

福知山市開発行為に関する指導要綱

福 知 山 市

福知山市開発行為に関する指導要綱

昭和48年6月	1日制定
平成23年4月	1日改正
平成24年4月	1日改正
平成27年4月	1日改正
平成27年7月	1日改正
平成31年4月	1日改正
令和2年10月	1日改正
令和5年8月	1日改正
令和7年5月20日	改正

目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 開発行為の適用範囲等（第5条—第6条）
- 第3章 開発行為の手続等（第7条—第12条）
- 第4章 開発行為の基準等（第13条—第19条）
- 第5章 雑則（第20条）

附則

- 第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、本市における開発行為について、基本的な事項を定めることにより、市及び開発者の責務を明らかにするとともに、市の秩序ある発展と安心安全なまちづくり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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）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。
- （2）特定工作物 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に規定するものをいう。
- （3）工作物等 土地に自立して設置する太陽光発電設備及び附属設備、露天の資材置場、露天の駐車場等（建築物の建築又は特定工作物の建設に当たらないものに限る。）をいう。

- (4) 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（開発行為という。以下同じ。）及び工作物等の設置を目的とした土地の区画若しくは形状を変更する行為で、雨水流出が増加する行為（造成行為という。以下同じ。）
- (5) 開発者 開発行為を行おうとする者又は開発行為を行う者をいう。
- (6) 工事施行者 開発者から開発行為に関する設計、施工、監理その他工事等を請け負った者又は当該請負工事等の下請負をする者をいう。
- (7) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (8) 開発計画 開発行為の計画をいう。
- (9) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (10) 公益施設 公共施設以外の施設で教育施設、福祉施設、集会施設その他開発行為に伴い公益上必要となる施設をいう。

（市の責務）

第3条 市は、安心安全なまちづくりの形成を推進するため、この要綱に基づき、開発者に対して必要な助言又は指導を行うものとする。

（開発者の責務）

第4条 開発者は、安心安全なまちづくりの形成を推進するため、又は開発行為の実施による周辺環境に及ぼす影響を軽減するため、自らの責任と負担において必要な措置を講じるとともに、この要綱の目的を達成するために市が行う施策に協力しなければならない。なお、開発行為によって必要な事業費は原則開発者負担とする。

第2章 開発行為の適用範囲等

（適用範囲）

第5条 この要綱は、本市において次の各号に掲げる開発行為を施行する開発者に対し適用する。

- (1) 開発区域の規模が300平方メートル以上の開発行為。
- (2) 開発区域の規模が1,000平方メートル以上の造成行為。
- (3) 前号に規定するもののほか、市長が特に必要と認める開発行為。

2 開発行為の工事中に隣接して開発行為が行われる場合（開発者、開発目的及び工事施工者が異なる場合を除く。）は、一体的な開発行為として、この要綱を適用する。

（適用除外）

第6条 次に掲げる開発行為については、この要綱の全部又は一部を適用しないことができる。

- (1) 前条に掲げる適用範囲以外の実施行為。
- (2) 災害復旧及びその対策のために必要な応急措置として行う開発行為。

- (3) 都市計画法第29条第1項の規定の適用を受ける開発行為。
- (4) 災害からの安全な京都づくり条例（平成28年京都府条例第41号）、森林法（昭和26年法律第249号）、砂防法（明治30年法律第29号）その他雨水及び土砂流出への対応に関する関係法令の規定の適用を受ける造成行為。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める開発行為。

第3章 開発行為の手続等

（協議書の提出）

第7条 開発者は、開発行為を行う前に、施行細則等で定めるところにより、市長に協議書を提出しなければならない。

- 2 前項の協議書を提出しようとする者は、あらかじめ、第14条の定める内容について関係機関と協議しなければならない。

（回答書の交付）

第8条 市長は、前条第1項の協議が成立したときは、開発者にその内容を確認する回答書を交付するものとする。

（工事完了の届出）

第9条 開発者は、開発行為の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届出なければならない。

（検査）

第10条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、当該開発行為がこの要綱に規定する事項及び第8条の回答書において合意した事項に適合して施行されているかどうか検査するものとする。

- 2 市長は、開発行為の進捗状況に応じ、必要と認めるときは、中間検査を行うものとする。
- 3 開発者は、前2項の規定による検査の結果、協議内容に適合していないと市長が指摘したときは、速やかに是正しなければならない。

（公共施設等の引継ぎ等）

第11条 開発者は、開発者が施行した公共施設及び公益施設（その用に供する土地を含む。以下同じ。）の引継ぎに関し、当該施設を引継ぎ管理することとなる者（以下「管理者」という。）との間で、あらかじめ協議しなければならない。

- 2 開発者は、前条の規定による検査の完了後、速やかに公共施設及び公益施設を管理者に引継がなければならない。

- 3 開発者は、公共施設及び公益施設の引継ぎが完了するまでの間、事故防止に留意し、適正な維持管理に努めなければならない。この場合において、当該公共施設及び公益施設の整備又は管理に瑕疵があったときは、開発者の責任と負担において補修を行わなければならない。

(公共施設の占用等に係る維持管理費の負担)

第12条 開発者は、開発区域内の公共施設に当該公共施設の管理者の許可を得て施設の設置等を行う場合は、当該施設に係る維持管理を行うものとする。

2 前項の維持管理に係る区域及び内容は、市長と協議の上、決定するものとする。

3 第1項の維持管理に係る費用は、前項の規定により決定した範囲内で開発者が負担する。

第4章 開発行為の基準等

(土地利用計画)

第13条 開発者は、開発区域周辺に土地を所有し又は取得を計画している場合及び開発区域と合わせ一体的な計画が見込まれる土地がある場合は、開発区域のみに着目することなく、これら全体の土地利用計画を明確にし、安心安全なまちづくりのため総合的な土地利用が図れるよう市長と協議しなければならない。

(公共施設等の整備)

第14条 開発者は、次に掲げる事項について、施行細則等で定める基準に基づき市長と協議の上、開発の実施に関連して必要となる公共施設及び公益施設を自らの責任と負担において整備しなければならない。ただし、公共施設及び公益施設の管理者が別にあるときは、その者と協議しなければならない。

- (1) 道路等に関する事項
- (2) 公園、緑地又は広場に関する事項
- (3) 排水施設に関する事項
- (4) 下水道雨水排水施設に関する事項
- (5) 消防施設及び消防水利等に関する事項
- (6) 水道に関する事項
- (7) ごみ集積場等に関する事項
- (8) 集会施設に関する事項
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事項

2 開発者は、開発の施行に関連し、公共施設及び公益施設の整備に協力しなければならない。

3 都市計画で定められた都市施設が開発区域内に位置する場合又は国、京都府若しくは市が策定した施設等整備計画があるときは、開発者はその計画に合わせて公共施設及び公益施設の整備について協議しなければならない。

(環境の保全)

第15条 開発者は、良好な居住環境の保全及び安心安全なまちづくりの形成を図るため、周辺自然環境の保全に努めなければならない。

(災害の防止)

第16条 開発者及び工事施行者は、開発区域及びその周辺地域における地形、地質、過去の災害の状況等に関する調査を事前に行い、がけ崩れ、土砂の流出、出水、浸水、地盤の沈下その他開発行為に起因する災害を防止するため、必要な措置を講じなければならない。

2 開発者及び工事施行者は、開発行為の実施に起因する災害が発生し、又は発生しようとしているときは、これを防止し、拡大することのないよう迅速に適切な措置を講じなければならない。

(公害の防止)

第17条 開発者及び工事施行者は、開発行為の施行にあたり生じる騒音及び振動並びに施行後に生じる日照に関する障害、電波障害、通風障害その他周囲の生活環境に及ぼす影響の軽減に努め、当該開発行為によりこれらの障害、影響が発生したときは、迅速に適切な措置を講じなければならない。

(文化財の保護等)

第18条 開発者は、文化財等の区域及び周知の埋蔵文化財包蔵地が存在する土地、その周辺において開発行為を行う場合は、あらかじめ施行細則等で定めるとおり福知山市担当部局と協議し、適切な措置を講じなければならない。

(治水対策)

第19条 開発者は、施行細則等で定める基準に基づき、開発区域及びその周辺地域において、雨水排水流出抑制のための必要な措置を講じなければならない。

2 開発者は、公共下水道計画区域（雨水）における開発行為については、福知山市公共下水道計画区域における雨水流出抑制に関する指導要綱による協議を行わなければならない。

第5章 雑則

(雑則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、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。

附則

この要綱は、昭和48年6月1日から施行する。

改正

平成23年4月 1日一部改正する。

平成24年4月 1日改正する。

平成27年4月 1日改正する。

平成27年7月 1日改正する。

平成31年4月 1日改正する。

令和2年10月 1日改正する。

令和5年8月 1日改正する。

令和7年5月20日改正する。