

たつの市開発行為指導要綱

たつの市

たつの市開発行為指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、市内における開発行為を行う事業者（以下「事業者」という。）に対し、公共公益施設の整備に関し協力を求め、開発行為の適正な施行を指導することにより、無秩序な開発行為を防止し、良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、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 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定により許可を要する開発行為をいう。
- (2) 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をいう。
- (3) 開発区域 都市計画法第4条第13項に規定する区域をいう。
- (4) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設その他公共の用に供する施設（播磨高原広域事務組合が管理する下水道施設を除く。）をいう。
- (5) 公益施設 上水道（西播磨水道企業団及び播磨高原広域事務組合が管理する施設を除く。）、集会施設、ごみ収集施設その他の公益の用に供する施設をいう。
- (6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

(費用の負担)

第3条 事業者は、その開発行為に必要となる公共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ものとする。

(開発区域の土地利用)

第4条 事業者は、第7条第1項の協議時に、開発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。

- 2 事業者は、開発区域周辺地の土地利用を阻害しないよう当該開発区域及びその周辺地の土地利用を計画しなければならない。

(宅地区画規模)

第5条 戸建住宅を目的とした開発行為における1戸当たりの敷地面積は、次の表に掲げる面積とする。ただし、開発区域内の戸建住宅の平均敷地面積は、130平方メートル以上とする。

用途地域	敷地面積
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	130平方メートル以上
上記以外の地域	100平方メートル以上

(開発行為に係る事前説明)

第6条 公共公益施設の管理者又は開発行為により新設される公共公益施設を管理することとなる市長（水道事業を含む。以下同じ）は、必要と認める場合は、次条の事前協議に先立ち、開発行為の内容について事業者の説明を求めることができる。

（事前協議）

第7条 事業者は、開発行為を行おうとする場合は、あらかじめ開発行為に関する事前協議書（変更）（様式第1号）に別表第1区分欄に掲げる区分に応じ、同表事前協議の欄に掲げる図書を添えて、市長に提出し、協議するものとする。

（事前協議の変更）

第8条 事業者は、前条の規定により協議した内容を変更する場合は、速やかに開発行為に関する事前協議書（変更）に別表第1区分欄に掲げる区分に応じ、同表事前協議欄に掲げる図書のうち変更に係る図書を添えて、市長に提出し、協議するものとする。

（市長との協議）

第9条 事業者は、第7条又は前条の事前協議が整った場合は、速やかに都市計画法第32条の規定による協議書（変更）（様式第2号）に別表第1区分欄に掲げる区分に応じ、同表都市計画法第32条の規定による協議欄に掲げる図書を添えて、市長に提出し、協議するものとする。

（市長との協議の変更）

第10条 事業者は、前条の規定により協議が整った内容を変更する場合は、速やかに都市計画法第32条の規定による協議書（変更）に別表第1区分欄に掲げる区分に応じ、同表都市計画法第32条の規定による協議欄に掲げる図書のうち変更に係る図書を添えて、市長に提出し、協議するものとする。

（利害関係者等との協議等）

第11条 事業者は、開発行為の計画について、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。）に当該開発行為の内容を説明し、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市長に提出しなければならない。

（土地利用計画との適合）

第12条 事業者は、たつの市まちづくり要綱（平成19年告示第19号）第3条及び第10条の規定による土地利用計画の区域内で開発行為を行う場合は、当該土地利用計画に適合するよう配慮しなければならない。

(水利組合等関係者との協議)

第13条 事業者は、開発区域の排水を河川又は水路等に放流する場合は、事前に当該管理者と協議し、その同意を得るとともに、水利組合等関係者と協議し、調整を図らなければならない。

(雨水貯留施設の協議)

第14条 事業者は、1ヘクタール以上の規模の開発行為を行う場合は、一時雨水を貯留する施設について、事前に兵庫県と協議しなければならない。

(駐車場の協議)

第15条 事業者は、長屋及び共同住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合は、事前に市長と協議の上、開発区域内に計画戸数以上の台数が駐車できる自動車駐車場を確保するよう努めなければならない。

(教育施設の協議)

第16条 事業者は、急激な人口増を伴う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事前に市教育委員会と協議しなければならない。

(法定外公共物の編入)

第17条 事業者は、たつの市法定外公共物管理条例（平成17年条例第128号）に規定する法定外公共物を開発区域に編入する場合は、事前に当該法定外公共物の管理者及び利害関係者等と協議しなければならない。

(文化財の保護)

第18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行為を行う場合は、事前に市教育委員会と協議しなければならない。

(地位の承継)

第19条 第9条又は第10条の協議を整えた事業者から、相続、合併又は分割により当該事業者の地位を承継した者は、遅滞なく、地位承継届出書（様式第6号）に別表第2に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(公共公益施設の整備)

第20条 事業者は、開発区域内の区画道路を、たつの市開発行為技術指導基準に基づき整備しなければならない。

(安全対策及び損害補償)

第21条 事業者は、開発行為に伴う安全対策を講じるとともに、開発行為により第三者に損害を与えた場合は、自らの責任及び負担においてその損害を補償しなければならない。

(工事の検査)

第22条 事業者は、開発行為に係る工事のうち市長が指定する工程に達した場合は、速やかに工事写真及び公共公益施設の整備に係る根拠資料等を提出し、中間検査を受けなければならない。ただし、市長が特に認める場合は、この限りでない。

2 事業者は、開発行為に係る工事が完了した場合は、速やかに公共公益施設工事完了届出書（様式第7号）に別表第3区分欄に掲げる区分に応じ、同表に掲げる図書を添えて、市長に提出し、完了検査を受けなければならない。

3 前項による検査の結果、不備がある場合は、事業者の負担において是正しなければならない。この場合において、事業者は、是正後、市長の完了検査を再度受けなければならない。

（公共公益施設の引継ぎ）

第23条 事業者は、第9条又は第10条の規定による協議により市長に引き継ぐこととした公共公益施設及びこれらの用地については、市長に無償で譲渡するものとする。

2 引継ぎを行う用地の分筆等の登記手続は、事業者の負担とし、当該用地に所有権以外の権利が存在する場合は、これを抹消した上で、前条第2項の公共公益施設工事完了届出書に別表第4区分欄に掲げる区分に応じ、同表に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

（工事保証期間）

第24条 事業者は、市長に引き継いだ公共公益施設について、帰属日から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施設の破損等が生じた場合は、事業者の負担により補修し、又は整備しなければならない。

（補則）

第25条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

別表第1（第7条—第10条関係）

開発行為に関する事前協議及び都市計画法第32条の規定による協議の必要図書

区分	図書名	事前協議	都市計画法第32条の規定による協議（※1）
市長協議	開発行為説明書（様式第3号）	○	○
	委任状（任意様式）	○	○
	開発区域の地名、地番一覧表（様式第4号）	○	○
	都市計画法第32条第2項の規定による協議に係る公共公益施設一覧表（様式第5号）	○	○
	土地所有者等関係権利者の同意書（開発行為許可申請様式（兵庫県様式）による）（※2）		○
	土地登記簿謄本（申請日の3か月以内）		○
	公益施設（給配水施設）に関する都市計画法第32条の規定による協議書		○
	他法令に関する許可等の写し		○
	位置図（縮尺1/2, 500, 1/10, 000）	○	○
	現況図（縮尺1/500以上）	○	○
	字限図（転写年月日を記入し、かつ記名すること。）		○
	土地利用計画平面図（縮尺1/500以上）	○	○
	求積図（縮尺1/500以上）	○	○
	造成計画平面図（縮尺1/500以上）	○	○
	造成計画縦横断面図（縮尺1/500以上）	○	○
	排水施設計画平面図（縮尺1/500以上。計画高及び管底高については、東京湾平均海面（TP）表記とすること。）	○	○
	給配水施設計画平面図（縮尺1/500以上）	○	○
	消防施設計画平面図	○	○
	消防施設構造図	○	○
	道路計画縦断面図	○	○
排水施設縦横断面図（計画高及び管底高については、東京湾平均海面（TP）表記とすること。）	○	○	
排水流域図（縮尺1/2, 500）（流量計算を含む。）	○	○	
道路構造図（縮尺1/20）	○	○	
排水施設構造図（縮尺1/20）	○	○	

	工作物構造図（縮尺1／20）	○	○
	公園施設関係図書	○	○
	ごみ収集施設関係図書（平面図、構造図等）	○	○
	交通安全施設関係図書（配置図、構造図等）		○
	予定建築物関係図書（建物・植栽配置図等）	○	○
	官民有地境界協定書		○
	その他必要と認める図書	○	○
水道事業	委任状（任意様式）	○	○
	都市計画法第32条第2項の規定による協議に係る公共公益施設一覧表（様式第5号）	○	○
	位置図（縮尺1／2，500、1／10，000）	○	○
	給配水施設計画平面図（縮尺1／500以上）	○	○
	給配水施設横断図（縮尺1／100）	○	○
	その他必要と認める図書	○	○

※1 都市計画法第32条第1項の規定による協議のみの場合は提出部数を1部とし、同法第32条第1項及び第2項の規定による協議の場合は提出部数を2部とする。

※2 土地所有者等の同意に係る押印を省略する場合は、以下の図書を添付すること。

- ・同意者の印鑑証明書（写し可）
- ・同意をした経緯を示す図書（記載事項：同意に係る協議の日時、場所、参加者氏名、内容（同意者からの意見、その対応を含む。）、同意者の連絡先（電話番号）等）

別表第2（第19条関係）

地位承継届出書必要図書

図書名
位置図
土地利用計画図
承継の原因を証する図書
その他必要と認める図書

※提出部数は、各1部とする。

別表第3（第22条関係）

公共公益施設工事完了届出書必要図書

区分	図書名	備考

市長	開発行為説明書（様式第3号）		
	委任状		任意様式
	都市計画法第32条第2項の規定による協議に係る公共公益施設一覧表（様式第5号）		
	位置図		
	造成計画平面図		
	排水施設計画平面図		
	公共公益施設詳細図		
	工事写真		給配水施設関係以外
	その他必要と認める図書		
水道事業	開発行為説明書（様式第3号）		
	委任状		任意様式
	都市計画法第32条第2項の規定による協議に係る公共公益施設一覧表（様式第5号）		
	位置図		
	給配水施設出来高平面図		縮尺1/500以上
	給配水施設出来高横断図		縮尺1/100
	工事日報		管割図（水道事業管理者の様式）
	水圧試験チャート紙		配水管工事の場合のみ
	工事写真		給配水施設関係のみ
その他必要と認める図書			

※提出部数は、各1部とする。

別表第4（第23条関係）

公共公益施設及び用地の引継ぎの必要図書

区分	図書名		部数	備考	
都市計画法第40条第1項の規定による土地表示・所有権移転関係	土地表	土地所在図	1		
		地積測量図	1		
		筆界確認書	1		
		隣接者の印鑑証明書	1	3か月以内のもの	
		土地実地調査書	1		
	分筆・地目更正	分筆・地積測量図	1	分筆図	
		地目更	現況写真	1	
		正	土地実地調査書	1	
			所有権移転	登記原因証明情報兼登記承諾書	1

都市計 画法第 40条 第2項 の規定 による 所有権 移転関 係	公共公益施設引継書	1	様式第9号
	嘱託登記依頼書	1	様式第10号
	委任状	1	任意様式
	登記原因証明情報兼登記承 諾書	1	様式第8号
	印鑑証明書 (※)	1	3か月以内のもの
	資格証明書 (※)	1	
	位置図	2	縮尺1/2, 500
	字限図、国調図	2	縮尺1/500
	土地所在図	2	
	地積測量図	2	分筆図
道路施 設関係	土地登記簿謄本	1	1か月以内。第三者の権利を抹消のこと。
	土地利用計画図	2	道路施設、下水道施設等の配置図
	委任状	1	任意様式
	位置図	2	
	境界点調書	2	境界点の座標リスト一覧表を作成すること。
	路線調書	2	道路を新設し、市道認定を受ける場合必要。路線の起点地番及び終点地番記入のこと。
	敷地調書	2	道路敷地の土地一覧表
	多角点網図	2	
	地積測量図	2	求積図一覧表含む。
	地下埋設物平面図	2	地下埋設物があるときに限る。
公園施 設関係	横断面図	2	
	データCD	1	図面データは、CADシステムにより作成したSFC又はDXFファイルとする。その他、完成届出書及び引継図書はPDFファイルとする。
	委任状	1	任意様式
	位置図	1	
	公園平面図	1	
	植栽平面図	1	
	施設平面図	1	
	施設構造図	1	

	地積測量図	1	座標リスト含む。
排水施設関係	委任状	1	任意様式
	位置図	2	
	平面出来高図	2	赤色で記入し、汚水・雨水を別に記入すること。 計画高及び管底高については、東京湾平均海面（TP）表記とすること。
	縦断出来高図	2	赤色で記入し、汚水・雨水を別に記入すること。 計画高及び管底高については、東京湾平均海面（TP）表記とすること。
	下水道台帳用出来高平面図	2	マンホール調書・公共ます調書を含む。 ※公共ます調書における人孔からの追加距離については、上流の人孔からの距離とすること。
	横断面図	2	
	土地利用計画図	1	道路施設、下水道施設等の配置図
	データCD	1	図面データは、CADシステムにより作成したSFC又はDXFファイルとする。 その他、完成届出書及び引継図書はPDFファイルとする。
消防施設関係	委任状	1	任意様式
	位置図	2	
	配置図	2	
	給配水施設計画平面図	2	
	構造図	2	
	配筋図	2	
	地積測量図	2	
	工事写真	2	消防施設関係分のみ
給配水施設関係	委任状	1	任意様式
	公共公益施設引継書	1	様式第9号
	位置図	1	
	地積測量図	1	開発行為により新しく付番された地番が分かる図面

	データCD	1	図面データは、CADシステムにより作成したSFC又はDXFファイルとする。 その他、完成届出書及び引継図書はPDFファイルとする。
--	-------	---	--

※ 登記原因証明情報兼登記承諾書に会社法人等番号を明記することにより省略可

様式第1号（第7条、第8条関係）

年 月 日

様

(申請者) 住 所
 氏 名
 電話番号 ()
 (代理者) 住 所
 氏 名
 電話番号 ()

開発行為に関する事前協議書（変更）

下記の開発行為を計画するに当たり、たつの市開発行為指導要綱第7条（第8条）の規定により必要図書を添えて申請します。

記

開 発 区 域 の 土 地 の 現 況	開発区域の 地名・地番			
	開発区域の 面積	m ²		
	予定建築物の 用途	計画区画数		計画戸数
		区画		戸
	前面道路	路 線 名 (幅員 m)		
		建築基準法第 条 項 号 道 路		
その他 (変更の理由)				

様式第2号（第9条、第10条関係）

年 月 日

様

(申請者) 住 所
氏 名
電話番号 ()

(代理者) 住 所
氏 名
電話番号 ()

都市計画法第32条の規定による協議書（変更）

下記の開発行為について、都市計画法第32条第 項の規定による協議が必要ですので、たつの市開発行為指導要綱第9条（第10条）の規定により、必要図書を添えて申請します。

記

開 発 区 域 の 土 地 の 現 況	開発区域の 地名・地番			
	開発区域の 面積	m ²		
	予定建築物の 用途		計画区画数	計画戸数
			区画	戸
	前面道路	路 線 名 (幅員 m)		
		建築基準法第 条 項 号 道 路		
その他 (変更の理由)				

様式第3号（第7条—第10条関係）

開発行為説明書

（設計者）住 所

氏 名

電話番号 （ ）

開発事業者 住所・氏名							
開発区域の 地名・地番							
開発区域の面積		m ²					
設計 の方 針	開発行為の 目 的						
	基本的方針						
	そ の 他			汚水処理(放流先)			
開 発 区 域 の 現 況	地 域	市街化区域 ・ 市街化調整区域					
		用途地域			建蔽率		
		容積率			その他		
	地 目	区分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	計
面積		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
所 有	区分	自己所有	買収予定	地主所有	そ の 他	計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
土 地 利 用	区分	住宅用宅地	公共の用に供する土地	住宅用宅地以外の宅地	そ の 他	計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
公 共 公 益 施 設	区分	道 路	公園・緑地	下 水 道	消防水利施設用地	河 川	
	面積	m ²	m ² (%)	m ²	m ²	m ²	
	区分	水 路	ごみ集積場用地	集会所用地	そ の 他	計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
街 計 区 画	宅地の規模			宅 地 数			
	平均面積	m ²		そ の 他			
開 発 区 域 外 の 概 要	取付先道路						
	水路(河川)						
	下 水 道						
	上 水 道						
	そ の 他						
そ の 他 の 事 項							

様式第4号（第7条—第10条関係）

開発区域の地名、地番一覧表

たつの市 _____ 町

大字	字	地番	地目	面積 (公簿・実測)
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
計				m ²

様式第6号（第19条関係）

年 月 日

様

（届出者）住 所

氏 名

電話番号 （ ）

地位承継届出書

事業者の地位を承継したので、たつの市開発行為指導要綱第19条の規定により、必要図書を添えて届け出ます。

記

開発区域の 地名・地番			開発区域の面積
			m ²
予定建築物の 用途		計画区画数	計画戸数
		区画	戸
被承継人の住所、 氏名又は名称及び 代表者の氏名			
事前協議受付 年月日	年 月 日		
都市計画法第32条 協議同意年月日	年 月 日		
開発許可年月日	年 月 日		
承継年月日	年 月 日		
承継の原因			

様式第7号（第22条関係）

年 月 日

様

（申請者）住 所

氏 名

電話番号 （ ）

公共公益施設工事完了届出書

たつの市開発行為指導要綱第7条及び都市計画法第32条の規定により協議しました下記の開発行為の公共公益施設に関する工事が完了しましたので、同要綱第22条第2項の規定により、必要図書を添えて届け出ます。

記

開発区域の 地名・地番			
開発区域の 面積	m ²		
予定建築物の 用途		計画区画数	計画戸数
		区画	戸
工事を完了した 公共公益施設			
工事完了年月日	年 月 日		
公共公益施設 同意日	年 月 日		

様式第8号（第23条関係）

登記原因証明情報兼登記承諾書

1 当事者及び不動産

- (1) 当事者 権利者（甲）
義務者（乙）

(2) 不動産の表示

所在地番	地目	地積
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、甲に対し、 年 月 日本件不動産を都市計画法第40条
第 項の規定により帰属した。
- (2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

3 登記承諾等

上記のとおり、私所有者の不動産を 年 月 日都市計画法第40条
第 項の規定による公共施設の用に供する土地として、甲に帰属しましたので所
有権移転登記されることを承諾いたします。

年 月 日 神戸地方法務局龍野支局 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(甲)

印

(乙)

印

様式第9号（第23条関係）

年 月 日

様

（申請者）住 所

氏 名

電話番号 ()

公共公益施設引継書

たつの市開発行為指導要綱第7条の規定により協議しました下記の開発行為が完了しましたので、同要綱第23条の規定により、必要図書を添えて引継ぎします。

記

- 1 開発区域の地名・地番
- 2 開発区域の面積
- 3 関係図書
 附属に関する図書一式

様式第10号（第23条関係）

年 月 日

様

(申請者) 住 所
氏 名
電話番号 ()

嘱託登記依頼書

たつの市開発行為指導要綱第7条の規定により協議しました下記の開発行為が完了しましたので、都市計画法第40条第 項の規定による帰属について、同要綱第23条の規定により、帰属図書を添えて嘱託登記を依頼します。

記

1 帰属する土地の表示

所在地番	地 目	地 積
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²
		m ²

2 登記の原因 年 月 日都市計画法第40条第 項の規定による帰属

3 帰属図書

- (1) 登記原因証明情報兼登記承諾書
- (2) 印鑑証明書
- (3) 資格証明書
- (4) 位 置 図
- (5) 字限図、国調図
- (6) 土地所在図
- (7) 地積測量図
- (8) 土地登記簿謄本