

開發指導要綱

西 脇 市

西脇市開発指導要綱

制 定 平成23年4月1日
西脇市告示第86号

目 次

第1条	目的
第2条	定義
第3条	遵守義務
第4条	適用範囲
第5条	事前協議
第6条	開発事業の変更等
第7条	開発事業の廃止
第8条	防災協定
第9条	協定書及び覚書
第10条	開発事業の基本原則
第11条	防災及び自然環境の保護
第12条	1戸建て住宅
第13条	住宅以外の建築物の看板
第14条	集会所等の設置
第15条	駐車場
第16条	建築協定の締結
第17条	隣地権利者等との協議
第18条	関係交通機関との協議
第19条	文化財の保護
第20条	公共施設の設置
第21条	道路
第22条	公園及び緑地
第23条	排水施設等
第24条	河川
第25条	調整池
第26条	消防水利施設
第27条	交通安全施設
第28条	上水道施設
第29条	公益施設の設置
第30条	公共公益施設用地の提供

第31条	公共公益施設の検査
第32条	公共公益施設及び用地の移管
第33条	工事保障期間
第34条	被害の保障
第35条	定めのない事項
第36条	補則

西脇市開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市の都市計画区域内において一定規模以上の宅地造成事業又は建築事業（以下「開発事業」という。）を実施しようとする事業者に対し、適切な指導を行うとともに関連公共施設等の整備に関し適正な施行と応分の負担を求め、無秩序な開発を防止することにより、調和のとれた地域の開発を図り、市の健全な発展と秩序ある都市整備に寄与することを目的とする。

(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) 宅地造成事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する土地の区画形質の変更を行う場合をいう。
- (2) 建築事業 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に規定する建築物を建築する場合をいう。
- (3) 事業者 開発事業を施行する者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を施行する区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、消防水利施設及び交通安全施設、その他これらに類する施設をいう。
- (6) 公益施設 市が設置する行政施設、教育施設、医療施設、清掃施設及び福祉施設、その他これらに類する施設をいう。

(遵守義務)

第3条 事業者は、この要綱及び別に定める開発事業に関する技術基準（以下「技術基準」という。）の規定を遵守し、良好な住宅地等の形成に努めなければならない。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、次の各号に掲げる開発事業を施行する事業者に対して適用する。

- (1) 開発区域の面積（同一事業者（事業を引き継いだ者を含む。）が宅地造成事業の開始後2年以内に隣接地において宅地造成事業を行う場合は、それぞれの面積を合算した面積）が1,000平方メートル以上の宅地造成事業
- (2) 戸数8戸（共同住宅又は連続式住宅の場合は12戸）以上の住宅の建築事業
- (3) 住宅以外の建築物の建築事業で、延べ面積が1,000平方メートル以上又は敷地面積が3,000平方メートル以上のもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発事業は、この要

綱の規定は適用しない。

- (1) 国又は地方公共団体が行う開発事業
- (2) 主として自己の居住に供する住宅の建設のために行う開発事業
- (3) 主として自己の業務の用に供する建築物の建築のために行う開発事業で、市長が環境保全上支障がないと認めたもの
(事前協議)

第5条 開発事業を施行しようとする事業者は、都市計画法、建築基準法、その他関係法令の規定に基づき、開発事業に関する確認、許可申請又は協議をする場合には、あらかじめ市長に申し出て、この要綱に規定する事項について市長及び教育委員会並びに関係機関と協議しなければならない。

2 前項の規定による事前協議をしようとする事業者は、開発計画事前協議（変更）申出書（様式第1号）に技術基準別表第1に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

3 事業者は、第1項に定める事前協議が整うまでは、開発事業に着手してはならない。

（開発事業の変更等）

第6条 事業者は、開発事業を変更（土地の区画数を変更する場合を含む。）しようとする場合は、事前に開発計画事前協議（変更）申出書により市長と協議しなければならない。

2 事業者の相続又は合併があった場合において、当該事業者の地位を承継した者は、遅滞なく開発事業承継届（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

（開発事業の廃止）

第7条 事業者は、開発事業を廃止しようとする場合は、遅滞なく、開発事業廃止届（様式第3号）を市長に提出し、第5条の規定により事前協議した事項について再協議しなければならない。

（防災協定）

第8条 1ヘクタール以上の規模の開発事業を施行しようとする事業者は、兵庫県開発事業に係る防災工事の施行の確保に関する要綱に基づき防災協定について協議しなければならない。

（協定書及び覚書）

第9条 この要綱の規定に基づき協議を行った結果、防災協定を締結する必要があると認められるときは、事業者は、市長と防災協定を締結するものとする。

2 前項の規定により締結した協定書の各条項の詳細を明確にするため必要があると認めるときは、覚書を交換するものとする。

（開発事業の基本原則）

第10条 開発事業の基本計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備に

寄与し、健康で文化的な市民の生活環境を確保するため適切な公共施設及び公益施設の整備、環境の改善、公害と災害の防止及び宅地に関する適正な計画が定められていなければならない。

2 開発事業の土地利用計画は、土地利用の区分、人口計画並びに都市施設の計画及び配置を検討し、土地の合理的利用が図られていなければならない。

3 開発区域内に都市計画法第11条第1項に規定する都市施設に関する都市計画が定められている場合には、当該都市計画に適合した計画が定められていなければならない。

(防災及び自然環境の保全)

第11条 宅地造成事業は、技術基準別表第2の規定に従い、擁壁の設置等災害を防止するために必要な措置を講じて施行しなければならない。

2 事業者は、良好な居住環境を保全するため、努めて現状の樹林、池等自然的素材を生かし、自然が果たす役割を十分理解し、自然の保全に配慮しなければならない。

(1戸建て住宅)

第12条 1戸建て住宅の1区画当たりの敷地面積は、次に掲げる面積以上としなければならない。

(1) 第1種低層住居専用地域 最低 150平方メートル

(2) 第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域
最低 130平方メートル

(3) 市街化区域(第1種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域を除く)

最低 100平方メートルかつ平均 130平方メートル

(4) その他の区域 最低 150平方メートル

(住宅以外の建築物の看板)

第13条 倉庫及び工場の建築物を建築しようとする事業者は、当該建築物の使用開始前にその用途等について記載した看板を前面道路に面する位置に設置しなければならない。

2 看板の表示内容は、技術基準別表第3の規定によるものとする。

(集会所等の設置)

第14条 事業者は、技術基準別表第4の規定により開発区域内の住民の生活に必要な集会所、防犯施設、ごみ集積所、その他の共用施設を事業者の負担において設置しなければならない。

(駐車場)

第15条 共同住宅又は連続式住宅を建築しようとする事業者は、計画戸数の50パーセントに相当する数以上を保管できる駐車場を設置しなければならない。

2 物品販売業を営む店舗及び娯楽施設等の建築物を建築しようとする事業者は、延べ床面積40平方メートル当たり1台の割合以上の駐車場を設置しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、店舗、事務所及び工場等を建築しようとする事業者は、延べ床面積60平方メートル当たり1台の割合以上の駐車場を設置しなければならない。

(建築協定の締結)

第16条 1ヘクタール以上の規模の開発事業を施行しようとする事業者は、宅地又は住宅の分譲に当たっては、建築基準法第69条の規定に基づく西脇市建築協定条例(平成17年西脇市条例第132号)による建築協定を締結しなければならない。

(隣地権利者等との協議)

第17条 事業者は、工事内容及び敷地境界等必要な事項について、事前に開発区域の周辺に居住し、又は権利を有する者と協議し、紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは、事業者において解決しなければならない。

(関係交通機関との協議)

第18条 20ヘクタール以上又は300戸以上の開発事業を施行しようとする事業者は、あらかじめ関係交通機関と協議しなければならない。

(文化財の保護)

第19条 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業を施行しようとする事業者は、あらかじめ市教育委員会と協議しなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、市教育委員会に届け出て、その指示を受けなければならない。

3 市教育委員会が必要と認めたときは、事業者は、前項に規定する埋蔵文化財を包蔵する用地の確保に協力しなければならない。この場合において、当該用地は、市と協議の上、公園等の一部に充てることのできる。

4 事業者は、埋蔵文化財の発掘、調査、保存等に誠実に協力しなければならない。

(公共施設の設置)

第20条 開発事業の施行に伴い新設又は改良を必要とする公共施設については、事業者の負担において整備しなければならない。

(道路)

第21条 事業者は、開発区域内の道路及び開発区域への接続道路について、技術基準別表第5の規定により整備しなければならない。

2 事業者は、開発区域又はその周辺地域に既設の市道等(農道等を

含む。)がある場合は、当該市道等の管理者と協議のうえ、自らの責任においてその機能を確保しなければならない。

3 事業者は、開発区域内に都市計画道路の新設又は改良計画が予定されている場合は、当該道路の用地を確保しなければならない。

4 前項に規定する道路用地の譲渡方法等は、別途協議のうえ、決定するものとする。

(公園及び緑地)

第22条 0.3ヘクタール以上の開発事業を施行しようとする事業者は、技術基準別表第6の規定による公園を設置しなければならない。ただし、住宅以外の用途で開発区域内に公園を設置することが困難又は不相当と市長が認めるときは、開発区域の10パーセント以上の緑地をもってこれに替えることができる。

2 前項の規定による公園及び緑地内の施設園路、植栽、その他公園施設の配置については、市長と協議のうえ、決定するものとする。

(排水施設等)

第23条 開発区域の排水施設は、技術基準別表第7の規定により、開発区域の規模、地形、降水量、予定建築物の用途、区域内計画人口等から想定される量の雨水及び汚水を支障なく排除できるよう整備しなければならない。

2 排水施設は、汚水と雨水とは別々の施設により排除する分流式を原則としなければならない。

3 事業者は、汚水等を河川又は水路等に放流する場合は、あらかじめ、放流先の水質、水位、流量及び下流の水利用状況等を十分調査のうえ、当該河川又は水路等の管理者及び用水利用者等の関係者の同意を得なければならない。

4 開発区域内に既設の水路等がある場合は、事業者は、当該水路等の管理者と協議のうえ、必要な施設を設置し、又は改修する等その機能を確保しなければならない。

5 開発区域内の汚水等を公共下水道へ放流する場合は、必要な事項について市長と協議しなければならない。

6 事業者は、排水施設の整備が完了するまで開発事業に着手してはならない。ただし、市長が支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(河川)

第24条 事業者は、開発事業の施行に伴い河川を改修する必要がある場合は、河川改修費用を負担しなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い下流に被害が予想されるときは、河川総延長の改修が完了するまでの間、開発区域内で流出量の調整を図り、下流の被害を防止しなければならない。

(調整池)

第25条 1ヘクタール以上の規模の開発事業を施行しようとする事業者は、兵庫県調整池指導要領及び技術基準に基づき洪水調整池について協議しなければならない。

(消防水利施設)

第26条 事業者は、北はりま消防本部が定める開発行為に伴う消防水利等の指導基準及び処理要領の規定により必要な消火栓、防火水槽等を設置しなければならない。

(交通安全施設)

第27条 事業者は、開発事業により設置される道路の形状及び周囲の状況により市長が必要があると認める場合は、当該道路に交通安全施設を整備しなければならない。

(上水道施設)

第28条 上水道の給水区域（以下「給水区域」という。）内において開発事業を施行しようとする事業者は、水道事業管理者が当該開発区域内へ給水をするために必要と認める本管新設工事及び布設替工事に要する費用を負担しなければならない。

2 給水区域である開発区域内の上水道施設及びその区域内へ給水するために水道事業管理者が必要と認める施設については、計画及び設計について水道事業管理者と協議して定めること。

3 開発区域内での給水装置の構造及び材質は、水道事業管理者が定めた基準に適合しなければならない。

4 事業者は、開発区域内の上水道施設及びその用地を無償譲渡するものとし、移管の時期については、別途水道事業管理者と協議して定める。

5 給水区域外において開発事業を施行しようとする事業者は、自らの責任において当該開発区域への給水に必要な源水を確保しなければならない。

6 前項に規定する源水の確保については、地元住民の同意を得るとともに周辺の井戸水に支障が生じた場合は、事業者の責任において補償しなければならない。

(公益施設の設置)

第29条 事業者は、第5条の規定による事前協議において、開発事業の規模に応じ、開発区域内に単独設置することが必要と決定された公益施設の用地を市が指定する位置に確保し、市に無償で譲渡するものとする。

2 前項の公益施設は、市長と協議のうえ、事業者において建設し、市に譲渡するものとし、譲渡価格、譲渡方法等については別途協議のうえ、決定するものとする。

(公共公益施設用地の提供)

第30条 公共用地のうち新たに設置される道路、公園、排水路、消防水利施設等の用地については、事業者自らが管理するものを除き、次条に定める工事完了検査終了後、所有権移転等の手続を経て市に帰属するものとする。ただし、都市計画施設については、別途市と協議した後、市に帰属するものとする。

2 上水道施設用地は、前項の規定に準じて水道事業管理者に帰属するものとする。

3 教育施設、その他の公益施設用地は、施設管理者と協議のうえ、無償で譲渡するものとする。

(公共公益施設の検査)

第31条 事業者は、公共公益施設の工事を完了した場合は、公共公益施設工事完了検査申請書(様式第4号)を市長に提出し、その検査を受けなければならない。

2 事業者は、前項の規定による検査の結果、不備な箇所があるときは、自己の負担においてその箇所を整備しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による検査のほか、必要に応じて随時立入検査を行うことができる。

(公共公益施設の移管)

第32条 事業者は、この要綱の規定により設置した公共公益施設を当該施設の管理者となるべき者と協議のうえ、技術基準別表第10の規定により速やかに市に移管しなければならない。

(工事保証期間)

第33条 事業者は、公共公益施設を市に移管した日から1年間はそのかしを保証しなければならない。

2 前項に定める期間後であっても、当該施設が市に移管された日から5年間は、事業者の故意又は重大な過失により生じたかし又はそれによって生じた損害は、これを補修し、又はその損害を賠償しなければならない。

(被害の保証)

第34条 事業者は、工事着手から関連する事業の完了後原則として5年間は、開発事業に起因するすべての被害について責めを負わなければならない。

(定めのない事項)

第35条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ、決定するものとする。

(補則)

第36条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の西脇市開発指導要綱（平成5年西脇市告示第80号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。