

栗東市開発事業に関する指導要綱

－調和のとれた土地利用と

秩序ある都市形成を目指して－

滋賀県 栗東市

令和8年4月

目 次

I．栗東市開発事業に関する指導要綱

第1章 総則

第1条	目 的	1
第2条	用語の定義	1
第3条	適用範囲	1
第4条	事業者の責務	2
第5条	事業計画	2
第6条	事業に関する協議	3
第7条	事業の施行	4

第2章 公共・公益施設

第1節 公共施設

第8条	道 路	4
第9条	公園・緑地等	5
第10条	消防水利施設	5
第11条	雨水排水施設	5
第12条	溜池の整備	6
第13条	污水排水処理施設	6

第2節 公益施設

第14条	学校等施設用地	7
第15条	学校等用地の位置及び整地	7
第16条	教育機関との調整	7
第17条	その他の公益施設等	8
第18条	上水道及びガス施設	8
第19条	清掃関係施設	8
第20条	防犯施設	9
第21条	広報・案内施設	9
第22条	バス停留所等	9
第23条	施設建設の立替施行	9

第3章 環境保全その他の対策

第24条	用途地域内の建築物の制限	10
第25条	環境保全	10

第26条	騒音・振動・粉じん等の対策	11
第27条	生活事業排水の浄化	11
第28条	災害防止・道路交通対策	11
第29条	駐車場対策	12
第30条	商業対策	12
第31条	農林水産業対策	12
第32条	福祉対策	12
第33条	社会教育環境の保全	12
第34条	文化財の保護	12

第4章 環境等対策建築物

第1節 中高層建築物の建設

第35条	中高層建築物の計画公開	13
第36条	説明会等の実施	13
第37条	電波障害対策	13
第38条	日照対策等	13
第39条	中高層建築物の円滑な消防活動	13
第40条	景観対策及び緑化等の整備	13
第41条	中高層建築物に関する協議	14

第2節 共同住宅等の建設基準

第42条	生活環境の向上	14
第43条	事業計画	14
第44条	児童遊園及び集会室	14
第45条	共同住宅等に関する協議	15

第5章 近隣景観形成等

第46条	景観形成及び緑化等の協力	15
第47条	地区計画等	15
第48条	建築協定	15
第49条	緑化の推進	15
第50条	市の条例に基づく制限	16
第51条	景観形成のための良質な公共施設等の整備	16

第6章 一般的事務等

第52条	事前の告示	16
------	-------	----

第53条	関係者への説明等	17
第54条	工事着手届	17
第55条	工事完了検査	17
第56条	施設等の移管手続	17
第57条	誓約書の提出	18
第58条	事業廃止	18

第7章 雑 則

第59条	要綱等の遵守義務	18
第60条	委 任	18

附 則

別表 1.	学校等施設設置基準に基づく学級別面積	19
別表 2.	駐車施設確保基準	20
	栗東市社員寮に関する指導基準	22
	栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準	24

Ⅱ．栗東市開発事業に関する指導要綱運用基準

第3条第3項第6号	26
第8条第6項	26
第11条第2項	26
第17条第2項	27
第24条第1項、第2項	27
第29条第4項	27
第36条	28
第43条第1項及び第2項	28
第49条第4項	29
第53条	29

Ⅲ．様 式

栗東市開発事業に関する指導要綱

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要綱は、市内において行われる開発事業について必要な事項を定め、事業者の積極的な協力を得て栗東市のすぐれた自然環境を生かし、緑豊かで良好な地域環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1)「開発事業」とは、第3条第1項各号に規定する事業をいう。
- (2)「事業者」とは、開発事業を施行する者をいう。
- (3)「開発区域」とは、開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (4)「中高層建築物」とは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号ロの規定による高さが12メートル以上の建築物をいう。
- (5)「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
- (6)「造成」とは、切土・盛土により土地の地盤面を形成する行為で、地盤高の変更が20cmを超える場合をいう。
- (7)「土地の性質変更」とは、農地、山林及び池沼等を雑種地や宅地等に変更する行為、雑種地を宅地に変更する行為をいう。
- (8)「道路」とは、建築基準法第42条の規定による道路をいう。ただし、同法同条第1項第5号に規定する道路は原則認めないものとする。
- (9)「接続道路」とは、開発区域に接する道路のうち、開発区域内の敷地から車両の乗入が可能な道路又は開発区域内の道路が接続している道路であって、開発区域から、原則として栗東市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準(以下、「技術基準」という。)に定める接続先既存道路の必要幅員以上の幹線道路に至るまでの区間の道路をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。

- (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を行おうとする事業(都市計画法第29条第1項ただし書の規定行為を含む。)
- (2) 建築物の建築を伴わない資材置場、露天駐車場、グラウンド等の造成事業で、造成面積が300㎡以上のもの
- (3) 前各号に該当しない事業のうち、土地の性質変更を行う事業で、事業面積が300㎡以上のもの
- (4) 第1号及び第3号に該当しない事業のうち、建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築物を建築する事業
- (5) 前各号に該当しない事業のうち、土地又は建築物の全部又は一部を、分譲又は賃貸する事業(対象例:既存の1宅地を分割し宅地分譲(計画戸数が3戸以上)、資材置場の貸し駐車場への転用、自己事務所を貸しテナント・貸し店舗へ転用等。ただし、貸農園等農地を農地として利用する場合を除く。)

- 2 前項に規定する事業を施行する事業者が、同一の、又は隣接する地域で当該開発事業の完了後1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た場合は、その全区域を対象としてこの要綱を適用する。
- 3 前各項の規定にかかわらず、次の事業（都市計画法第29条に基づく許可を要する開発事業は除く。）については、本要綱を適用しない。
 - (1) 市が行う開発事業
 - (2) 都市計画法第29条第1項第4号及び第5号（土地区画整理法第3条第1項の規定する事業並びに同法第76条適用事業は除く。）から第10号までに規定する事業
 - (3) 造成工事を伴わず、住宅以外の目的で自己用の用に供する建築延べ床面積300㎡未満のものを建築する事業（ただし、中高層建築物及びコンビニエンスストアを除く。）
 - (4) 既存建築物の建て替え等で用途を変えないで、建築延べ床面積・階数・戸数が従前の規模と同等以下の場合（ただし、共同住宅等を除く。）
 - (5) 自己居住用の一戸建て専用住宅
 - (6) その他、市長が適用の必要がないと認める事業

（事業者の責務）

第4条 事業者は、開発事業を行うときは、計画の策定及びその施行にあたり、安全で健康かつ快適な生活環境を確保できるよう宅地等の適正配置、公共施設等の整備及び近隣景観の形成に努めなければならない。

- 2 事業者は、開発事業により紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって自らの責任において解決するよう努めなければならない。

（事業計画）

第5条 事業者は、周辺地域の環境と整合性を考慮するとともに街区構成、宅地区画等について、技術基準を標準として開発事業に係る計画及び設計を行うものとする。ただし、国及び県の補助対象事業における技術基準の適用については、あらかじめ市長と協議のうえ定めるものとする。

- 2 事業者は、開発区域が属する用途地域の特性を考慮し、第24条の規定に基づき建築物の用途を計画しなければならない。
- 3 共同住宅等を建築する場合は、第42条から第45条（共同住宅等の建築基準）の規定に基づき計画・配置を行うものとする。
- 4 開発区域の定着予想人口は、1戸当たり4人とする。ただし、污水排水処理施設の規模等の算定にあたっては、第13条第2項に定める基準による。
- 5 1戸建て住宅の1区画の宅地面積は、次の数値以上とする。

用途地域	建ぺい率	容積率	平均宅地面積(㎡)	最小宅地面積(㎡)
第1種低層住居専用地域	50	80	180	165
第2種低層住居専用地域	60	150		
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	60	200	165	150
第1種住居地域 第2種住居地域	60	200	150	140
近隣商業地域、商業地域 ※（準工業地域、工業地域）			150	140
その他			180	165

※ 準工業地域、工業地域に係る本項の規定の適用については、第24条第2項の規定に該当する場合に限るものとする。

※ 予定される建築物の敷地が異なる用途地域にわたるときは、その敷地の全部についてその敷地の過半の属する用途地域に関する規定を適用する。（各区画（各敷地）にどの用途地域の基準が適用されるか、過半の属する用途地域の面積により区分した上で、最小宅地面積は各区画の過半の属する用途地域の基準を適用し、平均宅地面積は同一の基準に属する区画により平均値を算出する。）

- 6 事業者は中高層建築物を建築する場合は、第35条から第41条（中高層建築物の建設）の規定に基づき計画・配置を行うものとする。
- 7 造成に伴い、高低差が20 c mを超えるがけ（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。）が生じた場合、技術基準に基づく擁壁により、がけ面を覆わなければならない。ただし、次に掲げる場合はこの限りではない。
 - (1) 技術基準に基づく「切土法面の勾配」である場合
 - (2) 土質試験等に基づき地盤の安定計算を行った結果、がけの安全を保つために擁壁が必要ないことが確かめられた場合
 - (3) 技術基準で規定する擁壁以外で、その他の適切な措置を講じた場合
（例：型枠状ブロック 等）
- 8 開発事業地の外周はコンクリート構造物とし、隣地境界線を明確にするものとする。
- 9 地上高60 c mを超えるコンクリートブロック塀については、公道に面して設置してはならない。ただし、塀と公道との間に、塀の上端と公道の高低差以上の水平距離を保つ場合は、この限りではない。

（事業に関する協議）

- 第6条 事業者は、第3条の適用を受ける開発事業のうち、都市計画法第29条に基づく許可を必要とする事業を行おうとするときは、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）等の規定による許認可の申請等の手続きを行う前に、「開発計画事前審査願」（様式第15号）を毎月10日（10日が閉庁の場合は次の開庁日）までに市長に提出しなければならない。また、都市計画法第29条に基づく許可を要しない事業を行おうとするときは、「開発事業に関する協議申請書」（様式第1号）を提出し、市長と協議しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定により提出された「開発計画事前審査願」又は「開発事業に関する協議申請書」、又は第5項の規定により提出された「開発計画事前変更届出書」、又は第7項の規定により提出された「開発計画事前変更届出書」の内容を審査し、その結果を当該事業者に文書で通知するものとする。
 - 3 事業者は、前項の審査結果に基づき、付加条件について市及び関係機関と協議しなければならない。
 - 4 都市計画法第29条に基づく許可を必要とする事業を行おうとする事業者は、第2項に基づく文書通知後から都市計画法第29条に基づく許可を受ける前に、事前計画を変更しようとするときは、市長と協議しなければならない。
 - 5 事業者は、前項の規定による協議により、関係機関との調整が必要と市長が認める場合は、開発計画事前変更届出書（様式第15号の2）を提出し、市長と協議しなければならない。

- 6 都市計画法第29条に基づく許可を必要とする事業を行おうとする事業者は、前項の協議終了後、協議を了した旨の確認書（様式第7号）を添付して、開発行為許可申請書を市長に提出するものとする。
- 7 都市計画法第29条に基づく許可を要しない事業を行おうとする事業者が、事業計画を変更しようとするときは、「開発事業に関する協議の変更届出書」（様式第13号）を提出し、市長と協議しなければならない。

（事業の施行）

第7条 事業者は、都市計画法、建築基準法、その他の関係法令等に定めるもののほか、市の例規及び要綱並びに総合計画その他すべての計画に適合するよう事業を施行しなければならない。

第2章 公共・公益施設

第1節 公共施設

（道路）

第8条 事業者は、開発区域内に都市計画決定された道路がある場合は、これに適合するよう計画するものとする。

- 2 事業者は、開発区域内に予定される道路又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、その協議結果に基づき事業を施行するものとする。又、市長が開発区域外への接続道路の整備を必要と認める場合は、事業者の負担において整備するものとする。
- 3 事業者は、前項の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、用地の提供及び事業費の負担をするものとする。
- 4 開発区域内の道路の幅員、構造、交通安全施設等の整備については、「技術基準」によるものとし、市道の認定に適合する道路構造としなければならない。
- 5 都市計画法第29条の許可を要する開発事業においては、接続道路の幅員は「技術基準」に適合しなければならない。
- 6 建築物の建築の用に供する開発事業（都市計画法第29条の許可を要する開発事業は除く）を行う場合、接続道路は幅員4.0メートル以上を有しなければならない。この場合、接続道路のうち開発区域が面している部分の幅員は「技術基準」に基づき拡幅整備しなければならない。ただし、建築基準法第42条第2項に該当する道路に接する場合において、未利用地の活用促進及び狭隘道路の解消を目的として、市長が認めた場合はこの限りでない。
- 7 事業者は、開発区域に接する道路が幅員4.0メートル未満の場合で、建築基準法第42条第2項の規定により事業を行う場合は、後退した道路部分について生垣、塀、柵、又はこれらに類する構築物を築造してはならない。
- 8 事業者は、開発区域内の道路計画を行うにあたっては、周辺の未利用地（空闲地）の土地利用の促進を妨げないよう十分に配慮した計画としなければならない。
- 9 前4項により確保、整備を行った道路用地については、分筆、地目変更の後、市に帰属（寄付）するものとする。ただし、第5項又は第6項の規定により拡幅整備する道路が県道である場合は、県に帰属（寄附）するものとする。

（公園・緑地等）

第9条 事業者は、開発事業を行う場合は、第49条の規定に基づき緑地又は緑化用地を確保し緑化を

図るものとする。ただし、第3条第1項第1号に規定する開発事業で開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の場合は、開発区域内に公園・緑地及び広場（以下「公園等」という。）の用地を開発区域の3パーセントに相当する面積（150平方メートルに満たない場合は、150平方メートル）以上を確保し、「技術基準」に基づき整備のうえ、市に帰属するものとする。ただし、土地区画整理法に基づく区画整理事業地内については、この限りでない。

- 2 前項の規定による公園等の市への帰属の期日及びそれまでの管理等については、市長と事業者が協議して定めるものとする。
- 3 第1項により整備された公園等のうち共同住宅等（賃貸）の開発事業については、市への帰属は原則求めない。なお、帰属しない公園等については、事業者が適切に管理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又は緑地がある場合は、あらかじめ市長と協議のうえ、その計画に適合するよう工事を施工しなければならない。

（消防水利施設）

第10条 事業者は、開発区域に消防法（昭和32年法律第186号）に基づく「消防水利基準」により施設を設置するとともに所轄消防署長と協議のうえ「技術基準」に定める施設を事業者の負担により設置し、施設の管理予定者は無償で譲渡するものとする。

- 2 前項により、所轄消防署長と協議を行った場合は、その結果について市長に報告しなければならない。（所轄消防署長との開発協議確認書の写しを提出するものとする。）
- 3 第1項の協議により設置された消防水利施設については所轄消防署長の検査を受け、所轄消防署長の発行する検査済証の写しを市に提出するものとする。

（雨水排水施設）

第11条 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道計画による雨水幹線又は予定される河川若しくは改良等を要する河川等がある場合は、市長と協議し、その協議結果に基づき、工事を施工しなければならない。

- 2 事業者は、造成、掘削、盛土等による面的な土地の区画・形質の変更の有無に関わらず、開発区域内を含む集水区域全体の流量を勘案し、河川等の管理者と協議のうえ、「技術基準」に基づき雨水排水施設を整備しなければならない。
- 3 河川等の流域の変更は、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、これ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、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。
- 4 事業者は、開発区域内の排水路及び放流河川等の能力を十分考慮し、施設の整備をしなければならない。なお、河川等の管理者は当該河川等の排水能力の限界を超える恐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改修させるものとする。
- 5 前4項に規定する排水施設を河川等の管理者が直接整備する場合にあっては、事業者は河川等の管理者が必要と認める範囲で用地の確保及び事業費を負担するものとする。
- 6 事業者は、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恐れがある場合は、当該区域内に調整施設を設け、流水緩和の措置を講じ、工事完了後から当該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。なお、工事完了後も存置を必要とする施設の帰属及び管理については、河川等の管理者と協議のうえ、

決定するものとする。

- 7 事業者は、開発区域内のアスファルト舗装面（専ら車道として利用する部分を除く）を透水性舗装とし、かつ雨水排水の経路上に浸透枳を有効に配置する事で雨水の流出時間の遅滞を促す等環境保全に努めなければならない。（土砂災害や斜面崩壊を起こす恐れがある土地は除く。）
- 8 事業者は、建築物を目的とする場合は、開発区域内の雨水の流出時間の遅滞を促し、下流域における浸水被害の軽減を目的として、建築物からの雨水排水処理にあたり、雨水貯留タンクの設置に努めなければならない。
- 9 開発区域内の雨水排水は、敷地内で集水し、民有地を経ることなく直接公共水路に放流するものとする。

（溜池の整備）

- 第12条 事業者は、開発区域内又はその周辺に溜池が存在する場合は、集水面積の確保、防災工事の実施、その他従前の機能及び環境に支障が生じないよう保全整備するとともに、必要に応じ防護柵設置等の安全対策や環境保全対策を事業者の負担において実施するものとする。
- 2 事業者は、溜池を埋め立てようとするときは、その流域並びに環境への影響を勘案のうえ、上流及び下流の流域関係施設並びに環境への配慮施設を整備した後に埋立てるものとする。
 - 3 事業者は、その事業が前2項の規定に該当する場合は、事前に関係権利者の同意を得るとともに市長又は関係機関と協議しなければならない。

（污水排水処理施設）

- 第13条 事業者は、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条第8号に規定する区域）にあるときは、当該下水道計画及び市の公共下水道施設設置基準並びに「技術基準」に適合するよう污水管、污水枳、人孔等（以下「污水排水施設」という。）を設置しなければならない。
- 2 事業者は、開発区域が前項に規定する区域に該当しない場合においては、次の各号によらなければならない。
 - (1) 計画人口が51人以上の開発事業を行うときは、開発区域内に合併処理方式による浄化施設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、独立住宅にあつては1住宅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するものとする。
 - (2) 計画人口が51人未満の開発事業等について市長が必要と認めた場合は、新たに設置する道路等について污水排水施設を設置し、生活基盤の整備を図るものとする。
 - (3) 全各号においては、将来の公共下水道への接続を考慮して計画し、公共下水道施設設置基準並びに「技術基準」に適合した施設を設置しなければならない。
 - 3 事業者は、前項の規定の実施にあたっては、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を踏まえて、污水处理方法を勘案の上、市長と調整を図って施設整備に努めなければならない。
 - 4 前2項に規定する浄化施設の構造及び放流水の水質基準は、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）、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）、滋賀県浄化槽取扱要綱及び栗東市生活環境

保全に関する条例（昭和55年栗東町条例第21号）の定める基準によるものとする。

- 5 前各号の規定により設置した汚水排水施設（第2項に規定する浄化施設は除く。）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者が負担するものとする。
- 6 事業者は、下水道工事を施工する場合は、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。

第2節 公 益 施 設

（学校等施設用地）

第14条 事業者は、開発事業の目的が独立住宅又は共同住宅等（以下「住宅事業」という。）の建設である場合で、市長が開発区域の規模及び周辺地域の状況等を勘案して、開発区域内に小学校、中学校及び幼稚園（以下「学校等」という。）の新設を必要と認めたときは、当該施設に必要な面積の用地を確保し、市に無償で譲渡するものとする。

- 2 前項の学校等新設を必要とする開発規模等の設置基準及び当該新設に必要な用地の面積は次の表によるものとし、当該施設用地の位置及び設置数等について、市長と事業者が協議して決定するものとする。ただし、設置基準に満たない場合であっても、市長が特に必要と認める場合は、当該用地を確保し、市に無償で譲渡するものとする。

学校等の名称	設 置 基 準	用地面積	設置基準を超える 面積の算定
小 学 校	開発区域面積30ヘクタール 又は計画戸数1,500戸に1箇所	18学級以上	プラス9㎡／戸以上
中 学 校	開発区域面積70ヘクタール 又は計画戸数3,500戸に1箇所	18学級以上	プラス5㎡／戸以上
幼 稚 園	開発区域面積30ヘクタール 又は計画戸数1,500戸に1箇所	6学級以上	プラス1.5㎡／戸以上

- 3 前2項の規定にかかわらず、市の事情により開発区域外に学校等の新設を必要とする場合、又は事業者の事情により開発区域内の土地の提供が困難であり市長がやむを得ないと認める場合は、事業者は市長が指定する場所に当該施設用地を確保し、無償で譲渡するものとする。

（学校等用地の位置及び整地）

第15条 事業者は、前条の規定により無償譲渡する用地については、市長の指示に従い、教育環境の良好な場所を選定し、管理上支障がないよう整理及び造成するものとする。

（教育機関との調整）

第16条 事業者は、教育施設の周辺で開発事業を行うときは、当該施設の管理者とあらかじめ協議し、当該教育施設の管理運営に支障のないよう計画するものとする。

- 2 事業者は、計画戸数10戸以上の開発事業を行うときは、学校等の児童・生徒等の収容能力について、あらかじめ教育委員会と調整して、開発事業を計画しなければならない。

（その他の公益施設等）

第17条 事業者は、市長が開発区域の規模及び周辺区域の状況等を勘案して、開発区域内に公民館、

集会所その他の公益施設の設置を必要とする場合は、市長と協議により、当該施設の設置に必要な面積の用地を確保し、管理上支障のないよう造成して、市又は将来予定される施設の管理者に無償で譲渡するものとする。

- 2 前項の公益施設の設置基準及び当該施設の設置に必要な用地の面積は、次の表によるものとする。ただし、設置基準に満たない場合であっても、市長が特に必要と認める場合は、当該用地を確保し、市に無償で譲渡するものとする。

学校等の名称	設置基準	用地面積 (別表 1)	設置基準を超える 面積の算定
公 民 館	開発区域面積30ヘクタール 又は計画戸数1,500戸に1箇所	1,500㎡	1,500戸以上の場合 プラス0.75㎡／戸以上
集 会 所	開発区域面積 1 ヘクタール以上 ただし、計画戸数が概ね50戸に満たない場合、及び周辺に当該開発区域の住民が使用できる集会施設がある場合はこの限りでない。	200㎡	50戸以上の場合 プラス4㎡／戸以上

(上水道及びガス施設)

第18条 事業者は、上水道施設及びガス施設の工事を行う場合は、水道法（昭和32年法律第117号）、栗東市水道事業給水条例（昭和37年栗東町条例第4号）、ガス事業法（昭和29年法律第51号）その他の関係法令及び市の例規を遵守し、かつ、市長と協議して施工しなければならない。

- 2 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ときは、水道事業管理者が定める基準により、供給施設に要する経費を負担するものとする。

- 3 第 1 項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議にあたっては、あらかじめ第 9 条第 2 項における消防水利施設等関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整しておくものとする。

- 4 事業者は、住宅事業を行う場合については、あらかじめガス施設に関して市長と協議を行い、その結果 L P ガス集中配管方式を採用とするときは、計画戸数70戸以上にあつてはガス事業法、70戸未満については液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）等に基づき関係機関と協議のうえ、保安上適正な方法で工事施工しなければならない。なお、L P ガス庫の設置にあたって特定供給設備（貯蔵量 1 トン以上）に該当する場合についても同様とする。

- 5 前項の規定によりガス施設の集中配管を行う場合は、将来都市ガスに接続できるよう配管しておくものとする。

(清掃関係施設)

第19条 事業者は、開発事業が住宅事業である場合は、市長と協議のうえ、開発区域内の道路に面し、ゴミ収集作業に適した収集場所を設け、整備したうえ、将来予定される施設の管理者に無償で譲渡するものとする。

- 2 事業者は、共同住宅等の建築を目的とする事業を行う場合は、ゴミ収集作業が困難にならないよう建築構造等について十分市長と協議しなければならない。

- 3 事業者は、前項の規定と併せ開発事業から生じるゴミ処理にあたっては、あらかじめ市長と協議し、その結果ゴミ処理施設の設置が必要な場合は、適切な面積の用地を確保し造成のうえ、

当該処理施設を建設し、市に譲渡するものとする。

（防犯施設）

第20条 事業者は、開発区域内に新たに道路を設置する場合、又はその周辺の既存の道路に照明施設がない場合においては、市長と協議のうえ歩行者及び自転車等の通行の安全並びに防犯上 必要とする箇所には、「技術基準」に基づき防犯灯を設置するものとする。

2 前項の規定により設置した防犯灯の管理帰属については、事前に市長と協議のうえ決定するものとする。

（広報・案内施設）

第21条 事業者は、開発区域に位置及び周辺住宅地との状況を勘案し、開発区域内に事業者の負担により次に掲げる広報板及び案内板を設置し、市に無償で譲渡するものとする。

（1） 設置箇所及び設置数 開発区域の状況により市長が定める。

（2） 広報板及び案内板の構造 「技術基準」による。

2 事業者は、前項による広報板及び案内板の設置場所については、広報及び案内に適した位置を市長と協議して定める。

（バス停留所等）

第22条 事業者は、開発区域内にバスの乗り入れを必要とする場合又は、その周辺で既設のバス路線を利用する必要がある場合は、事前に市長及び関係機関と協議のうえ、これに伴う停留所、回転広場その他必要な施設を事業者の負担において整備するものとする。

（施設建設の立替施行）

第23条 事業者は、開発区域の面積30ヘクタール以上又は計画戸数が1,500戸以上の開発事業を行う場合は、あらかじめ市長と協議のうえ市長の指定する施設の建設を立替施行するものとする。この場合、当該施設の建設に要する費用の償還条件については、別に市長と事業者が協議のうえ定めるものとする。

第3章 環境保全その他の対策

(用途地域内の建築物の制限)

第24条 事業者は、開発事業における建築物の用途については都市計画による健全な市街地の形成を図るため、用途地域内における地域環境の保護、又は地域の利便を増進するために次の表に掲げる用途地域内に建築するものとする。

建 築 物 の 用 途	建築することができる 用 途 地 域
① 分譲住宅、共同住宅等 (一般に入居者を募集するものとし、企業用地と可分な関係を有する場合の社宅、寮は除く。)	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 近隣商業施設 商業地域
② 貸倉庫 (自己以外の業務として利用するもの。) ③ 倉庫 (床面積の合計が150平方メートルを超えるもの。) ④ 工場等 (作業の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの。)	準工業地域 工業地域
⑤カラオケボックス等これに類するもの	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域

(注) カラオケボックス等で近隣商業地域又は商業地域内で建築するものについては、各カラオケ室、フロント、共用の通路、便所等の主要構成施設は地域の環境や景観を考慮し、屋内に収容させた一体的な建築物であるものとする。

- 2 前項の規定によることが著しく困難な場合、又は公益上必要な場合で市長がこれを認めた場合は、この限りではない。
- 3 前項の規定に基づき、当該地を住宅系開発に供しようとする事業者は「栗東市工業系用途地域における住宅系開発に関する指導基準」に基づき、事前に市長に申し出をしなければならない。

(環境保全)

第25条 事業者は、開発事業による公害の発生を未然に防止するため公害対策基本法（昭和42年法律第132号）、栗東市生活環境保全に関する条例及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等を含む場合は、市長及び関係機関の指導を受け、開発区

域の面積10平方メートル当たり樹木（成木）1本以上を適当な箇所に植樹するものとし特に開発により生じた法面には張芝等の植栽を施し、風致を損ねないようにしなければならない。

- 3 事業者は、開発事業をしようとする区域が森林法（昭和26年法律第249号）に基づく地域森林計画の対象林で、かつ、1ヘクタール以上ある場合は、森林法に基づき、開発の目的、態様に応じて森林又は緑地を残置させる（以下「残置森林等」という。）ものとする。
- 4 前項による事業目的に合わせた残置森林等の配置に関しては、森林法に基づき確保、整備を行うものとする。
- 5 前2項の規定により、開発事業の目的が主として分譲による行為については、残置森林の用地について市長が公益上必要と認めた場合は、市に無償で譲渡するものとする。
- 6 前項で移譲した残置森林は、管理用通路を確保し適切な管理ができる配置計画とすること。ただし、管理用通路等の計画が事業者の事情により困難な場合は地域において管理組合を設置し、日常の適正な管理を行うものとする。
- 7 事業者が鉄軌道、自動車専用道路、工場、家畜飼育施設、清掃施設その他市長が指定する施設等に隣接して開発事業を行おうとする場合は、あらかじめ市長及び関係機関と協議して必要に応じ緩衝植樹帯等を設置し、住居には公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

（騒音・振動・粉じん等の対策）

第26条 事業者は、栗東市生活環境保全に関する条例を遵守し、開発事業の施行中において生じる公害を未然に防止するため、あらかじめ市長及び関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

（生活事業排水の浄化）

- 第27条 事業者は、開発事業の予定建築物から生活及び事業排水が生じると予想される場合は、その排水流路の清掃及び整備に努めるとともに排水中の浮遊物が河川その他公共用水域へ流出しないよう、開発時から未然に必要な措置を講じておくものとする。
- 2 前項による生活及び事業排水の未然防止にあたっては、予想される建築物の排水容量等を確認し、事前に市長と協議のうえ適切な施設の設置を行うものとする。
 - 3 事業者は、ディスポーザ（生ごみを粉砕し水と一緒に下水道に流し込む機器をいう。）を設置しないものとする。

（災害防止・道路交通対策）

- 第28条 事業者は、開発事業を施行する場合において、工事に伴う近隣の住民及び家屋等に対する災害防止に万全を期さなければならない。
- 2 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発事業を行う場合においては、工事に伴う資材等の般入出について、歩行者、通行車両、周辺家屋等安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目途とした運搬計画を市長に提出し、運搬経路周辺の住民に説明を行うとともに、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議し、その指示に従い工事に着手するものとする。この場合において、住民への説明及び道路管理者等との協議が終了したことを証する書類を着工届けに添付して、市長に提出しなければならない。

（駐車場対策）

第29条 事業者は、開発区域内に事業の目的に応じた駐車場計画を別表2「駐車施設確保基準」に準じて確保しなければならない。

- 2 事業者は、前項に定める共同住宅等、又は住宅以外の目的事業の駐車場の収容台数が計画収容台数を上回ることとなったときは、事業者の努力により新たに駐車場を確保するものとする。
- 3 前各項による駐車場の設置にあたっては、計画事業地の形状や用途及び利用状況に合わせて適正に収容できるよう駐車ますの設置、確保を図るものとする。また、駐車場計画には周囲との環境や道路及び建築との景観的な調和、計画駐車場そのものの環境等に配慮した緑の配置による緑化施設等の設置を図ること。
- 4 事業者は、開発事業にあたり、市の土地利用計画、交通等の利便等を考慮し市長がやむを得ないと判断する場合、確保すべき駐車台数の一部を敷地外に確保することができる。

（商業対策）

第30条 事業者は、開発区域内に店舗等を建築する場合においては、関係法令に基づくほか、既存の小売市場、商店街等の商業習慣を遵守し、必要な場合は事前に関係者と協議を行わなければならない。

（農林水産業対策）

第31条 事業者は、開発事業の予定地が農地法（昭和27年法律第299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、事前に市長及び市農業委員会と協議して、その指示に従わなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の施行により、排水等でかんがい用水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農業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市長及び関係機関と協議して必要な措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、開発事業等を施行する場合においては、隣接農地、農林水産施設等の被害を及ぼすことのないよう事業者の責任において被害防止のための必要な措置を講じなければならない。

（福祉対策）

第32条 事業者は、不特定かつ多数の者の利用に供する施設にかかる開発事業を行うにあたっては、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）の趣旨に従い、高齢者障害者等が安全かつ快適に利用できるよう努めなければならない。

（社会教育環境の保全）

第33条 事業者は、旅館又はホテルの用に供する建築物を建築する目的で開発事業を行う場合にあっては、栗東市ラブホテル建築規制条例（昭和58年栗東町条例第28号）の趣旨に従い、市内における青少年の健全な育成が図れるよう清浄な社会教育環境の保全に努めなければならない。

- 2 事業者は、前項に該当する建築物の建築においては、その構造及び設備について、あらかじめ市長と協議を行うものとする。

（文化財の保護）

第34条 事業者は、開発事業を行う場合において、開発区域若しくはその周辺地域に文化財若しくは周知遺跡があるとき、又は埋蔵文化財が包蔵されていると推測されるときは、事前に市教育委員会と協議して、文化財保護法（昭和25年法律第214号）、栗東市埋蔵文化保護要綱（昭和57年）の趣旨に従い、調査及び保存等について協力するものとする。

第4章 環境等対策建築物

第1節 中高層建築物の建設

この節の規定は、中高層建築物について適用する。なお、当該建築計画並びに事業実施後において生じる必要な対策等については原因者責任主義を基本としながら建築事業者の積極的な協力を得るために、この節において必要な対策事項等を定める。

（中高層建築物の計画公開）

第35条 事業者（建築主）は、建築しようとする中高層建築物の概要について建築確認申請又は、計画通知書（以下「確認申請書等」という。）を提出しようとする日の30日前までに建築予定地内の見やすい場所に標識（別図第2号）を設置しなければならない。この場合においては、事前に計画建築物の届出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（説明会等の実施）

第36条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、事前に説明会等を開催して近隣住民の意向を尊重し、将来紛争が生じないよう配慮するものとする。

2 事業者は、前項の規定により説明会等を開催した場合は、その結果を書面で記録整理し、説明会（協議）経過書（様式第4号）と併せて市長に提出しなければならない。

（電波障害対策）

第37条 事業者は、付近住民の受けるテレビジョン、ラジオ等の電波障害地域の調査を一般社団法人日本CATV技術協会等により行い、その地域については住民への説明及び協議をするとともに必要な施設を設置しなければならない。この場合、その施設の維持管理についての必要な事項を関係者と取り決めるものとする。

（日照対策等）

第38条 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、関係法令等を遵守し、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。

2 事業者、設計者、工事施行者（下請人を含む）及び工事監理者は、中高層建築物を建築しようとする場合は、建築予定地周辺の日照が十分確保されるよう事前に調査を行い近隣住民等の生活環境に支障を及ぼさないよう配慮しなければならない。

3 事業者は、中高層建築物を建築しようとする場合、既存住宅等に対し、日照、通風を妨げ、またプライバシー等を侵害することのないよう事前に関係者と協議し、適当な間隔を保って設置しなければならない。

（中高層建築物の円滑な消防活動）

第39条 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、消防梯子車、スノーケル車等が容易に接近して有効に消防活動が出来るように進入路活動空地及び空間等について所轄消防署長と協議のうえ、確保、維持しなければならない。

（景観対策及び緑化等の整備）

第40条 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、その周辺の景観並びに郷土の風景と調和を図るために建築物及びこれに附属する工作物については、位置、形態、意匠、色彩、素材に十分配慮して建築するよう努めなければならない。

なお、建築等の計画・設計及び管理にあたっては、「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画」（以下「景観計画」という。）及び「栗東市景観形成ガイドライン」（以下、「景観形成ガイドライン」という。）に従って常に景観対策に配慮を講じるよう努力するものとする。

- 2 中高層建築物の敷地内には、第 49 条第 4 項の規定に基づく規模面積以上の緑化施設等を確保し、造園・植栽等により整備のうえ、管理・維持しなければならない。
- 3 前項による敷地内の緑化等にあたっては、道路との景観並びに計画建築物との調和に配慮して配置・整備するものとする。
- 4 前 2 項による敷地内の緑化等の整備にあたっては、「景観計画」及び「景観形成ガイドライン」に基づき確保、整備を行うものとする。

（中高層建築物に関する協議）

第41条 事業者は、中高層建築物の建築にあたっては、指導要綱申請書図面等作成要領に掲げる図書を市長に提出し、協議しなければならない。

第2節 共同住宅等の建設基準

この節の規定は、共同住宅等を建設する場合について適用し、この建設計画にあたり最低限度必要な基準を満たすことにより、入居者にとって良好な環境を確保することを目的とする。

（生活環境の向上）

第42条 事業者は、共同住宅等を建築する場合は、相互に日照、通風及び防火に有効で且つ居住上適当な間隔を保って配置しなければならない。

- 2 共同住宅等の敷地内については第10条第1項（消防水利施設）、第19条第1項（清掃関係施設）、第29条第1項（駐車場対策）、第49条（緑化の推進）、及び第4章第1節・第2節等関係規定を遵守し、共同住宅等とこれら諸施設は事業計画上適切に收容させ、配置（以下「諸施設收容・配置の原則」という。）するものとする。
- 3 共同住宅等の建築物が他の用途を複合させた建築物である場合は、共同住宅等の用に供する部分について前2項並びにこの節の規定を適用する。

（事業計画）

第43条 共同住宅の住居規模等は、次のとおりとする。

（1）共同住宅等（分譲）の住居規模等

1戸当たりの住居規模は延べ面積60平方メートル以上とし、居室を1以上もち、居間・食事室・台所、便所、浴室を備えた間取りとする。

（2）共同住宅等（賃貸）の住居規模等

1戸当たりの住居規模は延べ面積40平方メートル以上とし、居室を1以上もち、居間・台所、便所、浴室を備えた間取りとする。

（児童遊園及び集会室）

第44条 共同住宅等で、住居戸数30戸を超える場合、敷地内に住居1戸につき2平方メートル以上の割合又は敷地面積の6パーセントの割合で児童遊園を確保しなければならない。

ただし、都市計画法に基づく開発許可を受け提供公園を設けた場合、又は土地区画整理法に

よる区画整理区域内についてはこの限りでない。

- 2 共同住宅等で、住居戸数30戸を超える場合、当該建築物内又はその周辺に次式による面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。

ただし、賃貸で概ね100戸未満の場合はこの限りでない。

集会室の面積 $\geq 20\text{m}^2 + (1\text{m}^2 \times \text{戸数})$

(共同住宅等に関する協議)

第45条 事業者は、共同住宅等の建築にあたっては、指導要綱申請書図書等作成要領に掲げる図書を市長に提出し、協議しなければならない。

第5章 近隣景観形成等

この章の規定は、市民憲章の理念に基づく緑と文化を育むために「栗東市生涯学習都市」にふさわしい近隣景観に関する“みどりを生かしたまちづくり”を形成していくことを目的とする。

(景観形成及び緑化等の協力)

第46条 事業者は、開発事業の計画及び施行にあたっては地域の土地利用の状況等を考慮して事業区域における緑化等の形成、及び建築物の形態、意匠等の配慮、調和に関する市の計画指針「景観形成ガイドライン」に基づいて個性ある美しく住みよいまちづくりの実現に向けて協力しなければならない。

(地区計画等)

第47条 事業者は、開発事業をしようとする土地及びその周辺について、市長が計画している地区計画がある場合は、将来にわたり良好な土地利用が図れるよう積極的に協力しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業を行う場合については、当該区域の土地、建築物等の利用に関する計画について、あらかじめ市長と協議を行い、当該区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な住環境の維持、増進又は形成するための計画を地区計画で定めるよう努めなければならない。

- 3 市長は、前2項に規定する開発事業が相当規模の一団の土地を有し、かつ、その事業効果から良好な住環境の維持、増進又は形成を図る必要があると認めるときは、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を都市計画に定めるものとする。

(建築協定)

第48条 事業者は、住宅地の造成を行う場合は、住宅地としての良好な住環境を保護するため、当該区域における建築物等の利用について、あらかじめ市長と協議を行い、栗東市建築協定に関する条例（昭和59年栗東町条例第32号）に基づき、建築協定の締結を図るよう努めなければならない。

(緑化の推進)

第49条 事業者は、その事業の実施にあたっては良好な住環境の確保を図るため、努めて現状の樹木、池泉等の自然的素材を生かすものとする。

- 2 事業者は、積極的に開発区域の緑化を図り、地域住民が自然を享受できるよう考慮するものとする。

- 3 一戸建て住宅を目的とした事業を行おうとする者は、いけがき設置奨励補助金条例等の活用により積極的な敷地内緑化の推進に努めるものとする。
- 4 前項以外の目的の事業を行なおうとする者は、敷地又は事業地内の緑化、ひいては街づくり緑化に貢献するため敷地面積に対し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緩和することができる。
- 5 前2項の緑化の配置にあたっては、前面道路と敷地との間に高低差があり、擁壁等が生じる場合、又は道路に面してブロック塀等を積み上げる場合で、これらが道路との高さ1.5メートル以上になる場合については、街並み景観に配慮するために努めて次表に基づき道路沿いに緑化施設用地を確保し、造園・植栽等により整備しなければならない。

用 途	道路沿いの緑化施設用地の幅員
専 用 住 宅	35センチメートル以上
共同住宅・事務所等	50センチメートル以上
倉 庫・工 場 等	75センチメートル以上

- 6 前各項による緑化の推進のほか、事業者は市長との協議により、栗東市緑地協定推進実施要領（昭和56年）に基づき開発区域内の土地について都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）第14条に規定する緑地協定を締結し、良好な環境の確保を図るように努めなければならない。
- 7 前各項の規定による緑化施設等の配置は、主として敷地の周囲配置により道路等公的空間から見た景観上の配慮を講じ、併せて計画建築物と敷地内緑化との調和のもとで住民にとって親しみと潤い等を与えるような緑化空間の創出を図るよう、計画整備するものとする。
- 8 前各項による敷地内の緑化施設等の整備にあたっては、「景観形成ガイドライン」に基づき確保、整備を行うものとする。

（市の条例に基づく制限）

第50条 市長は、事業者が第47条第2項の規定により、開発区域内における土地、建築物の利用目的に関する計画（建築物の敷地、位置、用途又はかきの構造等）を定めた場合は、この目的を達成するため、条例でこれらに関する必要な事項を制限として定めることができるものとする。

（景観形成のための良質な公共施設等の整備）

第51条 事業者は、良質な住宅又は商業地、工業地としての環境形成についての宅地内における擁壁・緑化等の景観的整備及び修景的整備並びに道路、河川、公園等の公共公益施設における景観的整備及び修景的整備にあたって、市長と協議により個性ある美しく住みよいまちづくりの形成のための整備に向けて努力しなければならない。

第6章 一般的事務等

（事前の告示）

第52条 事業者は、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発事業を行う場合及び都市計画法第29条第1項、第42条第1項、第43条第1項に基づく許可を要する事業を行なう場合については、市及び関係機関の事前審査が終了した後において、速やかに開発事業予定地内の見やすい

場所に所定の標識（別図第1号）を設置しなければならない。この場合、ただちに標識設置報告書（様式第5号）を市長に提出するものとする。

（関係者への説明等）

第53条 事業者は、開発事業の計画について、その区域周辺における住民の意見を十分尊重するものとし、開発計画の説明等を通じてあらかじめ必要な調整を図っておくものとする。

2 事業者は、施行計画、公害及び災害防止計画等を十分説明、協議を行い、説明会（協議）経過書（様式第4号）を速やかに市長に提出するものとする。

3 事業者は、開発区域内の土地及び開発区域外で関連工事を実施する土地の権利者の同意を得なければならない。

（工事着手届）

第54条 事業者は、開発事業に係る工事に着手するまでに工事着手届（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

（工事完了検査）

第55条 開発事業の協議を行った事業者は、当該事業区域の全部について当該事業に関する工事（建築事業に関する工事は除く。）を完了したときは、速やかに市長に工事完了届（様式第10号）を提出し、完了検査に必要な書類を準備して事業者及び主任技術者、現場代理人立会のうえ検査を受検しなければならない。

ただし、あらかじめ市長が完了検査の必要がないと認めた事業については、この限りでない。

2 第49条第4項の規定により整備する緑地帯への植栽が完了したときは、速やかに市長に緑化完了届（様式第11号）を提出し、事業者立会のうえ検査を受検しなければならない。

ただし、あらかじめ市長が完了検査の必要がないと認めた事業については、この限りではない。

3 前2項の規定により、市長は完了検査を実施し、当該事業が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。

4 事業者は、開発事業に係る工事完了後、公共・公益施設又はこれらの施設の建設に要する用地（以下「施設等」という。）の所有権及び管理権（以下「所有権等」という。）を市に移管する場合はあらかじめ公共・公益施設の引継ぎ書を市長に提出して、移管のための検査を受けなければならない。

（施設等の移管手続）

第56条 事業者は、市長の協議に基づき、各施設管理者に移管することを決定した施設等について、市長の指示を受けて、所有権等の移管手続を行わなければならない。

なお、この所有権等の移管の手続きは、前条第3項による検査済証の交付を受ける前に完了するものとする。

2 前項の規定による移管の手続きが完了するまでの間は、事業者が管理責任を負うものとする。

3 事業者は、前各項の規定により施設等に移管した日から、原則として2年以内に事業者の責めに起因する事由により施設等の破損があった場合は、事業者の負担において、これを改修、改良若しくは整備しなければならない。

4 事業者は、市又は関係機関との協議に基づき設置した施設等で、市以外の機関団体等に移管する場合は、移管の証となる書類を市に提出するものとする。

- 5 事業者は、市に所有権等の移管をする用地については、その境界を明示するため、市規格の境界標を設置するものとする。

（誓約書の提出）

第57条 事業者は、開発事業を行おうとする場合においては当該事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争、又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。

（事業廃止）

第58条 事業者は、第5条第1項に規定する協議を了した後、事業を廃止することになったときは、事業廃止届（様式第14号）を提出するものとする。

ただし、この場合については、都市計画法第38条及びその他関係法令等に定める事業の廃止手続きが完了していなければならない（都市計画法第29条関連事業）。

第7章 雑 則

（要綱等の遵守義務）

第59条 事業者は、この要綱並びにこれに基づく覚書等及び協議により定めた事項を誠実に遵守し履行するものとする。

（委任）

第60条 この要綱に定めない事項又は、この要綱により難しい事項については市長が別に定めるものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この告示は、平成22年4月1日から施行する。
- 2 この告示は、平成25年3月25日から施行する。
- 3 この告示は、平成26年10月1日から施行する。
- 4 この告示は、令和2年4月1日から施行する。
- 5 この告示は、令和4年4月1日から施行する。
- 6 この告示は、令和6年4月1日から施行する。

（旧要綱の廃止）

- 7 建築及び開発事業に関する指導要綱（以下「旧要綱」という。）は、廃止する。

（経過措置）

- 8 この告示施行前に、旧要綱の規定に基づき開発事業が継続中（事前協議中を含む。）のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に必要と認めた場合は協議のうえこの要綱を適用することができる。
- 9 この告示施行前に、改正前要綱の規定に基づき開発事業が継続中（事前協議中を含む。）のものについては、なお従前の例による。ただし、市長が特に必要と認めた場合は協議のうえこの要綱を適用することができる。

別表1

学校等施設設置基準に基づく学級別面積

単位：㎡

区分 学級数	校地			内訳					
				屋外運動場			校舎敷地		
	幼稚園	小学校	中学校	幼稚園	小学校	中学校	幼稚園	小学校	中学校
1	930	6,600	8,300	330	3,600	4,800	600	3,000	3,500
2	1,300	7,100	8,800	360	3,600	4,800	940	3,500	4,000
3	1,770	7,600	10,800	400	3,600	4,800	1,370	4,000	6,000
6	2,780	10,400	13,600	640	4,500	6,200	2,140	5,900	7,400
9	3,890	12,900	17,900	880	5,600	7,800	3,010	7,300	10,100
12	5,000	16,100	20,900	1,120	6,700	8,900	3,880	9,400	12,000
15		19,200	24,100		7,800	9,700		11,400	14,400
18		21,500	26,300		8,600	10,500		12,900	15,800
21		23,300	29,400		9,100	11,300		14,200	18,100
24		25,200	31,600		9,600	12,100		15,600	19,500
27		27,800	34,000		10,200	12,900		17,600	21,100
30		29,700	36,200		10,700	13,700		19,000	22,500

備 考

- 1 校地には、校舎、敷地、屋外運動場、プール、理科実験実習地を含み、直接教育の目的に使用されない寄泊宿舎敷地、学校林は含まない。
- 2 職業教育のための実験実習地については、別途、考慮する。

駐 車 施 設 確 保 基 準

建物の用途	確 保 基 準	備 考
1. 専 用 住 宅 (1戸建て住宅)	1区画1住宅毎に1台を設置	
2. 共 同 住 宅 等	・ 駐車場は計画戸数に相当する数以上 を設置 ・ 自転車、バイク等は計画戸数に相当 する数以上を設置	※1又は※2 標準駐車区画以上の大 きさで、必要駐車台数 を確保すること。
3. 店 舗	1台+店舗面積/20㎡=台数 ただし、大規模小売店舗立地法（平成 10年法律第91号）の対象となる店舗に ついては、「大規模小売店舗を設置する 者が配慮すべき事項に関する指針」（平 成19年経済産業省告示第16号）に基 づいて算出される必要台数	※1、※3 （店舗面積には、トイ レ、倉庫、荷捌き等のパ ックヤードの面積は含 まない。）
4. 飲 食 店	1台+客席面積/7㎡=台数	※2
5. 診療所・理美容室	1台+（待合室面積/1㎡+ 営業客席数）×0.3=台数	※2
6. 銀 行	2台+待合室面積/3㎡×0.3=台数	※2
7. 事 務 所	(1) 自社事務所 事務室面積/8㎡×0.5=台数 (2) テナント型式の事務所 事務室面積/8㎡×0.3=台数 （各貸与物件毎に上記式により算出 （端数切り上げ）し、合計すること）	※2
8. そ の 他	別途協議による。	

※1 鉄道駅に近接する場合は、鉄道駅からの距離300m以内は80%とすることができる。

※2 容積率300%以上の地域内は80%とすることができる。

注) いずれも小数点以下の端数は切り上げとする。

- ① 業務系の特殊な利用を図る場合は、市長と別途協議して定めるものとする。
- ② 専用住宅以外の用途については道路から直接出入りできないよう、建物配置を考慮するものとする。
- ③ 道路への出入口は原則として一宅地1箇所とし、幅員について一般住宅地にあつては4m以下、それ以外の用途にあつては6m以下とすること。ただし、大型車両の出入りのため出入口の幅が6mを超えて必要な場合は、道路管理者・交通管理者と協議を了した上、必要最小限の幅とすること。
- ④ 車路については、幅5.5m以上とすること。ただし、土地利用上やむを得ないと市長が認める場合は、駐車区画に面する車路は幅5.0mまで、駐車区画に面しない車路は3.5mまで緩和で

きる。

- ⑤ 標準駐車区画は幅 2.5m 以上・長さ 5.0m 以上とする。
- ⑥ 原則として標準駐車区画の寸法を下回る区画は設けないこと。土地利用上やむを得ず標準駐車区画の寸法を下回る場合は、軽自動車専用駐車区画とし「軽」・「小型」等を区画に明示し、軽自動車専用であることを周知すること。なお、共同住宅等においては標準駐車区画以上の大きさで必要駐車台数を確保していなければ、軽自動車専用駐車区画を設けてはならない。
- ⑦ 店舗・飲食店・診療所・理美容室・銀行その他これに類する主として不特定多数の利用に供する建物の場合、軽自動車専用駐車場区画は必要駐車台数の 40% を超える台数については確保台数には算入できない。
- ⑧ 軽自動車専用駐車区画は、原則として建物の出入口に最も近接した場所等、利便性の高い位置に設置すること。ただし、車いす使用駐車場を設ける場合は、車いす使用者駐車場を優先して出入口に近接した位置に設置すること。

栗東市社員寮に関する指導基準

（趣旨）

第1条 この基準は、栗東市開発事業に関する指導要綱（平成22年4月1日施行、以下「要綱」という。）第60条に基づき、社員寮等（以下「社員寮」という。）の建築及び管理について、必要な事項を定めるものとする。

（建築計画の届出）

- 第2条 建築主等は、社員寮を建築しようとするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定により、確認の申請を行う60日前までに、栗東市社員寮に関する建築計画書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。
- 2 建築主等は、社員寮を建築しようとする場合は、事前に地元自治会に説明を行い、説明会（協議）経過書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。
- 3 社員寮とは、当該建築物を同一敷地内又は近接敷地にある事業所の用に供するもので、自社所有であることを原則とする。ただし、賃貸契約とする場合は社員寮として利用される内容のわかる長期契約書を添付しなければならない。

（建築に関する基準）

- 第3条 建築主等は、社員寮の建築については、次に掲げるところにより行うものとする。
- (1) 社員寮は住戸の数が30戸以上の場合は、管理人室を設置し、管理人の表示を見やすい場所に掲げること。
- (2) 1戸当たりの住居の間取りの内、台所・便所・浴室の一部が欠ける場合は、欠けた施設については共同施設により確保させること。
- (3) 敷地内の緑化及び駐車場施設の整備については、要綱第29条及び第49条の規定に基づき、整備すること。
- (4) ゴミ集積所は、敷地内に設置すること。ただし、設置の位置及び規模等については市長と協議すること。

（管理に関する基準）

- 第4条 建築主は、次に掲げる基準に適合するよう、社員寮を管理しなければならない。
- (1) 社員寮の住戸の数が30戸以上の場合は、常駐の管理人を置き、30戸未満の場合は、自ら管理を行い、又は管理を委託して適切な対応が図れるよう努めること。
- (2) 次に掲げる事項を記載した表示板（別図第3号）を建築物の出入口の見やすい場所に設置すること。
- ア．企業の社員寮の名称、所在地及び戸数
- イ．管理人の氏名及び連絡先
- (3) 次に掲げる事項を定めた管理規約等を作成し、入居者に遵守させること。
- ア．ゴミの指定日及び指定場所以外の搬出の禁止
- イ．自動車の迷惑駐車等の禁止
- ウ．騒音、振動等による迷惑行為の禁止
- エ．その他近隣住民等に迷惑を及ぼす行為の禁止

オ．自治会活動への積極的な参加

(細目)

第5条 この基準に定めない事項については、市長と別に協議する。

附 則

- 1 この基準は、平成5年7月1日から施行する。
- 2 この基準は、平成14年4月1日から施行する。
- 3 この基準は、平成22年4月1日から施行する。

栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準

（目的）

第1条 この基準は、栗東市開発事業に関する指導要綱（以下「要綱」という。）第24条に規定する用途地域内の建築物の制限について、住宅開発に関する必要な事項を定めることにより、住宅と工場の無秩序な混在による工場の操業環境の悪化を防ぎ、工業系用途地域における良好な生産環境と居住環境の調和を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この基準における用語の意義は、要綱の例によるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- （1）工業系用途地域 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第9条第10項に規定する準工業地域及び同法第11項に規定する工業地域
- （2）住宅 分譲宅地、共同住宅、長屋住宅 等
- （3）住宅開発 分譲宅地、共同住宅、長屋住宅等の建築及び造成
- （4）住宅開発者 前号の行為を行おうとする者及び開発事業区域の所有者
- （5）工場等 工場、作業場又は倉庫の用に供する建築物

（住宅開発者の責務）

第3条 住宅開発者は、住宅開発の開発区域に隣接し、又は近傍する工場等（以下「隣接 工場等」という。）の事業目的と当該開発区域の居住環境との調和を図り、住宅と工場の無秩序な混在による工場の操業環境の悪化を防ぐよう努めるものとする。

（住宅開発の自粛）

第4条 住宅開発者は、工業系用途地域内での住宅開発を自粛するよう努めるものとする。

（住宅開発者の配慮）

第5条 住宅開発者は、工業系用途地域において住宅開発を行うときは、開発区域の外周には緩衝帯を設け、当該緩衝帯が良好な住環境を確保するため緩衝機能として十分活かされるよう計画、管理及び保全するものとする。この場合において既存の道路及び新設の道路を当該緩衝帯とする場合は、幅員6m以上の道路を設置するものとする。既存の水路・里道、公園等の公共空地を当該緩衝帯とする場合は、幅6m以上とする。

- 2. 前項の規定により、緩衝帯を設置した道路等公共空地は市へ帰属（寄付）するものとする。
- 3. 市長がやむを得ないと認めた理由により、前項に規定する緩衝帯を設置することができないときは、騒音、振動、臭気等に対する適切な代替措置を講じるものとする。
- 4. 住宅開発者は、開発区域の近隣工場等及び地元自治会、地元まちづくり委員会等がある場合はその委員会等に対し、住宅開発の内容を十分に説明し、理解が得られるよう努めるものとする。
- 5. 住宅開発者は、開発区域の位置する地域に、市長もしくは地元まちづくり委員会等が計画するまちづくり計画等がある場合は、その計画の主旨を理解し、計画に合致する土地利用計画となるよう再検討するものとする。
- 6. 住宅開発者は、開発区域の住宅を分譲又は賃貸するときは、次に掲げる措置を講じるものと

する。

- (1) 重要事項説明書・入居案内書等に、当該住宅が工業系用途地域に建設される旨並びに近隣工場等の業種、公害規制基準値及び周辺の環境等を記載し、その周知を図ること。
- (2) 開発区域に表示板(別記様式)を設置し、住宅の分譲又は賃貸の開始から完了までの間、隣接工場等の業種、公害規制基準値等を表示すること。
- (3) 計画される建築物は公害防止対策(ペアガラス等)を講じること。

(開発計画申出書等)

第6条 住宅開発者は、開発区域内において、住宅開発をしようとするときは、都市計画法第30条第1項、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項、要綱第6条第1項に定める手続きを行う前に、次の各号に掲げる図書を添えて市長に工業系用途地域住宅開発計画申出書(以下「申出書」という。)を提出するものとする。

- (1) 土地利用計画図(縮尺1/100~1/500)
- (2) 周辺の土地利用現況図(縮尺1/1000~1/2500)
- (3) その他建築計画に関する図書
- (4) 配慮事項計画書
- (5) 近隣工場等及び地元自治会等説明経過書
- (6) その他市長が必要とするもの

2. 市長は、申出書の提出があったときは、当該申出書の内容を確認し、その結果を速やかに当該申出書を提出した住宅開発者に通知するものとする。

(配慮事項等完了報告)

第7条 住宅開発者は、住宅開発が竣工したときは、配慮事項等完了報告書を提出するものとする。

(様式)

第8条 その基準の規定により使用する書類の様式は、別に定める。

(委任)

第9条 この基準に定めるもののほか、その基準の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

1. この基準は、平成24年10月22日から施行する。

※ 第5条第3項の代替措置とは、次の措置をいう。

1. 隣地工場内に防音壁等公害防止施設を設置する。(開発完了検査時に設置確認要す)
2. 開発事業地内に防音壁等公害防止施設を設置する。(開発完了検査時に設置確認要す)
3. その他、市長が公害防止措置と認めるもの。

栗東市開発事業に関する指導要綱運用基準

事業者は、栗東市において当要綱に該当する事業を行おうとするとき、「栗東市開発事業に関する指導要綱」に基づき事業計画を行うと共に、この中に記載されていない事項については下記の運用基準に従い協議を行うものとする。ただし、当該事業が栗東市の公共公益に関連するものについてはこれによらず、別途協議を行うものとする。

〔第3条第3項第6号〕

その他、市長が適用の必要がないと認める事業とは、次のとおりとする。

- (1) 国・県がおこなう事業
- (2) 既存建築物の敷地における増築で、周辺的生活環境に支障を及ぼさないと認められる事業
- (3) 既存建築物の敷地における増築により、中高層建築物を計画する場合で、電波障害や日影が隣地及び周辺土地（道路・河川等公共物を除く。）に影響を及ぼさないと認められる事業
- (4) 既存住宅敷地における区画の変更を伴わない、非自己用一戸建て専用住宅
- (5) 周囲の全ての土地に農地等の未利用地がない場合の非自己用一戸建て専用住宅
- (6) 自己用一戸建住宅の附属施設（露天駐車場、車庫、物置等）の整備行為
- (7) 土地の性質変更を伴わない造成行為（例：田から畑への転用、圃場整備）
- (8) 通常の実管理行為（例：既存敷地への進入路形成、山林の作業道整備等）
- (9) 農地の一時転用（例：文化財発掘調査、近隣工事の進入路・駐車場・資材仮置き場・現場事務所等で工事期間中のみの転用であるもの）
- (10) 敷地面積500㎡未満、延床面積300㎡未満の農業用倉庫

〔第8条第6項〕

開発敷地の接道要件について、ただし書きにより市長が認める場合は、次のとおりとする。

- (1) 建築基準法第42条第2項に該当する市道（以下「2項道路」という。）に接する1,000㎡未満の敷地で、住居系開発事業を行う場合、当該2項道路の市道としての管理幅員の中心線から3.0m以上セットバックした範囲までを道路として整備し、市に寄付する場合。なお、セットバックした後の道路管理幅員が4.0mに満たない場合は、4.0m以上とすること。
また、道路が開発区域の前面において行き止まりになっている場合は、その終端に転回広場をもうけること。敷地が道路の交差点に接する場合は、規定の隅切りを設けること。
- (2) 当該2項道路と開発事業地の間に幅1.0m以上の水路がある敷地で、住居系開発事業を行う場合、開発事業地に面する区間について、水路を暗渠化又は付け替えをし、当該2項道路の市道としての管理幅員の中心から3.0m以上セットバックした範囲までを道路及び水路として整備し、市に寄付する場合。
- (3) 前2号の住居系開発事業は、分譲住宅概ね6区画以下、共同住宅等概ね8戸以下に限る。

〔第11条第2項〕

雨水排水施設の整備について、次のとおり取り扱う。

- (1) 既存の宅地で、現に一体的な土地利用を図る敷地で、一部建築物の改築（建て替え）・増築・新築若しくは全ての建築物を除却し新築する場合は、敷地内に設ける雨水排水施設は技術

基準に基づき検討を行い対策を講じるものとし、放流先河川等の排水処理能力の検討を省略することができる。ただし、放流先河川等の排水処理能力の有無に関わらず、敷地内において積極的に透水施設（雨水貯留タンク・浸透枡や透水性舗装、駐車場等の表面貯留施設等）の検討をおこない可能な範囲で設置するものとする。

- (2) 既存の宅地であっても、都市計画法に基づく開発許可を受ける場合、又は、既存建築物を全て除却し、更地にした後、新たな土地利用（従前と同一用途含む。）をおこなう場合、若しくは他法令等により雨水排水施設整備の検討を要する場合は、要綱第11条の適用を受け、技術基準に基づき雨水排水施設の検討をおこなうものとする。

ただし、都市計画法及びその他の法令等により雨水排水施設が整備された土地において、その雨水排水施設の機能が存置される場合はこの限りでない。

[第17条第2項]

公益施設の設置基準及び当該施設の設置に必要な用地の面積を規定する表中、集会所設置基準のただし書きで、周辺に当該開発区域の住民が使用できる集会施設がある場合はこの限りでないとは、開発区域周辺に集会施設があり、開発区域が属する自治会と協議を行い、当会開発区域に集会所用地を確保する必要がある旨協議が整った場合。

[第24条第1項]

市街化調整区域においては、原則として用途地域の指定は行われず、開発行為は都市計画法に適合するものでなければ許可は受けられない。また、原則として市街化調整区域において建築物を賃貸し使用することはできない。

[第24条第2項]

住居・商業系地域内の貸倉庫・倉庫・工場等開発に関する指導について市長が認める場合とは、以下のとおりとする。

- (1) 国道・県道等の主要幹線道路に面する場合。又は、これらの道路に接続する幅員9m以上の道路に面する場合。
- (2) 地元自治会において、周辺の環境に照らしやむを得ないと承諾を得られる場合。

[第29条第4項]

敷地外駐車場の対応について、市長が別に定めるものとは以下のとおりとする。

- 1 容積率 300%以上の商業系用途地域内で駐車場整備地区又は地区計画等により別に環境対策が図られていると認められる場合で、中高層建築物を計画する上で1以上の階について商業その他の業務の用途に供している建築計画をする場合は、必要駐車台数の60%を敷地外（公道を通行する際の道のりで事業地から概ね300m以内）で対応することができる。
- 2 前項以外で、土地の有効利用を図り敷地内で必要台数を確保することができない場合は、上記によらず、必要駐車台数の50%までを敷地外（公道を通行する際の道のりで事業地から概ね300m以内）で対応することができる。
- 3 前各項の敷地外駐車場は、自己所有地とする。ただし、やむを得ず賃貸にて確保する場合は、長期の賃貸契約が確認できる書面（敷地外駐車場の配置図・駐車計画図添付のこと）を提出すること。
- 4 1項、2項により敷地外駐車場を確保する場合、敷地外駐車場の位置を利用者に周知すること。

また、敷地外駐車場へ至る経路において、幹線道路等交通量が多い道路を横断する必要がある場合は、利用者の交通安全対策を講じるとともに、必要に応じて公安委員会及び栗東市長（交通政策部局（交通政策課））と事前に協議を行うこと。

- 5 前各項にて敷地外駐車場を確保する場合は、事業者は地元自治会長並びにまちづくり委員会（設置されている場合）に開発行為計画及び敷地外駐車場の説明を行い、その説明経過書（様式第4号）及び迷惑駐車防止の誓約書の提出を行うこと。
- 6 収用対象事業により既存建築敷地内の駐車場が減少した場合、既存建築物の増改築又は同用途での建て替えをする時は、第1項及び第2項の基準に加えて、収用による減少駐車台数を敷地外で対応することができる。ただし、可能な限り敷地内での確保に努めるものとする。

[第36条]

- 1 中高層建築物を建築しようとする場合の説明等を行わなければならない対象者は、当該事業により影響を受けるおそれがある近隣住民（土地所有者を含む）で、次に掲げるものとする。
 - (1) 敷地境界線より、建築物の高さの1.5倍に相当する距離内の建築物の所有者、居住者並びに地権者。ただし、既存建築物の敷地における増築により、中高層建築物を計画する場合で、電波障害や日影が隣地及び周辺土地に影響を及ぼさないと認められる場合はこの限りではない。
 - (2) 当該事業地の地元自治会長（事業地が他の自治会と隣接、あるいは近接する場合は、当該自治会を含む）
 - (3) 地域にまちづくり委員会が設置されている場合は、当該委員長。
 - (4) 日影、電波障害等の影響が考えられる建築物の所有者、使用者並びに地権者。なお、日影の影響範囲とは、冬至の真太陽時による8時から16時までの時間日影図による水平測定面積が平均地盤面±0mにおける日影の範囲とする。
 - (5) その他市長が必要と認めるもの。
- 2 説明等の手段については、説明会を原則とする。ただし、自治会長の判断により個別説明とする場合はこれによらない。
- 3 説明等を行うにあたり、事業者は次の事項（該当しない事項は除く）を説明しなければならない。
 - (1) 計画事業・建築物の用途、規模、構造
 - (2) 日影、電波障害等の影響
 - (3) 工事期間中の安全対策、公害対策
 - (4) 工事の施工法、施工時間帯、施工期間、仮設計画、資材の搬入搬出計画
 - (5) 事業地の緑化計画、駐車場計画
 - (6) その他、工事及び事業により影響の予想されるもの。
- 4 説明等を行わなければならない対象者が説明会に欠席した場合、事業者は個別に対象者に対し説明等を行う努力をしなければならない。

[第43条第1項及び第2項]

- (1) 共同住宅等の1戸あたりの居住規模については、1戸の室内居住空間を指し、パイプスペース、メーターボックス、ベランダ、バルコニー、共用の廊下及び階段等については、1戸あたりの居住規模の延べ面積から除く。
- (2) 1戸あたりの住居規模の延べ面積は、全戸の平均面積ではなく、各戸が規定の面積以上のもので

なければならない。

[第49条第4項]

土地利用上やむを得ず緑地率を緩和することができると市長が認める場合とは次の通りとする。

- (1) 容積率300%以上の商業系用途地域内において中高層建築物を計画する場合で1以上の階について商業その他の業務の用途に供している建築物。
- (2) 緑地率の緩和は、通常6パーセントの設定を3パーセントと読み替えることとする。

[第53条]

- 1 開発事業計画について説明等を行わなければならない対象者は、当該事業により影響を受ける恐れのある近隣住民（土地所有者を含む）で、次に掲げるものとする。
 - (1) 当該事業地の地元自治会長（事業地が他の自治会と隣接、あるいは近接する場合は当該自治会を含む）
 - (2) 事業地の隣接住民（土地所有者を含む）
 - (3) 地域にまちづくり委員会が設置されている場合は、当該委員長
 - (4) その他市長が必要と認めるもの
- 2 説明等の手段については、説明会を原則とする。ただし、自治会長の判断により個別説明とする場合はこれによらない。
- 3 説明等を行うにあたり、事業者は次の事項（該当しない事項は除く）を説明しなければならない。
 - (1) 計画事業・建築物の用途、規模、構造
 - (2) 日影、電波障害等の影響
 - (3) 工事期間中の安全対策、公害対策
 - (4) 工事の施工法、施工時間帯、施工期間、仮設計画、資材の搬入搬出計画
 - (5) 事業地の緑化計画、駐車場計画
 - (6) その他、工事及び事業により影響の予想されるもの。
- 4 説明等を行わなければならない対象者が説明会に欠席した場合、事業者は個別に対象者に対し説明等を行う努力をしなければならない。
- 5 個別説明を行う際、訪問先が留守や訪問拒否等（以下「留守等」という）により、やむを得ず説明等ができない場合には日時を改めて最低3回は訪問することとし、説明資料の投函を1回以上行わなければならない。また訪問先が留守等の場合には、事業者は次の事項を記した書面を投函するものとする。
 - (1) 開発事業の説明のため来訪したこと
 - (2) 訪問日時
 - (3) 担当者の連絡先
 - (4) 次回訪問予定日時上記の方法によった場合、その経過記録を添えて報告するものとする。

開発事業に関する協議申請書

年 月 日

栗東市長 あて

事業者 住所
氏名
(電話)

栗東市開発事業に関する指導要綱第 6 条第 1 項の規定により、協議を受けたいので関係図書を添付し、下記により申請いたします。この申請書及び添付図書に記載の事項は事実と相違ありません。

開発事業等に関する概要	事業目的			
	事業地(地名地番)	栗東市		
	事業地の面積	m ²	建築基準法第 42 条第 項第 号	
	都市計画区域区分	市街化区域	幅員 m	
		市街化調整区域 法第 34 条 () 号該当 法第 29 条第 1 項第 () 号該当	用途地域	
	登記簿謄本の地目		現況地目	
	施工者	住所 氏名 (電話)		
	工事予定年月日	年 月 日 ~ 年 月 日		
	設計者	住所 氏名 (電話)		
	添付図面	要綱協議申請書添付図面等作成要領による		
関係法令等 (該当する事項を○で囲んでください。)	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 国有財産法 文化財保護法 風致地区	急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域 地区計画区域 建設リサイクル法 景観法	
受付印	協議番号第 一 号 年 月 日 栗東市開発事業に関する指導要綱並びに関係法令により、別紙要件及び添付図面のとおり施行することを条件として、協議の成立を認めたので通知します。 栗東市長 印			

※ 中高層建築物協議を伴う場合にあってもこの様式を使用すること。

開 発 事 業 概 要 書

様式第 2 号

事業者の住所				事業者の氏名							
事業地（地名地番）				事業目的							
栗東市				事業地の面積 m^2							
調 査 事 項	都市計画区域区分		市街化区域 市街化調整区域 法第 34 条第 号 ・ 法第 29 条第 1 項第 号 該当								
	用途地域										
	建ぺい率・容積率		建ぺい率 % ・ 容積率 %								
	日影規制		測定位置 GL+ m / 5～10m 時間 / 10m～ 時間 ・ 規制なし								
	地区計画の有無		無 ・ 有 （ 地区計画）								
	上水道確認		未 ・ 道路内等整備済		下水道確認		未 ・ 道路内等整備済				
	ガス供給		都市ガス ・ プロパン（ 単独 ・ 集中 ）								
	要綱の適用		第 3 条第 項第 号 ・ 第 項第 号								
設 計 事 項	分 譲 宅 地	計画区画数			1 区画平均面積 m^2			最小区画面積 m^2			
		官民境界 有 無 確定協			公園・緑地等 m^2						
		集会所 有 （敷地面積 m^2 ） なし									
		消防水利施設 消火栓 箇所			防火水槽 基			その他（ ）			
	建 築 物 等	計画戸数（分譲・賃貸） 戸			（例：2L／DK） 間取り			（最小のものを記載） 戸当たり面積 m^2			
		地上階数		最高高さ m		建築面積 m^2		延床面積 m^2			
		緑地率 %		駐車台数 台		建ぺい率 %		容積率 %			
		電波障害対策 要 否			ゴミ集積所 m^2						
		集会室面積 m^2			児童遊園 m^2						
		消防水利施設 消火栓 箇所			防火水槽 基			その他（ ）			
	駐 車 場 ・ 資 材 置 場 等	主要用途									
		管理区分 自己所有 ・ 賃貸等									
		施設を必要とする理由									
		施設利用予定者									
		緑地率 %									
	土 地 利 用 計 画	区 分	建築物敷地		駐車場 資材置場等 （露天）	公共施設					合計
			住宅等	公益施設		道路	公園	用悪水路	ゴミ集積所	その他	
		面 積									m^2
比 率										%	
設 計 説 明											
	設計者 連絡先（電話 ）										

隣接土地所有者一覧表

事業地：栗東市

事業地を含む周囲の隣接土地所有者は、下表（図）の通りです。

地名・番地		地 目	地積（㎡）		所有者名	備 考
①						
②						
③						
④						
⑤						
⑥						
⑦						
⑧						
⑨						
⑩						
⑪						

事業地周囲の地番図（公図）

年 月 日現在

大津地方法務局 で調査

調査者

注 1 上記一覧の備考には事業地について「事業地」と記入すること。

2 地番図は事業地を朱色で囲み、道路・里道は茶色、河川・水路は青色で着色して表すこと。

說 明 會 (協 議) 經 過 書

栗東市開発事業に関する指導要綱第36条、及び第53条及び栗東市社員寮に関する指導基準第2条第2項の規定により、説明を致しましたので、その経過を報告致します。

住所

氏 名

事業地(地名地番)		栗東市	
事業目的		事業地の面積	m ²
		日時： 年 月 日から（ 時間） 場所：	
説明資料			
確認者の氏名	地元自治会長 印		
	その他関係者代表（農業組合、水利組合、まちづくり委員会、地域住民代表等） 印 印 印		
※記名・押印は説明が行われたこと並びに説明内容の確認のためのものです。			
説 明 経 過 要 旨			
氏 名	説明内容（回答含む）	氏 名	質問内容（要望事項含む）
意見欄			

開発事業の表示標識設置報告書

年 月 日

栗東市長 あて

事業者 住所

氏名

(電話)

次の通り開発事業を施行したいので、栗東市開発事業に関する指導要綱第35条・52条の規定により報告します。

開発事業地(地名地番)	栗東市		
開発事業地の面積			
開発事業の内容	(第35条関連)		
	主要用途：	地上階数：	地上高さ：
	計画戸数：	敷地面積：	
	建築面積：	延床面積：	
	(第52条関連)		
	用途：		
	内容：		
施 工 者	住所 氏名		
設 計 者	住所 氏名		
工 事 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
添 付 書 類	1. 開発事業区域を示した位置図に表示標識設置場所を明示すること。 2. 表示標識設置を証する写真		

注：この報告書は、指導要綱第52条の規定により、開発区域面積が0.1ヘクタール以上の開発事業、又は指導要綱第35条の規定により中高層建築物を建設する場合について提出すること。

90cm 以上	
開 発 事 業 の 概 要 表 示	
開発事業地（地名地番）	
開 発 事 業 地 の 面 積	
開発事業の用途及び内容	
開発事業者の住所氏名 （ 問 い 合 わ せ 先 ）	
工事施工者の住所氏名	
設 計 者 の 住 所 氏 名	
工 事 予 定 期 間	年月日から 年月日まで
年 月 日 設置 この標識は、栗東市開発事業に関する指導要綱第52条に基づき、近隣住民の方々へ開発計画の周知をはかるため、設置するものです。	
120cm 以上	
80cm 以上	

90cm 以上

計 画 建 築 物 概 要											
建築物の名称											
敷地の地名地番											
用 途					構 造						
敷地面積		㎡		建築面積		㎡		延床面積		㎡	
規 模		階 数			棟 数			高 さ			
		地上 地下		棟			m				
事 業 者 (建築主)		住 所 氏 名 (電話)									
施 工 者		住 所 氏 名 (電話)									
設 計 者		住 所 氏 名 (電話)									
建築計画の間合わせ先		住 所 氏 名 (電話)									
建築工事予定期間		年 月 日から 年 月 日まで									
年 月 日 設置											
この標識は、栗東市開発事業に関する指導要綱第35条に基づき、近隣住民の方々へ開発計画の周知を図るため、設置するものです。											

120cm 以上

80cm 以上

誓 約 書

年 月 日

栗東市長 あて

住所
開発事業者 氏名 印
(電話)

住所
設 計 者 氏名 印
(電話)

住所
工事監理者 氏名 印
(電話)

住所
工事施工者 氏名 印
(電話)

次の開発事業を施行するに伴い、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が生じないように努め、もし紛争が生じた場合は、われわれの責任において誠意をもって解決にあたり、その他損害の補償等に対しても一切、市に迷惑を及ぼさないこと、また紛争解決に向け責任をもって引き続き説明する努力を行うことを、栗東市開発事業に関する指導要綱第53条及び第57条の規定により誓約します。

記

事業地(地名地番)		栗東市			
開発区域(敷地)面積					
事業目的					
建物の名称			構造		
規模	地上 地下	建築面積		延床面積	

迷惑駐車防止に関する誓約書

年 月 日

栗東市長 あて

開発事業者 住所

氏名

(法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

(電話)

設 計 者 住所

氏名

(電話)

栗東市 において行う 事業 については、下記
に掲げる事項を厳守履行し、迷惑駐車を防止することを誓約します。

記

[共同住宅等の場合]

- ・ 迷惑駐車をもたらすような入居斡旋はおこないません。
- ・ 管理規約等に迷惑駐車の防止に関する事項を明記し、入居者に指導します。

[店舗等の場合]

- ・ 迷惑駐車が生じる可能性がある場合は、交通整理員を配置し、駐車場の誘導をおこない迷惑駐車の防止に努めます。
- ・ 敷地外駐車場の誘導看板等を設置します。

[共通事項]

- ・ 近隣から迷惑駐車にかかる苦情申し立てがあった場合は、新たに駐車場を確保するなど、問題解決に向け真摯に対処します。
- ・ 賃貸駐車場の契約解消等、駐車台数が減少する等の事態が生じたときは、代替措置を講じます。
- ・ 土地建物及び駐車場にかかる権利等を第三者に譲渡し、又は貸付しようとするときは、この誓約書の内容を承継します。
- ・ その他迷惑駐車に有効な対策を講じます。

※上記内容については、 年 月 日、地元自治会等 () に対し
説明を行い、了承を得ました。(別添、「説明会(協議)経過書」記載のとおり)

年 月 日

様

開発者 住 所
 (申請者) 氏 名
 連絡先

開発許可等事前審査の要件に対する協議について

年 月 日付け 第 号の開発許可等事前審査結果において貴所が付された要件について、次の通り協議を了したことの確認をお願いします。

記

開 発 目 的	
開 発 地 (地 名 地 番)	栗東市
開 発 面 積	
付 加 要 件	
要 件 に 対 す る 措 置	
備 考	

上記のとおり協議が了したことを確認します。

年 月 日

所属 (課・署) 長 印

様

事業者 住 所
 (申請者) 氏 名
 連絡先

栗東市開発事業に関する指導要綱協議の要件に対する協議について

年 月 日付け協議番号第 ー 号の栗東市開発事業に関する指導要綱協議において貴所が付された要件について、次の通り協議を了したことの確認をお願いします。

記

事業目的	
事業地 (地名地番)	栗東市
事業地の 面積	
付加要件	
要件に対する措置	
備考	

上記のとおり協議が了したことを確認します。

年 月 日

所属 (課・署) 長 印

事前審査要件処理一覧表

[illegible]

注：要件事項において、特に市関係課又は関係機関と協議を要する場合については、開発許可等事前審査の要件に対する協議書（様式第7号）の写しを添付すること。

栗東市開発事業に関する指導要綱協議要件処理一覧表

審 査 機関名	条件 番号	付 加 要 件 等	要件に対する措置	許認可年月日・番号	備 考

注：要件事項において、特に市関係課又は関係機関と協議を要する場合については、栗東市開発事業に関する指導要綱協議の要件に対する協議書（様式第7号の2）の写しを添付すること。

工 事 着 手 届

年 月 日

栗東市長 あて

届出者 住所
(事業者)
氏名

開発事業に係る工事に着手しますので、栗東市開発事業に関する指導要綱第54条の規定により届け出ます。

協 議 番 号	年 月 日 第 一 号	
事 業 地 (地 名 地 番)	栗東市	
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日	
工 事 監 理 者	住 所 名 氏 名 連 絡 場 所 資 格 、 免 許	
主 任 技 術 者	住 所 名 氏 名 連 絡 場 所 資 格 、 免 許	
※ 受 付 処 理 欄		

注：1 添付図書 ①工程表、②標識の設置状況写真

工 事 完 了 届

年 月 日

栗東市長 あて

届出者 住所
(事業者) 氏名

栗東市開発事業に関する指導要綱第 55 条第 1 項の規定により開発事業に関する工事（協議番号
年 月 日 第 ー 号）が下記の通り完了しましたので届け出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した事業地（地名地番）

栗東市

注：1 添付図書

①位置図

②完了後の確定丈量図

③工事着手前、工程、完了写真(工程写真は、構造上見えない部分を鮮明に表したものであること。)

④各種品質管理試験関係図書

緑 化 完 了 届

年 月 日

栗東市長あて

届出者 住所
(事業者) 氏名

連絡者 住所
氏名
電話 ()

栗東市開発事業に関する指導要綱第 55 条第 2 項の規定により、緑化に関する工事（協議番号
年 月 日 第 ー 号）が完了しましたので届出ます。

記

1. 緑化工事完了年月日 年 月 日

2. 緑化工事を完了した事業地（地名地番）

栗東市

注) 添付図書

- ①位置図
- ②外構緑化（出来高）図
- ③植樹・植栽完了写真（全景及び各植栽帯）

栗東市社員寮に関する建築計画書

年 月 日

栗東市長 あて

建築主 住所
氏名
(電話)

栗東市社員寮に関する指導基準第2条の規定により、次の通り提出します。

敷地の地名地番	栗東市				
用 途 地 域					
戸 数	戸	階 数		構 造	
敷 地 面 積	m ²	建築面積	m ²	延 床 面 積	m ²
建 ぺ い 率		容 積 率		内駐車場面積	m ²
設 計 者	住所 氏名 印 連絡先 (電話)				
専 有 面 積	戸当たり m ² 戸・ m ² 戸・合計 戸 その他用途 m ²				
管 理 人 室	有 (m ²) ・ 無		駐車場	台	自転車等 台
常駐管理人 を設置する 場合	管理人の 住所・氏名	住所 氏名 (電話)			
常駐管理人 を設置しな い場合	管理人の 住所・氏名	住所 氏名 (電話)			
	管理方法	(1) 駐 在 午前 時 分 ～ 時 分 午後 時 分 ～ 時 分 (2) 巡回管理 回 / 1 日 (3) その他 ()			
その他管理に関する事項					

(添付図面) 位置図、土地利用計画図、給排水計画図、緑化計画図、その他必要図面

開発事業に関する協議の変更届出書

年 月 日

栗東市長 あて

事業者 住所
氏名
(電話)

栗東市開発事業に関する指導要綱第 6 条第 7 項の規定により、事業計画の変更について、下記により届け出ます。

記

1 変更に係る事項	
2 変更の理由	
3 協議年月日・番号	年 月 日 第 一 号

注 1 「1 変更に係る事項」の欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

2 氏名を記載し、押印することに代えて署名することができる。

開 発 事 業 廃 止 届

年 月 日

栗東市長 あて

住所

届出者

氏名

栗東市開発事業に関する指導要綱により協議を受けた下記事業を廃止しますので、同要綱第58条の規定により届け出ます。

記

1 協議年月日及び番号 年 月 日 第 号

2 事業地（地名地番） 栗東市

3 事業地の面積 m²

4 開発事業の目的

開 発 計 画 事 前 審 査 願

年 月 日

(あて先)
栗東市長

願出者住所

氏名

電話

次の開発計画について事前審査を受けたく願い出ます。

開 発 計 画 の 概 要	1 開 発 目 的				
	2 開発区域の位置	栗東市			
	3 開発区域の面積	実測面積	m ²	公簿面積	m ²
	4 開発区域の地目	現況地目		登記簿地目	
	5 開発区域の概要 該当する事項を ○で囲んで下さい。	市街化区域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	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 法定外公共物 (里道・水路) 文化財保護法 風致地区 急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域 景観形成推進地域	
		市街化調整区域 法第34条第 号 該当 提案基準 ()	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域		
	6 設計者の住所, 氏 名及び電話番号	住所 氏名 電話番号	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		
7 添 付 図 書	イ) 位置図 (A4) ロ) 字限図 (申請地を黄色で着色) ハ) 現況図 ニ) 土地利用計画図 ホ) 造成計画平面図 ヘ) 排水計画平面図 ト) その他必要図 (縦断図、横断図、構造図) チ) 現況写真 リ) 区域内権利者一覧表・隣接土地所有者一覧表 ヌ) 開発計画説明書				

開発計画事前変更届出書

年 月 日

(あて先)
栗東市長

届 出 者	住 所
	氏名又は名称
	及び代表者氏名
連絡責任者	住 所
	職 ・ 氏 名
	電 話 番 号

栗東市都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準及び栗東市開発事業に関する指導要綱第 6 条第 1 項の規定により提出した開発計画事前審査願（ 年 月 日付け）について、下記のとおり変更が生じましたので第 6 条第 5 項の規定に基づき届け出ます。

記

1. 変更理由

2. 開発区域の変更面積

変更前	m ²
変更後	m ²

3. 変更の概要

- ・
- ・
- ・

4. 添付資料

開発計画の概要（変更前後）
位置図
土地利用計画平面図（変更前後）
その他変更に係る資料

○ 開発計画の概要

変更前

1	開 発 目 的				
2	開発区域の位置				
3	開発区域の面積	実測面積	m ²	公簿面積	m ²
4	開発区域の地目	現況地目		登記簿地目	
5	開発区域の概要	区域区分		用途地域	

変更後

1	開 発 目 的				
2	開発区域の位置				
3	開発区域の面積	実測面積	m ²	公簿面積	m ²
4	開発区域の地目	現況地目		登記簿地目	
5	開発区域の概要	区域区分		用途地域	

40cm 以上

施設管理表示板

施設 の 名 称	
所 在 地	
戸 数	
管理人 住 所 氏 名 連絡先	昼間 (時 分 ~ 時 分) TEL 夜間 (時 分 ~ 時 分) TEL

30cm 以上

別記様式

	9 0 cm以上																
1 2 0 cm 以 上	住宅へ入居される方へ (住宅を建築される方へ) この場所の用途地域は、工業地域（準工業地域）です。 主として工業の利便を増進するための地域です。 公害規制基準は、次のとおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <tr> <td style="width: 15%;">時間</td> <td style="width: 20%;">6:00~8:00</td> <td style="width: 20%;">8:00~18:00</td> <td style="width: 20%;">18:00~22:00</td> <td style="width: 25%;">22:00~6:00</td> </tr> <tr> <td>騒音</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <tr> <td style="width: 15%;">時間</td> <td style="width: 40%;">8:00~19:00</td> <td style="width: 45%;">19:00~8:00</td> </tr> <tr> <td>振動</td> <td style="text-align: center;">dB</td> <td style="text-align: center;">dB</td> </tr> </table> 近隣の工場等の業種： _____ この標識は、栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第5条に基づき、入居者（購入者）の方々へ、周知をはかるため、設置するものです。	時間	6:00~8:00	8:00~18:00	18:00~22:00	22:00~6:00	騒音	dB	dB	dB	dB	時間	8:00~19:00	19:00~8:00	振動	dB	dB
時間	6:00~8:00	8:00~18:00	18:00~22:00	22:00~6:00													
騒音	dB	dB	dB	dB													
時間	8:00~19:00	19:00~8:00															
振動	dB	dB															
8 0 cm 以上																	

- ※ 1. 表示板は設置期間中に破損し、又は倒壊しない材料及び構造とし、設置者で良好に管理すること。
2. 表示板は、白色地とし、文字は黒で表示すること。なお、雨等で不鮮明にならない塗料を使用すること。

騒音規制法に基づく騒音規制基準（単位：デシベル〔dB〕）

区 分	朝	昼間	夕	夜間
	午前6時 ～午前8時	午前8時 ～午後6時	午後6時 ～午後10時	午後10時 ～翌日午前6時
第1種区域	4 5	5 0	4 5	4 0
第2種区域	5 0	5 5	5 0	4 5
第3種区域	6 0	6 5	6 5	5 5
第4種区域	6 5	7 0	7 0	6 0

第2種区域、第3種区域、第4種区域内に所在する学校、保育所、病院、診療所、図書館、特別養護老人ホームの敷地の周辺おおむね50メートルの区域内における当該基準は、表の値からそれぞれ5デシベルを減じた値とする。

振動規制法に基づく振動規制基準（単位：デシベル〔dB〕）

区 分		昼 間	夜 間
		午前8時～午後7時	午後7時～翌日午前8時
第1種区域		6 0	5 5
第2種区域	(1)	6 5	6 0
	(2)	7 0	6 5

第2種区域における学校、保育所、病院、診療所、図書館、特別養護老人ホームの敷地の周辺おおむね50メートルの区域及び第2種崛起（2）において第1種区域との境界より15メートルの区域内における当該基準は、表の値からそれぞれ5デシベルを減じた値とする。

※上記の区域の確認は、栗東市環境経済部環境政策課にて確認すること。

工業系用途地域住宅開発計画申出書

年 月 日 栗東市長 あて 開発者 住 所 _____ 氏 名 _____ 代理人 _____ 電話番号 _____ 栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第6条の規定により、 開発計画の申し出をします。	
開発区域(地名地番)	栗東市
用途地域	☐ 工業地域 ☐ 準工業地域
開発区域面積	m ²
土地所有者の住所氏名	住所： 氏名：
予定建築物の建築主 の住所氏名	住所： 氏名：
建築物の用途	☐ 分譲宅地 ☐ 共同住宅 ☐ 長屋住宅 ☐ その他
宅地の区画数 棟数・戸数	宅 地 区画 共同住宅等棟数 棟 戸数 戸
分譲・賃貸の別	☐ 分譲 ☐ 賃貸
添付書類 ①配慮事項計画書 ②位置図 ③公図 ④現況図 ⑤土地利用計画図（1/100～1/500） ⑥建築物平面図・立面図（1/50～1/500）⑦周辺土地利用現況図（1/1000～1/2500） ⑧その他指示する書類（委任状・承諾書・工場等への説明経過書・設置標識案 他）	

※⑦周辺土地利用現況図は、用途別（工場等・商業施設・住宅・農地・その他）に着色すること。

配 慮 事 項 等 計 画 書

年 月 日

栗東市長 あて

開発者 住所 _____

氏名 _____

住宅開発を計画するにあたり、配慮事項等の措置について、次のとおり計画しました。

開発区域 (地名地番)	栗東市	
建物の用途	☐ 分譲宅地 ☐ 共同住宅 ☐ 長屋住宅 ☐ その他	
配 慮 事 項		備 考
緩衝帯の設置 及び管理方法		
工場等からの騒音 等に対する措置		
入居(購入)予定者 に対する近隣環境 の周知に対する 措置		
そ の 他		

配 慮 事 項 等 完 了 報 告 書

年 月 日

栗東市長 あて

開発者 住所 _____

氏名 _____

住宅開発が竣工したので、配慮事項等の措置結果について、次のとおり報告します。

開発区域 (地名地番)	栗東市	
建物の用途	☐ 分譲宅地 ☐ 共同住宅 ☐ 長屋住宅 ☐ その他	
配 慮 事 項		備 考
緩衝帯の設置 及び管理方法		
工場等からの騒音 等に対する措置		
入居(購入)予定者 に対する近隣環境 の周知に対する 措置		
そ の 他		

委任状

私は、_____を代理人
と定め下記の住宅開発について「栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準」に基づく工業系用途地域住宅開発計画申出書にかかる手続きを
委任します。

1. 開発区域(地名地番) 栗東市 _____

2. 住宅開発の主要用途 _____

3. 申請の要旨

年 月 日

住宅開発者

住 所

氏 名

⑨

承諾書

年 月 日

(提出先)

栗東市長 あて

所有者 住所 _____

氏名 _____ ⑩

(法人にあっては代表者氏名 ⑩)

私が所有する下記の土地について、「栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準」に基づく工業系用途地域住宅開発計画申出書にかかる手続きを下記の住宅開発者が行うことを承諾します。

記

1. 地名・地番 栗東市 _____

2. 土地（敷地）の面積 _____ m²

3. 住宅開発者 住所 _____

氏名 _____

近隣工場等への説明経過書				
番号	工場名及び 設置者氏名	工場等 所在地	協 議 内 容	説明実施 年月日

栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第5条3項に基づき、近隣工場等への説明を実施したので、その経過を報告します。

栗東市長 あて

年 月 日

(住宅開発者) 住所：_____

氏名：_____

(法人にあっては代表者の氏名)

※ 地元自治会への説明経過書については、栗東市開発事業に関する指導要綱様式第4号（説明会経過書）を利用すること。

工業系用途地域住宅開発計画の審査結果通知

		第	号
		年	月 日
開発者	住所		
	氏名 _____ 様		
		栗東市長	㊟
栗東市工業系用途地域における住宅開発に関する指導基準第6条に基づき、 年 月 日付けで申出のあった工業系用途地域住宅開発計画につ いて審査した結果を下記のとおり通知します。 今後も、本市の良好な地域環境の確保と健全な市街地形成にご理解、ご協力 をいただきますよう宜しくお願い致します。			
開発区域 (地名地番)	栗東市		
用 途 地 域	☐ 工業地域 ☐ 準工業地域		
開発区域面積	_____ m ²		
建築物の用途	☐ 分譲宅地 ☐ 共同住宅 ☐ 長屋住宅 ☐ その他		
宅地の区画数 棟数・戸数	宅 地 : 区画 共同住宅等棟数 : 棟 戸 数 : 戸		
分譲・賃貸の別	☐ 分譲 ☐ 賃貸		
審 査 結 果	☐ 可 ☐ 不可		
要 件 ・ 不可の理由			

開発事業施行同意書

年 月 日

開発事業者
住所
氏名 様

氏名 印

私が権利を有する次の物件について、栗東市開発事業に関する指導要綱に基づく開発事業を行うことに同意します。

物件の種類	所在地及び地番	面 積	権利の種別	摘 要
	栗東市			

注 氏名を記載し、押印することに代えて、署名することができる。

擁壁施工に伴う隣地掘削同意書

令和 年 月 日

開発事業者
住所
氏名 様

隣接土地所有者
住所
氏名 印

貴方の開発事業に伴う擁壁設置工事に伴い、私が権利を有する次の隣接土地の掘削及び埋め戻しを行うことに同意します。

隣接土地		
所在地及び地番	権利の種別	摘要
栗東市		

注 氏名を記載し、押印することに代えて、署名することができる。

(参考様式)

自治会の加入先に関する地元自治会との協議結果報告書

下記開発事業に伴う、居住者の加入先自治会については、_____自治会（及び自治会）と協議した結果、_____自治会に加入することとなりましたので報告いたします。

事業 者 :

事業 目 的 :

事業地（地名地番） :

加 入 先 自 治 会 : _____自治会

年 月 日

開発事業者

（代理人）

連絡先

※ 添付書類 : 位置図、土地利用計画図（A3 縮小版）

要綱協議申請書添付図面等作成要領書

○各課別必要図書

	建築物の建築を伴うもの 宅地造成・宅地分譲等												農地・山林 農業用水路	農地	工場	店舗	※住宅課 正・副 計2部		
	資材置場、駐車場等の造成（露天）												農 林 課	農 業 委 員 会	企 業 立 地 推 進 課	商 工 観 光 労 政 課	建 築 物 ・ 宅 地	駐 車 場 ・ 資 材 置 場 等	中 高 層 建 築 物
	住 宅 課	都 市 計 画 課	土 木 建 設 課	交 通 政 策 課	環 境 政 策 課	ス ポ ー ツ ・ 文 化 振 興 課	教 育 委 員 会 教 育 総 務 課	危 機 管 理 課	中 消 防 署	滋 賀 県 建 築 開 発 課	上 下 水 道 課	自 治 振 興 課							
①協 議 申 請 書	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
②開 発 事 業 概 要 書	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
③隣接土地所有者一覧	※		○							○							○	○	○
④説明会(協議)経過書	※																○	○	○
⑤表示標識設置報告書	※																○	○	○
⑥誓約書(開発・中高層)	※																○	○	○
⑫社員寮に関する建築計画書	※																△		△
迷惑駐車防止に関する誓約書	※																△		△
委 任 状	※																○	○	○
現 況 写 真	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
位 置 図	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
字 限 図	※		○							○			○	○			○	○	○
現 況 図	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○
土 地 利 用 計 画 図	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造 成 計 画 平 面 図	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○
造 成 計 画 断 面 図	※		○							○							○	○	○
給 排 水 計 画 図	※		○		○					○	○						○		○
緑 化 計 画 図	※																○	○	○
工 作 物 構 造 図	※		○							○							○	○	○
求 積 図	※									○							○	○	○
登 記 事 項 証 明 書	※		○							○				○			○	○	○
電 波 障 害 予 測 図	※				○														○
日 影 図	※				○														○
建 築 計 画 図	※	○			○	○			○	○	○			○	○	○	○		○
⑨着工届・⑩完了届 ⑪緑地完了届	※																○	○	○

- ・事業内容により必要に応じ構造計算書、道路縦断面図、交通安全施設図を添付すること。
- ・住宅系の開発事業については、地元自治会との自治会加入に関する協議結果報告書（位置図、土地利用計画平面図（A3縮小版）を添付）を協議申請書とは別に2部提出すること。
- ・工業系用途地域での住宅開発については、協議申請に先立ち工業系用途地域住宅開発申出書を提出すること。

「栗東市開発事業に関する指導要綱」協議申請にかかる事業者の申請部数

申請内容

a) 開発事業全般 (資材置き場、駐車場含む)	住宅課 (正・副 計 2 部) 都市計画課 土木建設課 交通政策課 環境政策課 スポーツ・文化振興課 教育委員会教育総務課 危機管理課 中消防署 滋賀県建築開発課	1 1 部
b) 農地転用を伴う場合	農業委員会	1 部
c) 給排水を伴う場合	上下水道課	1 部
d) 工場又は店舗を計画する場合	商工観光労政課 (店舗) 企業立地推進課 (工場)	1 部
e) 山林が含まれる場合・ 農地転用を伴う場合・ 周辺に農業用水路が存在する場合	農林課	1 部
f) 住宅系の場合	自治振興課	1 部
g) 老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等	長寿福祉課 (都市計画課と同じもの)	1 部
h) その他 (必要に応じて)	南部土木事務所 甲賀土木事務所 草津警察署 滋賀国道事務所	各 1 部

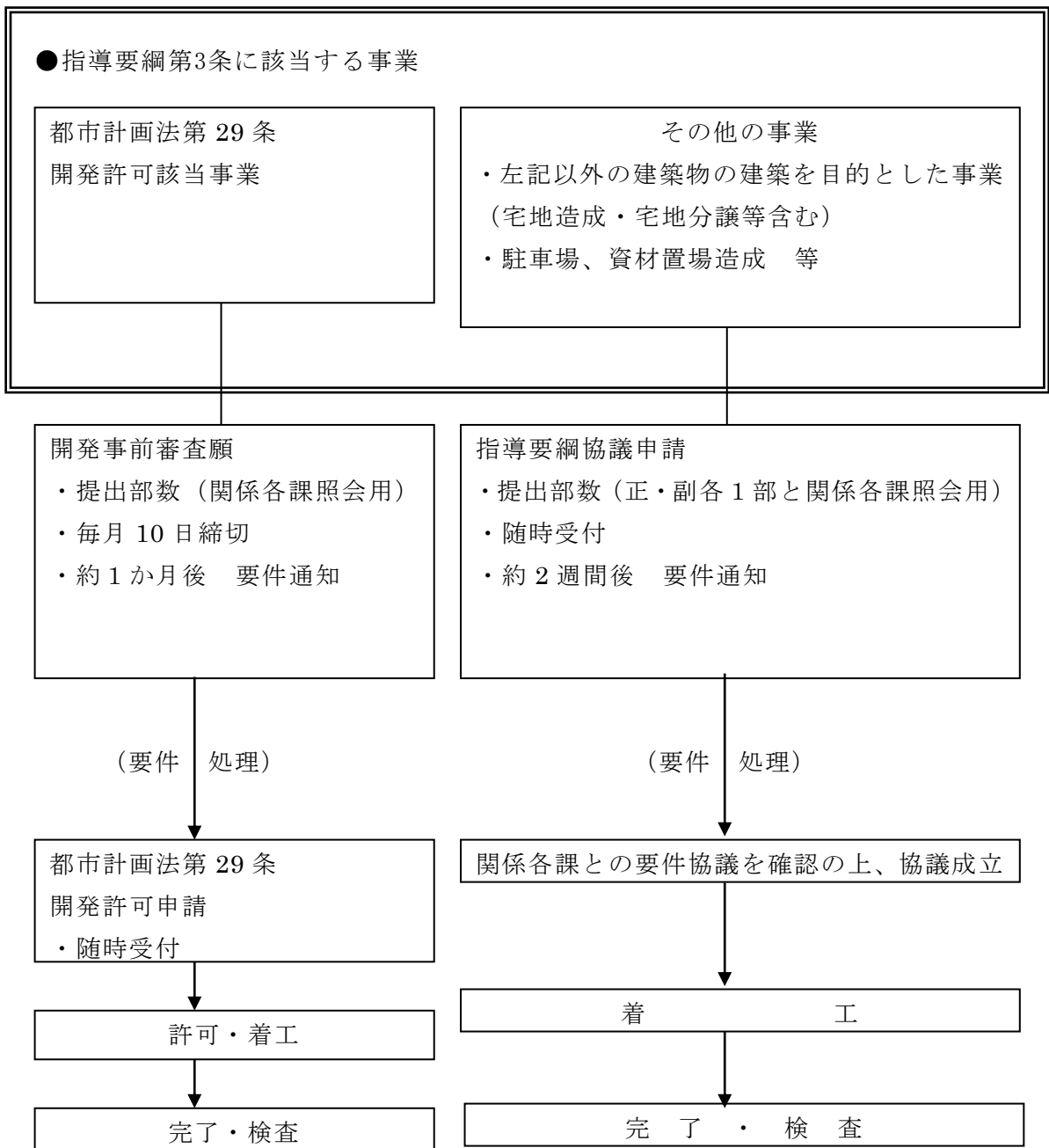
部数計算

- 農地を転用し、分譲宅地を計画する場合
a) + b) + c) + e) + f) = 1 5 部
- 既存の資材置き場にコンビニを建築する場合
a) + c) + d) = 1 3 部

注1 まちづくり基本構想 (後継プラン) 地区内は、企業立地推進課へも図書を配布

注2 事業内容により協議書類に変更が生じる場合は、事前に担当課と協議すること

開発事業の手続きの流れ



注 県土地利用に関する指導要綱第5条第1項に該当する事業（10,000㎡以上）を行う場合は別途同要綱に基づく手続きが必要となるので留意すること。

令和 8 年 4 月 施行 「栗東市開発事業に関する指導要綱」

編集・発行

栗 東 市

〒520-3088

栗東市安養寺一丁目13番33号

都市整備部 住宅課

電話 0 7 7 - 5 5 3 - 1 2 3 4 (代)

0 7 7 - 5 5 1 - 0 3 4 9 (直)