事前協議者」という。)に通知するものとする。

4 事前協議者は、前項の規定による通知を受けたときは、協議すべき事項の所管課又は関係機関とそれぞれ協議を行い、協議を成立させ、それぞれ所管課長又は関係機関の長から書面で協議を了した旨の確認を受けなければならない。

5 事前協議者は、通知を受領した日から起算して1年を経過する日までに協議すべき事項の所管課又は関係機関との協議を開始しなければならないものとし、同日までに当該協議を開始しない場合は、改めて事前協議書を市長に提出しなければならないものとする。

6 事前協議者は、協議すべき事項の全てについて所管課長又は関係機関の長から協議を了した旨の確認を受けたときは、その協議の結果をとりまとめ、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第30条第1項の規定に基づく開発許可の申請又は法第32条第1項若しくは第2項に規定する協議を行う前に市長に書面で報告しなければならない。

第3条 事前協議の終了後において、事前協議の内容の変更を行おうとする事業者は、当該変更をしようとする内容について市長と協議を行わなければならない。ただし、予定建築物等の敷地の形状の変更であって、次の各号のいずれにも該当しない場合は、この限りでない。

(1) 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の面積の増減を伴うもの

(2) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

2 前条の規定は、前項の事前協議の内容の変更に係る協議について準用する。

※ 別表及び様式については、資料編の開発規則を参照のこと。

開発許可にあたっては、法及び本許可基準に適合することはもちろんのこと、関係法令で規定する手続きが適切に処理されるとともに開発行為の位置、目的に応じた個別の条件等が開発計画に反映されることが求められる。

そこで開発条例第4条では、法第30条第1項に基づく開発許可申請並びに法第32条に基づく公共施設管理者との同意協議及び開発条例第5条に基づく公益的施設管理者との協議に先立ち、当該開発行為に係る関係法令手続きや公共公益施設の設計計画その他必要となる条件等について、庁内関係課及び関係機関と協議調整を行い、適法で関係課等に合意が得られた開発計画へと整理を進めるため、事前協議を行うことを規定している。

事前協議はすべての開発事業において行うこととなるが、開発面積が1ha以上となる規模の大きい事業等については、その土地利用が天津市国土利用計画及び天津湖南都市計画等と整合しているか、また周辺の公共施設や地域環境に与える影響等に問題が生じないかといった観点から、開発計画を天津市土地利用問題協議会で審査することとしている。この協議会での判定や付された条件については、十分尊重の上、開発計画に反映すること。

なお、1ha以上の開発事業については、別途、滋賀県土地利用に関する指導要綱に基づき、滋賀県に対して開発事業計画等を届け出ること。

	開発条例による 事前協議	開発条例による 相談	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	開発調整課	開発調整課	県民活動生活課
市街化区域	1,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> ・10,000㎡以上 ・水面にあっては 水面面積 1,000㎡以上 もしくは 貯水量 1,000㎡以上 	
市街化調整区域	全て		
都市計画区域外	10,000㎡以上		

注) 1 滋賀県土地利用に関する指導要綱による届出審査は、県の担当機関に相談すること。

事前協議は、事前協議書（1ha以上の開発事業の場合は相談書）を提出することから始まり、事前協議結果報告書を提出することで終わる。この間の概ねの事務の流れは以下のとおりとなる。

- ①相談書の提出（1ha以上の開発事業の場合）（事業者→市）【開発規則第2条第2項】
- ②土地利用問題協議会の開催（市）
- ③相談書に対する回答（市→事業者）
- ④事前協議書の提出（事業者→市）【開発規則第2条第1項】
- ⑤事前協議事項の通知（市→事業者）【開発規則第2条第3項】
- ⑥事前協議事項の協議（市⇄事業者）【開発規則第2条第4項】
- ⑦事前協議結果報告書の提出（事業者→市）【開発規則第2条第6項】

※開発規則第5条第3項に定める事前周知結果報告書と合わせて提出

II 事前周知

【開発条例】

(事前周知)

第8条 事業者は、規則で定めるところにより、開発事業（大津市生活環境の保全と増進に関する条例（平成10年条例第27号）第20条第1項に規定する特定事業に該当する場合を除く。）の計画の内容、工事の概要、環境への配慮等について、当該開発事業を行う地域の周辺住民等に対しあらかじめ説明会を開催するなど当該開発事業に関する周知について必要な措置を講じ、その結果を市長に報告しなければならない。

【開発規則】

(事前周知)

第5条 条例第8条の規定による事前周知は、次に掲げる者に対して行うものとする。

- (1) 開発事業区域の敷地境界線から水平距離20メートル以内に存する土地及び建築物の所有者、管理者及び居住者等
- (2) 開発事業区域及びその周辺の地域の自治会等の範囲に存する建築物の所有者、管理者及び居住者等（予定建築物等の用途が自己居住用住宅である場合を除く。）
- (3) 開発事業の施行に要する工事車両の運行経路及び予定建築物等を往来する車両の主要な経路となる道路のうち、開発区域から幅員6.5メートル以上の道路に至るまでの道路に面する建築物の所有者、管理者及び居住者並びにこれらの者が属する自治会等の代表者（予定建築物等の用途が自己居住用住宅である場合を除く。）
- (4) 開発事業区域及びその周辺の地域の自治会が加入する自治連合会等の代表者及び当該代表者が説明を要すると認めた者（予定建築物等の用途が自己居住用住宅である場合を除く。）
- (5) 前各号に定める者のほか、開発事業により影響を受ける者であつて、市長が必要と認めたもの

2 事業者は、開発事業区域の面積が0.3ヘクタール以上又は計画戸数が15戸以上である開発事業を行おうとするときは、第2条第3項の通知の受理後速やかに、開発事業区域内の見やすい場所に、当該開発事業の計画の概要を記載した標識（様式第4号）を設置しなければならない。

3 条例第8条の規定による報告は、事前周知結果報告書（様式第5号）により行うものとする。

4 事業者は、前項の報告書の提出後に開発事業の計画を変更しようとするときは、変更後の開発事業に関する周知について必要な措置を講じなければならない。

5 第1項から第3項までの規定は、前項の場合について準用する。

(地位の承継)

第7条 事業の譲渡、相続、合併又は分割その他の事由により、条例及びこの規則による手続を行う事業者からその地位を承継した者は、地位承継届出書（様式第7号）により市長に届け出なければならない。

※別表及び様式については、資料編の開発規則を参照のこと。

開発条例第8条では、開発条例第4条に規定する事前協議の段階において、周辺住民及び関係者等の開発事業の内容を説明することにより、トラブルの未然防止とともに円滑な事業実施を図るため、事前周知を行うことを規定している。

事前周知にあたっての説明対象者は、開発規則第5条において次のとおり定めている。しかし、開発事業の位置や規模、目的によって、当該規則に該当する対象者のみでは事前周知の目的を達することが十分でないと考えられる場合等には、当該規則に規定する範囲以上の周辺住民等に説明が行われることが望ましい。

- ①当該開発区域から水平距離で20m以内にある土地及び建築物の所有者、管理者、居住者等【開発規則第5条第1項第1号】
- ②当該開発工事を行う上で、工事車両が通行する主たる道路のうち、道路幅員が6.5m未満となる区間の沿道の建築物の所有者、管理者、居住者等【開発規則第5条第1項第3号】
- ③当該開発区域及び上記②の区域が属する自治会の代表者【開発規則第5条第1項第2号及び第3号】
- ④当該開発区域が属する自治連合会の代表者【開発規則第5条第1項第4号】
- ⑤その他開発事業により影響を受けるものであって市長が必要と認める者【開発規則第5条第1項第5号】

(市長が必要と認める者の一例)

- ・当該開発区域及びその周辺を学区等又は通学路とする幼稚園、保育園、小学校、中学校
- ・当該開発区域の下流に利水権等を有する農林業関係者

説明方法については、説明会や戸別訪問、ポスティングなどが考えられるが、開発事業の規模や地域住民の意向等を踏まえ適切な方法を選択するものとする。また、説明内容については、事業計画概要資料及び各種図面等を配布し、具体的に事業計画、施工計画、安全対策などを説明するものとする。特に、隣地境界部の処理や造成に伴う高低差の変化、擁壁の水抜き穴からの排水などについて、十分な説明を行い、工事開始後のトラブルを防止するよう努めること。

事前周知の完了後には、周知内容等(説明対象者、説明者、説明日時、説明内容、説明時の意見及びその対応等)を取りまとめた事前周知結果報告書を開発規則第2条第6項に規定する事前協議結果報告書と合わせて提出するものとする。

事前周知は、上記による説明のほか、開発面積が0.3ha以上のもの、又は計画戸数が15戸以上のものについては、開発規則第2条第3項に規定する事前協議事項の通知以後、速やかに現地に当該開発計画の概要を記載した標識を設置することで行うものとする。なお、標識設置後、速やかに開発事業の表示標識設置報告書を提出するものとする。また、令和7年度初旬から運用開始を予定している宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)の対象となる事業については、別途定める規定に準拠した対応となるので留意すること。