

○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ったときは、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、開発事業者は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認めるときは、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。

○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

令和3年6月1日規則第34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 ² 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 25 年規則第 48 号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成 26 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 28 年規則第 1 号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成 28 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 18 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 28 年規則第 34—2 号）

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 31 年規則第 15 号）

この規則は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（令和 3 年規則第 34 号）

この規則は、令和 3 年 6 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	位置図	1 / 10,000以上	・方位 ・開発区域及びその位置 ・既存の公共施設及び公益施設	・事業区域は、赤色で着色すること。 ・道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色すること。
3	付近見取図	1 / 2,500以上	・方位 ・開発区域及びその位置 ・町の境界 ・土地の地番及び形状 ・既存の公共施設	・事業区域は、赤色で着色すること。 ・道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色すること。
4	公図		・事業区域 ・事業区域並びに隣接地の地番、地目及び所有者	・事業区域を緑色で着色すること。 ・里道（赤）及び水路（青）を明確に着色すること。 ・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。 ・公図が所在する法務局名を明記のこと。 ・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、その場合は、情報取得者の氏名を記載すること。
5	現況平面図	1 / 500以上	・方位 ・事業区域境界線	・境界は、赤線で明示すること。 ・水路等は、青色で着色すること。

			<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の地番、地目及び所有者 ・地形（高低差等） ・既存建築物 ・既存の公共施設等 ・道路名及び河川名 	<ul style="list-style-type: none"> と。 ・官民境界がある場合は、確定日及び番号を明記のこと。 ・道路、水路等の幅員を明記すること。
6	土地利用計画平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・事業区域境界線 ・公共施設の位置及び形状 ・予定建築物の形状、規模及び用途 ・擁壁の位置、種類、高さ及び延長 ・宅地（1区画）の面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界は、赤線で明示すること。 ・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。
7	建築物平面図・立面図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積及び延べ床面積の算定 	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図、各階平面図及び2面以上の立面図（分譲宅地の場合は除く。） ・各面積の計算書を添付のこと。
8	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の土地及びその周辺が写っているもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域を赤線で明示すること。 ・サイズは、サービス版以上とすること。 ・できる限り上部から撮影し、かつ、四方向以上から撮影すること。
9	共同住宅等概要書			<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅等を計画する場合のみ

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"> 申請者の氏名にはふりがなを記載すること 開発事業の位置には登記事項証明書のとおりになすべて記載すること（別紙可）。
2	委任状	任意	<ul style="list-style-type: none"> 委任する内容 委任者記名押印 	<ul style="list-style-type: none"> 承認申請手続から完了検査及び検査済証受領までの内容
3	開発計画説明書	任意	<ul style="list-style-type: none"> 事業概要及び目的 工事着手及び完了予定日 	<ul style="list-style-type: none"> 開発事業者名を記載したものであること。 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。
4	公図		<ul style="list-style-type: none"> 事業区域 事業区域並びに隣接地の地番、地目及び所有者 	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域を緑色で着色すること。 里道（赤）及び水路（青）を明確に着色のこと。 公図の転写年月日（3月以内）及び転写者の氏名を記載すること。 公図が所在する法務局名を明記のこと。 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、情報取得者の氏名を記載すること。
5	土地の登記事項証明書			<ul style="list-style-type: none"> ・正本に原本を添付し、申請時点（3月以内）のものとする ・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、情報取得者の氏名を記載すること。
6	現況写真		<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の土地及びその周辺が写っているもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域界を赤線で明示すること。 ・サイズは、サービス版以上とすること。 ・できる限り上部から撮影し、かつ、四方向以上から撮影すること。 ・河川及び水路は、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。
7	水理計算書流域図		<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域及び流域部 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可等に関する審査基準に基づくこと。 ・開発区域、流域別に計算し、整理すること。
8	共同住宅等概要書	別記様式第20号		<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅等を建設する場合のみ添付すること。

2 図面関係

	図書名	縮尺	明記事項	備考
1	位置図	1 / 10,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域及びその位置 既存の公共施設 	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域は、赤色で着色すること。 道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色のこと。
2	付近見取図	1 / 2,500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 開発区域及びその位置 町の境界 土地の地番及び形状 既存の公共施設 	<ul style="list-style-type: none"> 事業区域は、赤色で着色すること。 道路は茶色で、河川、水路等は青色で着色すること。
3	現況平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 事業区域境界線 事業区域並びに隣接地の地番、地目及び所有者 地形（高低差等） 既存建築物 既存の公共施設等 道路名及び河川名 	<ul style="list-style-type: none"> 境界は、赤線で明示すること。 水路等は、青色で着色すること。 官民境界がある場合は、確定日及び番号を明記のこと。 道路、水路等の幅員を明記すること。 建築基準法上の道路種別を記載すること。
4	土地利用計画平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> 方位 事業区域境界線 公共施設の位置及び形状 予定建築物の形状、規模及び用途 擁壁の位置、種類、高 	<ul style="list-style-type: none"> 境界は、赤線で明示すること。 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 他法令で施工される構造物の位置、形状、法令名及び許可日及び許可番号を記載すること。

			<ul style="list-style-type: none"> さ、見え高及び延長 ・宅地（1区画）の面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・乗入口以外はフェンス等で囲う計画とし、明示すること。
5	造成計画 平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・事業区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類、高さ、見え高及び延長 ・法面（崖を含む。）の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員及び勾配並びに交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界は、赤線で明示すること。 ・切土部及び盛土部別に薄く着色すること。 切土部—黄 盛土部—赤 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 ・現況地盤線は細線で、計画線は太線で図示すること。 ・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。
6	排水計画 平面図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・事業区域の境界 ・排水区域の区域界 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置及び形状寸 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界は、赤線で明示すること。 ・流末には、排水量を明示すること。 ・各構造物には、構造図と対照可能な番号を明記すること。 ・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。 ・既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。

			<ul style="list-style-type: none"> 法 ・排水管の勾配、管種及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川並びに水路の名称、位置及び形状寸法 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他公共施設の敷地の計画高 ・法面（崖を含む。）並びに擁壁の位置及び形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・合併浄化槽を設置する場合は、位置、形状及び放流管を明示すること。 ・水の流れ方向は、詳細に明示すること。 ・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。
7	給水施設 計画図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・方位 ・事業区域の境界 ・給水施設の位置、形状及び内法寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状 	<ul style="list-style-type: none"> ・境界は、赤線で明示すること。
8	造成計画 断面図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域の境界 ・切土又は盛土の計画地 	<ul style="list-style-type: none"> ・断面のピッチは、20m間隔であること。（縦断及び横断）

			<ul style="list-style-type: none"> 盤高及び現況地盤高 ・造成の有無 ・切土及び盛土部の着色 ・構造物の種別及び形状寸法 	<ul style="list-style-type: none"> ・断面の変化点については、上記に加えて明示すること。 ・現況地盤高は細線で、計画地盤高は太線で明示すること。 ・計画高は、詳細に明示すること（端部、変化点等）。 ・切土部は黄色で、盛土部は赤色で薄く着色のこと。 ・法勾配、法長を明記すること。 ・断面は、断片的ではなく、全体を明示すること。 ・構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。
9	構造図	1 / 50 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料、種類及び各部材の形状寸法 ・裏込コンクリート及び透水層の位置寸法 ・擁壁部の計画地盤高及び現況地盤高 ・基礎地盤の土質並びに基礎杭等の位置、材料及び寸法 ・鉄筋の位置及び間隔 ・水抜穴の位置 ・雨水排水構造物の形状寸法 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート擁壁の場合は、配筋図を添付すること。 ・雨水排水柵等の泥溜めの深さを明示すること。 ・擁壁の前面地盤を明示し、見え高及び根入れ長を明記すること。 ・他の図面（平面図及び断面図）との併記は、認めない。 ・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。 ・各構造物の記号は、各計画平面図の記号等、表記が対照可

			<ul style="list-style-type: none"> ・雨水排水構造物の最上流から最下流までの河床勾配 ・舗装構成図及び材料(路床を含む) ・外構図(植栽地、フェンス等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・能なものとする。 ・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。 ・現場打ち構造物を設置する場合は、配筋を記載すること。
10	植栽地等平面図	1 / 200 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽地面積の求積 ・植栽地の樹種、樹高及び植栽密度 	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽地求積図の外周長(辺長)を記載すること。
11	駐車場・駐輪場計画図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場区画を記載 ・駐輪場(スペース)、台数を記載 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画図と兼ねてもよい。
12	建築物平面図・立面図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積及び延べ床面積の算定 	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図、各階平面図及び2面以上の立面図(分譲宅地の場合は除く。) ・各面積の計算書を添付のこと。
13	求積図	1 / 500 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域全体の丈量 ・宅地別丈量 ・公共施設等の用地の丈量 	<ul style="list-style-type: none"> ・求積表は、できる限り同一図面に記載すること。 ・求積計算及び辺長計算は、座標による計算とし、計算表を明記すること。 ・外周長(辺長)を記載すること。
14	日影図	1 / 100 以上	<ul style="list-style-type: none"> ・日影による制限を受けられるもののみ添付 	<ul style="list-style-type: none"> ・滋賀県建築基準法取扱基準の記載方法による。
15	電波障害	1 / 2,500	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層建築物に該当す 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象エリアを記載すること。

	机上検討 図	以上	る場合添付 ・電波障害の発生が予測されるエリア	
16	工事車両運行経路図	1 / 2,500 以上	・工事車両の運行経路及び運行時間 ・安全対策 ・通学路	・事業区域から幹線道路までの区間を明示すること。

備考

- 1 設計図は、この表に掲げる順に添付するものとし、3から7まで、10、11及び13の図面については、縮尺1 / 500以上で、かつ、同一縮尺とすること。
- 2 設計図には、これを作成した者の氏名を記載すること。
- 3 設計図の作成に際しては、土木製図通則（JISA0101：2003）、土木製図基準（土木学会）及びCAD製図基準（国土交通省）により作成すること。
- 4 申請書添付書類は、日本産業規格A列4番とし、項目ごとにインデックスを貼付け、ファイル状に整理し、提出すること。

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	・説明会の位置付け ・説明会報告書の提出方法等
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	・敷地の地名地番及び具体的な位置 ・予定建築物の位置及び隣接地との距離 ・駐車台数及び駐車方法、出入り口の位置 ・ごみステーションの有無及び位置 ・植栽及びコミュニティ広場の位置
4 対象法令	・用途地域及び用途地域における建築制限 ・建築基準法の斜線制限、日影制限等

<p>5 予定建築物の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物の用途（複合用途の場合は各用途）及び住戸数 ・ 高さ及び地上（地下）階数 ・ 建築物の構造種別及び基礎種別 ・ 建築物の色彩等
<p>6 工事施工に関する事項</p> <p>(1) 工事に関すること。</p> <p>(2) 家屋調査</p> <p>(3) 緊急時連絡体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間、作業日の作業時間帯及び休日 ・ 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 ・ 仮設計画、防塵及び交通整理人の配置 ・ 工事による危害の防止策 ・ 工事に伴い生じる周辺的生活環境におよぼす著しい影響及びその対策 ・ 調査の範囲、内容及び措置 ・ 連絡先（昼間・夜間）及び責任者
<p>7 電波障害に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>8 その他市長が必要と認める事項</p>	

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。

消防活動スペース等に関する指導指針

平成24年10月1日 一部改正

1 趣旨

この指導指針は、東近江行政組合消防本部館内における中高層建物の災害発生時における有効な消防活動と避難時における安全性を確保するため、消防活動用空地等（以下「消防活動スペース」という。）に係る位置、構造及び設備に関して必要な指導指針を定める。

2 対象範囲

建築物の高さが12m以上、又は3階以上の中高層建築物で、原則として新築（新規土地開発）する建築物に対して、消防活動スペース、およびこれに係る進入路、進入口、開口部等に対する指導を行う。

3 進入路及び進入口

建築物の高さが15m以上、又は4階以上の中高層建築物の消防活動スペースには、当消防本部所有のはしご付消防車等（以下「はしご車」という。）を消防活動上有効に使用する必要があるため、以下の項目を満たし、容易に進入部署できること。

- (1) 進入路は、有効幅員4m以上、高さ3.8m以上とする。または必要に応じて進入角にすみ切りを行うこと。
- (2) 進入路は、急な段差や、傾斜がないこと。（縦勾配10%以下であること。）
- (3) 進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。
- (4) 進入路は、はしご車の車両総重量20tに耐え得るようマンホール、橋梁等の位置、構造に留意すること。

4 消防活動スペース設置基準

はしご車の消防活動に必要な空地および空間を以下により確保すること。

- (1) はしご車の梯体旋回、梯体伸縮の障害となるおそれのある樹木、架線、看板等を設

けないこと。

(2) 地盤面は、はしご車の車両総重量20tに耐えられること。

(3) 地盤面の傾斜は、7度以下であること。

(4) 消防活動スペースは、6m×13m以上とし、その範囲を表示するとともに「消防隊専用の文字を表示し、駐車禁止とすること。

(別紙 消防活動スペース範囲表示 参照)

(5) 消防活動スペースと建築物の避難上有効な開口部等からの距離は、はしご車梯体の有効な活動範囲内とすること。

(6) 消防活動スペースは建築物の構造又は形状等を考慮し、非常用進入口またはベランダ等に面していること。

5 3階建ての建築物にあっては以下の項目で足りるものとする。

(1) 3階部については、地上から8.7m以下となる位置に避難上有効な開口部を設けること。

(2) 開口部に進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。

6 上記3、4または5について敷地の形状等により活動空地等が確保できない場合は代替を考慮すること。

7 その他

(1) 要望項目

ア 共同住宅等の建築物においてエレベーターを設置する場合は、救急用担架が収容できるものであること。

イ 共同住宅等の建築物においてオートロック管理システムを設ける場合は、その解除方法等について協議すること。

(2) 協議、相談を受けたことを記録し、またその協議内容を補完するため、別紙（様式第1）により記録すること。

- (3) 協議、相談を受けた事業者等から、権限を有する行政庁等に提出するため、協議を済ませた旨の証明を求められた場合は、各市開発行為指導要綱等の定型様式によるほか、必要に応じて、別紙（様式第2）により事前協議済証等を交付することができる。

消防活動スペース範囲表示



様式第 1

消防活動スペース事前協議記録書

No.

協議日時	平成 年 月 日	
協議来庁者		
建築物名称		
建築場所		
施工者		
名称・所在地		
構造・規模等	用途	
	構造	
	面積	建 m ² ・ 延べ m ²
	階段	地上 階、地下 階、PH 階
	活動空地地盤強度	() m × () m 耐圧 () t
その他・設備等		
協議内容等		
協議沿革等		
署担当者名		

※ 必要に応じて、図面、その他の資料を添付すること。

様式第2

中高層建築物等に係る事前協議済証

下記の建築物に係る事前協議が完了したので、証します。

平成 年 月 日

東近江行政組合

消防署長

協議日時	平成 年 月 日	
建築物名称		
建築場所		
施工者		
名称・所在地		
構造・規模等	用途	
	構造	
	面積	建 m^2 ・ 延べ m^2
	階段	地上 階、地下 階、PH 階
	活動空地地盤強度	() m × () m 耐圧 () t
協議内容等		
署担当者名		