

○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

改正 平成22年6月24日条例第21号

平成29年12月22日条例第32号

令和元年12月23日条例第35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し、南丹市美しいまちづくり条例(平成18年条例第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。以下「法」という。)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と一体的な土地利用を図る区域をいう。
- (4) 建築区域 建築行為を行う土地又はその土地と一体的な土地利用を図る区域をいう。
- (5) 公共施設 法第4条第14項に定める公共施設及び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年規則第129号。以下「規則」という。)に定めるものをいう。
- (6) その他用語の定義については、法の定義による。

(開発行為及び建築行為の同意)

第3条 本市の区域内において次に掲げる行為を施行する者(以下「事業者」という。)は、規則で定める様式により申請し、市長の同意を得なければならない。

- (1) 都市計画区域外で開発区域の規模が3,000平方メートル以上10,000平方メートル

ル未満の開発行為

(2) 都市計画区域内で計画戸数が3戸以上又は都市計画区域外で計画戸数が5戸以上の建築行為

2 前項の規定は、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して事業を施行する場合は当該区域の面積又は戸数を合算して適用する。

3 第1項の規定による申請に係る手続は、この条例に定めるもののほか、規則で定めるものとする。

(同意を要しない行為)

第4条 次に掲げる開発行為及び建築行為には前条の規定は適用しない。

(1) 開発行為であって法第29条第2項各号に定めるもの

(2) 建築行為であって法第36条第2項又は第33条第2項に定める検査済証の交付を受け、かつ、その予定建築物に変更の無い連担する戸建て住宅

(同意又は不同意の通知)

第5条 市長は、第3条に掲げる申請があったときは、遅滞なく同意又は不同意について、文書により事業者に通知しなければならない。

(変更の同意)

第6条 第3条の規定により同意を受けた事業者は、その事業計画を変更しようとする場合は、その変更の内容についてあらかじめ市長の同意を得なければならない。なお、この場合前条の規定を準用し、前条中「第3条」とあるのは「第6条」と読み替えるものとする。

2 前項の規定は、次に掲げる開発行為の事業計画を変更しようとする場合は適用しない。

(1) 法第35条の2に規定する軽微な変更該当するもの

(2) 規則に定める特段審査を要しない構造物等の位置の変更

3 第1項の規定について、次に掲げる建築行為の事業計画の変更をしようとする場合は適用しない。

(1) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日

(2) 工事施行者の変更

(3) 建築物の間取りの変更で、戸数の変更を伴わず、かつ、建築面積の増減部分の面積が建築面積全体の1割を超えないもの

(4) 規則に定める特段審査を要しない構造物等の位置の変更

4 前2項に定める変更を行おうとする事業者は、規則で定める様式によりその旨を市長に届け出なければならない。

(協議等)

第7条 法第29条第1項及び第2項の適用を受ける者(以下「法事業者」という。)は、関係法令に定める手続を行う前に、自ら計画する事業計画について、規則で定める様式により申請し、当該事業計画の公共施設等の整備及びその費用負担等について市長に承認を得なければならない。

2 前項の規定における公共施設等の設置基準及びその他の規定等は次条から第38条まで(第33条第2項、同条第3項、第34条、第35条及び第39条を除く。)の規定を準用する。なお、この場合において、これらの規定中「事業者」を「法事業者」と読み替えるものとする。

3 第1項の規定による申請があったときは、市長は遅滞なく承認又は不承認の通知を文書により行うものとする。

4 法事業者は、第1項の規定により承認を受けた事業計画について変更しようとするときは、あらかじめ規則に定める様式により申請し、当該変更に係る承認を得なければならない。なお、この場合前項の規定を準用し、前項中「第1項」とあるのは「第4項」と読み替えるものとする。

5 前項の規定は、法第35条の2に規定する軽微な変更又は規則に定める特段審査を要しない構造物等の位置の変更をしようとするときは適用しない。

6 前項に規定する変更をしようとする法事業者は、規則に定める様式によりその旨を市長に届け出なければならない。

(事業計画)

第8条 開発行為又は建築行為の事業計画は、法第6条の2及び法第18条の2に定める方針並びに南丹市総合振興計画に基づき土地利用、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 事業計画に定める開発区域又は建築区域に、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、当該都市計画に支障のない事業計画としなければならない。

- 3 第1項に規定する事業計画は、法第33条及び規則の基準に適合するものとする。
- 4 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9条 事業者は、開発区域又は建築区域若しくはこれらの区域外に必要な公共施設の規模及び配置を規則の基準に基づき計画し、施行しなければならない。

- 2 市長は公共施設に必要な用地の寄附を受けるものとする。
- 3 市長は、第3条第1項第2号に定める建築行為について、前項の登記手続が完了するまで、第5条第2項に規定する同意書を交付することができない。ただし、寄附を受ける用地がない場合はこの限りでない。
- 4 事業者は前項の寄附に係る登記手続の前に、公共施設管理者の検査を受けなければならない。なお、この場合における検査の方法等は公共施設管理者の指示によるものとする。

(公共施設の経費負担)

第10条 事業者は、開発行為及び建築行為の規模に応じて、当該開発区域又は建築区域に必要な公共施設の設置に要する事業費を負担しなければならない。

(公共施設の管理等)

第11条 事業者は、公共施設の運営の方法及び維持管理に要する経費について、市長と協議しなければならない。ただし、法第32条の規定に基づく同意及び協議が成立した場合はこの限りでない。

- 2 前項の協議又は法第32条の同意及び協議が成立したときは、市長と事業者は覚書を交換するものとする。

(公共施設の帰属等)

第12条 前条の協議等により本市が引き継ぐ公共施設については、次のとおり権利の移転等を行うものとする。

- (1) 公共施設及びその施設の用地で法の規定により本市に帰属することとなるもの並びに条例の規定により寄附を受けるものは、市長が所有権移転登記を行うも

のとする。

(2) 事業者は、法第36条第3項の公告又は第33条第2項に定める検査済証交付後遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を提出しなければならない。

(3) 事業者は、寄附を行う土地を実測し、その面積によって所有権移転登記関係書類を作成するものとする。

(4) 事業者は、公共施設の境界を、コンクリート杭又は金属プレート等で明確にしなければならない。

(関連する工事)

第13条 事業者は、自らが行う開発行為又は建築行為に関連して工事を行う公共施設について、当該行為着手前にその管理者と協議を行うものとする。

(付近住民の意見の尊重)

第14条 事業者は、事業計画について開発区域及び建築区域の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又は協議経過報告書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15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努めるものとする。

(公害の防止)

第16条 事業者は、環境基本法(平成5年法律第91号)第2条第3項に定める公害を未然に防止するため、美しいまちづくり条例及び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)の規定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。

(防災計画)

第17条 事業者は、開発行為及び建築行為の施行に当たり、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、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・擁壁等は、規則

で定める基準に基づき施行するものとする。

(道路関係)

第18条 事業者は、開発行為及び建築行為の施行に際し、必要な道路を規則で定める基準により配置しなければならない。

(公園緑地関係)

第19条 事業者は、自ら開発を行う開発区域の面積が3,000平方メートルを超えるとときは、規則で定める基準により当該開発区域に公園及び緑地等を設置しなければならない。

(給水施設関係)

第20条 事業者は、事業計画を策定するに当たり、開発行為及び建築行為に伴う給配水に関する事項について、あらかじめ市長に協議しなければならない。

2 事業者は、開発区域又は建築区域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、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専用水道等により給水する場合で水道法(昭和32年法律第177号)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、開発区域内及び建築区域内の給水施設の維持管理について、市長と協議しなければならない。

(消防水利施設関係)

第21条 事業者は、開発区域及び建築区域又はこれらの区域の近接地に、規則で定める基準により消防水利施設を設置しなければならない。

(農業水利施設関係)

第22条 事業者は、開発区域及び建築区域に農業水利施設及びその排水施設が存在する場合は、従前の機能に支障が生じないように保全しなければならない。ただし、農業関係者、水利権者及び当該施設の管理者等の同意が得られた場合はこの限りでない。

(排水関係)

第23条 事業者は、開発区域及び建築区域から流出する下水(雨水及び汚水)等を排出するのに必要な施設について、規則の基準により設置するものとし、雨水及び汚水

は分流して処理するものとする。

(環境衛生関係)

第24条 事業者は、開発区域及び建築区域におけるし尿及び雑排水については、次の各号のいずれかにより処理しなければならない。

(1) 水洗方式(浄化槽によるもの)

(2) 下水道方式(下水道法(昭和33年法律第79号)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及び規則によるものとし、法令上の手続がある場合は手続を行い、事業者又は処理施設の利用者は自己の責任において適正な浄化槽の維持管理をしなければならない。

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する。

4 事業者は、浄化槽による処理水の放流先の水路等が農業用水路として利用される場合は、当該水路等の管理者の同意を得るとともに、当該処理水の放流により水質が悪化しないよう対策をしなければならない。

5 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っては、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠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の帰属及び管理について市長に協議するものとする。

6 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、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。

(交通安全施設関係)

第25条 事業者は、開発区域及び建築区域の地形、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、開発行為及び建築行為を施行する場合は、一般交通に支障を及ぼさないよう配慮するものとし、同時に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、搬出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。

(駐車場等の確保)

第26条 事業者は、規則に定める基準に基づき、居住者等のための駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。

(文化財関係)

第27条 事業者は、周知の文化財包蔵地(文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条に定めるものをいう。)において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 開発行為及び建築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、工場の建設を目的とする開発行為及び建築行為において、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配慮しなければならない。

(公益的施設)

第29条 事業者は、自ら行う開発行為の目的に応じて教育施設、医療施設、集会施設等の公益的施設の用地を、規則で定める基準を標準として確保しなければならない。ただし、周辺の状況等によりその必要がないと市長が認めた場合はこの限りでない。

(宅地区画割面積基準)

第30条 法第33条第4項の規定による区画の面積基準は一戸建住宅における1戸当たり宅地に限り100平方メートルとする。

2 前項の規定は、第3条第1項の規定による同意について準用する。

(損害の補償)

第31条 事業者は、開発行為及び建築行為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32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、第15条から第29条までの基準に適合するよう努めるものとする。

(工事完了の検査)

第33条 事業者は、事業計画に係る全ての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、第3条第1項各号に掲げる行為について前項の届出があったときは、遅滞なく当該行為が同意の内容に適合しているかどうかについて検査し、当該同意の内容に適合していると認めたときは、規則に定める検査済証を事業者に交付しなければならない。
- 3 何人も、前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。
- 4 市長は、法事業者から第1項の届出があったときは、法第29条に規定する許可の権限を有する者(以下「許可権者」という。)とともに、当該工事が承認の内容に適合しているか検査しなければならない。
- 5 前項の検査を行う際に、法第32条第2項の協議により市長の帰属になる公共施設が当該事業計画にあり、かつ、承認の内容に適合していると認めたときは、許可権者に対し検査済証を交付しなければならない。

(開発行為及び建築行為の廃止)

第34条 第3条に定める市長の同意を受けた事業者又は第7条に定める承認を受けた法事業者は、開発行為及び建築行為を廃止したときは、遅滞なく規則で定める様式により届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の届出があったときは、速やかに受理した旨を文書で通知するものとする。

(監督処分等)

第35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及び建築行為の同意又は第7条の承認を

受けた者

(3) 第3条の規定により同意した開発行為又は建築行為に付した条件に違反した者

(4) 第7条の規定により承認した事前協議に付した指示事項を遵守しない者

(報告、勧告等)

第36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37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、開発行為等が行われている土地、第3条の同意及び第7条の承認に係る行為が行われている土地に立ち入り、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38条 市長は、第35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6月24日条例第21号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年12月22日条例第32号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和元年12月23日条例第35号)

(施行期日)

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行期日までに受理した、改正前の南丹市開発行為等の基準及び手続に関する条例第3条の適用を受ける行為及び同条例第4条の協議等に係る申請は、なお従前の例による。