

項目	地域	東 近 江 市 （開発行為に関する指導要綱）
適用範囲		<p>1. 次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）に基づく開発行為及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例第57号）第2条に該当する事業</p> <p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築物を建築する事業で次によるもの</p> <p>ア 共同住宅等（マンション、寄宿舍、社宅その他これらに類するものをいう。）で計画戸数が3戸以上の建築物を建築する事業</p> <p>イ 自己の居住用住宅以外の建築物で地上の階数が3以上のもの又は高さが10メートルを超えるものを建築する事業</p> <p>ウ 敷地面積が1,000㎡以上の土地に建築物を建築する事業</p> <p>(3) 道路を築造しない宅地分譲画数が3区画以上の分譲を行う事業</p> <p>(4) 建築物の建築を伴わない500㎡以上の資材置場、露天駐車場、グラウンド等の造成事業</p> <p>(5) 適用範囲敷地面積が5,000㎡以上の土地における施設整備事業</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事業</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は、開発区域全を対象として適用する。</p> <p>3. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる開発事業については適用しない。</p> <p>(1) 国又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（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) 都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに該当する開発事業（土地区画整理法第3条第1項の規定する事業並びに同法第76条の適用事業は除く。）</p> <p>(4) 既存建築物の建替え等において、事業者並びに用途を変更せず、建築延べ床面積、階数及び戸数が従前の規模の2倍以下となる開発事業（高さが10mを超える建築物が従前より高くなる場合を除く。）</p> <p>(5) 滋賀県土地利用に関する指導要綱（昭和48年滋賀県告示第407号）第5条第1項に基づく届出の対象となる事業</p> <p>(6) その他市長が適用の必要がないと認める開発事業</p>
宅地事業計画		
協議・協定		<p>1. 事業者は本市要綱第2条の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299号）等の規定による許認可の申請等の手続を行う前に、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、付加要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. 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協定書を市長と締結しなければならない。</p>
公共・公益施設	道路	事業者は、開発区域内に市が計画する道路等がある場合は、これに適合するよう計画し、開発区域内の道路の有効幅員、構造、交通安全施設等の整備について、市長と協議しなければならない。
	公園	事業者は、公園、緑地等の整備について、市長と協議しなければならない。
	上・下水道	<p>1. 事業者は、開発事業に伴って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（市水道事業の管理者の権限を行う市長及び愛知郡広域行政組合管理者をいう。）と協議しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、汚水処理について、市長と協議しなければならない。</p>
	雨水排水施設	事業者は、開発区域内を含む流域全体の流量を勘案し、河川等の管理者と協議しなければならない。
	消防施設	事業者は、消防水利施設等について、市長と協議しなければならない。
	教育施設	事業者は、開発事業の目的が分譲住宅地の開発又は共同住宅等の建築であるときは、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東近江市教育委員会と協議しなければならない。
	照明施設	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、市長と協議しなければならない。
公害対策		<p>1. 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、市長及び関係機関と協議しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業により生じる汚濁水については、市長及び関係機関と協議をしなければならない。</p>

項目	地域	東 近 江 市 （開発行為に関する指導要綱）
文化財の保護		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、事前に教育委員会と協議しなければならない。
景観・風致・保安林対策		<ol style="list-style-type: none"> 1. 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東近江市民の豊かな環境と風土づくり条例（平成18年東近江市条例第7号）を遵守し、必要な措置を講じなければならない。 2. 事業者は、調和のとれた都市景観の形成について、東近江市風景づくり条例（平成22年東近江市条例第26号）並びに東近江市景観計画を遵守し、必要な措置を講じなければならない。 3. 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風致を損なわないようにしなければならない。
農林水産業対策		<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、事前に市長及び東近江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。
電波障害・日照・通風・プライバシー対策		<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業者は、建築物の高さが10mを超え、又は地下を除く階数が3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、対策に必要となる施設を設置する必要がある場合、その維持管理について、関係する地域住民等と協議しなければならない。 2. 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、建築予定地周辺の共同住宅等に対して、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。
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しなければならない。 2. 前項に定めるもののほか、その建築物の用途、収容人数等に適合した自動車等が収容できる駐車場を確保しなければならない。
その他の措置		<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域及び宅地環境の保全のため、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、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を標準として設計するものとする。 2. 開発事業における福祉対策、工事に伴う災害防止及び道路交通対策、店舗を建築する場合の関係法令に基づく市長及び関係機関との協議、住宅事業における入居者の自治会加入促進を講じること。 3. 東近江市モーテル類似施設の規制に関する条例（平成17年東近江市条例第205号）に定めるモーテル類似施設を建築する目的で行う開発事業に当たっては、本市要綱の手續と併せて、当該条例による届出を行わなければならない。 4. 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、施行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しなければならない。 5. 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しなければならない。 6. 事業者は、開発事業を行う場合は、開発事業同意書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しなければならない。
施行改正年月日		平成17年 2月11日施行 平成24年 4月 1日改正 平成26年 4月 1日改正 平成29年 4月 1日改正