

1. 草津市特定開発行為等に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、市内において行われる開発行為等について一定の基準を定め、事業者の積極的な協力を得て、良好な環境の確保と調和のとれた土地利用および秩序ある都市の形成を図り、もって健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）および草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（平成24年草津市条例第7号。以下「条例」という。）において使用する用語の例による。

2 この要綱は、次に掲げる行為（以下「特定開発行為等」という。）に適用する。

(1) 土地の形質の変更で、その区域の面積が500平方メートル以上のもの。ただし、法第29条第1項の許可が必要な開発行為は除く。（以下「特定開発行為」という。）

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の建築物（以下「建築物」という。）を建築する行為で次のいずれかに該当するもの（以下「特定建築行為」という。）をいう。

ア 戸数が4以上の住宅を建築する行為（増築改築の結果、戸数が10以上となる住宅の増築行為または改築行為を含む。）

イ 延床面積300平方メートル以上または高さが10メートル以上の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅以外の建築物を建築する行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 増築に係る延床面積が従前建築物の延床面積の10分の1を超えない範囲での増築行為

(イ) 改築により増加する延床面積が従前建築物の延床面積の10分の1を超えない範囲での改築行為で用途の変更を伴わないもの

ウ 駐車場を併設する大規模量販店、遊戯場、ファミリーレストラン、コンビニエンスストアその他の市長が必要と認める集客施設を建築する行為

3 前2項の規定にかかわらず、次の事業については、この要綱を適用しない。

(1) 市が行う開発事業

(2) その他市長が適用の必要がないと認める特定開発行為等

(特定開発行為等の適用範囲)

第3条 一団の土地または隣接した土地において同時にまたは引き続き行われる特定開発行為等が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の特定開発行為等とみなす。

- (1) 全体として一体的な土地の利用または造成が見込まれる場合
- (2) 先行する特定開発行為等について、特定開発行為については第6条第4項の特定開発行為等に関する工事の検査済書が交付された時点から、特定建築行為については建築基準法第6条第1項の確認の申請等が提出された時点から、1年以内に後続する特定開発行為等が行われる場合
- (3) 先行する特定開発行為等との間に事業者の関連性が認められる場合

(協議申請等)

第4条 特定開発行為等を行う者（以下「事業者」という。）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等の申請等の手続をする前に、特定開発行為等の計画の内容を記載した特定開発行為等協議書（別記様式第1号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、特定開発行為等協議書が提出されたときは、特定開発行為等の計画の内容が法令等の基準等に適合しているかを審査したうえで、当該特定開発行為等協議書を提出した事業者に対して意見を通知しなければならない。
- 3 事業者は、前項の意見に基づき市および関係機関と協議し、協議を了したことの確認書を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の協議を了した確認書の提出があったときは、協議終了通知書（別記様式2号）により協議が了した旨を事業者に通知するものとする。
- 5 前各項の規定は、特定開発行為等を変更する場合について準用する。

(関係者への周知説明)

第5条 事業者（自己の居住の用に供する住宅を建築する者を除く。以下この条において同じ。）は、市長に特定開発行為等協議書を提出後速やかに、特定開発行為等を行う予定の土地の外部から見やすい場所に、当該特定開発行為等協議書の内容および工事予定期間を表示した標識（別記様式第3号）を設置しなければならない。

- 2 事業者は、前項の標識を設置したときは、速やかに特定開発行為等標識設置届（別記様式第4号）を提出しなければならない。
- 3 事業者は、前項の特定開発行為等標識設置届を提出した日の翌日から起算して14日を経過した日以後に、特定開発行為等の計画、施工計画、公害および災害の防止計画等（以下「特定開発行為等の計画等」という。）について、次に掲げる者に対して、説明会の開催その他の適切な方法により説明しなければならない。
 - (1) 特定開発行為等が行われる土地の区域（以下「特定開発区域」という。）に隣接

する土地の所有者および住民

(2) 特定開発区域の周辺に存する町内会等の代表

- 4 事業者は、前項の説明を行ったときは、速やかにその内容を記載した説明会経過書（別記様式第5号）により市長に報告しなければならない。
- 5 事業者は、特定開発行為等によって住環境に影響を受け、または受けるおそれがある住民が当該特定開発行為等について説明を求めたときは、特定開発行為等の計画等について理解と協力が得られるよう説明を行わなければならない。

(工事の着手および完了検査)

- 第6条 事業者は、特定開発行為に係る工事に着手するときは、工事着手届（別記様式第6号）を市長に提出しなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為についてはこの限りでない。
- 2 事業者は、特定開発行為等に係る工事を完了したときは、工事完了届出書（別記様式第7号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為等についてはこの限りでない。
 - 3 事業者は、特定開発行為等に係る工事完了後、市に移管することとなっている公共施設・公益施設またはこれらの建設用地がある場合は、あらかじめ公共・公益施設等引継書（別記様式第8号）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。
 - 4 市長は、第2項の工事完了届出書の提出があった場合において、当該特定開発行為等が事前に協議した内容に適合していると認めるときは、特定開発行為等に関する工事の検査済証（別記様式第9号）を交付するものとする。

(特定開発行為等の基準)

第7条 特定開発行為等の基準については、市長が別に定める指針によるものとする。

(町内会等)

- 第8条 住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の用に供する目的で行う特定建築行為（以下「特定住宅建築行為」という。）を行う事業者は、特定開発区域内に建設される住宅に入居を予定している者に対して、町内会等へ加入または町内会等を設立するために必要な支援を行わなければならない。
- 2 特定住宅建築行為を行う事業者は、前項の町内会等への加入について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。
 - (1) 町内会等への加入手続および方法
 - (2) 町内会等の活動内容
 - (3) 町内会等の会費

3 特定住宅建築行為を行う事業者は、第1項の町内会等を設立について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。

(1) 町内会等の設立の手續および方法

(2) 町内会等の役割

4 特定住宅建築行為を行う事業者は、第1項の規定により行った支援および前項の規定により行った説明内容について、支援および説明状況報告書（別記様式第10号）により市長に報告しなければならない。

(雑則)

第9条 この要綱の施行に関し、必要な事項は市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市開発事業に関する指導要綱の規定に基づいて提出された開発事業事前審査申請書については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定に基づいて提出された特定開発行為等については、なお、従前の例による。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

草津市特定開発行為等に関する指導要綱運用基準

[第2条第2項第2号ウに該当する建築物は以下のとおりとする]

- ・大規模量販店（デパート、スーパー、ホームセンター等）
- ・遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）
- ・ファミリーレストラン
- ・コンビニエンスストア
- ・その他の市長が必要と認める集客施設

ただし、上記の駐車場施設については、別途市長と協議するものとする。

[第5条第3項]

関係者への周知方法について地元町内会長の判断により個別の説明も可とする。なお、説明すべき対象者の範囲は、地元町内会長および隣地土地所有者とする。