

# ○南丹市開発行為等の基準及び手続に関する条例

平成18年1月1日

条例第200号

## (目的)

第1条 この条例は、南丹市における無秩序な開発行為及び建築行為を防止するため、当該行為を行おうとする者を一定の基準をもって指導することにより、当該行為を行おうとする区域及びその周辺地域において南丹市美しいまちづくり条例(平成18年南丹市条例第166号。以下「美しいまちづくり条例」という。)に基づく計画的で秩序ある住みよいまちづくりの推進を図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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に定める建築をいう。
- (3) 開発区域 開発行為を行う土地又はその土地及びその土地と一体的な土地利用を図る土地との区域をいう。
- (4) その他用語の定義については、都市計画法の定義による。

## (適用範囲)

第3条 この条例は、本市の区域内において次の各号に掲げる開発行為又は建築行為(以下「開発行為等」という。)を施行する者(以下「事業者」という。)に対し適用する。

### (1) 開発行為適用

ア 都市計画区域内で開発区域の規模が300平方メートル以上又は計画戸数3戸以上の開発行為(開発区域の規模が500平方メートル未満の自己の用に供する専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅の建築を目的とした開発行為を除く。)

イ 都市計画区域外で開発区域の規模が1,000平方メートル以上又は計画戸数5戸以上の開発行為

ウ 都市計画区域内の既存建築物の敷地内において、集合住宅への用途の変更を伴う計画戸数3戸以上(都市計画区域外にあっては、5戸以上)の建築行為

エ 市長が関連公共施設等の整備が必要であると認める開発行為

### (2) 建築行為適用

ア 都市計画区域内で計画戸数3戸以上の建築行為

イ 都市計画区域外で計画戸数5戸以上の建築行為

2 前項の規定にかかわらず、事業者(人的又は資本的關係等から同一事業者である場合を含

む。)が既に施行中の区域と隣接又は近接して事業を施行しようとする場合、合算した開発面積、建築戸数が都市計画区域内の開発行為・建築行為又は都市計画区域外の開発行為・建築行為以上となる場合は、この条例を適用する。

#### (協議等)

第4条 前条の適用を受ける事業者は、関係法令に定める手続を行う前に、この条例に定める各条項についてあらかじめ南丹市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行規則(平成18年南丹市規則第129号。以下「規則」という。)の規定により市長が指定した様式により協議及び事前協議を規則の規定による手続に従い市長に申し出て、公共、公益施設等の整備計画及び費用負担等についてその同意を得なければならない。

- 2 事業者は、都市計画法の規定による開発許可申請が必要な計画にあつては、この条例の規定による事前協議を、建築許可申請等が必要な計画にあつては、この条例の規定による協議をしなければならない。
- 3 第1項の同意を得た後において計画を変更する場合は、変更に関する同意を得なければならない。第2項の協議が成立した後において計画を変更する場合は、変更に関する協議をしなければならない。ただし、都市計画法第35条の2に規定する軽微な変更又は特段審査を要しない構造物の配置等の変更をしようとするときは、この限りでない。
- 4 前項ただし書の変更をするときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- 5 前項の届出をしようとする者は、この届出内容について、あらかじめ、関係機関と協議しなければならない。

#### (事業計画)

第5条 事業計画の策定に当たっては、その前提となる南丹都市計画の整備、開発又は保全の方針等の上位計画、南丹市総合振興計画及び南丹市国土利用計画に基づき土地利用の区分を明確にし、開発区域内の人口計画、各種の都市施設等の計画及びその配置について検討し、土地の合理的利用を図るものとする。

- 2 前項の場合において、道路、公園その他の施設に関する都市計画が定められているときは、その都市計画に適合して定めなければならない。
- 3 河川の流下能力が不足し、河川改修の予定のない地域や水道計画のない地域等、宅地開発に必要な公共施設が未整備であつて直ちに開発を行うことが不適当な地域については、公共施設(道路、公園、広場、緑地、下水道、河川、ごみ集積施設、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。以下同じ。)が整備されるまでの間の開発は認めないこともある。
- 4 第1項に規定する事業計画は、第2項に規定する場合を除き、都市計画法第33条及び規則の規定の基準に適合する計画としなければならない。
- 5 事業者は、公共の福祉の増進に寄与するため、土地の合理的な利用に努めなければならない。

#### (公共施設施行の原則)

第6条 事業者は、当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域内外に必要な公共施設を規則に基づき入念に施行しなければならない。ただし、都市計画として定められている都市施設のうち当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域内外の部分については、その計画のとおり施行するものとする。

(公益施設施行の原則)

第7条 事業者は、当該開発区域内に必要な公益施設（教育施設、行政施設、交通施設、医療施設、清掃施設その他地域に応じて必要とする福祉施設等をいう。以下同じ。）並びに規模及びその配置を美しいまちづくり条例に沿って計画し、市長に協議の上、施行しなければならない。

2 市長は、当該開発区域の規模に応じ、保育所、幼稚園、小学校、中学校等の公益施設に必要な用地の譲渡を受けるものとする。

(公共、公益施設の経費負担)

第8条 事業者は、自己の造成する開発行為等の規模に応じて、当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域の内外の公共、公益施設の施行又は設置に要する事業費を負担しなければならない。

(公共、公益施設の検査)

第9条 事業者は、公共、公益施設を施行又は設置した場合は、市長の検査を受けなければならない。ただし、市長は、必要に応じて随時立入検査をすることができる。

2 事業者は、前項の規定に基づく検査の結果、不備の箇所がある場合は、自己の負担において整備しなければならない。

(公共、公益施設の帰属等)

第10条 事業者が、施行又は設置した公共、公益施設のうち本市に引き継ぐことと協議の整ったものについては、次のとおり権利の移転等を行うものとする。

- (1) 公共、公益施設及びその施設の用地で本市に帰属することとなるものは、本市が所有権移転登記を行う。
- (2) 事業者は、前号に規定する所有権移転登記を行う際に必要な書類を前条に規定する検査完了後、遅滞なく、本市に提出すること。
- (3) 所有権移転登記を行う際の必要な書類の作成に当たっては、その実測面積と公簿面積が合致するよう作成すること。
- (4) 公共、公益施設の境界は、コンクリート杭等で明確にしなければならない。
- (5) 公共、公益施設の引継ぎには、別に定める引継書を提出すること。
- (6) 開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内の認定道路の端末に存する私権を有する土地については、道路法(昭和27年法律第180号)の適用を受けるものとする。

(管理の経費等)

第11条 本市の管理又は所有に属することとなる公共、公益施設の維持管理に要する経費は、市長と事業者が協議し、その負担の額、期間及び方法を定めるものとする。

- 2 事業者管理の公共、公益施設がある場合、将来買受者に移管するものについては、分譲の際、その維持管理の義務方法、経費の負担方法について文書で周知しておくこととし、その写しを本市に提出するものとする。
- 3 工事により在来の道路（私道を含む。）を破損した場合は、一般の通行に支障がないよう事業者の責任において直ちに復旧しなければならない。

(付近住民の意見の尊重)

第12条 事業者は、事業計画について開発区域及び建築行為を行う敷地の区域周辺の住民等の意見を十分尊重するものとし、説明会等によりあらかじめ必要な調整を図り、その経過及び結果等を同意書等により本市に報告しなければならない。

(自然環境の保護保全)

第13条 事業者は、美しいまちづくり条例を遵守し、良好な居住環境の形成を図るため、現状の自然環境等の保護、保全に努め、入居者及び周辺地区住民が自然を享受できるよう措置をとるものとする。

(公害の防止)

第14条 事業者は、美しいまちづくり条例に基づき環境基本法（平成5年法律第91号）第2条にいう公害を未然に防止するため、環境関係法令、京都府環境を守り育てる条例（平成7年京都府条例第33号）等に定める環境基準を遵守しなければならない。

- 2 事業者は、当該事業に起因して公害を生ずるおそれがある場合は、事業を中止しその原因の除去に努めなければならない。
- 3 事業者は、当該事業に起因して生じた公害による被害の補償について、すべての責任を負わなければならない。

(防災計画)

第15条 事業者は、開発行為等の施行に当たり、がけくずれ又は土砂の流出等による災害防止のため、地域の土質、周辺地域の水利等必要な調査を行い、事前に防止する適切な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、災害の発生を防止するため、切土・盛土・のり面保護・擁壁等の工事に当たっては、事前の調査結果を基に規則で定める基準に基づき適切な設計と施工をするものとする。

(道路関係)

第16条 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内外にある市道の取扱いについて造成工事着手前に所定の手続をするものとする。

2 事業者は、進入道路並びに当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内の道路及び開発区域又は建築行為を行う敷地の区域外との連絡道路の新設又は拡幅等の改良をする必要がある場合は、規則で定める基準に基づき計画し、施行するものとする。

3 事業者は、前項により新設又は改良した道路及び関連工事等で復旧する道路について、規則で定める基準に基づき工事完了検査（第2条に規定する建築行為により新設又は改良した道路にあつては、第4条に規定する同意）までに全面舗装及び本復旧しなければならない。

4 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内に既設の農道又は林道等がある場合、当該管理者と協議の上、自己の責任においてその機能を確保しなければならない。

#### （公園緑地関係）

第17条 事業者は、当該開発区域に開発面積の3パーセント以上に相当する土地を確保し、公園、緑地、広場及び子供の遊び場等を設置しなければならない。ただし、開発区域の面積が3,000平方メートル未満の開発規模又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号ただし書に該当する場合は、別途市長と協議するものとする。

2 事業者は、美しいまちづくり条例に沿って豊かな自然環境を生かしながら開発区域内の緑化計画を作成し、市長に協議の上、施工しなければならない。

#### （給水施設関係）

第18条 事業者は、事業計画を策定するに当たり開発行為等に伴う給配水に関する基本的事項について、あらかじめ市長に協議しなければならない。

2 事業者は、開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内に必要となる給配水施設の新設又は増設については市長の指示を受けるとともに、当該指示に基づく協議により、その必要経費を負担するものとする。

3 上水道給水区域外その他やむを得ず簡易水道又は専用水道等により給水する場合で水道法の適用を受ける場合は、これらの法令に基づく認可等を行う権限を有する者から認可を受け、その認可書の写しを提出しなければならない。

4 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内の給水施設及びその維持管理について、市長と協議しなければならない。

#### （消防水利関係）

第19条 事業者は、当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域内に、消防庁の定める消防水利基準に従い、必要な消火栓又は貯水槽等消防水利施設を設置しなければならない。

2 前項により消防用施設を設置する場合は、規則で定める基準に基づき計画し、市長及び所管消防署長に協議しなければならない。

(溜池施設関係)

第20条 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内に溜池が存在する場合は、従前の機能に支障が生じないように保全するとともに、市長の指示を得てこれを緑地又は公園として整備しなければならない。ただし、事業計画上溜池の埋立てを必要とする場合は、関連用排水を含め、当該管理者及び関係権利者の同意を得るとともに、市長の指示を受けなければならない。

(排水関係)

第21条 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内から流出する下水(雨水及び汚水)等を排出するのに必要な施設について、集水区域を勘案の上、設置するものとし、雨水、汚水は分流として処理するものとする。

- 2 事業者は、開発行為等による湛水の疎通及び当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内の用排水に必要な施設を、設置し、又は改修しなければならない。
- 3 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域外の用排水に必要な施設の設置又は改修を必要とする場合は、上流を含め排水可能な地点まで施行するものとする。
- 4 事業者は、用排水施設の設置に当たっては規則で定める基準等により計画し、土地改良等の水利関係団体の管理者及び河川管理者の同意を得るとともに、市長に協議の上、施行するものとする。
- 5 事業者は、既設水路が私有である場合又は権利関係が設定されている場合、管理者の同意を得て自己の責任においてその機能を確保しなければならない。
- 6 事業者は、し尿処理を伴わない家庭雑排水のみの排水であっても放流先の水路等が農業用水に関係ある場合は、当該水路等の管理者の同意を得るとともに、家庭雑排水の放流により被害を及ぼさない対策をとるものとする。
- 7 開発事業の施行に伴い、市長が河川の改修を必要と認める場合、事業者は規則で定める基準に基づき開発区域の内外にわたり、必要な河川改修を行うものとする。この場合において、地形その他立地上可能なときは、その河川の改修の全部が完成するまでは、下流の被害を防止するための流出量調節施設を設けるものとする。
- 8 事業者は、下流河川、水路等の改修が大規模なものについては、市長に協議の上、改修事業費を負担するものとする。
- 9 事業者は、市長が第1項及び第2項の用排水施設を単独で施行することを要しないと決定した場合は、市長に協議の上、他の業者と共同で施行し、又は施行に要する費用を分担するものとする。

(環境衛生関係)

第22条 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域内におけるし尿の処理について、市長に協議の上、原則として次の各号のいずれかによるものとする。

- (1) 水洗方式(浄化槽によるもの)

(2) 下水道方式（下水道法の規定による終末処理によるもの）

- 2 前項第1号により処理する場合には、監督官庁の定める形式基準によるものとし、法令上の手続がある場合は手続を行い、自己の責任において適正な浄化槽の維持管理を行うものとする。なお、その他必要な事項は市長の指示によらなければならない。
- 3 第1項第2号により処理する場合には、下水道施設の設置は公共下水道設計指針に基づき事業者において施行するものとし、その管理は、維持管理、方法、責任等について明確にして事業者又は、使用者において行うものとする。ただし主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管路に汚水を放流する場合を除き、終末処理施設を設けるものとし、その処理施設について市長に協議するものとする。
- 4 一般廃棄物（家庭ごみ、不燃物ごみ等）の処理は、美しいまちづくり条例に基づき資源の再利用に努めるものとし、その集積場所は定点収集方式として、収集作業に適した位置で衛生上の配慮を充分行うものとする。

集積施設は、規則で定める基準に基づき設置するものとする。

（交通関係）

第23条 事業者は、入居者の通勤、通学等交通の便を図るため、当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域周辺の交通機関の状況、開発行為等の規模に応じ区域の内外におけるバスストップの設置、バス運行回数の増加並びにバス運行線の新設、バスターミナルの用地及び車両の提供等については、関係機関と事前協議の上、市長に協議するものとする。

（交通安全施設関係）

第24条 事業者は、当該開発区域及び建築行為を行う敷地の区域の地形、規模等に応じて交通安全施設、防犯施設等を整備するものとし、その施設の種類、設置場所等については、市長に協議するものとする。

- 2 事業者は、開発行為等を施行する場合は、一般交通に障害及び迷惑を及ぼさないよう安全対策を講じなければならない。また、土砂、資材の搬出入については、運行計画、安全対策について、搬入の経過道路のそれぞれの管理者に協議するとともに、市長に協議しなければならない。

（駐車場の確保）

第25条 1戸建住宅の建設の場合は1台以上、集合住宅の建設を計画する場合にはその敷地内に計画戸数以上の台数分の駐車場を設けるものとし、その標準面積は、1台当たり13.5(2.5メートル×5.4メートル)平方メートル以上とする。ただし、集合住宅の場合であつて、土地利用計画上、敷地内に計画戸数以上の台数分の駐車場を確保することが困難で、やむを得ないと認められる場合は、必要台数の2分の1以上はその敷地内で確保し、残りの台数分はその敷地から半径300メートル以内の土地に確保することとし、学校法人が事業者である学生寮については、別途市長と協議して定めるものとする。

- 2 前項に規定するほか、集合住宅を建築する場合には、計画戸数の2倍に相当する台数以上の自転車置場を確保し、整備しなければならない。
- 3 前項に規定する整備を行うに当たっては、当該台数分の内、計画戸数以上の台数分について屋根付きの自転車置場として整備しなければならない。
- 4 事業者は、店舗、商店等の建設により路上駐車現象が生じないように、規模、用途に応じた駐車、駐輪施設を設けなければならない。ただし、その設置については別途市長と協議して定めるものとする。

(有線テレビ放送施設)

第26条 事業者は、南丹市情報センター条例（平成18年南丹市条例第23号）第17条第4項に基づき、送信施設の設置工事が必要な場合は、これを施工しなければならない。ただし、その工事については別途市長に指示を受けなければならない。

(文化財関係)

第27条 事業者は、美しいまちづくり条例を遵守するとともに、文化財及び埋蔵文化財が存在する土地、その周辺において開発行為を行う場合又は事業計画を策定するときは、南丹市教育委員会(以下「教育委員会」という。)に協議しなければならない。なお、発掘調査が必要な場合の発掘調査費については、事業者が負担するものとする。

- 2 前項又は前項以外の地域で開発行為に伴い埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、教育委員会へ届け出て、その指示を受けなければならない。

(工業地関係)

第28条 事業者は、工場の建設を主とする開発行為等においては、予定される工場等の配置を考慮して、効率的な街区及び規模を計画し、周辺地域の居住環境を阻害しないよう業種の選択等を考慮しなければならない。

(教育施設)

第29条 教育施設については、通学区域を考慮しながら開発区域の規模に応じ、1近隣住区（計画戸数1,800戸）につき小学校用地1校分、2近隣住区（計画戸数3,600戸）につき小学校用地2校分と中学校用地1校分を標準とし、市長に協議の上、確保するものとする。

(幼児教育施設)

第30条 幼児教育施設については、通園区域及び幼児の交通の安全を考慮して配置するものとし、1近隣住区（計画戸数1,800戸）につき幼稚園を2園と、保育所1箇所を標準とし、市長と協議して確保するものとする。

(医療施設)



第31条 病院、診療等の医療施設について、市長が必要と認める場合には適切に設置できるよう、必要な敷地を確保するものとする。

(行政施設)

第32条 行政施設については、市長が必要と認める場合には、必要な敷地を確保するものとする。

(集会所施設)

第33条 集会所施設については、計画戸数(区画数)おおむね100戸につき1箇所を設置するものとし、その規模は敷地面積300平方メートル以上、施設面積150平方メートル以上とする。ただし、計画戸数(区画数)が100戸に満たない場合は、市長に協議の上、公園に隣接して適切に配置するものとする。

(その他公益施設関係)

第34条 事業者は、開発区域の規模に応じ、入居者の日常生活に不便が生じないように広報板、公衆電話、郵便ポスト等の施設を計画し、関係官公署等に事前協議の上、市長に協議するものとする。

(宅地区画割面積基準)

第35条 事業者は、宅地開発区域における良好な居住環境の確保を図るため、区画の面積基準は次の基準によるものとする。

- (1) 1戸建住宅における1戸当たり宅地面積
  - 第1種低層住居専用地域 150平方メートル以上
  - その他の地域 100平方メートル以上

(損害の補償)

第36条 事業者は、開発行為等の施行により生じた損害について、その全責任を負わなければならない。

(土地区画整理事業との関係)

第37条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項及び第3項に規定する土地区画整理事業については、別途市長に協議するものとする。

(その他)

第38条 都市計画法第29条ただし書に掲げる開発行為のうち、第2号から第11号又は公営住宅法(昭和26年法律第193号)に該当する場合について、市長が必要と認めるときは、この条例を適用する。

2 第18条の規定に係る最終的な協議は、他の条項による協議がすべて整った上で市長とこれを

行うものとする。

- 3 この条例に定めない事項で市長が必要と認める事項については、事業者と協議の上、決定するものとする。

(技術的基準等)

第39条 この条例に定める公共施設等については、規則で定める基準に基づき、整備を行わなければならない。

(覚書の交換)

第40条 この条例に基づき協議を行った結果、合意に達した場合は覚書を交換するものとする。

(工事完了の検査)

第41条 事業者は、当該開発区域又は建築行為を行う敷地の区域の全部について工事を完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該工事が同意又は承認を得た計画の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事がこの計画の内容に適合していると認めたときは、検査済証を事業者に交付するものとする。ただし、都市計画法の規定による開発許可又は建築許可を受けた場合(建築行為適用となる建築行為を除く。)は、当該検査済証は交付しない。

- 3 第3条第1項第2号の適用を受ける事業者は、開発行為又は建築行為を完了したときは、各々において、第1項の規定による届出をしなければならない。

- 4 何人も、第2項の検査済証の交付があるまでの間は、開発行為にあつては、建築物を建築又は特定工作物を建設してはならず、建築行為にあつては、建築物等を使用してはならない。

(監督処分等)

第42条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者又は工事施行者に対し、開発同意等を取り消し、若しくはその開発行為等の中止を命じ、相当の期限を定めて原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難な場合にこれに代わるべき必要な措置を命ずることができる。

- (1) この条例の規定に違反した者
- (2) 偽りその他不正な手段により開発行為等(開発行為等の変更を含む。以下同じ。)を受けた者
- (3) 第4条の規定により開発行為等に付した条件に違反した者
- (4) 第12条から第15条までの規定に違反して、開発行為をした者

(報告、勧告等)

第43条 市長は、開発同意等を受けた事業者又は工事施行者に対し、この条例の施行のため、必要があると認めるときは、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。

(立入検査)

第44条 市長又は市長の委任を受けた者は、この条例による権限を行うため、必要があると認めるときは、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により、他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(違反行為の公表等)

第45条 市長は、第42条の規定による命令を受けた者が、その命令に従わないときは、その者の氏名(法人にあっては名称及び代表者の氏名)、住所、その旨及びその命令の内容の公表をすることができる。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年1月1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、合併前の園部町開発指導要綱(昭和48年園部町制定)、日吉町宅地造成事業に関する指導要綱(昭和57年日吉町告示第19号)又は美山町宅地等開発指導要綱(平成4年美山町制定)の規定によりなされた手続その他の行為は、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22年条例第21号)

この条例は、公布の日から施行する。



# 南丹市開発行為等の基準 及び手続に関する条例

平成 22 年 6 月

南 丹 市