

<div style="text-align: center;">地域</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	守山市（開発指導要綱）
適用範囲	<p>1. 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) 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㎡以上のものを開発する事業で、次によるものとする。</p> <p>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</p> <p>イ 建築物の建築を伴わない資材置場、露天駐車場、グラウンド等の造成事業</p> <p>(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく、建築物を建築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えないで、建築延べ面積・階数・戸数が従前の規模と同等以下の場合を除く。)</p> <p>ア 住宅等(共同住宅、社宅、寮等を含む。)で、計画戸数が3戸以上の建築物を建築する事業</p> <p>イ 住宅等以外の目的で、建築延床面積が300㎡以上の建築物を建築する事業</p> <p>(3) 都市計画法に基づく開発許可を要する事業</p> <p>(4) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路を築造する事業で、今後において開発が見込まれる土地(以下「開発可能地」という。)に当該道路が接している、または周辺に開発可能地がある等将来において当該道路の延伸が見込まれるもので、かつ、次のいずれかに該当するもの。ただし、開発区域の間口が狭小である場合、開発区域が接している唯一の既存道路の拡幅整備が著しく困難な場合等、開発許可基準による道路の築造が不可能な場合を除く。</p> <p>ア 住宅を建築する目的のもので、開発可能地を含め開発を行う土地の面積が、500㎡以上のもの。</p> <p>イ 住宅以外を建築する目的のもので、開発可能地を含め開発を行う土地の面積が、1,000㎡以上のもの。</p> <p>(5) 前4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うえで必要と認める開発行為または建築物を建築する事業</p> <p>2. 前項の開発事業を施行する者(以下「事業者」という。)が、隣接また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において、開発区域の合計面積が3,000㎡以上になるときは、その開発区域全てを対象としてこの要綱を適用する。</p> <p>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要綱を適用しない。ただし、新たに農地の潰廃を要する場合は、守山市農業委員会(以下「市農業委員会」という。)へ農地法(昭和27年法律第229号)に基づく手続を経なければならない。</p> <p>(1) 国または県が行う開発事業(都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。)</p> <p>(2) 市が行う開発事業またはその関連事業(都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。)</p> <p>(3) 自己の居住を目的として開発する事業</p> <p>(4) その他市長が適用の必要がないと認める開発事業</p>
事業者の責務	<p>1. 事業者は、開発事業を行うときは計画の策定およびその施行にあ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、公共施設等の整備および環境保全に努めなければならない。</p> <p>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。</p> <p>3. 事業者は、守山市共同住宅等に係るまちづくり調整条例(令和元年条例第20号。以下「まちづくり調整条例」という。)第3条各号に規定する建設事業である開発事業を行おうとするときは、同条例第2条第1号に規定するまちづくりの方針に適合した土地利用となるよう努めなければならない。</p>
事前審査願等	<p>1. 事業者は、第2条に規定す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、農地法等による手続の前にあらかじめ開発事業事前審査願(別記様式第1号)を毎月15日までに市長に提出しなければならない。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、まちづくり調整条例第3条各号に規定する建設事業である開発事業を行おうとするときは、事業者は、同条例第5条に規定する回答をしなければ前項の開発事業事前審査願を市長に提出することができない。ただし、同条例第4条に規定する意見がない場合は、この限りでない。</p> <p>3. 市長は、提出された開発事業事前審査願を審査し、その結果を当該事業者に文書で通知しなければならない。</p> <p>4. 事業者は、前項の審査結果に基づき、付加条件について市長および関係機関と協議した後、開発事業同意申請書(別記様式第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代えることができる。</p> <p>5. 市長は、前項の開発事業同意申請書または開発行為許可申請書を受理した場合において、この要綱、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、開発事業同意書(別記様式第3号(その1))また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。</p> <p>6. 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(別記様式第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(別記様式第3号(その2))の交付を受けなければならない。ただし、開発区域の変更を伴わない構造物の施工延長、施工位置の変更等で市長が軽微な変更であると認めたときは、開発事業変更届出書(別記様式第2号(その3))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。</p> <p>7. 前6項の規定にかかわらず、市が行う開発事業またはその関連事業については、この限りでない。</p>
事業施行	<p>1. 事業者は、開発事業の施行にあたり都市計画法、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すべての計画およびこの要綱に適合するよう施行しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、中高層建築物またはワンルームマンションを建築しようとする場合は、この要綱に定めるもののほか、別に定める要綱を遵守しなければならない。</p>
事業計画	<p>1. 事業者は、地域およ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要綱に定める基準のほか、守山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117年4月1日制定。以下「技術基準」という。)を標準として設計するものとする。</p> <p>2. 工業地域において住宅開発を行おうとする事業者は、周囲の土地利用と調和のとれた住環境を確保するよう計画しなければならない。</p>

地域 項目	守山市（開発指導要綱）																																																																					
	<p>ならない。</p> <p>3. 共同住宅または長屋住宅(以下「共同住宅等」という。)を建築する場合は、前面道路の中心高より高くなるよう造成し、その間取りは寝室、食事室兼台所(D・K)、便所、浴室、収納スペース等を備えたものとしなければならない。</p> <p>4. ワンルーム形式の集合住宅(以下「ワンルームマンション」という。)を建築する場合は、この要綱に定めるもののほか守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱(平成9年告示第246号)に定めるところにより計画しなければならない。</p> <p>5. 建築物の高さが12mを超え、また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、この要綱に定めるもののほか守山市中高層建築物に関する指導要綱(平成9年告示第245号)に定めるところにより計画しなければならない。</p> <p>6. 開発区域の定着予想人口は、1戸あたり3人(ワンルームマンションは1人)とする。</p> <p>7. 一戸建て住宅の1区画の宅地面積は、次の数値以上とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途市域</th> <th>建ぺい率</th> <th>容積率</th> <th>宅地面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>50%または60%</td> <td>80%または100%</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>第二種中高層住居専用地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>80%</td> <td>200%または300%</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>80%</td> <td>400%~600%</td> <td>135</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 街区の角にある宅地等で市長がやむを得ないと認めた場合は、上表の数値から15m²以内において減少させることができる。</p> <p>(2) 転回広場に面する区画のうち1区画については上表の数値から15m²以内において減少させることができる。</p>					用途市域	建ぺい率	容積率	宅地面積(m ²)	第一種低層住居専用地域	50%または60%	80%または100%	180	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	165	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	165	第一種住居地域	60%	200%	150	第二種住居地域	60%	200%	150	近隣商業地域	80%	200%または300%	150	準工業地域	60%	200%	150	工業地域	60%	200%	150	商業地域	80%	400%~600%	135																									
用途市域	建ぺい率	容積率	宅地面積(m ²)																																																																			
第一種低層住居専用地域	50%または60%	80%または100%	180																																																																			
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	165																																																																			
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	165																																																																			
第一種住居地域	60%	200%	150																																																																			
第二種住居地域	60%	200%	150																																																																			
近隣商業地域	80%	200%または300%	150																																																																			
準工業地域	60%	200%	150																																																																			
工業地域	60%	200%	150																																																																			
商業地域	80%	400%~600%	135																																																																			
公共 ・ 公益 施設	消防水利施設等	事業者は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合するように、所管消防署長と協議のうえ消防水利施設を設置しなければならない。																																																																				
	学校等公益施設用地	事業者は、住宅等の建設を目的として開発区域の面積が20haまたは計画戸数が1,000戸を超える規模の開発事業を行おうとする場合には、小学校、中学校、幼稚園等の教育施設および公民館、保育所等の公益施設の設置について市長と協議を行い、市長がそれらの施設の新設または増設が必要と認めたときは、当該施設に必要な面積の用地を確保し、用地等の費用負担について市長と協議するものとする。																																																																				
	教育機関との調整	事業者は、開発事業の目的が分譲住宅地の開発または住宅等の建築であるときは、学校等の園児、児童および生徒の収容能力についてあらかじめ守山市教育委員会(以下「市教育委員会」という。)と協議し、調整を行ったうえで、開発事業の計画を行うものとする。																																																																				
	清掃施設	<p>1. 事業者は、第15条の規定によりごみ集積所を設置するときは、市長と協議のうえ、収集作業に適した場所に設置しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、住宅以外を開発事業を行う場合は、廃棄物の処理について市長と協議し、必要な措置を講じなければならない。</p>																																																																				
道路	<p>1. 事業者は、開発区域内に都市計画決定された道路または市が整備計画を策定した一般道路がある場合は、都市計画または市が策定した整備計画に適合するよう工事を施行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連絡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。</p> <p>2. 事業者は、前項に規定する道路を市が整備する場合、市長が必要と認める範囲内で、用地の提供および事業費の負担をしなければならない。</p> <p>3. 開発区域内の道路および連絡道路の有効幅員(以下「幅員」という。)、構造、交通安全施設等の整備については、技術基準によるものとする。</p> <p>4. 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地等の規模</th> <th>規定値</th> <th>特例値</th> <th>後退値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">分譲住宅開発</td> <td>1,000m²未満(都市計画法に基づく開発許可を要しないもの)</td> <td>4.0以上</td> <td>3.0以上</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²未満(都市計画法に基づく開発許可を要するもの)</td> <td>4.0以上</td> <td></td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²以上 4,000m²未満</td> <td>4.0以上</td> <td></td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>4,000m²以上 10,000m²未満</td> <td>5.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>10,000m²以上</td> <td>6.0以上</td> <td>5.0以上</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">共同住宅・長屋住宅の建築を目的とする開発</td> <td>1,000m²未満かつ6戸</td> <td>4.0以上</td> <td>3.0以上</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²未満かつ18戸以内</td> <td>4.0以上</td> <td></td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²未満かつ19戸以上</td> <td>5.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²以上 4,000m²未満</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">住宅以外の建築を目的とする開発</td> <td>4,000m²以上</td> <td>6.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²未満</td> <td>5.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>1,000m²以上 4,000m²未満</td> <td>6.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>7.0</td> </tr> <tr> <td>4,000m²以上 10,000m²未満</td> <td>7.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10,000m²以上</td> <td>9.0以上</td> <td>4.0以上</td> <td>9.0</td> </tr> </tbody> </table>					用途	敷地等の規模	規定値	特例値	後退値	分譲住宅開発	1,000m ² 未満(都市計画法に基づく開発許可を要しないもの)	4.0以上	3.0以上	5.0	1,000m ² 未満(都市計画法に基づく開発許可を要するもの)	4.0以上		6.0	1,000m ² 以上 4,000m ² 未満	4.0以上		6.0	4,000m ² 以上 10,000m ² 未満	5.0以上	4.0以上	6.0	10,000m ² 以上	6.0以上	5.0以上	6.0	共同住宅・長屋住宅の建築を目的とする開発	1,000m ² 未満かつ6戸	4.0以上	3.0以上	4.0	1,000m ² 未満かつ18戸以内	4.0以上		5.0	1,000m ² 未満かつ19戸以上	5.0以上	4.0以上	6.0	1,000m ² 以上 4,000m ² 未満				住宅以外の建築を目的とする開発	4,000m ² 以上	6.0以上	4.0以上	6.0	1,000m ² 未満	5.0以上	4.0以上	5.0	1,000m ² 以上 4,000m ² 未満	6.0以上	4.0以上	7.0	4,000m ² 以上 10,000m ² 未満	7.0以上	4.0以上	9.0		10,000m ² 以上	9.0以上	4.0以上	9.0
	用途	敷地等の規模	規定値	特例値	後退値																																																																	
	分譲住宅開発	1,000m ² 未満(都市計画法に基づく開発許可を要しないもの)	4.0以上	3.0以上	5.0																																																																	
		1,000m ² 未満(都市計画法に基づく開発許可を要するもの)	4.0以上		6.0																																																																	
		1,000m ² 以上 4,000m ² 未満	4.0以上		6.0																																																																	
		4,000m ² 以上 10,000m ² 未満	5.0以上	4.0以上	6.0																																																																	
		10,000m ² 以上	6.0以上	5.0以上	6.0																																																																	
	共同住宅・長屋住宅の建築を目的とする開発	1,000m ² 未満かつ6戸	4.0以上	3.0以上	4.0																																																																	
		1,000m ² 未満かつ18戸以内	4.0以上		5.0																																																																	
		1,000m ² 未満かつ19戸以上	5.0以上	4.0以上	6.0																																																																	
1,000m ² 以上 4,000m ² 未満																																																																						
住宅以外の建築を目的とする開発	4,000m ² 以上	6.0以上	4.0以上	6.0																																																																		
	1,000m ² 未満	5.0以上	4.0以上	5.0																																																																		
	1,000m ² 以上 4,000m ² 未満	6.0以上	4.0以上	7.0																																																																		
	4,000m ² 以上 10,000m ² 未満	7.0以上	4.0以上	9.0																																																																		
	10,000m ² 以上	9.0以上	4.0以上	9.0																																																																		

地域		守山市（開発指導要綱）																														
項目	用途	敷地等の規模	規定値	特例値	後退値																											
	資材置場・露店駐車場等の造成事業	1,000㎡未満	4.0以上	3.0以上	4.0																											
		1,000㎡以上	4.0以上	3.0以上	5.0																											
	<p>5. 事業者は、開発区域に接する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。ただし、規定値を満たす場合であっても、開発区域に接する区間については後退値の幅員を満たすよう改良しなければならない。</p> <p>6. 第4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。</p> <p>(1) 開発事業の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形および土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上および通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に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、少なくとも開発区域に接する区間については後退値の幅員を満たすよう改良しなければならない。</p> <p>(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。</p> <p>(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4m以上ある場合には、特例値を採用することができる。</p> <p>7. 事業者は、前3項に定める道路以外の道路で開発区域に接する道路が建築基準法第42条第2項の規定により市長が指定する道路である場合は、原則として同法の定める基準により、開発区域の接する区間を拡幅整備しなければならない。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う場合は、同法の定める基準により後退し、適正に管理しなければならない。</p> <p>8. 事業者は、道路を築造する開発区域が開発可能地と接しているときには、開発道路がその有効幅員以上で開発可能地に接し、かつ、将来において当該開発道路が開発可能地へ延伸できるよう計画しなければならない。ただし、事業者は特別の事情によりこれにより難しい場合にあっては、将来において開発道路が開発可能地に延伸できるよう、公園等の公共施設用地を適切に配置する等土地利用計画に配慮しなければならない。</p>																															
公園	<p>1. 事業者は、開発区域内において、公園、緑地および広場(以下「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。ただし、共同住宅等については開発区域面積の6%を上限とすることができる。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発目的</th> <th>開発区域面積</th> <th>公園等の規模</th> <th>帰属</th> <th>管理</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">分譲住宅</td> <td>3,000㎡未満</td> <td>3%以上の緑地(宅地内緑化)</td> <td>所有者</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>都市計画法、技術基準に基づく公園</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅</td> <td>3,000㎡未満</td> <td rowspan="2">3%以上または計画人口一人当たり1.5㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保すること</td> <td>所有者</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者</td> <td>技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td></td> <td>3%以上の緑地</td> <td>所有者</td> <td>所有者</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 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うえ、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、もしく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。</p> <p>3. 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。</p>					開発目的	開発区域面積	公園等の規模	帰属	管理	分譲住宅	3,000㎡未満	3%以上の緑地(宅地内緑化)	所有者	所有者	3,000㎡以上	都市計画法、技術基準に基づく公園	市	市	共同住宅	3,000㎡未満	3%以上または計画人口一人当たり1.5㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保すること	所有者	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	技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者	その他		3%以上の緑地	所有者	所有者
開発目的	開発区域面積	公園等の規模	帰属	管理																												
分譲住宅	3,000㎡未満	3%以上の緑地(宅地内緑化)	所有者	所有者																												
	3,000㎡以上	都市計画法、技術基準に基づく公園	市	市																												
共同住宅	3,000㎡未満	3%以上または計画人口一人当たり1.5㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保すること	所有者	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	技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者																												
その他		3%以上の緑地	所有者	所有者																												
雨水排水施設等	<p>1. 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道計画による雨水幹線または改良等を要する河川等がある場合は、公共下水道計画との整合および河川等の改良等について市長と協議し、その結果に基づき工事を施工するものとする。</p> <p>2. 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うえ、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。</p> <p>3. 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また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。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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で用地の譲渡および事業費の負担をしなければならない。</p> <p>6. 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および管理については、河川等の管理者と協議のうえ、決定するものとする。</p> <p>7. 事業者は、開発区域内また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。</p>																															
	<p>1. 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)内または下水道処理可能な区域内であることを市長が認めたときは、市の下水道計画および下水道工事標準仕様書ならびに技術基準に適合するよう市長と協議のうえ、污水管、污水柵、人孔等(以下「污水排水施設」という。)を、事業者の負担により設置しな</p>																															

地域 項目	守山市（開発指導要綱）																							
汚水排水 処理施設	<p>なければならない。</p> <p>2. 公共下水道処理区域の変更は、原則として認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、変更することができる。この場合において、変更に伴って増量される流末施設の増加工事費は、全額事業者が負担するものとする。</p> <p>3. 前2項の規定による施設を整備する場合において、市の下水道工事と同年度に施行するときは、下水道工事の内容、負担金等について市長と協議のうえ開発事業に着手しなければならない。</p> <p>4. 事業者は、第1項の規定により汚水排水施設を設置し、汚水を公共下水道に放流する場合において、当該放流量が既設下水道施設または同年度施行の下水道施設の処理能力を上回る場合は、市長と協議のうえ事業者の負担により処理可能な地点まで下水道施設の改修をしなければならない。</p> <p>5. 事業者は、開発区域が第1項に規定する区域に該当しない場合において、計画人口51人以上の開発事業を行う場合は、原則として開発区域内に合併処理方式による浄化施設を設置しなければならない。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、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)」により算定するものとする。</p> <p>6. 事業者は、前項の規定により浄化施設を設置する場合においては、開発区域における公共下水道の供用開始時期および将来の公共下水道への接続を考慮したうえで、市の下水道工事標準仕様および技術基準に適合した施設を設置しなければならない。</p> <p>7. 第5項に規定する浄化施設の構造およ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、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)、滋賀県浄化槽取扱要綱(平成9年4月制定)および守山市の生活環境を保全する条例(昭和51年条例第26号)に定める基準によるものとする。</p> <p>8. 前各項の規定により設置した汚水排水施設(前項に規定する浄化施設およびこれに付随した施設等は除く。)を市に移管する場合において、当該開発区域が公共下水道供用開始区域となるまでの間は、その施設は事業者が管理するものとし、移管時には、市長の検査を受けなければならない。</p> <p>9. 事業者は、下水道工事を施行する場合は、必ず市の指導を受けるものとし、工事完了検査後でなければ流下してはならない。</p>																							
集会所等 の公益施 設	<p>1. 事業者は、市長が開発区域の規模および周辺地域の状況を勘案して、開発区域に集会所、ごみ集積所、消火栓器具格納箱等の公益施設の設置を必要と認めたときは、次表に定める設置基準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に造成するものとする。</p> <table border="1" data-bbox="300 1359 2011 1774"> <thead> <tr> <th data-bbox="300 1359 674 1403">施設の名称</th> <th data-bbox="674 1359 1150 1403">施設の設置基準</th> <th data-bbox="1150 1359 1570 1403">用地面積</th> <th data-bbox="1570 1359 2011 1403">設置基準を超える面積の算定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="300 1403 674 1492">集会所</td> <td data-bbox="674 1403 1150 1492">開発区域面積1haまたは計画戸数50戸に1箇所</td> <td data-bbox="1150 1403 1570 1492">200㎡以上</td> <td data-bbox="1570 1403 2011 1492">4㎡/戸以上加算</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1492 674 1552">ごみ集積所</td> <td data-bbox="674 1492 1150 1552">計画戸数30戸に1箇所</td> <td data-bbox="1150 1492 1570 1552">5㎡以上/1箇所当たり</td> <td data-bbox="1570 1492 2011 1552">0.17㎡/戸以上加算</td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1552 674 1730">消火栓器具格納箱・標識</td> <td data-bbox="674 1552 1150 1730">別に定める</td> <td data-bbox="1150 1552 1570 1730">1㎡以上/1箇所当たり 湖南型移動式消火栓器具箱を設置する場合には0.7㎡以上/1箇所当たり</td> <td data-bbox="1570 1552 2011 1730"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1730 674 1774">その他の消防施設用地</td> <td data-bbox="674 1730 1150 1774">別に定める</td> <td data-bbox="1150 1730 1570 1774">別に定める</td> <td data-bbox="1570 1730 2011 1774"></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 事業者は、前項に規定する公益施設については、施設の整備内容等について市長と協議のうえ事業者の負担により建築し、用地とともに市に無償譲渡するものとする。ただし、市長が譲渡する必要がないと認めた場合は、この限りでない。</p> <p>3. 事業者は、計画戸数30戸以上の共同住宅等を建築するときは、市長と協議のうえ当該建築物内また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、ワンルームマンションの場合は、この限りでない。 集会室の面積$\geq 20\text{㎡} + (1\text{㎡} \times \text{戸数})$</p>				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	集会所	開発区域面積1haまたは計画戸数50戸に1箇所	200㎡以上	4㎡/戸以上加算	ごみ集積所	計画戸数30戸に1箇所	5㎡以上/1箇所当たり	0.17㎡/戸以上加算	消火栓器具格納箱・標識	別に定める	1㎡以上/1箇所当たり 湖南型移動式消火栓器具箱を設置する場合には0.7㎡以上/1箇所当たり		その他の消防施設用地	別に定める	別に定める	
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																					
集会所	開発区域面積1haまたは計画戸数50戸に1箇所	200㎡以上	4㎡/戸以上加算																					
ごみ集積所	計画戸数30戸に1箇所	5㎡以上/1箇所当たり	0.17㎡/戸以上加算																					
消火栓器具格納箱・標識	別に定める	1㎡以上/1箇所当たり 湖南型移動式消火栓器具箱を設置する場合には0.7㎡以上/1箇所当たり																						
その他の消防施設用地	別に定める	別に定める																						
上水道施 設	<p>1. 事業者は、開発事業に伴い市の上水道施設から給水を受けようとするときは、あらかじめ水道事業管理者と協議のうえ、水道事業管理者が定める基準により、供給施設を事業者の負担により設置しなければならない。ただし、水道事業管理者が特に認めた場合にあっては、水道事業管理者が施工し、その費用を事業者が負担することにより設置することができる。</p> <p>2. 前項の規定による上水道施設の給水および工事の施工協議にあっては、あらかじめ第10条第1項に規定する消防水利施設等について、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。</p>																							
証明施設 および防 犯施設	<p>1. 事業者は、開発区域内に新たに道路を設置する場合また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、市長と協議のうえ、歩行者、自転車等の通行の安全およ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。</p> <p>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と協議のうえ決定するものとする。</p> <p>3. 事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の24時間営業を行う小規模店舗を建築しようとする場合は、市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。</p> <p>(1) 店舗周辺の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。</p> <p>(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。設置する場合においては、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。</p> <p>(3) 前2号の規定により設置した照明施設および防犯カメラを適切に維持管理すること。</p>																							
建築計画	<p>1. 事業者は、予定建築物が都市計画法および建築基準法等に基づく用途規制に適合しているかどうかを事前に十分調査し、用途違反のないよう計画しなければならない。建築後も同様とする。</p> <p>2. 事業者は、開発事業の目的が1ha以上の分譲住宅地の場合にあっては、良好な住宅環境の確保を図るため、建築基準法69条から第77条までの規定に基づく建築協定の締結に努めなければならない。</p>																							

地域 項目	守 山 市 （開発指導要綱）
環境保全	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発事業による公害の発生を未然に防止するため、環境基本法(平成5年法律第91号)、守山市環境基本条例(平成18年条例第22号)、守山市の生活環境を保全する条例その他の関係法令を遵守し、必要な処置を講じなければならない。 2. 事業者は、環境保全のため開発事業の施行にあたっては、環境保全対策について市長と協議のうえ、積極的に開発区域内およびこれに関連する区域の緑化を図り、地域住民が自然の恩恵を享受できるよう配慮するものとする。 3. 事業者は、分譲住宅を目的とした開発事業を行う場合は、努めてブロック塀を避け、生垣にするとともに都市緑地法(昭和48年法律第72号)第45条に定める緑地協定を締結して、良好な居住環境の整備を図るよう努めなければならない。 4. 事業者は、ほたるを保護し繁殖させるために、守山市ほたる条例(平成11年条例第36号)に定める保護区域およびほたるの飛翔地ならびに隣接地において開発事業を行うときは、事前に工事の内容等について市長と協議を行わなければならない。 5. 事業者は、鉄軌道、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、事前に市長および関係機関と協議して、必要に応じて緩衝植樹帯を設置し、住居に必要な公害防止対策を講じるものとする。 6. 事業者は、自然環境の保全のため開発事業の施行地内の雨水処理を透水性舗装や透水柵の施工により地下への浸透に努めるものとし、その施工にあたっては、事前に市長と協議しなければならない。 7. 工業地域において住宅地の分譲または共同住宅等の住宅の建築を目的とする開発を行おうとする事業者は、生活環境の保全のため次のとおり計画しなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 事業者は、共同住宅等を建築しようとする場合は、開発区域が道路等の公共空地および既存の住宅地に接する区間以外のすべての区間に、幅員2m以上の中高木による緩衝植樹帯または遮音壁を設けなければならない。 (2) 分譲住宅地を開発しようとする場合は、開発区域と接する工場等の用地(既存の工場用地に限らず、将来工場が立地可能な一定の空闲地を含む。)に面する位置に可能な限り道路、公園等を配置しなければならない。 (3) 事業者は、入居者の募集や分譲にあたっては、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、大型車両の通行等の状況を十分に説明するものとし、説明を十分に行うことについて、確約書を市長に提出しなければならない。 (4) 事業者は、開発地から概ね100m以内の既存工場等に対して事業についての説明を行い、理解を得たうえで、説明内容等についての報告書を市長に提出しなければならない。
騒音、振動、粉塵等の対策	<p>事業者は、開発事業の施行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、事前に市長および関係機関と協議を行い、必要な対策を講じなければならない。</p>
水質汚濁対策	<p>事業者は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、事前に市長および関係機関と協議のうえ、開発区域内に必要な処理施設を設置する等、必要な対策を講じなければならない。</p>
電波障害対策	<p>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、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する説明および電波障害対策についての協議結果に基づき、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。</p>
日照対策等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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住宅等に対して、日照、通風およ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。 2. 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、その設計にあたり風害を考慮し、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。
農林水産対策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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、事前に市長および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、開発事業の施行により、排水がかんがい用水に支障を及ぼし、または水質の汚染等により農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、市長および関係機関と協議のうえ、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。 4. 事業者は、農地の一部を開発区域とする場合は、原則として当該区域の分筆登記を行なうこととする。
福祉対策	<p>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)等に基づく福祉対策について事前に市長および関係機関と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。</p>
駐車場対策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、開発区域内に住民の便利施設として、一戸建て住宅にあつては、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および自転車・バイクが収容できる駐車場を確保するものとする。 2. 事業者は、前項に定める共同住宅等の駐車場が、入居者の自動車等を収容することができなくなったときは、新たに駐車場を確保するよう努めるものとする。 3. 商業地域内における共同住宅等の開発事業の場合にあつては、開発区域内において確保することが著しく困難であり、かつ、利用者の用に耐え得る範囲に求めることができると市長が認めたときは、第1項の規定にかかわらず当該確保すべき駐車台数の2分の1以内に限り、開発区域外において確保することができる。 4. 事業者は、住宅以外の目的で開発事業を行おうとする場合は、次の基準に基づき駐車場の確保に努めるものとする。

地域 項目	守山市（開発指導要綱）		
	建物の用途	自動車駐車台数	自転車・バイク・駐車台数
	店舗	1台+売り場面積/20㎡ 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	必要相当分
	飲食店	1台+客席面積/7㎡	必要相当分
	診療所および理美容院	1台+(待合室面積/1㎡+営業席数)×0.3	必要相当分
	銀行	2台+待合室面積/3㎡×0.3	必要相当分
	自社事務所	事務室面積/8㎡×0.5	必要相当分
	賃貸事務所	事務室面積/8㎡×0.3	必要相当分
	その他	別途協議による	必要相当分
	※いずれも1台未満の端数は、切り上げるものとする。		
社会教育環境の保全	<ol style="list-style-type: none"> 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および調和のとれた都市景観の形成を図ることについて、事前に市長と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。 事業者は、旅館等を建築する目的で行う開発事業にあたっては、この要綱の手續と併せて、守山市特定旅館建築規制条例(平成9年条例第32号)による届出を行わなければならない。 		
遺跡、指定文化財、景観等の保護	<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、開発事業を行う場合においては、開発区域またはその周辺地域に周知の遺跡があるときは、法令に基づく埋蔵文化財発掘届等諸手續を行ったうえ、事前に市、市教育委員会および関係機関と遺跡の保存について協議し、市教育委員会が必要と認めるときは、遺跡発掘調査に要する費用および遺跡の保存に要する費用を負担するものとする。 事業者は、開発区域またはその周辺地域に国、県または市が指定する文化財があるときは、指定文化財の保存環境を把握したうえで、指定文化財に影響を及ぼさないよう細心の注意を払うほか、当該指定機関とそれぞれ協議し、保存環境保全に協力するものとする。 事業者は、開発区域およびその周辺地域に伝統行事または伝承地ならびに文化的景観がある場合においては、伝統行事の開催運営への障害を防止し、または伝承地および文化的景観を保全するよう努めるものとする。 		
景観計画への適合	事業者は、良好な景観の形成を促進するため、開発区域内に建築物の建築等または工作物の建設等を行う場合においては、守山市景観条例(平成20年条例第11号)に基づく景観計画に適合するよう市長と協議し、必要な措置を講じなければならない。		
関係権利者の同意	事業者は、開発事業を行お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事業を行わなければならない。		
関係者への周知説明	<ol style="list-style-type: none"> 事業者は、開発事業の施行にあたって、あらかじめ地域住民に対し、事業計画、施工計画、公害およ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、十分な説明および協議を行うものとする。 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(別記様式第4号(その1))に説明会参加者名簿(別記様式第4号(その2))、協議書(別記様式第4号(その3))および説明会経過要旨(別記様式第4号(その4))を添えて提出するものとする。 事業者は、開発事業を行う場合は、開発事業事前審査結果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(別記様式第5号)を設置するものとする。 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに開発事業の表示標識設置報告書(様式第6号)を提出するものとする。 		
誓約書の提出	事業者は、開発事業を行おうとする場合は、当該事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争また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(別記様式第7号)を市長に提出しなければ		
同意に基づく地位の承継	<ol style="list-style-type: none"> 第5条第4項の開発事業同意を受けた者の相続人その他一般承継人の他、開発事業同意を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得した者(以下「承継人」という。)は、市長の承認を受けて、当該開発事業同意を受けた者が有していた当該開発事業同意に基づく地位を承継する。 前項に定める承継人は、地位承継届出書(別記様式第12号)を市長に届出るものとする。 		
要綱等の遵守義務	事業者は、この要綱およ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	この要綱に定めのない事項またはこの要綱により難しい事項については、市長が事業者と協議して定めるものとする。		
施行改正年月日	平成19年 6月 1日施行 平成19年11月30日施行 平成20年 6月 1日施行 平成21年 4月 1日施行 平成24年 6月 1日施行 令和元年 7月 1日施行 令和 3年 4月 1日施行 令和 4年 4月 1日施行		