

地域 項目	長 浜 市 （開発事業に関する指導要綱）																				
適用範囲	<p>1. この要綱は、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。</p> <p>(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条の許可申請を要する事業及び法第34条の2の協議を要する事業</p> <p>(2) 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号)による改正前の宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号。以下「旧宅造法」という。)に基づく宅地造成事業</p> <p>(3) 法の許可申請を要しない事業であっても都市計画区域内において1,000㎡以上又は都市計画区域外において10,000㎡以上の規模の造成(切土及び盛土)を行う事業</p> <p>(4) 道路を築造せず4以上の宅地区画を形成し分譲する事業</p> <p>(5) 都市計画区域内で計画戸数が30戸以上の集合住宅等(共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舎、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、その他これらに類するものという。)を建築する事業</p> <p>(6) 前各号のほか、市長が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</p> <p>2. この要綱において「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。</p> <p>3. この要綱において「事業主」とは、開発事業の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。</p>																				
事業主の責務	<p>1. 事業主は、法令に定めるもののほか、この要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、前項の事業計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。</p>																				
開発事業計画等の届出	<p>1. 事業主は、第2条に規定する開発事業を行おうとするときは、法、旧宅造法、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)、農地法(昭和27年法律第229号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)等による許認可を申請する前に、事業全般について市長に届出しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、事業計画の変更がある場合にも、改めて市長に届出をしなければならない。ただし、手続の一部又は全部について、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。</p> <p>3. 事業主は、第1項の規定に基づく届出に当たっては、開発計画事前審査願(様式第1号)を毎月第1及び第3金曜日(第1金曜日が長浜市の休日を定める条例(平成18年長浜市条例第2号)第1条第1項第3号に規定する休日に該当する場合には第2金曜日)までに市長へ提出しなければならない。(提出部数は、別途定める。)ただし、開発事業計画が次の各号に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 第2条第1項第1号に定める事業のうち、長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成18年条例第216号)第5条第1項第1号又は別表第4項に定めるもの</p> <p>(2) 第2条第1項第3号に定める事業</p> <p>4. 前項の場合において、事業主は、開発事業計画が第2条第1項第4号に規定する集合住宅等の建築目的の場合は、開発計画事前審査願に計画概要書(様式第2号)を添付するものとする。</p> <p>5. 市長は、第3項の届出があった開発事業計画について、この要綱及び法に基づき長浜市が定める開発行為に関する技術基準(以下「長浜市技術基準」という。)に適合するかどうかを審査し、その結果を開発計画事前審査要件として通知するものとする。</p>																				
区画計画及び 公益施設	<p>事業主は、事業計画の策定に当たっては一戸建住宅の一区画の面積を次の表の面積以上で設計するものとする。</p> <p style="text-align: right;">(単位：㎡)</p> <table border="1" data-bbox="300 1855 2003 2178"> <thead> <tr> <th></th> <th>標準区域</th> <th>隅切部等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域を除く。)</td> <td>150</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域)</td> <td>170</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域(法第34条第10号)</td> <td>200</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>市街化調整区域(長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成18年長浜市条例第216号)第5条第1号及び別表第1項から第4項を除く)</td> <td>170</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>非線引き都市計画区域</td> <td>170</td> <td>150</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1. 事業主は、開発区域の面積が2ha以上又は計画戸数が60戸以上の場合は、集会所用地として200㎡以上の用地を確保し、市に提供するものとする。</p> <p>ただし、地元(関係)自治体との事前協議により、既設の集会施設を利用することができることとなった場合はこの限りでない。集合住宅等で計画戸数が60戸以上の場合は、集会室を設けるものとし、集会室の面積は、(20+戸数×1.0)㎡以上を確保するものとする。</p> <p>2. 事業主は、前項に定めるもののほか、開発区域の面積が10ha以上又は計画戸数が300戸以上の場合は、幼稚園、小学校、中学校、保育所、警察官派出所等の公益施設用地として、市長と別に協議し定めた面積の用地を確保して、提供するものとする。ただし、市長が不要と認めたときは、この限りでない。</p>				標準区域	隅切部等	市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域を除く。)	150	140	市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域)	170	150	市街化調整区域(法第34条第10号)	200	180	市街化調整区域(長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成18年長浜市条例第216号)第5条第1号及び別表第1項から第4項を除く)	170	150	非線引き都市計画区域	170	150
	標準区域	隅切部等																			
市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域を除く。)	150	140																			
市街化区域(第1種、第2種低層住居専用地域)	170	150																			
市街化調整区域(法第34条第10号)	200	180																			
市街化調整区域(長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成18年長浜市条例第216号)第5条第1号及び別表第1項から第4項を除く)	170	150																			
非線引き都市計画区域	170	150																			
道 路	<p>1. 事業主は、開発区域内に都市計画が決定された道路又は新設若しくは改良を要する道路がある場合は、当該道路管理者等と協議のうえ、工事を施工しなければならない。</p> <p>2. 事業主は、道路管理者等が開発区域外への接続道路の整備が特に必要と認める場合には、当該道路管理者等と協議のうえ、当該工事を施工しなければならない。</p>																				
公園及び緑地	<p>1. 事業主は、公園等の位置、施設等については、市長と協議のうえ、決定しなければならない。</p> <p>2. 開発区域内に都市計画が決定された公園がある場合は、市長と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。</p>																				

地域 項目	長 浜 市 （開発事業に関する指導要綱）
消防水利施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開発区域内において必要な消防水利は、市長と協議して、事業主において設置しなければならない。</li> <li>2. 消防活動の空地について、市長と協議のうえ、確保しなければならない。ただし、市長は湖北地域消防本部消防長の意見を求めるものとする。</li> </ol>
雨水排水施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開発区域及び周辺の集水区域内の雨水等を排除するために必要な雨水排水施設(処理施設を含む。以下同じ。)は、河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。</li> <li>2. 開発事業に伴い開発区域外の関連雨水排水施設を新設又は改良する必要があると河川等の管理者が認めたときは、当該河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。</li> <li>3. 管理者が前2項の規定にかかわらず雨水排水施設を整備する場合は、事業主は管理者が必要と認める範囲内で、用地の確保及び事業費を負担するものとする。</li> </ol>
汚水排水施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>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条第8号に規定する区域。以下同じ。)内又は市長と協議により下水道処理可能区域であるときは、市の下水道計画及び技術基準に適合する污水管、污水ます、人孔等(以下「汚水排水施設」という。)を事業主の負担により設置しなければならない。</li> <li>2. 前項の区域の変更は認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。</li> <li>3. 事業主は、前2項の規定により公共下水道に放流する場合、当該流量が既設下水道施設又は同年度施工予定の施設の排水能力を上回るときは、市長と協議のうえ事業主の負担により排水可能な地点まで施設を改修しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、改修工事の実施に代えて負担金を納付させることができる。</li> <li>4. 事業主は、開発区域が第1項の区域に該当しない場合においては、公共下水道の供用開始時期及び屎(し)尿処理の経済的投資効果を勘案し市長と協議のうえで汚水排水施設整備に努めなければならない。</li> </ol>
照明施設及び防犯施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業主は、開発事業を行う場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ、歩行者、自転車等の交通の安全上及び防犯上必要とする箇所に照明施設を設置するものとする。</li> <li>2. 前項の規定により設置した照明施設の管理、帰属等については事前に市長及び所轄警察署長と協議のうえ決定するものとする。</li> <li>3. 事業主は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 当該施設の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。</li> <li>(2) 駐車場及び駐輪場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。この場合において、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。</li> </ol> </li> </ol>
上水道	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業主は、開発事業に伴い水道事業者から給水を受けようとする場合は、水道事業者の定める基準により、給水施設に要する経費を負担するものとする。</li> <li>2. 事業主は、水道施設の工事をする場合は水道法(昭和32年法律第177号)、水道事業者の定める規程その他の関係法令を遵守するとともに、あらかじめ水道事業者と協議して施行しなければならない。この場合、水道事業者が必要と認めるものについては、当該施設及び用地を提供しなければならない。</li> <li>3. 第1項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議にあつては、あらかじめ第10条における消防水利施設等関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整するものとする。</li> <li>4. 開発に伴い設置される水道施設については、公共施設に準じ開発完了時に水道事業者に帰属するものとする。</li> </ol>
環境衛生施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業主は、市長と協議して、ごみの定時収集に必要な場所及び面積を定めなければならない。新たに集積場所を定めた場合は、用地を市に提供するものとする。</li> <li>2. 環境衛生施設は、周辺の景観を保全し、又は創出するための形態及び色彩とし、構造については、市長と協議しなければならない。</li> </ol>
駐車場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業主は、集合住宅等住居系の建築を目的とした開発区域にあつては、計画戸数以上の車両を収容する駐車場を整備するものとする。</li> <li>2. 前項に定めるもののほか、自動車を利用する施設については、十分な駐車施設を考慮し、計画するものとする。</li> </ol>
教育機関への届出	<p>事業者は、住宅事業を行うときは、あらかじめその計画を教育委員会へ届け出るものとする。</p>
工事の着手	<p>事業主は、開発事業に関する工事に着手するときは、当該工事着手の7日前までに市長に第4条第4項で付された要件に対する処理結果図書を添付のうえ、工事着手届出書(様式第3号)を提出しなければならない。ただし、法第29条に基づく開発行為については、長浜市都市計画法等施行細則(平成18年長浜市規則第182号)第5条の規定によるものとする。</p>
費用負担の原則及び公共施設等の引継ぎ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共及び公益の施設並びに用地(以下「公共施設等」という。)は、これを市へ無償で提供又は帰属(以下「移管等」という。)させるものとする。</li> <li>2. 事業主は、市長との協議に基づき各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設等については、市長の指導を受けて移管等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事業主が管理責任を負うものとする。ただし、道路等については、別途協定書を締結するものとする。</li> <li>3. 事業主は、第1項の規定により公共施設等の移管等をした日から、原則として3年以内に自己の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があつた場合は、自己の負担により、これを改良又は整備しなければならない。</li> <li>4. 事業主は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した公共施設等を市以外の機関又は団体に移管等する場合は、移管等の証となる書類を工事完了までに市長へ提出するものとする。</li> <li>5. 事業主は、市長との協議に基づき、市に帰属することとなった用地の境界を明示するため、境界標を設置するものとする。</li> </ol>

地域 項目	長 浜 市 （開発事業に関する指導要綱）
緑化の推進	<p>1. 事業主は、開発事業にあつては、建築区画ごとに、当該区画面積の10%以上の緑化面積を確保するよう努めなければならない。ただし、商業地域において、専ら商業の用に供する目的を持ってする開発事業については、別に市長と事業主が協議して定める。</p> <p>2. 緑化面積は、次の場合により算出するものとする。</p> <p>(1) 高中木1本につき 10㎡（必要緑化面積の2分の1を限度とする。）</p> <p>(2) 低木1本につき 1㎡</p> <p>(3) 地被植物 植栽した面積</p>
公害等の防止	<p>1. 事業主は、開発等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、被害の復旧及び被害者に対する損害賠償を行わなければならない。</p> <p>3. 開発等が工事完了後において、当該開発等に起因して公害、環境汚染等が発生した場合においては、事業主がその責任を負わなければならない。</p>
災害防止	<p>1. 事業主は、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、開発事業により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>
電波障害対策	<p>事業主は、開発事業により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、障害発生のおそれがある場合は、あらかじめ関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。</p>
日照対策等	<p>事業主は、高さが10メートル以上の建築物となる集合住宅等を建築する場合は、建築予定地周辺の日照、良好な風環境、採光、開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止に支障が生じないよう配置、空地の確保等に配慮しなければならない。</p>
農林業対策	<p>1. 事業主は、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、事前に市長及び農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。</p> <p>2. 事業主は、開発事業により用排水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農林漁業に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必要な施設を設置しなければならない。</p> <p>3. 事業主は、開発事業により農林漁業施設の管理運営に悪影響を及ぼす場合又はその機能を損なうおそれがある場合は、あらかじめ関係者と協議のうえ、事前にそれぞれ必要な措置を講じなければならない。</p>
水質保全	<p>事業主は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、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に流出させてはならない。</p>
関係者への周知・協議等	<p>1. 事業主は、開発事業の計画を定めるに当たり、あらかじめ地域住民及び利害関係者と協議並びに調整を図っておかなければならない。</p> <p>2. 前項の場合、事業主は、排水施設の整備計画その他市長が特に必要と認められるものについて、地域住民の代表者及び利害関係者との間で協議並びに調整を図っておかなければならない。</p> <p>3. 事業主は、前2項に定める協議及び調整を図った結果について、協議及び調整結果報告書(様式第6号)により、第32条に規定する協定書の締結交換の前に市長に報告しなければならない。</p> <p>4. 第1項及び第2項に定める協議及び調整を図った結果、開発区域(以下この項において「区域」という。)の自治について、当該区域が存する地域の既存の自治組織に含めないこととなった場合は区域内の新たな住民に対する市の配布物については、区域内に新たな自治組織が設けられるまでの間は、事業主の責任において配布するものとする。</p> <p>5. 開発事業の施行に伴い、地域住民及び利害関係者と紛争が生じたときは、事業主は、責任をもって解決しなければならない。</p> <p>6. 開発事業の施行により建築される建築物が、長浜市中高層等建築物に関する指導要綱(平成18年長浜市公告第122号。以下この項において「中高層要綱」という。)第2条に規定する建築物に該当する場合にあつては、第1項、第2項及び前項中「地域住民及び利害関係者」又は「地域住民の代表者及び利害関係人」とあるのは、「中高層要綱第6条第2項に規定する近隣の関係者」と読み替えるものとする。</p>
文化財の保存	<p>事業主は、開発区域内における文化財等の取扱いについては、市教育委員会と事前に協議し、その指示に従うものとする。</p>
景観形成	<p>1. 事業主は、景観法(平成16年法律第110号)に基づく景観計画区域内において開発事業を行う場合にあつては、景観形成に努めなければならない。</p> <p>2. 事業主は、前項の場合において、景観法及び長浜市景観条例(平成20年長浜市条例第4号)で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他長浜市景観条例施行規則(平成20年長浜市規則第14号)で定める事項をあらかじめ市長に届け出なければならない。</p>
協定書の締結交換	<p>1. この要綱に基づく協議について合意に達した場合は、市長が必要と認める事項について、協定書を締結交換するものとする。ただし、法第29条第1項第3号及び法第34条の2に該当するものは除く。</p> <p>2. 事業主は、前項に協定書を締結交換しようとするときは、長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく協定の締結願(様式第7号)により、市長に願出するものとする。ただし、開発事業が第2条第1項第1号又は第2号に該当する場合にあつては、当該各号に係る許可申請をもって、願出がなされたものとみなす。</p>
適用の特例	<p>この要綱により難しい事項については、市長は特別の措置を講じることができる。</p>
施行改正年月日	<p>平成18年 4月 1日施行 平成19年11月30日改正 平成21年 4月 1日改正 平成22年 1月 1日改正 平成24年 4月 1日改正 平成28年 4月 1日改正 平成28年 9月30日改正 令和 2年 4月 1日改正 令和 3年 4月 1日改正 令和 5年 5月15日改正</p>