

1. 開発行為等に関する指導要綱 (条 文)

野洲市開発行為等に関する指導要綱

平成 16 年 10 月 1 日

野洲市告示第 218 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条―第 7 条）
- 第 2 章 公共施設（第 8 条―第 13 条）
- 第 3 章 公益施設（第 14 条―第 23 条）
- 第 4 章 環境保全その他の対策（第 24 条―第 40 条）
- 第 5 章 事業に関する基準
 - 第 1 節 工業地域における共同住宅等の開発基準（第 41 条―第 44 条）
 - 第 2 節 ワンルーム形式共同住宅に関する基準（第 45 条―第 48 条）
 - 第 3 節 野洲市中高層建築物に関する基準（第 49 条―第 54 条）
- 第 6 章 一般的事務等（第 55 条―第 62 条）
- 付則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この告示は、市内において行われる開発について一定の基準を定め、事業者の積極的な協力を得て、良好な環境の確保と調和のとれた土地利用及び秩序ある都市の形成を図り、もって健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

（適用範囲）

第 2 条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する事業（以下「開発事業」という。）に適用する。

- (1) 開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）の面積が 500 平方メートル以上のものを開発する事業で、次によるものとする。
 - ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為
 - イ 建築物の建築を伴わない資材置場、露天駐車場、グラウンド等の整備事業
- (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく、建築物を新築し、改築し、若しくは増築し、又は用途変更する事業で、次によるものとする。（既存建築物の建て替え等で用途を変更せず、かつ、建築延べ面積、階数が従前の規模と同等以下の場合を除く。）
 - ア 住宅等（共同住宅、社宅、寮等を含む。）で、計画戸数が 4 戸以上の建築物を建築する事業
 - イ 住宅等以外の目的で、建築延床面積が 300 平方メートル以上の建築物を建築する事業
 - ウ 高さが 10 メートルを超える建築物を建築する事業（増築又は改築により、当該規模以上の建築物となる場合を含む。）
 - エ 500 平方メートル以上の区域で駐車場の整備を含む建築物を建築する事業

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が計画的なまちづくりを進める上で必要と認める
開発行為又は建築物を建築する事業

2 前項の開発事業を施行する者（以下「事業者」という。）が、2以上の事業者が近接した
地域で開発事業を行おうとする場合（その開発区域の合計面積が3,000平方メートル以上
のものに限る。）、又は隣接し、若しくは近接する地域で当該開発事業の完了後3年以内に
さらに開発事業を行おうとする場合で、市長が公共施設等の配置その他の理由により特に
必要があると認めたときは、その開発区域全てを対象としてこの告示を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、次の開発事業についてはこの告示を適用しない。ただし、
新たに農地の改廃を要する場合は、野洲市農業委員会（第38条第1項において「市農業委
員会」という。）へ農地法（昭和27年法律第229号）に基づき手続をしなければならない。

(1) 国、県又は市が行う開発事業（都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。）

(2) 自己の居住を目的として開発する事業（都市計画法に基づく開発許可を要しないも
のに限る。）

(3) その他市長が適用の必要がないと認める開発事業

（事業者の責務）

第3条 事業者は、開発事業を行うときは計画の策定及びその施行に当たり安全で健康かつ
快適な生活環境を確保できるように、宅地等の適正配置、公共施設等の整備及び環境保全
に努めなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に当たり都市計画法、その他の関係法令に定めるもののほか、
市の基本構想に基づく全ての計画及びこの告示に適合するよう施行しなければならない。

3 事業者は、開発事業により紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合には
誠意をもって自らの責任において解決するよう努めなければならない。

（事業計画）

第4条 事業者は、地域及び宅地環境の保全整備のため、開発区域の街区構成、宅地区画等
についてこの告示に定める基準のほか、野洲市が定める都市計画法に基づく開発行為に関
する技術基準（平成21年4月制定。以下「技術基準」という。）を標準として設計するも
のとする。

2 工業地域における住居系の開発事業は認めない。ただし、第41条から第44条までに定
める基準に該当する場合は、この限りでない。

3 共同住宅等を建築する場合は、原則として居室2室以上設け、台所、便所、浴室を備え
たものとしなければならない。

4 前項の規定にかかわらず、居室1室又は住戸専用面積（バルコニーを除く。）が30平方
メートル以下の共同住宅又は長屋住宅（以下「ワンルーム形式共同住宅」という。）の建築
を計画する場合は、第45条から第48条までに定める基準を遵守しなければならない。

5 事業者は、建築物の高さが12メートルを超え、又は地下を除く階数が4以上ある建築物
（以下「中高層建築物」という。）を建築しようとする場合は、第49条から第54条までに
定める基準を遵守しなければならない。

- 6 開発区域の定着予想人口は、1戸当たり 3.5 人とする。なお、中高層住宅の場合も同様とする。ただし、ワンルーム形式共同住宅の場合は1人とする。
- 7 分譲宅地事業における一戸建て住宅の1区画の宅地面積は、路地上通路部分を除き 165 平方メートル以上とする。ただし、区域内の状況により市長がやむを得ないと認めた場合は、路地状通路部分を除き 150 平方メートル以上とすることができる。

(事前審査等)

第5条 事業者は、開発事業の許可申請の手続をしようとするときは、都市計画法、建築基準法、農地法等に関する手続を行う前に、あらかじめ市長に、次に掲げる図書を添付して開発事業事前審査願（様式第1号）を提出し、事前審査を受けなければならない。

- (1) 開発計画説明書
 - (2) 隣接土地所有者一覧表（様式第2号）
 - (3) 前2号に掲げるもののほか市長が必要とするもの
- 2 市長は、前項の規定により提出された開発事業事前審査願を受理したときは、その内容を審査し、その審査の結果及び要件を付加した場合は、その要件を当該事業者に文書で通知しなければならない。
 - 3 事業者は、前項の規定により通知された付加要件について関係各課と協議し、協議確認書（様式第3号）により確認を受けなければならない。

(開発行為事前審査会)

- 第6条 都市計画法に基づく開発許可を要する開発事業事前審査願を審査するため、開発行為事前審査会（以下この条及び次条第1項において「審査会」という。）を設置する。
- 2 審査会の委員は、関係法令を所管する所属長で構成し、運営は、開発行為の許認可の担当課とする。
 - 3 審査会に会長を置き、都市建設部長をもって充てる。
 - 4 会長に事故があるとき、又は欠けたときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

- 第6条の2 審査会の会議（以下この条において「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集する。
- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
 - 3 会議は、会議の開催日の日が属する月の前月の末日までに担当課が受理した第5条第1項の規定により提出された開発事業事前審査願を審査する。
 - 4 議長が必要と認めた場合は、会議に申請者若しくは当該開発行為に関係する者又は関係職員の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。
 - 5 前条第2項に規定する委員が、公務等やむを得ない事情により会議に出席できない場合は、あらかじめ指名した職員を代理人として出席させることができる。

(協議申請書)

第7条 事業者は、第5条第2項の結果及び付加要件に基づき市長及び関係機関と協議した後、次に掲げる図書を添付して開発事業協議申請書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発許可を要する事業については、同法に基づく開発行為許可申請書をもって開発事業協議申請書に代える。

- (1) 事前審査要件処理一覧表（様式第5号）
- (2) 関係各課との協議確認書の写し
- (3) 隣接土地所有者一覧表
- (4) 開発事業施行同意書（様式第6号）
- (5) 前各号に掲げるもののほか市長が必要とするもの

2 市長は、前項の規定により提出された開発事業協議申請書を受理した場合において、この告示、関係法令等に規定された事項に適合していると認めたときは、開発事業協議通知書（様式第7号）を事業者に交付しなければならない。

3 事業者は、前項の開発事業協議通知書の交付を受けた事業計画を変更しようとするときは、開発事業変更協議申請書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

4 市長は、前項の規定により提出された開発事業変更協議申請書を受理した場合において、この告示、関係法令等に規定された事項に適合していると認めたときは、開発事業変更協議通知書（様式第9号）を事業者に交付しなければならない。

第2章 公共施設

(道路)

第8条 事業者は、開発区域内に都市計画決定された道路又は市が整備計画を策定した一般道路がある場合は、あらかじめ当該道路の管理者と協議の上、これらの計画に適合するよう工事を施工しなければならない。この場合において、市長が開発区域外への接続道路の整備を特に必要と認めるときは、事業者の負担において整備しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する計画に基づく道路を市が整備する場合、市長が必要と認める範囲内で、用地の提供及び事業費の負担をしなければならない。
- 3 事業者は、開発区域内の道路計画を行うに当たっては、周辺の未利用地の土地利用の促進を妨げないように配慮し、可能な限り袋路状とならないように計画するものとする。
- 4 開発区域内の道路及び接続道路の構造、交通安全施設等の整備については、技術基準によるものとする。
- 5 開発事業により整備される道路は、6メートル以上の幅員とし、市道の認定に適合する道路構造とするものとする。
- 6 事業者は、開発区域に接する道路の幅員については、次の表に基づき計画しなければならない。

用 途	敷地等の規模	規定値	特例値
住宅地開発 (分譲住宅、集合住宅)	10,000 m ² 未満	6.0m以上	4.0m以上
	10,000 m ² 以上	6.0m以上	—
住宅地以外の建築を 目的とする開発	1,000 m ² 未満	6.0m以上	4.0m以上
	1,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	9.0m以上	4.0m以上
	5,000 m ² 以上	9.0m以上	6.0m以上
第二種特定工作物	10,000 m ² 以上	9.0m以上	6.0m以上
資材置場・露天駐車場等の 造成事業	1,000 m ² 未満	4.0m以上	3.0m以上
	1,000 m ² 以上	6.0m以上	3.0m以上

- 7 事業者は、開発区域に接する道路又は接続道路の幅員が前項の表の規定値に満たない場合は、当該道路が規定値以上の既存道路に接するまでの間を規定値の幅員に改良しなければならない。
- 8 第6項の表に規定する特例値の適用については、次に掲げるところによる。
 - (1) 開発事業の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形及び土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上及び通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に限り特例値を採用することができる。ただし、市長が特例値を認める場合であっても、事業者は最大限、道路改良に努めるものとし、規模が1,000平方メートル以上となる開発事業では、開発区域に接する区間については道路幅員が6.0メートル以上となるよう改良しなければならない。
 - (2) ショッピングセンター、トラックターミナル等大量の交通量が生じることが明らかな土地利用を目的とした開発事業には特例値を採用することができない。

- (3) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）の規定に基づく一方通行の道路で幅員が 4.0 メートル以上ある場合には、特例値を採用することができる。

（公園等）

第 9 条 事業者は、開発区域内において、公園、緑地及び広場（以下この条において「公園等」という。）を次の基準に基づき整備しなければならない。

開発目的	開発区域面積	公園等の規模	帰属・管理
分譲宅地	3,000 ㎡未満	開発区域面積の 3 %以上の緑地 (宅地内緑化)	所 有 者
	3,000 ㎡以上	都市計画法に基づく技術基準による公園	市
共同住宅等	3,000 ㎡未満	開発区域面積の 3 %又は計画一戸当たり 3.0 ㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保すること。(ただし、開発区域面積の 6 %を上限とすることができる。)	所 有 者
	3,000 ㎡以上		技術基準に基づく公園は市、 緑地は所有者
住居系以外	野洲市生活環境を守り育てる条例（平成 20 年野洲市条例第 17 号）に定める規模 ただし、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第 6 条第 1 項に規定する特定工場は「工場立地に関する準則（平成 10 年大蔵省、厚生省、農林省、通商産業省、運輸省告示第 1 号）」の定めるところによる。		所 有 者

- 事業者は、公園の位置、施設等について、前項の基準に基づき市長に協議の上、決定しなければならない。この場合において、開発区域に隣接して引き続き開発が可能な一団の土地が存する場合は、次期の開発時に公園の拡張整備が可能な配置計画とするか、又は次期開発区域を含む全体面積により算定した面積の公園を整備するよう努めなければならない。
- 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合は、その計画に適合するよう工事を施工しなければならない。

（消防施設等）

第 10 条 事業者は、開発区域内に消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく消防水利基準により設置する施設及び技術基準に定める施設を、市長及び所轄消防署長と協議の上、事業者の負担により設置しなければならない。ただし、開発区域の状況等を勘案し、市長が防災上支障がないと認める場合はこの限りでない。

- 事業者は、4 階以上又は 12 メートルを超える建築物を建築する場合は、梯子車等が容易に接して消防活動ができるようにするため、有効な空地等を所轄消防署長と協議の上確保しなければならない。
- 事業者は、計画建築物にエレベーター及びオートロックシステムを設置する場合は、設置内容、管理方法等について所轄消防署長と協議しなければならない。
- 事業者は、その他必要な消防施設について所轄消防署長と協議しなければならない。

(雨水排水施設等)

第 11 条 事業者は、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案し、河川等の管理者と協議の上、技術基準に基づき雨水排水施設を整備しなければならない。

- 2 河川の流域の変更は、原則として認めない。ただし、河川等の管理者がやむを得ないと認めた場合は、これを変更することができる。この場合において、変更に伴って流末河川又は排水路の改修を必要とするときは、事業者の負担においてこれを行うものとする。
- 3 事業者は、開発区域内の排水路、放流河川等の排水能力を十分考慮し、施設の整備をしなければならない。この場合において、河川等の管理者が当該河川等の排水能力の限界を超えるおそれがあると判断した場合は、事業者の負担において排水可能地点まで改修しなければならない。
- 4 事業者は、前項の排水施設を管理者が整備する場合は、管理者が必要と認める範囲内で、用地の提供及び事業費の負担をしなければならない。
- 5 事業者は、開発区域内の地形その他の状況により、降雨時において下流に被害を与えるおそれがある場合は、当該区域内に調整施設を設け、流水緩和の措置を講じ、工事完了後から当該施設の帰属が明らかになるまでの間、事業者の責任において管理しなければならない。ただし、工事完了後も残置を必要とする施設の帰属及び管理については、河川等の管理者と協議の上、決定するものとする。
- 6 事業者は、開発区域内又はその周辺に溜池が存在する場合は、集水面積の確保、防災工事の実施その他従前の機能に支障が生じないように保全整備を図るとともに、必要に応じて防護柵等の安全施設を事業者の負担において設置するものとする。
- 7 事業者は、開発区域内において雨水が再利用できるよう努めなければならない。

(汚水排水処理施設)

第 12 条 事業者は、開発区域が市の公共下水道処理区域（下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 8 号に規定する区域をいう。以下この条において「下水道処理区域」という。）内にある場合においては、次の各号によらなければならない。

- (1) 開発区域から発生する汚水は公共下水道（以下この条において「下水道施設」という。）に事業者の負担で接続しなければならない。
- (2) 事業者は、開発区域で発生する汚水によって下水道施設の計画汚水量又は処理能力を上回る場合は、市長と協議の上事業者の負担により下水道施設の改修をしなければならない。
- (3) 事業者が施工する下水道施設への接続工事は、事前に市の指導を受けるものとし、工事完了検査合格後でなければ流下してはならない。

2 事業者は、開発区域が下水道処理区域外にある場合においては、次の各号によらなければならない。

- (1) 計画人口 51 人以上の開発事業を行う場合は、事業者の責任において、下水道施設を下水道処理区域まで整備するよう努めなければならない。この場合における計画人口については、独立住宅にあっては、1 住宅 5 人とし、共同住宅その他の建築物については、建築基準法施行令の規定に基づき処理対象人員の算定方法を定める件（昭和 44 年建設省告示第 3184 号）に規定する日本産業規格「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JISA3302）」で定める基準により算定するものとする。
- (2) 計画人口が、50 人以下の開発事業等を行う場合においても、原則として前号によるものとするが、下水道全体計画区域外等の理由により、市長が認める場合は、開発区域内に合併処理浄化槽を設置するものとする。
- (3) 前号の合併浄化槽を設置する場合においては、将来下水道処理区域への接続を考慮して計画しなければならない。
- (4) 第 2 号で設置した汚水処理施設は、下水道処理区域に接続されるまで事業者が責任をもって管理しなければならない。また、汚水の放流に起因して生じる第三者との紛争は、すべて事業者において解決するものとする。

3 事業者は、前 2 項の規定の実施に当たっては、あらかじめ公共下水道の整備計画との関連について市長と協議を行い、下水道処理区域の共用開始時期及び汚水浄化処理等の経済的投資効果を勘案し、次項に定める基準により施設整備をしなければならない。

4 前 3 項に規定する汚水排水処理施設の構造及び放流水の水質基準は、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 38 号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建築基準法、下水道法、滋賀県公害防止条例（昭和 47 年滋賀県条例第 57 号）、滋賀県琵琶湖の富栄養化の防止に関する条例（昭和 54 年滋賀県条例第 37 号）、滋賀県浄化槽取扱要綱（平成 9 年 4 月制定）滋賀県生活排水対策の推進に関する条例（平成 8 年滋賀県条例第 20 号）、野洲市生活環境を守り育てる条例、野洲市下水道条例（平成 16 年野洲市条例第 159 号）、市の下水道計画、下水道施設設計指針（日本下水道協会発行）及び設計便覧（滋賀県発行）の定める基準によるものとする。

（かんがい排水施設）

第 13 条 事業者は、開発区域内及びその周辺の農業用排水施設の新設及び改修の計画がある場合、その計画に支障のないよう計画するとともに、その事業が遂行できるよう協力しなければならない。

2 事業者は、開発事業により農業用排水施設の管理方法について、管理基準の変更又は施設の改修等の必要が生じた場合は、その費用負担について農業用排水施設管理者との協議に応じなければならない。

第3章 公益施設

(教育機関との調整)

第14条 事業者は、住居系を目的とする開発事業を行うときは、開発区域の属する学区内の小学校、中学校及び幼稚園（次条及び第16条において「学校等」という。）の児童、生徒等の収容能力について、事前に野洲市教育委員会と協議の上、開発事業の計画を行うものとする。

(学校等公益施設用地)

第15条 事業者は、開発事業の目的が独立住宅又は共同住宅等の建設である場合において、市長が開発区域の規模及び周辺地域の状況を勘案して、学校等の新設又は増設を必要と認めたときは、設置に必要な面積の用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

2 前項の学校等の新設基準及び設置に必要な用地の面積は、おおむね次の表によるものとし、当該施設用地の位置及び設置数等について、市長と事業者が協議して決定するものとする。この場合において、設置基準を超える開発事業について、市長が事業者と協議の中で用地面積、位置及び設置数等を決定するものとする。

学校等	施設の設置基準	用地基準	設置基準を超える面積の算定
小学校	開発区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所	18 学級以上の規模 に要する面積	9 m ² /戸以上加算
中学校	開発区域面積 70ha 又は計画戸数 3,000 戸に 1 箇所	18 学級以上の規模 に要する面積	5 m ² /戸以上加算
幼稚園	開発区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所	6 学級以上の規模 に要する面積	1.5 m ² /戸以上加算

3 事業者は、前項に規定する規模に満たない開発事業であっても、地理的条件等により、市長が特に学校等の新設が必要であると認める場合は、設置に必要な用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

(学校等建設の立替施行)

第16条 事業者は、開発区域の面積が 30 ヘクタール以上又は計画戸数が 1,500 戸以上の開発を行う場合は、前条に規定する学校等の建設について立替施行するものとする。この場合、当該施設の建設に要する費用の償還条件については、別に市長と事業者が協議の上、定めるものとする。

(その他の公益施設)

第 17 条 事業者は、市長が開発区域の規模及び周辺地域の状況を勘案して、開発区域内に公民館、保育所、集会所、ごみ集積所、その他の公益施設の設置を必要と認めた場合には、協議により当該施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理上支障のないよう造成し、市又は将来予定される施設の管理者に無償で提供するものとする。

2 前項の公益施設の設置基準及び当該施設の設置に必要な用地の面積は、次の表によるものとする。ただし、設置基準に満たない場合であっても、市長が特に必要と認める場合は、当該用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

施設の名称	施設の設置基準	用地面積	設置基準を超える面積の算定
公民館	開発区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所	1,500 m ² 以上	0.75 m ² /戸以上加算
保育所	開発区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所	2,500 m ² 以上	1.25 m ² /戸以上加算
集会所	開発区域面積 1 ha 又は計画戸数 50 戸に 1 箇所	200 m ² 以上	1.25 m ² /戸以上加算
ごみ集積所	別に定める		

3 前項に規定する施設のうち、市長が必要と認める施設の設置に必要な経費は事業者において負担するものとする。

4 事業者は、計画戸数 30 戸以上の共同住宅等の建築を目的とする場合は、前項の規定にかかわらず、市長と協議して当該建築物内又はその周辺に、次式により算出した面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。ただし、ワンルーム形式共同住宅の場合は、適用しない。

集会室の面積	集会室の面積 $\geq 20 \text{ m}^2 + (1 \text{ m}^2 \times \text{戸数})$
--------	---

(清掃施設)

第 18 条 事業者は、市長が新たにごみ集積所の設置を必要と認める場合には、開発区域内又は区域外における道路に面した収集作業に適する場所に用地を確保し、整備しなければならない。この場合において、ごみ集積所の施設及び用地は、原則として市に無償で提供するものとする。

2 事業者は、ごみ集積所の設置に当たっては野洲市ごみ集積所設置基準に基づいたものとし、建築構造等について、市長と協議しなければならない。この場合において、使用方法について利用者に周知を図るものとする。

(上水道施設)

第 19 条 事業者は、市の上水道施設から給水を受けようとするときは、野洲市水道事業給水条例（平成 16 年野洲市条例第 174 号）に基づき供給施設の整備に要する経費を負担するものとする。

2 事業者は、開発区域内に給水するための独自の上水道施設を設置する場合は、水利権、施設の内容等事前に市長と協議し、施工しなければならない。この場合において、市長が必要と認めるものについては、当該施設を無償で提供するものとする。

(駐車場)

第 20 条 事業者は、開発区域内に自動車、バイク、自転車等を収容できる駐車スペースとして次の表に掲げる台数（計算によって生じる小数点以下の端数は、切り上げる。）を確保するものとする。

用途	自動車	自転車・バイク等
1 区画 1 住宅 (独立住宅)	計画戸数に相当する数以上	計画戸数に 相当する数以上
共同住宅 (ファミリータイプ)	計画戸数に相当する数以上	計画戸数に 相当する数以上
共同住宅 (ワンルームタイプ)	計画戸数の 50%に相当する数以上	計画戸数に 相当する数以上
店舗	1 台＋売り場面積／20 m ² ＝台数 ただし、大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）の対象となる店舗については、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」（平成 19 年経済産業省告示第 16 号）に基づいて算出される必要台数	事前に市長と 協議して定める
飲食店	1 台＋客席面積／7 m ² ＝台数	事前に市長と 協議して定める
診療所・理美容室	1 台＋（待合室面積／1 m ² ＋営業客席数）×0.3＝台数	事前に市長と 協議して定める
銀行	2 台＋待合面積／3 m ² ×0.3＝台数	事前に市長と 協議して定める
事務所	(1) 自社事務所 ：事務室面積／8 m ² ×0.5＝台数 (2) テナント形式の事務所 ：事務室面積／8 m ² ×0.3＝台数	事前に市長と 協議して定める

- 2 前項の用途によらない業務系の特殊な利用を図る場合は、市長と別途協議するものとする。
- 3 駐車場から道路への出入口は、できるだけ少なく計画し、かつ、十分な安全対策を講じるものとする。
- 4 道路沿いの緑化は、駐車場計画と一体とし、環境に配慮するものとする。

(広報・案内施設)

第 21 条 事業者は、開発区域の位置及び周辺住宅地との状況を勘案し、開発区域内に事業者の負担により広報板及び案内板を設置するものとする。

- 2 事業者は、前項による広報板及び案内板の設置場所については、市長と協議して定める。

(バス停留所等)

第 22 条 事業者は、開発区域内にバスの乗り入れを必要とする場合又その周辺で既設バス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長及び関係機関と協議の上、停留所及び回転広場その他必要な施設を事業者の負担において整備するものとする。

(防犯灯の設置)

第 23 条 事業者は、市長が歩行者及び自転車等の通行の安全並びに防犯上必要とする箇所には、協議の上、防犯灯等を設置するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により設置した防犯灯の管理、帰属については、事前に市長と協議して決定するものとする。
- 3 事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等小規模店舗を建築しようとする場合は、市長と協議の上、防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。
 - (1) 店舗周辺の駐車場等に照明施設を適切に配置すること。
 - (2) 店舗周辺の駐車場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。設置する場合には、滋賀県の防犯カメラの運用に関する指針（平成 16 年 12 月 14 日付滋安ま県第 12 号）を遵守すること。
 - (3) 前 2 号の規定により設置した照明施設及び防犯カメラの維持管理を適正に行うこと。

第4章 環境保全その他の対策

(建築計画)

第24条 事業者は、予定建築物が都市計画法及び建築基準法等に基づく用途規制に適合の有無を事前に十分調査し、法令違反のないよう計画しなければならない。また、計画地に設定されている建築申合せや覚書等について調査し、適合した計画にしなければならない。

(環境保全)

第25条 事業者は、開発事業による公害の発生を未然に防止し、自然環境、生活環境及び文化環境の保全に支障を来すことのないよう環境基本法（平成5年法律第91号）、野洲市生活環境を守り育てる条例その他関係法令を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

2 開発事業等の計画及び施工に当たり、開発区域における緑化推進、建築物の形態、意匠等の調和について景観形成に十分配慮するものとし、特に建築物については勾配屋根を設けるよう努めなければならない。また、ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（昭和59年滋賀県条例第24号）に基づき計画しなければならない。

3 事業者は、工場、倉庫、営業所その他これらに類する目的の開発事業を行う場合は、事業内容、予定建築物の規模、作業工程等を報告し、特定施設の設置届出、排水物質の処理方法、環境保全協定締結の確約等、公害防止に係る事項について市長と協議しなければならない。

4 事業者は、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指定する施設に隣接して開発事業を行おうとする場合は、事前に市長及び関係機関と協議の上、必要に応じ緩衝植樹帯を設置し、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

(自然地の保護)

第26条 事業者は、環境保全のため開発区域が自然公園法（昭和32年法律第161号）、風致地区等の指定区域又は山林である場合は、市及び関係機関の指導を受け、現況の保全に努めるものとし、特に開発により生じた法面には張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにしなければならない。

2 事業者は、開発区域内に溜池等が含まれる場合は、原則として緑地又は公園の一部として保全整備するものとする。

(建築協定)

第27条 事業者は、開発事業の目的が1ヘクタール以上の分譲住宅地の造成を行う場合は、住宅地として良好な住環境を保護するため、当該区域における建築物等の利用について事前に市長と協議を行い、野洲市建築協定に関する条例（平成16年野洲市条例第168号）に基づき、建築基準法第69条に規定する建築協定を締結するよう努めなければならない。

(緑化の推進)

第28条 事業者は、良好な住環境を確保するため、積極的に開発区域内の緑化を図らなければならない。

(騒音、振動、粉じん等の対策)

第 29 条 事業者は、開発事業に伴い生じるおそれがある公害を未然に防止するため、騒音、振動、粉じん等の防止対策について事前に市長及び関係機関と協議を行い、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）及び野洲市生活環境を守り育てる条例に定める基準を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

(災害防止、道路交通対策)

第 30 条 事業者は、開発事業を行う場合において、工事に伴う近隣の住民及び家屋等に対する災害防止に万全を期さなければならない。

2 事業者は、開発事業を行う場合において、工事に伴う資材等の搬出入について、歩行者、通行車両、周辺住民等の安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、その経路周辺の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、その指示に従い工事に着手するものとする。

(土砂流出の防止)

第 31 条 事業者は、開発事業に伴い開発区域外へ土砂を流出させてはならない。

(水質汚濁対策)

第 32 条 事業者は、開発事業により生ずる汚濁水は、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外へ流出させてはならない。

(電波障害対策)

第 33 条 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、テレビ等の電波障害を未然に防止するため、一般社団法人日本CATV技術協会等による事前調査を行い、関係する地域住民等に対して説明及び協議をし、その結果に基づき、必要な電波障害対策の措置を講じなければならない。この場合において、対策に必要となる施設の維持管理について必要な事項は、関係する地域住民等と取り決めるものとする。

(日照等対策)

第 34 条 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、関係法令等を遵守し、かつ、建築予定地周辺の住宅等に対して、日照、通風、プライバシーが十分確保されるよう事前に調査を行い、近隣住民の生活環境に支障を及ぼさないよう配慮しなければならない。

2 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、その設計に当たり風害を考慮し、近接する建築物等の環境に影響を与えないようにしなければならない。

(廃棄物対策)

第 35 条 事業者は、開発事業に伴い発生した廃棄物又は残土等を適正に処理しなければならない。

(商業対策)

第 36 条 事業者は、店舗等を建築する場合は、関係法令等に基づくほか、既存の商店街等の商業慣習を尊重し、必要に応じて事前に関係者と協議を行わなければならない。

(輸送交通対策)

第 37 条 事業者は、開発区域の面積が 10 ヘクタール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、事前に市長及び関係機関と協議して輸送交通機関計画を策定し、市長に提出しなければならない。

(農林水産業対策)

第 38 条 事業者は、開発事業の予定地が、農地法の適用を受ける土地である場合は、市長及び市農業委員会と協議しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業による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、これを未然に防止するため市長及び関係機関に協議の上、必要な措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、開発事業を行う場合においては、隣接農地、農林水産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必要な措置を講じなければならない。

(福祉対策)

第 39 条 事業者は、開発事業を行う場合においては、福祉環境対策について、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）及び野洲市交通バリアフリー基本構想等に基づき、事前に市長及び関係機関と協議の上、必要な措置を講じなければならない。

(文化財保護)

第 40 条 事業者は、開発事業を行う場合において、開発区域、その周辺地域に文化財若しくは周知の遺跡がある場合又は埋蔵文化財が包蔵されていると推測されるときは事前に市長と協議し、野洲市文化財保護条例（平成 16 年野洲市条例第 100 号）に基づき、発掘、保存、景観の保護等について市及び関係機関に協力するとともに、発掘調査及び保存等に要する費用等を事業者が負担しなければならない。ただし、営利を目的としない自己の居住用住宅等については、別途協議するものとする。

第5章 事業に関する基準

第1節 工業地域における共同住宅等の開発基準

(工業地域での共同住宅等の開発事業)

第41条 工業地域で認められる共同住宅等の建築を目的とする開発事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 開発をしようとする区域が住居系又は商業系の用途地域から連続し、用途地域の境界線で区切ろうとすると残地が生じるなど、土地利用上不都合が認められるとき。
- (2) 開発をしようとする区域が他市町との境界をまたいでおり、一体で開発することが土地利用上有益であると認められるとき。ただし、開発区域内の他の市町に属する区域について、その市町長が共同住宅等の建築について同意した場合に限る。
- (3) 当該工業地域に立地する又は立地しようとする工業関連の工場等に関連する社宅等として使用する共同住宅等であるとき。

(環境の保全)

第42条 工業地域に共同住宅等を建築する場合は、周辺の工場等の操業に影響が生じないよう計画しなければならない。

2 事業者は、建築する共同住宅等の住環境の保全を図るため、開発区域周辺の緑化に努めることとし、特に工場等に接する区間については、緩衝植樹帯を設けるなど必要な居住対策を自ら積極的に施工しなければならない。

(入居者への説明)

第43条 事業者は、分譲や入居者の募集を行うときは、工業地域内に位置していること、開発区域周辺に立地する工場等の騒音、振動、悪臭、大気汚染、水質汚濁その他の公害に係る周辺の環境事情を事前に説明しなければならない。この場合において、事業者は、前段に規定する事項についての確約書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

(関係者への説明同意)

第44条 事業者は、開発事業の実施に当たって、事業全般について事前に地域住民、権利者等関係者及び当該工業地域内に既存の開発区域からおおむね100メートル以内の工場等に対し、十分な説明と協議を行わなければならない。この場合、説明を受けた者の同意書の写しを市長に提出するものとする。

第2節 ワンルーム形式共同住宅に関する基準

(適用範囲)

第45条 この節に規定する基準は、ワンルーム形式共同住宅において適用する。

(建築計画書の提出)

第46条 ワンルーム形式共同住宅を建築しようとする者（次条及び第48条第1項において「ワンルーム事業者」という。）は、第7条の規定による開発事業協議申請時に、ワンルーム形式共同住宅建築計画書（様式第11号）に次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。

- (1) 計画建築物の配置図（駐車場、緑化計画及び表示板設置箇所が示されていること。）
- (2) 管理規約案
- (3) 前2号に掲げるもののほか市長が必要とするもの

(建築に関する基準)

第47条 ワンルーム事業者は、ワンルーム形式共同住宅の建築について、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 住戸1戸当たりの床面積は、25平方メートル以上とすること。
- (2) 住戸数が30戸以上の場合は、管理人室（便所等必要な設備を整えたもの）を設置すること。この場合において、管理人室は住戸数には含めないものとする。

(管理に関する基準)

第48条 ワンルーム事業者は、ワンルーム形式共同住宅の管理について、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) ワンルーム形式共同住宅の管理者を定め、適切に管理をすること。
- (2) 住戸数が30戸以上の場合にあっては、管理人室を設置すること。常駐の管理人を置くこと。
- (3) 敷地内の分かり易い場所に、ワンルーム形式共同住宅の名称、所在地、戸数並びに管理人の氏名及び連絡先（昼間・夜間）を表示した施設管理表示板を設置すること。
- (4) 次に掲げる事項を規定した管理規約等を作成し、入居者に遵守させること。

ア ごみの指定日及び指定場所以外の搬出の禁止

イ 自動車等の迷惑駐車等の禁止

ウ 騒音、振動等による迷惑行為の禁止

エ その他近隣住民等に迷惑となる行為の禁止

オ 自治会活動への積極的な参加

カ 入居者が迷惑行為をした場合の措置

2 事業者は、前項第1号の管理者を決定する場合は、当該管理者に第56条に規定する誓約書に署名し、又は記名押印させるものとする。

3 事業者は、第1項第3号の施設管理表示板の記載事項に変更が生じたときは、速やかに訂正するものとする。

第3節 野洲市中高層建築物に関する基準

(適用範囲)

第49条 この節に規定する基準は、第4条第5項の規定に基づき、市の区域内において行う高さが12メートルを超える建築物又は地下を除く階数が4以上の中高層建築物を建築する場合について適用する。

2 前項に規定する建築物の高さについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に定める基準によるものとする。

(建築計画の説明等)

第50条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に対して理解と協力が得られるよう、事前に説明及び協議（以下この条において「説明等」という。）を行わなければならない。

2 前項に基づく説明等の対象者は、当該建築により影響を受けるおそれのある近隣住民（土地の所有者を含む。）で、次に掲げる者とする。

(1) 当該中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある居住者、土地の所有者、建築物の所有者及び区域の属する地元自治会長

(2) その他市長が必要と認める者

3 第1項に基づく説明等を行わなければならない事項は、次に掲げるとおりとする。

(1) 計画建築物の用途、規模及び構造

(2) 日影、電波障害等の影響

(3) 工事による危害防止方法及び公害防止対策

(4) 工事の施工方法及び工事期間

(5) 前各号に掲げるもののほか工事に起因して影響の予想されるもの

4 事業者は、第1項に基づく説明等を行った場合は、その経過及び内容を第55条に規定する説明経過書により報告するものとする。

(中高層建築物計画書の提出)

第51条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、第7条の開発事業協議申請時に、中高層建築物計画書（様式第12号）に次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。

(1) 計画建築物の計画平面図

(2) 電波障害予想範囲図及び対策計画書

(3) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表二（ろ）の欄に掲げる日影図

(4) 前3号に掲げるもののほか市長が必要とするもの

(標識の設置)

第 52 条 事業者は、中高層建築物の建築を計画したときは、第 55 条第 3 項に規定する開発事業の表示標識（様式第 13 号）の設置と同時に中高層建築物の計画概要を示す中高層建築物の表示標識（様式第 14 号）を隣接して設置しなければならない。

(環境保全の対策)

第 53 条 事業者は、建築予定周辺地域の環境が向上するよう、緑地計画等について積極的に協力し、周辺の環境の悪化を防止し、又は回復を図るための対策について、関係者と協議するものとする。

(建築工事中の公害防止)

第 54 条 事業者は、建築工事の施工に伴う騒音、振動その他生活環境に著しい支障が生じるおそれがある場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければならない。

第6章 一般的事務等

（関係者への周知説明）

第55条 事業者は、開発事業の施行に当たって、あらかじめ地域住民、権利者等関係者に対し、事業計画、施工計画、公害及び災害の防止計画等について、理解と協力が得られるよう説明会を開催し、十分な説明及び協議を行い、その内容を記した説明経過書（様式第15号）に説明会参加者名簿（様式第16号）及び説明会経過要旨（様式第17号）を添えて市長に提出するものとする。

- 2 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、日影や電波障害等の影響、工事による危害防止方法及び公害防止対策等についても説明及び協議を行わなければならない。
- 3 事業者は、開発事業を行う場合は、第5条第2項における開発事業事前審査願の審査意見の通知を受けた後において、速やかに開発事業予定地内の見やすい場所に開発事業の計画内容を記す開発事業の表示標識を設置するものとする。また、都市計画法に基づく開発行為についても同様とし、開発許可後は、野洲市都市計画法等施行細則（平成21年野洲市規則第5号）による標識を追加して設置するものとする。
- 4 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、標識設置報告書（様式第18号）を市長に提出するものとする。

（誓約書の提出）

第56条 事業者は、開発事業を行おうとする場合において、当該事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争又は損害の補償に対し、事業者の責任において解決する旨の誓約書（様式第19号）を市長に提出するものとする。

（公共施設等の移管手続）

第57条 事業者は、市長との協議に基づき各施設管理者に引き継ぐことを定めた公共施設及び公益施設並びに用地等について、速やかに市の指導を受けて移管のために必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は、全ての管理責任を負うものとする。ただし、道路については、供用開始の告示をもって引継ぎの手続を完了したものとみなす。

- 2 事業者は、施設等に抵当権等所有者以外の権利がある場合には、前項に規定する移管に必要な手続を行う前にそれらの権利を抹消しておかななければならない。
- 3 事業者は、市長との協議に基づき、市に管理、帰属させる用地の境界を明示するため、境界標識を設置するものとする。
- 4 事業者は、第1項の規定により、公共施設及び公益施設を移管した後、原則として5年以内に事業者の責任に起因する施設の破損があった場合は、事業者の負担において、これを改修し、改良し又は整備しなければならない。
- 5 事業者は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した施設及び用地等を市以外の機関又は団体等に移管する場合は、移管を証明する書類を市長へ提出するものとする。

(工事着手届)

第 58 条 事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、市長に工事着手届（様式第 20 号）を工程表を添付して提出しなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、野洲市都市計画法等施行細則の規定によるものとする。

(工事の完了検査)

第 59 条 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、速やかに市長に工事完了届出書（様式第 21 号）を提出し、検査を受けなければならない。

- 2 前項の規定により届出があったときは、市長は完了検査を実施し、事前に協議した内容に適合すると認めたときは、事業者の開発事業に関する工事検査済証（様式第 22 号）を交付するものとする。
- 3 緑地及び駐車場等については、予定建築物の建築後に施工する場合は、竣工後に別途市長の確認を受け、指示に従わなければならない。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、都市計画法に基づく開発行為については、野洲市都市計画法等施行細則の規定によるものとする。

(事業廃止)

第 60 条 事業者は、第 5 条第 1 項に規定する開発事業事前審査願の提出後、当該開発事業を廃止する場合は、開発事業廃止届（様式第 23 号）に市長が必要と認める書類を添付の上、速やかに提出しなければならない。

- 2 前項の規定による廃止とは、開発区域の全部について廃止することをいい、既に造成工事に着手していたときは、当該事業に着手する以前の状態に復旧させることを条件とする。
- 3 事業者は、開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計変更の有無にかかわらず、第 7 条第 3 項に規定する開発事業変更協議申請書を市長に提出しなければならない。

(告示等の遵守義務)

第 61 条 事業者は、この告示及びこれに基づく協議により定めた事項を誠実に遵守し、履行するものとする。

(その他)

第 62 条 この告示に定めのない事項又はこの告示により難しい事項については、別に市長が事業者と協議して定めるものとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 16 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の中主町開発行為に関する指導要綱(平成 11 年中主町告示第 13 号)、中主町小規模開発行為に関する指導要綱(平成 11 年中主町告示第 14 号)又は野洲町開発行為に関する指導要綱(平成 3 年野洲町告示第 3 号)、野洲町小規模開発行為に関する指導要綱(平成 3 年野洲町告示第 4 号)の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則 (平成 18 年告示第 98 号)

この告示は、公布の日から施行する。

付 則 (平成 19 年告示第 82 号)

この告示は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

付 則 (平成 21 年告示第 50 号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則 (平成 24 年告示第 64 号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則 (令和 2 年告示第 23 号)

(施行期日)

- 1 この告示は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の前日までに、改正前の野洲市合併処理浄化槽設置整備事業補助金交付要綱又は野洲市開発行為等に関する指導要綱の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示による改正後の野洲市合併処理浄化槽設置整備事業補助金交付要綱又は野洲市開発行為等に関する指導要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（令和 3 年告示第 123 号）
この告示は、令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

付 則（令和 4 年告示第 59 号）
この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（令和 5 年告示第 85 号）
この告示は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（令和 6 年告示第 91 号）
この告示は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（令和 7 年告示第 93 号）
この告示は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

2. 開発行為等に関する指導要綱 (様 式)

開発事業事前審査願

年 月 日

野洲市長 様

開発事業者 住所

氏名

(担当連絡先)

(電話)

野洲市開発行為等に関する指導要綱第 5 条第 1 項の規定により、協議を受けたいので申請します。

記

開 発 事 業 の 概 要	1	開発区域の位置	野洲市		
	2	開発区域の面積（実測）	m ²		
	3	開発の目的			
	4	開発区域の用途地域	市街化区域	第一種低層住居専用・第一種中高層住居専用・ 第二種中高層住居専用・第一種住居・第二種住居・ 準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用	
			市街化調整区域	都市計画法第 34 条 号該当	
	5	開発区域の地目	現況の地目	登記簿謄本の地目	
	6	設計者の住所、氏名 及び連絡先	〒 住所 氏名 連絡先（電話）		
7	関係法令等 （該当事項を囲むこと）	砂 防 法 地すべり等防止法 河 川 法 道 路 法	森 林 法 自然公園法 農 地 法 法定外公共物（里道・水路）	文化財保護法 風 致 地 区 急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域 土砂災害特別警戒区域	
※ 添 付 図 書	①開発計画説明書 ②委任状（写し） ③位置図 1/2500 ④字限図又は公図（申請地は着色（緑色）のこと。） ⑤登記全部事項証明書（写し可） ⑥隣接土地所有者一覧表（様式第 2 号） ⑦現況写真 ⑧現況図 1/500 以上（付近地盤標高明示のこと。） ⑨土地利用計画図 1/500 以上 ⑩造成計画平面図 1/500 以上（付近地盤標高明示のこと。） ⑪給排水施設計画平面図 1/500 以上 ⑫求積図 1/500 以上 ⑬その他必要な図面 （断面図・構造図・建築図面等）				
※ 備 考	受 付 印		開発事業協議番号	年度 ー 号	
			☐ 市要綱協議案件 ☐ 法 29 条許可案件 （第 回 開発行為事前審査会）		

注 ※印欄は、記入不要。

様式第2号（第5条関係）

隣接土地所有者一覽表

土地の所在地 野洲市

[illegible]

年 月 日

大津地方法務局 で調査

調査者

- 注 1 登記簿のとおり記載すること。
2 開発区域内の土地も記載し、備考欄にその旨を記載すること。
3 実測面積が明らかなものについては、備考欄にその面積を記載すること。

様

（申請者）事業者

協議確認書

開発事業協議申請書（ 年度第 号）において、貴課より付された要件につきまして、次のとおり協議を了したことの確認をお願いします。

記

開発区域の位置	野洲市
開発の目的	
開発区域の面積	m ²
付加要件	
要件に対する措置	
備考	

- * 提出部数：2 部（正・副）
- * 添付書類：位置図（A4 サイズ、正のみで可）

上記のとおり協議が了したことを確認します。

年 月 日

長

印

様式第4号（第7条関係）

開 発 事 業 協 議 申 請 書

野洲市開発行為等に関する指導要綱第7条第1項の規定により、開発事業の協議を受けたいので、申請します。 年 月 日 野洲市長 様 申請者 住 所 氏 名 (担当連絡先 Tel)		※ 受 付 欄
開 発 事 業 の 概 要	1 開発区域の位置	野洲市
	2 開発区域の面積	m ²
	3 開発事業の目的	
	4 工事施行者	住 所 氏 名 電話番号
	5 設 計 者	住 所 氏 名 電話番号
	6 工事着工予定日	年 月 日
	7 工事完了予定日	年 月 日
	8 開発事業協議番号	年度 — 号

注1 提出部数 (正・副) 2部

2 添付書類

- (1) 事前審査願提出時より軽微な変更が生じた場合、その内容がわかる関係図書
- (2) 委任状原本
- (3) 事前審査要件処理一覧表（様式第5号）
- (4) 建築住宅課要件協議確認に伴う必要図書等（開発事業の表示標識設置報告書、説明経過書、誓約書等）
- (5) 関係各課との協議確認書（様式第3号）の写し（協議確認書の写しは、協議時に添付した同意書・許可書等を含む。）
- (6) 登記全部事項証明書原本、字限図、隣接土地所有者一覧表（様式第2号）、開発事業施行同意書（様式第6号）
- (7) 図面一式

3 ※印欄は、記入不要。

様式第5号（第7条関係）

[illegible]

開 発 事 業 施 行 同 意 書

年 月 日

開発事業者

様

住 所

氏 名

印

（署名又は記名押印）

記

私が権利を有する次の物件について、あなた様が開発事業を行うことに同意します。

物件の種類	所在地及び地番	面 積	権利の種類	摘 要

※ 開発許可に該当する場合は別に定める様式を使用してください。

第 号
年 月 日

開発事業申請者
様

野洲市長 印

開 発 事 業 協 議 通 知 書

野洲市開発行為等に関する指導要綱第 7 条第 2 項の規定に基づき、下記のとおり協議を了しましたので通知します。

記

開 発 事 業 協 議 番 号		年 度 第 号
申 請 者	住 所	
	氏 名	
開 発 区 域 の 位 置		野洲市
開 発 区 域 の 面 積		m ²
開 発 事 業 の 目 的		
工 事 施 行 者		
協 議 条 件		1 別紙開発協議条件を遵守すること。
備 考		

(別紙)

開 発 協 議 条 件

(着手届の提出)

- 1 この協議に基づく工事を着手するときは、着手前に工事着手届及び工程表を市長に提出すること。
(防災措置)
- 2 工事施工中は火災及び災害による被害の防止のため、適切な措置を講ずるとともに、工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。
(環境保全措置)
- 3 工事施工に当たっては、騒音、振動、土砂粉塵などにより付近住民に迷惑を及ぼさないように努めるとともに、車両の出入による道路の汚損についてはその都度清掃すること。
(交通安全措置)
- 4 工事施工中は交通上又は危険防止のため必要な標識(工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等)を設置すること。特に児童生徒の通学路の安全確保に努めること。
(公共施設の機能保全)
- 5 従前からある公共施設の廃止、付け替え等の工事施工に当たっては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止及び公害を生じないように配慮し、施工すること。
(工事廃止に伴う措置)
- 6 この開発事業を廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能を速やかに回復すること。
(報告等)
- 7 工事施工中、当初の予想と著しく相違した土質、地盤に遭遇した場合は、その状況を遅滞なく報告すること。
(土質試験、地耐力試験の実施)
- 8 擁壁等の構造物の設置に当たっては、土質試験、地耐力試験を行い、その安全性を確認すること。
(工事施工状況の記録)
- 9 工事施工に当たっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法、その他が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真(日付入り)、資料等を整備し、提出すること。

工事の種類	報 告 事 項
擁壁工事	1 プレキャスト擁壁、重力式擁壁の施工状況、鉄筋コンクリート擁壁の配筋の施工状況 2 練積造の擁壁(石積工、ブロック積工等)の壁体の厚さ、胴込コンクリートの打設、裏込コンクリートの厚さ、裏込栗石の厚さの状況 3 擁壁の基礎幅・厚み、その施工状況 4 水抜き穴・吸出し防止材の施工状況 5 擁壁の根入れ確保状況
盛土工事	1 盛土材料の種類、転圧の状況 2 地盤改良工の施工状況 3 暗渠排水管の施工状況 4 急傾斜面に盛土する場合における、盛土前の段切り、その他措置の施工状況
道路工事	1 舗装する場合における路盤工、基礎工、表層工の厚さの状況 2 側溝の据付状況、現場打ち側溝の配筋状況、基礎幅・厚み、その施工状況
雨水排水工事	1 側溝、集水枡等雨水排水設備の設置状況
下水道工事	1 人孔設置状況、下水道管布設状況、汚水樹設置状況
公園・緑地工事	1 公園・緑地の設置状況 1 遊具の基礎設置状況、植栽の状況、側溝・フェンスの施工状況
その他の工事	1 上記以外で構造図に記載されている構造物の施工状況
市長が指定する工事	1 施設の設置状況、本体構造物及び基礎の施工状況

(完了届の提出)

- 10 この協議に基づく工事を完了したときは、速やかに工事完了届を市長に提出すること。
(その他)
- 11 上記のほか、この同意に基づく工事の施工については、法令、条例、各関係機関との協議内容等を遵守するとともに、工事施工に当たって疑義を生じたときは、市の指示を受けること。
- 12 工事等により生じた災害、苦情等は速やかに施行者の責任において解決すること。
- 13 変更許可申請、完了届等の作成は、別添作成要領に基づくこと。万一遵守されない場合は、受付されないことがある。
- 14 工事完了検査後、協議を受けた区画数及び区画面積の変更は認めない。

開 発 事 業 変 更 協 議 申 請 書

野洲市長 _____ 様 申請者 住 所 _____ 氏 名 _____ (担当連絡先 _____ TEL _____)		※ 受 付 欄
開 発 事 業 の 概 要	1 開発区域の位置	野洲市
	2 開発区域の面積	m ²
	3 開発事業の目的	
	4 工事施行者	住 所 _____ 氏 名 _____ 電話番号 _____
	5 設 計 者	住 所 _____ 氏 名 _____ 電話番号 _____
	6 工事着工予定日	年 _____ 月 _____ 日
	7 工事完了予定日	年 _____ 月 _____ 日
	8 開発事業協議番号	年度 _____ 第 _____ 号

注1 提出部数 (正・副) 2部

2 添付書類 (1) 変更事項一覧及び変更理由書

(2) 土地利用計画図

(3) 変更に係る関係図面 (造成計画平面図、断面図、横断面図、求積図、給排水施設計画平面図及び構造図等)

3 申請書は、変更後及び変更のない箇所は青又は黒書き、変更前はその上段に赤書きとし、図面は、変更後を赤書き、変更前は黄書き、変更のない箇所は青又は黒書きとすること。

4 ※印欄は、記入不要。

第 号
年 月 日

開発事業者

様

野洲市長



開 発 事 業 変 更 協 議 通 知 書

野洲市開発行為等に関する指導要綱第7条第4項の規定に基づき、下記のとおり変更協議を了しましたので通知します。

記

開発事業協議番号		年度 第 号
申 請 者	住 所	
	氏 名	
開 発 区 域 の 位 置		野洲市
開 発 区 域 の 面 積		m ²
開 発 事 業 の 目 的		
工 事 施 行 者		
変 更 協 議 条 件		
備 考		

確 約 書

年 月 日

野洲市長 様

開発申請者 住 所
氏 名 印
(署名又は記名押印)
(連絡先 電話)

下記の住宅開発により、分譲や入居者の募集を行うときは、当該地が工業地域内に位置していること、周辺工場や事業所等の騒音、振動、臭気、大型車両の通行などの状況を十分に説明し、理解を得た後に売買契約又は賃貸借契約を締結することを確約します。

記

開発区域の位置	野洲市
開 発 の 目 的	

ワンルーム形式共同住宅建築計画書

年 月 日

野洲市長

様

事業者 住 所
氏 名
連絡先野洲市開発行為等に関する指導要綱第 46 条の規定により、下記のとおり提出します。
記

所 在 地	野洲市				
用途地域	1 低層 2 低層 1 中高層 2 中高層 1 住居 2 住居 準住居 近隣商業 商業 準工業 工業 指定なし				
戸 数	戸	工事種別	新・増・改 築		
構 造	造	階 数	階	高 さ	m
建築面積	m ²	延 床 面 積	m ² (駐車場面積 m ²)		
建ぺい率	%	容 積 率	%	敷 地 面 積	m ²
設計者の 住所・氏名 ・連絡先					
建 築 に 関 す る 事 項	専 用 床 面 積	最小 最大	m ² m ²	合計	戸
	管 理 人 室	有 (	m ²)	無	
	駐 車 場	自動車	台 /	自転車等	台
	ご み の 集 積 施 設 の 位 置 等				
管 理 に 関 す る 事 項	常駐管理 人を置く 場合	管理人の 住所・氏 名・連絡先	(住所) ----- (氏名) TEL		
	常駐管理人 を置かない 場合	管理方法	1 駐 在 時から 時まで 2 巡回管理 回 巡回 3 その他		
		管理人の 住所・氏 名	(住所) ----- (氏名) TEL		
	そ の 他 管 理 に 関 す る 事 項				

注 配置図（駐車場、緑化計画、表示板設置箇所が示されていること）・管理規約を添付すること。

中 高 層 建 築 物 計 画 書

年 月 日

野洲市長

様

申請者住所
氏名

野洲市開発行為等に関する指導要綱第 51 条の規定により次のとおり提出します。

施設の名 称			
施設の所在地	野洲市		
設 計 者	住 所 氏 名 連絡先		
工事施工者	住 所 氏 名 連絡先		
用 途 地 域		工事種別	新 築 ・ 増 築
構 造	造	共同住宅の概要	ファミリー 戸 ・ ワンルーム 戸
高 さ	m	階 数	地上 階・地下 階
種 別	分譲 ・ 賃貸	管理人室	有 ・ 無
駐 車 場	台	駐輪場	台
着工予定日	年 月 日	標識設置日	年 月 日

	申 請 部 分	申 請 以 外	合 計
敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²
建 築 面 積	m ²	m ²	m ²
延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²
そ の 他			

開発事業の表示標識

開 発 事 業 の 表 示 この標識は、野洲市開発行為等に関する指導要綱第 55 条第 3 項に基づき、 近隣住民の方へ開発事業計画の周知を図るため、設置するものです。		90 cm 以 上
開 発 事 業 協 議 番 号		
開 発 区 域 の 位 置	野洲市	
開 発 区 域 の 面 積	m ²	
開 発 事 業 の 目 的		
開発事業者の住所・氏名		
設計者の住所・氏名		
工事施行者の住所・氏名		
事業に関する問合せ先	(TEL)	
工 事 予 定 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日	
標 識 の 設 置 年 月 日	年 月 日 設 置	
90cm 以上		

中高層建築物の表示標識

中 高 層 建 築 物 の 表 示 この標識は、野洲市開発行為等に関する指導要綱第 52 条に基づき、 近隣住民の方へ中高層建築物の建築計画の周知を図るため、設置するものです。		60 cm 以 上
建 築 面 積	m ²	
延 床 面 積	m ²	
建 築 物 の 用 途		
建 築 物 の 構 造		
建 築 物 の 規 模	階数 階（地上 階・地下 階） ・ 高さ	
建 築 工 事 の 予 定 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日	
90 cm以上		

説 明 経 過 書

年 月 日

野洲市長 様

住所

開発事業者

氏名

下記のとおり開発事業の施行に伴う説明を行いましたので、野洲市開発行為等に関する指導要綱第 55 条第 1 項の規定によりその結果を報告します。

記

開発区域の位置	滋賀県野洲市
開発の目的	
開発事業内容	
開催日時	年 月 日 午前（後） 時 分 ～ 午前（後） 時 分
開催場所	
出席者	地域住民側 人・開発者側 人（別紙のとおり）
説明会の概要	別紙のとおり
出席者の意見内容	別紙のとおり
出席者の意見に対する措置内容	別紙のとおり

上記のとおりであることを確認する。

年 月 日

自治会長

印

※署名・押印は、説明が行われたこと並びに説明内容の確認のためのものです。

注 説明住民の位置がわかる図面を添付のこと。（住宅地図等）

説明会参加者名簿

[illegible]

注 申請地との関係は、自治会長、自治会役員、農業組合長、隣接土地所有者、周辺住民等出席者の立場が分かるように記入すること。

説 明 会 経 過 要 旨

(地 域 住 民 側) 質 問 ・ 要 望 の 内 容	(開 発 申 請 者 側) 説 明 ・ 回 答 の 内 容

標 識 設 置 報 告 書

年 月 日

野洲市長

様

開発申請者 住所

氏名

次のとおり開発事業の表示標識を設置したので、野洲市開発行為等に関する指導要綱第 55 条第 4 項の規定により報告します。

開 発 事 業 協 議 番 号	年 度 第 号
開 発 区 域 の 位 置	野洲市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
開 発 事 業 の 目 的	
開発事業者の住所・氏名	
設計者の住所・氏名	
工事施行者の住所・氏名	
事業に関する問合せ先	(Tel)
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
標 識 設 置 日	年 月 日
添 付 書 類	標識の設置箇所がわかるもの、設置を証する写真 (中高層建築物の表示標識も設置した場合は、その事が分かる写真とすること。)

誓約書

年 月 日

野洲市長様

開発申請者住所氏名印
(署名又は記名押印)
(連絡先 電話)

設計者住所氏名印
(署名又は記名押印)
(連絡先 電話)

工事施工者住所氏名印
(署名又は記名押印)
(連絡先 電話)

管理者（ワンルーム該当の場合）住所氏名印
(署名又は記名押印)
(連絡先 電話)

開発事業を施行するに伴い、貴市の指導に従って地域住民その他権利者との間に紛争を生じないよう努め、万一紛争が生じた場合は、我々の責任において誠意をもってその解決に当たり、その他損害の補償等に対しても、誠意をもって対応することを野洲市開発行為等に関する指導要綱第 56 条の規定により誓約します。

記

開 発 区 域 の 位 置	野洲市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
開 発 事 業 の 目 的	

工 事 着 手 届

年 月 日

野洲市長

様

住所

開発事業者

氏名

連絡先（届出者）氏名

TEL

開発事業に関する工事に着手しますので、野洲市開発行為等に関する指導要綱第 58 条の規定により届け出ます。

記

開発事業協議番号		年度 第 号
開発区域の位置		野洲市
開発事業の目的		
工事着工年月日		年 月 日
工事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	TEL

備考 提出部数 1 部
工程表を添付すること。

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

野洲市長

様

住所

開発事業者

氏名

連絡先 氏名

(届出者)

TEL

野洲市開発行為等に関する指導要綱第 59 条第 1 項の規定により、開発事業に関する工事が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

開発事業協議番号		年度 第 号
開発区域の位置		野洲市
開発事業の目的		
工事完了年月日		年 月 日
工事 施 行 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	

備考 提出部数 1 部（開発協議条件に基づく工事施工写真・資料等を添付のこと。）

印

様式第 23 号（第 60 条関係）

開 発 事 業 廃 止 届

年 月 日

野洲市長

様

住所

開発事業者

氏名

野洲市開発行為等に関する指導要綱により協議を受けた下記事業を廃止しますので、同要綱第 60 条第 1 項の規定により届け出ます。

記

1 開発事業協議番号 年度 第 号

2 開発区域の位置 野洲市

3 開発区域の面積 m^2

4 開発事業の目的

3. 開発行為等に関する指導要綱における 運用基準

野洲市開発行為等に関する指導要綱における運用基準

野洲市開発行為等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）を運用するに当たり、その取扱いに関する運用基準を記載している。

【第2条第1項第1号】

都市計画法の区画・形質の変更に該当するものが対象となるので、例えば資材置場、露天駐車場等の宅地以外の土地として既に造成されていても、建築物の建築、分割しての宅地分譲などは該当する。

【第2条第1項第2号】

(1) 従前の規模と同等性について

- ① 従前の規模と同等以下とは、床面積・階数等が従前の1.5倍以下をいう。ただし、平屋から2階建への変更は同等以下と取り扱う。従前の規模との同等性を考慮する場合は、従前の建築物が残っている段階で市と協議すること。
- ② 戸数は従前数以下とする。

(2) 用途について

用途の変更とは、建築基準法第87条第1項、および建築基準法施行令第137条の18による規定を準用する。用途の変更に該当する場合は、全て要綱適用と取り扱う。

【第2条第1項第3号】

計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為又は建築物を建築する事業として、コンビニエンスストア事業、葬祭を取り扱う事業は要綱を適用する。

【第2条第2項】

完了とは、開発許可の場合は完了公告、開発協議の場合は検査済証の交付をいう。
行おうとする場合とは、開発事業事前審査願の提出を言う。

【第2条第3項第3号】

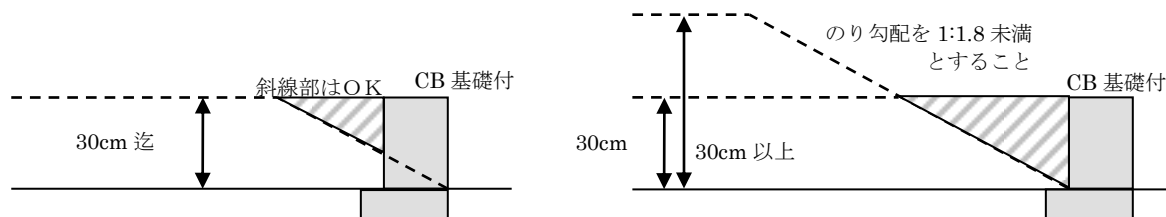
その他市長が適用の必要がないと認める開発事業とは次の事業とする。

- (1) 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設等の建築物（その建築物に付帯する施設を含む。）のために行う開発事業で、開発面積が1,000㎡未満のものとする。ただし、建築物の延床面積が300㎡以上の施設は除く。

【第4条第1項】

開発区域の周囲は構造物仕上げとし、見え高 30cm を超える場合は擁壁とする。30cm 以下は境界コンクリートやコンクリートブロックも可とするが、基礎コンクリートを必要とする。

ただし、裏込土が水平でない場合は、30cm 以上の土圧がかからないようにすること。



【第4条第7項】 分譲宅地開発の最低敷地面積の緩和について

市街化区域の分譲住宅における1区画の宅地面積について、区域内の状況により市長がやむを得ないと認めた場合は、150 m²以上としているが、具体的な運用基準を提示する。

(1) 隅切りを設けた角地に接する場合

(2) 隅切りまたは転回広場の設置に影響を受ける場合。ただし、以下の要件を全て満たすものに限る。なお、この取扱いをする場合は、事前審査願申請前の協議を必要とする。

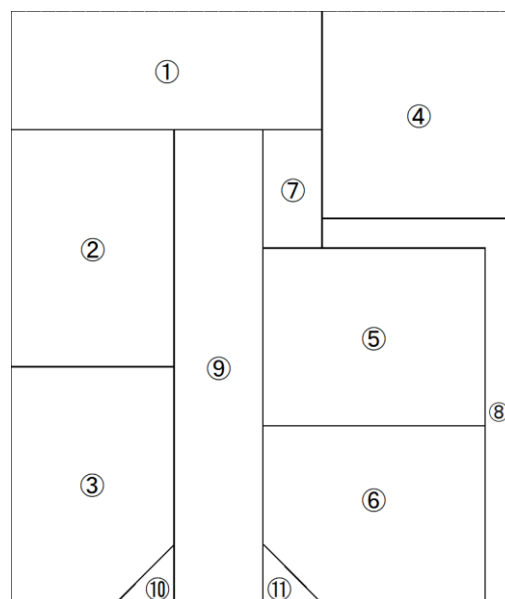
- ・宅地面積と隅切り・転回広場・避難通路に利用される面積を合わせた値を区画数で割った値が165 m²以上あること。
- ・土地の区画形状が良好なもの。

(2) の例

合計面積 = 165*3 + 155*3 + 16 + 20 + 8 + 8 = 1,012 m²

(平均区画面積 = 1012/6 = 169 m²)

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| ①宅地1 = 165 m ² | ②宅地2 = 165 m ² |
| ③宅地3 = 155 m ² | ④宅地4 = 155 m ² |
| ⑤宅地5 = 165 m ² | ⑥宅地6 = 155 m ² |
| ⑦転回広場 = 16 m ² | ⑧避難通路 = 20 m ² |
| ⑨道路 | ⑩隅切り1 = 8 m ² |
| ⑪隅切り2 = 8 m ² | |



【第5条第3項】

協議確認書(様式第3号)について、東消防署との協議については、湖南広域消防局開発指導基準に基づく様式を用いても構わない。

【第6条第4項】

開発行為事前審査会の運営は、開発行為の許認可の担当課として、建築住宅課が担当する。関係法令を所管する所属長で構成する審査会の委員は、道路河川課・土木管理課・都市政策課・総務課・上下水道課・文化財保護課・農業委員会・農林水産課・環境課・自治防災課・学務課・地域経済振興課の担当課員とする。

【第6条の2第1項】

審査会の招集は、原則として開発面積が 3,000 m²以上の開発行為を対象とする。

【第8条】

- (1) 特例値は以下の点を参考にして総合的に判断し、特例値を認めることにより良好な開発事業を誘導できる場合に採用できるものとする。
 - ① 規定値を満足しない区間がわずかである場合。
 - ② 開発区域前面の道路後退のみだけでなく、区域外も一定区間の拡張を行う場合。
 - ③ 開発面積が 3,000 m²以下であり、周辺の地形及び土地利用から勘案して、この先も交通量が伸びないと容易に想定できる場合。
- (2) 道路幅員とは、有効幅員を言い、原則として舗装されている範囲とする。なお、ガードレールは有効幅員から除く。
- (3) 3,000 m²以上の開発事業において、技術基準に基づき既存道路への接続は2箇所（原則2路線）以上設けること。

【第8条第5項】

開発事業により整備される道路は、6.0m以上の幅員とし、市道の認定を受けられる道路構造を求める。また、原則として位置指定道路としないで市に移管させるものとする。

【第9条】

- (1) 公園を設置する場合は、防犯上、当該公園に面する道路から公園内全体が観望できる形状、構造とすること。
- (2) 過去に土地区画整理事業で既に適正に公園等が確保されている場合、二次的に行われる開発時には新たな公園の帰属は求めない。

【第9条】

住居系以外を目的とする開発を行う場合は、野洲市生活環境を守り育てる条例（平成 20 年野洲市条例第 17 号）に基づき緑地を整備しなければならない。

【第17条】

- (1) その他公益施設の設置について、第 17 条第 2 項の設置基準にかかわらず、開発区域に隣接して引き続き開発が可能な一団の土地が存する場合や、開発区域周辺の既存の施設の収容能力が不足している場合など、市長が特に必要と認める場合は、新たに設置を求める場合がある。
- (2) 原則として、集会所は公園と隣接させるものとする。

【第 20 条】

- (1) 駐車場の設置に係る駐車ますの大きさは、 $2.5 \times 5.0\text{m}$ を標準とし、最小幅を 2.3m とする。
また、駐車場に占める軽自動車の割合は 2 割までとし、その最小寸法は $2.0 \times 3.6\text{m}$ とする。
- (2) 商業施設等に併設する駐車場の出入口等については、住宅団地が近接して存する場合、住宅団地側に近傍して設置しないように努めること。

【第 20 条】駐車場の確保を開発区域外に求める場合の基準

商業地域及び近隣商業地域においては、開発区域内で基準相当数の駐車スペースを確保することが困難な場合が予想される。このため、事業者より開発区域外での駐車場確保を申し入れられた場合の指導の基準を規定する。

(1) 共同住宅等の駐車場

開発区域内で計画戸数の 100 パーセントの駐車スペースの確保が困難な場合、必要駐車台数のうち 50 パーセント以上を開発区域内に設置すること。確保できないものについては、近傍地に事業者において駐車場を設置するか、民間経営による駐車場を契約するなどして確保すること。この場合、駐車場を確保したことを証明する契約書等の提出を求める。なお、近傍地とは開発区域から 500m 以内とする。

(2) 店舗等

開発区域内で規定の駐車台数の確保が困難な場合、近接地（隣地又は対面地等）で店舗から駐車場の存在が容易に認知できる場所に確保するよう指導する。また、商店街などで、共同で駐車場を確保する場合は、必要台数を確保している場合にこれを認める。

【第 20 条】

駐車場を設置する場合は、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）に基づくこと。

【第 34 条】

事業者は、通風、プライバシー対策について、民法第 234 条、235 条の規定を最低基準として踏まえた中で、第 55 条第 1 項に基づく説明事項として取り扱うこと。

【第 41 条第 1 項】

- (1) 関係者への周知方法・対象者の範囲については、地元自治会長と相談のうえ実施するものとする。なお、地元自治会長及び隣接土地所有者（建物がある場合は、建物所有者及び居住者を含む。）には必ず説明を行うこと。
- (2) 説明及び協議を行うべき事項は、以下のとおりとする。

説明事項 (1) 開発事業計画の概要

(2) 計画建築物の用途、規模及び構造

(3) 日影、通風、プライバシー、風害、電波障害等の影響および対策

(4) 工事による危害防止方法及び公害防止対策

(5) 工事の内容（土地利用計画、造成計画（高さ）、排水計画（方向）、構造等）

(6) 工事の施工方法および工事期間

(7) その他工事に起因して影響の予想されるもの

・中高層建築物に該当する場合は、日影や電波障害等の影響、
工事による危害防止方法及び公害防止対策等を含む

協議事項 (1) 自治会加入について、構成・入居時期等

(2) 集会所（集会室）の設置・管理

(3) 防犯灯の設置・管理

(4) 掲示板の設置・移設・管理

(5) ごみ集積所の設置・移設・管理

(6) 汚水処理・雨水の放流

(7) 公園の設置・管理・散水栓の設置

(8) 消防施設等の設置・管理

【第 51 条第 5 号】

工業地域等の日影制限がない地域では、日影図の添付は不要とする。

【第 55 条第 4 項】

標識は事前協議の審査意見の通知を受けた後において、速やかに設置願います。なお、標識設置報告書（様式第 18 号）は、開発事業協議申請書または開発許可申請書に添付して提出を求める。

（標識設置のイメージ）

		開発事業 事前審査 願を提出	付加要件 の通知を 受ける	各課協議 ・ 開発事業 協議申請	開発事業 協議通知 書又は開 発許可書 の交付	工事開始 （着手届 提出）	工事終了 （完了届 提出）	検査済証 の 交付
都市計画法 第 29 条許可に 基づく申請	一般の場合	不要	①	→	①+③	→	→	撤去 OK
	中高層建築物 の場合	不要	①+②	→	①+②+③	→	→	撤去 OK
野洲市開発行為 等に関する指導 要綱に基づく申 請	一般の場合	不要	①	→	→	→	撤去 OK	
	中高層建築物 の場合	不要	①+②	→	→	→	撤去 OK	

①：第 52 条、第 55 条第 3 項に基づく開発事業標識（様式第 13 号）

②：第 52 条に基づく中高層建築物標識（様式第 14 号）

③：野洲市都市計画法等施行細則 第 7 条に基づく開発行為許可標識（野洲市都市計画法等施行細則様式第 43 号）

【第 60 条】

開発事業事前審査願の提出後、開発事業協議申請書を提出するまでに取りやめる事業においても、原則として廃止届を提出すること。

4. 開発協議申請手続き

4－1 申請手続きのフロー

野洲市開発行為等に関する指導要綱に基づく申請手続き（フロー図）

事前審査願いの提出（随時受付）



提出部数 7 部（詳細版 5 部＋簡易版 2 部）及びデータ（PDF 形式）

関係官署等に意見照会



関係官署等の要件を申請者へ通知



関係諸法令許可申請手続き

関係官署等と協議（協議書 2 部提出→1 部申請者へ返却）



開発行為協議申請書提出（正副 2 部＋関係課協議書類一式添付→1 部申請者へ返却）



開発行為協議通知書交付（市から申請者へ） → 農地転用届出又は許可申請



建築確認申請（建物付宅地分譲を除く）

工事着手届提出



工事完了届提出（建築物が伴う場合、建築工事完了時。）

（寄付物件ある場合は寄付関係書類を同時提出すること。）



工事完了検査



検査済証交付（市から申請人へ）＝ 開発事業完了

開発許可（都市計画法第 29 条許可）に基づく申請手続き（フロー図）

事前審査願いの提出（毎月、月末締め切り）



提出部数 7 部（詳細版 5 部＋簡易版 2 部）及びデータ（PDF 形式）

関係官署等に意見照会



野洲市開発行為事前審査会で審査（毎月 20 日前後）



審査結果（要件）を申請者へ通知（審査会開催月末日頃）



関係官署等と協議（関係官署等へ協議書 2 部提出→1 部返却）

- ・ 県・市等関係機関との協議、官民境界確定、道路・河川等の占用許可等



- ・ 必要により、都市計画法第 32 条協議申請（正副 2 部）

29 条開発許可申請（正副 2 部）



開発許可書交付

- ・ 調整区域内農地の場合→ 農地転用許可同時許可

- ・ 市街化区域内農地の場合→ 農地転用届出



工事着手届提出（1 部）



工事完了届提出（※ 公共施設の帰属のある場合は、公共施設工事完了届同時提出）



（※ 32 条による里道・水路の表示・保存登記の登記済証添付のこと。）

工事完了検査 → 手直し → 手直し報告



（新設公共施設の帰属のための登記関係書類および里道・水路の相互帰属のための登記書類を市に提出し、その受領書の写し提出のこと。）

検査済証交付（公共施設検査済証同時交付）



完了公告＝開発行為完了

（完了公告があるまで、建築工事は出来ません）

4-2 開発事業事前審査願の作成要領

(R7.10.1)

1. 提出部数及び照会先

照会先官署等		必要書類	備 考
野 洲 市	建築住宅課	◎	
	道路河川課・土木管理課	△	
	都市政策課・総務課	◎	
	上下水道課・文化財保護課	◎	
	環境課	◎	
	地域経済振興課・農業委員会・農林水産課	△	
	自治防災課	○	
	学務課	○	
	東消防署	◎	
県	住宅課	△	
県 出 先 機 関	南 部 事 務 所	管理調整課	△
		環境課	△ 用途が一戸建て住宅の場合は不要
		草津保健所	△ 用途が住居系の場合は不要
	甲賀土木事務所	管理調整課	△
提出部数		7	(市要綱協議案件は県出先機関には照会しません)

[提出部数] : 7部 (◎5部、○2部／野洲市＋東消防署＋県＋県出先機関)

※△は下記「2. 添付図書」に示す図書をデータで回覧しますので、データ (PDF 形式) も併せて提出してください。(メールまたは CD-R などにより。)

建築住宅課メールアドレス : jutaku@city.yasu.lg.jp

2. 添付図書

◎詳細版

○ 簡易版

- ・ 開発事業事前審査願 (様式第 1 号)
- ・ 開発計画説明書
(事業の内容がわかるように記載すること。また、市に寄付行為等がある場合はその内容も明記すること。)
- ・ 位置図
- ・ 字限図
- ・ 現況図
- ・ 土地利用計画図
- ・ 造成計画平面図
- ・ 給排水施設計画平面図
- ・ 求積図
- ・ その他必要な図面 (縦断図、横断図、構造図、建築図面等)
- ・ 現況写真
- ・ 隣接土地所有者一覧表 (様式第 2 号)
- ・ 登記全部事項証明書 (複写可)
- ・ その他必要な書面<委任状 (委任者の署名又は記名押印が必要。複写可)、他>

◎(詳細版) : 上記添付図書の全てを添付 ○(簡易版) : 上記添付図書のうち、□内の書類のみ添付

3. 添付図面作成要領

添付順序	名称	明記事項	縮尺	備考
1	開発区域位置図	・方位 ・開発区域とその位置 ・開発区域周辺の都市施設、公共施設、公益施設	1/2,500	・開発区域は、赤色に着色のこと。 ・道路は茶色、河川は青色に着色のこと。 ・市名、主要駅名、公共公益施設等については、ワクで囲み明示すること。（紫色）
2	現況図	・方位 ・開発区域境界線 ・土地の地番、地目、所有者名、地形（高低差等）。隣接地も同様のこと。 ・官民境界確定線	1/500以上	・水路等は水色に着色のこと。 ・境界は確定されたもので赤色にて明示のこと。 ・道路名、河川名及び現況幅員等を明記のこと。 ・建築基準法上の道路種別を明記すること。 ・官民境界確定線を明示し、確定日及び番号を明記すること。
3	土地利用計画図	・方位 ・開発区域の境界 ・公共施設の位置、形状 ・予定建築物の形状、規模、用途 ・開発区域内道路の幅員 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・公益的施設の位置、形状 ・宅地（一区画）面積 ・凡例	1/500以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・施設区分別に薄く着色のこと。 宅地 — 黄 道路 — 茶 公園 — 黄緑 水路・調整池 — 青 公益用地 — 赤 緑地 — 緑 ・他図（各平面図）との併記は、認めない。
4	造成計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・法面(がけを含む)の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/500以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・切土部、盛土部別に薄く着色のこと。 切土部 — 黄 盛土部 — 赤 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 ・現況地盤線は細線、計画線は太線で図示すること。 ・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。
5	排水計画平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置 ・排水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川及び水路の名称、位置 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園、その他公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む）及び擁壁の位置および形状	1/500以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・流末には、排水量を明示すること。 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。
添付順序	名称	明記事項	縮尺	備考

6	給水計画 平面図	・方位 ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	・開発区域界は、赤で明示すること。 ・自己居住用の開発は不要
7	造成計画 断面図	・開発区域の境界 ・切土又は盛土の計画地盤高と現況地盤高 ・切土、盛土部の着色 ・構造物 ・官民境界確定線	1/100 以上	・明示断面のピッチは 20m 間隔であること。 ・断面の変化点は、上記に加えて明示すること。 ・現況地盤高は細線で、計画地盤高は太線で明示すること。 ・切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 ・官民境界の確定日及び番号を明示すること。 ・法勾配、法長を明記すること。 ・断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。
8	構造図	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料、種類及び各部分の寸法 ・裏込コンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁部の計画地盤高と現況地盤高 ・基礎地盤の土質ならびに基礎杭等の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置及び間隔 ・水抜穴の位置 ・雨水排水桝等の泥だめの深さ	1/50 以上	・鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付すること。 ・他図（平面図、断面図）との併記は、認めない。 ・構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁別）に記載すること。 ・各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。 ・既設構造物も明示すること。
9	字限図又は公図	・地番、地目、所有者名を記載のこと。 ・隣接地においても上記と同様のこと。		・開発区域内を緑色で着色のこと。 ・里道（赤）、水路（青）を明確に着色のこと。 ・字限図が所在する法務局名を明記し、転写年月日（3 か月以内）及び転写者の署名又は記名押印のこと。ただし、法務局発行の公図原紙（3 か月以内）の場合、記載不要とする。
10	建築物 平面・立面図	・建築面積及び延べ面積の算定	1/100 以上	・配置図、各階平面図及び二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）
11	求積図	・開発区域全体の丈量 ・宅地別丈量 ・公共公益施設用地、道路用地の丈量	1/500 以上	・求積表は原則として、同一図面に記載すること。 ・外周長（辺長）を記載すること。 ・開発面積は全体で算出するものとし、各部分の足し算としないこと。

（注）

- 1 設計図の添付順序 2～6 については、縮尺 1/500 以上で、かつ、同一縮尺とすること。
- 2 設計図にはこれを作成した者が記名すること。
- 3 図面の縮尺について、判別事業の形態や規模等に別途指示する場合はそれに従うこと。
- 4 申請書添付書類は、日本工業規格 A 列 4 番に整合すること。

4. 開発事業の事前審査における標準的な建築住宅課の付加要件について

野洲市開発行為等に関する指導要綱案件	開発許可（都市計画法第 29 条）案件
『野洲市開発行為等に関する指導要綱』に基づいてください。	『開発許可制度の取扱い基準』、『開発行為に関する技術基準』、および『開発行為等に関する指導要綱』に基づくこと。 （調整区域の場合）本申請時には都市計画法第 34 条に該当することを提示してください。
添付書類ごとにインデックス等で見出しを付け、許可申請書の作成要領に従って申請書を作成してください。	
地元自治会長および近隣土地所有者等へ開発計画（工事車両の通行を含む）の説明を行い、経過を報告してください。要綱に基づき、説明経過書（様式第 15 号）等を提出するとともに、説明を行った者の住所がわかる図書（地図等）を添付してください。	
当要件通知後、速やかに現地に「開発事業の表示標識」（様式第 13 号）を設置してください。また、申請時に「標識設置報告書」（様式第 18 号）を添付してください。	
誓約書（様式第 19 号）を提出して下さい。（添付してください。）	
着工前に、工事着手届（工程表添付）および完了後は速やかに工事完了届等（施工写真を添付）を提出してください。	
官民境界について、境界が確定したことを証する書類の写し、もしくは公的機関の発行する座標が確認できる書類の写しを提出してください。（添付してください。）	
出入口について十分な安全対策を、道路管理者と協議・検討してください。	
開発事業協議申請の際には、委任状及び登記全部事項証明書の原本を提出してください。（添付してください。）	
雨水排水の放流については、隣地に雨水排水が侵入しないように処理し、管理者と協議し同意を得てください。同意書（許可書）の写しを提出してください。（添付してください。）	雨水排水の放流については、隣地に雨水排水が侵入しないように開発区域内で集水のうへ水路等へ放流し、放流先の管理者の同意書（許可書等）の写しを提出してください。（添付してください。）また、雨水の流向などが確認できる図面の添付と基準に基づいて水理計算をお願いします。
関係各課との協議を終えて下さい。（協議確認書（様式第 3 号）の写しを添付してください。）また、事前審査要件処理一覧表（様式第 5 号）を作成し、添付してください。	

4－3 開発事業協議申請書の作成要領

(1) 申請要領

- ① 提出先 : 野洲市建築住宅課
- ② 提出部数 : 2部（正・副 / 原本は正に添付のこと）
- ③ 申請手数料 : 不要

(2) 申請に必要な図書

- ① 開発事業協議申請書（様式第4号）
- ② 委任状原本（委任者の署名又は記名押印が必要）
- ③ 事前審査願提出時より軽微な変更が生じた場合、その内容がわかる関係図書
- ④ 事前審査要件処理一覧表（様式第5号）
- ⑤ 建築住宅課要件協議確認に伴う必要図書等
（開発事業の表示標識設置報告書、説明経過書、誓約書等）
- ⑥ 関係各課との協議確認書（様式第3号）の写し
（協議確認書の写しは、協議時に添付した同意書・許可書等を含む。）
- ⑦ 登記全部事項証明書原本、字限図、隣接土地所有者一覧表（様式第2号）、
開発事業施行同意書（様式第6号）
- ⑧ 図面一式

(3) 添付図面

- ① 位置図
- ② 現況図
- ③ 土地利用計画図
- ④ 造成計画平面図
- ⑤ 給排水計画図
- ⑥ 横断（断面）図
- ⑦ 求積（丈量）図
- ⑧ 構造図
- ⑨ 建築図面

4－4 開発事業変更協議申請書の作成要領

(1) 申請要領

- ① 提出先 : 野洲市建築住宅課
- ② 提出部数 : 2部（正・副 / 原本は正に添付のこと）
- ③ 申請手数料 : 不要

(2) 申請に必要な図書

- ① 開発事業変更協議申請書開発事業協議申請書（様式第8号）
- ② 変更事項一覧及び変更理由書
- ③ 土地利用計画図
- ④ 変更にかかる関係図面
（造成計画平面図、断面図、横断面図、求積図、給排水施設計画平面図及び構造図等）

(3) 注意事項

申請書は、変更後及び変更のない箇所は青又は黒書き、変更前はその上段に赤書きとし、図面は、変更後を赤書き、変更前は黄書き、変更のない箇所は青又は黒書きとすること。