

高砂市開発指導要綱

高砂市開発指導要綱

目次

- 第1章 総則（第1条―第9条）
- 第2章 公共施設の整備（第10条―第15条）
- 第3章 公益施設の整備（第16条―第19条）
- 第4章 雑則（第20条―第31条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、高砂市（以下「市」という。）における開発事業の施行に関し適正な指導を行うとともに、公共施設、公益施設等の整備について事業者の負担と協力を求めることにより、無秩序な開発を防止し、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の発現を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次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 事 業 次条に規定する適用対象事業をいう。
- （2）事 業 者 開発事業を施行する者をいう。
- （3）開 発 区 域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- （4）住宅建設事業 戸建住宅（事務所、店舗等と住宅を兼ねるものを含む。以下同じ。）及び集合住宅（2以上の住戸又は住室を有する一棟の建築物で、共同住宅、長屋住宅をいう。）の建築を行う事業をいう。
- （5）計 画 戸 数 開発事業の施行により建築されることが予定される住宅の戸数をいう。
- （6）利害関係者等 次に掲げるものをいう。
 - ア 開発区域に隣接して居住する者及び開発区域に隣接する土地又は当該土地に存する建築物に関して権利を有する者
 - イ 開発区域の水利権を有する者及び開発区域から排出される雨水又は汚水を放流するために最初に接続する先（以下「第一放流先」という。）となる排水施設の水利権を有する者
 - ウ 開発区域又は第一放流先をその区域に含む自治会及び開発区域に隣接して居住す

る者が属する自治会

(7) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、上下水道、消防水利その他公共の用に供する施設をいう。

(8) 公益施設 行政施設、教育施設、社会福祉施設、医療施設、交通施設、清掃施設、集会施設その他公益上必要な施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市内において行う次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。

ただし、市が行う事業については、この限りでない。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づき許可を要する事業

(2) 計画戸数が20戸以上となる住宅建設事業

(3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする事業

(4) 敷地面積3,000平方メートル以上の土地に建築物を新築する事業

(5) その他市長が必要と認めた事業

2 市長は、この要綱の適用されない規模の事業（以下この項において「適用外事業」という。）であつても、当該適用外事業とその隣接地域で行われている他の適用外事業とが、開発事業者及び開発事業施行地の土地所有者等の関係から関連した一連の事業と認められる特別の理由があり、この要綱の適用される規模となる事業については、この要綱の一部又は全部を適用することができる。

(負担の範囲)

第4条 事業者は、この要綱に定めるところにより、開発区域内の公共施設、公益施設等を自己の負担において整備し、又はその費用等を負担しなければならない。

2 事業者は、開発区域外の環境等を考慮し、これらと関連する公共施設、公益施設等についても、その受益及び原因の程度に応じて整備し、又はその費用等を負担しなければならない。

(土地利用計画等)

第5条 事業者は、土地利用計画を立てるにあたって土地利用の区分及びその用途を明確に定めなければならない。

2 土地利用計画は、市の定める総合計画等及び道路、公園その他の都市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、適合しなければならない。

3 事業者は、開発区域内における環境の維持保全を図る必要があると市長が特に認めるときは、都市計画法第12条の4の規定に基づく地区計画等の決定の合意に努めなければ

ばならない。

- 4 事業者は、施設の計画にあたっては、高齢者及び身体障がい者等が安全で円滑に利用できるよう福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）を遵守し、設計しなければならない。
- 5 事業者は、開発区域及びその周辺区域を安全な状態に保全するため、地形、地質、過去の災害、今後起こり得る災害等を調査の上、高砂市地域防災計画に沿った必要な措置を講じなければならない。

（区画面積）

第6条 戸建住宅を目的とした開発事業の各戸の敷地面積は、原則として1戸当たり100平方メートル以上とし、第1種低層住居専用地域については、1戸当たり130平方メートル以上としなければならない。

（事前協議及び協定の締結）

第7条 事業者は、都市計画法、建築基準法その他法令に基づき開発事業に係る許認可・確認等の申請を行おうとするときは、あらかじめ市長に開発事業に関する事前協議書（様式第1号）を提出し、協議しなければならない。

- 2 事業者は、前項の協議が整ったときは、遅滞なく市長に協議書（様式第2号又は様式第3号）を提出し、協定を締結しなければならない。
- 3 次に掲げる開発事業を行おうとする事業者は、第1項に規定する協議前に、当該事業計画を市長に提出し、その措置方針に従わなければならない。

（1） 開発区域の面積が1ヘクタール以上又は1団地の住宅建設で計画戸数が100戸以上の開発事業

（2） その他公共施設若しくは公益施設の整備上又は環境の保全上、市長が特に必要と認めた開発事業

- 4 第1項の規定に基づく協議は、協議の開始の日から起算して3年を経過した日においても、協議が完了していない場合又は協議が完了した後、当該開発事業に係る許認可・確認等の申請がなされない場合は、特別な理由があると市長が認めたものを除き、当該協議はなかつたものとする。

5 第2項の規定に基づき締結された協定は、その締結の日から起算して3年を経過した日においても当該開発事業に係る許認可・確認等の申請がなされない場合は、特別な理由があると市長が認めたものを除き、その効力を失うものとする。

（地位の承継）

第8条 前条第2項の協定を締結した事業者の承継人は、当該事業者が有していた当該協

定に基づく地位を承継するものとする。この場合において、当該承継人は、遅滞なく、地位承継届書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

（利害関係者等との調整）

第9条 事業者は、第7条第1項の規定により協議を開始したときは、協議の開始の日から起算して10日以内に当該開発事業の概要その他必要な事項を記載した開発計画の公開の標識（様式第5号）を開発事業予定地の道路面等公衆の見やすい場所に設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定による標識の設置後、利害関係者等から当該開発事業の事業計画及び工事施工計画等に関する事項について説明を求められた場合には、必要な説明をし、又は利害関係者等を対象とした説明会を開催することにより、理解を得るよう努めるとともに、利害関係者等と協議し、調整を図らなければならない。

3 事業者は、前項の規定による説明をし、又は説明会を開催したときは、説明会等開催結果報告書（様式第6号）により市長に報告しなければならない。

4 事業者は、開発事業の施行に伴い利害関係者等と紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。

第2章 公共施設の整備

（道路）

第10条 事業者は、開発事業に係る道路については、市の開発技術指導基準（以下「指導基準」という。）に基づいて整備しなければならない。

（下水道）

第11条 事業者は、開発事業に係る排水施設については、当該開発区域及びこれに係る集水区域全体の流量を勘案して計画するものとし、指導基準に基づいて整備しなければならない。

2 事業者は、開発区域の排水を河川、水路等に放流する場合は、事前に当該管理者の同意を得るとともに、水利権者等関係者と協議し、調整を図らなければならない。

3 事業者は、開発区域を対象とする処理施設で下水処理をしようとする場合は、自己の負担においてその施設を整備し、かつ、その維持管理について必要な措置を講じなければならない。

（河川、水路、ため池）

第12条 事業者は、開発事業に伴い既存の河川、水路又はため池を改修する必要がある場合は、指導基準に基づいて整備するものとし、廃止する場合は、事前に市長に申し出

て協議しなければならない。この場合において、事業者は、当該河川、水路又はため池

の管理者の同意を得るとともに、水利権者等関係者と協議し、調整を図らなければならない。

(上水道)

第13条 事業者は、開発事業に伴う上水道の供給等について事前に水道事業管理者と協議するものとし、上水道施設については指導基準に基づいて整備しなければならない。

(公園等)

第14条 事業者は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業については、指導基準に基づいて公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置しなければならない。ただし、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合で、特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

2 事業者は、前項の規定に基づき設置した公園等について、第3条第1項第1号に規定する事業にあつては、市に帰属させ、同項第2号、第4号及び第5号に規定する事業にあつては、原則として、市に寄附するものとする。

(消防水利等)

第15条 事業者は、指導基準に基づいて消防水利等を設置しなければならない。

第3章 公益施設の整備

(公益施設の整備)

第16条 事業者は、住宅の用に供する目的で行う開発事業にあつては、当該開発区域の規模及びその周辺の状況に応じて必要な公益施設を適正に配置しなければならない。

2 前項に定めるほか、当該開発区域の周辺の状況を勘案して、市長が特に公益施設用地を必要と認めた場合は、事業者はその用地を市と協議の上、確保し、譲渡しなければならない。この場合において、譲渡を受ける造成地の位置、規模、譲渡価格、譲渡方法等については、別途協議の上、決定するものとする。

(教育施設)

第17条 事業者は、開発事業により教育施設に不足を生じると市長が認める場合は、当該事業の延期その他必要な措置をとらなければならない。

(清掃施設)

第18条 ごみ収集は、原則としてステーション方式によるものとし、その施設の整備及び維持管理については、指導基準に基づかなければならない。

(集会施設)

第19条 事業者は、指導基準に基づいて集会施設を整備しなければならない。

第4章 雑則

(交通安全施設等)

第20条 事業者は、道路標識、道路標示、ガードレール等の交通安全施設及び防犯灯について関係機関と協議の上、指導基準に基づいて設置しなければならない。

(環境配慮及び公害に対する措置)

第21条 事業者は、開発事業を行うにあたり、その計画が環境に適切に配慮されたものになるよう、必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 事業者は、工事中における振動、騒音等についてあらかじめ付近住民と調整を図るとともに、指導基準を遵守し、公害を起こさないよう必要な措置を講じなければならない。

(駐車場等)

第22条 事業者は、指導基準に基づいて駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。

(文化財の保護)

第23条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、あらかじめ市教育委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い埋蔵文化財等を発見したときは、工事を中止し、速やかに市教育委員会に届け出なければならない。

(自然緑地の保全及び緑化の推進)

第24条 事業者は、良好な住環境の形成を図るため、現状の樹木等の保全に努めなければならない。

2 事業者は、指導基準に基づいて緑化のための空地を確保し、植栽に努めなければならない。

(工事の検査)

第25条 事業者は、開発事業に係る工事が完了したときは、速やかに工事完了届書(様式第7号)を市長に提出し、検査を受けなければならない。

2 市長は、前項の検査のほか必要と認めるときは、随時検査を行うことができる。

3 前2項による検査の結果、不備な箇所がある場合は、事業者の負担において整備しなければならない。

4 市長は、第1項の検査の結果、その内容が第7条第2項の規定により締結された協定に定める開発事業の計画に適合していると認めるときは、事業者に工事完了検査済証(様式第8号)を交付するものとする。

(公共施設、公益施設及び用地等の引継ぎ)

第26条 事業者は、この要綱に基づき整備した公共施設及び公益施設並びにこれらの用地

については、別に定めるものを除くほか、市に引き継ぐものとする。

- 2 前項の規定に基づき市に引き継ぐ場合については、別に定めるものを除くほか、市に無償で譲渡するものとし、工事完了時までには、所有権移転等に必要な図書を市長に提出しなければならない。

(公共施設及び公益施設の保証)

第27条 事業者は、前条の規定により市に引継ぎをした公共施設及び公益施設について、その引継ぎをした日から2年間保証しなければならない。

(非協力者に対する措置)

第28条 市長は、この要綱の定める事項に従わない事業者に対して行政上必要な措置を講じることができる。

(委員会の設置)

第29条 市長は、第7条第3項に規定する開発事業を行おうとする事業者に対し必要な指導を行うため、高砂市開発調整委員会を設置するものとする。

(適用の特例)

第30条 市長は、開発事業の目的、内容等によつて、この要綱を適用することが著しく不相当と認めるときは、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

(委任)

第31条 この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成2年1月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、既に事前協議を開始した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成10年8月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、既に事前協議を開始した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、既に事前協議を開始した開発事業については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

様式第1号 (第7条関係)

年 月 日

高砂市長様

住所
 事業者 氏名
 電話

開発事業に関する事前協議について

今般、下記の開発事業を計画するにあたり、高砂市開発指導要綱第7条第1項の規定に基づき、関係図書を添えて申請します。

記

開発区域の位置			
開発区域の面積、地目	m ²	地	
予定建築物区画数、戸数		区画	戸
前面(接続)道路			
地域・地区	市街化区域・市街化調整区域	準防火・無指定	
	第1種低層住専・第2種低層住専・第1種中高層住専・ 第2種中高層住専・第1種住居・第2種住居・準住居・ 近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用		
	第1種高度・第2種高度・第3種高度・第4種高度		

様式第2号 (第7条関係)

年 月 日

高砂市長様

住所
 事業者 氏名
 電話

都市計画法第32条による協議（同意）について

今般、下記の開発事業について、事前協議事項（事前協議年月日 年 月 日）
 が整いましたので、都市計画法第32条の規定に基づき、関係図書を添えて申請します。

記

開発区域の位置			
開発区域の面積、地目	m ²	地	
予定建築物区画数、戸数		区画	戸
前面（接続）道路			
地域・地区	市街化区域・市街化調整区域	準防火・無指定	
	第1種低層住専・第2種低層住専・第1種中高層住専・ 第2種中高層住専・第1種住居・第2種住居・準住居・ 近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用		
	第1種高度・第2種高度・第3種高度・第4種高度		

様式第3号（第7条関係）

年 月 日

高砂市長様

住所
 事業者 氏名
 電話

開発事業に関する協議について

今般、下記の開発事業について、事前協議事項（事前協議年月日 年 月 日）が整いましたので、高砂市開発指導要綱第7条第2項の規定に基づき、関係図書を添えて申請します。

記

開発区域の位置			
開発区域の面積、地目	m ²	地	
予定建築物区画数、戸数		区画	戸
前面（接続）道路			
地域・地区	市街化区域・市街化調整区域	準防火・無指定	
	第1種低層住専・第2種低層住専・第1種中高層住専・第2種中高層住専・第1種住居・第2種住居・準住居・近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用		
	第1種高度・第2種高度・第3種高度・第4種高度		

年 月 日

地位承継届書

高砂市長様

住所

承継人氏名

(新事業者) 電話

協定に基づく地位を承継しましたので、高砂市開発指導要綱第8条の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

開発区域の位置		
開発区域の面積、地目	m ²	地
協定年月日及び番号	年 月 日	第 号
被承継人 (旧事業者)	住所	
	氏名	
	電話	
承継理由		
※事務処理欄		

(注) ※印欄は、記載しないこと。

開発計画の公開の標識

開発計画のお知らせ	
開発区域の位置	高砂市
開発区域の面積	平方メートル
予定建築物	
区画数及び戸数	区画 戸
着工予定	年 月 ごろ
開発者住所氏名	TEL
連絡先 担当者住所氏名	TEL
標識の設置年月日	年 月 日
この計画についてお知りになりたい方は、上記まで連絡ください。	

90cm 以上

90cm 以上

(注)

- 1 この標識は、容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作成すること。
- 2 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。なお、当該開発計画が本市の「中高層建築物の建築に関する指導要綱」に該当する場合は、同要綱第4条による標識(様式第1号)を掲示することにより、この様式に替えるものとする。

説明会等開催結果報告書

<p>説明会等の結果を報告します。 この報告書の記載事項は事実に相違ありません。 <div style="text-align: right;">事業者</div></p>		
開発区域の位置		
開発区域の面積、地目	m^2	地
説明会等時 日	年 月 日	午前 時 分から 午前 時 分まで 午後 午後
場 所		
出席者	利害関係者等側	
	事業者側	
<p>説明会等の内容については、説明内容、配布資料の有無、利害関係者等の意見及び要望並びに協議事項を記入してください。</p>		

年 月 日

工 事 完 了 届 書

高 砂 市 長 様

住所
事業者 氏名
電話

開発事業に伴う工事（協定年月日 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので、高砂市開発指導要綱第25条第1項の規定に基づき届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した 高砂市
開発区域の位置

※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 検査年月日	年 月 日
※ 検査結果	合 ・ 否

（注）※印欄は、記載しないこと。

年 月 日

工事完了検査済証

様

高砂市長

下記の開発事業に伴う工事は、 年 月 日に検査をした結果、協定に定める開発事業の計画の内容に適合しているので、高砂市開発指導要綱第25条第4項の規定に基づき交付します。

記

開発区域の位置			
開発区域の面積			
予定建築物 区画数、戸数		区画	戸
協定年月日及び番号	年 月 日	第	号