

東近江市開発行為等に関する指導要綱

平成24年2月1日

告示第15号

改正 平成26年3月3日告示第82号

改正 平成29年3月22日告示第121号

目次

- 第1章 総則（第1条 - 第11条）
- 第2章 公共施設（第12条 - 第16条）
- 第3章 公益施設（第17条 - 第20条）
- 第4章 環境保全その他対策（第21条 - 第34条）
- 第5章 一般的事項（第35条 - 第38条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、本市の自然環境と調和のとれた土地利用による秩序ある都市の形成を図るため、市内において行われる開発事業について、適正な指導と規制を行うことにより、市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする。

（適用を受ける事業の範囲）

第2条 この告示は、次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) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発行為及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例第57号）第2条に該当する事業。
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築物を建築する事業で次によるものとする。
 - ア 共同住宅等（マンション、寄宿舍、社宅その他これらに類するものをいう。）で計画戸数が3戸以上の建築物を建築する事業
 - イ 自己の居住用住宅以外の建築物で地上の階数が3以上のもの又は高さが10メートルを超えるものを建築する事業
 - ウ 敷地面積が1,000平方メートル以上の土地に建築物を建築する事業
- (3) 道路を築造しない宅地分譲区画数が3区画以上の分譲を行う事業
- (4) 建築物の建築を伴わない500平方メートル以上の資材置場、露天駐車場、グラウンド等の造成事業
- (5) 敷地面積が5,000平方メートル以上の土地における施設整備事業。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事業

2 前項の開発事業を行おうとするもの（以下「事業者」という。）が、隣接又は近接する地域で当該開発事業の完了後1年以内にさらに開発事業を行おうとする場合は、開発区域すべてを対象として、この告示を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる開発事業については、この告示を適用しない。

- (1) 国又は県が行う開発事業（都市計画法に基づく開発協議を要しないものに限る。）
- (2) 市が行う開発事業（都市計画法に基づく開発協議を要しないものに限る。）
- (3) 都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに該当する開発事業（土地区画整理法第3条第1項の規定する事業並びに同法第76条の適用事業は除く。）
- (4) 既存建築物の建替え等において、事業者並びに用途を変更せず、建築延べ床面積、階数及び戸数が従前の規模の2倍以下となる開発事業（高さが10メートルを超える建築物が従前より高くなる場合を除く。）
- (5) 滋賀県土地利用に関する指導要綱（昭和48年滋賀県告示第407号）第5条第1項に基づく届出の対象となる事業
- (6) 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、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（以下「技術基準」という。）を標準として設計するものとする。
（事前審査願等）

第5条 事業者は、第2条の適用を受ける開発事業を行おうとするときは、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）等の規定による許認可の申請等の手続を行う前に、開発事業事前審査願（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

- 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の内容を審査し、その結果を当該事業者に文書で通知するものとする。
- 3 事業者は、前項の審査結果に基づき、付加要件について市長及び関係機関と協議した後、開発事業同意申請書（様式第2号（その1））を市長に提出するものとする。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、同法に基づく開発行為許可申請書をもって開発事業同意申請書に充てることができる。
- 4 市長は、前項の開発事業同意申請書又は開発行為許可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るときは、開発事業同意書（様式第3号（その1））又は都市計画法に基づく開発許可書を事業者に交付するものとする。
- 5 事業者は、開発事業の同意を受けた事業計画を変更しようとするときは、開発事業変更同意申請書（様式第2号（その2））を市長に提出し、市長から開発事業変更同意書（様式第3号（その2））の交付を受けなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、同法に基づく開発行為変更許可申請書をもって開発事業変更同意申請書に代えることができる。

（手続等）

第6条 事業者は、この指導要綱に基づく開発行為については、次条以下の諸条に定めるところによるものとする。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、市が別に定める開発許可制度の取扱基準によるものとする。

(協定書の締結)

第7条 事業者は、開発事業を行おうとする場合においては、当該事業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協定書(様式第4号)を市長と締結しなければならない。

(工事着手届)

第8条 事業者は、第5条第4項の規定による同意を受けた開発事業について、工事に着手したときは、速やかに市長に工事着手届出書(様式第5号)を提出しなければならない。

(工事の完了検査)

第9条 事業者は、開発事業に係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6号)を提出しなければならない。

2 市長は、前項の工事完了届出書を受理し必要と認めるときは、完了検査を実施するものとする。

3 市長は、前項の規定により完了検査を実施し、当該事業が事前に同意した内容に適合すると認めるときは、事業者に開発事業に関する工事完了確認書(以下「確認書」という。)を交付するものとする。

(事業廃止)

第10条 事業者は、第5条第4項の規定による開発事業同意書の交付を受けた後に、当該開発事業に関する工事を廃止したときは、開発事業廃止届出書(様式第7号)に必要な書類を添付の上、市長に提出しなければならない。

(事業施行等)

第11条 事業者は、都市計画法その他の関係法令に定めるもののほか、市の総合計画に基づく全ての計画及びこの告示に適合するよう開発事業を施行しなければならない。

第2章 公共施設

(道路)

第12条 事業者は、開発区域内に市が計画する道路等がある場合は、これに適合するよう計画し、開発区域内の道路の有効幅員(以下「幅員」という。)、構造、交通安全施設等の整備について、市長と協議しなければならない。

(公園、緑地等)

第13条 事業者は、公園、緑地等の整備について、市長と協議しなければならない。

(消防水利施設等)

第14条 事業者は、消防水利施設等について、市長と協議しなければならない。

(雨水排水施設等)

第15条 事業者は、開発区域内を含む流域全体の流量を勘案し、河川等の管理者と協議しなければならない。

(汚水処理施設)

第16条 事業者は、汚水処理について、市長と協議しなければならない。

第3章 公益施設

(教育機関との調整)

第17条 事業者は、開発事業の目的が分譲住宅地の開発又は共同住宅等の建築（以下「住宅事業」という。）であるときは、学校等の園児、児童及び生徒の収容能力についてあらかじめ東近江市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議しなければならない。

(清掃施設)

第18条 事業者は、共同住宅等の建築を目的とする開発事業を行う場合は、ごみ収集作業が困難にならないよう設置場所等について、市長と協議しなければならない。

(上水道施設)

第19条 事業者は、開発事業に伴って上水道施設から給水を受けようとする場合は、**水道事業の管理者**（市水道事業の管理者の権限を行う市長及び愛知郡広域行政組合管理者をいう。以下同じ。）と協議しなければならない。

(照明施設)

第20条 事業者は、開発区域内に新たに道路を設置する場合又はその周辺の既存の道路に照明施設がない場合においては、市長と協議しなければならない。

第4章 環境保全その他対策

(環境保全及び景観形成)

第21条 事業者は、開発事業により自然環境、生活環境及び文化環境の保全に支障をきたすことのないよう、環境基本法（平成5年法律第91号）その他関係法令並びに東近江市民の豊かな環境と風土づくり条例（平成18年東近江市条例第7号）を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、調和のとれた都市景観の形成について、東近江市風景づくり条例（平成22年東近江市条例第26号）並びに東近江市景観計画を遵守し、必要な措置を講じなければならない。

(自然地の保護)

第22条 事業者は、開発区域が自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する公園、都市計画法に規定する風致地区、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林及びこれらに隣接する地域にある場合は、市長及び関係機関の指導を受け風致を損なわないようにしなければならない。

(騒音、振動、粉塵等の対策)

第23条 事業者は、開発事業による公害を未然に防止するため、騒音、振動、粉塵等の防止対策について、市長及び関係機関と協議しなければならない。

(水質汚濁対策)

第24条 事業者は、開発事業により生じる汚濁水については、市長及び関係機関と協議をしなければならない。

(災害防止及び道路交通対策)

第25条 事業者は、開発事業を施行する場合において、工事に伴う近隣の住居、家屋等に対する災害防止及び道路交通対策に万全を期さなければならない。

2 事業者は、市長及びその他関係機関と協議しなければならない。

(駐車場対策)

第26条 事業者は、開発区域内に住民の利便施設として、一戸建て住宅にあっては、

原則として1区画1住宅毎に自動車の駐車スペースを、共同住宅等にあつては、計画戸数に相当する数以上の自動車及び自転車等（以下「自動車等」という。）が収容できる駐車場を確保しなければならない。

2 事業者は、前項に定めるもののほか、その建築物の用途、収容人数等に適合した自動車等が収容できる駐車場を確保しなければならない。

（商業対策）

第27条 事業者は、開発区域内に店舗を建築する場合は、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）及び関係法令に基づき、必要な場合は、市長及び関係機関と協議しなければならない。

（電波障害対策）

第28条 事業者は、建築物の高さが10メートルを超え、又は地下を除く階数が3以上ある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、事前調査を行い、関係する地域住民等に対し説明及び協議を行い、必要な電波障害対策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を設置する必要が生じた場合、その維持管理について、関係する地域住民等と協議しなければならない。

（日照対策）

第29条 事業者は、建築物を建築する場合は、関係法令等を遵守し、かつ、建築予定地周辺の共同住宅等に対して、日照、通風及び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。

（農林水産対策）

第30条 事業者は、開発事業の予定地が農地法に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合においては、事前に市長及び東近江市農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、開発事業を施行する場合においては、隣接農地又は農林水産施設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なければならない。

（福祉対策）

第31条 事業者は、開発事業を行う場合においては、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）に基づく福祉対策について、事前に市長及び関係機関と協議しなければならない。

（自治会への加入促進）

第32条 事業者は、住宅事業を行う場合においては、市長及び関係機関と協議の上、入居者の自治会への加入促進に努めなければならない。

（社会教育環境の保全）

第33条 事業者は、開発事業を行う場合においては、健全な教育文化環境の保全を図ることについて、事前に市長と協議しなければならない。

2 事業者は、東近江市モーテル類似施設の規制に関する条例（平成17年東近江市条例第205号）に定めるモーテル類似施設を建築する目的で行う開発事業に当たっては、この告示の手續と併せて、当該条例による届出を行わなければならない。

(遺跡、指定文化財の保護)

第 3 4 条 事業者は、開発事業を行う場合においては、開発区域若しくはその周辺地域に文化財若しくは周知の遺跡があるとき又は埋蔵文化財が包蔵されていると推測されるときは、事前に教育委員会と協議しなければならない。

第 5 章 一般的事項

(関係権利者の同意)

第 3 5 条 事業者は、開発しようとする土地について所有者、抵当権者等がある場合は、その同意を得て開発行為を行わなければならない。

(関係者への周知説明)

第 3 6 条 事業者は、開発事業を行おうとする場合においては、あらかじめ地域住民に対し、事業計画、施行計画並びに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しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、市長にその内容を記した説明会経過書(様式第 8 号(その 1))に説明会参加者名簿(様式第 8 号(その 2))、協議書(様式第 8 号(その 3))及び説明会経過要旨(様式第 8 号(その 4))を添えて提出しなければならない。

3 事業者は、開発事業を行う場合は、開発事業同意書の通知を受け取った後、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表示標識(様式第 9 号)を設置しなければならない。

(告示等の遵守義務)

第 3 7 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、履行しなければならない。

(その他)

第 3 8 条 この告示の施行に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 2 4 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現に東近江市開発行為に関する指導要綱(平成 1 7 年東近江市告示第 1 8 3 号)又は東近江市中高層建築物に関する指導要綱(平成 1 7 年東近江市告示第 2 0 6 号)の規定により、申請された開発行為又は建築行為については、この告示による東近江市開発行為等に関する指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(東近江市開発行為に関する指導要綱及び東近江市中高層建築物に関する指導要綱の廃止)

3 次に掲げる告示は、廃止する。

(1) 東近江市開発行為に関する指導要綱

(2) 東近江市中高層建築物に関する指導要綱

附 則(平成 2 6 年 3 月 3 日告示第 8 2 号)

この告示は、平成 2 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成29年3月22日告示第121号）

（施行期日）

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の第2条第2号ア及び同条第3号並びに第5号の規定は、平成29年10月1日以後に工事着工する開発事業について適用し、同日前に工事着工した開発事業については、なお従前の例による。