

告示第 49 号

太子町開発事業指導要綱を次のように定め、令和 6 年 7 月 1 日から施行する。

令和 6 年 3 月 29 日

兵庫県太子町長 沖 汐 守 彦

太子町開発事業指導要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、太子町（以下「町」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、公共公益施設の整備基準、その他必要な事項を定めることにより、無秩序な開発を防止し、周辺環境と調和した良好な住環境の形成及び快適で活力あるまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。

2 この要綱において、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) 開発事業 次条に規定する適用対象事業をいう。
- (2) 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。
- (3) 事業者 開発事業を施行する者をいう。
- (4) 公共施設 道路、公園、広場、緑地、上水道、下水道、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益施設 集会施設、教育施設、ごみ収集施設、その他公共の福祉又は利便性のために必要な施設をいう。
- (6) 集合住宅 構造上独立した区画住戸で構成された共同住宅及び長屋住宅をいう。
- (7) 技術指導基準 太子町開発事業技術指導基準をいう。

(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事業に適用する。

- (1) 都市計画法第 29 条の規定による許可を要する事業
- (2) 建築物の新築（増築、その他これに類する行為によってこの号の規定する高さ若しくは階数又は敷地面積となるものを含む。）であって、その高さ（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 6 号に規定する建

建築物の高さ)が20メートルを超えるもの若しくはその階数(建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数)が地上5階を超えるもの又は当該建築物の敷地面積が2,000平方メートルを超えるもので、町長が協議を必要と判断したもの

(3) 集合住宅の新築(増築その他これに類する行為によって、この号に規定する集合住宅となるものを含む。)であって、その計画戸数が20戸を超えるもの

(4) その他、町長が特に必要と認めるもの
(費用の負担)

第4条 事業者は、開発事業に必要となる公共施設、公益施設の整備及び用地の確保を行うものとし、これらに要する費用は、事業者の負担とする。

(事前協議)

第5条 事業者は、関係法令に基づく許認可の申請の前にこの要綱に基づく必要事項について、協議申出書を町長に提出し協議しなければならない。ただし、町長が協議を要しないと認めるものについては、この限りでない。

(都市計画法第32条協議の実施)

第6条 第3条第1号に規定する開発事業を施行する事業者は、前条の協議が整った場合は、速やかに、開発事業に関する都市計画法第32条の規定に基づく協議書に関係図書を添えて、町長に提出し協議しなければならない。開発事業の計画を変更するときも同様とする。

(誓約書等の提出)

第7条 町長は開発事業の施行について、事業者に誓約書を提出させることができる。

2 町長は、事業者との間に環境の保全に関する協定を締結する必要があると認める場合は、協定の締結を行う。

3 事業者は、前項に定める協定又は第1項に定める誓約書に基づく事項を、確実に履行しなければならない。

(宅地区画規模等)

第8条 戸建住宅を目的とした開発事業の各戸の敷地面積は、第1種低層住宅専用地域においては120平方メートル以上、その他の地域においては100平方メートル以上とし、かつ平均敷地面積を130平方メートル以上とする。

2 事業者は、戸建住宅を目的とした開発事業にあつては、工事完了検査後において、戸数を増加させる区画の変更を行ってはならない。ただし、町長が特別な理由があると認める場合は、この限りでない。

3 集合住宅を目的とした開発事業の一戸当たりの専有面積は、世帯向けにおいては60平方メートル以上、単身者向けにおいては20平方メートル以上とする。

(道路)

第9条 事業者は、開発事業に係る道路について、技術指導基準に基づき整備す

るものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、事業者は、開発区域外の道路であっても、町長が機能上必要と認める範囲まで整備するものとする。

(交通安全対策等)

第 10 条 事業者は、開発区域の周辺状況を勘案し、道路標示、区画線、交通安全施設及び防犯灯等について、町長と協議の上、技術指導基準に基づき設置するものとする。

(排水施設)

第 11 条 事業者は、開発事業に起因する排水を、原則として公有水面に放流するものとし、当該水利の管理者又は関係者と協議するとともに、公共下水道計画区域内における汚水については、町長と協議の上、その指示に従うものとする。

- 2 事業者は、公共下水道計画区域外にて開発事業を施行する場合は、下水道施設は町に引き継がず、事業者において維持管理をしなければならない。

ただし、設置基準については町に引き継ぐものに準じ、事前に町長の同意を得なければならない。

- 3 排水施設は汚水及び雨水の分流式とし、開発区域内のみでなくその周辺の地形を考慮し、道路、その他施設の維持管理上支障のない場所に、町長と協議の上、技術指導基準に基づき設置するものとする。

(調整池等)

第 12 条 事業者は、開発区域から排出される雨水について、有効かつ適切な排水能力をもった施設より排出し、放流先の下水道、排水路又は河川等に支障をきたすことがないように放流しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の場合は、調整池の設置について、開発許可権者、兵庫県の河川部局及び町長と協議を行うこと。なお、調整池の設置についての技術基準は、兵庫県の「重要調整池の設置に関する技術的基準及び解説」によるものとする。

(給水施設等)

第 13 条 事業者は、給水施設について、町長と協議の上、技術指導基準に基づき、設置するものとする。

- 2 事業者は、水道施設について、町長と協議の上、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 5 条に規定する水道施設基準に基づき、設置するものとする。

(公園等)

第 14 条 事業者は、地域住民が安全かつ有効に利用でき、非常時には避難場所としての機能を果たすよう、町長と協議の上、技術指導基準に基づき公園等を整備し、緑地の確保に努めるものとする。

(消防水利等)

第 15 条 事業者は、開発区域内に必要な防火上の対策並びに消火栓、防火水槽及び消防水利の標識の設置について、町長と協議の上、技術指導基準に基づき整

備するものとする。

（公益施設の整備）

第 16 条 事業者は、住宅を目的とした開発事業を施行する場合は、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について、町長と協議の上、技術指導基準に基づき、適正に配置するものとする。

（清掃施設）

第 17 条 事業者は、開発事業によりごみ収集施設を設置する場合は、町長と協議の上、技術指導基準に基づき設置するものとする。

（集会施設）

第 18 条 事業者は、住宅を目的とした開発事業を施行する場合は、町長と協議の上、技術指導基準に基づき、集会施設を整備するものとする。

（駐車場）

第 19 条 事業者は、集合住宅を目的とした開発事業を施行する場合は、町長と協議の上、技術指導基準に基づき、計画戸数以上の台数の自動車駐車場等を整備するものとする。

（文化財の保護）

第 20 条 事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業を施行する場合は、事前に町教育委員会と協議しなければならない。

2 事業者は、開発事業の施行に伴い埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、町教育委員会に届け出るとともに、その指示に従わなければならない。

（利害関係者等との協議）

第 21 条 事業者は、開発事業の計画について、利害関係者、関係自治会及び周辺住民（以下「利害関係者等」という。）に開発事業の内容を説明し、紛争が生じないように協議しなければならない。

2 事業者は、利害関係者等との紛争が生じた場合は、誠意をもって自ら解決しなければならない。

3 事業者は、利害関係者等から説明会の開催を求められた場合は、説明会を開催しなければならない。

4 事業者は、前項の説明会を行った後、速やかにその内容を記載した議事録を町長に提出しなければならない。

（環境配慮及び公害に対する措置）

第 22 条 事業者は、開発事業を施行する場合は、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、開発事業による振動及び騒音等の防止に努めるとともに、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なければならない。

（工事の検査）

第 23 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出書に関係図書を添えて町長に提出し、町の検査を受けなければならない。

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

3 第 1 項の検査の結果、不備な箇所がある場合は、事業者の負担において補修しなければならない。

(公共施設、公益施設及び用地等の引継ぎ)

第 24 条 事業者は、この要綱に基づき整備した公共施設、公益施設及びこれらの用地については、町に引き継ぐものとする。

2 前項の規定による引き継ぎは、町に無償で譲渡するものとし、工事完了届出書の提出と同時に、所有権移転等に必要な図書を町長に提出しなければならない。

(工事保証期間)

第 25 条 事業者は、前条第 1 項の規定による町に引き継ぎをした公共施設及び公益施設について、都市計画法第 36 条第 3 項の公告の日の翌日から 2 年間、工事の保証をするものとし、事業者の責任に起因し、破損等が生じた場合は、事業者の負担で補修しなければならない。

(適用の特例)

第 26 条 町長は、開発事業の目的及び内容等によって、この要綱を適用することが著しく不相当と認める場合は、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

(補則)

第 27 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、町長が別に定める。