

○近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則

平成22年3月21日

規則第159号

改正 平成24年3月1日規則第7号

平成25年12月25日規則第48号

平成28年2月1日規則第1号

平成28年4月1日規則第34—2号

平成31年3月25日規則第15号

(趣旨)

第1条 この規則は、近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成22年近江八幡市条例第186号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(周辺住民)

第2条 条例第2条第7号に規定する周辺住民は、次に掲げる者とする。

- (1) 事業区域の境界線から予定建築物の高さの2倍又は30メートルの水平距離のうち、いずれか大きい距離の範囲内において、土地又は建築物を所有する者及び建築物を占有する者
- (2) 事業区域の属する地区における住民自治組織の代表者
- (3) 事業内容等により、周辺地域に影響をおよぼすおそれがある場合においては、事業区域の属する地区の隣接する住民自治組織の代表者
- (4) 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の受信障害が生ずると想定される者
- (5) 開発事業に係る工事に使用する車両（以下「工事車両」という。）の経路となる場合において、当該道路に接している土地又は建築物を所有する者及び建築物を占有する者であって、当該工事車両の通行により、生活環境に著しい影響をおよぼすおそれのある者
- (6) 工事車両の経路が通学路に指定されている場合においては、通学路を指定した者

(大規模開発事業の届出)

第3条 条例第8条の規定による大規模開発事業の届出は、大規模開発事業計画届出書（別記様式第1号）を別表第1に掲げる添付図書に基づき行うものとする。

（計画届出書の取下げ）

第4条 条例第10条の規定による計画届出書の取下げは、大規模開発事業計画取下げ報告書（別記様式第2号）により行うものとする。

（開発事業承認申請及び承認書の交付）

第5条 条例第11条第1項に規定する開発事業の承認申請は、開発事業承認申請書（別記様式第3号）を正本及び副本それぞれに別表第2に掲げる添付図書に基づき行うものとする。

2 条例第11条の規定による開発事業の承認書（以下「承認書」という。）の交付は、開発事業承認書（別記様式第4号）に前項の規定による開発事業承認申請書の副本を添付して行うものとする。

3 条例第11条第3項に規定する基準は、次の表のとおりとする。

	事業区域1,000m <sup>2</sup> 未満又は開発許可不要	開発許可要
共同住宅等・分譲住宅地等	幅員4m以上の建築基準法道路。ただし、周辺の状況等に鑑みて、環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は、この限りでない。	開発行為等に関する審査基準による。
その他	建築基準法道路	

（協議書及び協議済書）

第6条 条例第12条第2項に規定する協議は、協議依頼書（別記様式第5号）に協議内容を示した図書を添付して行うものとする。

2 条例第12条第3項に規定する協議済書は、別記様式第6号とする。

3 開発事業者は第1項の協議がすべて整ったときは、協議済一覧表（別記様式第7号）に前項

の協議済書の写しを添えて市長に提出しなければならない。

(承認の変更)

第7条 条例第13条第1項の規定による変更に係る申請書は、開発事業変更承認申請書(別記様式第8号)による正本及び副本に変更に係る図書を添付して行うものとする。

2 条例第13条第1項の規定による変更に係る承認は、開発事業変更承認書(別記様式第9号)に前項の副本を添付して行うものとする。

3 条例第13条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 開発事業計画の変更で、土地利用への影響がないもので次のいずれかに該当するもの

ア 開発事業区域の建築物の面積等の変更

イ 駐車場の区画の変更

ウ 植栽地形状の変更

(2) 工事施工者の変更

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が認めたもの

4 条例第13条第2項の規定による軽微な変更の届出は、開発事業軽微変更届書(別記様式第10号)に変更に係る図書を添付して行うものとする。

5 条例第13条第3項の規定による開発事業者の名義の変更は、名義変更届(別記様式第10号の2)により届け出るものとする。

(取り止め届)

第8条 条例第14条の規定による取り止めの届出は、開発事業取り止め届出書(別記様式第11号)により行うものとする。

(承認の取消し)

第9条 条例第15条の規定により開発事業の承認を取り消すときは、開発事業承認取消し通知書(別記様式第12号)により行うものとする。

(工事着手届)

第10条 条例第17条の規定により工事着手をするときは、工事着手届（別記様式第13号）に、工事の工程を明示した図書を添付して行うものとする。

(工事完了届)

第11条 条例第18条第1項の規定により工事完了をしたときは、工事完了届（別記様式第14号）に、竣工平面図、工事施工写真、工事完了写真を添付して行うものとする。この場合において、工事施工写真は、完了検査時に検査を行うことが困難な隠蔽部の検査に必要とするものとする。

2 条例第18条第2項の規定による完了検査済証は、別記様式第15号とする。

(標識の設置等)

第12条 条例第19条第1項の規定による標識は、別記様式第16号とし、標識の大きさはA2サイズ（594ミリメートル×420ミリメートル）以上とすること。

2 条例第19条第2項の規定による標識の設置届は、標識設置届（別記様式第17号）に標識を設置した事が分かる写真を添付して行うものとする。

(周辺住民への説明)

第13条 条例第20条第1項に規定する開発事業の説明すべき内容は、別表第3に掲げるものとする。

2 条例第20条第2項に規定する説明会等の報告は、説明会等結果報告書（別記様式第18号）に説明会等の内容を記載した図書並びに説明会等の対象範囲及び対象者を示した図書を添えて行うものとする。

(公共施設等の管理及び帰属)

第14条 条例第21条第1項、**第2項**の規定による公共施設等の同意**及び管理、帰属**に関する協議は、協議（同意）申請書（別記様式第19号）に必要な図書を添えて行うものとする。

(公共施設等の整備基準)

第15条 条例第22条に規定する基準は、次に掲げるもののほか近江八幡市開発行為等に関する審査基準（以下「開発行為等に関する審査基準」という。）によるものとする。

(1) 道路 次に掲げる事項を基本として整備しなければならない。

- ア 事業区域に接する道路は、市の道路計画に適合し、次に掲げるものとする。
- (ア) 近江八幡市道路の構造の技術的基準等に関する条例（平成25年近江八幡市条例第10号）に従い整備すること。
  - (イ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第10条第1号の規定に関する特定道路に該当する場合は、近江八幡市移動等円滑化のための必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成25年近江八幡市条例第11号）に従い整備すること。
- イ 事業区域内外の道路において道路排水施設の新設入替え等を行う場合は、次に掲げるものとする。
- (ア) 道路横断側溝の蓋は、グレーチング蓋を使用すること。形式は、受枠付防音固定式で25トン以上の自動車荷重に耐えるものとし、車両の出入口については滑り止め細目タイプとすること。
  - (イ) 側溝は防音型の全面蓋付とし、5メートルに1か所は滑り止め細目タイプのグレーチング蓋を設けること。
- ウ 事業区域に車両の出入口を設ける場合は、1敷地1か所で幅員は4メートルを原則とし、最大幅員は6メートルとする。なお、設置位置については、次に掲げる部分以外とすること。ただし、敷地の状況、進入車両等の状況等により、道路管理者と協議の上、特にやむを得ないと認められるものについては、この限りでない。
- (ア) 横断歩道の設置箇所及び隅切より5メートル以内の部分
  - (イ) バス停車帯及びバス停の標柱又は標示板より10メートル以内の部分
  - (ウ) 踏切の前後の側端よりそれぞれ前後に10メートル以内の部分
  - (エ) 交通量の少ない道路にも接し、交通量の多い道路より出入する必要の認められない部分
  - (オ) その他道路管理及び交通管理上に支障があると認められる部分
- (2) 下水道施設 下水道施設は暗渠とし、施工に関しては「**下水道施設計画・設計指針と解説**」（公益社団法人 日本下水道協会編）及び別表第4の基準に従い整備しなければならない。

- (3) 上水道施設 次に掲げる事項を基準等に従い整備しなければならない。
- ア 近江八幡市給水条例（平成22年近江八幡市条例第206号）の規定に定めるもののほか、水道事業管理者が定める基準によるものとする。
- イ 事業区域内における給配水施設の規模並びに配置は、当該区域の規模、地形及び予定建築物の用途により定めること。
- ウ 給水施設の設計は、当該事業区域について想定される需要に支障をきたさない構造能力とするため、次に掲げるものに配慮すること。
- (ア) 開発区域の規模、形状及び周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設等）
- (イ) 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造等）
- (ウ) 予定建築物の用途（需要量）
- (エ) 予定建築物の敷地の規模及び配置（需要量一敷地規模、建築規模、配管設計等）
- (4) 排水施設 次に掲げる事項を基準として整備すること。
- ア 事業区域から生じ、又は事業区域を通過する雨水及び汚水を排水するために必要な施設を設けること。
- イ 前号の排水施設を河川に接続する場合は、排水に必要な機能を保つための河川改修費用を負担すること。
- ウ 用排水施設の設置又は河川の改修にあつては、水利関係団体及び河川管理者の同意又は許可を得ること。
- エ 道路側溝への放流を計画する場合は、道路管理者及び関係機関と協議し、同意又は許可を得ること。
- (5) 消防水利施設 開発行為等に関する審査基準に従い整備しなければならない。
- (6) ごみステーション 開発行為等に関する審査基準に従い整備しなければならない。

(駐車場の基準)

第16条 条例第24条の規則で定める基準は、次の表のとおりとし、車1台の標準駐車スペースは幅2.5メートル、長さ5メートルとする。

施設の名称	設置基準	
	自動車用の駐車施設	自転車用の駐輪施設
共同住宅等	事業区域内に計画戸数分以上の台数。ただし、商業地域・近隣商業地域において、周辺に駐車場等がある	事業区域内に計画戸数分の150%以上の台数
ワンルームマンション	場合は協議により事業区域内に戸数の3分の2以上、事業区域外（近接地）に3分の1以下の台数とすることができる。	事業区域内に計画戸数分の100%以上の台数
サービス付高齢者向け住宅	事業区域内に必要な台数（住戸分及び利用用途分）。この場合において住戸分は協議により決定（住戸分の台数は、提供サービスの内容等により、居住者を考慮した上で決定する）し、利用用途分はサービス部の従業員用等の必要台数とする。	事業区域内に必要な台数
飲食店等	事業区域内にテーブル数分の駐車台数（8人掛け以上のカウンター等は4席で1台分確保）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近隣地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。	事業区域内に必要な台数
その他の施設	事業区域内に利用用途による必要台数（駐車、駐輪共）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近隣地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。	

備考 近接地とは、事業区域から直線距離で100メートル以内の範囲とする。

(緑化の推進)

第17条 条例第26条の規定による植栽地は、次に掲げる基準により設けなければならない。

(1) 事業区域内に事業区域面積の6パーセント以上の面積とする。この場合において、都市計画法(昭和43年法律第100号)に規定する緑地がある場合は、これと兼ねることができる。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為はこの限りでない。

(2) 植栽地面積は、次に掲げる基準で面積を換算するものとし、樹木の投影面積として重なる部分は、それぞれの面積を合算することができる。なお、高木及び中木を隣地、街路等に面する場所に計画する場合は、樹種の選定に留意すること。

ア 高木は、植栽時の樹高が4メートル以上の木で、樹高を直径とした円の面積を植栽地面積として換算できる。ただし、高木で換算できる面積は、樹木を植栽した面積の50パーセント以内を限度とする。

イ 中木は、植栽時の樹高が2メートル以上4メートル未満の木で、1本当たり3平方メートルとして換算できる。

ウ 低木は、植栽時の樹高が2メートル未満の木で、1平方メートル当たり4本以上で密植した場合のみ、1平方メートルとして換算できる。

エ 地被植物は、植栽地を覆った場合に植栽面積として換算できる。ただし、地被植物で換算できる面積は、必要植栽地面積の50パーセント以内を限度とする。

(消防活動用空地等)

第18条 条例第31条に規定する建築物は、次に掲げるところによる。

(1) 地上階数が3階以上の建築物

(2) 地上高さが12メートル以上の建築物

2 条例第31条に規定する消防用活動用空地等は、所轄消防署の基準(消防活動スペース等に関する指導指針)によるものとし、消防署と協議のうえ設置するものとする。

(ワンルームマンション等の設置基準)

第19条 条例第32条第2項に規定する基準は、次に掲げるところによる。

(1) 一戸当たりの住戸専用面積は、18平方メートル以上40平方メートル未満とすること。ただし、寮、寄宿舎及び下宿で、食堂兼台所、浴室、便所等共用スペースがある場合に



については、収納室を備えた間取りで居室面積を12平方メートル以上とすることができる。

(2) 住戸が30戸以上の場合、管理人室を設け管理人を置くこと。住戸が30戸未満で常駐の管理人を置かない場合は、自ら管理を行い、又は管理を委託して適切な管理を行うこと。

(3) 玄関、ホール等の見やすい場所に緊急連絡先等が記載された表示板を設置すること。

(コミュニティ広場)

第20条 条例第33条の規定による広場は、100平方メートル以上で最低1か所を確保し、駐車場等と競合しない玄関等、治安面を含め安全な場所に設けるものとする。

2 前項の広場の形態は短辺を3メートル以上確保した正形を基本とし、ベンチ等を設けること。

(集会室の整備)

第21条 条例第34条の規定による集会室は、次に掲げる算式による面積以上を集会室スペースのみで確保するものとする。

$20 \text{ 平方メートル} + (1 \text{ 平方メートル} \times \text{住戸数})$

(立入証明書)

第22条 条例第36条第2項に規定する身分を示す証明書は、別記様式第21号とする。

(その他)

第23条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、平成22年3月21日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日の前日までに、合併前の近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成19年近江八幡市規則第49号）又は安土町開発指導要綱（平成8年安土町告示第50号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの規則の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（平成24年規則第7号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成 2 5 年規則第 4 8 号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成 2 6 年 1 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の日の前日までに、改正前の近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、なお従前の例による。

付 則（平成 2 8 年規則第 1 号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成 2 8 年 2 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の日の前日までに、改正前の近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則の規定によりなされた処分、手続その他の行為（当該日の前日までに条例第 1 8 条の規定に基づき完了検査を受けた開発事業に係るものを除く。）は、この規則の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（平成 2 8 年規則第 3 4—2 号）

この規則は、平成 2 8 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 3 1 年規則第 1 5 号）

この規則は、平成 3 1 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1（第3条関係）

大規模開発事業届出書添付図書

	図書名	縮尺	明記事項	備考
1	大規模開発事業計画届出書			・土地利用の方針には計画内容を具体的に記載すること。
2	附近見取図	1 / 2500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域及びその位置</li> <li>・町の境界</li> <li>・土地の地番及び形状</li> <li>・既存の公共施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域は、赤色に着色のこと。</li> <li>・道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色のこと。</li> <li>・作成者の記名押印のこと。</li> </ul>
3	公図		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域</li> <li>・事業区域並びに隣接地の地番、地目及び所有者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域を緑色で着色のこと。</li> <li>・里道（赤）及び水路（青）を明確に着色のこと。</li> <li>・公図の転写年月日（3か月以内）及び転写者の署名又は記名押印のこと。</li> <li>・公図が所在する法務局名を明記のこと。</li> <li>・インターネット登記情報サービスによる公図も可とするが、情報取得者が記名押印をすること。</li> </ul>
4	現況平面図	1 / 500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・事業区域境界線</li> <li>・事業区域の地番、地目及び所有者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界は、赤線で明示のこと。</li> <li>・水路等は、青色で着色のこと。</li> <li>・官民境界がある場合は、確定日及び番号を明記のこと。</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・地形（高低差等）</li> <li>・既存建築物</li> <li>・既存の公共施設等</li> <li>・道路名及び河川名</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路、水路等の幅員を明記のこと。</li> </ul>
5	土地利用 計画平面 図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・事業区域境界線</li> <li>・公共施設の位置及び形状</li> <li>・予定建築物の形状、規模及び用途</li> <li>・擁壁の位置、種類、高さ及び延長</li> <li>・宅地（一区画）の面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界は、赤線で明示のこと。</li> <li>・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> </ul>
6	建築物平 面図・立 面図	1 / 200 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積及び延べ床面積の算定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配置図、各階平面図及び二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）</li> <li>・各面積の計算書を添付のこと。</li> </ul>
7	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域の土地及びその周辺が写っているもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域を赤線で明示のこと。</li> <li>・サイズは、サービス版以上とすること。</li> <li>・できる限り上部から撮影し四方向以上から撮影すること。</li> </ul>
8	共同住宅 等概要書			<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅等を計画の場合のみ</li> </ul>

別表第2（第5条関係）

開発承認申請添付図書

1 書類関係

	書類名	様式	記載内容	備考
1	開発事業承認申請書	別記様式第3号		<ul style="list-style-type: none"> <li>申請者の氏名にはふりがなを記載すること</li> <li>開発事業の位置には登記事項証明書のとおりすべて記載すること（別紙可）。</li> </ul>
2	委任状	任意	<ul style="list-style-type: none"> <li>委任する内容</li> <li>委任者記名押印</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>承認申請手続きから完了検査、検査済証受領までの内容</li> </ul>
3	開発計画説明書	任意	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業概要及び目的</li> <li>工事着手、完了予定日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発事業者の記名押印したものであること。</li> <li>事業者が土地の所有者と異なる場合についてはその理由を説明すること。</li> </ul>
4	公図		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域</li> <li>事業区域並びに隣接地の地番、地目及び所有者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域を緑色で着色のこと。</li> <li>里道（赤）及び水路（青）を明確に着色のこと。</li> <li>公図の転写年月日（3月以内）及び転写者の署名又は記名押印のこと。</li> <li>公図が所在する法務局名を明記のこと。</li> <li>インターネット登記情報サービスによる証明書も可とするが、情報取得者が記名押印を</li> </ul>

				<p>すること。</p>
5	土地の登記事項証明書			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 正本に原本を添付し、申請時点（3月以内）のものとする</li> <li>・ インターネット登記情報サービスによる証明書も可とするが、その場合は証明書を所轄する法務局名を明記し、情報取得者が記名押印をすること。</li> </ul>
6	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業区域の土地及びその周辺が写っているもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業区域界を赤線で明示のこと。</li> <li>・ サイズは、サービス版以上とすること。</li> <li>・ できる限り上部から撮影し四方向以上から撮影すること。</li> <li>・ 河川・水路は、スタッフ等を使用し、断面・幅員等の現況が判断できること。</li> </ul>
7	水理計算書流域図		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域及び流域部</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発許可等に関する審査基準に基づくこと。</li> <li>・ 開発区域、流域別に計算し、整理すること。</li> </ul>
8	共同住宅等概要書	別記様式第20号		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共同住宅等を建設する場合のみ添付すること。</li> </ul>

## 2 図面関係

	図書名	縮尺	明記事項	備考
1	位置図	1 / 2 5 0 0 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>開発区域及びその位置</li> <li>町の境界</li> <li>土地の地番及び形状</li> <li>既存の公共施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域は、赤色で着色のこと。</li> <li>道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色のこと。</li> <li>作成者の記名押印のこと。</li> </ul>
2	現況平面図	1 / 5 0 0 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>事業区域境界線</li> <li>事業区域及び隣接地の地番、地目及び所有者</li> <li>地形（高低差等）</li> <li>既存建築物</li> <li>既存の公共施設等</li> <li>道路名及び河川名</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界は、赤線で明示のこと。</li> <li>水路等は、青色で着色のこと。</li> <li>官民境界がある場合は、確定日及び番号を明記のこと。</li> <li>道路、水路等の幅員を明記のこと。</li> <li>建築基準法上の道路種別を記載すること。</li> </ul>
3	土地利用計画平面図	1 / 5 0 0 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>事業区域境界線</li> <li>公共施設の位置及び形状</li> <li>予定建築物の形状、規模及び用途</li> <li>擁壁の位置、種類、高さ、見え高及び延長</li> <li>宅地（一区画）の面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界は、赤線で明示のこと。</li> <li>既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> <li>他法令で施工される構造物の位置、形状、法令名及び許可日、許可番号を記載すること。</li> <li>乗入口以外はフェンス等で囲う計画とし、明示すること。</li> </ul>
4	造成計画平面図	1 / 5 0 0 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>事業区域の境界</li> <li>切土又は盛土をする土</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界は、赤線で明示すること。</li> <li>切土部及び盛土部別に薄く着色のこと。</li> </ul>

			<p>地の部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の位置、種類、高さ、見え高及び延長</li> <li>・法面（がけを含む。）の位置及び形状</li> <li>・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> </ul>	<p>切土部—黄</p> <p>盛土部—赤</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。</li> <li>・現況地盤線は細線で、計画線は太線で図示すること。</li> <li>・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> <li>・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。</li> </ul>
5	排水計画 平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・事業区域の境界</li> <li>・排水区域の区域界</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>・道路側溝その他の排水施設の位置及び形状寸法</li> <li>・排水管の勾配、管種及び管径</li> <li>・人孔の位置及び人孔間距離</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界は、赤線で明示すること。</li> <li>・流末には、排水量を明示すること。</li> <li>・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。</li> <li>・排水区域の区域界を明示し、区域毎の排水面積及び排水量を明記すること。</li> <li>・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。</li> <li>・合併浄化槽を設置の場合は、位置、形状及び放流管を明示すること。</li> <li>・水の流れ方向は、詳細に明示のこと。</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>・水の流れの方向</li> <li>・吐口の位置</li> <li>・放流先河川及び水路の名称、位置及び形状寸法</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>・道路、公園、その他公共施設の敷地の計画高</li> <li>・法面（がけを含む。）及び擁壁の位置、形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。</li> </ul>
6	給水施設 計画図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・事業区域の境界</li> <li>・給水施設の位置、形状及び内法寸法</li> <li>・取水方法</li> <li>・消火栓の位置</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・境界は、赤線で明示のこと。</li> </ul>
7	造成計画 断面図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業区域の境界</li> <li>・切土又は盛土の計画地盤高及び現況地盤高</li> <li>・造成の有無</li> <li>・切土、盛土部の着色</li> <li>・構造物の種別及び形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断面のピッチは、20m間隔であること。（縦断、横断）</li> <li>・断面の変化点については、上記に加えて明示すること。</li> <li>・現況地盤高は細線で、計画地盤高は太線で明示すること。</li> <li>・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土部は黄色で、盛土部は赤色で薄く着色のこと。</li> <li>・法勾配、法長を明記すること。</li> <li>・断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。</li> <li>・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。</li> </ul>
8	構造図	1 / 50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の寸法及び勾配</li> <li>・擁壁の材料、種類及び各部材の形状寸法</li> <li>・裏込コンクリート及び透水層の位置寸法</li> <li>・擁壁部の計画地盤高及び現況地盤高</li> <li>・基礎地盤の土質並びに基礎杭等の位置、材料及び寸法</li> <li>・鉄筋の位置及び間隔</li> <li>・水抜穴の位置</li> <li>・雨水排水構造物の形状寸法</li> <li>・雨水排水構造物の最上流から最下流までの河床勾配</li> <li>・舗装構成図及び材料(路床含)</li> <li>・外構図(植栽地・フェ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付すること。</li> <li>・雨水排水柵等の泥溜めの深さを明示のこと。</li> <li>・擁壁の前面地盤を明示し、見え高及び根入れ長を明記のこと。</li> <li>・他の図面(平面図、断面図)との併記は、認めない。</li> <li>・構造図の枚数が多い場合は、系統別(排水施設、擁壁別)に記載すること。</li> <li>・各構造物の記号は、各計画平面図の記号等、表記が対照可能なものとする。</li> <li>・既設構造物についても作成し、既設であることを明記すること。</li> <li>・現場打ち構造物を設置する場合は、配筋を記載すること。</li> </ul>

			ンス等)	
9	植栽地等 平面図	1 / 200 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>植栽地面積の求積</li> <li>植栽地の樹種、樹高及び植栽密度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>植栽地求積図の外周長（辺長）を記載すること。</li> </ul>
10	駐車場・ 駐輪場計 画図	1 / 200 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場区画を記載</li> <li>駐輪場（スペース）、 台数を記載</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用計画図と兼ねてもよい。</li> </ul>
11	建築物平 面図・立 面図	1 / 200 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築面積及び延べ床面 積の算定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配置図、各階平面図及び二面以上の立面図（分譲宅地は除く。）</li> <li>各面積の計算書を添付のこと。</li> </ul>
12	求積図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域全体の丈量</li> <li>宅地別丈量</li> <li>公共施設等の用地の丈 量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>求積表はできる限り同一図面に記載すること。</li> <li>求積計算及び辺長計算は座標による計算とし、計算表を明記のこと。</li> <li>外周長（辺長）を記載すること。</li> </ul>
13	日影図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>日影による制限を受け るもののみ添付</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>滋賀県建築基準法取り扱い基準の記載方法による。</li> </ul>
14	電波障害 机上検討 図	1 / 2500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層建築物に該当す る場合添付</li> <li>電波障害の発生が予測 されるエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象エリアを記載すること。</li> </ul>
15	工事用車 両運行経 路図	1 / 2500 以 上	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事車両の運行経路、 運行時間</li> <li>安全対策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域から幹線道路までの 区間を明示すること。</li> </ul>

			・通学路	
--	--	--	------	--

備考 添付図面には、作成者の記名及び押印のこと。

別表第3（第13条関係）

住民への説明項目	説明すべき内容
1 条例の仕組み 条例の対象事業等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会の位置付け</li> <li>・説明会報告書の提出方法等</li> </ul>
2 関係者の紹介	
3 敷地に関する内容 (1) 敷地の位置 (2) 敷地の土地利用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の地名地番及び具体的な位置</li> <li>・予定建築物の位置及び隣接地との距離</li> <li>・駐車台数及び駐車方法、出入り口の位置</li> <li>・ごみステーションの有無及び位置</li> <li>・植栽及びコミュニティ広場の位置</li> </ul>
4 対象法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域及び用途地域における建築制限</li> <li>・建築基準法の斜線制限、日影制限等</li> </ul>
5 予定建築物の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の用途（複合用途の場合は各用途）及び住戸数</li> <li>・高さ及び地上（地下）階数</li> <li>・建築物の構造種別及び基礎種別</li> <li>・建築物の色彩等</li> </ul>
6 工事施工に関する事項 (1) 工事に関すること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間、作業日の作業時間帯及び休日</li> <li>・車両の通行経路、工事車両の運行時間（開始及び終了）、車両の種類、1日の車両台数及び期間</li> <li>・仮設計画、防塵及び交通整理人の配置</li> <li>・工事による危害の防止策</li> <li>・工事に伴い生じる周辺的生活環境におよぼす著</li> </ul>

(2) 家屋調査	しい影響及びその対策
(3) 緊急時連絡体制	・調査の範囲、内容及び措置 ・連絡先（昼間・夜間）及び責任者
7 電波障害に関する事項	・電波障害の予想される範囲 ・電波障害の調査方法 ・電波障害発生時の対応等
8 その他市長が必要と認める事項	

#### 別表第4（第15条関係）

##### 開発事業に係る下水道整備基準

#### 1 下水道関係

##### (1) 計画人口及び計画汚水量

ア 共同住宅等の計画人口は、1戸当たり5人とする。ただし、ワンルームマンションの計画人口については、建築基準法施行令の規定に基づく処理対象人員の算定方法（昭和44年7月3日建設省告示第3184号）により算定する。

イ 計画時間最大汚水量は、下水道担当課と協議すること。ただし、汚水管の断面決定については、計画汚水量の10割増の余裕をみて決定する。

##### (2) 管渠

##### ア 流速及び勾配

(ア) 流速は、一般に下流域に至るに従って漸増するように計画し、勾配は、下流域に至るに従って小さくなるよう次の点を考慮のうえ定めなければならない。

(イ) 汚水管渠、計画汚水量に対し、設計流速は毎秒1メートルから1.8メートルまでを標準とし、最小でも毎秒0.6メートル、最大でも毎秒3メートルとする。

##### イ 管径

原則200ミリメートル以上とする。ただし、今後、延長の計画が無い場合等にあつては、下水道担当課との協議により、最小150ミリメートルとすることができる。

##### ウ 種類

塩化ビニール管（リブ管）とする。

#### エ 位置

埋設の位置は、公衆用道路敷地内とし、土被りは、1.2メートル以上とする。ただし、今後、延長の計画が無い場合等にあつては、下水道担当課との協議により、1.0メートル以上とすることができる。

#### オ 管接合

(ア) 異径管の接続については、原則管頂接合とする。

(イ) 2系統の汚水管が合流する場合の中心交角は、なるべく60度以下とする。やむを得ず曲線をもって合流する場合は別途協議する。

### (3) マンホール

#### ア 構造及び寸法

(ア) 1号マンホール（内法90cm）を標準とする。

(イ) 片斜壁を標準とする。（マンホール蓋は、近江八幡市型を使用）

(ウ) インバート仕上げとする。（肩壁は、20パーセント勾配）

#### イ 配置

延長は、「下水道施設計画・設計指針と解説」（公益社団法人 日本下水道協会編）に従い、あらかじめ下水道担当課と協議する。

### (4) 汚水ます

ア 近江八幡市型として、塩ビ製一体成型型を標準とし、1区画1個の汚水ますを宅地高と道路高の高低差の少ない位置で官民境界より民有地側1メートル以内のところに設置すること。この場合、汚水ますの有効深さを道路地盤高より800mm以上とすること。

イ 汚水ますの内径は、汚水ます底と地表面の差が150センチメートル以下のときは、φ200mm、150センチメートルを超え200センチメートル以下のときは、φ300mm、200センチメートルを超えるときは0号人孔を設置すること。

ウ 宅地高を上げて計画する場合においては、汚水ますは道路高と高低差の少ないところに汚水ます専用の敷地を設けて設置し、後の維持管理が容易なものとする。

(5) 取付管

ア 取付管の埋設方向は、本管に対し直角に埋設し、汚水ますから本管接続部の支管立上げ部曲管まで直視できるものとし、その管径は原則として、最小径φ150mmとする。ただし、本管管径がφ150mmの場合は、最小径φ100mmとする。

イ 勾配は、10パーミル以上とすること。

(6) マンホールポンプ

汚水排水施設の整備においては、自然流下方式を原則とする。ただし、計画が困難な地域でマンホールポンプ施設を設置する場合は、この限りでない。その際は、「近江八幡市公共下水道に係る開発事業者の負担に関する取扱要綱」によるものとする。

(7) 検査

ア 検査は中間・竣工検査とする。なお、中間検査は舗装工事前に実施する。

イ 検査に次の書類を用いる。

(ア) 管底高（設計、出来高）

(イ) 管理図表（品質、資材、施工、出来形）

ウ 施工写真

(8) 公共下水道が未供用で、集中合併処理浄化槽を設ける場合に、浄化槽が主要道路から離れるときは、将来の公共下水道管に接続するまでの区間は下水管を埋設すること。

(9) 排水管を公共下水道管に接続するときは、下水道担当課で定める仕様に従うこと。

(10) 申請手続等

ア 宅内排水設備工事は、近江八幡市下水道排水設備指定工事店で施工し、排水設備新設等計画確認申請書を提出すること。（下水道担当課で定める様式を使用する。）

イ 下水道施設の工事については、下水道法第16条に基づく申請書及び流量計算書を下水道担当課に提出し、公共下水道管理者の承認を得てから工事に着手すること。

## 2 生活排水関係

### (1) 浄化槽

ア 浄化槽は、し尿と併せて雑排水（工場廃水、雨水その他の特殊な排水を除く。）を処理する構造の浄化槽（合併処理浄化槽）とすること。

イ 開発事業区域内における全ての建物に係る計画日平均汚水量が50立方メートル以上の場合、集中浄化槽とし、その設置は原則として1か所とすること。

ウ 前項における計画日平均汚水量が50立方メートル未満の場合は、個々の建物ごとに設置する個別合併処理浄化槽とすることができるものとすること。

### (2) し尿及び雑排水の処理

ア 原則として、下水道計画区域内については下水道処理とし、下水道計画区域外については合併浄化槽処理とすること。

### (3) その他

ア 人員の算定、合併処理方式は、200リットル／日・人で算定すること。

イ 住宅以外の用に供する施設を設置する場合は、別途協議すること。

ウ 細部については滋賀県浄化槽取扱指導要綱、滋賀県小規模事業用排水処理指導指針による。

エ この別表のほか、滋賀県で条例等の定めがある場合はその規定に従うこと。

オ 浄化槽を設置する開発事業を行う場合は、あらかじめ浄化槽担当課と協議すること。