

地域 項目	大津市（大津市開発事業の方法及び基準に関する条例）																																																																			
適用範囲	1. 法令に基づく開発行為。 2. 同一の事業者または工事施工者から1つの開発行為完了後1年以内に隣接地において次の開発行為の計画があった場合は、一つの開発行為として考える。																																																																			
宅地事業計画	1. 定着予想人口は、1戸当り3人とする。ただし、ワンルームマンションについては、1戸当たり1人とする。 2. 戸建住宅の1区画の宅地面積は、次の数値以上とする。 <table border="1" data-bbox="310 424 1692 934"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="4">敷地面積の最低限度</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>用途地域</th> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>平均宅地面積</th> <th>最小宅地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">一戸建て住宅</td> <td rowspan="2">第一種低層住居専用地域</td> <td>40%</td> <td>60%</td> <td>170㎡</td> <td>150㎡</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>80%</td> <td>150㎡</td> <td>135㎡</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>100%</td> <td>135㎡</td> <td>120㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>150㎡</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>200㎡</td> <td>125㎡</td> <td>120㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>第一種住居地域</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>第二種住居地域</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>準住居地域</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>注1 この表中敷地面積の最低限度の欄の適用については、平均宅地面積及び最小宅地面積のいずれも満たさなければならぬものとする。</p> <p>注2 居住系以外の用途地域においては、それぞれの建ぺい率及び容積率により、市長と協議のうえ定めるものとする。</p>								敷地面積の最低限度				用途	用途地域	建ぺい率	容積率	平均宅地面積	最小宅地面積	一戸建て住宅	第一種低層住居専用地域	40%	60%	170㎡	150㎡	50%	80%	150㎡	135㎡	60%	100%	135㎡	120㎡		第二種低層住居専用地域		150㎡				第一種中高層住居専用地域		200㎡	125㎡	120㎡		第二種中高層住居専用地域						第一種住居地域						第二種住居地域						準住居地域				
		敷地面積の最低限度																																																																		
用途	用途地域	建ぺい率	容積率	平均宅地面積	最小宅地面積																																																															
一戸建て住宅	第一種低層住居専用地域	40%	60%	170㎡	150㎡																																																															
		50%	80%	150㎡	135㎡																																																															
	60%	100%	135㎡	120㎡																																																																
	第二種低層住居専用地域		150㎡																																																																	
	第一種中高層住居専用地域		200㎡	125㎡	120㎡																																																															
	第二種中高層住居専用地域																																																																			
	第一種住居地域																																																																			
	第二種住居地域																																																																			
	準住居地域																																																																			
事前協議	開発事業の許可申請の手続きをするときは、あらかじめ市長に申し出て、街区構成、公共施設及び公益施設等の事業計画について 事前協議で市の関係各課及び関係する行政機関と必要な調整を行うものとする。																																																																			
公共・公益施設	道路	1. 開発区域内の道路及び接続道路の幅員、構造及び安全施設等の整備は条例第6条(1)(2)及び「大津市開発許可制度に関する基準」による。 2. 都市計画道路、新設改良を要する道路は協議し、その結果に基づき、計画するものとする。また、区域外への接続道路の整備を必要と認めた場合は、事業者の負担で整備すること。																																																																		
	公園等	1. 住宅系(集合住宅を除く)及び分譲を伴う住宅系以外の用途は、開発区域の面積が0.3ha以上1.0ha未満の場合、公園等1箇所の面積は150㎡以上、かつその合計面積は開発区域面積の3%以上とする。 2. 集合住宅の建築を目的とする開発事業については、開発区域の面積が0.3ha以上である場合、公園等の用地として建築敷地内に計画人口1人当たり3㎡に相当する面積又は開発区域の6%に相当する面積のいずれか小さいほうの面積以上の用地を確保すること。 3. 開発区域に風致地区が含まれる場合は、事業者は開発区域面積の30%以上(市街化区域の場合は開発区域面積の20%以上)の緑地を確保するものとする。 4. 公園等の位置及び施設等は、条例第6条(3)及び「大津市開発許可制度に関する基準」による。 5. 開発区域内に都市計画決定された公園がある場合は、市長と協議の上その計画に適合させるものとする。																																																																		
上下水道 都市ガス	1. 上水道及び都市ガスは、市の定める条例に基づき事業者が工事負担金を負担するものとする。 2. 公営企業管理者は上記の規定にかかわらず、水道工事の施行を承認することができる。その場合は、関係法令及び市の例規を遵守して施行し、公営企業管理者が必要と認めるときは、当該施設及び用地を市に無償で譲渡すること。 3. 下水道の整備は、「大津市開発許可制度に関する基準」による。																																																																			
消防水利施設	「大津市開発許可制度に関する基準」に定める消防水利施設を協議のうえ施行すること。																																																																			
教育施設	小学校 中学校 幼稚園	市が当該区域内に小学校、幼稚園及び中学校の新設を必要とするときは、市長と協議の上、当該教育施設の新設に必要な面積の用地を開発区域内に確保し、市に譲渡するものとする。 (1) 開発区域の面積が40ha以上又は計画戸数2,000戸以上 小学校、幼稚園用地 (2) 開発区域の面積が90ha以上又は計画戸数5,000戸以上 中学校用地																																																																		
集会施設	1. 開発区域面積 2a 又は計画戸数 100 戸に 1 箇所 200 ㎡以上の用地を確保し、管理上支障のないよう造成して、市又は将来予定される施設の管理者に無償で譲渡するものとする。 2. 計画戸数30戸以上の集合住宅の建築を目的とする開発事業で別に集会所の用地を必要としない場合は、市長と協議の上、当該建築物内又はその周辺に集会室を確保し、管理するものとする。																																																																			
ごみ収集場	ごみ収集場の整備について条例第6条(4)及び「大津市開発許可制度に関する基準」により設置し、当該施設及び用地を市に無償譲渡するものとする。																																																																			
環境保全	1. 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。 2. 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。 3. 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。																																																																			
文化財の保護	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、市教育委員会が発掘調査、保存等の必要があると認めるときは、文化財保護法その他関係法令等を遵守し、事前に市教育委員会と協議し、発掘調査、保存等について市及び関係																																																																			

地域 項目	大 津 市 （大津市開発事業の手續及び基準に関する条例）
	機関に協力するとともに、市長又は教育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。
その他の措置	<ol style="list-style-type: none">1. 河川等雨水排水施設及び調整池の整備について「大津市開発許可制度に関する基準」に基づき事業者負担で設置すること。2. 条例第6条(4)及び「大津市開発許可制度に関する基準」により、市民センター、保育所、警察官派出所、児童クラブ等の設置を必要とする場合は用地を造成のうえ無償で譲渡すること。3. 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、集合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を確保するものとする。なお、集合住宅における駐車場等について「大津市中高層建築物の建築に対する技術基準」に基づくものとする。4. 開発区域の面積が0.3ha以上又は計画戸数が15戸以上の開発事業を行おうとする場合は、事前協議要件通知後、速やかに当該開発行為の計画についての概要を記載した標識を設置するとともに、速やかに周辺住民等に対して説明し、その結果を市長に報告しなければならない。
施行改正年月日	平成24年 7月 1日施行