<table>
<tr><th colspan="2">地域
項目</th><th>栗　東　市　（開発事業に関する指導要綱）</th></tr>
<tr><td colspan="2">適用範囲</td><td>１.都市計画法第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３００㎡以上のもの
４.都市計画法に基づく開発行為の適用の受けない既存の宅地等で建築基準法(昭和２５年法律第２０１号)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。
６.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。
７.次の事業については、本要綱を適用しない。
①市が行う開発事業等
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</td></tr>
<tr><td colspan="2">宅地事業計画</td><td>１.共同住宅等を建築する場合は、「共同住宅等の建設基準」の規定に基づき計画・配置を行う。
（１）共同住宅等(分譲)の住居規模等
１戸当りの住居規模は延べ面積６０㎡以上とし、居室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戸当りの住居規模は延べ面積４０㎡以上とし、居室１以上もち、居間・台所、便所、浴室を備えた間取りとする。
２.開発区域の定着予想人口は、１戸当り４人とする。
３．１戸建住宅の1区画の宅地面積は、次の数値以上とする。
<table>
<tr><th>用地地域</th><th>建ぺい率</th><th>容積率</th><th>標準及び平均宅地面積(㎡)</th><th>最小宅地面積(㎡)</th></tr>
<tr><td>第１種低層住居専用地域</td><td>５０</td><td>８０</td><td rowspan="2">１８０</td><td rowspan="2">１６５</td></tr>
<tr><td>第２種低層住居専用地域</td><td>６０</td><td>１５０</td></tr>
<tr><td>第１種中高層住居専用地域
第２種中高層住居専用地域</td><td>６０</td><td>２００</td><td>１６５</td><td>１５０</td></tr>
<tr><td>第１種住居地域
第２種住居地域</td><td>６０</td><td>２００</td><td>１５０
１５０</td><td>１４０</td></tr>
<tr><td>近隣商業地域</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td rowspan="2">１５０</td><td rowspan="2">１４０</td></tr>
<tr><td>商業地域</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>１８０</td><td>１６５</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">協議・協定</td><td>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、法令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」を毎月１０日までに市長に提出しなければならない。
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」を提出し、市長と協議しなければならない。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共・公益施設</td><td>道　路</td><td>１.開発区域内の道路及び接続道路は「技術基準」によること。
２．１，０００㎡未満の土地において建築物の建築の用に供する開発事業を行う場合は、原則幅員４．０m以上の道路に面するものとし、接続道路についても４．０m以上の機能を有する道路に接しなければならない。この場合、開発区域にある既存道路の幅員６．０m以上に拡幅整備しなければならない。</td></tr>
<tr><td>公　園</td><td>１.開発区域面積が０．３ha以上の場合は、次の数値以上の公園、緑地及び広場を確保し「技術基準」に基づき整備のうえ市に帰属すること。
<table>
<tr><th>開発区域の規模</th><th>開発区域面積に対する公園等の規模</th></tr>
<tr><td>０．３ha以上</td><td>３％（１５０㎡に満たない場合は１５０㎡）</td></tr>
</table>
ただし、次の基準に基づき公園等に代わる緑化施設等が敷地内に適正に確保されるものについて、市長が公園等の確保が必要でないと認めた場合は、この限りではない。
イ．公園等に代わる緑化施設等の基準
予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合など。
ロ．土地区画整理法に基づく区画整理事業地内</td></tr>
<tr><td>上下水道</td><td>公共下水道施設設置基準並びに「技術基準」に適合するよう設置すること。
水道法、栗東市水道事業給水条例、その他の関係法令及び市の例規を遵守し、水道事業管理者が定める基準により、事業者負担で設置すること</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">項目＼地域</th><th>栗　東　市　（開発事業に関する指導要綱）</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>消防施設</td><td>消防法の「消防水利基準」で設置し、消防署長と協議し「技術基準」により事業者負担で設置すること。</td></tr>
<tr><td>し尿処理施設</td><td>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式による浄化施設を設置すること
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すること</td></tr>
<tr><td>教育施設</td><td><table>
<tr><td>小学校</td><td>３０ha 又は１，５００戸につき１ケ所　１８学級以上</td><td>基準面積を超えるとき　プラス９㎡/戸</td></tr>
<tr><td>中学校</td><td>７０ha 又は３，５００戸につき１ケ所　１８学級以上</td><td>基準面積を超えるとき　プラス５㎡/戸</td></tr>
<tr><td>幼稚園</td><td>３０ha 又は１，５００戸につき１ケ所　６学級以上</td><td>基準面積を超えるとき　プラス１．５㎡/戸</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">公害対策</td><td>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、必要な措置を講じること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">文化財の保護</td><td>文化財も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、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こと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の措置</td><td>１.駐車場
（１）１戸建住宅は原則として１区画１住宅毎に自動車の駐車スペースを、共同住宅は計画戸数の１００％に相当する数以上の自動車及び計画戸数に相当する数以上の自転車、バイク等が収容できる駐車場を確保すること。
ただし、鉄道駅に近接する共同住宅等は、次の基準の駐車場を確保できる。
○共同住宅等の駐車場(計画戸数に対する割合)
容積率３００％以上の地域　８０％
鉄道駅からの距離３００ｍ以内　８０％
（２）住宅以外の目的で開発事業を行う場合は駐車施設確保基準を基に、用途及び事業規模に合った駐車場を確保するものとする。
ただし、鉄道に近接(鉄道駅から３００ｍ以内)した店舗、容積率３００％以上の喫茶店、診療所・理美容室、銀行、事務所については、駐車施設確保基準台数の２０％を緩和することができる。
（３）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。
（４）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。
（５）道路への出入口ができるだけ少なく計画し、出入口の幅は１箇所６ｍ以内とすること。
（６）要綱第２９条第３項に規定する道路沿いの緑化推進にあたっても、駐車場計画と一体となった環境に配慮した緑化等を施すこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行改正年月日</td><td>昭和52年 2月 1日施行　昭和56年 6月 1日施行　昭和60年 6月 1日施行　平成 5年 7月 1日施行　平成 8年 6月 5日施行
平成 9年 1月 6日施行　平成11年 4月 1日施行　平成14年 4月 1日施行　平成22年 4月 1日施行　平成25年 3月25日施行
平成26年10月 1日施行　令和２年４月１日改正　令和 3年 4月 1日改正　令和 4年 4月 1日施行　令和6年4月施行</td></tr>
</table>