

地域		愛 荘 町 （開発指導要綱）					
項目							
適用範囲	1. 開発面積が1, 000㎡以上の開発行為に適用。 2. 同一開発事業者が3年以内に2箇所以上で開発行為を行う場合、その開発が隣接又は近接し、その合算した開発面積が1, 000㎡以上となる開発行為に準用。 3. 建築基準法に基づく、地盤面から高さ10m以上又は3階以上の建築物。 4. 建築基準法に基づく共同住宅又は長屋住宅等で分譲又は賃貸を目的とする建築物または、この種の複合建築物で10戸以上の建築物および店舗事務所等の建築物。						
宅地事業計画	1. 周辺地域の環境との整合性を考慮するとともに「町開発指導要綱」及び「開発行為に関する技術基準」に基づき開発事業に係る計画設計を行うものとし、定めのない場合は「滋賀県開発許可申請に関する指導要綱」によるものとする。 2. 一戸建住宅の一区画の面積は、県の基準とする。ただし、基準によらない場合は、隅切部を150㎡以上確保する場合に限り隅切部等特別の事情のある区画数以内で、130㎡以上150㎡未満の区画を計画することができる。なお、工事完了広告後における区画面積の変更は認めない。 <table border="1" data-bbox="352 685 886 780"> <tr> <td>用途指定</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>都市計画区域内 無指定</td> <td>200%</td> </tr> </table> 3. 共同住宅等の建設基準は別に定めあり。			用途指定	容積率	都市計画区域内 無指定	200%
用途指定	容積率						
都市計画区域内 無指定	200%						
協議・協定	1. 関係法令に基づき開発行為に関する許可もしくは認可の申請又は同意を求める場合は、あらかじめ町長に協議を求めなければならない。 2. 中高層建築物を建築しようとする場合は、事前に説明会等を開催して、近隣住民等の意向を尊重し、将来紛争が生じないよう配慮すること。または、説明会等の開催結果は速やかに町長へ報告すること。 3. 町長と開発協定及び公害防止協定に関する覚書を締結すること。						
公共・公益施設の負担	1. 開発区域の規模に応じ開発区域の内外に必要な公共施設を別に定める基準に従い、自己負担により設置すること。ただし、都計法第11条の規定による都市施設のうち、当該開発区域にかかる部分については、都市計画に定めるところにより施行すること。 2. 前項のほか、町が認める公共施設の設置に要する土地を、別に定める基準により開発区域内に確保すること。 3. 開発行為によって整備拡充を必要とする公益施設に要する土地もしくは費用の全部又は一部を負担すること。						
公共・公益施設	道路	町の道路計画に適合させ、開発区域内への進入道路及び開発区域内の道路並びに隣接地区への連絡道路を新設し、又は改良する必要がある場合は、自己負担により別に定める基準に基づいて施工すること。					
	公園	1. 公園緑地面積は、この要綱に定めるもののほか「開発行為に関する技術基準」により確保しなければならない。 2. 開発区域内に計画決定された公園緑地がある場合は、当該計画と適合させること。 3. 開発に伴う空地の確保は、全敷地の20%以上(公園・緑地を含む)とし、全敷地の3%以上かつ150㎡以上の公園・緑地を設置しなければならない。(共同住宅は別に定める)					
	上・下水道	1. 開発に伴う下水道の整備及び維持管理に関して、あらかじめ下水道担当課と協議すること。 2. 開発行為によって整備を要することとなる下水道施設の費用は自己負担とする。 3. 開発に伴う給水設備の設置及び維持管理に関して、あらかじめ愛知郡水道事業所と協議すること。 4. 開発行為によって整備を要することとなる上水道施設の費用は自己負担とする。					
	消防施設	開発区域内の消防水利施設の設置に関して、あらかじめ愛知郡消防署と協議すること。					
	し尿処理施設	下水道方式 浄化槽方式					
公害対策	1. 開発行為により発生する恐れのある騒音、振動及び水質汚濁等の公害並びに出水その他の災害の発生を未然に防止するため、開発法令を遵守し、必要な措置を講じること。 2. 公害が発生した場合は、速やかに開発行為を中止し、自己の責任において原因の除去、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。 3. 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、障害発生の恐れがある場合は必要な措置を講じること。 4. 開発区域内に中高層建築物を建築する場合は、近隣住民の生活環境に支障を及ぼさないよう日照の確保について、十分協議をし、承諾を得ること。						
文化財の保護	1. 開発業者は、文化財の保護についてあらかじめ、町教育委員会と協議すること。 2. 開発行為によって埋蔵文化財が発見されたときは、文化財保護法の定めるところにより、直ちに町教育委員会に届け出るとともに、保護に必要な措置を講じること。						
その他の措置	1. 開発区域内から生じ又は関係区域を通過する雨水及び下水等を排水するための必要な施設を設置すること。なお、これに伴う河川改修は町長の指示にしたがって自己負担で行うこと。 2. 開発区域内の排水施設においては、雨水と雑排水(汚水)は分離方式とし、開発区域内に浄化施設(集中・小型合併等)を設置し、汚水処理された放流水の水質は、関係法令の基準に適合させること。 3. 開発区域内から排水する汚水(し尿、事業用水等)を集中処理する場合は、別に定めるところによるほか、愛荘町公共下水道計画に適合させること。 4. 1戸建住宅は1区画1住宅毎に自動車の駐車スペースを、共同住宅等は計画戸数以上の自動車及び自転車・バイク等が収容できる駐車場を開発区域内に確保すること。なお、自動車等の駐車スペースの基準面積は1台当たり20㎡以上を基本とする。						
施行改正年月日	平成18年 2月13日施行						

