

項目	地域	明 石 市 (明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例・施行規則)														
適用範囲		<p>(開発事業)</p> <p>次に掲げる事業を対象とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為</li> <li>2. 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を築造する開発行為</li> <li>3. 中高層建築物(住居系地域内※であれば高さ10m、非住居系地域内※であれば高さ15mを超える建築物)の建築</li> <li>4. 集合住宅(長屋又は共同住宅)でその計画戸数が10戸以上のもの又は寄宿舎で計画個室数が10室以上のものの建築</li> <li>5. 特定規模建築物(延べ面積2,000㎡以上又は建築面積1,000㎡以上の建築物)の建築</li> </ol> <p>(適用除外)</p> <p>次の各号に掲げる事業については、この条例の規定は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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住居系地域内の場合は10m以下、非住居系地域内の場合は15m以下である増築</li> <li>2. 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㎡未満又は建築面積が1,000㎡未満である増築</li> <li>3. 国又は他の地方公共団体その他の公共団体が事業者である事業</li> <li>4. 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築</li> </ol> <p>※住居系地域は下表のとおり※非住居系地域は、住居系地域以外の地域</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域</th> <th>容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域</td> <td>10分の5、10分の6、10分の8、10分の10、 10分の15及び10分の20のもの</td> </tr> <tr> <td>第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域</td> <td>10分の10、10分の15、10分の20及び 10分の30のもの</td> </tr> <tr> <td>第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域</td> <td>10分の20及び10分の30のもの</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>10分の20のもの</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td>10分の20のもの</td> </tr> <tr> <td>用途地域の指定のない区域</td> <td>10分の10及び10分の20のもの</td> </tr> </tbody> </table>	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域	容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	10分の5、10分の6、10分の8、10分の10、 10分の15及び10分の20のもの	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	10分の10、10分の15、10分の20及び 10分の30のもの	第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	10分の20及び10分の30のもの	近隣商業地域	10分の20のもの	準工業地域	10分の20のもの	用途地域の指定のない区域	10分の10及び10分の20のもの
都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域	容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)															
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	10分の5、10分の6、10分の8、10分の10、 10分の15及び10分の20のもの															
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	10分の10、10分の15、10分の20及び 10分の30のもの															
第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	10分の20及び10分の30のもの															
近隣商業地域	10分の20のもの															
準工業地域	10分の20のもの															
用途地域の指定のない区域	10分の10及び10分の20のもの															
宅地事業計画		<p>(敷地面積の規模)</p> <p>住宅の用に供するために都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為及び建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を築造する開発行為を行うときは、良好な住環境を形成するために、1区画当たりの敷地面積を100㎡以上、確保しなければならない。ただし、都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為を第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域で行う場合は、区画当たりの平均敷地面積を130㎡以上とするものとする。</p>														
協議・協定		<p>(開発事業の事前相談)</p> <p>開発事業区域の面積が1ヘクタールを超える開発事業を計画する者は、開発事業の計画の届出を行う前に、当該開発事業における土地利用計画について、規則に定めるところにより、市長に相談しなければならない。</p> <p>(開発事業の計画の届出及び協議)</p> <p>事業者は、開発事業に係る建築基準法第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30条第1項の規定による開発許可の申請を行おうとするときは、あらかじめ、当該開発事業の計画の内容を、規則で定めるところにより市長に届け出るとともに、市長と協議しなければならない。</p> <p>(開発事業に関する協定)</p> <p>市長及び事業者は、この条例の規定による開発事業協議が整ったときは、その合意内容に基づく協定を締結するものとする。</p>														
公共・公益施設の負担		<p>(公共施設等の整備)</p> <p>事業者は、開発事業を行うに当たっては、当該開発事業において必要となる公共施設等について、自己の負担により整備するものとする。</p>														
道 路		<p>(道路の計画等)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発事業区域内の道路につき、都市計画において定められた道路及び開発事業区域外の道路の機能を阻害する</li> </ol>														

項目	地域	明石市（明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例・施行規則）	
公共・公益施設	道路	<p>ことなく、これらと一体となって機能を有効に発揮するように設計するとともに、規則で定めるところにより配置しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、開発事業区域内の道路及び開発事業区域に隣接する道路について、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）の趣旨を踏まえて整備するよう努めなければならない。</p> <p>3. 事業者は、開発事業（建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路を築造する開発行為を除く。）に伴い道路を整備するに当たっては、規則で定めるところにより、整備しなければならない。</p> <p>4. 事業者は、開発事業区域内及びその周辺において、規則で定めるところにより、防護柵、街路灯その他の交通安全施設を設置しなければならない。</p>	
	公園	<p>（公園等の整備）</p> <p>1. 事業者は、明石市緑の基本計画を尊重し、本市の緑化に関する計画に積極的に協力するものとし、開発事業区域内において既存の緑地の保存及び緑化の推進に努めなければならない。</p> <p>2. 事業者は、住宅の用に供することを目的とする都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為並びに集合住宅でその計画戸数が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及び特定規模建築物（延べ面積2,000㎡以上又は建築面積1,000㎡以上の建築物）の建築を行う場合は、規則で定めるところにより、公園及び緑地又はそのいずれかを設置しなければならない。ただし、規則で定める場合を除く。</p> <p>3. 事業者は、集合住宅の用に供するために開発事業区域の面積が0.3ha以上である開発事業（都市計画法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為を除く。）を行う場合は、規則で定めるところにより、公園を設置しなければならない。</p> <p>4. 前項に規定する公園の管理は、事業者が行うものとする。</p>	
	上・下水道	（水道施設の整備）	<p>1. 事業者は、開発事業に伴い水道施設を整備するに当たっては、水道施設の工事負担金に関する規程（平成4年水道事業管理規程第9号）、給水装置の構造及び材質に関する規程（平成10年水道事業管理規程第3号）及び別に定める直結増圧式給水装置の施行に係る基準に規定する事項につき、市長と協議しなければならない。</p>
		（排水計画）	<p>1. 事業者は、排水計画を定めるに当たっては、明石市公共下水道事業計画に適合させなければならない。</p> <p>2. 事業者は、排水路その他の排水施設を設計するに当たっては、下水を適切に排除できるようにするとともに、規則で定めるところにより、汚水と雨水とを分離して排水するようにしなければならない。</p> <p>3. 事業者は、規則で定めるところにより、維持管理に支障がないように排水施設を設置しなければならない。この場合において、事業者は、設置した排水施設のうち、その維持管理のために市長が必要と認めるものを市に寄附するものとする。</p> <p>4. 事業者は、開発事業区域内の排水施設を、下水道法（昭和33年法律第79号）に規定する公共下水道、河川又は水路等（以下「公共下水道等」という。）に接続するものとする。この場合において、事業者は、公共下水道等の管理者及び利害関係者と協議し、当該公共下水道等の排水能力が不足する場合は、必要な措置を講じなければならない。</p>
（下水道管理用地の確保）		<p>1. 事業者は、排水施設を、やむを得ず道路の敷地外に設置する場合は、規則で定めるところにより、当該排水施設の維持管理のために必要となる用地を確保しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、前項の規定により確保した用地のうち、排水施設の維持管理のために市長が必要と認めるものを市に寄附するものとする。</p>	
消防施設	（消防水利の整備）	<p>1. 事業者は、市長と協議の上、規則で定めるところにより、開発事業区域内に、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合する消防水利を設置しなければならない。</p> <p>2. 事業者は、消防水利、消防設備等の維持管理について、市長と協議しなければならない。</p>	
	（消防活動用空地等の確保）	<p>1. 事業者は、規則で定めるところにより、消防車両を進入させるための通路及び消防活動用の空地を確保しなければならない。</p>	
教育施設			
し尿処理施設			

項目	地域	明石市（明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例・施行規則）
文化財の保護		<p>（文化財の保護）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、開発事業の着手前に、開発事業区域内における埋蔵文化財の状況について市長に確認するとともに、市長から埋蔵文化財の試掘又は確認調査（以下「試掘調査等」という。）について指示があった場合は、積極的に協力するものとする。</li> <li>2. 事業者は、開発事業区域が文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地である場合又は前項の試掘調査等によって埋蔵文化財を発見した場合は、市長と協議し、規則で定めるところにより、埋蔵文化財を保護するために必要な措置を講ずるものとする。</li> <li>3. 事業者は、開発事業に係る工事の施工に伴い埋蔵文化財を発見したときは、その現状を変更することなく、速やかに市長にその旨を報告するとともに、規則で定めるところにより、埋蔵文化財を保護するための必要な措置を講ずるものとする。</li> </ol>
その他の措置		<p>（溝渠の整備）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、溝渠に雨水、生活排水等を放流しようとする場合は、その管理者及び利害関係者（以下「管理者等」という。）と協議し、溝渠の排水能力が不足する場合は、必要な措置を講じなければならない。</li> <li>2. 事業者は、開発事業区域内に溝渠が存在する場合又は開発事業区域に隣接して溝渠が存在する場合は、当該溝渠の管理者等と協議し、必要に応じて整備しなければならない。</li> <li>3. 事業者は、溝渠を設置した場合は、自ら管理するときを除き、当該溝渠を市に寄附しなければならない。</li> <li>4. 事業者は、開発事業区域内に存在する溝渠及び開発事業区域に隣接する溝渠の管理者等と協議し、必要に応じて転落防止柵、照明灯等を設置しなければならない。</li> </ol> <p>（集会施設の整備）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、規則で定めるところにより、集会施設を設置しなければならない。</li> <li>2. 前項の規定により設置する集会施設及びその用地の維持管理は、事業者又は利用者が行うものとする。</li> </ol> <p>（ごみ集積施設の整備）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、住宅の用に供するために開発事業を行う場合は、規則で定めるところにより、開発事業区域内に、ごみ集積施設（明石市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和46年条例第57号）第2条第2項第1号に規定する家庭系一般廃棄物の集積施設をいう。以下同じ）を設置しなければならない。ただし、ごみ集積施設を設置する必要がないと市長が認める場合は、この限りでない。</li> <li>2. 事業者は、住宅以外の用に供するために開発事業を行う場合は、廃棄物の排出場所の確保等必要な措置を講ずるように努めなければならない。</li> </ol> <p>（駐車施設及び駐輪施設の整備）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業者は、規則で定めるところにより、開発事業区域内に、自動車駐車場及び駐輪場を設置しなければならない。ただし、特別の事情があると市長が認める場合は、開発事業区域外に自動車駐車場を設けることができる。</li> </ol>
施行改正年月日		<p>平成19年10月1日施行 条例 平成26年12月25日改正 平成31年3月27日改正          施行規則 平成26年1月15日 平成28年3月28日改正 平成30年3月30日改正</p>

※記載したものの以外の事項、詳細が記載されていないもの等があるので、各項目の取扱いについては事前に十分協議すること。