

加西市開発調整条例

環境と景観のまちづくりを目指して



平成23年4月1日施行、平成26年4月1日施行、平成30年7月1日施行、令和1年10月1日施行

加西市

条例制定の趣旨

加西市の個性的で豊かな景観や自然環境は市民共通の貴重な財産であり、これらを守り後世に伝えることは私たちの責務です。

加西市開発調整条例は、市民、開発事業者及び加西市の相互理解や協力により、周辺住民とのトラブルを未然に防止するとともに、土地利用の適正な誘導によって良好な地域環境を形成することを目的として、開発事業に関する総合的な事前調整に必要な基準及び手続等を定めております。

加西市では、本条例に基づいて、市民や開発事業者の皆さまとともに環境と景観のまちづくりを推進していきます。

◆対象事業

- ・露天駐車場、資材置き場、太陽光発電施設など非建築的な土地利用も含めて、対象となる開発事業を明確に示しています。

◆開発調整基準

- ・開発事業が適合すべき整備基準を示しています。

◆開発事業に係る手続

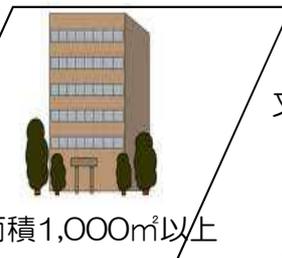
- ・法令手続前の協議の申出、関係住民への説明、市との協議・開発協定締結などの手続を明確に示しています。
- ・台帳の公開により手続の透明性を高めています。

対象事業（第2条）

条例の対象となる事業は次の行為で、条例ではこれらの事業を「開発事業」と定義しています。

ア 主として建築物又は工作物の新築の用に供する事業区域の面積が1,000㎡以上の開発行為

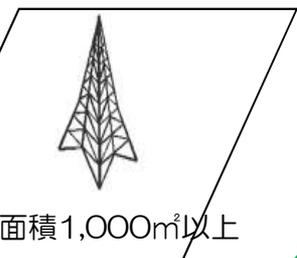
建築物の新築



敷地面積1,000㎡以上

又は

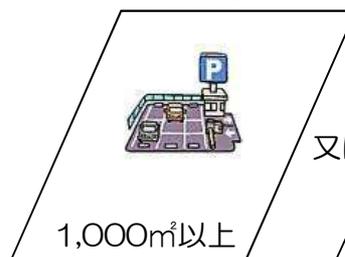
工作物の新築



敷地面積1,000㎡以上

イ 主として露天駐車場、建設資材等の保管など、土地そのものの利用に供する事業区域の面積が1,000㎡以上の開発行為
ただし、3,000㎡未満で造成工事（切土又は盛土高さの最大値が50cm以上の工事）を伴わないものは除く

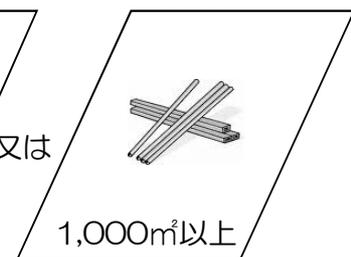
露天駐車場



1,000㎡以上

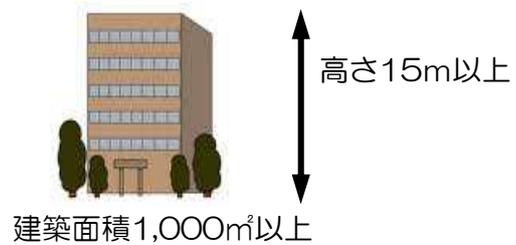
又は

資材置場

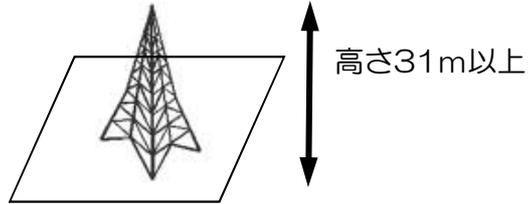


1,000㎡以上

ウ 建築物で、高さが15m超以上
又はその建築面積が1,000㎡
以上の建築行為



エ 工作物で、高さが31m以上の
建築行為



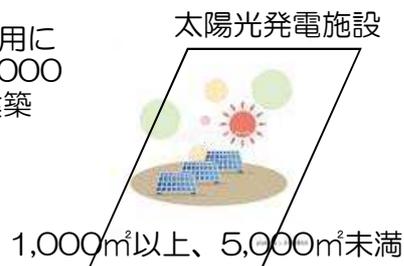
オ 共同住宅又は長屋住宅で15戸
以上の建築行為



カ 深夜（午後11時～翌日午前5
時）に物品販売業その他の営業
を営む店舗の事業区域の面積が
1,000㎡以上の建築行為



キ 太陽光発電施設等の設置の用に
供する事業区域の面積が1,000
㎡以上、5,000㎡未満の建築
行為

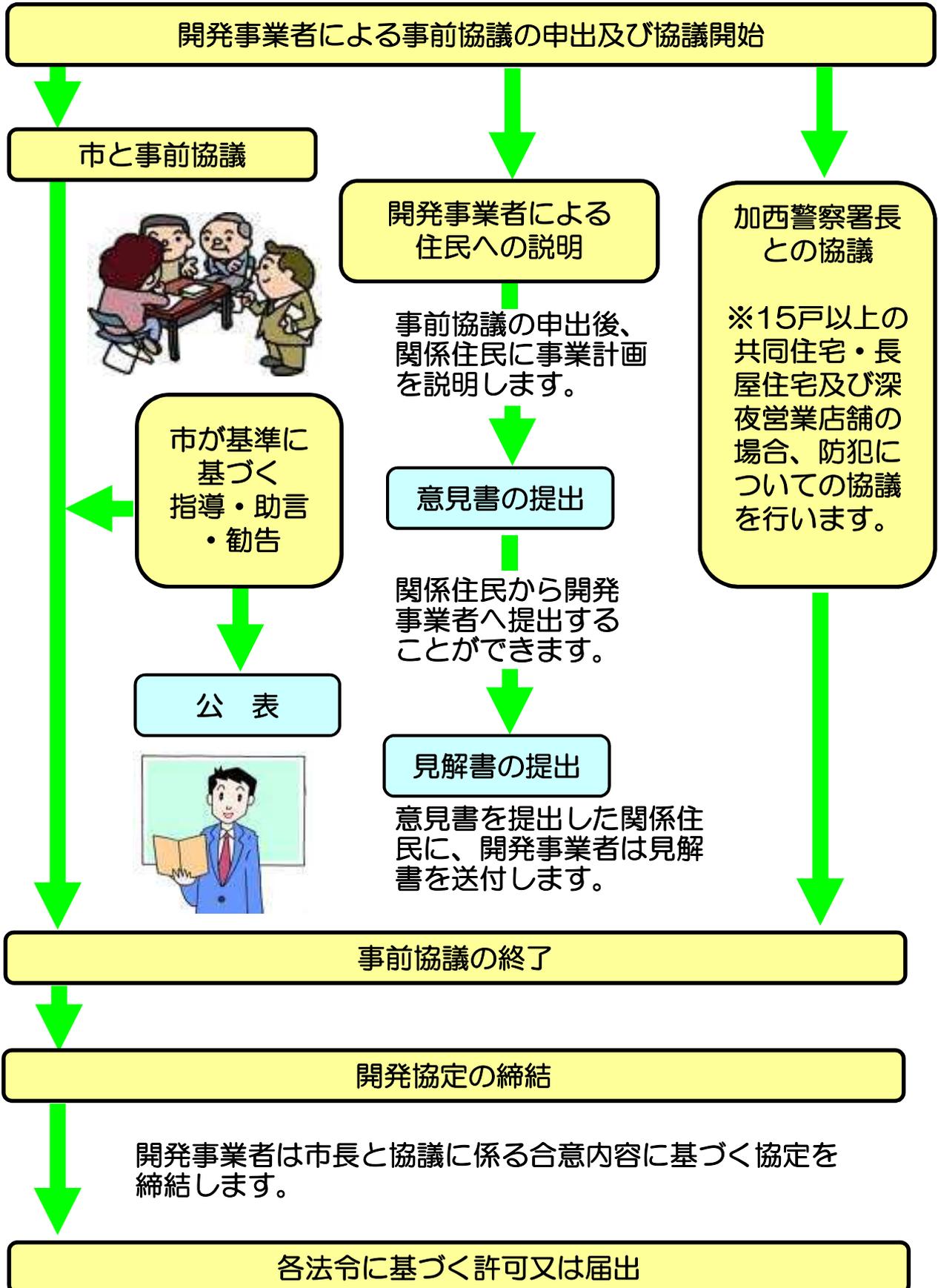


※ ただし次に掲げる行為は条例の対象とはしません。

- (1) 自己の居住する住宅、自己が使用する農業用倉庫
※個人が居住する戸建住宅等は対象外になります
- (2) 非常災害のために必要な応急措置
- (3) 通常管理行為、軽易な行為
※工事用の現場事務所等は対象外になります
- (4) 工業団地、産業団地内における開発事業



協議調整の手続きフロー



事前協議の申出及び協議（第10条）

開発事業を行う場合は、開発事業者が市へ開発計画事前協議申出書を提出し、次に掲げる事項について協議を行います。

- 土地利用基本方針
 - ①総合計画 ②都市計画マスタープラン ③土地利用計画 ④地域環境形成基本方針
 - ⑤地区計画 ⑥建築協定
- 地域環境形成のための基準
 - ①景観への配慮 ②福祉のまちづくり ③地球環境への配慮 ④防犯への配慮
 - ⑤文化財の保護 等
- 公共公益施設の整備基準
 - ①公共施設の設置 ②道路 ③公園・広場・緑地 ④排水設備 ⑤河川及び調整池
 - ⑥防災施設 ⑦上水道施設 ⑧消防施設 ⑨交通安全施設 ⑩集会所等
 - ⑪駐車場及び駐輪場 ⑫公共公益施設用地の提供

住民説明（第11条～13条）

開発事業は近隣の住環境や地域へ及ぼす影響が大きいことから、開発事業者は計画段階において住民説明を行い、その計画内容に対して関係住民は意見書を提出することができ、開発事業者はその意見書に対して見解書を作成、送付します。^{※1}

- 事業計画の説明
事前協議の申し出をした日以後に、説明会等により関係住民に事業計画の説明をする必要があります。
- 意見書の提出
関係住民は説明を受けた後14日以内に意見書を開発事業者に提出することができます。
- 見解書の送付
開発事業者は、意見書が提出されたときは、その意見に対する見解書を作成し、提出した関係住民に送付します。



「関係住民」とは説明の対象者で、以下のアからエまでのの方々です。

- ア 事業区域に隣接する土地の所有者等^{※2}
- イ 事業区域が存する自治会の区域内に居住する者
- ウ 事業区域が存する自治会の長
- エ 水路を利用するものの代表者

※1 全ての事業に義務付けておりません。適用除外になる事業については6ページをご覧ください。

※2 土地所有者等とは、土地を所有する者又は建築物を所有もしくは占有する者を指します。

加西警察署長との協議（第18条）

開発事業者は、15戸以上の共同住宅・長屋住宅及び深夜に営業を営む店舗の開発事業を行う場合、加西警察署長との犯罪の防止に配慮した計画、設備等についての協議が必要となります。



協定の締結（第14条）



住民説明等の手続が終了し、市と開発事業者との間で協議内容について合意した際には、協議内容を担保するため、市と開発事業者との間で協定を締結します。

台帳の公開（第17条）

開発計画事前協議申出書・見解書・協定書に基づき台帳を作成し、窓口及びホームページで市民のみなさまに公開します。



勧告・公表（第19条、20条）

- 勧告
条例の規定に従わなかった開発事業者に対し、工事の停止・中止・その他必要な措置を講じるよう勧告することがあります。
- 公表
勧告に従わない開発事業者に対し、氏名又は名称・違反の事実などについて公表することがあります。

適用除外（第21条）

事業区域の面積が3,000㎡未満の開発事業は、開発事業者の住民説明及び意見書の提出に対する見解書の送付、協定締結に関する規定の適用が除外されます。

ただし、以下の開発事業については、除外が適用されません。

- 都市計画法にて県知事の許可が必要な開発行為
- 市街化区域内で事業区域が1,000㎡以上の建築行為
- 15戸以上の共同住宅・長屋住宅及び深夜に営業を営む店舗 ※1

※1 2ページ オまたはカの開発事業

加西市役所 建設部 建築課

〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾1000
☎0790-42-1110 (代表)
<http://www.city.kasai.hyogo.jp/>