

# 加古川市開発事業の調整等に関する条例



平成19年10月1日施行

加古川市

## ① 趣旨

加古川市では、開発行為や中高層建築物等の建築に際し、3つの要綱に基づき行政指導を行ってききましたが、このたび、これらの要綱を統合し、開発事業に関して、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公正で透明性の高い協議調整の手続を定めた「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、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ことを目的としています。

- ◆ 市が公示するまちづくり方針による計画的で良好な開発事業の誘導
- ◆ 開発事業の早期公開、住民説明及び意見調整手続による紛争の未然防止
- ◆ 開発規模や用途に応じた公共施設等の整備
- ◆ 住民との協定による狭あい道路の拡幅整備の推進
- ◆ あっせん・調停による紛争の解決

## ② 対象事業（第2条第5号）

次の事業を「開発事業」と定義し、条例の対象とします。

### ● 特定建築事業（第2条第2号）

- ア 敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満の建築物の新築
- イ 中高層建築物<sup>※1</sup>（一戸建て専用住宅に限る。大規模特定開発事業のウを除く。）の建築
- ウ 敷地面積 500 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満の太陽光発電施設の設置（令和3年7月1日着工分より）

### ● 特定開発事業（第2条第3号）

- ア 都市計画法第29条の許可を要する開発行為<sup>※2</sup>で、区域面積 10,000 m<sup>2</sup>未満のもの（開発区域の面積が、1,000 m<sup>2</sup>未満の一戸建ての専用住宅に係るものを除く。）
- イ 敷地面積 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満の建築物の新築
- ウ 中高層建築物<sup>※1</sup>（一戸建て専用住宅を除く。大規模特定開発事業のウを除く。）の建築
- エ 住戸の数が 100 未満のワンルームマンション<sup>※3</sup>の建築

### ● 大規模特定開発事業（第2条第4号）

- ア 都市計画法第29条の許可を要する開発行為<sup>※2</sup>で、区域面積 10,000 m<sup>2</sup>以上のもの
- イ 敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の新築
- ウ 高さ 31m 超（住居系地域<sup>※4</sup>では 20m 超）の中高層建築物<sup>※1</sup>の建築
- エ 住戸の数が 100 以上の建築物の建築

※1 中高層建築物：高さ 10m 超または階数 4 以上（容積率 300% 以上の地域では高さ 15m 超または階数 6 以上）の建築物

※2 開発行為：土地を宅地として使用するために行う次の①～③のいずれかに該当する行為

① 500 m<sup>2</sup> 以上（市街化調整区域においては開発区域の面積の制限なし）の土地に道路や公園を整備する。

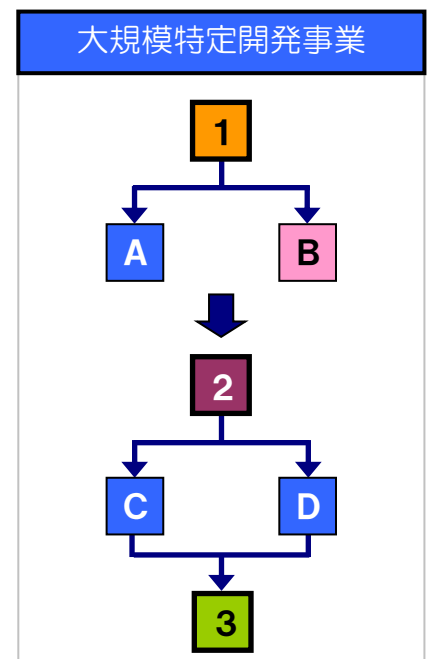
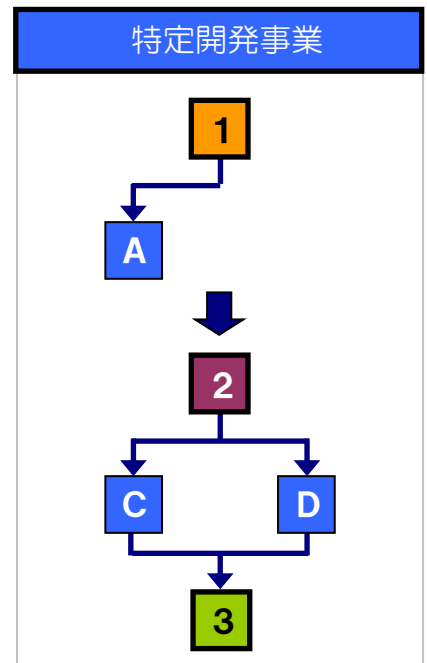
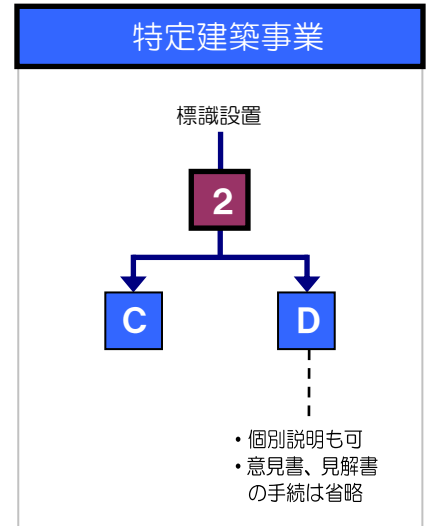
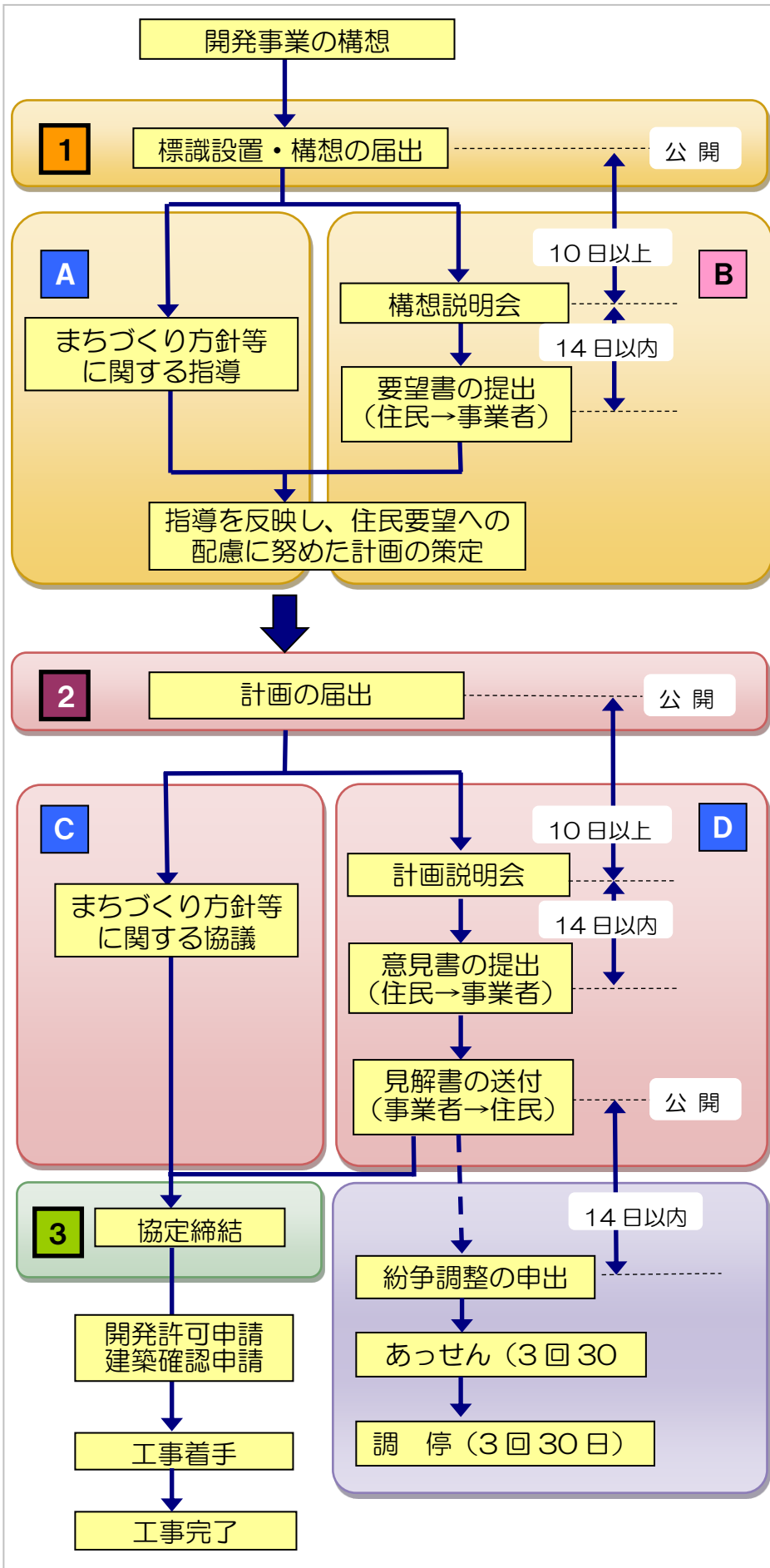
② 500 m<sup>2</sup> 以上（市街化調整区域においては開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup> 以上）の土地の造成で、50cm 以上の切土・盛土が発生するもの。

③ 500 m<sup>2</sup> 以上（市街化調整区域においては開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup> 以上）の資材置場等の土地に建物を建築する。

※3 ワンルームマンション：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 住居系地域：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、市街化調整区域

### ③ 協議・調整の手続フロー



## 1 標識の設置、開発事前届の提出（第16条、第17条）

開発事業の構想段階において、現地に標識が設置され、市へ開発事前届が提出されます。

### A まちづくり方針等に関する指導（第17条）

市は、提出された開発事前届の内容を審査し、次の基準等に基づき指導を行います。

- まちづくり方針（第2条第14号）
  - ① 総合計画 ② 都市計画マスタープラン 等
- 生活環境等配慮ガイドライン（第7条第2項）
  - ① 日照、通風の阻害 ② 電波障害 ③ 騒音 等
- 公共公益施設整備基準（第9条）
  - ① 道路 ② 公園、緑地及び空地 ③ 排水施設等に関する事項
- 建築関連施設整備基準（第10条）
  - ① 駐車場及び駐輪場 ② その他建築物に関連する施設



### B 構想段階での住民説明及び住民要望への配慮（第18条～第20条）

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、構想段階において住民説明を行い、住民要望に配慮された計画が策定される機会を設けます。

- 構想説明会の開催（第18条）

開発事前届の提出から10日以上経過後に説明会が開催され、関係住民は、開発事業の構想について説明を受けることができます。
- 要望書の提出（第19条）

説明会開催後14日以内に、関係住民は事業者に対し、要望書を提出することができます。
- 開発計画の策定（第20条）

事業者は要望に配慮した開発計画を策定するよう努め、要望書を提出した住民は、策定された開発計画の説明を受けることができます。

## 2 開発計画書の提出（第21条）（第31条）

開発事業の具体的な計画が策定された段階で、市へ開発計画書が提出されます。

### C まちづくり方針等に関する協議（第21条）（第31条）

市は、提出された開発計画書について、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、建築関連施設整備基準に基づき、事業者と協議を行い、必要な指導又は助言を行います。

### D 計画段階での住民説明及び意見調整（第22条～第24条）（第32条）

開発計画について住民説明を行い、住民が意見を提出することができる機会を保障するとともに、文書による回答を事業者にも義務付けます。

- 計画説明会の開催（第22条）（第32条）

開発計画書の提出から10日以上経過後に説明会（特定建築事業は個別説明も可）が開催され、関係住民は、開発事業の計画について説明を受けることができます。



- 意見書の提出（第23条）

説明会開催後14日以内に、関係住民は事業者に対し意見書を提出することができます。

- 見解書の提出（第24条）

事業者は、意見書が提出されたときは、その意見に対する見解書を作成し、提出した関係住民に送付します。

## 3 開発協定の締結（第25条）

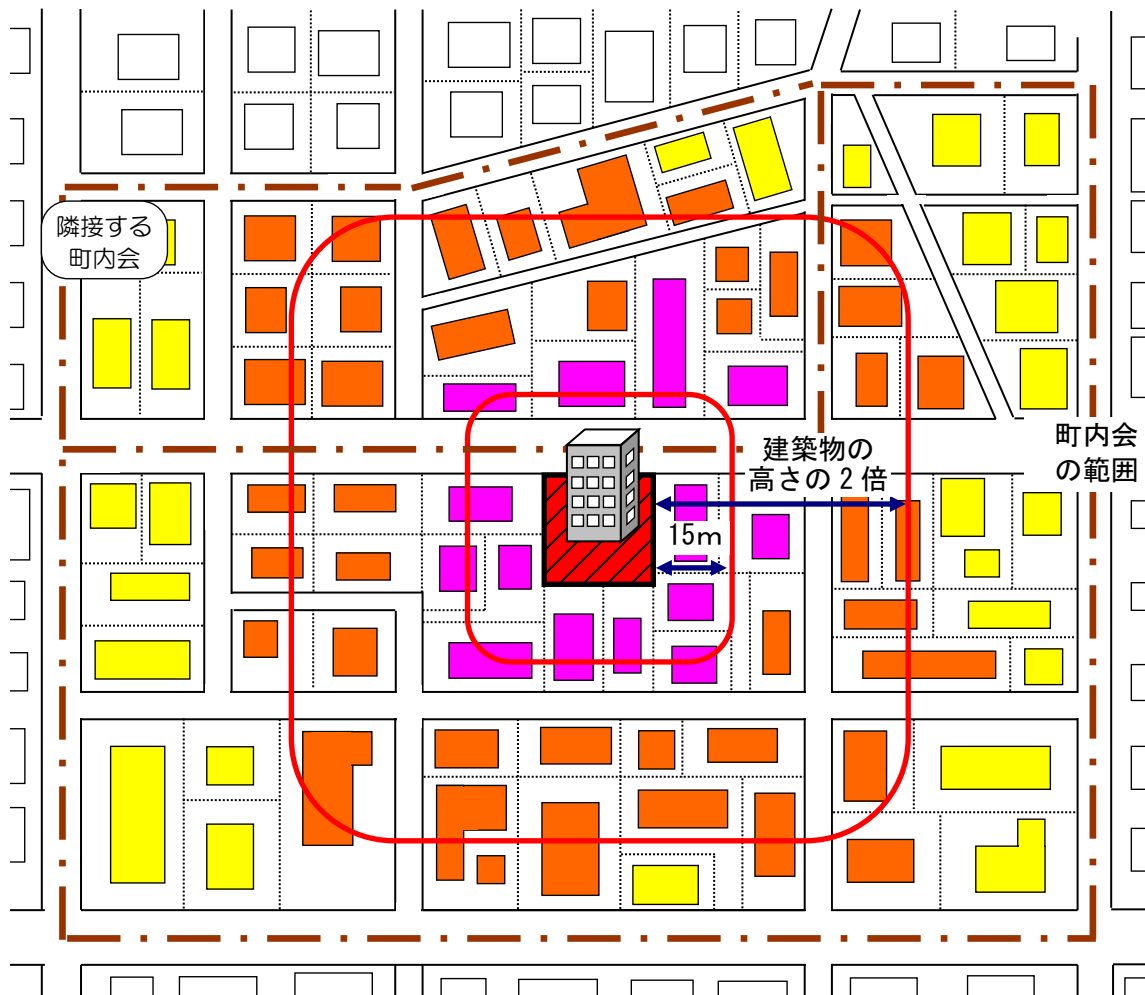
住民説明等の手続が終了し、まちづくり方針等に関する協議が成立した際には、協議内容を担保するため市と事業者との間で協定を締結します。

### 台帳の公開（第47条）

開発事前届、開発計画書、見解書及び開発協定書に基づき台帳を作成し、窓口で市民のみなさんに公開します。



#### ④ 関係住民の範囲（第2条第13号）



- |   |      |  |
|---|------|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> | 隣接住民 | ： 説明会 <sup>※1</sup> により説明を受ける住民<br>(第2条第10号) 【大規模特定開発事業、特定開発事業、特定建築事業】 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> | 近隣住民 | ： 説明会の開催通知を受ける住民<br>(第2条第11号) 【大規模特定開発事業、特定開発事業（中高層建築物に限る）】            |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> | 周辺住民 | ： 町内会の住民 <sup>※2</sup><br>(第2条第12号) 【大規模特定開発事業、特定開発事業（中高層建築物に限る）】      |

#### 要望書の提出ができる開発事業および住民（第19条）

##### 【大規模特定開発事業】

- ①隣接住民 ②近隣住民 ③周辺住民 ④事業区域の町内会長<sup>※2</sup>および水利組合委員長

#### 意見書の提出ができる開発事業および住民（第23条）

##### 【大規模特定開発事業、特定開発事業（中高層建築物に限る）】

- ①隣接住民 ②近隣住民 ③周辺住民 ④事業区域の町内会長<sup>※2</sup>および水利組合委員長

##### 【特定開発事業（中高層建築物を除く）】

- ①隣接住民 ②事業区域の町内会長<sup>※2</sup>および水利組合委員長

※1 特定建築事業は個別説明も可

※2 15mラインが隣接する町内会に入る場合は、隣接する町内会も含む。

## ⑤ 紛争調整制度（第34条～第44条）

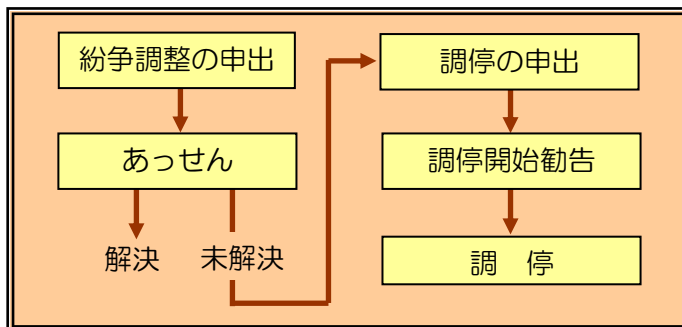
要望書、意見書等の手続きによっても意見の調整がつかず、結果として紛争が生じたときは、見解書が送付された日から14日以内に、市へ紛争調整の申出をすることができます。

### ● あっせん

市の職員が双方の主張を聞き、自主的な解決の手助けを行います。

### ● 調停

あっせんによる解決が困難な場合には、紛争調停委員（市が設置する紛争調整の専門家）による調停を行います。



### 【対象】

開発事業（特定建築事業を除く）に伴う生活環境への影響に関し、具体の計画や管理等について対応を求めるもの（金銭的な補償を求めるもの等は、対象外）

## ⑥ 道路整備協定に基づく狭あい道路の拡幅整備（第11条～第15条）

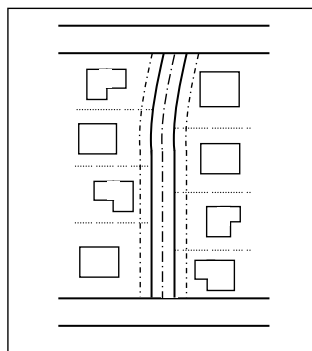
密集市街地等における4m未満の狭あい道路を拡幅整備するため、沿道住民と市が協定を結び、防災機能の向上と地域の活性化等を図ります。

### ● 対象道路

- ・ 市道
- ・ 地域の防災性と利便性の向上が見込まれ、かつ通り抜けしている道等。

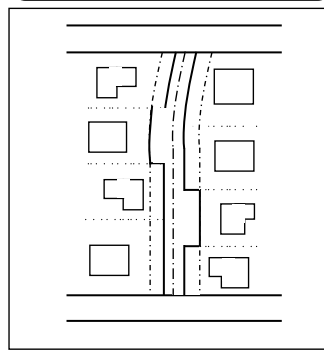


### ① 道路整備協定の締結



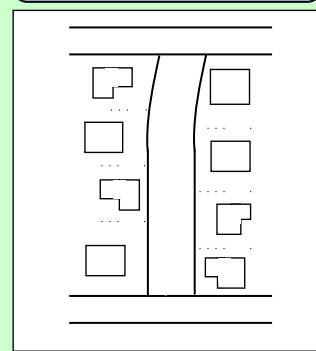
沿道住民と市が拡幅計画等に関する協定を締結。

### ② 建替え時に敷地単位で後退整備



沿道住民は門扉等を撤去し市は道路状に簡易整備。

### ③ 沿道の後退がすべて完了・道路整備着手



協定に基づき、市が道路整備を行う。

加古川市役所 都市計画部 まちづくり指導課

〒675-8501

兵庫県加古川市加古川町北在家 2000

TEL 079-421-2000（大代表）

<http://www.city.kakogawa.lg.jp/>

2021.04.01 改版