

明石市公的開発指導要綱

明石市公的開発指導要綱（昭和50年9月5日制定）の全部を次のように改正する。

目次

- 第1章 総則（第1条—第4条）
- 第2章 住環境の保全（第5条・第6条）
- 第3章 公的事業における手続（第7条—第16条）
- 第4章 公共施設等の整備に係る指導基準等（第17条—第22条）
- 第5章 雑則（第23条・第24条）

附則

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この要綱は、公的な開発事業における公共施設等の整備に関する基準その他公的な開発事業に対する指導に関し、必要な事項を定めるものとする。

（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） 公的開発事業 国又は他の地方公共団体その他の公共団体が行う次条各号に規定する事業をいう。
- （2） 公的開発事業区域 公的開発事業を行う区域をいう。
- （3） 事業者 公的開発事業を施行する者をいう。

2 前項に定めるもののほか、この要綱で使用する用語は、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成19年条例第2号。以下「開発事業条例」という。）で使用する用語の例による。

（適用事業）

第3条 この要綱は、次に掲げる事業を対象とする。

- （1） 開発事業条例第3条第2号から第5号までに規定する事業
- （2） 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項第8号及び第10号に規定する都市施設の整備に関する事業
- （3） 都市計画法第12条第1項第1号から第3号まで及び第5号に規定する事業
- （4） 都市計画法第29条第1項第9号に掲げる開発行為
- （5） 都市計画法第34条の2第1項の規定による協議の成立により開発許可があったものとみなされる開発行為

（適用除外）

第4条 次の各号に掲げる事業については、この要綱の規定は適用しない。

- （1） 住居系地域内において中高層建築物を増築する場合であって、当該増築に係る部分の高さが10メートル以下である増築
- （2） 非住居系地域内において中高層建築物を増築する場合であって、当該増築に係る部分の高さが15メートル以下である増築
- （3） 特定規模建築物を増築する場合であって、当該増築に係る部分の延べ面積が2,000平方メートル未満であり、かつ、建築面積が1,000平方メートル未満である増築
- （4） 建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条に規定する仮設建築物の建築

第2章 住環境の保全

（基本計画の策定）

第5条 事業者は、公的開発事業の計画を策定する場合は、次に掲げる要件を満たすよう配慮しなければならない。

- （1） 市の長期総合計画、都市計画マスタープランその他重要な基本計画（以下「基本計画」という。）に適合するものであること。
- （2） 市の健全な発展並びに周辺地域と調和のとれた美しいまち並みの維持及び創造に寄与するものであること。
- （3） 日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者の安全かつ円滑な利用に配慮したも

のであること。

- (4) 周辺の住環境の改善及び快適で文化的な生活環境の形成に資するものであること。
- (5) 経済的社会的環境に応じたエネルギーの有効な利用の確保に資するものであること。

(地区計画等の活用)

第6条 事業者は、公的開発事業を行うときは、公的開発事業区域の規模や周辺地区の状況にあわせ、将来においても土地利用の適正化と良好な住環境が確保できるよう、都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画、建築基準法第69条に規定する建築協定及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項に規定する緑地協定を活用するよう努めなければならない。

### 第3章 公的事業における手続

(事前相談)

第7条 事業者は、公的開発事業を行うに当たっては、次条に規定する公的開発事業の計画の届出を行う前に、当該公的開発事業における土地利用に関する計画その他必要な事項について、市長に相談することができる。

- 2 事業者は、公的開発事業区域の面積が1ヘクタールを超える公的開発事業を行うに当たっては、次条に規定する計画の届出を行う前に、当該公的開発事業における土地利用に関する計画その他必要な事項について、市長に相談しなければならない。
- 3 市長は、公的開発事業の計画があると思料する場合に、当該公的開発事業が市の基本計画その他の事項に鑑み市政に重大な影響があると認めるときは、当該公的開発事業を計画する者に対して次条に規定する計画の届出を行う前に相談するよう求めることができる。
- 4 前項の規定により事前相談を求められた事業者は、次条に規定する計画の届出を行う前に、当該公的開発事業における土地利用に関する計画その他必要な事項について、市長に相談しなければならない。
- 5 第1項、第2項及び前項の規定による相談は、公的開発事業事前相談書（様式第1号）により行わなければならない。
- 6 前項の公的開発事業事前相談書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 付近見取図

(2) 土地利用計画図

(3) 排水施設計画平面図

(4) 公図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項の地図及び同条第4項に規定する地図に準ずる図面をいう。以下同じ。）の写し

(5) その他市長が必要と認める図書

7 市長は、第1項、第2項及び第4項に規定する相談があった場合は、まちづくりに関する基本的かつ総合的な施策の観点から、必要な指導又は助言をすることができる。

8 前項に規定する指導又は助言は、公的開発事業に関する指導・助言書（様式第2号）により行うものとする。

(計画の届出)

第8条 事業者は、公的開発事業を行うに当たっては、あらかじめ当該公的開発事業の計画の内容を公的開発事業届（様式第3号）により市長に届け出なければならない。

2 前項の届出を行った事業者が、当該届出に係る事項を変更しようとするときは、公的開発事業変更届（様式第4号）により市長に届け出なければならない。

(協議の申請)

第9条 事業者は、前条第1項に規定する届出を行ったときは、次章に規定する公共施設等の整備に係る指導基準等（以下「指導基準等」という。）に基づく公共施設等の整備等に関して、公的開発事業協議申請書（様式第5号）により、市長に協議の申請を行わなければならない。

2 前項の協議の申請を行った事業者が、当該協議内容に係る事項を変更しようとするときは、市長に対して公的開発事業変更協議申請書（様式第6号）により当該変更に係る協議の申請をしなければならない。

(市長との協議)

第10条 市長は、前条の規定による協議（以下「公的開発事業協議」という。）に際して、当該協議に係る公共施設等の整備等の計画が指導基準等に適合していないと認めるときは、当該事業者に対し、計画の変更を求めることができる。

2 開発事業条例第15条第3項の規定は、公的開発事業協議について準用する。この場合において、同項中「完了した旨を」とあるのは「完了した旨を公共施設等整備に係る協議完了通知書（様式第7号）により」と読み替える。

3 市長は、公的開発事業協議が整ったときは、その旨を公的開発事業協議完了通知書（様式第8号）により、当該事業者へ通知するものとする。

（お知らせ板の設置）

第11条 事業者は、第8条第1項に規定する公的開発事業の計画の届出を行ったときは、開発事業条例第16条の規定に準じて、公的開発事業計画お知らせ板（様式第9号。以下「お知らせ板」という。）を設置するとともに、その設置について公的開発事業計画お知らせ板設置報告書（様式第10号）により市長に報告しなければならない。

2 前項の公的開発事業計画お知らせ板設置報告書には、お知らせ板の設置状況を明らかにするため、設置場所ごとのお知らせ板の遠景及び近景を写した写真を添付しなければならない。

（住民への説明）

第12条 事業者は、前条第1項に規定するお知らせ板を設置したときは、速やかに、公的開発事業に係る工事等により影響を受ける住民に対し、当該公的開発事業の内容等について説明しなければならない。

（電波受信障害への対応）

第13条 開発事業条例第18条の規定は、事業者が中高層建築物を建築する場合のテレビジョン放送の電波の受信障害への対応について準用する。

（建築確認等の申請の制限）

第14条 事業者は、第10条第1項に規定する公的開発事業協議が成立する前において、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、同法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けるための申請又は都市計画法第34条の2第1項の規定による協議を行ってはならない。

（公共施設等の検査）

第15条 開発事業条例第24条の規定は、公的開発事業に係る公共施設等の整備の検査について準用する。この場合において、開発事業条例第24条第1項中「規則で定めるところにより」とあるのは「市長に検査願出書（様式第11号）を提出し」と、「開発事業協定に定める開発事業計画に」とあるのは「この要綱に定める公共施設等の整備に係る基準に」と同条第2項中「その旨を」とあるのは「その旨を検査完了通知書（様式第12号）により」と読み替える。

（公共施設等の引継ぎ）

第16条 事業者は、第10条第1項に規定する公共施設等整備協議により市に引き継ぐこととされた公共施設等及びその用地については、前条の規定による通知を受けた後、速やかに、市に引き継がなければならない。

2 前項に規定する引継ぎは、引継書（様式第13号）に明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則（平成19年規則第64号）第18条第2項に掲げる図書を添付して行わなければならない。

#### 第4章 公共施設等の整備に係る指導基準等

（位置指定道路の整備）

第17条 事業者は、開発事業条例第3条第2号に規定する公的開発事業の施行に伴い道路を整備するに当たっては、市長が別に定める道路の位置の指定取扱い基準により整備しなければならない。

（敷地の規模等）

第18条 事業者は、住宅の用に供する公的開発事業を行うに当たっては、区画当たりの敷地面積を130平方メートル以上とし、かつ、平均敷地面積を150平方メートル以上とするよう努めなければならない。

2 事業者は、集合住宅の用に供する公的開発事業を行うに当たっては、居住の用に供する専有部分（バルコニーその他これに類する部分を除く。）の床面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する床面積をいう。）をいう。）が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域にあっては80平方メートル以上とし、その他の用途地域にあっては70平方メートル以上とするよう努めなければならない。

（学校用地の確保）

第19条 事業者は、公的開発事業区域が5ヘクタール以上の公的開発事業であって住宅の用に供する

公的開発事業を施行するに当たって、小学校又は中学校（以下「義務教育施設」という。）の需要があると市長が認める場合は、当該義務教育施設に係る用地に関する事項について、市長と協議しなければならない。

（代替用地の確保）

第20条 事業者は、公的開発事業に関連する公共施設等の整備に伴い、代替の用に供する土地が必要となる場合は、市長と協議しなければならない。

（市営バス事業用の施設）

第21条 事業者は、公的開発事業の施行に伴う市営バス事業用の施設については、当該施設の整備に係る負担その他の事項について公営企業管理者と協議しなければならない。

（開発事業条例の例による公共施設等の整備）

第22条 第17条から前条までに規定するもののほか、事業者は公的開発事業を行うに当たっては、公共施設等を、開発事業条例第10条の規定の例により整備しなければならない。

第5章 雑則

（適用の特例）

第23条 市長は、この要綱の全部又は一部を適用することが公的開発事業の目的、公的開発事業区域の周辺の地形その他の状況から著しく不相当と認める場合又は行政上特に必要と認める場合においては、この要綱の規定にかかわらず、特別の定めをすることができる。

（補則）

第24条 この要綱の実施について必要な事項は、別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成20年4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廃止前の明石市開発事業指導要綱又はこの要綱による改正前の明石市公的開発指導要綱に基づく協議の申請がなされている公的事業については、この要綱は適用しない。