

城陽市開発指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における開発事業が良好な都市環境の形成のため、総合的かつ計画的に行われることによつて、市の秩序ある発展と明るく住みよい街づくりを図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、都市計画法第29条の規定に基づく開発行為のほか別に定める事業（以下「開発事業」という。）を行う者（以下「開発者」という。）について適用するものとする。

(事前協議)

第3条 前条の開発事業を施行しようとする開発者は、法令に定める手続きを行う前に、この要綱に定める各事項についてあらかじめ市長に申し出て協議し、その同意を得なければならない。また、同意を得た後において計画を変更しようとする場合もまた同様とする。

(市民の健康、安全確保等)

第4条 開発者は、開発事業の施行に当たっては市民の健康を保持できるよう努め、災害及び公害の防止、交通安全その他市民の生命及び財産の保護のため、万全の措置を講じなければならない。

2 開発者は、開発事業に起因して公害が生じ、又は生じるおそれがあると予想するときは、工事を中止し、その原因の除去に努めなければならない。

(説明会の開催)

第4条の2 開発者は、開発事業の施行に当たっては、その周辺住民の意見を十分尊重するものとし、開発事業の規模が、次の各号のいずれかに該当する場合は、あらかじめ当該開発事業の計画の説明会の開催等必要な措置を講じなければならない。

- (1) 開発事業の造成面積が、1ヘクタール以上のもの
- (2) 開発事業の建築物で、地階を除く階数が3以上のもの
- (3) 開発事業の建築物で、高さが10メートル以上のもの

2 開発者は、前項の規定により、説明会の開催等を行つたときは、速やかに、その旨を文書により市長に提出しなければならない。

(表示板の設置)

第4条の3 開発者は、前条第1項各号のいずれかに該当する開発事業の施行をする場合は、第3条の申し出を行う前に、開発事業の区域内で周辺住民等が見

やすい場所に表示板（別記様式）を掲示しなければならない。

2 開発者は、表示板を掲示したときは、直ちにその状況を示す遠景及び近景の写真を市長に提出しなければならない。

3 表示板は、開発事業に着手する日の前日まで掲示しなければならない。

（自然環境及び文化財の保全等）

第5条 開発者は、開発区域全般にわたり努めて緑化を図ると共に文化財及び自然美の保全のため万全の措置を講じなければならない。

（公共施設の整備）

第6条 開発者は、自己の開発に必要な公共施設（道路、公園、緑地、河川、用排水路、上下水道、及び消防の用に供する施設等）を技術的指導基準により、整備しなければならない。

（1）開発者は、開発区域内外の用排水に必要な施設の設置、又は改修を必要とする場合は、排水可能な地点まで整備しなければならない。

（2）開発者は、用排水施設の設置、又は改修に当たっては水利関係団体及び河川、水路の管理者の同意を得て市長に協議のうえ、自らの責において施工しなければならない。

（3）市長が第1号の用排水施設を開発者において単独で施工することを要しないと決定した場合、開発者は市長と協議のうえ他の事業者と協同で施工し、又は施工に要する費用を分担しなければならない。

（4）市長が特に認めたものを除き開発者は、前各号の規定による施設の整備が完了するまで造成工事に着手してはならない。

2 開発者は、開発区域に給水するため、水道施設を設置しようとするときは、あらかじめ市長と協議しその同意を得なければならない。

（防災計画）

第7条 開発計画においては、地形、地質、過去の災害等の調査を十分行い、宅地として安全な状態に維持できるよう考慮し、開発区域及びその周辺地域に災害が発生しないよう計画しなければならない。

2 爆発、火災等の災害発生及び救急に対して、迅速かつ有効な防災活動、復旧活動が行えるような街区を計画するとともに、中高層建築物（3階以上）へ屈折梯子附消防ポンプ自動車等が容易に接近できるよう通路を確保しなければならない。

（敷地計画）

第8条 住宅建設を目的とする場合の敷地1区画の面積は、100平方メートル以上とする。ただし、近隣商業地域にあつては、この限りではない。

(住宅建築)

第8条の2 開発事業により建築される住宅は、一戸建てであることを原則とする。

2 準工業地域において建築される住宅は、専用住宅でないことを原則とする。

3 住宅の配置に当たっては、境界線より住宅まで50センチメートル以上（共同住宅にあつては、1メートル以上）の距離を確保するものとする。ただし、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で、外壁が耐火構造である場合は、これによらないことができる。

(建築協定の締結)

第9条 開発者は主として、住宅地を目的とした開発事業の規模が1ヘクタール以上の場合は、建築協定を締結し、それ以下のものについても極力その締結に努めるものとし、将来にわたって土地の利用の適正化と生活環境の保全を図るものとする。

(電波障害等の関係)

第10条 開発者は、地上10メートル以上又は、地上3階以上の建築物を建築しようとする場合、当該建築物により電波障害等の影響が予想される地域を事前に調査し、関係住民に説明を行うとともに、必要な措置を講じなければならない。

(緑化の推進)

第11条 開発者は、開発地区の良好な環境を確保するため、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）に基づく緑化の推進に努めなければならない。

(駐車及び駐輪の用地)

第12条 開発者は、一戸建て住宅又は共同住宅の入居者の駐車及び駐輪に必要な空地进行を次の基準により設けなければならない。

(1) 一戸建て住宅 駐車のための空地进行を一戸当たり1台分以上

(2) 共同住宅

ア 駐車のための空地进行を一戸当たり1台分以上

イ 駐輪のための空地进行を一戸当たり2台分以上

2 特殊建築物及び市長が必要と認めたものについては、その規模及び用途に応じた駐車及び駐輪のための空地进行を設けなければならない。

(公益施設)

第13条 開発者は、自己の開発に伴い必要な公益施設（教育、福祉、交通安全、集会所等）を別に定めるところにより施工又はその費用を負担しなければならない。

(交通機関の運行)

第14条 開発者は、開発区域の内外に通ずる路線バス運行の必要がある場合には、事前に市長の同意を得て、関係機関に協議しなければならない。

(公共、公益施設の引継)

第15条 開発者が設置した公共公益施設の引継ぎについては、関係者と各施設の管理者となるべき者との間で協議し、そのつど定めるものとする。

(公共、公益施設用地の帰属)

第16条 開発者は、市に帰属となる公共公益施設用地の所有権移転の登記手続は、都市計画法第36条の規定に基づく工事完了の届出を行うまでに、開発業者の負担において行わなければならない。

2 所有権移転登記については、その実測面積と公簿面積が合致していなければならない。

3 抵当権等の設定があれば、登記手続を行うまでに必ず抹消しなければならない。

4 公共公益施設の境界は、別に定める鉄筋コンクリート境界杭等で明確にしなければならない。

(開発事業の検査)

第17条 開発者は、開発事業の完了後、関係官署の検査を受けなければならない。

2 関係官署は必要に応じ中間検査をすることができる。

(定めのない事項)

第18条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認めたものについては、そのつど市長が定める。

(覚書)

第19条 この要綱に基づき協議を行つた結果、合意に達した場合は、覚書を締結するものとする。

(指導に従わない者に対する措置)

第20条 この要綱による指導に従わない開発者に対して、市長は施設の利用等につき協力しないものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和50年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この改訂要綱の施行期日までに、開発事業の施行に関して行政機関の開発行

為の許可等の処分を得るため、現に開発事業の事前審査中のもの及び現要綱の適用をうけた開発事業は、従前の例による。

(現要綱の廃止)

- 3 現要綱（昭和44年1月1日施行の城陽市開発行為に関する指導要綱）は廃止する。

附 則（昭和53年10月2日告示第51号）

この要綱は、告示の日から施行する。

附 則（平成7年4月1日告示第21号）

(施行期日)

- 1 この要綱は、告示の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の城陽市開発指導要綱の規定により行われている事前協議については、改正後の第4条から第4条の3及び第12条の規定は適用せず、改正前の第4条及び第12条の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成8年(1996年)5月24日告示第32号）

この要綱は、告示の日から施行する。

別記様式（第4条の3関係）

表 示 板 （開 発 用）

この場所において、 の造成を行う予定ですので、お知らせします。

造成地の地名地番

事業者 住所（所在地）

氏名（名 称） 電話 ー

設計者 住所（所在地）

氏名（名 称） 電話 ー

施工者 住所（所在地）

氏名（名 称） 電話 ー

計画の内容

造成地の面積 m^2

造成の目的

計画戸数 戸

工事着工予定日 年 月 日

工事完成予定日 年 月 日

表示板設置日 年 月 日

この計画について、お知りになりたい方は、下記へお問合せください。

（連絡先）住 所

氏 名 電話 ー

（この表示板の大きさは、縦・横共90センチメートル以上とする。）

表 示 板 (建 物 用)

この場所において、 の建築を行う予定ですので、お知らせします。

敷地の地名地番

事業者 住所 (所在地)

氏名 (名 称) 電話 ー

設計者 住所 (所在地)

氏名 (名 称) 電話 ー

施工者 住所 (所在地)

氏名 (名 称) 電話 ー

計画の内容

敷 地 面 積 m^2

建 築 面 積 m^2

延 床 面 積 m^2

用 途 ・ 戸 数 戸

構 造 造 地下 階 地上 階

高 さ m

工事着工予定日 年 月 日

工事完成予定日 年 月 日

表示板設置日 年 月 日

この計画について、お知りになりたい方は、下記へお問い合わせください。

(連絡先) 住 所

氏 名 電話 ー

(この表示板の大きさは、縦・横共90センチメートル以上とする。)

城陽市開発指導要綱施行要領

第1条 城陽市開発指導要綱（以下「要綱」という。）第2条に規定する開発事業とは、次の定めるところによる。

- (1) 一戸建て住宅の建築又は建築の用に供する土地の区画形質の変更、共同住宅等の建築
- (2) 事務所、店舗、倉庫、車庫等の建築
- (3) 工場、第一種特定工作物及び第二種特定工作物の建設
- (4) 公共、公益団体等の事業

第1条の2 周辺環境へ及ぼす影響が比較的少ないと考えられる以下に掲げる行為については、要綱第3条の規定に基づく事前協議を要さないものとする。ただし、開発事業を行おうとする者等は、要綱の趣旨に鑑みて、良好な都市環境の形成を図るために必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 前条第1号に掲げる行為（共同住宅等の建築を除く。）のうち、営利を目的としない個人による建築行為又は過去に建築物が建築された経過があり、かつ、開発面積が500平方メートル未満の土地における行為
- (2) 既に建築物の敷地として利用されている土地において、敷地の増又は主たる用途の変更が生じないと認められる増築行為
- (3) 農家個人のための農業用の倉庫の建築行為
- (4) 前条第2号、第3号及び第4号のうち、その用途に供する部分の延べ床面積が50平方メートル未満であるものの建築行為

第2条 この要領に定める用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 計画人口とは当市における毎年4月1日の一世帯当たりの平均人口（小数点第3位を四捨五入）に計画戸数を乗じたものをいう。ただし、独身寮等については収容可能人員をいう。
- (2) 地価とは当該地周辺にある地価公示価格及び地価調査価格を含めて同一の用途地域における価格又は最短直線距離の概ね2点の平均価格をいう。
- (3) 一定区域とは開発区域から直線距離250メートル以内の範囲をいう。

第3条 要綱第13条に規定する施設の設置又は拡張に要する費用の負担は次に定めるところによる。

- (1) 第1条第1号においては、当該開発事業に伴う計画人口一人当たり100,000円とする。ただし、過去に第1条第1号に規定する建築物が建築された経過のある土地においては、当該建築物の戸数を計画戸数から減じ、算定するものとする。また、共同住宅等の建築行為であって、当該建築物の

- 通常管理に必要と思われる管理棟又は管理人室等については除くものとする。
- (2) 第1条第2号及び第3号においては、当該開発事業にかかる開発面積（開発区域内において整備されることとなる道路、水路その他公益施設用地又は過去に建築物が建築された経過のある土地における敷地面積は除く。）1平方メートルにつき2,000円とする。ただし、第二種特定工作物の建設については、算出した金額の半額とする。
- (3) 第1条第1号においては、本条の第1号のほか、開発面積（過去に建築物が建築された経過のある土地における敷地面積は除く。）の3%の面積に地価を乗じたものを加算する。ただし、開発面積の3%若しくは100平方メートルのどちらか大きい方の公共公益空地をもってこれに換えることができる。（都市計画法第29条の規定に基づく開発許可に必要な公共公益空地についてはこの限りでない。）
- (4) 集会所及び集会室については、前号の他に次によるものとする。
- ① 住宅の計画戸数150戸につき1カ所を標準とし、公園に隣接して適正に配置するものとする。その床面積は、最高100平方メートルとし設備については、大・小集会室、ホール、湯沸かし室、便所、押入れ等を標準とする。
- ② 共同住宅の計画戸数50戸につき1カ所を標準とし、建物内に集会室を配置すること。その規模については、市長と協議するものとする。
- (5) 同一の開発者（事業を引継いだものを含む）が一定区域内において開発事業を施行する場合はその累計（面積及び戸数）が前号の基準に達した場合それを適用する。
- (6) 前各号の費用の負担については、市長が特に公共性、公益性の大なるものその他、必要なものと認めたものについては、別表のとおりこれを減免するものとする。
- (7) 計画戸数200戸以上については、市長と公益施設について協議しその指示によるものとする。
- (8) 計画変更により開発面積及び計画人口の増減が生じた場合は、再度、本条に基づき負担額の算定を行うものとする。減額が生じた場合は、納入日から起算し、80日以内に文書により申出のあったものに対して還付するものとする。
- (9) 納入時期は、要綱第19条に規定する覚書締結時に全額納入すること。

附 則

この施行要領は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この施行要領は、令和 5 年 5 月 2 2 日から施行する。

別表

開発指導要綱施行要領の取扱いについて

- 1 同要領第3条第6号で別に定めるものについての減免率は次のとおりとする。
- ① 国、地方公共団体又はそれらが加わっている組織が行う開発事業（補助事業等により支援を行っている開発事業や公共事業に伴う移転により生じた開発事業を含む。ただし、開発事業のうち、賃貸・分譲の宅地造成、賃貸・分譲の住宅・共同住宅等は、市長が特に設置を希望するもの及びその行為により周辺整備等特に支障がないと市として判断できるものを対象とする。）
100%
 - ② 市街地開発事業のうち、都市計画事業として施行する事業又は要領第3条第3号の規定により市に引継ぐこととなる公園、緑地又は広場の整備が行われる事業（ただし、計画人口一人当たりの負担分は除く。）
100%
 - ③ 要領第1条第2号及び第3号に定める事業で、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可に必要な市に引継ぐこととなる公園、緑地又は広場の整備が行われる開発事業
100%
 - ④ 農業協同組合、商工会議所等の施設
100%
 - ⑤ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校（専修学校及び各種学校を除く。）、図書館、博物館、美術館等の施設
100%
 - ⑥ 社会福祉法又は老人福祉法等による福祉施設等（保育所、老人ホーム等）
100%
 - ⑦ 病院、診療所等の医療施設で、その開設を市長が特に誘致等希望するもの
100%
 - ⑧ 仮設建築物又はモデルルーム等、一定期間後に除却される施設
100%
 - ⑨ 農業、商工業関係
 - 農業関係
 - 茶、梅、らっきょ、花き等の地場農業施設
100%
 - 商業関係（市内に引続き3年以上本店等を有していること）
 - ア 近隣商業地域内及び商業地域内での開発
40%
 - イ 上記区域外
20%

○工業関係（市内に引続き3年以上本社等を有していること）

ア 準工業地域内、工業地域内及び工業専用地域内での開発（当地域以外の人家連担地で悪臭、振動、騒音等が規制基準を超えている事業所等が移転をする場合にその移転先での操業が基準値以内と確認した場合）

100%

イ 準工業地域内、工業地域内及び工業専用地域内での開発（上記以外）

70%

ウ 金銀糸製造業（準工業地域内、工業地域内及び工業専用地域内での開発）

100%

エ 金銀糸製造業（上記以外で増築延床面積が既設建物延床面積より1.2倍以内）

100%

オ アで上記地域外

10%

エで1.2倍を超える場合

10%

⑩ その他市長が必要と認めたもの

市長が定める割合

※本店等、本社等を有するとは、城陽市内に住所、事務所、事業所を有している個人及び法人をいう。