

地域 項目	彦根市（宅地開発指導要綱）
適用範囲	<p>1. この要綱は、事業主が行う開発行為のうち、市街化区域での開発行為(次項に規定する開発行為に限る。)または市街化調整区域での開発行為に適用する。</p> <p>2. この要綱を適用する市街化区域での開発行為は、次に掲げる開発行為とする。</p> <p>(1) 開発区域の面積が1,000㎡以上である開発行為</p> <p>(2) 同一の事業者による2箇所以上の開発行為で、当該2箇所以上の開発行為が次のアまたはイのいずれかに該当し、かつ、その合算した開発区域の面積が1,000㎡以上となるもの</p> <p>ア 2箇所以上の開発区域が隣接する開発行為</p> <p>イ 開発行為中の開発区域と隣接する開発行為</p>
事前の審査	<p>事業主は、開発行為を行うときは、彦根市開発計画事前審査要綱(平成12年彦根市告示第33号)に基づき、事前に審査を受けなければならない。</p>
基本原則	<p>1. 事業主は、開発事業計画が彦根市総合計画に整合し、市民生活の安全性と利便性を確保し、健康で快適な環境を創出するよう努めなければならない。</p> <p>2. 市長は、開発行為がこの要綱の規定に適合しない場合または次に該当する場合は、当該開発行為の内容について変更または修正を求めることができる。</p> <p>(1) 彦根市の土地利用等に関する計画に整合しない場合</p> <p>(2) 排水能力に余裕のない河川流域において行われる場合</p> <p>(3) 上下水道計画に適合しない区域において行われる場合</p> <p>(4) 公共施設および公益施設が未整備のため、開発目的に適しない区域において行われる場合</p> <p>(5) 遺跡の所在が明らかになり、極めて貴重なものが発見された区域において行われる場合</p> <p>(6) 彦根市地域防災計画等に掲げる危険区域等において行われる場合</p> <p>3. 事業主は、開発行為を行うときは、周辺地域との整合性を考慮するとともに、住宅環境の保全整備のため、街区構成、宅地区画等について、彦根市が定める都市計画法に基づく開発行為に係る技術基準(以下「技術基準」という。)により計画、設計および施工をしなければならない。</p> <p>4. 事業主は、開発行為を行うときは、景観法(平成16年彦根市条例第110号)および彦根市景観条例(平成7年彦根市条例第26号)を遵守するとともに、自然環境、生活環境および文化環境の保全および創出に努め、彦根市景観計画(平成19年彦根市告示台146号)に定める建築物、工作物等の形態、色彩等に配慮しなければならない。</p> <p>5. 事業主は、開発行為を行う場合において、屋外広告物を設置するときは、彦根市屋外広告物条例(平成27年彦根市条例第6号)を遵守するとともに、良好な景観の形成に努め、市の個性ある美しい景観の形成に配慮しなければならない。</p> <p>6. 事業主は、開発行為を行うときは、安心して暮らせる住み良い地域社会をつくるため、防犯等安全の確保が図られるよう努めなければならない。</p> <p>7. 事業主は、市長が必要と認める場合は、開発区域内の土地について、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第45条または第54条の規定に基づく緑地協定の締結に協力しなければならない。</p> <p>8. 事業主は、地域計画が定められている区域または予定されている区域で開発行為を行う場合は、当該開発行為を地区計画の方針および地区整備計画に適合させなければならない。この場合において、事業主は、一層良好な市街地環境の整備に資するため、土地区画整理事業等との併用に努めなければならない。</p> <p>9. 事業主は、開発行為を行うときは、開発区域の良好な環境の確保を図るため、建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条または第76条の3の規定に基づく建築協定の締結および都市計画法第12条の4第1項の規定による地区計画等の決定に協力しなければならない。事業主は、開発行為を行うときは、安心して暮らせる住み良い地域社会をつくるため、防犯等安全の確保が図られるよう努めなければならない。</p>
公共施設の整備	<p>事業主は、開発行為の規模に応じ、開発区域内外に必要な公共施設を技術基準に基づき、事業主の負担により設置しなければならない。</p>
都市施設の確保	<p>1. 事業主は、前条の規定にかかわらず、都市計画法第11条の規定による都市施設のうち、当該開発区域に係る施設については、市長と協議しなければならない。</p> <p>2. 前項に定める施設のうち彦根市に係る都市計画道路および彦根市の道路計画に適合させる道路を施行する場合において、市長が適当と認めたときは、道路幅員9mを超える部分の道路敷地については、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第23条第1項に定める届出に基づく知事の承認価格以内または地価公示価格を基準に、予算の範囲内で、市が買収することができる。</p>
公共・公益施設	<p>1. 事業主は、開発区域内に都市計画決定されている道路または予定されている道路もしくは新設改良を要する一般道路がある場合は、市長と協議し、その結果に基づき工事を施行するものとする。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必要と認めるときは、事業主の負担において整備しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発区域内に道路(市道、里道、農林道等)がある場合は、当該管理者と協議し、事業主の責任においてその機能を確保しなければならない。</p> <p>3. 開発区域内の道路ならびに開発区域の接続道路の幅員、構造および安全施設等の整備については、技術基準によらなければならない。</p> <p>4. 事業主は、開発許可が認められる道路で開発区域に接するものの幅員が4m未満であるときは、建築基準法第42条の規定により後退する部分には、門、塀(ブロック積、石積、フェンス、生垣等)またはこれらに類する工作物を築造してはならない。</p>
雨水排水	<p>1. 事業主は、開発区域内から放流される雨水排水について、放流先の河川の集水域の流量を勘案し、河川等の管理者と協議の上、排水のために必要な措置を講じなければならない。</p>

地域 項目	彦根市（宅地開発指導要綱）
	<p>2. 河川等の流域の変更は、原則として認めない。</p> <p>3. 前項の規定にかかわらず、河川等の管理者がやむを得ないと認めたときは、河川等の流域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および排水路の改修を必要とするときは、事業主の負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>4. 事業主は、開発区域内の排水路および放流先の排水能力を十分考慮し、施設を整備しなければならない。この場合において、河川等の管理者が排水能力の限界を超えるおそれがあると判断したときは、事業主の負担において調整池等流出抑制施設の設置または排水可能地点までの改修等を行わなければならない。</p> <p>5. 事業主は、前項の規定による施設の整備を河川等の管理者が行う場合は、当該管理者が必要と認める範囲内で、用地を無償譲渡し、および事業費の負担をしなければならない。</p> <p>6. 事業主は、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、当該開発区域内において調整池その他適当な施設を設けて流水緩和の措置を講じなければならない。この場合において、河川等の管理者に当該施設が帰属するときは、工事の完了後から当該施設の帰属が完了するまでの間、事業主の責任において当該施設を管理しなければならない。</p> <p>7. 事業主は、用排水施設の設置または河川等の改修に当たっては、地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を得るとともに、市長と協議の上、施行しなければならない。</p>
汚水排水 処理施設	<p>1. 事業主は、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条に定める区域をいう。)内にあるときは、当該下水道計画および彦根市公共下水道技術基準に適合するよう污水管、污水桝および人孔等(以下「汚水排水施設」という。)を設置しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発区域が市の公共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。</p> <p>(1) 計画人口が51人以上200人以下の開発行為を行うときは、原則として個別小型合併処理とし、201人以上については、開発区域内に集中合併処理方式による浄化槽を設置しなければならない。この場合の計画人口の算定については、独立住宅については1宅地5人とし、共同住宅その他の建築物についてはJISA3302(建設省告示第3184号)で定める基準により算定しなければならない。</p> <p>(2) 前号に規定する浄化槽等から排水される処理水の水質基準は、水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)、廃棄物の処理および清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)、建築基準法、し尿浄化槽の構造(昭和55年建設省告示第1292号)、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)、滋賀県浄化槽取扱要綱(平成2年10月1日施行)等の定める基準によるものとし、その水質基準を超えてはならない。</p> <p>(3) 事業主は、開発区域から排水される処理水の放流について、放流先の用排水路等の地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を提出するとともに、維持管理等の責任を明確に定めなければならない。この場合において、事業主は、当該施設の維持管理に関し、市長の指示に従わなければならない。</p> <p>(4) 事業主は、汚水排水施設の設置について、将来の公共下水道への接続を考慮した計画とし、彦根市公共下水道技術基準に準拠した施設を設置しなければならない。</p> <p>3. 事業主は、市の公共下水道処理区域外において汚水排水施設等を設置する場合は、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、公共下水道の供用開始時期、汚水の処理方法等を勘案の上、施設整備に努めなければならない。</p> <p>4. 事業主は、汚水排水施設の工事を施行する場合は、必ず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。</p>
公園、緑 地及び広 場	<p>1. 事業主は、開発区域の面積が0.3ha以上の場合、技術基準に定める規模に応じ、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地または広場(非自己用の住宅系開発である場合にあっては、公園。以下「公園等」という。)を設けなければならない。この場合において、当該公園等1箇所当たりの面積は、150㎡以上でなければならない。</p> <p>2. 公園の位置については、その利用者が有効に利用できることおよび防犯上の配慮から開発区域の中心部付近とし、市長と協議の上、定めるものとする。ただし、当該公園と当該開発区域に隣接した公園とを統合する場合において市長と協議したときは、この限りでない。</p> <p>3. 公園の構造等については、技術基準に基づき、市長と協議の上、決定するものとする。</p> <p>4. 開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合、公園計画と適合させなければならない。</p> <p>5. 事業主は、技術基準によるもののほか、住民の利便および環境の保全を考慮しなければならない。</p>
消防水利	<p>1. 事業主は、消防法(昭和23年法律第186号)に基づく消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)による施設および技術基準に定める施設を、彦根市消防本部と協議の上、開発区域内に、事業主の負担において設置しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、消防水利施設等の位置を彦根市消防本部と協議の上、設置しなければならない。</p>
給水施設 関係	<p>1. 事業主は、彦根市上水道施設から給水を受けようとするときは、彦根市水道事業給水条例(平成10年彦根市条例第5号)の規定に基づき、給水施設に要する経費を負担しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発行為に伴う給水施設の基本計画、技術基準および維持管理に関して、あらかじめ市長と協議した上で、開発事業に関する配水管等施設工事施行要綱および給配水管施設工事許可条件に従って工事を行わなければならない。</p>
駐車場お よび駐輪 場の確保	<p>1. 事業主は、分譲住宅地(一戸建ての住宅に限る。)に係る開発行為を行う場合は、1戸当たり2台の自動車の駐車場を確保するよう努めなければならない。</p> <p>2. 事業主は、集合住宅等(共同住宅、マンション、寄宿舍、社宅、老人ホームその他これらに類するものをいう。)に係る開発行為を行う場合は、彦根市中高層建築物指導要綱(令和3年彦根市告示53号)に基づき駐車場および駐輪場を確保するものとする。</p>

地域 項目	彦根市（宅地開発指導要綱）							
	<p>3. 事業主は、前2項に規定する開発行為以外の開発行為を行うときは、事前に市長と協議の上、用途に合った駐車場および駐輪場を確保するよう努めなければならない。</p>							
関係機関との調整	<p>事業主は、教育施設、社会福祉施設等の周辺および園児、児童、生徒等の通園路または通学路の周辺で開発行為を行うときは、当該施設等を管理する関係機関とあらかじめ協議しなければならない。</p>							
交通輸送	<p>事業主は、入居者の交通輸送手段の確保に努め、開発区域内で既設バス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長および関係機関と協議し、入居者の交通輸送手段の確保のための停留所、回転広場その他必要な施設を整備するよう努めなければならない。</p>							
その他の公益施設	<p>1. 事業主は、市長が開発行為の規模および周辺地域の状況を勘案し開発区域内に集会所その他の公益施設の設置を必要と認めるときは、これらの施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理に支障のないよう整地造成して市に無償で譲渡しなければならない。</p> <p>2. 分譲住宅地に係る開発行為を行う場合の集会所の設置基準は、次の表に掲げるとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="300 691 1995 923"> <tr> <td data-bbox="300 691 495 780">設置基準</td> <td data-bbox="495 691 1995 780">計画区画数が50区画または宅地面積が7,500㎡につき1箇所設置する。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、当該設置基準にかかわらず集会所用地を確保しなければならない。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 780 495 825">用地面積</td> <td data-bbox="495 780 1995 825">200㎡以上(設置基準を超える場合においては、超過する区画1区画につき1.0㎡以上加算した面積)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 825 495 923">用地の形状</td> <td data-bbox="495 825 1995 923">正方形またはこれに近い長方形(短辺の長さを長辺の長さで除した数が2分の1以上であるものに限る。)で、施設建設に支障とならない形状</td> </tr> </table> <p>3. 前項の規定にかかわらず、事業主は、開発区域の居住者が近隣の自治会の集会施設等を常時使用することが可能であると市長が認めるときは、集会所用地または集会室を確保しないことができるものとする。この場合において、事業主は、当該集会施設等の使用に係る同意について、開発行為における集会施設等の使用に係る協議結果報告書(別記様式第1号)により市長に報告しなければならない。</p>		設置基準	計画区画数が50区画または宅地面積が7,500㎡につき1箇所設置する。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、当該設置基準にかかわらず集会所用地を確保しなければならない。	用地面積	200㎡以上(設置基準を超える場合においては、超過する区画1区画につき1.0㎡以上加算した面積)	用地の形状	正方形またはこれに近い長方形(短辺の長さを長辺の長さで除した数が2分の1以上であるものに限る。)で、施設建設に支障とならない形状
設置基準	計画区画数が50区画または宅地面積が7,500㎡につき1箇所設置する。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、当該設置基準にかかわらず集会所用地を確保しなければならない。							
用地面積	200㎡以上(設置基準を超える場合においては、超過する区画1区画につき1.0㎡以上加算した面積)							
用地の形状	正方形またはこれに近い長方形(短辺の長さを長辺の長さで除した数が2分の1以上であるものに限る。)で、施設建設に支障とならない形状							
ごみ集積所等	<p>1. 事業主は、開発区域内の住民から出されるごみの円滑な収集を図るため、次項の基準に基づきごみ集積所を設置するものとする。この場合においては、位置、構造等について事前に市長と協議しなければならない。</p> <p>2. 分譲住宅地開発に係る開発行為を行う場合のごみ集積所の設置基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 使用世帯数がおおむね20世帯から30世帯までにつき1箇所設置すること。</p> <p>(2) ごみ集積所の面積は、当該ごみ集積所を使用する世帯1世帯につき0.15㎡以上であること。</p> <p>(3) 集積箱は、次のアまたはイに掲げる区分に応じ、当該アまたはイに掲げる要件を満たすものであること。</p> <p>ア 建築確認を要する集積箱速やかに建築確認を受けた上で設置されること。</p> <p>イ 建築確認を要しない集積箱開発行為に関する工事の完了時に設置されていること。</p> <p>(4) ごみ収集車が道路交通法(昭和35年法律第105号)の規定に従うことができ、かつ、収集作業が安全で効率的に行うことができること。</p> <p>(5) 土地所有者または管理者の了解を得ていること。</p> <p>(6) ごみ集積所の近隣の住民の了解を得ていること。</p> <p>(7) ごみおよび資源の飛散および不法投棄を防止するための対策を講ずること。</p> <p>3. 事業主は、ごみ集積所の設置場所の選定に当たって、次に掲げる事項に留意するものとする。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 歩行者および一般車両の通行に可能な限り支障を及ぼさないこと。</p> <p>(2) 歩道分離帯をまたがないこと。</p> <p>(3) 道路交通法第44条各号および同法第45条第1項第3号から第5号までに規定する場所でないこと。</p> <p>(4) 交差点から8m以上離れていること。</p> <p>(5) 国道、県道等交通量が多い道路沿いを避けること。</p> <p>(6) 公道(前号に規定する道路を除く。)沿いであるときは、前進のみで収集可能な場所であること。</p> <p>(7) 収集車両が後退しなければ収集作業をすることができない場所でないこと。</p> <p>(8) ごみ集積箱の開口部は、公道側に向かって設置すること。ただし、やむを得ない事情により公道側に向かって設置することができない場合は、敷地内に収集車両が転回できる場所を確保すること。</p> <p>4. 市は、事業主が開発行為に関する工事の完了後においてごみ集積所の用地を市に寄附した場合は、当該用地を集積所以外の用途に使用することはできない。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。</p>							
自然環境の保全	<p>1. 事業主は、自然環境の保全に関し、滋賀県自然環境保全条例(昭和48年滋賀県条例第42号)の規定に基づき、開発区域内の植生の回復に努めなければならない。</p> <p>2. 事業主は、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、都市計画法の規定による風致地区の指定区域または山林である場合は、市長と協議の上、開発区域内に自然植生をできる限り残す等、身近に自然と触れ合える場を確保するよう努めなければならない。</p>							
緑化推進等	<p>1. 事業主は、開発行為を行うときは、彦根市緑の基本計画(平成9年3月策定)に基づき緑化の推進に努めるとともに、彦根市景観計画に定める緑化率を遵守しなければならない。ただし、彦根市景観計画に規定する景観形成地域以外の景観計画区域において、開発行為を伴う建築物を建築する場合は、その敷地面積の10%以上の緑化率を確保するよう努めなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発区域内に地域の特性を象徴し、四季を感じさせる樹木(成木に限る。)を植栽し、かつ、開発行為により生じた法面に張芝等を植栽し、開発区域とその周辺との景観の調和を図るよう努めなければならない。</p> <p>3. 事業主は、開発行為に関連して屋外広告物の表示または掲出物件の設置をしようとするときは、良好な景観を保全し、公衆に対する危害を防止するため、屋外広告物法(昭和24年法律第189号)および彦根市屋外広告物条例の規定を遵守しなけ</p>							

地域 項目	彦根市（宅地開発指導要綱）
	なければならない。
公害等の防止	<p>1. 事業主は、開発行為により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。</p> <p>2. 事業主は、公害が発生した場合は、速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧および被害者に対する損害補償を行わなければならない。</p> <p>3. 開発行為に関する工事の完了後において、当該開発行為に起因して公害、環境汚染等が発生したときは、事業主がその責任を負わなければならない。</p> <p>4. 事業主は、鉄軌道、自動車専用道路、工場その他市長が必要と認める施設等に隣接して開発行為を行おうとするときは、あらかじめ市長および関係機関と協議の上、公害防止等必要な措置を講じなければならない。</p>
事前調査	<p>1. 事業主は、軟弱地盤が予想される箇所において開発行為を行う場合または開発行為に伴う事前の調査の結果等から地層に粘土等軟弱な土地の存在が明らかになった場合は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験等の調査を実施しなければならない。</p> <p>2. 前項の調査の結果、開発行為を行う箇所が軟弱地盤であるときは、事業主は、環境条件等を踏まえて沈下計算、安定計算等を行い、隣接地を含めた造成上の問題を総合的に検討しなければならない。</p> <p>3. 前項の検討の結果、盛土および構造物に対する有害な影響が考えられるときは、適切な対策工等を検討しなければならない。</p>
災害防止	<p>1. 事業主は、開発行為を行うときは、工事に伴う近隣の住民および建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発行為による災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。</p>
文化財の保護	<p>1. 事業主は、開発行為を行う場合において、開発区域内に保存が必要と認められる文化財(文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条に規定する文化財をいう。)または周知の埋蔵文化財包蔵地があるときは、事前に市長と協議の上、発掘、保存等について市長に協力するとともに、発掘調査等に要する費用等を負担しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発行為によって新たな遺跡、遺物等が発見されたときは、直ちに市長に届け出るとともに、当該遺跡、遺物等の保護に必要な措置を講じなければならない。</p>
福祉環境の整備	事業主は、開発行為を行うときは、滋賀県住みよい福祉のまちづくり条例(平成6年滋賀県条例第42号)に基づき、事前に市長と協議の上、必要な措置を講じなければならない。
施行改正年月日	平成11年 2月 1日施行 平成12年 4月 1日施行 平成19年 6月22日施行 平成21年 4月 1日施行 平成22年 7月 1日施行 平成24年 6月 1日施行 平成29年 9月27日施行 令和 3年 3月18日施行 令和 5年 8月 1日施行