

明石市開発事業における

(平成19年10月1日)

手続及び基準等に関する条例

趣旨

この条例は、建築その他の事業で周辺環境に影響を及ぼすおそれのあるものに関して、事業者が行うべき住民への周知手続や公共施設等の整備等に関する基準、市との協定に係る手続その他必要な事項を定めています。

これらによって、良好な住環境の形成及び快適で安全なまちづくりの実現を目指しています。

条例の概要

対象事業

条例の対象となる事業は下記の行為で、条例ではこれらの事業を総称して「開発事業」と定義しています。(第2条)

- 都市計画法第29条の許可が必要な事業
- 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路（位置指定道路）を築造する事業
- 中高層建築物*1の建築
- 集合住宅で計画戸数が10戸以上のもの又は寄宿舍で計画個室数が10室以上のものの建築
- 特定規模建築物*2の建築

- * 1 中高層建築物とは、開発事業区域内において住居系地域*ア内であれば高さ10m、非住居系地域*イ内であれば高さ15mを超える建築物を指します。
- * 2 特定規模建築物とは、延べ面積2,000㎡以上又は建築面積1,000㎡以上の建築物を指します。

※ア 住居系地域……第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域を指します。

※イ 非住居系地域……住居系地域以外の地域を指します。



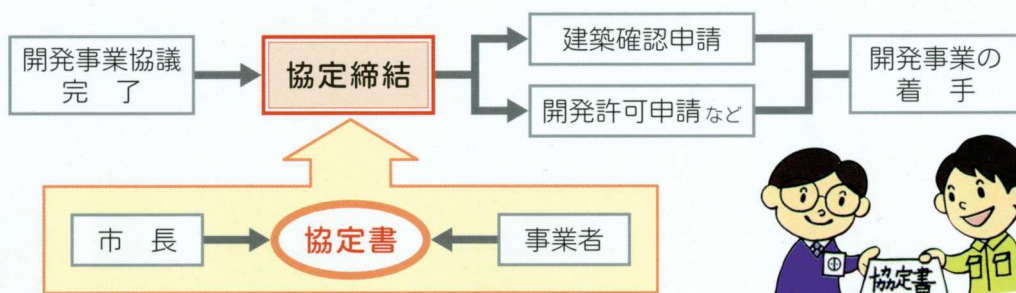
開発事業に係る手続等

● 市との協議に係る手続

- 1 開発事業に係る事前相談（第13条）
- 2 開発事業計画の届出（第14条）
- 3 開発事業協議（公共施設等の整備等に関する協議）（第14、15条）
- 4 協議に基づく協定の締結（第19条）

*「協議に基づく協定の締結」とは

市長と事業者は、開発事業協議完了後、公共施設等の整備内容に関して協定を締結するものとします。事業者は協定締結後に建築確認申請等の法律に基づく手続を行い、開発事業に着手することになります。



公共施設等の整備等に係る指導基準

事業者が行わなければならない整備事項のうち、主に公共施設等の整備等に関する基準について定めています。（第27条～第41条）
（基準の詳細については、条例施行規則をご覧ください。）

*整備すべき公共施設等

道路、下水道、公園、緑地、溝渠、消防水利、水道施設、集会施設、ごみ集積施設、駐車施設、駐輪施設 など

条例に反したとき

条例の手続に反する行為を行ったとき、場合によっては、その行為内容により以下の取扱いになります。

■ 公表

- ・開発事業の届出が必要であるにも関わらず、届出を行わずに開発事業に着手したとき
- ・市長との協定締結前に、開発事業に着手したとき
- ・市長との協定締結後に、協定内容と異なる開発事業を履行したとき

■ 過料

- ・開発事業の届出が必要であるにも関わらず、届出を行わずに開発事業に着手したとき

*「公表」は、事業者の氏名、住所、勧告内容等の事実を公表します。

住民等への周知手続

- 1 お知らせ板の設置（第16条）
- 2 近隣住民等への説明（第17条）



*「近隣住民」とは近隣説明の対象者で、以下のアからエまでの方々です。

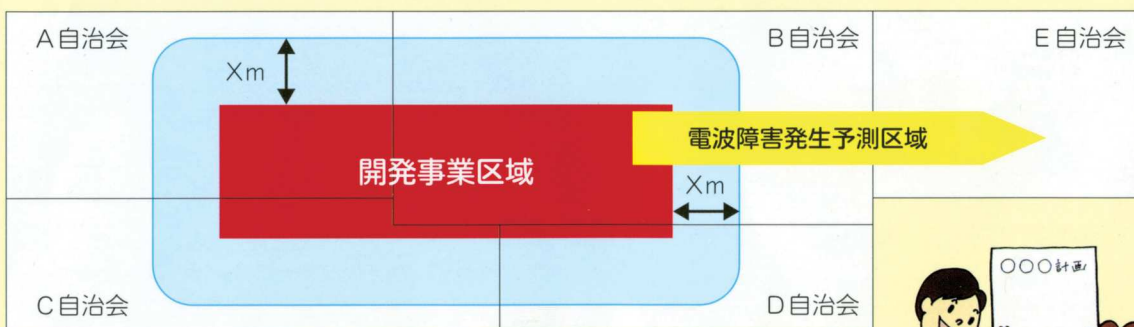
- ア 開発事業区域の境界線から10m以内にある土地所有者等*
- イ 開発事業区域の境界線から中高層建築物の高さの範囲内にある土地所有者等（中高層建築物の建築による開発事業の場合に限ります。また、当該中高層建築物が非住居系地域にあり、高さが20mを超える場合は、この範囲は20mです。）
- ウ ア及びイの者が属する自治会の代表者
- エ 電波障害の発生が予測される範囲内の居住者が属する自治会の代表者（中高層建築物の建築による開発事業の場合に限ります。）

※「土地所有者等」とは、土地を所有する者又は建築物を所有し、若しくは占有する者を指します。

周知の事例

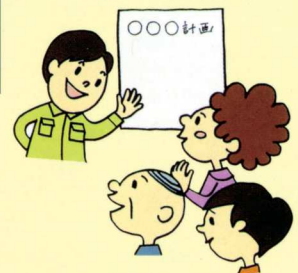
例えば、下図のような中高層建築物の建築による開発事業者の場合、近隣説明の対象者は以下の方々です。

-  部の土地所有者等
-  部の土地所有者等が属する自治会の代表者
= A自治会、B自治会、C自治会及びD自治会の代表者
- 電波障害発生予測区域内の居住者が属する自治会の代表者
= B自治会及びE自治会の代表者

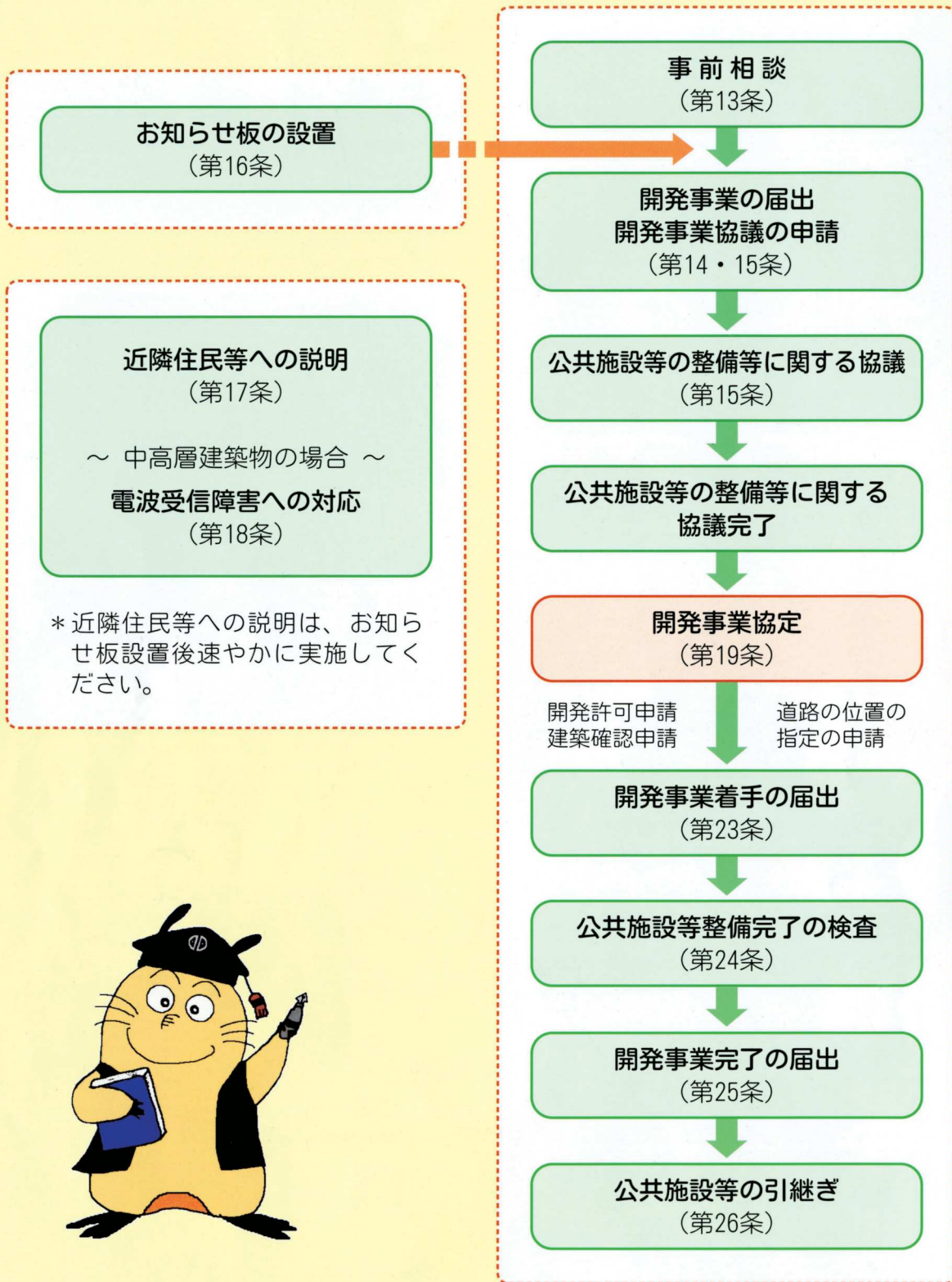


Xm = 当該中高層建築物の高さ

* 当該中高層建築物が非住居系地域にあり、かつ、高さが20mを超える場合は、 $Xm=20m$ です。



一般的な開発事業協議の流れ



【問い合わせ先】 明石市 都市局 住宅・建築室 開発審査課

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号
TEL : 078-918-5087 (直通) FAX : 078-918-5109