

11 その他

(1) 予定建築物等の用途の適合

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項 若しくは第二項 若しくは第四十九条の二（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十三項 及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十三項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

(2) 地区計画等との適合

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

(次ページへ続く)

【法律】第33条第5号続き)

- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

(3) 開発行為不適区域

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

(4) 樹木の保存、表土の保全

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環

【法律】第33条第9号続き)

境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

【政令】

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)
第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号 (法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第二十八条の二 法第三十三条第二項 に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号 (法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号 イからニまで (これらの規定を法第三十五条の二第四項 において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分 (道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。) について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】

(樹木の集団の規模)

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号 の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

(5) 緩衝帯の設置

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準 (第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。) に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

【法律】第33条第10号続き)

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

【政令】

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場及び第一種特定工作物を指す。

(6) 輸送の便

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

【政令】

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

(7) 申請者の資力・信用

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

【政令】

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第12号では、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されている。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認することとする。

資力信用については、事業の規模との関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて判断することとする。

(8) 施行者の能力

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

【法律】第33条第13号続き

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

【政令】

（工事施行者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第13号では、工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが要求されている。施行者の能力については、個々の申請内容によって工事の難易を考え、また、過去の工事实績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきであり、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書等の書類の添付を求めて、判断することとする。

(9) 開発行為に関する権利者の同意

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為を行おうとする土地又は土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行えないことは明白である。

(a) 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合にはその保全処分をした者（裁判官）を含む。また工作物（建築物を含む）については所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権（所有権移転請求権等）等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれる。

(b) 相当数の同意

本号において「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的危険負担をかける恐れがあるからである。

ただし本市では、開発許可申請に先立ち開発計画について事前協議を取り入れていることから、原則として開発許可を受けるまでに開発区域内の土地の全ての権利者の同意を得ることを許可要件としている。

12 留意事項

(1) 防災関連施設の先行整備

山地等で段差が生じる造成地は1ha以上、田畑等の平坦地は5ha以上の宅地造成工事を行う場合は、道路河川等関係法令の許可に基づく施設、外周工作物 沈砂池流及び流末水路等の防災施設を完了した後において造成工事を行うこととする。

(2) 宅地建物取引業法

分譲住宅、分譲宅地の開発許可申請者は、宅地建物取引業法に抵触しないように留意すること。

(3) 工事完了公告後の区画変更

工事完了公告後における区画数及び区画面積の変更は給排水計画等の計画との整合が図れないため、原則として認めない。

(4) 周辺景観への配慮

建築物や工作物については、景観法に基づく大津市景観計画に適合させるとともに、地域の景観特性に配慮し、周辺景観に調和させること。

また、敷地内の空地には出来るだけ多くの緑量を有する緑化措置を講ずるとともに、法面が生じる場合は、芝、低木、中高木の植栽を講じること。

(5) 確定測量

開発行為において公共施設及び公益的施設として帰属する土地について、確定測量を実施する場合は「大津市公共測量作業規程」に準拠した測量を行い、公共基準点に基づく座標明示を行うこと。

また、公共基準点等の使用にあたっては「大津市公共基準点管理保全要綱」に基づく手続きを行うこと。

13 指導基準

(1) 駐車場等

- ① 事業者は、独立住宅にあつては1区画1住宅ごとに自動車の駐車スペースを確保し、共同住宅にあつては、建築敷地内に計画戸数に相当する数以上の自動車が収容できる駐車場並びに自転車及びバイク等が収容できる駐輪場（以下「駐車場等」という。）を原則確保するものとする（有料老人ホーム等を除く。）。

なお、大津市中高層建築物の建築に対する技術基準の対象となる規模の共同住宅における駐車場等については、その定めとすることができる。

② 事業者は、住宅以外の目的で開発事業を行おうとする場合は、事前に市長と協議の上、用途に合った駐車場等を確保するものとする。

③ 事業者は、店舗や大規模な共同住宅で車いす使用者駐車施設を設置する場合は、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）に則るものとし、表8-57のとおり必要な台数分の車いす使用者駐車スペースを設置するものとする。

また、車いす使用者駐車施設の仕様は、幅350cm以上とし、乗降用スペースを左右に設置するものとする。（同条例施設整備マニュアル）

表8-57 車いす使用者駐車スペースの必要数

車いす使用者駐車施設の数	
全駐車台数	車いす使用者駐車施設数
1～200	全駐車台数×2%以上
201～	全駐車台数×1%+2以上

（2）公益的施設の立替施行

事業者は、開発区域の面積が40ha以上又は計画戸数が2,000戸以上の開発事業を行う場合は、あらかじめ市長と公益的施設の立替施行について協議するものとする。この場合において、当該施設の建設に要する費用の償還条件は、別に市長と事業者が協議の上、定めるものとする。

（3）市等への優先分譲

事業者は、市の要請があった場合は、市又は市民に対し、造成した土地又は住宅を優先して分譲する等の方法により、市政に協力するものとする。