

大規模開発及び取引事前指導要綱

昭和 50 年 2 月 1 日	兵庫県告示第 185 号
昭和 57 年 7 月 27 日	兵庫県告示第 1747 号の 5
昭和 60 年 5 月 10 日	兵庫県告示第 799 号
昭和 62 年 7 月 31 日	兵庫県告示第 1195 号の 4
昭和 63 年 4 月 1 日	兵庫県告示第 605 号
平成 2 年 2 月 23 日	兵庫県告示第 293 号
平成 2 年 5 月 11 日	兵庫県告示第 792 号
平成 3 年 9 月 25 日	兵庫県告示第 1423 号
平成 4 年 12 月 1 日	兵庫県告示第 1706 号
平成 6 年 1 月 4 日	兵庫県告示第 15 号
平成 14 年 3 月 29 日	兵庫県告示第 516 号
平成 16 年 12 月 17 日	兵庫県告示第 1424 号
平成 19 年 11 月 27 日	兵庫県告示第 1199 号
平成 26 年 3 月 31 日	兵庫県告示第 303 号の 10
令和 2 年 3 月 27 日	兵庫県告示第 380 号
令和 2 年 12 月 25 日	兵庫県告示第 1337 号

(目 的)

第 1 条 この要綱は、国土利用計画法の円滑な施行と県土の適正な利用を図るため、開発行為の協議に関し必要な事項を定め、無秩序な土地利用を防止し、もって県民の福祉に寄与す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) 開発行為 土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発行為計画者 開発行為を計画している者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為計画者が開発行為の目的を達成するために必要な一団の土地の区域をいう。

(開発行為の協議等)

第 3 条 開発行為計画者は、開発区域内の土地の所有権、地上権又は賃借権（以下「所有権等」という。）を取得しようとするときは、あらかじめ知事と協議し、知事の同意を得なければならない。

2 開発区域内の土地の所有権等を取得している開発行為計画者（前項の規定による同意を得た者を除く。）は、開発行為に必要な法律又は県の条例若しくは要綱に定める申請、届出及び協議を行う前にあらかじめ知事と協議し、知事の同意を得なければならない。

3 前 2 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。ただし、ゴルフ場の開発行為（第 6 号に該当するものを除く。）については、この限りでない。

- (1) 開発区域の面積が 10 ヘクタール未満の開発行為
- (2) 都市計画法に規定する市街化区域内で行う開発行為
- (3) 都市計画法に規定する市街化調整区域のうち、次のいずれかに該当する区域内で行う開発行為
 - ア 都市計画法に規定する地区計画（地区整備計画が定められているものに限る。）の区域
 - イ 集落地域整備法に規定する集落地区計画（集落地区整備計画が定められているものに限る。）の区域
 - ウ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、計画的な市街地整備の見通しのある区域として定められた区域

エ 都市計画法に規定する開発行為の許可の時点においてアの区域に該当することが確実である旨第 4 条の 2 の事前相談において知事又は開発区域が所在する地域を所管する県民局長若しくは

県民センター長（以下「県民局長等」という。）が確認した区域

- (4) 都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分が定められていない都市計画区域のうち、次のいずれかに該当する区域内で行う開発行為
 - ア 都市計画法に規定する用途地域
 - イ 地区計画（開発整備促進区（主要な道路、公園その他の施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められているものに限る。）の区域
 - ウ 集落地区計画（集落地区整備計画が定められているものに限る。）の区域
- (5) 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業又は都市再開発法の規定による市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (6) 神戸市の区域内で行う開発行為
- (7) 国若しくは地方公共団体又はこれらの者の出資若しくは設立に係る公共的団体が行う開発行為（協議手続）

第4条 前条第1項又は第2項の協議をしようとする開発行為計画者は、開発行為協議申出書（別記様式）に次に掲げる書類を添付して県民局長等を経由して知事に提出しなければならない。

- (1) 開発区域の位置図（1/25,000以上）
 - (2) 開発区域内の土地の地番、地目及び地積の一覧表
 - (3) 土地利用現況図（1/3,000以上）
 - (4) 開発計画平面図（1/3,000以上）
 - (5) 開発行為計画概要書
 - (6) 開発行為計画者の概要書
 - (7) 資金計画書
 - (8) 定款、商業登記簿謄本並びに直近3年間に終了した各事業年度に関する決算書及び法人事業税に係る納税証明書（開発行為計画者が法人の場合に限る。）
 - (9) 個人の住民票及び直近3年間の所得税に係る納税証明書（開発行為計画者が個人の場合に限る。）
 - (10) 地質図
 - (11) 現況植生図
 - (12) 動植物分布図
 - (13) 開発行為計画概要説明書
 - (14) 工程表
 - (15) 植林・保全活動等計画書
 - (16) その他知事が必要と認めるもの
- 2 県民局長等は、前項の規定により申出書を受理したときは、当該申出書を開発区域の所在する市町の長（以下「市町長」という。）に送付し、その意見を聴くものとする。
 - 3 県民局長等は、前項の規定により聴取した市町長の意見等を踏まえ、必要に応じて調整を行い、当該申出書に県民局長等の意見を付して、これを知事に送付するものとする。

（事前相談）

第4条の2 知事及び県民局長等は、申出書を提出しようとする開発行為計画者からの事前相談に応ずるものとする。

- 2 知事及び県民局長等は、前項の事前相談においては、市町長と連携を取りながら、開発行為計画者の意向の把握に努めるとともに、次に掲げる事項について説明を行うものとする。
 - (1) この要綱による事前協議制度の内容
 - (2) 次条第1項に規定する同意の基準
 - (3) 森林伐採に対する植林等の代替措置の必要性
 - (4) その他開発計画を立案するに当たって配慮すべき事項
- 3 第1項の事前相談は、前条第1項各号に掲げる書類のうち知事が指定するものを用いて行うものと

する。

(同意の通知等)

第5条 知事は、第3条第1項又は第2項の協議があった場合において、当該協議に係る開発行為が別表に掲げる同意の基準に適合していると認めるときは、同意の決定をするものとする。

2 知事は、ゴルフ場の開発行為に関して前項の同意の決定をしようとする場合において必要があると認めるときは、学識経験等のある者の意見を聴くことができる。

3 知事は、第1項の同意の決定をするに当たり、森林伐採に対する植林等の代替措置を講ずることその他のこの要綱の目的を達成するため必要な範囲内で条件を付することができる。

4 知事は、第1項の決定をしたときは、その結果を県民局長等を経由して協議した者に通知するとともに、市町長にその旨を通知するものとする。

5 第3条第1項又は第2項の協議があった場合において、当該協議に係る開発行為協議申出書を県民局長等が受理した日から起算して5年を経過する日までに、当該協議に係る開発行為が、別表に掲げる同意の基準に適合しないときは、知事は、当該協議についての同意の決定をしないこととする。この場合において、知事は、当該経過した日をもって協議不成立として当該協議を終了し、その旨を県民局長等を経由して協議をした者に通知するとともに、市町長にその旨を通知するものとする。

(開発行為同意の有効期間)

第6条 前条第1項の同意は、その同意の日から起算して3年を経過した日後においても、その同意に係る開発行為に着手しないときは、その経過した日をもってその効力を失うものとする。ただし、3年を経過した日前に開発行為に着手できないことについて、特別な理由があるものとして知事が認めた場合は、この限りでない。

(開発行為の計画の変更等)

第6条の2 開発行為計画者は、第5条第1項の同意を得た開発行為の計画を変更しようとするときは、その内容を知事に届け出なければならない。

2 知事は、前項の規定による届出を受けたときは、変更に係る協議の必要の有無等について開発行為計画者に通知するものとする。

3 第4条の規定は、前項に規定する変更に係る協議を行う場合について準用する。

(土地利用調整委員会)

第7条 この要綱に基づき協議があった開発行為等についてその適否を調査、審議させるため土地利用調整委員会を設置する。

2 土地利用調整委員会の組織及び運営に関する事項は別に定める。

(非協力者に対する措置)

第8条 知事は、第3条第1項若しくは第2項に規定する開発行為の協議又は第6条の2第2項に規定する変更に係る協議を行わなかった者については、これらの協議の手続を行うよう指導するものとする。

2 前項の規定による指導に従わなかった者については、開発行為に関連する法令等による許認可等の際斟酌するものとする。

(公表)

第9条 知事は、第5条第1項の同意の決定をした場合において、その決定を受けた者が同条第3項の規定により付された条件に違反したときは、その旨を公表することができるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、昭和50年2月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に開発行為に関連する法令等により許認可等の申請を行っている開発行為については、この要綱による協議があったものとみなす。

3 良好な地域環境を確保するための地域社会建設指導要綱に基づき行われた事前協議は、この要綱に基づき行われた協議とみなす。

附 則（昭和57年7月27日告示第1747号の5）

この要綱は、昭和57年8月1日から施行する。

附 則（昭和60年5月10日告示第799号）

（施行期日）

1 この要綱は、昭和60年5月10日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の大規模開発及び取引事前指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）第6条の規定は、改正前の大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第1項の規定により決定された同意について適用するものとする。この場合において、改正後の要綱第6条ただし書の規定の適用については、左欄に掲げる者の区分に応じ、中欄に掲げる字句は右欄に掲げる字句とする。

この要綱施行の日（以下「施行日」という。）において、改正前の要綱第5条第2項の同意の通知を受けた者で、3年を経過しているもの	3年を経過した日	昭和61年3月31日
施行日において、改正前の要綱第5条第2項の同意の通知を受けた者で、3年を経過していないもの	3年を経過した日	3年を経過した日の属する年度の末日

附 則（昭和62年7月31日告示第1195号の4）

この要綱は、昭和62年8月5日から施行する。

附 則（昭和63年4月1日告示第605号）

（施行期日）

1 この要綱は、公布の日から施行する。

附 則（平成2年2月23日告示第293号）

（施行期日）

1 この告示は、平成2年2月23日から施行する。

附 則（平成2年5月11日告示第792号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成3年9月25日告示第1423号）

（施行期日）

1 この告示は、平成3年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 第1条の規定による改正後の大規模開発及び取引事前指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）第9条の規定は、この告示の施行の日（以下「施行日」という。）以後に改正後の要綱第5条第2項の同意の決定を受ける者について適用し、施行日前に改正前の大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第1項の同意の決定を受けた者については、なお従前の例による。

附 則（平成4年12月1日告示第1706号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成6年1月4日告示第15号）

（施行期日）

1 この告示は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 第1条の規定による改正後の大規模開発及び取引事前指導要綱（以下「改正後の要綱」という。）第5条第5項の規定の適用については、この告示の日前に改正前の大規模開発及び取引事前指導要綱（以下「改正前の要綱」という。）第3条第1項又は第2項の規定による協議が開始されている開発行為にあっては、改正後の要綱第5条第5項中「当該協議に係る開発行為協議申出書を市町長が受理

した日」とあるのは、「平成6年1月4日」とする。

- 3 改正後の要綱別表の第2の1の規定の適用については、改正前の要綱第3条第1項又は第2項の規定による協議が開始されている開発行為のうち、協議の開始の時期が平成2年2月22日以前であるものについては、改正後の要綱別表の第2の1の規定中

「(2) 総合保養地域整備法に規定する特定地域以外の地域においては、次のいずれにも該当するものであること。

ア 過疎地域活性化特別措置法第2条第2項の規定により公示された市町(以下「過疎市町」という。)、辺地に係る公共的施設の総合整備のための財政上の特別措置等に関する法律第2条第1項に規定する辺地を包括する市町(以下「辺地を含む市町」という。)又は過疎市町及び辺地を含む市町に準ずる市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

イ 当該市町の区域内においてゴルフ場が開設されていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

ウ 当該市町の区域内において大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第1項の規定に基づくゴルフ場の開発行為に係る同意の決定がなされていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

エ 当該市町の区域内において大規模開発及び取引事前指導要綱第3条第1項又は第2項の規定に基づくゴルフ場の開発行為に係る協議がなされていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

オ 18ホール以下のゴルフ場の開発行為であること。」

とあるのは、

「(2) 総合保養地域整備法に規定する特定地域以外の地域においては、次のいずれかに該当するものであること。

ア 平成2年2月23日以降において、大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第1項の規定に基づくゴルフ場の開発行為に係る同意の決定がなされていない市町の区域内におけるゴルフ場の開発行為(18ホール以下のゴルフ場の開発行為に限る。)であること。

イ 既設のゴルフ場の増設(9ホール以下の増設に限る。)に係る開発行為であること。」

とする。

附 則(平成14年3月29日告示第516号)

この告示は、平成14年3月29日から施行する。

附 則(平成16年12月17日告示第1424号)

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現にされているこの告示による改正前の大規模開発及び取引事前指導要綱第3条第1項又は第2項の協議に対する改正後の大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第5項の適用については、同項中「県民局長が受理した日」とあるのは、「市町長が受理した日」とする。

別表(第5条関係)

第1 共通基準

- 1 森林法、都市計画法、良好な地域環境を確保するための地域社会建設指導要綱その他関係法令等による許可、認可又は規制の解除等が行われる可能性があるものであること。
- 2 市町又は地域の土地利用に関する計画に適合しているか、又は適合することが見込まれるものであること。
- 3 自然環境の改変が最小限のものであること。
- 4 進入路、防災施設、給排水施設等が法令の定める基準に照らし、災害の防止、通行の安全等良好な地域環境の確保に支障がないものであること。

- 5 文化財等の保存について適切な措置が講ぜられるものであること。
- 6 道路、河川等の公共施設が適切に整備されるものであること。
- 7 国又は地方公共団体等の公的機関が行う公共又は公益的事業の施行に支障を及ぼさないものであること。
- 8 地域住民の生活環境に支障を及ぼさないものであること。
- 9 周辺地域の農林漁業との健全な調和が図られるものであること。
- 10 計画の実現性並びに開発しようとする者の資力、信用及び実績等からみて、当該開発行為の目的が確実に達成される見込みがあるものであること。

第2 ゴルフ場の開発行為に係る基準

1 開発行為が次のいずれかに該当するものであること。

(1) 総合保養地域整備法に規定する特定地域においては、同法に規定する特定民間施設として知事が公表したゴルフ場について、そのゴルフ場のホール数が18ホール以下となる開発行為であること。

(2) 総合保養地域整備法に規定する特定地域以外の地域においては、次のいずれにも該当するものであること。

ア 過疎地域自立促進特別措置法第2条第2項の規定により公示された市町（以下「過疎市町」という。）、辺地に係る公共的施設の総合整備のための財政上の特別措置等に関する法律第2条第1項に規定する辺地を包括する市町（以下「辺地を含む市町」という。）又は過疎市町及び辺地を含む市町に準ずる市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

イ 当該市町の区域内においてゴルフ場が開設されていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

ウ 当該市町の区域内において大規模開発及び取引事前指導要綱第5条第1項の規定に基づくゴルフ場の開発行為に係る同意の決定がなされていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

エ 当該市町の区域内において大規模開発及び取引事前指導要綱第3条第1項又は第2項の規定に基づくゴルフ場の開発行為に係る協議がなされていない市町におけるゴルフ場の開発行為であること。

オ 18ホール以下のゴルフ場の開発行為であること。

2 次に掲げる区域が開発区域に含まれていないこと。

(1) 森林法に規定する保安林（改変を伴うものに限る。）

(2) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域

(3) 自然公園法に規定する特別地域（改変を伴うものに限る。）

(4) 環境の保全と創造に関する条例に規定する自然環境保全地域等（改変を伴うものに限る。）

(5) 森林法に規定する市町村森林整備計画に係る森林施業共同化重点の実施地区

3 開発計画の内容が次の要件を満たすものであること。

(1) 市町の総合計画、国土利用計画その他の土地利用に関する計画に適合していること。

(2) 地域住民等の利用に配慮されたものであること。

(3) 市町長が、地域住民の意向を尊重し、地域の振興を図る上で、特に必要と認めるものであること。

附 則（平成19年11月27日告示第1199号）

この告示は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成26年3月31日告示第303号の10）

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（令和2年3月27日告示第380号）

この告示は、令和2年3月27日から施行する。

附 則（令和2年12月25日告示第1337号）
この告示は、令和3年1月1日から施行する。

別記様式

(第4条、第6条の2関係)

開発行為協議申出書

大規模開発及び取引事前指導要綱第 条第 項の規定により、次のとおり協議します。

兵庫県知事 様

年 月 日

申出者 住 所
氏 名
電 話 () ー 番
電子メール

開発事業の名称		開発区域 の位置		開発区域 の規模	
開 発 行 為 計 画 概 要					
開発計画区域の現況	地 目		(現況概要)	給排水計画	
	宅 地	m ² %			
	農 地				
	山 林				
	その他				
	計				
計画の目的				施設計画	
設計の方針				防災・保全計画	
人口計画				その他	
交通計画					

備考 提出部数は正本1部副本3部とする。