

○加古川市開発事業の調整等に関する条例施行規則

平成19年 8 月31日

規則第30号

改正 平成27年 3 月31日規則第19号

平成29年 3 月21日規則第11号

平成30年 2 月28日規則第 5 号

平成30年 7 月30日規則第47号

令和 3 年 3 月31日規則第32号

(趣旨)

第1条 この規則は、加古川市開発事業の調整等に関する条例(平成19年条例第1号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(建築物の高さの算定方法等)

第3条 条例第2条第1号、第2号イ、第3号ウ、第4号ウ及び第11号ア並びに第8条第1号及び第2号並びに第17条第4号ア並びに別表第8の2の項に規定する建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2項に規定する地盤面からの高さによる。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する。

(1) 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

(2) 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

2 条例第2条第1号並びに第8条第1号イ及び第2号の規定の適用については、近隣商業地域のうち容積率が10分の30の地域又は商業地域とその他の地域にまたがる建築物は、その他の地域にあるものとみなす。

3 条例第2条第2号イ、第3号ウ及び第4号ウの規定の適用については、住居系地域とその他の地域にまたがる建築物は、住居系地域にあるものとみなす。

(ワンルーム形式の住戸)

第4条 条例第2条第3号エに規定する独立した2以上の居室を有しない住戸（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）は、間仕切壁等により区画された居室（台所を除く。）を2以上有しない住戸であって、浴室、便所及び台所を有するものをいう。

(町内会の指定)

第5条 条例第2条第12号アの規定による指定は、加古川市町内会連合会に加入している団体を指定することによって行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2に規定する地縁による団体であって加古川市町内会連合会に加入していないもの、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第3条に規定する団体その他これらに類する団体を町内会として指定することができる。

(関係水路利用代表者)

第6条 条例第2条第13号エの規則で定める水路を利用するものの代表者又はその代表者として市長が指定する者は、開発事業に係る工事によりその構造が変更される水路又は事業区域から放流される雨水等の第一次放流先となる水路を利用する者で組織された団体その他これに類するものの代表者又はその代表者として市長が指定する者（以下「関係水路利用代表者」という。）とする。

(まちづくり方針)

第7条 条例第2条第14号の規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例（平成15年条例第2号）第11条第1項の規定により市長の認定を受けた地区まちづくり計画
- (2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項の規定により定められた加古川市緑の基本計画
- (3) 加古川市道路整備プログラム
- (4) 加古川市道路の新設改良事業計画
- (5) 加古川市都心再生プラン

(6) 加古川市景観基本計画

(軽易な行為)

第8条 条例第3条第5号の規則で定める軽易な行為は、次の各号に掲げるものとする。この場合において、増築にあつては、建築関連施設整備基準の例によるものとする。

(1) 中高層建築物の増築であつて、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10メートル（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つては、15メートル）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

(2) 中高層建築物の増築であつて、その増築に係る部分の建築物の高さが10メートル以下（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つては、15メートル以下）のもの

(3) ワンルームマンションの増築であつて、ワンルーム形式の住戸の数の増加を伴わないもの

(4) 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

(5) 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と認めるもの（公共公益施設に関する規則で定める事項）

第9条 条例第9条第10号の規則で定める事項は、開発道路予定地（開発区域内の道路の終端と当該開発区域の隣接地との間に設けられる土地であつて、当該隣接地において法第29条第1項の規定により許可を要する開発行為が行われる際に当該開発行為に関連して道路として整備されることを前提に設けられるものをいう。以下同

じ。)に関する事項とする。

(公共公益施設整備基準)

第10条 条例第9条の規則で定める基準は、次の表の条例第9条に規定する公共公益施設（以下「公共公益施設」という。）に関する事項の欄の区分に応じ、それぞれ同表の別表の欄に定めるところによる。

公共公益施設に関する事項	別表
道路に関する事項	別表第1
公園、緑地及び空地に関する事項	別表第2
排水施設に関する事項	別表第3
水路及び河川に関する事項	別表第4
上水道に関する事項	別表第5
集会所に関する事項	別表第6
清掃施設に関する事項	別表第7
消防水利施設に関する事項	別表第8
義務教育施設等に関する事項	別表第9
開発道路予定地に関する事項	別表第10

(建築関連施設整備基準)

第11条 条例第10条の規則で定める基準は、次の表の条例第10条に規定する建築関連施設（以下「建築関連施設」という。）の欄の区分に応じ、それぞれ同表の別表の欄に定めるところによる。

建築関連施設	別表
駐車場及び駐輪場	別表第11
その他の施設	別表第12

(太陽光発電施設設置等基準)

第11条の2 条例第10条の2の規則で定める基準は、別表第13に定めるところによる。

(沿道関係住民)

第12条 条例第11条第1項の規則で定める者は、次の各号に掲げるものとする。

- (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権を有する者
- (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権を有する者
- (3) 前号に規定する土地に存する建築物又は工作物の所有権を有する者
- (4) 第1号又は第2号に規定する土地の地上権又は賃借権を有する者  
(道路整備計画の協議事項)

第13条 条例第11条第2項の規則で定める事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 道路の線形に関する事項
- (2) 道として一般交通の用に供する土地の整備、管理、使用及び取得に関する事項
- (3) その他市長が道路整備計画の策定に必要と認める事項  
(道路整備協定の締結)

第14条 条例第12条第2項の規定による道路整備協定の締結は、次の各号に掲げる事項を記載した協定書により行うものとする。

- (1) 道路の幅員及び線形に関する事項
- (2) 道として一般交通の用に供する土地の整備、管理、使用及び取得に関する事項
- (3) その他市長が道路整備計画の実施に必要と認める事項  
(道路整備協定の公開)

第15条 条例第12条第3項の規定による協定書の公開は、市長が定める場所において、当該協定書の写し（個人情報（加古川市情報公開条例（平成10年条例第27号）第5条に規定する不開示情報（同条第1号に係るものに限る。）をいう。）を除いたものに限る。）を閲覧に供することにより行うものとする。

(標識の設置)

第16条 条例第16条に規定する標識（以下「標識」という。）は、事業区域が道路に接する部分（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない

ない。

2 特定開発事業者等は、標識について、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維持管理しなければならない。

(開発事前届の提出)

第17条 条例第17条第1項の規定による開発事前届の提出は、開発事前届に次の各号に掲げる図書を添付して行わなければならない。

(1) 次の表の開発事業の欄の区分に応じ、それぞれ同表の図書の種類の欄に定める図書

開発事業	図書の種類
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発事業概要書（開発行為）</li><li>・ 付近見取図</li><li>・ 公図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面（閉鎖されたものを含む。）をいう。以下同じ。）の写し</li><li>・ 現況図</li><li>・ 土地利用の計画図</li><li>・ 求積図</li><li>・ 造成及び公共施設の整備の概要を示す図面</li></ul>
条例第2条第3号イ、ウ及びエ並びに第4号イ、ウ及びエに規定する行為を行う事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発事業概要書（建築）</li><li>・ 付近見取図</li><li>・ 建築物の概要を示す図面</li><li>・ 条例第2条第3号ウ及び第4号ウに規定する行為を行う事業にあつては、実日影図</li></ul>

(2) 特定開発事業又は大規模特定開発事業（以下「特定開発事業等」という。）に伴って発生する周辺の生活環境等への影響に関し、生活環境等配慮ガイドライ

ンを踏まえた対策の方針等を記載した書面（以下「生活環境等配慮方針書」という。）

(3) 標識の設置状況及び記載内容が確認できる写真

(4) 大規模特定開発事業にあつては、次に掲げる図書（条例第2条第4号ア、イ及びエに規定する行為を行う事業にあつては、ウを除く。）

ア 隣接近隣範囲図（事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲及び開発事業に係る建築物の高さの2倍の距離の範囲並びにそれらの範囲内の土地及び建築物を明示した図面をいう。以下同じ。）

イ 関係住民調書（開発事業に係る関係住民（周辺住民及び条例第2条第11号イに規定する者を除く。）を記載した書面をいう。以下同じ。）

ウ 条例第2条第11号イに規定する者を示した地図

(5) その他市長が必要と認める図書

（開発構想説明会の説明事項）

第18条 条例第18条第1項の規定により説明する開発構想は、生活環境等配慮方針書に関する事項を含んだものでなければならない。

2 条例第18条第1項の規則で定める事項は、次の各号に掲げる事項とする。

(1) 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

(2) 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

(3) 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

(4) 条例第47条の規定による台帳の公開に関する事項

(5) その他市長が必要と認める事項

（開発構想説明会の配布図書）

第19条 条例第18条第1項に規定する説明会（以下「開発構想説明会」という。）の開催に際しては、次の各号に掲げる図書を配布しなければならない。

(1) 付近見取図

(2) 土地利用の計画図又は建築物の概要を示す図面

(3) 条例第2条第3号ウ及び第4号ウに規定する行為を行う事業にあつては、実日影図

(4) 前条第1項に規定する事項を記載した書面その他開発構想を説明するために必要な図書

(5) 前条第2項各号に掲げる事項を記載した書面  
(開発構想説明会に出席すべき者)

第20条 開発構想説明会を開催するときは、大規模特定開発事業者(法人にあっては、その代表者又は当該大規模特定開発事業に携わる当該法人の従業者)は、当該開発構想説明会に出席しなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

(開発構想説明会の欠席者に対する措置)

第21条 大規模特定開発事業者は、開発構想説明会に欠席した関係住民(近隣住民及び周辺住民を除く。)に対し、当該開発構想説明会の終了後、次の各号に掲げる図書を速やかに送付しなければならない。

(1) 第19条各号に掲げる図書

(2) 開発構想説明会における質疑応答の内容を記載した書面

2 大規模特定開発事業者は、前項の規定により図書の送付を受けた関係住民から当該大規模特定開発事業について説明の求めがあったときは、これに応じなければならない。

(開発構想説明会の開催の届出)

第22条 条例第18条第3項の規定による届出は、開発構想説明会開催届に次の各号に掲げる図書を添付して速やかに行わなければならない。

(1) 条例第18条第2項の規定により標識に記載した内容が確認できる写真

(2) 条例第18条第2項の規定により通知した書面

(3) 当該開発構想説明会の開催場所の付近見取図

(責めに帰することができない事由)

第23条 条例第18条第4項の規則で定めるその責めに帰することができない事由は、大規模特定開発事業者以外の者により開発構想説明会の開催が故意に阻害されることによって開発構想説明会を円滑に開催できないと市長が認めたものとする。

(開発構想説明会の代替措置における周知事項)



第24条 条例第18条第4項の規定により周知する開発構想は、第18条第1項に規定する事項を含んだものでなければならない。

2 条例第18条第4項の規則で定める事項は、第18条第2項各号に掲げる事項とする。  
(開発構想説明会の代替措置)

第25条 条例第18条第4項の規定により講ずる措置は、当該事業区域内に個別説明を行う旨の掲示板を設置すること及び関係住民（周辺住民を除く。）に対し第19条各号に掲げる図書を配付することその他の市長が別に定める措置とする。

2 前項に規定する掲示板が設置された日から7日を経過した日をもって、条例第19条第1項の措置が講じられた日とみなす。  
(要望書を提出した者に対する説明)

第26条 条例第20条第2項の規定による説明は、条例第22条第1項の規定により説明会を開催しようとする日の前日までに行うものとする。

2 条例第20条第2項の規定による説明は、説明会の開催、戸別訪問その他市長が認める方法により行うものとする。  
(開発計画書の提出)

第27条 条例第21条第1項の開発計画書の提出は、開発計画書に次の各号に掲げる図書を添付して行わなければならない。

(1) 次の表の開発事業の欄の区分に応じ、それぞれ同表の図書の種類の欄に定める図書

開発事業	図書の種類
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	・ 開発事業概要書（開発行為） ・ 付近見取図 ・ 公共公益施設一覧表 ・ 土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。） ・ 公図の写し ・ 現況図 ・ 土地利用計画図 ・ 求積図

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 造成計画平面図</li> <li>・ 造成計画断面図</li> <li>・ 開発区域周囲断面図</li> <li>・ 排水施設計画平面図</li> <li>・ 給水施設計画平面図</li> </ul>
<p>条例第2条第3号ウ及び第4号ウに規定する行為を行う事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発事業概要書（建築）</li> <li>・ 付近見取図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 2面以上の立面図及び断面図</li> <li>・ 日影図</li> <li>・ 実日影図</li> <li>・ テレビジョン放送の電波の受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成したテレビジョン放送の電波の受信障害に関する調査報告書（以下「電波障害調査報告書」という。）</li> </ul>
<p>条例第2条第3号イ及びエ並びに第4号イ及びエに規定する行為であって中高層建築物以外の建築を行う事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発事業概要書（建築）</li> <li>・ 付近見取図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 2面以上の立面図及び断面図</li> </ul>

(2) 大規模特定開発事業及び条例第2条第3号ウに規定する行為を行う事業にあつては、次に掲げる図書（条例第2条第4号ア、イ及びエに規定する行為を行う事業にあつては、ウを除く。）

ア 隣接近隣範囲図

イ 関係住民調書

ウ 条例第2条第11号イに規定する者を示した地図

(3) 条例第2条第3号ア、イ及びエに規定する行為を行う事業にあつては、次に

## 掲げる図書

ア 隣接範囲図（事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲並びに当該範囲内の土地及び建築物を明示した図面をいう。）

## イ 関係住民調書

(4) 開発事業に伴って発生する周辺的生活環境等への影響に関し、生活環境等配慮ガイドラインを踏まえた対策の計画等を記載した書面（以下「生活環境等配慮計画書」という。）

(5) 大規模特定開発事業にあつては、開発構想説明会の開催結果、関係住民の要望等（開発構想説明会又は第21条第2項の規定による説明における要望又は質問及び要望書に記載された要望をいう。以下同じ。）、大規模特定開発事業者の回答等（要望等に対する回答、見解又は措置をいう。）その他関係住民に対する説明に関する報告事項を記載した書面（以下「開発構想説明会等報告書」という。）

(6) その他市長が必要と認める図書

2 特定開発事業者等は、条例第21条第1項の規定により開発計画書を提出した場合において、標識の記載事項と当該開発計画書の内容が異なるときは、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。

（開発計画説明会の説明事項）

第28条 条例第22条第1項の規定により説明する開発計画は、次の各号に掲げる事項を含んだものでなければならない。

(1) 事業区域の位置、形状及び面積

(2) 建築物の用途、規模、構造及び基礎の構造

(3) 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

(4) 公共公益施設及び建築関連施設の位置及び規模

(5) 造成計画

(6) 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

(7) 生活環境等配慮計画書に関する事項その他の特定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

2 条例第22条第1項の規則で定める事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 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
- (2) 条例第45条の規定による工事協定の締結に関する事項
- (3) 条例第47条の規定による台帳の公開に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

(開発計画説明会の配布図書)

第29条 条例第22条第1項に規定する説明会（以下「開発計画説明会」という。）の開催に際しては、次の各号に掲げる図書を配布しなければならない。

- (1) 前条第1項各号に掲げる事項を記載した図書その他開発計画を説明するために必要な図書
- (2) 前条第2項各号に掲げる事項を記載した書面  
(開発計画説明会に出席すべき者)

第30条 開発計画説明会を開催するときは、特定開発事業者等（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、当該開発計画説明会に出席しなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

(開発計画説明会の欠席者に対する措置)

第31条 特定開発事業者等は、開発計画説明会に欠席した関係住民（近隣住民及び周辺住民を除く。）に対し、当該開発計画説明会の終了後、次の各号に掲げる図書を速やかに送付しなければならない。

- (1) 第29条各号に掲げる図書
- (2) 開発計画説明会における質疑応答の内容を記載した書面

2 特定開発事業者等は、前項の規定により図書の送付を受けた関係住民から当該特定開発事業等について説明の求めがあったときは、これに応じなければならない。

(開発計画説明会の開催の届出)

第32条 条例第22条第3項の規定による届出は、開発計画説明会開催届に次の各号に掲げる図書を添付して速やかに行わなければならない。

- (1) 条例第22条第2項の規定により標識に記載した内容が確認できる写真
- (2) 条例第22条第2項の規定により通知した書面

(3) 当該開発計画説明会の開催場所の付近見取図

(責めに帰することができない事由)

第33条 条例第22条第4項の規則で定めるその責めに帰することができない事由は、特定開発事業者等以外の者により開発計画説明会の開催が故意に阻害されることによって開発計画説明会を円滑に開催できないと市長が認めたものとする。

(開発計画説明会の代替措置における周知事項)

第34条 条例第22条第4項の規定により周知する開発計画は、第28条第1項各号に掲げる事項を含んだものでなければならない。

2 条例第22条第4項の規則で定める事項は、第28条第2項各号に掲げる事項とする。

(開発計画説明会の代替措置)

第35条 条例第22条第4項の規定により講ずる措置は、当該事業区域内に個別説明を行う旨の掲示板を設置すること及び関係住民（周辺住民を除く。）に対し第29条各号に掲げる図書を配付することその他の市長が別に定める措置とする。

2 前項に規定する掲示板が設置された日から7日を経過した日をもって、条例第23条第1項の措置が講じられた日とみなす。

(見解書送達完了日の記載等)

第36条 特定開発事業者等は、条例第24条第1項の規定により送付した見解書が当該見解書の相手方に到達した日のうち最も遅い日（以下「見解書送達完了日」という。）以後、速やかに当該年月日を標識に記載するとともに開発計画説明会の開催結果、関係住民の意見等（開発計画説明会又は第31条第2項の規定による説明における意見又は質問及び意見書に記載された意見をいう。以下同じ。）、特定開発事業者等の見解等（意見等に対する回答、見解又は措置をいう。）その他関係住民に対する説明に関する報告事項を記載した書面（以下「開発計画説明会等報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

(開発協定の締結の申出)

第37条 条例第25条第2項の規定による申出は、開発協定締結申出書により行わなければならない。

2 特定開発事業者等は、条例第25条第2項の規定により申し出ようとするときは、

併せて開発計画説明会等報告書を提出しなければならない。ただし、前条の規定により、開発計画説明会等報告書を提出した場合は、この限りでない。

（工事着手届の提出）

第38条 条例第26条第2項の規定による工事着手届の提出は、工事着手届に当該特定開発事業等に係る法第35条第2項の規定による許可の通知書又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項、第6条の2第1項若しくは第18条第3項の規定により交付を受けた確認済証の写しを添付して行わなければならない。

（中間検査）

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。

（工事完了届の提出）

第40条 条例第27条第1項の規定による工事完了届の提出は、工事完了届に工事が完了した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行わなければならない。

（公共公益施設の引継等）

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。

（開発計画の変更の届出）

第42条 条例第28条第1項の規定による届出は、開発計画変更届に変更に係る内容を

示した図書を添付して行わなければならない。

(開発協定の変更の締結の申出)

第43条 条例第28条第2項の規定により変更の協定を締結しようとするときは、開発協定変更締結申出書により市長に申し出なければならない。

(軽微な変更)

第44条 条例第28条第2項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 特定開発事業者等の氏名又は住所（法人にあつては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 設計者又は代理者の変更
- (5) 設計者、代理者若しくは工事施工者の氏名又は住所（法人にあつては、その名称、代表者、代表者の氏名又は所在地）の変更
- (6) その他前各号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

2 条例第28条第5項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 前項各号に掲げるもの（条例第28条第1項の規定による届出に係る開発計画書の内容の変更の場合に限る。）
- (2) 事業区域の面積の縮小
- (3) 事業区域内の建築物の規模の縮小
- (4) 前3号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的生活環境等への影響が変わらず、又は軽減されると市長が認めるもの  
(開発協定の変更の届出)

第45条 条例第28条第3項の規定による届出は、開発協定変更届に変更に係る内容を示した図書を添付して行わなければならない。

(軽微な変更等の承認の申請)

第46条 条例第28条第5項ただし書に規定する市長の承認を得ようとする者は、同条第1項の規定による届出又は第43条の規定による申出と併せて、当該承認について申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、承認又は不承認を決定し、軽微な変更等（承認・不承認）通知書により当該申請をした者に通知するものとする。

（特定開発事業等の廃止の届出）

第47条 条例第28条第6項の規定による届出は、開発事業廃止届により行わなければならない。

（地位承継の承認の申請）

第48条 条例第29条に規定する承認を得ようとする者は、地位承継承認申請書に、当該特定開発事業等を行う権原を取得したことを証する書面を添付して市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、承認又は不承認を決定し、地位承継（承認・不承認）通知書により当該申請をした者に通知するものとする。

3 前項の規定により承認を得た者は、標識の記載事項について、速やかに必要な修正を行わなければならない。

（標識の設置）

第49条 条例第30条に規定する標識（以下「特定建築事業標識」という。）は、事業区域が道路に接する部分（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分（条例第2条第2号イに規定する行為を行う事業にあっては、その幅員が最も広い道路に接する部分））に、地面から特定建築事業標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。ただし、同号ウに規定する行為を行う事業に係る特定建築事業標識の設置については、市長が認める方法によるものとする。

2 特定建築事業者は、特定建築事業標識について、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維持管理しなければならない。

（開発計画書の提出）



第50条 条例第31条第1項の規定による開発計画書（次項に規定するものを除く。）

の提出は、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を行う日の7日前までに、開発計画書に次の各号に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 開発事業概要書（建築）
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図
- (4) 各階平面図
- (5) 2面以上の立面図及び断面図
- (6) 生活環境等配慮計画書
- (7) 条例第2条第2号イに規定する行為を行う事業にあつては、日影図
- (8) その他市長が必要と認める図書

2 条例第31条第1項の規定による開発計画書のうち太陽光発電施設の設置に係るものの提出は、当該設置工事に着手する日の30日前までに、開発計画書に次の各号に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 配置図
- (3) 事業区域の断面図
- (4) 平面図
- (5) 立面図及び断面図
- (6) 管理方法説明書
- (7) その他市長が必要と認める図書

（開発計画の説明事項）

第51条 条例第32条第1項の規定により説明する開発計画は、第28条第1項各号に掲げる事項を含んだものでなければならない。

2 条例第32条第1項の規則で定める事項は、第28条第2項第3号及び第4号に掲げる事項とする。

（説明の結果報告の徴収）

第52条 市長は、必要と認めるときは、条例第32条第1項の規定による説明の結果について、報告を求めることができる。

(開発計画の変更の届出)

第53条 条例第33条第1項の規定による届出は、開発計画変更届に変更に係る内容を示した図書を添付して行わなければならない。

(特定建築事業の廃止の届出)

第54条 条例第33条第3項の規定による届出は、開発事業廃止届により行わなければならない。

(紛争の調整の申出)

第55条 条例第34条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書を市長に提出しなければならない。

2 条例第34条第3項に規定する規則で定める期間は、見解書送達完了日から14日間とする。

(代表当事者の選任)

第56条 当事者は、その中から、条例第4章の規定による紛争の調整の手続の代表者となる1人又は数人(以下「代表当事者」という。)を選任することができる。

2 市長は、一の特定開発事業等に係る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、当該当事者のうち共通の利害関係を主張する者に対して、5人を限度として代表当事者の選任を求めることができる。

3 当事者は、代表当事者を選任し、又は変更したときは、代表当事者(選任・変更)届により、市長に届け出なければならない。

(代理人の選任)

第57条 当事者は、代理人を選任することができる。

2 代理人の権限は、書面で証明しなければならない。

(あっせんの開始等)

第58条 市長は、条例第34条第1項の規定によりあっせんを行い、又は同条第2項の規定によりあっせんを行い、若しくは行わないことを決定したときは、あっせん(開始・不開始)通知書により、当事者(第56条第1項又は第2項の規定により代表当

事者が選任されている場合は、当該代表当事者。以下同じ。)に通知するものとする。

- 2 市長は、条例第34条第4項の規定により、当事者に出席を求めるときは、あっせん期日出席要請書により、必要な説明又は資料の提出を求めるときは、あっせん関係資料提出要請書により通知するものとする。

(あっせんの関係者の出席)

第59条 市長は、あっせんのために必要があると認めるときは、当該あっせんに係る特定開発事業等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できる。

- 2 前項の規定により関係者に出席を求めるときは、あっせん関係者出席要請書により通知するものとする。

(あっせんの標準的期間及び期日)

第60条 あっせんを行う標準的期間は、第58条第1項の規定によりあっせんの開始を通知した日から30日間とする。

- 2 市長は、あっせんの係属する期間内において3回を限度としてあっせん期日を設け、当事者が合意に達するよう努めるものとする。

- 3 あっせん期日において、市長は、当事者、代理人その他の出席者の言動が冷静な話し合いの妨げとなると認めるときは、その者の出席を禁ずることができる。

(あっせんの終結及び打ち切り)

第61条 市長は、条例第35条第1項の規定によりあっせんを終結し、又は同条第2項の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん結果通知書により、当事者にその旨を通知するものとする。

(紛争の調整の申出の取下げ)

第62条 条例第35条第1項の規定により紛争の調整の申出を取り下げようとするときは、紛争調整申出取下届を市長に提出しなければならない。

(調停の申出等)

第63条 条例第36条第1項に規定する調停の申出をしようとするときは、調停申出書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、条例第36条第2項の規定により調停に付すことを受諾するよう勧告するときは、調停開始受諾勧告書により、通知するものとする。

3 条例第36条第2項の規定による勧告を受けた当事者は、勧告の諾否について、調停開始受諾勧告回答書により市長に回答しなければならない。

4 条例第36条第3項に規定する規則で定める期間は、第61条の規定による通知を受けた日から7日間とする。

(調停の開始等)

第64条 市長は、条例第36条第1項の規定により調停に付し、同条第4項の規定により調停に付し、又は前条第3項の規定による回答に基づき調停に付さないことを決定したときは、調停（開始・不開始）通知書により当事者に通知するものとする。

(調停の標準的期間及び期日)

第65条 調停を行う標準的期間は、前条の規定により調停の開始を通知した日から30日間とする。

2 条例第37条第1項に規定する加古川市開発事業紛争調停委員（以下「調停委員」という。）は、調停の係属する期間内において3回を限度として調停期日を設け、当事者が合意に達するよう努めるものとする。

3 調停期日において、調停の運営に当たる調停委員は、当事者、代理人その他の出席者の言動が冷静な話し合いの妨げとなると認めるときは、合議によりその者の出席を禁ずることができる。

(調停委員の調査)

第66条 調停委員は、条例第38条の規定により出席を求めるときは、調停期日出席要請書により、必要な説明又は資料の提出を求めるときは、調停関係資料提出要請書により通知するものとする。

(調停の関係者の出席)

第67条 調停委員は、調停のために必要があると認めるときは、当該調停に係る特定開発事業等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できる。

2 前項の規定により関係者に出席を求めるときは、調停関係者出席要請書により通

知するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第68条 条例第39条の規定による調停案の受諾の勧告は、調停案受諾勧告書により行うものとする。

2 条例第39条の規定による勧告を受けた当事者は、当該勧告の諾否について、調停案受諾勧告回答書により調停委員に回答しなければならない。

(調停の終結及び打切り)

第69条 調停委員は、条例第40条第1項の規定により調停を終結し、又は同条第2項の規定により調停を打ち切ったときは、調停結果通知書により、当事者にその旨を通知するものとする。

(調停の申出の取下げ)

第70条 条例第40条第1項の規定により調停の申出を取り下げようとするときは、調停申出取下届を市長に提出しなければならない。

(合意事項の履行勧告)

第71条 条例第41条第2項の規定による勧告は、合意事項履行勧告書により行うものとする。

(工事の着手延期等の勧告)

第72条 市長は、条例第44条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を勧告するときは、工事(着手延期・停止)勧告書により、その旨を通知するものとする。

(台帳の公開)

第73条 条例第47条の規定による台帳の公開は、市長が定める場所において、閲覧に供することにより行うものとする。

(立入検査証)

第74条 条例第48条第3項に規定する身分を示す証明書は、立入検査証とする。

(公表)

第75条 条例第50条第1項の規定による公表は、公告その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

2 条例第50条第1項の規定により公表する事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 勧告に応じない者の氏名（法人にあってはその名称及び代表者の氏名）及び住所（法人にあっては主たる事務所又は本店の所在地）
- (2) 勧告の内容及びそれに対する開発事業者又は工事施工者の対応の内容
- (3) 開発事業の概要
- (様式)

第76条 条例及びこの規則に規定する書面等の様式は、次に掲げるとおりとする。

様式番号	名称	関係条項
第1号	標識	条例第16条
第2号	開発事前届	第17条
第3号	開発事業概要書（開発行為）	第17条及び第27条第1項
第4号	開発事業概要書（建築）	第17条、第27条第1項及び第50条
第5号	生活環境等配慮方針書	第17条
第6号	関係住民調書	第17条及び第27条第1項
第7号	開発構想説明会開催届	第22条
第8号	開発計画書	第27条第1項及び第50条
第9号	公共公益施設一覧表	第27条第1項
第10号	生活環境等配慮計画書	第27条第1項及び第50条
第11号	開発構想説明会等報告書	第27条第1項
第12号	開発計画説明会開催届	第32条
第13号	見解書	条例第24条第1項
第14号	開発計画説明会等報告書	第36条及び第37条第2項
第15号	開発協定締結申出書	第37条第1項
第16号	工事着手届	第38条
第17号	中間検査願	第39条第2項
第18号	工事完了届	第40条
第19号	開発計画変更届	第42条及び第53条
第20号	開発協定変更締結申出書	第43条

第21号	開発協定変更届	第45条
第22号	軽微な変更等（承認・不承認）通知書	第46条第2項
第23号	開発事業廃止届	第47条及び第54条
第24号	地位承継承認申請書	第48条第1項
第25号	地位承継（承認・不承認）通知書	第48条第2項
第26号	特定建築事業標識	条例第30条
第27号	紛争調整申出書	第55条第1項
第28号	代表当事者（選任・変更）届	第56条第3項
第29号	あっせん（開始・不開始）通知書	第58条第1項
第30号	あっせん期日出席要請書	第58条第2項
第31号	あっせん関係資料提出要請書	第58条第2項
第32号	あっせん関係者出席要請書	第59条第2項
第33号	あっせん結果通知書	第61条
第34号	紛争調整申出取下届	第62条
第35号	調停申出書	第63条第1項
第36号	調停開始受諾勧告書	第63条第2項
第37号	調停開始受諾勧告回答書	第63条第3項
第38号	調停（開始・不開始）通知書	第64条
第39号	調停期日出席要請書	第66条
第40号	調停関係資料提出要請書	第66条
第41号	調停関係者出席要請書	第67条第2項
第42号	調停案受諾勧告書	第68条第1項
第43号	調停案受諾勧告回答書	第68条第2項
第44号	調停結果通知書	第69条
第45号	調停申出取下届	第70条
第46号	合意事項履行勧告書	第71条
第47号	工事（着手延期・停止）勧告書	第72条

(補則)

第77条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成19年10月1日から施行する。

附 則（平成27年3月31日規則第19号）

(施行期日)

1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日前に第5条の規定による改正前の加古川市開発事業の調整等に関する条例施行規則の規定により行われた協議は、第5条の規定による改正後の加古川市開発事業の調整等に関する条例施行規則の相当規定により行われた協議とみなす。

附 則（平成29年3月21日規則第11号）

(施行期日)

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日前にこの規則による改正前の加古川市開発事業の調整等に関する条例施行規則の規定に基づき締結された加古川市開発事業の調整等に関する条例（平成19年条例第1号）第25条第1項に規定する開発協定（以下「開発協定」という。）は、この規則による改正後の加古川市開発事業の調整等に関する条例施行規則の相当規定に基づき締結された開発協定とみなす。

附 則（平成30年2月28日規則第5号）

この規則は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第38条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年7月30日規則第47号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年3月31日規則第32号）



この規則は、令和3年7月1日から施行する。

別表第1（第10条関係）

道路に関する事項

1 配置計画

一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為においては、街区の形状を矩形とし、その長辺はおおむね80メートル以上120メートル以内、短辺はおおむね30メートルとして、道路の配置を計画すること。ただし、その開発区域の規模又は形状から、これによることが困難であると市長が認めたときは、この限りでない。

2 隅切り

道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は道路のまがりかどに設ける街角の切取り（以下「隅切り」という。）の長さは、次の表によること。ただし、歩道を有する場合及び道路の両側に隅切りを設けることができない特別な事由があると市長が認めた場合は、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

上段 交差角 60度を超え120度未満

中段 交差角 60度以下

下段 交差角 120度以上135度以下

（単位：メートル）

道路幅員	20メートル	15メートル	12メートル	10メートル	8メートル	6メートル	5.35メートル	4.35メートル
20メートル	10	8	6	5	5	5		
ル	12	10	8	6	6	6		
	8	6	5	4	4	4		
15メートル	8	8	6	5	5	5		
ル	10	10	8	6	6	6		
	6	6	5	4	4	4		
12メートル	6	6	6	5	5	5		

ル	8 5	8 5	8 5	6 4	6 4	6 4		
10メートル	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3
8メートル	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3
6メートル	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3
5.35メートル				5 6 4	5 6 4	5 6 4	4 5 3	4 5 3
4.35メートル				4 5 3	4 5 3	4 5 3	4 5 3	4 5 3

#### 備考

1 交差角とは、道路が同一平面で交差し、若しくは接続する角度又は道路のまがりかどの角度をいう。

2 道路幅員が表中の数値の中間値の場合は比例按分によること。

#### 3 勾配

(1) 縦断勾配は、0.3パーセント以上とすること。

(2) 車道の縦断勾配が6パーセントを超える場合は、滑り止め舗装を施し、交通安全上支障のないものとする。

(3) 透水性アスファルトコンクリートにより舗装される歩道の横断勾配は、1パーセントとすること。ただし、地形等によりやむを得ないと市長が認めたとき

は、2パーセント以下とすることができる。

#### 4 道路排水施設

道路の排水のため、原則としてL型街渠を設置するとともに、集水ますを設置すること。

#### 5 交通安全施設

(1) 道路に接してがけ、水路等がある区間その他の線形、勾配、周囲の状況等により市長が必要と認める区間には、防護施設を設置すること。

(2) 交通安全上市長が必要と認める箇所に、区画線、道路標示、視線誘導標、道路照明施設、道路反射鏡、防犯灯等を設置すること。

#### 6 占用

道路内に電柱等を設けないこと。ただし、歩道の植樹帯その他の通行上支障がないと市長が認めた場所にあつては、この限りでない。

#### 7 その他

道路に関し、この基準に定めのない事項については、道路構造令（昭和45年政令第320号）の例によるほか、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

### 別表第2（第10条関係）

公園、緑地及び空地に関する事項

#### 1 位置及び形状

(1) 公園の敷地は、原則として平坦で、おおむね矩形とすること。

(2) 公園のすべての出入口が、公道（国、県若しくは市が管理し、又は管理することとなる道路をいう。以下同じ。）に接するよう配置すること。この場合において、その1箇所は、管理用の車両の乗入れが可能な構造とすること。

#### 2 占用

公園に、公園施設（都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設をいう。）以外の工作物その他の物件又は施設を設けないこと。ただし、都市公園法第7条各号に掲げるもので、公園の利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないと市長が認めたものにあつては、この限りでない。

### 3 その他

- (1) 公園の出入口、園路、階段等の整備については、福祉のまちづくり条例の例によること。
- (2) 公園施設の整備その他公園に関し、この基準に定めのない事項については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

#### 別表第3（第10条関係）

##### 排水施設に関する事項

#### 1 基本的事項

- (1) 下水道計画は、この基準に定めのない事項については、下水道法（昭和33年法律第79号）第4条第1項の規定により定める兵庫県加古川下流流域関連加古川市公共下水道事業計画に適合したものとすること。
- (2) 事業区域を含む集水区域全体の流量を勘案して排水計画を定めること。
- (3) 汚水排水については、下水道法第2条第8号に規定する処理区域（以下単に「処理区域」という。）内にある場合は、公共下水道に接続し、処理区域外にある場合は、市長又は上下水道事業管理者と協議の上、次のいずれかによること。
  - ア 公共下水道に至るまでの下水道施設を整備し、これに接続すること。
  - イ 浄化槽処理方式とすること。
- (4) 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）の放流先の水質、水位及び流量並びに下流の水利用状況等を十分把握するとともに、当該放流先の管理者及び関係水路利用代表者と、当該雨水が適切に処理できるよう協議し、必要に応じて当該放流先の排水施設を整備する等の措置を講ずること。

#### 2 技術的事項

- (1) 計画下水量は、次に定めるところによること。
  - ア 雨水管渠にある場合は、次の式により算出した計画雨水量とすること。

$$Q = (1 / 360) \times C \times I \times A$$

Q：計画雨水量（m<sup>3</sup>／秒）

C：流出係数 C=0.8

I : 降雨強度 (mm/時)  $I = 3520 / (t + 20)$

A : 排水面積 (ha)

t : 流達時間  $t = 7 + L / (V \times 60)$

L : 管渠最長延長 (m)

V : 管内平均流速 (m/秒)

イ 汚水管渠にあつては、次の式により算出した計画時間最大汚水量とすること。

$$Q = ( (P \times q) / (24 \times 60 \times 60) ) \times S$$

Q : 計画時間最大汚水量 ( $m^3$ /秒)

P : 一戸当たり収容人口 (人)  $P = 4$

q : 1人1日当たり時間最大汚水量 ( $m^3$ /日)  $q = 0.73$

S : 戸数

ウ 合流管渠にあつては、アに規定する計画雨水量とイに規定する計画時間最大汚水量とを合計した水量とすること。

(2) 管渠の断面積及び勾配は、次の式により算出した流量が、前号に規定する計画下水量以上となるよう定めること。ただし、これにより定めた管径が、雨水管渠及び合流管渠にあつては250ミリメートル、汚水管渠にあつては200ミリメートルに満たないときは、原則として、これ以上とすること。

クッター公式

$$Q = A \times V$$

$$V = ( (23 + (1/n) + (0.00155/I) ) / (1 + (23 + (0.00155/I) ) \times (n / \sqrt{R} ) ) ) \times \sqrt{R \times I}$$

Q : 流量 ( $m^3$ /秒)

A : 流水断面積 ( $m^2$ )

V : 流速 (m/秒)

n : 粗度係数 ヒューム管にあつては0.013、コンクリート面にあつては0.015、石積みにあつては0.025、硬質塩化ビニール管にあつては0.010とする。

I : 勾配

R : 径深 流水断面積をその潤辺長で除した数値

### 3 その他

管渠、マンホール等の構造その他排水施設に関しこの基準に定めのない事項については、下水道法、下水道法施行令（昭和34年政令第147号）、加古川市下水道条例（昭和42年条例第21号）及び加古川市下水道条例施行規程（平成27年上下水道事業管理規程第3号）によるほか、別に定める基準に基づき市長又は上下水道事業管理者と協議し、これを整備すること。

#### 別表第4（第10条関係）

##### 水路及び河川に関する事項

#### 1 水路又は河川の改修等

(1) 事業区域及び流域における洪水を防止するため、必要な水路又は河川（市が管理する河川に限る。以下同じ。）の改修及び事業区域内における雨水の流出抑制を図る適切な措置を講ずること。

(2) 水路又は河川の改修により、その周辺又は下流等において、農耕地の冠水、灌漑用水の枯渇その他の被害が生じないよう事業区域内で流出量の調整を図るなど適切な措置を講ずること。

(3) 水路又は河川を改修する必要がある場合は、別に定める基準に基づき、水路にあっては当該水路の管理者及び関係水路利用代表者、河川にあっては市長と協議し、これを改修すること。

#### 2 水路の管理用地

事業区域が公有水路に接する場合又は事業区域内に公有水路がある場合は、幅が75センチメートルの管理用地を確保すること。ただし、周辺の状況等により、水路管理者及び関係水路利用代表者と協議の上、その幅を決定した場合は、それによること。

### 3 その他

水路又は河川の管理用地の構造その他水路又は河川に関しこの基準に定めのない事項については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

#### 別表第5（第10条関係）

##### 上水道に関する事項

上水道施設については、加古川市水道事業給水条例（昭和38年条例第11号）によるほか、加古川市給水装置工事指針（昭和62年水道局長決定）及び配水管布設工事施行指針（平成11年水道局長決定）並びに別に定める基準に基づき上下水道事業管理者と協議し、これを整備すること。

#### 別表第6（第10条関係）

##### 集会所に関する事項

1 一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う事業において配置される集会所の床面積は、次の各号に掲げる予定戸数の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。また、当該集会所の用地の周囲には、フェンスを設置すること。

(1) 100戸以上200戸以下のとき 100平方メートル以上

(2) 201戸以上のとき 200を超える部分の数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に100平方メートルを加えた面積以上

2 共同住宅又は長屋の建築を行う事業にあつては、次の表に定める住戸の数の欄の区分に応じ、それぞれ同表に定める箇所数及び床面積の集会所を設置すること。この場合において、集会所は、共同住宅又は長屋内に集会室として設置することができる。

住戸の数	箇所数	床面積
100以上200以下	1	100平方メートル以上
201以上	1以上	200を超える数に0.5平方メートルを乗じて得た面積に100平方メートルを加えた面積以上

#### 別表第7（第10条関係）

##### 清掃施設に関する事項

1 共同住宅又は長屋の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつては、ごみ集積場を1箇所配置すること（61戸以上の場合にあつては、2箇所以上に分けて配置することができる。）。ただし、周辺のごみ集積場の配置状況等により必要がないと市長が認めたときは、この限りでない。

2 19戸以下の一戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業にあつても、

周辺のごみ集積場の配置状況等により、市長が必要と認めたときは、ごみ集積場を配置すること。

3 一戸建ての住宅、共同住宅又は長屋の建築の用に供する目的で行う開発事業において配置されるごみ集積場は、次に定める基準によること。

(1) 公道に面した位置に配置すること。

(2) 形状、位置、構造等について、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

#### 別表第8（第10条関係）

##### 消防水利施設に関する事項

#### 1 消火栓及び防火水槽

事業区域内には、次に定めるところにより、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）第2条第2項第1号に規定する消火栓及び同項第3号に規定する防火水槽を設置すること。

(1) 消火栓及び防火水槽の能力及び規格

ア 消防水利の基準第3条及び第6条に規定する基準に適合するものとする。

イ 消火栓蓋及び防火水槽吸管投入孔蓋の周囲には、黄色の溶着塗装で表示すること。また、防火水槽にあつては標識を掲げること。

ウ 消火栓は、上下水道局が定める送配水管布設工事仕様書に基づき設計し、上下水道事業管理者と接続する水道管の能力に関して協議すること。

エ 防火水槽は、耐震性能を有するものとする。

(2) 消火栓の配置

ア 事業区域内においては、消火栓間の距離は、歩行距離で100メートル以内になるよう配置すること。

イ 事業区域内に計画する一の主要進入路の20メートル以内に配置すること。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、事業区域の周辺に消防自動車容易に接近できる消火栓がある場合は、その消火栓から歩行距離で100メートル以内の区域については、消火栓を配置しないことができる。

(3) 防火水槽の設置



ア 次のいずれかに該当するときは、防火水槽を設置すること。ただし、事業区域内に消火栓以外の有効な水利がある場合は、消防長又は消防署長（以下「消防長等」という。）の承認を得て、これを設置しないことができる。

- (ア) 事業区域の面積が4,000平方メートル以上のとき。
- (イ) 一戸建ての住宅の予定戸数が20以上のとき。
- (ウ) 事業区域内の建築物の延べ面積の合計が3,000平方メートル以上のとき。
- (エ) 消防長等が、火災予防上特に必要と認めたとき。

イ 設置基数は次の表によること。

事業区域の面積、建築物の延べ面積等	設置基数
事業区域の面積が4,000平方メートル未満で一戸建ての住宅の予定戸数が20以上	1基
事業区域の面積が4,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	
建築物の延べ面積の合計が3,000平方メートル以上10,000平方メートル未満	
事業区域の面積が10,000平方メートル以上20,000平方メートル未満	2基
建築物の延べ面積の合計が10,000平方メートル以上20,000平方メートル未満	
事業区域の面積が20,000平方メートル以上40,000平方メートル未満	3基
建築物の延べ面積の合計が20,000平方メートル以上40,000平方メートル未満	
事業区域の面積が40,000平方メートル以上60,000平方メートル未満	4基
事業区域の面積が60,000平方メートル以上	別途協議
建築物の延べ面積の合計が40,000平方メートル以上	
警防活動上消防長等が特に必要と認めたとき	

## 2 はしご車の進入路及び消防活動用空地

高さが12メートル以上又は階数が4以上の建築物にあっては、次に定めるところによりはしご車の進入路及び消防活動用空地を確保すること。ただし、消防長等が

周囲の状況又は建築物の構造により消防活動上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) はしご車の進入路

ア 進入路の幅員は5メートル以上とし、前面道路と進入路が接続している部分については、次表上段の前面道路の幅員に応じて同表下段に定める数値以上の進入路の幅員を確保すること。ただし、隅切り等により有効な進入路を確保した場合は、この限りでない。

(単位：メートル)

前面道路の幅員	4	5	6	7	8
進入路の幅員	10	8	7	6	5

イ 進入路がロータリー方式等、回転を必要とする場合は、別に定めるはしご車の最小回転に必要な空地の算定式に基づいて確保すること。

ウ 前面道路と消防活動用空地の地盤面に高低差があるときは、進入路の勾配は6パーセント以下とすること。

エ 進入路の地盤面から高さ4メートル以内には、はしご車の進入に支障となる工作物等を設けないこと。

(2) 消防活動用空地

ア 幅が6メートル以上で、長さが12メートル以上の専用空地とすること。

イ 建築物の外壁から17メートル以内の場所で、はしご車が有効に架梯できる位置に設けること。

ウ 消防活動用空地と建築物の外壁の空間には、はしご車の架梯に支障となる工作物、架空電線その他の障害物を設けないこと。

エ 勾配は、10.5パーセント以下とすること。

オ 構造は、総重量が25トンのはしご車の荷重に耐える地質支持力を有するものとする。

カ 消防活動用空地は黄色の溶着塗装で表示し、「消防活動用空地」と明示すること。ただし、表示が困難な場合は、消防活動用空地の標識を掲げること。

備考 この基準の施行に必要な技術上の基準等については、別に定めるものとする。

別表第9（第10条関係）

義務教育施設等に関する事項

開発区域の面積が20ヘクタールに満たない場合であっても、当該開発行為に伴って、市立の幼稚園、小学校又は中学校の新設又は増設が必要となると見込まれるときは、当該施設の新設又は増設をするための用地の位置、規模等について、あらかじめ教育委員会と協議すること。

別表第10（第10条関係）

開発道路予定地に関する事項

- 1 次の各号のいずれかに該当するときは、開発道路予定地を設けること。
  - (1) 開発区域の隣接地におおむね500平方メートル以上の道路に接しない農地等が存在する場合において、将来当該農地等に開発行為を誘導する必要があると市長が認めたとき。
  - (2) 開発区域の周辺地域における道路網の整備計画の上で、開発行為によって設置される道路を当該開発区域の隣接地に延長する必要があると市長が認めたとき。
- 2 開発道路予定地の位置、構造等については、別に定める基準に基づき市長と協議し、これを整備すること。

別表第11（第11条関係）

駐車場及び駐輪場

- 1 駐車場の設置に関する基準
  - (1) 共同住宅又は長屋の用に供する建築物は、次のア及びイの規定により算定した数を合計した数(その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。
    - ア ワンルーム形式の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	設置率
第1種低層住居専用地域	100分の60

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、近隣商業地域（容積率が10分の20の地域に限る。）、準工業地域又は工業地域	100分の50
近隣商業地域（容積率が10分の30の地域に限る。）又は商業地域	100分の30
用途地域の定めのない地域	100分の60

イ ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄及びワンルーム形式の住戸以外の住戸の数の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数	設置率
第1種低層住居専用地域	30未満	100分の80
	30以上100未満	100分の90
	100以上	100分の100
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、近隣商業地域（容積率が10分の20の地域に限る。）、準工業地域又は工業地域	30未満	100分の70
	30以上100未満	100分の80
	100以上	100分の90
近隣商業地域（容積率が10分の30の地域に限る。）又は商業地域	30未満	100分の40
	30以上100未満	100分の45
	100以上	100分の50
用途地域の定めのない地域	30未満	100分の80
	30以上100未満	100分の90
	100以上	100分の100

(2) 寄宿舍の用に供する建築物は、その住室の数に、前号アの表に定める用途

地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(3) 共同住宅、長屋又は寄宿舎（以下「共同住宅等」という。）以外（一戸建ての専用住宅を除く。以下同じ。）の用に供する建築物は、当該建築物の延べ面積250平方メートルまでごとに1の割合で算定した数に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(4) 共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物は、それぞれの用に供する部分について前3号の規定により算定した台数を合計した台数以上の自動車を収容できる駐車場を設けること。

(5) 前4号に規定する駐車場は、当該建築物の敷地内に設けること。ただし、前4号の規定により算定した台数から、次の表に定める用途地域の欄及び建築物の用途の欄の区分に応じ、それぞれ同表の台数の欄に掲げる数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する台数を減じた台数の駐車場は、当該建築物の敷地境界線から水平距離で500メートルの範囲内の場所に設けることができる。

	用途地域	建築物の用途	台数
(あ)	近隣商業地域又は商業地域		1
(い)	近隣商業地域及び商業地域を除く地域	共同住宅等の用に供する建築物	第1号又は第2号の規定により算定した数に4分の3を乗じて得た数
(う)		共同住宅等以外の用に供する建築物	第3号の規定により算定した数に2分の1を乗じて得た数
(え)		共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物	それぞれの用に供する部分について(い)の項及び(う)の項により算定した数を合計した数

(6) 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における第1号、第2号又は第5号の規定の適用については、その敷地の全部について、当該建築物の外壁

又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影の過半の属する地域に係る規定を適用する。

## 2 駐輪場の設置に関する基準

(1) 共同住宅又は長屋の用に供する建築物は、次のアによる数及びイの規定により算定した数を合計した数（その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

ア ワンルーム形式の住戸の数

イ ワンルーム形式の住戸以外の住戸の数に、次の表に定める用途地域の欄の区分に応じ、それぞれ同表の設置率の欄に掲げる率を乗じて得た数

用途地域	設置率
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、近隣商業地域（容積率が10分の20の地域に限る。）、準工業地域又は工業地域	100分の200
近隣商業地域（容積率が10分の30の地域に限る。）又は商業地域	100分の150
用途地域の定めのない地域	100分の200

(2) 寄宿舎の用に供する建築物は、その住室の数に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(3) 共同住宅等以外の用に供する建築物は、当該建築物の延べ面積250平方メートルまでごとに1の割合で算定した数に相当する台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(4) 共同住宅等及び共同住宅等以外のいずれの用にも供する建築物は、それぞれの用に供する部分について前3号の規定により算定した台数を合計した台数以上の自転車を収容できる駐輪場を設けること。

(5) 駐輪場は、当該建築物の敷地内に設けること。ただし、近隣商業地域又は商業地域においては、この限りでない。

(6) 建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合における第1号又は第2号の規定の適用については、その敷地の全部について、当該建築物の外壁又はこれ

に代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影の過半の属する地域に係る規定を適用する。

## 別表第12（第11条関係）

### その他の施設

#### 1 ワンルームマンションに関する基準

- (1) 1住戸当たりの専有床面積は、18平方メートル以上とすること。
- (2) 管理人室を設置し、管理人を置くこと。ただし、ワンルーム形式の住戸の数が30未満であり、管理業務を確実に行えると市長が認めたときは、この限りでない。
- (3) 玄関、ホール等の外部から見やすい場所に、管理人の住所、氏名、電話番号、駐在時間又は巡回時間並びに時間外の電話番号及び住所を記載した表示板を掲げること。
- (4) 次に掲げる行為その他の周辺に迷惑を掛ける行為の禁止及び開発事業者と近隣の住民との間で交わされた約束等の遵守を規定した管理規約、使用規則その他これらに類するものを定め、入居者にこれを遵守させること。

ア 騒音、振動等を発生させる行為

イ 自動車及び自転車の路上駐車

ウ ごみの収集日以外の日におけるごみの搬出

#### 2 排水設備に関する基準

汚水排水については、建築物の敷地が処理区域内である場合にあっては、公共下水道に接続し、処理区域外である場合にあっては、市長又は上下水道事業管理者と協議の上、次の各号のいずれかによること。

- (1) 浄化槽処理方式とすること。
- (2) 公共下水道に至るまでの下水道施設を整備し、これに接続すること。

## 別表第13（第11条の2関係）

#### 1 周辺地域の景観との調和に関する事項

- (1) 周辺の生活環境等に影響を及ぼさないための措置を講ずること。
- (2) 主要な道路等から望見できる傾斜地においては、勾配がおおむね30度以下の

箇所に設置されていること。

(3) 樹木の伐採は、必要最小限にとどめること。

## 2 防災上の措置に関する事項

(1) 排水施設は、事業区域の規模及び地形等を考慮して設置すること。

(2) 工事中及び設置完了後は、土砂流出等の災害を防止する措置を講ずること。

(3) 事業区域内には次に掲げる区域が含まれていないこと。

ア 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

イ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域のうち防災に配慮する必要があると市長が認める区域

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域

## 3 生物多様性の保全に関する事項

事業区域内において、兵庫県版レッドリストに掲載されている動植物の生育地及び生息状況を調査し、これらの保全に努めること。

## 4 維持管理に関する事項

(1) 稼働中は、周辺的生活環境等に影響を及ぼさないための措置を講ずること。

(2) 自然災害等により、太陽光発電施設及びこれに附属する設備の破損並びに土砂流出等の事故が発生した場合は、漏電その他の二次災害の防止に努め、速やかに復旧等の対応を行うこと。

## 5 廃止時に関する事項

太陽光発電施設を廃止した場合は、速やかに工作物を撤去し、これにより生じた廃棄物については、リユース・リサイクル等により適正な処理を行うこと。



様式第 1 号から様式第48号まで〔省略〕