

○南あわじ市開発指導要綱

平成17年 1 月11日

告示第24号

改正 平成17年12月 1 日告示第181号

平成18年 3 月 6 日告示第17号

平成26年11月19日告示第59号

令和 2 年12月28日告示第110号

令和 6 年 9 月10日告示第110号

(目的)

第1条 この告示は、無秩序な開発を防止するとともに、良好な地域環境の確保と災害の防止を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において「開発行為」とは、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 この告示において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

3 この告示において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第1項で定めるもの又はゴルフコースその他大規模な工作物で同条第2項で定めるものをいう。

4 この告示において「土地の区画割」とは、土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割することをいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、市の行政区域内において行われる 1,000 平方メートル以上の開発行為について適用する。ただし、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項に規定する許可の対象となる場合又は良好な地域環境を確保するための地域社会建設指導要綱（昭和 47 年兵庫県告示第 1613 号）第 4 に規定する承認の対象となる場合については、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、別表第1に掲げる開発行為は、前項の規定を適用しない。

(承認申請)

第4条 開発行為をしようとする者は、あらかじめ当該開発行為に関する事業計画を定め、開発行為承認申請書(様式第1号)により市長の承認を受けなければならない。

(開発協定)

第5条 開発行為の承認を受けようとする者は、あらかじめ市長と開発協定を締結しなければならない。

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) 開発行為を行う土地の用途及び処分に関する事項
- (2) 道路、公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地の設置計画、これらの施設の帰属及び維持管理に関する事項
- (3) 水道、下水道その他の供給施設及び処理施設の設置計画、これらの施設の帰属並びに維持管理に関する事項
- (4) 公益的施設の整備に関する事項
- (5) 環境の緑化その他地域環境の整備に関する事項
- (6) 文化財及び自然環境の保護に関する事項
- (7) 公害及び災害の防止のための措置並びに環境衛生に関する事項
- (8) 開発行為の工事の時期及び開発協定の有効期間に関する事項
- (9) 開発協定の履行の保証及びその不履行の場合に関する事項
- (10) 立入調査に関する事項
- (11) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

第6条 削除

(承認基準)

第7条 市長は、開発行為承認申請書の提出があった場合においては、当該申請に係る事業計画が、別表第2に掲げる基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの告示の規定に違反していないと認めるときは、これを承認す

るものとする。

- 2 前項に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、特に定めのない限り兵庫県開発許可基準その1を準用するものとする。

(承認又は不承認の通知)

第8条 市長は、開発行為承認申請書の提出があったときは、速やかに、承認又は不承認の決定をし、当該申請をした者にその旨を通知するものとする。
この場合において、不承認の通知をするときは、その理由を併せて通知するものとする。

(工事施行者の届出)

第9条 やむを得ず工事施行者を決定することなく開発行為の承認を受けた者は、遅滞なく、工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）を定め、工事施行者届出書（様式第2号）を市長に届け出なければならない。工事施行者を変更したときも同様とする。

(標識の設置)

第10条 開発行為の承認を受けた者は、当該開発区域内に標識（様式第3号）を設置しなければならない。

(開発行為の変更及び廃止)

第11条 開発行為の承認を受けた者は、事業計画の変更（軽微な変更を除く。）又は廃止をしようとする場合は、開発行為変更承認申請書（様式第4号）又は工事廃止届（様式第5号）を市長に提出し、承認を受けなければならない。
廃止をする場合においては、災害が生じないよう必要な措置を講じなければならない。

- 2 前項で規定する軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うものを除く。
- (2) 工事施行者の変更
- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(防災上の措置)

第12条 開発行為の承認を受けた者は、開発区域及びその周辺の地域における災害を防止するために万全の措置を講じなければならない。

(被害の補償)

第13条 開発行為の承認を受けた者は、開発事業の実施に伴い関係住民に被害を及ぼしたときは、その補償の責めを負うとともに、自己の責任において解決しなければならない。

(工事完了検査)

第14条 開発行為の承認を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、工事完了届（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項に規定する工事完了届の提出があった場合においては、遅滞なく、当該工事が承認の内容に適合しているかについて検査し、適合していると認めたときは、検査済証（様式第7号）を交付するものとする。
- 3 市長は、必要があると認めたときは、工事完了前においても当該工事の状況を検査することができる。また、必要に応じ、報告若しくは資料の提出を求め、勧告若しくは助言をすることができる。

(非協力者に対する措置)

第15条 市長は、第4条及び第7条の規定による開発行為の承認又は第5条に規定する協定の内容に違反し、第14条に規定する勧告又は助言に従わないで開発行為をしている者若しくは開発行為をした者に対して、次に掲げる措置をとることができる。

- (1) 当該開発区域への進入道路の市道との接合を許可せず、必要があるときは、他の道路管理者に対し同様の措置をとるよう要請すること。
- (2) 電気又は上下水道等の供給をしない旨を供給者に要請すること。
- (3) 当該開発行為に関与する者の市施行事業への入札参加を認めないこと。

(その他)

第16条 この告示に定めのない事項で市長が必要と認める事項がある場合は、

事業者と協議の上決定するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年1月11日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の緑町開発指導要綱（平成8年緑町要綱）、西淡町土地開発事業及び中高層建築物指導要綱（平成3年西淡町要綱）又は南淡町開発行為に関する指導要綱（平成9年南淡町要綱第1号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。
- 3 この告示の施行の際、既に着工している開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成17年告示第181号）

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、既に着工している開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成18年告示第17号）

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際、既に着工している開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成26年告示第59号）

この告示は、鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第46号）の施行の日から施行する。

附 則（令和2年告示第110号）

(施行期日)

- 1 この告示は、令和3年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現に着工している開発行為については、なお従前の例による。

附 則（令和6年告示第110号）

(施行期日)

- 1 この告示は、令和6年9月10日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

- 1 自己の居住用住宅建設を目的とする開発行為
- 2 農業、林業若しくは漁業を営むために行う開発行為又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的で行う開発行為
- 3 公益上必要な施設の用に供する目的で行う開発行為
- 4 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、地方開発公社その他市長が指定するものが行う開発行為
- 5 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 6 通常管理行為
- 7 建築物の建築における開発行為において土地の区画割を目的としない宅地等の開発行為

別表第 2（第 7 条関係）

主として建築物の建築の用に供する開発行為の承認基準

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1 土地利用計画が定められているときは、土地の用途が当該計画の利用区分に適合していること。2 道路、公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模であり、かつ、これらが適当に配置されていること。<ol style="list-style-type: none">(1) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況(2) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質(3) 予定建築物等の用途(4) 予定建築物等の敷地の規模及び配置3 開発区域内の主要な道路が、前項各号に掲げる事項を勘案して、開発区域外の相当規模の道路に接続されるものであること。4 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺 |
|---|

の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 第2項各号に掲げる事項及び放流先の状況

5 上水道その他の給水施設が第2項各号に掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されていること。

6 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進及び開発区域並びにその周辺の地域における環境の保全が図られるように公共施設、公益的施設、予定建築物等の用途の配分が定められていること。

7 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられるものであること。

8 開発区域内の土地について植栽その他の必要な措置を行うことにより、開発区域及びその周辺の土地の区域における自然環境と著しく不調和となるものでないこと。

9 開発区域内には、次に掲げる区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

(3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

(4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(5) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された土地の区域

- (6) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 5 条の国立公園若しくは
国定公園の区域又は兵庫県立自然公園条例（昭和 38 年兵庫県条例第
80 号）第 3 条第 1 項の県立自然公園の区域
 - (7) 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）第
89 条第 1 項の自然環境保全地域
 - (8) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律鳥獣の保護及び管理並
びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 9 条第
1 項第 1 号の鳥獣保護区
 - (9) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 69 条第 1 項の史跡名
勝天然記念物の指定地域若しくは同法第 70 条第 1 項の史跡名勝天然
記念物の仮指定地域又は兵庫県文化財保護条例（昭和 39 年兵庫県条
令第 58 号）第 31 条第 1 項の指定史跡名勝天然記念物の指定地域
 - (10) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項の保安林又は同
法第 41 条第 1 項若しくは第 2 項の保安施設地区
 - (11) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8
条第 2 項第 1 号の農用地区域
- 10 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）
における第 2 種、第 3 種地域内においては、建築物は、高さ 31m を超
えるものでないこと。
- リゾート施設整備地域、開発指導区域にあつては、別途市長と協議
する。
- 11 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があるこ
と。
 - 12 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な
能力があること。
 - 13 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工
事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある工作物
につき、当該開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げ
となる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。