

## 加西市まちづくりと開発調整に関する条例施行規則

改正後

○加西市まちづくりと開発調整に関する条例施行規則

令和8年●月●日規則第●号

加西市まちづくりと開発調整に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、加西市まちづくりと開発調整に関する条例（令和8年加西市条例第●号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(市民)

第2条 条例第2条第1号の規則で定める者は、次の各号に掲げる者とする。

- (1) 市内に在勤し、又は在学する者
- (2) 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (3) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人  
(同一の所有者とみなす土地)

第3条 条例第2条第5号の規則で定める所有者が同一とみなす土地は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 個人である開発事業者の2親等以内の親族が所有する土地
- (2) 法人である開発事業者の役員である個人が所有する土地
- (3) 個人である開発事業者が役員となっている法人が所有する土地
- (4) 法人である開発事業者の役員である個人が役員となっている別の法人が所有する土地
- (5) 法人である開発事業者の役員である個人の2親等以内の親族が所有する土地
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が同一とみなす土地

2 条例第2条第5号に規定する時期は、条例第11条第1項又は第12条第1項に規定する申出書の提出から第19条第3項に規定する工事着手届を提出するまでの間をいう。

3 条例第2条第5号の規則で定める同一とみなす開発事業者は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 個人である開発事業者の2親等以内の親族
- (2) 法人である開発事業者の役員である個人
- (3) 個人である開発事業者が役員となっている法人
- (4) 法人である開発事業者の役員である個人が役員となっている別の法人
- (5) 法人である開発事業者の役員である個人の2親等以内の親族
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が同一とみなす者

4 条例第2条第5号カの規則で定める特殊建築物等の用途のものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (2) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (3) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (4) 公衆浴場
- (5) 病院
- (6) 工場
- (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- (9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (10) カラオケボックスその他これに類するもの
- (11) 遊技場その他これに類する施設

改正後

- (12) ホテル又は旅館
  - (13) 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
  - (14) 住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供する一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
  - (15) 畜舎
  - (16) 堆肥舎
  - (17) 店舗
  - (18) 事務所
  - (19) 倉庫（農業の用に供するものを除く。）
  - (20) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
  - (21) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの
  - (22) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
  - (23) 火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設
  - (24) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの
  - (25) 研究所又は研修所
  - (26) 公会堂又は集会場（自治会、加西市区長会又はふるさと創造会議が管理するものを除く。）
  - (27) 展示場
  - (28) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（近隣住民を対象とするものを除く。）
- （関係水路利用代表者）

第4条 条例第2条第10号エの規則で定める水路を利用する者の代表者は、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とする。

（事前協議等の申出）

第5条 条例第11条第1項の規則で定める申出書は、開発事業に係る事前協議申出書（様式第1号）とする。

2 前項の申出書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 開発事業の概要を説明するもの
- (2) 位置図
- (3) 現況図
- (4) 求積図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 排水計画図
- (7) 土地の所有を証する登記事項証明書
- (8) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条に規定する地図又は地図に準ずる図面
- (9) その他市長が必要と認める書類

3 条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、ア又はイに該当するものについては、前項に掲げるものに加えて、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 計画断面図
- (2) 給水計画図

4 条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、エ、オ、カ、ク、コ又はチに該当するものについては、第2項に掲げるものに加えて、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 予定建築物の各階平面図
- (2) 予定建築物の2面以上の立面図

5 条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、サ、ス、又はソに該当するものについては、第2項に掲げるものに加えて、次に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 計画断面図

改正後

- 6 条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、シに該当するものについては、第2項に掲げるものに加えて、次に掲げる書類を添付するものとする。
- (1) 予定工作物の2面以上の立面図
- 7 条例第12条第1項の規則で定める申出書は、小規模開発事業に係る申出書（様式第2号）とする。
- 8 前項の申出書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。
- (1) 開発事業の概要を説明するもの
- (2) 位置図
- (3) 現況図
- (4) 求積図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 排水計画図
- (7) 土地の所有を証する登記事項証明書
- (8) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条に規定する地図又は地図に準ずる図面
- (9) その他市長が必要と認める書類
- 9 小規模開発事業に該当するもので、条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、ウに該当するものについては、前項に掲げるものに加えて、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。
- (1) 計画断面図
- (2) 給水計画図
- 10 小規模開発事業に該当するもので、条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、キ又はケに該当するものについては、第8項に掲げるものに加えて、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。
- (1) 予定建築物の各階平面図
- (2) 予定建築物の2面以上の立面図
- 11 小規模開発事業に該当するもので、条例第2条第5項に規定する開発事業のうち、セ又はタに該当するものについては、第8項に掲げるものに加えて、次に掲げる書類を添付するものとする。
- (1) 計画断面図  
(適用除外区域)
- 第6条 条例第13条第5号の規則で定める産業団地の区域は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 加西工業団地 加西工業団地地区地区整備計画区域の全域をいう。
- (2) 鎮岩工業団地 鎮岩工業団地地区地区整備計画区域のうち工業専用地区の全域をいう。
- (3) 加西東産業団地 加西東産業団地地区地区整備計画区域の全域をいう。
- (4) 加西南産業団地 加西南産業団地地区地区整備計画区域の全域をいう。
- (5) 加西インター産業団地 加西インター産業団地第1期地区地区整備計画区域のうち産業施設地区の全域及び産住共生地区の全域、加西インター産業団地第2期3工区地区地区整備計画区域の全域並びに加西インター産業団地第2期5工区地区地区整備計画区域の全域をいう。
- (事業計画の説明)
- 第7条 条例第14条第5項の規則で定める報告書は説明会等実施状況報告書（様式第3号）とする。
- (協定の締結)
- 第8条 条例第17条第2項の規則で定める図書は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 第5条第1項から第6項までに規定する書類
- (2) 前条に規定する説明会等実施状況報告書
- (3) その他市長が必要と認める図書

改正後

(協定の変更)

第9条 条例第18条第1項の規則で定める変更申出書は、開発計画協議変更申出書(様式第4号)とする。

2 前項の変更申出書に添付する書類は、第5条第2項から第6項までの規定を準用する。

3 条例第18条第1項の規則で定める軽微な変更は、次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するものとする。

(1) 事業区域の面積の減少

(2) 事業区域内の建築物の延べ面積又は建築面積の減少

(3) 事業区域内の建築物の延べ面積又は建築面積の1.2倍以下の増加

(4) 事業区域内の工作物の高さの減少

(5) 開発事業者の氏名又は住所(法人にあっては、その名称、代表者又は主たる事務所の所在地)の変更。ただし、条例第2条第5号ス、セ又はタに該当する開発事業を除く。

(6) 開発事業の工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(7) 施工業者の変更

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が軽微であると認める変更

(協定の廃止)

第10条 条例第18条第3項の規則で定める中止申出書は、開発計画中止申出書(様式第5号)とする。

(工事の着手)

第11条 条例第19条第3項の規則で定める工事着手届は、工事着手届出書(様式第6号)とする。

(工事完了の届出)

第12条 条例第20条第1項の規則で定める工事完了届出書は、工事完了届出書(様式第7号)により行うものとする。

(台帳の公開)

第13条 条例第22条の規則で定める図書は、第5条各号に掲げる図書、第8条第2号及び第3号に掲げる図書並びに意見書及び見解書とする。

2 条例第22条の規則で定める台帳の公開は、市の窓口及びホームページ等において、閲覧に供することにより行うものとする。

(加西警察署長との協議を要する開発事業)

第14条 条例第23条の規則で定める開発事業は、条例第2条第5号コに掲げる開発事業とする。

2 加西警察署長との協議結果報告は、協議結果報告書(様式第8号)により行うものとする。

(立入調査)

第15条 条例第28条第2項の規則で定める身分を示す証明書は、立入調査証(様式第9号)とする。

(市土地利用計画の変更)

第16条 条例第33条第2項の規則で定める軽微な変更は、次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するものとする。

(1) 条例第32条第2項第9号の市土地利用計画図のうち、同条同項第5号に掲げる区域の境界について、地形地物の現況に合わせる変更

(2) 条例第32条第2項第9号の市土地利用計画図のうち、同条同項第5号に掲げる区域の境界について、筆界の現況に合わせる変更

(3) 条例第32条第2項第9号の市土地利用計画図のうち、同条同項第5号に掲げる区域の境界について、関係法令の規制区域の変更に合わせての変更

(4) 条例第32条第2項第10号の土地利用に関する事項の変更

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が軽微であると認める変更

(まちづくり団体の認定)

第17条 条例第34条第1項の規則で定める要件は、次の各号に掲げるものとする。

改正後

- (1) まちづくりを活動の目的とするものであること。
  - (2) 自治会の区域、大字の区域その他一定の区域を活動の区域とすること。
  - (3) 規約等を定めていること。
  - (4) その活動区域内に存する自治会の協力が得られるものであること。
  - (5) その活動が、特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと。
  - (6) その活動が、財産権を不当に制限するものでないこと。
- 2 条例第34条第2項の規則で定める認定申請書は、まちづくり団体認定申請書（様式第10号）とする。
- 3 条例第34条第3項の規則で定める認定通知書は、まちづくり団体認定通知書（様式第11号）とする。
- 4 条例第34条第4項の規則で定める変更届出書は、まちづくり団体認定事項変更届出書（様式第12号）とする。
- 5 条例第34条第5項の規則で定める解散届出書は、まちづくり団体解散届出書（様式第13号）とする。
- （まちづくり団体の認定取消し等）
- 第18条 条例第35条第2項の規則で定める取消通知書は、まちづくり団体認定取消通知書（様式第14号）とする。
- （まちづくり団体土地利用計画の提出）
- 第19条 条例第37条第1項の規則で定める認定申出書は、まちづくり団体土地利用計画認定（認定変更）申出書（様式第15号）とする。
- （まちづくり団体土地利用計画の廃止）
- 第20条 条例第39条第1項の規則で定める廃止届出書は、まちづくり団体土地利用計画廃止届出書（様式第16号）とする。
- （確認申請前の市長への届出）
- 第21条 条例第43条第1項の規則で定める申請事前届出書は、確認申請等申請事前届出書（様式第17号）とし、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。
- (1) 付近見取図
  - (2) 配置図
  - (3) 予定建築物の各階平面図
  - (4) 予定建築物の2面以上の立面図
  - (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- （災害のおそれのある土地の区域）
- 第22条 条例第44条第1項の規則で定める災害の発生のおそれのある建築物の規制をすべき土地の区域は、次に掲げるものとする。
- (1) 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
  - (2) 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
  - (3) 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
- 2 条例第44条第2項の規則で定める災害の発生のおそれのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域は、前項で定める区域に加え、次に掲げるものとする。
- (1) 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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
  - (2) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、計画規模降雨に基づく想定浸水深が3m以上の浸水想定区域
- 3 条例第44条第2項の規則で定める防災事前届出書は、災害ハザードエリア建築事前届出書（様式第18号）とし、次に掲げる図書を添付するものとする。

改正後

- (1) 建築物の敷地と避難場所との位置関係と避難経路がわかる図書
- (2) 自主避難に関する申告書
- (3) 加西市災害時要配慮者避難支援計画に規定する要配慮者が居住する建築物である場合は、避難行動要支援者登録申請書の写し又は避難行動要支援者名簿の写し  
(住宅の敷地規模)

第23条 条例第45条の規則で定める一戸建ての専用住宅の敷地面積の最低限度については、次表のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地における建築行為
- (2) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築行為
- (3) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用したとみなすことができる土地における建築行為
- (4) その他建築物の敷地周辺の状況を鑑み、市長がやむを得ないと認める建築行為

建築物の敷地の位置	敷地面積の最低限度
用途地域が区域の一部に存する大字	130 m <sup>2</sup>
用途地域が区域の一部又は全部に存する大字に隣接する大字	150 m <sup>2</sup>
上欄のいずれにも該当しない大字	180 m <sup>2</sup>

(住宅の専用通路及び外壁後退距離)

第24条 条例第46条第1項の規則で定める一戸建ての専用住宅の専用通路の延長と幅員については、次表のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地における建築行為
- (2) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築行為
- (3) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用したとみなすことができる土地における建築行為
- (4) 既存建築物など容易に除却できないもの又は農地など容易に建築物の建築の用に供する土地に転用できないものが専用通路に接する土地における建築行為
- (5) その他建築物の敷地周辺の状況を鑑み、市長がやむを得ないと認める建築行為

専用通路の延長	専用通路の幅員の最低限度
15m以内	2 m
15mを超えて 35m以内	3 m
35m超	4 m

2 条例第46条第2項の規則で定める一戸建ての専用住宅の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離については、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 外壁の後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する建築行為
  - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下である場合
  - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内である場合
- (2) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地における建築行為
- (3) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築行為

改正後

- (4) 令和8年4月●日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用したとみなすことができる土地における建築行為
- (5) 建築物の敷地の位置が次のいずれかに該当する建築行為
  - ア 用途地域が区域の一部に存する大字の区域内にある土地
  - イ 用途地域が区域の一部又は全部に存する大字に隣接する大字の区域内にある土地
- (6) その他建築物の敷地周辺の状況を鑑み、市長がやむを得ないと認める建築行為  
(緑地整備等に係る協議の申出)

第25条 条例第48条第1項の規則で定める緑化計画申出書は、建築物の敷地に係る緑化計画申出書(様式第19号)とする。

2 前項の緑化計画申出書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 緑化計画配置図
- (3) その他市長が必要と認める書類

(緑化計画の変更の申し出)

第26条 条例第50条第1項の規則で定める計画変更の申し出は、緑化計画変更申出書(様式第20号)に第25条第2項各号に掲げる図書を添付し提出するものとする。

(緑地整備等工事の完了届)

第27条 条例第51条第1項の規則で定める工事完了届は、緑化工事完了届(様式第21号)とする。

(地球環境への配慮基準)

第28条 条例別表第1の6の項第3号に規定する地球環境への配慮基準は、別表第1のとおりとする。

(道路の整備基準)

第29条 条例別表第2の2の項に規定する道路の整備基準は、別表第2のとおりとする。

(公園等の整備基準)

第30条 条例別表第2の3の項に規定する公園等の整備基準は、別表第3のとおりとする。

(排水施設の整備基準)

第31条 条例別表第2の4の項に規定する排水施設の整備基準は、別表第4のとおりとする。

(給水施設の整備基準)

第32条 条例別表第2の6の項に規定する給水施設の整備基準は、別表第5のとおりとする。

(防災施設の整備基準)

第33条 条例別表第2の7の項に規定する防災施設の整備基準は、別表第6のとおりとする。

(集会所等の整備基準)

第34条 条例別表第2の10の項に規定する集会所等の整備基準は次のとおりとする。

- (1) 集会所の整備基準は、別表第7のとおりとする。
- (2) ごみターミナルの整備基準は、別表第8のとおりとする。
- (3) 防犯灯の整備基準は、別表第9のとおりとする。

(駐車場及び駐輪場の整備基準)

第35条 条例別表第2の11の項に規定する駐車場及び駐輪場の整備基準は、別表第10のとおりとする。

(緑地の整備基準等)

第36条 条例別表第3の1の項に規定する緑地整備に関する技術基準は、別表第11のとおりとする。

2 条例別表第3の2の項に規定する既存森林の保全に関する技術基準は、別表第12のとおりとする。

3 条例別表第3の3の項に規定する工場等における緑地の整備基準は、別表第13のとおりとする。

4 条例別表第3の4の項に規定する地区計画等における緑地の整備基準は、別表第14のとおりとする。

改正後

- 5 条例別表第3の5の項に規定する公共施設における緑地の整備基準は、別表第15のとおりとする。
- 6 条例別表第3の6の項に規定する用途地域における緑地の整備基準は、別表第16のとおりとする。
- 7 条例別表第3の7の項に規定する特定用途制限地域における緑地の整備基準は、別表第17のとおりとする。
- 8 条例別表第3の8の項に規定する特定用途制限地域における既存森林の保全基準は、別表第18のとおりとする。

(委任)

第37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 (令和8年3月●日施行規則第●号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和8年4月●日から施行する。  
(加西市開発調整条例施行規則の廃止)
- 2 加西市開発調整条例施行規則(平成22年規則第22号)は、廃止する。

別表第1 (第28条関係)

地球環境への配慮基準

- (1) 一戸建ての専用住宅においては、ZEH化に努めること。
- (2) 敷地内における自然面の保全、雨水浸透・雨水利用システムの導入など、地域の水循環の保全に努めること。
- (3) 一戸建ての専用住宅においては、エコキュート、エネファームなど省電力な給湯機器の導入に努めること。
- (4) 事業所においては、ZEB化に努めること。
- (5) 太陽光発電設備を屋上や屋根に設置するなど再生可能エネルギーの導入に努めること。
- (6) 太陽光発電設備と組み合わせて効果を発揮する蓄電池や電気自動車から電気を供給するV2Hなど省電力設備の導入に努めること。
- (7) LEDなど省電力照明機器の導入に努めること。
- (8) 屋上・壁面緑化を検討し建築物の断熱保温効果の向上に努めること。
- (9) 舗装する場合は透水性舗装を積極的に採用し、雨水の地下浸透に努めること。

別表第2 (第29条関係)

道路整備基準

- 1 道路計画の原則
  - (1) 開発行為により新築又は改築される事業区域内の道路、事業区域に接する道路及び事業区域への進入道路については、本市の道路計画及び道路整備基準に適合するよう、事業区域周辺の道路網や環境を考慮しながら計画すること。ただし、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条に基づく開発許可等の他法令の規定に基づく許可、確認、指定又は承認が必要な場合は、それら法令への適合を優先することとし、開発事業者において事前に確認しておくこと。
  - (2) 開発行為により新築又は改築される道路について、環境の保全、災害の防止、消防活動及び通行の安全等に支障がない規模及び構造で適切に配置すること。
- 2 道路の配置計画
  - (1) 開発行為により新築される事業区域内の道路は、原則として袋路状としてはならない。ただし、条例別表第2の1の項第3号に規定する公共施設管理者(以下単に「公共施設管理者」という。)が定まった場合において、次のいずれかに該当するもので、災害の防止、避難及び通行の安全に支障がないと認められる場合を除く。
    - ア 袋路状道路の延長が35m以内の場合

改正後

道路幅員条件	事業区域面積条件	転回広場等の設置条件
4 m以上 6 m未満	2,000 m <sup>2</sup> 以下	原則として道路の終端に転回広場又はロータリーを設置すること（転回広場の構造基準については、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずる。）。
	2,000 m <sup>2</sup> 超	原則として道路の終端に転回広場又はロータリーを設置すること（転回広場の構造基準については、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずる。）。
6 m以上	2,000 m <sup>2</sup> 以下	原則として道路の中間又は終端に転回広場若しくはロータリーを設置することとするが、車両の通行上支障がないと認められる場合は要しないことができる（転回広場の構造基準については、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずる。）。
	2,000 m <sup>2</sup> 超	原則として道路の中間又は終端に転回広場若しくはロータリーを設置すること（転回広場の構造基準については、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずる。）。

イ 袋路状道路の延長が35mを超える場合

道路幅員条件	道路総延長条件	転回広場等の設置条件	避難通路等の設置条件
原則 6 m以上	原則 120m以内	原則として道路内に設定する任意の35mの区間いずれにおいても1以上の転回広場又はロータリーを設置すること（転回広場の構造基準については、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずる。）。	原則として道路の終端が公園、広場等公共の用に供する土地に接続する又は幅員2 m以上の通路等により公園、広場等公共の用に供する土地若しくは他の道路に接続すること。

※避難上及び車両の通行上支障がないと認められる場合は、条件の一部を適用しないことができる。

3 道路幅員の基本

- (1) 条例第2条第5号ア、イ又はウに該当する開発事業により事業区域内に新築又は改築される主たる道路は、事業区域面積、予定建築物の用途に応じ、原則として次表に掲げる幅員以上の事業区域外の道路に接続させることとする。ただし、事業区域面積が3,000m<sup>2</sup>以上のア又はイの開発事業に該当するものについて、車幅2.5mのバス等が通行しないなどトラフィック機能を期待しない道路については、道路管理者と協議の上、道路幅員を6 m以上とすることができる。

改正後

開発事業の種類		事業区域内の 予定建築物	接続先の 道路幅員	備考
ア又はイ	事業区域面積が 1,000㎡以上 3,000㎡未満	主として住宅	5m以上	事業区域内の主要な道路の幅員が左記以上である場合は、当該道路の幅員以上であることが望ましい。
		その他の建築物	6m以上	
	事業区域面積が 3,000㎡以上	主として住宅	6.5m以上	
		その他の建築物	9m以上	
ウ		主として住宅	4m以上	
		その他の建築物	4m以上	

(2) 前号の道路について、事業区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められる場合や前号に規定する道路幅員が周辺地域の住環境に影響を与えると認められる場合は、前号の規定にかかわらず次表ア若しくはイ又はウに掲げる幅員以上の道路に接続させるものとすることができる（前号に規定するトラフィック機能を期待しない道路については、前号の規定に準ずる。）。また、当該道路に別途道路計画が定められている場合は、道路管理者と協議の上、その計画によることができるものとする。なお、前号ただし書き又はこの号の規定を適用する場合、事業区域が直接事業区域外の道路に接する部分については、事業区域内に当該事業区域外道路が6m以上（は前号に規定する接続先の道路幅員が6m未満の場合は、前号に規定する道路幅員以上、。）であるとみなせる道路後退用地部分を確保するものとする。

ア 予定建築物の用途が主として一戸建ての専用住宅の場合

事業区域面積	1ha未満	1ha以上	2ha以上	3ha以上
道路幅員	4m	5m	6m	6.5m

イ 予定建築物の用途が主として共同住宅又は長屋の場合

事業区域面積	0.3ha未満	0.3ha以上	1ha以上	1.5ha以上
道路幅員	4m	5m	6m	6.5m

ウ 予定建築物の主たる用途が住宅以外の場合は、原則として緩和規定を適用しないこととする。ただし、予定建築物等の用途及び詳細な業務内容等に基づき、道路管理者と協議の上、車両の通行に支障がないと認められる場合は、イの規定を適用することができる。

(3) 条例第2条第5号ア、イ又はウに該当する開発事業により新築又は改築される事業区域内の道路の幅員について、原則として次表に掲げる幅員以上とする。ただし、道路管理者と協議の上、小区間で通行上支障がないと認められる場合は、4m以上とすることができる。

改正後

開発事業の種類		主として住宅の敷地の道路幅員	住宅以外の建築物の敷地で主として1,000㎡未満のもの道路幅員	住宅以外の建築物の敷地で主として1,000㎡以上のもの道路幅員
ア又はイ	事業区域面積が1,000㎡以上3,000㎡未満	5m	6m	6m
	事業区域面積が3,000㎡以上	6m	6m	9m
ウ		4m	4m	

(4) 条例第2条第5号ア、イ又はウに該当する開発事業で、事業区域内に新たに道路が整備されない場合の当該事業区域に接する道路（以下「既存道路」という。）の幅員については、前号の表を適用することとする。ただし、事業区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、この規定によることが困難と認められる場合であって、次のすべてに該当する場合は、この規定にかかわらず幅員を4m以上とすることができるものとし、原則として次号の規定を適用する。

ア 日照、通風及び採光等に支障がないこと。

イ 延焼のおそれがなく、避難活動及び消火活動に支障がないこと。

ウ 通過交通が少なく、1日当たりの車両の交通量が少ないこと。

エ 事業活動に支障がないこと。

(5) 前号ただし書きに規定する既存道路について、事業区域面積、予定建築物の用途に応じ、次表ア、イ又はウに掲げる幅員以上とする。なお、前号ただし書きの規定を適用する場合、事業区域が直接道路に接する部分については、事業区域内に当該既存道路が6m以上（第4号に規定する道路幅員が6m未満の場合は、第4号に規定する道路幅員以上。）であるとみなせる道路後退用地部分を確保するものとする。

ア 予定建築物の用途が主として一戸建ての住宅の場合

事業区域面積	1ha未満	1ha以上	2ha以上
道路幅員	4m	5m	6m

イ 予定建築物の用途が主として共同住宅又は長屋の場合

事業区域面積	0.3ha未満	0.3ha以上	1ha以上
道路幅員	4m	5m	6m

ウ 予定建築物の主たる用途が住宅以外の場合

改正後

事業区域面積	0.3ha未満	0.3ha以上	1ha以上
道路幅員	4m	5m	6m

4 道路舗装

- (1) 道路は、アスファルト系の舗装による、全面舗装とする。
- (2) アスファルト舗装の構成及び設計施工については、アスファルト舗装要綱（公益社団法人日本道路協会）及びセメントコンクリート舗装要綱（公益社団法人日本道路協会）によるものとする。また、道路設計等において、この整備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）によるものとする。
- (3) その他の舗装材を用いる場合は、あらかじめ道路管理者と協議を行うものとする。

5 歩道の設置計画と構造

- (1) 歩道を設置する場合は、道路管理者と協議の上、事業区域の土地利用計画や通学経路及び開発区域周辺の道路網を勘案した歩行者動線に基づき計画すること。
- (2) 歩道を設置する場合は、縁石や防護柵その他これらに類する工作物又は植樹帯等により、車道と明確に分離すること。
- (3) 歩道を設置する場合の有効幅員は、原則として2m以上を確保することとする。
- (4) 歩道を設置する場合の舗装は、原則として開粒度アスファルト舗装（透水性舗装）とし、次表に掲げる舗装構成厚以上を確保すること。  
ただし、地質上の要因や地形上の要因等により透水性舗装とすることが不適当と認められる場合には、細粒度アスファルト舗装にて整備すること。

歩道の舗装構成の厚み		歩道の巻込み部（隅切部）及び乗入れ開口部等とその前後影響区間	一般部
表層	開粒度アスファルト舗装	5cm	3cm
	細粒度アスファルト舗装		
路盤	粒度調整碎石（M-30）	15cm	10cm
	又は切込碎石（RC-40）		
フィルター層	砂	5cm	5cm

\* 細粒度アスファルト舗装の場合、フィルター層は不要とする。

- (5) 歩道に設けるグレーチング蓋板等の溝蓋類は細目格子構造とし、設計荷重は、T-2以上の製品を用いること。なお、車両の乗り入れが想定される区間箇所にあつては、接面する宅地の土地利用計画に応じ、設計荷重T-14以上からT-25の製品を用いること。
- (6) 大型車が乗り入れする歩道については、前各号の規定に限らず、道路管理者と協議の上で定めることとする。

6 道路排水施設

- (1) 道路内における雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他必要な施設を公共用地内に設けること。

改正後

(2) 道路排水のため設ける道路側溝等の構造は、国土交通省制定の土木構造物標準設計によるものとする。

7 道路の植栽

(1) 植栽帯等を設置する場合は、原則として幅員12m以上の道路で、歩道幅員が3m以上の場合に適用するものとし、設置基準や配置間隔並びに植樹方法や植樹選定等に当たっては、道路管理者と協議すること。

8 他の道路構造

(1) 道路敷地と段差が生じる他の管理区分との境界には、擁壁を設置すること。

(2) 道路の法敷には、適切な崩壊防止施設を設置すること。

(3) 道路は、階段状としてはならない。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する道路で通行の安全上支障がないと認められるときは、この限りではない。

(4) 道路の交差角は、60度以上であって直角に近い角度とし、交差部分に設ける隅切りの長さ(斜辺長、単位m)は、次表によること。なお、この表に掲げる幅員以上の道路については、道路管理者と協議することとし、道路幅員が次表中の数値の中間値である場合には、比例案分によることとする。

幅員	20m		15m		12m		10m		8m		6m		5m		4m	
交差角	90°		90°		90°		90°		90°		90°		90°		90°	
	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°	120°	60°
幅員 20m	10		8		6		5		5		5					
	8	12	6	10	5	8	4	6	4	6	4	6				
15m	8		8		6		5		5		5					
	6	10	6	10	5	8	4	6	4	6	4	6				
12m	6		6		6		5		5		5					
	5	8	5	8	5	8	4	6	4	6	4	6				
10m	5		5		5		5		5		5		4		3	
	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	3	5	2	4
8m	5		5		5		5		5		5		4		3	
	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	3	5	2	4
6m	5		5		5		5		5		5		4		3	
	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	3	5	2	4
5m							4		4		4		4		3	
							3	5	3	5	3	5	3	5	2	4
4m							3		3		3		3		3	
							2	4	2	4	2	4	2	4	2	4

(5) 前号の規定にかかわらず、既設道路に設ける隅切りの長さは、道路管理者との協議による。

(6) 道路の縦断勾配は、9%以下とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12%以下とすることができる。

(7) 道路の横断勾配は、原則として次表によること。

改正後

道路の種類		横断勾配
車道	アスファルト舗装	1.5%~2.0%
	コンクリート舗装	
歩道		1.5%~2.0%

9 交通安全施設等

(1) 交通安全施設等について、道路管理者と協議の上、必要と認められる場所に次の施設を設けること。

- ア 防護柵
- イ 道路照明施設
- ウ 道路反射境
- エ 道路標識
- オ 区画線

(2) 前号の規定について、原則として開発事業者の負担により設置するものとする。

10 維持管理

(1) 開発事業により新築された道路の維持管理について、公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会又は市との協議により定める場合を除き、開発事業者が行うものとする。

11 その他

- (1) 工事車両等により、公道を土砂等で汚損しないように、十分注意すること。
- (2) 工事車両等により、公道、公共公益施設、民間の所有管理物件等が破損あるいは汚損したときは、速やかに報告するとともに、被害対象者の求めに真摯に応じ、原形復旧や補償等の協議を整えて、事業者の責任・費用をもって、誠実に対処し解決しなければならない。
- (3) この整備基準に定めのない事項については、都市計画法、道路法(昭和27年法律第180号)、加西市道の構造の技術的基準等を定める条例(平成25年加西市条例第10号)、兵庫県の開発許可制度の手引等によるものとする。

別表第3(第30条関係)

公園等の整備基準

1 設置基準

- (1) 事業区域面積が0.3ha以上5ha未満の開発事業について、事業区域面積に3%を乗じた面積以上の公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を整備するものとする。ただし、事業区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合、予定建築物等の用途が一戸建ての住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合など、事業区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 事業区域面積が5ha以上の開発事業について、1箇所当たり300㎡以上、かつ、事業区域の面積に3%を乗じた面積以上の公園等を整備するものとする。
- (3) 事業区域面積が0.1ha以上0.3ha未満の開発事業について、事業区域の面積に3%を乗じた面積以上の公園等を整備するよう努めること。ただし、事業区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合、予定建築物等の用途が一戸建ての住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合など、事業区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

2 施設整備基準

- (1) 規模等

改正後

事業区域面積	配置
0.3ha以上5ha未満	原則として1箇所当たり150㎡以上
5ha以上20ha未満	1箇所当たり300㎡以上。ただし、1,000㎡以上の公園を最低1箇所配置すること。
20ha以上	1箇所当たり300㎡以上。ただし、1,000㎡以上の公園を最低2箇所配置すること。

(2) 公園等の配置等

- ア 公園等の位置について、地域住民が安全かつ有効に利用できる位置に計画すること。
- イ 公園等の形状について、細長過ぎない長方形又はこれに近い形で、園路、広場、遊戯施設、植栽その他の公園施設が有利に配置できる形状とすること。
- ウ 公園等の場所について、低湿地、高圧線下その他利用に障害及び危険となる場所を避けるものとする。
- エ 土砂の流入及び流出、法面及び石積の崩壊並びに排水不良等が生じないように、公園等の内外に排水施設を整備すること。
- オ 幼児等の利用に配慮し、危険と考えられる箇所に周囲柵及び危険防止柵を設置すること。
- カ 園路及び広場について、幼児等の利用に支障のないよう整地等の措置を十分講じること。
- キ 公園等の出入口について、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項又は第2項に規定する道路に接するものとし、交通安全に配慮した位置に設置すること。
- ク 1,000㎡以上の公園等の出入口について、2箇所以上設置すること。
- ケ 遊具、ベンチ等（以下「公園施設」という。）の配置について、関係自治会その他利害関係者と協議の上、公園種別に応じ必要とされるものを配置するよう努めること。
- コ 植栽について、公園樹木として高木（高さ4m以上のもの）、中木（高さ2.5m以上4m未満のもの）、低木（高木、中木に該当しないもの）を植栽するよう努めること。
- サ 公園等の区域を明示する境界杭又は境界鋸を設置すること。
- シ その他公園等の施設の種類、数量、配置及び構造等について、市長と協議すること。

3 維持管理

- (1) 開発事業により整備された公園等及び公園施設の維持管理について、公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会又は市との協議により別に定める場合を除き、開発事業者が行うものとする。

4 その他

- (1) この整備基準に定めのない事項については、都市計画法、兵庫県の開発許可制度の手引等によるものとする。

別表第4（第31条関係）

排水施設整備基準

1 排水計画の原則

- (1) 排水計画は、当該事業区域内にとどまらず集水区域全体を考慮し、かつ区域内の雨水及び汚水を速やかに排除するため、必要十分な施設計画とすること。なお、公共下水道事業計画、農業集落排水事業計画及びコミュニティプラント事業計画に整合する施設計画を原則とする。
- (2) 排除方式は分流式とし、かつ自然流下により排除すること。
- (3) 排水施設計画については、放流先の河川、水路、道路の側溝等の管理者と協議すること。
- (4) 必要に応じて、沈砂池又は調整池を設けること。

2 施設計画の基準（建築行為を伴う開発事業に限る。）

- (1) 計画雨水量の算出は、次の式を基本とすること。

改正後

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

Q：計画雨水量 (m<sup>3</sup>/秒)

C：流出係数 宅地・裸地 1.0、草地・造成緑地 0.8、林地 0.7

I：降雨強度 120mm/hr

A：集水面積 (ha)

(2) 前項の規定にかかわらず、公共下水道の処理区域における開発行為にあつては、当該区域の下水道管理者との協議の上、定められた値を用いることができる。

(3) 排水路の計画通水量の算出は、次の式によること。

$$Q = A \times V$$

Q：計画通水量 (m<sup>3</sup>/sec)

A：流出断面積 (m<sup>2</sup>)

V：流速 (m/sec)

(マニング公式)

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

n：粗度係数

I：勾配

R：径深 A/P

P：潤辺(流水辺長) (m)

粗度係数

区分	n	区分	n
塩化ビニール管	0.01	砂利を露出するような古いコンクリート	0.02
強化プラスチック複合管	0.01	粗石モルタル積	0.025
ヒューム管	0.013	粗石空積	0.035
現場打コンクリート	0.013	プレキャスト製品	0.013

\*ただし、雨水排水施設の断面決定することについて宅地造成等工事規制区域内では含砂率 a=10%算入とする。

(4) 雨水排水路の断面決定は次に掲げる事項を考慮すること。

ア 流速は、雨水管にあつては、計画下水量に対し、最小0.8m/sec、最大3.0m/secとする。

イ 計画流速は、0.8m/sec～3.0m/secまでの範囲で下流に行くに従い漸増させること。

ウ 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q \text{ (計画雨水量)} \leq 0.8Q \text{ (計画通水量)}$$

(5) 污水管渠の断面決定にあつては、次に掲げる事項を考慮すること。

ア 流速は、污水管にあつては、計画下水量に対して、最小0.6m/sec、最大3.0m/secとする。

イ 計画流速は、0.6m/sec～3.0m/secまでの範囲で下流に行くに従い漸増させること。

ウ 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q \text{ (計画汚水量)} \leq 0.5Q \text{ (計画通水量)}$$

(6) 雨水排水施設は原則として開渠とし、道路敷に接する位置に設けること。

(7) 雨水排水施設及び污水排水施設の構造物の強度、形状、寸法、使用材料等については市

改正後

長と協議すること。

- (8) 計画汚水量については、次の値を標準とする。  
ア 予定建築物が主として住宅等の家庭汚水量

区 分	汚水量 (ℓ/人・日)	摘 要
計画日最大汚水量	350	
計画日平均汚水量	280	計画日最大汚水量の80%
計画時間最大汚水量	595	計画日最大汚水量の170%

※地下水量は、計画日最大汚水量の15%を考慮すること。

イ 予定建築物が住宅以外の場合は、予定建築物の用途又は規模等に応じて想定される計画汚水量を算出すること。

ウ 計画汚水の性状については、市長と別途協議すること。

- (9) この整備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）、公益社団法人日本下水道協会発行「下水道施設設計指針と解説」、加西市下水道条例（平成2年加西市条例第18号）、都市計画法、兵庫県の開発許可制度の手引等によるものとする。

3 維持管理

- (1) 開発事業により設置された排水施設の維持管理について、公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会又は市との協議により別に定める場合を除き、開発事業者が行うものとする。

別表第5（第32条関係）

給水施設整備基準

1 計画水量

- (1) 計画水量人口は、一般住宅については一戸当たり3.9人とし、その他の場合については、その業態ごとに給水人口を推定すること。  
(2) 計画1日平均給水量は、第5項の規定を参考にして給水量を推定すること。  
(3) 計画1日最大給水量は、計画1日平均給水量を負荷率75%で割り戻したものとすること。  
(4) 計画時間最大給水量の算定は、次の式になる。

$$\text{計画時間最大給水量} = \frac{\text{計画1日最大給水量}}{24} \times 1.71$$

2 給水方式

- (1) 給水方式は、直結式と受水槽式とする。

3 材料

- (1) 工事中材料は、すべて日本産業規格及び公益財団法人日本水道協会規格に適合するもので、公益社団法人日本水道協会の検査に合格し、かつ市の指定したものでなければならない。

4 施工

- (1) 事業者は、上水道管布設工事申請書（施行計画書（災害・交通安全管理を含む。）、施工図、使用材料承認書、現場代理人届等）を提出し、かつ、給水工事にあたっては給水装置工事実施要領に沿い、管理者の承諾を得た後工事に着手すること（特に、他の埋設物との位置関係をよく調整しなければならない。）。  
(2) 事業者は、工事施工の各段階において、着手届、中間検査願、完了届（竣工図、完了写真等を含む。）等諸届を管理者に滞りなく提出しなければならない。  
(3) 配水管は、ダクタイル鋳鉄製耐震管（フランジレスを基本とする）又は同等以上の材料を使用し、スリーブ巻きによる管保護を行うこと。給水管については、配水本管に対して直角に呼び径20mm以上のポリエチレンパイプ（1種2層管）で敷設し、保護砂を巻きたてるこ

改正後

と。宅地内に盗水防止型の直結止水栓を取付け、その保護に取付管径に応じた水道メーター用のBOXを設置すること。(20mm用を最低とする)

(4) 掘削、埋戻しは、道路占用基準に準じた土破りを保持し、中間には掘削による破損防止のため管理設表示シートを敷設し、20cmごとに敷き固めをしなければならない。

(5) 通水は、管理者の水圧検査(1.03Mpa・20分間)を受け、水圧低下がないことを確認した後、管理者の承認を得て行う。

5 建物種類別単位給水量・使用時間・使用人員

(1) 原則として、次表のとおりとする。

建物種類	単位給水量 (1日当たり)	使用時間 (h/d)	注記	有効面積当たりの 人員など	備考
一戸建ての住宅 集合住宅	200~400ℓ/人 200~350ℓ/人	10 15	居住者一人当たり 居住者一人当たり	0.16人/㎡ 0.16人/㎡	
官公庁 事務所	60~100ℓ/人	9	在勤者一人当たり	0.2人/㎡	男子 50 ℓ/人 女子 100 ℓ/人 社員食堂・ファイト等は別途加算する
工場	60~100ℓ/人	操業時間 +1	在勤者一人当たり	座り作業 0.3人/㎡ 立ち作業 0.1人/㎡	男子 50 ℓ/人 女子 100 ℓ/人 社員食堂・シャワー等は別途加算する
総合病院	1,500~3,500ℓ/床 30~60ℓ/㎡	16	延べ面積 1㎡当たり		設備内容などにより詳細に検討する
ホテル全体	500~6,000ℓ/床	12			設備内容などにより詳細に検討する
ホテル各室部	350~450ℓ/床	12			客室部のみ
保養所	500~800ℓ/人	10			
喫茶店	20~35ℓ/客 55~130ℓ/店舗㎡	10		店面積には厨房 面積を含む	厨房で使用される水量のみ便所洗浄水 などは別途加算
飲食店	55~130ℓ/客 110~530ℓ/店舗㎡	10		同上	同上(定性的には、軽食・そば・和食・ 洋食・中華の順に多い)
社員食堂	25~50ℓ/食 80~140ℓ/食堂㎡	10		同上	同上
給食センター	20~30ℓ/食	10			同上
デパート スーパーマーケット	15~30ℓ/㎡	10	延べ面積 1㎡当たり		従業員分、空調用水を含む
小・中学校 普通高等学校	70~100ℓ/人	9	(生徒+職員)一人当たり		教師・従業員分を含む。プール用水 (40-100 ℓ/A)は別途加算
大学講義棟	2~4ℓ/㎡	9	延べ面積 1㎡当たり		実験・研究用水は別途加算
劇場映画館	25~40ℓ/㎡ 0.2~0.3ℓ/人	14	延べ面積 1㎡当たり 入場者一人当たり		従業員分、空調用水を含む
ターミナル駅 普通駅	10ℓ/1,000人 3ℓ/1,000人	16 16	乗降客 1,000人当たり 乗降客 1,000人当たり		列車給水・洗車用水は別途加算 従業員分・多少のファイトを含む
寺院・教会	10ℓ/人	2	参会者一人当たり		常住者・常勤者分は別途加算
図書館	25ℓ/人	6	閲覧者一人当たり	0.4人/㎡	常勤者分は別途加算

改正後

(空気調和・衛生工学会便覧 第14版による。)

注(1) 単位給水量は設計対象給水量であり、年間一日平均給水量ではない。

注(2) 欄に特記のない限り空調用水、冷凍機冷却水、実験、研究用水、プロセス用水、プール、サウナ用水等は別途加算する。

6 維持管理

(1) 開発事業により設置された給水施設の維持管理について、公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会又は市との協議により別に定める場合を除き、開発事業者が行うものとする。

7 その他

(1) この整備基準の定めがない事項は、水道法(昭和32年法律第177号)、公益財団法人日本水道協会水道施設設計指針、加西市水道事業給水条例(昭和42年加西市条例第87号)、都市計画法、兵庫県の開発許可制度の手引等によるものとする。

別表第6(第33条関係)

防災施設整備基準

(1) 条例第2条第5号ア又はイに該当する開発事業において、事業区域の土地の全部又は一部が次表の上欄に掲げる区域内である場合、中欄に該当する工事において、下欄に掲げる基準に適合すること。

宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域
事業区域の面積が1,000㎡以上のも
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。

(2) 条例第2条第5号ウ、サ、ス、セ、ソ又はタに該当する開発事業において、事業区域の土地の全部又は一部が次表の上欄に掲げる区域内である場合、中欄に該当する工事において、下欄に掲げる基準に適合すること。

宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域
宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)第3条各号に掲げるもの
宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。

(3) その他、都市計画法第33条第1項第7号の規定について、兵庫県の開発許可制度の手引に準ずること。

(4) この整備基準に定めのない事項は、宅地造成及び特定盛土等規制法、都市計画法、兵庫県の開発許可制度の手引等によるものとする。

別表第7(第34条関係)

集会所施設整備基準

(1) 予定建築物の用途が主として一戸建ての住宅である事業区域において計画戸数が50戸以上、かつ、関係自治会とは別にその事業区域内で新たな自治会が発足することが確実である場合は、原則、集会所用地として130㎡以上を確保すること。

(2) 予定建築物の用途が主として一戸建ての住宅である事業区域において計画戸数が200戸

改正後

以上、かつ、関係自治会とは別にその事業区域内で新たな自治会が発足することが確実である場合は、原則、集会所用地として130㎡以上を確保するとともに、開発事業者の負担により集会所を設置すること。

(3) 集会所の施設に関する基準は次表のとおりとする。

区分	設備内容
間取り	床面積が50㎡以上の会議室、便所、その他
内部付帯設備	電気、水道、ガス、防火避難設備、その他
外部付帯設備	側溝、植栽、防犯灯、掲示板、その他
その他	別表第1の規定に配慮すること。

(4) 第2号の規定により整備された集会所施設の維持管理について、事業区域内に新たな自治会が発足するまでの間は、原則関係自治会が行うものとし、新たな自治会が発足後、速やかに引き継ぐものとする。

別表第8（第34条関係）

ごみターミナル施設整備基準

- (1) ごみターミナルの設置について、開発事業者と関係自治会が協議の上必要と認められる場合は、加西市簡易ごみ集積所等設置要綱（平成5年加西市訓令第26号）に基づき、開発事業者の負担により整備すること。
- (2) ごみターミナルを設置する場合、ごみ収集車が容易に近づけて、交通及び収集に支障のない場所に設置するものとする。
- (3) ごみターミナルを設置する場合、利用者の便益及び安全性を考慮したものとする。
- (4) ごみターミナル前面に排水溝等がある場合は、溝蓋等を設置するものとする。
- (5) ごみターミナルの維持管理について、供用開始するまでに、条例別表第2の1の項第3号の規定に準じて、公共施設管理者を定めるものとする。
- (6) ごみターミナルの維持管理について、供用開始するまでに、条例別表第2の1の項第4号の規定に準じて、同号に規定する公共施設等管理協定（以下単に「公共施設等管理協定」という。）を締結するものとする。
- (7) ごみターミナルの維持管理について、第5号に規定する公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会との協議により別に定める場合を除き、開発事業者において行うものとする。
- (8) ごみターミナルの供用開始時期について、開発事業者と関係自治会又は市との協議により定めるものとし、公共施設管理者が定まった日から供用開始までの間は、開発事業者と関係自治会との協議により別に定める場合を除き、関係自治会で維持管理するものとする。

別表第9（第34条関係）

防犯灯施設整備基準

- 1 予定建築物の用途が主として一戸建ての専用住宅である事業区域における防犯灯設備の整備基準は、原則として次表のとおりとし、開発事業者の負担により整備すること。

改正後

事業区域面積	LED照明（20W相当）
1,000㎡未満	1灯以上必要に応じて設置
1,000㎡以上3,000㎡未満	2灯以上必要に応じて設置
3,000㎡以上5,000㎡未満	3灯以上必要に応じて設置
5,000㎡以上	別途協議のうえ設置

2 防犯灯施設の維持管理

- (1) 防犯灯施設の維持管理について、条例別表第2の1の項第3号の規定に準じて、公共施設管理者を定めるものとする。
- (2) 防犯灯施設の維持管理について、条例別表第2の1の項第4号の規定に準じて、公共施設等管理協定を締結するものとする。
- (3) 防犯灯施設の維持管理について、公共施設管理者が定まるまでの間は、開発事業者と関係自治会又は市との協議により別に定める場合を除き、開発事業者において行うものとする。

別表第10（第35条関係）

駐車場及び駐輪場の整備基準

- (1) 駐車場区画の大きさは、幅2.5m以上（車椅子利用区画にあたっては、幅3.5m以上）、長さ5m以上とする。
- (2) 駐輪場区画の大きさは、1台あたり幅0.6m以上、長さ1.8m以上とする。
- (3) 駐車場区画及び駐輪場区画の最低必要数は、原則として次のとおりとする。
  - ア 共同住宅、長屋等

建築物の用途	駐車場最低必要数	自転車置場最低必要数
共同住宅、長屋	1台/戸	必要に応じて設置
寄宿舍、下宿	必要に応じて設置	必要に応じて設置

- イ 住宅以外の建築物において駐車場を設置する場合は、自動車通勤従業員数以上、店舗においては自動車通勤従業員数に加え来店見込み者数を加えて得た数以上を確保するよう努めるものとする。

別表第11（第36条関係）

緑地整備に関する技術基準

1 緑地整備に係る基準について、原則として次のとおりとする。

- (1) 緑地とは、竹、花、芝その他の地被植物（以下それらを「地被植物等」という）若しくは樹木が生育している又はそれらの生育に供される土地のことをいう。
- (2) 緑地の配置について、地被植物等と樹木のバランスに配慮した配置に努めること。
- (3) 既存の樹木又は樹木の集団が事業区域内にある場合は、それらを有効に活用する開発事業として計画すること。
- (4) 樹木を植栽しない場合は、地被植物等で表面を被うこと。
- (5) 樹木のみ植栽する場合は、第4項及び第5項の規定を基本とし、配置については適切なバランスに努めること。
- (6) 花を植栽する場合は、管理できる範囲の面積に留めることを前提に緑地面積の過半を超えないこととし、適切な管理に務めること。
- (7) 事業区域内において斜度15度以上の勾配を有する土地について、周辺から容易に望見し得るものにあつては、原則として適切な方法で緑化修景に努めること。

改正後

2 緑地における樹木、地被植物等の種別及び選定基準について、次のとおりとする。

- (1) 高木とは、成木時の樹高が概ね4 m以上のものをいう。
- (2) 中木とは、成木時の樹高が概ね2.5m以上4 m未満のものをいう。
- (3) 低木とは、高木及び中木以外の樹木をいう。
- (4) 樹木の選定においては、市木であるカシを含む多様な地域の環境に適した在来種の選定に努めること。
- (5) スギ、ヒノキ等花粉症の原因とされている樹木の植栽は避けること。
- (6) 花を植栽する場合は、多年草の植栽に努め、一年草を植栽する場合は、次表に掲げるものをはじめとする開花期間が長いもの又は市花であるサルビアの植栽に努めること。

春季から夏季に推奨する花	秋季から冬季に推奨する花
マリーゴールド	パンジー
マツバボタン	ビオラ
ポーチュラカ	キンギョソウ
ペチュニア	ハボタン
ニチニチソウ（ピンカ）	アリッサム
トレニア	ノースポール
ジニア	

3 緑地の位置について、原則として次のとおりとする。

- (1) 緑地は、他の施設と明確に区画すること。
- (2) 主たる緑地の位置について、可能な限りセンターラインが設けられた道路に敷地が接する場合はその道路に、接していない場合は建築基準法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に面した箇所に設置するように努めること。なお、この規定への適合が困難な場合は、道路からの視認性の良い位置又は隣地との敷地境界線に沿った位置に設置するように努めること。
- (3) 用途地域の指定のない都市計画区域内（地区計画区域を除く。）において一の敷地で構成される事業区域の面積が1 haを超えるものについては、センターラインが設けられた道路に敷地が接する場合はその道路に、接していない場合は建築基準法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に面した箇所に別表第17に規定する緑地帯を緑地の一部又は全部として設置するように努めること。なお、この規定への適合が困難な場合は、前号の規定によるものとする。

4 樹木の植栽基準について、次表を基本とする。

樹木の種別	20 m <sup>2</sup> 当たりの植栽本数
高木	1本以上
中木	2本以上
低木のうち、成木時の樹高が概ね1 m以上2.5m未満のもの	5本以上
低木のうち、成木時の樹高が概ね1 m未満のもの	6本以上

5 緑地面積の算定について、原則として他の施設と明確に区画された土地の面積とし、次のとおりとする。

- (1) 建築物の建築面積に算定される部分については、緑地面積に含まないこと。ただし、事業区域の緑地面積を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、当該事業区域において必要とされる緑地の面積のうち、緑地化が困難な面積相当分は、事業区域内の建築物の屋上、壁面、ベランダ等の同一面積の緑地化をもって代えることができる。
- (2) 樹木を植栽する場合、原則、樹木ごとの樹冠の水平投影面積を緑地面積として算定すること。

改正後

- (3) 樹木の植栽において、樹冠面積を次表のとおりにみなして緑地面積に算定することができる。なお、緑地面積の計算においてみなし樹冠面積を使用する場合、みなし樹冠面積と地被植物等の面積を単に加算した数値を用いることとする。

樹木の高さ又は樹種	みなし樹冠の半径	みなし樹冠面積
高木	2.1m	13.8 m <sup>2</sup>
中木	1.6m	8 m <sup>2</sup>
低木のうち、成木時の樹高が概ね1 m以上2.5m未満のもの	1.1m	3.8 m <sup>2</sup>
低木のうち、成木時の樹高が概ね1 m未満のもの	1 m	3.1 m <sup>2</sup>

- (4) 樹木と地被植物等を配置する場合は、この別表の規定によりそれぞれ算定した合計の面積を緑地面積とする。
- (5) 駐車区画の面積の50%以上を地被植物等で被うことにより緑化することができる工法により整備する駐車区画については、地被植物等で被われていない部分を含めて駐車区画全体の面積を緑地の面積とみなすことができる。
- (6) 次に掲げる条件をすべて満たす沿道緑化に資する緑地については、次表に示す面積として算定することができる。ただし、工場立地法（昭和34年法律第24号）第2条第3号に規定する製造業等の工場の敷地を事業区域とするものを除く。
- ア 透過性のないフェンス、ブロックなどがなく、道路から緑地が視認できること。
- イ 緑地全体が地被植物等のみでないこと。
- ウ 樹木の枝葉が道路にはみ出す、道路の視認性を阻害するなど、道路の通行に支障をきたす配置になっていないこと。

沿道緑化の位置	緑地面積の算定
幅員6 m以上の道路と事業区域の境界から事業区域側に3 m以内の部分に位置する緑地（3 m以内の部分から連続している部分を含む。）	1.2倍
幅員6 m以上の道路と他の道路が内角120度以下で交差する交差点（隅切りが設けられている場合は隅切りの端部）から道路の境界に沿って3 m以内、かつ、事業区域側に3 m以内の部分に位置する緑地（3 m以内の部分から連続している部分を含む。）	1.5倍

- 6 条例第9条の規定により整備される公園又は広場との兼用について、次のとおりとする。
- (1) 条例及びこの規則に適合するものは、緑地の一部又は全部と兼ねることができる。
- (2) 公園又は広場と兼ねる緑地面積の算定については、第5項の規定による。
- 7 緑地内に修景施設を設置する場合は、以下のとおりとする。
- (1) 噴水、石組、池、彫像などの修景施設を緑地内に設置する場合、それら施設の水平投影面積が緑地面積の1/3以内である場合は、当該施設を緑地面積とみなすことができる。
- (2) 前項に規定する公園又は広場と兼ねることができる緑地について、植栽していない部分にベンチ、スツール、遊具等の公園や広場の施設を適切に配置した場合は、それら施設の水平投影面積の2倍の面積を緑地面積とみなすことができる。
- 8 別表第13から第17までに掲げる緑地を整備することとしている事業区域内において別表第12の1の項に規定する既存森林が存する場合、緑地とする部分については既存森林の保全に努め、困難な場合はこの別表の基準により整備すること。

別表第12（第36条関係）

改正後

既存森林の保全に関する技術基準

- 1 保全の対象となる既存森林は、森林法（昭和26年法律第249号）第5条第2項第1号に規定する森林の区域（以下「地域森林計画対象民有林区域」という。）内において現に樹木又は竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある樹木又は竹並びに樹木又は竹の集団的な生育に供される土地のことをいう。
- 2 保全する既存森林の位置に係る基準について、原則として次のとおりとする。
  - (1) 保全する既存森林の位置について、建築物とのバランスに配慮した配置に努めること。
  - (2) 保全する既存森林の位置について、可能な限り建築基準法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に面した箇所に配置するように努めること。なお、この規定への適合が困難な場合は、周辺からの眺望に配慮した配置とするように努めること。
  - (3) 既存森林の保全が困難な場合は、それに代わり前2号の規定に準じた位置に次項の規定に基づき植林すること。
- 3 保全する既存森林に代わる植林の種別、配置及び高さに係る基準について、原則として次のとおりとする。
  - (1) 植林する樹木の種別について、既存森林と同じ種類又は別表第11の2の項第4号及び第5号の規定に基づいて選定すること。
  - (2) 植林する樹木の配置について、別表第11の3の項の規定を準用する。この場合において、第3項中「緑地」とあるのは、「既存森林に代わる植林」に読み替えるものとする。
  - (3) 植林する樹木の高さについて、建築物とのバランスに配慮し、別表第11の2の項第1号から第3号までに規定する高木、中木、低木の適切な配置に努めること。
- 4 保全する既存森林及びそれに代わる植林の面積に係る基準について、原則として次のとおりとする。
  - (1) 保全する既存森林及びそれに代わる植林の面積について、別表第11の4の項及び5の項の規定を準用する。この場合において、「植栽」とあるのは、「植林」に読み替え、「緑地」とあるのは、「既存森林及びそれに代わる植林」に読み替えるものとする。
- 5 条例第9条の規定により整備される公園又は広場との兼用について、次のとおりとする。
  - ア 条例及びこの規則に適合するものは、保全する既存森林及びそれに代わる植林の一部又は全部と兼ねることができる。
  - イ 公園又は広場と兼ねる、保全する既存森林及びそれに代わる植林面積の算定については、第4項の規定による。

別表第13（第36条関係）

工場等における緑地の整備基準

- 1 工場等における緑地面積の割合については、次表のとおりとする。

対象とする建築物の用途	地域地区の区分	対象とする開発事業	事業区域のうち緑地とする面積の割合
工場立地法第2条第3項に規定する製造業等の工場	地区計画等の区域	条例第2条第5号オ	別表第14の規定による
	用途地域のうち工業地域及び工業専用地域		5%以上
	用途地域のうち工業地域及び工業専用地域を除く地域		10%以上
	特定用途制限地域	条例第2条第5号オ	

改正後

別表第14（第36条関係）

地区計画等における緑地の整備基準

1 対象とする開発事業の種類は、次表のとおりとする。

対象とする開発事業	条例第2条第5号オ
-----------	-----------

2 緑地とする面積の割合については、次表のとおりとする。ただし、事業区域が複数の区域にまたがる場合は過半を占める区域における割合とする。

地区名称	地区の細区分	事業区域のうち緑地とする面積の割合
横尾地区地区計画に規定する地区整備計画区域		10%以上
中野地区地区計画に規定する地区整備計画区域	住宅地区	10%以上
	生活利便施設地区	
	産業立地促進地区	当該地区整備計画の規定による。
玉丘地区地区計画に規定する地区整備計画区域		10%以上
加西南産業団地地区地区計画に規定する地区整備計画区域		5%以上
加西東産業団地地区地区計画に規定する地区整備計画区域	1期地区	5%以上
	2期地区	
鎮岩工業団地地区地区計画に規定する地区整備計画区域	工業専用地区	当該地区整備計画の規定による。
	職住調和地区	
北条町駅西部地区地区計画に規定する地区整備計画区域	大規模商業施設集積地区	当該地区整備計画の規定による。
	ロードサイド型商業施設集積促進地区	
	土地利用転換誘導地区	10%以上
西高室地区地区計画に規定する地区整備計画区域	低層住宅地区	10%以上
	産業立地促進地区	
倉谷町産業公園地区地区計画に規定する地区整備計画区域		5%以上
鶉野飛行場跡地東部産業拠点地	A地区	当該地区整備計画の規定による。
	B地区	

改正後		
区地区計画に規定する地区整備計画区域		
鶉野飛行場跡地地域資源活用地区地区計画に規定する地区整備計画区域	滑走路跡地整備地区	地域資源である戦争遺産を保全するため緑地を設けない。
	滑走路跡地保全地区	
	沿道地区	
繁昌町国道 372 号沿線地区地区計画に規定する地区整備計画区域		5%以上
横尾南部地区地区計画に規定する地区整備計画区域	住商共栄地区	10%以上
	産業促進地区	5%以上
鶉野上町産業集積地区地区計画に規定する地区整備計画区域	産業施設地区	当該地区整備計画の規定による。
	農業関連施設地区	
東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による。
加西インター産業団地第 1 期地区地区計画に規定する地区整備計画区域	産業施設地区	当該地区整備計画の規定による。
	産住共生地区	
	生活拠点地区	
東高室地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による
加西工業団地地区地区計画に規定する地区整備計画区域		5%以上
西笠原町地区地区計画に規定する地区整備計画区域	地域交流拠点地区	当該地区整備計画の規定による。
	産業施設地区	
	既存集落地区	
加西インター産業団地第 2 期 3 工区地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による。

改正後			
加西インター産業団地第2期5工区地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による。	
殿原地区地区計画に規定する地区整備計画区域	居住促進地区	当該地区整備計画の規定による。	
	幹線道路沿道地区		
	地域産業共生地区		
サスティナブルタウン九会地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による。	
統合中学校・北条高等学校周辺地区地区計画に規定する地区整備計画区域	住宅地区	当該地区整備計画の規定による。	
	沿道地区		
	学校施設地区		
繁昌町国道372号沿線第2期地区地区計画に規定する地区整備計画区域		当該地区整備計画の規定による。	

別表第15（第36条関係）

公共施設における緑地の整備基準

1 対象とする開発事業の種類は、次表のとおりとする。

対象とする開発事業	条例第2条第5号オ
-----------	-----------

2 緑地とする面積の割合については、次表のとおりとする。ただし、事業区域のうちグラウンドが占める割合が大きいなどにより緑地面積の確保が困難なときは、道路と事業区域の境界から事業区域側に3m以内の部分に緑地（3m以内の部分から連続している部分を含む。）を配置する場合、緑地面積を1.5倍とみなす。

対象とする公共施設の用途	事業区域のうち緑地とする面積の割合
学校、図書館、保育所その他これらに類するもの	5%以上

改正後

上欄の用途に供する建築物を除く国、都道府県、市町村又はそれらがその組織に加わっている法人、一部事務組合若しくは広域連合の業務の用に供するもので次に掲げるもの (1) 国、都道府県又は市町村が法律、条例その他規則等に基づき設置し管理するもの (2) 国、都道府県又は市町村が出資している法人が定款に規定する目的に基づき設置し管理するもの (3) 国、都道府県若しくは市町村が組織に加わっている一部事務組合又は広域連合が規約に基づき設置し管理するもの	10%以上	
--	-------	--

別表第16（第36条関係）

用途地域における緑地の整備基準

1 対象とする開発事業の種類は、次表のとおりとする。

対象とする開発事業	条例第2条第5号オ
-----------	-----------

2 緑地とする面積の割合については、次表のとおりとする。ただし、事業区域が複数の地域にまたがる場合は過半を占める地域における割合とする。

開発事業を行う用途地域の区分	事業区域のうち緑地とする面積の割合
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	20%以上
工業地域及び工業専用地域	5%以上
その他の用途地域	10%以上

別表第17（第36条関係）

特定用途制限地域における緑地の整備基準

1 対象とする開発事業の種類は、次表のとおりとする。

対象とする開発事業	条例第2条第5号オ
-----------	-----------

改正後

2 事業区域のうち緑地とする面積の割合等については、次表のとおりとする。ただし、緑地とする面積の割合について、事業区域が複数の市土地利用計画の区域にまたがる場合は過半を占める区域の割合とし、他の地区にまたがる場合は過半を占める地区の割合とし、加西市特定用途制限地域に関する条例（令和8年加西市条例第●号）第9条第1項に規定する特例許可を受けて行う開発事業については、10%以上とする。

事業区域における特定用途制限地域の地区の区分	特定用途制限地域の地区における市土地利用計画の区域の区分	事業区域のうち緑地とする面積の割合	別表第11の3の項第3号に規定する緑地帯の幅員の基準
特定用途制限地域のうち集落活力維持地区、集落活力再生地区、集落産業共生地区、既存事業所等周辺地区、産業施設等周辺地区、地域資源活用地区、公共公益施設等周辺地区、地域拠点形成地区	保全区域	20%以上	(1)事業区域面積5ha以上の場合、幅員の平均5m以上 (2)事業区域面積3ha以上5ha未満の場合、幅員の平均3m以上 (3)事業区域面積1ha以上3ha未満の場合、幅員の平均1m以上
	森林区域		
	農業区域		
	集落区域 活力維持型		
	特定区域太陽光発電施設型		
	特定区域資材置場その他型		
	集落区域 活力再生型	10%以上	
	集落区域産業共生型		
	特定区域 工業運輸型		
	特定区域 商業型		
特定区域 公共公益型			
特定用途制限地域のうち農業保全地区、山林保全地区	保全区域	20%以上	(1)事業区域面積5ha以上の場合、幅員の平均5m以上 (2)事業区域面積3ha以上5ha未満の場合、幅員の平均3m以上 (3)事業区域面積1ha以上3ha未満の場合、幅員の平均1m以上
	森林区域		
	農業区域		
	集落区域 活力維持型		
	集落区域 活力再生型		
	集落区域 産業共生型		
	特定区域太陽光発電施設型		
	特定区域資材置場その他型		
	特定区域 工業運輸型		
	特定区域 商業型		
特定区域			

改正後

公共公益型

別表第18（第36条関係）

特定用途制限地域における既存森林の保全基準

1 対象とする開発事業の種類は、次表のとおりとする。

対象とする開発事業	条例第2条第5号オ
-----------	-----------

2 事業区域のうち既存森林を保全する面積の割合について、次表のとおりとする。ただし、事業区域が複数の市土地利用計画の区域にまたがる場合は過半を占める区域における割合とし、複数の特定用途制限地域の地区にまたがる場合は過半を占める地区における割合とし、加西市特定用途制限地域に関する条例第9条第1項に規定する特例許可を受けて行う開発事業については10%以上とする。

事業区域における特定用途制限地域の地区の区分	特定用途制限地域の地区における市土地利用計画の区域の区分	事業区域面積	地域森林計画対象民有林区域内に存し森林法第10条の8第1項に規定する届出の対象となる現に存する既存森林を保全又はそれに代わり新たに植林する面積の割合
特定用途制限地域のうち山林保全地区	保全区域 森林区域	1 ha 未満	30%以上
		1 ha 以上 5 ha 未満	40%以上
		5 ha 以上	50%以上