

○豊岡市良好な地域環境を確保するための開発行為の手続等に関する条例

平成19年4月2日

条例第31号

改正 平成22年3月29日条例第11号

平成25年3月28日条例第11号

平成30年3月27日条例第14号

目次

第1章 総則（第1条—第5条）

第2章 開発行為の事前協議等（第6条—第8条）

第3章 開発行為の許可等（第9条—第21条）

第4章 雑則（第22条—第27条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、市における開発行為に関し必要な手続等を定めることにより、無秩序な開発を防止するとともに良好な地域環境の確保を図り、もって安全で快適なまちづくりの推進に寄与す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 土地の区画形質の変更（土砂採取を含む。）をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 市民等 市民及び市内に居住する者並びに市の区域内で事業活動を行う者及び土地又は建築物の権利を有する者をいう。
- (4) 開発事業者 開発行為をしようとする者をいう。
- (5) 工事施行者 開発行為に関する工事の請負人（下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を施行しようとする者をいう。
- (6) 土砂採取 土砂を採取することを主な目的とする行為で、その搬出を伴うものをいう。
- (7) 都市計画区域 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条第1項の規定により指定されている区域をいう。
- (8) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、消防施設、水路、上下水道施設、その他公共の用に供する施設をいう。
- (9) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項に規定する建築物をいう。

(市等の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、関係機関等との連携を図りながら必要かつ適切な措置を講じ、安全で快適なまちづくりを推進しなければならない。

2 開発事業者及び工事施行者は、開発行為を行うに当たっては、公共施設等の整備の基準その他の事項を遵守するとともに、この条例の目的を達成するため、その秩序ある適切な施行に努めなければならない。

3 市民等は、この条例に定める手続等が適切かつ円滑に行われるようその実施に協力しなければならない。

(適用範囲)

第4条 この条例は、市の都市計画区域（土砂採取にあっては、市の全域）において行う、次の各号に掲げる開発行為について適用する。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の一団の土地について施行する開発行為
- (2) 同一開発事業者又は異なる開発事業者により、既に許可を受けた開発区域に隣接して施行される開発行為で、その合算した面積が500平方メートル以上となるもの
- (3) 市長が、付近の状況等から特に必要であると認めた開発行為

(適用除外)

第5条 前条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる開発行為については、この条例は、適用しない。

- (1) 土地の形状の変更において、50センチメートル以上の切土高さ又は盛土高さとなる部分の合計の面積が500平方メートル未満又は開発区域の2分の1未満である開発行為
- (2) 都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けて行う開発行為
- (3) 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）第16条の規定による許可を受けて行う開発行為
- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）第10条の2第1項又は第34条第2項の許可を受けて行う開発行為
- (5) 鉱業法（昭和25年法律第289号）、採石法（昭和25年法律第291号）又は砂利採取法（昭和43年法律第74号）の規定による許可を受けて鉱物岩石又は砂利の採掘、採取等をするために行う開発行為
- (6) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条の免許を受けた埋立地であって、同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- (7) 都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為
- (8) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行として行う開発行為

- (9) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）による市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (10) 太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例（平成28年兵庫県条例第14号）第7条及び第10条の規定による届出を行う開発行為
- (11) 農業、林業又は漁業を営むために行う開発行為
- (12) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う開発行為
- (13) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (14) 通常の管理行為
- (15) 前各号に掲げるもののほか、良好な地域環境の確保に支障のないものとして規則で定める開発行為

## 第2章 開発行為の事前協議等

### （開発行為の事前協議）

第6条 開発事業者は、第9条に規定する許可（以下「開発許可」という。）を申請しようとするときは、あらかじめ、当該開発行為について、次の各号に掲げる事項に関し市長及び関係する公共施設の管理者と協議しなければならない。

- (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、緑地及び広場その他の公共の用に供する空地の設置計画並びにそれらの施設の帰属及び維持管理に関する事項
- (3) 排水路、上下水道施設及び消防施設の設置計画並びにそれらの施設の帰属及び維持管理に関する事項
- (4) 環境の緑化その他地域環境の整備に関する事項
- (5) 文化財及び自然環境の保護に関する事項
- (6) 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
- (7) 開発行為の工事の時期及び期間に関する事項

2 市長は、前項の規定による協議があったときは、当該協議に係る開発行為の内容が、別に定める開発行為の技術的基準（以下「技術的基準」という。）と同等以上となるよう求めるものとする。

### （開発区域における公共施設の整備）

第7条 開発事業者は、当該開発区域において必要となる公共施設については、技術的基準により、自らの負担と責任において整備しなければならない。

### （協定書の締結）

第8条 市長は、第6条の協議が終了した開発事業者に対して、規則で定めるところにより、協定書の締結を求めることができる。

2 開発事業者は、市長から前項の協定書の締結を求められたときは、誠意をもってこれに応じ

なければならない。

### 第3章 開発行為の許可等

#### (開発行為の許可)

第9条 開発事業者は、あらかじめ、当該開発行為について、次の各号に掲げる事項（以下「事業計画」という。）を定め、市長の許可を受けなければならない。

- (1) 開発区域の位置、範囲及び規模
- (2) 開発区域の土地の用途及び当該区域内において予定される建築物の用途
- (3) 開発行為に関する設計（以下「設計」という。）
- (4) 工事施行者
- (5) 工事の着手及び完了の予定日

#### (事業計画の説明)

第10条 開発事業者は、前条に規定する事業計画を定めた場合は、次の各号に掲げる者に対し、その同意が得られるよう当該計画について説明を行わなければならない。

- (1) 開発区域及び当該区域に隣接する土地並びにこれらの土地にある建築物その他の工作物につき権利を有する者
- (2) その他規則で定める者

#### (開発行為の許可基準)

第11条 市長は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次の各号に掲げる基準に適合しており、その手続がこの条例又はこの条例に基づく規則の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

- (1) 土地利用計画が定められている区域においては、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) 都市計画法第8条第1項の規定による用途地域等が定められている区域においては、予定建築物の用途がこれに適合していること。
- (3) 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所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及び構造であり、かつ、これらが適当に配置されていること。

ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ 開発区域内の土地及び予定建築物の用途

エ 予定建築物の敷地の規模及び配置

- (4) 開発区域に接続する道路が、前号のアからエまでに掲げる事項を勘案して、環境の保全上、

- 災害の防止上、交通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ること。
- (5) 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あること。
- ア 当該地域における降水量
- イ 第3号アからエまでに掲げる事項及び放流先の状況
- ウ 下水道事業計画が予定されている区域においては、当該計画
- (6) 上水道その他の給水施設が、第3号アからエまでに掲げる事項及び水道事業計画が予定されている区域においては、当該計画を勘案して、当該開発区域において想定される需要に支障をきた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。
- (7) 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と開発区域及び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及び予定建築物の用途の配分が定められていること。
- (8) 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過去に地震、浸水等の被害があると認められる土地の場合は、地盤の改良、擁壁及び排水施設の設置等安全上必要な措置が講じられているものであること。
- (9) 開発区域内の土地について、植栽その他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。
- (10) 公共施設等の設計が、技術的基準に適合していること。
- (11) 開発区域に、次に掲げる土地が含まれていないこと。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がないと認められるときは、この限りでない。
- ア 建築基準法第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
- イ 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
- ウ 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
- エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の国立公園若しくは国定公園の特別地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9条第1項の県立自然公園の特別地域
- オ 鳥獣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29条第1項の鳥獣保護区特別保護地区に指定された区域
- カ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の史跡名勝天然記念物の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

キ 森林法第25条第1項の保安林又は同法第41条第1項の保安施設地区

ク 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

(12) 自己の居住又は業務に供する目的で行う開発行為以外の実施行為においては、開発事業者及び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資力及び能力があること。

(13) 開発区域（開発行為に関する工事をしようとする土地の区域を含む。）及びこれに隣接する区域等において、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。

2 市長は、必要があると認めるときは、開発許可に必要な条件を付することができる。

（許可又は不許可の通知）

第12条 市長は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可について文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

（開発行為の変更の許可等）

第13条 開発事業者は、開発許可を受けた事業計画を変更しようとする場合においては、市長の許可を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 開発事業者は、前項ただし書きの規則で定める軽微な変更をしようとするときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

（開発行為の着手）

第14条 開発事業者は、開発許可を受けた開発行為に関する工事に着手する前に、規則で定める書類を添えてその旨を市長に届け出なければならない。

（開発行為の完了）

第15条 開発事業者は、開発許可を受けた開発行為に関する工事を完了したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可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るときは、その旨を当該開発事業者に通知するものとする。

（開発行為の廃止）

第16条 開発事業者は、開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止しようとするときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

2 開発事業者は、工事を廃止したときは、当該工事の廃止に伴って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。

(開発許可に基づく地位の承継)

第17条 開発事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継する。この場合において、当該相続人等は、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

2 開発事業者から開発行為の権原を取得した者は、市長に申請し、その承認を受けて当該開発事業者が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。

3 市長は、前項の承認申請があったときは、遅滞なく、承認又は不承認について文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(標識の設置)

第18条 開発事業者は、開発許可を受けたときは、速やかに、規則で定める標識を設置しなければならない。ただし、規則で定める開発行為については、この限りでない。

2 前項の標識は、開発行為の完了又は廃止の届出を行うまでの間、開発区域内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に設置しなければならない。

(公害対策及び安全対策)

第19条 開発事業者及び工事施行者は、開発許可を受けた開発行為について、工事中の騒音及び振動の防止、工事用車両に関する安全対策その他周辺住民の住環境を害さないための必要な措置を講じなければならない。

2 市長は、前項の措置が講じられていないと認めるときは、当該開発事業者及び工事施行者に対しその是正を指導することができる。

(開発区域の建築制限)

第20条 開発許可を受けた区域内の土地においては、第15条第2項の通知があるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、次の各号に掲げる建築物の建築については、この限りでない。

(1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物

(2) 事業の施行上、市長がやむを得ないと認める建築物

2 前項ただし書きの適用を受けようとするときは、規則で定める書類を添えて市長に届け出なければならない。

(公共施設の引継ぎ)

第21条 開発事業者が開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置した公共施設で、当該開発事業者以外の者に帰属し、又は当該開発事業者以外の者が管理することとなるものについて、第15条第2項の通知を受けた場合は、速やかに、必要な書類を添えて当該帰属又は管理することとなる者に引き継がなければならない。

第4章 雑則

(国等に関する特例)

第22条 国又は地方公共団体その他規則で定める法人（以下「国等」という。）が行う開発行為については、第9条の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国等は、その開発行為について、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

2 市長は、前項の開発行為について、市民生活等に支障があると認めるときは、国等に対し必要な要請をすることができる。

(報告、指導又は助言等)

第23条 市長は、開発事業者及び工事施行者に対し、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、又は第19条第2項に定めるほか、必要な指導若しくは助言をすることができる。

(監督処分等)

第24条 市長は、次の各号のいずれかに該当する開発事業者及び工事施行者に対し、その開発許可を取り消し、又は開発行為の中止を命ずることができる。

(1) 第9条及び第13条第1項前段の規定に違反して開発行為をした者

(2) 開発許可の内容又は第11条第2項の規定により開発許可に付した条件に違反して開発行為をした者

(3) その他虚偽又は不正な手段により開発許可（開発行為の変更の許可を含む。）を受けた者

2 市長は、前項の処分を受けた者に対し、相当な期間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は、これに代わるべき必要な措置を命ずることができる。

(立入検査)

第25条 市長は、この条例による権限を行うため、必要な限度において、職員に、開発区域に立ち入り、当該区域の土地若しくは当該区域にある物件又は当該区域において行われている工事の状況等について検査させることができる。

2 前項の規定による立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(公表)

第26条 市長は、第24条の規定による命令を受けた者が、その命令に従わない場合においては、その者の氏名（法人の場合にあっては、当該法人名及び代表者の氏名）、住所、その旨及び命令の内容その他規則で定める事項を公表することができる。

(委任)

第27条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。



附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(平成19年規則第38号で平成19年7月1日から施行)

(経過措置)

- 2 第6条から第26条までの規定は、この条例の施行の日以後において工事に着手する開発行為から適用する。

附 則 (平成22年3月29日条例第11号)

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第11条第1項の改正規定は、自然公園法及び自然環境保全法の一部を改正する法律(平成21年法律第47号)の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

附 則 (平成25年3月28日条例第11号) 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(平成25年規則第17号で平成25年4月10日から施行)

附 則 (平成30年3月27日条例第14号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。