

改正

令和5年3月27日条例第8号

福崎町開発事業等調整条例

(目的)

第1条 この条例は、第2条第4号に定める開発事業等に関し、町、開発事業者及び町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、地域の特性に応じた良好な地域環境の形成を図るとともに、安全で機能的なまちづくりを推進することを目的とする。

(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、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びこれらの法律に基づく命令の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 法第4条第12項に掲げる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) 建築行為 建築基準法第2条第13号に規定する建築物を新築、増築、改築又は移転する行為及び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) 開発事業等 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等とみなしてこの条例の規定を適用する。
 - ア 工業専用地域を除く市街化区域で500㎡以上、工業専用地域及び市街化調整区域で1,000㎡以上、都市計画区域外で10,000㎡以上の開発行為（兵庫県開発許可制度の運用基準による。）
 - イ 建築物で、高さが15m以上又はその建築面積が1,000㎡以上の建築行為
 - ウ 建築基準法第6条第1項、第87条第1項及び別表第1（い）欄に規定する建築確認申請の必要な建築物で、事業区域の面積が1,000㎡以上の用途変更
 - エ 工作物で、高さが31m以上又は事業区域の面積が1,000㎡以上の建築行為
 - オ 太陽光発電施設の設置に供する土地又は公有土地水面で、事業区域の面積が1,000㎡以上の設置行為
 - カ ワンルームマンション（独立した2以上の居室を有しない住居）等の長屋住宅又は共同住宅で15戸以上の建築行為
 - キ 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規則で定める営業を営む店舗（以下、「深夜営業店舗」という。）の事業区域の面積が1,000㎡以上の建築行為
- (5) 開発事業者 開発事業等を行おうとする者をいう。
- (6) 公共公益施設等 開発行為に伴い新設又は改良等を必要とする次の施設をいう。
 - ア 公共施設 道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設等公共の用に供する施設
 - イ 公益施設 教育施設、上水道施設、清掃施設、交通安全施設、駐車場施設、集会施設、防犯灯等公共の福祉又は利便のため必要な施設
 - ウ 防災施設 擁壁、法枠、緑地、排水施設、落石防止柵、落石防止網、沈砂池、調整池、土砂流失防止施設、暗渠排水施設、地すべり防止施設等災害等を防止する施設
- (7) 町民 福崎町自治基本条例（平成25年条例第17号）第2条第1項に規定する町民
- (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。

(10) 関係住民 次に掲げるものをいう。

- ア 隣接住民
- イ 周辺住民
- ウ 関係自治会の長
- エ 規則で定める水路又は里道を管理するものの代表者

(11) 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町基本構想
- イ 法第18条の2第1項の規定に基づいて定められた福崎町都市計画マスタープラン
- ウ 兵庫県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号に規定する福崎町土地利用基本計画
- 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 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 建築基準法第69条の規定に基づいて定められた福崎町建築協定条例（平成4年条例第21号）
- キ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定に基づいて定められた福崎町立地適正化計画
- ク 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、町議会の議決を経たもの又は福崎町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等は、第2条第4号に定める開発事業等に適用しない。

- (1) 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為
 - (2) 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
 - (3) 建築基準法第85条第1項及び第2項に規定する応急仮設建築物の建築行為
 - (4) その他、通常管理行為又は軽易な行為
- 2 国又は他の地方公共団体が行う開発事業等は、第12条から第24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、事前に町と協議するものとする。
- 3 太陽光発電施設の設置に供する土地又は公有土地水面のうち、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）の規定に基づき届出を行って設置するものについては、次条から第12条まで及び第16条から第24条までの規定は、適用しない。

（町の責務）

第4条 町は、この条例の目的を達成するため、開発事業者及び町民に対して開発事業等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等を行うとともに、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。

（町民の責務）

第6条 町民は、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。

（土地利用基本方針等への適合）

第7条 開発事業等は、その内容が町の均衡ある発展に寄与し、町民の健全かつ機能的な都市活動の確保に役立つよう環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を予防し、その健全な市街地の形成に必要な関連公共公益施設等の整備及び宅地の造成等に関し適正な計画を定めなければならない。

（地域環境形成のための基準）

第8条 開発事業者は、開発事業等を行う場合には、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。

（開発区域に関する事項）

第9条 開発行為については、法の開発行為許可申請までに区域内及び区域に隣接する公共施設との官民境界協定が締結され、当事者間での筆界確認等がされていなければならない。

（公共公益施設等の整備基準及び帰属）

第10条 開発事業者は、開発事業等を行う場合には、兵庫県開発許可制度の運用基準に従うほか別表第2に定める整備基準に従い公共公益施設等を整備し、その用に供する用地及び施設を町に無償で帰属しなければならない。

（紛争の解決）

第11条 紛争が生じた場合にあっては、その紛争の当事者である開発事業者又は工事施工者及び関係住民は、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

（事前協議の申出及び協議）

第12条 開発事業者は、開発事業等を行おうとする場合は、開発事業等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、町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） 公共公益施設等の整備に関すること
- （4） 自然環境の保護に関すること
- （5） 文化財の保護に関すること

2 町は、前項の規定による事前協議を行うにあたり、第7条から第10条までに規定する事項に基づき審査したうえで、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 前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13条 開発事業者は、事業計画の説明会や個別説明等の方法により、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14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、町長に提出しなければならない。

（要望書の提出）

第14条 関係住民は、前条に規定する説明が終了した日以降に、開発事業等に対する要望を記載した書面（以下「要望書」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、前項の規定により要望書が提出されたときは、当該要望書の写しを、町長に提出しなければならない。

（回答書の送付）

第15条 開発事業者は、前条に規定する要望書の提出があったときは、当該要望書に対する回答を記載した書面（以下「回答書」という。）を、当該要望書を提出した者に送付しなければならない。

2 前項の場合において、開発事業者は、当該回答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 開発事業者は、第1項の規定により回答書を送付したときは、当該回答書の写しを、町長に提出しなければならない。

（兵庫県福崎警察署との協議）

第16条 開発事業者は、規則で定める開発事業等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、兵庫県福崎警察署と協議し、その内容を町長に報告しなければならない。

（防災協定等）

第17条 開発事業者は、事業区域が山崩れ、がけ崩れ、地滑り、溢水等による災害の危険が予想される場合には、防災施設を整備しなければならない。

2 防災施設（町に帰属する施設を除く）は、開発事業者及び土地所有者又は施設管理者が工事完了後責任をもって維持管理するものとし、開発事業者は、工事完了届提出時に維持管理方法を明記した誓約書を町長に提出しなければならない。なお、防災施設の管理者が変更になる場合は事前に町と協議しなければならない。

3 開発事業者は、事業区域が1ha以上の開発事業等で町長が必要と認めるものについては、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（昭和51年5月1日施行）に基づき、町長と防災協定を締結しなければならない。

（開発事業等協定の締結）

第18条 開発事業者は、町との間で、第12条の規定による協議に係る合意内容に基づく協定（以下「開発事業等協定」という。）を締結しなければならない。

2 開発事業者は、法、建築基準法、森林法（昭和26年法律第249号）その他開発事業等に関する法令に基づく許可、届出及び確認の申請に際し、開発事業等協定を締結しなければならない。

3 町長は、開発事業者から開発事業等協定の締結申出を受け、開発事業等の内容が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、開発事業等協定を締結しなければならない。

（1） 開発事業等が、第7条から第10条に規定する基準に適合していること

（2） 第12条第1項各号に規定する事項について、適正に協議していること

4 開発事業等協定書は、その締結の日から5年を経過する日までに、当該開発事業等協定を締結した開発事業者が法の許可申請等を行わないときは、その効力を失う。

5 開発事業者は、開発事業等を行うに当たっては、開発事業等協定書を遵守しなければならない。

6 開発事業者は、工事着手後などに変更が生じた場合は、速やかに開発事業等協定書を変更しなければならない。

（工事の着手）

第19条 開発事業者は、前条の開発事業等協定を締結した後でなければ、開発事業等の工事に着手してはならない。

2 開発事業者は、開発事業等の工事に着手するときは、あらかじめ、工事着手届を町長に提出しなければならない。

（指導、助言又は協議）

第20条 町長は、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、助言又は協議を行うことができる。

（台帳の作成及び公開）

第21条 町長は、開発事業等事前協議申出書、回答書及び開発事業等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。

（勧告）

第22条 町長は、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12条第1項の規定による開発事業等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12条第2項又は第20条に規定する指導に従わないとき

（3） 第15条第1項の規定による回答書の送付をしないとき

（4） 第18条第5項又は第19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23条 町長は、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 町長は、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 町長は、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。

（報告等の徴収及び立入調査）

第24条 町長は、この条例の目的を達成するために必要な限度において、開発事業者、設計者又は工事施工者から開発事業等に関する計画及び工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は関係職員に事業区域に立ち入り、開発事業等の状況を調査させることができる。

2 町長は、前項の規定により立入調査をするときは、開発事業者又は工事施工者に対し、調査が必要と認められる理由を示す書面を交付しなければならない。

- 3 第1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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(規則への委任)

第25条 この条例に定めるもののほか、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29年4月1日から施行する。
(旧要綱の廃止)
- 2 福崎町開発指導要綱（平成11年9月22日告示第87号）は廃止する。
(経過措置)
- 3 この条例の施行の日前において、既に事前協議が整った開発行為については、この条例は適用しない。

附 則（令和5年3月27日条例第8号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第8条関係）地域環境形成のための基準

1	開発事業等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	開発事業等が建築物（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	緑地の確保 (1) 開発行為の区域内に緑地（高木、中木、低木、芝又は地被植物で覆われた土地）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。 (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。
4	景観への配慮 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。
5	福祉のまちづくり 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。
6	防犯への配慮 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、犯への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。
7	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等を行う場合は、事前に町及び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。 (2) 開発事業等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町及び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。 (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等については、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。 (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。
8	公害の防止 工場等の立地を目的とする開発行為にあつては、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）、悪臭防止法（昭和46年法律第91号）、環境の保全と創造に関する条例等諸法令及び福崎町公害防止協定に定める基準を遵守するため必要な対策を講じなければならない。

9	住環境の保全	(1) 住宅等の建築を目的とした開発行為については、兵庫県「良好な住宅環境の確保に関する指導要綱」（昭和49年7月1日施行）に規定する基準に適合するものでなければならない。 (2) 事業者は、5,000㎡を超える開発にあっては開発区域内における住環境の保全を図るため、福崎町建築協定条例（平成4年条例第21号）に基づく建築協定の締結に努めなければならない。なお、1haを超える開発にあっては、都市計画法第12条の4に基づく地区計画等の決定の合意に努めなければならない。
10	商工業の振興	開発事業者が商工業にかかる開発事業等を行うときは、福崎町商工業振興基本条例（平成27年条例第15号）第6条の規定により商工団体に積極的に加入し、その事業活動に協力をするよう努めなければならない。

別表第2（第10条関係）公共公益施設等の整備基準

1	公共公益施設	開発事業等に伴い新たに設置を要する公共公益施設又は改良を要する既存の公共公益施設については、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	(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。 (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。 (3) 開発事業等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。
3	公園・緑地・広場	開発区域に規則で定める項目を満たす公園、緑地、広場を整備しなければならない。
4	河川及び調整池	(1) 開発事業等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。 (2) 開発事業等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。 (3) 1ha以上の規模の開発事業等を行おうとする場合は、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協議しなければならない。
5	防災施設	工事施行中に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。
6	上下水道施設	(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。 (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上下水道事業の管理者が判断した場合は、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。 (3) 開発区域内での給水装置の構造及び材質は、上下水道事業の管理者が定めた基準に適合しなければならない。 (4) 開発区域内の上下水道施設及びその用地を町に無償譲渡（帰属）するものとする。 (5) 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。なお、汚水処理については、福崎町生活排水処理計画に基づき、汚水が排水処理できるように整備しなければならない。

		(6) 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。
		(7) 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。
7	消防施設	開発区域内における消防施設については、規則で定める基準により整備しなければならない。
8	交通安全施設等	開発事業等により設置される道路の形状及び周囲の状況により、規則で定める交通安全施設等の設置が必要であると認められるときは、それらの交通安全施設等を整備しなければならない。
9	集会所等	規則で定める基準に基づく集会所、ごみ集積施設、防犯灯その他住民の生活に必要な公共用施設を整備しなければならない。
10	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等を行う場合、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。
11	公共公益施設用地の提供	(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、町に帰属しなければならない。 (2) 開発事業者は、所有権移転登記に要する書類を原則として工事完了届時に提出しなければならない。なお、帰属する土地に抵当権等の所有権以外の権利が設定されている場合は、所有権移転登記日の前日までに開発事業者が抹消登記を行わなければならない。 (3) 公共施設用地とその他の土地との境界を明確にするため、境界線の各折点又は必要と思われる箇所に町が指示する境界標等を設置しなければならない。 (4) 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、無償で町に譲渡するものとする。