

○高島市開発指導要綱

平成17年1月1日

告示第131号

改正 平成22年11月22日告示第150号

平成31年3月15日告示第16号

目次

- 第1章 総則(第1条—第5条)
- 第2章 公共施設(第6条—第10条)
- 第3章 公益施設(第11条—第15条)
- 第4章 環境保全その他の対策(第16条—第23条)
- 第5章 一般的事項(第24条—第30条)

付則

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、第2次高島市総合計画(平成29年策定。以下「総合計画」という。)に基づき、高島市の恵まれた自然環境および社会的、経済的条件を生かし、調和と均衡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土地の区画、形質の変更(以下「開発」という。)について、一定の基準を定めて適切な指導と助言等を行い、事業者の積極的な協力を得て、住民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現を資することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この告示は、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。

- (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で、土地の区域(以下「開発区域」という。)の実測面積が1,000平方メートル以上である事業
- (2) 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。ただし、太陽光発電施設においては、前述および以下のいずれかに掲げる事業
 - ア 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
 - イ 開発区域内における高低差が13メートルを超える事業
- (3) 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第8条に基づく宅地造成事業

- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく共同住宅等(共同住宅、マンション、長屋、寄宿舎その他これらに類するもの)で、計画戸数が4戸以上の建築物を建築する事業
- 2 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があると認めた場合は、この告示を適用する。
- 3 前2項に規定する事業を施行する事業者(以下「事業者」という。)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で、市長が計画的な事業と認められた場合は、その全開発区域のすべてを対象としてこの告示を適用する。
- 4 前3項の規定にかかわらず、次の事業についてはこの告示を適用しない。
- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)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
 - (2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項に規定する土地区画整理事業
 - (3) 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
 - (4) その他市長が適用の必要がないと認める事業(事業計画)

第3条 事業者は、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ものとする。

- 2 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。
- 3 1戸建て住宅の1区画の宅地面積は、150平方メートル以上を標準とする。ただし、隅切部等特別の事情のあるときに限って130平方メートル以上とすることができる。
- (事前協議)

第4条 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完了するまでに、開発計画事前審査願(様式第1号)を市長に提出しなければならない。

- 2 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(様式第2号)を市長に提出しなければならない。
- 3 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

あつたときは、内容を審査し、その結果を当該事業者文書で通知するものとする。

- 4 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。

(事業の施行)

第5条 事業者は、事業の施行に当たり都市計画法またはその他の関係法令に定めるもののほか、市の総合計画に基づくすべての計画およびこの告示に適合するよう施行しなければならない。

第2章 公共施設

(道路)

第6条 事業者は、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。

- 2 事業者は、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。
- 3 事業者は、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。
- 4 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。

(公園緑地)

第7条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、開発区域内に公園、緑地または広場(以下「公園等」という。)を開発区域面積の3パーセント以上または計画人口1人当たり3平方メートル以上を確保し、事業者の負担により整備しなければならない。ただし、本文の規定による公園等の面積が、150平方メートルに満たないときは150平方メートル以上とする。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て定めるものとする。

- 2 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル未満の場合は、開発区域面積の3パーセント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。
- 3 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しなければならない。
- 4 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合は、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。

(消防水利施設)

第8条 事業者は、開発区域内に消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)を満たす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。

(雨水、排水施設)

第9条 事業者は、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しなければならない。

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。

3 事業者は、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。

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。

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ものとする。

(汚水排水施設)

第10条 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(以下「下水道」という。)設置基準ならびに開発許可基準に適合する排除計画としなければならない。

2 事業者は、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しなければならない。

3 事業者は、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(平成8年滋賀県条例第20号)を遵守しなければならない。

4 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(平成5年法律第91号)、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)、建築基準法(昭和25

年法律第201号)、滋賀県公害防止条例(昭和47年滋賀県条例第57号)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。

- 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をしなければならない。
- 6 事業者は、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。

第3章 公益施設

(公益施設用地)

第11条 事業者は、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、当該区域住民の共同利用に資する集会施設等の設置に係る計画を定め、市長と協議のうえ必要な面積の用地を確保して、市に無償で提供するものとする。

2 集会所用地の面積基準は、別表によるものとする。

3 事業者は、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ものとする。

(上水道施設)

第12条 事業者は、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。

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)その他関係法令の定めるところにより、市と協議し施行しなければならない。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。

(清掃施設)

第13条 事業者は、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。

(駐車場)

第14条 事業者は、住民の利便施設として、1戸建て住宅にあつては原則として1区画住宅ごとに自動車の駐車スペースを共同住宅等にあつては計画戸数に相当する以上の自動車の駐車場および自転車等が収容できる駐輪場を確保するものとする。

(防犯灯の設置)

第15条 事業者は、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ものとする。

- 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ものとする。

第4章 環境保全その他の対策

(環境保全)

第16条 事業者は、住宅を目的とする開発事業にあつては、区画ごとに居住者の緑化ができる用地を確保しなければならない。

- 2 前項以外の開発にあつては事業者は、開発区域面積の6パーセントを目安とした緑化の推進を図るものとする。ただし、土地利用上やむを得ないものと市長が認める場合はこの率を3パーセントまで緩和することができる。

- 3 事業者は、開発区域が自然公園法(昭和32年法律第161号)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。

(公害対策および災害、交通安全)

第17条 事業者は、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、必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、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、市と協議しなければならない。
- 3 事業者は、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。

(電波障害対策)

第18条 事業者は、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、必要な措置を講じなければならない。

(日照対策)

第19条 事業者は、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なければならない。

(農林水産対策)

第20条 事業者は、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、必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、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。

(文化財の保存)

第21条 事業者は、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。

(水質保全)

第22条 事業者は、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。

(景観計画への適合)

第23条 事業者は、良好な景観の形成を促進するため、開発区域内に建築物または工作物の建築、建設等を行う場合においては、高島市景観の形成および景観計画に関する条例(平成19年高島市条例第52号)に基づく景観計画に適合するよう市長と協議し、必要な措置を講じなければならない。

第5章 一般的事項

(公共施設等の引継ぎ)

第24条 公共および公益の施設ならびに用地(以下「公共施設等」という。)は、これを市へ無償で移管するものとする。

- 2 事業者は、市との協議に基づき引き継ぐことを定めた公共施設等について、市の指導を受けて管理および移管のため必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は、管理責任を負うものとする。ただし、道路法第3条第4号に規定する道路については、供用開始の告示日をもって引継ぎを完了したものとみなす。
- 3 事業者は、前項の規定により公共施設等を移管した日から原則として3年以内に、事業者の責に起因した施設の破損があった場合は、事業者の負担において、これを改良もしくは改修しなければならない。
- 4 事業者は、市または関係機関との協議に基づき設置した施設および用地等を市以外の機関または団体に移管する場合は、移管の証となる書類を工事完了までに市へ提出するものとする。

(工事の着手)

第25条 事業者は、開発事業に関する工事に着手するときは、当該工事着手の7日前までに市長に工事着手届出書(様式第3号)を提出しなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、高島市都市計画法等施行細則によるものとする。

(工事完了検査)

第26条 市長に工事完了届出書(様式第4号)を提出し、検査を受けなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、高島市都市計画法等施行細則に、宅地造成等規制法に基づく宅地造成事業については、宅地造成等規制法施行規則によるものとする。

2 前項の規定により届出があったときは、市長は完了検査を実施し、事前に協議した内容に適合すると認めたときは、事業者に検査済証を交付するものとする。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、都市計画法に、宅地造成等規制法に基づく宅地造成事業については、宅地造成等規制法施行規則によるものとする。

3 事業者は、工事完了後公共施設等の管理を市に移管する場合は、あらかじめ市に報告し、移管のための検査を受けなければならない。この場合、事前に次に掲げる書類を市へ提出するものとする。

(1) 施設の完成図(施設の管理に必要な一切の詳細図) 一式

(2) 所有権移転登記承諾書 1通

(3) 登記原因証明情報 1通

(4) 印鑑登録証明書(法人の場合は、代表者のもの) 1通

(5) 帰属する土地の登記事項証明書 1通

(6) 資格証明書(事業主が法人である場合) 1通

(7) 分筆登記地積測量図(写) 1通

(8) その他市長が必要と認める書類

(関係者への説明等)

第27条 事業者は、開発事業の施行に当って、あらかじめ地域住民および権利者等関係者に対し、事業計画、工事の施行方法、補償対策ならびに公害および災害の防止計画等の理解と協力を得られるよう十分な説明と協議を行い、市長にその内容を記した説明経過書(様式第5号)を提出するものとする。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い、地域住民および利害関係者と紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。

(協定書の締結)

第28条 この告示に基づく協議について合意に達した場合は、市が必要と認める事項について、協定書を締結するものとする。

(誓約書の提出)

第29条 事業者ならびに工事施行者(予定者を含む。)は、開発事業を行おうとする場合において、当該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補償に対し、事業者の責任において解決する旨の誓約書(様式第6号)を市長に提出するものとする。

(適用の特例)

第30条 この告示に定めのない事項またはこの告示により難しい場合は、市長が必要と認める事項について、その都度別に協議するものとする。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前のマキノ町土地の開発利用に関する指導要綱(平成2年マキノ町告示第63号)、マキノ町土地の開発利用に関する指導要綱施行細則(平成2年11月1日制定)、小規模土地開発利用に関する指導要領(平成2年11月1日制定)、安曇川町開発指導要綱(平成12年安曇川町告示第3号)または新旭町開発事業に関する指導要綱(平成3年新旭町告示第18号)の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則(平成22年11月22日告示第150号)

この告示の施行の日の前日までに、改正前の高島市開発指導要綱の規定によりなされた手続きその他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

改正文(平成31年3月15日告示第16号)抄

平成31年7月1日から適用する。

別表(第11条関係)

集会所用地面積基準

区分	開発規模	用地面積
集会所	計画戸数が60戸以上	200m ² 以上

開発計画事前審査願

年 月 日

高島市長

願出者住所

氏名

(印)

電話

次の開発計画について事前審査を受けたく願います。

開 発 計 画 の 概 要	1 開発目的						
	2 開発区域の位置						
	3 開発区域の面積	㎡					
	4 開発区域の概要 該当する事項を ○で囲んで下さい。	4-1		4-2		4-3	
		市街化区域	(用途地域を記載のこと)	関係 法令	砂防法 地すべり等防止法 河川法 道路法 森林法 自然公園法 農地法 農振法 法定外公共物 (里道・水路) 文化財保護法 風致地区 災害危険区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域	登記簿謄 本の地目	宅地 田 畑 山林 雑種地
		市街化調整区域	(用途地域を記載のこと) 法第34条第()号 該当 提案基準()			現況の 地目	宅地 田 畑 山林 雑種地
		非線引都市計画区域	(用途地域を記載のこと)				宅地 田 畑 山林 雑種地
	宅地造成工事規制区域	内 ・ 外				その他	
	5 設計者の住所、 氏名および電話 番号	住所 氏名 TEL	設計資格 (該当条項記載のこと) 都市計画法第31条、省令第19条 宅地造成等規制法第9条、政令第17条				
	6 添付図書	1) 開発計画説明書 2) 位置図(1/2500) 3) 字限図 4) 現況図 5) 土地利用計画図 6) 造成計画平面図 7) 排水計画平面図 8) 水理計算書 9) 求積図 10) 登記事項証明書 11) 工程表 12) 現況写真 13) その他必要な図面 (縦断面図、横断面図、構造図、建築図面等) ※作成要領に基づき申請区域を着色のこと					

開発(変更)協議書

年 月 日

高島市長

事業者 住所
 氏名 ⑩
 連絡責任者 住所
 氏名
 (電話)

高島市開発指導要綱第4条の規定により、次のとおり協議します。

開 発 計 画 の 概 要	開発区域の所在地			
	開発区域の用途	都市計画区域	内 外	
		用途地域		
		宅地造成工事規制区域	内 外	
	開発面積・地目	m ²	地目	
	発電出力・高低差 (太陽光発電設備)	k W	高低差	m
	開発事業の目的			
	土地取得の状況			
	工事施行予定期日	年 月 日～ 年 月 日		
	設計者の住所、氏名 および電話番号	住所	設計資格の内容	
氏名		電話番号(- -)		
工事施行者の住所 氏名および電話番号	住所			
	氏名	電話番号(- -)		
添 付 書 類	1) 開発計画説明書 2) 位置図(1/2500) 3) 字限図 4) 現況図 5) 土地利用計画図 6) 造成計画平面図 7) 排水計画平面図 8) 水理計算書 9) 求積図 10) 登記事項証明書 11) 工程表 12) 現況写真 13) その他必要な図面(縦断図、横断図、構造図、建築図面等) ※作成要領に基づき申請区域を着色のこと			

様式第3号(第25条関係)

工事着手届出書

年 月 日

高島市長

届出者 住所
氏名

印

開発事業に関する工事に着手しますので、高島市開発指導要綱第25条の規定により届け出ます。

記

1 開発事業協議番号	年 月 日 第 号
2 開発区域に含まれる地域の名称	高島市
3 工事着手年月日	
4 工事施行者	住 所
	氏 名
	連絡先

様式第4号(第26条関係)

工事完了届出書

年 月 日

高島市長

届出者 住所
氏名

印

高島市開発指導要綱第26条の規定により、開発事業に関する工事が完了しましたので届け出ます。

記

1 開発事業協議番号	年 月 日 第 号
2 工事完了年月日	年 月 日
3 工事を完了した区域または 工区に含まれる地域の名称	高島市

説 明 経 過 書

年 月 日

高島市長

事業者 住所
氏名 ⑩
電話

下記のとおり開発事業の施行に伴う説明会を行いましたので、高島市開発指導要綱第27条第1項の規定によりその結果を報告します。

記

事業目的	
事業地の名称	高島市
開発事業等の内容	
説明日時	年 月 日 () 午前(後) 時 分 ~ 午前(後) 時 分
説明場所	
出席者	関係者(隣接住民、権利者側) 人 開発事業者側 人
	氏 名 住 所
説明の概要	
出席者の意見内容	
出席者の意見に対する措置内容	

上記のとおりであることを確認する。

年 月 日

関係者(隣接住民、権利者) ⑩

※署名・捺印は、説明が行われたことならびに説明内容の確認のためのものです。

様式第6号(第29条関係)

誓 約 書

年 月 日

高島市長

開発事業者

住所

氏名

㊞

工事施行者

住所

氏名

㊞

下記の開発事業を施行するに伴い、高島市開発指導要綱第29条の規定に基づき、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、当方の責任において誠意をもって解決することを誓約致します。

記

開発事業区域の所在地	
開発事業区域の面積	平方メートル
開発事業の用途および内容	