

改正

平成28年3月24日 条例第11号

洲本市開発事業指導条例

(趣旨)

第1条 この条例は、洲本市（以下「市」という。）における開発事業の施行に関し、事業者への適正な指導を行うことにより、無秩序な開発を防止し、良好な地域環境を確保することによって、公共の福祉の向上に寄与することを目的として、市の行財政に重大な影響を及ぼす公共施設、公益施設等の整備及び行政協力費（以下「協力費等」という。）に関する基準を定めるものとする。

(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 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) 開発事業 次条に規定する適用対象事業をいう。
- (3) 事業者 開発事業を施行する者をいう。
- (4) 開発区域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、河川、上下水道、消防水利その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 し尿処理施設、ごみ焼却施設その他公益の用に供する施設をいう。
- (7) 教育等施設 小学校、中学校、幼稚園及び保育所をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、市の行政区域内における開発区域面積が0.3ヘクタール以上の開発行為（継続事業を含む。）に適用する。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- (1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第20条の建築物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
- (2) 都市計画法施行令第21条の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 国、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他市長が指定する者が行う開発行為
- (4) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (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

(事前協議及び承認手続)

第4条 事業者は、開発事業に関する協議をする場合には、別記様式により、あらかじめ市長に申し出て、この条例に規定する事項について、市長及び洲本市教育委員会（以下「教育委員会」という。）並びに関係機関と協議し、市長の承認を得なければならない。

(開発事業の変更又は廃止)

第5条 開発事業を変更し、又は廃止しようとするときは、事前に市と協議しなければならない。この場合において、協力費等に変更が生じたときは、別途協議する。

(協定書及び覚書)

第6条 事業者は、開発事業着手前に、この条例に基づき、市と協定を締結し、協定書の各条項の詳細を明確にするため、別途覚書を交換するものとする。

(協力費等の範囲)

第7条 事業者は、開発区域内の公共施設を整備し、別表に定める基準に基づく額（以下「協力費」という。）を市に納入しなければならない。

2 事業者は、開発区域外の関連公共事業その他開発に起因する事業についても、受益の程度に応じて費用を負担しなければならない。

3 市の管理又は所有に属した公共施設等の維持管理に要する経費は、市と事業者が協議し、その負担及び期間を定めるものとする。

(協力費の納入時期)

第8条 協力費の納入時期は、原則として開発工事着手前とする。

(事業者の責務)

第9条 事業者は、公共施設、公益施設等を整備するときは、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可技術的指導基準その他関係法令の規定に基づく技術的事項を遵守し、かつ、次に定める義務を履行しなければならない。

(1) 事業者は、開発事業に関係のある公共施設の利用については、施設管理者の同意を得なければならない。

(2) 事業者は、開発事業完成後、建築物等を建築するときは、地域と調和した良好な景観形成に配慮し、地域の環境保全に努めなければならない。

(3) 事業者は、事業計画に当たっては、事前に日照、電波障害等について、自己の責任において解決を図らなければならない。

(4) 事業者は、事業実施に伴い使用する道路について、事前に管理者等と協議し、その維持、管理及び交通安全に努めなければならない。

(5) 事業者は、事業実施中の土石の搬出入、資材の搬入等による、騒音、振動、砂じん等について、付近住民の日常生活に影響を及ぼさないよう、発生防止に努めなければならない。

(6) 事業者は、電気、電話、CATV施設、ガス、上下水道の埋設については、市又は関係公益事業者と、交通施設等については、道路管理者及び関係機関とそれぞれ事前に協議し、解決しなければならない。

(7) 事業の計画は、自然の地形の変更を最小限にとどめ、環境の保全及び緑化の確保に努めなければならない。

(文化財)

第10条 事業者は、事前に教育委員会と埋蔵文化財等について協議し、その指示に従わなければならない。

2 施工中において埋蔵文化財等を発見したときは、現状を変更することなく、速やかに教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

(公共施設計画)

第11条 計画人口1,000人以上の開発事業を予定する事業者は、公共施設計画について市と協議するものとする。

(道路)

第12条 事業者は、開発区域内の幹線道路、補助幹線道路及び一般区画街路を自己の負担により施工しなければならない。

2 開発区域内に都市計画街路等の新設及び改良計画が決定されている場合は、事業者の負担により施工しなければならないものとし、連絡道路については、将来の交通量を勘案して施工しなければならない。ただし、事業者において施工することが不相当と認めたものについては、市は、受益の程度に応じた協力費の納入をもって、これに代えさせることができる。

(ため池、用水路、里道等)

第13条 開発区域内に、ため池、用水路、里道等が所在する場合は、事前に関係機関及び関係水利権者の同意を得て市と協議しなければならない。

(上水道)

第14条 事業者が開発を計画する場合、当該開発区域の給水計画について、淡路広域水道企業団と事前に協議しなければならない。

(下水道及び排水)

第15条 開発区域内の排水施設は、事前に市と協議のうえ、開発区域内外の排水可能な地点まで事業者の負担において施工し、排水するものとする。

2 排水の排除方式は、分流式とする。

3 雨水排水施設については、次のとおりとする。

(1) 道路排水施設は、コンクリート製街渠（きょ）とする。

(2) 敷地内等の雨水排水施設は、コンクリート製の三面張型又は街渠（きょ）とする。

(3) 埋設排水管渠（きょ）は、ビニール製とする。

4 汚水排水は、開発区域内の道路に埋設した排水管渠（きょ）に集水して、開発区域内外の排水可能な地点まで埋設して排水する。ただし、排水口等には、適切な設備を設けて排水するものとする。

5 汚水排水施設の技術基準は、市下水道の基準を準用する。

6 開発区域が急傾斜地の場合は、降雨時における流量及び流速の緩和を図るために、調整池又はこれに類似するものを設けなければならない。

(廃棄物処理)

第16条 開発区域内のごみ集積施設は、事前に市と協議のうえ、開発区域内の適切な場所に事業者の負担において施設の設置をするものとする。

2 予定建築物が、戸建住宅等の場合は、市の分別収集に適合した集積施設とし、設置場所及び規模等については、市と協議するものとする。

3 予定建築物が、事務所、店舗等並びに第1種及び第2種特定工作物の場合は、業務を営む事業者は市と協議し、適切に処理するものとする。

(公園、緑地、広場等)

第17条 事業者は、都市計画法その他関係法令の技術的指導基準に基づき、公園、緑地、広場等を、平坦地に設置するものとする。

2 公園内の植栽、外柵、遊具施設等は、市と協議のうえ、事業者の負担により設けなければならない。

(消防水利等)

第18条 事業者は、0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、淡路広域消防事務組合が定める開発行為等に伴う消防水利等の指導基準に基づき、必要な水利施設等について関係機関と協議しなければならない。

(交通安全対策等)

第19条 事業者は、開発区域の道路交通については、道路標識、道路表示区画線、交通安全施設、防犯灯、駐車場等を、関係機関と協議のうえ設置しなければならない。

(駐車施設)

第20条 中高層住宅の建設を予定する事業者は、入居者の自動車保有率を想定し、駐車施設を整備するものとする。

(公益用地の提供)

第21条 宅地開発事業者は、行政上必要な公益用地として、開発区域内の宅地面積の2パーセント以上の土地を市の指定する位置に確保し、市に無償で譲渡しなければならない。

2 前項に規定する公益用地の提供は、市が特に認めた場合、相当の協力費の納入をもって、これに代えることができる。

3 提供された公益用地は、市において処分することができる。

(工事検査)

第22条 事業者は、公共施設、公益施設等の施工において、適時に関係機関等の立会又は検査等を受け、工事を完了しなければならない。

(公共施設等の引継ぎ)

第23条 公共施設等の引継ぎは、市と事業者が協議のうえ、定めるものとする。

(瑕(か)疵(し))

第24条 事業者は、公共施設等を市に移管した日から1年間は、その瑕(か)疵(し)を補償しなければならない。ただし、市長は、特に必要と認めるときは、その期間について別に定めることができる。

2 前項に定める期間後であっても、当該施設が市に移管された日から5年間は、事業者の故意又は重大な過失により生じた瑕(か)疵(し)又は損害は、これを補修し、又はその損害を賠償しなければならない。

(被害の補償)

第25条 事業者は、工事着手から関連する事業の完了後、原則として10年間は、開発に起因するすべての被害について、その責めを負わなければならない。

(条例の履行)

第26条 この条例に従わずに行われた開発事業については、市は、事業者に対し、行政上必要な措置をとることができる。

(協力費等の減免)

第27条 この条例に定める協力費等については、市長が特に必要と認める場合は、減免することができる。

(委任)

第28条 この条例の施行に関し、必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年2月11日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日の前日までに、合併前の洲本市開発事業指導要綱（平成13年洲本市訓令第6号）の規定によりなされた手続その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成28年3月24日 条例第11号）

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

別表（第7条関係）

協力費基準表

	種別	基準
開発事業	宅地開発事業における協力費	1 宅地につき 62,700円
	商業施設等に係る開発事業における協力費	1 m <sup>2</sup> につき 75円
	開発区域面積が10ha以上の開発事業における協力費（上記を除く。）	1 m <sup>2</sup> につき 5円
	土石搬出に対する協力費（市の行政区域外に搬出する場合に限る。）	1 m <sup>3</sup> につき 10円