加西市まちづくりと開発調整に関する条例

目次

第１章　総則（第１条―第６条）
第２章　開発事業に関する手続き等（第７条―第 30 条）
第３章　まちづくり基本計画等（第 31 条―第 40 条）
第４章　特定用途制限地域内の建築に係る基本方針（第 41 条―第 47 条）
第５章　都市計画区域内の緑地整備及び既存森林の保全に係る手続き等（第 48 条―第 53 条）
第６章　雑則（第 54 条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この条例は、本市におけるまちづくりと開発事業に関し、まちづくりの基本理念に基づき、市、開発事業者、発電事業者及び市民が一体となってまちづくりに取り組み、開発事業に関する相互の理解と協力を促進するため、まちづくりと開発調整に関する基準、手続及びその他必要な事項を定め、総合的な調整を行うことにより、適正な土地利用の推進を図り、良好な地域環境の形成を目指すことを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）　市民　市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を有する者その他規則で定める者をいう。

（２）　開発行為　土地の造成、土地の区画形質の変更、土地利用の用途変更又は第４号に規定する事業区域の増加を含む行為をいう。

（３）　建築行為　建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下同じ。）、工作物を新築、増築、改築、用途変更若しくは移転する行為又は再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）第２条第２項に規定する再生可能エネルギー発電設備その他これに類する施設若しくはこれら施設で発電した電気を充電する蓄電池（以下これらを「太陽光発電施設等」という。）を設置する行為をいう。

（４）　事業区域　開発行為にあっては開発行為を行う区域、建築行為にあっては建築物、工作物又は太陽光発電施設等の建築行為を行う区域、第５号サに該当する事業にあってはその事業の用に供する区域をいう。

（５）　開発事業　次に規定する開発行為又は建築行為をいう。ただし、一団の土地（所有者が同一の若しくは規則で定める所有者が同一とみなす土地又は物理的に一体として利用されている土地をいう。）において、時期を同じくして同一の又は規則で定める同一とみなす開発事業者が施行する開発行為及び建築行為であって、全体を一体的に土地利用することが見込まれるものは、これらを一の開発事業とみなしてこの条例の規定を適用する。

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 ㎡以上である開発行為

イ　２以上の土地を建築物の敷地として分譲することを目的とする事業区域の面積が 1,000 ㎡以上である開発行為

ウ　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第８条第１項第２号の２に規定する特定用途制限地域内における３以上の土地を建築物の敷地として分譲することを目的とする開発行為（イに該当するものを除く。）

エ　事業区域の面積が 1,000 ㎡以上、かつ、建築物の高さが 15m以上又はその行為の対象となる建築面積が 1,000 ㎡以上の建築行為

オ　建築物で、事業区域の面積が 1,000 ㎡以上である建築行為のうち、新築する行為

カ　建築基準法別表第１（い）欄に規定する特殊建築物その他これに類する建築物（規則で定める用途のものとする。以下これらを「特殊建築物等」という。）で、事業区域の面積が 1,000 ㎡以上のものの建築行為のうち、改築、用途変更又は移転する行為

キ　特定用途制限地域内における特殊建築物等で、事業区域の面積が 500 ㎡以上である建築行為のうち、新築、改築、用途変更又は移転する行為（オ又はカに該当するものを除く。）

ク　共同住宅若しくは長屋で 15 戸以上又は寄宿舎若しくは下宿で居室が 15 以上である建築行為のうち、新築、改築、用途変更又は移転する行為

ケ　特定用途制限地域内における共同住宅若しくは長屋で３戸以上又は寄宿舎若しくは下宿で居室が３以上である建築行為のうち、新築、改築、用途変更又は移転する行為（オ、カ又はクに該当するものを除く。）

コ　深夜（午後 11 時から翌日の午前５時までの間をいう。以下同じ。）に営業を営む店

舗（以下「深夜営業店舗」という。）の事業区域の面積が 1,000 ㎡以上である建築行為のうち、新築、改築、用途変更又は移転する行為

サ　主として露天駐車場、建設資材等の保管等、土地そのものの利用に供するもの（以下「露天駐車場等」という。）の事業区域の面積が 1,000 ㎡以上のものの開発行為。ただし、事業区域の面積が 3,000 ㎡未満、かつ、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号。以下「盛土規制法」という。）第 12 条第１項に規定する都道府県知事の許可を必要としないものを除く。

シ　工作物で、高さが 31m以上である建築行為

ス　太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が 1,000 ㎡以上である建築行為。ただし、建築物に設置するもの、ため池等の水面に設置するもの並びに太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例（平成 29 年兵庫県条例第 14 号）第７条に規定する事業計画の届出を行うもの及び第７条の２に規定する設置の許可を受けようとするものを除く。

セ　太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が 200 ㎡以上 1,000 ㎡未満である建築行為。ただし、建築物に設置するもの及びため池等の水面に設置するものを除く。

ソ　建築物、工作物、露天駐車場等又は太陽光発電施設等の用に供する既存の事業区域の面積を 1,000 ㎡以上増加する開発行為。ただし、露天駐車場等においては増加する事業区域の面積が 3,000 ㎡未満、かつ、盛土規制法第 12 条第１項に規定する都道府県知事の許可を必要としないものを除く。

タ　太陽光発電施設等の用に供する既存の事業区域の面積を 200 ㎡以上 1,000 ㎡未満増加する開発行為

チ　ホテル、旅館、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第２条第３項に規定する簡易宿所営業若しくは住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第２条第３項に規定する住宅宿泊事業の用に供するもの、畜舎その他これに類するもの又は結婚式場、葬儀場その他これらに類するものの建築行為のうち、新築、改築、用途変更又は移転する行為

（６）　開発事業者　開発事業を行おうとする者をいう。

（７）　発電事業者　太陽光発電施設等を使用し発電事業を行おうとする者をいう。

（８）　隣接住民　事業区域に隣接する土地の所有権を有する者及びその土地に存する建築物の所有権又は占有権を有する者をいう。

（９）　周辺住民　事業区域が属する自治会（以下「関係自治会」という。）の区域内に居住する者をいう。

(10)　関係住民　次に掲げる者をいう。

ア　隣接住民

イ　周辺住民

ウ　関係自治会の長

エ　規則で定める水路を利用する者の代表者

(11)　土地利用基本指針　次に掲げる計画をいう。

ア　加西市総合計画

イ　都市計画法第 18 条の２第１項の規定により定められた加西市都市計画マスタープラン

ウ　第 32 条に規定する加西市土地利用計画

エ　アからウに掲げるもののほか、まちづくりの基本となる計画で、市議会の議決を経たもの又は加西市都市計画審議会条例（昭和 44 年加西市条例第 33 号）第１条に規定する加西市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴いて定めたもの

(12)　まちづくり基本計画　次に掲げる都市計画等をいう。

ア　都市計画法第８条第１項の規定により定められた地域地区

イ　都市計画法第 12 条の４第１項の規定により定められた地区計画等

ウ　建築基準法第 69 条の規定により定められた建築協定

エ　空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（令和４年兵庫県条例第 22 号）第 10 条第１項の規定により兵庫県知事の指定を受けた空家等活用促進特別区域

オ　アからエに掲げるもののほか、まちづくりの基本となる計画で、都市計画審議会の意見を聴いて定めたもの

（まちづくりの基本理念）

第３条　本市のまちづくりに関しては、公共の福祉を優先する土地基本法（平成元年法律第 84 号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に進めるものとする。

２　本市の土地利用については、前条第 11 号に掲げる土地利用基本指針に従い、本市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正かつ合理的に行われるものとする。

（市の責務）

第４条　市は、この条例の目的を達成するため、開発事業者及び発電事業者（以下「開発事業者等」という。）並びに市民に対して必要な情報の提供を行うとともに、次章に定める手

続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措置を講じなければならない。

２　市は、この条例の目的を達成するため、まちづくりにおいて、市民の積極的かつ主体的な参加を図るとともに、必要な調査を行った上で、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。

（開発事業者等の責務）

第５条　開発事業者等は、この条例の目的を達成するため、当該開発事業が地域に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じるとともに、次章に定める開発事業に係る手続及び第５章に定める緑地整備及び既存森林の保全に係る手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

２　開発事業者等は、この条例の目的を達成するため、自らも地域社会の一員であることを自覚して開発事業を行うとともに、第３章に定めるまちづくり団体等市民との協創に努めなければならない。

（市民の責務）

第６条　市民は、この条例の目的が達成されるよう努めるとともに、次章に定める開発事業に係る手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

２　市民は、この条例の目的が達成されるよう努めるとともに、第３章に定めるまちづくり基本計画の策定と推進に取り組むものとする。

第２章　開発事業に関する手続き等

（土地利用基本指針への整合）

第７条　開発事業は、その内容が第２条第 11 号に掲げる土地利用基本指針に整合するものでなければならない。

（地域環境形成のための基準）

第８条　開発事業者等は、開発事業を行う場合には、別表第１に定める地域環境形成のための基準に従わなければならない。

（公共公益施設の整備基準）

第９条　開発事業者は、開発事業を行う場合には、別表第２に定める公共公益施設の整備基準に従わなければならない。

（緑地等の整備基準）

第 10 条　開発事業者は、都市計画区域内で開発事業を行う場合には、別表第３に定める緑地の整備及び既存森林の保全基準に従わなければならない。

（開発事業に係る事前協議の申出及び協議）

第11条　開発事業者等は、第２条第５号ア、イ、エ、オ、カ、ク、コ、サ、シ、ス、ソ又はチに該当する開発事業を行おうとする場合は、規則で定める申出書を提出して、次の各号に掲げる事項について、第14条に規定する事業計画の説明を行うとともに、市長と協議しなければならない。

（１）　事業の必要性に関すること。

（２）　土地利用基本指針及びまちづくり基本計画との整合に関すること。

（３）　地域環境形成に及ぼす影響に関すること。

（４）　公共公益施設の整備に関すること。

２　市長は、前項に規定する協議を行うに当たり、第27条第１項第２号に規定する土地利用連絡調整会議に第７条から第９条までに規定する指針及び基準に基づき審議させた上で、開発事業者等に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

３　市長は、事業区域の面積が 10,000 ㎡以上の開発行為又は建築面積が 3,000 ㎡以上の建築行為について、第１項に規定する協議を行うに当たり、前項に規定する審議に加え、第27条第１項第１号に規定する土地利用調整委員会に意見を聴くことができる。

４　第２項に規定する指導は、開発事業者等に対し、書面で行うものとする。

５　開発事業者等は、第１項に規定する協議が終了するまでの間、都市計画法、建築基準法若しくは盛土規制法に関係する法令に基づく許可、確認又は届出の手続を行ってはならない。

（小規模開発事業に係る申出）

第12条　開発事業者等は、第２条第５号ウ、キ、ケ、セ又はタに該当する開発事業（以下「小規模開発事業」という。）を行おうとする場合は、規則で定める申出書を提出して、第 14 条に規定する事業計画の説明を行わなければならない。

２　開発事業者等は、第14条第５項に規定する報告書を提出するまでの間、都市計画法、建築基準法若しくは盛土規制法に関係する法令に基づく許可、確認又は届出の手続を行ってはならない。

（開発事前協議等の適用除外）

第13条　次の各号に掲げる開発事業は、第11条及び前条の規定を適用しないこととすることができる。

（１）　個人の居住の用に供する一戸建ての専用住宅又は個人若しくは集落営農組織の使用する農業用倉庫の建築行為を目的とする開発事業（都市計画法第 29 条第１項に規定する都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）

（２）　非常災害のために必要な応急措置として行うもの

（３）　通常の管理行為、軽易な行為

（４）　都市計画法第 11 条第１項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第 12 条第１項の規定により都市計画に定められた事業

（５）　規則で定める産業団地の区域における開発事業（第２条第５号ア、イ、コ、シ、ス、セ、ソ、タ又はチに該当する開発事業を除く。）

（６）　国、地方公共団体若しくはこれらがその組織に加わっている法人、一部事務組合又は広域連合が行うもの

（７）　自治会、加西市区長会又はふるさと創造会議が行う開発事業

（８）　関係自治会より適用除外について意向が示されたもの

（９）　その他市長が事業区域周辺の環境に影響がないと認めるもの

（事業計画の説明）

第 14 条　開発事業者等は、第 11 条第１項に規定する開発事業に係る事前協議の申出又は第 12 条第１項に規定する小規模開発事業に係る申出をした日以後に説明会等の方法により、関係住民に事業計画について十分に理解されるよう説明しなければならない。

２　開発事業者等は、前項に規定する説明会を開催する場合は、次の各号に掲げる事項について説明を行わなければならない。

（１）　開発事業の目的

（２）　敷地境界の位置

（３）　敷地境界から建築物、工作物又は太陽光発電施設等までの距離（建築行為がある場合）

（４）　建築物、工作物又は太陽光発電施設等の高さ（建築行為がある場合）

（５）　雨水排水経路（事業区域内及び放流先）

（６）　施設等の管理方法

（７）　関係住民とのトラブルへの対応（工事完了後を含む。）

（８）　その他開発事業者等と関係住民相互が必要と認める事項

３　開発事業者等は、第１項に規定する説明会を開催する場合は、開催日の７日前までに開催日時及び場所について、関係住民（周辺住民を除く。）に書面により通知しなければならない。

４　開発事業者等は、前項に規定する通知をしたときは、その書面の写しを速やかに、市長に提出しなければならない。

５　開発事業者等は、次条第１項に規定する意見書の提出がなかったとき、規則で定める報告書を、速やかに市長に提出しなければならない。

（意見書の提出）

第 15 条　関係住民は、前条第１項に規定する説明が終了した日から 14 日以内に、開発事業に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を開発事業者等に提出することができる。

２　開発事業者等は、前項に規定する意見書が提出されたときは、当該意見書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

（見解書の送付）

第 16 条　開発事業者等は、前条第１項に規定する意見書の提出があったときは、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を、当該意見書を提出した者に送付するものとする。

２　前項の場合において、開発事業者等は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあったときは、これに応じなければならない。

３　開発事業者等は、第１項に規定する見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

（協定の締結）

第 17 条　開発事業者等は、小規模開発事業を除く開発事業に係る協議が終了したときは、市との間で、第 11 条第１項に規定する協議に係る合意内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を締結しなければならない。

２　前項に規定する開発協定は、規則で定める図書を添付することとする。

３　市長は、開発事業者等から開発協定締結の申出を受け、開発事業の内容が次の各号に掲げる基準に適合すると認めるときは、開発協定を締結しなければならない。

（１）　開発事業が、第７条から第９条までに規定する指針及び基準に適合していること。

（２）　第 11 条第１項各号に掲げる事項について、適正に協議していること。

（３）　第２条第５号オに該当する開発事業にあっては、第 10 条に規定する基準に適合すること。

４　開発事業者等は、開発事業の施行に当たっては、開発協定を遵守しなければならない。

（協定の変更等）

第 18 条　開発協定を締結した開発事業者等は、当該開発事業の工事が完了するまでの間に当該開発協定の内容を変更しようとするときは、規則で定める変更申出書を提出し、当該

開発協定の変更の協定を市長と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

２　前項の規定について、第 11 条、第 14 条から第 17 条まで、第 23 条及び第 26 条の規定を準用する。ただし、市、開発事業者等及び関係自治会との協議によりこれらの規定を準用しないとするときは、この限りでない。

３　開発協定を締結した開発事業者等は、当該開発事業を中止しようとするときは、当該開発協定の廃止について、規則で定める中止申出書により市長に届け出なければならない。

（工事の着手）

第 19 条　開発事業者等は、開発協定を締結した後でなければ、開発事業の工事に着手してはならない。

２　前項の規定について、「開発協定を締結した後」とあるのは、第 12 条の規定に該当する小規模開発事業においては「第 14 条第５項に規定する報告書を提出した後」と読み替え、第 26 条の規定に該当する開発事業においては「第 11 条第１項に規定する市長との協議が終了した後」と読み替えるものとする。

３　開発事業者等は、開発事業の工事に着手するときは、あらかじめ、規則で定める工事着手届を市長に提出しなければならない。

（工事完了の届出と検査）

第 20 条　開発事業者等は、開発事業によって別表第２の２の項から９の項までに掲げる公共施設を整備する場合において、開発事業の工事が完了したときは、その旨を規則で定める工事完了届出書により市長に届け出なければならない。

２　市長は、前項の届出を受けたときは、公共施設の検査を行わなければならない。

３　別表第２の１の項第４号に規定する公共施設等管理協定は、前項の検査終了後に締結するものとする。

（指導又は助言）

第 21 条　市長は、この条例の目的を達成するため必要な限度において、開発事業者等に対し、指導又は助言を行うことができる。

（台帳の作成及び公開）

第 22 条　市長は、開発協定その他規則で定める図書をもって台帳を作成し、規則で定めるところにより当該台帳を公開するものとする。

（加西警察署長との協議）

第 23 条　開発事業者は、規則で定める開発事業を行おうとするときは、犯罪の防止に配慮し

た計画、設備等について、加西警察署長と協議し、その内容を市長に報告しなければならない。

（勧告）

第24条　市長は、開発事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、開発事業者等に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講じるよう指導又は勧告することができる。

（１）　第11条第１項に規定する申出書若しくは第12条第１項に規定する申出書の提出をしないとき又はこれらに虚偽の記載をしたとき。

（２）　第11条第２項又は第21条に規定する指導に従わないとき。

（３）　第14条第５項に規定する報告書に虚偽の記載をしたとき。

（４）　第16条第１項に規定する見解書の送付をしないとき。

（５）　第17条第４項、第19条第１項又は第20条第１項の規定に違反したとき。

２　前項に規定する勧告は、開発事業者等に対し、書面で行うものとする。

（公表）

第25条　市長は、前条第１項に規定する勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に応じないときは、その事実を公表することができる。

２　市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表に係る者にその理由を書面により通知し、第 27 条第１項第１号に規定する土地利用調整委員会において意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、勧告を受けた者が土地利用調整委員会への出席を拒む場合を除く。

３　市長は、開発事業者等が前項の規定により意見を述べたときは、第１項に規定する公表の際、当該意見を併せて公表しなければならない。

（開発協定締結等の手続の省略）

第26条　次のいずれかに該当する開発事業は、第17条及び第18条に規定する手続を省略することができる。ただし、第２条第５号各号に掲げるもののうち、２以上に該当する開発事業である場合を除く。

（１）　第２条第５号オ、カ又はサに該当する開発事業で、事業区域の面積が3,000㎡未満のもの

（２）　第２条第５号キ、ケ又はセに該当する開発事業

（３）　第２条第５号ソに該当する開発事業で、増加後の事業区域の面積が3,000㎡未満のもの

（４）　第２条第５号タに該当する開発事業で、増加後の事業区域の面積が1,000㎡未満の

もの

２　市長は、前項の規定に該当する開発事業に係る協議が終了したとき、開発事業者等に対し事前協議の終了を通知するものとする。

（土地利用の調整に関する機関）

第 27 条　この条例の適正かつ円滑な運用に資するため、次の機関を設置する。

（１）　土地利用調整委員会

（２）　土地利用連絡調整会議

２　土地利用調整委員会は、都市計画審議会委員のうちから市長が委嘱する者で構成し、第 11 条第３項の規定に基づき、意見を述べる。

３　土地利用連絡調整会議は、市職員のうちから市長が任命する者で構成し、第 11 条第２項の規定に基づき、意見を述べる。

（立入調査）

第 28 条　市長は、この条例の施行に必要な限度において、関係職員に事業区域に立ち入り、開発事業の状況を調査させることができる。

２　前項に規定する立入調査を行う職員は、規則で定めるその身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（特定用途制限地域内の建築行為に関する関係自治会との協議）

第 29 条　特定用途制限地域内で第２条第５号ク、ケ又はチに該当する開発事業を行う開発事業者は、関係自治会との間で、次の各号に掲げる事項について協議し、協議の結果を取りまとめた協定（以下「施設管理協定」という。）を締結しなければならない。

（１）　建築物の維持管理に関すること。

（２）　建築物の管理者、使用者、居住者又は利用者（以下これらを「建築物使用者等」という。）と地域とのトラブルの防止に関すること。

（３）　その他開発事業者と関係自治会とで合意した事項

２　開発事業者及び建築物使用者等は、建築物の維持管理に当たって、施設管理協定を遵守しなければならない。

（太陽光発電施設等の設置に関する関係自治会との協議）

第 30 条　第２条第５号ス、セ、ソ（太陽光発電施設等の用に供するものに限る。）又はタに該当する開発事業を行う開発事業者等は、関係自治会との間で、次の各号に掲げる事項について協議し、協議の結果を取りまとめた協定（以下「太陽光発電施設管理協定」という。）を締結しなければならない。

（1） 地域の住環境に及ぼす影響に関すること。

（2） 地域の営農環境に及ぼす影響に関すること。

（3） 地域の災害の発生に及ぼす影響に関すること。

（4） 太陽光発電施設等の維持管理に関すること。

（5） 発電事業者及び太陽光発電施設等が設置された土地の所有権その他の使用権原を有する者（以下これらを「発電事業者等」という。）の地位の承継に関すること。

（6） 事業廃止後の太陽光発電施設等の解体、撤去及び廃棄処分に関すること。

（7） 前号に係る費用の積み立てに関すること。

（8） 太陽光発電施設等と地域とのトラブルの防止に関すること。

（9） その他関係自治会が求める事項

2 開発事業者及び発電事業者等は、太陽光発電施設等の維持管理に当たって、太陽光発電施設管理協定を遵守しなければならない。

第3章 まちづくり基本計画等

（まちづくり基本計画の推進）

第31条 市長は、第3条に掲げるまちづくりの基本理念を実現するため、第2条第11号に掲げる土地利用基本指針に即し、同条第12号に掲げるまちづくり基本計画を推進しなければならない。

（市土地利用計画の作成）

第32条 市長は、用途地域の指定のない都市計画区域におけるまちづくりの基本的な計画として、加西市土地利用計画（以下「市土地利用計画」という。）を作成するものとする。

2 市長は、市土地利用計画に、次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

（1） 市土地利用計画の名称及び適用する区域

（2） 市土地利用計画の目的

（3） 土地利用上の課題の把握と分析

（4） 土地利用の基本方針

（5） 土地利用区分の設定として次に掲げる区域。なお、地域課題に対応するきめ細やかなまちづくりを行うためにこれらの区域を細区分することを可能とする。

ア 良好な自然環境の保全を図るべき区域（「保全区域」という。）

イ 森林資源と当該区域において整備された建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域（「森林区域」という。）

ウ 農業振興と当該区域において整備された建築物等が調和した地域環境の形成を図

るべき区域（「農業区域」という。）

エ　集落として良好な生活環境の保全と創造を図りつつ、地域経済の成長を促すべき区域（「集落区域」という。）

オ　地域の活性化と拠点形成、産業の保全育成、企業誘致など、特色あるまちづくりに必要な多様な機能の整備と保全を図るべき区域（「特定区域」という。）

（６）　前号で設定した区域ごとの建築物の用途等の誘導方針

（７）　第５号エに掲げる区域の住宅敷地規模の基本方針

（８）　第５号エに掲げる区域の住宅建築に係るルールの基本方針

（９）　第５号で設定した区域を示す市土地利用計画図

(10)　前各号に掲げるもののほか、土地利用に関する事項

３　市長は、市土地利用計画を作成しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、市土地利用計画の案を当該公告の日から２週間縦覧に供しなければならない。

４　市民は、前項の公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに縦覧に供された市土地利用計画の案について、市長に対して意見書を提出することができる。

５　市長は、市土地利用計画を定めようとするときは、前項の規定により提出された意見書の要旨を添えて、都市計画審議会に諮問し、その意見を聴くものとする。

６　市長は、市土地利用計画を作成したときは、遅滞なく、これを告示するものとする。

（市土地利用計画の変更）

第 33 条　市長は、まちづくりを推進するために必要があると認めるときは、市土地利用計画を変更することができる。

２　前条第３項から第６項までの規定は、市土地利用計画の変更について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更についてはこの限りでない。

（まちづくり団体の認定等）

第 34 条　市長は、市民が設置する団体で、第３条に掲げるまちづくりの基本理念に整合し、規則で定める要件をすべて備えると認められるものについて、まちづくり団体として認定することができる。

２　前項に規定する認定を受けようとする団体は、規則で定める認定申請書をもって市長に申請しなければならない。

３　市長は、第１項に規定する認定をしたときは、当該団体に対し、規則で定める認定通知書により速やかに通知するものとする。

４　まちづくり団体として認定を受けた団体は、団体の名称、規約又は代表者等を変更した

ときは、規則で定める変更届出書により速やかに市長に届け出なければならない。

5　まちづくり団体として認定を受けた団体が解散したときは、規則で定める解散届出書により速やかに市長に届け出なければならない。

（まちづくり団体の認定取消し等）

第35条　市長は、まちづくり団体として認定を受けた団体が、前条第1項に規定する規則で定める要件のいずれかを欠くに至ったと認めるときその他まちづくり団体として適当でないと認めるときは、その認定を取消すことができる。

2　市長は、前項に規定する認定の取消しをしたときは、当該団体に対し規則で定める取消通知書により速やかに通知するものとする。

（認定等に係る疑義）

第36条　市長は、まちづくり団体の認定又はその取消しについて第34条第1項に規定する要件に該当するか否かの疑義があるときは、都市計画審議会に意見を聴くことができる。

（まちづくり団体土地利用計画の作成）

第37条　まちづくり団体は、その活動区域内を対象とした土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）を作成し、規則で定める認定申出書により市長に提出することができる。

2　まちづくり団体土地利用計画に定める事項について、第32条第2項の規定を準用する。この場合において、同項中「市土地利用計画」とあるのは、「まちづくり団体土地利用計画」と読み替えるものとする。

3　まちづくり団体は、まちづくり団体土地利用計画を作成しようとするときは、あらかじめ、説明会の開催、アンケートの実施等活動区域内の市民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

4　前各項の規定は、まちづくり団体土地利用計画を変更しようとする場合について準用する。

（まちづくり団体土地利用計画の認定）

第38条　市長は、前条第1項の規定により提出されたまちづくり団体土地利用計画が、この条例の目的や基本理念、土地利用基本方針に適合していると認め、認定しようとするときは、その旨を公告するとともに、当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

2　市民は、前項の公告があったときは、同項の縦覧期間の満了の日までに、縦覧に供されたまちづくり団体土地利用計画の案について、市長に対して意見書を提出することができる。

３　市長は、まちづくり団体土地利用計画を認定しようとするときは、前項の規定により提出された意見書の要旨を添えて、都市計画審議会に諮問し、その意見を聴くものとする。

４　市長は、まちづくり団体土地利用計画を認定したときは、遅滞なく、これを告示するものとする。

５　前各項の規定は、まちづくり団体土地利用計画を変更したい場合について準用する。ただし、軽微な変更についてはこの限りでない。

（まちづくり団体土地利用計画の廃止）

第 39 条　まちづくり団体は、まちづくり団体土地利用計画を廃止しようとするときは、規則で定める廃止届出書により市長の承認を受けなければならない。

２　市長は、前項の規定により承認しようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会に意見を聴かなければならない。

３　市長は、まちづくり団体土地利用計画の廃止を承認したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

（まちづくり団体土地利用計画の反映等）

第 40 条　市長は、第 38 条の規定によりまちづくり団体土地利用計画を認定したときは、第２条第 12 号に規定するまちづくり基本計画及び市土地利用計画に反映するよう努めなければならない。

２　市長は、まちづくり団体土地利用計画の区域内で開発事業を行おうとする開発事業者等に対し、当該開発事業の内容について、市土地利用計画及びまちづくり団体土地利用計画に配慮し、市及びまちづくり団体に協力するよう要請することができる。

第４章　特定用途制限地域内の建築に係る基本方針

（特定用途制限地域の指定）

第 41 条　市長は、用途地域の指定のない都市計画区域内において、建築物と工作物の用途の制限によって地域特性に応じた合理的な土地利用の誘導を図るため、特定用途制限地域を定めるものとする。ただし、地区計画等を定めた区域、市土地利用計画において特定用途制限地域を定める必要のある状況が発生しないとされている土地の区域その他市長が良好な環境の形成又は保持に影響がないと認める土地の区域を除くことができる。

（特定用途制限地域と市土地利用計画との整合）

第 42 条　市長は、特定用途制限地域に係る都市計画を決定し、又は変更しようとする場合においては、第 32 条第２項第６号に掲げる誘導方針との整合を図るものとする。

２　市長は、前項の規定による都市計画の決定又は変更について、あらかじめ、都市計画審

議会に意見を聴くものとする。

（確認申請前の届出）

第 43 条　特定用途制限地域内で建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項に規定する確認の申請（以下「確認申請等」という。）を行う者又は確認を行う者は、これらの確認を受ける前に、規則で定める申請事前届出書により当該確認申請等に係る計画の概要を市長に届け出なければならない。

２　市長は、前項に規定する届出があった場合において、良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、当該届出をした者に対し、第 32 条第２項第６号に掲げる誘導方針並びに同条同項第７号及び第８号に掲げる基本方針との整合について必要な措置を講ずるように助言し、指導することができる。

（災害の発生のおそれのある土地の区域内での建築行為）

第 44 条　特定用途制限地域内における規則で定める災害の発生のおそれのある建築物の規制をすべき土地の区域内において、居室を有する建築物は、新築してはならない。ただし、市長が安全上又は避難上支障がないと認めたときは、この限りでない。

２　特定用途制限地域内で確認申請等を行う者は、あらかじめ、建築物の敷地が規則で定める災害の発生のおそれのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域内であるか確認し、その区域内であると確認された場合は、規則で定める防災事前届出書により市長に届け出なければならない。

３　市長は、前項に規定する届出があった場合において、居住者又は利用者の安全確保のため必要と認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、指導することができる。

（住宅敷地規模の基本方針）

第 45 条　第 32 条第２項第７号に掲げる住宅敷地規模の基本方針における特定用途制限地域内での一戸建ての専用住宅の敷地面積の最低限度について、規則で定めるものとする。

（住宅建築に係るルールの基本方針）

第 46 条　第 32 条第２項第８号に掲げる住宅建築に係るルールの基本方針における特定用途制限地域内での一戸建ての専用住宅の専用通路の延長と幅員について、規則で定めるものとする。

２　第 32 条第２項第８号に掲げる住宅建築に係るルールの基本方針における特定用途制限地域内での一戸建ての専用住宅の外壁からの後退距離について、規則で定めるものとする。

（排水設備整備に係る基本方針）

第 47 条　特定用途制限地域内で公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント（以下これらを「下水道等」という。）に接続して汚水の処理を行うこととしている区域（以下「公共下水道等事業区域」という。）内において汚水を排出する建築物の建築行為を行う者は、原則として自らの負担により排水設備を整備し下水道等に接続するものとする。

２　公共下水道等事業区域外において汚水を排出する建築物の建築行為を行う者は、原則として自らの負担によりし尿浄化槽を整備するものとする。

第５章　都市計画区域内の緑地整備及び既存森林の保全に係る手続き等

（緑地整備等に係る協議）

第 48 条　開発事業者は、都市計画区域内で第２条第５号オに該当する開発事業を行う場合は、規則で定める緑化計画申出書を提出して、事業区域における緑地の整備及び既存森林の保全に関する計画（以下「緑化計画」という。）について、市長と協議しなければならない。

２　市長は、前項に規定する協議を行うに当たり、第 10 条に規定する基準に基づき審査した上で、開発事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

３　市長は、事業区域の面積が 10,000 ㎡以上のものについて、第１項に規定する協議を行うに当たり、第 27 条第１項第１号に規定する土地利用調整委員会に意見を聴くことができる。

４　第２項に規定する指導は、開発事業者に対し、書面で行うものとする。

５　市長及び開発事業者は、当該開発事業により建築される建築物に関する建築基準法第７条第５項又は第７条の２第５項に規定する検査済証の交付を受けるまでに、第１項に規定する協議を終了させるものとする。

６　市長は、協議が終了したとき、開発事業者に対し協議の終了を通知するものとする。

（緑地整備等の適用除外）

第 49 条　次の各号に掲げる開発事業は、前条の規定を適用しないこととすることができる。

（１）　個人の居住の用に供する一戸建ての専用住宅又は個人若しくは集落営農組織の使用する農業用倉庫の建築行為を目的とする開発事業

（２）　非常災害のために必要な応急措置として行うもの

（３）　通常の管理行為、軽易な行為

（４）　その他市長が事業区域内に整備するべき緑地に代えることができる相当規模の整備された緑地が事業区域周辺にあると認める場合

（緑化計画の変更）

第 50 条　開発事業者は、協議終了後に緑化計画を変更する場合は、速やかに規則で定める計画変更を申し出なければならない。

２　市長は、計画変更の申し出を受けた場合、その計画について速やかに第 10 条に規定する基準に基づき審査しなければならない。

（緑地整備工事完了の届出）

第 51 条　開発事業者は、緑地の整備及び既存森林の保全に係る工事が完了したときは、その旨を規則で定める工事完了届出書により市長に届け出なければならない。

（緑地整備等に関する勧告）

第 52 条　市長は、開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、開発事業者に対し、必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

（１）　第 48 条第１項に規定する緑化計画申出書の提出をしないとき又はこれに虚偽の記載をしたとき。

（２）　第 48 条第２項に規定する指導に従わないとき。

（３）　第 50 条第１項に規定する計画変更を申し出ず変更したとき又はこれに虚偽の記載をしたとき。

（４）　前条に規定する工事完了届出書の提出をしないとき又はこれに虚偽の記載をしたとき。

２　前項に規定する勧告は、開発事業者に対し、書面で行うものとする。

（緑地整備等に関する公表）

第 53 条　市長は、前条第１項に規定する勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に応じないときは、その事実を公表することができる。

２　市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表に係る者にその理由を書面により通知し、第 27 条第１項第１号に規定する土地利用調整委員会において意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、勧告を受けた者が土地利用調整委員会への出席を拒む場合を除く。

３　市長は、開発事業者が前項の規定により意見を述べたときは、第１項に規定する公表の際、当該意見を併せて公表しなければならない。

第６章　雑則

（委任）

第 54 条　この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、令和８年４月１日から施行する。

（加西市開発調整条例の廃止）

２　加西市開発調整条例（平成 22 年加西市条例第 20 号）は、廃止する。

別表第１（第８条関係）地域環境形成のための基準

<table>
<tr><td>1</td><td colspan="2">開発事業が、周辺の土地の区域における良好な環境の整備、保全及び活用並びに景観の保全及び形成に配慮したものであること。</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">開発事業が建築行為を伴うものである場合は、当該建築物、工作物又は太陽光発電施設等の位置、規模及び形態が周辺の土地の区域における良好な景観の保全及び形成に配慮したものであること。</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">開発事業が公共施設の新築又は改築を伴うものである場合は、効率的な維持管理に資するものであること。</td></tr>
<tr><td>4</td><td>景観への配慮</td><td>（１）　景観の形成等に関する条例（昭和 60 年兵庫県条例第 17 号）及び屋外広告物条例（平成４年兵庫県条例第 22 号）の規定を遵守すること。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>福祉のまちづくりへの配慮</td><td>（１）　福祉のまちづくり条例（平成４年兵庫県条例第 37 号）の規定を遵守すること。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">6</td><td rowspan="3">地球環境への配慮</td><td>（１）　加西市民の美しい環境をまもる条例(平成 16 年加西市条例第 16 号)の規定を遵守すること。</td></tr>
<tr><td>（２）　加西市環境基本条例（平成 16 年加西市条例第 15 号）の規定を遵守するとともに、加西市環境基本計画に掲げる施策の実現を図ること。</td></tr>
<tr><td>（３）　すべての開発事業において、地球環境に配慮した設備の導入などについて規則で定める基準により整備するものとする。</td></tr>
</table>

7	防犯への配慮	（1） 地域安全まちづくり条例（平成 18 年兵庫県条例第３号）の規定を遵守するとともに、犯罪の防止に配慮した深夜営業店舗に係る措置に関する指針（平成 19 年兵庫県告示第 277 号）に掲げる目的の実現を図ること。
8	文化財の保護	（1） 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、あらかじめ、加西市教育委員会と協議し、必要な措置を講ずること。
		（2） 開発事業の施行に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を一時中断し、現状を変更することなく速やかに加西市教育委員会に申し出て、その指示に従い必要な措置を講ずること。
		（3） 指定文化財及び登録文化財付近における開発事業については、環境保全及び周辺の景観を損なわないように配慮すること。
		（4） 第２号及び第３号の文化財を保護するために必要な費用は、原則として開発事業者等が負担するものとする。

別表第２（第９条関係）公共公益施設の整備基準

1	公共施設	（1） 開発事業の施行に伴い新築する公共施設又は改築する既存の公共施設については、原則として開発事業者等の負担により整備するものとする。
		（2） 開発事業の施行により新築又は改築された公共施設の所有権については、原則として市へ帰属するものとする。
		（3） 公共施設の新築又は改築を伴う開発事業を行う場合、開発事業者等、市、関係自治会その他利害関係者と協議し、公共施設を維持管理する者（以下「公共施設管理者」という。）を定めるものとする。
		（4） 公共施設（市が公共施設管理者である場合を除く。）の新築又は改築を伴う開発事業を行う場合、開発事業者等、市、関係自治会、公共施設管理者その他利害関係者との間で開発事業に伴う公共施設等の帰

		属及び維持管理に関する協定を締結するものとする。
2	道路	（1） 第２条第５号ア、イ又はウに該当する開発事業において道路の新設若しくは改築を必要とする場合、事業区域内の道路、事業区域に接続する道路、事業区域へ進入する道路及び隣接地へ連絡する道路について、必要に応じて規則で定める基準により整備するものとする。
		（2） すべての開発事業（建築物又は工作物を増築、改築、用途変更若しくは移転する行為を除く。）において、事業区域内に都市計画法第 11 条第１項第１号に掲げる道路の具体的な新設計画又は改良計画が決定されている場合は、当該道路用地を確保すること。
		（3） すべての開発事業において、開発事業の施行に係る工事の用に供する車両等の通行に伴い、道路保全に必要な措置を講ずること。また、道路の損傷や汚損等に関する道路維持管理協定を締結するなど、工事の用に供する車両等の通行に関してあらかじめ道路管理者と協議すること。
		（4） すべての開発事業において、河川又は水路に橋梁、函渠など工作物の新築若しくは改築を必要とする場合は、これらの管理者と協議の上、原則として開発事業者等の負担により整備すること。
3	公園等	（1） 第２条第５号ア又はイに該当する開発事業においては、規則で定める基準により公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を整備するものとする。
		（2） 公園等の整備に当たり、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第２条第２項第１号から第４号までに掲げる公園施設の新築又は改築に関して、あらかじめ市及び関係自治会と協議すること。
4	排水施設	（1） すべての開発事業における雨水及び汚水の排水処理について、規則で定める基準に基づき排水施設を整備すること。

		（２） すべての開発事業において、規則で定める基準に基づき、事業区域の規模、地形、降雨量、予定建築物の用途、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すること。
		（３） すべての開発事業において、河川、水路又は道路の側溝に雨水を排水する場合は、当該公共施設の管理者と協議すること。
		（４） すべての開発事業において、河川、水路又は道路の側溝に浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 条）第２条第１号に規定する浄化槽により処理したものを排水する場合は、当該公共施設の管理者と協議すること。
5	河川及び調整池	（１） 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、開発事業者等の負担により河川を改修すること。
		（２） 事業区域の面積が１ｈａ以上の開発事業を行う場合は、総合治水条例（平成 24 年兵庫県条例第 20 号）に基づき、洪水調整池の設置について兵庫県と協議すること。
		（３） 傾斜地における開発事業で雨水排水とともに土砂の流出のおそれがあるものについては、沈砂池、調整池、地下浸透施設等を設置することにより土砂の流出を防止しなければならない。
6	給水施設	（１） すべての開発事業において、給水施設を整備する必要がある場合、規則で定める基準により、事業区域内の給水施設を整備すること。
		（２） 事業区域内へ給水するための給水施設を新築又は改築する必要がある場合は、開発事業者等の負担により当該施設を整備しなければならない。
		（３） 事業区域内での給水施設の構造及び材質について、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。
7	防災施設	（１） 第２条第５号ア、イ、ウ、サ、ス、セ、ソ又はタに該当する開発事業においては、規則で定める基準により、防災施設を整備すること。

		（２） 開発事業の工事施行中における土砂の流出等による災害を防止するため、気象、土質、周辺環境を考慮して、必要な防災措置を講じなければならない。
		（３） 現状の地盤面が斜度 30 度以上の勾配を有する土地（都市計画法第 29 条第１項に規定する開発行為の許可を受ける見込みのあるもの、盛土規制法第 12 条第１項に規定する許可を受ける見込みのあるもの又は擁壁等で整備されており安全上支障がないと認められるものを除く。）を含む事業区域において開発事業を行う場合は、擁壁、溝、土留等を設置するなど出水及び土砂の流出を防止する対策をとること。
8	消防水利施設	（１） 事業区域内における消防水利施設について、北はりま消防組合の定める基準に基づき、原則として開発事業者等の負担により整備すること。
9	交通安全施設	（１） 道路管理者と協議の上、開発事業により新築又は改築される道路の形状及び周囲の状況により、道路標識、カーブミラーその他の交通安全施設の設置が必要であると認められるときは、原則として開発事業者等の負担により整備すること。
10	集会所等	（１） 集会所、ごみターミナル、防犯灯その他住民の生活に必要な共用施設については、規則で定める基準により、原則として開発事業者の負担により整備するものとする。
11	駐車場及び駐輪場	（１） 一戸建ての住宅以外の建築物の建築行為を伴う開発事業を行う場合、規則で定める基準により、駐車場及び駐輪場を整備するものとする。
12	公共公益施設	（１） 開発事業の施行により新たに整備される道路、公園等、排水施設、消防水利施設、ごみターミナルの用地について、原則として市に帰属するものとする。

	用地の帰属	（２） 給水施設用地について、原則として水道事業管理者に帰属するものとする。
		（３） その他の公共公益施設の用地について、開発事業者等、市、関係自治会、公共施設管理者その他利害関係者と協議の上、帰属先を決めるものとする。

別表第３（第 10 条関係）緑地の整備及び既存森林の保全基準

１	緑地整備に関する技術基準	（１） 第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準により緑地を整備しなければならない。
		（２） 整備した緑地について、適切な維持管理に努めること。
２	既存森林の保全に関する技術基準	（１） 第２条第５号オに該当する開発事業については、事業区域内に既存森林が存する場合、規則で定める基準により既存森林を保全しなければならない。
		（２） 保全した既存森林について、適切な維持管理に努めること。
３	工場等における緑地の整備基準	（１） 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第２条第３項に規定する製造業等の工場の用に供する第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準により緑地を整備しなければならない。ただし、同法第６条第１項の規定により届け出る開発事業を除く。
		（２） 整備した緑地について、適切な維持管理に努めること。

4	地区計画等における緑地の整備基準	（１） 地区計画等の区域内における第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準により緑地を整備しなければならない。ただし、この別表の３の項第１号に掲げる開発事業に該当するものを除く。
		（２） 整備した緑地について、適切な維持管理に努めること。
5	公共施設における緑地の整備基準	（１） 公共施設の用に供する第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準により緑地を整備しなければならない。ただし、この別表の３の項第１号又は４の項第１号に掲げる開発事業に該当するものを除く。
		（２） 整備した緑地について、適切な維持管理に努めること。
6	用途地域における緑地の整備基準	（１） 用途地域内における第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準により緑地を整備しなければならない。ただし、この別表の３の項第１号、４の項第１号又は５の項第１号に掲げる開発事業に該当するものを除く。
		（２） 整備した緑地について、適切な維持管理に努めること。
7	特定用途制限地域	（１） 特定用途制限地域内における第２条第５号オに該当する開発事業については、規則で定める基準に基づき緑地を整備しなければならない。ただし、この別表の３の項第１号、４の項第１号、５の項第１号又は６の項第１号に掲げる開発事業に該当するものを除く。

	における緑地の整備基準	（２）　整備した緑地について、適切な維持管理に努めることとする。
８	特定用途制限地域における既存森林の保全基準	（１）　特定用途制限地域内における第２条第５号オに該当する開発事業については、事業区域内に既存森林が存する場合、規則で定める基準に基づき既存森林を保全しなければならない。ただし、この別表の３の項第１号、４の項第１号、５の項第１号、６の項第１号又は７の項第１号に掲げる開発事業に該当するものを除く。
		（２）　保全した既存森林について、適切な維持管理に努めることとする。