

項目	地域	湖 南 市 (開発事業に関する指導要綱)																												
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) 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に係る事業で、当該事業に係る土地の区域(以下「開発区域」という。)が、実測面積で500平方メートル以上のもの</p> <p>(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築物(以下「建築物」という。)で計画戸数が4戸以上の住宅等(共同住宅、社宅及び寮を含む。)を建築する事業(既存建築物の建替え等で用途を替えないで建築延床面積、階数及び戸数が従前の規模と同等以下の場合を除く。)</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) 前各号に掲げるもののほか、計画的な市街化を進める上で市長が必要と認める事業</p> <p>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において、開発区域の合計面積が0.3ヘクタール以上になるときは、その開発区域全てを対象としてこの告示を適用する。</p> <p>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、この告示は適用しない。</p> <p>(1) 国又は県が行う開発事業。ただし、市長と別に協議するものとする。</p> <p>(2) 市が行う開発事業</p> <p>(3) 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。</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>																												
事業計画		<p>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、湖南省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。</p>																												
事前審査願等		<p>1. 事業者は、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きを行う前に、開発事業事前審査願を市長に提出しなければならない。</p> <p>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も文書で通知するものとする。</p> <p>3. 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及び関係機関と協議した後、開発事業同意申請書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。</p> <p>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たときは、開発事業同意書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。</p> <p>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を市長に提出し、市長から開発事業変更同意書の交付を受けなければならない。ただし、市長が認めたときは、開発事業変更届出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。</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がある場合は、原則としてこれに適合するよう計画するものとする</p> <p>2. 事業者は、開発区域内に市が計画する道路がある場合は、これに適合するよう計画し、市長と協議の上整備するものとする。市長が開発区域外への連絡道路を特に必要と認めた場合においても、市長と協議の上整備するものとする。</p> <p>3. 開発区域内の道路及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>																												
公園、緑地等		<p>1. 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園又は緑地がある場合は、原則としてこれに適合するよう計画するものとする。</p> <p>2. 事業者は、開発区域内において、公園、緑地等を次の基準に基づき整備しなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="468 2237 1673 2721"> <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">分譲宅地</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>技術基準に基づく公園</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">共同住宅等</td> <td>3,000㎡未満</td> <td>3%以上の緑地</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</td> <td>所有者</td> <td>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>	開発目的	開発区域面積	公園等の規模	帰属	管理	分譲宅地	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	技術基準に基づく公園	市	市	共同住宅等	3,000㎡未満	3%以上の緑地	所有者	所有者	3,000㎡以上	技術基準に基づく公園	所有者	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																										
分譲宅地	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	技術基準に基づく公園	市	市																										
共同住宅等	3,000㎡未満	3%以上の緑地	所有者	所有者																										
	3,000㎡以上	技術基準に基づく公園	所有者	所有者																										
その他		3%以上の緑地	所有者	所有者																										

項目	地域	湖 南 市 (開発事業に関する指導要綱)
		3. 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と協議の上決定しなければならない。
消 防 水 利 施 設 等		事業者は、開発区域に消防法(昭和23年法律第186号)に基づく消防水利基準により設置する施設及び技術基準に定める施設を、市長と協議の上、事業者の負担により設置しなければならない。ただし、開発区域の状況等を勘案し、市長が防災上支障がないと認めた場合は、この限りでない。
雨 水 排 水 処 理 施 設		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発区域内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上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。</li> <li>2. 流域の変更は、原則として認めない。ただし、管理者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、変更に伴って流末河川及び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改修しなければならない。</li> <li>3. 事業者は、開発区域内の排水路及び放流河川等の能力を十分考慮し施設を整備しなければならない。なお、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。</li> <li>4. 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のある場合は、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、施設の帰属が明らかになるまでの間自己の責任において管理しなければならない。</li> <li>5. 事業者は、開発区域内又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。</li> </ol>
汚 水 排 水 処 理 施 設		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発区域が市の下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第8項に規定する処理区域(以下「公共下水道処理区域」という。)内又は市長が下水道処理が可能な区域内と認めたときは、市の下水道計画並びに技術基準に適合する污水管、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ければならない。</li> <li>2. 公共下水道処理区域(処理分区)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ときは変更することができる。</li> <li>3. 事業者は、前2項の規定により、公共下水道に放流する場合、当該流量が既設污水排水施設の排水能力を上回るときは、市長と協議の上、事業者の負担により排水可能な地点まで污水排水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、改修工事の実施に替えて負担金を納付させることができる。</li> <li>4. 事業者は、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合併浄化槽との経済的投資効果等を勘案し、市長と協議の上、污水排水施設整備に努めなければならない。</li> <li>5. 事業者が、公共下水道工事を施工する場合は、その設計、管理及び監督については、下水道法施行令(昭和34年政令第147号)第15条に規定する資格を有する者に行わせなければならない。</li> <li>6. 前各項の規定により設置した污水排水施設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、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。</li> <li>7. 事業者は、下水道工事を施工する場合は、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汚水を流下してはならない。</li> </ol>
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20ヘクタール又は計画戸数が500戸を超える規模の開発を行うおとす場合には、小学校、中学校、幼稚園等の教育施設及び公民館、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又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又は住宅等の建築(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湖南省教育委員会(以下「市教育委員会」という。)と協議し、調整を行った上で開発事業の計画を行うものとする。
清 掃 施 設		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発事業を行う場合は、市長と協議し必要と認められる場合は、道路に面し、かつ、ごみの収集作業に適した箇所にごみ集積所を設置するものとする。</li> <li>2. 事業者は、前項に規定するごみ集積所を設置する場合は、ごみが犬猫及び鳥獣に荒らされないよう屋根付きの網かご等を設置する等、その防止措置を講じなければならない。</li> <li>3. 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、市長と十分協議しなければならない。</li> </ol>
上 水 道 施 設		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発事業に伴って市の上水道施設から給水を受けようとする場合は、水道事業管理者(管理者の権限を行う市長をいう。以下同じ。)と協議の上、供給施設を施工するものとし、設置される上水道施設等に要する経費は事業者負担とする。</li> <li>2. 事業者は、上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)その他関係法令等の定めるところにより水道事業管理者と協議し、施工しなければならない。</li> <li>3. 事業者は、開発区域内に給水するため独自の上水道施設を設置する場合は、施設の内容について水道事業管理者と協議し、施工しなければならない。</li> </ol>

項目	地域	湖 南 市 (開発事業に関する指導要綱)																				
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及び周辺地域の状況を勘案して、開発区域内に集会所、ごみ集積所、消火栓器具格納箱(器具一式を含む。)等の公益施設の設置を必要と認めるときは、市長との協議により当該施設の設置に必要な用地(以下「公益施設用地」という。)を確保し、管理上支障のないように造成するものとする。また、公益施設用地は、市又は将来予定される施設の管理者に原則として譲渡するものとし、譲渡する場合は無償とする。</p> <p>2. 前項の公益施設の設置基準及び公益施設用地の面積は、原則として次の表によるものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設の名称</th> <th>施設の設置基準</th> <th>用地面積</th> <th>設置基準を超える面積の算定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>集会所</td> <td>開発区域面積1ha又は計画戸数50戸に1箇所</td> <td>200㎡以上</td> <td>4㎡/戸以上加算</td> </tr> <tr> <td>ごみ集積所</td> <td>計画戸数20戸に1箇所</td> <td>5㎡以上/1箇所当たり</td> <td>0.25㎡/戸以上加算</td> </tr> <tr> <td>消火栓器具格納箱</td> <td>消火栓毎に1箇所</td> <td>0.2㎡以上/1箇所当たり</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の消防施設</td> <td>別に定める</td> <td>別に定める</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 事業者は、第1項に規定する公益施設については、市長と協議の上、事業者の負担により建築し、原則として市又は将来予定される施設の管理者に譲渡するものとし、譲渡する場合は無償とする。</p> <p>4. 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、市長と協議の上、当該建築物内又はその周辺に次式による面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。ただし、ワンルーム形式共同住宅等の場合は適用しない。 集会室の面積<math>\geq 20\text{㎡} + (1\text{㎡} \times \text{戸数})</math></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又は計画戸数50戸に1箇所	200㎡以上	4㎡/戸以上加算	ごみ集積所	計画戸数20戸に1箇所	5㎡以上/1箇所当たり	0.25㎡/戸以上加算	消火栓器具格納箱	消火栓毎に1箇所	0.2㎡以上/1箇所当たり		その他の消防施設	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又は計画戸数50戸に1箇所	200㎡以上	4㎡/戸以上加算																			
ごみ集積所	計画戸数20戸に1箇所	5㎡以上/1箇所当たり	0.25㎡/戸以上加算																			
消火栓器具格納箱	消火栓毎に1箇所	0.2㎡以上/1箇所当たり																				
その他の消防施設	別に定める	別に定める																				
照 明 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、市長と協議の上、歩行者、自転車等の通行の安全及び防犯上必要とする箇所には、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、帰属等は、事前に市長と協議の上、決定するものとする。</p>																				
環 境 保 全		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湖南省環境基本条例(平成19年湖南省条例第14号)及び湖南省生活環境保全条例(平成18年湖南省条例第25号)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		<p>1. 開発区域内に山林等緑地がある場合は、市長の指導を受け、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、良好な樹林地を緑地又は公園として保存し、整備するよう計画するものとする。</p> <p>2. 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、特に開発事業により生じた法面には、樹木の植栽等により、風致を損なわないようにしなければならない。</p>																				
騒音、振動、粉塵等の対策		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、事前に市長及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。																				
水質汚濁対策		事業者は、開発事業により生じる汚濁水については、事前に市長及び関係機関と協議を行い、開発区域内に必要な施設を設置する等、必要な対策を講じなければならない。																				
駐 車 場 対 策		<p>1. 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するものとする。</p> <p>2. 事業者は、前項に定める共同住宅等の駐車場が将来、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、事業者の努力により新たに駐車場を確保するものとする。</p>																				
電 波 障 害 対 策		事業者は、建築物の高さが12メートルを超え、又は地下を除く階数が4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な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を行うものとする。																				
日 照 対 策		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		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、事前に市長及び湖南省農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。																				

項目	地域	湖 南 市 (開発事業に関する指導要綱)
農 林 水 産 対 策		<p>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、又は水質の汚染等により農林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、市長及び関係機関と協議の上、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3. 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。</p>
福 祉 対 策		<p>1. 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の上、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業を行う場合においては、前項に定めるもののほか、障がいのある人が地域でいきいきと生活できるための自立支援に関する湖南市条例(平成18年湖南市条例第23号)に基づき、障がい者の自立及び社会的活動の妨げとなる物理的障壁を取り除くよう努めなければならない。</p>
遺跡、指定文化財 景観等の保護		<p>1. 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、事前に市及び市教育委員会と協議し、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づき、発掘、保存等について、市、市教育委員会及び関係機関に協力するとともに、発掘調査及び保存等に要する費用等を事業者が負担しなければならない。ただし、営利を目的としない自己の居住用住宅等については、別途協議する。</p> <p>2. 事業者は、前項に規定した土地以外の土地における開発事業に際して、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、速やかに市教育委員会に届出を行い、発掘、保存等の措置について市及び市教育委員会の指導を受け、これに協力しなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発区域又はその周辺地域に国、県又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上で、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、当該指定機関と協議し、保存環境保全に協力しなければならない。</p>
関係権利者の同意		<p>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。</p>
関係者への周知説明		<p>1. 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、施工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行うものとする。</p> <p>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に説明会参加者名簿、協議書及び説明会経過要旨を添えて提出するものとする。</p> <p>3. 事業者は、開発事業を行う場合は、開発行為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を設置するものとする。</p> <p>4. 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を市長に提出するものとする。</p>
誓約書の提出		<p>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誓約書を市長に提出するものとする。</p>
施設等の移管手続		<p>1. 事業者は、開発事業に係る工事が完了後、公共及び公益施設又はこれらの施設の建設に要する用地(以下「施設等」という。)の所有権及び管理権(以下「管理権等」という。)を市に移管する場合は、前条第2項の検査済証又は都市計画法に基づく検査済証の交付を受けるまでの間に移管に必要な書類を市長に提出しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、前項に規定する移管に必要な書類の提出に当たっては、施設等に抵当権等所有権以外の権利がある場合には、それらの権利の抹消を済ませた後に行わなければならない。</p> <p>3. 前条第2項の規定による検査済証又は都市計画法に基づく検査済証の交付を受けるまでの間は、事業者が施設等の管理責任を負うものとする。</p> <p>4. 事業者は、前項の規定により施設等に移管した日から原則として3年以内に事業者の責めに起因する事由により施設等の破損があった場合は、事業者の負担においてこれを改修し、改良し、又は整備しなければならない。</p> <p>5. 事業者は、市又は関係機関との協議に基づき設置した施設等で、市以外の機関又はその他の団体に移管する場合は、移管の証となる書類を市長に提出するものとする。</p> <p>6. 事業者は、市に所有権等の移管をする用地又は従前の公共用地について、その境界を明示するため、市規格の境界標を完了検査までに設置しておかななければならない。</p>
施行改正年月日		平成20年 1月21日施行