

播磨町開発指導要綱

播 磨 町

目 次

開発指導要綱.....	2 ページ
技術基準	6 ページ
道路位置指定指導基準.....	4 3 ページ
申請図書のとびき	4 6 ページ
公共・公益施設.....	6 1 ページ
の引継	

播磨町開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、播磨町(以下「町」という。)の区域内で行う開発事業にともなう公共・公益施設の整備に関し、必要な協力を要請するため、その負担基準を定めるとともに、まちの健全な発展と環境良好な住宅地の形成をはかることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する場合に対し適用する。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定に基づく500平方メートル以上の開発行為。
- (2) れんたんする区域において同一事業者が行う、5戸以上の住宅の用に供する建築物の建築行為。(3年以内に継続又は断続して行う場合も含む)
- (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に基づく道路位置指定を受けようとする場合。
- (4) その他、町長が必要と認めた場合。

(定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に掲げるところによる。

- (1) 「開発事業」とは、前条に規定する適用対象事業をいう。
- (2) 「事業者」とは、開発事業を施行する者をいう。
- (3) 「公共施設」とは、道路、公園、緑地、広場、河川、水路及び消防水利施設、その他公共の用に供する施設をいう。
- (4) 「公益施設」とは、教育、清掃、福祉、その他必要な行政施設をいう。
- (5) 「中高層建築物」とは建築基準法第2条第1号に規定する建築物で、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定により算定する高さが10メートルを超えるもの、又は同項第8号の規定により算定する高さ階数(地階を除く。)が4以上の建築物をいう。

(事前協議)

第4条 事業者は、開発事業をしようとするときは、この要綱により、あらかじめ町長に申し出て協議しなければならない。

(基本原則)

第5条 開発事業の施行にともない、新設、改良を必要とする公共施設(開発事業区域外において、新設、改良を必要とするものを含む。)については、都市計画法第33条及び町の開発事業に関する技術基準に従い事業者が自己の負担において整備する。

(一区画の規模)

第6条 開発事業区域内の一区画面積は、原則として130平方メートル以上としなければならない。ただし、これによることが困難な場合は100平方メートル以上で別途協議するものとする。

2 集合住宅の建築に係る一戸当りの敷地面積については、別途協議するものとする。

(道路)

第7条 道路は、町の道路計画に適合するものとする。現道を改修する場合には、道路管理者の許可を得なければならない。

(公園、緑地等)

第8条 事業者は、開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の場合については、3パーセント以上の公園緑地等を設置しなければならない。ただし、最低面積は150平方メートル以上確保しなければならない。

(排水施設)

第9条 排水施設は、町の排水計画に適合するものとし、開発事業区域内のみでなく集水区域全体の流水も勘案して、施行するものとする。

- 2 開発事業区域内の排水を付近の河川、又は水路等に放流する場合は、事前に当該河川又は水路等の管理者及び用水利用者等と協議、調整をはかっておかなければならない。
- 3 水洗方式による浄化槽の処理水を付近の河川、又は水路等に放流する場合についても、前項の規定を準用する。

(河川、水路等の改修)

第10条 開発事業の施行にともない、河川、水路等を改修する場合は、当該河川又は水路等の管理者の許可を得なければならない。

- 2 事業者は、河川、水路等の改修により下流に被害が予想されるときは、下流の河川、水路等の改修が完了するまでの間、開発事業区域内での流出量の調整をはかり、被害を防止しなければならない。

(消防水利)

第11条 事業者は、開発事業区域内に必要な消防水利施設を、町と協議の上整備しなければならない。

(上水道)

第12条 事業者は、町水道事業施設から給水を受けようとする場合は、事前に町と協議しなければならない。

(清掃施設)

第13条 事業者は、ごみの集積場を設置しなければならない。ただし、町及び地元自治会との協議により設置の必要がないと認められる場合はこの限りではない。

(集会所)

第14条 事業者は開発事業区域内において、戸数50戸(店舗等含む)以上の開発事業を行う場合は、技術指導基準により集会所の用地を確保しなければならない。

(障害の除去等)

第15条 事業者は、開発事業をするにあたっては、資材の搬出入等についてあらかじめ関係自治会と協議し調整しなければならない。

- 2 事業者は、開発事業にあたって電波障害が生ずるおそれのある場合（特に 中高層建築物の建築）については、あらかじめ調査し適切な措置を講じなければならない。
- 3 事業者は、前各項による障害が生じた場合は、開発事業を中止し、その原因の除去に努めなければならない。
- 4 事業者は、前3項による被害の補償について責任を負わなければならない。

（文化財の保護）

第16条 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57号の2に定めるもののほか、開発事業施行中に埋蔵文化財等が発見された場合は、直ちに事業を中止し、町教育委員会に届出なければならない。

（その他の施設等）

- 第17条 事業者は、開発事業に伴いガス施設を集中管理方式にする場合は、関係機関と十分協議し、居住者に当該施設の設置箇所を周知徹底し、その安全が確保されるよう必要な措置を講じなければならない。
- 2 事業者は、緑豊かなまちとするため、生け垣等の設置に努力しなければならない。
 - 3 事業者は、開発事業区域内に駐車場、もしくは駐車可能な空地の確保のため努力しなければならない。

（公共・公益施設の検査）

- 第18条 事業者は、公共・公益施設を設置した場合、竣工において、町の立会のもとに検査を受けなければならない。
- 2 前項による検査の結果、不備の箇所がある場合は、事業者は自己の負担で整備しなければならない。
 - 3 前項の整備が完了した場合、すみやかに管理者へ用地及び施設を引継ぎ（帰属・寄付）登記をしなければならない。この場合、所有権以外の権利の設定があってはならない。

（公共・公益施設の保証）

第19条 事業者は前条により町に引継ぎをした公共・公益施設について、その開発行為に関する工事の検査済証発行（道路位置指定は指定年月日）の翌日から1年間保証しなければならない。

（適用の特例）

第20条 この要綱を適用することが開発事業の諸条件からして適当でないと思われる場合は、町長は特別の定めをすることができる。

（委任）

第21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

(施行期日)

1 この要綱は平成 1 1 年 7 月 1 日から施行する。

(旧要綱の廃止)

2 播磨町開発指導要綱 (昭和 6 1 年 4 月 1 日施行) は廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行期日現在において、開発事業が継続中 (協議中を含む。) のものについては、なお従前の例による。ただし、特に町長が必要と認めた場合は、協議の上この要綱を適用することができる。