

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に伴う公共・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の良好な住宅地の形成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 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) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、河川、水路、消防水利施設、上下水道、その他公共の用に供する施設をいう。
- (5) 公益施設 教育、清掃、福祉、その他必要な行政施設をいう。
- (6) 中高層建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。
- (7) 単身者住宅 1戸当たりの専有面積が40平方メートル以下の住宅をいう。
- (8) 近隣関係者 開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲内の土地に居住する者及び土地又は建築物を所有する者（自治会長又は町長が特に影響を及ぼすと認めた開発行為等については、その影響を及ぼす範囲の土地の所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者も含む。）をいう。

(適用対象事業)

第3条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する場合に適用する。

- (1) 都市計画法第29条（昭和43年法律第100号）の規定による許可を要する開発行為
- (2) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を築造する開発行為
- (3) 計画住宅戸数が5戸以上の建築行為（単身者住宅は、2戸をもって1戸とする。）
- (4) 隣接する他の事業が、開発事業者及び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な理由があり、この要綱の適用される規模となる場合（3年以内に継続又は断続して行う場合も含む。）
- (5) 中高層建築物の建築行為
- (6) その他、町長が必要と認めた場合

2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合にあつては、この要綱の全部又は一部を適用しない。

- (1) 自己居住用専用住宅1戸の建築を目的とした開発行為
- (2) 国又は地方公共団体が行う開発行為

(事前協議)

第4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申請を行おうとするときは、この要綱により、あらかじめ町長に開発事業事前協議書を提出し、協議しなければならない。

- 2 町長は、前項の事前協議があったときは、回答書により回答するものとする。
- 3 前項の事前協議に対する回答を行った日から起算して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も当該開発事業に係る申請がなされないときは、特別な理由があると町長が認めたものを除き、当該協議はなかったものとする。

(計画の公開等)

第5条 事業者は、前条第1項に規定する事前協議書の提出日から、開発区域の道路面等、公衆の見やすい場所に開発行為の計画標識を設置しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為の計画について関係自治会及び近隣関係者に開発行為等の計画について説明を行い、周知を図らなければならない。
- 3 事業者は、関係自治会及び近隣関係者から説明会の開催を求められたときは、説明会を開催しなければならない。
- 4 事業者は、第2項又は前項に基づく説明及び説明会を行った後、近隣説明結果報告書を提出しなければならない。

(基本原則)

第6条 開発事業の施行に伴い、新設又は改良を必要とする公共施設（開発事業区域外において、新設又は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条及び別に定める町の開発事業に関する技術基準（以下「技術基準」という。）に従い事業者が自己の負担において整備するものとする。

(一区画の規模)

第7条 開発事業区域内の一区画の面積は、100平方メートル以上とし、都市計画法第9条に規定する第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域（以下「第1種低層住居専用地域等」という。）の一区画の面積は、130平方メートル以上としなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、第1種低層住居専用地域等の一区画の面積を130平方メートル以上とすることが困難なときは、当該面積が100平方メートル以上のものに限り、別途協議することができる。

(道路)

第8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9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、その面積の3パーセント（最低150平方メートル）以上の公園緑地等を設置しなければならない。

(排水施設)

第10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工するものとする。

- 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ときは、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、調整をしなければならない。
- 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。
- 4 開発事業の施行に伴い、下流に被害が予想されるときは、開発事業区域内での流量調整を図り、被害を防止しなければならない。
- 5 事業者は、汚水排水を公共下水道に接続しようとするときは、下水道管理者と協議しなければならない。

(河川、水路等の改修)

第11条 開発事業の施行に伴い、河川又は水路等を改修するときは、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、河川又は水路等の改修により下流に被害が予想されるときは、下流の河川又は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図り、被害を防止しなければならない。

(消防水利施設等)

第12条 事業者は、開発事業区域内に必要な消防水利施設等を町と協議の上、整備しなければならない。

(上水道)

第13条 事業者は、町水道事業施設から給水を受けようとするときは、事前に町と協議しなければならない。

(清掃施設)

第14条 事業者は、清掃施設を町及び地元自治会と協議の上、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ときは、この限りではない。

(集会施設)

第15条 事業者は、開発区域内において戸数50戸以上の開発事業を行うときは、技術指導基準により集会施設の用地を確保しなければならない。

(教育施設)

第16条 事業者は、開発区域内において戸数20戸以上の開発事業を行うときは、既設教育施設の受入体制について、町教育委員会と協議しなければならない。

(交通安全施設等)

第17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、整備しなければならない。

(駐車場等)

第18条 事業者は、技術基準に基づき開発事業区域内に駐車場及び駐輪場を整備しなければならない。

(環境配慮及び公害に対する措置)

第19条 事業者は、開発事業の計画に当たり、環境に配慮した設計、材料、施工方法等を用いるよう努めなければならない。

2 事業者は、開発事業により振動、騒音等の防止について法令で定められた手続きを遵守の上、町と協議するとともに、公害防止対策等必要な措置を講じなければならない。

3 事業者は、開発事業により周辺住民等から苦情等の申出があったときは、速やかに万全の対策を講じるとともに、誠意をもって自主的に解決しなければならない。

(電波障害に対する措置)

第20条 事業者は、中高層建築物の建築によりテレビ等の受信障害が発生するおそれがあるときは、事前及び事後に適正な機関による電波障害の調査を行い、電波受信施設の整備及び維持管理等について周辺住民と協議しなければならない。

(埋蔵文化財の保護)

第21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ときは、あらかじめ町教育委員会（郷土資料館）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（郷土資料館）に届け出なければならない。

（福祉のまちづくり）

第22条 事業者は、福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）の対象となる施設の計画に当たっては、同条例の規定を遵守しなければならない。

（その他の施設等）

第23条 事業者は、公共施設にガス施設を埋設するときは、町と協議しなければならない。

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めなければならない。

（公共・公益施設の検査）

第24条 事業者は、公共・公益施設を設置したときは、竣工の際において、町の立会いのもと検査を受けなければならない。

2 前項による検査の結果、不備の箇所があるときは、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ときは、速やかに公共・公益施設を管理する者に用地及び施設を引き継ぎ（帰属・寄附）、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25条 事業者は前条により町に引き継ぎをした公共・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の日（道路位置指定にあつては指定の日）の翌日から2年間保証しなければならない。

（地位の承継）

第26条 第4条に規定する事前協議を終了した事業者が有していた地位を承継した者は、地位承継届に、承継の事実を証する書類を添えて町長に届け出なければならない。

（非協力者に対する措置）

第27条 町長は、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ずることができる。

（適用の特例）

第28条 町長は、この要綱の規定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認められるときは、特別の定めをすることができる。

（委任）

第29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26年10月1日から施行する。

（播磨町開発指導要綱の廃止）

2 播磨町開発指導要綱（平成11年要綱第17号。次項において「旧要綱」という。）は廃止する。

（経過措置）

3 播磨町開発指導要綱（以下「新要綱」という。）の施行の際、旧要綱の規定に基づく開発事業が継続（協議中を含む。）している場合にあつては、新要綱の規定にかかわらず、旧要綱の規定を適用する。ただし、町長が特に必要と認めたときは、協議の上、新要綱を適用することができる。

附 則（令和８年９月１６日要綱第６１号）
（施行期日）

１ この要綱は、令和９年１月１日から施行する。

（経過措置）

２ この要綱による改正後の播磨町開発指導要綱の規定は、この要綱の施行の日以後に第４条第１項の規定による開発事業事前協議書が提出された開発事業について適用し、同日前に開発事業事前協議書が提出された開発事業については、なお従前の例による。