

## 第5章 関連法令等の取扱い

### I 関連法令等の取扱い

#### 1 他法令との関係

(1) 宅地造成等規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法の新たな規制区域の指定まで適用）

施行地区が、宅地造成工事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、宅地造成等規制法に基づく許可を受ける必要はない。

※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。

(2) 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及び既存宅地の確認（法第43条）

(3) 農地法

市街化区域以外の場合は農地法による農地転用許可と同時許可となる。

(4) 森林法

森林法第10条の2第1項に基づく許可については原則として同時許可を行う。

(5) 自然公園法

自然公園法第20条第3項、第21条第3項に基づく許可については同時許可となる。

(6) 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 m<sup>2</sup>以上
- 市街化区域以外の都市計画区域…………… 5, 000 m<sup>2</sup>以上
- その他の区域…………… 10, 000 m<sup>2</sup>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週間以内に、本市担当課を経由し、滋賀県へ届け出なければならない。

なお、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。許可、届出等の問い合わせ先は滋賀県担当課とする。

(7) その他の法律等

道路法、河川法、砂防法、その他開発行為に関する他の法律等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許認可書の写しを開発許可申請書（公共施設等との協議がある場合は、法第32条等協議書）に添付すること。

## 2 遵守すべき関連法令

開発事業の計画にあたり、遵守すべき代表的な関係法令とその所管先を下表に列挙する。

表5-1 関係法令一覧表

関係法令等	内容	機関	部局	担当課
都市計画法	開発許可、建築許可、60条証明	市	都市計画部	開発調整課
〃	区域区分、地域地区、地区計画、法53条等	市	〃	都市計画課
宅地造成等規制法	許可、届出	市	〃	開発調整課
自然公園法	許可、届出	県	琵琶湖環境部	自然環境保全課
滋賀県自然環境保全条例	許可等	県	〃	〃
森林法	伐採届	市	産業観光部	農林水産課
〃	保安林関係、林地開発	県	琵琶湖環境部	滋賀県西部・南部森林整備事務所、森林保全課
農業振興地域の整備に関する法律	転用許可	市	産業観光部	農林水産課
農地法	農地転用許可、届出	市	農業委員会	事務局
景観法	届出、事前協議	市	都市計画部	都市計画課
大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例	許可	市	〃	〃
古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	許可、届出	市	〃	〃

都市再生特別措置法	届出	市	〃	〃
国土利用計画法	届出	市	〃	〃
道路法	市道	市	建設部	路政課、道路・河川管理課
〃	県道、主要地方道、県管理国道	県	大津土木事務所	管理調整課
〃	国道	国	国土交通省	滋賀国道事務所
大津市法定外道路及び普通河川等の管理に関する条例	許可、届出	市	建設部	路政課
河川法	準用河川	市	〃	路政課
〃	琵琶湖、一級河川	県	大津土木事務所	管理調整課
〃	瀬田川（石山より南部）	国	国土交通省	琵琶湖河川事務所
砂防法	届出等	県	大津土木事務所	管理調整課
地すべり等防止法	許可等 確認	県市	農政水産部 大津土木事務所 産業観光部	農村振興課（上仰木・雄琴） 管理調整課（和邇） 田園づくり振興課
土砂災害防止法	許可	県	土木交通部	砂防課
下水道法	許可等	市	企業局	お客様設備課
水道法		市	〃	〃
ガス事業法		市	〃	〃
文化財保護法	許可等	市	市民部	文化財保護課
大津市伝統的建造物群保存地区保存条例	許可等	市	〃	〃
大津市生活環境の保全と増進に関する条例	1 ha 以上 5 ha 未満の開発事業	市	都市計画部	開発調整課
〃	5 ha 以上の開発事業	市	環境部 都市計画部	環境政策課 開発調整課
〃	中高層建築物事前協議	市	都市計画部	建築指導課
建築基準法	建築確認等	市	〃	〃
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	産業廃棄物関連許可等 一般廃棄物関連許可等	市市	環境部 〃	産業廃棄物対策課 廃棄物減量推進課
墓地、埋葬等に関する法律	許可等	市	健康保険部保健所	保健総務課

老人福祉法	許可等	市	健康保険部	長寿施設課
介護保険法	許可等	市	〃	〃
障害者総合支援法	許可等	市	福祉部	障害福祉課
大津市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例	許可等	市	環境部	産業廃棄物対策課

※上表以外の法令についても、所管部局が必要と判断した際には、適切に対応すること。

## Ⅱ 法令等に基づき特に留意して遵守すべき事項

### 1 特に留意して遵守すべき事項

#### (1) 市の計画との整合

##### 【開発条例】

(遵守すべき基本事項)

##### 第3条

(1) 総合計画（本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るために策定した基本構想及びこれに基づく計画の総体をいう。）、都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項の規定により定められた市の都市計画に関する基本的な方針をいう。）等の市が定める計画等に則したものとすること。

#### (2) 自然環境及び生活環境への配慮

##### 【開発条例】

(遵守すべき基本事項)

##### 第3条

(2) 開発事業の施行により自然環境及び生活環境に悪影響が生じないように配慮すること。

事業者は、環境保全のため、開発事業の施行に当たっては、開発区域内及びこれに関連する区域の緑化に努めるとともに、開発区域が自然公園法（昭和32年法律第161号）の規定による特別地域又は都市計画法の規定による風致地区の場合は、緑化に努める区域、開発によって生じた法面等に周囲の現況植生にあわせた植樹、張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにするものとする。この場合において、開発区域が山林である場合は、別途市長の指示を受けるものとする。

#### (3) 景観計画との整合

開発事業の計画の内容は、以下の各号のとおり、良好な景観形成のため、古都大津の風格ある景観をつくる基本計画及び大津市景観計画に定めた施策に適合したものとすること。

- ① 古都大津の風格ある景観をつくる基本条例第2条に規定する基本理念である景観づくりは、市、市民及び事業者が協働して、時代を超えて変わらない価値を持つ自然環境や歴史的風土を保全し、及び増進させるとともに、それらと調和した古都大津にふさわしい新たな景観を創出していくこと（「自然と歴史と文化が響き合う古都大津の景観を創り、育てる」）を旨として、行うものとする。
- ② 景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観計画区域内において開発事業を行う場合にあっては、大津市景観計画に定める景観計画の区域における良好な景観の形成に関する方針に基づく景観形成に努めるものとする。特に、緑地景観区において、高さ10m以上又は延べ床面積500㎡以上の建築物を計画する場合は、敷地面積の20%以上を緑化するよう努めること。
- ③ 前項の場合においては、あらかじめ市長に景観法及び大津市景観法施行条例（平成18年条例第8号）に基づく、届出を行うものとする。

#### （4）中心市街地の開発事業計画

中心市街地における開発事業にあっては、大津百町町屋再生ガイドラインなど市が定めた計画に則したものとし、景観上の配慮等に努めるとともに中心市街地にふさわしい都市空間の形成を図ること。

#### （5）バリアフリー等への配慮

開発区域内の予定建築物の配置及び区画設計については、ユニバーサルデザインやバリアフリーに十分配慮するとともに、環境保全対策についても十分留意するものとする。

#### （6）文化財の保護

事業者は、開発事業を行う場合において、開発区域内に周知遺跡があるとき、又は開発区域が周知遺跡の範囲外である場合であっても、埋蔵文化財が包蔵されていると見込まれる土地が開発区域内にあり、市民部が発掘調査、保存等の必要があると認めたときは、文化財保護法（昭和25年法律第214号）その他関係法令等を遵守し、事前に市民部と協議し、発掘調査、保存等について市及び関係機関に協力するとともに、市長が必要と認める場合は、発掘調査（整理調査を含む）及び保存等に要する費用等を負担するものとする。

#### （7）開発区域内の緑化

事業者は、開発区域の緑化に努めるとともに、当該開発区域に樹林等が生育する土地等がある場合には、できる限りその保全等必要な措置に努めること。また、緑豊かな潤いのある街づくりを進めるため、都市緑地法の定めるところにより緑地協定の締結に努めるものとする。

#### （8）自然環境の保全

事業者は、開発事業により環境に重大な影響を及ぼすおそれがある場合には、環境影響評価

を行うこと。併せて、以下の各号に従うこと。

① 緩衝緑地等

環境影響事業評価を行わない場合であっても、鉄軌道、自動車専用道路、工場、家畜飼育施設、清掃施設その他市長が認める施設等に隣接して開発事業を行おうとする場合は、あらかじめ市長及び関係機関と協議の上、必要に応じ緩衝緑地等を設置し、住民には環境保全対策等必要な措置を講ずるものとする。

② 環境配慮指針との適合

開発事業による環境への負荷を低減させるため、開発事業の施行に当たっては、大津市環境基本条例（平成7年条例第39号）第9条に基づく大津市環境配慮指針に適合させるよう努めるものとする。

(9) 良好な住環境の確保

事業者は、住宅の建築を目的とする開発事業にあつては、良好な住環境を確保すること。また、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ土地の環境を改善するため、都市計画法に基づく地区計画の計画決定や、大津市建築協定に関する条例の定めるところにより、建築協定の締結に努めるものとする。

また、住宅以外の建築を目的とする開発事業にあつては、当該業務の形態、規模等を勘案して、適切に建築物を配置し、施設を設置するとともに、当該開発事業の施行区域が住宅に隣接し、又は近接するものは、その住環境に配慮すること。

(10) 街区の構成

事業者は、街区の構成にあつては、地形、地盤の性質、日照、採光、通風、人等の動線、埋設物に対する便宜、予定建築物等を総合的に勘案して定めること。

(11) 宅地の安全性の確保及び防災措置

事業者は、開発事業の施行にあつては、地盤沈下、土砂の流出、がけ崩れ、出水その他の災害を防止するため、安全上必要な措置を講ずること。

(12) 土地利用の履歴の調査による土壌汚染の把握

【開発条例】

(遵守すべき基本事項)

第3条

(3) 開発事業区域における土地利用の履歴の調査を行い、当該区域内の土壌の汚染の状況の把握に努めること。

(13) 土砂等の搬入による土壌汚染の防止

事業者は、開発区域に土砂等を搬入する場合には、大津市土砂等による土地の埋立て等の

規制に関する条例及び同条例施行規則の規定に基づき、土壤安全基準に適合した土砂等を使用しなければならない。また、事業面積が1,000㎡以上の場合又は盛土高さが2m以上で事業面積が500㎡以上、土量が1,000㎡以上となる場合は、同条例及び同施行規則に基づき特定事業の許可申請、土砂等の搬入の届出、土砂等の使用量の報告、土壤検査等の報告、関係書類等の縦覧を行わなければならない。

(14) 電波障害対策

事業者は、開発行為の施行により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、あらかじめ関係機関と協議の上、必要な措置を講ずること。

(15) 道路交通対策

**【開発条例】**

(遵守すべき基本事項)

第3条

(4) 交通安全及び道路等への支障の防止に配慮した資材等の搬出入計画を作成すること。

事業者は、開発事業の工事に伴う資材等の搬出入について、歩行者、通行車両、周辺家屋等の安全を確保するため、事前に交通安全及び道路等汚損防止に配慮した運搬計画を策定し、周辺住民に十分説明を行うとともに、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議の上、その指示に従い実施すること。

また、目的とする建築物等の完成後、交通渋滞や交通事故が多発しないよう、交通対策上必要な措置を講ずること。

(16) 表示登記

事業者は、不動産の表示に関する登記事務について不動産登記法（平成16年法律第123号）及び不動産表示登記事務取扱基準（大津地方法務局）の規定に基づき実施するものとする。

(17) 国土調査法第19条第5項指定

事業者は、開発事業の測量において、当該開発面積が1ha以上の場合は、国土調査法（昭和26年法律第180号）第19条第5項に規定する指定を受けるよう努めるものとする。

## 2 関係機関との協議における留意事項

(1) 開発事業の施行により、排水等でかんがい用水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農林水産業に悪影響を与えるおそれがある場合は、これらを未然に防止するため、市及び関係機関と協議のうえ、必要な措置を講ずるものとする。

(2) 開発事業を施行する場合においては、隣接農地等又は農林水産物その他施設等に被害を及ぼすことのないよう事業者の責任において、被害防止のための必要な措置を講じるものとする。

- (3) 開発区域の面積が10ha以上又は計画戸数が500戸以上の開発事業を行う場合においては、あらかじめ電力通信計画を策定し、関係機関と協議するものとする。
- (4) 事業者は、開発事業を行う場合においては、ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮し、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例、バリアフリーガイドラインに基づき、福祉環境対策について、あらかじめ市長及び関係機関と協議の上、必要な措置を講ずるものとする。
- (5) 小売業を行うための店舗の用に供される開発事業において、大規模小売店舗立地法に規定する基準面積を超える場合は、滋賀県知事に対して届出等を行うとともに、あらかじめ市の所管課と協議するものとする。
- (6) 工場立地法に基づく特定工場の届出対象となる工場等を設置する開発事業では、同法に規定する生産施設面積率、緑地面積率、環境施設面積率を確保した上で、市長に対して届出し、所管課と協議するものとする。
- (7) 開発事業の予定地が農地法（昭和27年法律第229号）に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合においては、事前に市農業委員会と協議の上、その指示に従うものとする。
- (8) 開発事業の予定地が農業振興区域内の農用地区域（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をいう。）である場合においては、必要とされる農用地区域の変更手続について、事前に農林水産課と協議の上、その指示に従うものとする。
- (9) 地域森林計画の対象となっている民有林において開発事業を行おうとする場合は、森林法（昭和26年法律第249号）に基づく許可等を受けるものとする。
- なお、当該開発事業において、市に帰属する土地があるときは、当該土地の管理等について、帰属先の所管課と十分な協議をした後に帰属するものとする。ただし、宅地分譲を目的とした開発事業においては、原則として、残地森林のない計画とするものとする。