

地域 項目	西 脇 市 （開発指導要綱）	
適用範囲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発区域面積（同一事業者（事業を引き継いだ者を含む）が宅地造成事業の開始後2年以内に隣接地において宅地造成事業を行う場合は、それぞれの面積を合算した面積）が1000㎡以上の宅地造成事業。 2. 戸数8戸（共同住宅又は連続式住宅の場合は12戸）以上の住宅の建築事業。 3. 住宅以外の建築物の建築事業で、延べ面積が1000㎡以上又は敷地面積が3000㎡以上のもの。 	
宅地事業計画	1 戸建住宅の1区画当たり敷地面積 （1）第一種低層住専地域 最低150㎡以上 （2）第一種中高層・第二種中高層住専地域 最低130㎡以上 （3）市街化区域（第一種低層住専地域、第一種中高層・第二種中高層住専地域を除く） 最低100㎡かつ平均130㎡ （4）その他の地域 最低150㎡以上	
協議・協定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画法、建築基準法その他関係法令の規定に基づき、開発事業に関する確認、許認可申請又は協議をする場合はあらかじめ市長および教育委員会並びに関係機関と協議すること。 2. 1ha以上の規模の開発事業を施行する事業者は、兵庫県開発事業に係る防災工事の施行の確保に関する要綱に基づき防災協定について協議すること。 3. 1ha以上の開発事業の宅地又は住宅の分譲は、建築基準法第69条の規定に基づく西脇市建築協定条例による建築協定を締結すること。 4. 工事内容及び敷地境界等必要な事項について、事前に開発区域の周辺に居住し、又は権利を有する者と協議し、紛争が生じないよう努め、紛争が生じたときは、事業者において解決すること。 5. 20ha以上又は300戸以上の開発事業の場合は、あらかじめ関係交通機関と協議すること。 	
公共・公益施設の負担	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発事業に伴い新設又は改良を必要とする公共施設は、自己負担で整備すること。 2. 開発事業の規模に応じ、開発区域内に単独設置する必要と決定された公益施設用地を市が指定する位置に確保し、無償で譲渡すること。 3. 公益施設は、市長と協議のうえ、事業者において建設し、市に譲渡するものとし、譲渡価格、譲渡方法等は別途協議する。 4. 公共用地のうち新たに設置される道路、排水路、公園、消防施設等の用地は、事業者自ら管理するものを除き、市に帰属するものとする。 5. 上水道施設用地は前項に準じて水道事業管理者に帰属するものとし、教育施設、その他の公益施設用地は、施設管理者と協議のうえ無償で譲渡すること。 	
公共・公益施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発区域内の道路及び開発区域への接続道路は、技術基準別表第5の規定により整備すること。 2. 開発区域又はその周辺地域に既設の市道等（農道を含む）がある場合、当該市道等の管理者と協議のうえ、自己責任でその機能を確保すること。 3. 開発区域内に都市計画道路の新設又は改良計画が予定されている場合は、当該道路の用地を確保すること。
	公 園	0.3ha以上の開発事業の場合は、技術基準別表第6の規定による公園を設置すること。住宅以外の用途で開発区域内に公園を設置することが困難又は不相当と市長が認めるときは、開発区域の10%以上の緑地をこれに代えることができる。
	上・下水道	<ol style="list-style-type: none"> 1. 上水道の給水区域内の開発事業の場合、上水道が当該開発区域内へ給水するに必要な本管新設工事及び布設替工事に要する費用を負担すること。 2. 給水区域外で開発事業をする場合は、自己責任で開発区域への給水に必要な源水を確保すること。 3. 排水施設は、技術基準別表第7の規定により、開発区域の規模、地形、降水量、予定建築物の用途、区域内計画人口等から想定される量の雨水及び汚水を支障なく排除できるよう整備すること。汚水と雨水と別々の施設により排除する分流式を原則とする。
	消防施設	北はりま消防本部が定める開発行爲に伴う消防水利の指導基準及び処理要領の規定により必要な消火栓、防火水槽等を設置すること。
	教育施設	
し尿処理施設		
公害対策		
文化財の保護	<ol style="list-style-type: none"> 1. 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において開発事業をする場合は、あらかじめ教育委員会と協議すること。 2. 埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会の指示を受けること。 3. 教育委員会が必要と認めるときは、埋蔵文化財を包蔵する用地の確保に協力すること。この場合、当該用地は市と協議のうえ、公園等の一部に充てることができる。 	
その他の措置	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅又は連続式住宅を建築する場合は、計画戸数の50%に相当する数以上を保管できる駐車場を設置すること 2. 物品販売業を営む店舗及び娯楽施設等の建築物を建築する場合は、延べ床面積40㎡当たり1台の割合以上の駐車場を設置すること。 3. 店舗、事務所及び工場等を建築する場合は、延べ床面積60㎡当たり1台の割合以上の駐車場を設置すること。 	
施行改正年月日	平成23年4月1日制定	