

（目的）

第1条 この要綱は、無秩序な開発を防止するとともに、良好な地域環境の確保と開発に起因する災害の防止を図り、もって公共の福祉の増進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） 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- （2） 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。
- （3） 特定工作物 コンクリートプラントその他周辺の地域の環境悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第1項で定めるもの又はゴルフコースその他大規模な工作物で同条第2項で定めるものをいう。

（適用範囲）

第3条 市における開発区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為に適用する。ただし、別表第1に掲げる開発行為は、この限りでない。

（承認申請）

第4条 開発行為をしようとする者は、あらかじめ、当該開発行為に関する事業計画を定め、開発行為承認申請書（様式第1号）により市長の承認を受けなければならない。

（開発協定）

第5条 開発行為の承認を受けようとする者は、あらかじめ、開発行為について市長と開発協定を書面により締結しなければならない。

2 前項に規定する開発協定には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- （1） 開発行為を行う土地の用途及び処分に関する事項
- （2） 道路、公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地の設置計画、これらの施設の帰属及び維持管理に関する事項
- （3） 水道、下水道その他の供給施設及び処理施設の設置計画、これらの施設の帰属及び維持管理に関する事項
- （4） 公益的施設の整備に関する事項
- （5） 環境の緑化その他地域環境の整備に関する事項
- （6） 文化財及び自然環境の保護に関する事項
- （7） 公害及び災害の防止のための措置並びに環境衛生に関する事項
- （8） 開発行為の工事の時期及び開発協定の有効期間に関する事項
- （9） 開発協定の不履行の場合に関する事項
- （10） 立入調査に関する事項
- （11） 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 市長は、開発協定の内容が適当でないとき、市長が必要と認めるときは、開発協定を締結した者に必要な勧告又は助言をすることができる。

（承認基準）

第6条 市長は、開発行為承認申請書の提出があった場合においては、当該申請に係る事業計画が、別表第2に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請の手續がこの要綱の規定に違反していないと認めるときは、これを承認するものとする。

2 前項に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、特に定めのない限り兵庫県開発許可基準その1を準用するものとする。

(承認又は不承認の通知)

第7条 市長は、開発行為承認申請書の提出があったときは、速やかに、承認又は不承認の決定をし、開発行為承認通知書(様式第2号)又は開発行為不承認通知書(様式第3号)により、当該申請をした者にその旨を通知するものとする。この場合において、不承認の通知をするときは、その理由を併せて通知するものとする。

(工事施行者の届出)

第8条 やむを得ず工事施行者を決定することなく開発行為の承認を受けた者は、遅滞なく、工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。)を定め、工事施行者届出書(様式第4号)を市長に届け出なければならない。工事施行者を変更したときも同様とする。

(標識の設置)

第9条 開発行為の承認を受けた者は、当該開発区域内に開発行為承認標識(様式第5号)を設置しなければならない。

(開発行為の変更及び廃止)

第10条 開発行為の承認を受けた者は、事業計画の変更又は廃止をしようとする場合は、開発行為変更承認申請書(様式第6号)又は工事廃止届(様式第7号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。廃止をする場合においては、災害が生じないように必要な措置を講じなければならない。

2 前項に規定する承認又は不承認の通知は、開発行為変更承認通知書(様式第8号)又は開発行為変更不承認通知書(様式第9号)による。

(防災上の措置)

第11条 開発行為の承認を受けた者は、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するために万全の措置を講じなければならない。

(消防水利施設)

第12条 開発行為の承認を受けた者は、淡路広域消防事務組合が定める開発行為に伴う消防水利の指導基準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。

(被害の補償)

第13条 開発行為の承認を受けた者は、開発事業の実施に伴い第三者に被害を及ぼしたときは、その補償の責めを負うとともに、自己の責任において解決しなければならない。

(工事完了検査等)

第14条 開発行為の承認を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、工事完了届(様式第10号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する工事完了届の提出があった場合においては、遅滞なく、当該工事が開発行為の承認の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の検査済証(様式第11号)を交付するものとする。

3 市長は、必要があると認めたときは、工事完了前においても、当該工事の状況を検査することができる。また、必要に応じ、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(その他)

第15条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認める事項がある場合は、開発事業者と協議の上、決定するものとする。

附 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 この告示の施行の日の前日までに、合併前の津名町開発行為指導要綱(昭和52年津名町要綱)、淡路町宅地開発事業指導要綱(昭和49年8月1日淡路町要綱)、北淡町開発事業に関する指導要綱(昭和46年北淡町規程第5号)又は一宮町開発事業指導要綱(平成9年一宮町要綱)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。

3 この告示の施行の際、既に着工している開発行為については、なお従前の例による。

別表第1(第3条関係)

- 1 自己の居住用住宅建設を目的とする開発行為
- 2 開発区域の規模が3,000㎡未満の開発行為
- 3 農業、林業若しくは漁業を営むために行う開発行為又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 4 公益上必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為
- 5 国、地方公共団体、都市基盤整備公団、日本道路公団、地方住宅供給公社、地方開発公社その他市長が指定するものが行う開発行為
- 6 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 7 通常の管理行為

別表第2（第6条関係）

区分	承認の基準
1 主として建築物の建築の用に供する開発行為	<p>1 土地利用計画が定められているときは、土地の用途が当該計画の利用区分に適合していること。</p> <p>2 道路、公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。</p> <p style="margin-left: 20px;">（1） 開発区域の規模、形状及び周辺の状況</p> <p style="margin-left: 20px;">（2） 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質</p> <p style="margin-left: 20px;">（3） 予定建築物等の用途</p> <p style="margin-left: 20px;">（4） 予定建築物等の敷地の規模及び配置</p> <p>3 開発区域内の主要な道路が、前項各号に掲げる事項を勘案して、開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。</p> <p>4 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p style="margin-left: 20px;">（1） 当該地域における降水量</p> <p style="margin-left: 20px;">（2） 第2項各号に掲げる事項及び放流先の状況</p> <p>5 上水道その他の給水施設が第2項各号に掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。</p> <p>6 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進及び開発区域並びにその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、公益的施設、予定建築物等の用途の配分が定められていること。</p> <p>7 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられるものであること。</p> <p>8 開発区域内の土地について植栽その他の必要な措置を行うことにより、開発区域及びその周辺の土地の区域における自然環境と著しく不調和となるものでないこと。</p> <p>9 開発区域内には、次に掲げる区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。</p> <p style="margin-left: 20px;">（1） 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p style="margin-left: 20px;">（2） 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p style="margin-left: 20px;">（3） 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第</p>

	<p>3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定により指定された土地の区域</p> <p>(5) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第5条の国立公園若しくは国定公園の区域又は兵庫県立自然公園条例(昭和38年兵庫県条例第80号)第3条第1項の県立自然公園の区域</p> <p>(6) 環境の保全と創造に関する条例(平成7年兵庫県条例第28号)第89条第1項の自然環境保全地域</p> <p>(7) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第9条第1項第1号の鳥獣保護区</p> <p>(8) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第69条第1項の史跡名勝天然記念物の指定地域若しくは同法第70条第1項の史跡名勝天然記念物の仮指定地域又は兵庫県文化財保護条例(昭和39年兵庫県条例第58号)第31条第1項の指定史跡名勝天然記念物の指定地域</p> <p>(9) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項の保安林又は同法第41条第1項若しくは第3項の保安施設地区</p> <p>(10) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号の農用地区域</p> <p>10 緑豊かな地域環境の形成に関する条例(平成6年兵庫県条例第16号)における第2種、第3種地域内においては、建築物は、高さ31mを超えるものでないこと。リゾート施設整備地域、開発指導区域にあっては、別途市長と協議する。</p> <p>11 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。</p> <p>12 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力があること。</p> <p>13 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある工作物につき、当該開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。</p>
--	---

- 様式第1号
(第4条関係)
- 様式第2号
(第7条関係)
- 様式第3号
(第7条関係)
- 様式第4号
(第8条関係)
- 様式第5号
(第9条関係)
- 様式第6号
(第10条関係)
- 様式第7号
(第10条関係)
- 様式第8号
(第10条関係)
- 様式第9号
(第10条関係)
- 様式第10号
(第14条関係)
- 様式第11号
(第14条関係)