

議案第61号

加西市開発調整条例の制定について

加西市開発調整条例を、別紙のとおり制定する。

平成22年9月1日提出

加西市長 中川 暢 三

加西市開発調整条例

(目的)

第1条 この条例は、開発事業に関し、市、開発事業者及び市民の相互の理解と協力を促進するため、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) 開発行為 次に規定する土地の区画、形状又は性質を変更する行為をいう。
 - ア 土地の区画の変更 性質が異なる土地の区画を変更すること。
 - イ 形状の変更 造成工事（切土高さ又は盛土高さの最大値が 50cm 以上の工事を行う。）によって土地の立体的形状を変更すること。
 - ウ 性質の変更 土地利用の用途を変更すること。
- (2) 建築行為 建築物、工作物を建築する行為をいう。
- (3) 事業区域 開発行為にあつては開発区域、建築行為にあつては建築又は工作物の敷地の区域をいう。
- (4) 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（所有者が同一である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、時期を同じくして施行される開発行為及び建築行為であつて、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 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する事業区域の面積が 500 m²以上の開発行為
 - イ 主として露天駐車場、建設資材その他の資材の保管等、土地そのものの利用に供する事業区域の面積が 500 m²以上の開発行為
 - ウ 建築物で、高さが 15m 超又はその建築面積が 500 m²超の建築行為
 - エ 工作物で、高さが 15m 超又は事業区域の面積が 500 m²超の建築行為
 - 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 時から翌日の午前 5 時までの間をいう。以下同じ。）に物品販売業その他の営業を営む店舗（以下、「深夜営業店舗」という。）の事業区域の面積が

500 m²以上の建築行為

- (5) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。
- (6) 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。
- (7) 周辺住民 事業区域が存する自治会（以下「関係自治会」という。）の区域内に居住する者をいう。
- (8) 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ものの代表者
- (9) 土地利用基本方針 次に掲げる計画をいう。
 - ア 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 2 条第 4 項の規定に基づいて定められた市基本構想
 - イ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づいて定められた市都市計画マスタープラン
 - ウ 都市計画法施行条例（平成 14 年兵庫県条例第 25 号）第 8 条第 3 項第 3 号に規定する市土地利用計画
 - エ 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）第 8 条の規定に基づいて定められた地域環境形成基本方針
 - オ 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項の規定に基づいて定められた地区計画等
 - カ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条の規定に基づいて定められた建築協定
 - キ 前各号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の意見を聴いて規則で定めたもの
(適用除外)

第 3 条 次に掲げる開発事業は、第 2 条第 4 号に定める開発事業に適用しない。

- (1) 自己の居住する住宅を建築する目的で行うもの
- (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

2 国又は他の地方公共団体が行う開発事業は、第10条から第20条までの規定は、適用しない。この場合において、国又は他の地方公共団体は、事前に市長と協議するものとする。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、開発事業者及び市民に対して開発事業に関する情報の提供を行うとともに、この条例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。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、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、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

(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、この条例に定め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。

(土地利用基本方針への適合)

第7条 開発事業は、その内容が土地利用基本方針に適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、都市計画法その他の法令に規定される技術的基準及び別表第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。

(事前協議の申出及び協議)

第10条 開発事業者は、開発事業を行おうとする場合は、開発計画事前協議申出書を提出して、次の各号に掲げる事項について、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) 事業が地域環境に及ぼす影響に関すること。
- (3) 公共公益施設の整備に関すること。
- (4) 自然環境及び文化財の保護に関すること。

2 市長は、前項の規定による事前協議を行うにあたり、第23条第3項に規定する土地利用連絡調整会議に第7条から第9条までに規定する基準に基づき審議させた上で、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3,000㎡以上の開発事業について、第23条第2項に規定する土地利用調整委員会に、意見を聴くものとする。

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。
(事業計画の説明)

第11条 開発事業者は、前条に規定する事前協議の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 開発事業者は、前項の規定により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。

3 開発事業者は、前項の規定によ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。

(意見書の提出)

第12条 関係住民は、前条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。)を開発事業者に提出することができる。

2 開発事業者は、前項の規定により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13条 開発事業者は、前条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、これに応じるものとする。

3 開発事業者は、第1項の規定により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14条 開発事業者は、市との間で、第10条の規定によ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 開発事業者は、都市計画法、建築基準法、森林法(昭和26年法律第249号)その他開発事業に係る法令に基づく許可又は届出の申請を行う前に、開発協定を締結しな

ればならない。

3 市長は、開発事業者から開発協定締結の申出を受け、開発事業の内容が次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条に規定する基準に適合していること。

(2) 第10条第1項に規定する事項について、適正に協議していること。

4 開発事業者は、開発事業を行うに当たっては、開発協定を遵守しなければならない。

(工事の着手)

第15条 開発事業者は、前条の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 開発事業者は、開発事業の工事に着手するときは、あらかじめ、工事着手届を市長に提出しなければならない。

(指導又は助言)

第16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17条 市長は、開発計画事前協議申出書、見解書及び開発協定書並びにこれらの書面に添付された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18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19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、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できる。

(1) 第10条第1項の規定による開発計画事前協議申出書の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。

(2) 第10条第2項又は第16条に規定する指導に従わないとき。

(3) 第13条第1項の規定による見解書の送付をしないとき。

(4) 第14条第4項又は第15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、開発事業者に対し、書面で行うものとする。

(公表)

第 20 条 市長は、前条第 1 項の規定によ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、意見を述べる機会を与えなければならない。

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 項の規定による公表の際、当該意見を併せて公表しなければならない。

(開発協定締結の手続きの省略)

第 21 条 次に掲げる開発事業は、第 11 条から第 14 条に規定する手続を省略することができる。

(1) 事業区域の面積が 1,000 m²未満の開発事業

ただし、第 2 条 4 号オ又はカの開発事業は除く。

(2) 加西工業団地、鎮岩工業団地、加西東産業団地、加西南産業団地における開発事業

(説明会開催等の手続きの省略)

第 22 条 次に掲げる開発事業は、第 11 条から第 13 条に規定する手続を省略することができる。

(1) 市街化区域を除く区域における農地法(昭和 27 年法律第 229 号)第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項の許可を要するもの

ただし、農地等の権利移動の許可手続等を定める規則(昭和 46 年兵庫県規則第 64 号)第 3 条第 2 項第 5 号及び第 4 条第 2 項第 4 号に規定する者を除く関係住民に、第 11 条第 1 項の規定に基づく説明を行うものとする。

(2) 森林法第 10 条の 2、第 27 条及び第 34 条の規定に基づくもの

(3) その他、開発事業に係る手続が国又は県に直接行われ、かつ第 11 条第 1 項の規定に類する事業計画の説明が手続の条件とされているもの

(土地利用の調整に関する機関)

第 23 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、加西市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 10 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 10 条第

2項の規定に基づき、意見を述べる。

(立入調査)

第 24 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 前項の規定により立入調査を行う職員は、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。

(委任)

第 25 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、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

(加西市民の美しい環境をまもる条例の一部改正)

2 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）の一部を次のように改正する。

第 5 条を次のように改める。

第 5 条 削除

第 15 条中「第 5 条第 2 項及び」を削る。

別表第1（第8条関係）地域環境形成のための基準

1	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。
2	開発事業が建築物（工作物を含む）の設置を伴うものである場合には、当該建築物の位置、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。
3	<p>緑地の確保</p> <p>(1) 開発事業区域内に緑地（高木、中木、低木、芝又は地被植物で覆われた10㎡以上の一団の土地）を設けること。植栽により、緑地を設ける場合は、特に道路等の公衆の用に供される場所からの景観等に配慮すること。</p> <p>(2) 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）及び緑豊かな地域環境の形成に関する条例の規定を遵守すること。</p> <p>(3) 規則で定める緑地の確保基準を遵守すること。</p>
4	<p>景観への配慮</p> <p>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。</p>
5	<p>福祉のまちづくり</p> <p>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。</p>
6	<p>地球環境への配慮</p> <p>(1) 加西市民の美しい環境をまもる条例の規定を遵守すること。</p> <p>(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の実現を図ること。</p>
7	<p>防犯への配慮</p> <p>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住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針及び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の実現を図ること。</p>
8	<p>文化財の保護</p> <p>(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、事前に市教育委員会の指示に従い、必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(2) 開発事業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、現状を変更することなく速やかに市教育委員会に届け出て、その指示に従い必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(3) 指定文化財ならびに登録文化財付近における開発事業については、開発事業者は環境保全及び周辺の景観を損なわないように配慮しなければならない。</p> <p>(4) 文化財を保護するために必要な費用は、開発事業者が負担するものとする。</p>

別表第2（第9条関係）公共公益施設の整備基準

1	公共施設の設置	開発事業に伴い新たに設置を要する公共施設又は改良を要する既存の公共施設については、開発事業者の負担により整備しなければならない。
2	道路	<p>(1) 開発区域内の道路、開発区域に接する道路、開発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、規則で定める基準により整備しなければならない。</p> <p>(2) 開発区域内に都市計画道路の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しなければならない。</p> <p>(3) 開発事業に係る車両等の通行に伴い、道路保全に必要な措置を講じるものとする。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、あらかじめ道路管理者と協議しなければならない。</p>
3	公園・広場	開発区域面積に規則で定める割合を乗じて得た面積以上の公園・広場の整備に努めなければならない。
4	排水設備	<p>(1) 加西市生活排水処理計画に基づき、雨水及び汚水の排水処理について、整備しなければならない。</p> <p>(2) 開発区域内の排水施設は、規則で定める基準に基づき、開発区域の規模、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しなければならない。</p> <p>(3) 河川又は水路に排水する場合は、当該河川管理者又は水路の水利権者と協議しなければならない。</p> <p>(4) 雨水流出量を抑制するため、雨水調整、貯留又は浸透施設の整備に努めなければならない。</p>
5	河川及び調整池	<p>(1) 開発事業に伴い河川を改修する必要がある場合は、自己の負担により河川を改修しなければならない。</p> <p>(2) 開発事業に伴い下流に被害が予想されるときは、河川全延長の改修が完了するまでの間、開発区域内における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。</p> <p>(3) 1 ha 以上の規模の開発事業を行おうとする場合は、調整池指導要領及び技術基準(平成7年兵庫県要領)に基づき、洪水調整池の設置について協議しなければならない。</p>
6	防災施設	防災工事は、開発事業に係る防災工事の施行の確保に関する要綱（昭和51年兵庫県要綱）に基づいて行わなければならない。
7	上水道施設	(1) 規則で定める基準により、開発区域内の給水施設を整備しなければならない。

	設	<p>ならない。</p> <p>(2) 開発区域内へ給水するための水道施設を新設又は改良する必要があるときは、開発事業者において当該水道施設を整備しなければならない。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 開発区域内の上水道施設及びその用地を市に無償譲渡するものとする。</p>
8	消防施設	加西市消防水利等の設置指導要綱により、開発区域内における消防施設を整備しなければならない。
9	交通安全施設	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、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、開発事業者はそれらの交通安全施設を整備しなければならない。
10	集会所等	規則で定める基準に基づく集会所、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を整備しなければならない。
11	駐車場及び駐輪場	戸建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基づき駐車場及び駐輪場を整備しなければならない。
12	公共公益施設用地の提供	<p>(1) 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、開発事業者自らが管理するものを除き、市に帰属するものとする。</p> <p>(2) 上水道施設用地は、水道事業管理者に帰属するものとする。</p> <p>(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。</p>

(審議資料)

開発事業の実施にあたり、市、開発事業者及び市民の相互の理解と協力を促進することにより、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ため、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を定めるもの。

【概要】

①対象事業

- ・本条例の対象となる事業を明確に示す。

②開発調整基準

- ・開発事業が適合すべき土地利用の基本方針、地域環境形成のための基準、公共公益施設の整備基準を示す。

③開発事業に係る手続

- ・関係法令の手続の前に協議を申し出て、関係住民に関する説明、市との協議、開発協定の締結等の手順を明確に示す。
- ・協議によって作成された書面等は台帳として公開し、手続の透明性を高める。

④加西市民の美しい環境をまもる条例の一部改正

- ・開発行為の規制に関する条文の削除