

○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3月21日

条例第186号

改正 平成23年12月19日条例第46号

平成25年12月25日条例第55号

令和3年3月24日条例第7号

目次

- 第1章 総則（第1条—第7条）
- 第2章 大規模開発事業計画の手続（第8条—第10条）
- 第3章 開発事業の手続（第11条—第18条）
- 第4章 周辺住民への周知等（第19条・第20条）
- 第5章 公共施設等の整備等（第21条—第23条）
- 第6章 一般事項（第24条—第31条）
- 第7章 共同住宅等の建築基準（第32条—第34条）
- 第8章 雑則（第35条—第40条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、近江八幡市の区域において行われる開発行為及び建築行為（以下「開発事業」という。）の手続及び基準等を定めることにより、本市における総合的かつ計画的な行政運営を図るための構想及び計画（以下「市の上位計画」という。）における土地利用の基本方針等の実現を図るため、市民、開発事業者及び市が協働して、住みよい都市環境の形成を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、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 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条

第12項に規定する開発行為をいう。

(2) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築に係る行為をいう。

(3) 事業区域 法第4条第13項に規定する開発区域、**建築基準法施行令**（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地**又は2以上の開発区域若しくは敷地を一の開発事業とみなす場合における当該事業の全体の区域**をいう。

(4) 中高層建築物 高さが10メートル以上又は地上3階建て以上の建築物をいう。ただし、一戸建ての専用住宅及び**農林漁業の用に供する施設を除く**。

(5) 公共施設等 道路、公園、緑地、下水道施設、上水道施設、排水施設、消防水利施設、ごみステーションその他公共の用に供する施設をいう。

(6) 開発事業者 開発事業を行い、又は行おうとする者をいう。

(7) 周辺住民 事業区域に隣接す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その他規則に定める者をいう。

(8) 植栽地 樹木が植栽された土地をいう。

（市の責務）

第3条 市は、市の上位計画の実現を目指し、住みよいまちづくりに努めるとともに、まちづくりに関する施策を積極的に講じなければならない。

（開発事業者の責務）

第4条 開発事業者は、住みよいまちづくりを推進するため、開発事業を行うに当たっては、当該事業内容を市の上位計画の方針に適合させ、自らも地域社会の一員として、市民とともにまちづくりを行わなければならない。

（市民の責務）

第5条 市民は、住みよいまちづくりを推進するため、市が行うまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

（一の開発事業とみなす場合等）

第6条 一団の土地（同一敷地であった等の一体的利用がなされた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に、若しくは引き続いて行う開発事業

であって、全体として一体的な利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。ただし、先行する開発事業とこれに引き続く開発事業の間に同一事業者、同一請負人等の関連性が認められないもの及び相当の期間が経過したものについては、この限りでない。

(適用除外)

第7条 この条例は、次に掲げる開発事業については適用しない。

- (1) 法第29条第1項第5号から第11号までに規定する行為
- (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

第2章 大規模開発事業計画の手続

(大規模開発事業計画の届出等)

第8条 開発事業者は、次のいずれかに該当する開発事業（以下「大規模開発事業」という。）に係る設計等（法第30条第1項第3号に規定する設計又は建築基準法第2条第10号に規定する設計をいう。）に着手する前に大規模開発事業計画届出書（以下「計画届出書」という。）を市長に提出しなければならない。ただし、市長が行う事業については、この限りでない。

- (1) 事業区域が5,000平方メートル以上の市街化調整区域で行われる開発行為
- (2) 計画戸数（管理人用住戸を含む。）が50戸以上の共同住宅等（2戸以上で形成された住宅で、共同住宅、長屋、寮、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものをいう。）に係る建築行為
- (3) 建築物の各階の床面積の合計が1万平方メートル以上の建築行為
- (4) その他周辺住民の住環境に著しく影響を与えるおそれがある等、市長が特に必要と認める開発事業

(計画届出書に対する意見)

第9条 市長は、計画届出書の提出があつたときは、別に設置する開発連絡協議会に諮り、開発事業者に対し、この条例の目的を達成するため必要な範囲において意見を述べることができる。

2 開発事業者は、前項の意見の内容を尊重した計画となるよう努めなければならない。

(計画届出書の取下げ)

第10条 開発事業者は、計画届出書を取り下げるときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

第3章 開発事業の手続

(開発事業の承認申請)

第11条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該事業計画がこの条例に適合するものであることについて、あらかじめ、開発事業承認申請書を市長に提出し、開発事業承認書の交付を受けなければならない。

(1) 大規模開発事業。ただし、法第34条第10号に基づくもので分譲宅地を目的とした開発行為を除く。

(2) 事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為並びに1戸建ての専用住宅及び農林漁業の用に供する施設の建築行為を除く。

(3) 中高層建築物の建築行為

(4) 市街化区域については計画戸数が6戸以上、市街化調整区域については計画戸数が3戸以上の共同住宅等の建築行為

(5) 道路を新たに築造して建築区画の分割を行う、事業区域が1,000平方メートル未満の開発行為

2 前項の規定は、増改築を行う場合であって、その対象となる床面積の合計が従前の建築物の床面積の2分の1未満の場合については、適用しない。

3 第1項の規定により、開発事業の承認申請が必要な開発行為の事業区域は、規則に定める基準の道路に接していなければならない。

4 第1項第1号又は第2号の規定により、開発事業の承認申請が不要な分譲住宅地等であっても、法第29条第1項の規定により開発行為の許可を受けるものについては、第20条の規定を適用する。

(要件協議)

第12条 市長は、前条第1項の申請があったときは、開発事業者にこの条例で定める手続及び基準を遵守するとともに、その責務も踏まえて開発事業の計画を適切に策定するよう要件

書により通知するものとする。

- 2 開発事業者は、前項の要件書の内容に基づき市長と協議しなければならない。
- 3 市長は、前項の協議があったときは、その結果について協議済書により開発事業者に通知するものとする。

(承認の変更)

第13条 開発事業者は、第11条第1項の承認書の交付を受けた後に当該開発事業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、開発事業変更承認申請書を市長に提出し、開発事業変更承認書の交付を受けなければならない。ただし、規則に定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 開発事業者は、前項ただし書の規定により開発事業の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届け出なければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業に係る工事が完了するまでの間に、開発事業者を変更した場合は、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

(開発事業の取止め)

第14条 開発事業者は、開発事業を取り止めたときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

(承認の取消し)

第15条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第11条第1項に規定する開発事業承認書の交付を受けたと認める場合は、当該承認書の交付を取り消すことができる。

(工事着手の制限)

第16条 開発事業者及び開発事業に係る工事の請負人（以下「工事請負人」という。）は、第11条第1項に規定する開発事業承認書の交付を受けた日以降でなければ、開発事業に係る工事に着手してはならない。

- 2 開発事業者及び工事請負人は、第13条第1項に規定する変更承認書の交付を受けた日以降でなければ、当該変更に係る工事に着手してはならない。

(工事着手の届出)

第17条 開発事業者は、開発事業に係る工事に着手しようとするときは、当該工事に着手しようとする日までに、工事着手届を市長に提出しなければならない。

(工事完了の届出)

第18条 開発事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、工事完了届を市長に提出し完了検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の完了検査の結果、この条例の基準に適合していると認めるときは、完了検査済証を開発事業者に交付するものとする。

第4章 周辺住民への周知等

(標識の設置)

第19条 開発事業者は、次の各号のいずれかの後に、事業区域の外部から見やすい場所に当該届出書の内容を表示した標識を当該開発事業の工事が完了するまでの間設置しなければならない。

(1) 大規模開発事業計画届出書又は開発事業承認申請書を提出したとき。

(2) 法第29条第1項の規定による開発許可を受けるものにあつては、近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準等に関する条例（平成22年近江八幡市条例第185号）に基づく開発等事前審査結果の通知を受領したとき。

2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識設置届けを市長に提出しなければならない。

(周辺住民への説明)

第20条 開発事業者は、前条第2項の標識設置届を提出した日の翌日（大規模開発事業の場合は、大規模開発事業届出書の回答を受領した日の翌日）以降に開発事業の内容その他規則で定める事項について周辺住民に対して説明会の実施等の方法により、開発事業の内容を説明しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定により説明を行ったときは、速やかに、その内容を文書により市長に報告しなければならない。

3 開発事業者は、開発事業によって周辺住民と紛争が生じた場合は、自らの責任において誠

実に解決しなければならない。

第5章 公共施設等の整備等

(公共施設等の整備)

第21条 開発事業者は、開発事業に関連し既存の公共施設等を事業区域に含む場合は、区域の明確化を図り、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。

2 開発事業者は、開発事業に関する工事により設置される公共施設等については、適切な管理又は帰属が行われるよう市長と協議しなければならない。

3 前2項の規定は、法に別の定めがある場合は、この限りでない。

(公共施設等の整備等)

第22条 開発事業者は、開発事業の施行に際しては、次に掲げる公共施設等について規則に定める基準に適合するよう整備しなければならない。

(1) 道路

(2) 下水道施設

(3) 上水道施設

(4) 排水施設

(5) 消防水利施設

(6) ごみステーション

(公共施設等の整備の除外)

第23条 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行区域及び既に開発事業の行われた区域において開発事業を行おうとする場合であって、既に行われたこれらの事業により整備された公共施設等が前条に定める基準に適合し、かつ、市長が必要でないとするときは、開発事業者は、新たに公共施設等を整備することを要しないものとする。

第6章 一般事項

(駐車場等)

第24条 開発事業者は、路上駐車等を防ぐため、規則で定めるところにより、事業区域内に必要な駐車場及び駐輪場を設けなければならない。

(公害等)

第25条 開発事業者は、開発事業により発生するおそれのある騒音、振動、水質汚濁、出水等（以下「公害等」という。）を未然に防止する措置を講じなければならない。

2 開発事業者は、開発事業に伴い公害等が発生した場合は、速やかに、開発事業を停止し、自己の責任において原因の除去等を行わなければならない。

3 開発事業者は、開発事業が終了した後においても、当該事業に起因して発生したと認められる公害等については、その解決の責任を負わなければならない。

(植栽地の確保)

第26条 開発事業者は、良好な居住環境を形成するため、事業区域内に植栽地を設けなければならない。

(文化財の保護)

第27条 開発事業者は、次に掲げる文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく事項について、計画の段階で確認を行い、市長と協議しなければならない。

(1) 埋蔵文化財包蔵地

(2) 近江八幡市伝統的建造物群保存地区

(3) 重要文化的景観地区

(風景の保全)

第28条 開発事業者は、近江八幡市風景づくり条例（平成22年近江八幡市条例第187号）の目的を理解し、開発事業が周辺景観に配慮した計画となるよう努めなければならない。

2 開発事業者は、景観法（平成16年法律第110号）に基づく近江八幡市風景計画区域内で開発事業を行う場合、風景形成基準に適合するよう努めなければならない。

(電波障害)

第29条 開発事業者は、中高層建築物の建築行為を行う場合は、あらかじめ、電波障害の調査を行うとともに、当該障害発生のおそれがある周辺住民に、説明及び協議を行い必要な措置を講じなければならない。

(自治会等への加入)

第30条 開発事業者は、共同住宅等又は住宅の建築を目的とした開発事業を行う場合は、入居予定者に対し、当該事業区域を包含する自治会等の住民自治組織への加入促進に努めるものとする。

(消防活動用空地等)

第31条 開発事業者は、規則に定める建築物を建築する場合は、消防活動に必要な空地を確保しなければならない。ただし、所管消防署との協議により、接面道路の道路幅員が消防活動に支障がなく、かつ、段差のない平坦地で上空に障害物がない等の代替が考慮される場合は、この限りでない。

第7章 共同住宅等の建築基準

(平25条例55・改称)

(構造及び戸建形式)

第32条 1戸当たりの住戸専用面積(ベランダ及びバルコニーは、除く。)は、40平方メートル以上とし、寝室、居間、食堂兼台所、便所、浴室及び収納室を備えた間取りとしなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、主として一の居室で構成された1住戸40平方メートル未満(ベランダ及びバルコニーは、除く。)の共同住宅等を計画する場合は、規則で定めるところによる。

(コミュニティ広場)

第33条 開発事業者は、20戸以上の共同住宅等を建築する場合は、事業区域内に主として入居者が日常的に自由に利用できる広場を確保しなければならない。

(集会室)

第34条 開発事業者は、30戸以上の共同住宅等を建築する場合は、当該建築物内又は事業区域内に集会室等を確保しなければならない。

第8章 雑則

(報告の聴取)

第35条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、事業区域の土地若しくは建物の所有者、管理者若しくは占有者、開発事業者、設計者、工事監理者又は工事施工者に対し、開発事業に関する計画及び工事状況等について必要な報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入調査)

第36条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、当該職員に事業区域内に立ち入らせ、開発事業に関する計画及び工事の状況等を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

(指導又は助言)

第37条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業者に指導又は助言を行うことができる。

(勧告)

第38条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合、開発事業者に対し、開発事業に関する工事その他の行為を停止し、又は違反を是正するための必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第8条の規定による大規模開発事業の届出をしないとき。

(2) 第11条の規定による開発事業承認の申請をしないとき。

(3) 第13条の規定による開発事業承認の変更申請をしないとき。

(4) 第11条の規定による開発事業承認書の交付又は第13条の規定による開発事業変更承認書の交付を受けるまでに当該開発事業に着手したとき。

(5) 第18条の規定による届出をせず、又は完了検査済証の交付を受けないで当該土地若しくは建築物を使用し、若しくは使用させたとき。

2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、近江八幡市都市計画審議会条例（平成22年近江八幡市条例第184号）に規定する近江八幡市都市計画審議会の意見を聴くこ

とができる。

(公表)

第39条 市長は、開発事業者が前条第1項の規定による勧告に従わない場合は、当該開発事業者に対し意見を述べる機会を与えたうえで、氏名等、勧告の内容及び当該勧告に対する開発事業者の対応の内容を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、近江八幡市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(委任)

第40条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成22年3月21日から施行する。

(経過措置)

2 この条例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（平成19年近江八幡市条例第29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、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（平成23年条例第46号）

この条例は、平成24年1月1日から施行する。

付 則（平成25年条例第55号）

(施行期日)

1 この条例は、平成26年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例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（令和3年条例第7号）

(施行期日)

1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例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の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、改正後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の相当規定によりなされたものとみなす。