

○丹波市開発指導要綱

平成30年7月2日

告示第589号

改正 令和6年3月6日告示第73号

令和8年1月13日告示第5号

丹波市開発指導要綱（平成16年丹波市告示第151号）の全部を改正する。

目次

- 第1章 総則（第1条—第7条）
- 第2章 基本的事項（第8条—第11条）
- 第3章 一般的事項（第12条—第19条）
- 第4章 公共施設の整備（第20条—第24条）
- 第5章 公益的施設の整備（第25条・第26条）
- 第6章 工事の施工、検査及び移管（第27条—第30条）
- 第7章 雑則（第31条・第32条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、丹波市における開発事業の施行に関して必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を防止し、開発区域及び周辺地域における災害を防止するとともに、良好な地域環境の形成を図り、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) 開発事業 土地の区画性質形状の変更を目的とした行為、建築物の建築、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく特定工作物の建設及び土石の採取並びに露天駐車場及び資材置場等の建設を目的とした行為をいう。
- (2) 開発事業者 丹波市において開発事業を行う者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行おうとする土地の区域をいう。
- (4) 公共施設 道路、排水施設、公園、緑地、消防水利その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益的施設 給水施設、下水処理、ごみ処理、保育所、幼稚園、認定こども園、小中学校、生涯学習施設、集会施設その他公益の用に供する施設をいう。
- (6) 土地の区画の変更 公共施設を整備（新設・変更・廃止）して、土地の区画を変更する行為のことをいう。
- (7) 土地の性質の変更 土地利用の用途を宅地に変更する行為のことをいう。
- (8) 土地の形状の変更 造成工事によって、土地の立体的な状態を変更する行為のことをいい、切土高さ又は盛土高さの最大値が50センチ以上で、かつ、その面積の合計が1,000平方メートル以上のものをいう。

（遵守義務）

第3条 開発事業者は、この要綱、関係法令及び別に定める技術的基準並びに

市長の指示を遵守するとともに、丹波市総合計画、丹波市都市計画マスタープラン等市のまちづくり計画との整合を図り、良好な田園都市環境の形成に努めなければならない。

(適用範囲)

第4条 この要綱は、開発事業のうち次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 土石の採取、露天駐車場及び資材置場の建設を目的とした開発区域の面積が2,000平方メートル以上の開発事業
- (3) 3区画以上の宅地の区画割りを目的とした開発事業
- (4) 3以上の住戸又は住室を有する共同住宅等の建築を目的とした開発事業
- (5) 延べ床面積の合計が500平方メートルを超える建築物の建築を目的とした開発事業
- (6) 隣接する他の事業が、開発事業者、土地所有者等の関係から関連した一連の事業と認められる特別な理由があり、この要綱の適用される規模となる開発事業（3年以内に継続又は断続して行う場合も含む。）
- (7) 前各号に掲げるもののほか良好な自然環境の保全及び快適な生活環境の整備を図るため、市長が特に必要と認めた開発事業

2 前項に掲げる開発事業のうち、次の開発事業については、この要綱の規定は適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供することを目的とした開発事業
- (2) 農業、林業又は漁業を営むための建築物の建築を目的とした開発事業
- (3) 公益的施設の用に供することを目的とした開発事業
- (4) 国及び地方公共団体又はこれらの出資若しくは設立に係るものによる開発事業
- (5) 非常災害のため必要な応急措置のための開発事業
- (6) 前各号に掲げるもののほか市長がこの要綱に該当しないと認める開発事業

(承認申請及び協議)

第5条 開発事業者は、開発行為等を行おうとする土地の所有権、地上権又は賃借権（以下「所有権等」という。）を取得する契約（仮契約を含む。）の締結前に、既に当該土地の所有権等を取得している場合は、都市計画法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和26年法律第249号）その他開発行為等に関する法令等に基づく許可若しくは認可の申請又は届出を行う前（当該申請又は届出を要しない開発行為等にあつては、当該開発行為等に着手する前）に、この要綱に規定する開発事業事前協議書を市長に提出し、あらかじめ、協議しなければならない。

2 開発事業者は、前項の事前協議が整った後、次に掲げる図書を添えて開発事業承認申請書（以下「承認申請書」という。）を市長に提出し、開発事業の承認を受けなければならない。

- (1) 開発事業計画書及び設計説明書

- (2) 付近見取図、現況図、地籍図、開発区域求積図、土地登記簿謄本、境界確定図、土地利用計画図、造成計画縦断面図、給排水計画平面図、擁壁・排水施設等構造図、緑地面積計算図、予定建築物関係図面、排水施設流量計算書（図面を含む。）及び消防水利位置図
  - (3) 資金証明書及び工事費明細
  - (4) 公共施設又は公益的施設の用に供する土地の帰属に関する事項及び当該事業により設置される公共施設又は公益的施設を管理することとなる者との協議書
  - (5) 工事施工に係りのある公共施設の管理者及び利害関係者の同意書
  - (6) 関係者との協議、事業内容説明会等の結果報告書
  - (7) その他市長が必要と認める書類
- （開発協定）

第6条 開発事業者は、市長の指示に従い、書面により開発事業に関する協定を締結するものとする。

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) 目的、事業計画及び地域との協調に関する事項
  - (2) 自然環境の保全及び緑化の保護に関する事項
  - (3) 公害及び災害の防止に関する事項
  - (4) 文化財の保護に関する事項
  - (5) 地域環境の整備に関する事項
  - (6) 公共施設の整備に関する事項
  - (7) 公共施設の維持管理に関する事項
  - (8) 公益的施設の整備等に関する事項
  - (9) 協定事項の不履行、疑義の決定等、変更及び解除に関する事項
  - (10) 協定の有効期限に関する事項
  - (11) 前各号に掲げるもののほか市長が必要と認めた事項
- （承認又は不承認）

第7条 市長は、第5条第2項の承認申請書が提出されたときは、速やかに承認又は不承認を決定し、開発事業承認通知書により開発事業者に通知するものとする。この場合において、不承認のときは、その理由を付して通知するものとする。

## 第2章 基本的事項

### （土地利用計画）

第8条 開発事業者は、事業計画を定めるに当たり、市の諸計画及び地域環境と整合を図り、市民生活の安全性及び利便性を確保し、健康で文化的かつ快適な環境を創設するよう努めなければならない。

### （開発区域）

第9条 開発区域は、立地条件、市街化の動向、市の将来計画等を勘案して定めなければならない。この場合において、災害の防止を目的として定められた区域その他開発事業を行うことが適当でない区域の土地を含まないよう努めなければならない。

### （事業計画の変更及び廃止）

第10条 開発事業者は、承認を受けた開発事業の計画を変更しようとするとき

は、開発事業変更承認申請書を市長に提出し、計画変更の承認を受けなければならない。

- 2 開発事業者は、承認を受けた開発事業の計画を廃止しようとするときは、開発事業廃止届を市長に提出し、廃止の承認を受けるとともに、廃止に伴い周辺地域に災害その他の不利益が生じないように必要な措置を講じなければならない。

(関係者への周知及び協議)

第11条 開発事業者は、承認申請書の提出までに、あらかじめ開発区域に関する自治会、土地所有者、居住者及び周辺住民に対し、事業説明会等を開催し、開発事業の内容を説明し、理解を得るよう努めるとともに、周辺住民等の意向を尊重し、将来紛争が生じないように配慮しなければならない。

- 2 開発事業者は、承認申請書の提出までに、あらかじめ市長が地域環境の保全上又は地元産業の育成上必要と認めた開発事業については、市長の指示する関係団体と協議し、意見を聴かななければならない。
- 3 開発事業者は、事業説明会等の内容及び関係団体との協議内容を市長に報告しなければならない。
- 4 開発事業者は、開発事業の施行に伴い紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。

### 第3章 一般的事項

(自然環境の保全)

第12条 開発事業者は、自然と調和し、良好な地域環境の形成を図るため、別に定める基準に基づき、現状の樹木、池沼、溪流その他の自然環境を保全し、又は努めてこれを生かすものとし、工事上やむを得ず影響を及ぼすときは、これを修復しなければならない。

(景観形成及び緑化)

第13条 開発事業者は、潤いのある美しいまちづくりを行うため、周囲の景観との調和に配慮し、自ら開発区域内の緑化を推進し、良好な景観の維持創出に努めなければならない。

- 2 開発事業が、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条。以下「緑条例」という。）の適用を受けるときは、緑条例の基準に従わなければならない。

(公害の防止)

第14条 開発事業者は、開発事業により発生する恐れのある騒音、振動、水質汚濁その他の公害を未然に防止できるよう十分な措置を講じなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に起因して公害が発生したときは、自己の責任において速やかに適切な処置を講じるとともに、原因の究明を図り、改善及び被害者に対する損害補償を負わなければならない。
- 3 開発事業者は、市長が必要と認めたときは、別途公害防止協定を締結し、公害防止の目的達成に努めなければならない。

(災害の防止)

第15条 開発事業者は、事前に必要な調査を行い、出水、地すべり、土砂崩れ等の災害の発生を未然に防止できるよう十分な措置を講じなければならない。

- 2 開発事業者は、地盤及び法面の保護、擁壁の設置等の安全措置については、別に定める基準に従い適切に行うものとする。
- 3 開発事業者は、工事中の安全確保について細心の注意を払い、災害防止に努めなければならない。
- 4 開発事業者は、開発事業に起因して災害が発生したときは、自己の責任において速やかに適切な処置を講じるとともに、原因の究明を図り、改善及び被害者に対する損害補償を負わなければならない。

(文化財の保護)

第16条 開発事業者は、文化財の保護について、丹波市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議し、指示に従わなければならない。

- 2 開発事業者は、埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会に届け出るとともに、指示に従わなければならない。

(居住環境の向上)

第17条 開発事業者は、住宅の建築を目的とした開発事業については、居住環境の向上を図るため、日照、通風、防災及びプライバシーの保護を考慮して、適切な間隔と空地をもって建築物、特定工作物等を配置するものとし、1宅地又は1戸当たりの面積については、別に定める基準によらなければならない。

(緩衝帯)

第18条 開発事業者は、周辺環境の保全及び防災上、市長が必要と認めたときは、別に定める基準に基づき緩衝帯を設けなければならない。

(境界の確定)

第19条 開発区域と隣地との境界は、コンクリート杭等で明確にしなければならない。

#### 第4章 公共施設の整備

(道路)

第20条 開発事業者は、開発の目的、土地利用形態、規模及び周辺の状態を考慮し、通行の安全に支障のないよう道路を整備しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発区域内の道路及び区域外への連絡道路を新設し、又は改良するときは、別に定める基準に基づいて施工するものとする。
- 3 開発事業者は、既設の農道又は林道を利用することとなるときは、当該管理者と協議し、同意を得なければならない。

(排水施設等)

第21条 開発事業者は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排出するため、別に定める基準に基づき排水施設を設置しなければならない。

- 2 排水施設から生ずる排水の放流先の排水能力その他の状況を勘案し、開発区域及びその周辺の浸水被害を防止するため市長が必要と認めたときは、開発事業者は、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する雨水貯留浸透施設を設けるなど、必要な措置を講じなければならない。
- 3 開発事業者は、既存の排水路その他の排水施設に雨水を放流する場合にあつては、当該施設の管理者等と協議し、その同意を得なければならない。

(公園及び緑地)

第22条 開発事業者は、開発区域の規模及び用途に応じ、地域住民が安全かつ

有効に利用できるよう公園又は緑地を整備しなければならない。

- 2 開発事業者は、公園その他を整備するときは、別に定める基準に基づいて施工するものとする。

(消防水利)

第23条 開発事業者は、開発区域の規模及び予定建築物の用途を考慮し、貯水施設その他消防に必要な施設を整備しなければならない。

- 2 開発事業者は、消防水利を整備するときは、別に定める基準によるほか丹波市消防関係機関の指導に従うものとする。
- 3 消火栓の設置については、あらかじめ丹波市消防関係機関及び公営企業管理者の権限を行う市長と協議しなければならない。

(消防活動空地)

第24条 開発事業者は、4階建て以上の建物を建築する場合には、別に定める基準によるほか丹波市消防本部の指導に従い消防活動空地を設けるものとする。

## 第5章 公益的施設の整備

(給水施設)

第25条 開発事業者は、市水道及び市水道以外の水道を利用しようとするとき又は単独で水源を確保し、給水しようとするときは、あらかじめ公営企業管理者の権限を行う市長と協議し、指示に従わなければならない。

(下水処理及びごみ処理)

第26条 開発事業者は、開発区域内で生ずる下水の処理及びごみの処理については、別に定める基準によるほか市が定める処理方法により措置を講じなければならない。

- 2 ごみの処理については、減量化及び資源化に努めるとともに、減量化及び資源化の普及啓蒙を図るものとする。

## 第6章 工事の施工、検査及び移管

(工事の施工)

第27条 開発事業者は、工事に着手しようとするときは、工事施工者を定め、工事着手前に市長に工事着手届を提出しなければならない。工事施工者を変更したときも同様とする。

- 2 開発事業者又は工事施工者は、開発事業の完了まで責任をもって工事に当たるとともに、市長が求めたときは、当該工事の進捗状況を報告しなければならない。
- 3 開発事業者は、開発区域の全部について開発事業に関する工事を完了したときは、直ちに工事完了届により市長に開発事業の完了を届け出なければならない。

(検査)

第28条 開発事業者は、工事完了届を提出したときは、遅滞なく完成検査を願い出て、完成検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅延なく開発事業に係る工事が開発承認の内容に適合しているか検査し、検査の結果が開発承認の内容に適合していると認めるときは、完成検査済証を交付するものとする。
- 3 完成検査の結果、不備な箇所があるときは、開発事業者の負担において整

備しなければならない。

(移管及び維持管理)

第29条 開発事業者は、整備した公共施設及び公益的施設で、市長が必要と認められた施設については、当該施設を市に移管しなければならない。

2 開発事業者は、前項の規定による移管に当たっては、当該施設用地に境界杭を設け、境界を明確にするものとする。

3 移管に係る公共施設等の維持管理及びこれに要する経費の負担については、別途協議するものとする。

(移管手続)

第30条 開発事業者は、前条の移管をするときは、公共施設等寄附申出書により市長に移管を申し出るとともに、当該用地に係る所有権移転の登記に必要な書類を提出するものとする。

第7章 雑則

(遵守義務の不履行)

第31条 市長は、開発事業者がこの要綱及び別に定める基準並びに市長の指示に従わないときは、行政上必要な措置を講じることができる。

2 従前において開発事業を行い、義務を履行していない開発事業者に対しては、その義務を履行するまで、新たな開発事業の事前協議を保留する。

(適用の特例)

第32条 この要綱に定めのない事項で、市長が必要と認めるものについては、その都度開発事業者と協議の上、決定することができる。

附 則

この要綱は、平成30年10月1日から施行する。

附 則 (令和6年3月6日告示第73号)

(施行期日)

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日前に改正前の丹波市開発指導要綱第4条第1項第3号の規定による開発事業で承認を受け、工事に着手したものについては、なお従前の例による。

附 則 (令和8年1月13日告示第5号)

(施行期日)

この要綱は、令和8年4月1日から施行する。