項目＼地域	岩　出　市　（開発事業に関する条例）
適用範囲	１.次に掲げる開発事業について適用する。 （１）事業区域の面積が５００㎡以上の開発行為(自らの居住の居の用に供する住宅の建築を目的とするものを除く。) （２）自らの居住の用に供する以外の用途であって、かつ、次のいずれかに該当する建築行為(増改築であって、その対象となる床面積の合計が、従前の建築物の床面積の２分の１未満の場合で、かつ、建築物の用途変更を伴わないものを除く。) ア　延床面積が１，０００㎡以上のもの イ　共同住宅又は長屋住宅の建築に係るもの ２.前項に掲げるものに該当しない場合であっても、一団の土地(同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業であって、かつ、規則に定めるものに適合する場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。ただし、先行する開発事業とこれに引き続く開発事業の間において、規則に定めるところにより事業者の関連性が認められない場合は、この限りでない。
開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度	１.法第３３条第４項の規定に基づく開発区域内において予定される建築物に係る敷地面積の最低限度は、当該建築物が主として住宅の建築の用に供する場合は、１３５㎡とする。ただし、地区計画又は建築協定において建築物に係る敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。 ２.造成する宅地区画数の１０分の１未満の区画については、前項に規定する敷地面積の最低限度の９０％を下限とすることができる。
事業者の責務	事業者は、開発事業を行うに当たっては、この条例に定める事項を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。
事前協議	１.開発事業を行おうとする事業者は、事前に規則で定めるところにより市長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う法、建築基準法、農地法(昭和２７年法律第２２９号)又は森林法(昭和２６年法律第２４９号)その他関係法令に基づく許可申請等を行う前に、前項の規定により協議をしなければならない。
近隣住民への説明等	１.事業者は、事業計画の内容、工事方法等についての説明会その他方法により、近隣住民に対して説明等を行わなければならない。 ２.前項に規定する説明等は、事前協議を行う前に、規則で定める事項について誠意をもって説明するとともに、その理解が得られるよう努めなければならない。 ３.前項の説明等を行った事業者は、事業計画の説明状況その他規則で定めるところにより、市長にその旨を報告しなければならない。 ４.事業者は、開発事業を進めるに当たって近隣住民又は第三者と紛争が生じた場合は、自らの責任において誠意をもって紛争の解決に努めなければならない。
協定の締結等	１.事業者は、第７条の協議により合意が成立したときは、速やかに、その合意の内容について市長と協定を締結しなければならない。 ２.事業者は、協定を締結した日から起算して2年以上の間事業に着手しない場合は、締結した協定をすべて無効とする。
道　路	事業者は、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を整備しなければならない。 ア　事業者は、事業区域内に都市計画事業として決定された道路が存在する場合は、当該道路の計画に適合するよう開発行為を計画しなければならない。 イ　事業者は、事業区域内の道路を別に定める設置基準による幅員以上の道路に接続することを要し、この幅員に満たない場合は、事業者が道路を改良し、拡幅しなければならない。ただし、市長が必要と認めた場合は、この限りでない。 ウ　事業者は、事業区域内の道路又はイの規定により改良する道路の構造等は、道路構造令(昭和４５年政令第３２０号)その他の関係法令に適合するものとするほか、規則で定める基準によらなければならない。 ※規則で定める道路の整備基準 （１）袋路状となる道路は、配置してはならない。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。 （２）道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する角地は別に定める基準により隅切りを設けること。 （３）車道の縦断勾配は、９％以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認めるときは、滑り止めの舗装を施し、小区間に限り１２％以下とすることができる。 （４）歩道等の横断勾配及び縦断勾配は、和歌山県福祉のまちづくり条例(平成８年和歌山県条例第４１号)及び同条例施行規則(平成９年和歌山県規則第１５号)に規定する基準に適合すること。 （５）開発区域内に設置する道路の幅員は、別表のとおりとすること。 （６）道路等の舗装構成、構造等は別に定める基準に適合すること。 （７）必要に応じて道路に排水施設を設けること。この場合において、当該排水施設の構造等については、別に定める基準に適合すること。
公　園	１.事業者は、事業区域の面積が３，０００㎡以上であって住宅の建築を目的とする開発事業を行う場合は、次に掲げる基準に適合するよう当該区域内に公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。))を設置しなければならない。 ア　敷地は原則として平坦地とし、平坦地以外は公園等の有効面積に含めてはならない。 イ　出入口には、原則として段差を設けてはならない。 ウ　その他規則で定める基準によらなければならない。

<table>
<tr><th>項目＼地域</th><th>岩　出　市　（開発事業に関する条例）</th></tr>
<tr><td>公　園</td><td>
２.法第３３条第３項の規定に基づく技術的細目において定められた制限の強化のうち、設置すべき公園等の面積の合計が開発区域の面積に占める割合の最低限度は、３％とし、かつ、設置すべき公園等の1箇所あたりの面積の最低限度は、別表のとおりとする。
<table>
<tr><th>開発区域の面積</th><th>公園の規模</th><th>総面積</th></tr>
<tr><td>０．３ｈａ以上1ha 未満</td><td>１箇所にまとめて設置すること</td><td rowspan="4">開発区域の面積の３％以上</td></tr>
<tr><td>1ha 以上５ha 未満</td><td>１箇所あたり３００㎡以上とすること。</td></tr>
<tr><td>5ha 以上２０ha 未満</td><td>１，０００㎡以上の公園を１箇所以上設置し、その他の各公園は１箇所あたり３００㎡以上とすること。</td></tr>
<tr><td>２０ha 以上</td><td>１，０００㎡以上の公園を２箇所以上設置し、その他の各公園は１箇所あたり３００㎡以上とすること。</td></tr>
<tr><td colspan="3">※開発区域の面積に３％を乗じた面積が１５０㎡未満となる場合は、１５０㎡以上とする。</td></tr>
</table>
※公園等の整備基準
（１）公園
ア　敷地は公道に接し、見通し及び日照が確保できるよう配置し、公園の利用者及び管理車両が出入りできること。
イ　敷地の形状は、遊戯施設等を有効に配置できるよう正方形又は長方形等まとまりのある整形とし、著しい狭長屈曲、勾配及び複雑な出入りの形状としないこと。
ウ　公園の敷地内に危険な斜面地、がけ、崩壊又は流失の恐れのあるのり面等利用上障害となる危険な地物を含んではならず、また、これらの土地に接してはならない。ただし、市長が安全であると認めたときは、この限りでない。
エ　地上若しくは地下の使用又は占用がないこと。ただし、市長が必要と認めるときは、この限りでない。
オ　出入口、園路の幅員等は、和歌山県福祉のまちづくり条例及び同条例施行規則に規定する基準に適合すること
（２）緑地　前号の基準を準用し、設置すること。
（３）広場　第1号の基準を準用し、設置すること。
（４）前項各号に定めるもののほか、公園及び緑地等の遊戯施設、修景施設その他の施設は、別に定める基準により整備しなければならない。
</td></tr>
<tr><td>下水道施設</td><td>
事業者は、事業区域内における下水の排除方式を分流式とするとともに、汚水の排除は次に掲げる基準及び規則に適合するよう開発行為を計画しなければならない。
ア　事業者は、事業区域が公共下水道事業認可区域（下水道法（昭和３３年法律第７９号）第４条第１項に規定する認可を受けた事業計画で予定処理区域とされる区域をいう。以下同じ。）内にある場合は、汚水を公共下水道へ排除可能な地点まで排水施設を整備しなければならない。ただし、地域の状況その他の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
イ　事業者は、事業区域がアに掲げる区域外にある場合は、市長と協議の上、規則で定める基準により、適切に下水道施設を整備しなければならない。
※下水道施設の整備基準
（１）排水計画を岩出市公共下水道事業計画に整合させること。
（２）排水施設の技術基準を日本下水道協会が定める下水道施設指針と解説及び下水道排水整備指針と解説等公共下水道に準じた基準により計画すること。
（３）下水道法（昭和３３年法律第７９号）第２条第８号に定める処理区域内の排水施設を公共下水道に接続すること。
（４）公共下水道事業認可区域内（前号に掲げるものを除く。）の汚水については、排除可能な地点まで事業者の負担において排水施設を整備すること。ただし、次のアからエまでのいずれかに該当する場合は、別途協議により、合併処理浄化槽等その他の排水計画も認めるものとする。
ア　事業区域の面積が３，０００㎡未満の場合
イ　排水施設を布設できるルートが無いなど、技術的に不可能と認められる場合
ウ　公共下水道事業計画において開発事業に係る排水施設を整備しない方が合理的と認められる場合
エ　その他公益上やむを得ないと認められる場合
（５）開発事業が公共下水道事業認可区域外であって、かつ、市が定める公共下水道全体計画区域内にある場合は、合併処理浄化槽を原則とする。ただし、事業者が費用を負担して公共下水道に接続したいとの申出があり、構造及び整備計画上支障がない場合は、別途協議するものとし、関係機関との協議が整ったものから公共下水道へ流入させること。
（６）公共下水道全体計画区域外で開発事業を施行する場合は、合併処理浄化槽を原則とする。
（７）公共下水道全体計画区域内の開発事業で汚水処理を合併処理浄化槽で行う場合は、公共下水道の布設が将来的に可能となるよう計画すること。
（８）開発事業による公共下水道計画の変更は、原則として認めない。ただし、変更に伴う公共下水道施設の整備を事業者の負担において施行する場合は、別途協議すること。
</td></tr>
<tr><td>雨水流出抑制施設</td><td>事業者は雨水排水に係る総合治水対策及び地下水位の維持に配慮し、雨水浸透施設、調整池又は調整機能を有する施設を設置しなければならない。</td></tr>
<tr><td>消防水利施設</td><td>事業者は、開発事業を行う場合は、規則で定める基準により、事業区域内に防火水槽又は消火栓を設置しなければならない。この場合において、事業者は、当該区域の消防水利に関し、那賀消防組合消防本部消防長及び市長と協議しなければなら</td></tr>
</table>

地域 項目	岩　出　市　（開発事業に関する条例）
	ない。
交通安全施設	事業者は、開発事業の施行により設置する道路及び事業区域に隣接する道路に交通事故の防止を図るための防護柵、照明施設、道路反射鏡、路面標示その他交通安全施設を設置しなければならない。
ごみ集積所	事業者は、別に定める設置基準により、事業区域内にごみ集積所を設置しなければならない。この場合において、その設置については、市長と協議しなければならない。
集会所	事業者は、住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、入居者の利便性を考慮し、かつ、当該事業の規模に応じて地域活動に供するための集会施設の用地を確保するとともに、集会施設を設置するに当たっては、市長と協議しなければならない。
防犯灯施設	事業者は、主として住宅の建築を目的とする開発行為であって事業区域及び周辺の状況に応じて住民の安全性を考慮し、防犯灯の設置場所、個数等について、市長と協議しなければならない。
駐車場	事業者は、路上駐車及び迷惑駐車の防止のため、開発事業の規模及び用途に応じて別に定める設置基準により駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。
上水道施設	事業者は、水道法(昭和３２年法律第１７７号)及び岩出市水道事業給水条例(昭和４３年岩出町条例第１１号)等に定める基準により、上水道施設を設置しなければならない。
文化財の保護	１.事業者は、文化財保護法(昭和２５年法律第２１４号)及び岩出市文化財保護条例(昭和４１年岩出町条例第１８号)に定める事項を遵守するとともに、本市に存在する埋蔵文化財等が貴重な文化遺産であることを認識し、これらの保護に努めなければならない。 ２.事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と事前協議を行い、教育委員会からの指示を受け、次に定める必要な措置を講じなければならない。 （１）埋蔵文化財の存否、規模及び内容を確認するための試掘調査を行うこと。 （２）開発事業により損傷し、又は消滅させるおそれがある埋蔵文化財の記録保存をするための発掘調査を行うこと。 （３）開発事業に係る工事について埋蔵文化財の記録保存をするための立会いを求めること。 （４）前３号に定めるもののほか、事業区域内における埋蔵文化財の遺存状況を勘案し、教育委員会が特に必要と認める措置を講じること。 ３.事業者は、前項以外の開発事業により埋蔵文化財等を発見した場合は、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに、その旨を教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。
公共・公益施設の管理及びその用に供する土地の帰属	１.開発事業の施行により設置された公共・公益施設は、工事完了検査の規定による適合の通知の日の翌日から市の管理に属するものとする。 ２.前項の規定により市が管理する公共・公益施設の用に供する土地は、工事完了検査の規定による適合の通知の日の翌日において、市に帰属するものとする。 ３.前２項の場合において、法律に定めがあるとき、又は第7条の協議により別段の定めをしたときは、その定めるところによる。 ４.事業者は、前条第２項の規定による検査前までに、前3項の規定により市が管理する公共・公益施設の管理及びその用に供する土地に関する所有権移転に必要な書類を市長に提出し、かつ、分筆登記手続及び所有権以外の登記の抹消手続を完了しておかなければならない。 ５.事業者は、第１０条の協定により公共・公益施設の管理業務を行う場合は、当該施設が有効かつ適切に機能するよう維持管理に努めなければならない。この場合において、事業者は、当該施設の管理について市長と管理協定を締結しなければならない。 ６.事業者は、前項の公共・公益施設の管理業務をその用に供する土地の買受人に移管するときは、当該施設の維持管理に関する事項を買受人に引継がなければならない。
施行改正年月日	平成20年 4月 1日施行