

# 川西市開発行為等指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、川西市において行われる開発行為等の適切な規制・誘導を行うため、必要な基準を定めることにより、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の向上を図り、もって安全で安心かつ快適な住環境の実現に資することを目的とする。

(市長の責務)

**第2条** 市長は、前条の目的を達成するため、開発行為等をまちづくりの一環として位置づけ、適切な調整及び必要な指導・助言等に努めるものとする。

(用語)

**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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 開発行為及び建築行為をいう。
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (5) 事業者 開発行為等の事業を行う者をいう。
- (6) 施行区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (7) 敷地面積 建築物に属する一団の土地をいう。（建築基準法施行令第1条の規定による。）
- (8) 公共施設 道路、河川、水路、上下水道、公園、緑地、消防施設等をいう。
- (9) 公益施設 集会施設等公益の用に供する施設をいう。
- (10) 建築物の用途 アからカまでに掲げるものをいう。
  - ア 戸建住宅 戸建の専用住戸及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。
  - イ 共同住宅 階段、廊下等を共用する住戸の集合体及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。
  - ウ 長屋住宅 2以上の住戸又は住室を有する建築物で、隣接する住戸又は住室

が、開口部の無い壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しない建築物で外壁の見付面積の2分の1以上接続しているものをいう。

エ 寄宿舍 事業所、学校、病院、工場等に付属して設けられる居住施設で、住室内に調理施設が無く、共同の食堂及び調理室を有するものをいう。

オ 単身者用共同住戸

① 住居専用地域内（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）

共同住宅において、構造上独立した区画部分の床面積が30平方メートル以下（バルコニーを除く。）であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有し、独立した2以上の居室を有しない住居をいう。

② 住居専用地域外（上記以外の用途地域）

共同住宅において、構造上独立した区画部分の床面積が40平方メートル以下（バルコニーを除く。）であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有した住居をいう。

カ その他の建築物等 事務所、店舗、倉庫等でアからオまでに定めるもの以外のものをいう。

（適用範囲）

**第4条** この要綱は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等を対象とする。ただし、市長が特に認める場合は、この限りでない。

- (1) 市街化区域内で行われる開発行為等
- (2) 都市計画法第43条第1項に該当する開発行為等

（事前協議）

**第5条** 事業者は、前条に該当する開発行為等を行う場合は、都市計画法及び建築基準法等の法令に基づく許認可申請に先立ち、市長に事前協議を提出し協議するものとする。協議が整った事項を変更する場合も同様とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、事前協議に必要な図書の提出を省略することができる。

- (1) 戸建住宅1戸の建築行為であって、開発行為に該当しないもの。
- (2) 建築敷地の変更及び用途の変更がない増築で、開発行為に該当しないもの。ただし、長屋住宅及び共同住宅は除く。
- (3) 住宅以外の用途に供する建築物（店舗付住宅を含む。）の建築行為で、敷地面積300平方メートル未満かつ建築物の最高高さ10メートル以下のもの。（道路後退がないものに限る。）

- 2 事業者は、1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、川西市開発行為等調整委員会設置要綱について、事前に指示を受けなければならない。
- 3 市長は、第1項に規定する協議が整ったときは、事業者に同意書を発行するものとする。
- 4 前項の場合において、必要があると認められるときは、市長は事業者と協定書を締結するものとする。

(計画人口)

**第6条** 住宅的施設を目的とした開発行為等にあつては、1世帯当たりの人員を3.5人とみなす。ただし、単身者用共同住戸については、1世帯当たりの人員を1人とみなす。

(宅地区画規模)

**第7条** 開発行為等により計画される宅地区画の規模は、別に定める指導基準（以下「指導基準」という。）に基づいて計画しなければならない。ただし、地区計画が都市計画決定されている地区で、最低敷地面積の項目が定められている地区整備計画区域は除く。

(用途の明確化)

**第8条** 事業者は、第5条第1項の事前協議書を提出するときは、当該施行区域の土地利用及び予定建築物の用途を明確にしておかなければならない。

(公共施設及び公益施設の整備)

**第9条** 事業者は、施行区域内の幹線道路、補助幹線道路及び一般区画街路を別に定める技術基準（以下「技術基準」という。）に基づいて施工しなければならない。また、施行区域内等に都市計画法第11条第1項に基づく都市計画道路又は本市により新設され、若しくは改良計画中の道路がある場合は、事業者は市長と別途協議しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等の目的、規模等に応じ、指導基準及び技術基準に基づいて公園を設置し、市に無償で譲渡しなければならない。
- 3 事業者は、開発行為等の目的、規模等に応じ、指導基準及び技術基準に基づいて、緑地の確保に努めるものとする。

- 4 事業者は、開発行為等に伴う必要な給水について、水道事業管理者と協議しなければならない。また、施行区域が20ヘクタールを超える場合は、給水計画及び給水に必要な水量確保に要する費用等の負担について、水道事業管理者と事前協議しなければならない。
- 5 事業者は、開発行為等に伴う必要な下水道施設について、公共下水道管理者と協議のうえ、技術基準に基づいて整備しなければならない。
- 6 事業者は、施行区域内等に技術基準及び消防水利基準に基づく必要な消火栓又は防火水槽及び消防水利の標識を市の指定した箇所に設置しなければならない。
- 7 事業者は、施行区域内等の道路交通について、道路標識、道路標示、区画線、交通安全施設及び防犯灯等を関係機関と協議のうえ設置しなければならない。
- 8 事業者は、開発行為等の目的及び規模に応じ、指導基準に基づいて自転車等駐輪場を設置しなければならない。
- 9 事業者は、開発行為等の目的及び規模等に応じ、ごみ集積所を設置しなければならない。
- 10 住宅の建築を目的とする開発行為等を行う事業者は、指導基準に基づき集会所の用地及び建物を整備し市に無償で譲渡しなければならない。

(計画の公開等)

- 第10条** 事業者は、第5条第1項の事前協議書の提出までに当該開発行為等の計画の概要を記載した表示板を施行区域内の見やすい場所に設置しなければならない。
- 2 事業者は、開発行為等の計画について、付近住民及び利害関係者に説明し、協議調整を行うものとする。

(環境保全)

- 第11条** 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定された特定有害物質に係る工場又は事業場の敷地であった土地において開発行為等を行う場合は、事業者等は関係法令に基づき必要な措置を講じなければならない。
- 2 開発行為等に伴い、川西市環境保全条例（昭和48年川西市条例第49号）に定めのあるものについては、事業者は同条例に基づき必要な措置を講じなければならない。

(文化財)

**第12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行為等を行う場合は、事前に教育委員会と協議し、保存の必要がある場合は、その対策を講じなければならない。

2 事業者は、前項に規定する地域以外で開発行為等を行うときに埋蔵文化財を発見した場合は、速やかに教育委員会に届け出て、これらの処置等について協議し、当該事業者の責任において保存の対策を講じなければならない。

(教育施設)

**第13条** 事業者は、一定規模以上の住宅を目的とした開発行為を行う場合は、既設教育施設の受入態勢について、教育委員会と協議しなければならない。

(駐車施設)

**第14条** 事業者は、開発行為等の目的又は規模に応じ、指導基準に基づいて駐車場を設置しなければならない。

(交通機関)

**第15条** 住宅を目的とする開発行為等で、計画戸数が300戸以上の場合は、事業者は事前に関係交通機関と協議しなければならない。

(都市景観)

**第16条** 開発行為等のうち、川西市都市景観形成条例（平成5年川西市条例第1号）に定めのあるものについては、事業者は同条例に基づき必要な措置を講じるものとする。

(福祉のまちづくり)

**第17条** 開発行為等のうち、福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）に定めのあるものについては、事業者は同条例に基づき必要な措置を講じるものとする。

(開発行為等の変更又は廃止)

**第18条** 事業者は、開発行為等を変更又は廃止しようとするときは、事前に市長と協議しなければならない。

(完了検査)

**第19条** 事業者は、開発行為等が完了した場合は、市長に工事完了届を提出しなければならない。

- 2 事業者は、工事完了検査時に検査に必要な図書を技術基準に基づき市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、工事完了検査を行った場合において、当該工事が第5条の規定による同意書又は協定書に適合していると認められるときは、事業者に検査済証を発行するものとする。

(公共施設及び公益施設の検査及び帰属等)

**第20条** 市長は、事業者の整備する公共施設及び公益施設について、完了検査を行うものとする。

- 2 完了検査は、技術基準により行うものとする。完了検査に要する図書についても同様とする。
- 3 公共施設及び公益施設の帰属又は寄付の手続きは、完了届提出時に行うものとする。

(補則)

**第21条** この要綱の施行に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

## 付 則

- 1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。
- 2 川西市小規模住宅地等指導要綱（昭和54年4月1日制定）は、廃止する。
- 3 この要綱施行の際現に川西市宅地開発事業指導要綱（昭和48年3月1日制定）及び川西市開発行為等指導要綱（平成5年9月1日）の規定に基づき協議中のものについては、なお従前の例による。