

I. 総 則

1. 趣 旨

加古川市では、開発事業等に関し、公正で透明性の高い事前協議手続き等により地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るとともに、安全で機能的なまちづくりを推進するため、平成 19 年 3 月に「加古川市開発事業の調整等に関する条例」を制定しました。

この条例は、次に掲げる事項を柱として、開発事業等の実施にあたり市、開発事業者及び市民の相互の理解と協力を促進するための手続きその他必要な事項を定め、総合的な調整を行うこととしています。

- (ア) 市が公示するまちづくり方針（総合計画、都市計画マスタープラン等の土地利用に関する行政計画）による計画的で良好な開発事業の誘導
- (イ) 開発事業の早期公開、住民説明及び意見調整手続きによる紛争の未然防止
- (ウ) 開発規模や用途に応じた公共公益施設等の整備
- (エ) あっせん・調停による紛争の解決
- (オ) 住民との協定による狭あい道路の拡幅整備の推進

2. 対象事業(条例第 2 条第 2 号、第 3 号、第 4 号、第 5 号)

(1) 次の表に掲げる事業を「開発事業」と定義し、条例の対象としています。

	開発事業の規模等
大規模 特定開発 事業	ア 都市計画法第 29 条第 1 項の規定により許可を要する開発行為(※1)で、開発区域の面積が 10,000 m ² 以上のもの
	イ 敷地面積が 10,000 m ² 以上の建築物の新築
	ウ 高さが 31mを超える中高層建築物(※2)（住居系地域(※3)にあつては、20mを超える中高層建築物）の建築
	エ 住戸の数が 100 以上の建築物の建築
特定開発 事業	ア 都市計画法第 29 条第 1 項の規定により許可を要する開発行為で、開発区域の面積が 10,000 m ² 未満のもの（開発区域の面積が 1000 m ² 未満の一戸建て住宅に係るものを除く）
	イ 敷地面積が 3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の建築物の新築
	ウ 高さが 31m以下（住居系地域にあつては、20m以下）の中高層建築物（一戸建ての専用住宅を除く。）の建築
	エ 住戸の数が 100 未満のワンルームマンション(※4)の建築
特定建築 事業	ア 敷地面積が 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の建築物の新築
	イ 高さが 31m以下（住居系地域にあつては、20m以下）の中高層建築物（一戸建ての専用住宅に限る。）の建築
	ウ 敷地面積が 500 m ² 以上 5,000 m ² 未満の太陽光発電施設の設置に係る工事

(※1) 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（駐車場のための造成など、建築又は建設の目的がない場合は対象外）で行う土地の区画形質の変更をいいます。

都市計画法第 29 条の規定による開発許可が必要な開発行為は、次のとおりです。

- ① 道路又は水路などの公共施設の整備を行う場合（ただし、市街化区域内においては開発区域の面積が 500 m²以上のもの）
- ② 切土又は盛土が行われる土地の面積が 500 m²以上（市街化調整区域においては 1000 m²以上）かつ切土又は盛土の最高高さが 50 c m 以上の場合

- ③ 500 ㎡以上（市街化調整区域においては 1000 ㎡以上）の土地において土地利用の性質の変更が行われる場合（駐車場を宅地に変更するなど）
- (※2) 高さが 10m を超える建築物又は階数（地階を除く。）が 4 以上の建築物（近隣商業地域のうち容積率が 300% の地域及び商業地域にあっては、高さが 15m を超える建築物又は階数が 6 以上の建築物）
- (※3) 第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び用途地域の定めのない地域
- (※4) 独立した 2 以上の居室を有しない住戸の数が 10 以上の建築物

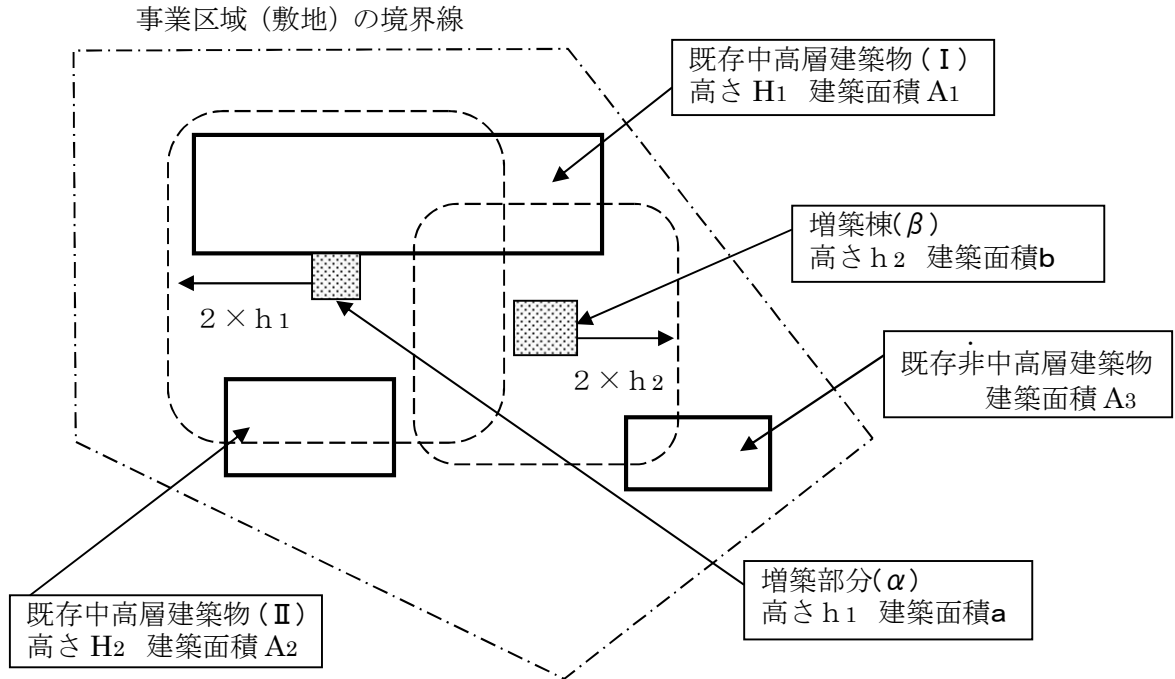
3. 適用除外事業(条例第 3 条)

次の表の各号に掲げる行為を行う事業には、この条例の規定は適用されません。

1 号	工業専用地域における開発行為及び建築			
2 号	都市計画法第 12 条第 1 項各号に掲げる市街地開発事業として行う開発行為及び建築			
3 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為			
4 号	建築基準法第 85 条第 1 項及び第 2 項に規定する応急仮設建築物の建築			
5 号	その他規則第 8 条で定める軽易な行為	1 号	中高層建築物の増築であって、次のいずれにも該当するもの ア 事業区域の境界線から増築に係る部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離が増築に係る部分の建築物の高さの 2 倍の距離を超えるもの イ 増築に係る部分の建築面積が、増築前の建築物（高さが 10m（近隣商業地域のうち容積率が 10 分の 30 の地域及び商業地域にあっては、15m）を超える棟に限る。）の建築面積の 10 分の 1 以下のもの ウ 増築に係る部分の建築物の高さが、増築前の建築物の高さを超えないもの	参考図 1
		2 号	中高層建築物の増築であって、その増築に係る部分の建築物の高さが 10m 以下（近隣商業地域のうち容積率が 10 分の 30 の地域及び商業地域にあっては、15m 以下）のもの	参考図 2
		3 号	ワンルームマンションの増築であって、ワンルーム形式の住戸の数の増加を伴わないもの	
		4 号	エレベーター（福祉のまちづくり条例施行規則（平成 5 年兵庫県規則第 15 号）第 6 条第 1 項に規定する特定施設整備基準を満たすものに限る。）の設置に係る建築物（昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）に限る。）の増築	参考図 3
		5 号	延べ面積が事業区域の面積の 20 分の 1 以下の建築物（中高層建築物及びワンルームマンションを除く。）の新築その他の市長が軽易な行為(※1)と認めるもの	参考図 4

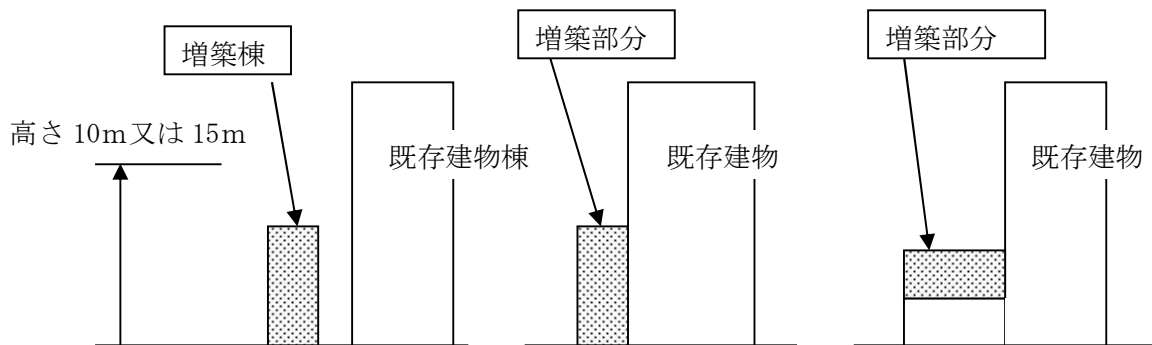
参考図 1

- ◎ 中高層建築物の増築であって、次のア、イ及びウのいずれにも該当するもの
- ア. 敷地境界線から増築に係る外壁面までの距離が増築部分の高さの2倍以上ある。
- イ. $a+b \leq (A_1+A_2) \times 1/10$ ※ A_3 は、算入しない
- ウ. $h_1 \leq H_1$ かつ $h_2 \leq H_1$ (ただし、 $H_2 \leq H_1$ の場合)



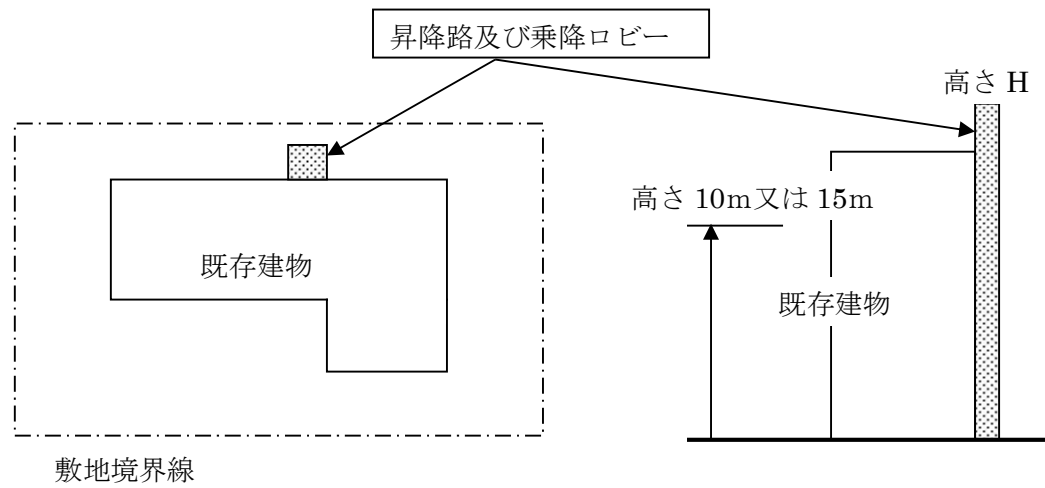
参考図 2

- ◎ 中高層建築物の増築であって、増築に係る部分の建築物の高さが 10m (建築物が、近隣商業地域(容積率 300%)又は商業地域にある場合 15m) 以下のもの



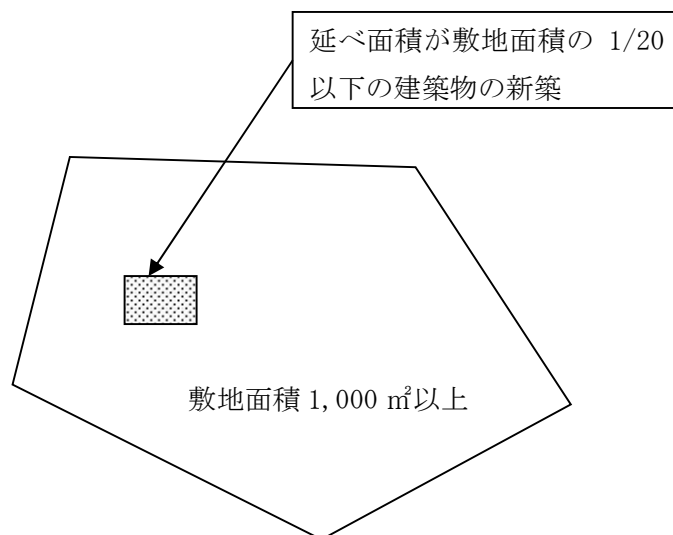
参考図 3

◎ 既存建築物へのバリアフリーエレベーターの設置に係る増築

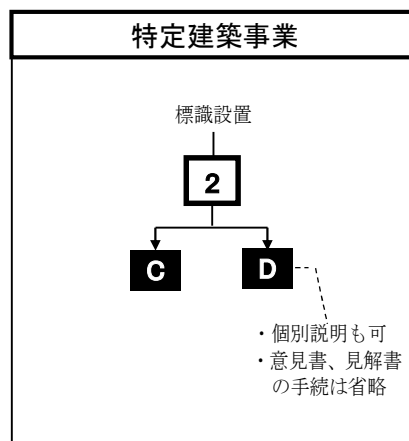
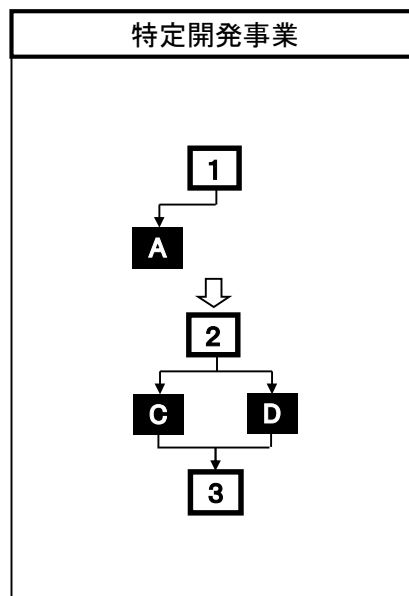
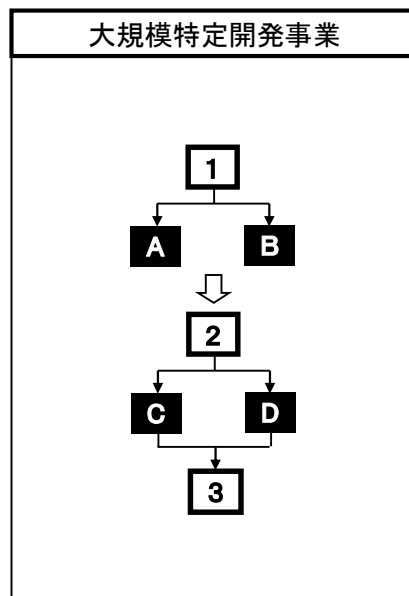
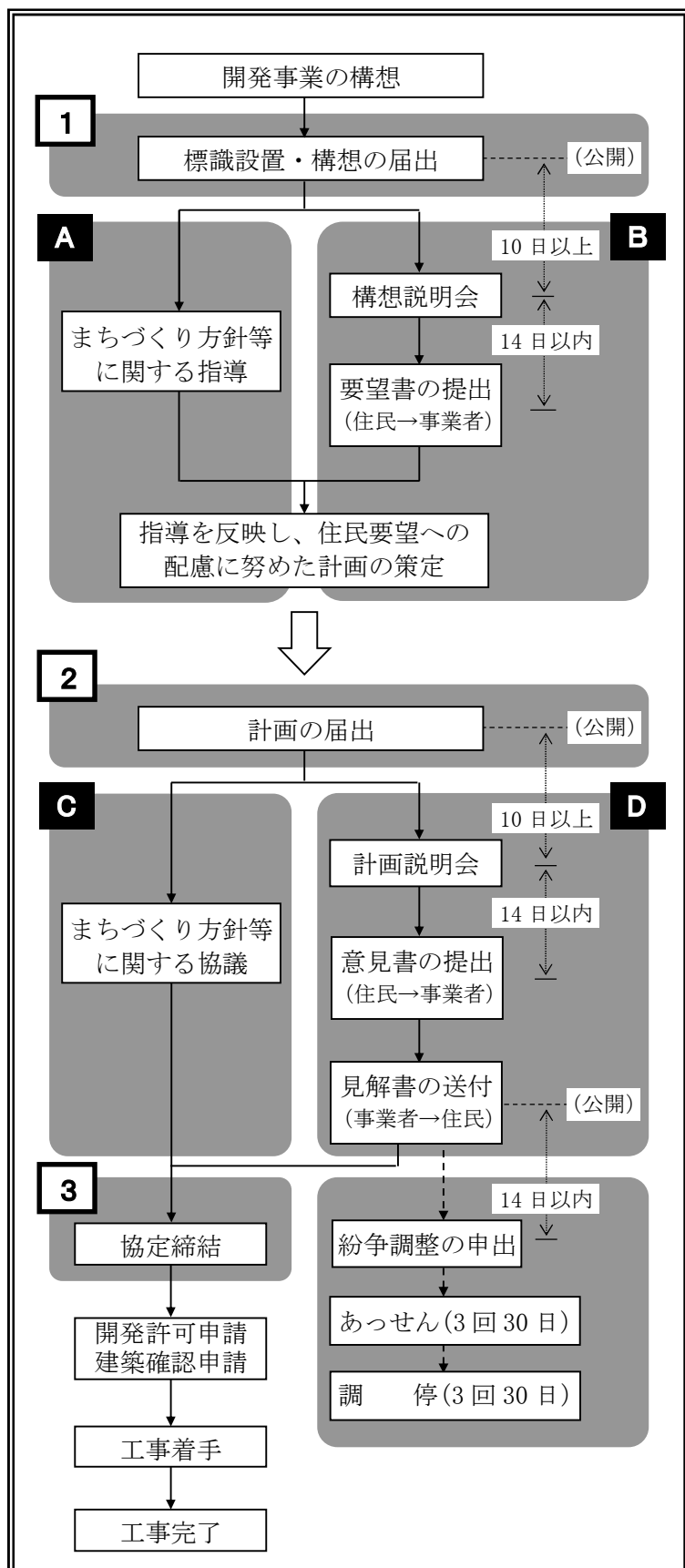


参考図 4

◎ 延べ面積が敷地面積の 1/20 以下の建築物（中高層建築物及びワ
ンルームマンションを除く。）の新築



4. 手続きの概要



◎ 12月29日から翌年1月3日までの期間は、次に掲げる日数には算入しません。

- (1) 開発事前届（開発計画書）の提出から 10日を経過した日以後に説明会を開催〔条例18条1項（22条1項）〕
- (2) 説明会の開催の 7日前までに標識に記載・関係住民に通知〔条例18条2項、22条2項、32条2項〕
- (3) 説明会が終了した日から 14日以内に要望書（意見書）を提出〔条例19条1項（23条1項）〕
- (4) 特定建築事業において、確認申請等の 7日前までに開発計画書を提出〔規則50条〕
- (5) 見解書送達完了日から 14日以内に紛争調整の申出〔規則55条2項〕

5. その他

(1) 複数の開発事業を行う場合等の手続き

ア. 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為において、開発許可後、同法第37条の承認を受けて、本条例の対象となる予定建築物の建築を同時に行う場合は、当該予定建築物の建築も含めて、本条例の手続きを行ってください。

ただし、予定建築物の計画等が確定しておらず、計画の確定後、別途本条例の手続きを行う場合は、この限りではありません。

イ. 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為について、本条例の手続きを行い、開発行為が完了した後、当該開発区域で本条例の対象となる予定建築物の建築を行う場合は、当該予定建築物の建築について、別途本条例の手続きを行わなければなりません。

ただし、当初から予定建築物の計画等が確定しており、当該予定建築物の建築も含めて、本条例の手続きを行った場合は、この限りではありません。

(2) 建築物の高さの算定（規則第3条関係）

ア. 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面から算定してください。

ただし、次の各号に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しないものとします。

(ア) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5メートルまでの部分

(イ) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

イ. その他これらに類する建築物の屋上部分又は屋上突出物とは、建築物の屋上に、部分的に設置され、屋内的空間を有しないものをいいます。

(ア) 次に掲げるものは、ア. (ア) に規定するその他これらに類する建築物の屋上部分として取扱うものとします。

① 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る）

② 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等）で屋上に設けることが適当であるもの

- ③ 時計塔、教会の塔状部分
- ④ 高架水槽（周囲の目隠しを含む）
- ⑤ キュービクル等の電気設備機器
- ⑥ クーリングタワー等の空調設備機器

（イ）次に掲げるものは、ア．（イ）に規定するその他これらに類する建築物の屋上突出物として取扱うものとします。

なお、パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、該当しません。

- ① 建築物の躯体の軽微な突出部
 - a. 採光、換気窓等の立上がり部分
 - b. パイプ、ダクトスペース等の立上がり部分
 - c. 箱むね
- ② 軽微な外装等部材
 - a. 鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く）
 - b. 手すり（開放性の大きいもの）
- ③ 軽微な建築設備（避雷針、アンテナ、煙突等）

ウ．屋上面が複数存在する場合の取り扱い

個々の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとし、個々の屋上部分の水平投影面積の合計が全体の建築面積の8分の1以内の場合は、いずれの屋上面にあっても緩和の対象として取扱うものとします。

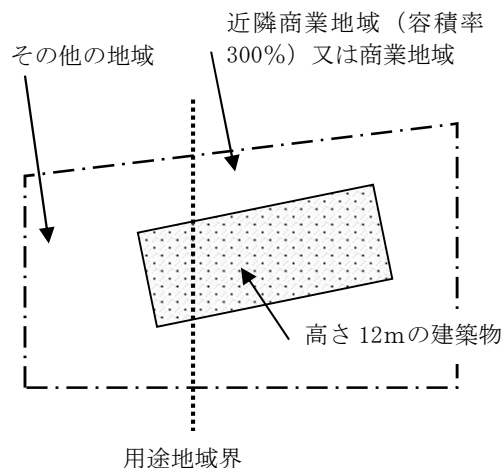
エ．緩和対象となる屋上部分の高さ

ア．（ア）に該当する屋上部分の高さが5mを超える場合には、当該部分の高さから5mを減じた値を建築物の高さとします。

（3）2以上の用途地域にまたがる中高層建築物（規則第3条関係）

建築物が、近隣商業地域（容積率300%）又は商業地域とその他の地域にまたがる場合は、当該建築物の全部がその他の地域にあるものとします。

下図の建築物は、その他の地域にある高さ10mを超える建築物として条例の対象となります。



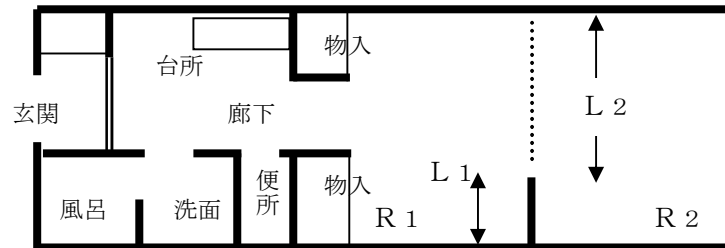
参考図5

(4) ワンルーム形式の住戸の間仕切壁等(規則第4条関係)

2室を区切る間仕切壁等(天井までの仕切りで、衝立、家具什器、カーテン、アコーディオンドア等の建物完成後に、容易に移動又は除却が可能なものは除く。)とは、その長さ(L1)が、当該2室間の開口幅の長さ(L2)を超えるものとします。

◎ 次の平面計画の住戸は、条例の対象となります。

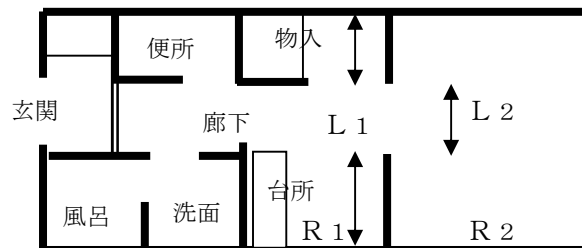
例1 間仕切壁等が、 $L1 < L2$ であるため。



参考図 6

例2 間仕切壁等は、 $L1 > L2$ であるが、台所と他の居室を区画しているため。(台所は、条例上居室とは扱われないため)

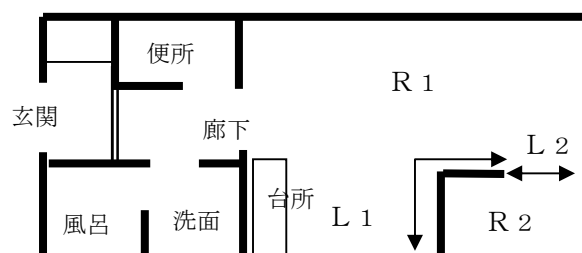
ただし、R1に台所の用途のほか、食堂、居間等の用途がありR1、R2の居室がいずれも概ね4.5畳(7.3㎡)以上の場合は、この限りではありません。



参考図 7

例3 間仕切壁等は、 $L1 > L2$ であるが、居室として独立しているのはR1だけであるため。(R2が独立した居室ではなく、物入等の用途として区画されているとみなす)

ただし、R1、R2が居室として概ね4.5畳(7.3㎡)以上の場合は、この限りではありません。



参考図 8

Ⅱ. 特定開発事業及び大規模特定開発事業

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため、自らも地域社会の一員であることを自覚して開発事業を行うとともに、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

次の表に掲げる特定開発事業又は大規模特定開発事業を行う開発事業者は、開発許可申請及び建築確認申請等に先立ち「3. 標識の設置等」以下の手続を行い、開発事業について市長と協定を締結しなければなりません。

1. 対象事業 及び関係住民(条例第2条第3号、第4号)

特定開発事業又は大規模特定開発事業として扱う事業及び開発事業者が開発事業の規模等に応じて説明等を行う関係住民は、次の表のとおりです。

条例上の区分	開発事業の区分	開発事業の規模等	関係住民
大規模特定開発事業	ア. 開発許可を要する開発事業	(ア) 開発許可を要する開発行為で、開発区域の面積が 10,000 m ² 以上のもの(開発区域の面積が 1000 m ² 未満の一戸建ての専用住宅に係るものを除く)	①隣接住民 ②近隣住民(※4) ③周辺住民 ④関係町内会長 ⑤関係水路利用代表者
	イ. 中高層建築物等を建築する開発事業	(イ) 敷地面積が 10,000 m ² 以上の建築物の新築	
		(ウ) 高さが 31mを超える中高層建築物(※1)(住居系地域(※2)にあつては、20mを超える中高層建築物)の建築	
		(エ) 住戸の数が 100 以上の建築物の建築	
特定開発事業	ア. 開発許可を要する開発事業	(ア) 開発許可を要する開発行為で、開発区域の面積が 10,000 m ² 未満のもの(開発区域の面積が 1000 m ² 未満の一戸建ての専用住宅に係るものを除く)	①、④、⑤
	イ. 中高層建築物等を建築する開発事業	(イ) 敷地面積が 3,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の建築物の新築	①、④、⑤
		(ウ) 高さが 31m以下(住居系地域にあつては 20m以下)の中高層建築物の建築	①、②、③、④、⑤
		(エ) 住戸の数が 100 未満のワンルームマンション(※3)の建築	①、④、⑤

(※1) 高さが 10mを超える建築物又は階数(地階を除く。)が 4 以上の建築物(近隣商業地域(容積率 300%)及び商業地域にあつては、高さ 15m超又は階数 6 以上)

(※2) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、田

園住居地域及び市街化調整区域

- (※3) 独立した2以上の居室を有しない住戸の数が10以上の建築物
- (※4) 大規模特定開発事業のうち、開発許可を要する開発事業の近隣住民は、予定建築物の敷地を事業区域とみなして、当該建築物の高さの2倍の範囲とする。

なお、予定建築物の計画等が確定しておらず、予定建築物の高さが特定できない場合は、次によることとする。

- ア．予定建築物が一戸建て住宅の場合は、階数を3とし、高さ9mとする。
- イ．予定建築物が一戸建て住宅以外の場合は、構想又は計画時の想定階数に4.5mを乗じた数値とする。

2. 関係住民の範囲(条例第2条第10号、第11号、第12号、第13号)

(1) 関係住民とは、開発事業者からこの条例に基づき説明等を受ける者の総称で、次に掲げる者をいいます。

 **隣接住民** : 事業区域の境界線からの水平距離が15mの範囲内の土地の所有権(第2条第10号)を有する者及び建築物の所有権又は賃借権を有する者

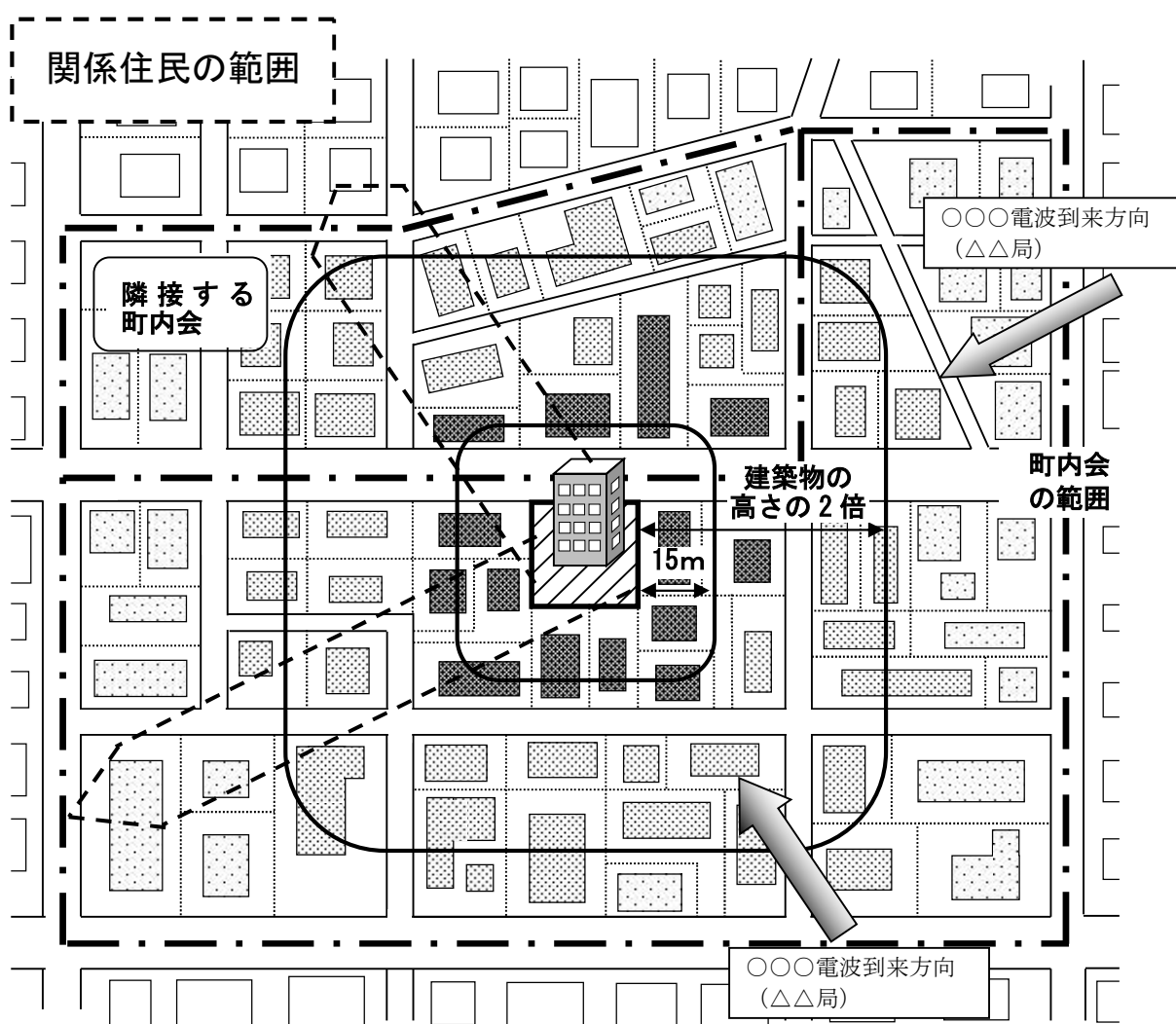
 **近隣住民** : (ア) 事業区域の境界線からの水平距離が開発事業に係る建築物の高さの2倍の距離の範囲内の土地の所有権を有する者及び建築物の所有権又は賃借権を有する者
(第2条第11号)

 : (イ) 中高層建築物の建築によりテレビの電波障害が予想される範囲の者

 **周辺住民** : 事業区域の町内会又は事業区域の境界線から15mの範囲の町内会(第2条第12号)に居住する者

◎ **関係町内会長** : 事業区域の町内会又は事業区域の境界線から15mの範囲の町内会(第2条第13号ウ) 会の代表者

◎ **関係水路利用代表者** : 開発事業により構造を変更する水路又は雨水等の第一次放流先となる水路を利用するものの代表者
(第2条第13号エ)



(2) 関係住民の把握、調書の作成等

ア. 関係住民の把握については、あらかじめ対象となる区域を都市計画白地図及び住宅地図に明示し、これに従い現地調査及び住民等からの聞き取りなどにより把握してください。国土調査図がある場合は公図でも同様に作成してください。

近隣住民のうち中高層建築物の建築によるテレビの電波障害が予想される範囲の者を把握するため、電波障害予測範囲を各地図に示してください。

イ. 現地調査及び聞き取りでも不明な場合は、法務局等で調査、把握してください。

ウ. 関係住民調書は、X. 3. 記入例 により作成してください（電波障害が予想される範囲の者を除く）。

3. 標識の設置等(条例第 16 条)

(標識の設置)

第 16 条 特定開発事業等を行おうとする者（以下「特定開発事業者等」という。）は、開発構想の周知を図るため、次条第 1 項の規定により開発構想を記載した書面を提出する前に、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該特定開発事業等の工事が完了するまでの間掲出しておかなければならない。

条例の手続きは、標識の設置から始まります。

ア. 開発事業者は、関係住民に開発事業の構想の周知を図るため、道路に面した見やすい位置（地面から標識の下端までの高さがおおむね 1 m の位置）に標識（様式第 1 号）を設置してください。

イ. 事業区域が 2 以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分に標識を設置してください。

ウ. 標識を設置したときは、標識の設置状況及び記載内容が確認できる写真を撮り、開発事前届に添付してください。

エ. 標識は開発事業の工事が完了するまで、風雨等により容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう適切に維持管理してください。

オ. 次に掲げる手続きを行ったときは標識への追記又は修正を速やかに行ってください。

(ア) 開発事前届の提出時に標識への追記指示を受けたとき

(イ) 開発構想説明会の場所及び日時を決定したとき（大規模特定開発事業に限る。）

(ウ) 開発計画説明会の場所及び日時を決定したとき

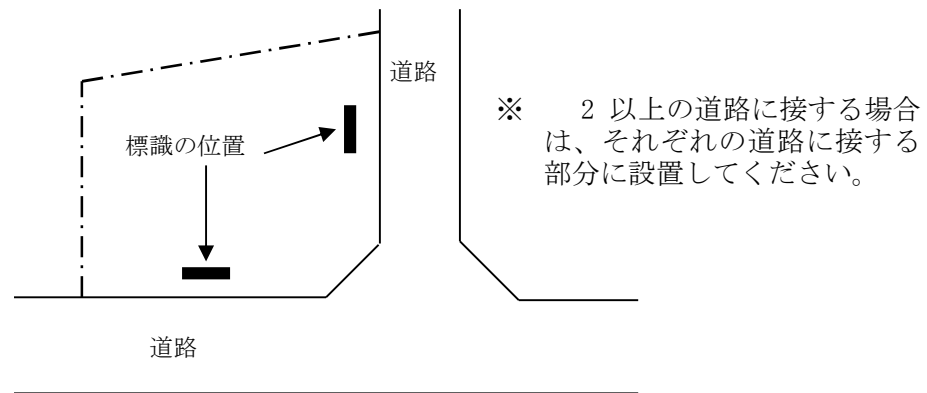
(エ) 見解書の送達が完了したと認めたとき

(オ) 標識の記載事項に変更が生じたとき

◎ 標識の設置場所

標識は、関係住民に開発事業の概要等を知らせるとともに、説明会の開催、意見調整の手続きの起算日等を周知するためのものです。

道路に面した、関係住民が見やすい位置に設置してください。



4. 開発事前届の提出(条例第 17 条)

(開発事前届の提出等)

第 17 条 特定開発事業者等は、特定開発事業等の具体的な計画を策定しようとする前に、規則で定めるところにより、開発構想を記載した書面（以下「開発事前届」という。）を市長に提出しなければならない。

(1) 開発事前届の提出

- ア. 標識の設置が完了したら、開発事前届（様式第 2 号）を市長に提出してください。
- イ. 開発事前届には、X. 1. (1) の添付図書一覧表に従い、当該一覧表の順に添付図書を添付してください。
- ウ. 提出手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付してください。
- エ. 開発事前届の提出が完了したら、窓口係員より示される当該開発事業に関する図書の一般への閲覧開始日（※）を速やかに標識の下欄に追記し、記載内容が確認できる標識の状況写真を市長に提出してください。

※ 開発事業に関する図書の閲覧開始日は、開発事前届の受付から 3 日後（休日は除く。）となります。開発事前届の提出にあたり、あらかじめ提出日の 3 日後の日付を記載した標識の写真をあわせて提出することもできます。ただし、開発事前届に不備があり受付できない場合は、ただちに標識の修正を行ってください。

例： 開発事前届の受付日が 10 月 11 日（木）の場合、図書の閲覧開始日は 10 月 16 日（火）となります。

(2) 開発事前届の提出部数

開発事業の区分	提出部数	目 的
開発許可を要する開発事業	26 部	正本、副本、閲覧台帳用各 1 部 関係課合議用 16 部 関係課合議用（簡略版）7 部
中高層建築物等を建築する開発事業	15 部	正本、副本、閲覧台帳用各 1 部 関係課合議用 12 部

※ 開発事前届は、開発事業の区分及び種類に応じて添付する図書が異なるため、添付図書一覧表を参照して必要な図書を整えてください。

(3) 添付図書の作成要領

添付図書の作成は、X. 1. (2) の添付図書作成要領、X. 3. の申請図書等の提出要領及びX. 4. 記入例を参照し、過不足、記載漏れ等のないように作成してください。

閲覧台帳用については、あらかじめ個人情報等を黒塗り等して、個人情報等が判別できないものを提出してください。

【個人情報等に該当する例】

- ・ 開発事業者が個人の場合の電話番号
※ 個人の住所及び氏名は、標識に記載されるため、黒塗り等はしません。
- ・ 開発事業者、設計者、代理人の担当者の氏名（代表者を除く） 及び個人の携帯電話の番号
- ・ 建築物の平面図及び断面図に記載された建築物の間取りで、金庫室・更衣室等の室名（開発事業者の開示許可があるものを除く）
- ・ 開発（構想）説明会報告書の第3面～第5面の個人の氏名、住所及び意見、見解、意見書及び見解書に係る記載のうち、意見をした個人が特定される内容
※ 個人情報等とは、加古川市情報公開条例第5条に規定する不開示情報に該当するもの及び第三者の利益を害するおそれがあるもの等をいいます。
※ 油性ペン等で塗るだけでは、内容が判別できる場合がありますので、留意してください。

(4) 開発構想に関する指導、助言

ア. 提出された開発事前届は、IX. 5. まちづくり方針等協議関係課一覧表の関係課に送付され、次に掲げるまちづくり方針等に基づき事前審査されます。

イ. 関係課より開発事前届の内容等について問合せ等があった場合は、検討資料や根拠等の提出、事業意図等について適宜、応答してください。

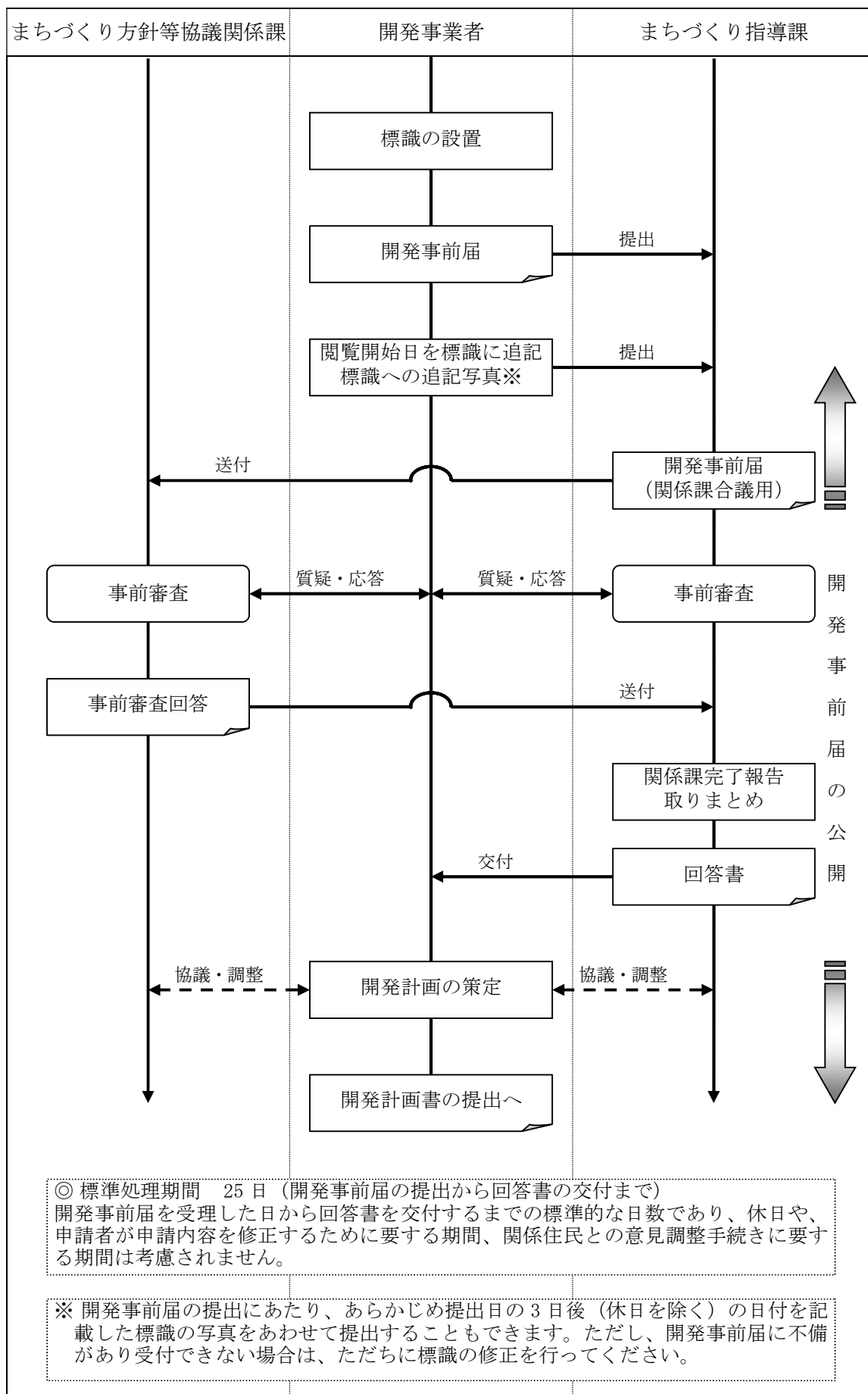
ウ. 事前審査の結果や当該開発事業の実施に際し配慮すべき事項、協議、調整が必要となる課等は、回答書にとりまとめたうえ、開発事業者に回答します。

エ. 開発事業者は、当該回答書を踏まえて具体の開発計画の策定、関係機関、関係課との協議、調整を行ってください。

(5) まちづくり方針等

まちづくり方針等とは、次の表に掲げるものの総称で、開発事業は、このまちづくり方針等を踏まえて行わなければなりません。

名 称	概 要	備 考
ア．まちづくり方針	総合計画、都市計画マスタープラン等の土地利用に関する行政計画	IX-1 参照
イ．生活環境等配慮ガイドライン	開発事業による周辺的生活環境等への影響を軽減するために講じなければならない対策等	IX-2 参照
ウ．公共公益施設整備基準	開発規模や用途に応じて新設又は改良を必要とする公共施設及び公益的施設の整備に関する基準	IX-3 参照
エ．建築関連施設整備基準	建築物の用途、規模等に応じて整備しなければならない駐車場、駐輪場その他の施設の整備に関する基準	



5. 開発構想説明会の開催(大規模特定開発事業) (条例第 18 条、第 19 条、第 20 条)

(開発構想説明会の開催)

- 第 18 条 大規模特定開発事業を行おうとする者（以下「大規模特定開発事業者」という。）は、開発事前届を提出した日から 10 日を経過した日以後に説明会を開催し、関係住民に開発構想その他規則で定める事項について十分に理解されるよう説明しなければならない。
- 2 大規模特定開発事業者は、前項の規定により説明会を開催しようとするときは、開催日の 7 日前までに開催日時及び場所について、第 16 条の規定により設置した標識（以下この節において「標識」という。）に記載するとともに、関係住民（周辺住民を除く。）に書面により通知しなければならない。
- 3 大規模特定開発事業者は、前項の規定による通知をしたときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。
- 4 大規模特定開発事業者は、規則で定めるその責めに帰することができない事由により、第 1 項に規定する説明会を開催することができないときは、当該説明会を開催することを要しない。この場合において、大規模特定開発事業者は、関係住民に開発構想その他規則で定める事項について周知するため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(要望書の提出)

- 第 19 条 開発構想に対し、良好な都市環境の形成を図る見地からの要望を有する関係住民は、前条第 1 項に規定する説明会が終了した日（同条第 4 項の場合にあっては、同項後段に規定する措置が講じられた日）から 14 日以内に、当該要望を記載した書面（以下「要望書」という。）を大規模特定開発事業者に提出することができる。
- 2 大規模特定開発事業者は、前項の規定により要望書が提出されたときは、当該要望書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(開発計画の策定)

- 第 20 条 大規模特定開発事業者は、要望書の提出があったときは、当該要望書の内容に配慮した開発計画を策定するよう努めなければならない。
- 2 大規模特定開発事業者は、要望書の提出があった場合において、開発計画を策定したときは、当該開発計画について、速やかに当該要望書を提出した者に説明するものとする。

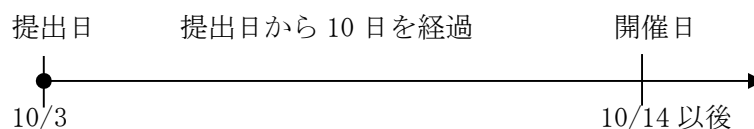
大規模特定開発事業は、近隣の住環境や地域へ及ぼす影響が大きいことから、構想段階において、説明会や意見調整手続きが、条例上求められています。

(1) 開発構想説明会の開催日、周知期間等

ア. 開発構想説明会の開催については、事業区域の町内会長と調整のうえ、関係住民が参集しやすい日時に徒歩等で参集できる範囲の位置の会場（地区集会所等）を手配するよう努めてください。

イ. 開発構想説明会は、開発事前届の提出日から 10 日を経過した日以後に開催しなければなりません。

※ 開催日例



ウ. 開発構想説明会開催の日時、会場が決まったら、標識の開発構想説明会の欄に日時、場所を追記するとともに、関係住民（周辺住民を除く。）に書面により通知してください。（X. 6. 説明会書面参照）

エ. 標識への追記及び関係住民への通知は、開発構想説明会開催日の 7 日前までに行わなければなりません。

※ 例



(3) 開発構想説明会で関係住民に配布する図書

開発事業の区分に従い、少なくとも次の表に掲げる図書を配布してください。

(※1)区分凡例

開発許可：開発許可を要する開発事業

中高層等：中高層建築物等を建築する開発事業

配布する図書等	区 分 (※1)	
	開発許可	中高層等
(ア) 開発事業概要書（開発行為），（建築）	○	○
(イ) 付近見取図	○	○
(ウ) 現況図	○	○
(エ) 土地利用計画図	○	○
(オ) 造成及び公共施設の整備の概要を示した図書 （造成計画平面図、造成計画断面図、排水施設計画平面図、 給水施設計画平面図、予定建築物関係図書）	○	○
(カ) 建築物の概要を示した図書 （配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図）	○	○
(キ) 実日影図（中高層建築物に限る。）		○
(ク) 電波障害予想範囲図（中高層建築物に限る。）		○
(ケ) 生活環境等配慮方針書に関する事項を記載した書面	○	○
(コ) その他意見調整の手続きに関する事項（※2）を記載した書面（X. 6. 説明会書面）	○	○
(サ) その他市長が必要と認める事項を記載した書面	○	○

(※2) 次ページの「(4) 開発構想説明会で関係住民に説明すべき事項」に掲げる表の(コ)～(ス)の事項

(4) 開発構想説明会で関係住民に説明すべき事項

開発事業の区分に従い、少なくとも次の表に掲げる事項について説明してください。

	説 明 事 項	区 分(※1)	
		開発許可	中高層等
開 発 構 想 に 関 する 事 項	(ア) 事業区域の位置、形状及び面積	○	○
	(イ) 建築物の用途、規模、構造	○	○
	(ウ) 建築物の事業区域内における位置及び周囲の建築物の位置	○	○
	(エ) 公共公益施設及び建築関連施設の位置及び規模	○	○
	(オ) 造成計画	○	○
	(カ) 工事の期間	○	○
	(キ) 生活環境等配慮方針書に関する事項	○	○
	(ク) 中高層建築物の建築により予想される日影の範囲		○
	(ケ) 中高層建築物の建築により予想される電波障害の範囲及びその対策		○
条 例 の 手 続 き に 関 する 事 項	(コ) 条例第 19 条第 1 項の規定による要望書の提出に関する事項 (関係住民は、説明会が終了した日から 14 日以内に開発事業者 に要望書を提出することが出来ること。)	○	○
	(サ) 条例第 20 条第 2 項の規定による開発計画の説明に関する事項 (開発事業者が開発計画を策定したときは、開発計画説明会まで にあらかじめ要望書を提出した者に説明が行われること。)	○	○
	(シ) 条例第 22 条第 1 項の規定による説明会の開催に関する事項 (開発事業者は市長に開発計画書を提出後、開発計画説明会を開 催して、関係住民に説明すること。)	○	○
	(ス) 条例第 47 条の規定による台帳の公開に関する事項 (市長に提出する開発事前届、開発計画書、見解書等の関係図書 は、一般に公開されること。)	○	○
そ の 他	(セ) 開発事前届の提出時等に市長より説明するよう指示を受けた 事項	○	○

(コ)～(ス)までの事項については、X. 6. 説明会書面により説明を行ってください。

(5) 開発構想説明会の欠席者に対する措置

説明会に出席できなかった隣接住民には、次に掲げる図書を戸別に配付するか、郵便等の方法により送付してください。

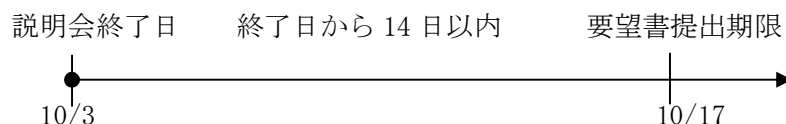
なお、後日送付等が確認できるよう戸別に配付する場合は受け取りを、郵便等の場合は配達記録等により行ってください。

- (ア) 説明会で配布した図書
- (イ) 説明会での質疑応答の内容を記載した書面
- (ウ) 開発事業について説明の求めがあれば説明を行う旨の書面

(6) 要望書の提出

ア. 関係住民は、説明会が終了した日から 14 日以内に当該開発事業について要望書（書式第 19 号）を大規模特定開発事業者に提出することができます。

※ 例



イ. 関係住民より要望書の提出を受けたときは、当該要望書の写しを速やかに市長に提出してください。

(7) 意見調整及び要望書を提出した関係住民への説明

ア. 要望書の提出を受けた大規模特定開発事業者は、別途関係住民に要望書の趣旨を確認するなどして内容の把握に努め、開発計画への反映等について意見調整を行ってください。

イ．大規模特定開発事業者は、要望書の内容をどのように検討し、開発計画にどう反映したか、あるいは反映できなかったか等について要望書を提出した関係住民に、開発計画説明会の開催日までに説明を行ってください。

(8) 要望書が提出されなかった場合

開発構想説明会が終了後、関係住民から要望書が提出されなかった場合は、引き続き関係課からの回答書に従い下協議を行うなど開発計画書の提出に向けた手続きを進めることができます。

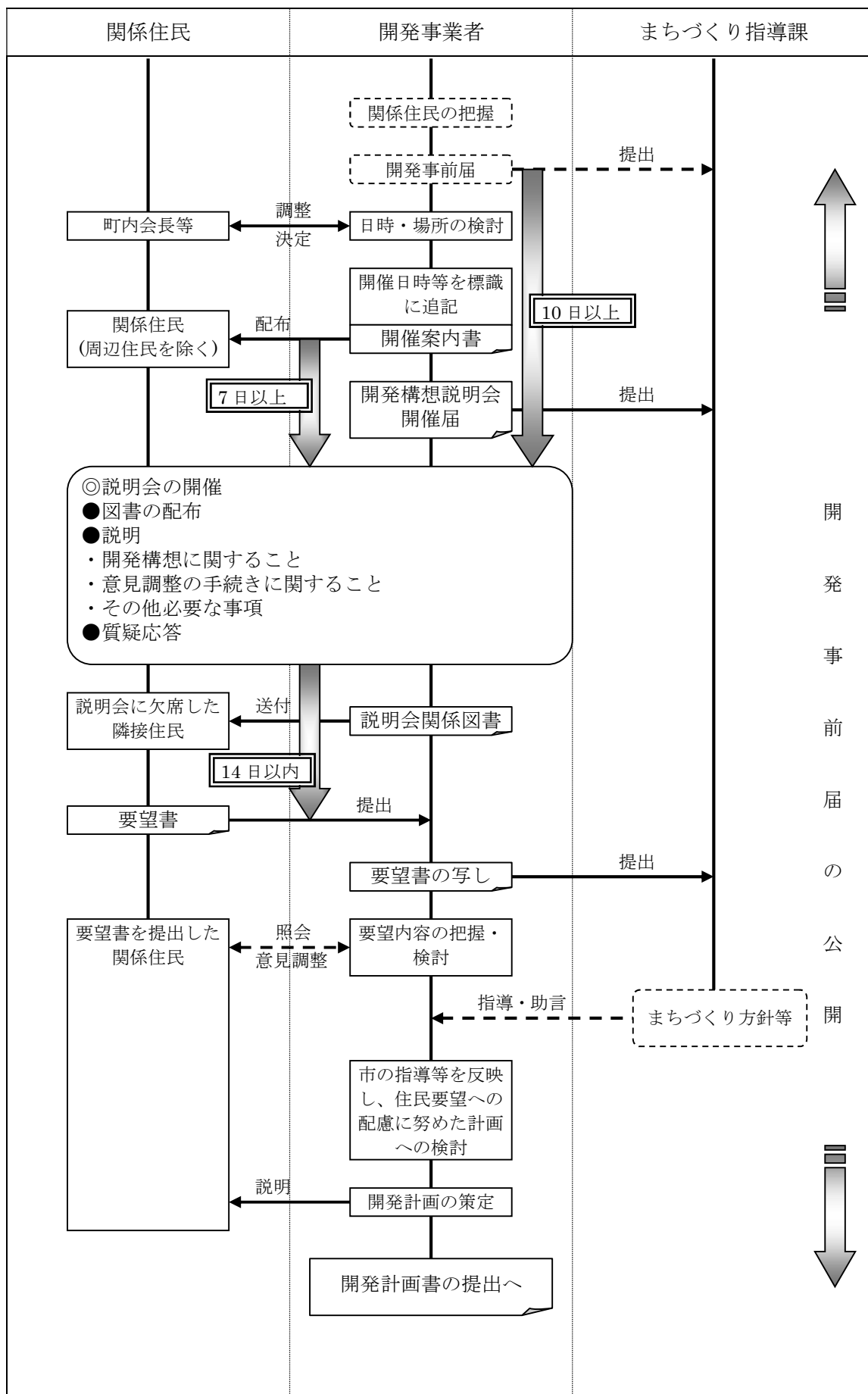
(9) 開発構想説明会の内容確認

ア. 説明会において、関係町内会長に質疑応答を含めた議事録の内容を確認するかどうか問い合わせてください。

イ. 内容確認の要否について、開発構想説明会等報告書(様式第 11 号)の関係住民の要望等に対する開発事業者の回答等一覧表(第 5 面)に記載してください。

ウ．内容確認が必要な場合は、関係町内会長に様式第 11 号 第 5 面の記載内容を確認してもらい、署名又は押印したものを提出してください。(手引き P.195 様式記入例参照)

◎ 開発構想の説明及び意見調整 手続きフロー



6. 開発計画書の提出(条例第 21 条)

(開発計画書の提出及び協議)

第 21 条 特定開発事業者等は、規則で定めるところにより、次の各号に掲げる日以後に開発計画を記載した書面（以下「開発計画書」という。）を市長に提出し、まちづくり方針等並びに公共公益施設及びその用に供する土地の管理及び市への帰属又は寄附に関する協議を行わなければならない。

(1) 特定開発事業にあつては、第 17 条第 2 項の指導若しくは助言を受けた日又は同条第 3 項の通知を受けた日

(2) 大規模特定開発事業にあつては、第 17 条第 2 項の指導若しくは助言を受けた日、同条第 3 項の通知を受けた日又は第 19 条第 1 項に規定する期間を経過した日のいずれか遅い日

2 市長は、前項の規定による協議の際、まちづくり方針等に基づき、特定開発事業者等に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。

(1) 開発計画の策定

ア. 開発事業者は、開発事前届に対する回答書に従い、まちづくり方針等に整合するよう開発計画を策定してください。

イ. 大規模特定開発事業にあつては、関係住民より提出された要望書の内容が開発事業に反映できるか検討し、要望書の内容に配慮した開発計画の策定に努めてください。

(2) 開発計画書の提出

ア. 回答書を反映し要望書（大規模特定開発事業に限る。）への配慮に努めた開発計画の策定が完了したら、開発計画書（様式第 8 号）を市長に提出してください。

イ. 開発計画書には、X. 1. (1) の添付図書一覧表に従い、当該一覧表の順に添付図書を添付してください。

ウ. 提出手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付してください。

エ. 特定開発事業にあつては開発計画書の提出は、回答書を受けた日以後に行うことができます。

オ. 大規模特定開発事業にあつては開発計画書の提出は、次に掲げる日のいずれか遅い日以後に行うことができます。

(ア) 開発事前届に関する市長の回答書を受けた日

(イ) 開発構想説明会の終了から 14 日を経過した日

(3) 開発計画書の提出部数

開発事業の区分	提出部数	目 的
ア. 開発許可を要する開発事業	3 部	正本 1 部、副本 1 部 閲覧台帳用 1 部
イ. 中高層建築物等を建築する 開発事業	3 部	正本 1 部、副本 1 部 閲覧台帳用 1 部

ア. 開発計画書は、開発事業の区分及び種類により添付する図書が異なるため、添付図書一覧表を参照して必要な図書を整えてください。

イ. 関係課と協議・調整に必要な資料は別途必要です。協議に必要となる資料については関係課と協議してください。

(4) 添付図書の作成要領

ア. 添付図書の作成は、X. 1. (2) の添付図書作成要領、X. 3. の申請図書等の提出要領及びX. 4. の記入例を参照し、過不足、記載漏れ等のないように作成してください。

イ. 閲覧台帳用については、あらかじめ個人情報等を黒塗り等して、個人情報等が判別できないものを提出してください（手引き P.15 【個人情報等に該当する例】参照）。

(5) 開発計画に関する協議等

ア. 開発許可を要する開発事業の場合

(ア) 次項に示すフローに従い、提出された開発計画書により、まちづくり方針等に基づいて関係課と協議・調整を行ってください。

関係課と協議・調整に必要な資料については、関係課と協議してください。

(イ) すべての関係課との協議が完了したら、協議内容を反映した資料をまちづくり指導課に3部（正本、副本、閲覧台帳用）提出してください。

イ. 中高層建築物等を建築する開発事業の場合

(ア) 次のフローに従い、提出された開発計画書は、まちづくり方針等に基づいて審査されます。

(イ) 開発事業者は、関係課とまちづくり方針等に適合するよう、提出された開発計画書により、必要な協議・調整を行ってください。

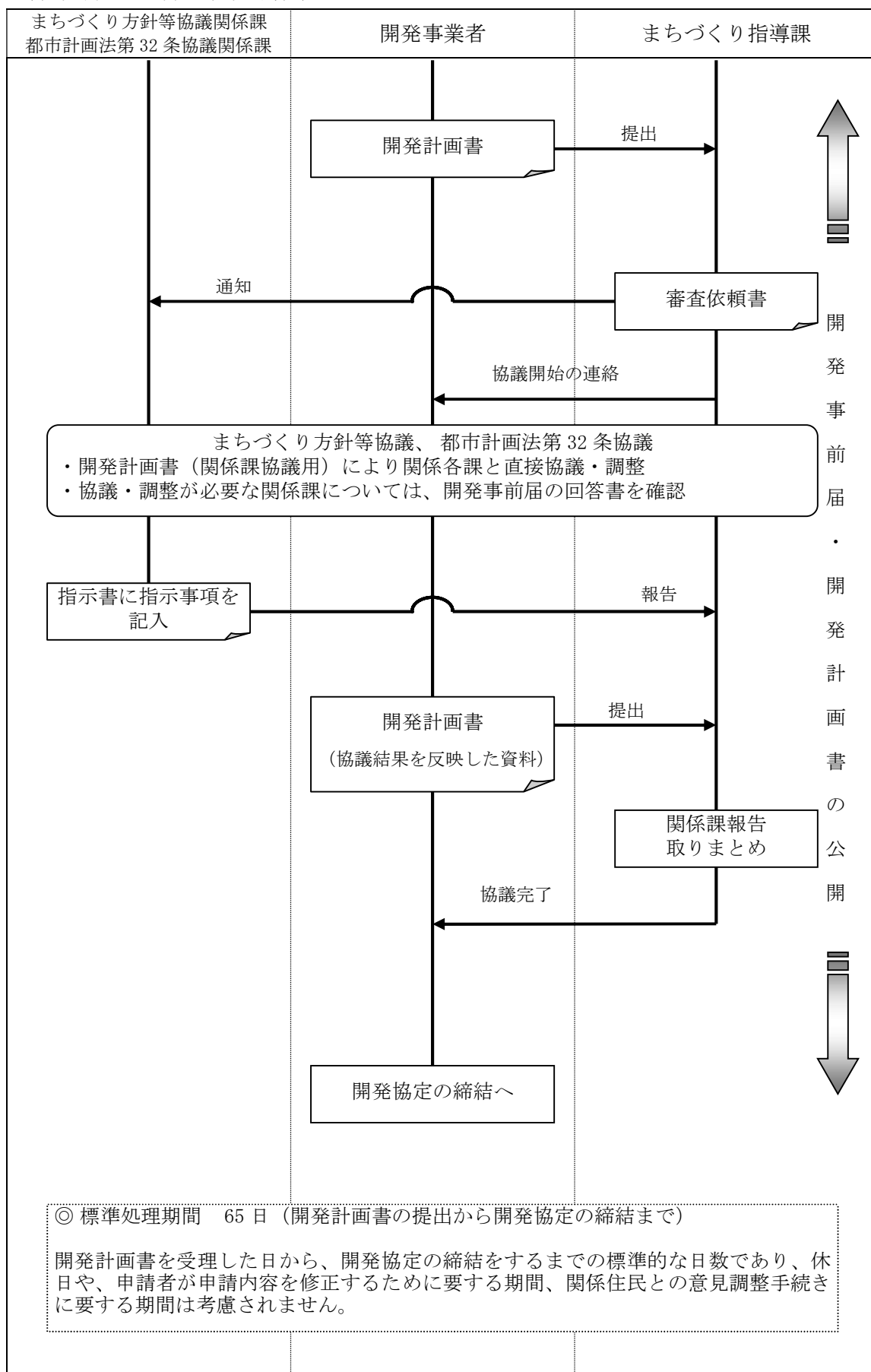
関係課と協議・調整に必要となる資料については、関係課と協議してください。

(ウ) すべての関係課との協議が完了したら、協議内容を反映した資料をまちづくり指導課に3部（正本、副本、閲覧台帳用）提出してください。

◎ 開発計画のまちづくり方針等に関する協議

手続きフロー

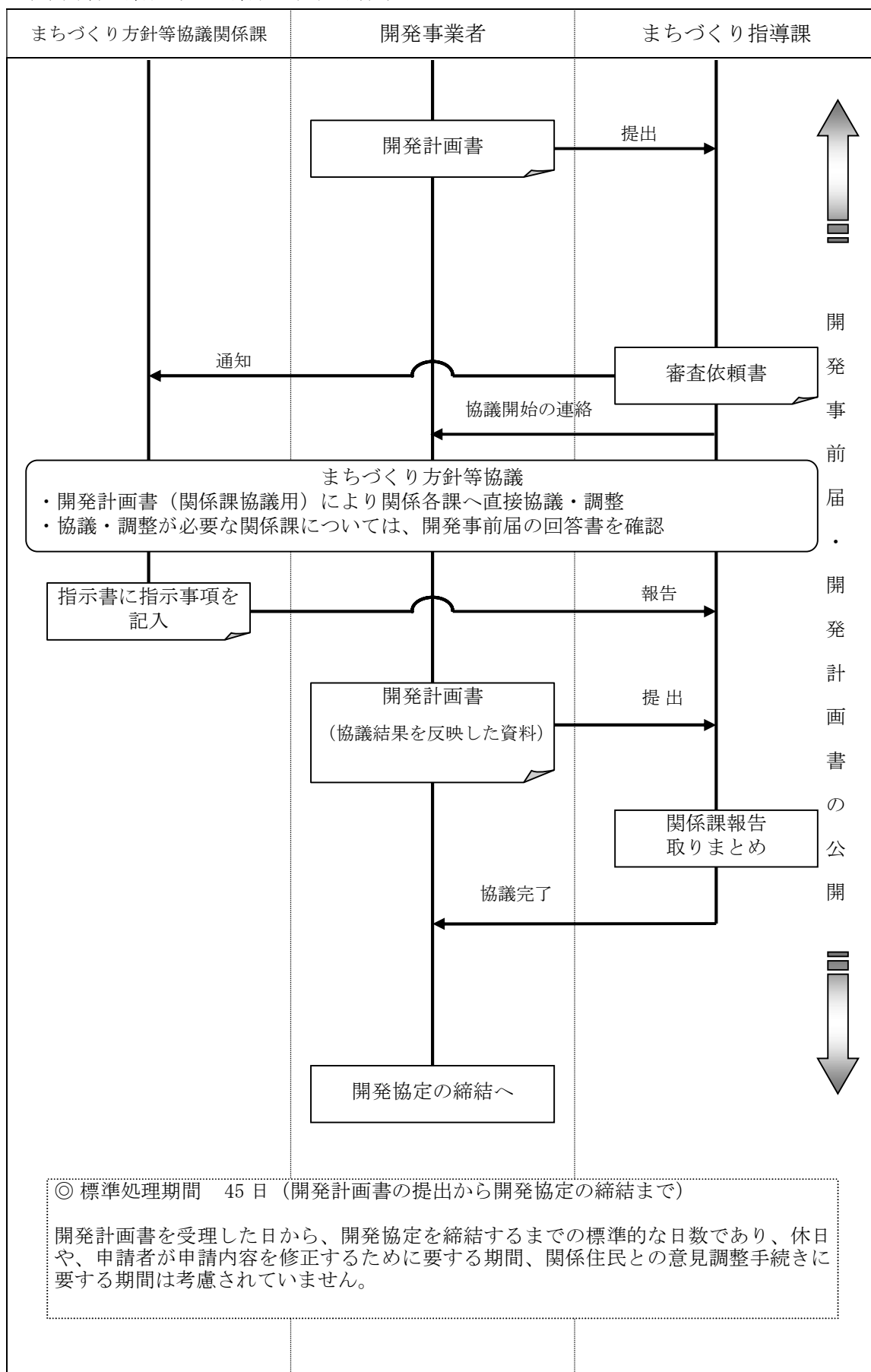
(開発許可を要する開発事業)



◎ 開発計画のまちづくり方針等に関する協議

手続きフロー

（中高層建築物等を建築する開発事業）



7. 開発計画説明会の開催(条例第 22 条、第 23 条、第 24 条)

(開発計画説明会の開催)

第 22 条 特定開発事業者等は、開発計画書を提出した日から 10 日を経過した日以後に説明会を開催し、関係住民に開発計画その他規則で定める事項について十分に理解されるよう説明しなければならない。

2 特定開発事業者等は、前項の規定により説明会を開催しようとするときは、開催日の 7 日前までに開催日時及び場所について、標識に記載するとともに、関係住民（周辺住民を除く。）に書面により通知しなければならない。

3 特定開発事業者等は、前項の規定による通知をしたときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

4 特定開発事業者等は、規則で定めるその責めに帰することができない事由により、第 1 項に規定する説明会を開催することができないときは、当該説明会を開催することを要しない。この場合において、特定開発事業者等は、関係住民に開発計画その他規則で定める事項について周知するため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(意見書の提出)

第 23 条 関係住民は、前条第 1 項に規定する説明会が終了した日（同条第 4 項の場合にあつては、同項後段に規定する措置が講じられた日）から 14 日以内に、特定開発事業等に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を特定開発事業者等に提出することができる。

2 特定開発事業者等は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(見解書の送付)

第 24 条 特定開発事業者等は、意見書の提出があつたときは、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を当該意見書を提出した者に送付するものとする。

2 前項の場合において、特定開発事業者等は、当該見解書の送付を受けた者から説明の求めがあつたときは、これに応じるものとする。

3 特定開発事業者等は、第 1 項の規定により見解書を送付したときは、当該見解書の写しを、速やかに市長に提出しなければならない。

(1) 開発計画説明会の開催日、周知期間等

ア. 説明会の開催については、事業区域の町内会長と調整のうえ、関係住民が参集しやすい日時に徒歩等で参集できる範囲の位置の会場（地区集会所等）を手配するよう努めてください。

イ. 特定開発事業（中高層建築物を建築する開発事業を除く。）で、やむを得ない場合は、現地で説明会を行うことができます。この場合は、関係住民が説明会に集中できるような環境（仮設テント、イス、長机、夜間の場合は十分な照明設備等）を整えてください。また、関係住民より要望等があれば、雨、風、日射等を防ぐ横幕を張るなどの対策を講じてください。

ウ. 説明会は、開発計画書の提出日から 10 日を経過した日以後に開催しなければなりません。（例：10/3 に提出した場合、10/14 以後）

エ. 説明会開催の日時、会場が決まったら、標識の開発計画説明会の欄に日時、場所を追記するとともに、関係住民（周辺住民を除く。）に書面により通知してください。（X. 6. 説明会書面参照）

オ. 開発関連区域（開発事業の実施に伴い何らかの改修等を行う土地の区域）がある場合は、当該開発関連区域に接する土地の所有者及び当該土地に存する建築物の所

有者又は賃借権を有する者についても、隣接住民と同様に説明会開催の案内他の手続きを行ってください。

カ．標識への追記及び関係住民への通知は、説明会開催日の7日前までに行わなければなりません。（例：10/14に開催しようとする場合は、10/7以前）

キ．関係住民に開発計画説明会開催の通知を行ったら、開発計画説明会開催届（様式第12号）を市長に3部（正本、副本、閲覧台帳用）提出してください。

ク．開発計画説明会開催届には、次に掲げる図書を添付してください。

（ア） 開発計画説明会の開催日時・場所が確認できる標識の写真

（イ） 関係住民に通知した書面

（ウ） 説明会会場の付近見取図

（エ） 説明会開催及び関係住民に配布する図書のチェックリスト

（2） 説明会の開催及び説明者等

ア．説明会での説明は、開発事業者、設計者、工事施工者等のいずれの立場にある者が行ってもかまいませんが、関係住民に開発計画及び条例の手続きに関する事項が十分に理解されるよう説明資料等を工夫して説明を行ってください。

イ．開発事業者等は、関係住民から寄せられた疑問、質問、要望に対しては、将来にわたって相隣関係の当事者であることを自覚し、誠意をもって回答等を行ってください。

ウ．関係住民は、説明会における事業者の回答等に対して疑問が残った場合や、説明会の時点では思いつかなかった意見がある場合などは、後日、意見書を提出することができます（（6）意見書の提出参照）。

エ．開発事業者（法人にあっては、その代表者又は当該特定開発事業等に携わる当該法人の従業者）は必ず説明会に出席してください。

ただし、自然災害等による交通の途絶、交通機関の遅延などにより開発構想説明会に出席できない場合など市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りではありません。

(3) 説明会で関係住民に配布する図書

開発事業の区分に従い、少なくとも次の表に掲げる図書を配布してください。

配布する図書等	区 分 ※1	
	開発許可	中高層等
(ア) 開発事業概要書（開発行為），（建築）	○	○
(イ) 付近見取図	○	○
(ウ) 現況図	○	○
(エ) 土地利用計画図	○	
(オ) 造成及び公共施設の整備内容を記載した図書 （造成計画平面図、造成計画断面図、排水施設計画平面図、 給水施設計画平面図、予定建築物関係図書）	○	○
(カ) 配置図、各階平面図	○	○
(キ) 2 面以上の立面図、2 面以上の断面図（基礎の構造を記載し たもの）	○	○
(ク) 実日影図（中高層建築物に限る。）		○
(ケ) 電波障害予想範囲図（中高層建築物に限る。）		○
(コ) 工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両の運行計画 （X. 6. 説明会書面 「工事の期間、工法及び作業時間並び に工事車両の運行計画 作成(例)」）	○	○
(サ) 生活環境等配慮計画書に関する事項を記載した書面	○	○
(シ) その他意見調整の手続きに関する事項（※2）を記載した書面 （X. 6. 説明会書面 「開発事業の説明を受ける関係住民の 方へ」）	○	○
(ス) その他市長が必要と認める事項を記載した書面	○	○

※1 区分凡例

開発許可：開発許可を要する開発事業の場合

中高層等：中高層建築物等を建築する開発事業の場合

※2 次ページの「(4) 関係住民に説明すべき事項」に掲げる表の(コ)(サ)(シ)の
事項

(4) 関係住民に説明すべき事項

開発事業の区分に従い、少なくとも次の表に掲げる事項について説明してください。

	説 明 事 項	区 分 ※1	
		開発許可	中高層等
開 発 計 画 に 関 する 事 項	(ア) 事業区域の位置、形状及び面積	○	○
	(イ) 建築物の用途、規模、構造及び基礎の構造	○	○
	(ウ) 建築物の事業区域内における位置及び周囲の建築物の位置	○	○
	(エ) 公共公益施設及び建築関連施設の位置及び規模	○	○
	(オ) 造成計画	○	○
	(カ) 工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両の運行計画	○	○
	(キ) 生活環境等配慮計画書に関する事項、その他の開発事業等に伴って発生する周辺的生活環境等への影響及びその対策に関する事項	○	○
	(ク) 中高層建築物の建築により予想される日影の範囲		○
	(ケ) 中高層建築物の建築により予想される電波障害の範囲及びその対策		○
条 例 の 手 続 き に 関 する 事 項	(コ) 条例第 23 条第 1 項の規定による意見書の提出に関する事項 (関係住民は、説明会が終了した日から 14 日以内に開発事業者に意見書を提出することが出来ること。)	○	○
	(サ) 条例第 47 条の規定による台帳の公開に関する事項 (この条例に基づき市長に提出する開発事前届、開発計画書、見解書等の図書は、一般に公開されること。)	○	○
そ の 他	(シ) 条例第 45 条の規定による工事協定の締結に関する事項	○	○
	(ス) 事前協議時に市長より説明するよう指示を受けた事項	○	○

(5) 説明会の欠席者に対する措置

ア. 説明会に出席できなかった隣接住民には、次に掲げる図書を戸別に配付するか、郵便等の方法により送付してください。

イ. なお、後日送付等が確認できるよう戸別に配付する場合は受け取りを、郵便等の場合は配達記録等により行ってください。

(ア) 説明会で配布した図書

(イ) 説明会での質疑応答の内容を記載した書面

(ウ) 開発事業について説明の求めがあれば説明を行う旨の書面

(6) 意見書の提出

- ア. 関係住民は、説明会が終了した日から 14 日以内に当該開発事業について意見書（書式第 20 号）を開発事業者提出することができます。
- イ. 関係住民より意見書の提出を受けたときは、当該意見書の写しを速やかに市長に提出してください。

(7) 意見調整及び見解書の作成

- ア. 意見書の提出を受けた開発事業者は、別途関係住民に意見書の趣旨を確認するなどして内容の把握に努め、開発計画への反映等について意見調整を行ってください。
- イ. 見解書の作成にあたっては、意見書の内容に沿った意見調整の結果、開発計画にどう反映するか、あるいはなぜ反映できなかったか等について、できるだけ具体的に記述してください。

(8) 見解書の送付及び説明

- ア. 見解書の送付は、直接当事者に手渡すよう努めてください。
- イ. やむをえず郵送等により送付する場合は、後日送付が確認できるよう配達記録等により行ってください。
- ウ. 見解書を送付した関係住民より見解書の内容について説明等を求められたときは、必要な説明等を速やかに行ってください。関係住民が多数の場合は、別途説明会を開催するなどの方法も検討してください。

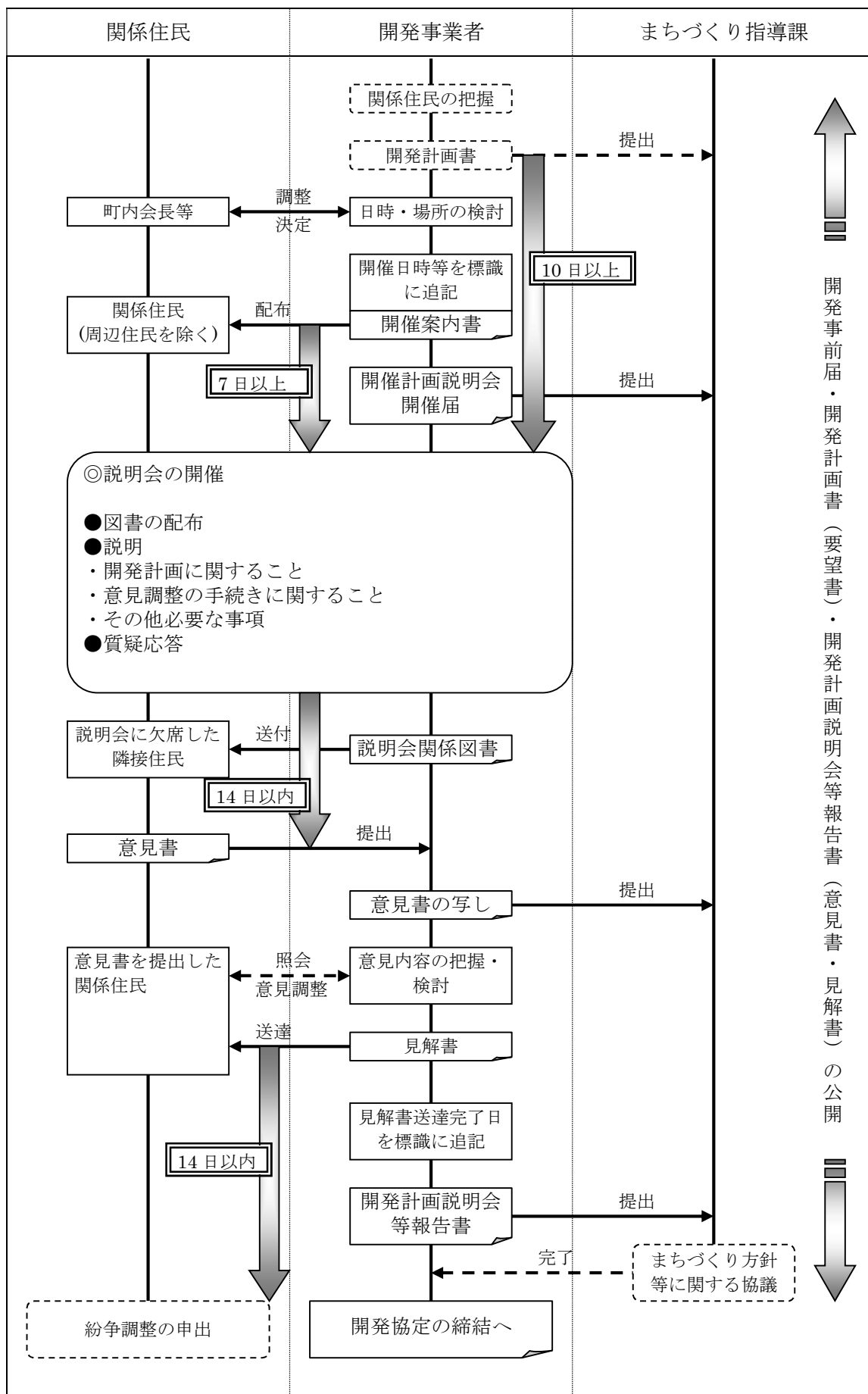
(9) 見解書送達完了日の記載及び市長への報告

- ア. 紛争調整の申出期限は、見解書送達完了日から 14 日以内となっています。
- イ. 開発事業者は見解書の送達を確認したときは、速やかに標識の見解書送達完了日の欄にその日付を記載してください。
- ウ. 見解書を複数の関係住民に送付したときは、最も遅い送達日を標識に記載してください。
- エ. 標識に見解書の送達日を記載したら、見解書の写し及び開発計画説明会等報告書（様式第 14 号）を速やかに市長に 3 部（正本、副本、閲覧台帳用）提出してください。

(10) 開発計画説明会の内容確認

- ア. 説明会において、関係町内会長に質疑応答を含めた議事録の内容を確認するかどうか問い合わせてください。
- イ. 内容確認の要否について、開発計画説明会等報告書（様式第 14 号）の関係住民の意見等に対する開発事業者の見解等一覧表（第 5 面）に記載してください。
- ウ. 内容確認が必要な場合は、関係町内会長に様式第 14 号 第 5 面の記載内容を確認してもらい、署名又は押印したものを提出してください。（手引き P. 195 様式記入例参照）

◎ 開発計画の説明及び意見調整 手続きフロー



8. 開発協定の締結(条例第 25 条)

(開発協定)

第 25 条 特定開発事業者等は、市との間で、第 21 条第 1 項の規定による協議に係る合意内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を締結しなければならない。

2 特定開発事業者等は、開発協定を締結しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に対しその旨を申し出るものとする。

3 特定開発事業者等は、開発協定を、法第 29 条第 1 項の規定による許可の申請、建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請又は同法第 18 条第 2 項の規定による計画の通知（以下「許可申請等」という。）を行う前に締結するものとする。

4 市長は、第 2 項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る特定開発事業等について、第 21 条第 1 項の規定による協議及び第 22 条から第 24 条までの手続が終了したと認めるときは、特定開発事業者等と開発協定を締結するものとする。

5 開発協定は、その締結の日から 5 年を経過する日までに、当該開発協定を締結した特定開発事業者等が許可申請等を行わないときは、その効力を失う。

6 特定開発事業者等は、特定開発事業等を行うに当たっては、開発協定を遵守しなければならない。

ア. 開発事業者は、市長との協議及び関係住民との意見調整に関する手続きが完了したときは、開発協定締結申出書（様式第 15 号）を市長に提出してください。

イ. 市長は、まちづくり方針等に関する協議及び関係住民との意見調整に関する手続きが完了したと認めるときは、開発事業者と開発協定を締結します。

ウ. 開発協定締結申出書には、開発計画説明会等報告書（様式第 14 号）を添付してください。（見解書送達後に市長に提出した場合は除く。）

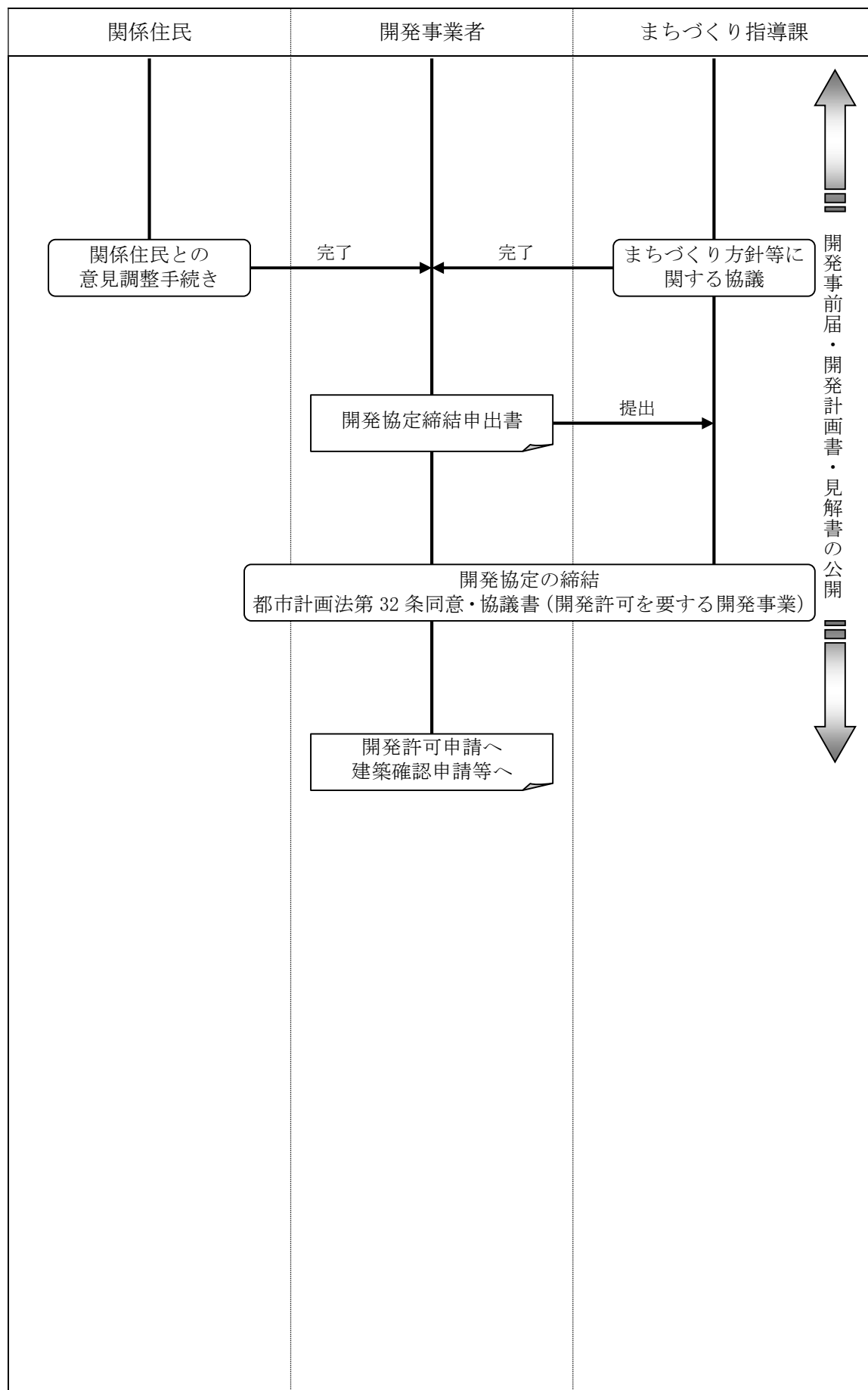
エ. 開発事業者は、開発協定を開発許可申請又は建築確認申請等を行う前に締結してください。

オ. 開発事業者は、開発事業を行うにあたっては、開発協定を遵守しなければなりません。

カ. 開発事業者は、開発協定の締結日から 5 年を経過する日までに当該開発事業に関する許可申請等を行わないときは、再度この条例の手続きを行わなければなりません。

◎ 開発協定の締結

手続きフロー



9. 工事の着手及び完了(条例第 26 条、第 27 条)

(工事の着手)

第 26 条 特定開発事業者等及び工事施工者は、当該特定開発事業者等が開発協定を締結した後でなければ、特定開発事業等の工事に着手してはならない。

2 特定開発事業者等は、特定開発事業等の工事に着手するときは、あらかじめ、工事着手届を市長に提出しなければならない。

ア. 開発事業者は、工事に着手するときは、工事着手届（様式第 16 号）を市長に提出しなければなりません。

イ. 工事着手届には、開発許可通知書の写し又は建築確認済証の写しを添付してください。

(中間検査)

規則第 39 条 特定開発事業者等（条例第 2 条第 3 号ア及び第 4 号アに規定する行為を行う事業を行おうとする者に限る。）は、条例第 27 条第 1 項の規定による工事完了届の提出の前に、その特定開発事業等の工事が、市長が別に定める工程に達したときは、検査を受けることができる。

2 前項の規定により検査を受けようとする者は、中間検査願に工事の進捗状況が確認できる写真及び市長が別に定める図書を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 中間検査

開発許可を要する開発事業にあつては、公共公益施設の施工に係る中間検査を受けてください。

(2) 中間検査願の提出

ア. 上層路盤が完成したときは中間検査願（様式第 17 号）を市長に提出してください。

イ. 中間検査願には、X. 1. (4) の添付図書一覧表に従い、当該一覧表の順に添付図書を整理したうえで、X. 3. の申請図書等の提出要領を参照し提出してください。

ウ. 中間検査関係課に、添付図書一覧表に記載する図書及びその他必要と認める図書を提出してください。

エ. 中間検査願は検査を受けようとする週の月曜日までに提出してください。

検査日が祝日等の閉庁日である場合は、まちづくり指導課に確認してください。

(3) 中間検査の実施

ア. 中間検査に必要な出来高図面等が期日までに提出された場合に限り、中間検査を実施します。

イ. 中間検査は、原則として毎週木曜日に行います。

(工事完了届及び公共公益施設の検査)

第 27 条 特定開発事業者等は、特定開発事業等の工事が完了したときは、規則で定めるところにより、工事完了届を市長に提出しなければならない。

2 市長は、第 2 条第 3 号ア及び第 4 号アに規定する行為を行う事業に関し、前項の規定による提出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発協定の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が当該開発協定の内容に適合していると認めるときは、検査済証を特定開発事業者等に交付するものとする。

(公共公益施設の引継等)

規則第 41 条 特定開発事業者等は、条例第 21 条第 1 項に規定する協議の結果、市に管理を引き継ぎ、又は帰属し、若しくは寄附することになった公共公益施設又はその用に供する土地があるときは、条例第 27 条第 2 項の規定による検査（以下「完了検査」という。）を受ける日までに、当該土地とその隣接地との境界を明確にするため、境界線の市長が必要と認める箇所に、市長が指定するプレートを設置するとともに、市への管理引継又は帰属若しくは寄附に必要な市長が別に定める図書を、市長に提出しなければならない。

(1) 工事完了届の提出

ア. 工事が完了したときは工事完了届（様式第 18 号）をまちづくり指導課に提出してください。

イ. 工事完了届には、X. 1. (5) の添付図書一覧表に従い、当該一覧表の順に添付図書を整理したうえで、X. 3. の申請図書等の提出要領を参照し提出してください。

(2) 完了検査の実施

開発許可を要する開発事業にあつては、公共公益施設の施工に係る完了検査を実施します。

ア. 完了検査関係課には、X. 1. (6) 管理引継等に関する所管課別提出図書一覧表に記載する図書及びその他必要と認める図書を提出してください。

イ. 工事完了届及び完了検査に必要な竣工図等については、検査を受けようとする週の月曜日までに関係課に提出してください。

工事完了届の提出期限日又は検査日が祝日等の閉庁日である場合は、まちづくり指導課に確認してください。

ウ. 完了検査は、原則として毎週木曜日に行います。

エ. 工事完了届に必要な資料が提出された場合に限り、完了検査を実施します。

(3) 管理引継等に関する留意事項

管理引継・帰属・寄附する公共公益施設に関しては、速やかに引継ぎができるよう、次に掲げる事項に留意してください。

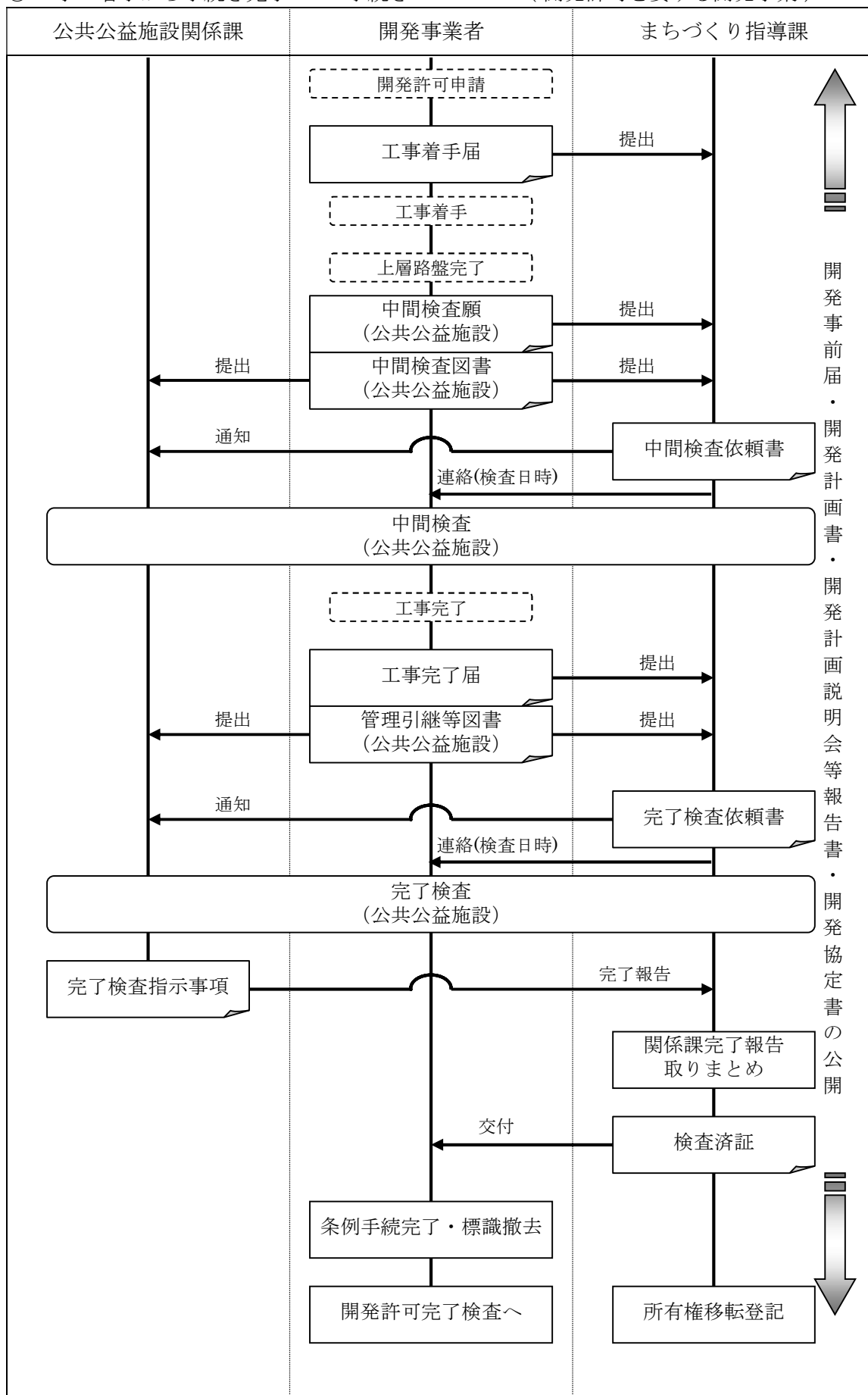
ア. 公共公益施設の種類ごとに確定測量を行い、分合筆を行ってください。

イ. 抵当権等第三者の権利は抹消しておいてください。

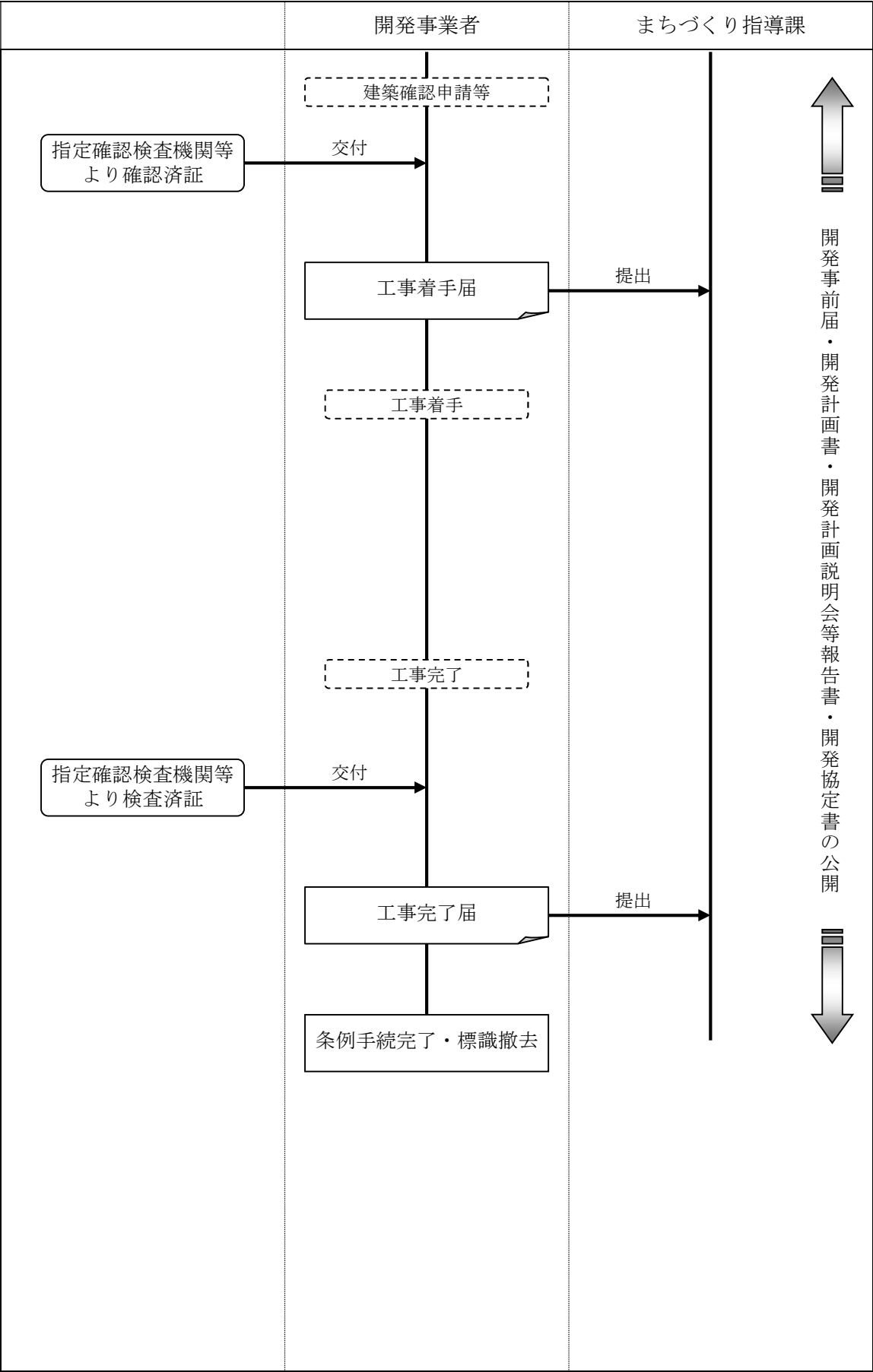
ウ. 登記上の面積と実測面積とが異なる場合は、地積更正を行ってください。

エ. その他、詳細については関係課と協議してください。

◎ 工事の着手から手続き完了 手続きフロー (開発許可を要する開発事業)



◎ 工事の着手から手続き完了 手続きフロー （中高層建築物等を建築する開発事業）



10. 開発計画又は開発協定の変更(条例第 28 条)

(開発計画又は開発協定の変更等)

- 第 28 条 特定開発事業者等は、第 21 条第 1 項の規定による開発計画書の提出から第 25 条第 1 項の規定による開発協定の締結までの間に、当該開発計画書の内容を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 特定開発事業者等は、開発協定の締結後、当該開発協定の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、変更の協定を市と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。
- 3 特定開発事業者等は、前項ただし書に規定する軽微な変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 特定開発事業者等は、第 1 項若しくは第 3 項の届出をし、又は第 2 項の協定の締結をしたときは、標識の記載事項について必要な修正を行わなければならない。
- 5 第 1 項の届出をした特定開発事業者等又は第 2 項の協定を締結しようとする特定開発事業者等は、変更後の開発計画について、第 21 条から第 24 条までの手続を再度行わなければならない。ただし、第 21 条第 1 項の規定による協議、第 22 条第 1 項に規定する説明会における関係住民の意見又は第 23 条第 1 項に規定する意見書に基づく変更、第 34 条の規定によるあっせん又は第 36 条の規定による調停に基づく変更その他規則で定める軽微な変更については、市長の承認を得てその手続の全部又は一部を行わないことができる。
- 6 特定開発事業者等は、標識を設置した後において、特定開発事業等を廃止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、当該標識に記載し、相当の期間掲出しておかなければならない。
- 7 第 25 条第 5 項及び第 6 項の規定は、開発協定の変更について準用する。

(1) 開発計画の変更

ア. 開発計画書の提出後、当該開発計画の内容を変更する場合は、開発計画変更届(様式第 19 号)に変更に係る内容を示した変更前及び変更後の図書を添付して市長に届け出なければなりません。

添付図書は、X. 1. (2) 開発計画書の添付図書作成要領により作成してください。

イ. 開発事業者は、変更の時期に応じて、次の表 8-1 に掲げる開発計画書の協議及び関係住民との意見調整等手続きを再度行わなければなりません。 (表 8-1)

(ア) 条例 21 条 (開発計画書の協議)
(イ) 条例 22 条 (開発計画説明会の開催)
(ウ) 条例 23 条 (意見書の提出)
(エ) 条例 24 条 (見解書の送付)

ウ．ただし、次の表 8－2 に掲げる場合で市長の承認を得たものは、その手続きの全部又は一部を行わないことができます。 (表 8－2)

(ア) 条例第 21 条第 1 項の規定によるまちづくり方針等に関する協議に基づく内容の変更
(イ) 開発計画説明会における関係住民の意見又は意見書に基づく内容の変更
(ウ) あっせん又は調停に基づく内容の変更
(エ) 次の各号に掲げる軽微な変更
a．特定開発事業者等の氏名又は住所（法人にあっては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
b．特定開発事業等に係る工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
c．開発協定を締結した者の相続人その他の一般承継人が、被承継人が有していた当該開発協定に基づく地位を承継したことによる特定開発事業者等の変更
d．設計者又は代理者の変更
e．設計者、代理者若しくは工事施工者の氏名又は住所（法人にあっては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
f．その他 a から e に掲げるものと同程度に軽微であると市長が認める変更（※ 設計内容への直接の影響が少ない変更）
g．事業区域の面積の縮小
h．事業区域内の建築物の規模の縮小
i．a から h に掲げるもののほか、その変更により、特定開発事業等に伴って発生する周辺の生活環境等への影響が変わらない、又は軽減されると市長が認めるもの

エ．開発計画の内容を変更した場合は、標識に必要な修正を行ってください。

オ．変更に関する関係住民との意見調整等の手続き等については、市長との協議に基づいて行ってください。

(2) 開発協定の変更

ア．変更開発協定の締結

(ア) 開発協定の締結後、当該開発協定の内容を変更する場合は、変更前及び変更後の図書を添付した開発協定変更締結申出書（様式第 20 号）を市長に提出し、変更の協定を締結しなければなりません。

添付図書は、X. 1. (2) 開発計画書の添付図書作成要領により作成してください。

(イ) 開発事業者は、表 8－1 に掲げる手続きを再度行わなければなりません。

ただし、表 8－2（a～f を除く。）に掲げる場合で市長の承認を得たものは、その手続きの全部又は一部を行わないことができます。

(ウ) 変更開発協定の締結に関する手続きについては、「8. 開発協定の締結」を準用するとともに、市長との協議に基づいて行ってください。

イ．開発協定変更届

次の表 8－3 に掲げる軽微な変更を行うときは、変更の協定の締結は要しませんが、あらかじめ開発協定変更届（様式第 21 号）を市長に提出しなければなりません。

開発協定変更届には、変更に係る内容を示した変更前及び変更後の図書を添付し正本用、副本用、閲覧台帳用の各 1 部を提出してください。

（表 8－3）

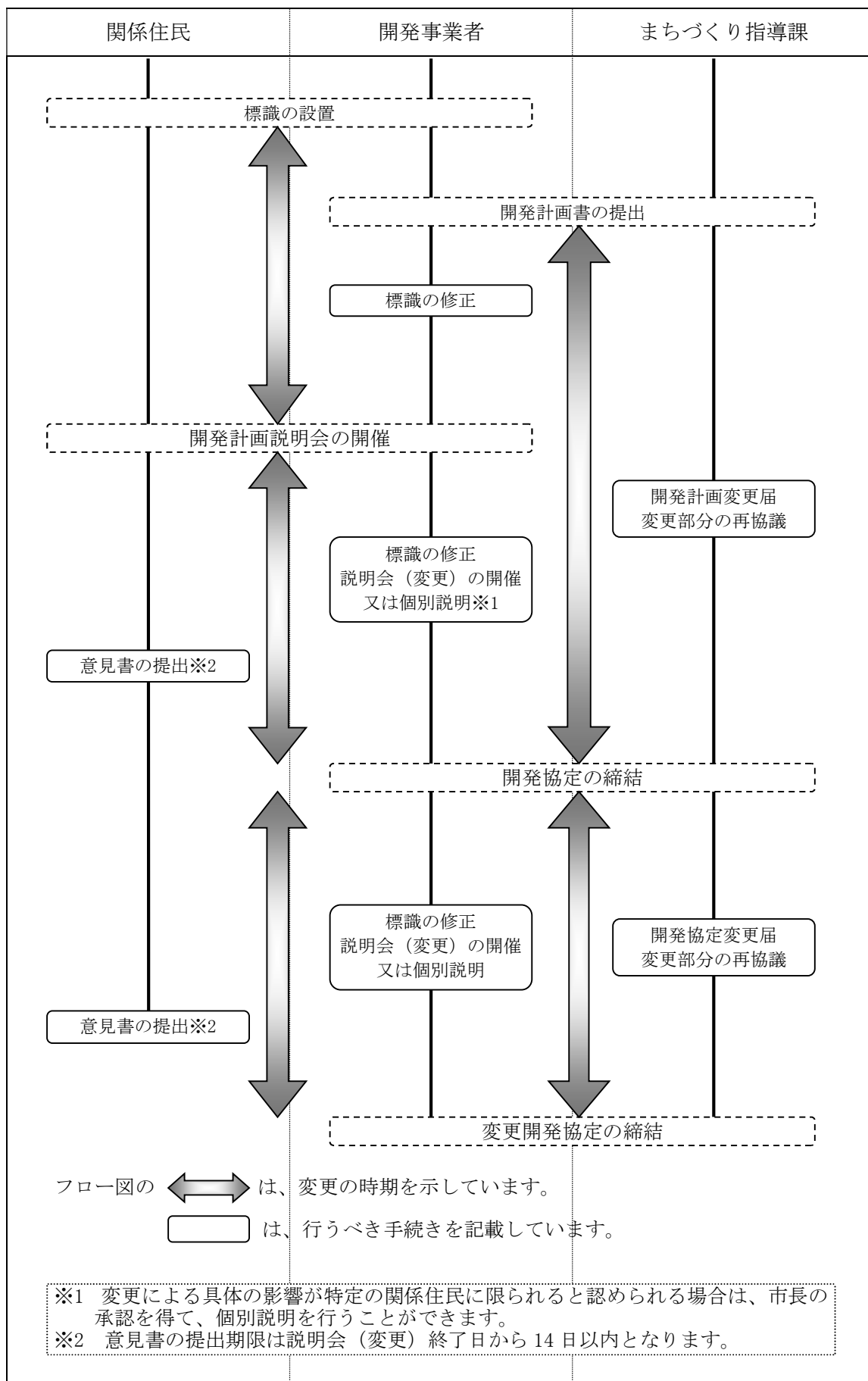
a．特定開発事業者等の氏名又は住所（法人にあっては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
b．特定開発事業等に係る工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
c．開発協定を締結した者の相続人その他の一般承継人が、被承継人が有していた当該開発協定に基づく地位を承継したことによる特定開発事業者等の変更
d．設計者又は代理者の変更
e．設計者、代理者若しくは工事施工者の氏名又は住所（法人にあっては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
f．その他（a）から（e）に掲げるものと同程度に軽微であると市長が認める変更 （※ 設計内容への直接の影響が少ない変更）

（3） 開発事業の廃止

開発事業者は、開発事業を廃止したときは、遅滞なく、開発事業廃止届（様式第 23 号）により市長に届け出るとともに、その旨を標識に記載し、相当の期間（2 週間以上）掲出しておかなければなりません。

事業廃止に係る内容を示した図書を開発事業廃止届に添付し、正本用、副本用、閲覧台帳用の各 1 部を提出してください。

◎ 開発計画又は開発協定の変更 手続きの概略



Ⅲ. 特定建築事業

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため、自らも地域社会の一員であることを自覚して開発事業を行うとともに、この条例に定める手続を適切かつ円滑に行わなければならない。

1. 対象事業(条例第2条第2号)

特定建築事業として扱う事業は、次のとおりです。

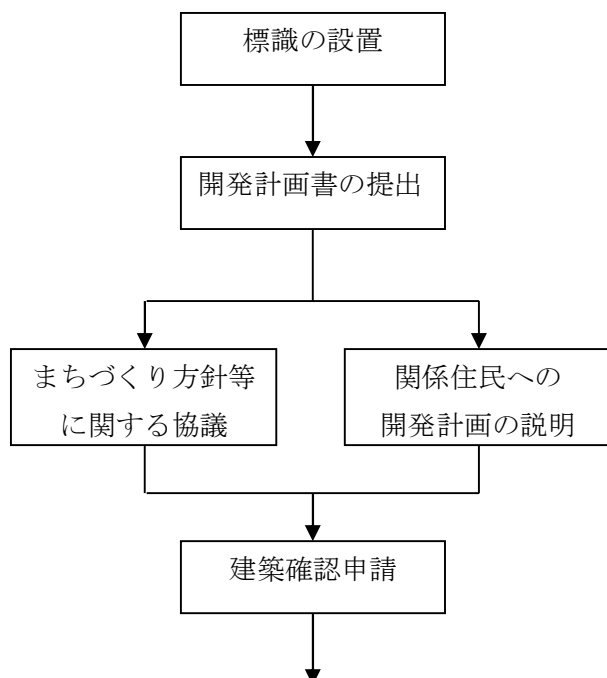
- (1) 敷地面積が1,000 m²以上3,000 m²未満の建築物の新築
- (2) 高さが10m超又は階数が4以上(近隣商業地域(容積率300%)又は商業地域にあつては15m超又は階数が6以上)の一戸建ての専用住宅の建築
ただし、高さが31m以下(住居系地域にあつては、20m以下)のものに限る。
- (3) 敷地面積が500 m²以上5,000 m²未満の太陽光発電施設の設置に係る工事

2. 手続きフロー

特定建築事業を行う開発事業者は、建築確認申請の前に以下の手続きを行わなければならない。

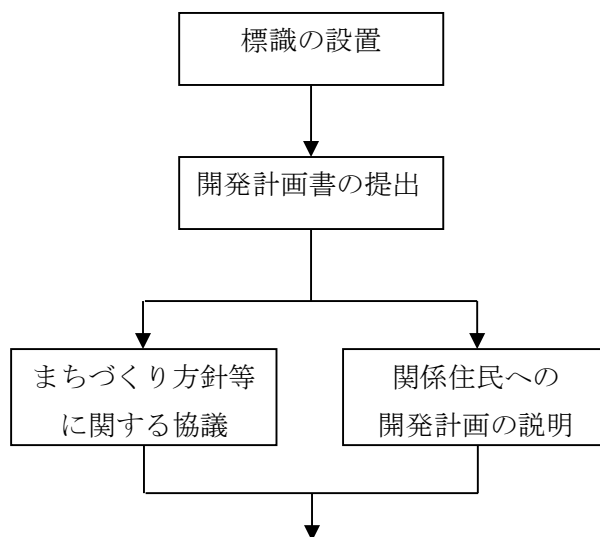
(1)・(2)の場合

※ 建築確認申請の7日前までに



(3)の場合

※ 工事着手の30日前までに



3. 標識の設置(条例第 30 条)

(標識の設置)

第 30 条 特定建築事業を行おうとする者（以下「特定建築事業者」という。）は、開発計画の周知を図るため、次条第 1 項の規定により開発計画書を提出する前に、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該特定建築事業の工事が完了するまでの間掲出しておかなければならない。

- ア. 開発事業者は、関係住民に開発事業の計画の周知を図るため、道路に面した見やすい位置(地面から標識の下端までの高さがおおむね 1 メートルの位置)に標識(様式第 26 号)を設置してください。ただし、太陽光発電施設設置の場合は、市長が認める方法で標識を設置してください。
- イ. 事業区域が 2 以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分(一戸建ての中高層建築物にあっては、広い道路に接する部分)に標識を設置してください。
- ウ. 標識の設置状況及び記載内容が確認できる写真を撮り、開発計画書に添付してください。
- エ. 標識は開発事業の工事が完了するまで、風雨等により容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう適切に維持管理してください。
- オ. 標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに修正を行ってください。

4. 開発計画書の提出(条例第 31 条)

第 31 条 特定建築事業者は、建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定による建築確認の申請若しくは同法第 18 条第 2 項の規定による計画の通知又は太陽光発電施設の設置を行う前に、規則で定めるところにより、開発計画書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により開発計画書が提出されたときは、まちづくり方針等及び太陽光発電施設設置等基準に基づき、特定建築事業者に対し、必要な指導又は助言を書面により行うものとする。
- 3 市長は、前項の指導又は助言を行う必要がないと認めるときは、その旨を特定建築事業者に対し、書面により通知するものとする。

- ア. 標識の設置後、建築確認申請等の 7 日前までに(太陽光発電施設設置の場合は工事着手する日の 30 日前までに) 開発計画書を市長に 8 部(正本、副本、閲覧台帳用、関係課協議用) 提出してください。
- イ. 開発計画書には、添付図書一覧表に従い、当該一覧表の順に添付図書を添付してください。
添付図書は、X. 1. (2) 開発計画書の添付図書作成要領により作成してください。
- ウ. 提出手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付してください。
- エ. 市長は、提出された開発計画書の内容について、まちづくり方針等(まちづくり方針、生活環境等配慮ガイドライン、公共公益施設整備基準及び建築関連施設整備基準)に基づき、開発事業者に書面により必要な指導又は助言を行います。

5. 関係住民の範囲(条例第 2 条第 13 号)

開発事業者が説明を行う関係住民は次の表に掲げる者です。

(ア) 事業区域(敷地)の境界線からの水平距離が 15m の範囲内の土地の所有権を有する者及び建築物の所有権又は賃借権を有する者
(イ) 事業区域の町内会又は事業区域の境界線から 15m の範囲の町内会の代表者
(ウ) 開発事業により構造を変更する水路又は雨水等の第一次放流先となる水路を利用するものの代表者

6. 開発計画の説明(条例第 32 条)

(開発計画の説明)

第 32 条 特定建築事業者は、開発計画書を提出した日以後に説明会等の方法により、関係住民に開発計画その他規則で定める事項について十分に理解されるよう説明しなければならない。

2 特定建築事業者は、前項の規定により説明会を開催する場合は、開催日の 7 日前までに開催日時及び場所について、第 30 条の規定により設置した標識(以下この節において「標識」という。)に記載するとともに、関係住民に書面により通知しなければならない。

- ア. 開発計画等の説明については、事業区域の町内会長と調整のうえ、戸別訪問により説明するか、説明会を開催するかのいずれかの方法により説明を行ってください。
- イ. 説明会を開催するときは、開催日の 7 日前までに開催日時及び場所を標識に記載するとともに、関係住民に書面により通知してください。
- ウ. 説明会は、関係住民が参集しやすい日時に徒歩等で参集できる範囲の会場(地区集会所等)を手配するよう努めてください。
- エ. やむをえず、説明会を現地で行うときは、関係住民が説明会に集中できるような環境(仮設テント、イス、長机、夜間の場合は十分な照明設備等)を整えてください。また、関係住民より要望等があれば、雨、風、日射等を防ぐ横幕を張るなどの対策を講じてください。
- オ. 関係住民への説明は、原則として開発事業者(法人にあっては開発事業に携わる当該法人の従業者も可)が行ってください。
- カ. 設計者及び工事施工者等が開発事業者に代わって戸別訪問等により説明を行う場合は、開発事業者から委任を受けて行っていることを明らかにし、誤解のないように説明を行ってください。
- キ. 開発事業者等は、説明にあたって関係住民から寄せられた疑問、要望、質問等に対しては相隣関係の当事者として誠意を持って回答してください。
- ク. 関係住民が不在の場合で、3 回以上訪問してもなお会うことができない場合は、説明すべき事項を記載した図書を投函し、後日、連絡があれば速やかに説明を行ってください。

ケ．少なくとも、次の表に掲げる事項について説明を行ってください。

(ア) 事業区域の位置、形状及び面積
(イ) 建築物の用途、規模、構造及び基礎の構造
(ウ) 建築物の事業区域内における位置及び周囲の建築物の位置
(エ) 公共公益施設及び建築関連施設の位置及び規模（該当する施設がある場合）
(オ) 造成計画
(カ) 工事の期間、工法及び作業時間並びに工事車両の運行計画
(キ) 事業区域の周辺への安全対策
(ク) 生活環境等配慮計画書に関する事項、その他の開発事業等に伴って発生する 周辺の生活環境等への影響及びその対策に関する事項
(ケ) 市長に提出した開発計画書は一般に公開されること。
(コ) その他、開発計画書の提出時等において市長より説明するように指示を受けた事項

コ．少なくとも、次の表に掲げる図書等を説明時に提示又は配布してください。

(ア) 附近見取図、配置図、各階平面図（一戸建ての中高層建築物でプライバシー等に支障がある場合は、間取りの記載を省略可）
(イ) 2 面以上の立面図
(ウ) 日影図
(エ) 開発事業に伴って発生する周辺の生活環境等への影響及びその対策に関する 図書

サ．説明結果報告の徴収

(ア) 関係住民への説明に関する報告は特に必要ありませんが、関係住民より開発計画に関する照会等があった場合は、開発事業者に必要な報告を求めることがありますので、必ず説明結果報告書（書式第 21 号）を作成しておいてください。

(イ) 特定建築事業（第 2 条第 2 号）ウ 太陽光発電施設の設置に係る工事の計画については、必ず説明結果報告書を提出してください。

7. 開発計画の変更等(条例第 33 条)

(開発計画の変更等)

第 33 条 特定建築事業者は、第 31 条第 1 項の規定による開発計画書の提出後、当該開発計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を市長に届け出るとともに、標識の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

2 第 31 条第 2 項及び第 3 項の規定は、変更された開発計画書が提出されたときについて準用する。

3 特定建築事業者は、標識を設置した後において、特定建築事業を廃止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、当該標識に記載し、相当の期間掲出しておかなければならない。

ア. 開発計画書の提出後、当該開発計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、開発計画変更届(様式第 19 号)に変更に係る内容を示した図書を添付して、市長に届け出るとともに、標識の記載事項について必要な修正を行ってください。

イ. 市長は、変更する開発計画書の内容について、まちづくり方針等(まちづくり方針、生活環境等配慮ガイドライン、公共公益施設整備基準及び建築関連施設整備基準)に基づき開発事業者に書面により必要な指導又は助言を行います。

ウ. 開発事業者は、開発事業を廃止したときは、遅滞なく、開発事業廃止届(様式第 23 号)により市長に届け出るとともに、その旨を標識に記載し、相当の期間(2 週間以上)掲出しておかなければなりません。

IV. 工事協定

(工事協定)

第 45 条 開発事業者及び工事施工者と関係住民は、工事中の紛争を予防し安全で円滑な工事を行うため、開発事業に係る工事に関して協定を締結するよう努めるものとする。

ア. 開発事業に関する説明手続き及び意見調整手続き等により関係住民と合意又は確認した事項は、工事協定書として書面にまとめ、関係住民と協定を締結してください。

イ. 工事協定書の作成にあたっては、少なくとも関係住民と加古川市生活環境等配慮ガイドラインに掲げる事項について具体的な対策等を話し合ってください。

ウ. 開発事業の工事等に起因して被害が生じた場合は、関係住民と協議の上、速やかに対応できるよう近隣家屋の現況や電波の受信状況及び周辺の井戸水の利用状況等を十分に事前調査するとともに、事前調査に関する事項を協定に盛り込むようにしてください。

V. 台帳の作成及び公開

(台帳の作成及び公開)

第47条 市長は、開発事前届、開発計画書、見解書及び開発協定に係る協定書並びにこれらの書面に添付された図書をもって台帳を作成し、規則で定めるところにより、当該台帳を公開するものとする。

開発事前届、開発計画書若しくは開発計画説明会等報告書が市に提出されたとき、又は開発協定を締結したときは、その書面及び添付図書に基づき台帳を作成し、市の窓口において、速やかに一般に公開します。また、市ホームページにおいても、開発事業の概要及び手続きの進捗状況について公開します。

(1) 窓口において公開する図書

X. 1. (1) の添付図書一覧表において、◎が記載されている図書

(2) 市ホームページにおいて公開する事項

公開する内容	公開する事項
開発事業の概要	・受付番号 ・開発事業の区分及び種類 ・開発事業の名称 ・開発事業者の住所、氏名 ・事業区域の地名地番 ・用途地域 ・事業区域の面積 ・建築物の用途 ・区画数・戸数 ・予定される建築物の階数、高さ、建築面積及び延べ面積 ・工事着手予定日 ・工事完了予定日
手続きの進捗状況	・開発事前届提出日 ・開発計画書提出日 ・開発計画説明会等報告書提出日 ・開発協定締結日

VI. 紛争の調整

(あっせん)

第 34 条 市長は、特定開発事業等に関して関係住民及び特定開発事業者等又は工事施工者（以下「当事者」という。）の間で紛争が生じた場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(あっせんの終結等)

第 35 条 市長は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき、又は紛争の調整を申し出た当事者の双方（前条第 2 項の場合にあっては、当事者のうち紛争の調整を申し出た一方）が当該申出を取り下げたときは、あっせんに終結させる。

2 市長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第 36 条 市長は、前条第 2 項の規定によりあっせんに打ち切った場合において、当事者の双方から調停の申出があったときは、調停に付すものとする。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付すことを受諾するよう勧告することができる。

3 前 2 項の申出は、規則で定める期間内に行わなければならない。

4 市長は、第 2 項の勧告が受諾されたときは、調停に付すものとする。

(必要な調査)

第 38 条 調停委員は、当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めるほか、調停のために必要な調査を行うことができる。

(調停案の作成とその受諾勧告)

第 39 条 調停委員は、必要があると認めるときは、調停案を作成し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の終結等)

第 40 条 調停委員は、当事者の双方が合意に達したとき、調停案を当事者の双方が受諾したとき、又は調停を申し出た当事者の双方（第 36 条第 4 項の場合にあっては、当事者のうち調停を申し出た一方）が当該申出を取り下げたときは、調停を終結させる。

2 調停委員は、調停の続行が困難と判断したとき、又は当事者の一方が調停案を受諾しないときは、調停を打ち切ることができる。

3 調停委員は、調停を終結し、又は打ち切ったときは、その経過及び結果を速やかに市長に報告するものとする。

(合意事項の履行義務)

第 41 条 当事者は、第 35 条第 1 項の規定により合意した事項、第 40 条第 1 項の規定により合意した事項又は受諾した調停案その他あっせん又は調停の手続において書面で合意した事項について、信義に従い、誠実に履行しなければならない。

2 市長は、当事者の双方又は一方が前項に定める義務を履行しないときは、当該当事者の双方又は一方に対し、期限を定めて当該義務を履行するよう勧告することができる。

(手続の非公開)

第 43 条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

1. 紛争調整とは

要望書、意見書等を通じた話し合いの手続きによっても開発事業の実施に関する意見の調整がつかず、結果として紛争が生じた場合に、関係住民及び開発事業者等はその解決を図るため市長に紛争調整の申出を行うことができます。

- ア. 紛争調整では、当事者双方の自主的解決に重点を置きながら、中立の立場で争点や調整事項を確認、整理し、必要な情報の提供や助言（調停案）等を行うことにより、互譲の精神に基づく双方の歩み寄りを引き出し、紛争の解決を目指していきます。
- イ. 紛争調整には、市の職員による「あっせん」と「あっせん」によっても解決がつかない場合に、原則、当事者双方の申出により調停委員が行う「調停」とがあります。

2. 紛争とは(条例第 2 条第 17 号)

ア. この条例で定める紛争とは、開発事業に伴って生ずる日照、通風の障害、電波障害その他の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する関係住民との間の紛争をいいます。

イ. 具体的には、次に掲げるものが**紛争調整制度の対象となる紛争**となります。

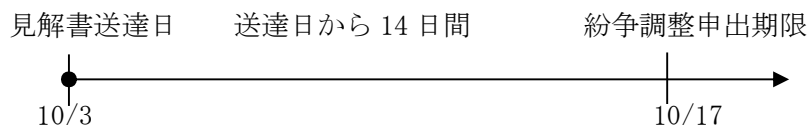
ただし、当該紛争に関し、金銭的な補償を求めるもの等は対象外としています。

- ①日照、通風、採光の障害、②プライバシー保全、③電波障害、④ビル風等の風害、⑤駐車、駐輪場、ごみ置場の確保及び位置、⑥建物設備や駐車場からの騒音、振動、排ガス、⑦交通・防犯対策、⑧工事中的環境・安全対策等、⑨その他開発事業等に伴う生活環境への影響に関すること

3. 紛争調整(あっせん)の申出(条例第 34 条)

あっせんの申出は、見解書の送達完了日から 14 日以内に行わなければなりません。

※ 例



4. あっせんの標準的期間及び回数（規則第 60 条）

30 日間、3 回以内

5. あっせんによる調整(条例第 35 条)

- ア. 意見書、見解書及び紛争調整申出書から双方の主張や争点を整理し、関係住民、事業者双方の主張内容や意向を確認します。
- イ. 双方の主張の要点を明確にし、適切な助言や情報提供をするなかで、双方の歩み寄りを図ります。
- ウ. あっせんの結果、当事者双方が合意に達したとき、または当事者が紛争調整の申出を取下げたときは、あっせンを終結します。
- エ. あっせんの調整事項について、関係住民と事業者の意見が著しく乖離している場合等、解決の見込みがないと認められる場合は、あっせンを打ち切ることとなります。
- オ. あっせンを打ち切ったときは、その旨を「あっせん結果通知書」により、当事者に通知します。

6. 紛争調整(調停)の申出等(条例第 36 条)

- ア. 調停は、原則、当事者双方から調停の申出があった場合に行います。
- イ. 一方の当事者から調停の申出があった場合に、相当の理由があると認めたときは、他方の当事者に、調停委員の「調停」に応じるよう勧告します。
- ウ. 調停の申出は、あっせん結果通知書が送付された日から 7 日以内に行わなければならない。

7. 調停の標準的期間及び回数(規則第 65 条)

30 日間、3 回以内

8. 調停による調整(条例第 39 条)

- ア. あっせんの経緯を踏まえ、調停委員は、関係住民、事業者双方の主張内容や意向を確認します。
- イ. 事業者、住民双方の譲歩を引き出し、和解に向けた一工夫ができないか調整します。
- ウ. 双方に最終譲歩案(調停案)を提案し、合意が得られれば、調停を終了します。
- エ. なお、最終譲歩案に合意がなければ、不調打ち切りとして、調停を終了します。

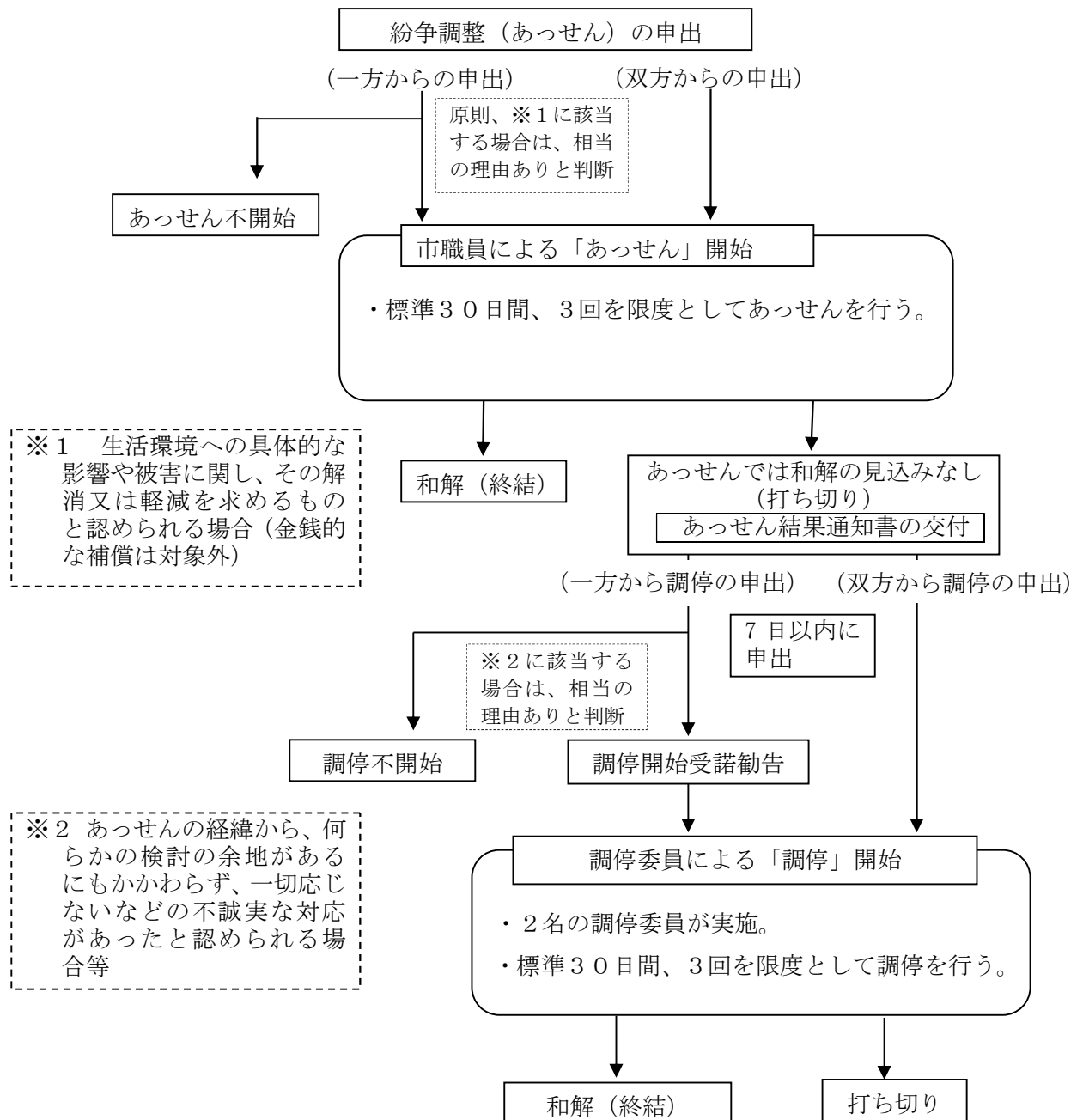
9. 紛争調整手続きの非公開(条例第 43 条)

「あっせん」及び「調停」の手続きは公開されません。

10. 紛争調整への出席者等(規則第 56 条第 2 項、第 59 条、)

- ア. 紛争の当事者が多数のため、調整の迅速な運営に支障があると認めるときは、共通の利害関係を主張する者に対して、5 人を限度に代表当事者の選任をお願いすることがあります。
- イ. 紛争調整のために必要があると認めるときは、当該開発事業の設計者その他の関係者に出席を求め、その説明又は意見を聞くことがあります。

紛争調整(あっせん・調停)手続きフロー



Ⅶ. 報告等の徴収及び立入検査、勧告、公表

(報告等の徴収及び立入検査)

第 48 条 市長は、この条例の目的を達成するため必要な限度において、開発事業者、設計者又は工事施工者から開発事業に関する計画及び工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又はその補助機関である職員をして事業区域内に立ち入らせ、開発事業に関する計画及び工事の状況等を検査させることができる。

2 市長は、前項の規定により立入検査をするときは、開発事業者又は工事施工者に対し、検査が必要と認められる理由を示す書面を交付しなければならない。

3 第 1 項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(勧告)

第 49 条 市長は、沿道関係住民、開発事業者又は工事施工者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該沿道関係住民、開発事業者又は工事施工者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第 15 条の規定による道路整備協定の実施に関する指導に従わないとき。

(2) 第 17 条第 1 項の規定による開発事前届の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。

(3) 第 21 条第 1 項又は第 31 条第 1 項の規定による開発計画書の提出をせず、又は虚偽の記載をしたとき。

(4) 第 21 条第 2 項、第 31 条第 2 項又は第 46 条に規定する指導に従わないとき。

(5) 第 24 条第 1 項の規定による見解書の送付をしないとき。

(6) 第 25 条第 6 項又は第 26 条第 1 項の規定に違反したとき。

(7) 第 34 条第 4 項又は第 38 条の規定による出席又は必要な説明若しくは資料の提出の求めに応じないとき。

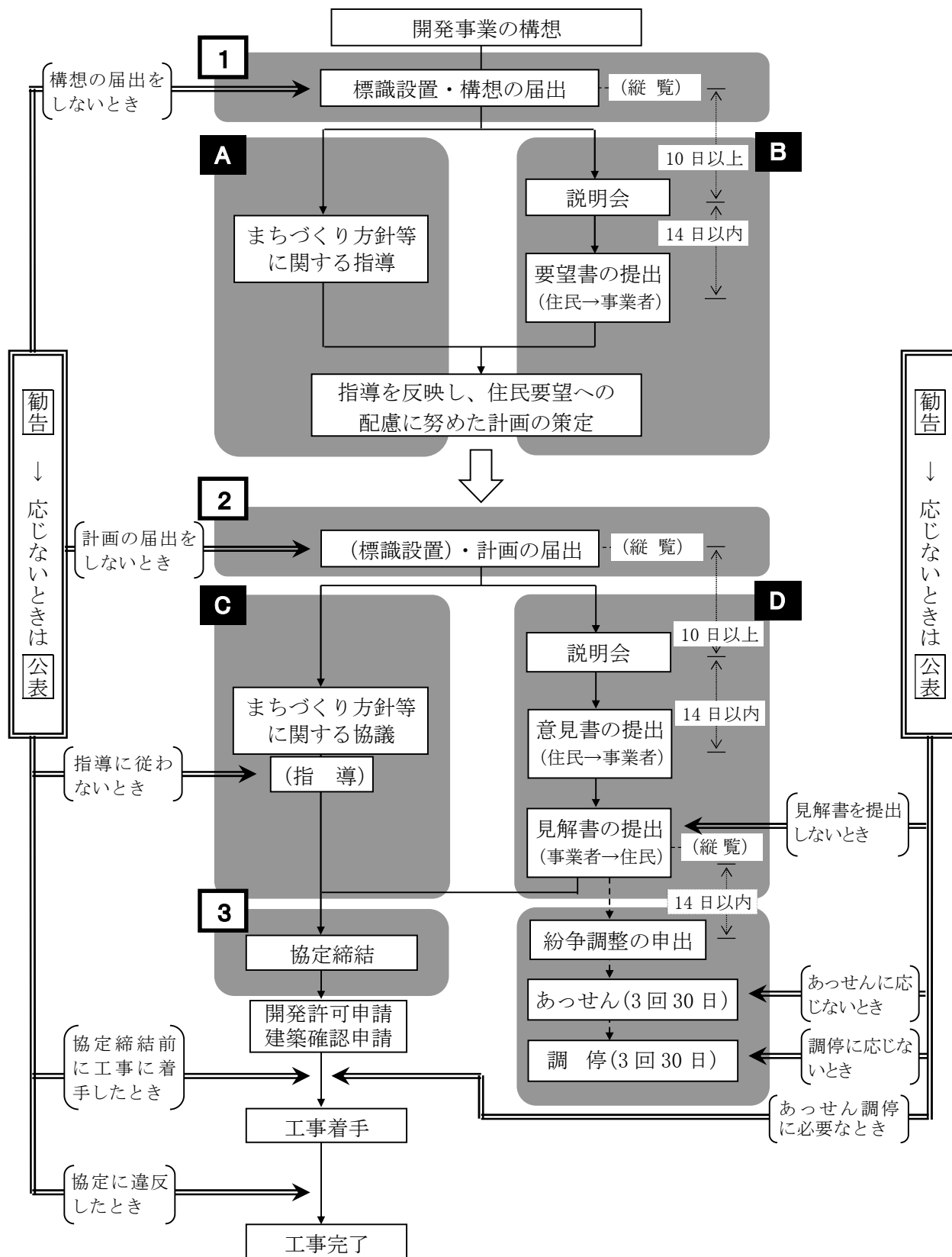
(8) 前条第 1 項の規定による報告若しくは資料の提出の求めに応じず、又は立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

(公表)

第 50 条 市長は、前条（第 1 号を除く。）、第 36 条第 2 項、第 41 条第 2 項又は第 44 条の規定による勧告を受けた者が、当該勧告に正当な理由なく応じないときは、その事実を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、又は有利な証拠を提示する機会を与えなければならない。

3 市長は、第 1 項の規定により公表しようとするときは、加古川市開発審査会の意見を聴かななければならない。



※ 勧告・公表を行う代表的な場合を記載しています。

VIII. 狭あい道路の整備

(道路整備計画の策定)

第 11 条 狭あい道路に接する土地又は当該土地に存する建築物若しくは工作物に利害関係を有する者で規則で定めるもの（以下「沿道関係住民」という。）は、狭あい道路の拡幅整備に関する計画（以下「道路整備計画」という。）を、当該道路整備計画に係る沿道関係住民全員（市長がその合意を得る必要がないと認めた者を除く。）の合意のもとに策定することができる。

2 沿道関係住民は、道路整備計画を策定しようとするときは、あらかじめ、道路の幅員その他規則で定める事項について市長と協議しなければならない。

3 前 2 項の規定は、道路整備計画の変更について準用する。

(道路整備協定の締結)

第 12 条 沿道関係住民は、前条第 1 項の規定により策定した道路整備計画について、市長に道路整備計画の実施に関する協定（以下「道路整備協定」という。）の締結を申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該道路整備計画が防災機能の向上及び地域の活性化に資すると認めたときは、規則で定めるところにより、当該道路整備計画に係る沿道関係住民全員と道路整備協定を締結するものとする。

3 市長は、前項の規定により道路整備協定を締結したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告し、当該協定書を公開するものとする。

4 前 3 項の規定は、道路整備協定の変更について準用する。

(道路整備協定の実施)

第 13 条 沿道関係住民は、道路整備協定に係る土地の区画形質の変更又は当該土地における建築物の建築若しくは工作物の建設を行うときは、当該道路整備協定に基づき、狭あい道路の拡幅に必要な土地を道として一般交通の用に供するものとする。

2 市長は、道路整備協定が適切に実施されるよう必要な措置を講ずるものとする。

(権利承継者の道路整備協定尊重義務)

第 14 条 第 12 条第 3 項の規定による公告があった日以後に、道路整備協定に係る土地又は当該土地に存する建築物若しくは工作物について、当該道路整備協定を締結した者から売買又は贈与等により所有権、地上権又は賃借権を取得した者は、当該道路整備協定を尊重しなければならない。

(狭あい道路の整備に関する指導又は助言)

第 15 条 市長は、防災機能の向上及び地域の活性化の観点から、沿道関係住民に対し、道路整備計画の策定若しくは変更又は道路整備協定の締結、変更若しくは実施について、必要な指導又は助言を行うことができる。

1. 趣 旨

市中心部の密集市街地や旧集落地区には、消防・救急車両の進入に支障がある幅員 4.0m 未満の狭あい道路が多くあります。

このような地区では、自動車が敷地まで入れないため若者が定着を嫌うなど、地域の活性化や安定化の障害となっています。また、沿道の老朽家屋の建替えも進まず耐震・防災上の観点からも課題があります。

そこで、このような課題を解決する手法の一つとして、沿道の住民と市が狭あい道路の拡幅整備について話し合い、協定を締結することにより、地域の生活環境を改善し、まちの安全性を高める協定制度を創設しました。

道路整備協定では、まず沿道の敷地の建築行為にあわせて、建築主が自主的に門塀等を除却し、市が後退部分を道路状に簡易舗装します。

沿道のすべての敷地の後退が完了したら、路線の重要度に応じて道路整備事業として位置づけ、予算の範囲内で順次道路の整備を進めていきます。

2. 対象道路

沿道の防災性と利便性の向上が見込まれる狭あい道路で地区の主要な市道等へと通り抜けしているものを対象とします。

また、現道は行き止まりであるが、沿道関係住民が行き止まり狭あい道路を延長して通り抜けとなる道路整備計画も対象とします。

なお、狭あい道路は、市道、里道、私道いずれも対象とします。

3. 協定に係る沿道関係住民

- (1) 狭あい道路に接する土地又は当該土地に存する建築物若しくは工作物の所有者
- (2) 道路整備計画の区域内に存し、かつ、狭あい道路に接しない土地の所有者
- (3) 前号の土地に存する建築物又は工作物の所有者
- (4) (1) 及び (2) の土地に地上権または賃借権を有する者

4. 後退部分の整備

ア. 建築物の建築等に際し、道路施設整備要望書と同様の手続き（町内会長の要望、後退用地の所有者及び隣接者の施工同意）を求め、予算の範囲で現況道路に応じた路面の舗装等の簡易道路整備を行う。

イ. 建築主は、将来の道路拡幅整備時に既存の塀等が影響を受けぬよう後退後の敷地境界線に沿って縁石等の構造物の設置を行う。

