

地域 項目	淡路市（開発指導要綱）
適用範囲	<p>市における開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為に適用する。ただし、別表第1に掲げる開発行為は、この限りでない。</p> <p>（別表第1）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自己の居住用住宅建設を目的とする開発行為 2 開発区域の規模が3,000㎡未満の開発行為 3 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の用に供する目的で行う開発行為 4 公益上必要な建築物の用に供する目的で行う開発行為 5 国、地方公共団体、都市基盤整備公団、日本道路公団、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 6 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 7 通常の管理行為
承認申請	<p>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。</p>
開発協定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発行為の承認を受けようとする者は、あらかじめ、開発行為について市長と開発協定を書面により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。 <ol style="list-style-type: none"> (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及び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 3. 市長は、開発協定の内容が適当でないとき、開発協定を締結した者に必要な勧告又は助言をすることができる。
承認基準	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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、その申請の手續がこの要綱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。 <p>（別表第2）</p> <p>※主として建築物の建築の用に供する開発行為</p> <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。 <ol style="list-style-type: none"> (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と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

地域 項目	淡路市（開発指導要綱）										
	<p>がないと認められるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>(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</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 鳥獣の保護及び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</p> <p>(8) 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年兵庫県条例第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</p> <p>(9) 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3項の保安施設地区</p> <p>(10) 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</p> <p>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、開発指導区域にあっては、別途市長と協議する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>										
承認又は不承認の通知	<p>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、開発行為承認通知書（様式第2号）又は開発行為不承認通知書（様式第3号）により、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。</p>										
開発行為の変更及び廃止	<p>1. 開発行為の承認を受けた者は、事業計画の変更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6号）又は工事廃止届（様式第7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。</p> <p>2. 前項に規定する承認又は不承認の通知は、開発行為変更承認通知書（様式第8号）又は開発行為変更不承認通知書（様式第9号）による。</p>										
防災上の措置	<p>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。</p>										
消防水利施設	<p>開発行為の承認を受けた者は、淡路広域消防事務組合が定める開発行為に伴う消防水利の指導基準の規定により必要な消火栓、防火水槽等を設置しなければならない。</p>										
公共・公益施設等	<p>要綱に規定するもののほか、公共、公益施設等の整備については、別表のとおりとする。また、施設の帰属については、市と協議し、市への帰属に当たっては、無償で寄附するものとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定による位置指定を受けた道路のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第1号ただし書に該当する道路については、この限りでない。</p> <p>(別表)</p> <p>非自己用の宅地開発行為に関する公共施設等の整備</p> <table border="1" data-bbox="296 2056 2001 2561"> <tbody> <tr> <td data-bbox="296 2056 499 2145">公益施設</td> <td data-bbox="499 2056 2001 2145"> <p>1 集会所 50世帯以上 最小床面積100㎡以上 1.0㎡/世帯</p> <p>2 小中学校等の用地（市長が必要と認めた場合）</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 2145 499 2190">街頭</td> <td data-bbox="499 2145 2001 2190">市長が必要と認めた場合</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 2190 499 2427">ごみ集積所</td> <td data-bbox="499 2190 2001 2427"> <p>1 開発区域内に2箇所以上とする。</p> <p>2 1箇所4㎡以上とする。</p> <p>3 集積所は、主要な道路に面し、収集車の進入が容易で作業に支障がない場所とする。</p> <p>4 コンクリートで底張りしてこう配を付け、ゴミからの汚水が地下浸透しないようにする。</p> <p>5 散乱を防止するため集積所の周囲に柵又はネットフェンス等を設ける。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 2427 499 2516">消防水利</td> <td data-bbox="499 2427 2001 2516">消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により設置する消火栓、消防用貯水槽及び水利標識並びに地元消防団等と協議した消防施設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 2516 499 2561">公園</td> <td data-bbox="499 2516 2001 2561">開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場</td> </tr> </tbody> </table>	公益施設	<p>1 集会所 50世帯以上 最小床面積100㎡以上 1.0㎡/世帯</p> <p>2 小中学校等の用地（市長が必要と認めた場合）</p>	街頭	市長が必要と認めた場合	ごみ集積所	<p>1 開発区域内に2箇所以上とする。</p> <p>2 1箇所4㎡以上とする。</p> <p>3 集積所は、主要な道路に面し、収集車の進入が容易で作業に支障がない場所とする。</p> <p>4 コンクリートで底張りしてこう配を付け、ゴミからの汚水が地下浸透しないようにする。</p> <p>5 散乱を防止するため集積所の周囲に柵又はネットフェンス等を設ける。</p>	消防水利	消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により設置する消火栓、消防用貯水槽及び水利標識並びに地元消防団等と協議した消防施設	公園	開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場
公益施設	<p>1 集会所 50世帯以上 最小床面積100㎡以上 1.0㎡/世帯</p> <p>2 小中学校等の用地（市長が必要と認めた場合）</p>										
街頭	市長が必要と認めた場合										
ごみ集積所	<p>1 開発区域内に2箇所以上とする。</p> <p>2 1箇所4㎡以上とする。</p> <p>3 集積所は、主要な道路に面し、収集車の進入が容易で作業に支障がない場所とする。</p> <p>4 コンクリートで底張りしてこう配を付け、ゴミからの汚水が地下浸透しないようにする。</p> <p>5 散乱を防止するため集積所の周囲に柵又はネットフェンス等を設ける。</p>										
消防水利	消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により設置する消火栓、消防用貯水槽及び水利標識並びに地元消防団等と協議した消防施設										
公園	開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場										
被害の補償	<p>開発行為の承認を受けた者は、開発事業の実施に伴い第三者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。</p>										
工事完了検査等	<p>1. 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10号）を市長に提出しなければならない。</p> <p>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、当該工事が開発行為の承認の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、開発行為に関する工事の検査済証（様式第11号）を交付</p>										

地域 項目	淡 路 市 （開発指導要綱）
	するものとする。 3. 市長は、必要があると認めるときは、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、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。
その他	この要綱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、開発事業者と協議の上、決定するものとする。
施行改正年 月日	平成 17 年 7 月 1 日施行