

開発事業に関する指導要綱



守 山 市

守山市開発行為指導要綱

昭和47年12月1日制定
昭和49年1月1日一部改正
昭和50年4月1日一部改正
昭和51年7月1日一部改正
昭和55年4月1日一部改正
昭和58年8月1日一部改正
昭和59年12月25日一部改正
昭和64年1月1日全部改正
平成3年4月1日一部改正
平成4年4月1日一部改正
平成4年7月1日一部改正
平成8年6月25日一部改正
平成9年10月1日全部改正
平成12年4月1日一部改正
平成16年1月1日一部改正
平成17年4月1日全部改正
平成19年6月1日一部改正
平成19年11月30日一部改正
平成20年6月1日一部改正
平成21年4月1日一部改正
平成24年6月1日一部改正
令和元年7月1日一部改正
令和3年4月1日一部改正
令和4年4月1日一部改正
令和5年11月1日一部改正

守山市中高層建築物に関する指導要綱

平成9年10月1日制定
平成17年4月1日一部改正
平成19年6月1日一部改正

守山市ワルムマンションの建築に関する指導要綱

平成9年10月1日制定
平成13年8月7日一部改正
平成17年4月1日一部改正
平成19年6月1日一部改正

守山市小規模開発事業指導要綱

昭和51年7月1日制定
昭和55年4月1日一部改正
昭和58年8月1日一部改正
昭和59年12月25日一部改正
昭和64年1月1日一部改正
平成9年10月1日廃止

守山市中心市街地における共同住宅等の建築に 関する指導要綱

平成24年4月1日制定
平成25年12月1日一部改正
令和3年3月31日廃止

目 次

1 守山市開発行為指導要綱

第1章 総 則 (第1条～第7条)	1
第2章 公共施設 (第8条～第12条)	4
第3章 公益施設 (第13条～第20条)	8
第4章 環境保全その他の対策 (第21条～第33条の2)	11
第5章 一般的事務等 (第34条～第43条)	15
付 則	17
運用基準	20
様 式	24

2 守山市中高層建築物に関する指導要綱

47

3 守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱

56

4 開発同意申請書作成要領・協議書様式

62

守山市開發行為指導要綱

守山市開発行為指導要綱

守山市開発行為指導要綱（平成9年守山市告示第244号）の全部を次のように改正する。

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項の規定による守山市の基本構想に基づいて、守山市の優れた自然環境を生かし、市民生活における良好な環境を確保するとともに、調和と均衡のとれた土地利用と秩序のある都市形成を図るため、市内において行われる開発事業について、一定の基準を定め、事業者の積極的な協力を求め、適切な指導と規制を行い、もって市民の福祉向上と健康で文化的な都市環境の実現を期することを目的とする。

（適用を受ける事業の範囲）

第2条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業（以下「開発事業」という。）に適用する。

(1) 開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）の面積が500平方メートル以上のものを開発する事業で、次によるものとする。

ア 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

イ 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

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき、建築物を建築する事業で次によるものとする。（既存建築物の建て替え等で用途を変えないで、建築延べ面積・階数・戸数が従前の規模と同等以下の場合を除く。）

ア 住宅等（共同住宅、社宅、寮等を含む。）で、計画戸数が3戸以上の建築物を建築する事業

イ 住宅等以外の目的で、建築延床面積が300平方メートル以上の建築物を建築する事業

(3) 都市計画法に基づく開発許可を要する事業

(4) 建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路を築造する事業で、今後において開発が見込まれる土地（以下「開発可能地」という。）に当該道路が接している、または周辺に開発可能地がある等将来において当該道路の延伸が見込まれるもので、かつ、次のいずれかに該当するもの。ただし、開発区域の間口が狭小である場合、開発区域が接している唯一の既存道路の拡幅整備が著しく困難な場合等、開発許可基準による道路の築造が不可能な場合を除く。

ア 住宅を建築する目的のもので、開発可能地を含め開発を行う土地の面積が、500平方メートル以上のもの

イ 住宅以外を建築する目的のもので、開発可能地を含め開発を行う土地の面積が、1000平

方メートル以上のもの。

- (5) 前4号に掲げるもののほか、市長が計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為または建築物を建築する事業
- 2 前項の開発事業を施行する者（以下「事業者」という。）が、隣接または近接する地域で当該開発事業の完了後1年以内にさらに開発事業を行おうとする場合において、開発区域の合計面積が3,000平方メートル以上になるときは、その開発区域全てを対象としてこの要綱を適用する。
- 3 前2項の規定にかかわらず、次の開発事業についてはこの要綱を適用しない。ただし、新たに農地の潰廃を要する場合は、守山市農業委員会（以下「市農業委員会」という。）へ農地法（昭和27年法律第229号）に基づく手続を経なければならない。
 - (1) 国または県が行う開発事業（都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。）
 - (2) 市が行う開発事業またはその関連事業（都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。）
 - (3) 自己の居住を目的として開発する事業
 - (4) その他市長が適用の必要がないと認める開発事業
（事業者の責務）

第3条 事業者は、開発事業を行うときは計画の策定およ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に、宅地等の適正配置、公共施設等の整備および環境保全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。
- 3 事業者は、守山市共同住宅等に係るまちづくり調整条例（令和元年条例第20号。以下「まちづくり調整条例」という。）第3条各号に規定する建設事業である開発事業を行おうとするときは、同条例第2条第1号に規定するまちづくりの方針に適合した土地利用となるよう努めなければならない。
（事業計画）

第4条 事業者は、地域および宅地環境の保全整備のため、開発区域の街区構成、宅地区画等についてこの要綱に定める基準のほか、守山市が定める都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成17年4月1日制定。以下「技術基準」という。）を標準として設計するものとする。

- 2 工業地域において住宅開発を行おうとする事業者は、周囲の土地利用と調和のとれた住環境を確保するよう計画しなければならない。
- 3 共同住宅または長屋住宅（以下「共同住宅等」という。）を建築する場合は、前面道路の中心

高より高くなるよう造成し、その間取りは寝室、食事室兼台所（D・K）、便所、浴室、収納スペース等を備えたものとしなければならない。

- 4 ワンルーム形式の集合住宅（以下「ワンルームマンション」という。）を建築する場合は、この要綱に定めるもののほか守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱（平成9年告示第246号）に定めるところにより計画しなければならない。
- 5 建築物の高さが12メートルを超え、または地下を除く階数が4以上ある建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築しようとする場合は、この要綱に定めるもののほか守山市中高層建築物に関する指導要綱（平成9年告示第245号）に定めるところにより計画しなければならない。
- 6 開発区域の定着予想人口は、1戸あたり3人（ワンルームマンションは1人）とする。
- 7 一戸建て住宅の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	宅地面積（㎡）
第一種低層住居専用地域	50%または60%	80%または100%	180
第一種中高層住居専用地域	60%	200%	165
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	165
第一種住居地域	60%	200%	150
第二種住居地域	60%	200%	150
近隣商業地域	80%	200%または300%	150
準工業地域	60%	200%	150
工業地域	60%	200%	150
商業地域	80%	400%から600%	135

- (1) 街区の角にある宅地等で市長がやむを得ないと認めた場合は、上表の数値から15平方メートル以内において減少させることができる。
- (2) 転回広場に面する区画のうち1区画については上表の数値から15平方メートル以内において減少させることができる。

（事前審査願等）

第5条 事業者は、第2条に規定する開発事業を行おうとするときは、都市計画法、建築基準法、農地法等による手続の前にはあらかじめ開発事業事前審査願（別記様式第1号）を毎月15日までに市長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、まちづくり調整条例第3条各号に規定する建設事業である開発事業を行おうとするときは、事業者は、同条例第5条に規定する回答をしなければ前項の開発事業事前審査願を市長に提出することができない。ただし、同条例第4条に規定する意見がない場合は、この限りでない。
- 3 市長は、提出された開発事業事前審査願を審査し、その結果を当該事業者にも文書で通知しなければならない。

- 4 事業者は、前項の審査結果に基づき、付加条件について市長および関係機関と協議した後、開発事業同意申請書（別記様式第2号（その1））を市長に提出するものとする。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、同法に基づく開発行為許可申請書をもって開発事業同意申請書に代えることができる。
- 5 市長は、前項の開発事業同意申請書または開発行為許可申請書を受理した場合において、この要綱、関係法令等に規定された事項に適合していると認めるときは、開発事業同意書（別記様式第3号（その1））または都市計画法に基づく開発許可書を事業者に交付するものとする。
- 6 事業者は、開発事業の同意を受けた事業計画を変更しようとするときは、開発事業変更同意申請書（別記様式第2号（その2））を市長に提出し、市長から開発事業変更同意書（別記様式第3号（その2））の交付を受けなければならない。ただし、開発区域の変更を伴わない構造物の施工延長、施工位置の変更等で市長が軽微な変更であると認めるときは開発事業変更届出書（別記様式第2号（その3））をもって開発事業変更同意申請書に代えることができる。
- 7 前6項の規定にかかわらず、市が行う開発事業またはその関連事業については、この限りでない。

（開発行為指導審査会）

第6条 前条第2項の審査および開発事業に関する指導の徹底を期するため、開発行為指導審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

- 2 審査会は、原則として毎月26日に開催する。
- 3 審査会の委員構成および運営に関して必要な事項は、市長が別に定める。

（事業施行）

第7条 事業者は、開発事業の施行にあたり都市計画法、その他の関係法令に定めるもののほか、市の基本構想に基づくすべての計画およびこの要綱に適合するよう施行しなければならない。

- 2 事業者は、中高層建築物またはワンルームマンションを建築しようとする場合は、この要綱に定めるもののほか、別に定める要綱を遵守しなければならない。

第2章 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または市が整備計画を策定した一般道路がある場合は、都市計画または市が策定した整備計画に適合するよう工事を施行しなければならない。この場合において、市長が開発区域外への連絡道路の整備を特に必要と認めるときは、事業者の負担において整備しなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する道路を市が整備する場合、市長が必要と認める範囲内で、用地の提供および事業費の負担をしなければならない。
- 3 開発区域内の道路および連絡道路の有効幅員（以下「幅員」という。）、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する。
- 4 事業者は、開発区域に接する道路の幅員については、次の表に基づき計画しなければならない。

（単位 m）

用 途	敷 地 等 の 規 模	規定値	特例値	後退値
分譲住宅開発	1,000 m ² 未満（都市計画法に基づく開発許可を要しないもの）	4.0 以上	3.0 以上	5.0
	1,000 m ² 未満（都市計画法に基づく開発許可を要するもの）	4.0 以上	—	6.0
	1,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	4.0 以上	—	6.0
	4,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	5.0 以上	4.0 以上	6.0
	10,000 m ² 以上	6.0 以上	5.0 以上	6.0
共同住宅・長屋住宅の建築を目的とする開発	1,000 m ² 未満かつ 6 戸以内	4.0 以上	3.0 以上	4.0
	1,000 m ² 未満かつ 18 戸以内	4.0 以上	—	5.0
	1,000 m ² 未満かつ 19 戸以上 1,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	5.0 以上	4.0 以上	6.0
	4,000 m ² 以上	6.0 以上	5.0 以上	6.0
住宅以外の建築を目的とする開発	1,000 m ² 未満	5.0 以上	4.0 以上	5.0
	1,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	6.0 以上	4.0 以上	7.0
	4,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	7.0 以上	5.0 以上	9.0
	10,000 m ² 以上	9.0 以上	6.0 以上	9.0
資材置場・露天駐車場等の造成事業	1,000 m ² 未満	4.0 以上	3.0 以上	4.0
	1,000 m ² 以上	4.0 以上	3.0 以上	5.0

- 5 事業者は、開発区域に接する道路の幅員が前項の表の規定値に満たない場合は、当該道路が規定値以上の既存道路に接するまでの間を規定値の幅員に改良しなければならない。ただし、規定値を満たす場合であっても、開発区域に接する区間については後退値の幅員を満たすよう改良しなければならない。
- 6 第4項の表に規定する特例値の適用については、次に掲げるところによる。
 - (1) 開発事業の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形および土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上および通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に特例値を採用することができる。ただし、市長が特例値を認める場合であっても、事業者は最大限、道路改良に努めるものとし、少なくとも開発区域に接する区間については後退値の幅員を満たすよう改良しなければならない。
 - (2) ショッピングセンター、トラックターミナル等大量の交通量が生じることが明らかな土地利用を目的とした開発事業には特例値を採用することができない。
 - (3) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）の規定に基づく一方通行の道路で幅員が 4 メートル

以上ある場合には、特例値を採用することができる。

7 事業者は、前3項に定める道路以外の道路で開発区域に接する道路が建築基準法第42条第2項の規定により市長が指定する道路である場合は、原則として同法の定める基準により、開発区域の接する区間を拡幅整備しなければならない。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う場合は、同法の定める基準により後退し、適正に管理しなければならない。

8 事業者は、道路を築造する開発区域が開発可能地と接しているときには、開発道路がその有効幅員以上で開発可能地に接し、かつ、将来において当該開発道路が開発可能地へ延伸できるよう計画しなければならない。ただし、事業者は特別の事情によりこれにより難しい場合にあっては、将来において開発道路が開発可能地に延伸できるよう、公園等の公共施設用地を適切に配置する等土地利用計画に配慮しなければならない。

(公園等)

第9条 事業者は、開発区域内において、公園、緑地および広場（以下「公園等」という。）を次の基準に基づき整備しなければならない。ただし、共同住宅等については開発区域面積の6パーセントを上限とすることができる。

開発目的	開発区域面積	公園等の規模	帰属	管理
分譲宅地	3,000㎡未満	3パーセント以上の緑地 (宅地内緑化)	所有者	所有者
	3,000㎡以上	都市計画法、技術基準に基づく公園	市	市
共同住宅等	3,000㎡未満	3パーセント以上または計画人口一人当たり1.5㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保すること。	所有者	所有者
	3,000㎡以上		技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者	技術基準に基づく公園は市、緑地は所有者
その他		3パーセント以上の緑地	所有者	所有者

2 事業者は、公園の位置、施設等について、前項の基準に基づき市長に協議のうえ、決定しなければならない。この場合において、開発区域に隣接して引き続き開発が可能な一団の土地が存する場合は、次期の開発時に公園の拡張整備が可能な配置計画とするか、もしくは次期開発区域を含む全体面積により算定した面積の公園を整備するよう努めなければならない。

3 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合は、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、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基

準に適合するように、所轄消防署長と協議のうえ消防水利施設を設置しなければならない。

(雨水排水施設等)

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または改良等を要する河川等がある場合は、公共下水道計画との整合および河川等の改良等について市長と協議し、その結果に基づき工事を施工するものとする。

2 事業者は、開発区域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または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、放流河川等の排水能力を十分考慮し、施設の整備をしなければならない。この場合において、河川等の管理者が当該河川等の排水能力の限界を超えるおそれがあると判断した場合は、事業者の負担において排水可能地点まで改修しなければならない。

5 事業者は、前項の排水施設を管理者が整備する場合は、管理者が必要と認める範囲で用地の譲渡および事業費の負担をしなければならない。

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おそれがある場合は、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。ただし、工事完了後も残置を必要とする施設の帰属および管理については、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、開発区域内また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に支障が生じないように保全整備を図るとともに、必要に応じて防護柵等の安全施設を事業者の負担において設置するものとする。

(汚水排水処理施設)

第 12 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）内または下水道処理可能な区域内であることを市長が認めたときは、市の下水道計画および下水道工事標準仕様書ならびに技術基準に適合するよう市長と協議のうえ、汚水管、汚水柵、人孔等（以下「汚水排水施設」という。）を、事業者の負担により設置しなければならない。

2 公共下水道処理区域の変更は、原則として認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、変更することができる。この場合において、変更に伴って増量される流末施設の増加工事

費は、全額事業者が負担するものとする。

- 3 前2項の規定による施設を整備する場合において、市の下水道工事と同年度に施行するときは、下水道工事の内容、負担金等について市長と協議のうえで開発事業に着手しなければならない。
- 4 事業者は、第1項の規定により汚水排水施設を設置し、汚水を公共下水道に放流する場合において、当該放流量が既設下水道施設または同年度施行の下水道施設の処理能力を上回る場合は、市長と協議のうえ事業者の負担により処理可能な地点まで下水道施設の改修をしなければならない。
- 5 事業者は、開発区域が第1項に規定する区域に該当しない場合において、計画人口51人以上の開発事業を行う場合は、原則として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。この場合における計画人口については、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、日本産業規格「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JISA3302）」により算定するものとする。
- 6 事業者は、前項の規定により浄化施設を設置する場合においては、開発区域における公共下水道の供用開始時期および将来の公共下水道への接続を考慮したうえで、市の下水道工事標準仕様および技術基準に適合した施設を設置しなければならない。
- 7 第5項に規定する浄化施設の構造および放流水の水質基準は、水質汚濁防止法（昭和45年法律第38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、し尿浄化槽の構造（昭和55年建設省告示第1292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（平成9年4月制定）および守山市の生活環境を保全する条例（昭和51年条例第26号）に定める基準によるものとする。
- 8 前各項の規定により設置した汚水排水施設（前項に規定する浄化施設およびこれに付随した施設等は除く。）を市に移管する場合において、当該開発区域が公共下水道供用開始区域となるまでの間は、その施設は事業者が管理するものとし、移管時には、市長の検査を受けなければならない。
- 9 事業者は、下水道工事を施行する場合は、必ず市の指導を受けるものとし、工事完了検査後でなければ流下してはならない。

第 3 章 公 益 施 設

（学校等公益施設用地）

第13条 事業者は、住宅等の建設を目的として開発区域の面積が20ヘクタールまたは計画戸数が

1,000戸を超える規模の開発事業を行おうとする場合には、小学校、中学校、幼稚園等の教育施設および公民館、保育所等の公益施設の設置について市長と協議を行い、市長がそれらの施設の新設または増設が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、用地等の費用負担について市長と協議するものとする。

(教育機関との調整)

第14条 事業者は、開発事業の目的が分譲住宅地の開発または住宅等の建築であるときは、学校等の園児、児童および生徒の収容能力についてあらかじめ守山市教育委員会（以下「市教育委員会」という。）と協議し、調整を行ったうえで、開発事業の計画を行うものとする。

(集会所等の公益施設)

第15条 事業者は、市長が開発区域の規模および周辺地域の状況を勘案して、開発区域に集会所、ごみ集積所、消火栓器具格納箱等の公益施設の設置を必要と認めたときは、次表に定める設置基準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に造成するものとする。

施設の名称	施設の設置基準	用地面積	設置基準を超える面積の算定
集会所	開発区域面積1ヘクタールまたは計画戸数50戸に1箇所	200㎡以上	4㎡/戸以上加算
ごみ集積所	計画戸数30戸に1箇所	5㎡以上/1箇所当たり	0.17㎡/戸以上加算
消火栓器具格納箱・標識	別に定める	1㎡以上/1箇所当たり 湖南型移動式消火栓器具箱を設置する場合には0.7㎡以上/1箇所当たり	
その他の消防施設用地	別に定める	別に定める	

2 事業者は、前項に規定する公益施設については、施設の整備内容等について市長と協議のうえ事業者の負担により建築し、用地とともに市に無償譲渡するものとする。ただし、市長が譲渡する必要がないと認めた場合は、この限りでない。

3 事業者は、計画戸数30戸以上の共同住宅等を建築するときは、市長と協議のうえ当該建築物内またはその周辺に次式により算出した面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。ただし、ワンルームマンションの場合は、この限りでない。

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

(上水道施設)

第 16 条 事業者は、開発事業に伴い市の上水道施設から給水を受けようとするときは、あらかじめ水道事業管理者と協議のうえ、水道事業管理者が定める基準により、供給施設を事業者の負担により設置しなければならない。ただし、水道事業管理者が特に認めた場合にあつては、水道事業管理者が施工し、その費用を事業者が負担することにより設置することができる。

2 前項の規定による上水道施設の給水および工事の施工協議にあつては、あらかじめ第 10 条第 1 項に規定する消防水利施設等について、関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整するものとする。

(清掃施設)

第 17 条 事業者は、第 15 条の規定によりごみ集積所を設置するときは、市長と協議のうえ、収集作業に適した場所に設置しなければならない。

2 事業者は、住宅以外の開発事業を行う場合は、廃棄物の処理について市長と協議し、必要な措置を講じなければならない。

(照明施設および防犯施設)

第 18 条 事業者は、開発区域内に新たに道路を設置する場合また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、自転車等の通行の安全および防犯上必要とする箇所に照明施設を設置するものとする。

2 前項の規定により設置した照明施設の管理、帰属等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。

3 事業者は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の 24 時間営業を行う小規模店舗を建築しようとする場合は、市長と協議のうえ防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 店舗周辺の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。

(2) 店舗周辺の駐車場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。設置する場合においては、滋賀県の防犯カメラの運用に関する指針（平成 16 年 12 月 14 日付滋安ま県第 12 号）を遵守すること。

(3) 前 2 号の規定により設置した照明施設および防犯カメラを適切に維持管理すること。

(掲示板等)

第 19 条 事業者は、開発区域の位置および周辺住宅地との状況を勘案し、市長と協議のうえ開発区域内に事業者の負担により掲示板および開発区域の案内板（以下「掲示板等」という。）を設置するものとする。

2 事業者は、前項による掲示板等を設置するときは、設置する位置および設置数について、事前に市長と協議するものとする。

(バス停留所等)

第 20 条 事業者は、開発区域内に路線バスの乗入れを必要とする場合また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、事前に市長およ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より整備するものとする。

第 4 章 環境保全その他の対策

(建築計画)

第 21 条 事業者は、予定建築物が都市計画法および建築基準法等に基づく用途規制に適合しているかどうかを事前に十分調査し、用途違反のないよう計画しなければならない。建築後も同様とする。

2 事業者は、開発事業の目的が 1 ヘクタール以上の分譲住宅地の場合にあつては、良好な住宅環境の確保を図るため、建築基準法第 69 条から第 77 条までの規定に基づく建築協定の締結に努めなければならない。

(環境保全)

第 22 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、環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）、守山市環境基本条例（平成 18 年条例第 22 号）、守山市の生活環境を保全する条例その他の関係法令を遵守し、必要な処置を講じなければならない。

2 事業者は、環境保全のため開発事業の施行にあつては、環境保全対策について市長と協議のうえ、積極的に開発区域内およびこれに関連する区域の緑化を図り、地域住民が自然の恩恵を享受できるよう配慮するものとする。

3 事業者は、分譲住宅を目的とした開発事業を行う場合は、努めてブロック塀を避け、生垣にするとともに都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 45 条に定める緑地協定を締結して、良好な居住環境の整備を図るよう努めなければならない。

4 事業者は、ほたるを保護し繁殖させるために、守山市ほたる条例（平成 11 年条例第 36 号）に定める保護区域およびほたるの飛翔地ならびに隣接地において開発事業を行うときは、事前に工事の内容等について市長と協議を行わなければならない。

5 事業者は、鉄軌道、工場、家畜飼育施設、清掃施設その他市長が指定する施設に隣接して開発事業を行おうとする場合は、事前に市長および関係機関と協議して、必要に応じて緩衝植樹帯を設置し、住居に必要な公害防止対策を講じるものとする。

6 事業者は、自然環境の保全のため開発事業の施行地内の雨水処理を透水性舗装や透水柵の施工により地下への浸透に努めるものとし、その施工にあつては、事前に市長と協議しなければならない。

らない。

7 工業地域において住宅地の分譲または共同住宅等の住宅の建築を目的とする開発を行おうとする事業者は、生活環境の保全のため次のとおり計画しなければならない。

(1) 事業者は、共同住宅等を建築しようとする場合は、開発区域が道路等の公共空地および既存の住宅地に接する区間以外のすべての区間に、幅員2メートル以上の中高木による緩衝植樹帯または遮音壁を設けなければならない。

(2) 分譲住宅地を開発しようとする場合は、開発区域と接する工場等の用地（既存の工場用地に限らず、将来工場が立地可能な一定の空闲地を含む。）に面する位置に可能な限り道路、公園等を配置しなければならない。

(3) 事業者は、入居者の募集や分譲に当たっては、当該地が工業地域内に位置していること、周辺工場や事業所等の騒音、振動、臭気、大型車両の通行等の状況を十分に説明するものとし、説明を十分に行うことについて、確約書を市長に提出しなければならない。

(4) 事業者は、開発地から概ね100メートル以内の既存工場等に対して事業についての説明を行い、理解を得たうえで、説明内容等についての報告書を市長に提出しなければならない。

（騒音、振動、粉塵等の対策）

第23条 事業者は、開発事業の施行による公害を未然に防止するため、騒音、振動、粉塵等の防止対策について、事前に市長および関係機関と協議を行い、必要な対策を講じなければならない。

（水質汚濁対策）

第24条 事業者は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、事前に市長および関係機関と協議のうえ、開発区域内に必要な処理施設を設置する等、必要な対策を講じなければならない。

（災害防止および道路交通対策）

第25条 事業者は、開発事業の施行に伴う近隣の住居、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、開発事業の施行に伴う資材等の搬出入について、歩行者、通行車両、周辺家屋等の安全を図るため、事前に交通安全および道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、その経路周辺の住民に十分説明を行うとともに、道路管理者および所轄警察署長、その他関係機関と協議のうえ、その指示に従い工事に着手するものとする。

（住宅の開発に係る駐車場対策）

第26条 事業者は、開発区域内に住民の利便施設として、一戸建て住宅にあつては、原則として1区画1住宅毎に自動車の駐車スペースを、共同住宅等にあつては、計画戸数に相当する数以上の自動車および自転車・バイクが収容できる駐車場を確保するものとする。

- 2 事業者は、前項に定める共同住宅等の駐車場が、入居者の自動車等を収容することができなくなったときは、新たに駐車場を確保するよう努めるものとする。
- 3 商業地域内における共同住宅等の開発事業の場合にあつては、開発区域内において確保することが著しく困難であり、かつ、利用者の用に耐え得る範囲に求めることができると市長が認めたときは、第1項の規定にかかわらず当該確保すべき駐車台数の2分の1以内に限り、開発区域外において確保することができる。

(住宅以外の開発に係る駐車場対策)

第26条の2 事業者は、住宅以外の目的で開発事業を行おうとする場合は、次の基準に基づき駐車場の確保に努めるものとする。

建物の用途	自動車駐車台数	自転車・バイク 駐車台数
店 舗	1台+売り場面積/20㎡ 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	必要相当分
飲 食 店	1台+客席面積/7㎡	必要相当分
診療所および 理美容院	1台+（待合室面積/1㎡+ 営業席数）×0.3	必要相当分
銀 行	2台+待合室面積/3㎡×0.3	必要相当分
自社事務所	事務室面積/8㎡×0.5	必要相当分
賃貸事務所	事務室面積/8㎡×0.3	必要相当分
そ の 他	別途協議による。	必要相当分

(注) いずれも1台未満の端数は、切り上げるものとする。

- 2 事業者は、前項の表に定める建物の用途（以下、「店舗等」という。）の駐車場が、利用者の自動車等を収容することができなくなったときは、新たに駐車場を確保するよう努めるものとする。
- 3 守山駅から直線距離800メートル以内で、かつ、商業地域のうち容積率が500パーセント以上の区域内で店舗等を計画するときは、第1項の規定で算出した自動車駐車台数に2分の1以上を乗じた台数以上の台数を開発区域内に確保するものとする。
- 4 前項の規定で算出した自動車駐車台数を開発区域内において確保することが著しく困難であり、かつ、利用者の用に耐え得る範囲に求めることができると市長が認めたときは、前項で算出した確保すべき自動車駐車台数のうち、30パーセント以上の台数を開発区域内に、それ以外の自動車駐車台数を開発区域外において確保することができる。
- 5 前項の規定により開発区域外に自動車駐車台数を確保しようとする事業者は、駐車場を開発区域外に確保する旨の誓約書（別記様式第3号の2）を市長に提出しなければならない。

(商業対策)

第 27 条 事業者は、開発区域内に店舗を建築する場合には、大規模小売店舗立地法および関係法令に基づくほか、既存の小売市場、商店街等の商業慣習を尊重し、市長が必要と認めた場合は、店舗の計画等について市長および関係機関との協議を行うものとする。

(電波障害対策)

第 28 条 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、テレビ等の電波障害を未然に防止するため、社団法人日本CATV技術協会等による事前調査を行い、関係する地域住民等に対する説明および電波障害対策についての協議結果に基づき、必要な電波障害対策措置を講じなければならない。この場合において対策に必要となる施設の維持管理について必要な事項は、関係する地域住民等と取り決めるものとする。

(日照対策等)

第 29 条 事業者は、建築物を建築する場合は、関係法令等を遵守し、かつ建築予定地周辺の住宅等に対して、日照、通風およびプライバシーが十分確保されるよう事前に調査を行い、近隣住民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。

2 事業者は、中高層建築物を建築する場合は、その設計にあたり風害を考慮し、近接する建築物等の環境に影響を与えないようにしなければならない。

(農林水産対策)

第 30 条 事業者は、開発事業の予定地が、農地法に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合においては、事前に市長および市農業委員会と協議し、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、排水がかんがい用水に支障を及ぼし、または水質の汚染等により農水産業に悪影響を与えるおそれがある場合は、これを未然に防止するため、市長および関係機関と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、開発事業を行う場合においては、隣接農地、農水産施設に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。

4 事業者は、農地の一部を開発区域とする場合は、原則として当該区域の分筆登記を行なうこととする。

(福祉対策)

第 31 条 事業者は、開発事業を行う場合においては、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）等に基づく福祉対策について事前に市長および関係機関と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。

(社会教育環境の保全)

第 32 条 事業者は、開発事業を行う場合においては、健全な教育文化環境の保全および調和のとれた都市景観の形成を図ることについて、事前に市長と協議のうえ、必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、旅館等を建築する目的で行う開発事業にあたっては、この要綱の手続と併せて、守山市特定旅館建築規制条例（平成 9 年条例第 32 号）による届出を行わなければならない。

（遺跡、指定文化財、景観等の保護）

第 33 条 事業者は、開発事業を行う場合においては、開発区域またはその周辺地域に周知の遺跡があるときは、法令に基づく埋蔵文化財発掘届等諸手続を行ったうえ、事前に市、市教育委員会および関係機関と遺跡の保存について協議し、市教育委員会が必要と認めるときは、遺跡発掘調査に要する費用および遺跡の保存に要する費用を負担するものとする。

2 事業者は、開発区域またはその周辺地域に国、県または市が指定する文化財があるときは、指定文化財の保存環境を把握したうえで、指定文化財に影響を及ぼさないよう細心の注意を払うほか、当該指定機関とそれぞれ協議し、保存環境保全に協力するものとする。

3 事業者は、開発区域およびその周辺地域に伝統行事または伝承地ならびに文化的景観がある場合においては、伝統行事の開催運営への障害を防止し、または伝承地および文化的景観を保全するよう努めるものとする。

（景観計画への適合）

第 33 条の 2 事業者は、良好な景観の形成を促進するため、開発区域内に建築物の建築等または工作物の建設等を行う場合においては、守山市景観条例（平成 20 年条例第 11 号）に基づく景観計画に適合するよう市長と協議し、必要な措置を講じなければならない。

第 5 章 一般的事務等

（関係権利者の同意）

第 34 条 事業者は、開発事業を行おうとする土地について所有者、抵当権者等がある場合は、その同意を得て開発事業を行わなければならない。

（関係者への周知説明）

第 35 条 事業者は、開発事業の施行にあたって、あらかじめ地域住民に対し、事業計画、施工計画、公害および災害の防止計画等について、理解と協力が得られるよう説明会を開催し、十分な説明および協議を行うものとする。

2 事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、市長にその内容を記した説明会経過書（別記様式第 4 号（その 1））に説明会参加者名簿（別記様式第 4 号（その 2））、協議書（別記

様式第4号(その3))および説明会経過要旨(別記様式第4号(その4))を添えて提出するものとする。

3 事業者は、開発事業を行う場合は、開発事業事前審査結果の通知を受け取った後、速やかに開発事業予定地内の見やすい場所に開発事業の表示標識(別記様式第5号)を設置するものとする。

4 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに開発事業の表示標識設置報告書(別記様式第6号)を提出するものとする。

(誓約書の提出)

第36条 事業者は、開発事業を行おうとする場合は、当該事業の施行に伴い発生する地域住民等との紛争または損害の補償に対し、事業者の責任において解決する旨の誓約書(別記様式第7号)を市長に提出しなければならない。

(工事着手届)

第37条 事業者は、第5条第4項の規定により開発事業の同意を受けた開発事業に係る工事に着手したときは、速やかに市長に工事着手届(別記様式第8号)を提出しなければならない。ただし、都市計画法に基づく開発行為については、守山市都市計画法等施行細則(平成17年規則第8号)による。

(工事の完了検査)

第38条 事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、速やかに市長に工事完了届出書(別記様式第9号)を提出し、市長の検査を受けなければならない。

2 市長は、完了検査を実施し、当該事業が事前に同意した内容に適合すると認めるときは、事業者が開発事業に関する工事検査済証(別記様式第10号。以下「検査済証」という。)を交付するものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、都市計画法に基づく開発行為については、守山市都市計画等法施行細則の規定による。

(施設等の移管手続)

第39条 事業者は、開発事業に係る工事の完了後、公共施設または公益施設およびこれらの施設の建設に要する用地(以下「施設等」という。)の所有権および管理権(以下「管理権等」という。)を市に移管する場合は、前条第2項の検査済証または都市計画法に基づく検査済証の交付を受けるまでに移管に必要な書類を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、施設等に抵当権等所有権以外の権利がある場合には、前項に規定する移管に必要な書類を提出する前にそれらの権利を抹消しなければならない。

3 前条第2項の規定による検査済証あるいは都市計画法に基づく検査済証の交付を受けるまで

の間は、事業者が施設等の管理責任を負うものとする。

- 4 事業者は、前3項の規定により施設等を移管した場合において、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し、改良し、または整備しなければならない。
- 5 事業者は、市または関係機関との協議に基づき設置した施設等で、市以外の機関またはその他の団体に移管する場合は、移管の証となる書類を市長に提出するものとする。
- 6 事業者は、市に所有権等の移管をする用地または従前の公共用地について、その境界を明示するため、市規格の境界標を完了検査までに設置しておかなければならない。

(事業廃止)

第40条 事業者は、第5条第4項に規定する開発事業同意書の受理後、当該開発事業を廃止したときは、開発事業廃止届(別記様式第11号)に市長が指示した書類を添付のうえ市長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、前項の廃止に際し、既に工事に着手していたときは、当該工事に着手する以前の状態に復しなければならない。

(同意に基づく地位の承継)

第41条 第5条第4項の開発事業同意を受けた者の相続人その他一般承継人の他、開発事業同意を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得した者(以下「承継人」という。)は、市長の承認を受けて、当該開発事業同意を受けた者が有していた当該開発事業同意に基づく地位を承継する。

- 2 前項に定める承継人は、地位承継届出書(別記様式第12号)を市長に届出るものとする。

(要綱等の遵守義務)

第42条 事業者は、この要綱およびこれに基づく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。

(その他)

第43条 この要綱に定めのない事項またはこの要綱により難しい事項については、市長が事業者と協議して定めるものとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発行為事業事前審査願の提出がなされる開発事業について適用し、同日前に開発行為事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 19 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

この告示は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

付 則

この告示は、平成 20 年 6 月 1 日から施行する。

付 則

この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 24 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

この告示は、令和元年 7 月 1 日から施行する。

付 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

付 則

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和5年12月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

守山市開発行為指導要綱に関する運用基準

【第2条第1項第1号】

都市計画法の区画・形質の変更に該当するものが対象となるので、例えば資材置場、露天駐車場等の宅地以外の土地は既に造成されていても、建築物の建築、分割しての宅地分譲などは該当する。

【第2条第1項第2号】

従前の規模と同等以下とは床面積・階数・戸数等が従前の1.5倍以下をいう。また、イの建築延床面積算定については、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延床面積の合計とする。

【第2条第1項第5号】

計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為または建築物を建築する事業として、葬祭場等（動物を含む）（葬祭場、遺体等保管施設、その他これに類する施設）は規模にかかわらずこの要綱を適用する。

【第2条第2項】

完了とは開発許可の場合は完了公告、開発同意の場合は検査済証の交付をいう。
行おうとする場合とは、開発事業事前審査願の提出をいう。

【第2条第3項第2号】

市が行う開発事業またはその関連事業とは次によるものとする。

- (1) 市が事業主体の事業、市が関与または指導する事業
- (2) 自治会が行う事業

【第2条第3項第4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事業とする。

- (1) 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設等の建築物（その建築物に付帯する施設を含む。）のために行う開発事業で、開発面積が1,000㎡未満のものとする。
- (2) 都市計画法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物（その建築物に付帯する施設を含む。）のために行う開発事業で、開発面積が3,000㎡未満のものとする。

【第2条第4項】

開発可能地とは次をいう。

新たに築造しようとする位置指定道路の位置指定区域に接する土地で、次のいずれかに該当するもの。

- (1) 形質の変更を行えば宅地となることが見込まれる土地。
- (2) 当該位置指定道路によらなければ、建築基準法第43条に規定する接道基準を満たすことのできない土地。

【第4条第1項】

開発区域の周囲は構造物仕上げとし、見え高20cmを超える場合は擁壁とする。20cm以下は境界コンクリートも可とするが、根入れは見え高の1.5倍以上とする。

【第4条第7項】

開発区域内の一つの宅地が、二つ以上の用途地域を含む場合は、当該宅地における過半の用途地域の基準を適用する。

【第8条第1項】

開発区域内または近傍に都市計画決定された施設がある場合は、事業者は所管の課に対して施設の法線明示を申請し、当該法線を計画図面に反映したうえで、開発にかかる協議を行うものとする。

【第8条第4項および第5項】

- (1) 特例値は以下の点を参考にして総合的に判断し、特例値による開発を認めることにより良好な開発を誘導できる場合に採用できるものとする。

- ① 規定値を満足しない区間がわずかである場合
- ② 既存道路の幅員が規定値の概ね95%以上である場合
- ③ 開発区域前面の道路後退のみだけでなく、区域外も一定区間の拡幅を行う場合

ただし、1,000㎡未満の開発事業で特例値3.0m以上を採用できる場合の取扱いについては、上記にかかわらず、環境の保全、防災および交通の安全上支障が無いと市長が認め、かつ地元自治会（通学路の使用等関係する自治会を含む。）から具申があった場合にこれを採用できるものとする。

- (2) 道路の幅員とは、有効幅員を言い、原則として舗装のされている範囲とする。ガードレー

ルは有効幅員には含まない。

【第9条】

公園を設置する場合は、防犯上、当該公園に面する道路から公園内全体が観望できる形状、構造とすること。

【第15条】

第15条第1項の設置基準にかかわらず、開発区域に隣接して引き続き開発が可能な一団の土地が存する場合や、開発区域周辺の既存のごみ集積施設の収容能力が不足している場合など、協議により市長が特に必要と認める場合は、ごみ集積所の設置を求める場合がある。

【第26条、および第26条の2】

(1) 駐車方法、駐車場枠の配置に応じた車路幅、単位駐車場枠は次の表を標準とする。

また、駐車場に占める軽自動車の割合は2割までとし、その最小幅は2.0mとする。

駐車角度	区分	標準値(m)	最低値(m)
45°	車路幅	4.0	3.5
	単位駐車場枠	2.5×5.0	2.3×5.0
60°	車路幅	4.5	4.0
	単位駐車場枠	2.5×5.0	2.3×5.0
90°	車路幅	6.0	5.0
	単位駐車場枠	2.5×5.0	2.3×5.0
玉突き駐車	車路幅	3.0	3.0
	単位駐車場枠	2.5×6.0	2.5×5.5

(2) 商業施設等に併設する駐車場の出入口等については、住宅団地が近接して存する場合、住宅団地側に近傍して設置しないように努めること。

【第26条第3項、および第26条の2第4項】

利用者の用に耐え得る範囲とは、開発区域界から直線距離で500mを超えない範囲を指し、この範囲内に敷地の一部または全部が含まれる駐車場は開発区域外の駐車場として扱う。

【第26条第3項】

開発区域が商業地域以外の用途地域を含む場合は、下記の算出式による台数を開発区域外において確保することができる。

* 開発区域外において確保可能な駐車台数 ≤ 計画戸数 × 1/2 × 商業地域に属する開発区域面積 / 全体開発区域面積

【第26条の2第3項】

開発区域に第26条の2第3項に規定する区域以外の用途地域を含む場合は、下記の算出式による台数を開発区域内において確保するものとする。

* 開発区域内において確保する駐車台数 \geq 第26条の2第1項で算出した自動車駐車台数－
(第26条の2第1項で算出した自動車駐車台数 $\times 1/2 \times$ 第26条の2第3項に規定する開発区域面積/全体開発区域面積)

【第26条の2第4項】

開発区域に第26条の2第3項に規定する区域以外の用途地域を含む場合は、下記の算出式による台数を開発区域外において確保するものとする。

* 開発区域外において確保可能な駐車台数 \leq 第26条の2第1項で算出した自動車駐車台数 $\times 1/2 \times 0.7 \times$ 第26条の2第3項に規定する開発区域面積/全体開発区域面積

【第29条】

事業者は、通風、プライバシー対策について、民法第234条、235条の規定を最低基準として踏まえた中で、第40条第1項に基づく説明事項として取り扱うこと。

【第35条第1項】

関係者への周知方法・対象者の範囲については、地元自治会長と相談のうえ実施するものとする。なお、地元自治会長および隣接土地所有者（建物がある場合は、建物所有者および居住者を含む。）には必ず説明を行うこと。

開 発 事 業 事 前 審 査 願

年 月 日

守山市長 様

住所 _____

氏名 _____ 印

連絡先 Tel. _____

守山市開発行為指導要綱第5条第1項の規定により、次のとおり開発事業事前審査を受けたく、申請します。

記

開 発 事 業 の 概 要	1 開 発 区 域 の 位 置	守山市			
	2 開 発 区 域 の 面 積	丈量面積	m ²	公簿面積	m ²
	3 開 発 事 業 の 目 的				
	4 開 発 区 域 の 地 目	現況の地目		登記簿謄本の地目	
	5 開 発 区 域 内 の 用 途 地 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	
6 設 計 者 の 住 所 、 氏 名 お よ び 連 絡 先	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		
	市街化調整区域(法第34条 号、提案基準)				
	住 所				
	氏 名				
	連絡先 (Tel. _____)				
添 付 書 類 等	(1) 位置図 (A4)	<input type="checkbox"/>	(7) その他必要な図書	<input type="checkbox"/>	
	(2) 字限図 (申請区域を緑色で着色)	<input type="checkbox"/>	(縦断図、横断図、構造図、丈量図、建築図面等)	<input type="checkbox"/>	
	(3) 現況図	<input type="checkbox"/>	(8) 開発計画説明書	<input type="checkbox"/>	
	(4) 土地利用計画図	<input type="checkbox"/>	(9) 現況写真 (4方向以上)	<input type="checkbox"/>	
	(5) 造成計画平面図	<input type="checkbox"/>	(10) 隣接土地所有者一覧表	<input type="checkbox"/>	
	(6) 給排水施設計画平面図	<input type="checkbox"/>	(11) 登記事項証明書の写し (A4サイズ)	<input type="checkbox"/>	
	◆ 審査会用概要図 … 位置図および土地利用計画図をA4で両面コピーしたもの				<input type="checkbox"/>
※ 備 考					

(注) ※印のある欄は記入しないこと。

開 発 事 業 同 意 申 請 書

守山市開発行為指導要綱第5条第3項の規定により、開発事業の同意を受けたいので、申請します。 年 月 日 守山市長 様		※ 受 付 欄	
		申請者 住 所 氏 名 印 (連絡先 Ⅲ)	
開 発 事 業 の 概 要	1 開発区域の位置	守山市	
	2 開発区域の面積	m ²	
	3 開発事業の目的		
	4 工事施行者	住 所 氏 名 電話番号	
	5 設 計 者	住 所 氏 名 電話番号	
	6 工事着工予定日	年 月 日	
	7 工事完了予定日	年 月 日	
※同 意 番 号		年 月 日 第 号	

注1 提出部数 (正・副) 2部

- 注2 添付書類 (1) 審査会による要件書 (2) 位置図
 (3) 各課協議書(協議時に添付した同意書・誓約書・許可書等一切の書類を含む。)
 (4) 字限図(公図) (5) 現況図 (6) 土地利用計画図
 (7) 造成計画平面図、縦断図および横断図 (8) 造成面積求積図
 (9) 給排水施設計画平面図 (10) 構造図 (11) 土地権利者一覧表
 (12) 登記事項証明書 (13) 現況写真 (14) その他必要な書類

開 発 事 業 変 更 同 意 申 請 書

<p>守山市開発行為指導要綱第5条第5項の規定により、開発事業の変更の同意を受けたいので、申請します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>守山市長 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名 印</p> <p style="text-align: center;">(連絡先 Ⅱ)</p>	<p>※ 受 付 欄</p>	
開 発 事 業 の 概 要	1 開発区域の位置	守山市
	2 開発区域の面積	m ²
	3 開発事業の目的	
	4 工事施行者	住所 氏名 電話番号
	5 設 計 者	住所 氏名 電話番号
	6 工事着工予定日	年 月 日
	7 工事完了予定日	年 月 日
	開 発 同 意 番 号	年 月 日 第 号

注1 提出部数 (正・副) 2部

注2 添付書類 (1) 審査会による要件書 (2) 位置図

(3) 関係課変更協議書(変更協議時に添付した一切の書類等を含む)

(4) 関係図面(土地利用計画図、造成計画平面図、縦断図、横断図、求積図、給排水施設計画平面図および構造図等)

(5) 変更事項一覧および変更理由書

注3 申請書は、変更後および変更のない箇所は青または黒書き、変更前はその上段に赤書きとし、図面は、変更後を赤書き、変更前は黄書き、変更のない箇所は青または黒書きとすること。

開 発 事 業 変 更 届 出 書

年 月 日

守山市長 様

申請者 住 所
氏 名 印
連絡先 (Tel)

守山市開発行為指導要綱第5条第5項ただし書の規定により、開発事業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 開発同意の番号 開 発 位 置 開 発 目 的	年 月 日 第 号 守山市

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

第 号
年 月 日

開発事業申請者

様

守山市長

開 発 事 業 同 意 書

守山市開発行為指導要綱第5条第4項の規定に基づき、下記のとおり同意しましたので通知します。

記

同意番号	年度 第 号	
同意年月日	年 月 日	
申請者	住所	
	氏名	
開発区域の位置	守山市	
開発区域の面積	m ²	
開発事業の目的		
工事施行者		
同意条件	1 別紙開発同意条件を遵守すること。	
備 考		

(別紙)

開 発 同 意 条 件

(着手届の提出)

- 1 この同意に基づく工事に着手したときは、速やかに工事着手届を市長に提出すること。

(防災措置)

- 2 工事施工中は火災および災害による被害の防止のため、適切な措置を講ずるとともに、工事関係者に周知徹底させること。

(環境保全措置)

- 3 工事施工にあたっては、騒音、振動、土砂粉塵などにより付近住民に迷惑を及ぼさないように努めるとともに、車両の出入による道路の汚損についてはその都度清掃すること。

(交通安全措置)

- 4 工事施工中は交通上または危険防止のため必要な標識（工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等）を設置すること。特に児童生徒の通学路の安全確保に努めること。

(公共施設の機能保全)

- 5 従前からある公共施設の廃止、付け替え等の工事施工に当たっては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止および公害を生じないよう配慮し、施工すること。

(工事廃止に伴う措置)

- 6 この開発事業を廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能を速やかに回復すること。

(報告等)

- 7 工事施工中、当初の予想と著しく相違した土質、地盤に遭遇した場合は、その状況を遅滞なく報告すること。

(土質試験、地耐力試験の実施)

- 8 擁壁等の構造物の設置に当たっては、土質試験、地耐力試験を行い、その安全性を確認すること。

(工事施工状況の記録)

- 9 工事施工に当たっては、次に掲げる工事の当該部分の位置、構造寸法、その他が設計図書に適合していることを確認できる施工状況の写真、資料等を整備し、提出すること。

工事の種類	報 告 事 項
擁 壁 工 事	1 プレキャスト擁壁、重力式擁壁の施工状況、鉄筋コンクリート擁壁の配筋の施工状況
	2 水抜き穴・吸出し防止材の施工状況
	3 擁壁の基礎幅・厚み、その施工状況
盛 土 工 事	1 盛土材料の種類、転圧の状況
	2 地盤改良工の施工状況
道 路 工 事	1 舗装する場合における路盤工、基礎工、表層工の厚さの状況
	2 側溝の据付状況、現場打ち側溝の配筋状況、基礎幅・厚み、その施工状況
公 園 工 事	1 遊具の基礎設置状況、植栽の状況、側溝・フェンスの施工状況
下 水 道 工 事	1 人孔設置状況、下水道管布設状況、汚水柵設置状況

(工事完了届の提出)

- 10 この同意に基づく工事を完了したときは、速やかに工事完了届を市長に提出すること。

(その他)

- 11 上記のほか、この同意に基づく工事の施工については、法令、条例、各関係機関との協議内容等を遵守するとともに、工事施工に当たって疑義を生じたときは、市の指示を受けること。

- 12 同意工事等により生じた災害、苦情等は速やかに施行者の責任において解決すること。

- 13 工事完了検査後、同意を受けた区画数および区画面積の変更は認めない。

第 号
年 月 日

開発事業者

様

守山市長

開 発 事 業 変 更 同 意 書

守山市開発行為指導要綱第5条第5項の規定に基づき、下記のとおり変更同意しましたので通知します。

記

変更同意番号	第 号	
変更同意年月日	年 月 日	
申請者	住所	
	氏名	
開発区域の位置	守山市	
開発区域の面積	㎡	
開発事業の目的		
工事施行者		
変更同意条件		
備 考		

誓約書

年 月 日

守山市長 あて

開発申請者 住所
氏名 印
(連絡先 電話)

守山市開発行為指導要綱第26条の2第5項の規定により、下記のとおり開発区域外に自動車駐車台数を確保することを誓約します。

また、施設の供用後において、開発区域内および開発区域外の駐車場の不足に起因する路上駐車その他による施設の周辺地域の環境の悪化等が発生した場合は、速やかに新たな駐車場を確保する等の対策を講じます。

さらに、施設の譲渡等により所有者を変更する場合にあっては、当該誓約書の内容および実施すべき義務を新所有者に引き継ぎます。

記

自動車駐車台数について		
開発区域内	位置	守山市
	自動車駐車台数	台
(予定) 開発区域外	駐車場の名称	
	位置	守山市
	(注意) 位置図および駐車区画の分かる図面を添付すること。	
	自動車駐車台数	台

説 明 会 経 過 書

年 月 日

守山市長 様

開発申請者 住所
氏名 印

下記のとおり開発事業の施行に伴う説明会を開催しましたので、守山市開発行為指導要綱第35条第2項の規定によりその結果を報告します。

記

開発区域の位置	守山市
開発区域の面積	
開発事業の目的	
開催日時	年 月 日 () 時 分 から 時 分まで
開催場所	
出席者	地域住民側 人 ・ 開発事業者側 人
説明会の概要	別紙のとおり
出席者の意見内容	別紙のとおり
意見に対する措置内容	別紙のとおり

上記のとおりであることを確認する。

年 月 日

自治会長 印

- 注 (1) 署名・押印は、説明が行われたこと、および説明内容の確認のためのものです。
(2) 様式第4号（その2）から（その4）を添付すること。

説 明 会 参 加 者 名 簿

地 域 住 民 側		開 発 申 請 者 側		
申請地との関係	氏 名	事業者との 関係	会 社 名	氏 名

(注) 申請地との関係は、自治会長、自治会役員、農業組合長、隣接土地所有者、周辺住民等出席者の立場が分かるように記入すること。

協 議 書

今般、下記により開発事業を施行するにつき、次の事項について別紙図面を添付し、協議します。

記

- 1 開発位置 守山市
- 2 開発目的
- 3 開発面積
- 4 説明事項
 - (1) 開発事業計画の概要
 - (2) 計画建築物の用途、規模および構造
 - (3) 日影、通風、プライバシー、風害、電波障害等の影響および対策
 - (4) 工事による危害防止方法および公害防止対策
 - (5) 工事の内容（土地利用計画、造成計画（高さ）、排水計画（方向）、構造等）
 - (6) 工事の施工方法および工事期間
 - (7) その他工事に起因して影響の予想されるもの
- 5 協議事項
 - (1) 自治会加入について、構成・入居時期等
 - (2) 集会所（集会室）の設置・管理
 - (3) 防犯灯の設置・管理
 - (4) 掲示板の設置・移設・管理
 - (5) ごみ集積所の設置・移設・管理
 - (6) 汚水処理・雨水の放流
 - (7) 公園の設置・管理・散水栓の設置
 - (8) 消防施設等の設置・管理

年 月 日

自治会長 様

開 発 者 住 所
氏 名

印

説 明 会 経 過 要 旨

(地 域 住 民 側) 質 問 ・ 要 望 の 内 容	(開 発 申 請 者 側) 説 明 ・ 回 答 の 内 容

様式第5号（第35条関係）

開発事業の表示標識

開 発 事 業 の 表 示	
開 発 区 域 の 位 置	守山市
開 発 区 域 の 面 積	㎡
開 発 事 業 の 目 的	
開発事業者の住所氏名連絡先	
設計者の住所氏名連絡先	
工事施行者の住所氏名連絡先	
工 事 予 定 期 間	年 月 日から
	年 月 日まで
年 月 日 設置	
90cm 以上	

90
cm
以
上

開発事業の表示標識設置報告書

年 月 日

守山市長 様

開発申請者 住所
氏名 印

次のとおり開発事業の表示標識を設置したので、守山市開発行為指導要綱第35条第4項の規定により報告します。

開 発 区 域 の 位 置	守山市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
開 発 事 業 の 目 的	
開発事業者の住所・氏名・連絡先	
設計者の住所・氏名・連絡先	
工事施行者の住所・氏名・連絡先	
標 識 設 置 日	年 月 日
工 事 予 定 期 間	年 月 日から
	年 月 日まで
添 付 書 類	表示標識設置を証する写真

誓 約 書

年 月 日

守山市長 様

開発申請者 住 所
氏 名 印
(連絡先 電話)

設 計 者 住 所
氏 名 印
(連絡先 電話)

工事監理者 住 所
氏 名 印
(連絡先 電話)

工事施行者 住 所
氏 名 印
(連絡先 電話)

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を生じないよう努め、万一紛争が生じた場合は、我々の責任において誠意をもってその解決に当たり、その他損害の補償等に対しても、誠意をもって対応することを守山市開発行為指導要綱第36条の規定により誓約します。

記

開 発 区 域 の 位 置	守山市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
開 発 事 業 の 目 的	

工 事 着 手 届

年 月 日

守山市長 様

住所
開発事業者
氏名 印

連絡先（届出者）氏名 TEL

開発事業に関する工事に着手したので、守山市開発行為指導要綱第37条の規定により届け出ます。
記

開発事業同意番号	年 月 日 第 号	
開発区域の位置	守山市	
開発事業の目的		
工事着工年月日	年 月 日	
工事 監理者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	TEL
工事 施行者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	TEL

備考 提出部数1部

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

守山市長 様

住所
開発事業者
氏名 印

連絡先（届出者）氏名 印

守山市開発行為指導要綱第38条第1項の規定により、開発事業に関する工事（同意番号 年
月 日 第 号）が下記のとお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 開発区域の位置 守山市
- 3 開発事業の目的
- 4 工事施行者

（注） 提出部数1部（工事施工写真・確定測量図添付のこと。）

開発事業に関する工事検査済証

第 号
年 月 日

守山市長 印

開発事業に関する工事は、守山市開発行為指導要綱第 38 条第 2 項の規定に基づき 年
月 日検査の結果、開発事業同意の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 開発事業同意番号 年 月 日 (年度) 第 号
- 2 開発区域の位置 守山市
- 3 開発事業の目的
- 4 開発事業者 住 所
氏 名
- 5 工事施行者 住 所
氏 名

(注) この証は、開発事業同意書と共に大切に保存して下さい。

開 発 事 業 廃 止 届

年 月 日

守山市長 様

住所
届出者
氏名 印

守山市開発行為指導要綱により同意を受けた下記事業を廃止しますので、同要綱第 40 条第 1 項の規定により届け出ます。

記

1 同意年月日および番号 年 月 日 第 号

2 開発区域の位置 守山市

3 開発区域の面積 m²

4 開発事業の目的

地 位 承 継 届 出 書

年 月 日

守山市長

あて

承継人 住所
氏名 印
電話

開発事業同意に基づく地位の承継をいたしましたので、守山市開発事業に関する指導要綱第 41 条の規定により下記のとおり届け出ます。

記

1 同意日付 および番号	年 月 日 年度 第 号
2 被 承 継 人	住 所 氏 名
3 承 継 の 原 因	
4 開発区域に含まれる 地域の名称および面積	m ²
5 承 継 年 月 日	年 月 日
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 備 考	

- 注 1 ※印のある欄は記載不要です。
- 2 承継の原因が相続である場合は受付窓口において承継者の戸籍謄本等承継を証する書面を提示して下さい。また、合併の場合は合併後の法人の登記事項証明書を添付して下さい。

(参考様式)

隣接土地所有者一覧表

土地の所在地 守山市

町・丁目

字 名	地 番	地 目	地 積 (㎡)	所 有 権 者	備 考

年 月 日
大津地方法務局 守山出張所で調査

調査者 _____ 印

- 注1 登記簿のとおり記載すること。
- 注2 開発区域内の土地も記載し、備考欄にその旨を記載すること。
- 注3 実測面積が明らかなものについては、備考欄にその面積を記載すること。

(参考様式)

開 発 事 業 施 行 同 意 書

年 月 日

開発事業者

様

住 所

氏 名

印

記

私が権利を有する次の物件について、貴殿が開発事業を行うことに同意します。

物件の種類	所在地および地番	面 積	権利の種類	摘 要

※ 開発許可に該当する場合は別に定める様式を使用して下さい。

(参考様式)

確 約 書

年 月 日

守山市長 様

開発申請者 住 所

氏 名 印
(連絡先 電話)

下記の住宅開発により、分譲や入居者の募集を行うときは、当該地が工業地域内に位置していること、周辺工場や事業所等の騒音、振動、臭気、大型車両の通行などの状況を十分に説明し、理解を得た後に売買契約または賃貸借契約を締結することを確約します。

記

開発区域の位置	守山市
開 発 の 目 的	

守山市中高層建築物に関する指導要綱

守山市中高層建築物に関する指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、守山市開発行為指導要綱（平成17年告示第39号）第4条第5項の規定に基づき、中高層建築物の建築について必要な事項を定めるものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、守山市開発行為指導要綱第2条第1項に該当する開発事業で、高さ12メートルを超える建築物または地下を除く階数が4以上の建築物を建築する場合について適用する。

2 前項に規定する建築物の高さについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に定める基準に準じて算定する。ただし、前面道路の路面の中心からの高さによるものとする。この場合において、道路に傾斜がある場合および前面道路が2以上ある場合は、最も低い路面の中心からの高さによるものとする。

(建築計画の説明書)

第3条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、次に掲げるところにより、地域住民に対して理解と協力が得られるよう、事前に説明および協議（以下「説明等」という。）を行わなければならない。

(1) 説明等を行わなければならない者は、当該建築により影響を受けるおそれのある近隣住民（土地の所有者を含む。）で、次に掲げるものとする。

ア 当該中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さの概ね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者および居住者ならびに土地の所有者

イ アに掲げる区域の属する地元自治会長

ウ その他市長が必要と認める者

(2) 説明等を行わなければならない事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 計画建築物の用途、規模および構造

イ 日影、電波障害等の影響

ウ 工事による危害防止方法および公害防止対策

エ 工事の施工方法および工事期間

オ その他工事に起因して影響の予想されるもの

2 事業者は、前項の規定により説明等をしたときは、その内容を説明会経過書（別記様式第1号（その1））に説明会参加者名簿（別記様式第1号（その2））および説明会経過要旨（別記様式第1号（その3））を添えて市長に報告しなければならない。

3 事業者は、近隣住民との間で工事協定書を締結したときは、その写しを市長に提出するものとする。

(中高層建築物計画書の提出)

第4条 事業者は、中高層建築物を建築しようとするときは、事前に中高層建築物計画書(別記様式第2号)を、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 計画建築物の位置図、配置図、平面図、立面図および断面図
- (2) 電波障害予想範囲図および対策計画書
- (3) 近隣地域住民等への説明会経過書
- (4) 建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第1条の3第1項の表二(30)の項に規定する日影図
- (5) 土地利用計画図および緑化計画図
- (6) その他市長が必要とするもの

(標識の設置)

第5条 事業者は、中高層建築物の建築を計画したときは、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識(別記様式第3号)を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層建築物標識設置届(別記様式第4号)により、市長にその旨を提出しなければならない。

(環境保全の対策)

第6条 事業者は、建築予定周辺地域の環境が向上するよう、緑地計画等について積極的に協力し、周辺の環境の悪化を防止し、または回復を図るための対策について、関係者と協議するものとする。

(建築工事中の公害防止)

第7条 事業者は、建築工事の施工に伴う騒音、振動その他生活環境に著しい支障が生じるおそれがある場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければならない。

(細目)

第8条 この要綱に定めのない事項については、別に協議する。

付 則

- 1 この要綱は、平成9年10月1日から施行する。
- 2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発行為事業事前審査願の提出のある開発事業について

て適用し、同日前に開発行為事業事前審査願の提出があった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発行為事業事前審査願の提出のある開発行為について適用し、同日前に開発行為事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 19 年 6 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

様式第1号(その1)(第3条関係)

説 明 会 経 過 書

年 月 日

守山市長 様

開発申請者 住所
氏名 印

下記のとおり守山市中高層建築物に関する指導要綱第3条第2項の規定により、説明等を致しましたので、経過を報告致します。

記

開 発 位 置	守山市
開 発 事 業 の 目 的	
建 築 物 の 階 数 、 規 模	
開 催 日 時	年 月 日 () 午前(後) 時 分から午前(後) 時 分まで
開 催 場 所	
出 席 者	地域住民側 人 ・ 開発事業者側 人
説 明 会 の 概 要	別紙のとおり
出 席 者 の 意 見 内 容	別紙のとおり
出 席 者 の 意 見 に 対 す る 措 置 内 容	別紙のとおり

上記のとおりであることを確認する。

年 月 日

自治会長

印

* 署名・押印は、説明が行われたことおよび説明内容の確認のためのものです。

(注) 説明住民の位置がわかる図面を添付のこと。(住宅地図等)

様式第1号 (その2) (第3条関係)

説明会参加者名簿

地域住民側		開発申請者側		
申請地との関係	氏名	事業者との関係	会社名	氏名

(注) 申請地との関係は、自治会長、自治会役員、農業組合長、隣接土地所有者、周辺住民等出席者の立場が分かるように記入すること。

説 明 会 経 過 要 旨

(地 域 住 民 側) 質 問 ・ 要 望 の 内 容	(開 発 申 請 者 側) 説 明 ・ 回 答 の 内 容

中高層建築物計画書

年 月 日

守山市長 様

申請者住所 _____
 氏 名 _____ 印
 連絡先 _____

守山市中高層建築物に関する指導要綱第4条の規定により次のとおり提出します。

施設の名称						
施設の所在地	守山市					
設計者	住所					
	氏名			連絡先		
工事施工者	住所					
	氏名			連絡先		
用途地域		高さ				m
構造		軒高				m
工事種別		階数	地上	階・地下	階	
	申請部分		申請以外		合計	
敷地面積	m ²		m ²		m ²	
建築面積	m ²		m ²		m ²	
延べ面積	m ²		m ²		m ²	
標識設置日	年 月 日		着工予定日		年 月 日	
共同住宅の概要	ファミリー ワンルーム	戸 戸	分譲・賃貸	駐車場 駐輪場	台 台	管理人室 有・無
その他						

90 cm以上	
予 定 建 築 物 概 要	
建 築 敷 地 の 所 在 地	守山市
敷 地 面 積	m ²
建 築 面 積 延 床 面 積	m ² m ²
建 築 物 の 用 途	
建 築 物 の 構 造	
建 築 物 の 規 模	地上 階 (高さ m) 階 数 地下 階
建 築 主 の 住 所 ・ 氏 名	(TEL)
建 築 計 画 の 問 合 せ 先	(TEL)
工 事 予 定 期 間	年 月 日 ~ 年 月 日
標 識 の 設 置 年 月 日	年 月 日
この標識は、守山市中高層建築物に関する指導要綱第5条に基づき、近隣住民の方へ 建築計画の周知をはかるため、設置するものです。	
80 cm 以上	

中高層建築物標識設置届

年 月 日

守山市長

様

届出者 住所

氏名

連絡先

印

守山市中高層建築物に関する指導要綱第5条第1項の規定により標識を設置しましたので、同条第2項の規定により届け出ます。

記

建築物の名称

建築予定地

守山市

建築物の用途

標識設置日

年 月 日

設計者

住所

氏名

連絡先

工事施行者

住所

氏名

連絡先

[標識設置状況]



守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱

守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、守山市開発行為指導要綱（平成17年告示第39号。以下「指導要綱」という。）

第4条第4項の規定に基づき、ワンルームマンションの建築および管理について必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を目的とする。

(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) ワンルームマンション ワンルーム形式の住戸で構成される部分を有する共同住宅および長屋住宅をいう。
- (2) ワンルーム形式の住戸 主として1の居室で構成され、専用床面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース等の面積は除く。）が概ね30平方メートル未満の住戸をいう。
- (3) 建築 ワンルームマンションを新築（増築その他これに類する行為および建築物の用途の変更により、ワンルームマンションとなるものを含む。）することをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、指導要綱第2条第1項に該当する開発事業により建築されるワンルーム形式の住戸の数が3以上のワンルームマンションについて適用する。

2 前項の場合において、管理人室はワンルーム形式の住戸の数には含めないものとする。

(建築計画の届出)

第4条 事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項の規定による確認の申請を行う前に、ワンルームマンション建築計画書（別記様式第1号）を市長に届け出なければならない。

(建築に関する基準)

第5条 事業者は、次の各号の基準に適合するようワンルームマンションを建築しなければならない。

- (1) ワンルーム形式の住戸の専用床面積を25平方メートル以上とすること。
- (2) ワンルーム形式の住戸は、居室の他、便所、浴室および収納スペースを備えた間取りとすること。
- (3) ワンルーム形式の住戸の数が30以上の場合は、管理人室を設置し、管理人室である旨を表示すること。

(4) 指導要綱第26条の規定に基づき、駐車場および駐輪場を確保し、緑化を図ること。

(5) ごみ集積所の設置については、指導要綱第17条第1項の規定に基づくこと。

(管理に関する基準)

第6条 事業者は、次の各号の基準に適合するようワンルームマンションを管理しなければならない。

(1) ワンルーム形式の住戸の数が、30以上の場合は常駐の管理人を置き、30未満の場合にあつては次に掲げる管理方法によること。

ア 管理を行うための人的および物的システムが整えられ常時必要な時に管理人を派遣できる能力を持つものに管理を委託し、または、事業者がワンルームマンションもしくは近隣に居住して管理する。

イ 適度な駐在または1日1回以上の巡回を行い管理する。

(2) 次に掲げる事項を記載した表示板（別記様式第2号）を、ワンルームマンションの出入口の見やすい場所に設置すること。なお、当該記載事項に変更があつたときは速やかに、当該記載事項を訂正すること。

ア ワンルームマンションの名称、所在地および戸数

イ 管理方法、管理人の氏名および管理人の連絡先

(3) 次に掲げる事項を規定した管理規約を作成し、入居者に遵守させること。

ア 騒音、振動等による迷惑行為の禁止

イ 自動車等の迷惑駐車、路上放置等の禁止

ウ ごみの指定日および指定場所以外の搬出の禁止

エ その他近隣住民等に迷惑を及ぼす行為の禁止

オ 自治会活動への参加・協力

カ 入居者が迷惑行為をした場合の措置

(その他)

第7条 この要綱に定めのない事項またはこの要綱により難い事項については、別に協議する。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成9年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発行為事業事前審査願の提出のある開発事業につい

て適用し、同日前に開発行為事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成13年8月7日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発行為事業事前審査願の提出のあった開発事業について適用し、同日前に開発行為事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発行為事前審査願の提出のある開発行為について適用し、同日前に開発行為事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成19年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示は、この告示の施行の日以後に開発事業事前審査願の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事業事前審査願の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

別 記

様式第1号 (第4条関係)

ワンルームマンション建築計画書

年 月 日

守山市長 様

申請者 住 所 _____
氏 名 _____ 印

守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱第4条の規定により、次のとおり届け出ます。

敷地の地名、番地		守山市							
用途地域	1低層 準工業	2低層 工業	1中高層 工専	2中高層 指定なし	1住居	2住居	準住居	近隣商業	商業
戸 数	戸	工事種別	新・造・改築	構造		階 数	階	高 さ	m
建築面積	m ²		延床面積	m ²		(駐車場面積		m ²)	
建ぺい率	%		容 積 率	%		敷 地 面 積		m ²	
設 計 者	住 所								
	氏 名				電 話				
建 築 に 関 す る 事 項	専 用 床 面 積	最小	m ²		戸				
		最大	m ²		戸	合 計	戸		
	管 理 人 室	有	(m ²)		無				
	集 会 室	有	(m ²)		無				
	駐 車 場	自動車			台				
		自転車等			台				
緑 化 計 画	植栽本数	高木	本	低木	本	合 計	本		
ごみの集積施設の位置等									
管 理 に 関 す る 事 項	常駐管理人を置く場合	管理人の住所氏名	(住所) ----- (氏名) Tel. _____						
	常駐管理人を置かない場合	管理方法	1 駐 在 時から 時まで 2 巡回管理 回 巡回 3 その他						
		管理人の住所氏名	(住所) ----- (氏名) Tel. _____						
	その他管理に関する事項								

(注) 付近見取図、配置図、駐車場および緑化計画図ならびに誓約書を添付すること。

様式第2号 (第6条関係)

<h2>施 設 管 理 表 示 板</h2>	
施設の名称	
所在地	
戸 数	
管理人住所 氏名	
連絡先	(昼間) 電話 (夜間) 電話

30 cm
以上

40 cm 以上

[誓約書作成例]

誓 約 書

年 月 日

開発申請者 住 所
氏 名 印

設 計 者 住 所
氏 名 印

工事監理者 住 所
氏 名 印

工事施工者 住 所
氏 名 印

このたび守山市 に建築を予定しているワンルームマンション
については、守山市ワンルームマンションの建築に関する指導要綱に定める事項を遵守し、良好な
近隣関係を損なわないよう努め、紛争が生じた場合は、誠意をもってその解決にあたることを誓約
します。

開発同意申請書作成要領・協議書様式

開発同意申請書作成要領

- ① 位置図
 - ・開発区域は、赤色に着色のこと。
 - ・河川は青色に着色のこと。
- ② 字限図
 - ・開発区域内を緑色に着色のこと。
 - ・地番、地目、所有者名を記載のこと。(隣接地含む)
 - ・里道、水路は明確に着色のこと。
 - ・転写年月日、転写者、法務局名記載のこと。
- ③ 現況図
 - ・開発境界を赤色にて明示すること。
 - ・水路は青色に着色すること。
 - ・土地の地番、地目、所有者名記載のこと。(隣接地含む)
- ④ 土地利用計画図
 - ・開発境界を赤色にて明示すること。
 - ・各宅地面積記載のこと。
 - ・擁壁の位置、種類、高さ、延長記載のこと。
 - ・予定建築物の構造、階数、規模(建築面積・延べ床面積)記載のこと。
- ⑤ 造成計画平面図
 - ・開発境界を赤色にて明示すること。
 - ・擁壁の位置、種類、高さ、延長記載のこと。
 - ・各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。
 - ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて記入のこと。
 - ・既設構造物を利用する場合はその旨明示のこと。
- ⑥ 横断(断面)図
 - ・官民境界確定線・開発区域線を赤色にて明示すること。
 - ・構造物を明示し、既設はその旨を記載のこと。
 - ・現況地盤線は細線、計画線は太線にて記入のこと。
- ⑦ 求積(丈量)図
 - ・開発区域全体、宅地別、公共施設別に求積すること。
 - ・外周長(辺長)を記入すること。
- ⑧ 給排水計画図
 - ・開発境界を赤色にて明示すること。
 - ・各構造物には、構造図と対照可能な記号明記のこと。
 - ・道路側溝、排水管の大きさ、流れる方向を明示のこと。
 - ・人孔、汚水樹、消火栓の位置を明示すること。
- ⑨ 構造図
 - ・各構造物の記号は、計画図と対照可能な記号とすること。
 - ・擁壁、側溝、集水樹等タイプごとに記載のこと。(既設含む)
- ⑩ 建築図面
 - ・平面図、立面図、各階平面図(建築面積、延べ面積記載のこと)

協 議 書			
開発事業者名	住所 氏名 連絡先 担当者 TEL		
開発場所	守山市		
開発面積	m ²	開発目的	
設計者	住所 氏名 連絡先 担当者 TEL		
協議事項 (指示要件)	協議内容および結果 (条件)		協議日・ 担当者印
上記の指示要件について協議しました。			
年 月 日			
課名		課長	印