

項目	地域	高 島 市 （開発指導要綱）
適用範囲		<ol style="list-style-type: none"> <li>開発面積が 1,000㎡以上である場合および建築基準法に基づく共同住宅（アパート、マンション）または長屋住宅で規模が4戸以上の建築物を建築する事業に適用する。</li> <li>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、太陽光発電施設等の開発事業で、開発区域の実測面積が1,000平方メートル以上である事業。 <ol style="list-style-type: none"> <li>発電出力が50キロワット以上の太陽光発電設備を設置する事業。</li> <li>開発区域内における高低差が13メートルを超える事業。</li> </ol> </li> <li>宅地造成法（昭和36年法律191号）第8条に基づく宅地造成事業。</li> <li>前項の規定にかかわらず、市長が計画的な都市形成を図る上で必要であると認めた場合は適用する。</li> <li>前2項に規定する事業を施行する事業者がおよび2以上の事業者が近接した地域で開発事業を行おうとする場合、または隣接もしくは近接する地域で開発事業完了後3年以内に更に開発事業を行おうとする場合は、その全開発区域のすべてを対象として適用する。</li> <li>前3項の規定にかかわらず、次の事業については適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第34条の2第1項に規定する国または都道府県等が行う開発事業</li> <li>土地区画整理法第3条第2項に規定する土地区画整理事業</li> <li>国または地方公共団体の助成を受けて農業、林業または漁業を営むために行う開発事業</li> <li>その他市長が適用の必要がないと認める事業</li> </ol> </li> </ol>
宅地事業計画		<ol style="list-style-type: none"> <li>地域および住宅環境の保全整備および災害防止のため、人口密度、街区構成、宅地区画その他について高島市都市計画法に基づく開発許可制度の基準（以下「開発許可基準」という。）を標準として設計すること。</li> <li>開発区域の定着予想人口は、1戸当たり4人を標準とする。また、中高層住宅の場合も同様とする。</li> <li>1戸建て住宅の1区画の宅地面積は、150㎡以上を標準とする。ただし、隅切部等特別の事情のあるときに限って130㎡以上とすることができる</li> </ol>
協議・協定		<ol style="list-style-type: none"> <li>事業者は、都市計画法第29条および宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条の規定に基づく許可を必要とする事業を行おうとするときは、その許可申請手続きをするまでに、開発計画事前審査願を市長に提出しなければならない。</li> <li>事業者は、都市計画法第29条および宅地造成等規制法第8条の規定に基づく許可を要しない事業を行おうとするときは、あらかじめ（関係法令による許可が必要な場合はその申請までに）、開発協議書を市長に提出しなければならない。</li> <li>市長は、前2項の規定により提出された開発計画事前審査願または開発協議書の提出があったときは、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。</li> <li>第2項の規定により開発協議書の提出をした者は、その計画を変更しようとするときは、市長と変更の協議をしなければならない。</li> </ol>
公共・公益施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> <li>開発区域内に都市計画決定された道路または予定され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、市長と協議のうえ工事を施行するものとする。</li> <li>市長が開発区域外への連絡道路の整備を必要と認めた場合、事業者の負担において整備しなければならない。</li> <li>前項に規定する道路を市が整備する場合は、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するものとする。</li> <li>開発区域内の道路および連絡道路の幅員、構造、安全施設等の整備については、開発許可基準によるものとする。</li> </ol>
	公園・緑地	<ol style="list-style-type: none"> <li>開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、開発区域内に公園、緑地または広場（以下「公園等」）を開発区域面積の3%以上または計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、事業者の負担により整備すること。ただし、本文の規定による公園等の面積が、150㎡に満たないときは150㎡以上とする。なお、当該公園等の無償提供および管理については市長と事業者が協議し定めるものとする。</li> <li>開発区域の面積が3,000㎡未満の場合は、開発区域面積の3%に相当する面積以上を緑地等として整備し、自ら適正な管理を行うものとする。</li> <li>公園等の位置および施設等は、開発許可基準に基づき市と協議の上決定すること。</li> <li>開発区域内に都市計画決定された公園がある場合は、あらかじめ市長と協議のうえこれに適合するよう計画するものとする。</li> </ol>
	上・下水道	<ol style="list-style-type: none"> <li>開発区域が市の公共下水道処理区域または農林業集落排水処理区域にある場合は、その計画および市の公共下水道または農林業集落排水施設設置基準ならびに開発許可基準に適合する排除計画とすること。</li> <li>前項の規定により下水道に接続する場合、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、市長と協議の上事業者の負担により処理可能な地点までの施設を改修すること。</li> <li>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は、滋賀県生活排水対策の推進に関する条例を遵守すること。</li> <li>開発区域内において浄化処理された放流水の水質基準は、環境基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建築基準法、滋賀県公害防止条例等関係法令、滋賀県浄化槽取扱要綱を遵守し、それら水質基準を超えてはならない。</li> </ol>

項目	地域	高 島 市 （開発指導要綱）
公共・公益施設	上・下水道	<p>5. 開発区域内に設置した浄化施設は、下水道に接続されるまでの間、事業者または施設利用者の責任において善良な維持管理すること。</p> <p>6. 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、工事完了検査合格後でなければ放流してはならない。</p> <p>7. 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場合は、市の定める基準により供給施設に要する経費を負担するものとする。</p> <p>8. 上水道施設の工事をする場合、水道法その他関係法令の定めるところにより、市と協議し施工すること。この場合、市長が必要と認めるものについては、当該施設および用地を市に無償で提供するものとする。</p>
	消防施設	<p>開発区域内に消防法に基づく「消防水利基準」により設置する施設および「開発許可基準」に定める施設を、市および所轄消防署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。</p>
	雨水・排水施設	<p>1. 開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案した上河川等の管理者と協議を行い、排水施設を「開発許可基準」に基づき整備すること。</p> <p>2. 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、変更することができるものとする。この場合、変更に伴って増量された流末河川や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>3. 開発区域の排水路および放流河川等の能力を十分考慮するとともに、市および管理者と協議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新設または改修を行うものとする。</p> <p>4. 前項の排水施設を管理者が整備する場合は、管理者の認める範囲で用地の確保および事業費を負担するものとする。</p> <p>5. 事業者は、開発区域内の地形その他の状況により、降雨時等において、下流に被害を与えるおそれが見込まれる時は、当該区域内において、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、事業者の責任において管理しなければならない。ただし、施設の帰属については、河川等の管理者と協議の上決定する。</p>
公害対策		<p>1. 開発行為による公害の発生を未然に防止するため、環境基本法および関係法令を遵守し、必要な措置を講じること。</p> <p>2. 開発事業をする場合あらかじめ公害および災害の防止計画および道路交通対策計画を策定し、市と協議すること。</p> <p>3. 開発事業に起因して生じた公害および災害による第三者への被害については、責任をもって解決するとともに、補償の責めを負うものとする。</p> <p>4. 開発行為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、あらかじめ関係機関と協議を行い、障害発生のおそれがある場合は、必要な措置を講じること。</p> <p>5. 開発区域内に中高層建築物を建設する場合は、関係法令を遵守し、日照等の妨げとならないよう必要な措置を講じること。</p>
文化財の保存		<p>周知の埋蔵文化財包蔵地およびその周辺で、開発事業をする場合は、事前に市と協議し、発掘、保存等について市および関係機関の指示に従い、その調査および事業費等について市および関係機関が必要と認めた場合は、これを負担しなければならない。</p>
その他の措置		<p>(公益施設用地)</p> <p>1. 開発事業の目的が1戸建て住宅の建築である場合で、市長が開発区域の規模および周辺地域の状況等を勘案して、開発区域内に集会所の配置が必要と認めるときは、当該施設に必要な面積の用地を確保し、市に無償で譲渡するものとし、集会所の用地面積基準は、下記によるものとする。</p> <p>※集会所用地面積基準 …… 計画戸数が60戸以上の場合、用地面積を200㎡以上確保</p> <p>2. 計画戸数60戸以上の共同住宅を建築するときは、居住者が集会等に利用できるスペースを設け管理すること。</p> <p>(清掃施設)</p> <p>市のごみ収集の計画に適合するよう市と協議し、道路に面し、ごみの収集作業に適した集積所を設置するものとする。当該集積所の管理は、事業者または利用者団体が行うものとする。</p> <p>(駐車場)</p> <p>住民の利便施設として、1戸建て住宅にあっては原則として1区画住宅ごとに自動車の駐車スペースを確保するものとし、1戸建て住宅以外にあっては計画戸数の相当する以上の自動車台数を収容する駐車場および自転車等が収容できる駐輪場を確保すること。</p> <p>(防犯灯の設置)</p> <p>1. 開発区域内を住宅地として造成する場合は、歩行者の安全および防犯上必要とする箇所には、市と協議の上防犯灯を設置すること。</p> <p>2. 当該防犯灯の維持管理は、事業者または利用団体が行うこと。</p> <p>(環境保全)</p> <p>1. 住宅を目的とする開発事業にあっては、区画ごとに緑化ができる用地を確保すること。</p> <p>2. 前項以外の開発にあっては事業者は、開発区域面積の6%を目安とした緑化の推進を図るものとする。ただし、土地利用</p>

項目 / 地域	高 島 市 （開発指導要綱）
その他の措置	<p>上やむを得ないものと市長が認める場合はこの立を3%まで緩和することができる。</p> <p>3. 事業者は、開発区域が自然公園法等の指定区域または山林である場合は、市ならびに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> <p>（農林水産対策）</p> <p>1. 開発事業の施行に伴い、用排水に支障を及ぼし、または水質の汚染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、これらを未然に防止するため、関係法令を遵守し、市および関係機関と協議の上、必要な措置を講じること。</p> <p>2. 開発事業により農林漁業施設の管理運営に影響を及ぼす場合また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上、事前にそれぞれの必要な措置を講じなければならない。</p> <p>（水質保全）</p> <p>開発事業により生ずる汚濁水について、事前に市および関係機関と協議を行い、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へ流出させてはならない。</p>
施行改正年月日	平成17年 1月 1日施行 平成31年3月15日改正(令和元年7月1日適用)