地域 項目	野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）
適用範囲	１.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㎡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、グラウンド等の整備事業 （２）建築基準法(昭和２５年法律第２０１号)に基づく、建築物を新築し、改築し、若しくは増築し、又は用途変更する事業で､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更せず、かつ、建築延べ面積、階数が従前の規模と同等以下の場合は除く。) ア　住宅等(共同住宅、社宅、寮等を含む。)で、計画戸数が４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㎡以上の建築物を建築する事業 ウ　高さが１０ｍを超える建築物を建築する事業(増築又は改築により、当該規模以上の建築物となる場合を含む。) エ　５００㎡以上の駐車場の整備を含む建築物を建築する事業 （３）前２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上で必要と認める開発行為又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、２以上の事業者が近接した地域で開発事業を行おうとする場合(その開発区域の合計面積が３，０００㎡以上のものに限る。)、又は隣接し、若しくは近接する地域で当該開発事業の完了後３年以内にさらに開発事業を行おうとする場合で、市長が公共施設等の配置その他の理由により特に必要があると認めたときは、その開発区域全てを対象としてこの告示を適用する。 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告示を適用しない。ただし、新たに農地の改廃を要する場合は、野洲市農業委員会(第３８条第１項において「市農業委員会」という。)へ農地法(昭和２７年法律第２２９号)に基づき手続をしなければならない。 （１）国、県又は市が行う開発事業(都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。) （２）自己の居住を目的として開発する事業(都市計画法に基づく開発許可を要しないものに限る。) （３）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	１.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当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、公共施設等の整備及び環境保全に努めなければならない。 ２.事業者は、開発事業の施行に当たり都市計画法、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全ての計画及びこの告示に適合するよう施行しなければならない。 ３.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。
事業計画	１.事業者は、地域及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告示に定める基準のほか、野洲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(令和４年４月改正。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.工業地域における住居系の開発事業は認めない。ただし、第４１条から第４４条までに定める基準に該当する場合は、この限りでない。 ３.共同住宅等を建築する場合は、原則として居室２室以上設け、台所、便所、浴室を備えたものとしなければならない。 ４.前項の規定にかかわらず、居室１室又は住戸専用面積（バルコニーを除く。）が３０㎡以下の共同住宅又は長屋住宅(以下「ワンルーム形式共同住宅」という。)の建築を計画する場合は、第４５条から第４８条までに定める基準を遵守しなければならない。 ５.事業者は、建築物の高さが１２ｍを超え、又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、第４９条から第５４条までに定める基準を遵守しなければならない。 ６.開発区域の定着予想人口は、１戸当たり３．５人とする。なお、中高層住宅の場合も同様とする。ただし、ワンルーム形式共同住宅の場合は１人とする。 ７.分譲宅地事業における一戸建て住宅の１区画の宅地面積は、１６５㎡以上とする。ただし、区域内の状況により市長がやむを得ないと認めた場合は、１５０㎡以上とすることができる。
事前審査等	１.事業者は、開発事業の許可申請の手続をしようとするときは、都市計画法、建築基準法、農地法等に関する手続を行う前にあらかじめ市長に、次に掲げる図書を添付して開発事業事前審査願(様式第１号)を提出し、事前審査を受けなければならない。 （１）開発計画説明書 （２）隣接土地所有者一覧表(様式第２号) （３）前２号に掲げるもののほか市長が必要とするもの ２.市長は、前項の規程により提出された開発事業事前審査願を受理したときは、その内容を審査し、その審査の結果及び要件を付加した場合は、その要件を当該事業者に文書で通知しなければならない。 ３.事業者は、前項の規定により通知された付加要件について関係各課と協議し、協議確認書(様式第３号)により確認を受けなければならない。
開発行為事前審査会	１.都市計画法に基づく開発許可を要する開発事業事前審査願を審査するため、開発行為事前審査会(以下この条及び次条第１項において「審査会」という。)を設置する。 ２.審査会の委員は、関係法令を所管する所属長で構成し、運営は、開発行為の許認可の担当課とする。 ３.審査会に会長を置き、都市建設部長をもって充てる。 ４.会長に事故があるとき、又は欠けたときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

項目＼地域		野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）
協議申請書		１.事業者は、第５条第２項の結果及び付加要件に基づき市長及び関係機関と協議した後、次に掲げる図書を添付して開発事業協議申請書(様式第４号)を市長に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許可を要する事業については、同法に基づく開発行為許可申請書をもって開発事業協議申請書に代える。 （１）事前審査要件処理一覧表(様式第５号) （２）関係各課との協議確認書の写し （３）隣接土地所有者一覧表 （４）開発事業施行同意書(様式第６号) （５）前各号に掲げるもののほか市長が必要とするもの ２.市長は、前項の規程により提出された開発事業協議申請書を受理した場合において、この告示、関係法令等に規定された事項に適合していると認めたときは、開発事業協議通知書(様式第７号)を事業者に交付しなければならない。 ３.事業者は、前項の開発事業協議通知書の交付を受けた事業計画を変更しようとするときは、開発事業変更協議申請書(様式第８号)を市長に提出しなければならない。 ４.市長は、前項の規定により提出された開発事業変更協議申請書を受理した場合において、この告示、関係法令等に規程された事項に適合していると認めた時は、開発事業変更協議通知書（様式第９号）を事業者に交付しなければならない。
公共・共益施設	道　路	１.事業者は、開発区域内に都市計画決定された道路又は市が整備計画を策定した一般道路がある場合は、あらかじめ当該道路の管理者と協議の上、これらの計画に適合するよう工事を施工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接続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、前項に規定する計画に基づく道路を市が整備する場合、市長が必要と認める範囲内で、用地の提供及び事業費の負担をしなければならない。 ３.事業者は、開発区域内の道路計画を行うに当たっては、周辺の未利用地の土地利用の促進を妨げないように配慮し、可能な限り袋路状とならないように計画するものとする。 ４.開発区域内の道路及び接続道路の構造、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。 ５.開発事業により整備される道路は、６ｍ以上の幅員とし、市道の認定に適合する道路構造とするものとする。 ６.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。

用　途	敷地等の規模	規定値	特例値
住宅地開発(分譲住宅、集合住宅)	１０，０００㎡未満	６．０ｍ以上	４．０ｍ以上
	１０，０００㎡以上	６．０ｍ以上	
住宅地以外の建築を目的とする開発	１，０００㎡未満	６．０ｍ以上	４．０ｍ以上
	１，０００㎡以上５，０００㎡未満	９．０ｍ以上	４．０ｍ以上
	５，０００㎡以上	９．０ｍ以上	６．０ｍ以上
第二種特定工作物	１０，０００㎡以上	９．０ｍ以上	６．０ｍ以上
資材置場・露店駐車場等の造成事業	１，０００㎡未満	４．０ｍ以上	３．０ｍ以上
	１，０００㎡以上	６．０ｍ以上	３．０ｍ以上

７.事業者は、開発区域に接する道路又は接続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。
８.第６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、周辺の地形及び土地利用、道路計画等から勘案して、環境の保全上、防災上及び通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に限り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、規模が１，０００㎡以上となる開発事業では、開発区域に接する区間については道路幅員が６．０ｍ以上となる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４．０ｍ以上ある場合には、特例値を採用することができる。

公園等

１.事業者は、開発区域内において、公園、緑地及び広場(以下この条において「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。

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	開発区域面積の３％以上の緑地(宅地内緑化)	所有者
	３，０００㎡以上	都市計画法に基づく技術基準による公園	市
共同住宅等	３，０００㎡未満	開発区域面積の３％又は計画一戸当たり３．０㎡のうち、いずれか大きい方の面積を確保する事。(ただし、開発区域面積の６％を上限とすることができる。)	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
住居系以外	野洲市生活環境を守り育てる条例(平成２０年野洲市条例第１７号)に定める規模 ただし、工場立地法(昭和３４年法律第２４号)第６条第１項に規定する特定工場は「工場立地に関する準則(平成１０年大蔵省、厚生省、農林省、通商産業省、運輸省告示第１号)」の定めるところによる。		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上、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、又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。

項目＼地域		野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）
		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。
	消防施設等	１.事業者は、開発区域内に消防法(昭和２３年法律第１８６号)に基づく消防水利基準により設置する施設及び技術基準に定める施設を、市長及び所轄消防署長と協議の上、事業者の負担により設置しなければならない。ただし、開発区域の状況等を勘案し、市長が防災上支障がないと認める場合はこの限りでない。 ２.事業者は、４階以上又は１２ｍを越える建築物を建築する場合は、梯子車等が容易に接して消防活動ができるようにするため、有効な空地等を所轄消防署長と協議の上確保しなければならない。 ３.事業者は、計画建築物にエレベーター及びオートロックシステムを設置する場合は、設置内容、管理方法等について所轄消防署長と協議しなければならない。 ４.事業者は、その他必要な消防施設について所轄消防署長と協議しなければならない。
	雨水排水施設等	１.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上、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。 ２.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又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。 ３.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。 ４.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内で、用地の提供及び事業費の負担をしなければならない。 ５.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及び管理については、河川等の管理者と協議の上、決定するものとする。 ６.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。 ７.事業者は、開発区域内において雨水が再利用できるよう努めなければならない。
	汚水排水処理施設	１.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号に規定する区域をいう。以下この条において「下水道処理区域」という。)内にある場合においては、次の各号によらなければならない。 （１）開発区域から発生する汚水は公共下水道又(以下「下水道施設」という。)に事業者の負担で接続しなければならない。 （２）事業者は、開発区域で発生する汚水によって下水道施設の計画汚水量又は処理能力を上回る場合は、市長と協議の上事業者の負担により下水道施設の改修をしなければならない。 （３）事業者が施工する下水道施設への接続工事は、事前に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。 ２.事業者は、開発区域が下水道処理区域外にある場合においては、次の各号によらなければならない。 （１)計画人口５１人以上の開発事業を行う場合は、事業者の責任において、下水道施設を下水道処理区域まで整備するよう努めなければならない。この場合における計画人口については、独立住宅にあっては、１住宅５人とし、共同住宅その他の建築物については、建築基準法施行令の規程に基づき処理対象人員の算出方法を定める件(昭和４４年建設省告示第３１８４号)に規定する日本産業規格「建築物の用途別による屎(し)尿浄化槽の処理対象人員算定基準（ＪＩＳＡ3302）で定める基準により算定するものとする。 （２)計画人口が、５０人以下の開発事業等を行う場合においても、原則として前号によるものとするが、下水道全体計画区域外等の理由により、市長が認める場合は、開発区域内に合併処理浄化槽を設置するものとする。 （３)前号の合併浄化槽を設置する場合においては、将来下水道処理区域への接続を考慮して計画しなければならない。 （４)第２号で設置した汚水処理施設は、下水道処理区域に接続されるまで事業者が責任をもって管理しなければならない。また、汚水の放流に起因して生じる第三者との紛争は、すべて事業者において解決するものとする。 ３.事業者は、前２項の規定の実施に当たっては、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、下水道処理区域の共用開始時期及び汚水浄化処理等の経済的投資効果を勘案し、次項に定める基準により施設整備をしなければならない。 ４.前３項に規定する汚水排水処理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、下水道法、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)滋賀県生活排水対策の推進に関する条例(平成８年滋賀県条例第２０号)、野洲市生活環境を守り育てる条例、野洲市下水道条例(平成１６年野洲市条例第１５９号)、市の下水道計画、下水道施設設計指針(日本下水道協会発行)及び設計便覧(滋賀県発行)の定める基準によるものとする。
	かんがい排水施設	１.事業者は、開発区域内及びその周辺の農業用用排水施設の新設及び改修の計画がある場合、その計画に支障のないよう計画するとともに、その事業が遂行できるよう協力しなければならない。 ２.事業者は、開発事業により農業用用排水施設の管理方法について、管理基準の変更又は施設の改修等の必要が生じた場合は、その費用負担について農業用利排水施設管理者との協議に応じなければならない。
	学校等公益施設用地	１.事業者は、開発事業の目的が独立住宅又は共同住宅等の建設である場合において、市長が開発区域の規模及び周辺地域の状況を勘案して、学校等の新設又は増設を必要と認めたときは、設置に必要な面積の用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

項目＼地域	野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）

学校等公益施設用地

２.前項の学校等の新設基準及び設置に必要な用地の面積は、おおむね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。この場合において、設置基準を超える開発事業について、市長が事業者と協議の中で用地面積、位置及び設置数等を決定するものとする。

学校等	施設の設置基準	用地基準	設置基準を超える面積の算定
小学校	開発区域面積３０ha 又は計画戸数１，５００戸に１箇所	１８学級以上の規模に要する面積	９㎡/戸以上加算
中学校	開発区域宴席７０ha 又は計画戸数３，０００戸に１箇所	１８学級以上の規模に要する面積	５㎡/戸以上加算
幼稚園	開発区域面積３０ha 又は計画戸数１，５００戸に１箇所	６学級以上の規模に要する面積	１．５㎡/戸以上加算

３.事業者は、前項に規定する規模に満たない開発事業であっても、地理的条件等により、市長が特に学校等の新設が必要であると認める場合は、設置に必要な用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

学校等建設の立替施行

事業者は、開発区域の面積が３０ha以上又は計画戸数が１，５００戸以上の開発を行う場合は、前条に規定する学校等の建設について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上、定めるものとする。

その他の公益施設

１.事業者は、市長が開発区域の規模及び周辺地域の状況を勘案して、開発区域内に公民館、保育所、集会所、ごみ集積所、その他の公益施設の設置を必要と認めた場合には、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、市又は将来予定される施設の管理者に無償で提供するものとする。

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、市に無償で提供するものとする。

施設の名称	施設の設置基準	用地基準	設定基準を超える面積の算定
公民館	開発区域面積３０ha又は計画戸数１，５００戸に１箇所	１，５００㎡以上	０．７５㎡/戸以上加算
保育所	開発区域面積３０ha又は計画戸数１，５００戸に１箇所	２，５００㎡以上	１．２５㎡/戸以上加算
集会所	開発区域面積１ha又は計画戸数５０戸に１箇所	２００㎡以上	１．２５㎡/戸以上加算
ごみ集積所	別に定める		

３.前項に規定する施設のうち、市長が必要と認める施設の設置に必要な経費は事業者において負担するものとする。

４.事業者は、計画戸数３０戸以上の共同住宅等の建築を目的とする場合は、前項の規定にかかわらず、市長と協議して当該建築物内又はその周辺に、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、ワンルーム形式共同住宅の場合は、適用しない。

集会室の面積　　集会室の面積≧２０㎡＋（１㎡×戸数）

清掃施設

１.事業者は、市長が新たにごみ集積所の設置を必要と認める場合には、開発区域内又は区域外における道路に面した収集作業に適する場所に用地を確保し、整備しなければならない。この場合において、ごみ集積所の施設及び用地は、原則として市に無償で提供するものとする。

２.事業者は、ごみ集積所の設置にあたっては野洲市ごみ集積所設置基準に基づいたものとし、建築構造等について、市長と協議しなければならない。この場合において、使用方法について利用者に周知を図るものとする。

上水道施設

１.事業者は、市の上水道施設から給水を受けようとするときは、野洲市水道事業給水条例（平成１６年野洲市条例第１７４号）に基づき供給施設の整備に要する経費を負担するものとする。

２.事業者は、開発区域内に給水するための独自の上水道施設を設置する場合は、水利権、施設の内容等事前に市長と協議し、施工しなければならない。この場合において、市長が必要と認めるものについては、当該施設を無償で提供するものとする。

駐車場

１.事業者は、開発区域内に自動車、バイク、自転車等を収容できる駐車スペースとして次の表に掲げる台数（計算によって生じる小数点以下の端数は、切り上げる。）を確保するものとする。

用　途	自動車	自転車・バイク等
１区画１住宅 （独立住宅）	計画戸数に相当する数以上	計画戸数に相当する数以上
共同住宅 （ファミリータイプ）	計画戸数に相当する数以上	計画戸数に相当する数以上
共同住宅 （ワンルームタイプ）	計画戸数の５０％に相当する数以上	計画戸数に相当する数以上
店舗	１台+売り場面積/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	事前に市長と協議して定める
飲食店	１台+客席面積/７㎡＝台数	事前に市長と協議して定める
診療所・理美容室	１台+（待合室面積/１㎡+営業客席数）×０．３＝台数	事前に市長と協議して定める
銀行	２台+待合面積/３㎡×０．３＝台数	事前に市長と協議して定める
事務所	（１）自社事務所：事務室面積/８㎡×０．５＝台数 （２）テナント形式の事務所：事務室面積/８㎡×０．３＝台数	事前に市長と協議して定める

２.前項の用途によらない業務系の特殊な利用を図る場合は、市長と別途協議するものとする。

３.駐車場から道路への出入口は、できるだけ少なく計画すること。また、十分な安全対策を講じること。

項目＼地域	野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）
駐車場	４.道路沿いの緑化は、駐車場計画と一体とし環境に配慮すること。
防犯灯の設置	１.事業者は、市長が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、協議の上、防犯灯等を設置するものとする。 ２.事業者は、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、事前に市長と協議して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小規模店舗を建築しようとする場合は、市長と協議の上、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に照明施設を適切に配置すること。 （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及び防犯カメラの維持管理を適正に行うこと。
環境保全	１.事業者は、開発事業による公害の発生を未然に防止し、自然環境、生活環境及び文化環境の保全に支障を来すことのないよう環境基本法(平成５年法律第９１号)、野洲市生活環境を守り育てる条例その他関係法令を遵守し、必要な措置を講じなければならない。 ２.開発事業等の計画及び施工に当たり、開発区域における緑化推進、建築物の形態、意匠等の調和について景観形成に十分配慮するものとし、特に建築物については勾配屋根を設けるよう努めなければならない。また、ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例(昭和５９年滋賀県条例第２４号)に基づき計画しなければならない。 ３.事業者は、工場、倉庫、営業所その他これらに類する目的の開発事業を行う場合は、事業内容、予定建築物の規模、作業工程等を報告し、特定施設の設置届出、排水物質の処理方法、環境保全協定締結の確約等、公害防止に係る事項について市長と協議しなければならない。 ４.事業者は、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に隣接して開発事業を行おうとする場合は、事前に市長及び関係機関と協議の上、必要に応じ緩衝植樹帯を設置し、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。
自然地の保護	１.事業者は、環境保全のため開発区域が自然公園法(昭和３２年法律第１６１号)、風致地区等の指定区域又は山林である場合は、市及び関係機関の指導を受け、現況の保全に努めるものとし、特に開発により生じた法面には張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにしなければならない。 ２.事業者は、開発区域内に溜池等が含まれる場合は、原則として緑地又は公園の一部として保全整備するものとする。
建築協定	事業者は、開発事業の目的が１ha以上の分譲住宅地の造成を行う場合は、住宅地として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事前に市長と協議を行い、野洲市建築協定に関する条例(平成１６年野洲市条例第１６８号)に基づき、建築基準法第６９条に規定する建築協定を締結するよう努めなければならない。
緑化の推進	事業者は、良好な住環境を確保するため、積極的に開発区域内の緑化を図らなければならない。
騒音、振動、粉じん等の対策	事業者は、開発事業に伴い生じるおそれがある公害を未然に防止するため、騒音、振動、粉じん等の防止対策について事前に市長及び関係機関と協議を行い、騒音規制法(昭和４３年法律第９８号)、振動規制法(昭和５１年法律第６４号)及び野洲市生活環境を守り育てる条例に定める基準を遵守し、必要な措置を講じなければならない。
災害防止、道路交通対策	１.事業者は、開発事業を行う場合において、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、開発事業を行う場合において、工事に伴う資材等の搬出入について、歩行者、通行車両、周辺住民等の安全を図るため、事前に交通安全及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、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議の上、その指示に従い工事に着手するものとする。
水質汚濁対策	事業者は、開発事業により生ずる汚濁水は、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外へ流出させてはならない。
電波障害対策	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、一般社団法人日本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して説明及び協議をし、その結果に基づき、必要な電波障害対策の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。
日照等対策	１.事業者は、中高層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、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。
廃棄物対策	事業者は、開発事業に伴い発生した廃棄物又は残土等を適正に処理しなければならない。
福祉対策	事業者は、開発事業を行う場合においては、福祉環境対策について、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)及び野洲市交通バリアフリー基本構想等に基づき、事前に市長及び関係機関と協議の上、必要な措置を講じなければならない。
文化財保護	事業者は、開発事業を行う場合において、開発区域、その周辺地域に文化財若しくは周知の遺跡がある場合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長と協議し、野洲市文化財保護条例(平成１６年野洲市条例第１００号)に基づき、発掘、保存、景観の保護等について市及び関係機関に協力するとともに、発掘調査及び保存等に要する費用等を事業者が負担しなければならない。ただし、営利を目的としない自己の居住用住宅等については、別途協議するものとする。

地域 項目	野　洲　市　（開発行為等に関する指導要綱）
関係者への周知説明	１.事業者は、開発事業の施行に当たって、あらかじめ地域住民、権利者等関係者に対し、事業計画、施工計画、公害及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、十分な説明及び協議を行い、その内容を記した説明経過書(様式第１５号)に説明会参加者名簿(様式第１６号)及び説明会経過要旨(様式第１７号)を添えて市長に提出するものとする。 ２.事業者は、中高層建築物を建築する場合は、日影や電波障害等の影響、工事による危害防止方法及び公害防止対策等についても説明及び協議を行わなければならない。 ３.事業者は、開発事業を行う場合は、第５条第２項における開発事業事前審査願の審査意見の通知を受けた後において、速やかに開発事業予定地内の見やすい場所に開発事業の計画内容を記す開発事業の表示標識を設置するものとする。また、都市計画法に基づく開発行為についても同様とし、開発許可後は、野洲市都市計画法等施行細則(平成２１年野洲市規則第５号)による標識を追加して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、標識設置報告書(様式第１８号)を市長に提出するものとする。
誓約書の提出	事業者は、開発事業を行おうとする場合において、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１９号)を市長に提出するものとする。
公共施設等の移管手続き	１.事業者は、市長との協議に基づき各施設管理者に引き継ぐことを定めた公共施設及び公益施設並びに用地等について、速やかに市の指導を受けて移管のために必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は、全ての管理責任を負うものとする。ただし、道路については、供用開始の告示をもって引き継ぎの手続を完了したものとみなす。 ２.事業者は、施設等に抵当権等所有者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手続を行う前にそれらの権利を抹消しておかなければならない。 ３.事業者は、市長との協議に基づき、市に管理、帰属させる用地の境界を明示するため、境界標識を設置するものとする。 ４.事業者は、第1項の規定により、公共施設及び公益施設を移管した後、原則として５年以内に事業者の責任に起因する施設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、改良又は整備しなければならない。 ５.事業者は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した施設及び用地等を市以外の機関又は団体等に移管する場合は、移管を証明する書類を市長へ提出するものとする。
工事着手届	事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、市長に工事着手届(様式第２０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、野洲市都市計画法等施行細則の規定によるものとする。
工事の完了検査	１.事業者は、開発事業に関す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(様式第２１号)を提出し、検査を受けなければならない。 ２.前項の規定により届出があったときは、市長は完了検査を実施し、事前に協議した内容に適合すると認めたときは、事業者に開発事業に関する工事検査済証(様式第２２号)を交付するものとする。 ３.緑地及び駐車場等については、予定建築物の建築後に施工する場合は、竣工後に別途市長の確認を受け、指示に従わなければならない。 ４.前３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、野洲市都市計画法等施行細則の規定によるものとする。
告示當の遵守義務	事業者は、この告示及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	（１）工業地域における共同住宅等の開発基準あり （２）ワンルーム形式共同住宅に関する基準あり （３）野洲市中高層建築物に関する基準あり
施行改正年月日	平成16年10月 1日施行　平成19年 4月 1日施行　平成21年 4月 1日施行　平成24年 4月 1日施行　令和 2年 4月 1日施行 令和 3年 7月 1日施行　令和 4年 4月 1日施行　令和 5年 4月 1日施行