

彦根市宅地開発指導要綱

(令和3年3月18日告示第52号)

改正 令和5年6月19日告示第182号

彦根市宅地開発等指導要綱(平成11年彦根市告示第6号)の全部を改正する。

目次

- 第1章 総則(第1条 - 第5条)
- 第2章 公共施設(第6条 - 第12条)
- 第3章 公益施設(第13条 - 第18条)
- 第4章 環境保全その他の対策(第19条 - 第30条)
- 第5章 その他の手続(第31条 - 第37条)
- 第6章 雑則(第38条・第39条)

付則

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、彦根市のすぐれた自然環境および文化環境を生かし、良好な生活環境を確保し、地域の特色を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる開発行為について、一定の必要な事項を定めることにより、開発行為を行う者(以下「事業主」という。)の積極的な協力を求めるとともに、適切な指導を行い、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 次の事業により主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
 - ア 都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく開発行為
 - イ 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づく土地区画整理事業
 - ウ その他アおよびイに類する事業
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 都市計画法第4条第14項で定める公共の用に供する施設をいう。

- (4) 公益施設 上水道、し尿処理、ごみ処理、保育所、幼稚園、小中学校、公民館、集会所、駐車場および駐輪場等の施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、事業主が行う開発行為のうち、市街化区域での開発行為(次項に規定する開発行為に限る。)または市街化調整区域での開発行為に適用する。

2 この要綱を適用する市街化区域での開発行為は、次に掲げる開発行為とする。

(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上である開発行為

(2) 同一の事業者による2箇所以上の開発行為で、当該2箇所以上の開発行為が次のアまたはイのいずれかに該当し、かつ、その合算した開発区域の面積が1,000平方メートル以上となるもの

ア 2箇所以上の開発区域が隣接する開発行為

イ 開発行為中の開発区域と隣接する開発行為

(基本原則)

第4条 事業主は、開発事業計画が彦根市総合計画に整合し、市民生活の安全性と利便性を確保し、健康で快適な環境を創出するよう努めなければならない。

2 市長は、開発行為がこの要綱の規定に適合しない場合または次に該当する場合は、当該開発行為の内容について変更または修正を求めることができる。

(1) 彦根市の土地利用等に関する計画に整合しない場合

(2) 排水能力に余裕のない河川流域において行われる場合

(3) 上下水道計画に適合しない区域において行われる場合

(4) 公共施設および公益施設が未整備のため、開発目的に適しない区域において行われる場合

(5) 遺跡の所在が明らかになり、極めて貴重なものが発見された区域において行われる場合

(6) 彦根市地域防災計画等に掲げる危険区域等において行われる場合

3 事業主は、開発行為を行うときは、周辺地域との整合性を考慮するとともに、住宅環境の保全整備のため、街区構成、宅地区画等について、彦根市が定める都市計画法に基づく開発行為に係る技術基準(以下「技術基準」という。)により計画、設計および施工をしなければならない。

- 4 事業主は、開発行為を行うときは、景観法(平成 16 年法律第 110 号)および彦根市景観条例(平成 7 年彦根市条例第 26 号)を遵守するとともに、自然環境、生活環境および文化環境の保全および創出に努め、彦根市景観計画(平成 19 年彦根市告示第 146 号)に定める建築物、工作物等の形態、色彩等に配慮しなければならない。
- 5 事業主は、開発行為を行う場合において、屋外広告物を設置するときは、彦根市屋外広告物条例(平成 27 年彦根市条例第 6 号)を遵守するとともに、良好な景観の形成に努め、市の個性ある美しい景観の形成に配慮しなければならない。
- 6 事業主は、開発行為を行うときは、安心して暮らせる住み良い地域社会をつくるため、防犯等安全の確保が図られるよう努めなければならない。
- 7 事業主は、市長が必要と認める場合は、開発区域内の土地について、都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 45 条または第 54 条の規定に基づく緑地協定の締結に協力しなければならない。
- 8 事業主は、地域計画が定められている区域または予定されている区域で開発行為を行う場合は、当該開発行為を地区計画の方針および地区整備計画に適合させなければならない。この場合において、事業主は、一層良好な市街地環境の整備に資するため、土地区画整理事業等との併用に努めなければならない。
- 9 事業主は、開発行為を行うときは、開発区域の良好な環境の確保を図るため、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 69 条または第 76 条の 3 の規定に基づく建築協定の締結および都市計画法第 12 条の 4 第 1 項の規定による地区計画等の決定に協力しなければならない。
(事前の審査)

第 5 条 事業主は、開発行為を行うときは、彦根市開発計画事前審査要綱(平成 12 年彦根市告示第 33 号)に基づき、事前に審査を受けなければならない。

第 2 章 公共施設

(公共施設の整備)

第 6 条 事業主は、開発行為の規模に応じ、開発区域内外に必要な公共施設を技術基準に基づき、事業主の負担により設置しなければならない。

(都市施設の確保)

第 7 条 事業主は、前条の規定にかかわらず、都市計画法第 11 条の規定による都市施設のうち、当該開発区域に係る施設については、市長と協議しなければならない。

- 2 前項に定める施設のうち彦根市に係る都市計画道路および彦根市の道路計画に適合させる道路を施行する場合において、市長が適当と認めたときは、道路幅員 9 メートルを超える部分の道路敷地については、国土利用計画法(昭和 49 年法律第 92 号)第 23 条第 1 項に定める届出に基づく知事の承認価格以内または地価公示価格を基準に、予算の範囲内で、市が買収することができる。

(道路)

第 8 条 事業主は、開発区域内に都市計画決定されている道路または予定されてい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、市長と協議し、その結果に基づき工事を施行するものとする。この場合において、市長が開発区域外への接続道路の整備を必要と認めるときは、事業主の負担において整備しなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内に道路(市道、里道、農林道等)がある場合は、当該管理者と協議し、事業主の責任においてその機能を確保しなければならない。
- 3 開発区域内の道路ならびに開発区域の接続道路の幅員、構造および安全施設等の整備については、技術基準によらなければならない。
- 4 事業主は、開発許可が認められる道路で開発区域に接するものの幅員が 4 メートル未満であるときは、建築基準法第 42 条の規定により後退する部分には、門、塀(ブロック積、石積、フェンス、生垣等)またはこれらに類する工作物を築造してはならない。

(雨水排水)

第 9 条 事業主は、開発区域内から放流される雨水排水について、放流先の河川の集水域の流量を勘案し、河川等の管理者と協議の上、排水のために必要な措置を講じなければならない。

- 2 河川等の流域の変更は、原則として認めない。
- 3 前項の規定にかかわらず、河川等の管理者がやむを得ないと認めたときは、河川等の流域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および排水路の改修を必要とするときは、事業主の負担においてこれを行わなければならない。
- 4 事業主は、開発区域内の排水路および放流先の排水能力を十分考慮し、施設を整備しなければならない。この場合において、河川等の管理者が排水能力の限界を超えるおそれがあると判断したときは、事業主の負担において調整池等流出抑制施設の設置または排水可能地点までの改修等を行わなければならない。
- 5 事業主は、前項の規定による施設の整備を河川等の管理者が行う場合は、当該管理者が必要と認める範囲内で、用地を無償譲渡し、および事業費の負担をしなければならない。

- 6 事業主は、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、当該開発区域内において調整池その他適当な施設を設けて流水緩和の措置を講じなければならない。この場合において、河川等の管理者に当該施設が帰属するときは、工事の完了後から当該施設の帰属が完了するまでの間、事業主の責任において当該施設を管理しなければならない。
- 7 事業主は、用排水施設の設置または河川等の改修に当たっては、地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を得るとともに、市長と協議の上、施行しなければならない。

(汚水排水処理施設)

第 10 条 事業主は、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 条に定める区域をいう。)内にあるときは、当該下水道計画および彦根市公共下水道技術基準に適合するよう污水管、污水枳および人孔等(以下「汚水排水施設」という。)を設置しなければならない。

2 事業主は、開発区域が市の公共下水道処理区域外にある場合においては、次の各号によらなければならない。

(1) 計画人口が 51 人以上 200 人以下の開発行為を行うときは、原則として個別小型合併処理とし、201 人以上については、開発区域内に集中合併処理方式による浄化槽を設置しなければならない。この場合の計画人口の算定については、独立住宅については 1 宅地 5 人とし、共同住宅その他の建築物については J I S A 3302(建設省告示第 3184 号)で定める基準により算定しなければならない。

(2) 前号に規定する浄化槽等から排水される処理水の水質基準は、水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)、廃棄物の処理およ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)、滋賀県生活排水対策の推進に関する条例(平成 8 年滋賀県条例第 20 号)、滋賀県浄化槽取扱要綱(平成 2 年 10 月 1 日施行)等の定める基準によるものとし、その水質基準を超えてはならない。

(3) 事業主は、開発区域から排水される処理水の放流について、放流先の用排水路等の地元水利関係団体の管理者と十分な協議の上、協議経過書を提出するとともに、維持管理等の責任を明確に定めなければならない。この場合において、事業主は、当該施設の維持管理に関し、市長の指示に従わなければならない。

(4) 事業主は、汚水排水施設の設置について、将来の公共下水道への接続を考慮した計画とし、彦根市公共下水道技術基準に準拠した施設を設置しなければならない。

- 3 事業主は、市の公共下水道処理区域外において汚水排水施設等を設置する場合は、あらかじめ公共下水道の整備計画との関連について市長と協議を行い、公共下水道の供用開始時期、汚水の処理方法等を勘案の上、施設整備に努めなければならない。
- 4 事業主は、汚水排水施設の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流下してはならない。

(公園、緑地および広場)

第 11 条 事業主は、開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上の場合は、技術基準に定める規模に応じ、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地または広場(非自己用の住宅系開発である場合にあっては、公園。以下「公園等」という。)を設けなければならない。この場合において、当該公園等 1 箇所当たりの面積は、150 平方メートル以上でなければならない。

- 2 公園の位置については、その利用者が有効に利用できることおよび防犯上の配慮から開発区域の中心部付近とし、市長と協議の上、定めるものとする。ただし、当該公園と当該開発区域に隣接した公園とを統合する場合において市長と協議したときは、この限りでない。
- 3 公園の構造等については、技術基準に基づき、市長と協議の上、決定するものとする。
- 4 開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合、公園計画と適合させなければならない。
- 5 事業主は、技術基準によるもののほか、住民の利便および環境の保全を考慮しなければならない。

(消防水利)

第 12 条 事業主は、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)に基づく消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)による施設および技術基準に定める施設を、彦根市消防本部と協議の上、開発区域内に、事業主の負担において設置しなければならない。

- 2 事業主は、消防水利施設等の位置を彦根市消防本部と協議の上、設置しなければならない。

第3章 公益施設

(給水施設関係)

第13条 事業主は、彦根市上水道施設から給水を受けようとするときは、彦根市水道事業給水条例(平成10年彦根市条例第5号)の規定に基づき、給水施設に要する経費を負担しなければならない。

2 事業主は、開発行為に伴う給水施設の基本計画、技術基準および維持管理に関して、あらかじめ市長と協議した上で、開発事業に関する配水管等施設工事施行要綱および給配水管施設工事許可条件に従って工事を行わなければならない。

(駐車場および駐輪場の確保)

第14条 事業主は、分譲住宅地(一戸建ての住宅に限る。)に係る開発行為を行う場合は、1戸当たり2台の自動車の駐車場を確保するよう努めなければならない。

2 事業主は、集合住宅等(共同住宅、マンション、寄宿舍、社宅、老人ホームその他これらに類するものをいう。)に係る開発行為を行う場合は、彦根市中高層建築物指導要綱(令和3年彦根市告示53号)に基づき駐車場および駐輪場を確保するものとする。

3 事業主は、前2項に規定する開発行為以外の開発行為を行うときは、事前に市長と協議の上、用途に合った駐車場および駐輪場を確保するよう努めなければならない。

(関係機関との調整)

第15条 事業主は、教育施設、社会福祉施設等の周辺および園児、児童、生徒等の通園路または通学路の周辺で開発行為を行うときは、当該施設等を管理する関係機関とあらかじめ協議しなければならない。

(交通輸送)

第16条 事業主は、入居者の交通輸送手段の確保に努め、開発区域内で既設バス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長および関係機関と協議し、入居者の交通輸送手段の確保のための停留所、回転広場その他必要な施設を整備するよう努めなければならない。

(その他の公益施設)

第17条 事業主は、市長が開発行為の規模および周辺地域の状況を勘案し開発区域内に集会所その他の公益施設の設置を必要と認めたときは、これらの施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理に支障のないよう整地造成して市に無償で譲渡しなければならない。

- 2 分譲住宅地に係る開発行為を行う場合の集会所の設置基準は、次の表に掲げるとおりとする。

設置基準	計画区画数が 50 区画または宅地面積が 7,500 平方メートルにつき 1 箇所設置する。ただし、市長が特に必要と認めた場合は、当該設置基準にかかわらず集会所用地を確保しなければならない。
用地面積	200 平方メートル以上(設置基準を超える場合においては、超過する区画 1 区画につき 1.0 平方メートル以上加算した面積)
用地の形状	正方形またはこれに近い長方形(短辺の長さを長辺の長さで除した数が 2 分の 1 以上であるものに限る。)で、施設建設に支障とならない形状

- 3 前項の規定にかかわらず、事業主は、開発区域の居住者が近隣の自治会の集会施設等を常時使用することが可能であると市長が認めるときは、集会所用地または集会室を確保しないことができるものとする。この場合において、事業主は、当該集会施設等の使用に係る同意について、開発行為における集会施設等の使用に係る協議結果報告書(別記様式第 1 号)により市長に報告しなければならない。

(ごみ集積所等)

- 第 18 条 事業主は、開発区域内の住民から出されるごみの円滑な収集を図るため、次項の基準に基づきごみ集積所を設置するものとする。この場合においては、位置、構造等について事前に市長と協議しなければならない。

- 2 分譲住宅地開発に係る開発行為を行う場合のごみ集積所の設置基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 使用世帯数がおおむね 20 世帯から 30 世帯までにつき 1 箇所設置すること。
- (2) ごみ集積所の面積は、当該ごみ集積所を使用する世帯 1 世帯につき 0.15 平方メートル以上であること。
- (3) 集積箱は、次のアまたはイに掲げる区分に応じ、当該アまたはイに掲げる要件を満たすものであること。
 - ア 建築確認を要する集積箱 速やかに建築確認を受けた上で設置されること。
 - イ 建築確認を要しない集積箱 開発行為に関する工事の完了時に設置されていること。
- (4) ごみ収集車が道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)の規定に従うことができ、かつ、収集作業が安全で効率的に行うことができること。
- (5) 土地所有者または管理者の了解を得ていること。
- (6) ごみ集積所の近隣の住民の了解を得ていること。
- (7) ごみおよび資源の飛散および不法投棄を防止するための対策を講ずること。

- 3 事業主は、ごみ集積所の設置場所の選定に当たって、次に掲げる事項に留意するものとする。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。
- (1) 歩行者および一般車両の通行に可能な限り支障を及ぼさないこと。
 - (2) 歩道分離帯をまたがないこと。
 - (3) 道路交通法第 44 条各号および同法第 45 条第 1 項第 3 号から第 5 号までに規定する場所でないこと。
 - (4) 交差点から 8 メートル以上離れていること。
 - (5) 国道、県道等交通量が多い道路沿いを避けること。
 - (6) 公道(前号に規定する道路を除く。)沿いであるときは、前進のみで収集可能な場所であること。
 - (7) 収集車両が後退しなければ収集作業をすることができない場所でないこと。
 - (8) ごみ集積箱の開口部は、公道側に向かって設置すること。ただし、やむを得ない事情により公道側に向かって設置することができない場合は、敷地内に収集車両が転回できる場所を確保すること。
- 4 市は、事業主が開発行為に関する工事の完了後においてごみ集積所の用地を市に寄附した場合は、当該用地を集積所以外の用途に使用することはできない。ただし、市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。

第 4 章 環境保全その他の対策

(自然環境の保全)

- 第 19 条 事業主は、自然環境の保全に関し、滋賀県自然環境保全条例(昭和 48 年滋賀県条例第 42 号)の規定に基づき、開発区域内の植生の回復に努めなければならない。
- 2 事業主は、開発区域が自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)の規定による特別地域、都市計画法の規定による風致地区の指定区域または山林である場合は、市長と協議の上、開発区域内に自然植生をできる限り残す等、身近に自然と触れ合える場を確保するよう努めなければならない。

(緑化推進等)

第 20 条 事業主は、開発行為を行うときは、彦根市緑の基本計画(平成 9 年 3 月策定)に基づき緑化の推進に努めるとともに、彦根市景観計画に定める緑化率を遵守しなければならない。

ただし、彦根市景観計画に規定する景観形成地域以外の景観計画区域において、開発行為を伴う建築物を建築する場合は、その敷地面積の 10 パーセント以上の緑化率を確保するよう努めなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内に地域の特性を象徴し、四季を感じさせる樹木(成木に限る。)を植栽し、かつ、開発行為により生じた法面に張芝等を植栽し、開発区域とその周辺との景観の調和を図るよう努めなければならない。
- 3 事業主は、開発行為に関連して屋外広告物の表示または掲出物件の設置をしようとするときは、良好な景観を保全し、公衆に対する危害を防止するため、屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)および彦根市屋外広告物条例の規定を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第 21 条 事業主は、開発行為により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

- 2 事業主は、公害が発生した場合は、速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧および被害者に対する損害補償を行わなければならない。
- 3 開発行為に関する工事の完了後において、当該開発行為に起因して公害、環境汚染等が発生したときは、事業主がその責任を負わなければならない。
- 4 事業主は、鉄軌道、自動車専用道路、工場その他市長が必要と認める施設等に隣接して開発行為を行おうとするときは、あらかじめ市長および関係機関と協議の上、公害防止等必要な措置を講じなければならない。

(事前調査)

第 22 条 事業主は、軟弱地盤が予想される箇所において開発行為を行う場合または開発行為に伴う事前の調査の結果等から地層に粘土等軟弱な土地の存在が明らかになった場合は、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験等の調査を実施しなければならない。

- 2 前項の調査の結果、開発行為を行う箇所が軟弱地盤であるときは、事業主は、環境条件等を踏まえて沈下計算、安定計算等を行い、隣接地を含めた造成上の問題を総合的に検討しなければならない。
- 3 前項の検討の結果、盛土および構造物に対する有害な影響が考えられるときは、適切な対策工等を検討しなければならない。

(災害防止)

第 23 条 事業主は、開発行為を行うときは、工事に伴う近隣の住民および建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発行為による災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

(工事中における道路交通対策)

第 24 条 事業主は、開発行為を行うときは、工事に伴う資材等の搬出および搬入について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全を図るため、事前に交通安全および道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、道路管理者および所轄警察署長その他関係機関と協議の上、その指示に従わなければならない。

(農林水産業関係)

第 25 条 事業主は、開発行為の予定地が農地法(昭和 27 年法律第 229 号)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、彦根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 事業主は、開発行為を行うことにより、排水等でかんがい用水に支障を来し、または水質の汚染等により農林水産物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上、必要な措置を講じなければならない。

3 事業主は、開発行為を行うときは、隣接農地等または農林水産物その他の施設等に被害を及ぼすことのないよう、事業主の責任において、被害防止のため必要な措置を講じなければならない。

(電力通信輸送関係)

第 26 条 事業主は、開発行為を行うときは、あらかじめ電力および通信計画ならびに輸送計画を策定し、電力会社等関係機関と協議しなければならない。

2 事業主は、電柱、鉄塔等の施設については、地域の景観等に十分配慮しなければならない。

(文化財の保護)

第 27 条 事業主は、開発行為を行う場合において、開発区域内に保存が必要と認められる文化財(文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)第 2 条に規定する文化財をいう。)または周知の埋蔵文化財包蔵地があるときは、事前に市長と協議の上、発掘、保存等について市長に協力するとともに、発掘調査等に要する費用等を負担しなければならない。

2 事業主は、開発行為によって新たな遺跡、遺物等が発見されたときは、直ちに市長に届け出るとともに、当該遺跡、遺物等の保護に必要な措置を講じなければならない。

(福祉環境の整備)

第 28 条 事業主は、開発行為を行うときは、滋賀県住みよい福祉のまちづくり条例(平成 6 年 滋賀県条例第 42 号)に基づき、事前に市長と協議の上、必要な措置を講じなければならない。

(保安施設)

第 29 条 事業主は、開発区域内、取付道路等における地域安全の確保および景観に配慮し、防犯灯または街路灯を設置しなければならない。

2 前項に定める防犯灯または街路灯の維持管理については、市長と協議の上、定めなければならない。

(商業対策)

第 30 条 事業主は、開発区域内に店舗等を建築する場合には、関係法令を遵守し、開発区域および周辺地域の発展のため生活環境の保持に努めなければならない。

第 5 章 その他の手続

(開発計画の公開)

第 31 条 事業主は、開発行為を行うときは、市および関係機関との事前協議が終了した後、速やかに開発区域内の見やすい場所に標識(別記様式第 2 号)を建築基準法第 89 条第 1 項の規定に基づく確認の表示を行うまで設置するとともに、標識設置報告書(別記様式第 3 号)および当該標識を設置したことを証する写真を市長に提出しなければならない。

2 標識の表示事項に変更があったときには、速やかに設置された標識の記載を変更しなければならない。

(説明会の開催等)

第 32 条 事業主は、次に掲げる事項について、地域住民、権利者、関係者、隣接地域の自治会等に対して十分説明するとともに、これらの者と協議を行わなければならない。

(1) 開発行為の事業計画および施工計画(これらを変更した場合は、変更後の事業計画および施工計画)に関すること。

(2) 開発行為に伴う公害または災害の防止に関すること。

(3) 開発区域に関し、自治会等への編入の調整に関すること(隣接地域の自治会等に限る。)

2 事業主は、前項の説明を行った場合は、説明会状況報告書(別記様式第 4 号)または当該報告書に準じる書類により市長にその内容を報告しなければならない。

(移管施設の確約書)

第 33 条 事業主は、開発区域内の公益施設またはこれらの施設の用地(以下「施設等」という。)について、施設等の管理者と協議しなければならない。この場合において、市に施設等に移管するときは、移管施設の確約書(別記様式第 5 号)を開発行為許可申請書(都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 16 条に規定する開発行為許可申請書をいう。以下同じ。)に添付し、市長に提出しなければならない。

(開発行為に関する工事の完了検査)

第 34 条 事業主は、開発行為に関する工事の完了後に、工事完了届出書(都市計画法施行規則第 29 条に規定する工事完了届出書をいう。以下同じ。)を、速やかに市長に提出し、検査を受けなければならない。

- 2 検査の結果、開発行為に関して許可した内容に適合しない箇所がある場合は、事業主は、これを整備しなければならない。

(施設の移管の時期)

第 35 条 事業主は、開発行為に関する工事の完了後において、市との協議に基づき、市に施設等に移管するときは、工事完了届出書に所有権移転の嘱託登記に必要な書類および寄附申出書(別記様式第 6 号)を添えて市長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定により施設等を市に移管する場合において、市長が必要と認めるときは、その管理に要する経費を一定期間事業主が負担するものとする。

- 3 事業主は、市に施設等に移管した日から原則として 2 年以内に自己の責めに起因する理由により公共施設および公益施設の破損があった場合は、自己の負担においてこれを改修し、改良し、または整備しなければならない。

- 4 市に施設等に移管する時期は、前条の規定による検査が完了したときとする。ただし、開発区域が市の公共下水道処理区域外にある場合において、第 10 条第 2 項の規定に基づいて汚水排水施設を設置するときは、次によらなければならない。

(1) 当該汚水排水施設は、将来市に移管するものとする。

(2) 当該汚水排水施設を移管する時期は、市の公共下水道処理区域が当該区域に及んだときとする。

(3) 当該汚水排水施設の移管に際しては、検査完了後、寄附申出書を市長に提出するものとする。

- 5 事業主は、開発区域内の道路の機能を阻害するなどの目的をもって土地を所有してはならない。

6 事業主は、市との協議に基づき、市に所有権の移転その他管理の移管をする用地の境界を明示するため、市が指定する規格の境界杭等を設置しなければならない。

(誓約書の提出)

第 36 条 事業主は、開発行為を行うときは、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賠償に対し、事業主の責任において解決する旨の誓約書(別記様式第 7 号)を開発行為許可申請書に添付し、市長に提出しなければならない。ただし、次条に規定する開発協定の締結をした場合は、この限りでない。

(開発協定の締結)

第 37 条 市長は、開発行為が、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)の対象事業となる場合または開発区域の面積が 10,000 平方メートル未満の場合であって市長が必要と認める場合は、当該開発行為の適正な施行および開発区域を含む周辺地域の環境保全を図るための措置を事業主に講じさせるよう配慮し、事業主と次の各号に掲げる事項について、開発協定の締結をするよう努めなければならない。

- (1) 開発行為を行う土地の利用目的に関する事項
- (2) 開発行為に関する工事の時期および期間に関する事項
- (3) 道路、公園等その他の公共施設および公益的施設の整備および管理に関する事項
- (4) 給排水施設、廃棄物処理施設等の整備および管理に関する事項
- (5) 文化財の保護および自然環境の保全ならびに地域環境の整備に関する事項
- (6) 公害および災害防止のための措置に関する事項
- (7) 住宅、工場等の建築物の構築の用に供するための土地の造成および分譲を目的とする開発行為にあつては、その分譲計画に関する事項
- (8) 開発協定の履行の保証およびその不履行の場合の措置に関する事項
- (9) その他必要と認める事項

第 6 章 雑則

(要綱等の遵守義務)

第 38 条 事業主は、この要綱ならびにこれに基づく開発協定および協議により定めた事項を誠実に遵守し、履行しなければならない。

(その他)

第 39 条 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は、市長が別に定める。ただし、当該事項のうち、市長が必要と認める事項については、事業主と協議して定めるものとする。

付 則

この告示は、令和 3 年 4 月 26 日から施行する。

付 則(令和 5 年 6 月 19 日告示第 182 号)

この告示は、令和 5 年 8 月 1 日から施行する。

別記様式第 1 号(第 17 条関係)

開発行為における集会施設等の使用に係る協議結果報告書

[別紙参照]

様式第 2 号(第 31 条関係)

標識

[別紙参照]

様式第 3 号(第 31 条関係の標識)

標識設置報告書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 32 条関係)

説明会状況報告書

[別紙参照]

様式第 4 号(その 1)(第 32 条関係)

説明会出席者名簿

[別紙参照]

様式第 4 号(その 2)(第 32 条関係)

説明会出席者名簿

[別紙参照]

様式第 5 号(第 33 条関係)

移管施設の確約書

[別紙参照]

様式第 6 号(第 35 条関係)

寄附申出書

[別紙参照]

様式第 7 号(第 36 条関係)

誓約書

[別紙参照]

年 月 日

彦根市長 様

事業主 住所
氏名
連絡先

開発行為における集会施設等の使用に係る協議結果報告書

下記の分譲住宅地開発において、集会施設等の使用につき自治会と協議した結果、その同意を得られましたので、彦根市宅地開発指導要綱第 17 条第 3 項の規定により報告します。

記

1 開発区域に含まれる地域の地名地番	彦根市
2 開発区域の面積	m ²

上記の分譲宅地開発の工事完了後、その居住者が本自治会の集会施設等を使用することについて同意します。

年 月 日

自治会名
住所
氏名

90cm 以上		90 cm 以上	
彦根市宅地開発指導要綱 第 31 条第 1 項の規定に基づく			開発計画の概要
開発区域に含まれる地域(地名地番)	彦根市		
開発区域の面積	m ²		
開発の目的			
事業主 住所 氏名 連絡先			
設計者 住所 氏名			
工事管理者 住所 氏名			
工事施工者 住所 氏名			
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで		
標識の設置年月日	年 月 日		
この標識は、彦根市宅地開発指導要綱第 31 条第 1 項に基づき、近隣関係者の方へ開発計画を周知するため、設置するものです。			
100cm 程度		控柱を設置すること。	

年 月 日

彦根市長 様

事業主 住所
氏名
連絡先

標識設置報告書

下記のとおり開発計画の概要を示す標識を設置しましたので、彦根市宅地開発指導要綱第31条第1項の規定により報告します。

記

開発区域に含まれる地域の地名地番	彦根市
開発区域の面積	m ²
開発の目的	
設計者住所氏名	
工事管理者住所氏名	
工事施工者住所氏名	
設置年月日	年 月 日
添付書類	1 開発区域を示した位置図(標識設置場所を明示すること。) 2 標識設置を証する写真

年 月 日

彦根市長 様

事業主 住所

氏名

近隣の関係者 住所

氏名

説明会状況報告書

下記のとおり開発行為の施行に伴う説明会を開催しましたので、彦根市宅地開発指導要綱第 32 条第 2 項の規定によりその結果を報告します。

記

開発区域に含まれる地域の 地名 地番	彦根市				
開発区域の面積	m ²				
開発の目的		構造		規模	
開催日時	年 月 日 時 分 ~ 時 分				
開催場所	彦根市				
出席者	近隣の関係者 人、 開発事業主側 人 (名簿は別紙に記入)				
説明会の概要	彦根市宅地開発指導要綱第 32 条第 1 項に規定する各事項について				
出席者の意見	別紙のとおり				
出席者の意見に対する 措置	別紙のとおり				
その他	添付図書：各課要件協議終了の写し 変更があれば変更の図面				

彦根市長 様

住 所

氏 名

連絡先

移管施設の確約書

彦根市宅地開発指導要綱第 33 条の規定により、開発工事完了後(完了検査済)、直ちに下記の施設を彦根市に移管することを確約します。

記

1 開発区域に含まれる地域(地名地番)	彦根市
2 開発区域の面積	
3 移管施設	

年 月 日

彦根市長 様

寄附申出者 住 所

氏 名

寄 附 申 出 書

下記のとおり寄附したいので、彦根市宅地開発指導要綱第 35 条第 1 項の規定により提出します。

記

1 寄附しようとする理由および条件

今後の維持管理を市にお願いしたいため

2 寄附の条件

市有地として、市が維持管理すること。

3 寄附しようとする物件の所在地等

別表のとおり

4 添付書類

- | | |
|-------------------------|-------|
| (1) 登記原因証明情報 | 1 部 |
| (2) 登記承諾書 | 1 部 |
| (3) 印鑑証明書 | 1 部 |
| (4) 代表者事項証明書(開発者が法人の場合) | 1 部 |
| (5) 登記事項証明書 | 1 部 |
| (6) 位置図・公図・地積測量図(写し) | 各 2 部 |

別表

所在地(彦根市)			地 目	地積(m ²)		摘 要
町 名	字 名	地 番				

彦根市長 様

事業主 住所
氏名
連絡先
設計者 住所
氏名
連絡先
工事管理者 住所
氏名
連絡先
工事施工者 住所
氏名
連絡先

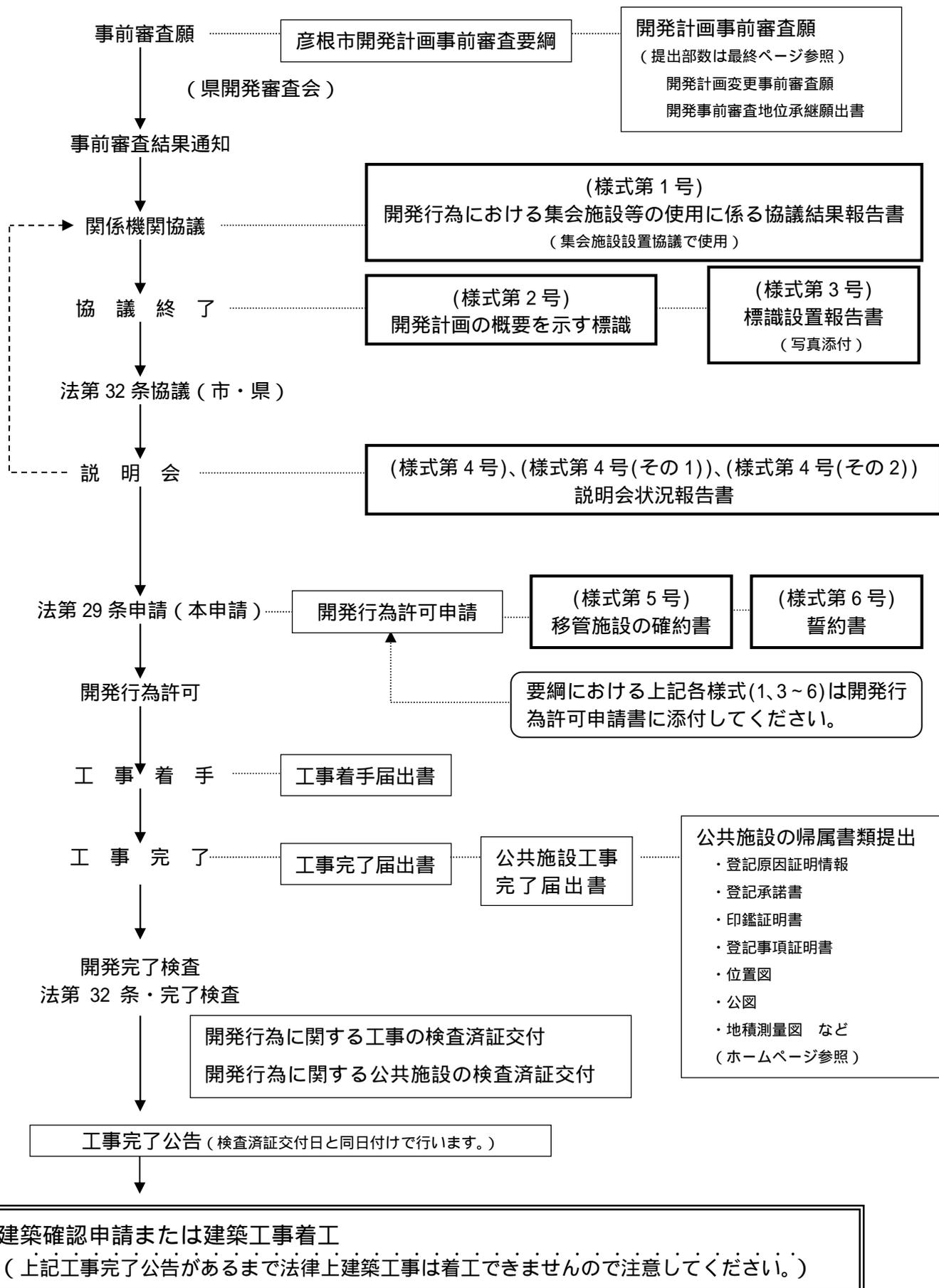
誓 約 書

下記の開発行為を施行するに伴い、貴市の指導に従って地域住民その他権利者との間に紛争を生じないように努め、もし紛争が生じた場合は、損害の賠償等に対してもわれわれの責任において誠意を持って解決し、一切貴市に迷惑をかけないことを彦根市宅地開発指導要綱第 36 条の規定により誓約します。

記

開発区域の位置の 地名 地番	彦根市
開発区域の面積	m ²
開発の目的(できるだけ 具体的に書いてくださ い。)	目的： (建築物が明確な場合) 用途： 構造： 造 階建 規模： 戸 高さ： m

彦根市宅地開発指導要綱における手続きの流れ



開発計画事前審査願 提出部数 (R5.8)

協議部署	分譲宅地・分譲用地・共同住宅等		店舗 (商業系施設)	工場・事務所・作業所 (工業系施設)	専用住宅 (自己居住用)	学校・社会福祉施設 医療施設
	3,000㎡未満	3,000㎡超				
滋賀県湖東土木事務所						
彦根警察署 (分譲宅地に限る)	-		-	-	-	-
建設管理課・道路河川課						
市街地整備課						
都市計画課 開発調整係						
都市計画課 公園緑地係	-		-	-	-	-
建築指導課						
建築指導課 景観まちなみ室						
下水道建設課						
上水道工務課						
消防本部警防課						
まちづくり推進課			-	-	-	-
生活環境課						
清掃センター			-	-		
農林水産課						
域経済振興課	-	-			-	-
農業委員会事務局						
教育総務課					-	
学校教育課					-	
文化財課						
福祉保健部	-	-	-	-	-	
正式版	8	10	8	8	8	9
略式版	9	9	8	8	6	8

略式版 : 事前審査願 + 添付図書 : (1)位置図・(4)土地利用計画図・(6)排水計画平面図・(10)現況写真