

姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例

運 用 基 準

平成24年 4月 1日 施 行

(令和 8年 4月 1日最終改訂)

姫 路 市

目 次

第1章 総則

目的（第1条）	5
定義（第2条）	7
適用範囲（第3条・第4条）	13
市の責務、事業者の責務、市民の責務（第5条～第7条）	40
自主的解決（第8条）	41

第2章 開発事業の整備指針

開発事業の基準（第9条）	43
雨水流出抑制対策（第10条）	44
交通処理対策の検討（第11条）	44

第3章 開発事業の手続等

開発事業の流れ	46
事業計画の事前申請（第12条）	49
事前協議の実施等（第13条）	53
大規模開発事業の届出（第14条）	61
標識の設置等（第15条）	67
近隣住民等への説明（第16条）	70
開発事業に関する協定（第17条）	79
事前協議内容の変更（第18条）	85
関連公共施設管理者との協議の変更等（第19条）	93
関連公共施設の設置完了に係る検査（第21条）	93
関連公共施設の設置完了の届出（第22条）	93
完了検査（第23条）	97
協定に基づく地位の承継（第20条）	104
開発事業の廃止（第24条）	106

第4章 雑則

立入調査等（第27条）	107
指導及び勧告（第28条）	109
命令（第29条）	109
公表（第30条）	110
規則への委任（第31条）	111

第5章 罰則

過料（第32条）	112
両罰規定（第33条）	112

第6章 附則

施行期日	113
経過措置	113

第7章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

公共施設の整備等に関する基準の強化（第25条）	114
建築物の敷地面積の最低限度（第26条）	117

第8章 関連公共施設及び宅地の整備基準

1. 総論	118
2. 道路	120
3. 公園、緑地、広場	154
4. 排水施設	161
5. 上水道施設	196
6. 消防施設	205
7. 教育施設	232
8. 衛生施設	234

9. 駐車施設	243
10. 集会施設	246
11. 宅地	248
12. 防災対策及び環境対策に関する事項	265

第9章 開発事業調整委員会

大規模な開発事業に関する取扱要綱	268
姫路市開発事業調整委員会規程	268

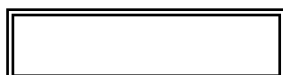
第10章 書式等

開発事業受付番号等の付け方	271
1. 書式第1号（事業計画事前申請書）	272
2. 書式第2号（事業計画事前審査通知書）	273
3. 書式第3号（下協議確認書）	274
4. 書式第4号（事前協議申請書）	276
5. 書式第5号（帰属調書）	278
6. 書式第6号（土地権利者関係一覧表）	279
7. 書式第7号（大規模開発事業事前届出書）	281
8. 書式第8号（開発計画説明書）	282
9. 書式第9号（開発工事説明書）	283
10. 書式第10号（近隣住民等説明報告書）	284
11. 書式第11号（近隣住民等権利者関係一覧表）	285
12. 書式第12号（開発事業の内容等に関する説明報告書）	287
13. 書式第13号（事前協議確認書）	289
14. 書式第14号（事前協議補正届出書）	291
15. 書式第15号（関連公共施設協議申請書）	293
16. 書式第16号（関連公共施設協議済書）	295
17. 書式第17号（事前協議変更届出書）	297

18. 書式第18号 (地位承継承認申請書)	298
19. 書式第19号 (地位承継承認通知書)	299
20. 書式第20号 (関連公共施設整備工事完了検査願)	300
21. 書式第21号 (関連公共施設整備工事完了通知書)	301
22. 書式第22号 (関連公共施設整備工事等完了届出書)	302
23. 書式第23号 (開発工事完了届出書)	304
24. 書式第24号 (工事完了報告書)	306
25. 書式第25号 (公共施設等引継書)	307
26. 書式第26号 (登記原因証明情報兼登記承諾書)	309
27. 書式第27号 (開発事業完了通知書)	310
28. 書式第28号 (事前協議廃止届出書)	311
29. 書式第29号 (公共施設管理者同意申請書)	312
30. 書式第30号 (公共施設管理者同意書)	314
31. 書式第31号 (公共施設協議申請書)	316
32. 書式第32号 (公共施設協議済書)	318
33. 書式第33号 (是正勧告書)	320
34. 書式第34号 (是正命令書)	321

本運用基準の条例、条例施行規則の表記は、下記凡例のとおりとします。

凡 例



姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例



姫路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

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発事業の施行に関し、着手前に必要な手続、関連公共施設の整備基準、開発許可の基準その他必要な事項を定めることにより、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に寄与することを目的とする。

(趣旨)

本条例は、造成行為や建築行為等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、必要な手続、開発事業の施行に伴う関連公共施設の整備基準その他必要な事項を定めることにより、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ます。

(条例制定の背景)

姫路市では、昭和40年代～50年代における旧市内中北部の開発ラッシュに対応するため、昭和46年より「開発行為に伴う関連公共施設整備要綱」を制定し無秩序な開発の防止、良好な市街地の形成のための指導を行ってきました。その後平成7年より兵庫県から開発行為許可権限が委任されたことをきっかけに「姫路市開発行為事前協議等事務取扱要領」、「姫路市大規模開発事前承諾要綱」を制定し、平成8年に中核市に移行後、当該要綱及び要領を整理して、平成12年より「姫路市開発指導要綱」として制定運用してきました。

その間、行政を取り巻く状況も少子高齢化、人口増加の収束、市民ニーズの変化等社会情勢が大きく変化し、平成6年には行政手続法が施行され「行政指導の内容は、あくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現される」と明確に規定されました。また平成12年に行われた地方分権改革では、開発許可事務は自治事務とされ、地方自治法によって、法令に違反しない範囲で条例を定めることができるようになり、市民に法令の定めのない義務を課し、権利を制限する場合は条例に基づくこととされました。また、本市においても現在の要綱行政に限界が生じていることから、開発指導要綱の条例化を実施し、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すものとします。

(本条例の特色)

姫路市では、開発事業に関し、事業計画の事前申請制度や公正で透明性の高い事前協議手続等により地域の特色に応じた良好な都市環境の形成を図るとともに、快適で安全なまちづくりの実現を

推進するため、次に掲げる事項を柱として条例を定めています。

1. 事業計画の事前申請制度の創設
2. 近隣住民等への早期周知のため、開発事業予告標識の設置
3. 近隣住民等説明制度の創設及び開発計画内容の早期公開
4. 市と事業者による開発協定の締結
5. 開発規模や用途に応じた関連公共施設整備基準の策定

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の例による。

2 この条例において、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) 事業 切土若しくは盛土を行う行為又は建築物を建築し、若しくは特定工作物を建設する行為であつて、当該行為を行う土地の面積が500平方メートル以上であるもの（工業専用地域内及び都市計画区域外に所在する土地にあつては、1,000平方メートル以上であるもの）及び公共施設の整備を行う行為をいう。

(2) 建築 建築基準法第2条第13号に規定する建築（建築物の移転を除く。）をいう。

(3) 開発事業 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて規則で定めるものをいう。

(4) 宅地 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する土地をいう。

(5) 開発区域 開発事業を行う区域をいう。

(6) 大規模開発事業 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発事業をいう。

(7) 関連公共施設 道路、公園、緑地、広場、排水施設、上水道施設、消防施設、教育施設、衛生施設、駐車施設及び集会施設であつて、開発事業により設置され、若しくは変更され、又は当該開発事業によりその運営及び管理について影響を受けるおそれのある施設をいう。

(8) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 開発区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の区域（以下「近隣住民区域」という。）内に存する土地を所有する者又は当該区域の土地上の建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

イ 近隣住民区域の全部又は一部をその対象区域とする自治会の代表者

(9) 関係住民 近隣住民区域を対象区域とする自治会の区域内及び当該自治会の区域に隣接する自治会の区域内に存する土地を所有する者又は当該区域の土地上の建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者であつて近隣住民に当たらないものをいう。

(10) 事業者 開発事業に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらず自らその工事を行う者をいう。

(11) 工事施行者 開発事業に係る工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）をいう。

(趣旨)

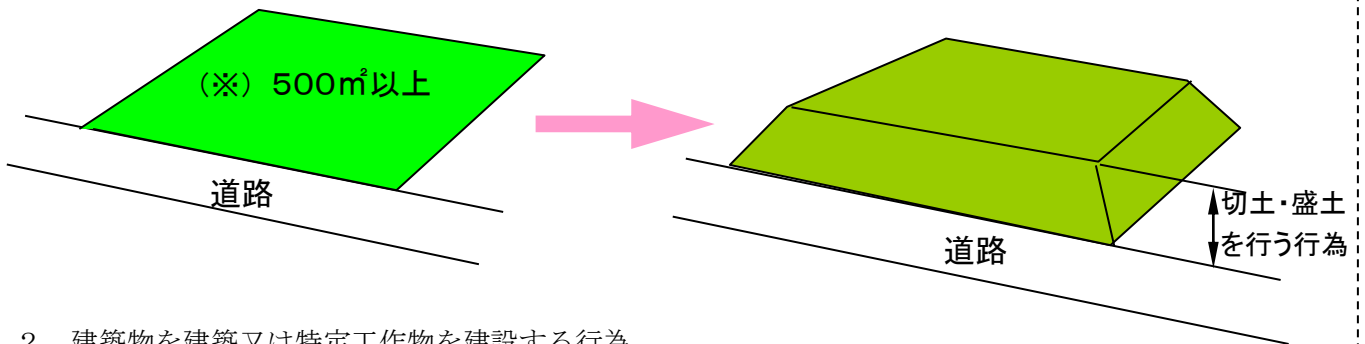
本条例の目的を達成するための、新たな手続等を定めるために、新しい用語や姫路市独自の解釈により使用する用語について解説を行っています。

(解釈)

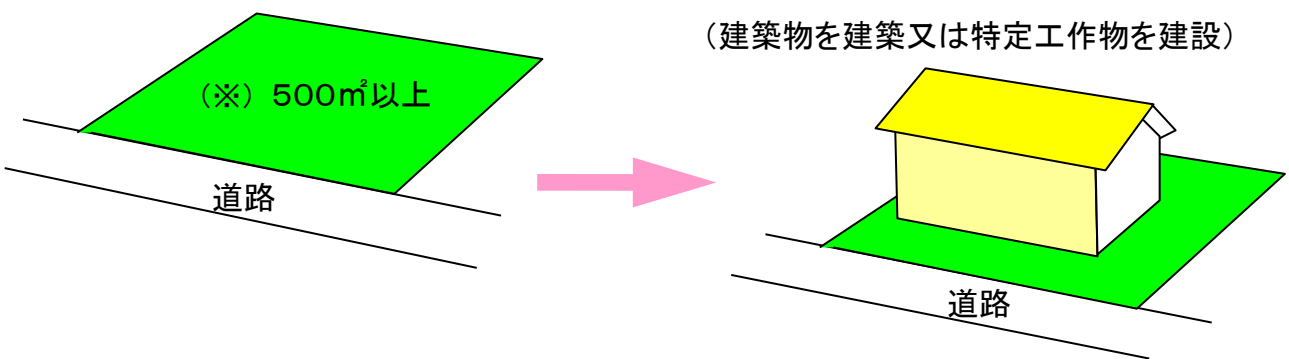
事業 (条例第2条第2項第1号) とは

土地の面積が 500平方メートル (工業専用地域内及び都市計画区域外に所在する土地にあつては1,000平方メートル) 以上で

1. 切土、盛土を行う行為



2. 建築物を建築又は特定工作物を建設する行為



(※) 工業専用地域内及び都市計画区域外に所在する土地にあつては1,000平方メートル以上

3. 公共施設の整備を行う行為

道路、里道、水路等の整備を行う行為及び新たに整備を行った公共施設 (当該公共施設整備完了後1年以内) を使用して土地利用を行う行為

開発事業（条例第2条第2項第3号）とは

（区画形質の変更）

第3条 条例第2条第2項第3号に規定する規則で定める土地の区画形質の変更は、開発区域の面積が500平方メートル（工業専用地域内及び市街化調整区域内（姫路市特別指定区域指定等に関する条例（平成28年姫路市条例第9号）に基づき指定された特別指定区域及び地区計画又は集落地区計画の区域を除く。）に所在する開発区域にあつては1,000平方メートル、都市計画区域外に所在する開発区域にあつては1ヘクタール）以上であつて、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項第2号から第11号までに規定する開発行為は、除く。

（1） 公共施設の整備を行う行為

（2） 切土又は盛土を行う行為で切土又は盛土の高さの最大値が50センチメートル以上のもの

（3） 宅地以外の土地を宅地とする行為で当該宅地以外の土地が下記のいずれにも該当しないもの

ア 不動産登記法（平成16年法律第123号）に基づく登記事項証明書の地目が宅地又は境内地の土地。ただし、地目が宅地又は境内地として登録された日から1年を経過しない土地を除く。

イ 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳に登録された地目が宅地である土地。ただし、地目が宅地として登録された日から1年を経過しない土地を除く。

ウ 適法に建築物が建築されている土地又は建築されていた土地

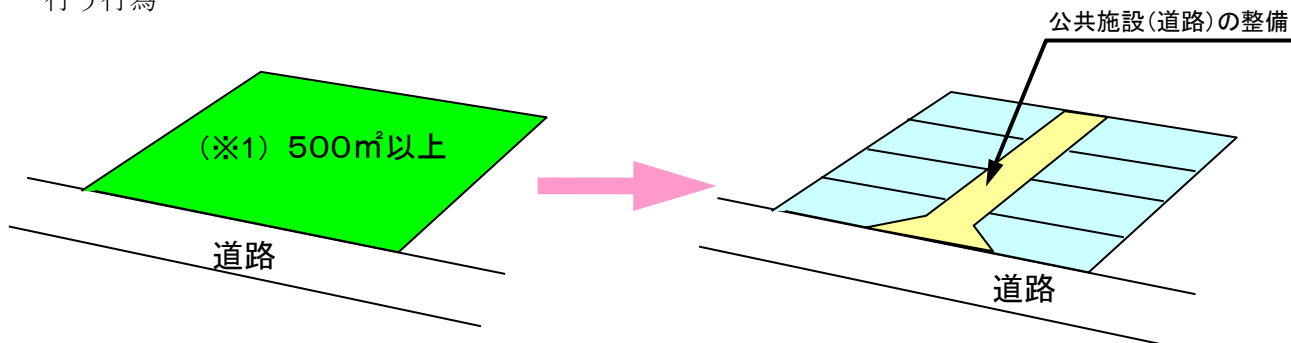
エ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の区域及び公有水面埋立法（大正14年法律第57号）による埋立により新たに生じた土地

開発事業に該当する土地の区画形質の変更について条例施行規則第3条において規定しています。

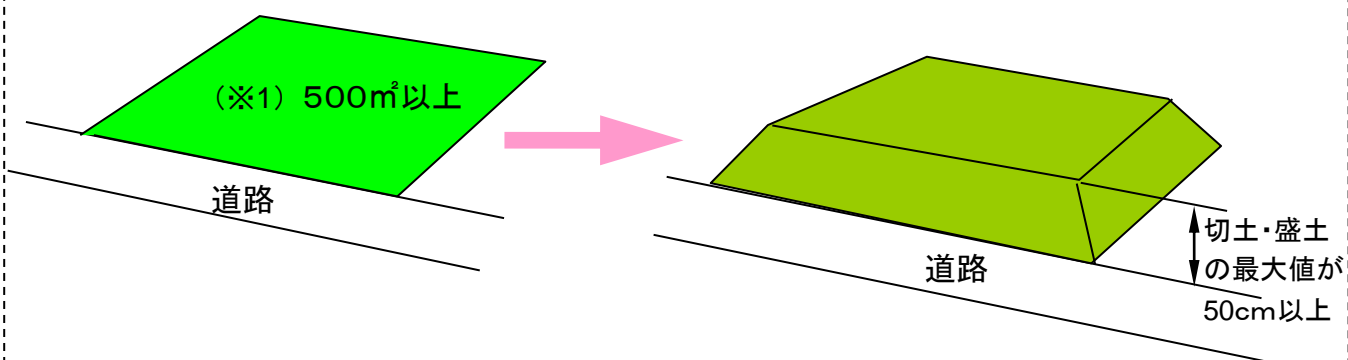
次の図解は、区画形質の変更について説明しています。

区画形質の変更とは次のいずれかに該当する行為です。

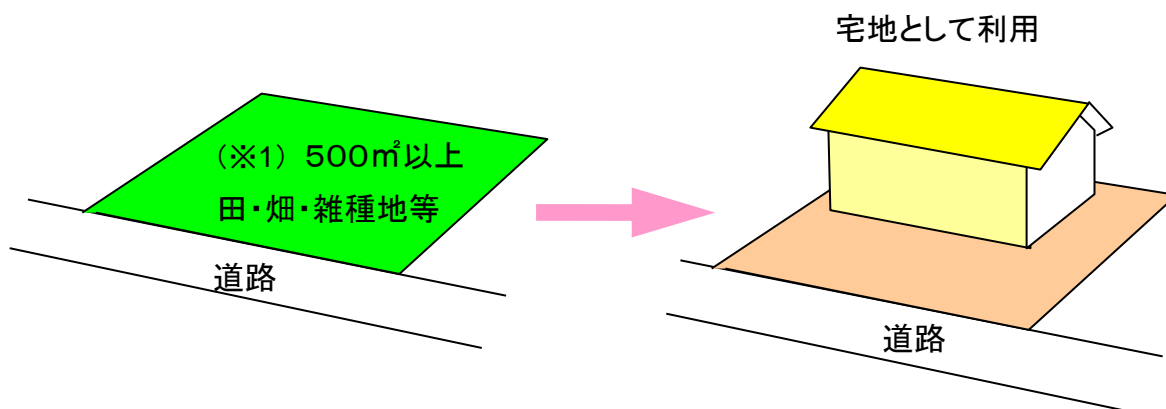
1. 開発区域の面積が 500 平方メートル（※1）以上で、公共施設（道路、里道、水路等）の整備を行う行為



2. 高さ15センチメートル以上の切土又は盛土を行う行為の面積が500平方メートル以上(※1)であって、切土又は盛土の高さの最大値が50センチメートル以上のもの



3. 面積が500平方メートル以上(※1)の農地等宅地以外の土地を宅地とする行為



（※1）工業専用地域内及び市街化調整区域内（姫路市特別指定区域指定等に関する条例に基づき指定された特別指定区域及び地区計画又は集落地区計画の区域を除く。）に所在する開発区域にあっては 1,000 平方メートル、都市計画区域外に所在する開発区域にあっては 1 ヘクタール以上

近隣住民（条例第2条第2項第8号）及び関係住民（条例第2条第2項第9号）とは

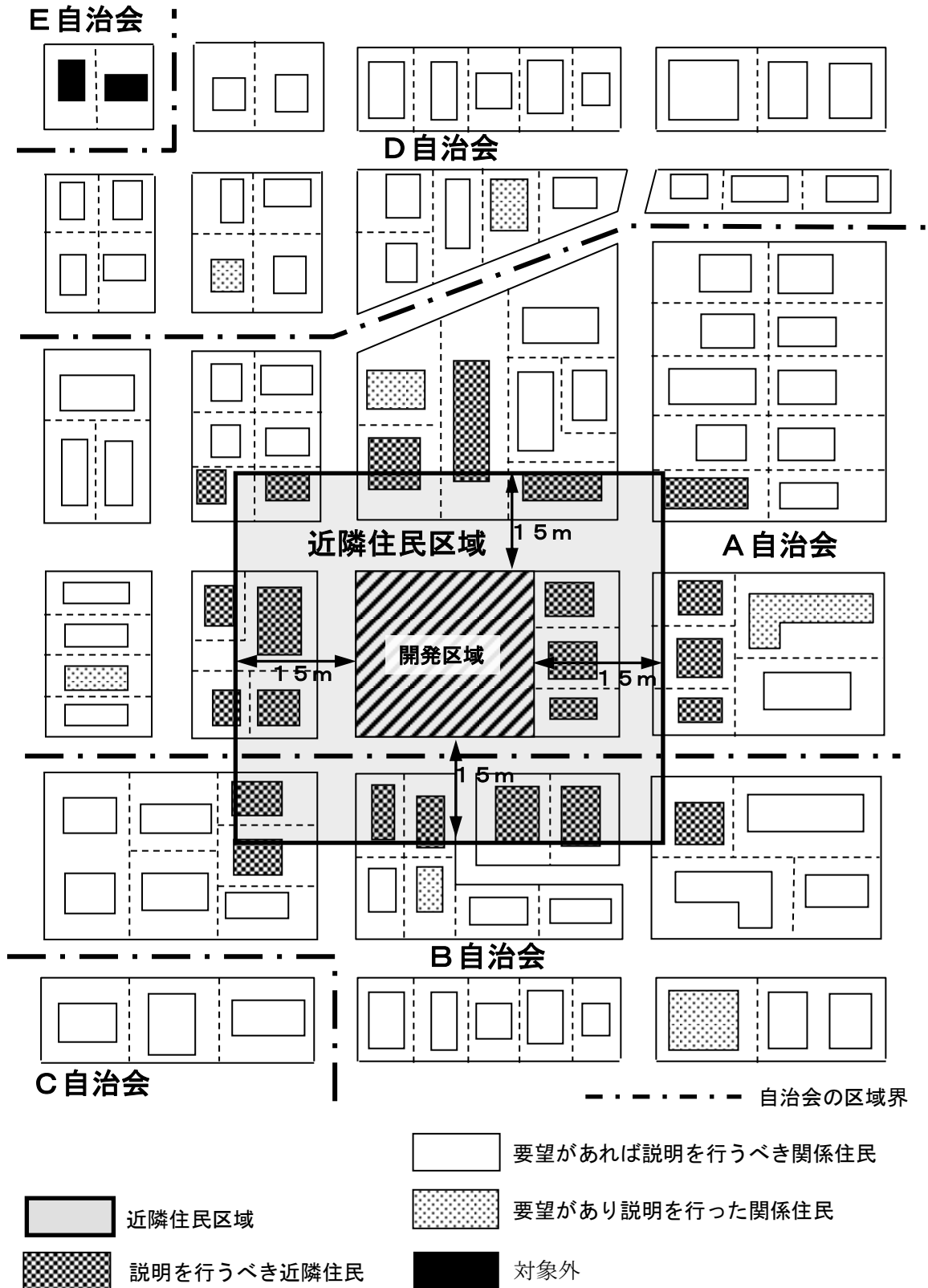
事業者が、開発事業について説明を行うべき住民の範囲を明確にするための規定です。

近隣住民として、条文中に「開発区域の境界線からの水平距離が15メートル以内の区域」とあるのは、隣接・近接地の敷地1軒～2軒程度、及び開発区域が道路、水路又は里道に隣接する場合においてそれらを挟んだ対面の敷地までを想定していることによります。

関係住民とは、近隣住民に該当しない近隣住民区域周辺の土地所有者等を想定しています。近隣住民に対しては必ず開発事業の計画説明が必要とされるのに対し、関係住民に対しては、関係住民から説明の要望があった場合において計画説明が必要となります。

次の図解は、近隣住民と関係住民の位置について説明しています。

近隣住民及び関係住民の位置を示した地図



(適用範囲)

第3条 時期を同じくして隣接する土地において施行される2以上の事業が一体性を有するものとして規則で別に定めるものに該当すると認められるときは、これらの事業を一の事業とみなしてこの条例の規定を適用する。

(趣旨)

隣接する2以上の事業について、一体性を有するか否かを判断するための基準を定めています。これにより一体性を有する場合における、条例に伴う手続の漏れを防止することになります。

(解釈)

隣接する土地で施行される事業において、事業者が全体で一体的な土地利用を図らなかったため本来必要とされる関連公共施設の整備等が適切に実施されていないケースが見受けられます。これらの一体的な土地利用において、本来必要とされる関連公共施設の整備等が適切に実施され良好な住環境の形成及び快適で安全なまちづくりが行われるよう、互いに隣接する土地で行われる事業について一体性を有する事業と認められる場合は、これらを一の事業とみなし、当該事業が開発事業に該当する場合は、事業者は、条例による必要な手続を行なうとともに関連公共施設の整備基準等に基づく整備を行うものとします。

しかし隣接する事業であっても、その用途や事業者が別であるなど双方に全く関連性が認められないと判断される場合は、一体性を有しないもの(別事業)として取り扱います。

(一体性を有する事業)

第4条 条例第3条に規定する規則で定める一体性を有する事業は、次の各号のいずれかに該当する事業をいう。ただし、市長が当該事業が一体性を有する事業とみなし、条例の規定を適用することが適当でないとするときは、この限りでない。

- (1) 法第36条第3項の規定により工事が完了した旨の公告がなされた事業と当該事業に引き続いて、当該公告日から1年以内に施行される同一用途の事業又は別用途であって、事業者若しくは公共施設の使用に関連性のある事業
- (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定を受けた事業と当該事業に引き続いて、当該指定の公告日から6か月以内に施行される同

一用途の事業又は別用途であって、事業者若しくは公共施設の使用に関連性のある事業

(3) 前2号に定める場合のほか、予定建築物の一つが建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けた事業と当該検査済証の交付日から6か月以内に施行される同一用途の事業又は別用途であって、事業者に関連性のある事業

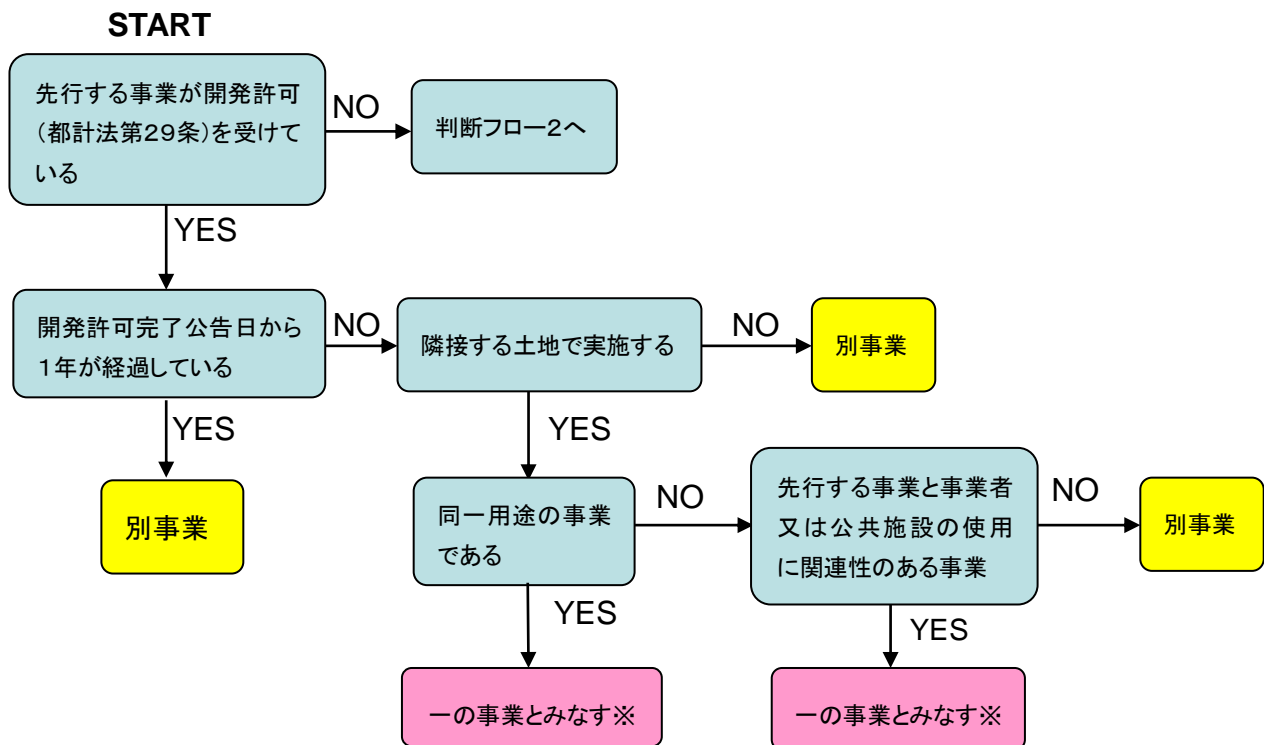
(4) 同時に行う同一用途の事業又は別用途であって、事業者に関連性のある事業

条例施行規則第4条に規定する一体性を有する事業に該当するか否かは、次の判断フロー1～4で確認できます。

判断フロー1（規則第4条第1号）

先行する事業（都市計画法第29条に規定する開発許可を受けている）に引き続いて事業を行う場合

注）：事業の土地の面積とは、当該事業のみの土地の面積を指すのではなく、一体性を有する事業に該当する場合においては、その合計面積をもって事業の土地の面積とする。したがって、判断フローの先行する事業及び当該事業は、500平方メートル未満であっても、判断フロー中の事業として取り扱う。

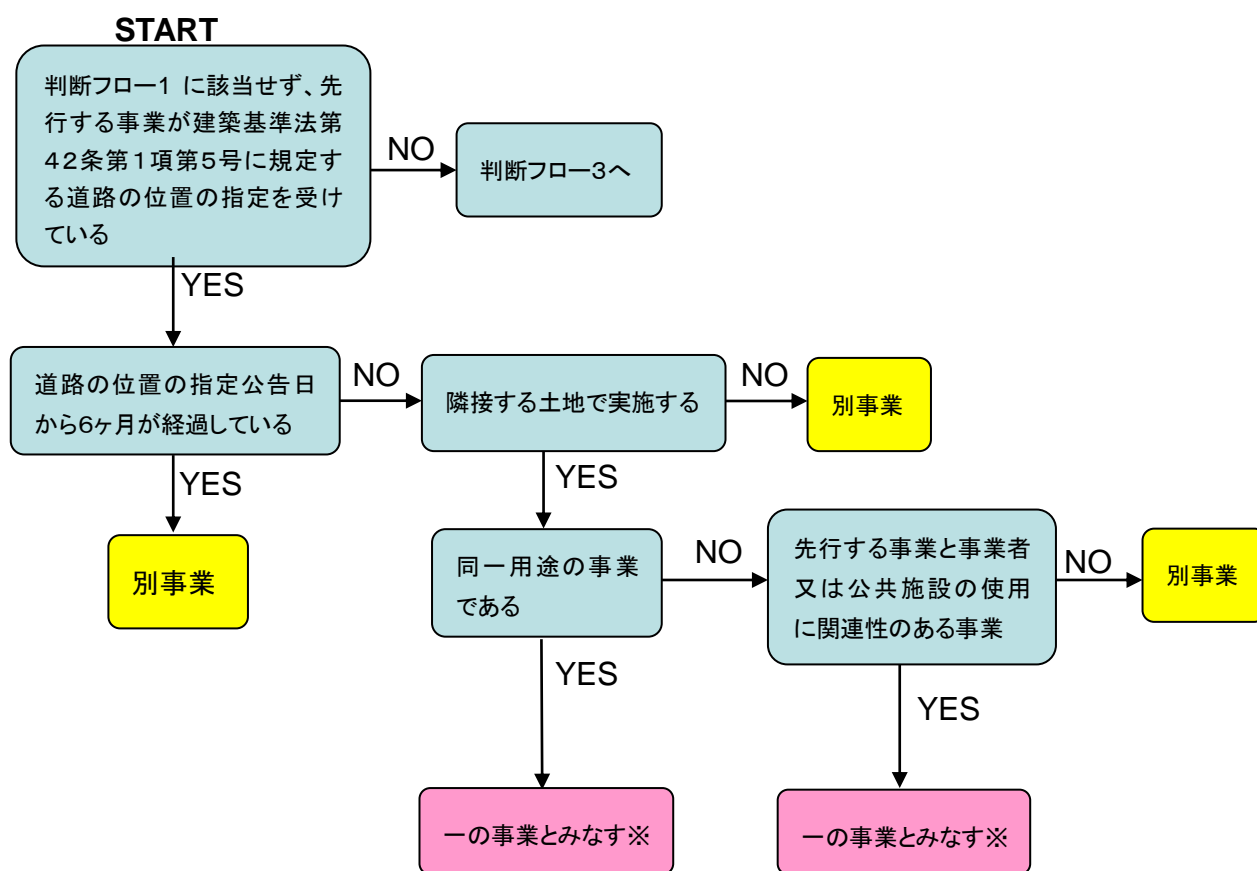


※事業が隣接していない場合においては、事業者及び隣接する土地が、ともに関連性があるもののみを対象とする。

判断フロー 2 (規則第 4 条第 2 号)

先行する事業 (建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号に規定する道路の位置の指定を受けている) に引き続いて事業を行う場合

注) : 事業の土地の面積とは、当該事業のみの土地の面積を指すのではなく、一体性を有する事業に該当する場合においては、その合計面積をもって事業の土地の面積とする。したがって、判断フローの先行する事業及び当該事業は、500 平方メートル未満であっても、判断フロー中の事業として取り扱う。

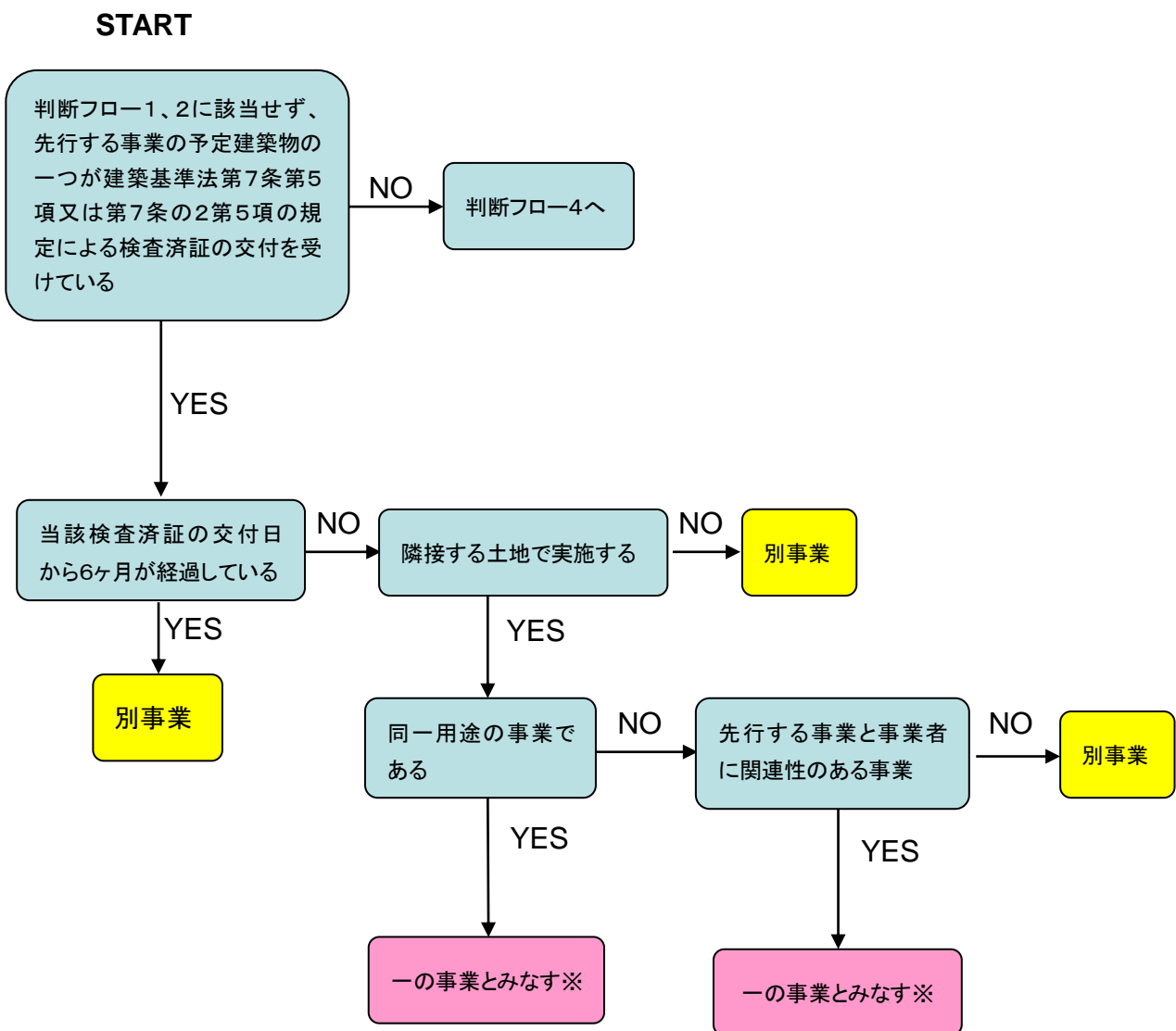


※事業が隣接していない場合においては、事業者及び隣接する土地が、ともに関連性があるもののみを対象とする。

判断フロー3（規則第4条第3号）

先行する事業（先行する事業の予定建築物の一つが建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けている）に引き続いて事業を行う場合

注）：事業の土地の面積とは、当該事業のみの土地の面積を指すのではなく、一体性を有する事業に該当する場合においては、その合計面積をもって事業の土地の面積とする。したがって、判断フローの先行する事業及び当該事業は、500平方メートル未満であっても、判断フロー中の事業として取り扱う。

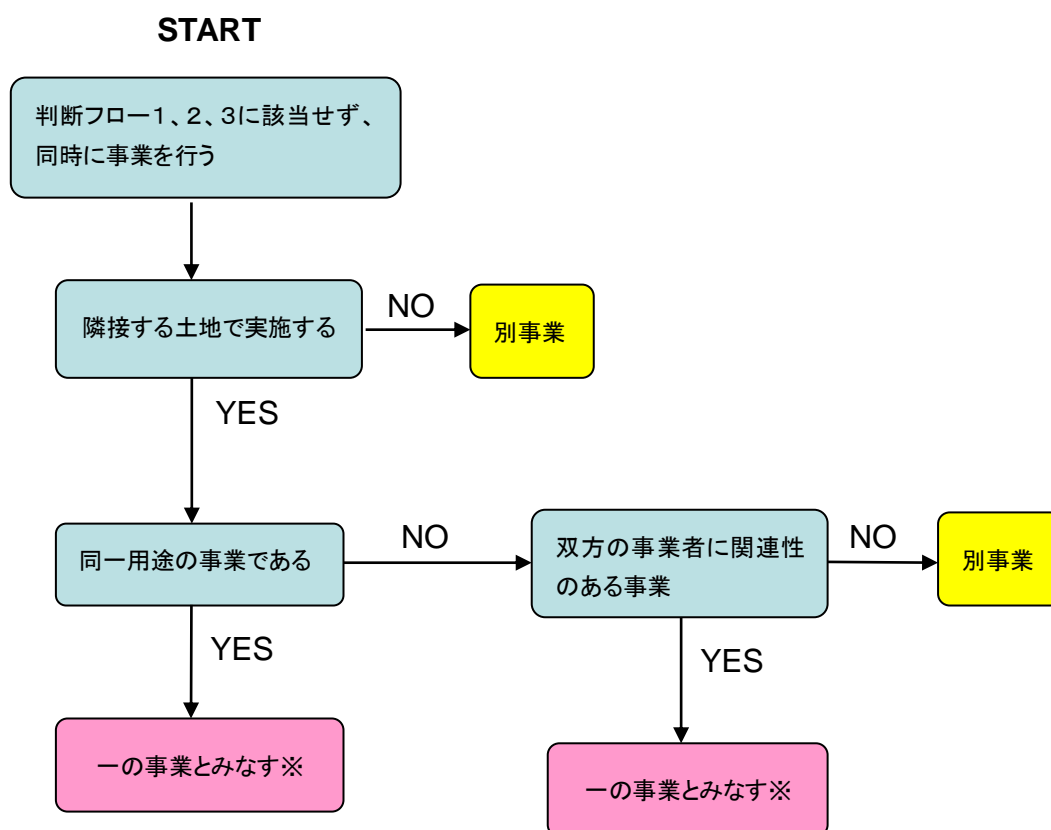


※事業が隣接していない場合においては、事業者及び隣接する土地が、ともに関連性があるもののみを対象とする。

判断フロー4（規則第4条第4号）

同時に事業を行う場合

注)：事業の土地の面積とは、当該事業のみの土地の面積を指すのではなく、一体性を有する事業に該当する場合においては、その合計面積をもって事業の土地の面積とする。したがって、判断フローの先行する事業及び当該事業は、500平方メートル未満であっても、判断フロー中の事業として取り扱う。



※事業が隣接していない場合においては、事業者及び隣接する土地が、ともに関連性があるもののみを対象とする。

次に、条例施行規則第4条における用語の意義について説明します。

1. 同一用途

- ・分譲住宅と分譲住宅
- ・店舗、工場、集合住宅（共同・長屋住宅）とそれらに付随する駐車場
- ・店舗と店舗併用集合住宅（店舗に供する床面積が建物の延べ床面積に対し過半を占める場合）

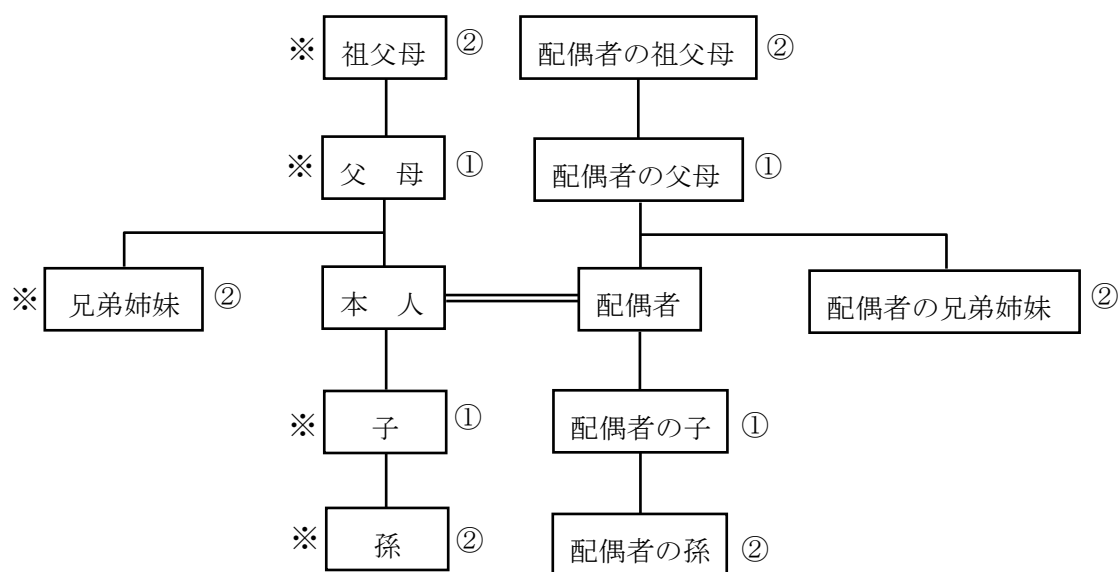
2. 別用途

- ・分譲住宅と集合住宅（共同・長屋住宅）
- ・集合住宅と店舗
- ・工場と店舗
- ・分譲住宅もしくは集合住宅（共同・長屋住宅）と工場もしくは店舗
- ・分譲住宅と地主個人（土地を取得してから1年を経過していること）が居住する自己用住宅

3. 事業者に関連性のある事業

別会社であっても代表取締役又は代表者が同じ若しくは民法第725条に規定する親族のうち2親等以内の親族である会社又は会社法上の親子会社（会社法第2条第3号、第4号に規定する「親会社」・「子会社」）及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第5項に規定する会社）であると判断される会社が行う事業をいいます。

【 親族の範囲図（2親等まで） 】



注1) ○内の数字は、親等を表す。

注2) ※は、配偶者も含む。

4. 公共施設の使用に関連性のある事業

- ・ 先行する事業によって設けられた道路を建築基準法上の接道として建築計画を行う事業
- ・ 先行する事業によって設けられた上下水道に接続して建築計画を行う事業

5. 同時に行う事業

- ・ 同時に着工を行う双方の事業
- ・ 先行する事業が工事着手しているが条例施行規則第4条第1号に規定する完了公告を受けていない事業
- ・ 先行する事業が工事着手しているが条例施行規則第4条第2号に規定する道路の位置の指定の公告を受けていない事業
- ・ 先行する事業が工事着手しているが条例施行規則第4条第3号に規定する予定建築物の検査済証の交付を受けていない事業

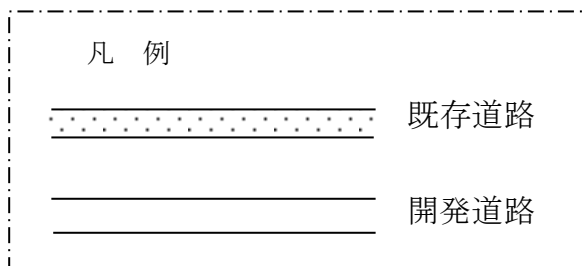
6. 市長が当該事業を一体性を有する事業とみなし、条例の規定を適用することが適当でないと認めるとき

- ・ 災害復旧のため必要な応急措置として事業を行う場合
- ・ 別事業と判断するほうが交通の安全性、災害の防止及び環境の改善など健全な市街地の形成に寄与すると判断される場合
- ・ 事業者双方の関係、周辺状況及び他法令との関係等を総合的に調査、検討、勘案し、別事業として取り扱うことが適当と判断する場合

7. 土地に関連性がある事業

- ・ 一団の土地内において同時もしくは引き続いて行う事業で、その土地所有者が同一である事業。
- ・ 土地所有者が違う事業であっても、当該事業の土地が先行する事業地との分筆により生じた土地である場合は、所有権移転後1年を経過していない事業。

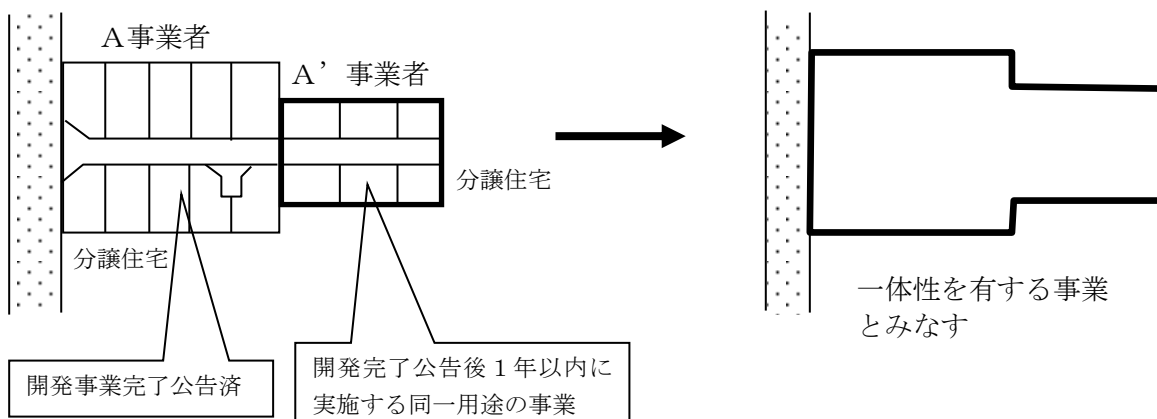
条例施行規則第4条の各号について事例をあげて説明します。



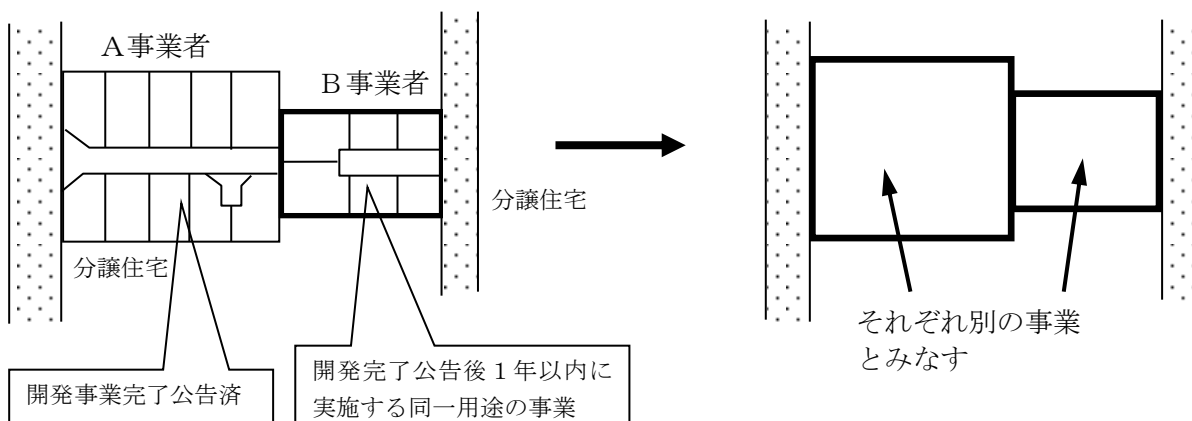
1. 条例施行規則第4条第1号（先行する事業が開発事業である場合）

ア 開発完了公告日から1年以内の同一用途の事業

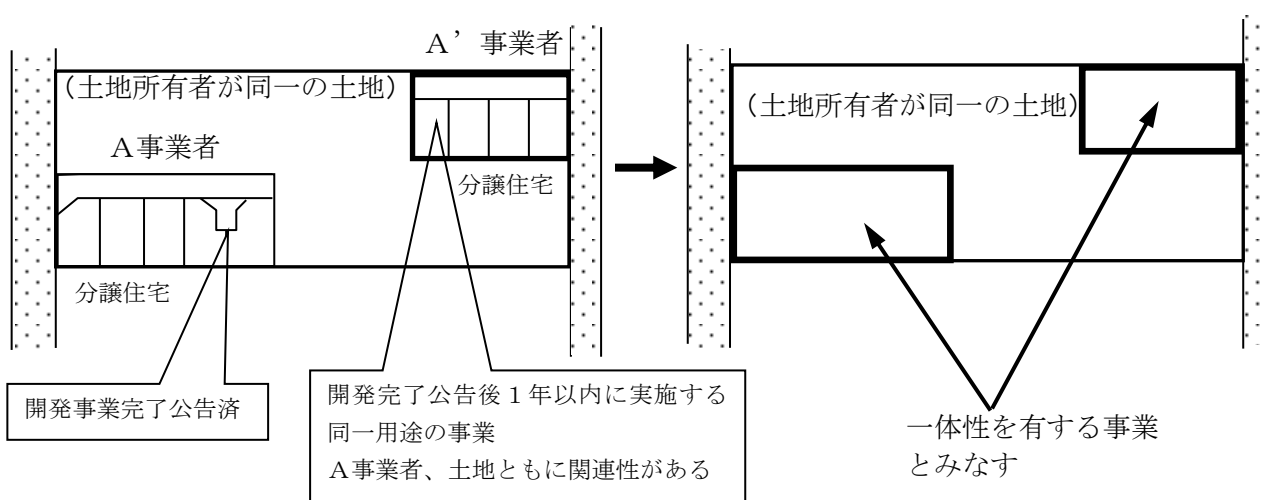
①事業が接し、事業者、土地又は公共施設の使用のいずれかに関連性がある場合



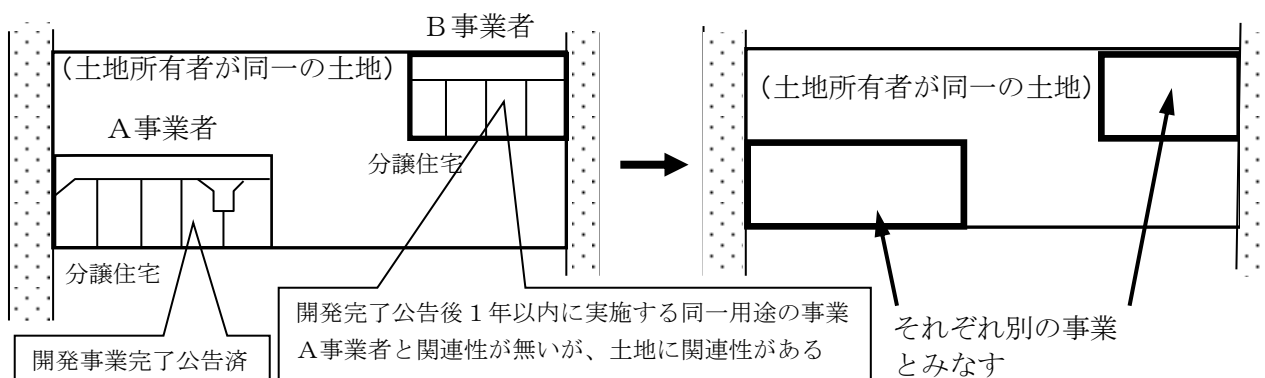
②事業が接するが、事業者、土地及び公共施設の使用のいずれにも関連性がない場合



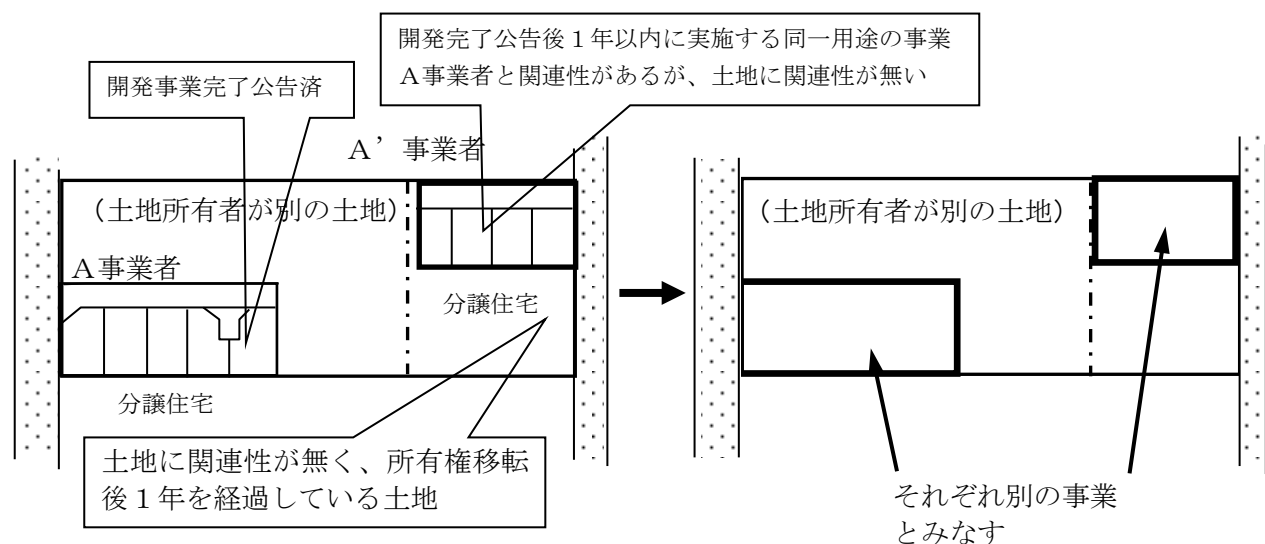
③事業者、土地ともに関連性がある場合



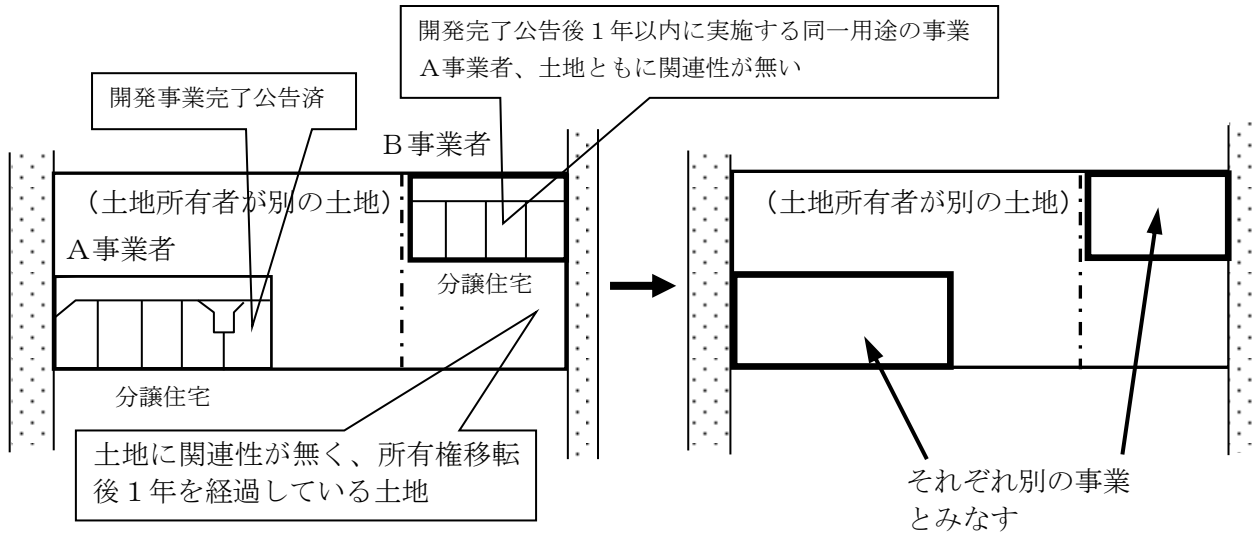
④事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



⑤事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合

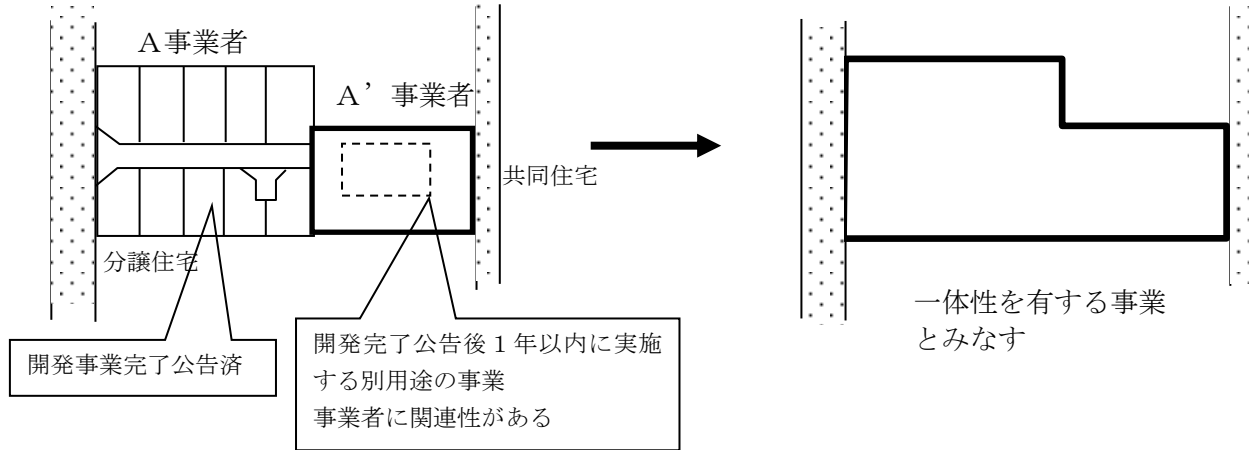


⑥事業者、土地ともに関連性が無い場合

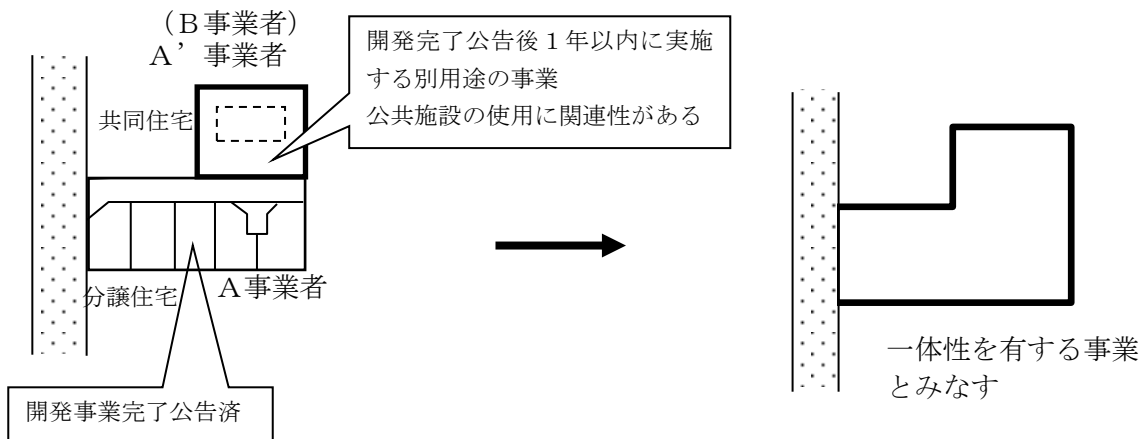


イ 開発完了公告日から1年以内の別用途の事業

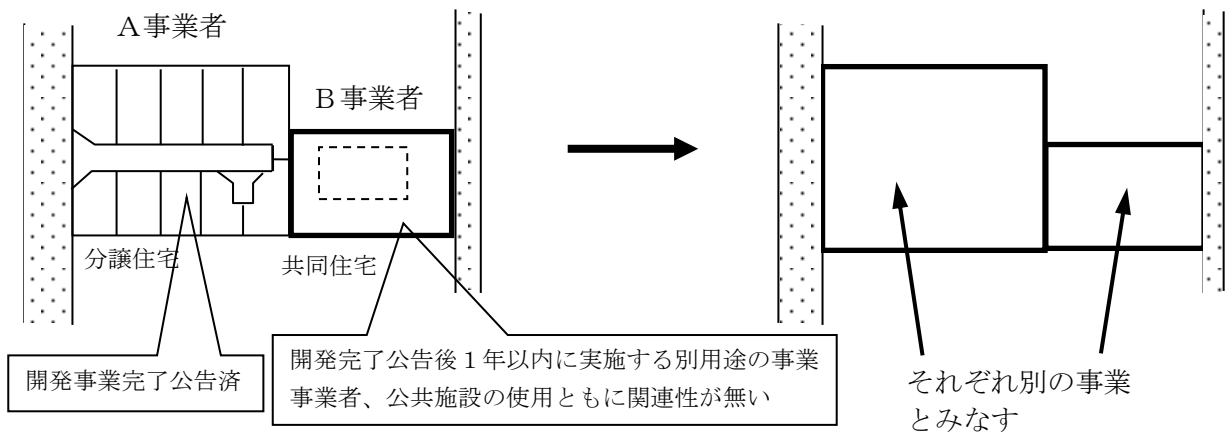
① 事業者に関連性のある場合



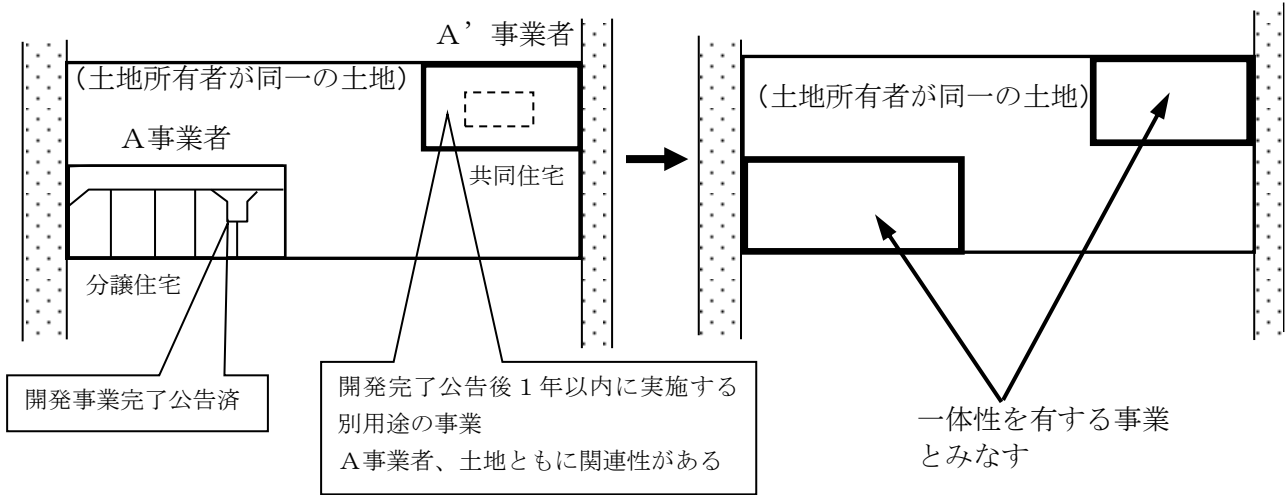
② 公共施設の使用に関連性のある場合



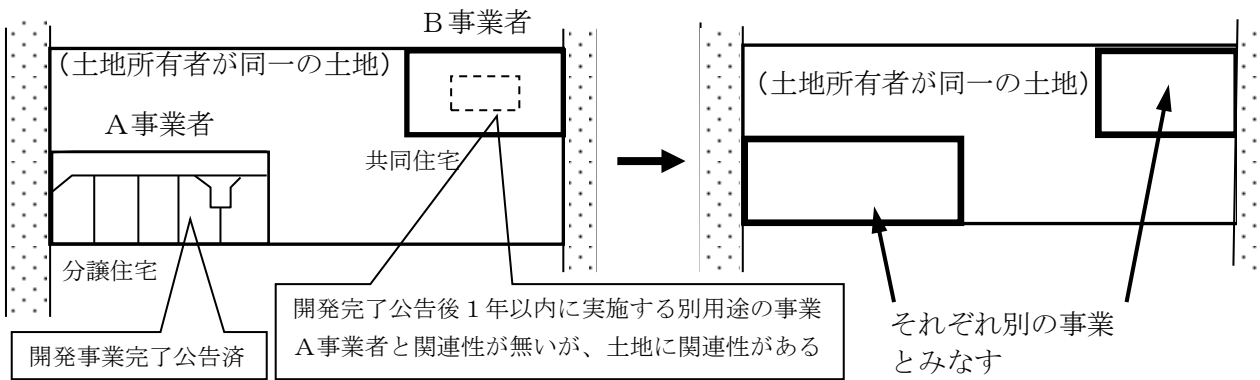
③ 事業者、公共施設の使用ともに関連性の無い場合



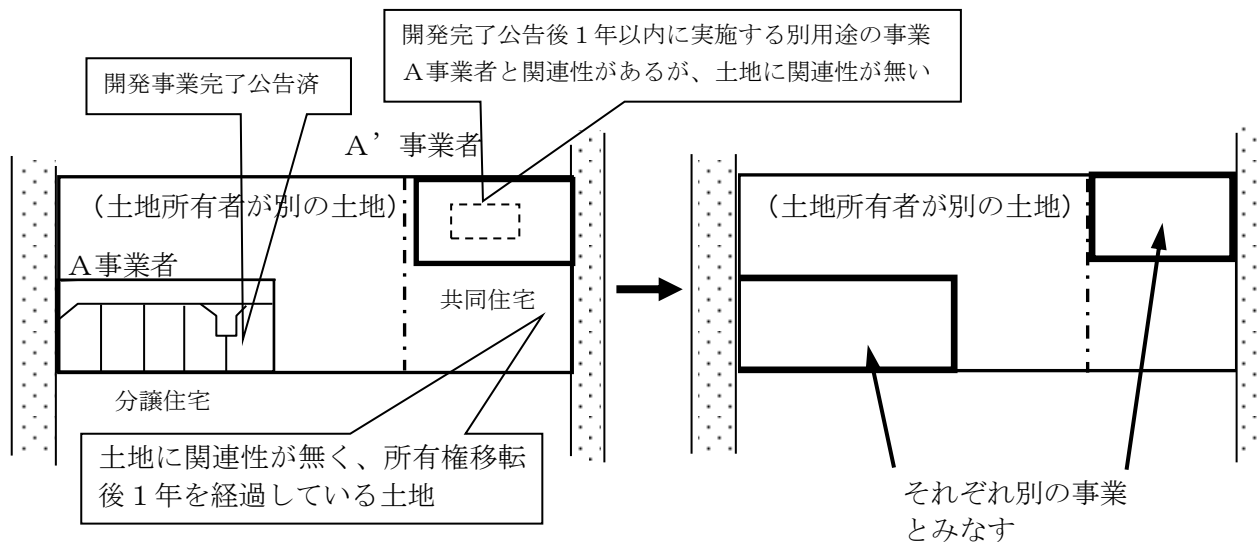
④事業者、土地ともに関連性がある場合



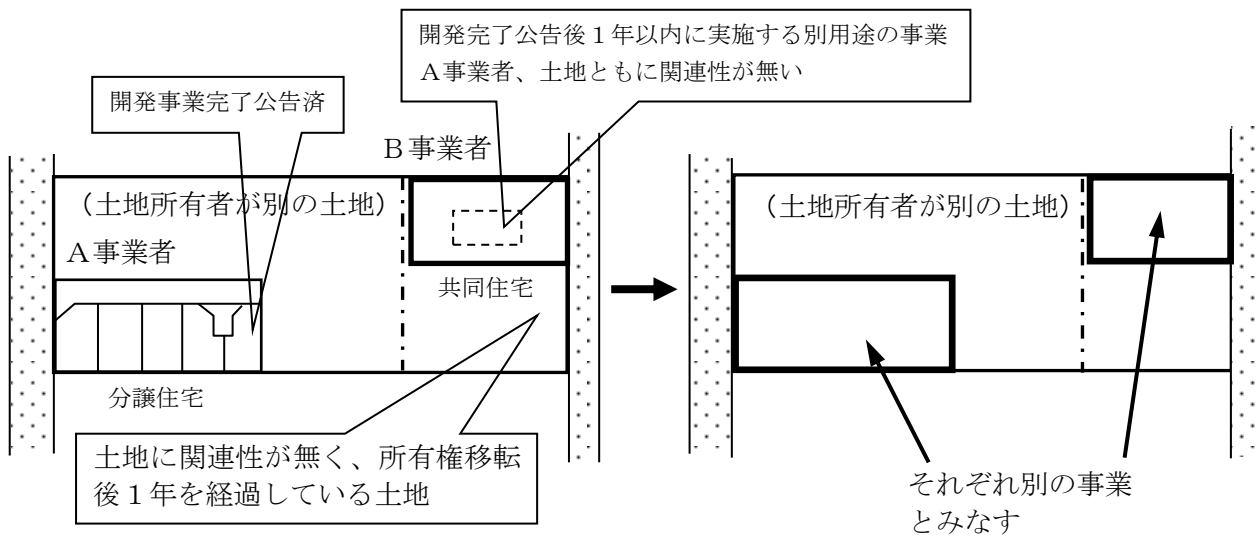
⑤事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



⑥事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合



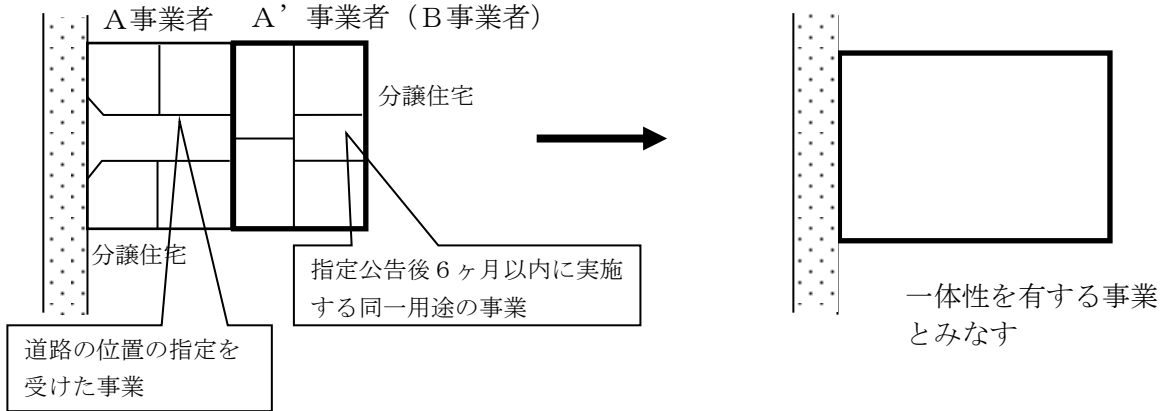
⑦事業者、土地ともに関連性がない場合



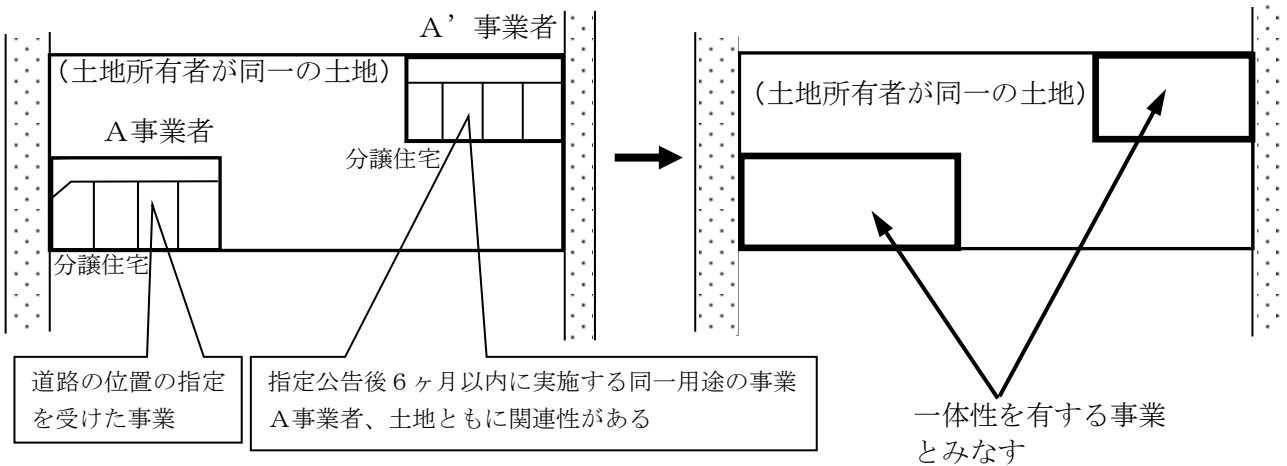
2. 条例施行規則第4条第2号（先行する事業が道路の位置の指定を受けている場合）

ア 道路の位置の指定公告日から6ヶ月以内に実施する同一用途の事業

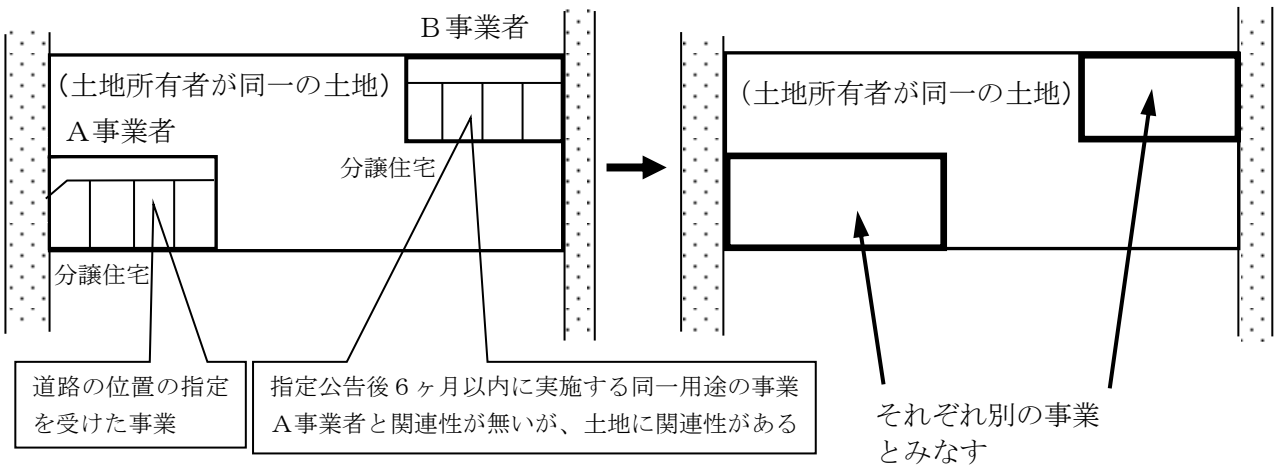
①事業が接する場合



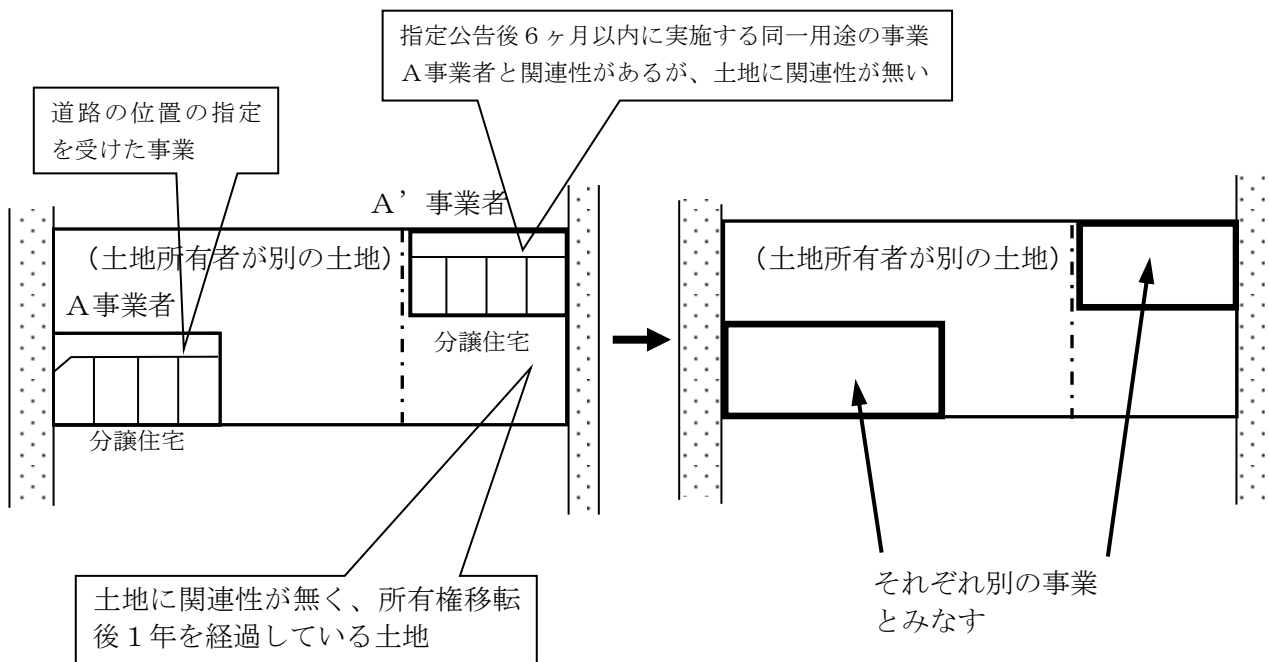
②事業者、土地ともに関連性がある場合



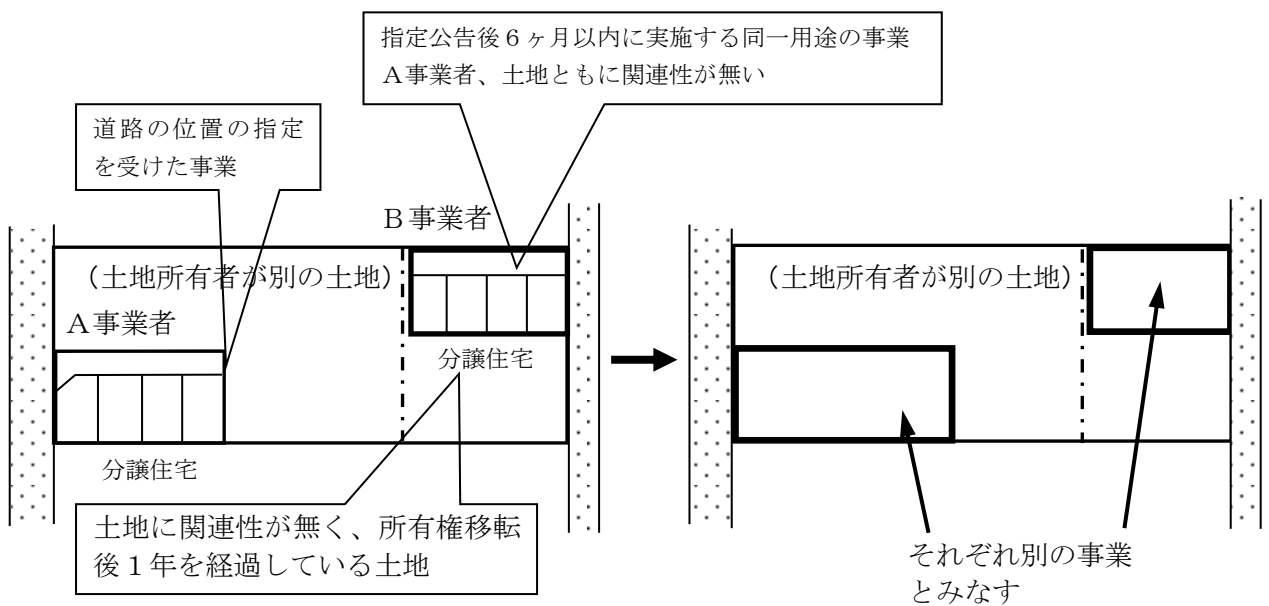
③事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



④事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合

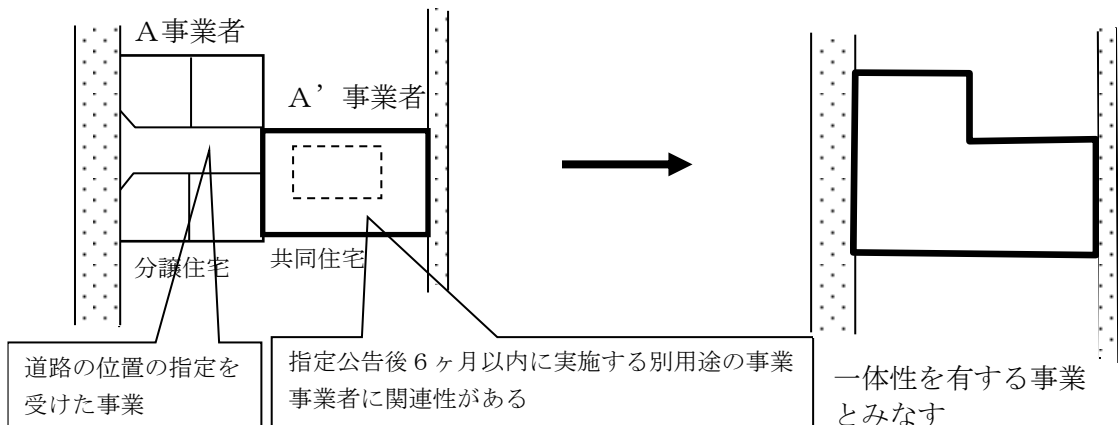


⑤事業者、土地ともに関連性がない場合

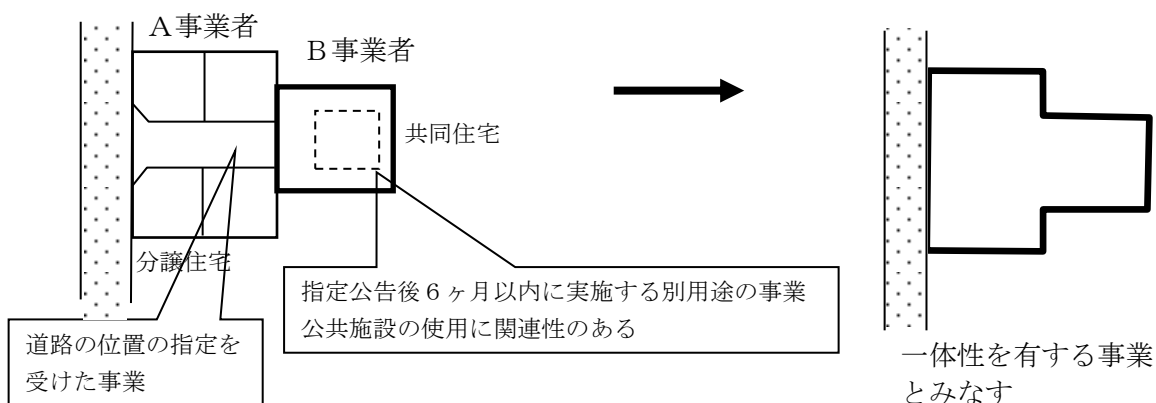


イ 道路の位置の指定公告日から6ヶ月以内に実施する別用途の事業

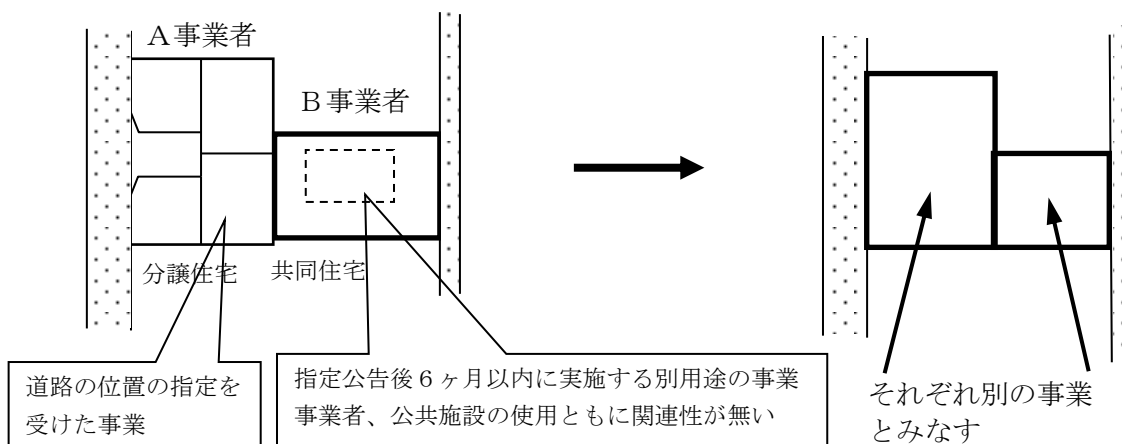
① 事業者に関連性のある場合



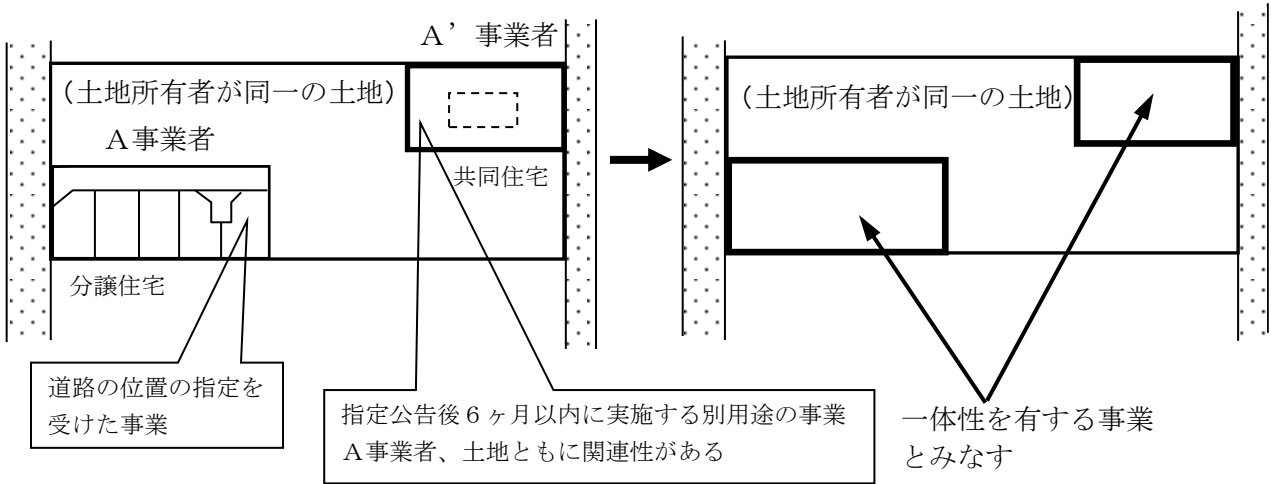
② 公共施設の使用に関連性のある場合



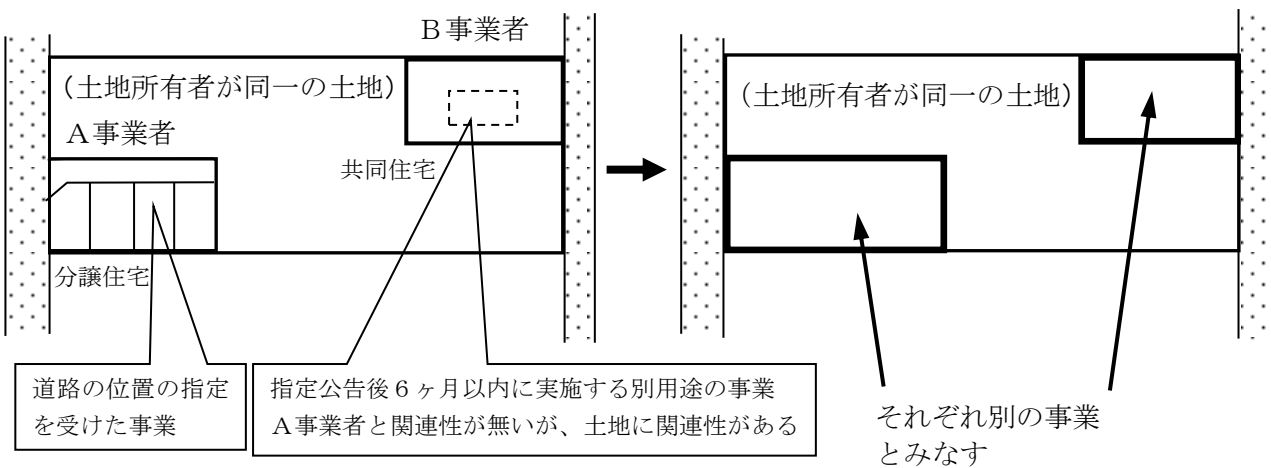
③ 事業者、公共施設の使用ともに関連性の無い場合



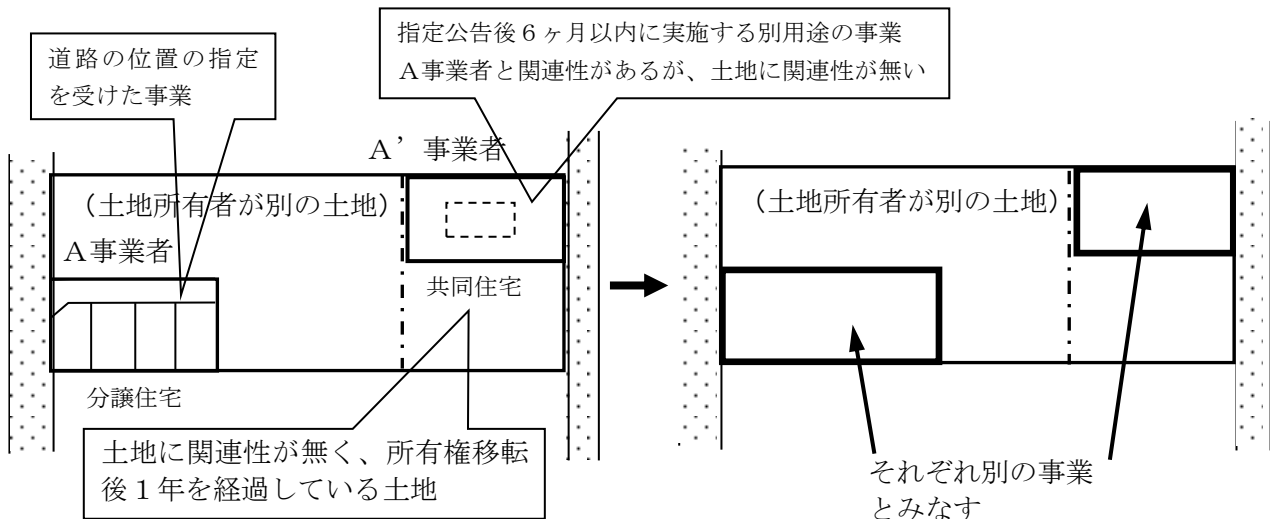
④事業者、土地ともに関連性がある場合



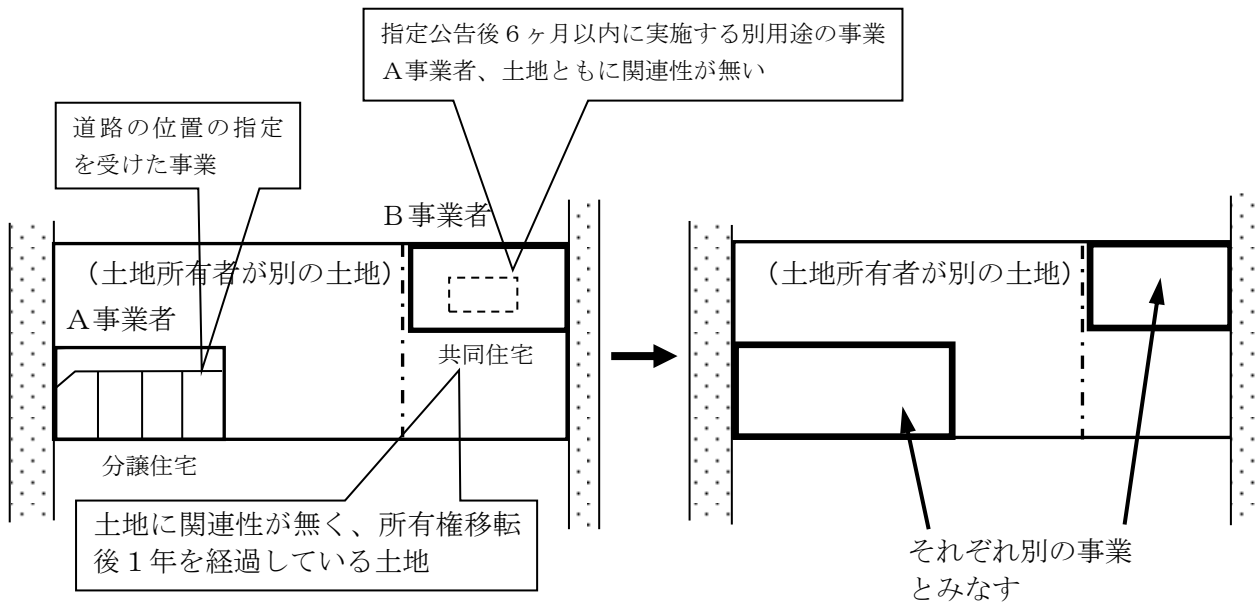
⑤事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



⑥事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合



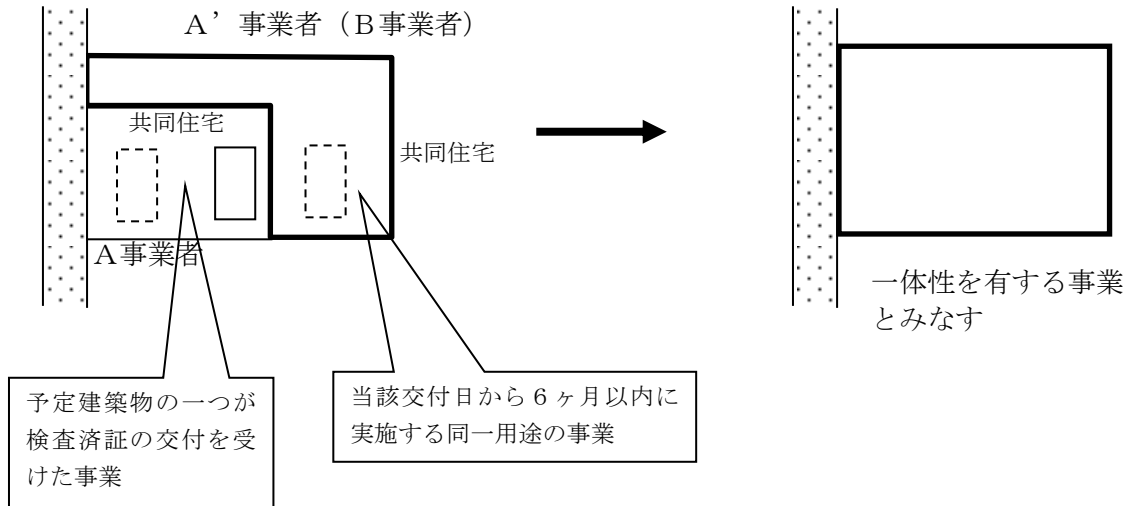
⑦事業者、土地ともに関連性が無い場合



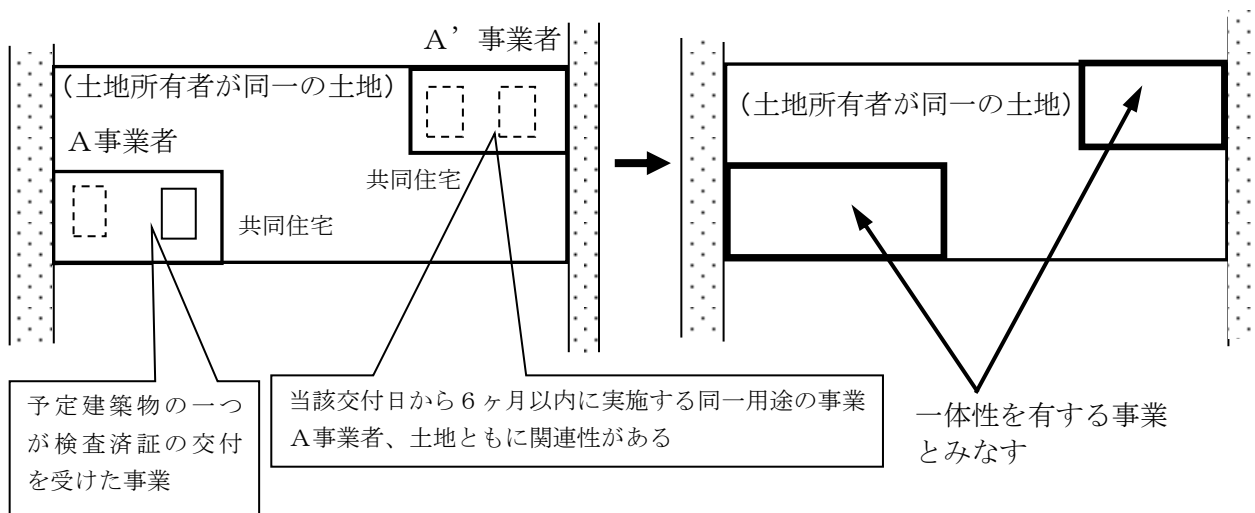
3. 条例施行規則第4条第3号（先行する事業の予定建築物の一つが建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けた場合）

ア 当該交付日から6ヶ月以内を実施する同一用途の事業

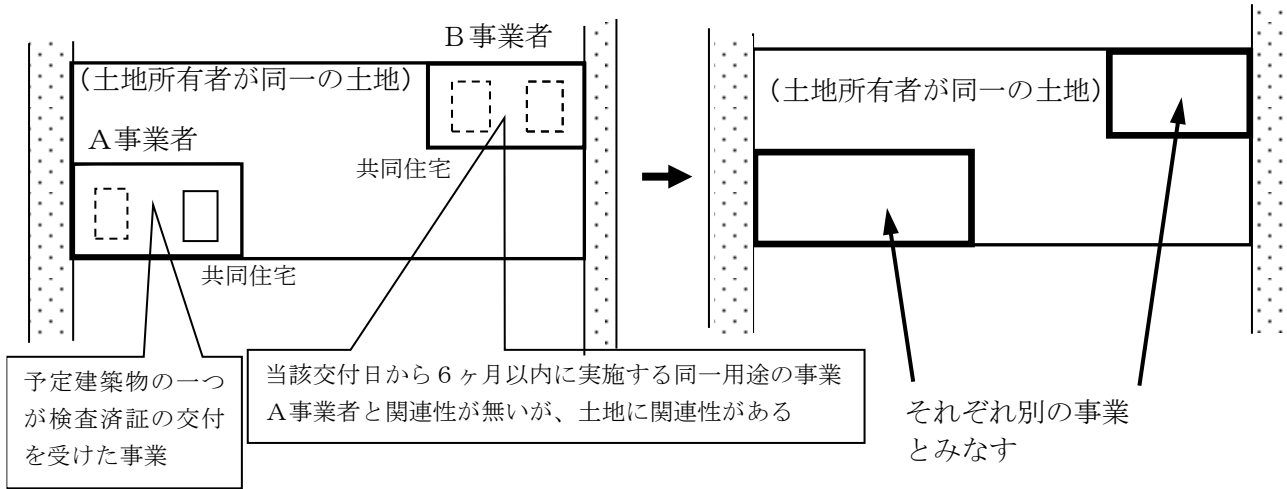
①事業が接する場合



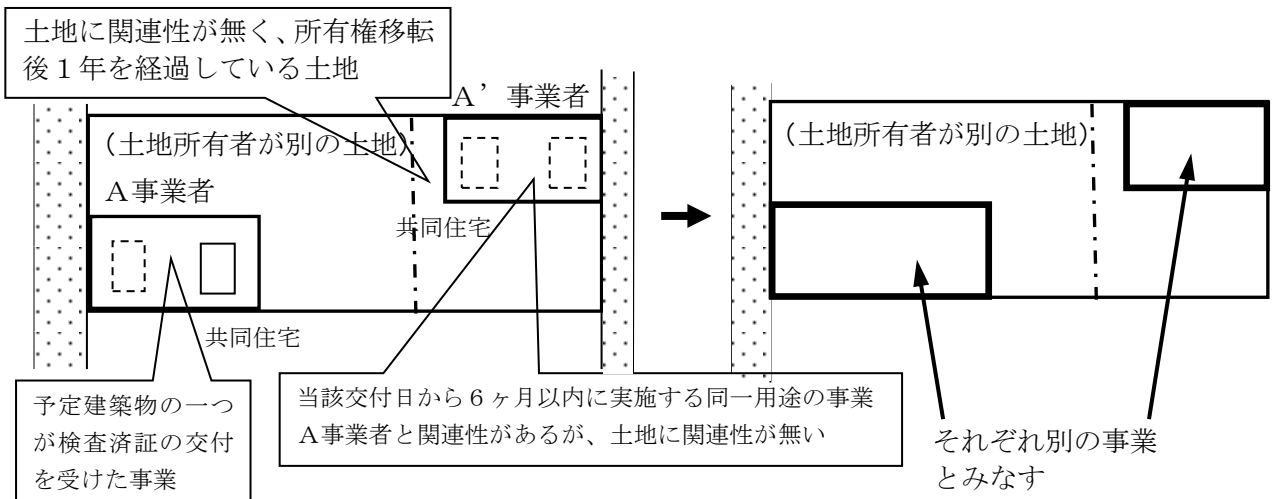
②事業者、土地ともに関連性がある場合



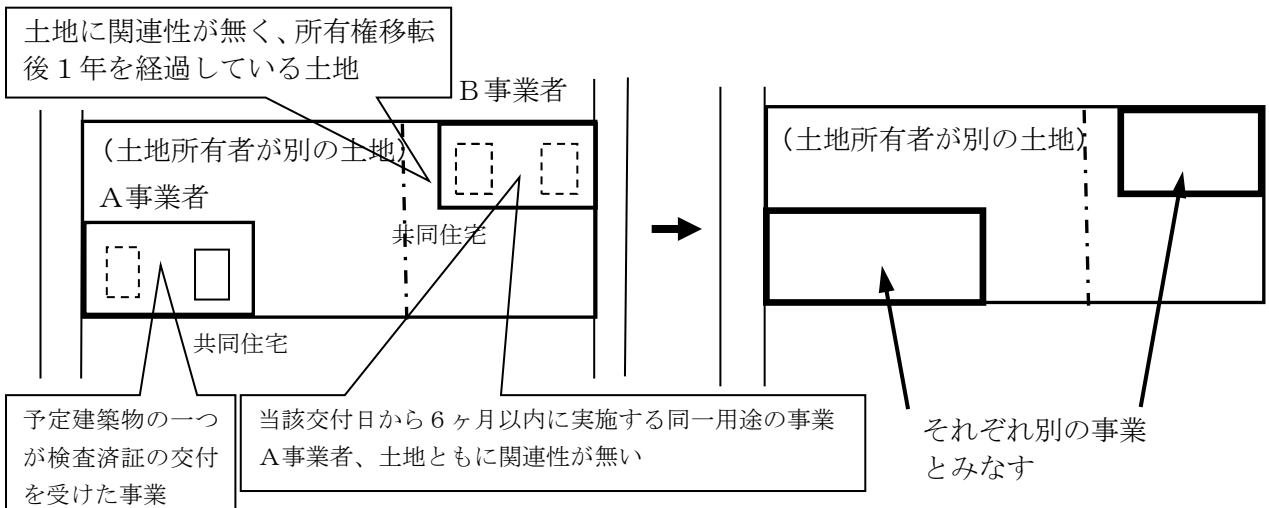
③事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



④事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合



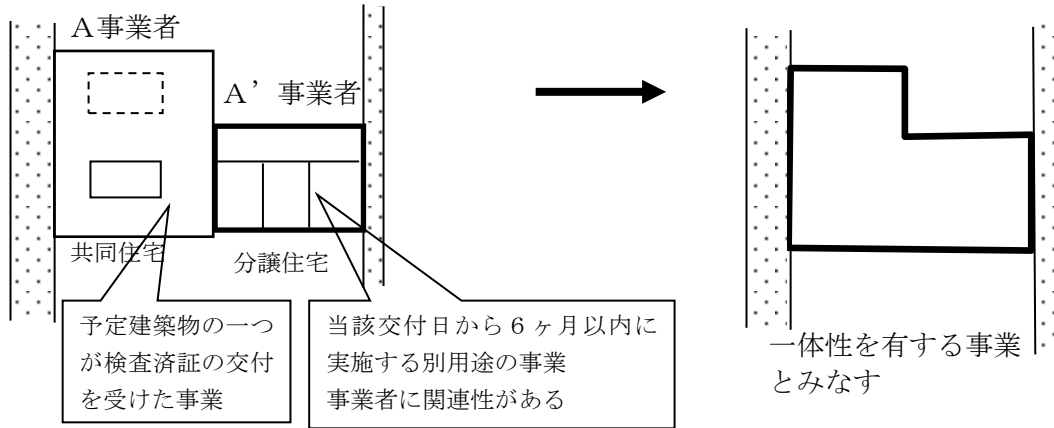
⑤事業者、土地ともに関連性がない場合



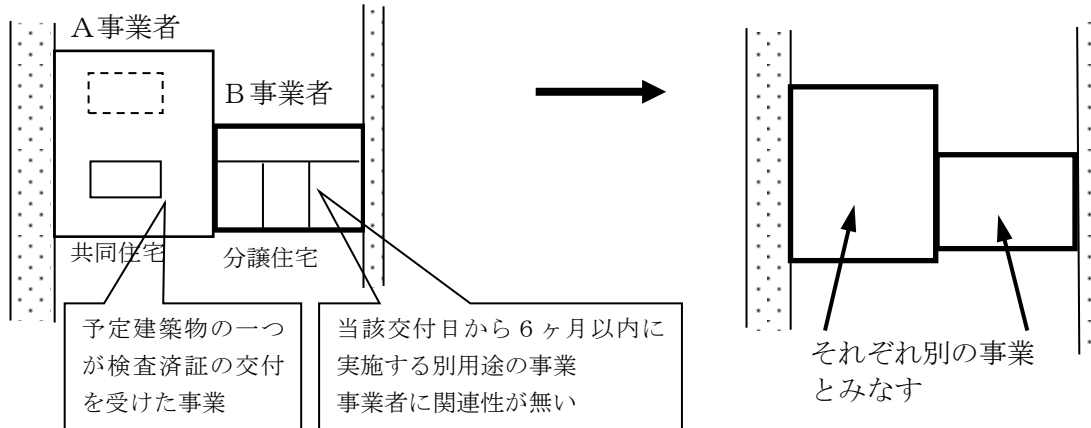
イ 当該交付日から6ヶ月以内に実施する別用途の事業

①事業が接する場合

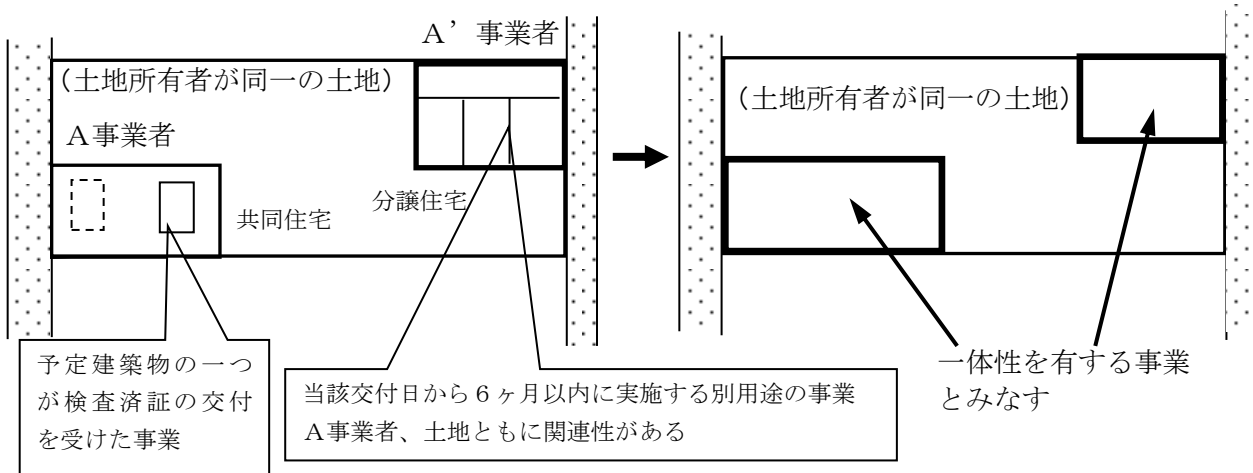
(1) 事業者に関連性のある場合



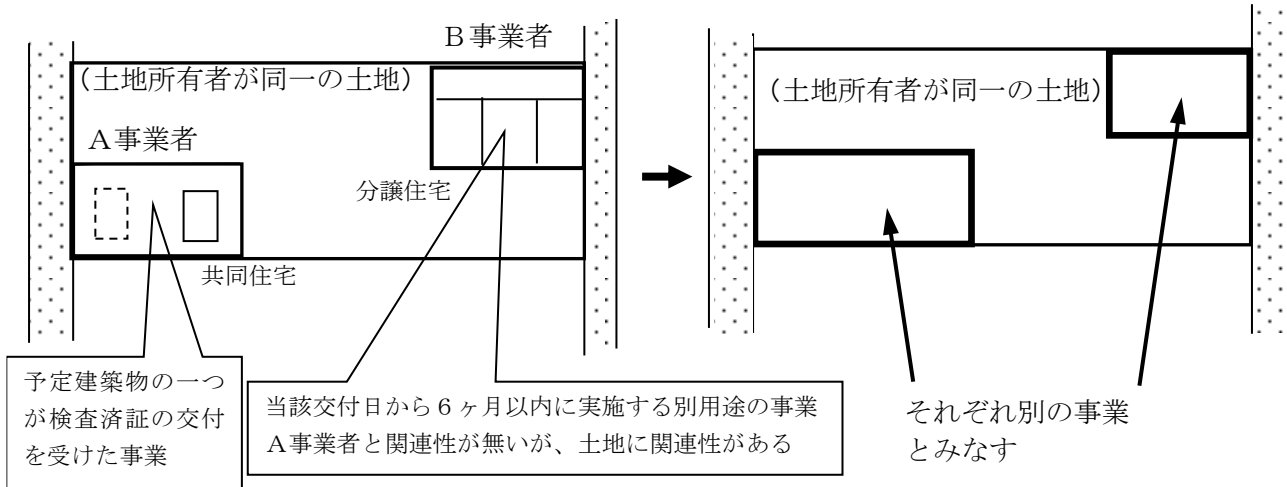
(2) 事業者に関連性の無い場合



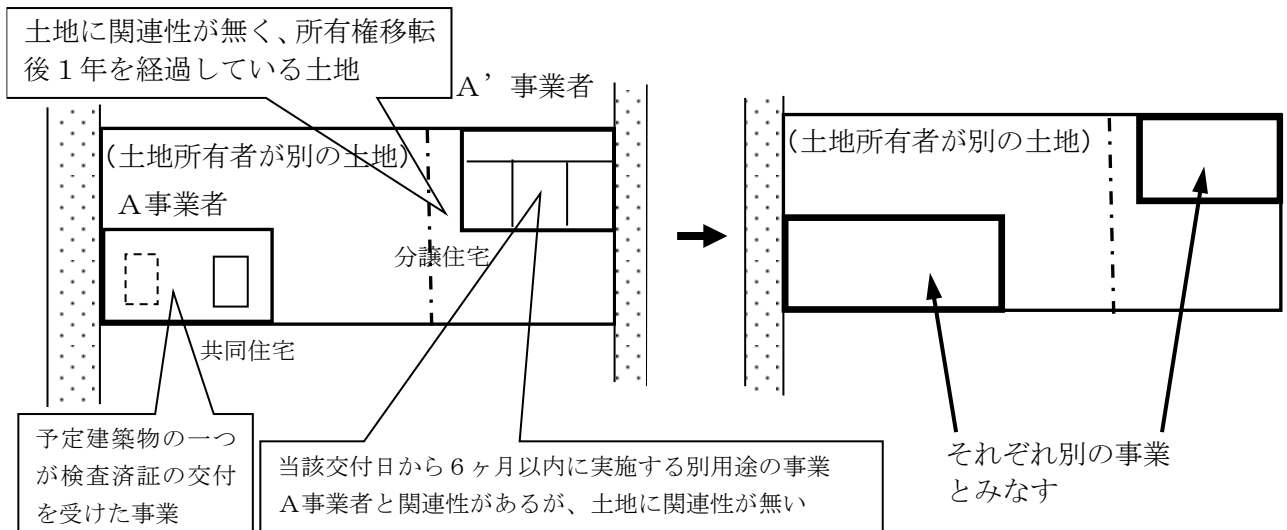
②事業者、土地ともに関連性がある場合



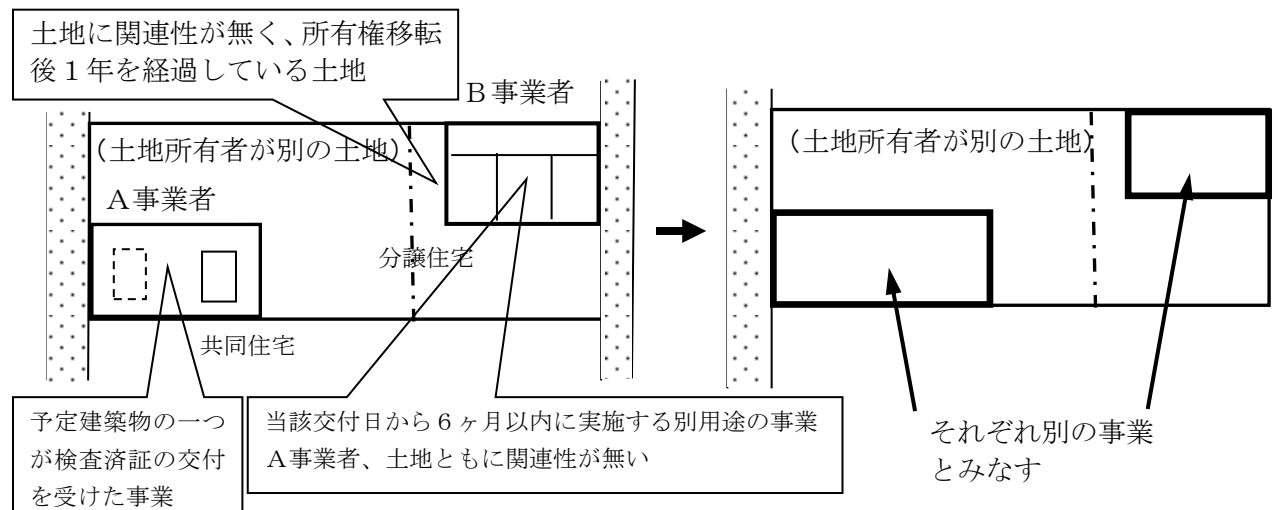
③ 事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



④ 事業者に関連性があるが、土地に関連性がない場合



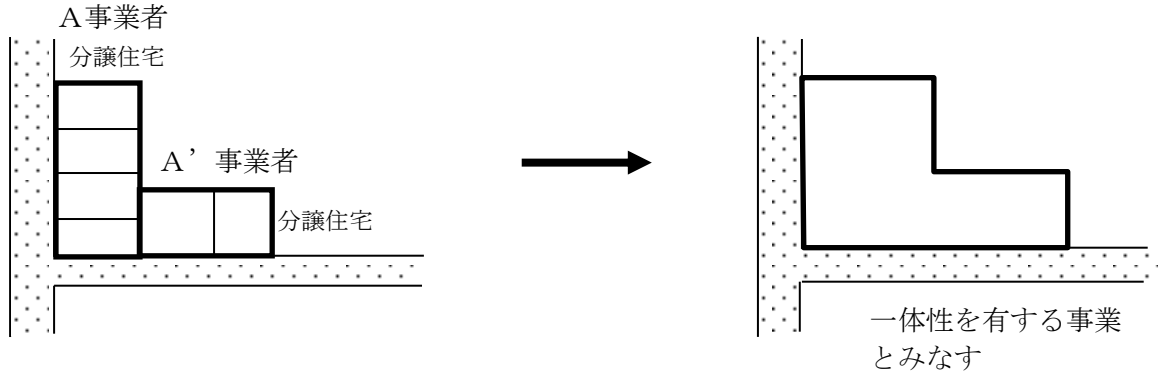
⑤ 事業者、土地ともに関連性がない場合



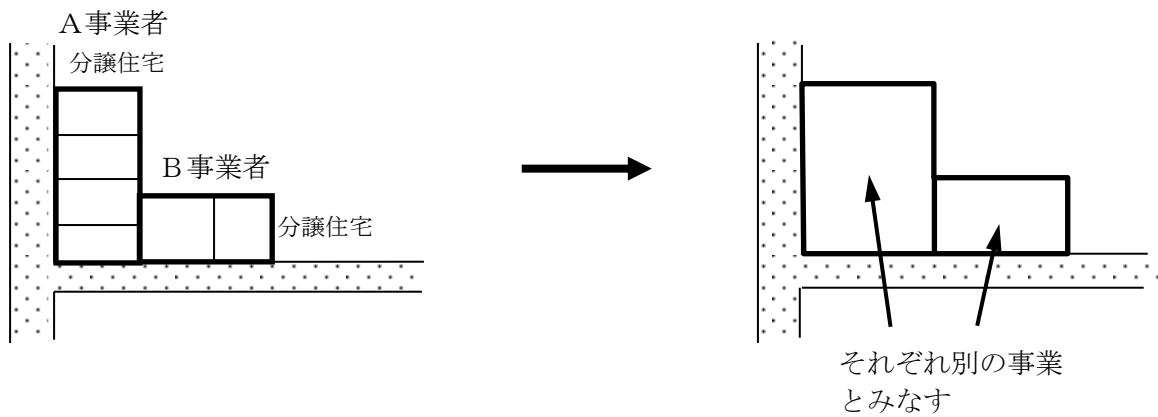
4. 規則第4条第4号（同時に事業を行う場合）

ア 同時に行う同一用途である事業

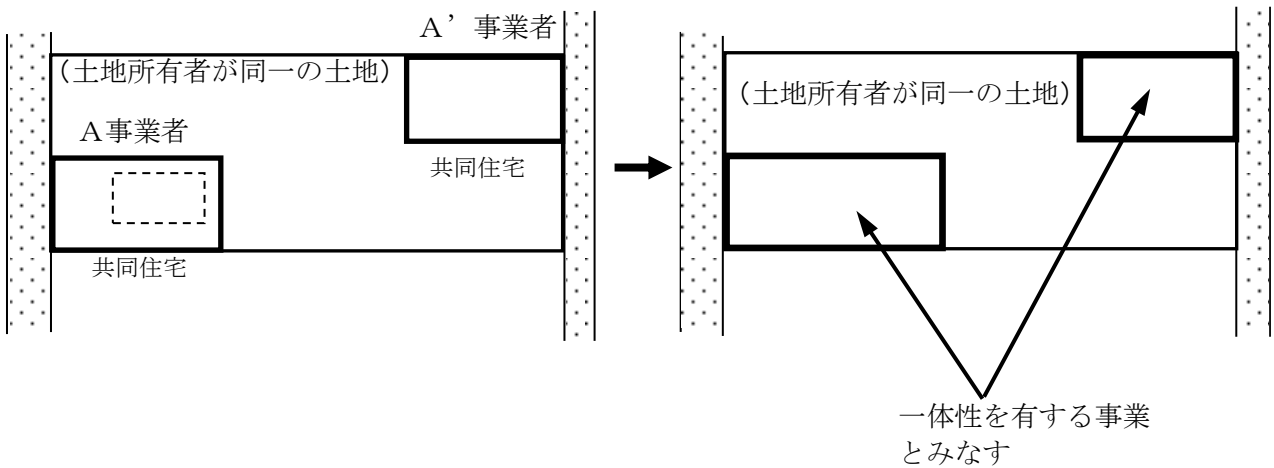
①事業が接し、事業者、土地又は公共施設の使用のいずれかに関連性がある場合



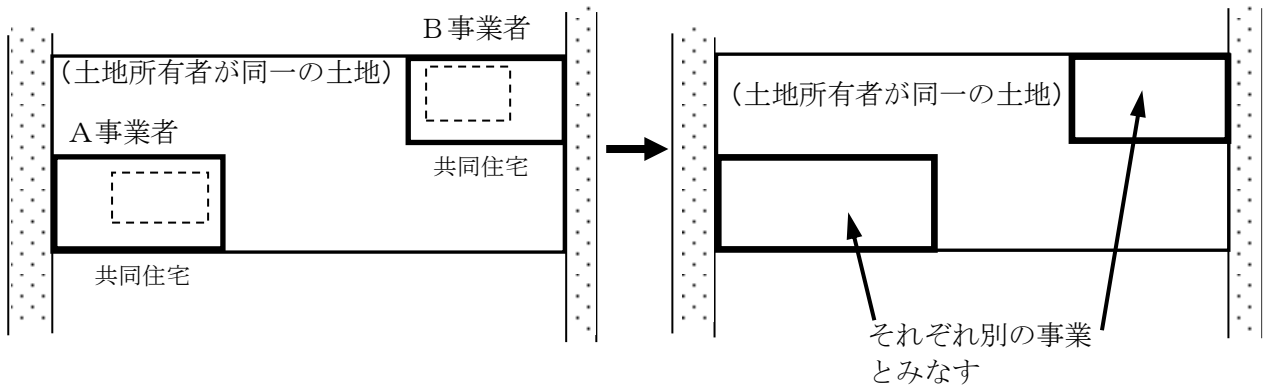
②事業が接するが、事業者、土地及び公共施設の使用のいずれにも関連性がない場合



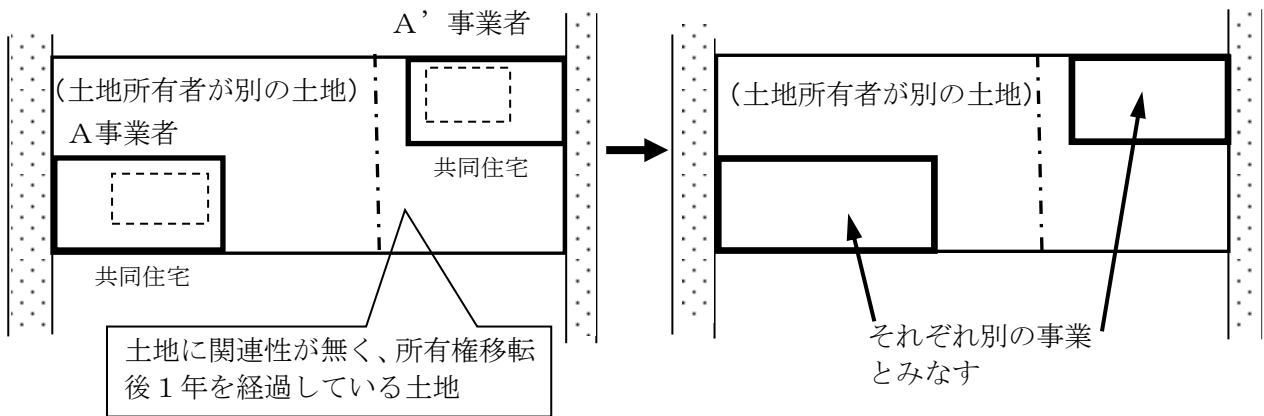
③事業者、土地ともに関連性がある場合



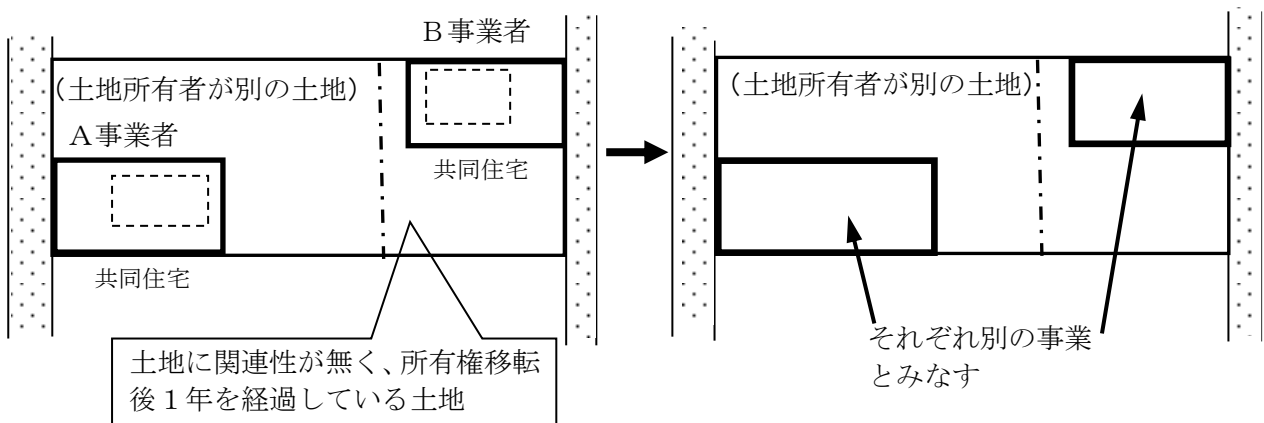
④事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



⑤事業者に関連性があり、土地に関連性がない場合



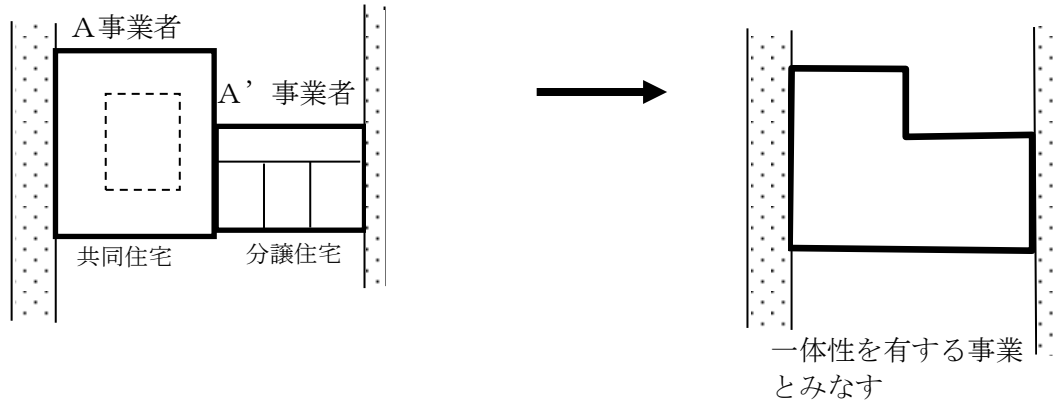
⑥事業者、土地ともに関連性がない場合



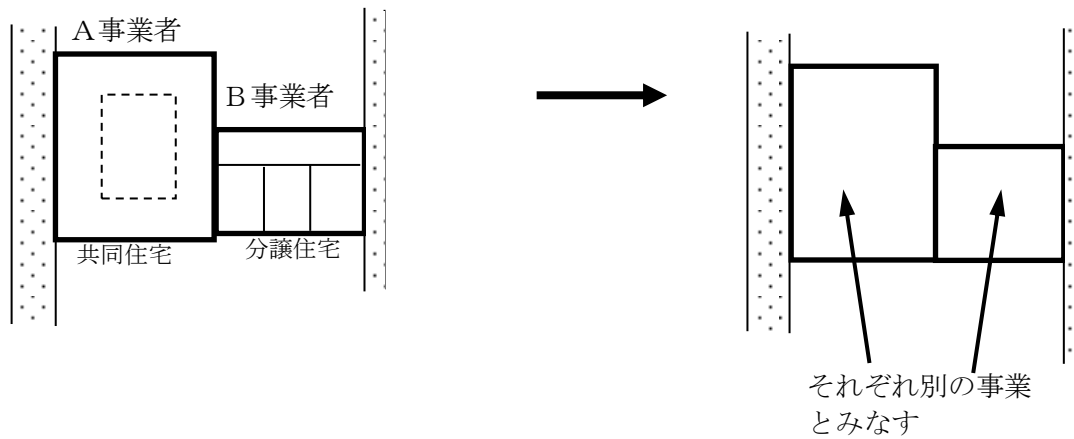
イ 同時に行う別用途である事業

①事業が接する場合

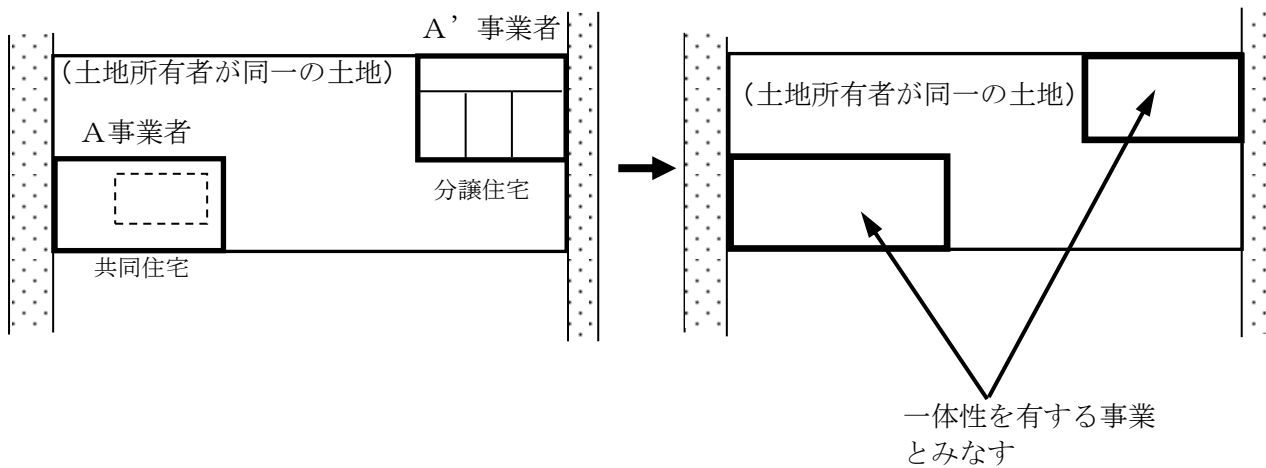
(1) 事業者に関連性がある場合



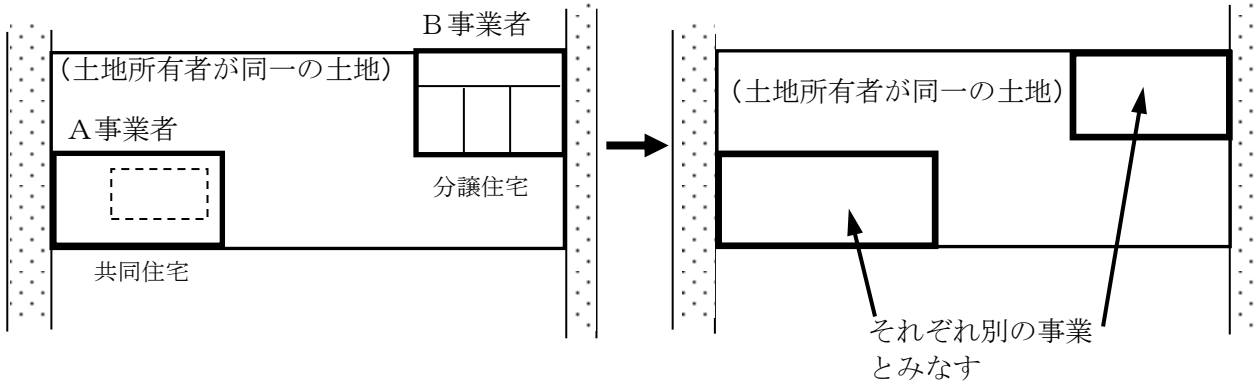
(2) 事業者に関連性がない場合



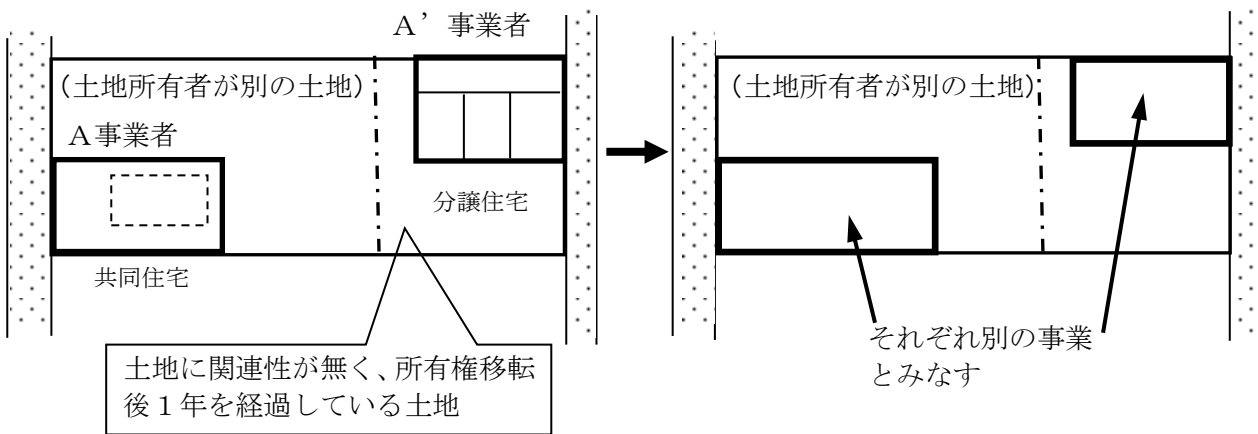
②事業者、土地ともに関連性がある場合



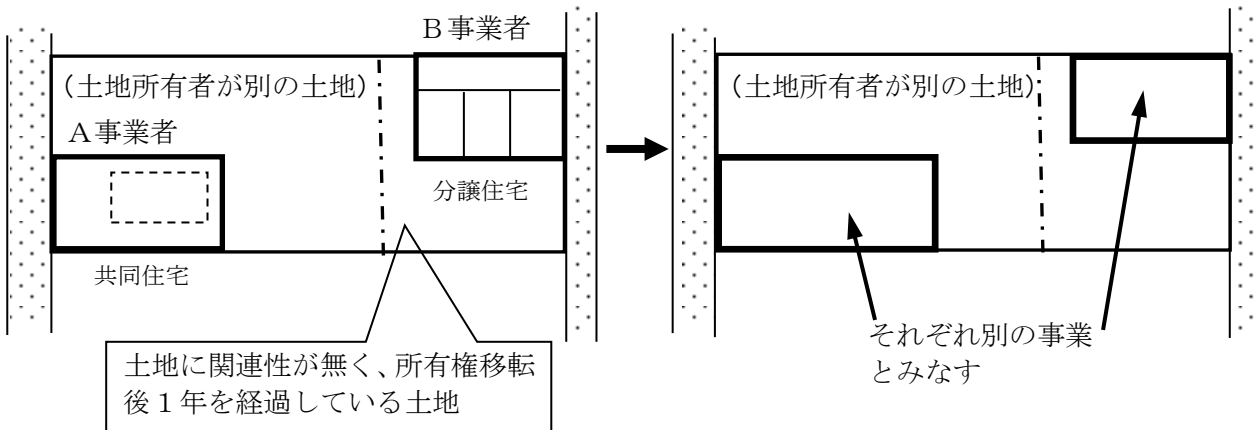
③事業者に関連性が無く、土地に関連性がある場合



④事業者に関連性があり、土地に関連性がない場合



⑤事業者、土地ともに関連性がない場合



第4条 この条例の規定は、災害に対する必要な応急措置として施行するものについては、適用しない。

(解釈)

非常災害のため必要な応急措置として行う造成行為や、建築基準法第85条第1項及び第2項に規定する非常災害時の応急仮設物の建築等については、緊急性や災害防止上の観点から本条例は適用除外とします。

ただし、災害復旧完了後、当該応急措置を行った土地や建物を別用途に転用する場合は新たに本条例に基づく手続きが必要となります。

建築基準法第85条（抜粋）

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第85条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第87条の3第1項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第6条から第7条の6まで、第12条第1項から第4項まで、第15条、第18条（第41項を除く。）、第19条、第21条から第23条まで、第26条、第31条、第33条、第34条第2項、第35条、第36条（第19条、第21条、第26条、第31条、第33条、第34条第2項及び第35条に係る部分に限る。）、第37条、第39条及び第40条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が50平方メートルを超えるものについては、第62条の規定の適用があるものとする。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、この条例の円滑かつ適正な実施が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

(趣旨)

市は、快適で安全な市街地の形成を図るために開発事業に関して適切な手続等を定めて運用しなければなりません。また、第2章に規定する整備指針に基づき指導を行うことにより本条例の目的を達成するよう努めるものとします。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、この条例の目的を達成するため、この条例に定める開発事業着手前の手続、関連公共施設の整備の基準その他の事項を遵守しなければならない。

(趣旨)

開発事業を行う事業者に対して、事業者が自主的に市の施策に協力することで良好な住環境の形成及び快適で安全なまちづくりに関わることを求めるものです。

(市民の責務)

第7条 市民は、この条例の目的を尊重し、良好な住環境の形成及び快適で安全なまちづくりに自ら努めなければならない。

(趣旨)

市・事業者のみならず、開発事業に関係する近隣住民等に対しても、自ら努力し市の施策に協力することで快適で安全なまちづくりに積極的に関わっていくことを求めるものです。

(自主的解決)

第8条 開発事業に係る紛争が生じたときは、事業者、工事施行者、近隣住民及び関係住民は、相互の立場を尊重し、紛争を自主的に解決するよう努めなければならない。

(趣旨)

開発事業を行うに当たって紛争が生じた場合、事業者、工事施行者及び住民は相互の立場を尊重して、自主的に解決するよう努めることを定めています。

開発事業に係る紛争について民事間の争いに発展するケースが多くみられます。この場合、事業者、近隣住民等がそれぞれの論理を主張するだけでは事態の進展は望めません。お互いの立場を尊重し自主的な解決に向けた努力をすることが必要であると考えます。

(地区計画等の策定への協力)

第5条 事業者は、開発区域の面積がおおむね1ヘクタールを超える開発事業を施行しようとするときは、法第12条の4第1項各号に掲げる計画の策定に協力するよう努めるものとする。

(趣旨)

事業者は、土地利用計画の策定にあたり本市の均衡ある発展に寄与し、将来における適正な土地利用を図るために、良好な住環境の実現、交通の安全性確保及び災害の防止をめざし、機能的な都市活動に資するため、都市計画法に基づく計画、下記に示す本市の上位計画及び関係法令等を遵守するとともに、開発区域の面積がおおむね1ヘクタールを超える場合は地区計画等の策定に積極的に協力するものとします。

姫路市の上位計画

- (1) 姫路市総合計画
- (2) 姫路市都市計画マスタープラン
- (3) 姫路市都市景観形成基本計画
- (4) 姫路市緑の基本計画

関係法令等

- (1) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
- (2) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）
- (3) 景観法（平成16年法律第110号）
- (4) 姫路市都市景観条例（昭和62年3月26日姫路市条例第5号）
- (5) 緑豊かな地域環境の形成に関する条例（平成6年兵庫県条例第16条）
- (6) 環境の保全と創造に関する条例（平成7年兵庫県条例第28号）
- (7) 福祉のまちづくり条例（平成9年兵庫県条例第9号）
- (8) 大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例（平成17年兵庫県条例第40号）
- (9) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）

地区計画等

- (1) 都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画（開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合）
- (2) 都市緑地法第45条に規定する緑地協定

第2章 開発事業の整備指針

(開発事業の基準)

第9条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業において必要となる関連公共施設及び宅地の整備について、次の各号に掲げる事項について規則で別に定める基準に基づき、自己の負担と責任において整備するものとする。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 公園、緑地又は広場に関する事項
- (3) 排水施設に関する事項
- (4) 上水道施設に関する事項
- (5) 消防施設に関する事項
- (6) 教育施設に関する事項
- (7) 衛生施設に関する事項
- (8) 駐車施設に関する事項
- (9) 集会施設に関する事項
- (10) 宅地に関する事項
- (11) 防災対策及び環境対策に関する事項

(趣旨)

事業者が開発事業を行うにあたり必要となる関連公共施設及び宅地の整備について、規則で定める基準に基づき行うことを定めるものです。それぞれの整備基準については第8章 関連公共施設及び宅地の整備基準にて説明しています。

(雨水流出抑制対策)

第10条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、雨水の流出抑制について規則で別に定める基準を遵守するように努めなければならない。

(趣旨)

開発事業を行おうとする事業者は、雨水の流出抑制対策について条例施行規則で定める基準を遵守するよう努めるものとします。具体的な整備基準については第8章 関連公共施設及び宅地の整備基準の排水施設にて説明しています。

(交通処理対策の検討)

第11条 事業者は、特定工作物の建設、大規模小売店舗の建築又は開発区域の面積が3ヘクタール以上の開発事業を行おうとするときは、その着手前に開発事業により発生が見込まれる交通量による影響を評価し、交通処理対策を検討しなければならない。

(解釈)

事業者が、特定工作物や大規模小売店舗等の大量交通の集中発生が予想される開発事業や、3ヘクタール以上の開発事業を行う場合に交通アセスメント（将来交通量による影響評価及び交通処理対策の検討）を行う必要があることを定めています。

事業者は、良好な住環境の確保のため、大量交通の集中発生が予想される開発事業や一定規模以上の開発事業を行う際には、交通アセスメントを実施し将来交通量に対する周辺道路や交差点等への影響を評価検討し、必要な場合には道路管理者や公安委員会等と協議を行い道路改良や交差点改良等の対策を講じるものとします。

また、条文中の「特定工作物」については、次のとおりです。

1. 第1種特定工作物（都市計画法第4条第11項）

- ・コンクリートプラント
- ・アスファルトプラント
- ・クラッシャープラント
- ・危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

2. 第2種特定工作物（都市計画法第4条第1項）

- ・ゴルフコース
- ・規模が1ヘクタール以上で次に掲げるもの

野球場

庭球場

陸上競技場

遊園地

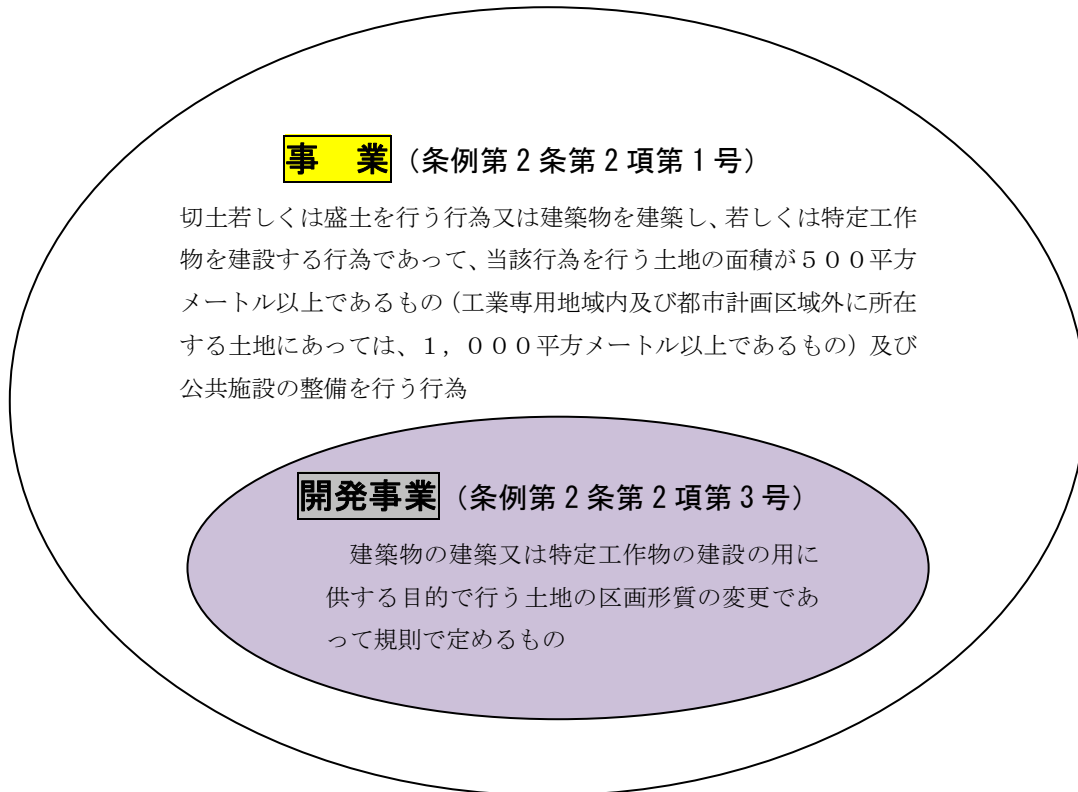
動物園

その他運動レジャー施設

墓園

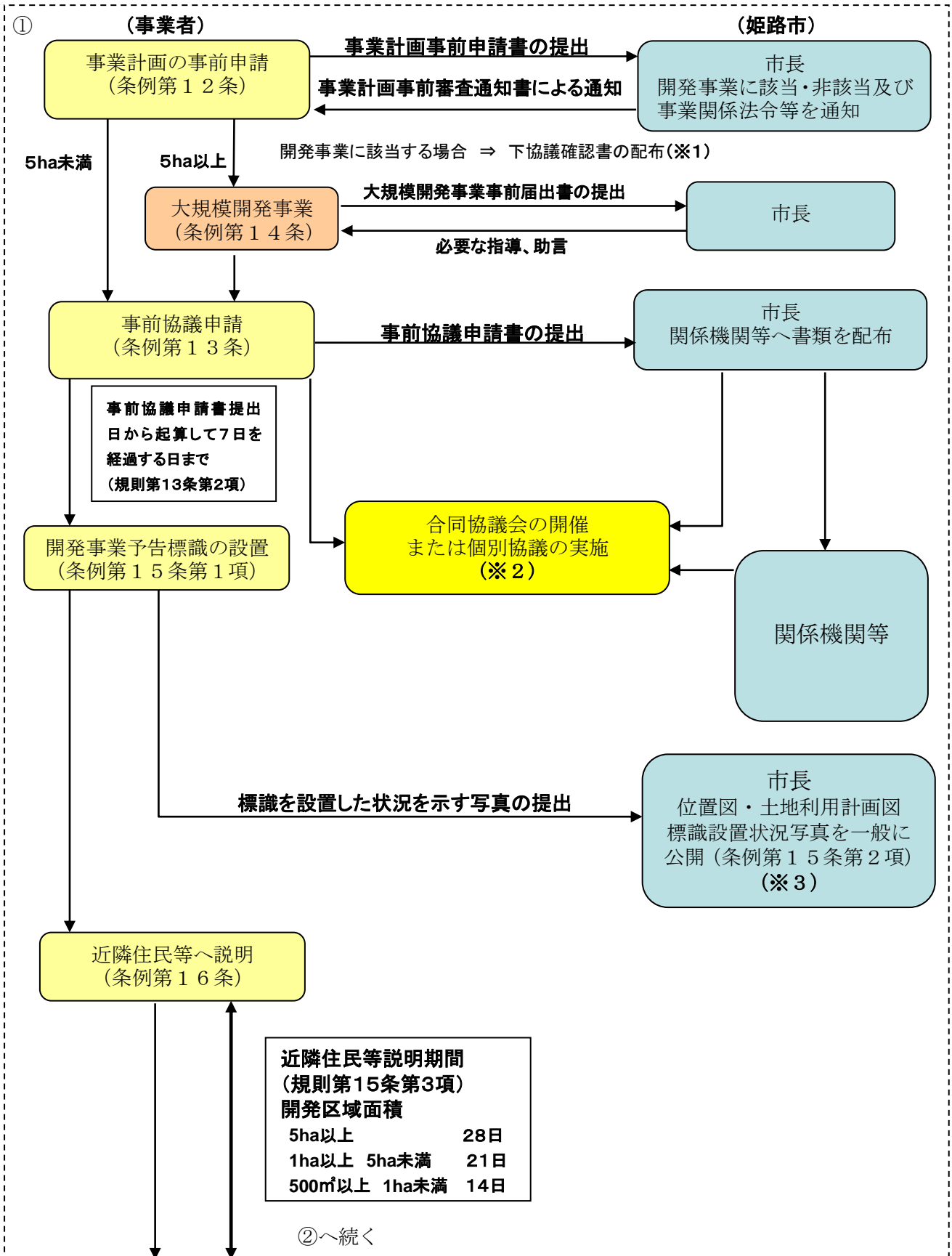
第3章 開発事業の手続等

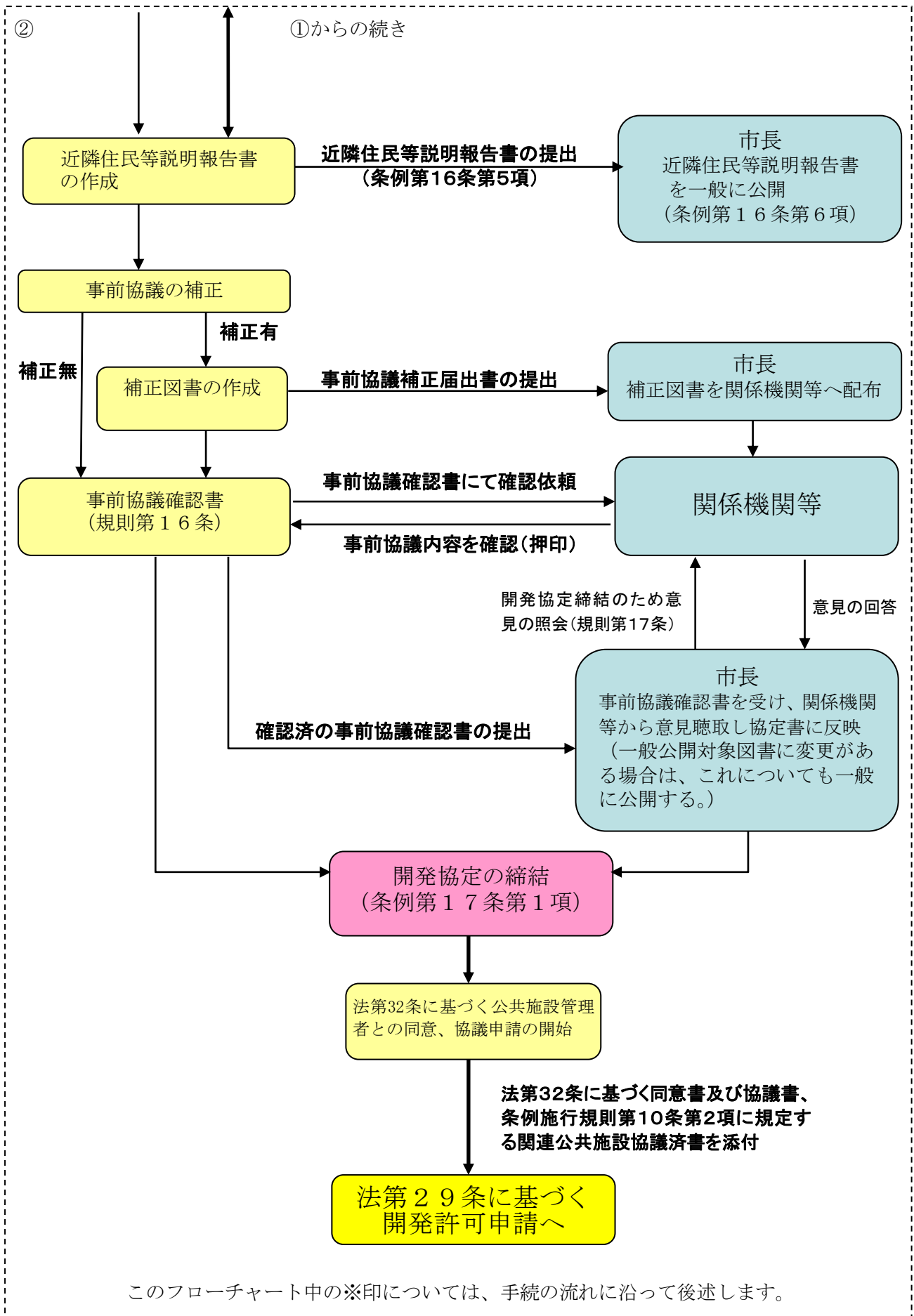
条文中「事業」という用語は、開発事業よりも広い概念で使われています。造成のみで建築を伴わない資材置場や青空駐車場を整備する行為など開発事業に該当しない行為も含まれます。次の図解は、事業と開発事業の概念について説明しています。



次に、条例に伴う開発事業の手続きについてフローチャートで説明します。

開発事業に該当・非該当の確認から開発協定までの手続きについて





(事業計画の事前申請)

第12条 事業を行おうとする者は、あらかじめ事業の計画を市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請（以下「事前申請」という。）がなされたときは、事業の計画を審査し、当該事業が開発事業に該当するか否かを当該事前申請をした者に書面により通知するものとする。

3 前2項の規定は、事前申請した事業の計画の変更について準用する。ただし、前項の規定により変更前の事業が開発事業に該当する旨の通知があった事業については、この限りでない。

(事業計画の事前申請)

第8条 条例第12条第1項の規定による事前申請は、事業計画事前申請書により行わなければならない。

2 前項の事業計画事前申請書には、開発区域内の土地に係る次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 位置図

(2) 現況平面図

(3) 不動産登記法第14条第2項又は第5項の規定により法務局に備え付けられた地図又は地図に準ずる図面（以下「公図等」という。）の写し

(4) 土地の全部事項証明書の写し（証明の日から3月を経過していないものに限る。）

(5) 求積図

(6) 事業計画平面図

(7) 事業計画断面図

(8) 予定建築物平面図及び立面図（建築物の建築を予定している場合に限る。）

(9) 現況写真

(10) その他市長が必要と認める書面及び図書

3 条例第12条第2項の規定による通知は、事業計画事前審査通知書により行うものとする。

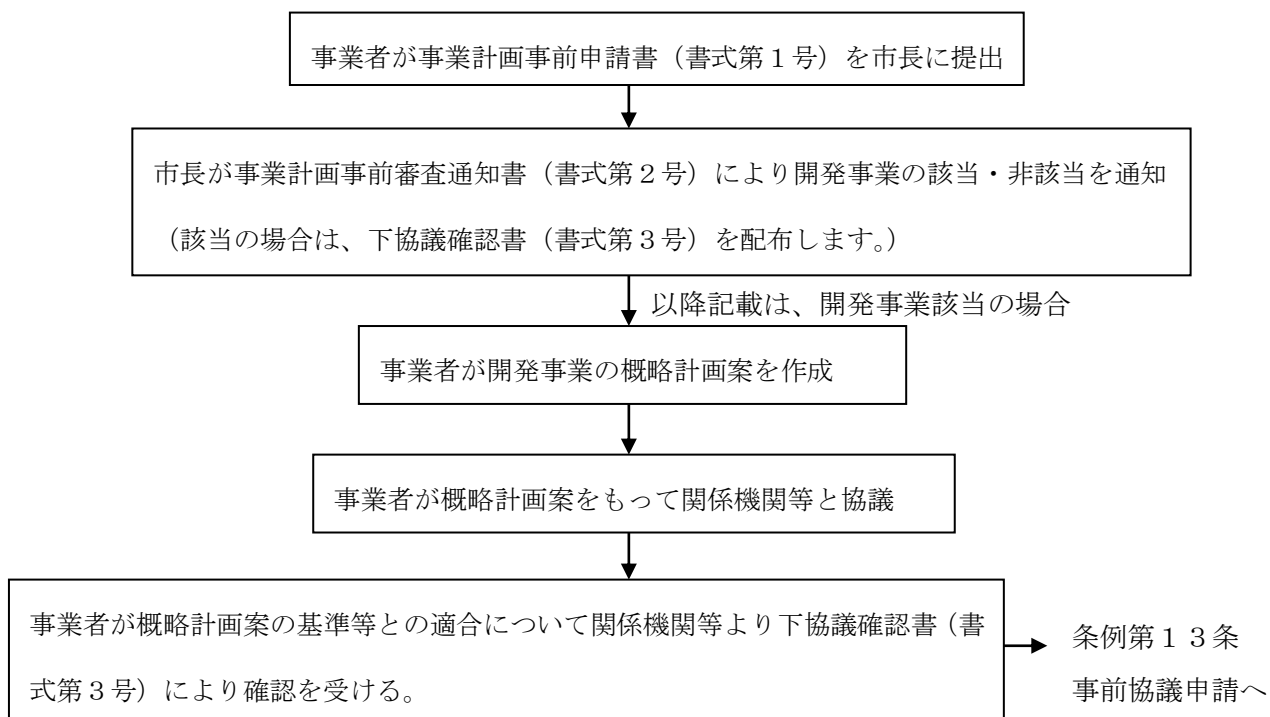
(解釈)

事業を行おうとする者が、その事業の計画について事前に市長に申請することを定めています。

法に基づく開発行為に該当する恐れがあり周辺環境に影響を及ぼす事業（500㎡以上の一団の土地の一部を利用する計画を含む。）については、あらかじめ市長に事業計画の内容を申請し開発事業の該当・非該当について審査することによって、開発事業における申請漏れ等を未然に防止し周辺環境への影響もできるだけ低減しようとするものです。併せて申請が必要な開発事業に関する他法令等についても通知を行いません。なお土地区画整理事業地内における事業についても事前申請等、本運用基準に準拠するものとし事前に関係課との協議を行ってください。

フローチャート「開発事業に該当・非該当の確認から開発協定までの手続きについて」中の※1について

※1 事業者は、行おうとする事業について**事業計画事前申請書（書式第1号）**により市に事前申請をします。これを受け市長は、申請された事業について審査し**事業計画事前審査通知書（書式第2号）**によって開発事業の該当・非該当を事業者に通知します。この際に開発事業に該当する旨の通知を受けた方には、次の申請となる**条例第13条**にある**事前協議申請**をするまでに、該当する開発事業について概略計画案を作成していただき、これについて関連公共施設管理者、その他関係する機関（公安委員会など）と協議してもらいます。概略計画案について協議をした関係機関等に、条例施行規則の基準等との適合の確認がとれたときは、**下協議確認書（書式第3号）**により確認を受けて下さい。以下に流れを説明します。



注) この手続を行わない場合は、開発事業手続全体にかなりの時間を要することになります。

事業計画の事前申請に必要な書類一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項	必要部数	備 考
事業計画事前申請書	—————	—————	1 部	書式第 1 号
委任状	—————	1. 代理人の住所、氏名、電話番号 2. 本条例にかかる委任事項 3. 委任年月日	〃	事業者から事前申請に関して権限を委任された者（代理人という。）を選任する場合
位 置 図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 事業区域（朱書き）	〃	
現況平面図	1/1,000 以上	1. 方位 2. 事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示	〃	
公図等の写し	—————	1. 方位 2. 事業区域（朱書き） 3. 転写日、転写場所、転写者氏名 ※ <u>登記情報提供サービスにより、提供された地図又は地図に準ずる図面の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	〃	転写日、提供日等から 3 月を経過していない地図を添付
土地の全部事項証明書の写し等	—————	土地の全部事項証明書 ※ <u>登記情報提供サービスにより、全部事項を印刷した図書の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	〃	証明の日から 3 月を経過していない証明書等を添付
求積図	1/1,000 以上	宅地、公共施設等に区分して求積すること。また事業区域の全体面積は小数第 3 位を切り捨てし、小数第 2 位止めとすること。	〃	
事業計画平面図	1/1,000 以上	1. 方位 2. 事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 計画構造物の表示	〃	
事業計画断面図	1/200 以上	1. 断面方向の表示 2. 現況レベルの表示	〃	事業計画平面図に断面方向の表示を

		3. 計画レベルの表示 4. 計画構造物の表示		行うこと
予定建築物の平面図 及び立面図	1/1,000 以上	1. 現況レベルの表示 2. 計画レベルの表示 3. 棟数、階数、戸数表示	1 部	建築物の建築を予定している場合
現況写真	—————	—————	”	2 方向以上から写真を撮影し、事業区域全体を撮影すること。

※ 登記情報提供サービスとは、財団法人民事法務協会が電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づいて行う登記情報提供業務

事業計画事前審査通知書における他法令等についての内容は、下記法令に基づいて事業に係する規制区域や規制箇所等について記載しています。これ以外に関係のある法令については、各事業者で調査のうえ該当する関係課と協議を行ってください。

事業計画事前審査通知書において通知を行う関係他法令等の区域

- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法・・・宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域
- ・ 緑豊かな地域環境の形成に関する条例・・・緑豊かな環境形成地域
- ・ 都市計画法・・・・・・・・・・・・・・・・法第 2 9 条開発許可取得区域、[※]法第 5 3 条区域
 ※都市計画施設予定地内に建築物を建築する場合は、都市計画法第 5 3 条による姫路市長の許可を受ける必要があります。また都市計画施設予定地内にかかる土地・建物を売買する場合には購入者に十分説明してください。
- ・ 土砂災害防止法・・・・・・・・・・・・・・・・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律・・・急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 旧住宅地造成事業法・・・・・・・・・・・・・・・・旧住宅地造成事業法に基づき認可を受けた区域
- ・ 土地区画整理法・・・・・・・・・・・・・・・・土地区画整理事業施行区域

(事前協議の実施等)

第13条 事業者は、前条の規定により事前申請をした事業が開発事業に該当するときは、市長に対し、当該開発事業の計画の内容に関する協議の申請をしなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申請を受理したときは、事業者と協議するものとする。

3 市長は、事前協議を開始したときは、事業者に対し、協議をする必要がある関連公共施設の管理者（以下「関連公共施設管理者」という。）及び当該関連公共施設管理者と協議すべき事項を決定し、事業者にもその内容を通知するものとする。

4 事業者は、前項の規定により通知を受理したときは、当該通知の内容に基づき関連公共施設管理者と協議をしなければならない。

5 事業者は、第17条第1項に規定する開発協定を締結するまでに前項の規定による協議を成立させ、その結果を市長に報告しなければならない。

(事前協議の実施等)

第9条 条例第13条第1項の規定による事前協議の申請は、事前協議申請書により行わなければならない。

2 前項の事前協議申請書には、開発区域内の土地に係る次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、第6号に掲げる官民境界協定書の写しにあっては、事前協議の申請時において官民境界の協定が締結されていない場合は、官民境界の協定の締結後、条例第13条第4項に定める関連公共施設管理者との協議を始めるまでに提出するものとする。

(1) 事前協議の概要を示す書類（以下「下協議確認書」という。）

(2) 関連公共施設の帰属に関する調書（以下「帰属調書」という。）

(3) 土地権利者関係一覧表

(4) 土地の全部事項証明書の写し（証明の日から3月を経過していないものに限る。）

(5) 委任状（事業者から開発事業に関して権限を委任された者（以下「代理人」という。）を選任する場合に限る。）

(6) 官民境界協定書の写し

(7) 位置図

- (8) 付近見取図
- (9) 公図等の写し
- (10) 現況平面図
- (11) 求積図及び求積表
- (12) 土地利用計画図
- (13) 造成計画平面図
- (14) 給排水平面図
- (15) 流域図
- (16) 流量計算書
- (17) 造成縦横断面図
- (18) 道路縦断面図
- (19) 下水道施設縦断面図
- (20) がけ断面図及び擁壁構造図
- (21) 擁壁等構造計算書
- (22) 各種構造図
- (23) その他市長が必要と認める書面及び図書

(解釈)

事業者は、事業計画事前審査通知書により当該事業が開発事業に該当することとなった場合、その計画内容について市長と協議を行うことを定めています。

事業者は、法に基づく開発許可申請の手続きの前に、その計画内容について市長と事前協議を行うことが必要となります。事業者は、事前協議の中で開発事業予告標識の設置や近隣住民等に対する説明及び関連公共施設管理者と整備等に関する協議を行い、この内容に基づいた開発事業の整備方針について市長と事業者双方の合意として協定書を締結し、当該整備方針を遵守しながら開発事業を実施することになります。

(関連公共施設管理者との協議)

第10条 事業者は、条例第13条第4項に規定する協議をしようとするときは、関連公共施設協議申請書に関連公共施設管理者が指定する図書を添付して、協議しなければならない。

2 条例第13条第5項に規定する報告は、関連公共施設協議済書により行うものとする。

3 前2項に規定する協議又は報告について関連公共施設管理者が別に様式を定めたときは、当該管理者の定める様式によるものとする。

「関連公共施設管理者と整備等に関する協議」の手続について説明します。

上水道施設等の関連公共施設管理者との協議について、本条例に基づいて協議を行い関連公共施設管理者との協議内容を担保しようとするものです。

関連公共施設管理者が姫路市長である場合は、条例第17条に基づく開発協定の中で協議内容を明記することも可能ですが、関連公共施設管理者が姫路市長以外である場合や民間の管理者である場合を考慮し、当該規定に基づいて事業者と関連公共施設管理者が協議を行い、その内容を遵守して開発事業の実効性を確保しようとするものです。

事業者は、当該協議にあたって添付する図書について各関連公共施設管理者と打ち合わせを行ってください。関連公共施設管理者が協議様式について別に定めている場合は、条例施行規則第10条第1項に記載のある関連公共施設協議申請書を使用せず、当該管理者の定める様式により手続を行ってください。

事前協議申請に必要な書類一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
事前協議申請書	—————	—————	原本1部＋合同協議又は個別協議対象関係機関の部数をコピー	書式第4号 合同協議 } ※2 個別協議 } (※2についてはフローチャート中記載のものと同じです。)
下協議確認書	—————	関係機関等の確認(押印)をすべてもらうこと。	〃	書式第3号
帰属調書	—————	—————	〃	書式第5号
土地権利者関係一覧表	—————	開発事業区域内の土地権利者をすべて記載	〃	書式第6号 抵当権、所有権が複数の場合の持分等を記載すること。
土地の全部事項証明書の写し等	—————	土地の全部事項証明書 ※ <u>登記情報提供サービスにより、全部事項を印刷した図書の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	1部	証明の日から3月を経過していない証明書等を添付
委任状	—————	1. 代理人の住所、氏名、電話番号 2. 本条例にかかる委任事項 3. 委任年月日	原本1部＋合同協議又は個別協議対象関係機関の部数をコピー	事業者から開発事業に関して権限を委任された者(代理人という。)を選任する場合
官民境界協定書の写し	—————	周辺の地積測量図、現地杭の確認等により境界が明示できる場合は公共施設管理者との協議により省略することができる。(土地家屋調査士の経緯書を添付)	1部＋必要課の部数	申請時に未協定の場合は、関係機関等による合同協議までに提出すること。
位置図	1/10,000以上	1. 方位 2. 開発事業区域(朱書き)	1部＋合同協議又は個別協議対象関係機関の部数	
付近見取図	1/2,500以上	1. 方位 2. 開発事業区域(朱書き) 3. 周辺の都市計画施設(都市計画道路・公園等) 4. 用途地域(用途地域界も明記すること)	1部＋合同協議又は個別協議対象関係機関の部数	※開発事業区域(朱書き)を明記した都市計画情報地図を添付する場合は、3及び4は省略可。

公図等の写し	—————	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 転写日、転写場所、 転写者氏名 <p>※ 登記情報提供サービスにより、提供された地図又は地図に準ずる図面の写しでも可。<u>ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u></p>	”	転写日、提供日等から3月を経過していない地図を添付
現況平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 現況構造物の表示 	”	
求積図及び求積表	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宅地、公共施設等に区分して求積。各面積は小数第2位止めとし、小数第3位は切り捨てること。また開発事業区域の全体面積はそれぞれ2位止めした各面積を合計すること。 2. 宅地、公共施設等の面積及び辺長を記載すること。 	”	
土地利用計画図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 計画レベルの表示 4. 宅地と公共施設ごとに色分けし、各面積を記載 5. 都市計画施設を表示 	”	分譲開発事業の場合は最小宅地面積、平均宅地面積（計算根拠）を記載すること。
造成計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 擁壁の延長、見え高（全高） タイプの記載 6. 断面方向の記載 7. 切土（黄）、盛土（緑）記載 8. 道路中心線、測点の表示 	”	
給排水平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 上水道管、下水道管の表示 6. 分譲開発事業の場合は、各戸への上水道、下水道の引込 	”	<ol style="list-style-type: none"> 1. ガス管を埋設する場合は、ガス管も記載すること。 2. 分譲開発事業の場合は、各戸の雨水桝放流先

		及び雨水枘を記載すること。 7. 道路を計画する場合は側溝のタイプ、深さ、延長を記載 8. 雨水の排水方向、側溝の流下方向、敷高の表示		の側溝蓋をグレーチングとすること。
流域図	1/500 以上	1. 開発事業区域内の流域を集水系統ごとにブロック分けして色塗りを行い、各流域が流入する地点を番号標記する。また最終的に放流する開発区域外の河川、水路も標記する。 2. ブロックごとの流域面積を標記する。	1 部 + 必要課の部数	
流量計算書	—————	1. 各流域より流入する地点の番号ごとに流量計算を行う。 2. 最終的に放流する開発事業区域外の河川、水路等についても流量計算を行う。	〃	条例施行規則別表第3(第6条関係)排水施設参照
造成縦横断面図	水平方向 1/500 以上 鉛直方向 1/200 以上	1. 断面方向の記載 2. 現況レベルの表示 3. 計画レベルの表示 4. 現況断面(細線) 5. 計画断面(太線) 6. 切土(黄)、盛土(緑)表示 7. 擁壁、側溝等の表示 8. 基準線(D、L)	1 部 + 合同協議又は個別協議対象関係機関の部数	
道路縦断面図	水平方向 1/500 以上 鉛直方向 1/200 以上	1. 測点No.の記載 2. 現況レベルの表示 3. 計画レベルの表示 4. 現況断面(細線) 5. 計画断面(太線) 6. 道路勾配 7. 基準線(D、L) 8. 単距離及び追加距離	1 部 + 必要課の部数	測点は20mピッチで設置するとともに折れ点や変化点はプラス杭表示(No.○+○)をすること。
下水道施設縦断面図	水平方向 1/500 以上 鉛直方向 1/200 以上	1. 人孔No.、種類、位置の記載 2. 現況レベルの表示 3. 計画レベルの表示 4. 管底レベルの表示 5. 管勾配及び管径 6. 人孔間距離 7. 基準線(D、L)	〃	
がけ断面図及び擁壁構造図	1/50 以上	1. がけ断面図 2. 擁壁構造図(使用コンクリートも標記) 3. 擁壁配筋図 4. 透水層、透水パイプの表示	〃	透水パイプが必要な場合は、擁壁展開図を作成し、透水パイプの位置を図示すること。

		5. 擁壁コーナー部構造図		
擁壁等構造計算書	—————	<ol style="list-style-type: none"> 1. がけの安定性検討書 2. 擁壁安定計算書 (転倒、滑動、支持力) 3. 擁壁構造計算書 (配筋計算) 4. ボーリングデータ等 5. 支持地盤の地盤改良検討書 	1部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擁壁の地盤反力が 100KN/㎡ を超える場合は標準貫入試験 (JIS A 1219) を実施すること。 2. 擁壁標準構造図にて擁壁を設置する場合は、擁壁構造計算書の添付を省略出来るが、土質条件等が標準構造図に合致しない場合は、別途構造計算書を添付すること。
消防水利位置図	1/500 以上及び 1/1000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発事業区域 (朱書き) 2. 消防水利の位置 3. 消防水利からの水平距離 	1部+必要課 の部数	各縮尺の上水道管路図に記載すること。
各種構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路施設構造図 2. 雨水排水施設構造図 3. 上水道施設構造図 4. 下水道施設構造図 5. 消防施設構造図 6. 開発事業区域外附帯工事構造図 	”	関連公共施設管理者と協議の上、必要な構造図を作成すること。

※登記情報提供サービスとは、財団法人民事法務協会が電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づいて行う登記情報提供業務

「事前協議申請に必要な書類一覧」にある必要図面すべてにおいて、法第29条に基づく開発許可申請に使用出来るものを作成し、図面右下に表題を記載し、開発事業の名称、場所、図面名称、設計者名及び図面番号を記入してください。開発区域の面積が、5,000平方メートル未満の場合は、土地利用計画図、造成計画平面図、給排水平面図を1枚にまとめることができます。

関連公共施設協議に必要な書類一覧（各関連公共施設管理者へ提出）

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
関連公共施設協議申請書	——	—————	1 部	書式第 15 号
関連公共施設協議済書	——	—————	〃	書式第 16 号
添付図書	各関連公共施設管理者との打ち合わせによる。		2 部	

(大規模開発事業の届出)

第14条 大規模開発事業を行おうとする事業者は、事前協議を行う前に市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項に規定する届出があったときは、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行うことができる。

(大規模開発事業の届出)

第11条 条例第14条第1項の規定による大規模開発事業の届出は、大規模開発事業事前届出書により行わなければならない。

2 前項の大規模開発事業事前届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発事業計画説明書
- (2) 位置図
- (3) 現況平面図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 造成計画平面図
- (6) 造成計画縦横断面図
- (7) 給排水計画平面図
- (8) その他市長が必要と認める図書

(解釈)

事業者は、開発区域の面積が5ヘクタールを超える場合、その地域の土地利用やまちづくりに多大な影響が考えられることから本条例に基づく事前協議を行う前に市長に届け出なければなりません。

市長は、当該届出を受けたときは、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「大規模な開発事業に関する取扱要領」第2条第1号の規定に基づき、事前協議を開始するまでに姫路市開発事業調整委員会の審議に付するものとします。また市長は、当該委員会の審議結果をふまえて、事業者に対して当該開発計画の指導・助言を行うものとします。事業者には、この指導・助言の内容を反映した開発計画の策定、条例第11条に規定する交通処理対策の検討をしていただきま

す。そして市長と事業者による事前協議を実施し内容が整った場合において、市長は、開発協定を締結するまでに再度姫路市開発事業調整委員会の審議に付するものとします。

大規模な開発事業に関する取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成23年姫路市条例第44号。以下「条例」という。）に規定する開発事業の中で開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発事業に関し、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事項を定めるものとする。

(審議等の方法)

第2条 市長は、次の各号に定める場合には、当該開発事業の計画の内容について、姫路市開発事業調整委員会規程（平成23年姫路市訓令甲第10号）に規定する姫路市開発事業調整委員会の審議に付すものとする。

- (1) 条例第14条に規定する届出があった場合
- (2) 開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発事業について、条例第13条に規定する事前協議（以下「事前協議」という。）が申請された場合
- (3) 開発区域の周辺の地形又は公共施設の整備状況等から市長が特に必要と認める場合

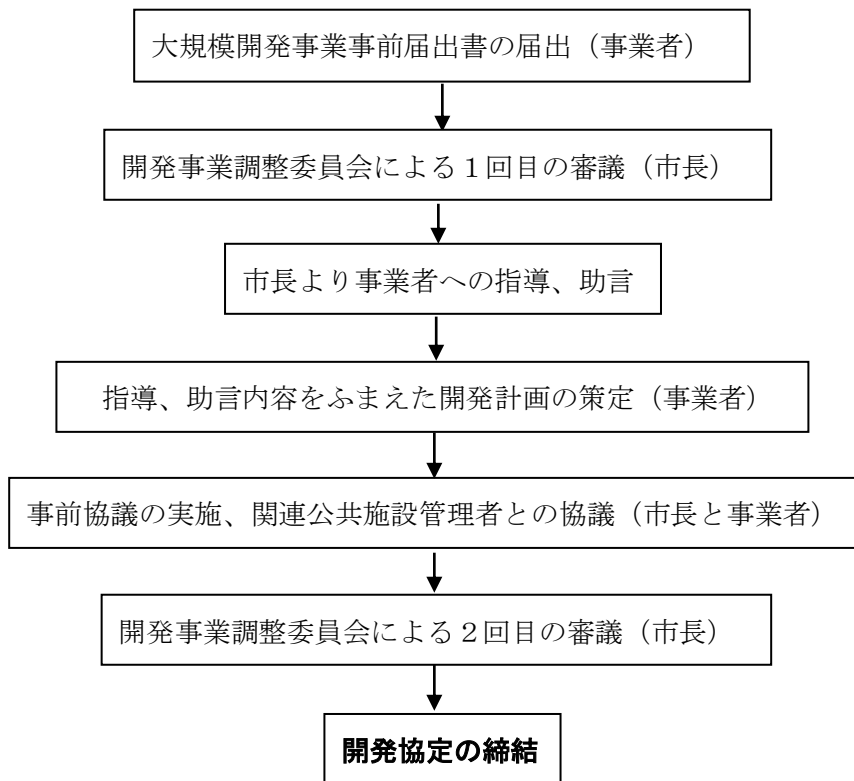
2 前項第1号の規定による審議に付すべき期間は、事前協議を開始するまでとし、前項第2号の規定による審議に付すべき期間は、条例第17条に規定する開発協定を締結するまでとする。

附 則

この要領は平成24年4月1日から施行する。

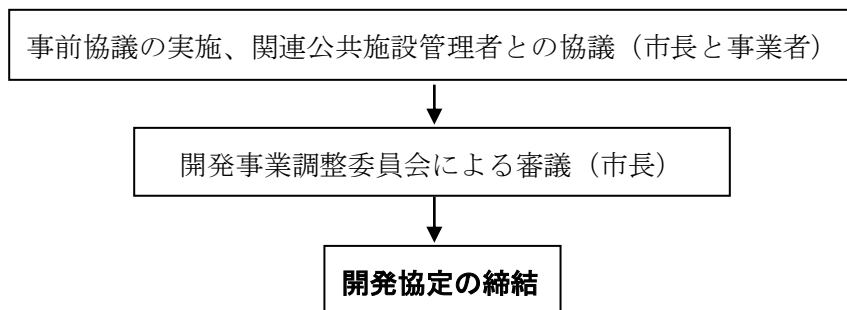
次のフローチャートは、事業者が大規模な事業を行おうとする場合の手続の流れを記載しています。

大規模開発事業（5ヘクタール以上）の手続きの流れ



※参考

開発事業（1ヘクタール以上、5ヘクタール未満）の手続きの流れ



大規模開発事業の届出書類について

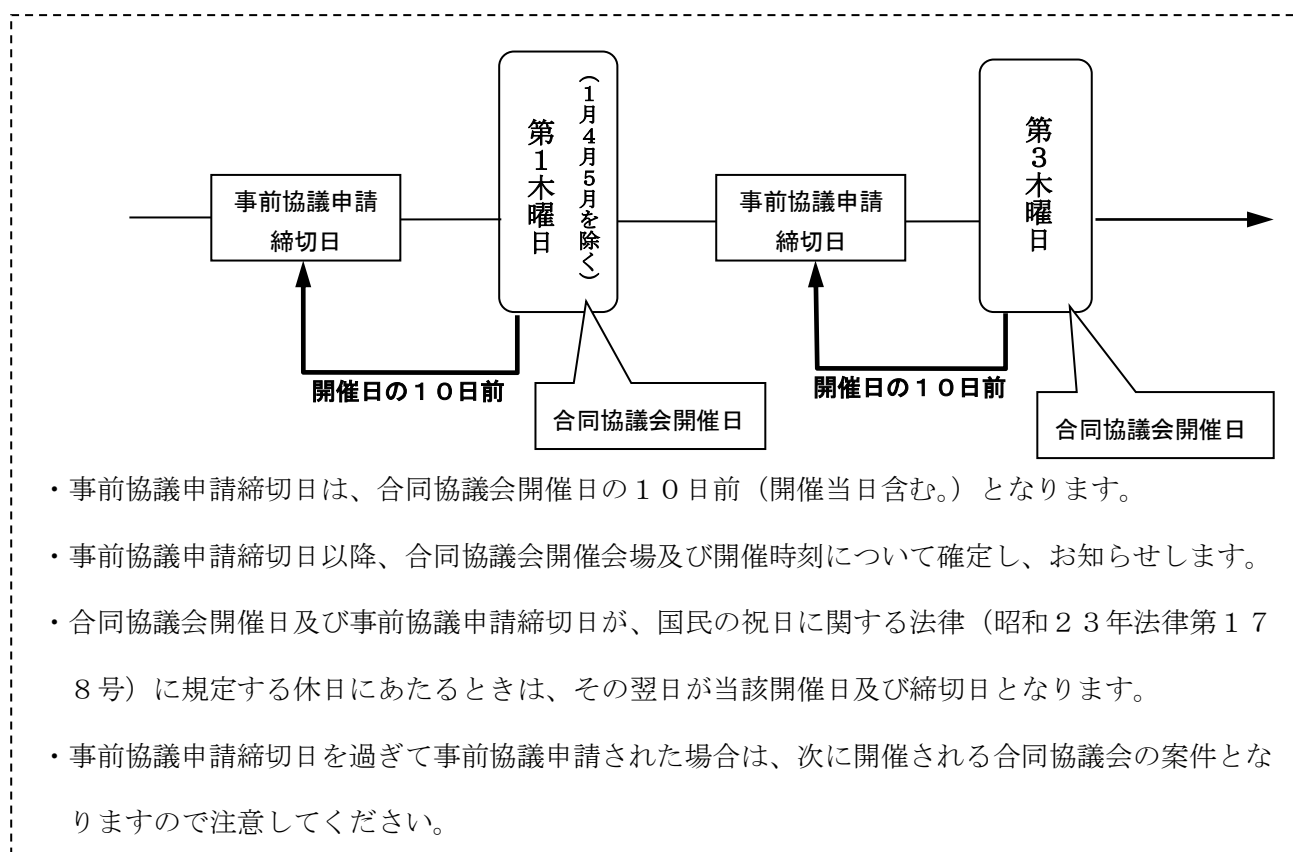
図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
大規模開発事業 事前届出書	—————	—————	1 部	書式第 7 号
開発事業計画説明書	—————	1. 現況状況 ア 周辺立地施設・道路状況 イ 用途地域、地区計画等 ウ 現況交通量状況 2. 計画方針 ア 基本方針 イ 将来交通量計画 ウ 道路、公園計画等 エ 周辺景観計画 オ 予定事業期間	〃	開発事業の計画概要について、基本的事項をできるだけ詳細に明記すること。 第 2 回開発事業調整委員会実施までに条例第 11 条に規定する交通処理対策の検討を実施すること。
位 置 図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き）	〃	
現況平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 現況構造物の表示	〃	
土地利用計画図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 計画レベルの表示 4. 宅地と公共施設ごとに色分けし、各面積を記載	〃	
造成計画平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 擁壁の延長、見え高（全高）タイプの記載 6. 切土（黄）、盛土（緑）標記 7. 道路中心線の表示	〃	
造成計画縦横断面図	水平方向 1/500 以上 鉛直方向 1/200 以上	1. 断面方向の記載 2. 現況レベルの表示 3. 計画レベルの表示 4. 現況断面（細線） 5. 計画断面（太線） 6. 切土（黄）、盛土（緑）表示 7. 擁壁、側溝等の表示 8. 基準線（D、L）	1 部	
給排水計画平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示	〃	ガス管を埋設する場合は、ガス管も記載すること。

		<p>4. 計画レベルの表示</p> <p>5. 上水道管、下水道管の表示</p> <p>6. 分譲開発事業の場合は、各戸への上水道、下水道の引込及び雨水枡を記載すること。</p> <p>7. 雨水の排水方向、側溝の流下方向</p>		
<p>その他市長が必要と認める図書</p>	<p>_____</p>	<p>他法令に関する協議経緯等</p>	<p>〃</p>	

フローチャート「開発事業に該当・非該当の確認から開発協定までの手続きについて」中の

※2について

※2 市長は、事業者から事前協議申請書が提出されたとき、関係機関等の事務担当で構成する合同協議会を開催することになります。開発事業計画について協議を行うため、事業者、又は代理の方へ出席していただくこととなります。次の図解で合同協議会開催日とその開催に対する事前協議申請の締切日について説明しています。



市長は、事業者の事前協議申請案件が、開発区域の面積が10,000平方メートル未満の開発事業である、又は関係機関等のすべてが合同協議会で協議する必要が無いと判断するときは合同協議会を省略することができます。この場合事業者は、協議する必要がある関係機関等と個別に協議（以下「個別協議」という。）を行ってください。個別協議は、合同協議会の開催日に関わらず随時行うことができます。

(標識の設置等)

第15条 事業者は、事前協議を申請したときは、当該開発事業の概要を記載した標識（以下「標識」という。）を市長が定める期間、当該開発事業を施行する土地内の公衆の見やすい場所に設置するとともに、当該標識を設置したことを示す写真を市長に提出しなければならない。

2 市長は、事業者が前項の規定により標識を設置したときは、開発事業の位置図及び土地利用計画図並びに当該標識を設置したことを示す写真を一般の閲覧に供するものとする。

(標識の設置等)

第13条 条例第15条第1項に規定する標識は、開発事業予告標識によるものとする。

2 条例第15条第1項に規定する期間は、事前協議申請書が提出された日から起算して7日を経過する日までに標識を設置し、設置した日から設置した標識に記載されている開発事業に係る工事の着手日までとする。ただし、市長が特に必要と認めたときは、これを延長することができる。

(解釈)

開発事業区域の近隣住民等に対して事業の周知を図るため、事業者に対する開発事業予告標識の設置義務、設置期間及び設置報告義務について定めています。また市長は、事業者から報告を受けた標識を設置したことを示す写真、開発事業の位置図及び土地利用計画図を一般の閲覧に供することを定めています。

開発事業計画について事前に予告標識を設置することで、近隣住民等に対し開発事業が行われる予定があることを早期に周知し、早い段階から住民に理解を求め、当該計画に対する住民の要望が反映出来る開発計画を目指すものとしています。

事業者は、市長が定める期間内に予告標識を、開発事業を施行する土地内の公衆の見やすい場所に設置し、当該標識を設置したことを示す写真を市長に提出しなければなりません。また予告標識の設置期間は開発事業に係る工事の着手の日までとします。

市長は、当該写真の提出を受け、位置図、土地利用計画図及び当該標識を設置したことを示す写真を一般の閲覧に供し、開発事業の計画内容を早い段階から住民に公開するものとしています。

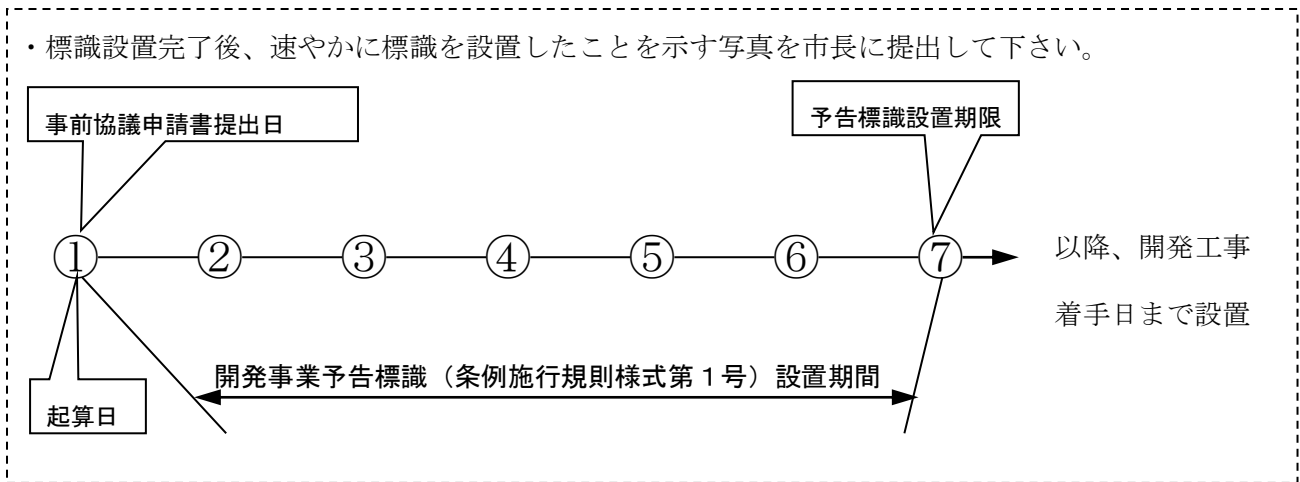
様式第1号（第13条関係）

開発事業のお知らせ標識				
開発事業の予定地	地名地番	姫路市		
	用途地域			
予定建築物等の用途				
開発事業の概要	開発区域面積	m ²		
	計画戸数	棟 戸		
	建築面積	m ²	延べ床面積	m ²
	階 数	地上 階 地下 階	高 さ	m
工事期間（予定）	年 月 日 ～ 年 月 日			
事業 者	住 所			
	氏 名			
	電話番号			
設 計 者	住 所			
	氏 名			
	電話番号			
工 事 施 行 者	住 所			
	氏 名			
	電話番号			
事業計画に関する お問い合わせ先	住 所			
	氏 名			
	電話番号			
お知らせ標識設置日	年 月 日			
※この標識は、姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例第15条第1項の規定に基づき設置したものです。				

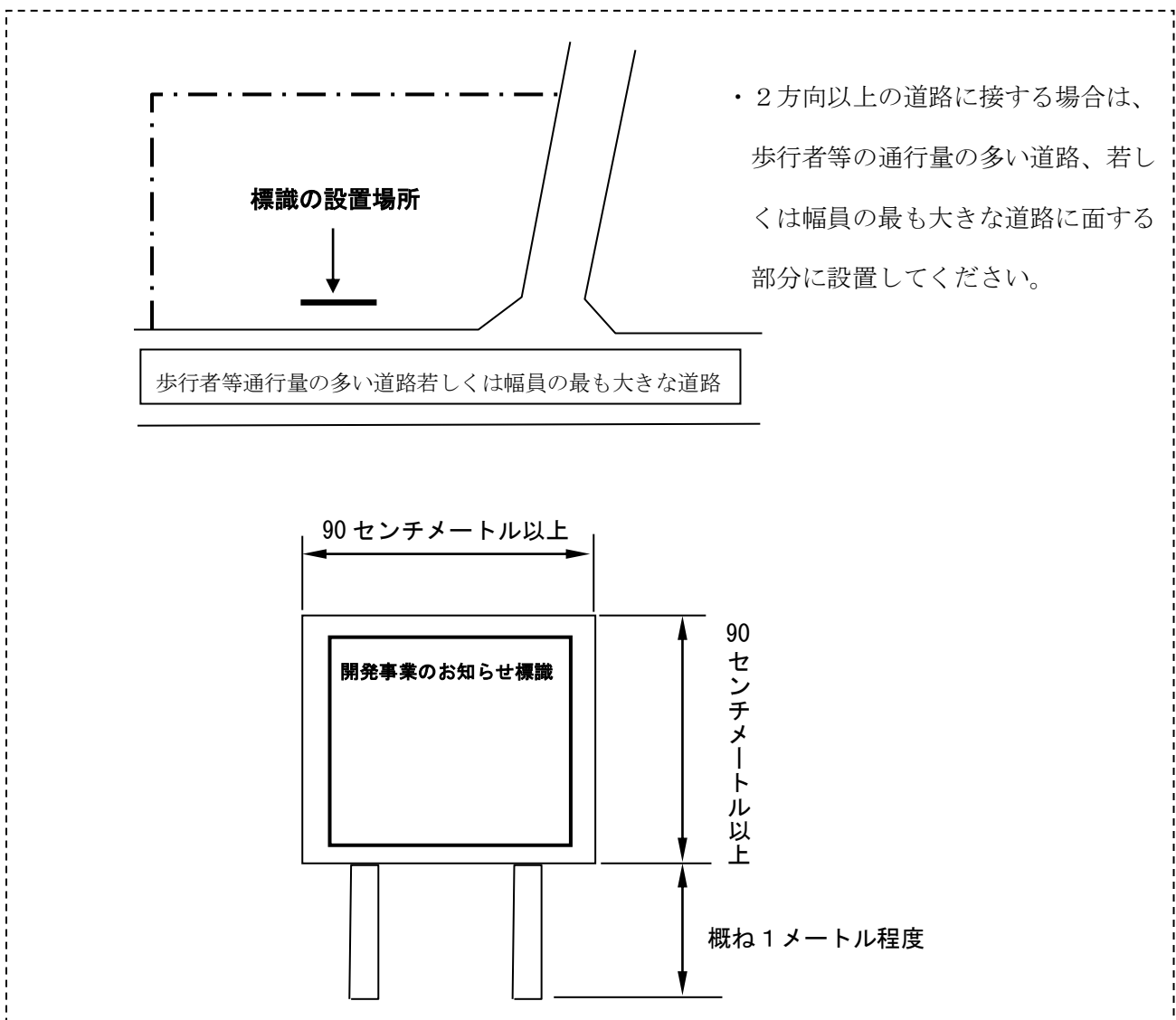
備 考

- 1 開発事業予告標識のサイズは縦、横とも90センチメートル以上とすること。
- 2 開発事業予告標識の下端が、地面から1メートル程度の位置になるよう設置すること。
- 3 開発事業予告標識の作成に当たっては、白地に黒色で記載内容を明記すること。

次の図解は、開発事業予告標識の設置時期について説明しています。(○数字は、日数を表示しています。)



次の図解は、開発事業予告標識の設置場所と構造について説明しています。



(近隣住民等への説明)

第16条 事業者は、標識を設置したときは、速やかに近隣住民に対し、当該開発事業の計画等について説明を行わなければならない。

2 事業者は、前項に定める場合のほか、関係住民から説明を求められたときは、開発事業の内容等について説明を行わなければならない。

3 事業者は、前2項の規定により説明を行う場合において、当該説明を行う対象となる者から説明会の開催の要望があったときは、説明会を開催するよう努めるものとする。

4 事業者は、前項の規定にかかわらず、開発区域の面積が1ヘクタールを超える場合にあっては、近隣住民を対象とする説明会を開催しなければならない。ただし、その責めに帰すことができない事由により説明会を開催することができない場合は、この限りでない。

5 事業者は、前各項の規定により説明をし、又は説明会を開催したときは、その内容を記載した報告書を市長が定める期間内に、市長に提出しなければならない。この場合において、当該説明を受けた者又は説明会に参加した者から当該開発事業の内容等に対する意見又は要望があったときは、それに対する事業者の意見を報告書に記載し、提出するものとする。

6 市長は、前項の規定により報告書が提出されたときは、規則で定めるところにより、当該報告に関する図書を一般の閲覧に供するものとする。

(近隣住民等への説明内容)

第14条 条例第16条第1項及び第2項の規定による説明は、開発計画説明書及び開発工事説明書により行うものとする。

2 開発計画説明書には、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

(1) 事業者、設計者及び代理人の氏名、住所及び連絡先

(2) 開発事業を施行する場所

(3) 開発事業の概要

(4) 予定建築物の計画概要

(5) ごみ収集場、電柱、電柱支線、道路、水路その他新たに設置される関連公共施設等の設置計画図

3 開発工事説明書には、次の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 工事施行者の氏名、住所及び連絡先
- (2) 開発工事の場所
- (3) 工事の予定工期及び作業予定時間
- (4) 工事車両の運行計画
- (5) 工事中の安全対策
- (6) 工事中の公害対策

条例施行規則第14条中の記載内容等についての補足

- ・第2項第2号については、位置図を添付してください。
- ・第2項第3号については、土地利用計画図を添付してください。
- ・第3項第4号については、工事車両運行計画図を添付してください。

(近隣住民等説明報告書)

第15条 条例第16条第5項に規定する報告書は、近隣住民等説明報告書とする。

2 近隣住民等説明報告書には、次の各号に掲げる図書を添付するものとする。ただし、第6号に掲げる開発工事説明書について、工事施行者が決定していない場合は、工事施行者の決定後、開発事業に着手するまでに提出するものとする。

- (1) 近隣住民の範囲を示した図書
- (2) 関係住民の位置を示した図書（関係住民から説明の要望がある場合に限る。）
- (3) 近隣住民の土地及び建物の登記に係る証明書等（証明の日から3月を経過していないものに限る。）
- (4) 近隣住民等権利者関係一覧表
- (5) 開発計画説明書
- (6) 開発工事説明書
- (7) 開発事業の内容等に関する説明報告書
- (8) その他市長が必要と認める図書

3 条例第16条第5項に規定する市長が定める期間は、条例第15条第1項に規定する標識を設置した状況を示す写真を市長に提出した日から起算して、次の表の開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ近隣住民等説明期間の欄に定める期間を経過した日から7日を経過するまでの間とする。

開発区域の面積	近隣住民等説明期間
500平方メートル以上 10,000平方メートル未満	14日
10,000平方メートル以上 50,000平方メートル未満	21日
50,000平方メートル以上	28日

4 条例第16条第6項に規定する規則で定める図書は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 近隣住民の範囲を示した図書
- (2) 関係住民の位置を示した図書（関係住民から説明の要望があった場合に限る。）
- (3) 開発計画説明書
- (4) 開発工事説明書
- (5) 開発事業の内容等に関する説明報告書
- (6) その他市長が必要と認める図書

(解釈)

開発事業を行うにあたり、事業者が、近隣住民等への開発事業内容について説明すること、そして説明を実施したことを報告することについて定めています。また、事業者の報告により、市長が一般の閲覧に供すべき図書について定めています

事業者は、開発事業予告標識設置後、開発事業が実施されることによって直接的に影響を受ける近隣住民及び説明の要望があった関係住民に対して、開発事業の内容等（開発計画及び工事計画等）について、開発計画説明書と開発工事説明書に基づいて説明を行ってください。そして、その説明を行った内容を近隣住民等説明報告書に記載してください。

事業者が近隣住民等に説明をしていただく期間は、開発事業予告標識を設置したことを市長に報告した日から、条例施行規則第15条中の表に定めのある開発区域の面積に応じた近隣住民等説明期間内に行ってください。説明をしていただくときに工事施行者が決定していない場合は、事業者の責任において工事施行者未定のままで説明を行うことも可能ですが、開発事業に着手するまでに決定した工事施行者について、再度近隣住民又は説明の要望があった関係住民に対して説明を行って下さい。

説明方法は、戸別によるものと説明会による2種類の方法があります。ただし、説明を行うべき対象者から説明会開催の要望があった場合は、説明会を開催するよう努めてください。ただし、開発事業区域の面積が1ヘクタールを超える場合は原則として説明会を開催していただくことになります。(事業者の責めに帰すことができない事由(発生した場合は担当課へ確認してください。))により開催できない場合を除く。)

事業者が説明を行ったときにその説明を受けた方から開発事業の内容に対する意見や要望があった場合は、その内容とこれに対する回答や意見について、近隣住民等権利者関係一覧表及び開発事業の内容等に関する説明報告書に記載してください。

事業者が市長に近隣住民等説明報告書を提出していただく期間は、条例施行規則第15条中の表に定めのある開発区域の面積に応じた近隣住民等説明期間を経過した日から7日を経過する日までとなります。

市長は、事業者から報告を受けた書類について、条例及び条例施行規則に基づき一般の閲覧に供することとします。

次の [] 内は、説明を行う方法について補足しています。

1. 戸別説明を行う場合について

次のア～ウにある理由で直接説明することが出来ない場合は、書面を投函する方法や郵送でも可能とします。(できる限り直接面会し、説明を行うようにしてください。) 郵送により説明を行う場合は、事前に電話連絡等により十分な開発計画の説明を行ってから郵送して下さい。

ア. 日を改めて3回以上訪問しても住民が不在の場合

イ. 土地所有者等が市外等の遠距離に在住している場合

ウ. 事業者が説明を行うために訪問しても相手が説明を受けることを拒否している場合。

投函や郵送により説明をしたときは、開発計画説明書及び開発工事説明書に訪問を行った経緯や、連絡先(担当者名、電話番号)、投函・郵送した内容を記載又は添付してください。

投函や郵送により説明を受けた方からその内容について説明を求められたときは、速やかに説明をして下さい。

2. 説明会を行う場合について

説明会を開催するときは、次のア～キにある事項について留意してください。

ア. 近隣住民等に対して説明会を開催する7日前までに説明会の開催の通知(開催日時、場所等)

を行ってください。

イ. 説明会の開催場所は近隣住民等が参加しやすい場所として下さい。

ウ. 開発計画説明書と開発工事説明書を配布して説明を行って下さい。必要があれば補足資料を添付し住民が開発計画を十分理解できるよう努めて下さい。

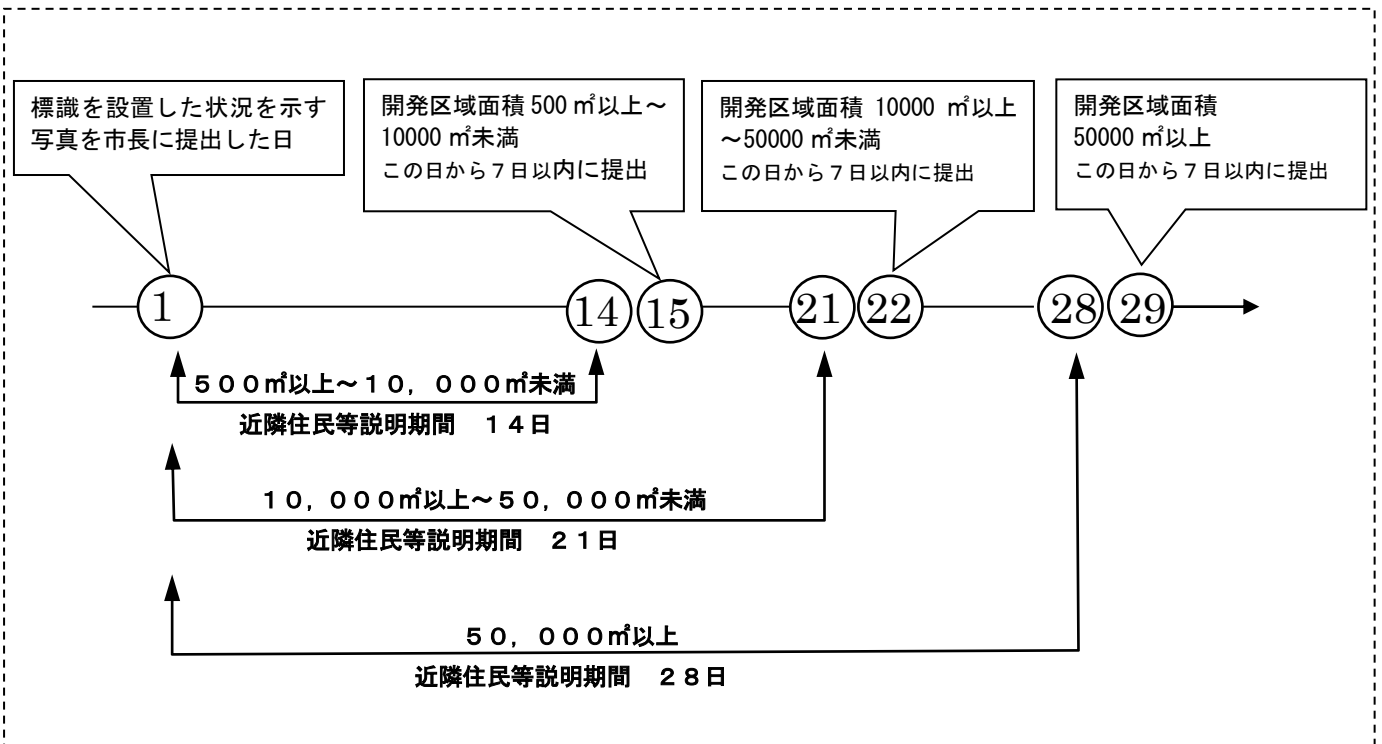
エ. 事業者は近隣住民等から寄せられた疑問・質問・要望等に対して将来にわたって相隣関係の当事者であることを自覚したうえ誠意をもって回答して下さい。

オ. 事業者（法人にあっては、その代表者又は当該法人の従業員）が必ず説明会に出席して下さい。

カ. 説明会における内容について市長に報告し、市役所において閲覧できることを説明して下さい。

キ. 説明すべき対象者が欠席している場合は後日戸別に説明して下さい。この場合は、欠席していた説明すべき対象者に対する説明も完了してから近隣住民等説明報告書を提出して下さい。

次の [] 内は、近隣住民等説明報告書の提出日について補足しています。（○数字は、日数を表示しています。）



近隣住民等説明報告に必要な書類一覧

図書名称	明示すべき事項等	必要部数	備考
近隣住民等説明報告書	_____	2部	書式第10号 (公開対象)
近隣住民の範囲及び関係住民の位置を示した図書	1. 都市計画白地図(1/2500)又は市販の住宅地図及び公図等の写しに作成 2. 開発事業区域より15m以内の近隣住民、関係住民に番号を明記	〃	第1章中の「近隣住民及び関係住民の位置を示した地図」参照(公開対象)
近隣住民の土地及び建物の登記に係る証明書等	土地及び建物の全部事項証明書 若しくは登記事項要約書 <u>※ 登記情報提供サービスにより、全部事項を印刷した図書もしくは所有者事項を印刷した図書の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u> なお、共同住宅(マンション等)で区分所有を行っている場合、当該マンションの管理組合代表者等より戸別に開発事業計画について説明が実施される場合は当該代表者の建物登記簿のみ添付するものとする。	1部	証明日又は要約書、登記情報提供サービスによる全部事項・所有者事項の提供日より3月を経過していないもの
近隣住民等権利者関係一覧表	1. 番号(近隣住民・関係住民) 2. 土地等の表示 3. 土地所有者、建物所有者、建物賃借者、水路を管理する自治会長もしくは水利組合長、ごみ収集場を管理する自治会長等の住所、氏名 4. 説明内容チェック事項(開発事業計画、工事計画、事業の一体性について) 5. 疑問、質問、要望事項及びそれらに対する事業者の回答、意見等 6. 各権利者に対する説明方法、説明日、土地又は建物の登記に係る証明書等添付の有無	〃	書式第11号(注記)
開発計画説明書	1. 事業者、設計者、代理人の氏名、住所、連絡先 2. 開発事業の場所(位置図を添付) 3. 開発事業の概要(土地利用計画図を添付) 4. 予定している建築物の計画概要(建物の平面図、立面図を添付) 5. 新たに設置される公共施設等の設置計画(道路、公園、ごみ収集場、電柱、電柱支線等の設置計画図)	2部	書式第8号(公開対象)
開発工事説明書	1. 工事施行者の氏名、住所、連絡先 2. 工事の予定工期及び作業予定時間 3. 工事車両の運行計画(工事車両運行計画	2部	書式第9号(公開対象)

	図を添付) 4. 工事中の安全対策及びガードマンの配置計画（安全対策計画図を添付） 5. 工事中の粉塵、騒音、振動の防止対策（公害安全対策書を添付）		
開発事業の内容等に関する説明報告書	近隣住民等権利者関係一覧表の中で明記された疑問、質問、要望事項及びそれらに対する事業者の回答、意見をまとめて標記する。	〃	書式第 12 号（公開対象）
その他市長が必要と認める図書	必要に応じて提出	1 部	

※登記情報提供サービスとは、財団法人民事法務協会が電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づいて行う登記情報提供業務

書式第 11 号注記

土地所有者、建物所有者、建物賃借者、建物占有者すべてに説明を行うこと。また登記に係る証明書等に記載されていない建物の賃借者や占有者については直接聞き取りを行うか、土地所有者又は建物所有者もしくはマンション等管理組合代表者（以下「土地所有者等」という。）から聞き取りを行って、一覧表に記載すること。ただし共同（長屋）住宅の場合、土地所有者等より建物所有者、建物賃借者、建物占有者、区分所有者等へ戸別に説明が実施される場合は土地所有者及び当該説明を行う土地所有者等への説明のみで良いものとする。また一覧表への記載は土地所有者及び当該説明を行う土地所有者等のみ記載し、土地所有者等から建物所有者、建物賃借者、建物占有者、区分所有者等へ戸別に説明が実施されることを明記すること。また、戸建住宅の場合、土地所有者等より建物所有者、建物賃借者、建物占有者等へ説明が実施される場合は、土地所有者及び当該説明を行う土地所有者等への説明のみで良いものとする。また一覧表への記載は、土地所有者及び当該説明を行う土地所有者等のみ記載し、土地所有者等から建物所有者、建物賃借者、建物占有者等へ説明が実施される事を明記すること。

フローチャート「開発事業に該当・非該当の確認から開発協定までの手続きについて」中の
※3について

※3 条例第15条第2項にある開発事業の位置図、土地利用計画図、当該標識を設置したことを示す写真及び条例第16条第6項にある報告書の閲覧について説明します。

- ・ 閲覧場所 姫路市役所都市局まちづくり部まちづくり指導課
- ・ 閲覧時間 9時から17時
- ・ 休日 姫路市の休日を定める条例（平成2年条例第15号）第2条第1項に規定する休日に準ずる。
- ・ 閲覧方法 ①閲覧受付簿に住所・氏名・閲覧理由を記入して下さい。
②閲覧場所の職員の指定するところで閲覧して下さい。
③閲覧終了後、職員にそのことを伝えて下さい。
- ・ 注意事項 閲覧書類の故意による破損若しくはこれに加筆等の行為を発見した場合、職員の指示に従わない場合は、閲覧を中止していただくことになります。

(事前協議確認書の提出等)

第16条 事業者は、事前協議確認書によりすべての関係機関等の確認を受けたときは、当該事前協議確認書を市長に提出するとともに、土地利用計画図又は当初設置した標識の表示内容に変更が生じた場合、速やかに必要な修正を行うとともに、修正した土地利用計画図又は当該標識を修正した状況を示す写真を市長に提出しなければならない。

(解釈)

事業者は、**事前協議確認書(書式第13号)**によりすべての関係機関等の確認を受け、その事前協議確認書を市長に提出することを定めています。

事業者は、合同協議会や個別協議、又は近隣住民等への説明を経て基準等との適合が図られたときは事前協議確認書に**関係機関等の確認(押印)**を受けていただき市長にこれを提出して下さい。ただし、合同協議会や個別協議、又は近隣住民等への説明の結果、事前協議申請時に提出した書類の記載内容を補正する必要がある場合は、**関係機関等の確認を受ける前に**、補正を確実にしていただき、その補正について、事前協議補正届出書に補正書類を添付して市長に提出して下さい。

補正の対象となった書類が閲覧対象書類に該当するときは、これについても閲覧に供することになります。

事前協議の補正届出に必要な書類一覧

図書名称	縮尺	明示すべき事項等	必要部数	備考
事前協議補正届出書	_____	_____	原本1部+合同協議又は個別協議対象関係機関の部数をコピー	書式第14号
補正概要一覧表	_____	合同協議会、個別協議、近隣住民等説明での指摘事項、それらに対する補正事項を明記	〃	指摘事項は課ごとにまとめる
補正を行った図書	対象図書の事前協議申請時の縮尺に準ずる	補正対象となった図書のみ添付すること	1部+必要課の部数	

(協定に関する意見書)

第17条 市長は、前条の規定により事業者から事前協議確認書が提出されたときは、関係機関等に開発協定を締結するための意見書の提出を求めるものとする。

(開発事業に関する協定)

第17条 市長と事業者は、事前協議が成立したときは、その合意した内容に基づく協定（以下「開発協定」という。）を締結するものとする。

- 2 事前協議の開始から開発協定の締結までに要する標準的な期間は、規則で別に定める。
- 3 市長と事業者は、開発事業について、法第29条第1項又は第2項の許可の申請を行う前に、開発協定を締結するように努めなければならない。
- 4 開発協定は、当該協定の締結の日から起算して3年を経過する日までに法第29条第1項又は第2項の許可の申請がなされないときは、その効力を失う。

(開発協定の締結)

第18条 市長は、すべての関係機関等から前条に規定する意見書が提出されたときは、当該意見書の内容に基づいて条例第17条第1項の規定により協定を締結するものとする。

- 2 前項の協定の締結は、開発協定書により行うものとする。

(標準処理期間)

第19条 条例第17条第2項に規定する規則で定める期間は、次の表の開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ同表標準期間の欄に定める期間とする。

開発区域の面積	標準期間
500平方メートル以上 10,000平方メートル未満	第9条第1項の規定による事前協議申請書の提出があった日から起算して90日
10,000平方メートル以上 50,000平方メートル未満	第9条第1項の規定による事前協議申請書の提出があった日から起算して120日
50,000平方メートル以上	第9条第1項の規定による事前協議申請書の提出があった日から起算して150日

(解釈)

市長は、事業者からの事前協議確認書の提出を受け、最終確認として関係機関等に当該開発事業についての意見を求めます。この後、市長と事業者は、関係機関等との事前協議の合意内容と関係機関等の意見に基づき開発協定を締結します。

事業者は、締結された開発協定の内容を遵守して工事を行っていくことになります。

また、姫路市行政手続条例（平成9年条例第2号）第5条中の「行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間を定めるように努める」という規定の趣旨に鑑み、条例施行規則において事前協議の申請日から開発協定の締結に至るまでの標準処理期間を定めています。

(注意（重要）)

1. 事業者は、開発事業にかかる法第29条第1項又は第2項に規定する許可の申請をする前に、開発協定を締結するようにして下さい。開発事業の内容について関連公共施設管理者と十分な協議を行わずに法第29条に基づく開発許可申請をされても、必要書類が揃わない等の不具合により許可できない場合があります。
2. 事業者は、開発協定の締結の日から起算して3年を経過するまでに、法第29条第1項又は第2項に規定する許可の申請をして下さい。3年が過ぎると、近隣住民の状況や土地の権利者、関連公共施設整備状況の変化など事業区域周辺の社会情勢が大幅に変化していると考えられます。したがって、締結されていた開発協定の内容は再度見直すべきと考えられ、その効力を失うものとなります。この場合において事業を継続される場合は、再度事前協議申請から手続をしていただくことになります。

開 発 協 定 書 (案)

※標準協定書(案)(帰属がある場合)

姫路市(以下「甲」という。)と事業者〇〇〇〇〇(以下「乙」という。)は、姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例(平成23年姫路市条例第44号。以下「条例」という。)第17条第1項の規定により次のとおり協定する。

(開発事業の施行)

第1条 乙は、下記の開発事業の施行にあたり関係法令のほか、この協定の定めるところにより信義、誠実の原則に従いこれを行わなければならない。

開発事業者氏名	〇〇不動産 代表取締役〇〇 〇〇
開発事業の所在地	姫路市〇〇町〇丁目〇番 他
開発区域の面積	〇〇〇〇m ²
予定建築物の用途及び戸数	専用住宅〇〇戸
開発事業予定工期	〇〇年〇月〇日～〇〇年〇月〇日
事前協議申請受付番号	事前協議第〇号(〇〇) 〇〇年〇月〇日

2 乙は、甲と事前協議を行った開発事業について、事前協議確認書により確認を受けた申請図書のとおり施工するものとする。

(開発事業に関する工事における安全の確保)

第2条 乙は、関係法令の定めのほか、甲の指示に従い、開発工事の施行に関して必要な防災施設を自己の責任と費用負担において設置し、災害及び公害の防止、その他住民の生命財産の保護並びに自然環境の保全のため最善の努力を払わなければならない。

2 乙は、災害及び公害の未然防止のため、必要な事前調査及び防災対策を行うとともに、前項に規定する必要な防災施設を、その性質上施工が不可能又は不適當なものを除き、開発工事に先行して施工しなければならない。

3 乙は、開発工事中における騒音、振動、粉塵、水質汚濁等の発生抑制に努めるとともに、工事中における歩行者や近隣住民、遊戯中の児童及び通行車両に対する交通安全対策をたて、自治会及び近隣住民等と十分に協議を行って、苦情・事故・災害・公害等が発生しないよう十分努めなければならない。

4 乙は、工事車両の通行により一般車両及び歩行者の通行に支障が無いように、工事車両の運行期

間、運行時間、運行経路、運行回数及び走行速度の制限について、道路管理者、自治会及び近隣住民等と協議を行うとともに、学校等の公共施設付近及び工事車両の出入口には交通整理員を配置し事故が発生しないよう十分に注意しなければならない。

(開発事業に関する工事の施工)

第3条 乙は、開発事業に関する工事の施工にあたり当該工事の適正な施工を確保するため、専門知識及びその応用能力を有する工事監理者を設置しなければならない。

2 乙は、工事施工について、姫路市土木工事共通仕様書の基準に準拠しなければならない。

3 乙は、工事写真の撮影について、姫路市土木工事共通仕様書写真管理基準に準拠しなければならない。

4 乙は、擁壁の設置等に伴い土質試験、平板載荷試験、ボーリング等を行うときは、それらの試験報告書を甲に提出しなければならない。

(開発事業の施行責任)

第4条 乙は、開発事業の施行、又はこれに関連して、苦情・損害・事故・災害・公害等が発生したときには、遅滞なく必要な措置を講ずるとともに、その責めに帰すべき事由により生じた損害について保証しなければならない。

2 乙は、乙の責に帰すべき事由により開発事業を廃止し、又は中止しようとするときは、直ちに甲に申し出るとともに、本協定第2条第1項に定める必要な防災施設について、甲及び関係機関等の指示に従い速やかに施行しなければならない。

(開発事業の中止等)

第5条 甲は、前条第1項に定める事由において、乙が必要な措置を講じなかったとき、又は必要な措置を講じたも関わらず再度事故、災害、公害等が発生したときは、乙に対し、開発事業の施行の全部又は一部について、施行の一時停止又は中止、若しくはその他とるべき必要な措置について指示することができる。

(公共施設)

第6条 乙は、開発事業の施行に必要な公共施設を自己の費用負担により設置しなければならない。

2 乙は、公共施設を公共施設管理者に引継ぐとき、その用地について、確定測量及び施設別に分筆を行い、確定面積と土地登記簿の面積とを合致させ、土地利用計画図中の当該面積を確定面積に修正し、甲に土地利用計画平面図を提出しなければならない。

(瑕疵担保)

第7条 乙は、前条により引継いだ公共施設に瑕疵があったときは、引渡しの日から2年間その担保責任を負うものとする。

(関係機関等の意見)

第8条 姫路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23年姫路市規則第64号。以下「施行規則」という。)第17条に規定する関係機関等の意見については、別紙に定めるとおりとする。

2 施行規則第10条第2項に規定する関連公共施設協議済書の内容を遵守すること。

(協定内容の承継)

第9条 乙は、本協定による開発事業に係る権利の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめ甲と協議した上で、当該第三者に本協定の内容を承継させなければならない。

(開発事業計画変更)

第10条 乙は、本協定の締結後、開発事業計画を変更するときはその変更について再度甲と協定を締結しなければならない。ただし、変更内容が施行規則第22条に規定する軽微な変更に該当する場合は、この限りでない。

(協定書の効力)

第11条 本協定は、条例第17条第4項の規定により、締結の日から起算して3年を経過する日までに都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項に規定する開発許可申請を行わない場合は、効力を失うものとする。

(疑義の解決)

第12条 本協定書に定める事項、又は本協定書に定めのない事項に疑義が生じた場合は、甲、乙協議のうえ解決するものとする。

本協定の成立を証するため、開発協定書2通を作成し、甲、乙各々1通を所有する。

姫開指第2－号（ ）

年 月 日

甲 姫路市安田四丁目1番地

姫路市長

Ⓔ

乙

Ⓔ

(事前協議内容の変更)

- 第18条 事業者は、開発協定の締結後に事前協議の内容の変更により、当該開発協定の変更をしようとするときは、あらかじめ市長と当該変更に係る事前協議（以下「変更事前協議」という。）を行わなければならない。ただし、協議を要しないものとして規則で定める軽微な変更については、この限りでない。
- 2 市長と事業者は、変更事前協議が成立したときは、その合意内容に基づく協定（以下「変更開発協定」という。）を締結しなければならない。
- 3 事業者は、第1項ただし書に規定する軽微な変更をしようとするときは、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。
- 4 第15条第2項の規定は、変更事前協議について準用する。この場合において、同項中「位置図及び土地利用計画図並びに当該標識を設置したことを示す写真」とあるのは「変更事前協議による変更後の位置図及び土地利用計画図」と読み替えるものとする。
- 5 第16条の規定（第4項を除く。）は、第1項の変更事前協議について準用する。この場合において、第16条第1項中「標識を設置したとき」とあるのは「変更事前協議の内容について関係機関等との調整が図られたとき」と、同条第5項中「前各項」とあるのは「第1項から第3項まで」と読み替えるものとする。
- 6 前項の変更事前協議について近隣住民に説明を要しないものとして規則に定める事項については、第16条の規定（第4項を除く。）は準用しない。
- 7 第17条第1項から第3項までの規定は、第2項の変更開発協定について準用する。この場合において、第17条中「開発協定」とあるのは「変更開発協定」と、「法第29条第1項又は第2項」とあるのは「法第35条の2第1項」と読み替えるものとする。

(変更事前協議等)

第20条 事業者は、条例第18条第1項に規定する変更事前協議を行う場合は、事前協議申請書に変更内容に係る次の各号に掲げる図書を添付して市長と協議をしなければならない。

- (1) 下協議確認書
- (2) 開発事業変更概要書
- (3) 位置図

(4) 変更事前協議に伴い、内容が変更され、又は追加される図書

2 第12条、第14条から第17条まで及び第19条の規定は、変更事前協議について準用する。

この場合において、第15条第3項中「条例第15条第1項に規定する標識を設置した状況を示す写真を市長に提出した日から起算して、次の表の開発区域の面積の区分に応じ、それぞれ近隣住民等説明期間の欄に定める期間を経過した日から7日を経過するまでの間」とあるのは「条例第20条第1項に規定する事前協議申請書を市長に提出した日から7日を経過した日から起算して7日を経過するまでの間」と、第16条中「土地利用計画図又は当初設置した標識の表示内容に変更が生じた場合、速やかに必要な修正を行うとともに、修正した土地利用計画図又は当該標識を修正した状況を示す写真」とあるのは「土地利用計画図に変更が生じた場合、速やかに必要な修正を行うとともに、修正した土地利用計画図」と、第17条中「開発協定」とあるのは「変更開発協定」と、第19条中「条例第17条第2項に規定する規則で定める」とあるのは「変更事前協議に要する標準処理」と、第19条の表中「第9条第1項」とあるのは、「第20条第1項」と読み替えるものとする。

3 第18条の規定は、変更開発協定について準用する。この場合において、第18条第1項中「条例第17条第1項」とあるのは、「条例第18条第2項」と、同条第2項中「開発協定」とあるのは「変更開発協定」と読み替えるものとする。

(軽微な変更)

第22条 条例第18条第1項ただし書に規定する規則で定める軽微な変更は、次の各号に掲げる変更とする。

- (1) 開発区域の増減を伴わない予定建築物の敷地の形状の変更であって、敷地の規模の10分の1以上の増減を伴わないもの
- (2) 測量誤差等による軽微な変更
- (3) 事業者の氏名又は住所（法人にあってはその名称、所在地、代表者及び代表者の氏名）の変更
- (4) 工事の着手予定年月日及び完了予定年月日の変更
- (5) 事業者の代理人の変更
- (6) 構造物の延長、高さ、位置及び構造等の軽微な変更

(7) その他市長が軽微と認める変更

2 条例第18条第3項に規定する届出は、事前協議変更届出書により行うものとする。

条例施行規則第22条中の記載内容等についての補足

- ・第1項第3号については、事業者の同一性を失わないものに限ります。

(解釈)

事業者は、開発協定の締結後に当該開発事業の計画を変更しようとするときは、あらかじめ市長とその変更計画内容について変更事前協議を行わなければなりません。この変更事前協議において市長と事業者の双方が変更計画内容を確認することにより、近隣住民等に影響する変更計画であれば事業者がこれについて再度説明を行っていただくなどの開発事業の適正な運用を図ることができます。

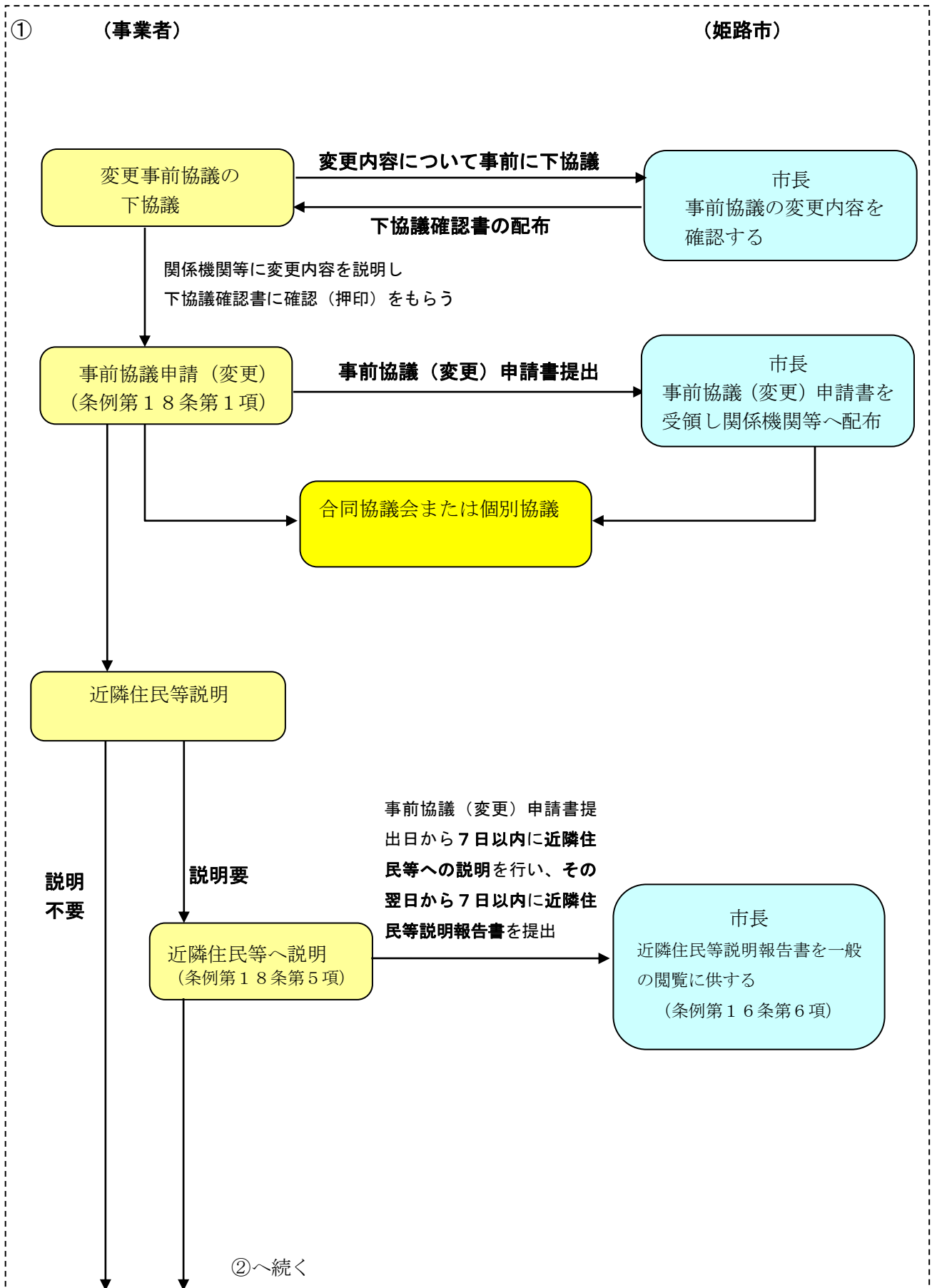
市長と事業者は、この変更計画内容について協議が整ったときは、この合意内容に基づく変更開発協定を締結することになります。

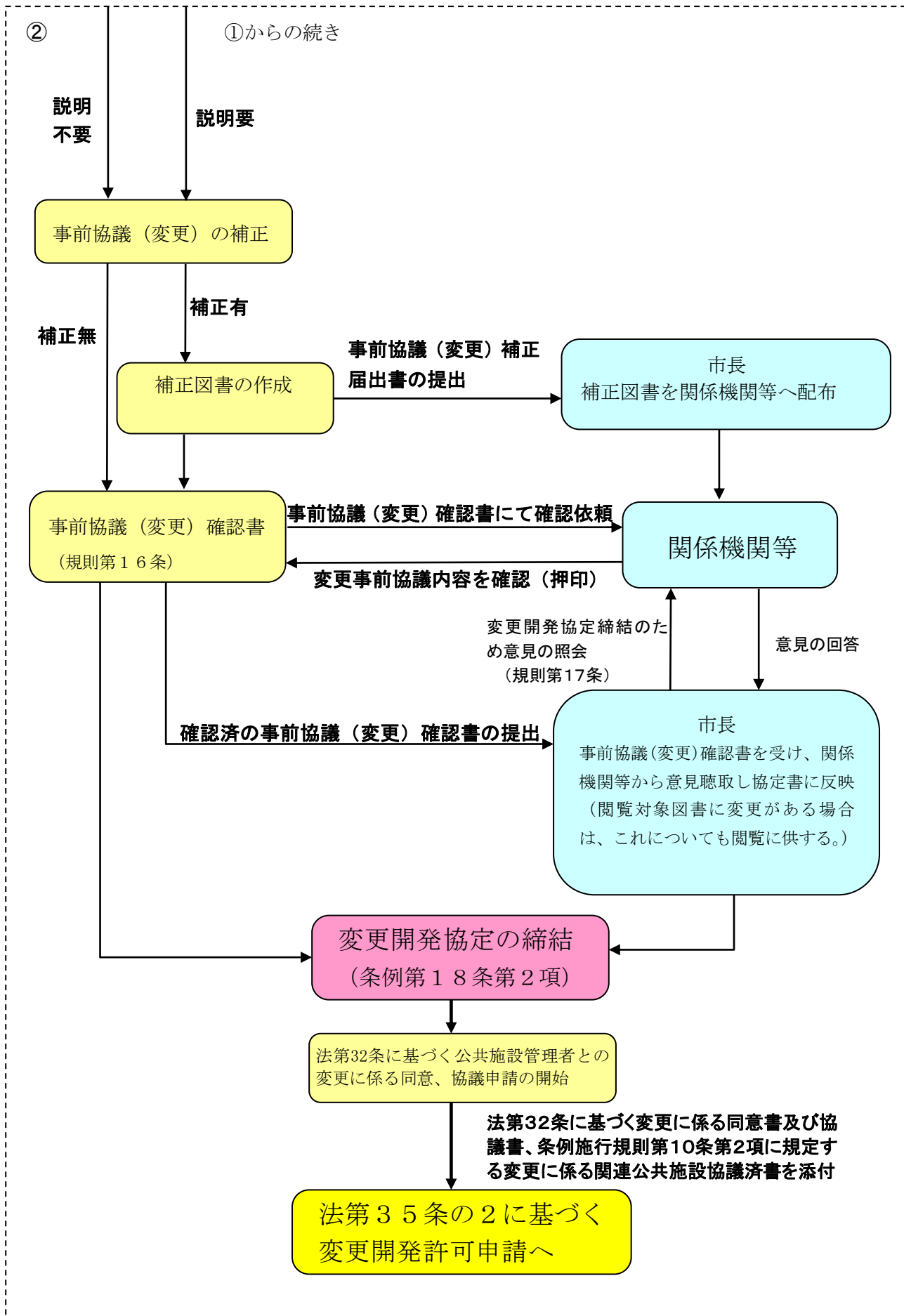
変更事前協議の手続は、当初の事前協議の手続と同様に行ってください。

条例施行規則第22条第1項の軽微な変更該当する変更計画内容であれば、事業者は、**事前協議変更届出書(書式第17号)**により市長に届出をして下さい。この場合は、変更事前協議を行う必要はありません。

次に、変更事前協議の手続きについてフローチャートで説明します。

変更事前協議の流れ





変更事前協議の申請に必要な書類一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
事前協議申請書 (第○回変更)	_____	_____	原本 1 部 + 合 同協議又は個 別協議対象関 係機関の部数 をコピー	書式第 4 号
下協議確認書	_____	関係機関等の確認印をすべて もらうこと。	〃	書式第 3 号
開発事業変更概要書	_____	当初許可より、変更となった事 項及び変更理由を明記	〃	
位置図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 開発事業区域 (朱書き)	〃	
変更を行った図書	対象図書の事前 協議申請時の縮 尺に準ずる	変更対象となった図書のみ添付 すること	〃	

(変更事前協議において近隣住民等に説明を要しない場合)

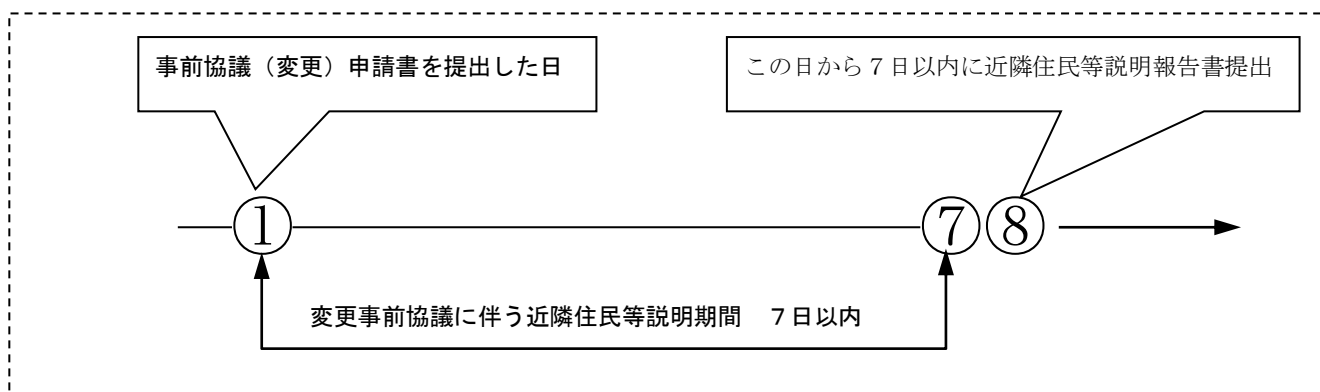
第21条 条例第18条第6項に規定する規則で定める変更事前協議において近隣住民等に説明を要しない場合は、次の各号に掲げる場合とする。

- (1) 第14条第2項第5号に規定する関連公共施設等の計画に変更がない場合
- (2) 開発区域の変更がない場合
- (3) 予定している建築物の大幅な規模の変更又は用途の変更がない場合
- (4) 構造物又は施工方法の変更があり、かつ、近隣住民等への影響が考えられない場合
- (5) 近隣住民等より説明の要望がない場合
- (6) その他市長が説明を要しないと認めた場合

(解釈)

条例施行規則第21条に規定する場合を除き、事業者は、開発事業の変更計画内容について近隣住民等に説明を行うものとします。事業者は、事前協議(変更)申請書提出日から7日以内に近隣住民等に説明を行い、その翌日から7日以内に近隣住民等説明報告書を市長に提出して下さい。

次の [] 内は、変更事前協議における近隣住民等説明報告書の提出日について説明しています。(○数字は、日数を表示しています。)



変更事前協議における近隣住民等説明報告に必要な書類一覧

図書名称	明示すべき事項等	必要部数	備考
近隣住民等説明報告書 (第〇回変更)	_____	2部	書式第10号(公開対象) 変更箇所を赤で表示すること
近隣住民の範囲及び 関係住民の位置を 示した図書	1. 都市計画白地図(1/2500)又は市販の住宅地図及び公図等の写しに作成 2. 開発事業区域より15m以内の近隣住民、関係住民に番号を明記(変更に伴い説明が必要となる近隣住民等に限る)	〃	(公開対象) 変更に伴い説明が必要となる近隣住民等の範囲を示すこと。
近隣住民の土地 及び建物の登記に係る 証明書等	土地及び建物の全部事項証明書 若しくは登記事項要約書 ※ <u>登記情報提供サービスにより、全部事項を印刷した図書もしくは所有者事項を印刷した図書の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	1部	新たに説明が必要となる近隣住民等について提出すること。
近隣住民等権利者 関係一覧表	1. 番号(近隣住民・関係住民) 2. 土地の表示、面積 3. 土地所有者、建物所有者、建物賃借者それぞれの住所、氏名 4. 説明内容チェック事項(開発計画、工事計画、事業の一体性について) 5. 疑問、質問、要望事項及びそれらに対する事業者の回答、意見等 6. 各権利者に対する説明方法、土地又は建物の登記に係る証明書等添付の有無	〃	書式第11号 変更に伴い説明が必要となる近隣住民等のみを明記すること。
開発計画説明書	1. 事業者、設計者、代理人の氏名、住所、連絡先 2. 開発事業の場所(位置図を添付) 3. 開発事業の概要(土地利用計画図を添付) 4. 予定している建築物の計画概要(建物の平面図、立面図を添付) 5. 新たに設置される公共施設等の設置計画(道路、公園、ごみ収集場、電柱、電柱支線等の設置計画図)	2部	書式第8号(公開対象) 変更箇所を赤で表示
開発工事説明書	1. 工事施行者の氏名、住所、連絡先 2. 工事の予定工期及び作業予定時間 3. 工事車両の運行計画(工事車両運行計画図を添付) 4. 工事中の安全対策及びガードマンの配置計画(安全対策計画図を添付) 5. 工事中の粉塵、騒音、振動の防止対策(公害安全対策書を添付)	2部	書式第9号(公開対象) 変更箇所を赤で表示

開発事業の内容等に関する説明報告書	近隣住民等権利者関係一覧表の中で明記された疑問、質問、要望事項及びそれらに対する事業者の回答、意見をまとめて標記する。	〃	書式第12号(公開対象)
その他市長が必要と認める図書	必要に応じて提出	1部	

※登記情報提供サービスとは、財団法人民事法務協会が電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づいて行う登記情報提供業務

(関連公共施設管理者との協議の変更等)

第19条 事業者は、事前協議の内容の変更により第13条第4項に規定する協議の内容を変更しようとするときは、あらかじめ関連公共施設管理者と変更に係る協議(以下「関連公共施設変更協議」という。)を行わなければならない。

2 第13条第5項の規定は、前項の関連公共施設変更協議について準用する。この場合において同条中「前項」とあるのは「第18条第1項」と、「開発協定」とあるのは「変更開発協定」と読み替えるものとする。

(解釈)

事業者は、開発事業の変更内容について当初の事前協議申請と同様に、あらかじめ関連公共施設管理者と変更にかかる協議を行うこととなります。これに必要な提出書類は、事前協議申請の関連公共施設協議申請と同じです。この協議の成立についての報告も事前協議申請のときと同じように報告して下さい。

(関連公共施設の設置完了に係る検査)

第21条 事業者は、開発事業による関連公共施設の整備が完了したときは、関連公共施設管理者の検査を受けなければならない。

(関連公共施設の設置完了の届出)

第22条 事業者は、前条の検査が完了したときは、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

(関連公共施設の完了に係る検査等)

第24条 条例第21条の規定により検査を受けようとするときは、関連公共施設整備工事完了検査願を関連公共施設管理者に提出しなければならない。

2 前項の関連公共施設整備工事完了検査願には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 土地利用計画図
- (3) 造成計画平面図
- (4) 給排水平面図
- (5) 関連公共施設整備工事完了後における土地測量図
- (6) 工事写真
- (7) その他関連公共施設管理者が必要と認める図書

3 条例第22条の規定による届出は、関連公共施設整備工事等完了届出書により行うものとする。

(解釈)

事業者は、開発事業に伴い整備を行った関連公共施設について、関連公共施設管理者及び関連公共施設管理予定者（以下「関連公共施設管理者等」という。）の検査を受けなければなりません。

関連公共施設管理者等は、事業者から関連公共施設整備工事完了検査願を受けたとき、関連公共施設の整備が開発協定の内容に基づき適正に行われているか検査しなければなりません。これにより整備内容の適性を確認したときは、事業者に関連公共施設整備工事完了通知書によって通知するものとします。

事業者は、関連公共施設管理者等から条例施行規則第24条第2項で定める図書以外に必要な書類について指示があったときは、この書類についても提出するようにして下さい。

事業者は、関連公共施設管理者等から関連公共施設整備完了通知書を受けたときは、**関連公共施設整備工事等完了届出書**の関連公共施設管理者等、確認日及び確認印の欄について、関連公共施設管理者等から記入、押印を受けて下さい。後の**開発事業の完了届出の際に添付していただく書類**として必要になります。

関連公共施設整備工事完了検査願に必要な書類一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
関連公共施設整備工事完了検査願	—————	—————	関連公共施設管理者の部数＋市長が指示する部数	書式第 20 号
関連公共施設整備工事完了通知書	—————	—————	〃	書式第 21 号
位 置 図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き）	〃	
附近見取図	1/2,500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 周辺の都市計画施設（都市計画道路・公園等） 4. 用途地域	〃	
関連公共施設整備工事完了後における土地測量図	1/500 以上	1. 宅地、公共施設等に区分して求積し、各面積は小数第 2 位止めし、小数第 3 位は切り捨てること。また開発区域の全体面積はそれぞれ 2 位止めした各面積を合計すること。 2. 分譲開発事業の場合は各宅地の面積及び辺長を記載すること。	〃	関連公共施設整備工事完了後は必ず確定測量を行い、現地測量寸法と法務局登記測量図寸法を合致させること。
土地利用計画図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 計画レベルの表示 4. 宅地と公共施設ごとに色分けし、各面積を記載	〃	標記する面積は確定測量後の面積を記載すること。
造成計画平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 擁壁の延長、見え高（全高）タイプの記載 6. 切土（黄）、盛土（緑）標記 7. 道路中心線、測点の表示	〃	
給排水平面図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 現況レベルの表示 4. 計画レベルの表示 5. 上水道管、下水道管の表示 6. 分譲開発事業の場合は、各戸への上水道、下水道の引込及び雨水桝を記載すること。	〃	1. ガス管を埋設する場合は、ガス管も記載すること。 2. 分譲開発事業の場合は、各戸の雨水桝放流先の側溝蓋をグレー

		<p>7. 道路を計画する場合は側溝のタイプ、深さ、延長を記載</p> <p>8. 雨水の排水方向、側溝の流下方向、側溝敷高の表示</p>		<p>チンク[®]とすること。</p>
<p>工事写真</p>	<p>_____</p>	<p>1. 着工前、竣工を見開きで同じ場所から撮影した写真及び開発事業に関する工事全般の写真に表紙を付けたものを<u>1部</u>提出すること。表紙には開発事業の所在地、工事施行者名を記載すること。</p> <p>2. 各関連公共施設管理者分については、着工前、竣工を見開きで同じ場所から撮影した写真及び関連公共施設に関する工事写真を添付し表紙を付けたものを各<u>1部</u>提出すること。</p> <p>3. 1及び2以外については、着工前、竣工を見開きで同じ場所から撮影した写真を各<u>1部</u>提出すること。</p>	<p>”</p>	<p>写真の撮影は姫路市土木工事共通仕様書写真管理基準に準拠すること。</p>

(完了検査)

第23条 市長は、事業者から前条の規定による届出及び開発事業の完了の届出があったときは、遅滞なく開発事業の内容が開発協定に適合しているかを確認するために完了検査を行うものとする。

2 市長は、完了検査の結果、その内容が開発協定に適合していると認めるときは、その旨を事業者
に通知するものとする。

(開発事業完了の届出)

第25条 条例第23条第1項の規定による開発事業の完了の届出は、開発工事完了届出書により行
わなければならない。

2 前項の開発工事完了届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 帰属調書
- (2) 関連公共施設整備工事等完了届出書
- (3) 関連公共施設整備工事完了通知書の写し
- (4) 工事完了報告書
- (5) 位置図

3 市長は、前項に定める図書のほか、事業者が公共施設等の用地を市に引継ぐ場合にあっては、次
の各号に掲げる書類を添付するよう求めるものとする。

- (1) 公共施設等引継書
- (2) 登記原因証明情報
- (3) 登記承諾書
- (4) 印鑑登録証明書
- (5) 当該土地に係る全部事項証明書
- (6) 位置図
- (7) 公図等の写し
- (8) 土地所在図の写し
- (9) 地積測量図の写し
- (10) 土地利用計画図
- (11) 前各号に掲げるもののほか、関連公共施設管理予定者が必要と認める図書

(開発事業完了の通知)

第26条 条例第23条第2項の規定による通知は、開発事業完了通知書により行うものとする。

(解釈)

市長は、事業者から開発工事完了届出書を受けたとき、開発事業について完了検査を行うものとします。ただし、公共施設等の用地を市に引継ぐ場合において、事業者からこれらの登記書類等の提出がないときや提出された登記書類等に不備があるときは、完了検査の実施を留保し事業者に対して適正な登記書類の提出を指導するものとします。

市長は、完了検査の結果、完了した開発事業の内容が開発協定の内容に適合していると認めたときは、事業者に対して条例施行規則第26条に定める**開発事業完了通知書（書式第27号）**により当該開発事業の完了を通知します。

開発事業の完了届出に必要な書類一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
開発工事完了届出書	—————	—————	1部	書式第23号
帰属調書	—————	1. 新たに設置される公共施設 2. 法第40条第1項の規定が適用される公共施設 3. 新たに設置される関連公共施設	”	書式第5号 各公共施設等の面積は確定測量後の面積を記載すること。
関連公共施設整備工事等完了届出書	—————	関連公共施設管理者から確認を受けたもの	”	書式第22号
関連公共施設整備工事完了通知書の写し	—————	”	”	書式第21号
工事完了報告書	—————	工事監理者、工事施行者を記入すること。	”	書式第24号
位 置 図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き）	”	
登記書類等	次表「登記書類等一覧」を参照			

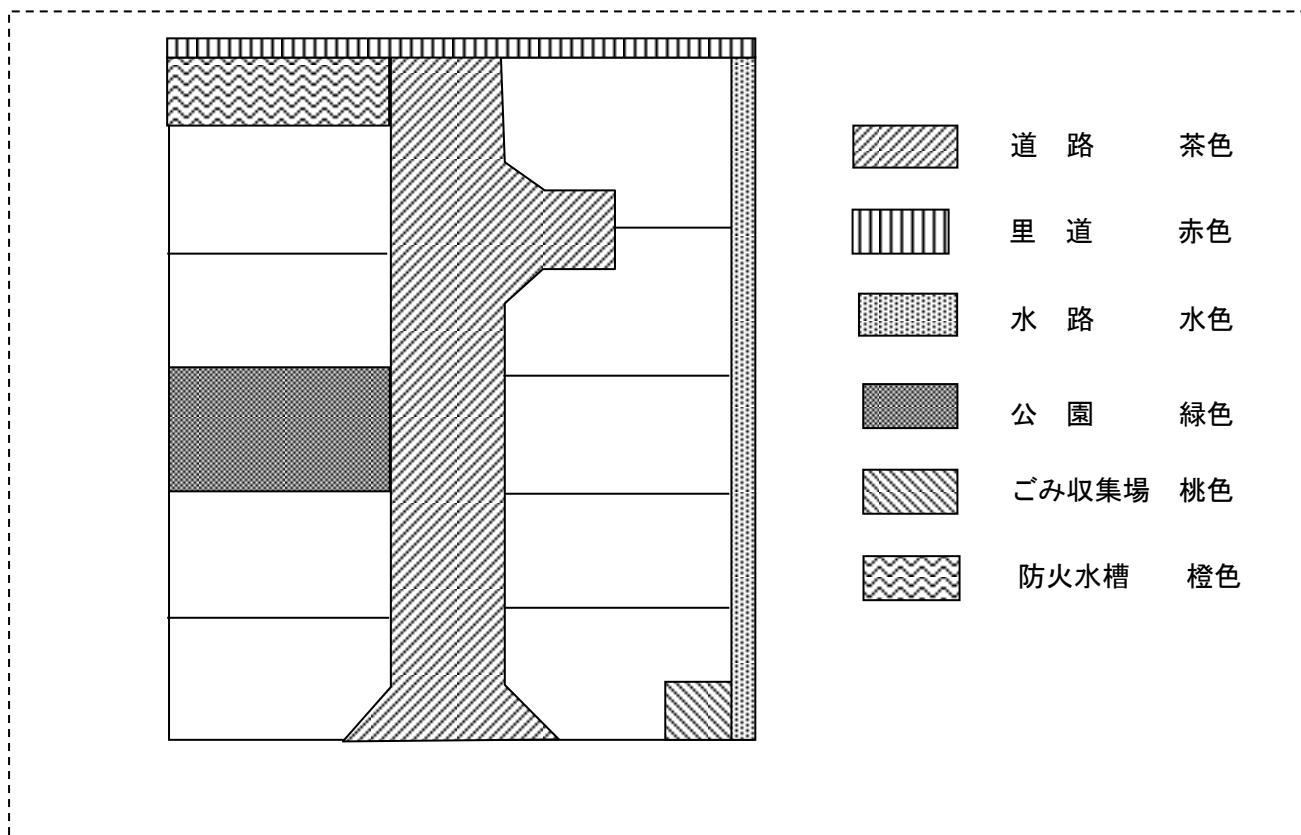
登記書類等一覧

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
公共施設等引継書 (事業者)	—————	—————	原本1部＋公共施設管理者等の部数＋1部をコピー	書式第25号
登記承諾書兼 登記原因証明情報 (土地所有者)	—————	—————	3部	書式第26号
印鑑登録証明書 (土地所有者)			1部＋ 2部コピー	証明の日より3月を経過していないものを提出すること。
当該土地に係る 全部事項証明書	—————	※ 登記情報提供サービスにより、 <u>全部事項を印刷した図書の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	1部＋ 1部コピー	
位 置 図	1/10,000 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き）	2部＋公共施設管理者等の部数	
公図等の写し	—————	「帰属書類 字限図、土地所在図、地積測量図着色例」に基づき着色を行う ※ 登記情報提供サービスにより、 <u>提供された地図又は地図に準ずる図面の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	〃	必ず着色例のとおり着色すること。
土地所在図の写し	任意	「帰属書類 字限図、土地所在図、地積測量図着色例」に基づき着色を行う	〃	必ず着色例のとおり着色すること。
地積測量図の写し	任意	「帰属書類 字限図、土地所在図、地積測量図着色例」に基づき着色を行う ※ 登記情報提供サービスにより、 <u>提供された地積測量図の写しでも可。ただし、登記情報提供サービスによるものである旨、提供を受けた日、提供を受けた者の氏名を明記すること。</u>	〃	必ず着色例のとおり着色すること。また、該当地番及び地積についても着色すること。

土地利用計画図	1/500 以上	1. 方位 2. 開発事業区域（朱書き） 3. 計画レベルの表示 4. 宅地と公共施設ごとに色分けし、各面積を記載	〃	必ず着色例のとおり着色すること。
帰属調書	_____	1. 新たに設置される公共施設 2. 法第 40 条第 1 項の規定が適用される公共施設 3. 新たに設置される関連公共施設	1 部	書式第 5 号 各公共施設等の面積は確定測量後の面積を記載すること。
関連公共施設管理予定者が必要と認める図書	任意	_____	2 部+公共施設管理者等の部数	1. 地役権図面の写し 2. 開発事業区域が 2 以上の町又は字にまたがる場合の合成地図

※登記情報提供サービスとは、財団法人民事法務協会が電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づいて行う登記情報提供業務

帰属書類 字限図、土地所在図、地積測量図着色例



都市計画法に基づく開発行為に伴う手続等の取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に規定する公共施設の管理者の同意等及び工事完了の検査並びに公共施設の用に供する土地の帰属に関し、必要な事項を定めるものとする。

(公共施設管理者との同意等)

第2条 法第32条第1項に規定する協議（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）は、事業者が公共施設管理者同意申請書を公共施設管理者に提出して行い、同条同項に規定する同意（法第35条の2第4項の規定において準用する場合を含む。）は、公共施設管理者が公共施設管理者同意書を事業者に交付して行うものとする。

2 法第32条第2項に規定する協議（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）は、事業者が公共施設を管理することとなる者に公共施設協議申請書を提出して行うものとする。これにより当該協議が整った場合は、公共施設を管理することとなる者が公共施設協議済書を事業者に交付するものとする。

(工事完了の検査)

第3条 市長は、事業者から法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事の完了の届出があったときは、遅滞なく当該開発行為に関する工事の完了検査を行うものとする。ただし、当該工事により公共施設が設置される場合において、公共施設の用に供する土地の登記事項証明書、法務局に備え付けられた地図又は地図に準ずる図面、土地所在図及び地積測量図等（以下「登記書類等」という。）の提出がないとき、又は提出された登記書類等に不備があるときはこの限りではない。

2 市長は、完了検査を行った結果、当該工事が法第29条に規定する開発許可の内容に適合していると認めるときは、事業者から法第36条第2項に規定する検査済証を交付するものとする。この場合において、市長は直ちにその旨を関係機関等に通知するものとする。

(法第40条の規定による所有権移転登記)

第4条 市長は、事業者から提出された登記書類等により法第40条第1項若しくは第2項の規定に基づき、法第36条第3項の規定による公告の日の翌日以降の日において、速やかに該当する土地の所有権移転登記手続きを行うものとする。

条例による開発協定締結後の都市計画法に基づく開発行為の手続について、条例の手続との絡みも含め説明します。

(趣旨)

開発協定締結後の法に基づく手続について、姫路市都市計画法施行細則（平成17年姫路市規則第30号）に定めのほか必要となる手続、申請様式などについて定めています。

(解釈)

事業者は、開発協定締結後、第3章 開発事業の手続等で記述しました条例に基づく関連公共施設管理者との協議とは別に、法に基づいて公共施設管理者と協議をしていただきます。

1. 事業者は、法第32条第1項の規定による協議について、公共施設管理者同意申請書を公共施設管理者に提出して行って下さい。公共施設管理者は、この協議内容に同意したときは、公共施設管理者同意書により事業者はその旨を通知することになります。
2. 事業者は、法第32条第2項の規定による協議について、公共施設協議申請書を公共施設管理予定者に提出して行って下さい。公共施設管理予定者は、この協議が整ったときは、公共施設協議済書により事業者はその旨を通知することになります。

ただし、公共施設管理者又は公共施設管理予定者が協議様式を別に定めている場合は、その様式により手続きを行ってください。

事業者は、法第29条に基づく開発許可申請内容に変更を生じたときは、法第35条の2に基づく開発変更許可申請の前に、前述した1若しくは2の手続をして下さい。

完了検査は、事業者の法第36条第1項の規定による開発行為に関する工事の完了の届出により行われます。これに必要な手続、提出書類は、第3章 開発事業の手続等で記述した開発事業の完了届出と同じ手続、提出書類となります。従いまして、条例に基づく開発事業の完了検査とあわせて受けることも可能です。このときに事業者から提出を受けた登記書類等により、市長は、法第40条第1項若しくは第2項の規定に基づき土地の所有権移転登記手続を行います。

事業者は、法第40条第1項若しくは第2項の規定に基づき所有権移転登記された公共施設の瑕疵について、引渡しの日から2年間、その担保責任を負うこととなります。

公共施設管理者同意申請に必要な書類一覧（各公共施設管理者へ提出）

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
公共施設管理者 同意申請書	—————	—————	1 部	書式第 29 号
公共施設管理者同意書	—————	—————	〃	書式第 30 号
添付図書	各公共施設管理者との打ち合わせによる。		2 部	

公共施設協議申請に必要な書類一覧（各公共施設管理予定者へ提出）

図書名称	縮 尺	明示すべき事項等	必要部数	備 考
公共施設協議申請書	—————	—————	1 部	書式第 31 号
公共施設協議済書	—————	—————	〃	書式第 32 号
添付図書	各公共施設管理予定者との打ち合わせによる。		2 部	

(協定に基づく地位の承継)

第20条 第17条の規定による開発協定を締結した事業者（第18条第2項の規定による変更開発協定を締結した事業者を含む。）から当該開発事業の権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該事業者が有していた開発協定に基づく地位を承継することができる。

(地位の承継)

第23条 条例第20条の規定により開発協定に基づく地位を承継しようとする者は、地位承継承認申請書を市長に提出しなければならない。

2 前項の地位承継承認申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 承継の原因となる事実を証する書類
- (2) 近隣住民等説明報告書
- (3) その他市長が必要と認める図書

3 市長は、第1項の規定による地位承継を承認する場合は、申請者に対して地位承継承認通知書を交付するものとする。

(解釈)

市長と開発協定を締結した事業者から当該開発事業の権原を取得しこれに基づく地位を承継しようとする者は、市長に地位承継承認申請書を提出しなければなりません。

法第44条に規定する一般承継人（相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいう。）は、被承継人が有していた開発協定に基づく地位を当然に承継（一般承継）しますが、一般承継人以外の者が開発事業を行う権限など特定の権限を取得する場合（特定承継）については、本来であれば改めて条例手続をやり直すべきであると考えられますが、第三者が開発事業の権原を譲り受けた場合でも当初の開発事業をそのまま引き継いで施行する事例が多くあります。こういった事例をふまえたうえで、市長の承認を受けることにより、当初開発協定を締結した事業者が有していた協定に基づく地位を承継することができるものとしします。

地位承継承認申請に必要な書類一覧

図書名称	内容等	必要部数	備考
地位承継承認申請書	—————	1部	書式第18号
地位承継承認通知書	—————	〃	書式第19号
承継の原因となる事実を証する書類 (特定承継)	1. 契約書等（開発事業に関する権限や土地の所有権等を取得した内容が分かるもの） 2. 承継人及び被承継人の印鑑証明（証明の日から3月を経過していないもの）	〃	
承継の原因となる事実を証する書類 (一般承継)	1. 個人の場合においては戸籍謄本 2. 法人の場合においては合併後の会社の登記簿謄本	〃	
近隣住民等説明報告書 関連一式	1. 近隣住民等説明報告書 2. 近隣住民の範囲を示した図書 3. 関係住民の位置を示した図書（説明の要望があった場合） 4. 近隣住民の土地及び建物の登記に係る証明書等（証明の日から3月を経過していないもの） 5. 近隣住民等権利者関係一覧表 6. 開発計画説明書 7. 開発工事説明書 8. 開発事業の内容等に関する説明報告書 9. その他市長が必要と認める図書	〃	承継に伴い説明が必要となる内容について近隣住民等へ説明を行い、報告すること。
その他市長が必要と認める図書	必要に応じて提出	〃	

(開発事業の廃止)

第24条 事業者は、事前協議を申請した開発事業を廃止しようとするときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、事前協議の申請があった開発事業について、事前協議の申請があった日から3年を経過する日までに第17条に基づく協定が締結されないときは、当該事業の申請は取り下げられたものとみなし、協議を終了するものとする。この場合において、市長は、あらかじめ当該事業者の意見を聴かなければならない。

(開発事業の廃止)

第27条 条例第24条第1項の規定による規則で定める届出は、事前協議廃止届出書を提出して行わなければならない。

(解釈)

事業者は、事前協議の申請を行った開発事業について、やむをえず廃止しようとするときは**事前協議廃止届出書（書式第28号）**により市長に届け出なければなりません。

市長は、事前協議の申請を受け付けた日より3年を経過する日までに事業者と開発協定が締結されていないとき、近隣住民の状況や土地の権利者、公共施設整備状況の変化など社会情勢の大幅な変化をふまえ事前協議の内容について再度見直すべきであるとして、当該事業の事前協議の申請は取り下げられたものとみなします。これについて、市長は、事前協議の申請を受けてから3年を経過するまでの間で、長期間、当該事業に進展がないとみなしたとき、廃止にあたり事業者の意見を聴くものとし、この際、事業者に開発事業を継続する意向があるときは、速やかに、周辺状況の変化に対しての適切な計画内容の補正や周辺住民への再説明を行い、開発協定を締結するよう事業者に指導するものとします。

第4章 雑則

(立入調査等)

第27条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者、設計者及び工事施行者から開発事業に係る工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又はその補助機関である職員をして開発事業を行う区域及び同区域内の建築物に立ち入らせ、当該工事の状況等进行检查させることができる。ただし、住居に立ち入ろうとする場合にあっては、あらかじめ、その居住者の承諾を得るものとする。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(立入調査証)

第28条 条例第27条第2項に規定する証明書は、立入調査証（様式第2号）とする。

(解釈)

市長は、適正な開発事業の実施のため、指導、条例の実効性の確保、条例違反の事実確認、是正状況の確認を行うことを目的として、事業者、設計者又は工事施行者に、工事の状況等について必要な報告又は資料の提出を求めることができます。また、同じ目的をもって、職員を開発事業を行う区域及び同区域内の建築物に立ち入らせ、検査させることが出来ます。当該職員には、立入調査証を携帯することを義務付けていますので、身分を確認されたいときは立入調査票を提示するよう求めて下さい。

様式第2号（第28条関係）

（表）

第 号

立入調査証

課 名

氏 名

生年月日

上記の者は姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例第27条第2項の規定により立入調査をする職員であることを証明する。

年 月 日

姫路市長

印

（裏）

姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例（抜粋）

（立入調査等）

第27条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者、設計者及び工事施行者から開発事業に係る工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又はその補助機関である職員をして開発事業を行う区域及び同区域内の建築物に立ち入らせ、当該工事の状況等を検査させることができる。ただし、住居に立ち入ろうとする場合にあっては、あらかじめ、その居住者の承諾を得るものとする。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指導及び勧告)

第28条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者及び工事施行者（以下「事業者等」という。）に対して、期限を定めて開発事業に関する工事の停止その他違反を是正するために必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

- (1) 第9条又は第11条の規定を遵守しない者
- (2) 第12条第1項の規定に違反して、事前申請を行わずに事業に着手した者又は事業計画の内容について虚偽の記載をした者
- (3) 第13条の規定に違反して、事前協議の申請を行わずに開発事業に着手した者又は事前協議の申請について虚偽の記載をした者
- (4) 第14条第1項の規定に違反して大規模開発事業の事前届出を行わずに開発事業に着手した者若しくは大規模開発事業の事前届出について虚偽の記載をした者又は同条第2項に規定する指導に従わない者
- (5) 第15条第1項の規定に違反して、標識を設置しなかった者
- (6) 第17条第1項に規定する開発協定（第18条第2項に規定する変更開発協定を含む。）を締結せずに開発事業に着手した者又は当該協定に定める開発事業の計画に従わず開発事業を施行した者
- (7) 第27条第1項に規定する報告若しくは資料の提出の要求に対し、これに応じず、虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行い、又は同項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者

(命令)

第29条 市長は、前条第2号から第5号までの規定及び第7号の規定による勧告を受けた事業者等が正当な理由なく当該勧告に従わない場合は、当該事業者等に対し、当該開発事業に関する工事の停止その他違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(勧告及び命令)

第29条 条例第28条の規定による勧告は是正勧告書により、条例第29条の規定による命令は是正命令書により通知して行う。

(解釈)

条例の実効性を確保するため、関連公共施設及び宅地の整備基準を遵守しない者、大量交通の集中が予想される開発事業において交通アセスメント（将来交通量影響評価）を実施しない者、事業計画の事前申請を行わずに事業に着手した者、事業計画の事前申請に関する図書について虚偽の記載をした者、事前協議の申請を行わずに開発事業に着手した者、事前協議の申請に関する図書について虚偽の記載をした者、大規模開発事業の事前届出を行わずに開発事業に着手した者、大規模開発事業の事前届出に関する図書について虚偽の記載をした者、大規模開発事業に対する市長の指導に従わない者、開発事業の予告標識を設置しなかった者、開発協定を締結せずに開発事業に着手した者、開発協定に定める開発事業の計画に従わず開発事業を施行した者、条例第27条第1項に規定する報告若しくは資料の提出の要求に対し応じず虚偽の報告若しくは虚偽の資料の提出を行った者、又は条例第27条第1項に規定する立入り若しくは検査を拒み、妨げ、忌避した者に対して、市長は、期限を定めて開発事業に関する工事の停止その他違反を是正させるための措置を講ずるよう**是正勧告書（書式第33号）**より指導し、又は勧告することができます。

市長は、前述による是正勧告書の勧告に従わない者に対して、開発事業に関する工事の停止その他違反を是正させるための措置を講ずるよう**是正命令書（書式第34号）**により命令することができます。

(公表)

第30条 市長は、前条の規定による命令を受けた事業者等が正当な理由なく当該命令に従わなかった場合は、その者の氏名及び住所（法人にあっては法人名及びその代表者の氏名並びに法人の所在地）、当該命令の内容並びに当該命令に対する事業者等の対応の内容を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行おうとする場合は、あらかじめ、事業者等に当該公表を行う理由を付してその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急に公表しなければならない特別の事情がある場合は、この限りでない。

(公表)

第30条 条例第30条第1項の規定による公表は、姫路市公告式条例（昭和25年姫路市条例第29号）第2条第2項に定める掲示、広報ひめじへの掲載その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(趣旨)

市長は、条例第29条による命令に正当な理由もなく従わない事業者等に対して、その者の氏名、住所、命令の内容、その命令に対する事業者等の対応の内容を公告、広報への掲載によって公表することを定めています。

(規則への委任)

第31条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(趣旨)

条例における個別の規則委任規定のほか、条例全般にわたり、条例の施行に際しての詳細事項は規則に委任するものとしています。

(補則)

第31条 この規則に定めるもののほか、条例の施行に必要な事項は、市長が別に定める。

(趣旨)

本運用基準により、詳細な手続及び基準等を定めています。なお、各申請書の書式は、**第10章書式等**に記載しています。

第5章 罰則

(過料)

第32条 第29条の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

(趣旨)

条例の実効性を確保するため、条例中の市長の命令に違反した者に対する罰則について定めています。

(両罰規定)

第33条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の過料に処する。

(趣旨)

条例に違反する行為については、その行為を行う者が個人である場合、あるいは行っている者の意志ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合等、その性質上、その違反者たる自然人を罰するだけでは条例の実効性を確保できない場合があります。そのため、現実の違反者を罰するほか、業務主体である法人又は自然人(個人事業主等)に対しても罰金を科するものとしています。

第6章 附則

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この規則は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に姫路市開発指導要綱（平成12年3月30日制定。以下「要綱」という。）第3条に基づく事前協議（以下「要綱に基づく事前協議」という。）の申請がなされている開発事業又は同条に基づく事前協議の申請が不要と判断され平成24年9月30日までに工事が着手された開発事業については、この条例は適用しない。ただし、次の各号に定める場合については、この限りでない。
 - (1) 要綱に基づく事前協議の申請日から起算して1年を経過した日において、当該協議が完了していない場合
 - (2) 要綱に基づく事前協議の完了日から起算して1年を経過した日において、法第30条に規定する許可申請の手続きが行われていない場合

(解釈)

条例施行期日までに姫路市開発指導要綱第3条に規定する事前協議の申請がされている開発事業、若しくは同条に規定する下協議を行い事前協議の申請が不要と判断され平成24年9月30日までに工事着手された事業については、条例を適用しないこととします。

ただし、同要綱に基づく事前協議の申請をした日から起算して1年を経過した日においても当該協議が完了していない場合、若しくは同要綱に基づく事前協議済書の交付日から起算して1年を経過した日においても都市計画法第30条に規定する開発許可申請の手続がされていない場合については、条例を適用し、条例に基づく手続を行っていただきます。

第7章 都市計画法に基づく開発許可の基準等

(公共施設の整備等に関する基準の強化)

第25条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により条例で定める予定建築物（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路の延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、5メートルとする。
- (2) 政令第29条の2第1項第5号イの規定により条例で定める施設の種類の種類は、主として住宅（長屋又は共同住宅を除く。）の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、公園とする。
- (3) 政令第29条の2第1項第5号ロの規定により条例で定める公園の1箇所当たりの面積の最低限度は、300平方メートルとする。
- (4) 政令第29条の2第1項第7号の規定により条例で定めるごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で10戸以上の住宅の建築の用に供するものとする。
- (5) 政令第29条の2第1項第12号の規定により条例で定める道路施設の構造は、車道にあつてはセメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装とし、歩道にあつては透水性アスファルトコンクリートによる舗装とする。ただし、道路の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない場合は、この限りでない。

(公共施設の整備等に関する基準の緩和)

第25条の2 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の緩和として政令第29条の2第2項第3号イの規定により条例で定める開発区域の面積の最低限度は、前条第2号に規定する開発行為に限り、1ヘクタールとする。

(趣旨)

法第33条第3項で「地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場

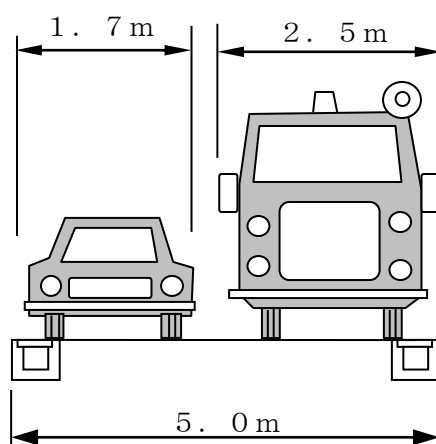
合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。」と規定されていることから、政令第29条の2第1項各号に規定する制限の強化又は緩和について、本市の地域特性、土地利用状況及び将来の見通しを勘案し定めています。

(解釈)

- ・ 小区間道路幅員の最低限度について（政令第29条の2第1項第2号）

小区間で通行上支障がない場合における道路の幅員は、法施行令第25条第2号において「小区間で通行上支障がない場合は4メートル」と規定されています。本市において、当該幅員の最低限度を5.0mと定めたのは、住宅地の道路幅員がその発生する交通量、交通の種類が限られている場合、道路構造令（昭和45年 政令第320号）の第4種第4級の普通道路に相当し、同構造令第4条において、当該道路（第4種第4級の普通道路）に相当する場合は、小型自動車（幅1.7m）及び普通自動車（幅2.5m）が安全かつ円滑に通行することができるように道路設計を行うことと定められているためです。

小区間道路の最低限度幅員概念図



- ・ 設置すべき施設の種類の限定（政令第29条の2第1項第5号イ）

開発区域の面積が1ha以上となる住宅地においては、良好な住環境を形成する観点から、一定規模の公園を1箇所は確保すべきものと考えられることを勘案し、戸建住宅地開発については、施設の種類の種類を公園に限定することとします。

- ・公園の1箇所当たりの面積の最低限度（政令第29条の2第1項第5号ロ）

政令第25条第6号に規定する「3パーセント以上の公園」とは、最低基準として開発区域内に散在する公園の面積の合計が3%あればよいということですが、それぞれの公園で十分な面積を担保し、公園機能をより発揮しやすくするため、1箇所当たりの面積の最低限度を300平方メートルとするものです。

- ・ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模について（政令第29条の2第1項第7号）

市民の安全、衛生及び生活環境の保全を図り、又ごみ収集場の利用者と近隣住民との融和を図るため、新たに開発行為を実施する場合、ごみ収集場を設置すべき開発行為の規模については、10戸以上の住宅（共同・長屋住宅を含む）の建築の用に供する目的で行う開発行為とします。

- ・セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装について（政令第29条の2第1項第12号）

車両及び歩行者の安全かつ円滑な交通に配慮するため、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装を定めたものであり、特に歩道部には透水性アスファルトコンクリートによる舗装を用いることによって、降雨時の歩行者の安全な通行に配慮するとともに、雨水流出抑制機能の確保を目的としています。

- ・公園の設置が必要な開発区域の面積の最低限度（政令第29条の2第2項第3号イ）

小規模な公園の乱立により、整備効果や整備後の維持管理が非効率となることを抑制するため、公園の設置が必要となる開発区域の面積の最低限度を1ヘクタールとするものです。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第26条 法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次の表に定めるとおりとする。

法第8条第1項第1号に規定する用途地域	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	120平方メートル
その他の用途地域	100平方メートル

別表第10 (第6条関係) 宅地に関する事項

1 宅地の面積等

(1) 平均宅地面積

開発区域の平均宅地面積は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める面積とする。

法第8条第1項第1号に規定する用途地域	平均宅地面積
第1種低層住居専用地域	130平方メートル以上
その他の用途地域	120平方メートル以上

(2) 路地状部分は、その面積の2分の1を宅地面積から除外し、前号の表及び条例第26条の表を適用する。

(3) 宅地の接道幅員は、道路に対し2.5メートル以上確保するものとする。

2 宅地の技術基準等

開発区域における宅地の切土、盛土の施工、法面、擁壁、排水施設の設置等については、法第33条に基づく開発許可の基準を遵守するとともに、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第13条に規定する宅地造成等に関する工事の技術的基準を遵守すること。

(趣旨)

開発行為の施行により良好な住環境が供給されることを目的とするため、予定される建築物の敷地面積の最低限度を定めています。また、条例施行規則において平均宅地面積及び宅地の技術基準等を定めています。詳細については第8章 関連公共施設及び宅地の整備基準の宅地にて説明しています。

第8章 関連公共施設及び宅地の整備基準

1 総論

開発事業については、道路、水路、下水、水道、ごみステーション、集会施設等の関連公共施設及び駐車施設や宅地の整備について、本条例及び同施行規則の定めるところにより整備するとともに、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準並びにこれに基づく都市計画法施行令及び同施行規則によるほか、道路構造令等の都市計画法関連以外の法令の定めるところにより整備しなければなりません。

本整備基準は、関連公共施設及び宅地の整備について本条例及び同施行規則の趣旨及び考え方を示すとともに、整備基準の施行に関し詳細な技術基準や必要な図面等について定めるものとします。

(開発事業の基準)

第9条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業において必要となる関連公共施設及び宅地の整備について、次の各号に掲げる事項について規則で別に定める基準に基づき、自己の負担と責任において整備するものとする。

- (1) 道路に関する事項
- (2) 公園、緑地又は広場に関する事項
- (3) 排水施設に関する事項
- (4) 上水道施設に関する事項
- (5) 消防施設に関する事項
- (6) 教育施設に関する事項
- (7) 衛生施設に関する事項
- (8) 駐車施設に関する事項
- (9) 集会施設に関する事項
- (10) 宅地に関する事項
- (11) 防災対策及び環境対策に関する事項

(開発事業の基準)

第6条 条例第9条に規定する規則で定める基準は、次の表の左欄に掲げる関連公共施設及び宅地の整備についての区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる別表に定めるところによる。

道路に関する事項	別表第1
公園、緑地又は広場に関する事項	別表第2
排水施設に関する事項	別表第3
上水道施設に関する事項	別表第4
消防施設に関する事項	別表第5
教育施設に関する事項	別表第6
衛生施設に関する事項	別表第7
駐車施設に関する事項	別表第8
集会施設に関する事項	別表第9
宅地に関する事項	別表第10
防災対策及び環境対策に関する事項	別表第11

(趣旨)

事業者は、快適で安全な市街地の形成を図るために、規則第6条に規定する基準に基づき、関連公共施設（道路、公園、緑地、広場、排水施設、上水道施設、消防施設、教育施設、衛生施設、駐車施設及び集会施設）及び宅地の整備、防災対策及び環境対策に関する事項について、別表に定める基準に基づき整備しなければなりません。

2 道 路

第25条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 政令第29条の2第1項第2号の規定により条例で定める予定建築物（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路の延長が120メートル以下の小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、5メートルとする。
- (2)～(4)略
- (5) 政令第29条の2第1項第12号の規定により条例で定める道路施設の構造は、車道にあってはセメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装とし、歩道にあっては透水性アスファルトコンクリートによる舗装とする。ただし、道路の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない場合は、この限りでない。

(解釈)

第1号に規定する小区間で通行上支障がない場合における道路の幅員の最低限度を5mと定めたのは、住宅地の道路幅員が、その発生する交通量、交通の種類が限られている場合、道路構造令（昭和45年政令第320号）の第4種第4級の普通道路に相当し、同構造令第4条において、当該道路に相当する場合は、小型自動車（幅1.7m）及び普通自動車（幅2.5m）が安全かつ円滑に通行することができるように道路設計を行うことと定められているためです。

第5号の規定は、車両交通及び歩行者の安全かつ円滑な交通に配慮するため、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装を定めたものであり、特に歩道部には透水性アスファルトコンクリートによる舗装を用いることによって、降雨時の歩行者の安全な通行に配慮するとともに、雨水流出抑制機能の確保を目的としています。

別表第1（第6条関係） 道路に関する事項

1 道路等の分類及び定義

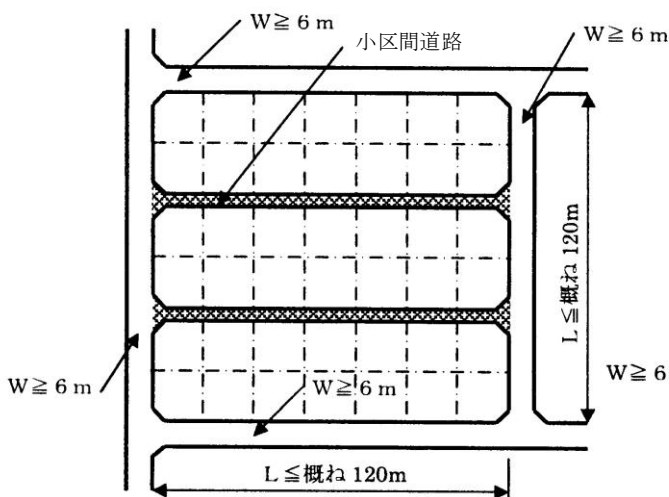
この表において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 区域内道路 開発区域内に設置される道路をいう。
- (2) 幹線道路 都市の骨格を形成する機能を有するものをいう。

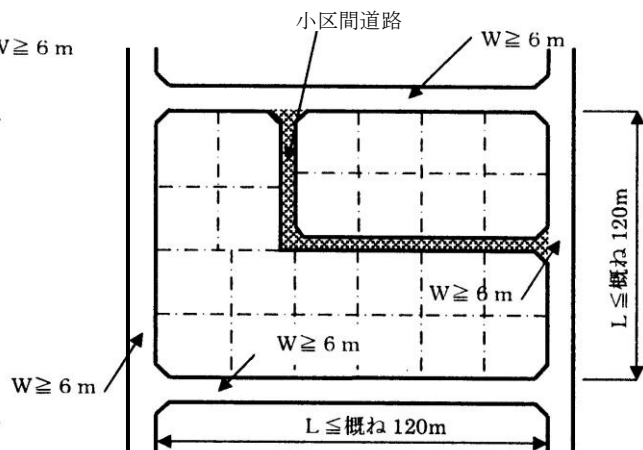
- (3) 補助幹線道路 幹線道路の補助的役割又は近隣住区内の主要道路としての役割を有し、かつ区画道路の交通を集散する機能を有するものをいう。
- (4) 区画道路 沿道の直接利用を主目的とするものをいう。
- (5) 小区間道路 主として住宅目的の開発事業において、原則として幹線道路に直接接続していない区画道路のうち開発区域内又は周辺の幅員6メートル以上の道路により構成される街区内に位置し、これらの道路に接続する区画道路であって将来において延長される予定のないもの及び沿道宅地への利用目的以外である通過交通が生じない形状のものであって当該道路の延長が120メートル以下のものをいう。

第5号 小区間道路の具体例

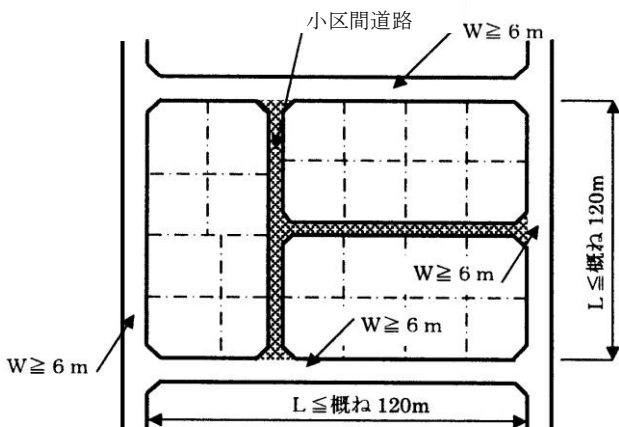
(図1) I字状小区間道路



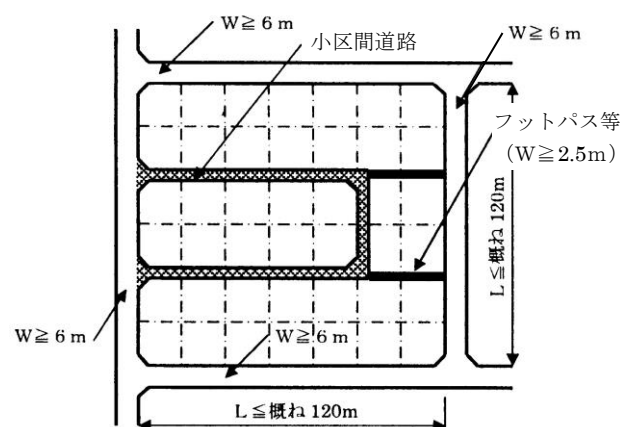
(図2) L字状小区間道路



(図3) T字状小区間道路



(図4) U字状小区間道路



(6) 小規模開発道路 次に掲げる事項のすべてに該当する道路をいう。

ア 開発区域の周辺の状況等により、将来も他の道路との接続の必要が無く、かつ、開発区域外へ延長される予定がないこと。

イ 予定建築物の用途が、原則として一戸建住宅その他これに類するものであること。

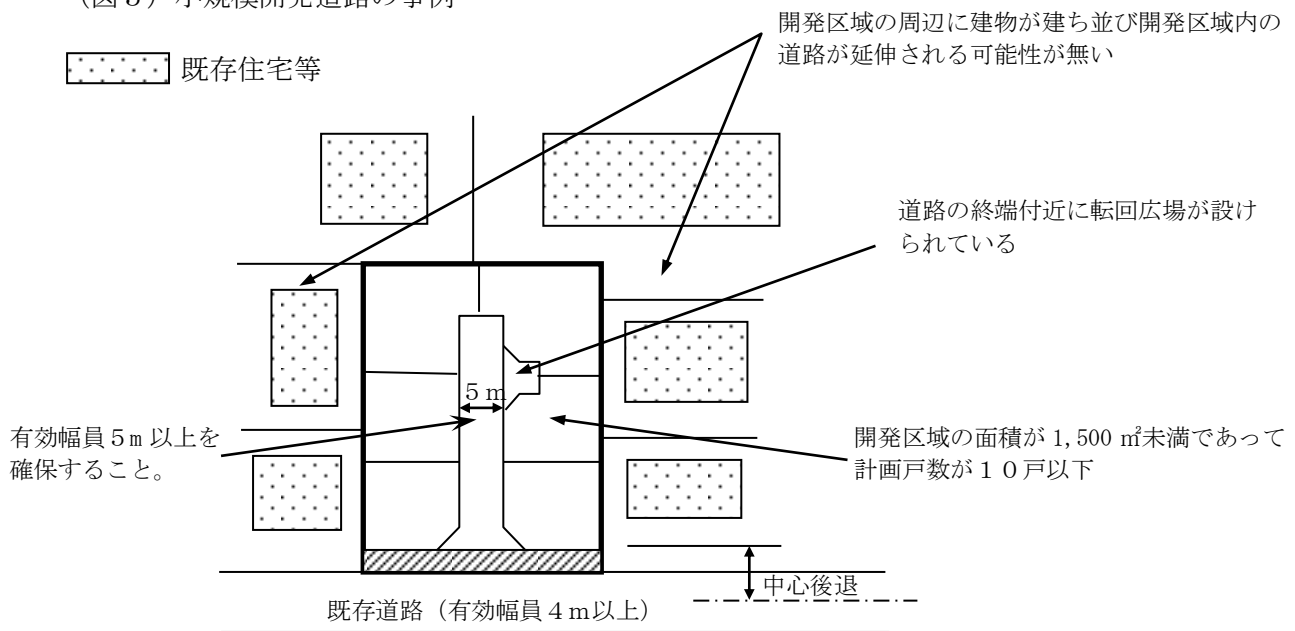
ウ 当該道路に面する住宅の戸数が10戸以下であり、かつ、道路の終端付近に転回広場が設けられていること。

エ 当該道路を区域内道路とした開発区域の面積が1,500平方メートル未満であること。

オ 有効幅員5m以上を確保できるものであること。

第6号に規定する道路は小規模な開発事業において設置する、将来とも他の道路との接続の必要が無く、区域外へ延長される予定のない、終端付近に転回広場を設けている道路です。

(図5) 小規模開発道路の事例



(7) 既存道路 区域内道路が接続されるべき当該開発区域外の道路及び一敷地の単体的な開発事業の敷地が接する当該開発区域外の道路であって、原則として道路法（昭和27年法律第180号）第3条第2号から第4号までに規定する一般国道、県道及び市道であるものをいう。

既存道路は原則として、一般国道、県道及び市道（建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路）としますが、次に掲げるすべてに該当する開発事業については、建築基準法第42条第1項、

第2号から第5号に規定する道路についても既存道路として取り扱います。

ア 一敷地の単体的な開発事業であること。

イ 開発区域の面積が3,000平方メートル未満であり、建築物の用途が共同（長屋）住宅もしくは、自己の居住の用に供する住宅、工場・店舗・社会福祉施設等であること。

ウ 当該開発事業の計画が、周辺環境の保全上、災害の防止上、歩行者及び車両の通行上問題が無く、周囲に著しい交通量の増加をもたらす計画でないこと。

エ 有効幅員4m以上のもの

2 道路の配置計画と幅員

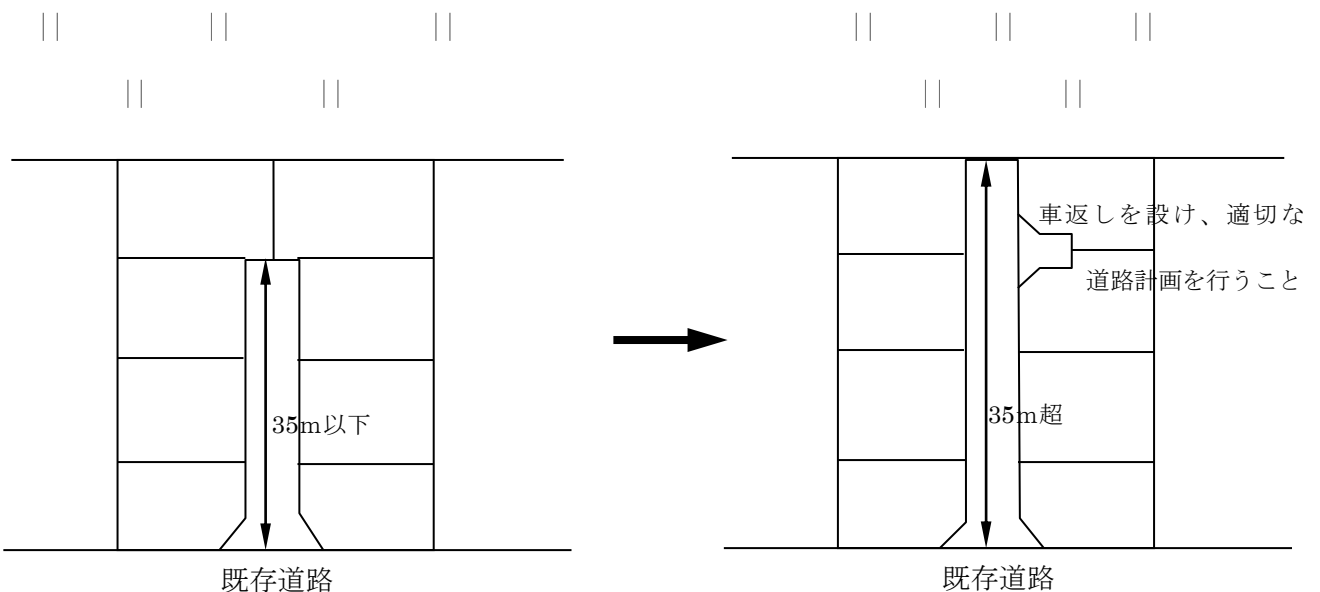
- (1) 街区計画は、住宅にあっては街区の形状をその長辺が80メートル以上120メートル未満かつ短辺が25メートル以上50メートル未満の矩形とすることを標準とし、住宅以外にあっては予定建築物の用途等を勘案して決定すること。
- (2) 道路計画は、開発区域周辺の道路網及び地形等を考慮し、開発区域外にある道路と接続する必要があるときはこれらの道路に接続する計画とし、将来において開発区域外へ延伸する可能性又は周辺道路若しくは都市計画において定められた道路へ接続する可能性があるときは当該道路計画がこれらの延伸や接続に支障無いよう計画すること。

上記の規定は開発区域内に設けられる道路についての規定です。開発区域内に設けられる道路は、開発区域外にある道路の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるよう計画する必要があります。また現在は延伸や接続の計画が無くても将来において開発区域外へ延伸する可能性や、周辺道路又は都市計画において定められた道路へ接続する可能性がある場合は、当該道路計画がこれらの延伸や接続に支障無いよう計画されている必要があります。

また開発区域内に設けられる道路の延伸に支障がある計画や、道路計画に付随する宅地利用に支障がある計画は、原則として認めません。

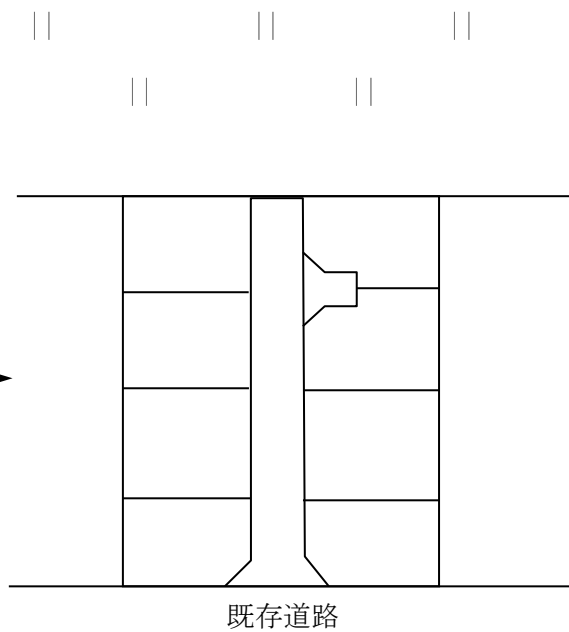
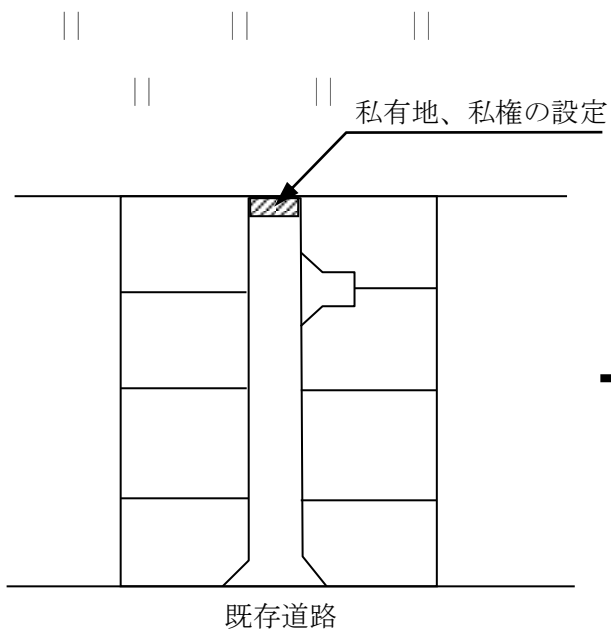
(パターン1) 背後地が田

将来的に区域外へ延伸が可能な計画とすること



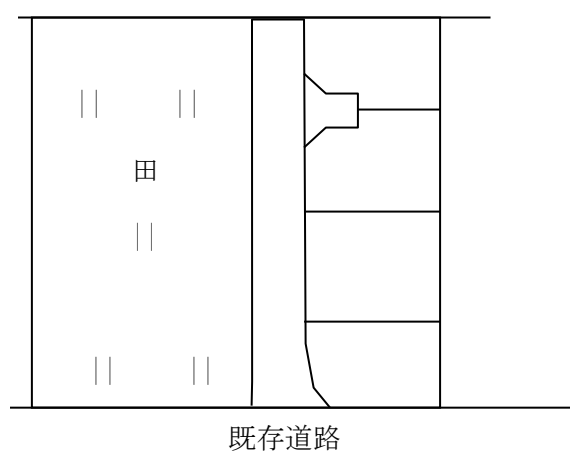
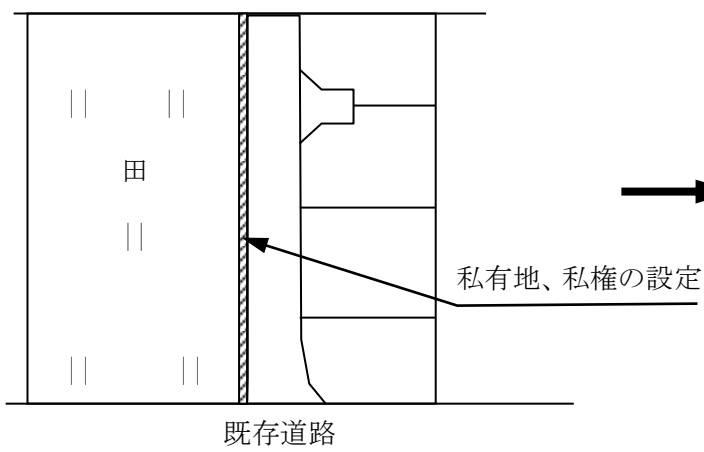
(パターン2) 延伸計画に支障がある計画

延伸計画に支障ない計画とすること



(パターン3) 宅地利用に支障がある計画

隣接宅地利用に支障ない計画とすること



(3) 区域内道路の幅員は、予定建築物の用途、道路の区分及び開発区域の規模に応じて、次の表に掲げる数値以上とすること。

予定建築物 の用途	道路の区分	開 発 区 域 の 規 模				
		0.05ha 以上 0.1ha 未満	0.1ha 以上 1ha 未満	1ha 以上 5ha 未満	5ha 以上 10ha 未満	10ha 以上
一戸建住宅	小区間道路	有効 5.0m				
	小規模開発道路 (0.15ha 未満)	有効 5.0m				
	区画道路	6.0m				
	補助幹線道路			7.0m	9.5m	
	幹線道路				※12.0m	12.0m
共同・長屋住宅	区画道路	6.0m				
	補助幹線道路			9.5m		
	幹線道路					12.0m
その他	区画道路	6.0m	9.5m			
	補助幹線道路			9.5m		
	幹線道路					12.0m

※道路管理者、公安委員会等と協議を行い、交通計画、通行の安全、災害の防止及び環境の保全上、設置が必要と認められる場合は、幹線道路を設置すること。

小区間道路及び小規模開発道路を除き、第3号に規定する最小幅員を6mとしたのは、当該幅員が自動車交通を考える場合、電柱、道路標識等の道路の付属物や道路占用物（以下「路側構造物」という。）も含めた時の一般的な最小限の幅員であること、また路側構造物が設置されている場合においても、消防活動等に際し、消防車が円滑に他の車両とすれ違い可能な幅員であることによります。

その他（店舗、工場等の建築、第1種特定工作物の建設等）の開発区域の面積が0.1ヘクタール以上のものについて、9.5m以上としたのは、これらの店舗や工場等の開発事業は、大型車等

による頻繁な交通が予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に歩行者の安全を確保するため、施行令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員9m以上にあわせたものです。

(4) 開発事業において、開発区域に直接接している開発区域外の道路（開発事業を行う場合に必要となる既存道路以外の道路で開発区域に直接接している道路（以下「単に接する道路」という。）を除く。以下「直接接する道路」という。）の幅員は、次の表の予定建築物の用途及び開発区域の面積に応じ、同表に掲げる道路幅員以上とすること。ただし、開発区域の周辺状況により規定の幅員の確保が極めて困難であり、かつ、当該道路が車両の通行に支障がない道路であって、環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率上支障のない場合は、この限りでない。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
一戸建住宅	1.0ha 未満	※6.0m
	1.0ha 以上 5.0ha 未満	7.0m
	5.0ha 以上 10.0ha 未満	9.5m
	10.0ha 以上	12.0m
共同・長屋住宅	1.0ha 未満	※6.0m
	1.0ha 以上 5.0ha 未満	9.5m
	5.0ha 以上	12.0m
その他	0.5ha 未満	※6.0m
	0.5ha 以上 1.0ha 未満	7.0m
	1.0ha 以上 5.0ha 未満	9.5m
	5.0ha 以上	12.0m

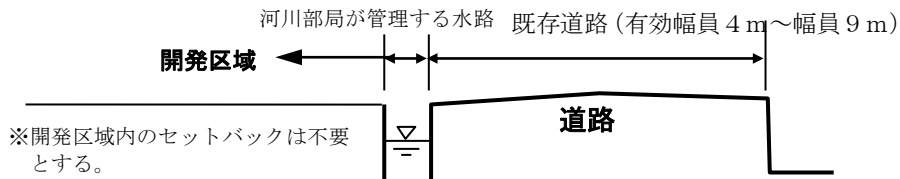
※開発区域の面積が3,000平方メートル未満（周辺交通に影響がない場合に限る。）の開発区域内に新たな道路（幅員6.0m以上のものをいい、小区間道路又は小規模開発道路にあっては5.0m以上のものをいう。）が整備されない敷地又は新たな道路が整備される場合であって、新たな道路と直接接する道路に面している敷地は、直接接する道路の幅員が6.0メートル未満であるときは、当該道路の中心線から水平距離3.0メートルの地点（当該道路を挟んで対面に位置する土地が崖地、川、線路敷その他拡幅が困難な土地である場合は、その道路境界線から水平距離6.0メートルの地点）を当該道路の境界線とみなし、当該敷地を道路の用に供するように拡幅整備を行うこと。

開発事業において、開発区域に直接接している開発区域外の道路の幅員の規定です。開発区域に「単に接する道路」を除き、開発区域に「直接接する道路」の幅員は第2項第4号に掲げる表の幅

員以上とします。

ただし開発区域の周辺の状況により、規定の幅員の確保が極めて困難であり、当該道路が車両の通行に支障がない道路で、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上、支障のない場合はこの限りではありません。

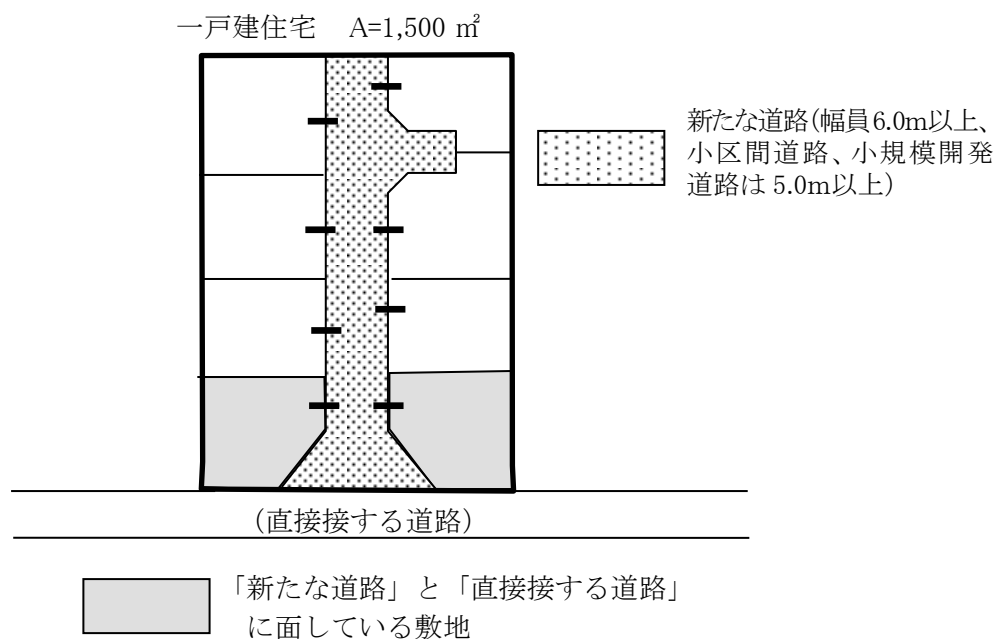
(図6) 開発区域に接している道路の幅員確保(セットバック)が困難な事例



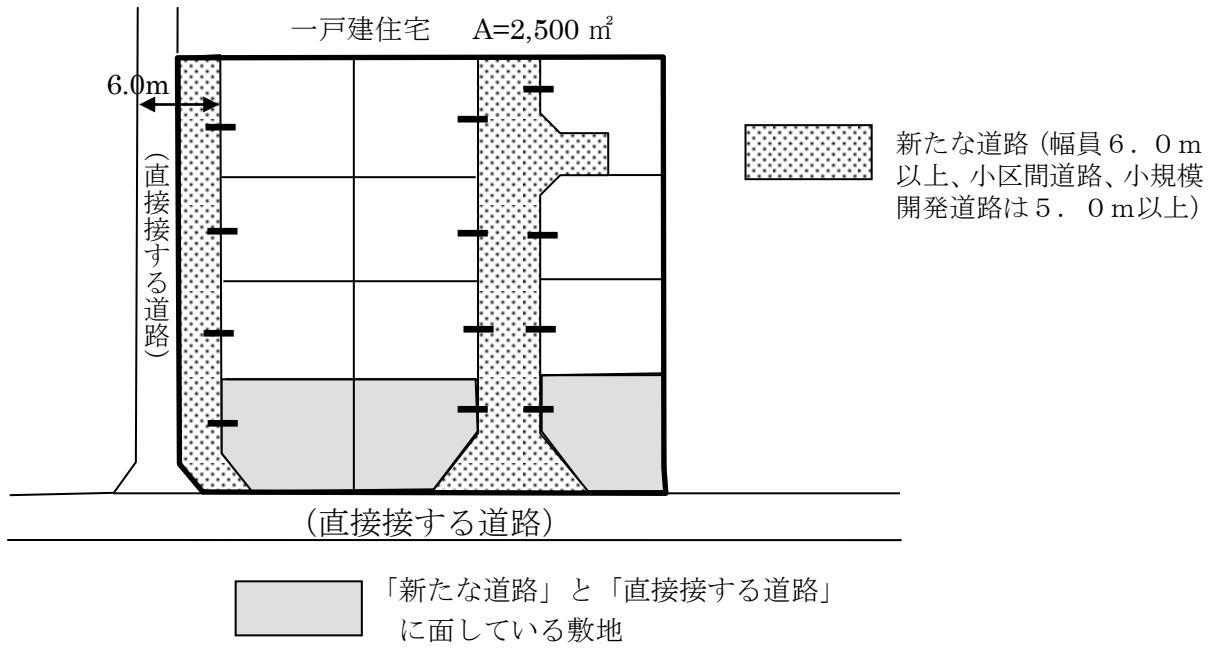
開発区域の面積が3,000平方メートル未満である場合は開発区域内に新たな道路(幅員6.0m以上、小区間道路、小規模開発道路は5.0m以上)が整備されない敷地(一敷地の単体的な開発事業や元々一敷地の土地を単に分筆のみ行って分譲する開発事業の敷地等をいう。)や、新たな道路が整備される場合であって、「新たな道路」と「直接接する道路」に面している敷地(図7参照)は、「直接接する道路」の幅員が6.0メートル未満の場合、当該道路の中心線から水平距離3.0メートル(当該道路を挟んで対面に位置する土地が崖地、川、線路敷等拡幅が困難な場合は、その道路境界線から水平距離6.0メートル)の線(図8参照)をその道路の境界線とみなし当該敷地の道路拡幅整備を行うこととします。

(図7) 「新たな道路」と「直接接する道路」に面している敷地

(パターン1)

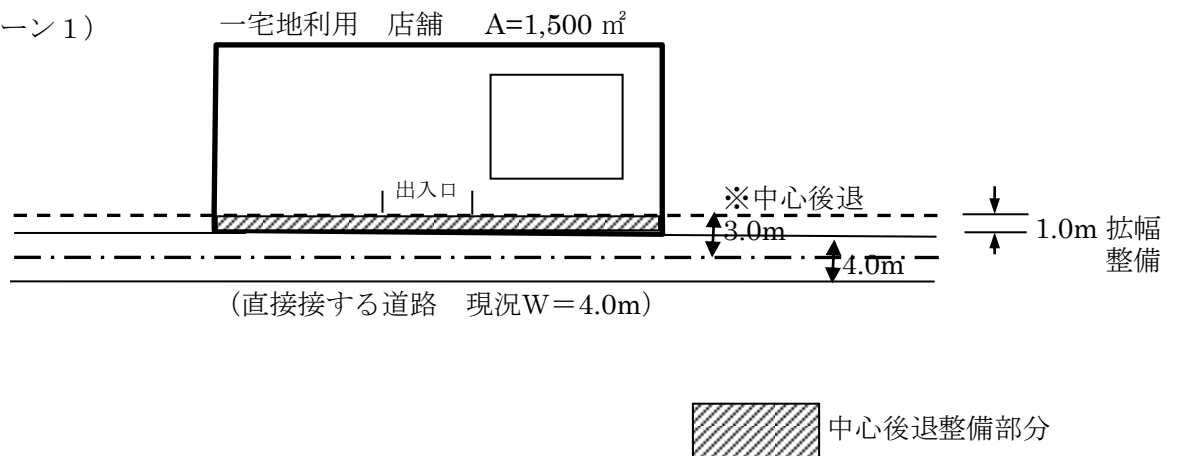


(パターン2)

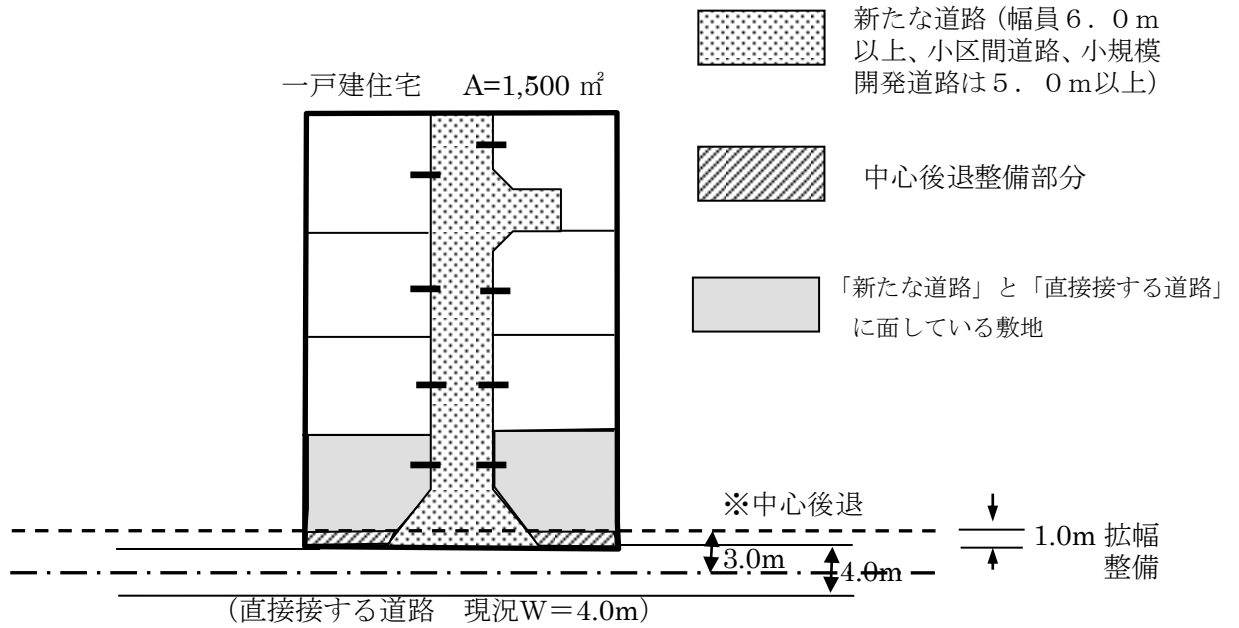


(図8) 開発区域の面積が3000m²未満であって「直接接する道路」の中心後退を行う場合

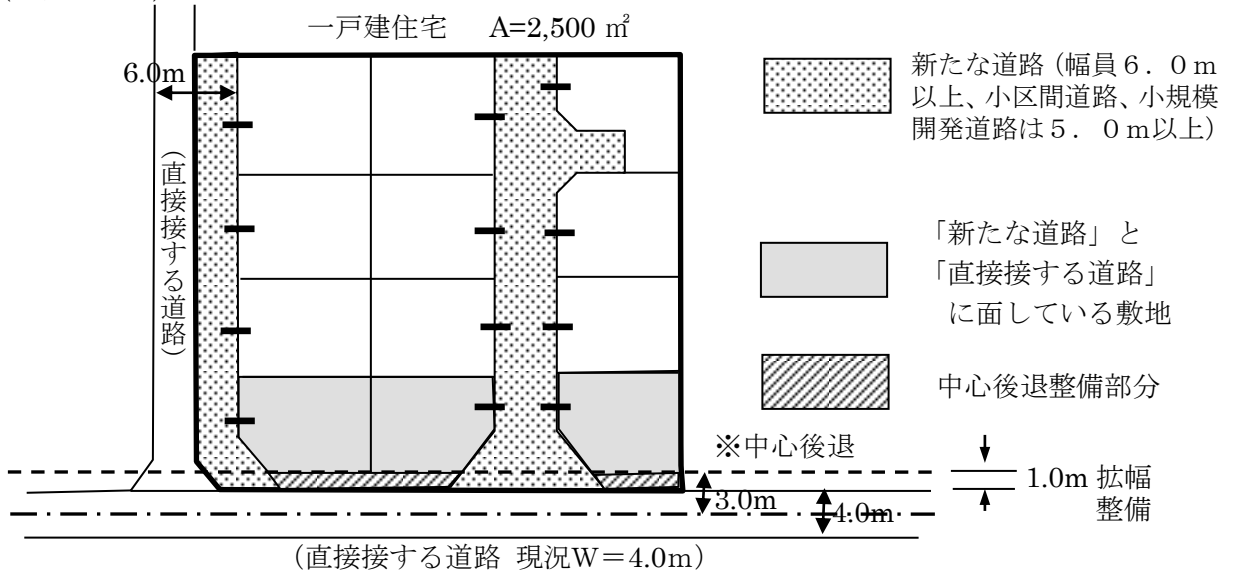
(パターン1)



(パターン 2)

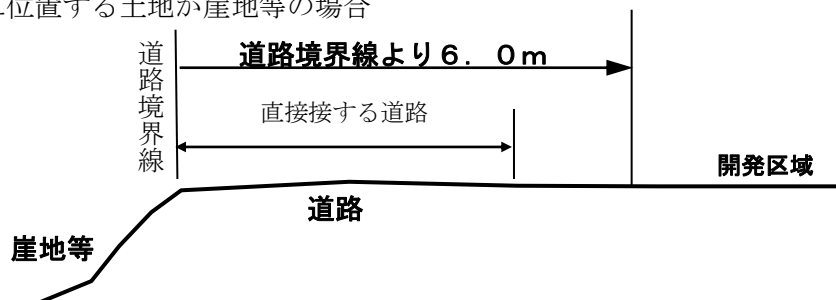


(パターン 3)



※ 当該道路を挟んで対面に位置する土地が崖地、川、線路敷等拡幅が困難な場合は、その道路境界線から水平距離 6.0メートル (図 9 参照)

(図 9) 対面に位置する土地が崖地等の場合



(5) 開発区域に単に接する道路の幅員は、通行の安全、災害の防止及び環境の保全上支障が無い場合にあつては、下記表の数値以上とすることができる。

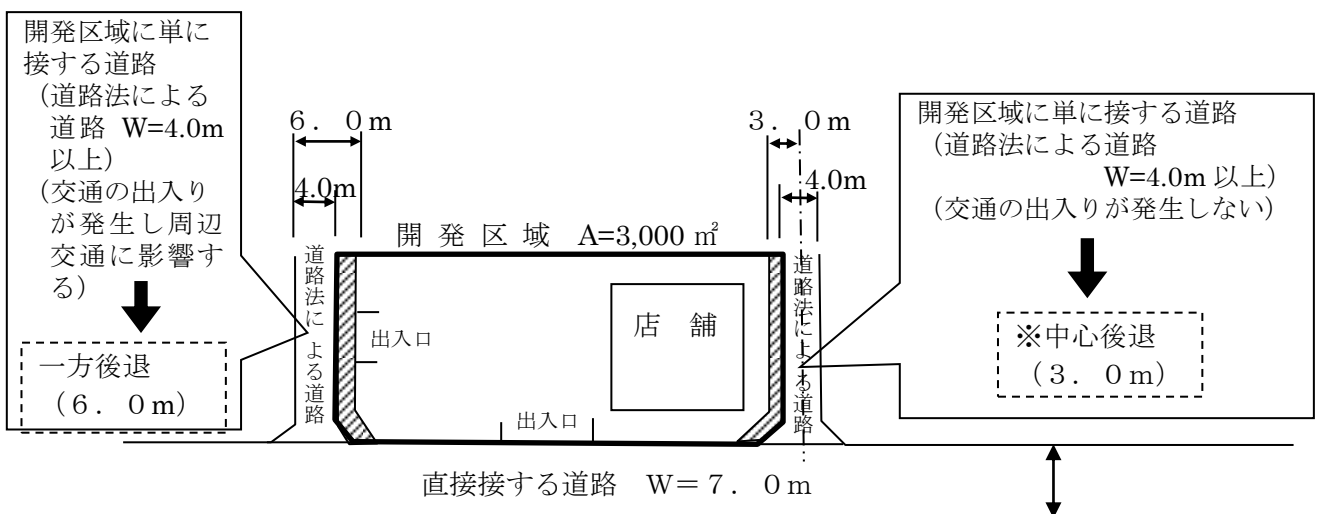
単に接する道路の種類	道路の幅員
道路法による道路	※6.0m
建築基準法第42条に規定する道路 (道路法による道路を除く)	建築基準法に規定する幅員
上記以外の道路	当該道路の幅員

※単に接する道路の幅員が6.0m未満の場合は、当該道路の中心線から水平距離3.0メートルの地点（当該道路を挟んで対面に位置する土地が崖地、川、線路敷その他拡幅が困難な土地である場合は、その道路境界線から水平距離6.0メートルの地点）をその道路の境界線とみなし、開発区域内の道路拡幅整備を行うこと。

開発区域に単に接している、開発事業を行う場合に必要となる既存道路以外の道路（単に接する道路）の規定です。具体的な取扱いについては、下記図のとおりとします。

(図10) 開発区域に単に接する道路の取扱い

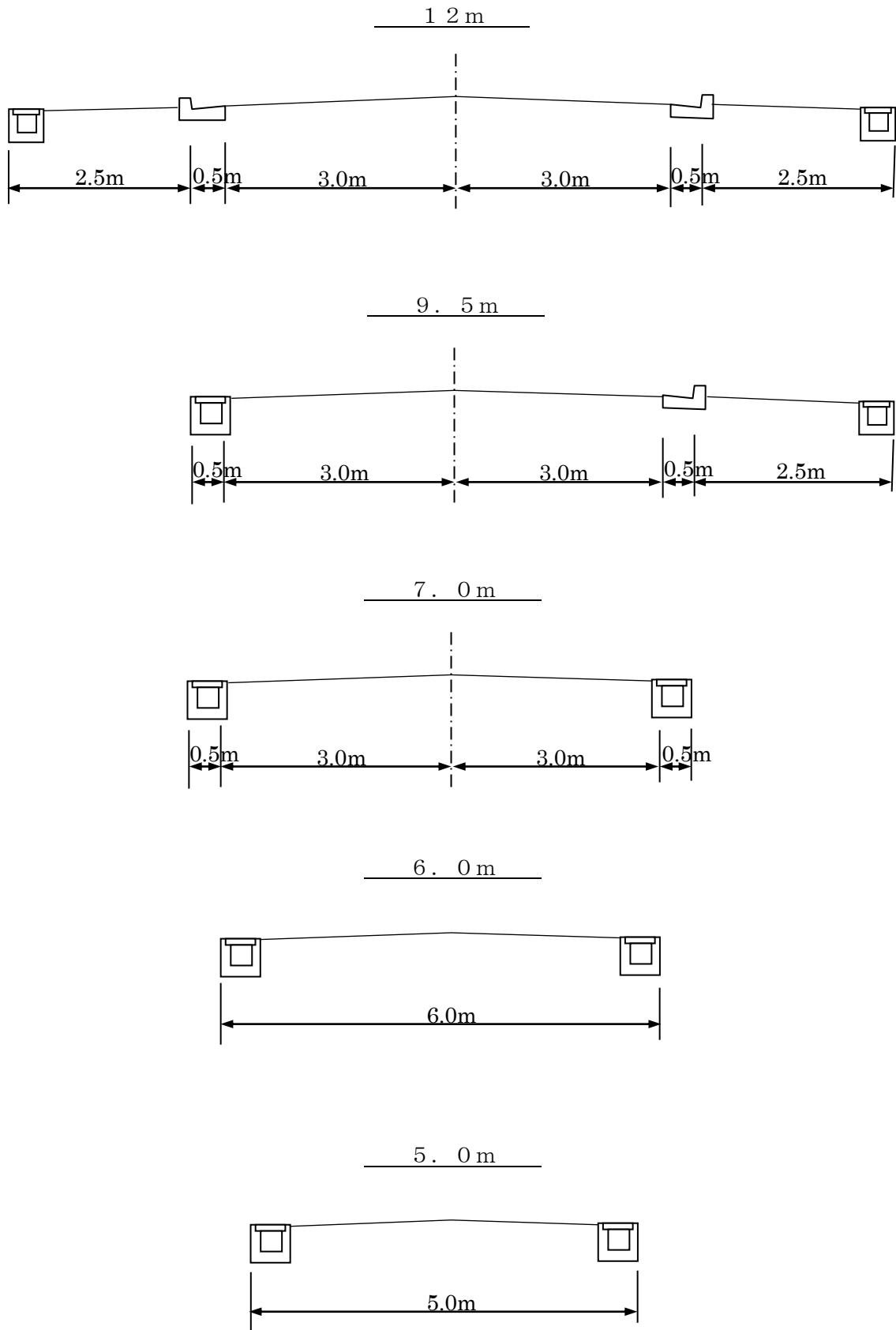
一敷地の単体的な開発事業の例（店舗 A = 3,000㎡）



※ 当該道路を挟んで対面に位置する土地が崖地、川、線路敷等拡幅が困難な場合は、その道路境界線から水平距離6.0メートルの地点

- (6) 幹線道路の配置は、原則として開発区域内の各敷地が、当該幹線道路からおおむね250メートル以内の距離に含まれるようにしなければならない。この場合において、当該幹線道路には原則として当該幹線道路の幅員内の両側に歩道を設けるものとし、当該幹線道路を4車線とする場合には中央帯を設けること。
- (7) 補助幹線道路の配置は、原則として開発区域内の各敷地が当該補助幹線道路からおおむね125メートル以内の距離に含まれるようにしなければならない。この場合において、幅員9.5メートル以上の当該補助幹線道路には、原則として当該補助幹線道路の幅員内の少なくとも片側に歩道を設けること。
- (8) 区画道路のうち、当該区画道路の幅員が9.5メートル以上となる場合は、原則として当該区画道路の幅員内の片側に歩道を設けること。

(图 1 1) 道路標準幅員構成図



3 既存道路との接続

(1) 開発区域内の道路又は一敷地の単体的な開発事業の敷地は、予定建築物等の用途及び開発区域の面積に応じて次の表に掲げる既存道路の幅員欄に掲げる数値（以下「表の数値」という。）以上の幅員を擁する既存道路に接続すること。この場合において、当該既存道路の幅員が表の数値以下であるときは、事業者は、当該既存道路の幅員が表の数値を確保するよう整備すること。

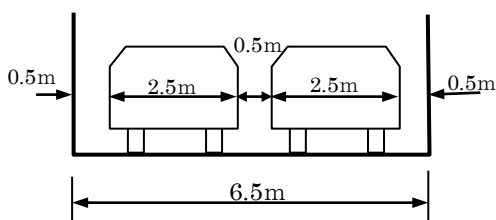
予定建築物の用途	開発区域の面積	既存道路の幅員
一戸建住宅	2 ha 未満	6.5 m
	2 ha 以上 20 ha 未満	9.0 m
	20 ha 以上	12.0 m
共同・長屋住宅	1 ha 未満	6.5 m
	1 ha 以上 10 ha 未満	9.0 m
	10 ha 以上	12.0 m
その他	—————	9.0 m

開発区域内の主要な道路及び一敷地の単体的な開発事業の敷地が必要とする既存道路の幅員に関する規定です。

接続される既存道路の幅員は、当該開発事業による交通量の増加に対応することができるように予定建築物の用途、開発区域の面積によって第1号に規定する表のとおり定められています。

最小幅員を6.5mと定めているのは、最大車幅のバスや消防車等の通行を考えた時、現行の道路運送車両の保安基準（昭和26年運輸省令第67号）において自動車の最大幅とされている2.5mが車幅である車両（バス等）のすれ違いを可能とする水準であり（図12参照）、また市街地において設けられている道路の多くが、当該幅員に該当すると想定されるからです。

（図12）2.5mの車両のすれちがい



(2) 前号の規定にかかわらず、開発区域の周辺の状況により規定の幅員の確保が極めて困難であり、かつ、当該道路が車両の通行に支障がない道路で環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率上支障のない場合の幅員は、予定建築物の用途、開発区域の面積及び計画戸数に応じて次の表（開発区域の面積又は計画戸数による既存道路の幅員が異なる場合は、その幅員の最大値とする。）の既存道路の幅員以上とすることができる。

予定建築物の用途	開発区域の面積	計画戸数	既存道路の幅員
一戸建住宅	0.5ha 未満	30戸未満	有効幅員4m
	0.5ha 以上 3.0ha 未満	30戸以上 150戸未満	幅員6.0m
	3.0ha 以上	150戸以上	※幅員9.0m
	0.3ha 未満	50戸未満	有効幅員4m
共同・長屋住宅	0.3ha 以上 1.0ha 未満	50戸以上 150戸未満	幅員6.0m
	1.0ha 以上	150戸以上	※幅員9.0m
	0.3ha 未満	—	有効幅員4m
その他	0.3ha 以上 0.5ha 未満	—	幅員6.0m
	0.5ha 以上 1.0ha 未満	—	幅員7.0m
	1.0ha 以上	—	※幅員9.0m

※国道、主要地方道の幅員については、一戸建住宅、共同住宅及び長屋住宅の場合は6.0m、その他の場合は7.0mとする。

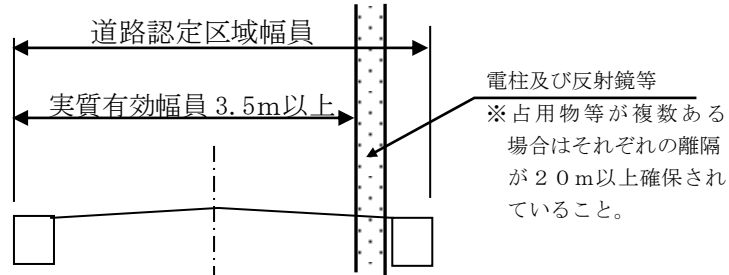
既存道路の幅員について開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、第3項第1号によることが著しく困難と認められる場合の規定です。有効幅員及び具体的な取扱いについては次ページのとおりとします。

なお、予定建築物の用途が混在する開発事業の場合の既存道路の幅員は、予定建築物の内訳にかかわらず、開発区域の面積又は計画全戸数に対して各予定建築物の用途で必要とされる既存道路の幅員のうち、最大となるもの以上の幅員とします。

1. 有効幅員について

ア 電柱、電柱支線、道路標識、反射鏡、照明灯等の道路の付属物や道路占用物は有効幅員に含まれる。ただし、道路認定区域幅員が4 m以上であって、実質有効幅員が3.5 m以上確保出来ること。また占用物等が複数ある場合は、それぞれの離隔が2.0 m以上確保されていること。

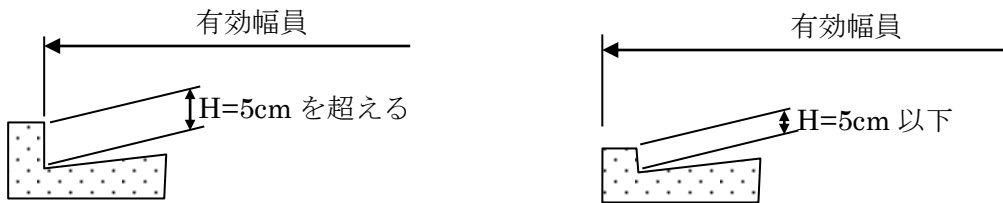
(図13)



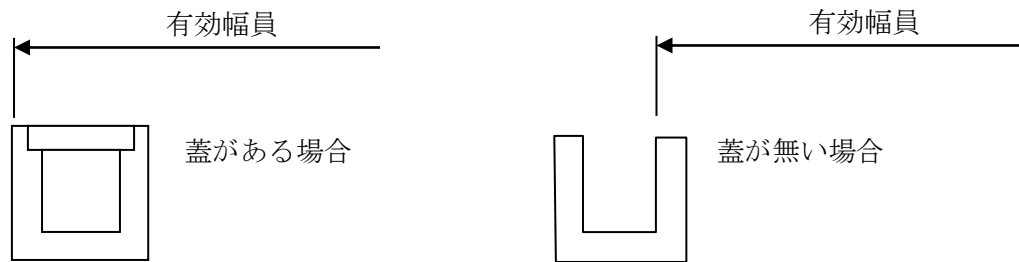
イ L型街渠、道路側溝、ガードレール等の取扱いについては下記図のとおりとする。

(図14)

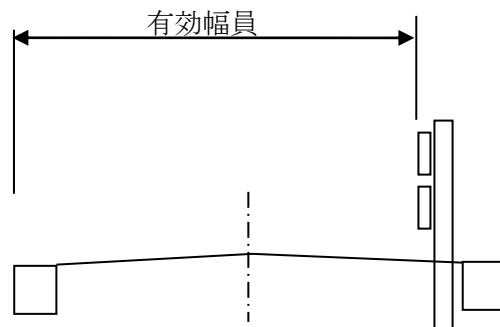
○L型街渠



○道路側溝

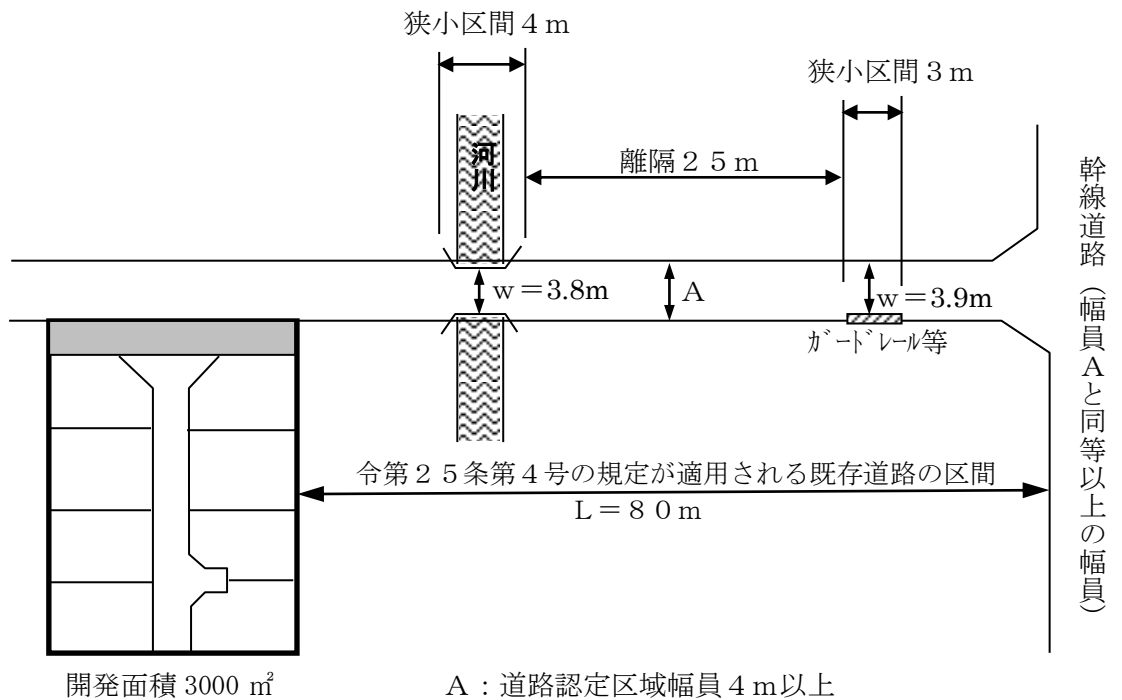


○ガードレール



ウ 周囲の道路の状況から車両の通行に支障が無く、狭小部分が1ヶ所につき5m未満であって、当該狭小部分の延長の合計が法施行令第25条第4号の規定が適用される既存道路の区間長の1/10以内かつ10m未満であり、それぞれの狭小部分の離隔が20m以上である場合は、当該狭小部分を有効幅員に含めることができる。ただし、実質有効幅員は3.5m以上確保すること。

(図15) 一戸建住宅開発における有効幅員の取扱例



- ・狭小区間の合計 $4\text{ m} + 3\text{ m} = 7\text{ m}$
- ・令第25条第4号の規定が適用される既存道路の区間長の $1/10 = 8\text{ m}$
- ・実質有効幅員 3.8 m 及び $3.9\text{ m} > 3.5\text{ m}$

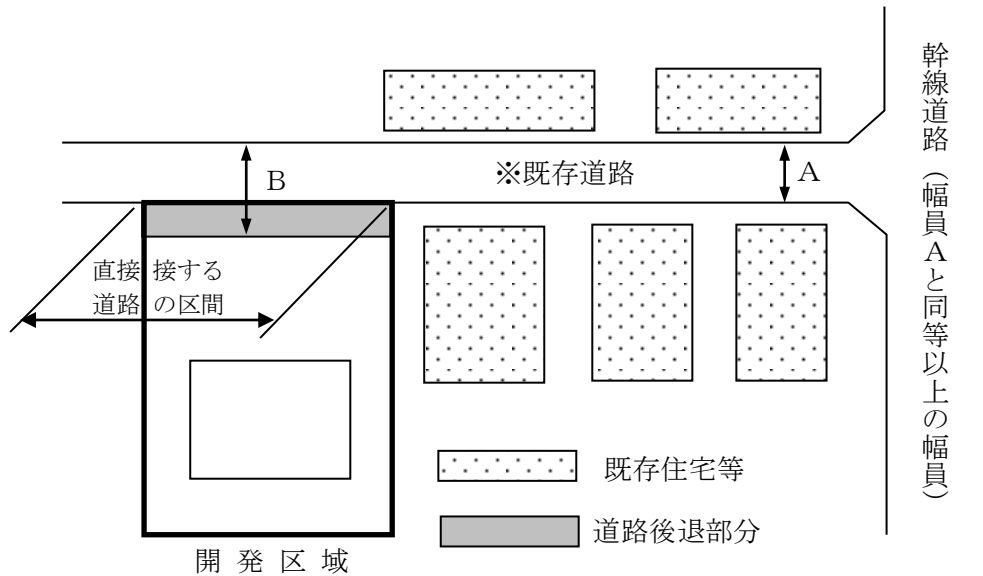
よって、上記戸建住宅開発における狭小区間（2ヶ所）は、合計が8mかつ10m未満であり、実質有効幅員は3.5m以上でそれぞれの離隔が20m以上離れているため、有効幅員に含めることができる。

2. 既存道路との接続について

ア 一敷地の単体的な開発事業における既存道路の幅員緩和について

A : 既存道路の幅員 有効幅員 4 m～幅員 9 m (第3項第2号)

B : 直接接する道路の幅員 幅員 6 m～幅員 12 m (第2項第4号)

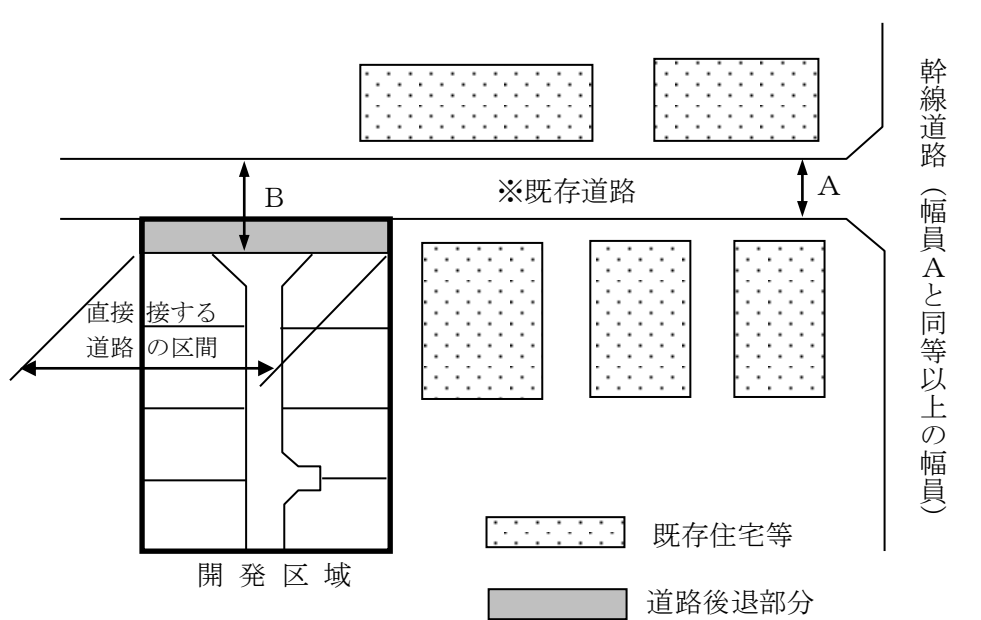


※既存道路 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、規定の幅員の確保が著しく困難と認められる場合であって、当該既存道路が車両の通行に支障がなく、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上、支障のない場合は有効幅員 4 m～幅員 9 m以上とすることができる。

イ 開発区域内の主要な道路が接続する既存道路の幅員緩和について

A：既存道路の幅員 有効幅員4m～幅員9m（第3項第2号）

B：直接接する道路の幅員 幅員6m～幅員12m（第2項第4号）



※既存道路 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様に照らして、規定の幅員の確保が著しく困難と認められる場合であって、当該既存道路が車両の通行に支障がなく、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上、支障のない場合は有効幅員4m～幅員9m以上とすることができる。

4 袋路状道路の禁止

区画道路は、袋路状としないこと。ただし、当該道路の延長が35メートル以下である場合（小規模開発道路を除く。）、道路の終端付近に市長が別に定める基準を満たす転回広場が設けられている場合その他車両の通行上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

袋路状（行き止まり）道路を禁止する規定ですが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に多少の無理があり、また幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等、状況によってはかえってうまく処理できるときもあるため、車両の通行上から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能とする（緩和する）規定です。市長が別に定める転回広場（車返し）の基準は下記表のとおりとし、転回広場図は図16のとおりとします。

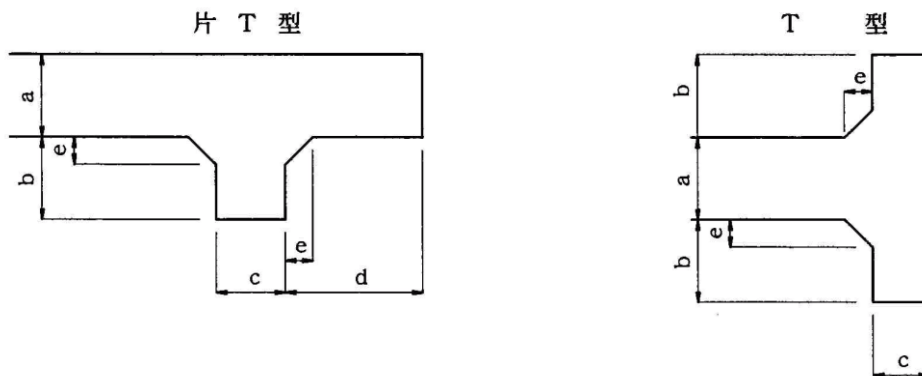
なお、開発区域に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が、袋路状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状道路部分を合わせて一体の袋路状道路として基準を適用します。

転回広場の基準

(単位 m)

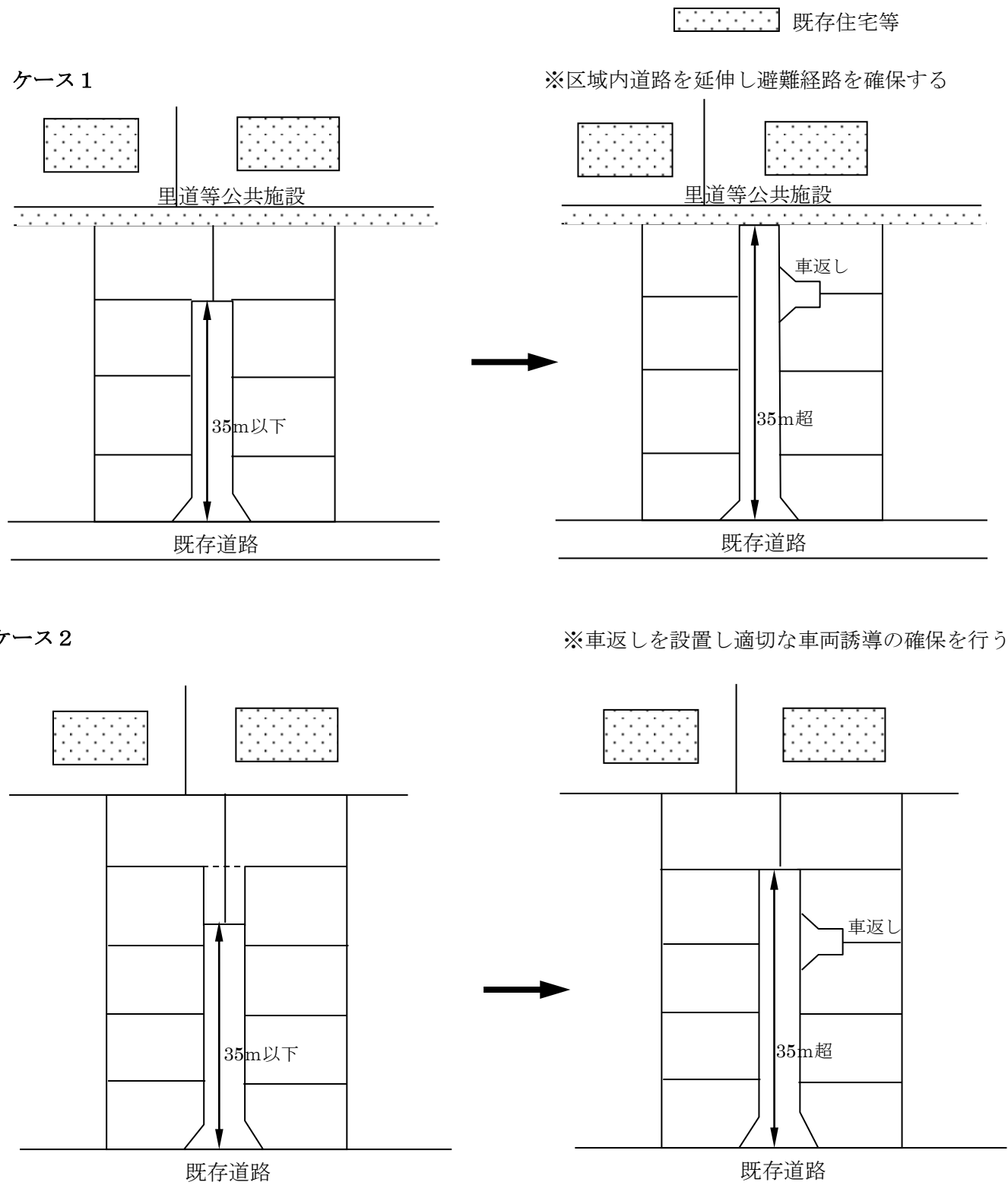
種別	道幅 (a)			
	寸法	b	c	d
片 T 型	6.0	5.0	8.0	2.0
T 型	6.0	4.0		2.0

(図16) 転回広場図



転回広場の設置については、避難上、車両の通行上適切な設置を行うこととし、意図的な道路延長の縮小や、避難経路の妨げとならない様、計画するものとします。(図17参照)

(図17) 転回広場の設置について



5 階段状道路の禁止

道路は、階段状としないこと。ただし、もっぱ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市長が認めるものについては、この限りでない。

第5項に定める通行の安全上支障がないと市長が認めるものは次の各号に掲げるとおりとします。

(1) 階段及びその踊り場の幅並びに階段の蹴上げ、踏面及び蹴込みの寸法は、次に掲げるとおりとする。

- ア 階段の幅 2メートル以上
- イ 踊り場 2メートル以上
- ウ 蹴上げの寸法 16センチメートル以下
- エ 踏面の寸法 30センチメートル以上
- オ 蹴込みの寸法 2センチメートル以下

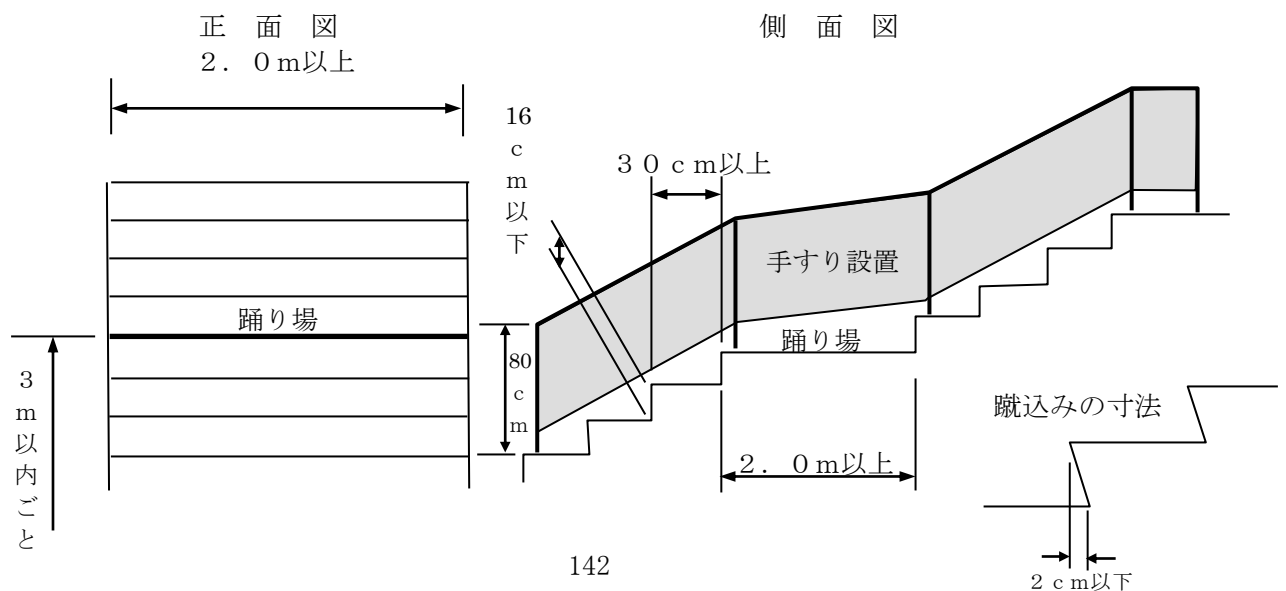
(2) 踊り場の位置は、次に掲げるとおりとする。

- ア 他の道路に交差接続する箇所
- イ 当該階段の高さが3メートルを超えるものにあつては、高さ3メートル以内ごと。

(3) 階段及びその踊り場の両側並びにその他必要な箇所には、高さ80センチメートルの手すりを設けなければならない。

(4) 特に必要と認める箇所については、階段の左右又は中央にすべり止めの措置を講じた幅0.75メートルの自転車押上げ用のスロープ部分を設けなければならない。

(図18) 階段標準図



6 街角のすみ切り

道路が同一平面で交差又は接続する場合においては、車両・歩行者の安全かつ円滑な通行を確保するとともに、快適な道路空間を形成するため、次の表に定める数値の長さ以上のすみ切りを設けるものとする。ただし、すみ切りの設置が著しく困難な場合又は道路が既存の歩道に接続する場合は、市長と協議により別に定める安全対策によることができる。

開発道路 (単位 m)

幅員 交 差 角 幅員	5 m 未満		6 m 未満		8 m 未満		9 m 未満		12m 未満		16m 未満		20m 未満		20m 以上	
	90度		90度		90度		90度		90度		90度		90度		90度	
	120度	60度	120度	60度	120度	60度	120度	60度	120度	60度	120度	60度	120度	60度	120度	60度
20m 以上	3		4		5		5		5		6		8		10	
	2	4	3	5	4	6	4	6	4	6	5	8	6	10	8	12
16m 以上 20m 未満	3		4		5		5		5		6		8			
	2	4	3	5	4	6	4	6	4	6	5	8	6	10		
12m 以上 16m 未満	3		4		5		5		5		6					
	2	4	3	5	4	6	4	6	4	6	5	8				
9m 以上 12m 未満	3		4		5		5		5							
	2	4	3	5	4	6	4	6	4	6						
8m 以上 9m 未満	3		4		5		5									
	2	4	3	5	4	6	4	6								
6m 以上 8m 未満	3		4		5											
	2	4	3	5	4	6										
5m 以上 6m 未満	3		4													
	2	4	3	5												
4m 以上 5m 未満	3															
	2	4														

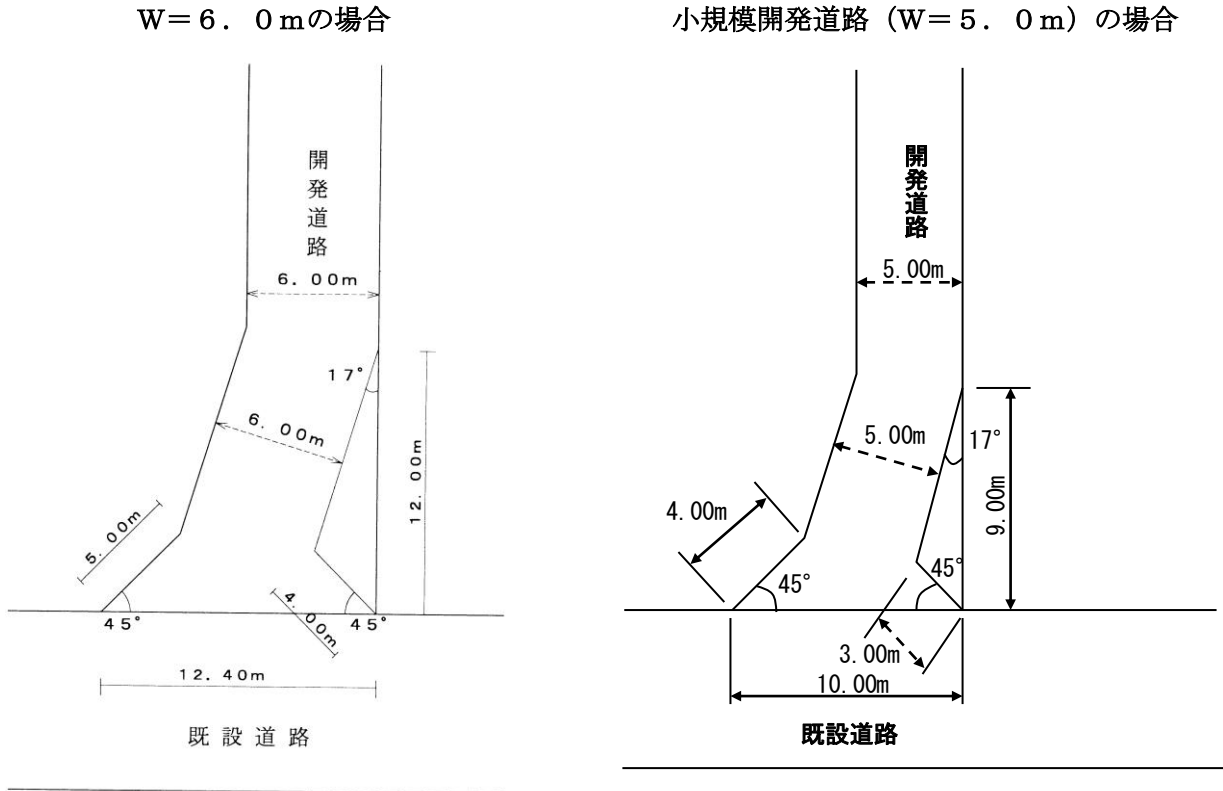
90度 : 90度前後
 120度 : 120度以上
 60度 : 60度以下

※道路が上記表の欄に明記の無い幅員である場合については、前後近似値の欄の数値を比例配分し適用すること。

街角せん除に関する規定です。円滑な自動車交通を確保する意味で、歩道のない道路が同一平面で交差し接続する箇所、並びに歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保しようとするものです。尚、中心後退は緩和措置であり、将来 6.0m 道路になる計画で、すみ切り長を決定することとします。ここで「歩道」とは、原則として道路構造令に規定する幅員（2 m + 路上施設帯 0.5 m = 2.5 m 以上）を有するものを言います。すみ切りの設置が著

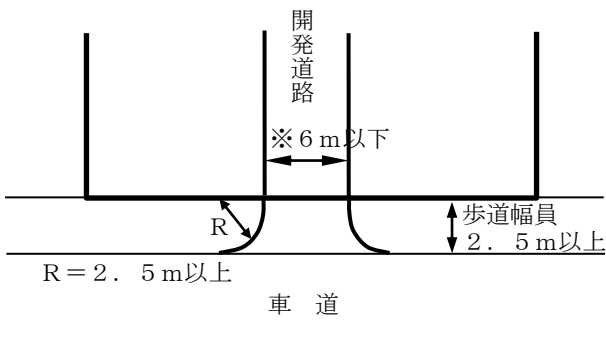
しく困難な場合や道路が既存の歩道に接続する場合の具体的整備事例は図19、20のとおりです。

(図19) 片側のすみ切り設置が困難な事例 (片側すみ切り)

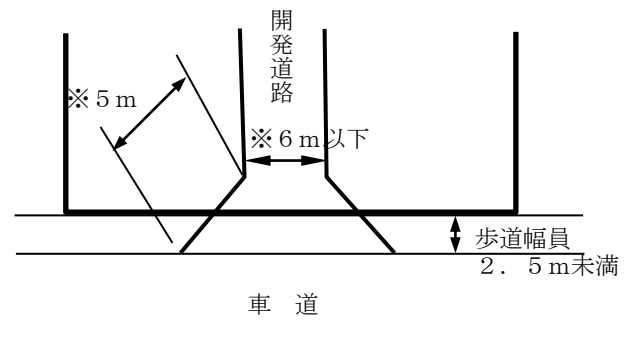


(図20) 道路が既存の歩道に接続する場合

歩道幅員 W = 2.5 m 以上の場合



歩道幅員 W = 2.5 m 未満の場合



※ 6 m を超える区画道路、補助幹線道路、幹線道路については市長と協議のうえ、別途すみ切り部を設けること。

※ 小規模開発道路の場合、隅切り 4 m とする。

7 歩 道

第2項第6号から第8号までの規定に基づいて設置する歩道の基準は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 歩道は、縁石、柵その他これらに類する工作物により、車道部と分離して設置すること。
- (2) 歩道は、原則として車道面より5センチメートル高い構造のセミフラット型とすること。

8 工作物等の設置

事業者は、法第40条第1項又は第2項の規定により道路管理者が引き継ぐこととなる区域内道路に道路法第32条第1項に規定する工作物、物件又は施設を設けようとする場合は、あらかじめ市長と協議すること。

9 境界標

事業者は、区域内道路とその他の土地との境界を明確にするため、境界線の各折点その他必要と思われる箇所に道路管理者が指示する境界標等を設置すること。

10 道路勾配

- (1) 道路の縦断勾配は、次の表に定める基準値以内とすること。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、道路管理者と協議の上、小区間に限り同表の特例値とすることができる。

道路の区分	基準値	特例値
区画道路	9%	11%
補助幹線道路	7%	9%
幹線道路	6%	8%

- (2) 道路の縦断勾配が変移する箇所には、縦断曲線を設けること。この場合において、道路の交差部及び交差部前後の取付区間の縦断勾配は2.5%以内とし、取付区間の延長は、次の表のとおりとする。

道路の区分	取付区間の延長
区画道路	6 m
補助幹線道路	15 m
幹線道路	35 m

(3) 道路の横断勾配は、次の表に定める勾配によること。

道路の区分	勾配
車道	1. 5%以上2%以下
歩道（透水性舗装部）	1. 0%以下
上記以外の歩道	1. 5%以上2%以下

1.1 道路舗装

縦断勾配が6%を超える道路ですべり止め対策が必要な箇所については、すべり止め舗装を行うこと。

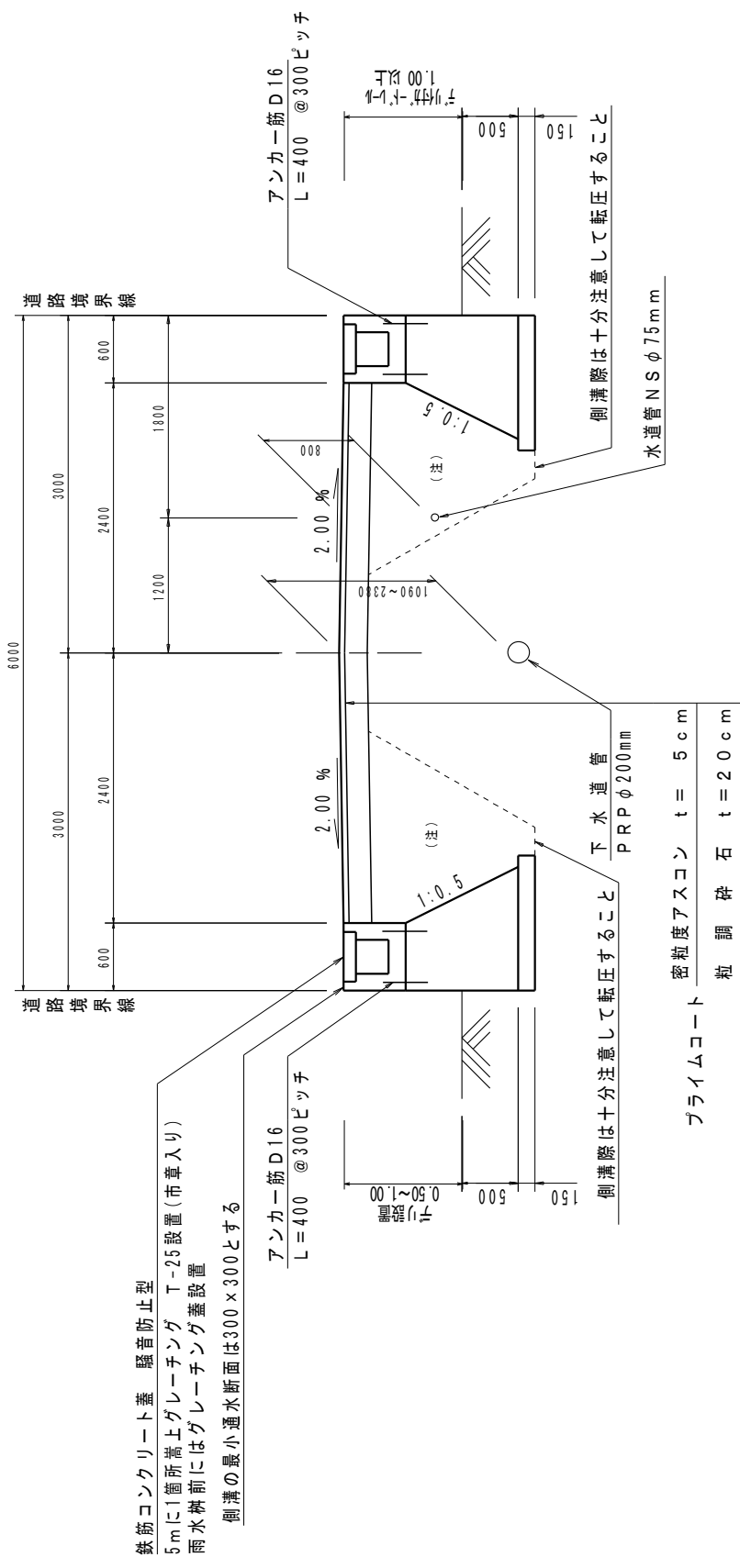
1.2 道路排水施設

道路には、雨水等を有効に排水するため側溝（堅固で耐久性を有する構造を有するものに限る。）を設けること。

1.3 その他

道路に関し、この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）によるほか、市長と協議しこれを整備すること。

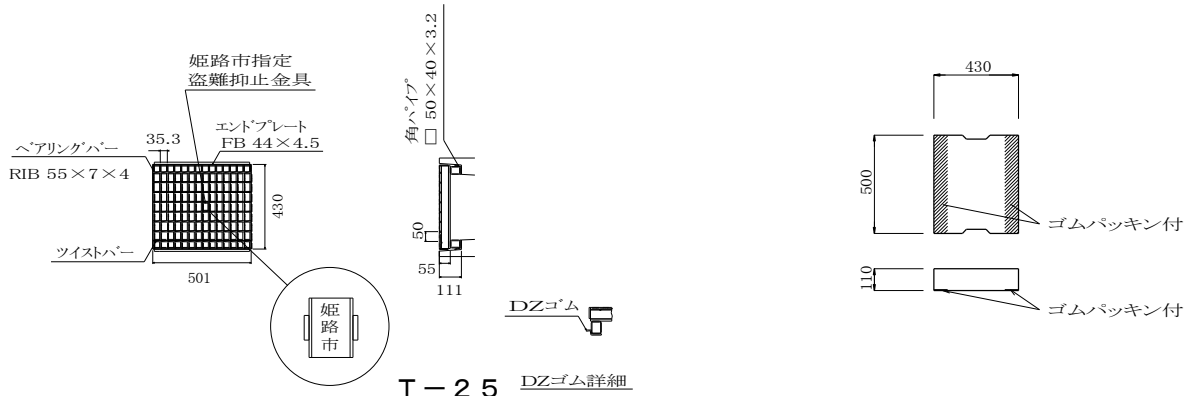
一般的な開発事業における道路構造物の標準図について、次に示します。



鉄筋コンクリート蓋 騒音防止型
5mに1箇所臺上グレーチング T-25設置(市草入り)
雨水柵前にはグレーチング蓋設置
側溝の最小通水断面は300×300とする

(注) 路床土はCBR12以上を目標とし、20cmごとに転圧し十分締め固めること。
側溝際の転圧は特に注意して十分転圧すること。中間検査前に転圧状況の写真を提出すること。
掘削土等でCBR12未満の土砂を流用する場合には改良すること。

側溝蓋標準図

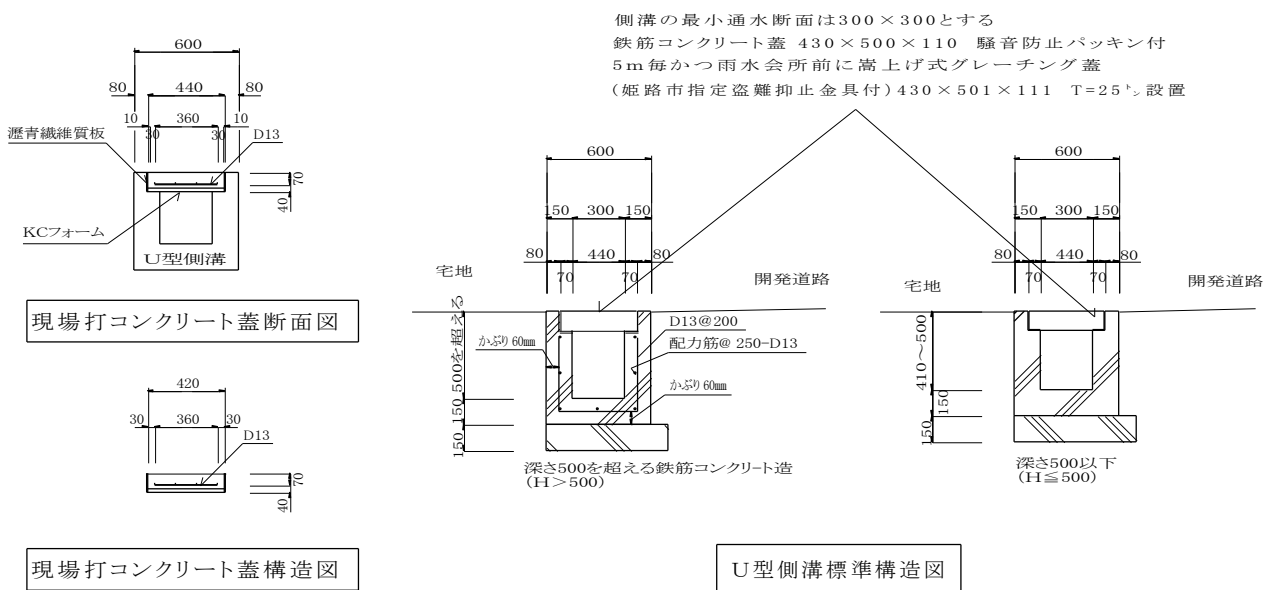


嵩上げグレーチング蓋構造図

鉄筋コンクリート蓋構造図

- ① 姫路市指定盗難抑止金具付
- ② クロスバーピッチ50mm間隔グレーチング
(ツイストバー)
- ③ 表面滑り止め

U型側溝標準構造図

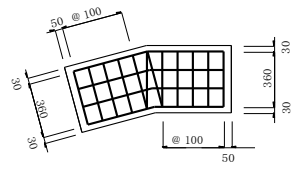
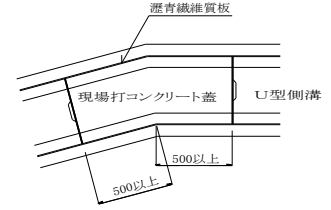
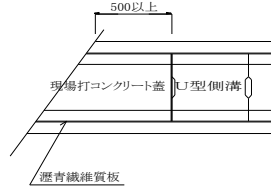
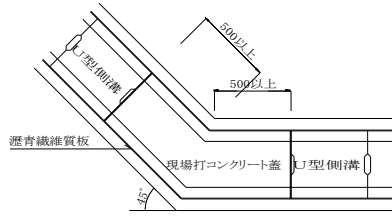


現場打コンクリート蓋断面図

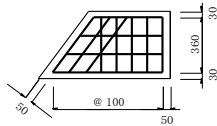
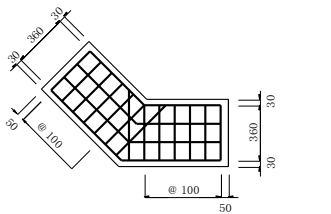
現場打コンクリート蓋構造図

U型側溝標準構造図

U型側溝折れ点部分詳細図



U型側溝折れ点部分詳細図



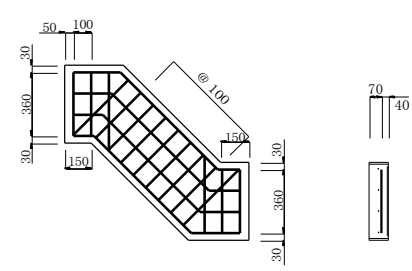
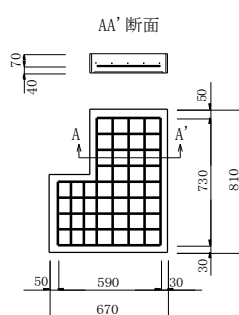
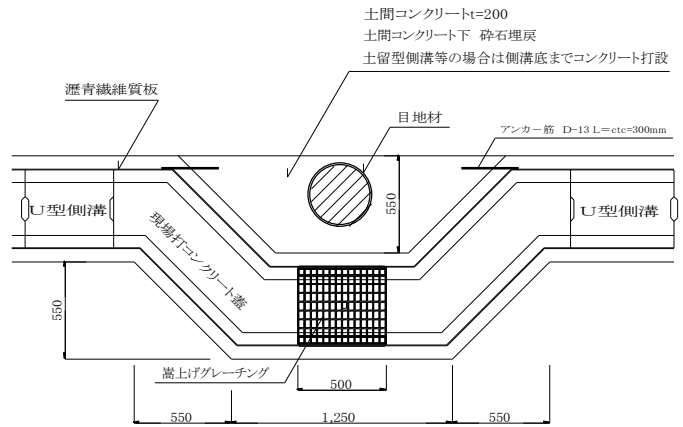
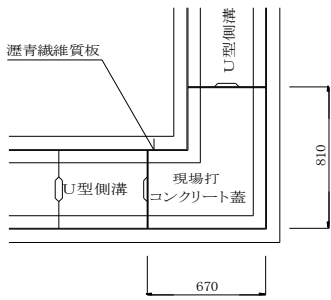
※共通
鉄筋はすべてSD345 (D13)を使用
KCフォーム使用

U型側溝45度折れ点部分詳細図

斜切部分詳細図

現場打側溝蓋構造図

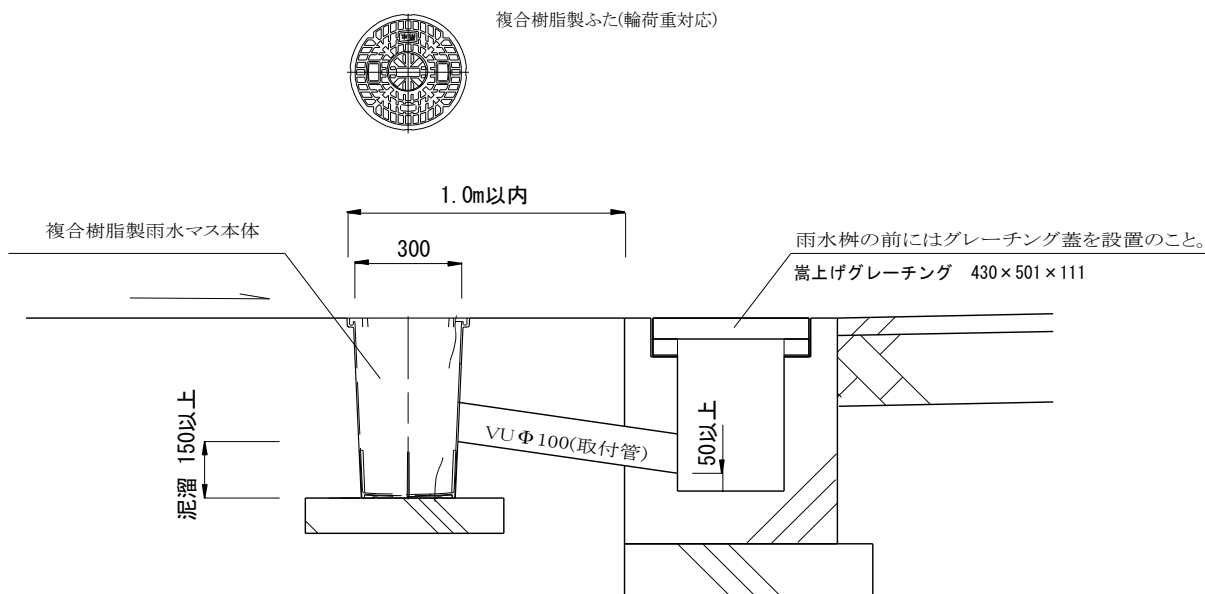
U型側溝コーナー部、電柱迂回部



U型側溝90度折れ点部分詳細図

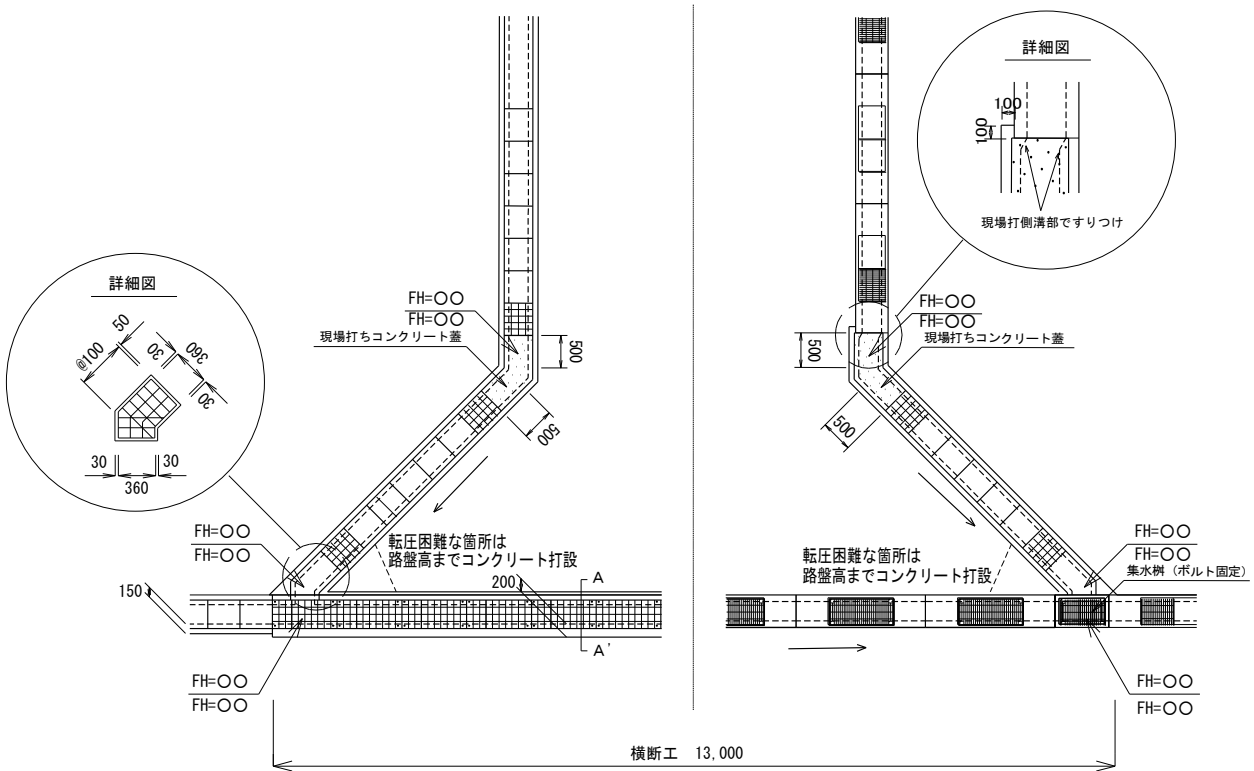
電柱迂回側溝詳細図

雨水枳側溝取り付け標準図

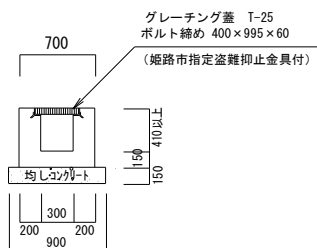


雨水会所取付部分構造図

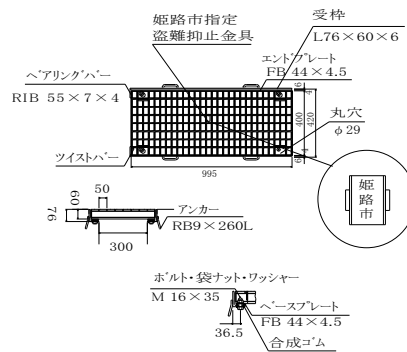
道路交差点部詳細図



A-A' 断面図



ボルト固定部詳細



3 公園、緑地及び広場

第25条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次の各号に定めるところによる。

(1) (4) (5) 略

(2) 政令第29条の2第1項第5号イの規定により条例で定める施設の種類の種類は、主として住宅(長屋又は共同住宅を除く。)の建築の用に供する目的で行う開発行為に限り、公園とする。

(3) 政令第29条の2第1項第5号ロの規定により条例で定める公園の1箇所当たりの面積の最低限度は、300平方メートルとする。

(解釈)

第2号の規定は公園の1箇所当たりの最低限度の面積を定める規定です。政令第25条第6号に規定する「3パーセント以上の公園」とは、最低基準としては、開発区域内に散在する公園の面積の合計が3%あればよいということですが、それぞれの公園で十分な面積を担保し、公園機能をより発揮しやすくするため、1箇所当たりの面積の最低限度を300平方メートルとするものです。

別表第2 (第6条関係) 公園、緑地又は広場に関する事項

1 位置、形状

(1) 公園、緑地又は広場(以下、「公園等」という。)は、開発区域周辺の公園配置を勘案し、地区居住者の利用の便と景観が充分生かされるとともに、災害防止及び避難活動に適するように配置すること。

(2) 公園は、原則として開発区域内の中心に設置し、次に掲げる事項のすべてに該当するようにするものとする。ただし、土地利用計画上やむを得ない場合は、市長と十分に協議し、安全上問題の無い位置及び構造とすること。

ア 公道に接するものであること。

イ 交通量の多い道路又は交差点に面する場所、法面、崖地、低湿地その他危険が予想される場所に位置しないこと。

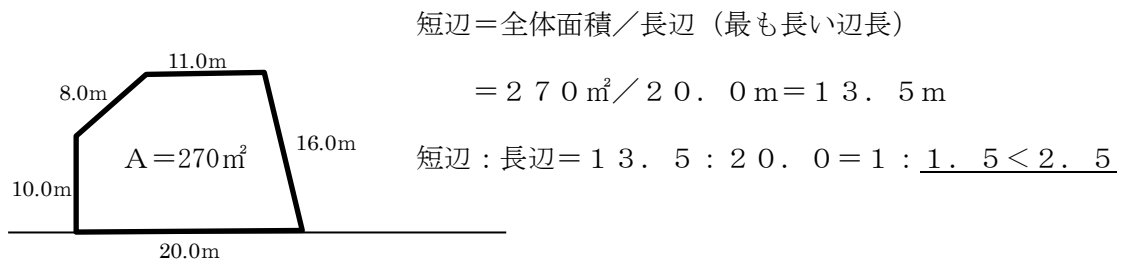
(3) 公園の形状は、可能な限り方形とし、建物等による死角となるエリアを避け、また路地状部分を作らないものとする。

第3号に規定する公園の形状は、下記の各号に定める基準を満たすよう計画することとします。

1. 公園の縦横の辺長の比率は下記の値以内とする。

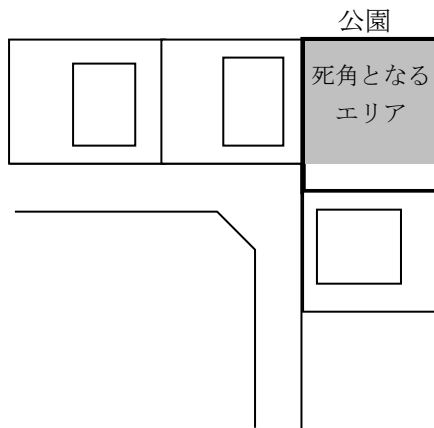
形状	縦横比率(短辺:長辺)	備考
方形	1:2.0	
方形以外	1:2.5	短辺=全体面積/長辺(最も長い辺長)

(図21) 方形以外の形状の考え方

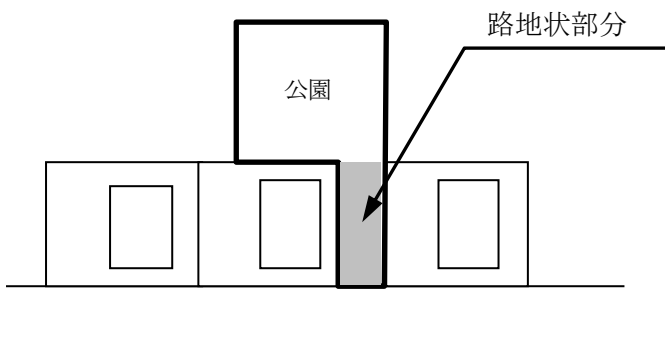


2. 建物等による死角となるエリアを避け、路地状部分を作らないこと。

(図22) 死角となるエリア



(図23) 路地状部分



2 整備基準

公園を整備するときは、次の表に定めるところにより整備すること。

開発面積	公園の面積率	種別	1箇所当たりの面積	数量	合計面積
1.0ha 以上 5.0ha 未満	3%以上	街区公園	300m ² 以上	1	300m ² 以上
5.0ha 以上 10.0ha 未満	3%以上	街区公園	1,500m ² 以上	1	1,500m ² 以上
10.0ha 以上 20.0ha 未満	3%以上	街区公園	2,500m ² 程度	1	3,000m ² 以上
			500m ² 程度	1	
20.0ha 以上 50.0ha 未満	3%以上	街区公園	2,500m ² 程度	2	6,000m ² 以上
			1,000m ² 程度	1	
50.0ha 以上 75.0ha 未満	3%以上	街区公園	2,500m ² 程度	2	15,000m ² 以上
		近隣公園	10,000m ² 程度	1	
75.0ha 以上 100.0ha 未満	3%以上	街区公園	2,500m ² 程度	4	22,500m ² 以上
		近隣公園	12,500m ² 程度	1	
100.0ha 以上	3%以上	100haを超えるものについては表の100haの値を超える分の値を上積みするものとする。			

戸建住宅地開発については、良好な住環境を形成する観点から設置すべき施設の種別を公園に限定しています。公園を設置すべき戸建住宅地開発は、開発区域の面積が1ha以上の開発とします。また、戸建住宅以外の用途を含む、開発区域の面積が0.3ha以上の開発事業については、開発区域の面積の3%以上の公園等を設置する必要がありますが、公園が不要な場合や公道に接して規定の面積の公園が確保出来ない場合も考えられるため、設置すべき施設の種別は限定していません。

政令第25条第6号ただし書の公園等の整備を要しない場合は、次のとおり、公園、緑地等が周辺において既に適正に確保された土地において行う、開発区域の面積が5ha未満の二次的な開発事業とします。

- ・土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の区域内で行う開発事業
- ・都市計画法に基づく開発許可を受けた区域内で行う開発事業

ただし、従前の開発事業により設置された公園等を取り込んで新たな開発事業を行う場合は、従前の開発事業の際に必要な公園等の面積を確保する開発事業とするものとします。

その他、建築基準法に基づく総合設計制度又は、都市計画法に基づく特定街区制度により開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発事業における二次的な開発事業についても、公園管理者と協議の上、公園等の設置を要しないものとします。

その他公園の設置等に関しては、下記基準を遵守するものとします。

形 状

- (1) 公園造成における擁壁の高さは、原則として4.0mを限度とすること。
- (2) 公園の周囲は鉄止擁壁等を設置し、公園区域が構造物で明確に判るようにすること。

園路広場工

- (1) 排水勾配は0.5%を標準とし、造成基盤をつくること。
- (2) 真砂土舗装(厚さ10cm)には、兵庫県朝来市山東町産のふるい真砂土(5mmのふるいを100%通過するもの)を使用し、転圧を行う舗装であることを図面に明記するとともに、石等が表面に残らないよう施工すること。
- (3) 遊戯施設を周辺に配置し、中央部はできるだけ広く利用できるような形態とすること。

修景施設工

- (1) 植栽は中高木を中心に行い、設置場所は公園周辺部を避け、公園内に木陰を作り出せるよう、なるべく公園中央部に行うこと。
- (2) 樹種については、季節感があり、木陰を作り出せるような樹冠の広がりを持つものとする。ただし、サクラは毛虫の発生が問題になることが多いため避けること。また、地元の要望があれば検討すること。

休養、遊戯施設工

- (1) 遊具の支柱が鉄製品である場合は地際部に防錆加工(防食テープ不可)を行うこと。
- (2) 砂場の排水は最も深い位置に必要なため、周辺の排水施設の深さに注意すること。

便益施設工

- (1) 手洗場については、最低φ100の排水管を使用し、排水場所までの距離が長い場合は泥溜め会所を設置するものとする。
- (2) 便所の設置については別途、公園管理者と協議すること。

管理施設工

- (1) 門柱間の最低長は3.0mとし、この間には車止め以外のものを設置しないこと。また、出入口には、真砂土流出防止のため、土間コン等の保護施設を設けること。
- (2) フェンスの高さは1.2mを標準とする。ただし、公園と周辺地盤との段差が1.0m以上ある場合や公園が線路敷用地に接する場合は1.8mとすること。また、フェンス設置時に公園側にボルトが突出する場合は、切断するか、袋ナット・ゴムキャップ等で対処すること。
- (3) 地盤より上部に露出するフェンス基礎、擁壁等のコンクリート構造物において、天端は面取りを施すこと。
- (4) 照明施設は自動点滅器とタイマーを兼ね備えた水銀灯200w相当のLED灯を設置すること。また、引き込み柱が必要な場合は、照明柱までを電線管を使用した地中配管とすること。
- (5) 公園内の排水はできる限りまとめて放流すること。
- (6) 排水はグレーチング付きのU型側溝又はL型側溝とし、側溝流末端部には泥溜のついた集水枥を設置すること。
- (7) 管理用施設として、倉庫を設けること。

図面

- (1) 平面図、断面図には公園区域界を朱線で記入すること。
- (2) 縦断図、横断図を作成し、周辺地盤や主要構造物の高さ、地表勾配等を記入すること。
- (3) 平面図には各施設の施工延長、遊具の安全領域等を表示するとともに、引き継ぎ施設、さらに、樹木の種類と本数を記載した一覧表を作成すること。

緑地の植栽基準

緑地については、次のいずれかの要件に該当するものとし、1区画当たりの面積が10㎡を超える植栽基盤として整備すること。

- (1) 樹木の生育に供される土地
- (2) 竹又は芝その他の地被植物で表面が覆われている土地

なお、植栽基盤となる土地が樹木のみでの生育に供される場合は、植栽基盤10㎡当たり高木が1本以上又は低木10本以上を植栽すること。高木とは、成木に達したときの樹高がおおむね3m以上の樹木とし、低木とは同じく3m未満の樹木とする。植栽時の高さは、それぞれ1.5m以上、0.3m以上を原則とする。高木の管理に際しては、なるべく樹冠の広がりを残す剪定をすること。

地被植物として草花を植栽する場合は、四季を通じた適正な維持管理に努めること。

広場の設置基準

広場については、広場利用者の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的（以下「広場の設置目的」という。）とした区画とする。なお、広場の設置者は、広場の利用者を開発区域内に整備される建築物の利用者（事業所・工場等の場合は従業員、商業施設の場合は従業員及び来客者、長屋又は共同住宅の場合は住民等）に限定することができる。広場の設置等に関しては、下記の基準を遵守すること。

（1）広場の構造

ア 設置する広場は、一区画として整備すること。やむを得ず広場を分割して設置する場合、広場1箇所当たりの面積は、300㎡以上とすることを基本とする。

イ 各種の施設を設置した後においても、広場の設置目的を果たせる十分な空地を確保すること。広場の形状は、可能な限り方形状を基本とするが、広場の設置目的を果たせるものであれば、円形等の形状とすることも可能とする。方形とする場合、短辺は4m以上とすること。

ウ 車両の乗り入れは行わない施設とすること。ただし、広場の設置目的を達成するために、一時的に車両（飲食等の移動販売車等）が乗り入れることは妨げない。

エ 広場面積のうち7割以上は、平坦な場所とすること。

（2）広場への設置施設

（必須施設）

ア 腰をかけて休息できる施設

イ 広場の区画を明確にするための境界構造物

ウ 開発事業で設置した広場であることが分かる看板

看板には、広場の設置者、形状、面積及び広場の設置目的を記載すること。

(必要に応じて設置する施設)

エ フェンス等の安全施設

自動車が行き交う場所に面して広場を設置する場合に設置すること。

オ 排水施設

カ その他、広場の設置目的に応じて必要となる植栽及び遊具等の施設

その他

- (1) 公園管理者が決定する公園名称を記した銘板を門柱に設置すること。
- (2) 現地に境界プレートを設置し、測量図面と整合させること。
- (3) 防火水槽を埋設する場合は、事前に埋設位置や取水口の位置について協議すること。
- (4) 別途公園管理者が提示する公園施設の構造図は、施設を指定するものではなく参考として必要な性能を備えた施設の図画として提示するものである。このため、性能比較でこれらと同等品以上であれば使用できるものとする。

3 施設の設置

公園には、公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設置しないこと。ただし、やむを得ず都市公園法（昭和31年法律第79号）第7条に規定する工作物その他の物件又は施設を設置する必要があるときは、あらかじめ市長と協議するものとする。

4 排水施設

(雨水流出抑制対策)

第10条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、雨水の流出抑制について規則で別に定める基準を遵守するように努めなければならない。

(雨水流出抑制対策)

第7条 条例第10条に規定する規則で定める基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 予定建築物の用途が一戸建ての住宅の場合は、雨水浸透柵又は雨水浸透トレンチ等を設置し、雨水排水の流出抑制に努めること。
- (2) 予定建築物の用途が一戸建ての住宅以外の場合は、雨水浸透柵又は雨水浸透トレンチ等を設置するとともに、舗装を行うときは空隙率の高い透水性アスファルトコンクリートや透水性ブロック等で施工し、雨水排水の流出抑制に努めること。

(解釈)

開発事業を実施するにあたって、事業者は雨水流出抑制対策を実施するよう努めなければなりません。

近年、農地の宅地化等、急速な土地利用の進展とともに雨水の地下への浸透機能が低下した結果、短時間で雨水の大部分が河川や下水道へ流れこみ都市型の水害が発生しています。また、昨今の突発的かつ集中的なゲリラ豪雨に伴い住宅地周辺の水路や河川の溢水等も増加しております。

このため、河川改修や下水道の整備に加えて流域からの保水・遊水機能の回復など雨水流出を抑制する対策を推進する必要があるとあり、当該開発事業においてもこれらの対策として雨水流出抑制施設の設置をお願いするものです。

規則第7条第1号に規定する雨水浸透柵、雨水浸透トレンチ及び第2号に規定する透水性アスファルトコンクリートや透水性ブロックによる舗装（以下「透水性舗装」という。）の標準的な設置基準及び構造を次ページに示します。

雨水浸透柵（浸透ます）

浸透ますの配置、材質、形状、構造等は、下記の事項による。

- (1) 浸透ますは、雨水排水系統の起点、会合点、屈曲点、終点、その他管渠内径、勾配の変化する箇所、管渠内径又は、内径の120倍を超えない範囲内において維持管理上必要な箇所に設置する。
- (2) 浸透ますの材質は、コンクリート製、塩化ビニール製等とする。
- (3) 浸透ますの形状及び構造は、内径又は内法15cm～50cmの円形又は角形とし、堅固で耐久性のある構造とする。
- (4) 浸透ますの底部は、モルタルなどで水封せず、維持管理しやすい構造とする。
- (5) 浸透ますのふたは、堅固で耐久性のあるものを使用し、設置場所に合った構造とする。
- (6) 多量のゴミの流入が予想される場合は、取外しの出来るゴミ取除きフィルター（金網等）等を設置する。

浸透ますには、ます本体が透水性を有してその周囲に砕石等を充填する場合も一体的な構造として扱います。ますの側面や底面から雨水を地下に浸透させる機能と若干の貯留機能を持つ施設です。

(2) について

ア コンクリート製（コンクリート多孔製、ポーラスコンクリート製）

- ・ 耐久性があり、目詰まりしにくく、清掃等の維持管理が容易であること。
- ・ 急激な雨量の流入に対応が可能であること。

イ 塩化ビニール製等

- ・ 軽量であり、取り扱いが容易であること。
- ・ 小型のため狭小地でも設置が可能であること。

材料の選定にあたっては、現場状況、施工性、経済性、清掃及び維持管理等を考慮して決定します。

(4) について

浸透ますの底部は、ますの底部を浸透構造とした場合は、直接地中に雨水が浸透できるが、ゴミ、落ち葉、土砂等の堆積による目詰まりにより浸透機能に支障をきたす場合があるので、設置場所の立地条件等を考慮すること。対策として目詰まり防止装置などを施すこと。

(5) について

浸透ますの蓋は、鋳鉄製、鋼製、コンクリート製、塩ビ製等で堅固なものを使用すること。地表面より雨水を集水し直接取り込める構造（格子蓋等）のものが有効であるが、清掃及び維持管理等を考慮して決定すること。

(6) について

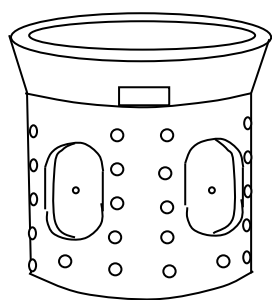
ゴミ等による浸透施設の目づまりを防止するための装置で、ゴミ除去フィルター、管口フィルター、底部ゴミ除去フィルターなどがあり、浸透ますの形状・材質、浸透管の材質・形状等、また、使用場所などを考慮し適切なものを使用すること。

ア ゴミ除去フィルターは、浸透ます蓋が有孔蓋、グレーチング蓋を使用した場合に使用し、ゴミなどを取り除くために設ける装置で、金網、塩化ビニール等のものがある。

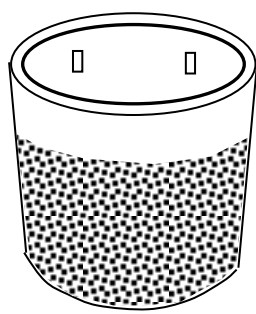
イ 管口フィルターは、浸透ますから浸透管へのゴミ等の流入を防止するための装置で、金網等のものがある。

ウ 底部ゴミ除去フィルターは、浸透ますの底部の目づまり等を防止する装置で、金網、ポーラスコンクリート製等のものがある。

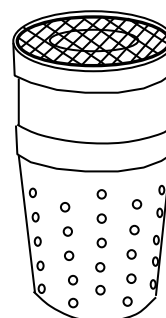
(図 2 4) 浸透ますの種類 (例)



コンクリート製多孔浸透ます

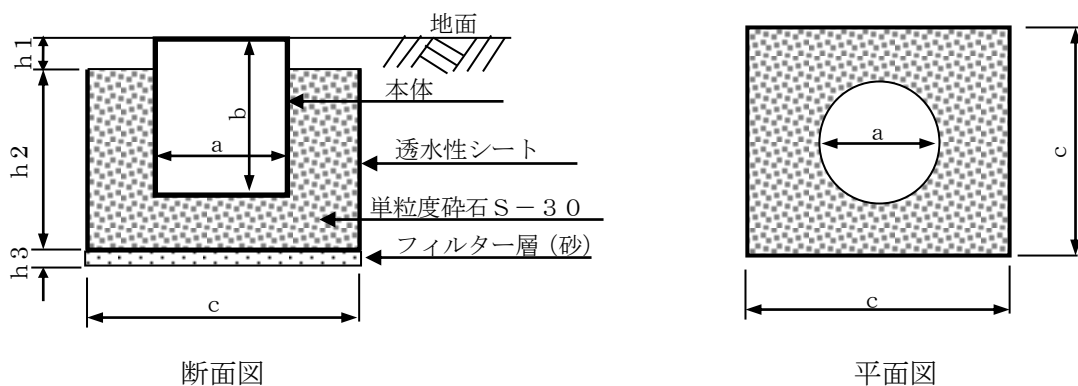


ポーラスコンクリート製浸透ます



樹脂製多孔浸透ます

(図 2 5) 浸透ますの構造 (例) ※取り付けについては、P. 151 参照のこと。



浸透ます寸法表

単位：mm

ますの径 a	ますの高さ b	h 1	h 2	h 3	掘削辺 c
150	400	100	390	10	300
200	400	100	390	10	400
250	500	100	510	30	500
300	500	100	510	30	600
350	600	100	630	35	700
400	600	100	630	35	800
500	800	100	880	50	1000

雨水浸透トレンチ (浸透トレンチ)

浸透トレンチの構造は、原則として下記による。

- (1) 浸透トレンチ幅 250～ 750 mm、高さ 280～700 mmを標準とする。
- (2) 浸透トレンチ内には、接続されたますからの流入水を均一に分散させるため、充填された砕石中に管を布設する。
- (3) 管径及びこう配は選定した施設の設計浸透量、地形などから決定するが、管径はφ 75 mm～φ 200 mm、こう配は 1 %を標準とする。
- (4) 砕石上面・底面及び側面には透水シートを敷き、普通土で埋める。
- (5) 多量のゴミの流入が予想される場合は、取外しのできるゴミ取除きフィルター (金網等) を流入管口又は、ます上部に設置する。
- (6) 浸透トレンチの材質は、コンクリート製、硬質塩化ビニール製等の多孔管などがある。形状は円形管及び卵形管があり、布設場所を考慮して定める。
- (7) 浸透トレンチは、公共下水道の合流式・分流式などの排除方式に従って公共ます等の排水施設に接続する。

(3) について

管径は、設計浸透量によって決定するが、 $\phi 75$ mm以上～ $\phi 200$ mmを標準とする。こう配は、1 %程度を標準とし緩こう配とする。ただし逆勾配としないこと。

$$Q_o = \frac{1}{360} \times C \times I \times A_o$$

Q_o : 設計浸透量 ($m^3 / s e c$)

C_o : 流出係数 宅地・裸地1.0、草地・造成緑地0.8、林地・田・畑0.7

I : 降雨強度 (mm / h)

A_o : 宅地内の対象となる集水面積 ($h a$)

(6) について

ア コンクリート製 (有孔ヒューム管、ポーラスコンクリート管)

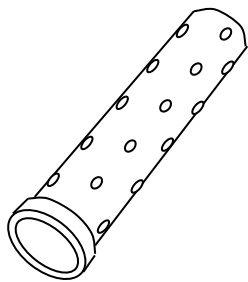
- ・耐久性があり、目づまりしにくく、清掃等の維持管理が容易であること。
- ・急激な雨量の流入に対応が可能であること。

イ 塩化ビニール製 [有孔塩化ビニール管 (円形・卵形)]

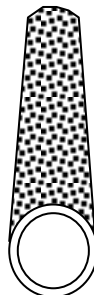
- ・軽量であり、取り扱いが容易であること。

材料の選定にあたっては、現場状況、施工性、経済性、清掃及び維持管理等を考慮して決定すること。

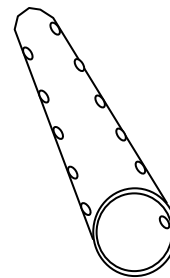
(図26) 浸透トレンチ (管) の種類 (例)



有孔ヒューム管

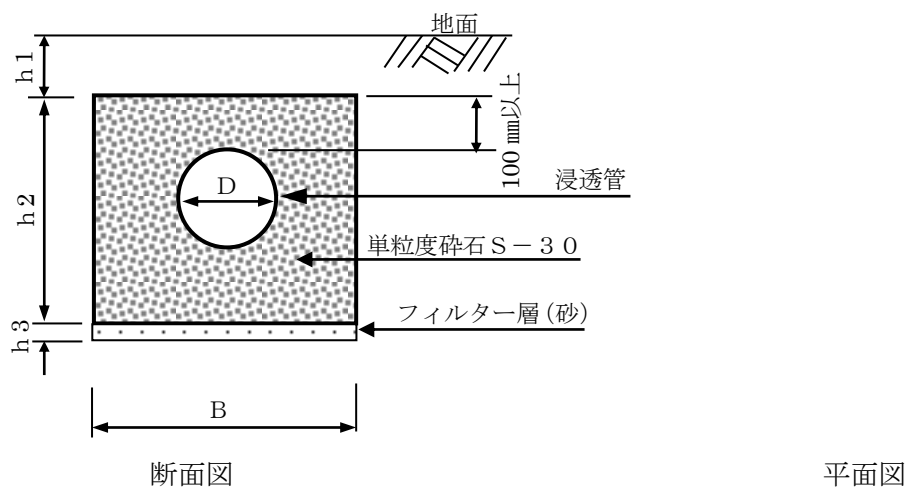


ポーラスコンクリート管



有孔塩化ビニール管

(図 2 7) 浸透トレンチの構造 (例)



浸透トレンチ寸法表

単位：mm

トレンチの幅 B	トレンチの高さ h2	砂層の高さ h3	土被り h1	管径 D
250	280	20	150	75
300	325	25	150	100
350	375	25	150	125
400	420	30	150	150
550	560	40	200	200
750	700	50	250	200

注) 施工条件によって砂層の高さ、管径を変えることもある。

透水性舗装

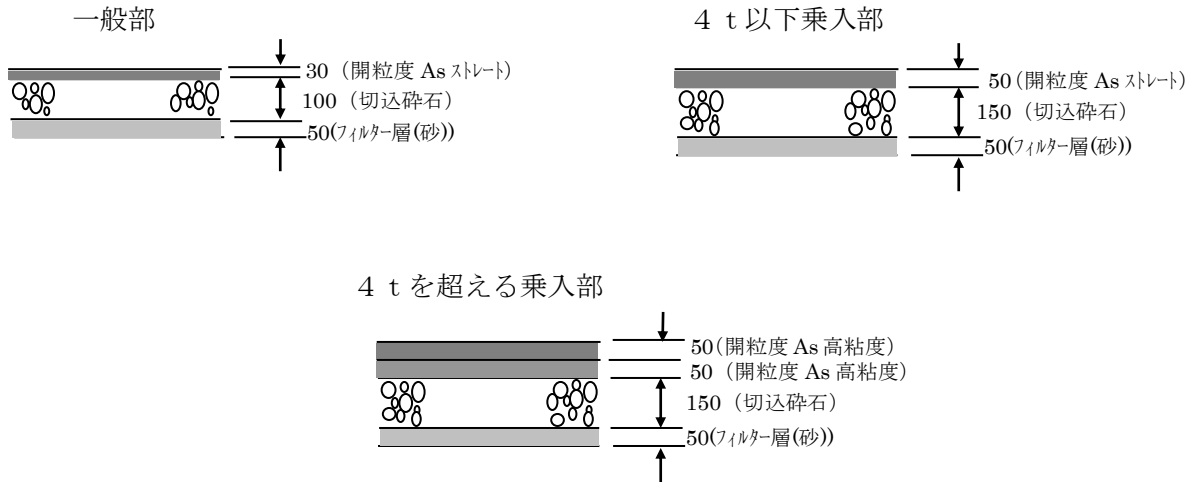
透水性舗装は、駐車場、集合住宅地内の道路（歩道）などの土地の利用用途に応じて、透水性アスファルトコンクリート、透水性ブロック等の透水性の空隙を有する材料で施工され、本体及びその目地を通して雨水を地表面より地中に浸透させる施設である。

透水性舗装の構造は道路管理者又は河川管理者等において基準を定めている場合もあるので、各管理者の指導基準に従うこと。

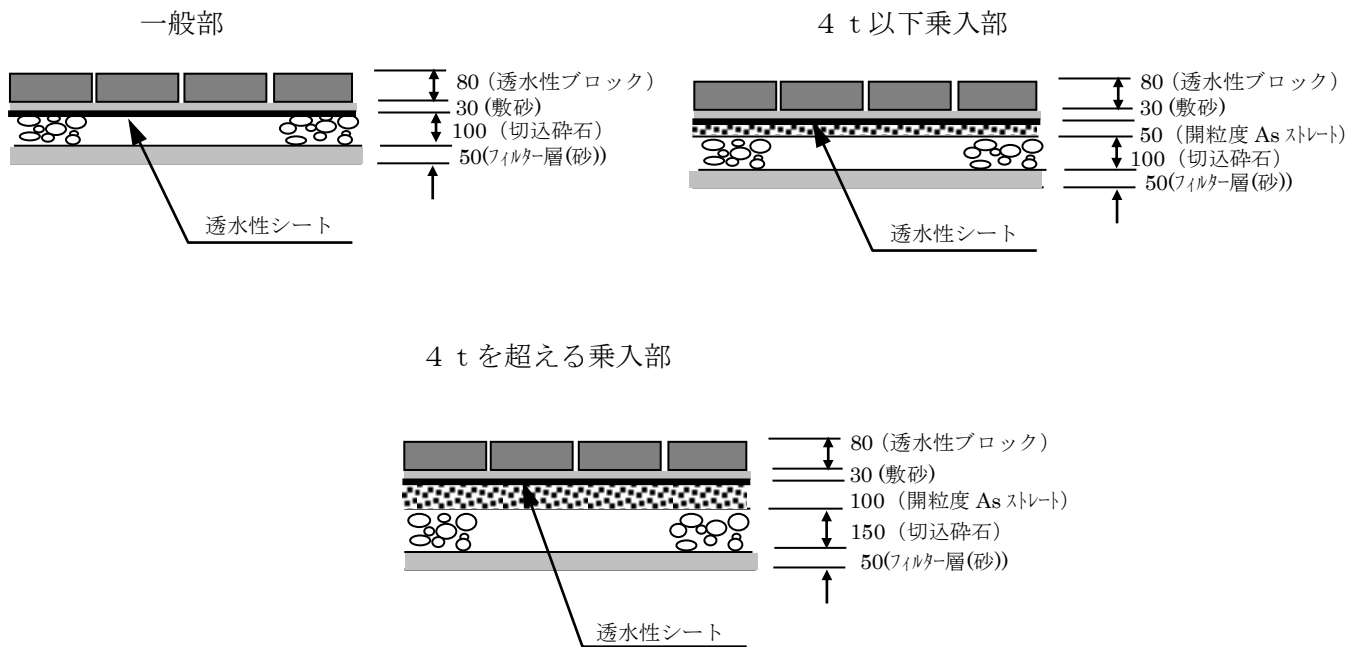
- (1) 透水性アスファルト舗装は、駐車場、集合住宅地内の歩道などに用いる施設で、透水性の舗装材、路盤（切込碎石）、フィルター層（砂）で構成される。
- (2) 透水性ブロック舗装は、荷重の比較的小さい歩道などに用いる施設で、路床から、フィルター層（砂）、切込碎石、敷砂、透水性ブロックで構成される。

(図 2 8) 透水性舗装 (歩道・宅地等) の構造

開粒度アスファルトコンクリート舗装 (1 3) 標準図



透水性ブロック舗装 (インターロッキングの場合) 標準図

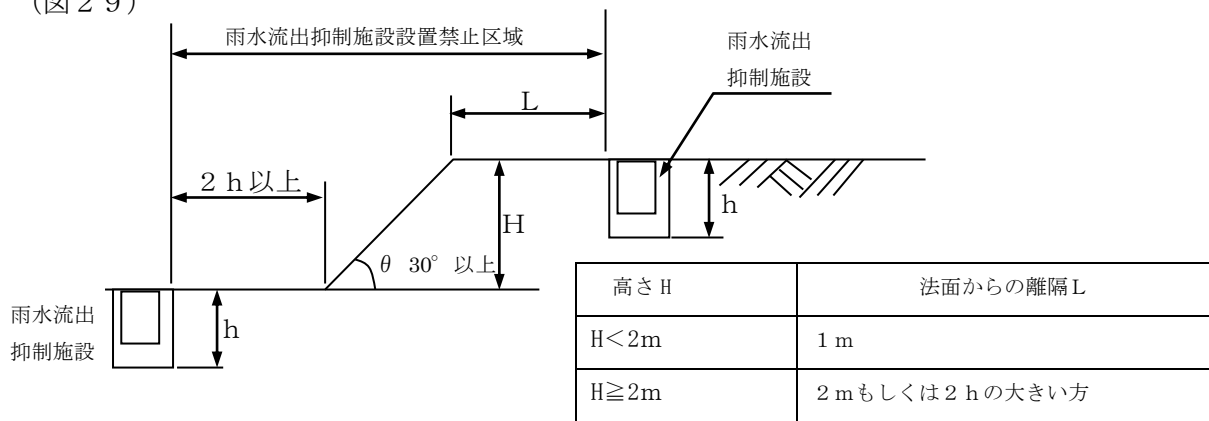


なお、次の様な法令指定区域等では、雨水流出抑制施設の設置を禁止しているため、下記区域に該当する場合は、姫路市へ確認してください。

雨水流出抑制施設設置禁止区域

- (1) 急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 地すべり防止区域
- (3) 地下への雨水の浸透によって、のり面の安定が損なわれるおそれのある区域
- (4) 地下へ雨水を浸透されることによって、周辺の住居及び自然環境を害するおそれのある区域
- (5) 盛土地盤の端部及び盛土により生じたのり面(擁壁及び崖面崩壊防止施設で覆われたものを含む。)とその周辺
- (6) 切土により生じたのり面(擁壁及び崖面崩壊防止施設で覆われたものを含む。特に互層地盤や地層の傾斜等に注意する。)とその周辺

(図 29)



別表第3（第6条関係） 排水施設に関する事項

1 基本的指針

- (1) 開発区域内の排水路その他の排水施設は、区域内より発生する雨水及び下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する汚水（以下「汚水」という。）を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水による被害が生じない構造とすること。
- (2) 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途及び降水量等から想定される雨水及び汚水を有効に排出できるように勾配及び断面積を定めること。また、雨水及び汚水は、原則として分流式で排出すること。
- (3) 開発区域内より排出される雨水及び汚水を公共下水道に放流する場合は当該公共下水道の管理者と協議を行い、排水路、河川その他の排水施設に放流する場合は当該施設の管理者と協議を行うこと。
- (4) 開発区域内の排水施設の勾配及び断面積は、10年に1回の確率で想定される降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活若しくは事業に起因し、又はこれらに附随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めること。

2 雨水排水施設

- (1) 雨水排水施設は、降水量と地形から想定される雨水を対象とし、開発区域内の雨水のほか背後の丘陵地等周辺地形の状況を考慮した区域の雨水も合わせて処理できるよう設計すること。
- (2) 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第22条第1項で規定する計画雨水量は、次の式（合理式）により算定すること。

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

Q：計画雨水量（ m^3/sec ）

C：流出係数 宅地又は裸地1.0、放牧場、採草地又は造成緑地0.8、植生の良い自然林又は水田0.7、原野（未利用草地）又は畑0.6

I：降雨強度（ mm/h ）

A：集水面積（ ha ）

- (3) 省令第22条第1項で規定する勾配及び断面積は、次に掲げる事項を考慮し、定めること。

ア 計画流速は、秒速0.8メートルから秒速3.0メートルまでの範囲で計画すること。ただし、これにより難しい場合は市長と協議すること。

イ 雨水排水路の計画通水量は、次の式により算定すること。

マニング公式

$$Q' = A \times V$$

Q' : 計画通水量 (m³/sec)

A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec) 次の式により算出すること。

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

n : 粗度係数

I : 勾配

R : 径深 A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

ウ 雨水排水路の計画通水量は、次式を満足するものとする。

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

- (4) 事業者は、開発区域の面積が1ヘクタール未満となる場合は姫路市長と、1ヘクタール以上となる場合は兵庫県知事及び姫路市長と、施行令第26条第2号に規定する一時雨水を貯留する施設又は洪水の発生を防止するために雨水の流出を抑制する雨水浸透柵、雨水浸透側溝、雨水浸透トレンチ及び透水性アスファルト舗装等（以下「雨水浸透施設」という。）の設置について協議しなければならない。

1 第2項第2号に規定する計画雨水量の考え方

開発区域内の計画雨水量計算方法

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

Q : 計画雨水量 (m³/sec)

A : 集水面積 (ha)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

姫路市南部 (10年確率)

$$I = \frac{931.3}{t^{2/3} + 3.336} \quad \text{※姫路市北部の場合は} \times 1.1 \text{ とすること}$$

ア 通常の開発事業 洪水到達時間 t = 10分

$$I = \frac{931.3}{t^{2/3} + 3.336} = \frac{931.3}{10^{2/3} + 3.336} = 116.7 \approx 120 \text{ mm/h}$$

イ ゴルフ場、大規模開発事業等

洪水到達時間は等流流速法により算出し、降雨強度を算定する

2 第2項第3号に規定する計画通水量の考え方

(1) 開発区域内に設置する雨水排水路の計画通水量は、次の式により算定すること。

マンニング公式

$$Q' = A \times V$$

Q' : 計画通水量 (m³/sec)

A : 流水断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec) 次の式により算出すること。

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

n : 粗度係数

I : 勾配

R : 径 深 A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

ア 計画流速 (V) は、秒速0.8メートルから秒速3.0メートルまでの範囲で計画すること。

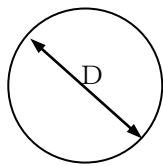
ただし、これにより難しい場合は市長と協議すること。

イ 粗度係数 (n) の考え方

塩化ビニール管	0.010
コンクリート面 (二次製品)	0.013
コンクリート面 (現場打)	0.015
石 積	0.025

ウ 断面積 (A)、潤辺長 (P)、径深 (R) の考え方

(図30) 円 形

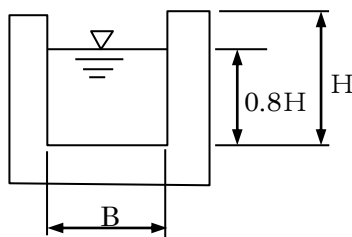


$$A = \frac{\pi}{4} \times D^2$$

$$P = \pi \times D$$

$$R = \frac{A}{P} = \frac{D}{4}$$

(図31) 開 渠 (8割水深)

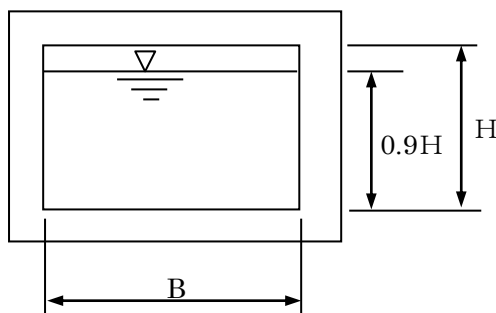


$$A = 0.8H \times B$$

$$P = B + 2 \times 0.8H$$

$$R = \frac{A}{P} = \frac{0.8 \cdot H \cdot B}{B + 1.6H}$$

(図32) 暗 渠 (9割水深)



$$A = 0.9H \times B$$

$$P = B + 2 \times 0.9H$$

$$R = \frac{A}{P} = \frac{0.9 \cdot H \cdot B}{B + 1.8H}$$

(2) 開発区域内の雨水排水路の計画通水量は、次式を満足するものとする。

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

3 第2項第4号に規定する雨水調整池及び雨水浸透施設の考え方

(1) 許容放流量について

放流河川の許容放流量は河川管理者と協議の上決定する。

(2) 雨水流出抑制施設の検討

Q (計画雨水量) > Q_a (許容放流量) の場合は雨水流出抑制施設 (雨水調整池又は雨水浸透施設) の設置検討を行い、計画雨水量が許容放流量以下となる様に設計しなければならない。

ア 開発区域の面積が、1ヘクタール未満

姫路市河川担当部局と雨水流出抑制施設の設置協議を行うこと。

ただし、1ヘクタール未満の開発事業については、計画対象降雨を1/10年確率とし、下記降雨強度式により得られる継続6時間以上の中央集中型モデル降雨より、調整池の検討を行うものとする。

1/10年確率降雨強度式 (調整池計画用)

姫路市南部：家島町、夢前町、香寺町、安富町の編入の日の前日における姫路市の区域 (以下「旧姫路市の区域」という。) 及び家島町

$$I = \frac{931.3}{t^{2/3} + 3.336}$$

姫路市北部：夢前町、香寺町、安富町

$$I = \frac{931.3}{t^{2/3} + 3.336} \times 1.1$$

イ 開発区域の面積が、1ヘクタール以上

兵庫県総合治水条例 (平成24年3月21日条例第20号) により雨水の流出量が増加する1ヘクタール以上の開発事業を行う場合は「重要調整池」を設置しなければなりません。

重要調整池の設置の要否については、中播磨県民センター姫路土木事務所と協議を行うこと。

※ 雨水流出抑制対策については、開発区域の面積に関係なく、姫路市河川担当部局と協議を行うこと。

3 汚水排水施設

- (1) 汚水排水施設は、予定建築物の用途及び敷地の規模等から想定される汚水量及び地下水量から算定した計画汚水量を基に設計すること。
- (2) 公共下水道計画区域内で開発事業を行うときは、原則として姫路市下水道整備計画に合わせて設置すること。
- (3) 公共下水道計画区域外で開発を行うときは、汚水排水施設は、事業者において維持管理をすること。ただし、当該開発区域が公共下水道の処理区域内に所在することとなったときは、事前に上下水道事業管理者と協議をすること。
- (4) 特定施設（水質汚濁防止法施行令（昭和46年政令第188号）別表第1及びダイオキシン類対策特別措置法施行令（平成11年政令第433号）別表第2に掲げられている施設をいう。）から排出される汚水を公共下水道に排除しようとする場合は、下水道法第12条の3第1項による届出について上下水道事業管理者と事前に協議すること。また、公共下水道へ排除しようとする汚水が排除基準を超える場合についても、姫路市下水道条例（昭和35年条例第32号）第12条による届出の前に協議をすること。
- (5) 計画汚水量（ Q'' ）は、次の値を標準とする。

ア 住宅の場合

(ア) 計画1人1日最大汚水量

4400/人・日

(イ) 計画1人1日平均汚水量

計画1人1日最大汚水量の75%

(ウ) 計画時間最大汚水量

計画1人1日最大汚水量の50%増し

(エ) 地下水量（不明水・浸水雨水）

1日最大汚水量の20%

イ 住宅以外の場合

予定建築物の用途又は規模等に応じ、算出すること。

- (6) 汚水管渠の計画通水量（ Q''' ）の計算は、次の式により算定する。

クッター公式

$$Q''' = A \times V$$

Q''' : 計画通水量 (m^3/sec)

A : 流水断面積 (m^2)

V : 流速 (m/sec) 次により算出する。

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \times \frac{n}{\sqrt{R}}} \times \sqrt{R \times I}$$

n : 粗度係数

I : 勾配

R : 径深 A/P (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

(7) 管路施設の計画及び汚水管渠の断面決定は、次に掲げる事項を考慮すること。

ア 管路施設の計画は、原則として自然流下方式とする。

イ 事業者は、既設地下埋設物の綿密な事前調査を行い、十分実情を把握の上、計画図面を作成すること。

ウ 汚水本管の縦断勾配は3パーミルを原則とする。ただし、これによりがたいときには、流速が秒速0.6メートルから秒速3.0メートルまでとなる範囲で下流に行くに従って漸増させること。

エ 管渠は、計画時間最大汚水量（地下水量を含む。）に基づき、これに余裕を考慮して計画すること。

オ 汚水管渠の計画通水量は、次式を満足するものとする。

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

(8) 開発区域内より排出される汚水を公共下水道に放流する場合は、放流先の排水能力によりやむを得ないときは開発区域内において一時汚水を貯留するなど、適切な措置を講じること。

(9) 管路施設の構造及び設置については、次に掲げるとおりとすること。

- ア 管路施設は、道路その他管路施設の維持管理上支障がない場所に設置すること。
- イ 管路施設は堅固で耐久力を有する構造とし、汚水管渠は遠心力鉄筋コンクリート管又は下水道用硬質塩化ビニール管等の耐水性のある材料を使用することとし、原則として暗渠とする。
- ウ 汚水本管の最小管径は、原則として内径200ミリメートル以上とすること。
- エ 取付管の最小管径は内径150ミリメートル以上を基本とし、内径150ミリメートル未満である場合は、上下水道事業管理者と別途協議をすること。また、勾配はやむを得ない場合を除いて10パーミル以上とすること。
- オ 汚水管渠の管渠の始まる箇所、管渠の流路の方向や管渠径の変化する箇所、勾配や段差が生じる箇所、管渠の合流する箇所その他維持管理上必要な箇所には、ます又はマンホールを設けること。
- カ ます又はマンホールの底には、その管渠の内径又は内のり幅に応じて相当の幅のインバートを設けること。
- キ ます又はマンホールに使用する鉄蓋は、姫路市型（姫路市仕様）とすること。

(解釈)

開発事業における汚水排水施設の設置についての規定です。汚水排水施設は、一般的に予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される汚水量及び地下水量から算定した計画汚水量を基に設計するとともに、公共下水道計画区域内で開発事業を行うときは、原則、姫路市下水道整備計画に合わせて設置しなければなりません。

その他、汚水排水施設の設置等に関しては、次の基準を遵守するものとします。

1 使用材料

工事に使用する材料は、日本工業規格（JIS）、日本下水道協会規格（JAWAS）、日本水道協会規格（JWWA）に適合したものでなければならない。

2 管敷設工

- (1) 排水計画は、分流式で汚水と雨水を分離すること。
- (2) 本管は原則、内径200mm以上の下水道用リブ付硬質塩化ビニール管（リブパイプ）を使用すること。リブ付硬質塩化ビニール管（リブパイプ）の場合は、砕石基礎とし別紙下水道標準構造図のとおり施工するものとする。
- (3) 道路内の地下埋設物は合理的な配置で計画し、図示するとともに、本管の最小土被りは1.0m

以上を原則とする。既設埋設物等の関係で0.60mを確保することが困難な場合には、適切な管防護を行うこと。

- (4) 河川堤防の縦断埋設等、河川管理者等から管基礎の構造について指示がある場合は、それに従うこと。
- (5) 鉄筋コンクリート管の基礎は、管種・土留工法・土被り・計画地の土質(盛土・切土)等を考慮して基礎を決定すること。
- (6) 管の敷設は、下流側から受口を上流に向けて行うこと。
- (7) 人孔への流入側及び流出側とも、人孔の端部近くにゴム輪接合部がくるように施工すること。
- (8) 新設人孔との接合は、マンホール用可とう性継手を使用し、既設及び現場打人孔との接合は、外面に管防護コンクリートを施すこと。また、人孔内に突き出ることのないように先端をR切りし、人孔内面、外面ともモルタル仕上げを行うこと。

なお、割込人孔を設置する場合の既設下水管には、外面に管防護コンクリートを施すこと。

- (9) 既設下水管との接続にあたり既設人孔に入る場合は、硫化水素濃度測定及び酸素欠乏症等の防止対策を行うこと。

検査項目

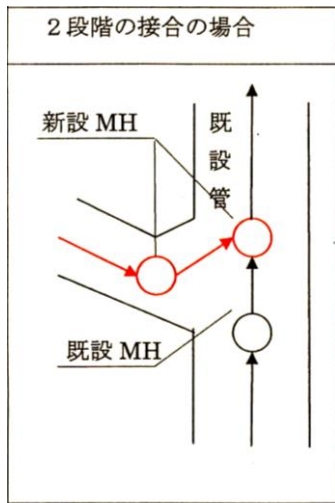
- ① 設計計画との照合
- ② 管内での漏水(一切認められないこと)
- ③ 管の蛇行及び勾配
- ④ 管口のモルタル仕上げ及び目地仕上げ
- ⑤ 亀裂の有無
- ⑥ 管内の清掃

3 人孔の設置

- (1) 人孔は、管渠の起点及び方向、勾配、管径の変化する箇所、段差が生じる箇所、管渠の合流する箇所、並びに維持管理上必要な箇所に設けること。
- (2) 管径が変化する場合、または2本の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として管頂接合とすること。
- (3) 管渠が鋭角に曲折する場合には、流水に対する配慮が必要であるため2段階の接合とすること。ただし、道路状況等により対応が困難な場合には、人孔の形状及び設置箇所、人孔内のイ

ンバート等で対処する。

(図 3 3) 管渠の接合方法



(4) 下水道管渠に使用する人孔は次のとおりとするが、現場状況等により使用困難な場合は、別途考慮すること。

ア 1号人孔

- ① 管渠の起点及び方向、勾配、管径の変化する箇所、段差が生じる箇所、管渠の合流する箇所、並びに維持管理上必要な箇所に設けること。
- ② 人孔間距離は最大 75m 以内とする。
- ③ 道路幅員が 2.0m 以上の道路(歩道含む)。

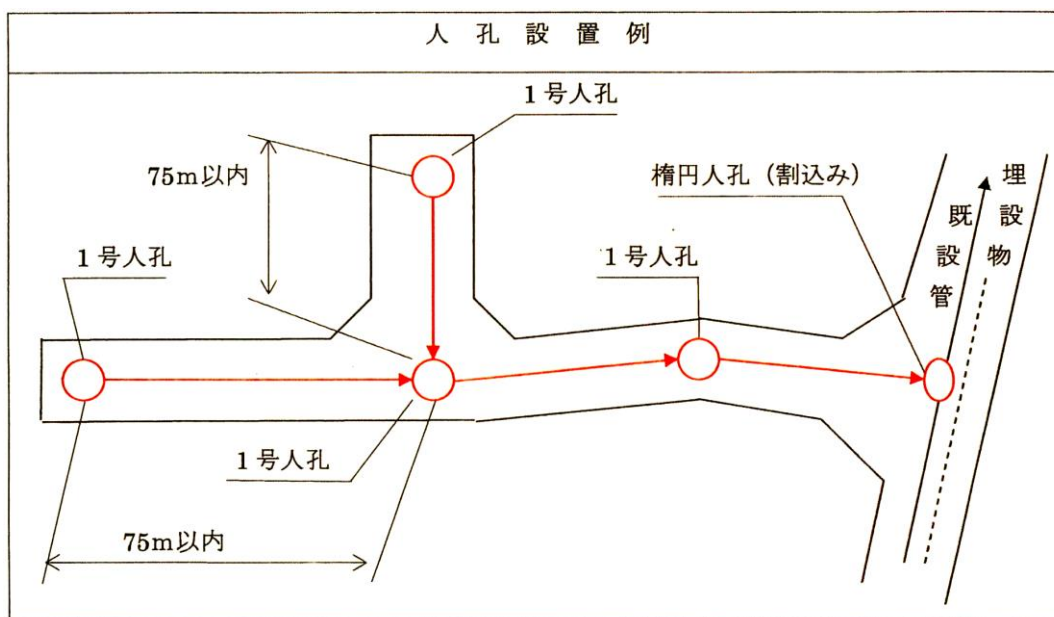
イ 楕円人孔

- ① 道路幅員が 2.0m 以下の道路(里道等)、または他の埋設物の関係で 1号人孔が使用困難な場合。
- ② 3方向以上の流入や指定段差があり、塩ビ製人孔が使用困難な場合。

ウ 下水道用塩ビ製人孔(内径 300 mm)

- ① 道路幅員が 2.0m 以下の道路(里道等)、または他の埋設物の関係で 1号人孔、楕円人孔が設置困難な場合。
- ② 埋設深度が 2.0m 以下。
- ③ 人孔間距離を 50m 以内とする。
- ④ 本管対応は内径 200mm までとする。
- ⑤ 流入角度の対応は、自在継手を使用する。

(図34) 人孔設置例



- (5) 段差が生じる箇所で60cm以上生じるときは副管を設けること。
- ア 副管は原則、内副管とする。1号人孔に内副管を設置する場合は、維持管理に支障がないように、省スペース型（楕円型は除く）を使用すること。
- 本管 $\phi 200$ mmの場合 副管径 $\phi 150$ mm
- 本管 $\phi 250$ mmの場合 副管径 $\phi 200$ mm
- (6) 下水道管渠に使用する蓋は姫路市型铸铁製マンホールふた（以下「鉄蓋」という）とし、鉄蓋の蝶番は下流側に開くよう取付けること。なお、申請者管理の場合は市章を削り取ること。
- ア 鉄蓋（小型鉄蓋を含む）の使用区分
- T-25 車道
- T-14 歩道
- イ 鉄蓋は、転落防止（人孔深2m以上）・ $\phi 600$ 浮上防止付を使用すること。
- (7) 足掛け金物は、被覆付ダクタイトル铸铁製で、原則、人孔の下流部に本管に対し直角方向の位置に取付けること。
- (8) 足掛け金物取付けは、30 cm 間隔で取付けること。
- (9) 斜壁はインサートナット(M16)3箇所付きとし、鉄蓋とボルト緊結すること。なお、調整部については耐久性を保持するため、無収縮モルタル(t=2 cm以上)を施すこと。

- (10) 調整ブロック(コンクリート)は必ず設けること。(10 cm ±5 cm)
- (11) 人孔内の底部には、汚水の円滑な流下を図るため、管渠の接合や会合の状況に応じたインバートを設けることとし、インバートの肩は水切りを良くするため、内側に向かって適当な傾斜(5° ~10°)をつけて良質のモルタル(1:1)で仕上げること。
- なお、人孔内の縦断勾配(流入側と流出側の段差)は2 cm 設けること。
- (12) 既設人孔又は、割込人孔を設置しての接続に関しては、新設下水道管の上流側の縦断検討を行い、余裕がある場合には、10cm 程度の落差を設けること。但し、既設終端人孔において、既設管に対して直線方向に接続する場合は2cm の落差とする。
- (13) 既設人孔の接続に関して、鉄蓋、調整ブロック、足掛け金物の取替え、高さの修正、管内清掃等の改修を命ずることがある。ただし、鉄蓋については本市において支給する。

検査項目

- ① 人孔の種別による設置基準、鉄蓋等の使用区分は適切か
- ② 漏水(特に管口に注意)
- ③ インバートの仕上げ
- ④ 目地モルタルの仕上げ
- ⑤ 直壁、斜壁の形状寸法、亀裂等
- ⑥ 外観良否(舗装面と人孔蓋との段差)、清掃

4 公共ます及び取付管の設置

- (1) 取付管の最小管径は、基本として内径 150 mm以上の下水道用硬質塩化ビニール管等を使用し、布設方向は本管に対し直角に布設することとし、本管への接続は必ず支管を使用し、取付管の管底が本管の中心線より上方になるように取付けること。また、側溝迂回部には計画しないこと。
- (2) 取付管の勾配は、原則 10/1000 以上とする。但し、やむを得ない場合は別途協議すること。
- (3) 取付管の最小土被りは 0.65m 以上を原則とし、別紙下水道標準構造図のとおり施工するものとする。0.60m を確保することが困難な場合には適切な管防護を行うこと。
- (4) 支管取付けに先立って円形カッターにより穿孔するが、取付管同士の離隔は 80cm 以上確保すること。受口及びソケットのある場合は、50cm 以上離し穿孔すること。
- (5) 本管と支管の接続は、本管がリブ付硬質塩化ビニール管の場合は樹脂系接合材または接着剤

を、本管が鉄筋コンクリート管の場合は樹脂系接合材またはモルタルを用い、必要に応じ焼きなまし番線(#10)で支管を本管に圧着する。

- (6) 公共ますは塩ビ製汚水枘とし、設置深さは 80cm を標準とし、取付管は枘の横部に接続する。宅内側は必ずキャップ付きとする。また、道路構造物（側溝・水路等）や事業による構造物（擁壁等）により、取付管敷設に支障が生じる場合は、縦型枘（ドロップ枘等）を検討する。
- (7) 枘の設置場所は、官民境界線に接する宅地側 1.00m 以内を原則とする。ただし、工作物等の関係で物理的に設置が困難な場合は別途協議することとする。
- (8) 人孔へ取付管を接続する場合は、人孔との落差が 10cm 未満となるように接続し、インバートを施工すること。また、人孔への接続が 2 箇所以上となる場合は離隔を 20cm 以上確保すること。
- (9) 枘の設置個数は、家屋 1 戸（共同住宅は 1 棟）、一敷地（可分扱いの建築物）、もしくは一区画 500 m² 以下の場合は 1 個とし、500 m² を超え 1000 m² 以下の場合は 2 個設置することができる。
- (10) 枘の防護蓋は、姫路市型鋳鉄製マンホールふた（φ200 汚水枘）を使用し、蝶番は下流方向に取付ける。なお、完了後直ちに姫路市に引継ぎの予定がない物件については、市章をアスファルトタール等で隠すこと。
- (11) 既設置の公共ますを使用するときは、漏水の有無、枘のズレ及び亀裂、インバートの状態等により、改修を命ずることがある。また、必要に応じて枘蓋等の高さ調整を行うこと。
- (12) 特定施設に枘を設置するときは、民地側でなく公道上に設置し（設置深さ 1.00m）この場合の鉄蓋は、特定（黄色文字）マークの鉄蓋を使用すること。

検査項目

- ① 漏水の有無
- ② 管の接合及び管内清掃
- ③ 枘の設置位置
- ④ 鉄蓋の高さ及び取付け向きの確認

5 下水道標準構造図

次に、下水道の標準構造図を示す。

(図35)

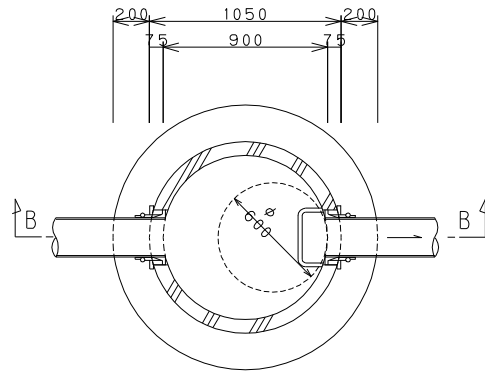
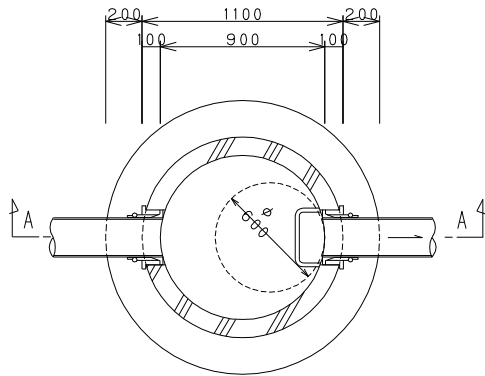
1号マンホール標準構造図(その1)

バイコン型

ユニホール型

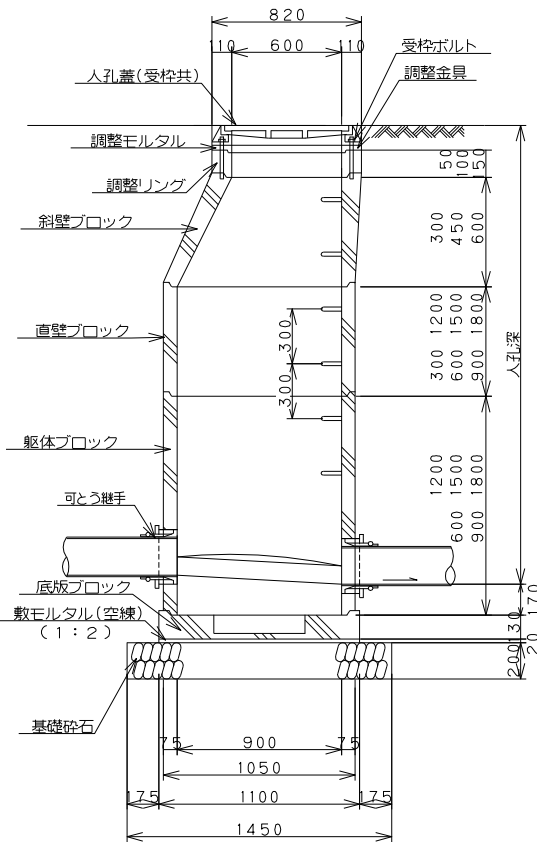
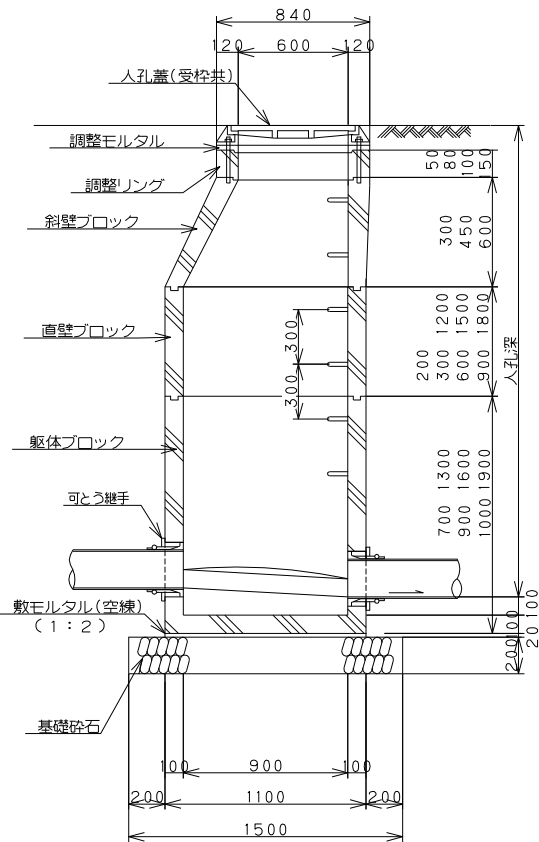
平面図

平面図



A-A 断面図

B-B 断面図



※蓋の設置については、原則として流水方向の下流側を開くように取付けること。
 注) 各ブロック等接合部は、各メーカー仕様によること。
 (内面仕上を行うこと)

(図 3 6)

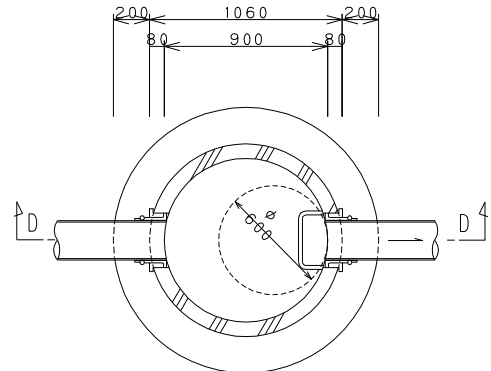
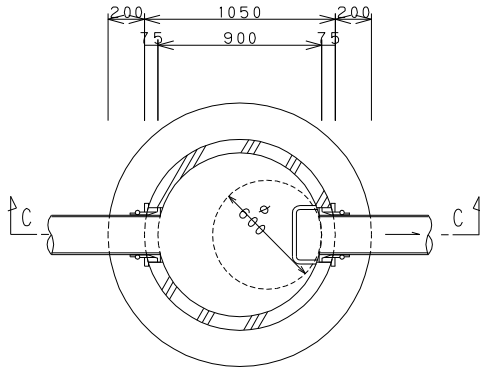
1号マンホール標準構造図(その2)

コネクホール型

工バホール型

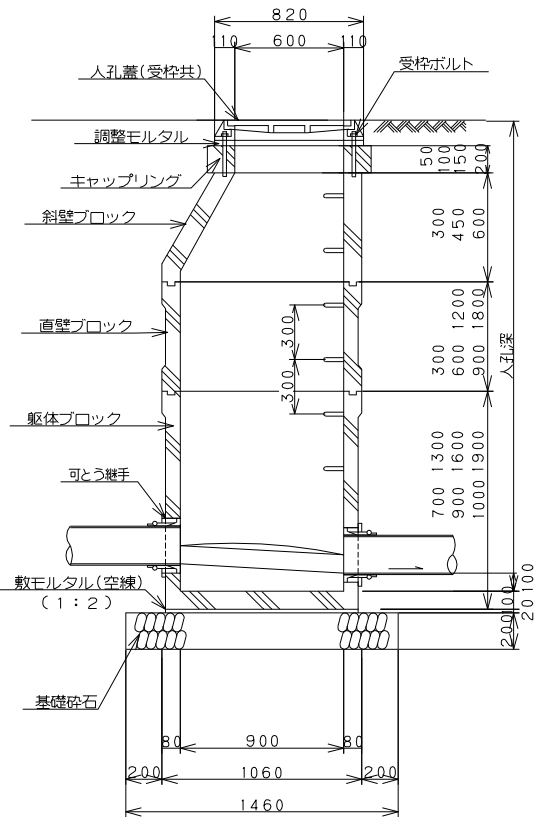
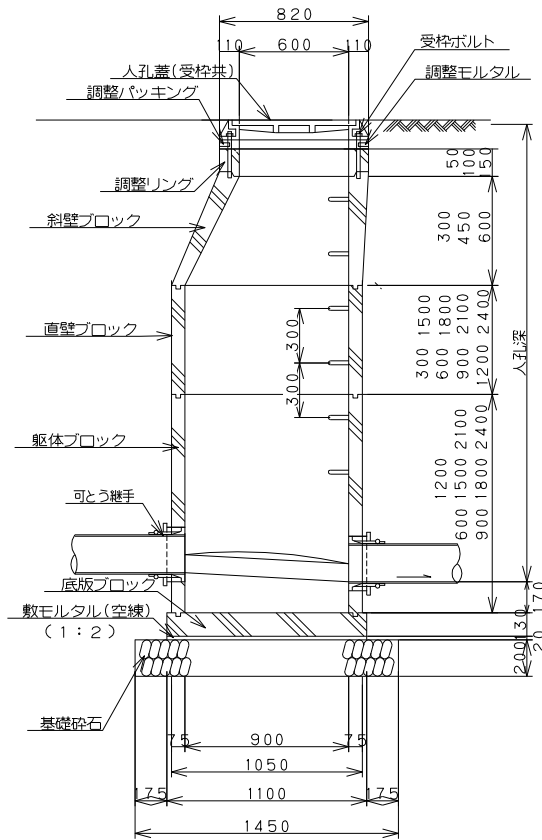
平面図

平面図



C-C 断面図

D-D 断面図



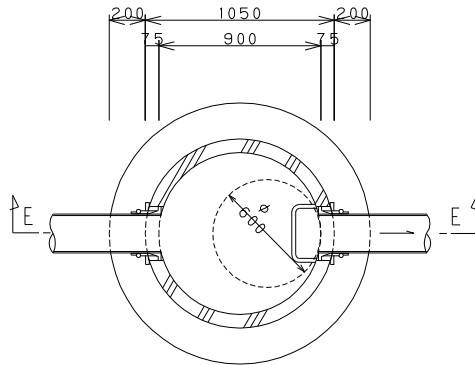
※蓋の設置については、原則として流水方向の下流側に開くように取付けること。
注) 各ブロック等接合部は、各メーカー仕様によること。
(内面仕上を行うこと)

(図37)

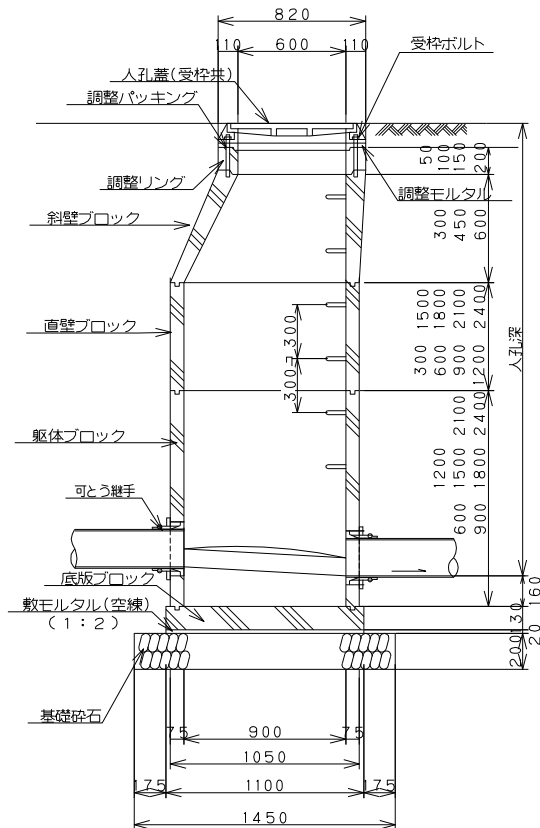
1号マンホール標準構造図(その3)

プレホール型

平面図



E-E 断面図



※蓋の設置については、原則として流水方向の下流側に開くように取付けること。
注) 各ブロック等接合部は、各メーカー仕様によること。
(内面仕上を行うこと)

(図38)

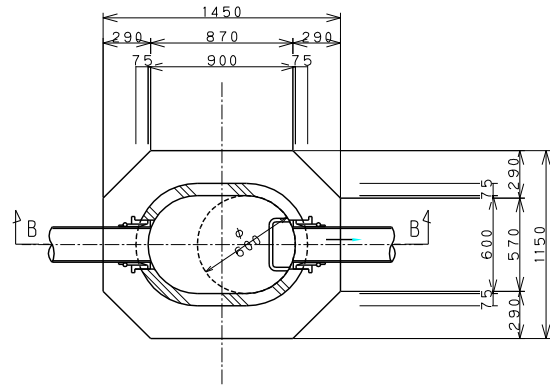
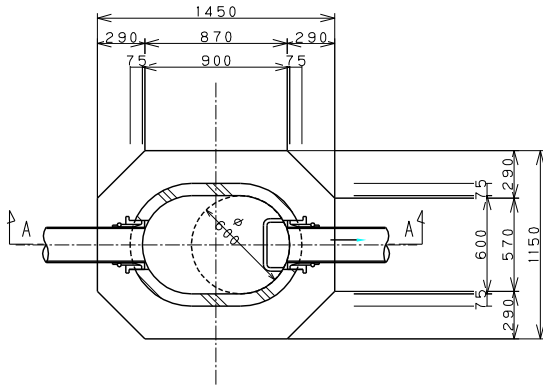
楕円組立人孔標準構造図(その1)

オーバルマンホール型

楕円マンホール日傘型

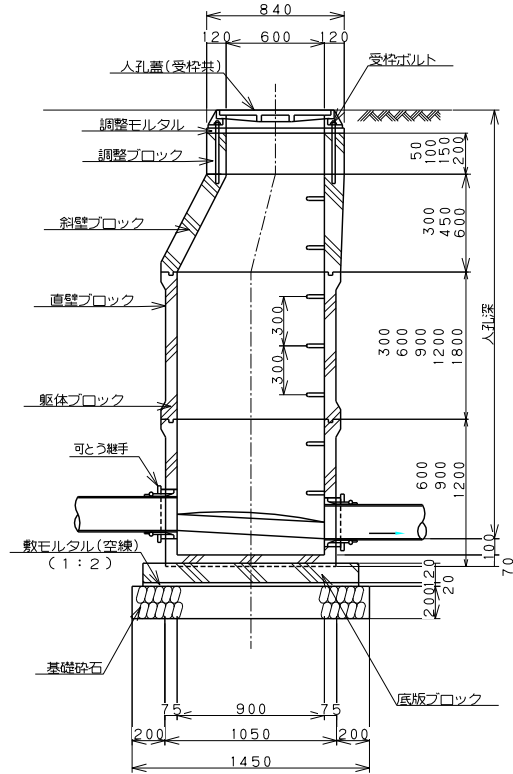
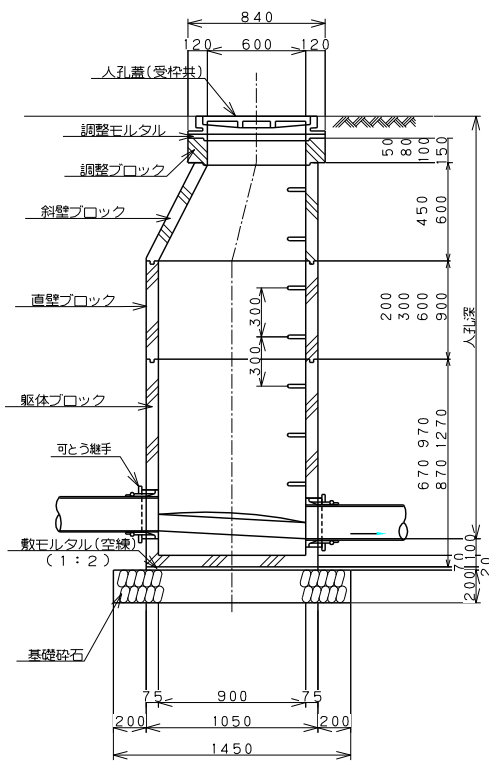
平面図

平面図



A-A 断面図

B-B 断面図



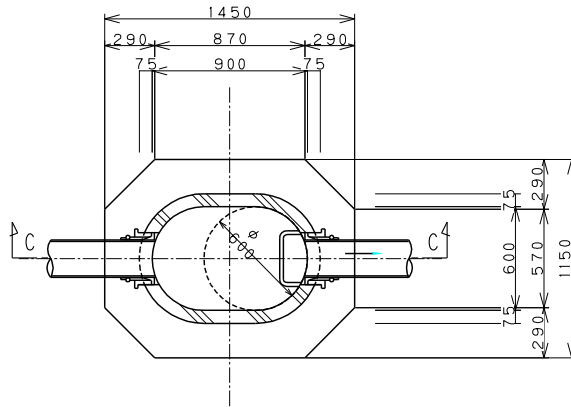
※蓋の設置については、原則として流水方向の下流側に開くように取付けること。
注) 各ブロック等接合部は、各メーカー仕様によること。
(内面仕上を行うこと)

楕円組立人孔標準構造図(その2)

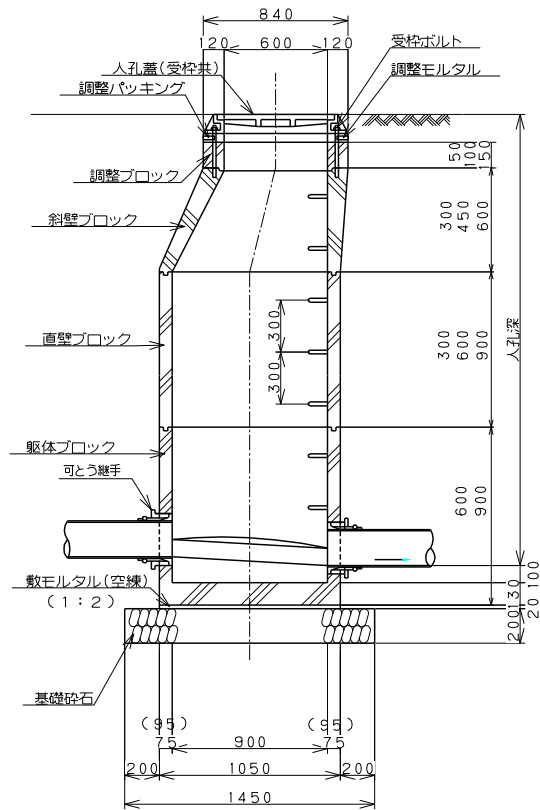
(図39)

楕円コネクホール型

平面図



C-C 断面図



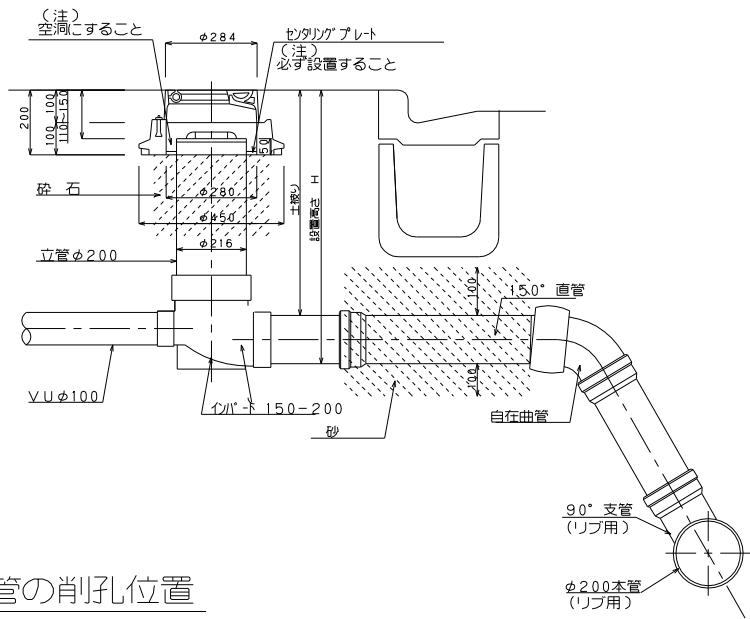
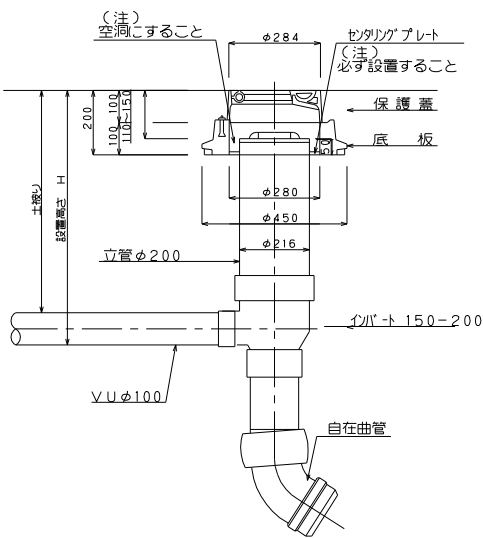
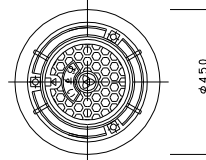
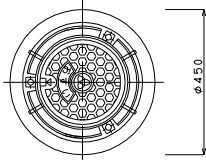
※蓋の設置については、原則として流水方向の下流側に開くように取付けること。
 注) 各ブロック等接合部は、各メーカー仕様によること。
 (内面仕上を行うこと)

(図40)

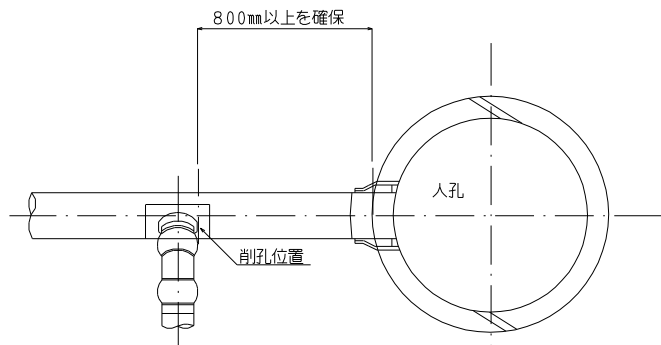
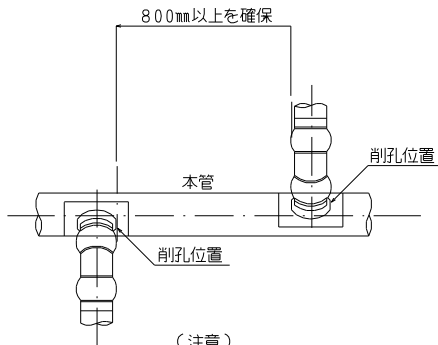
内径200mm塩ビ製汚水桝標準設置図

たて型設置

よこ型設置



取付管の削孔位置



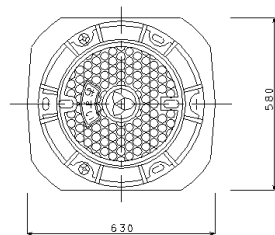
(注意)

- ・下水道工事は、試掘を行い既設埋設管の位置をよく確認の上、掘削し下流側から敷設すること。
- ・取付管の間隔、人孔と取付管の間隔が狭い箇所は、800mm以上の離隔を確保し、状況写真をとること。
- ・砂基礎、砕石の埋め戻し及び20cmごとの転圧状況、及び既設人孔への防護コンクリート打設の状況写真を撮ること。
- ・公共桝の鉄蓋と内蓋との離隔、及び立管周りの埋め戻しについては図面寸法を厳守すること。
- ・蓋の設置については、流水方向の下流側に開くように取付けること。
- ・既設人孔内での作業前及び作業中、硫化水素及び酸素濃度の測定を行うこと。

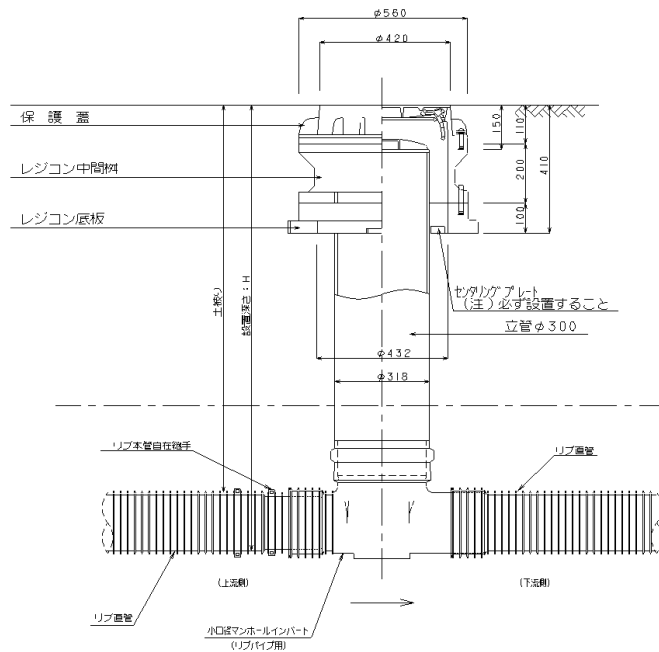
(図 4 1)

内径 300 mm 塩ビ製マンホール標準設置図

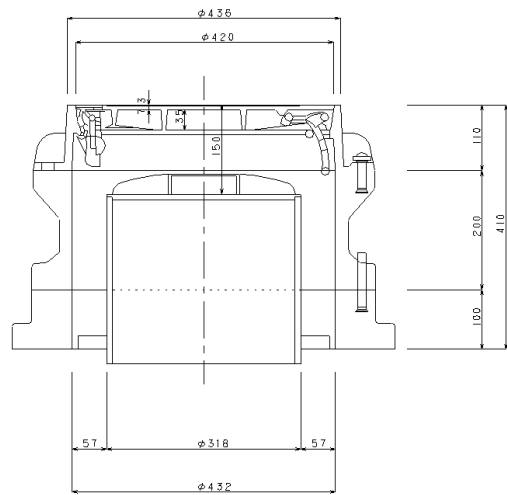
平面図



断面図



断面図(拡大)

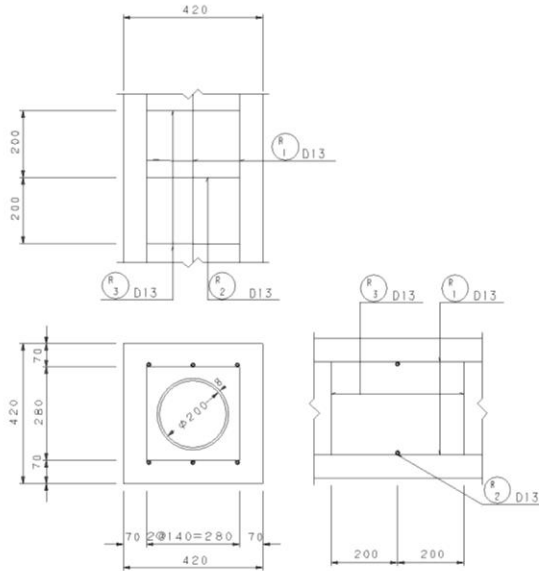


※蓋の設置については、流水方向の下流側に開くように取付けること。

(図 4 2)

管基礎工図

本管 (VUφ200) 360° 管基礎工図



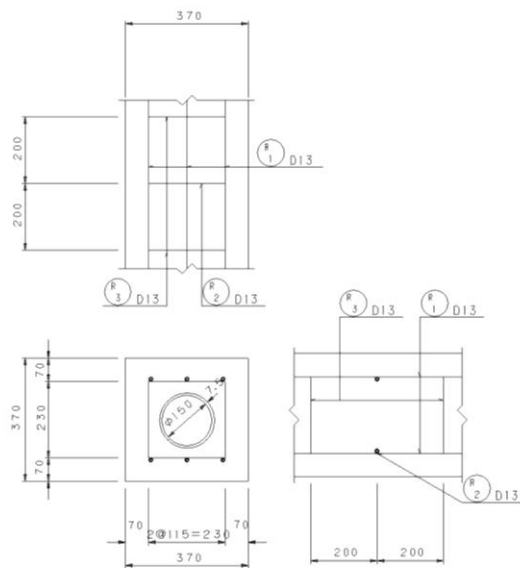
寸法および材料表

寸法表 (単位mm)		材 料 表 (10m 当たり)		
管 径	管 厚	コンクリート (m ³)	型 枠 (m ²)	増し管本数
200	8	1.40	8.4	2.5

鉄筋重量表

種別	径	長さ (mm)	本数	単位重量 (kg/m)	重量 (t)	必要
R ₁	D13	10000	6	0.995	0.059	—
R ₂	D13	280	50	0.995	0.014	—
R ₃	D13	1000	50	0.995	0.050	□
10m 当たり重量					0.123 t	

取付管 (VUφ150) 360° 管基礎工図



寸法および材料表

寸法表 (単位mm)		材 料 表 (10m 当たり)		
管 径	管 厚	コンクリート (m ³)	型 枠 (m ²)	増し管本数
150	7.5	1.16	7.4	2.5

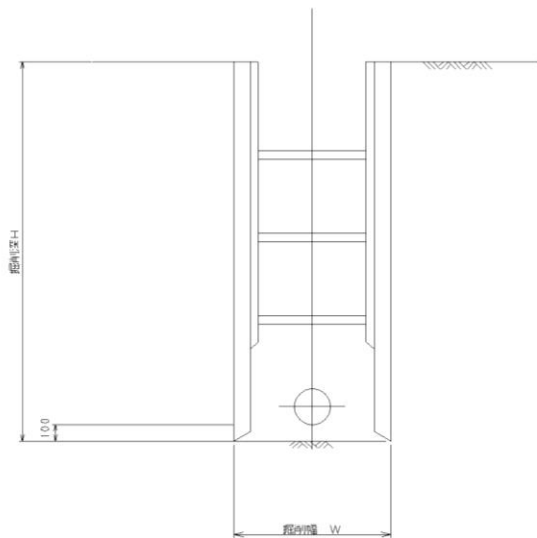
鉄筋重量表

種別	径	長さ (mm)	本数	単位重量 (kg/m)	重量 (t)	必要
R ₁	D13	10000	6	0.995	0.059	—
R ₂	D13	230	50	0.995	0.011	—
R ₃	D13	850	50	0.995	0.042	□
10m 当たり重量					0.112 t	

(図 4 3)

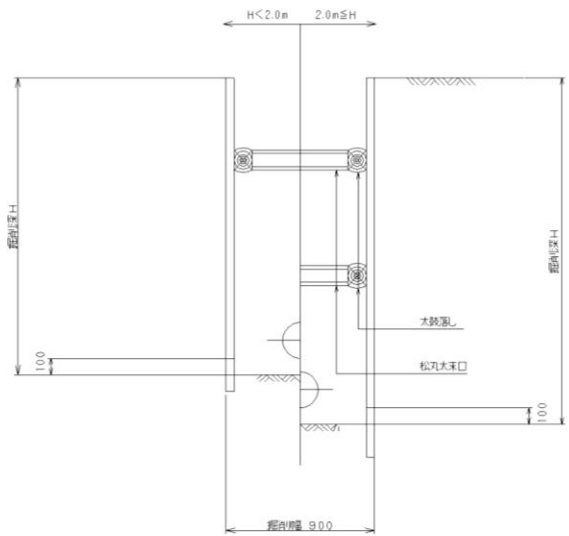
土留工定規図 (PRP $\phi 200$)

建込み簡易土留
(掘削深H=1.5m超)

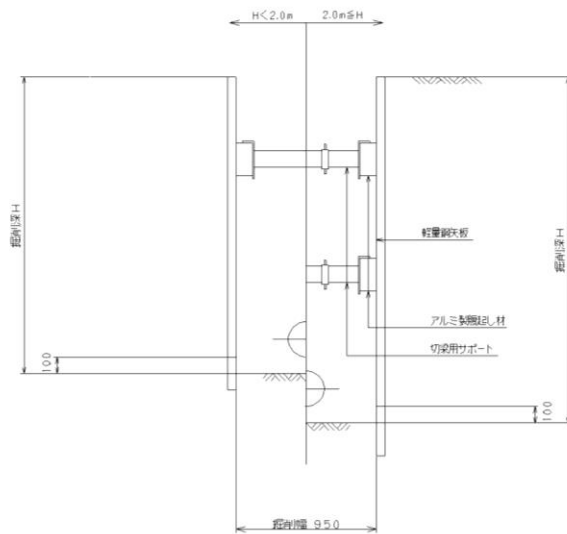


1.5 < H ≤ 3.0 の場合 W = 950
 3.0 < H ≤ 3.5 の場合 W = 1000
 3.5 < H の場合 W = 1100

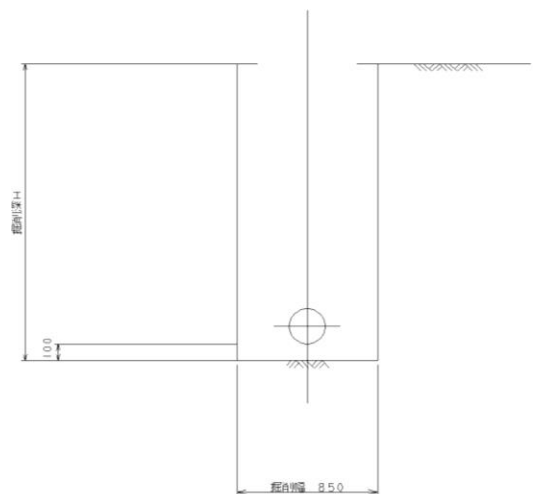
木矢板
(掘削深H=2.7m以下)



軽量鋼矢板
(掘削深H=1.50m超)



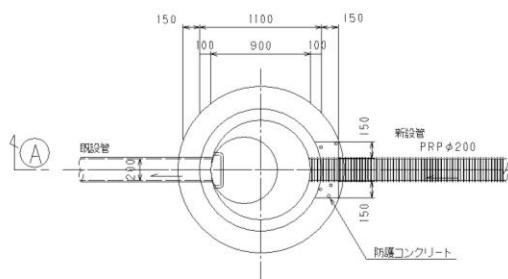
素掘
(掘削深H=1.5m以下)



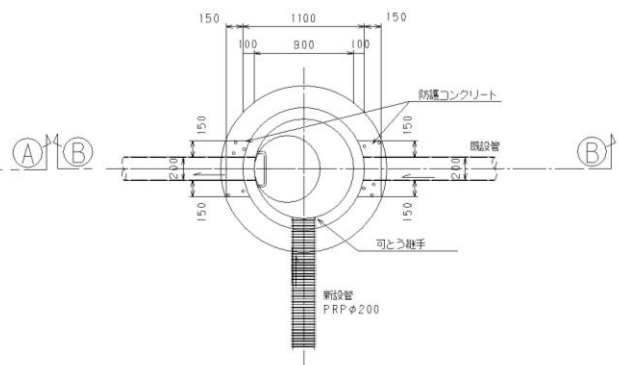
(図 4 5)

防護コンクリート工標準構造図

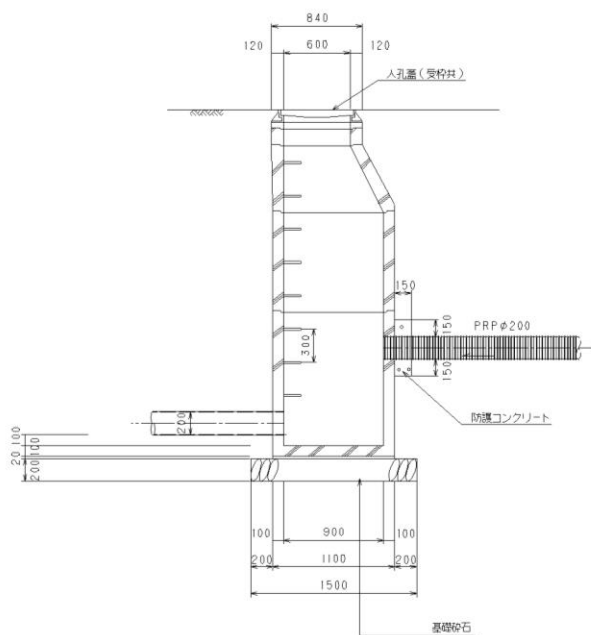
既設人孔 平面図



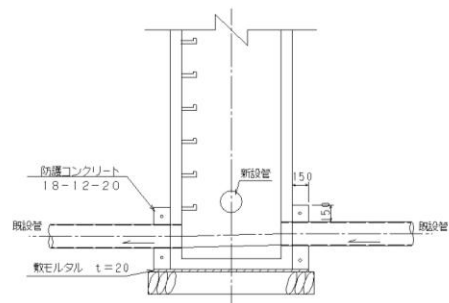
新設人孔 平面図



Ⓐ - Ⓐ 断面図



Ⓑ - Ⓑ 断面図

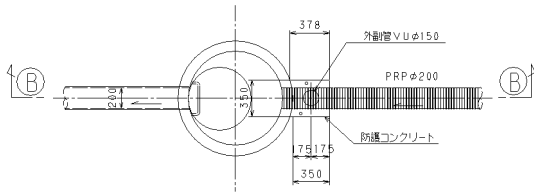


(図 4 6)

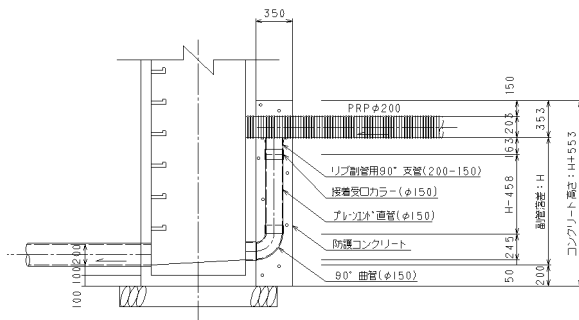
副管工標準構造図

外副管工

平面図

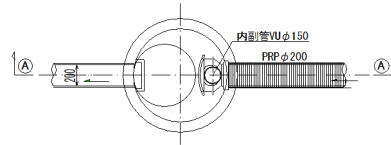


② - ② 断面図

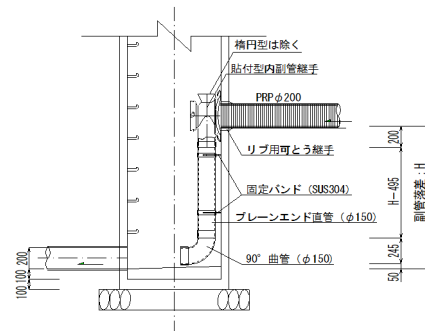


内副管工

平面図



① - ① 断面図

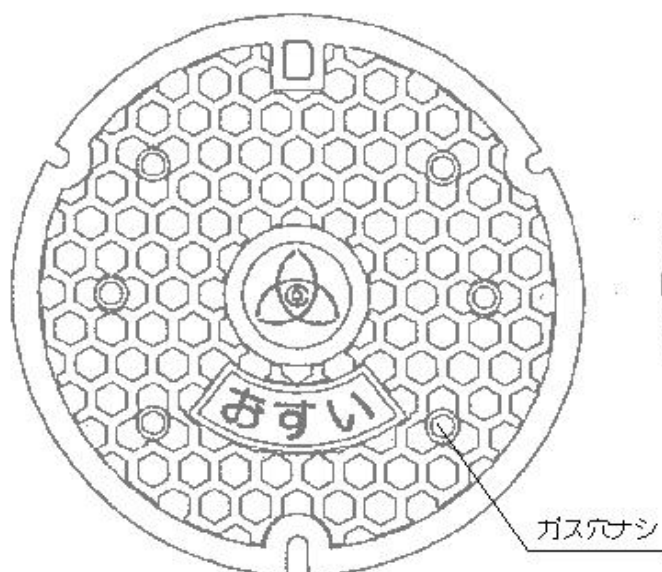


(図47-1)

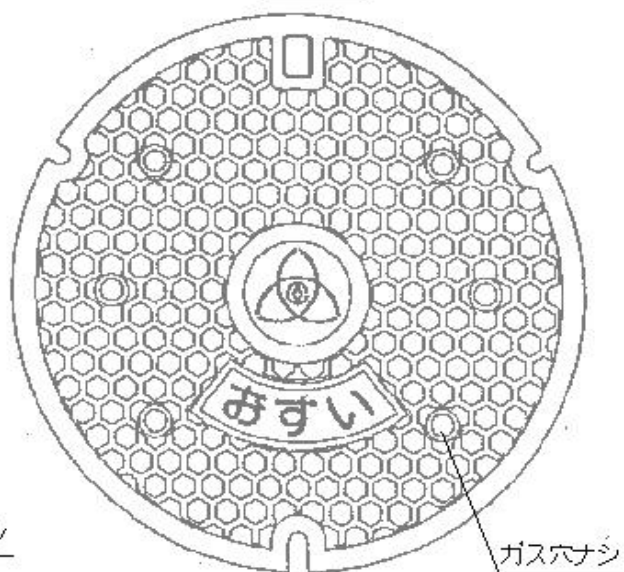
姫路型グラウンドマンホールΦ600

平成20年2月7日付「姫路市型鑄鉄製マンホール蓋Φ600仕様書(性能規定)」による鉄蓋を使用

T-25

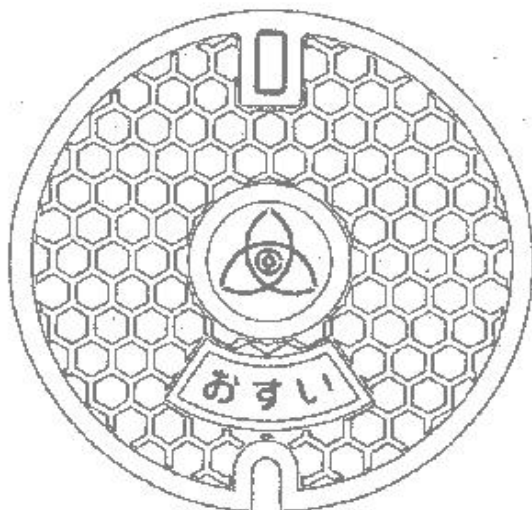


T-14



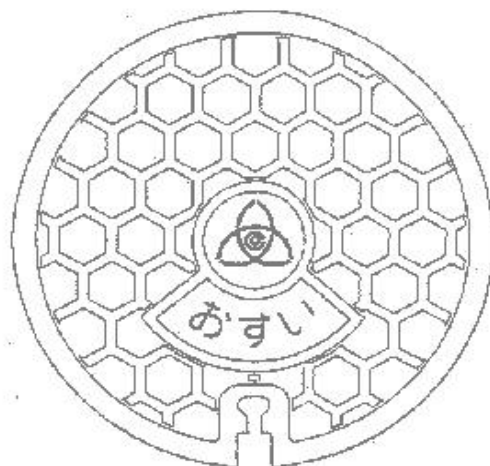
姫路型グラウンドマンホールΦ300

平成20年2月7日付「姫路市型鑄鉄製マンホール蓋Φ300仕様書(性能規定)」による鉄蓋を使用



汚水枵鉄蓋(姫路市型)

平成23年4月1日付「姫路市型鑄鉄製マンホール蓋Φ200汚水枵仕様書(性能規定)」による鉄蓋を使用



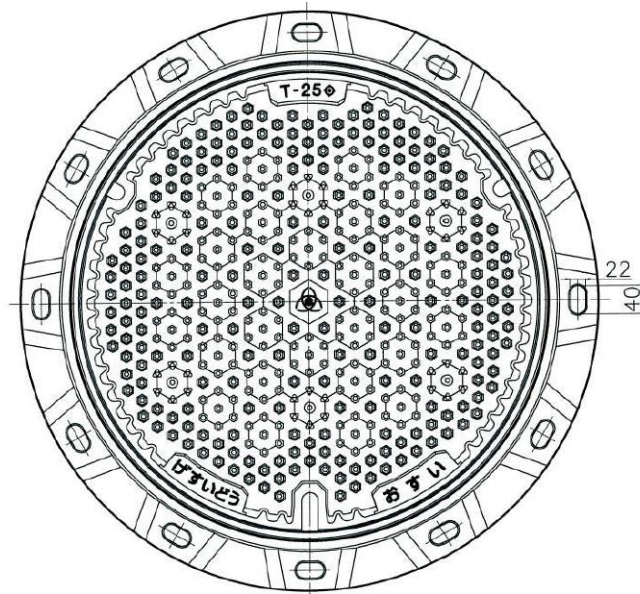
(図 4 7 - 2)

姫路型グラウンドマンホール(次世代型)Φ600

※設置場所が国道、県道、幹線市道(幹線〇号、四車線以上の道路)、緊急輸送路の場合(車道に限る)

平成23年4月1日付「姫路市型鑄鉄製マンホールふた(次世代型)仕様書(性能規定)」による鉄蓋を使用

T-25



5 上水道施設

別表第4（第6条関係） 上水道施設に関する事項

- 1 事業者は、開発事業における水道の計画が、姫路市水道事業の用に供する水道（以下「市の水道」という。）から供給を受ける水を利用するものである場合は、上下水道事業管理者（以下「管理者」という。）と事前に協議を行うこと。
- 2 事業者は、市の水道から供給を受ける水を利用する水道を設置するときは、管理者が別に定める基準に従うこと。
- 3 市の水道以外の水道の利用を計画する開発事業においては、事業者は、水道法（昭和32年法律第177号）に適合した水道を設置するとともに、当該水道の永続的かつ適正な管理が行うことができるよう必要な措置を講じること。

（解釈）

開発事業における上水道施設の設置についての規定です。 姫路市水道事業の用に供する水道から給水を受ける水を利用する場合は、上下水道事業管理者と条例第13条第4項に基づく協議を実施しなければなりません。

第2項に規定する「管理者が別に定める基準」は「開発事業に伴う水道設置基準」とし、事業者は条例、規則に定める基準の外、当該基準に基づいて水道の計画、施工及び負担金等について管理者と協議するものとします。

○開発事業に伴う水道設置基準

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、姫路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23年姫路市規則第64号）の規定に基づき、開発事業において設置する水道が水道事業の用に供する水道から水の供給を受ける場合に、開発事業の事業者（以下「事業者」という。）が行う水道の計画及び工事（以下「水道工事等」という。）の施行に関し必要な事項並びに事業者が当該水道の設置に伴い負担しなければならない事項等について定めるものとする。

(用語)

第2条 この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 配水等の施設 水道法（昭和32年法律第177号。以下「法」という。）第3条第8項に規定するもののうち、上下水道事業管理者（以下「管理者」という。）の管理に属する配水施設及びその他の水道施設をいう。

(2) 配水管 管理者の管理に属する一般の給水のための水道管をいう。

(3) 給水装置 法第3条第9項に規定する管理者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。

(4) 受水槽以下の装置 水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とする水道で、法第3条第7項に規定する簡易専用水道及び同項に基づく政令に定める基準に満たない施設の規模の水道をいう。

(5) 移管 水道の施設等の所有及び管理を市に無償で移転することをいう。

(計画の作成)

第3条 事業者は、開発区域において設置する水道の計画については、あらかじめ管理者と協議し作成するものとする。

2 前項の計画は、この基準及び管理者の指示に適合したものでなければならない。

3 事業者は、第1項の協議を行うため、開発事業における次に掲げる事項を記載した書類を管理者に提出するものとする。

(1) 開発区域の位置、面積、標高、道路計画

(2) 開発区域における計画戸数、計画給水人口

(3) 開発区域における水道の用途計画

(4) その他管理者の指示する事項

(工事の施行等)

第4条 事業者は、開発事業の事前協議が完了し、水道工事等を施行しようとするときは、姫路市給水条例（昭和36年姫路市条例第21号）及び姫路市給水条例施行規程（平成10年姫路市水道局管理規程第5号）に規定する給水装置工事の施行手続によらなければならない。

2 前項の工事において、管理者が必要があると認めるときは、随時立入検査をすることができる。

第2章 工事施行基準

(工事施行上の基準)

第5条 事業者は、水道工事等については、当該開発区域の面積、計画戸数、計画人口、公共施設等の配置状況等を十分に勘案し、次の基準に従い施行しなければならない。

(1) 給水装置工事の施行にあたっては、水道法施行令（昭和32年政令第336号）第6条、給水装置の構造及び材質の基準に関する省令（平成9年厚生省令第14号）、姫路市給水条例、姫路市給水条例施行規程、姫路市上下水道局給水装置工事施行要領（平成10年4月1日施行）及び次条に定める工事の施行の概要並びに管理者の指示

(2) 配水等の施設工事の施行にあたっては、法第5条に基づく水道施設基準及び管理者の指示

(3) 受水槽以下の装置工事の施行にあたっては、給配水施設工事施行上の手引き及び管理者の指示

2 前項第1号の施設のうち、移管により配水等の施設となるものについては、同項第2号の基準にも適合するように施行するものとする。

(給水方式)

第6条 直圧による給水は、前面道路地盤高から給水栓又は吐出口までの高さが5.0メートル以内の建物2階までとし、これに該当しないときは、配水池又は受水槽方式等の設備による給水とする。

(配水管からの取出し)

第7条 配水管から給水管（以下「取出管」という。）を取り出す場合は、次の各号により行うこととする。

(1) 取出しは、原則として口径350ミリメートル以下の配水管からとすること。ただし、管理者が特に認めるときはこの限りではない。

(2) 取出管の口径は、配水管の口径より小であること。ただし、口径200ミリメートル以下の配水管で、取出管を市に移管するときは、配水管と同口径とすることができる。

(3) 取出管は、配水管に直角に取り出すこと。

(4) 取出方法は、穿孔支分とする。ただし、穿孔が不適当な場合は、断水し切取支分とする。

(5) 他の取出管がある場合、双方の取出管の端部を30センチメートル以上分離すること。

(6) 異形管から取り出してはならないこと。

(7) 配水管から取り出し後、道路交差点から外側2メートル以内に、取出管に仕切弁又はバルブ（以下「仕切弁等」という。）を設置すること。

(給水装置の主管)

第8条 給水装置のうち主管となるもの（以下「給水主管」という。）の口径は、開発事業における計画水量にかかわらず、50ミリメートル以上でなければならない。

2 取出管を含む給水主管に使用する材料は、別表1のとおりとする。

3 給水主管の口径別最大布設距離は、別表2のとおりとする。

4 次のいずれかに該当するときは、管理者が指示する箇所に仕切弁等を設置するものとする。

(1) 給水主管が、仕切弁等の設置を必要とする延長であるとき

(2) 給水主管に口径の変更があるとき

(3) 給水主管間で分岐があるとき

(4) その他仕切弁等を設置する必要があると管理者が認めるとき

5 給水主管の管末には、管理者の指示により止めを施し泥吐き管又は消火栓を設置するものとする。なお、泥吐き管の口径は給水主管の2分の1以上とする。

(消火栓)

第9条 前条第5項によるほか、給水主管を含む給水装置には、消火栓を設置することができない。ただし、市に移管する給水主管には、予め消火栓を設置するものとする。

2 前項ただし書の規定により設置する消火栓は、口径75ミリメートル以上の給水主管において、間隔100メートルから200メートル毎に設置することを標準とし、管理者が指示する箇所に設置するものとする。

(給水装置の主管からの分岐)

第10条 給水装置の主管から分岐できる給水装置の数及び口径は、別表3のとおりとする。

2 給水装置の主管から分岐する給水装置のうちメーター設置を伴わないものは、甲止水栓(盗水防止型)を設け、0.3メートル横引きしキャップ(プラグ)止めをするものとする。

3 区画割等に変更が生じ不要となった給水装置については、分岐個所から撤去することとする。

4 管理者が別に指示した場合は、既設給水管の切替を行うこととする。

(埋設及び埋戻し)

第11条 道路下における給水装置の埋設は、管理者が特に認める場合を除き、深さ80センチメートル以上とする。

2 道路の埋戻しは、次の各号によるものとする。

管の上部10センチメートルから下部10センチメートルまでは、砂を十分につき固め埋戻し、その上に直径30ミリメートル以下の砂利又は碎石を十分につき固め埋戻すこと。

(2) 層ごと(層厚20センチメートル以下)にバイブレーションローラー又はランマー等により十分転圧をかけること。

(3) EF管施工は、管頂部にロケーティングワイヤーを設置すると共に、管頂部より上方400mmの位置に、明示テープ(W=300mm)も設置する。

3 その他の掘削箇所の埋戻しは、前項に準じて施工するものとする。ただし、敷地内での埋戻しにあっては、つき固めを省略することができる。

4 前各項の施工にあっては、関係法令及び条例を遵守し、監督官庁及び管理者の指示に従わなければならない。

(高地区大規模開発における配水施設等)

第12条 直圧給水が不可能な高地区において、計画戸数500戸以上の居住の用に供する目的で開発事業を行う事業者は、法第5条の水道施設基準に適合した配水施設及び第4項に規定する施設を設置しなければならない。ただし、管理者が特に必要と認めたものについては、計画戸数500戸未満についても適用することができる。

2 前項の配水施設とは、必要量の水道水を一定以上の圧力で連続して供給するのに必要な貯水槽、ポンプ、配水池、配水管及びその他の設備をいう。

3 配水池の容量は、計画戸数及び災害時の配水に十分対応できるものでなければならない。

4 配水池には、姫路市上下水道局配水コントロールシステムに適合したテレメーター及びテレコン装置を設置するものとする。

5 第1項及び前項の配水施設等の設計及び工事の施行は、管理者が行う。ただし、管理者が認めた部分に関して事業者が直接施行することができる。

6 事業者は、配水施設等の工事完了後、管理者の行う検査を受け、検査確認後、市に当該施設を

移管するものとする。

7 前項の移管は、配水施設等の用に供するため必要な土地の無償譲渡を伴わなければならない。

8 前項により譲渡する土地の位置及び面積は、管理者が指示する。

第3章 事業者負担

(工事費の負担)

第13条 開発区域内における水道の工事は、すべて事業者の負担により施行する。

2 開発事業が原因となって施行する必要が生じた開発区域外の給水装置工事は、事業者の責任及び負担により施行しなければならない。

(配水等の施設)

第14条 開発事業が原因となって施行する必要が生じた開発区域外の管理者の管理に属する配水等の施設の整備、増強等の工事は、すべて事業者の負担により施行するものとする。

2 前項の工事を管理者が施行するときは、その工事費を工事着工前に管理者が発行する納入通知書により、市に全額納付するものとする。

3 第1項の工事は、管理者の承認があるときは、事業者が自ら当該工事を直接施行することができる。

(用地の確保)

第15条 第13条及び前条の工事により新たに用地を確保する必要が生じた場合は、事業者において当該用地を確保するとともに、前条の工事の場合は、当該用地及び当該施設の管理に必要な分の土地を市に無償（登記手続費用等を含む。）で譲渡するものとする。

(開発協力金)

第16条 削除

(給水装置の主管からの分岐に伴う負担)

第17条 第10条第3項の規定による撤去費用は、所有者又は事業者の負担とする。

2 同条第4項の規定による切替費用は、事業者の負担とする。

(高地区大規模開発における配水施設等設置に伴う負担)

第18条 第12条第5項の規定により管理者が施行する配水施設等の設置工事にかかる費用は、事業者がこれを負担することとし、工事着工前に管理者が発行する納入通知書により全額市に納入するものとする。ただし、開発が大規模かつ長期にわたる場合は、年度毎又は工種毎に前納させることができる。

(移管に伴う負担)

第19条 第12条の配水施設等を移管するときは、当該施設の維持管理費（5箇年分の電力代ほか）に要する費用を負担するものとする。

第4章 移管その他

(移管)

第20条 開発事業における水道の次の施設は、市に移管しなければならない。

- (1) 公道部分に布設された法第5条の水道施設基準及び管理者の指示に適合した給水主管
- (2) 第12条に規定する配水施設等

2 開発事業における水道で、法第5条の水道施設基準及び管理者の指示に適合した給水主管については、管理者が適当と認めるときは移管することができる。

3 第1項第2号及び前項の移管は、当該施設が設置された土地、及びその施設の管理に要するに必要な土地が、市に無償で譲渡される場合でなければならない。

4 開発事業における水道のうち、私有地にある水道管、戸別の引き込み管及び受水槽以下の設備については移管することができない。

(請書)

第21条 この基準の趣旨を理解し同意する事業者は、その証として、開発事業の事前協議開始時に管理者に対して請書(別記様式)を提出しなければならない。

(その他)

第22条 この基準に定めのない事項で必要なことは、管理者が別に定める。

附 則

1 この基準は、平成12年4月1日から施行する。

2 開発行為に伴う上水道施設整備基準施行要領(昭和61年4月1日施行)、高地区の開発区域における配水施設の設置基準(昭和47年4月1日施行)及び開発協力金等に関する基準(昭和63年2月1日施行)は、廃止する。

附 則

この基準は、平成19年7月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

2 この基準の施行の日前に決定された開発協力金については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、令和4年12月1日から施行する。

附 則

1 この基準は、令和5年4月1日から施行する。

2 この基準による改正後の開発事業に伴う水道設置基準の規定は、この基準の施行日以後に施行する開発事業の事業者が行う水道の計画及び工事について適用し、同日前に施行する工事については、なお従前の例による。

別表1（第8条第2項関係）

給水装置の口径	使用材料の種類
200mm以上	水道用ダクタイル鋳鉄管（1種管）GX
75mm～150mm	水道用ダクタイル鋳鉄管（1種管）GX 又は、水道配水用ポリエチレン管（熱融着継手）EF
50mm※	水道配水用ポリエチレン管（熱融着継手）EF
20mm～50mm	水道給水用ポリエチレン管（1種二層管）PP

※50mm水道配水用ポリエチレン管については、市に移管されるものに限る。

※EF管施工は、管頂部にロケーティングワイヤーを設置すると共に、管頂部より上方400mmの位置に、明示テープ（W=300mm）も設置する。

別表2（第8条第3項関係）

メーター口径mm		25	30	20x2	20x3	40	20x4	20x5	20x10	
主管口径	50mm	Lm	570	390	830	390	300	230	160	45
	75mm	Lm	—	—	—	—	—	—	620	170

別表3（第10条第1項関係）

主管mm	枝管または水栓mm	20	25
	50	10 (0.100)	5.5 (0.182)
75	27 (0.037)	15 (0.067)	
100	53 (0.019)	29 (0.034)	
150	147 (0.007)	80 (0.013)	

1本の給水管から分岐して2戸以上に給水する場合は、その総数の3分の2を同時に開栓したものとこれに等しい管径を採用するものとする。また（ ）内の数値は主管に対する1栓当たりの比重

様式（第21条関係）

請 書

私儀、この度、別に記載する土地において開発事業を実施するにあたり、その給水につきましては、貴市の上水道に依存せざるを得ないので、種々水道事業計画もあろうかと存じますが、何卒ご配慮くださいますようお願いいたします。

なお、開発事業に伴う水道設置基準に定める事項につきましては、その趣旨を理解し全面的に貴市の指示に従います。

おって、本件に関する契約を貴市の指示に従い締結いたしますが、取りあえず、調書を添えて請書を提出いたします。

年 月 日

（あて先）姫路市上下水道事業管理者

事業者の住所

事業者の氏名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

本件責任者及び担当者（法人の場合のみ記入）

TEL

開発事業に伴う給排水関係調書

事業者	住所 氏名 TEL ()
(2) 施工場所	
(3) 事業目的 事業内容	住宅地造成の場合 ア 宅地分譲 イ 住宅建築後分譲 ウ その他建築 用地造成の場合 ア 造成完了後建築 イ 造成と建築 ウ その他
(4) 面積等 地盤高	総面積 m ² 公共用地 m ² 有効宅地 m ² 宅地区画 区画 (宅地戸数 戸) 人口 人 地盤高 基準+ m, 最高+ m
(5) 給水方法等	ご指示のとおり
(6) 消火栓	予定数 基
(7) 開発事業の工期	年 月 日 ~ 年 月 日
(8) その他参考事項	
(9) 排水処理 終末処理 放流方法	<input type="checkbox"/> 自然放流 <input type="checkbox"/> 浄化槽方式 (容量 m ³) <input type="checkbox"/> 市の下水道に連絡 <input type="checkbox"/> 河川又は水路に放流 (<input type="checkbox"/> 河川, <input type="checkbox"/> 水路) 河川名もしくは水路又はその場所 ()
(10) 設計者	住所 氏名 TEL ()

6 消防施設

別表第5（第6条関係） 消防施設に関する事項

1 消防水利の設置

消防水利は、次の各号に掲げる基準により設置するものとし、消防ポンプ自動車容易に部署できる位置に設置するものとする。

(1) 消防水利は、原則として消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定により消防庁が定める消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づく消火栓及び防火水そうによること。ただし、次号イ（イ）に掲げる場合にあっては、直径150ミリメートル以上の管に最も近い場所に取り付けられている消火栓を消防水利として取り扱うこと。

(2) 消防水利の給水能力は次に掲げるとおりとすること。

ア 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ連続40分以上の給水能力を有すること。

イ 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていること。ただし、次に掲げる場合は、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。

(ア) 管網として敷設されている場合において、管網の一辺が180メートル以下となるような管に消火栓が取り付けられているとき。

(イ) 枝状配管として敷設されている場合において、直径150ミリメートル以上の管から180メートル以内の場所に消火栓が取り付けられているとき。

ウ イの規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。ただし、開発区域を有効範囲内に含む消火栓のうち、当該消火栓と同一管網に存する消火栓を同時に開弁したとき、各消火栓が必要な水量を供給できない場合はこの限りでない。

エ 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、アに規定する給水能力を有すること。

(3) 消防水利の配置は、開発区域内のあらゆる部分から一の消防水利に至る距離が次の表に掲げる数値以下となるように設けること。ただし、開発区域が鉄道、河川、幹線道路等により分断されている場合は、当該分断された部分を一の開発区域とみなして消防水利を設けること。

用途地域	一の水利に至る水平距離
近隣商業地域、商業地域 工業地域、工業専用地域	100メートル以下
上記以外の地域	120メートル以下

(4) 開発区域内の消防水利は、消火栓のみに偏しないよう防火水そうを次に掲げるとおり配置すること。

ア 開発区域の面積が1ヘクタールを超えるとき又は開発区域内における建築予定戸数が30戸（共同住宅・長屋住宅を除く。）を超えるときは、防火水そうを1基以上設置すること。

イ 消火栓と防火水そうとの設置の割合は、消火栓5基に対し防火水そう1基とすること。

2 防火水そう

防火水そうは、専用用地及び申請者が管理する用地に設置するものとする。ただし、開発区域内に公園が整備されたときは、当該公園用地内に設置することができるものとする。

3 消防水利標識

消防水利を設置したときは、次の各号に掲げるところにより消防水利標識を設けること。

(1) 消防水利標識の規格及び図案は、市長が別に定めるものとする。

(2) 消防水利標識の掲出の方法は、次に掲げるとおりとすること。

ア 原則として消防水利の直近（おおむね5メートル以内）に設置すること。ただし、消防水利の設置位置又は道路状況等において設置上特に困難な条件がある場合は、この限りでない。

イ 掲出方法は、支柱その他地物（電柱等）を利用する等消防水利の所在が明確に確認できるよう掲出すること。

ウ 標識の高さは、道路に設置するものについては2.5メートル以上とし、その他の場所については2メートル以上とすること。

4 消防活動用空地の確保

区域内道路及び既存道路（22トン耐圧の歩道を含む。）と予定建築物（階数が4以上のものに限る。）との間隔が5メートルを超える場合は、次の各号に定める基準により消防活動用空地を確保すること。

(1) はしご車が架ていすることができるようにするため、予定建築物の外壁面から5メートル以内にはしご車が接近できるよう幅6メートル以上かつ長さ12メートル以上の消防活動用空地

を確保すること。

(2) はしご車の消防活動用空地及びその周辺の上空には、はしご車の伸長及び旋回に支障となる
工作物、架空電線等を設けないこと。

(3) 空地の構造は、車両総重量22トンのはしご車の通行等に耐える地盤支持力を有すること。

(4) 区域内道路又は開発区域外の既存の道路から消防活動用空地までの間に設ける進入通路（グ
レーチング部分を含む。）は、次に掲げる事項を満たすこと。

ア 容易にはしご車が進入できるように、必要により隅切等を設けること。

イ 幅員は、5メートル以上とすること。

ウ 車両総重量22トンのはしご車の通行等に耐える地盤支持力を有すること。

(解釈)

開発事業における消防施設の設置についての規定です。第2項第1号に規定する標識の規格及び
図案は（図48）のとおりとします。

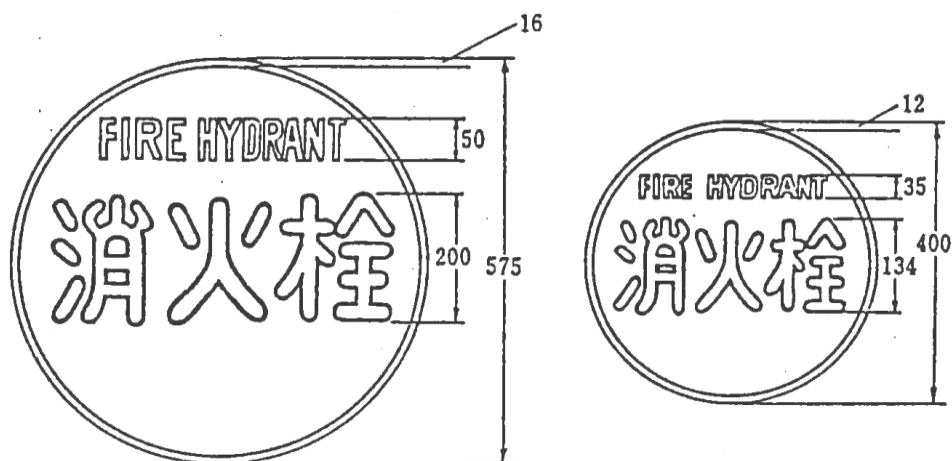
事業者は条例、規則に定める基準のほか開発事業に伴う消防施設整備基準に基づき、消防施設の
設置について消防施設管理者と協議するものとします。

(図48)

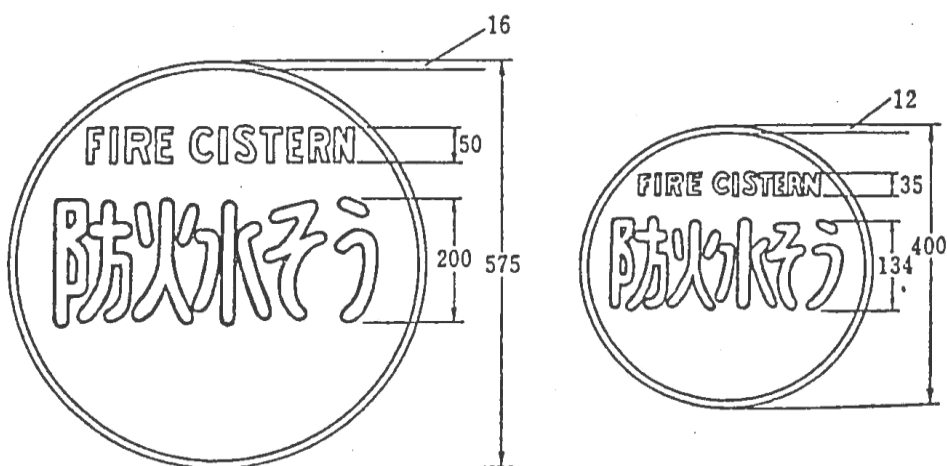
消防法第20条第2項に規定する消防水利の標識

575型

400型



(数字は、ミリメートルを示す。)



色彩：文字および縁を白色、地を赤色とする。

○開発事業に伴う消防施設整備基準

第1 趣 旨

この基準は、姫路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第6条に規定する消防施設に関する事項に関して技術上の基準を定めるものとする。

第2 防火水槽の種類

防火水槽の種類は次のとおりとし、本市において設置する防火水槽は、原則として二次製品防火水槽を採用するものとする。

1 二次製品防火水槽

二次製品防火水槽とは、工場において生産された部材を使用して建設される防火水槽で、その強度等について消防施設の基準額（昭和29年総理府告示第487号）及び消防防災施設等整備費補助金交付要綱に定める規格に適合する旨消防庁長官又は消防庁長官が指定した者が認定したものをいう。

2 現場打ち防火水槽

現場打ち防火水槽とは、建設工事現場で所定の型枠にコンクリートを打ち込んで造る鉄筋コンクリート製防火水槽をいう。

第3 防火水槽専用用地

- (1) 防火水槽専用用地は、防火水槽本体の直上投影線から周囲に500mm以上の空地を確保するものとする。また、その上部は原則としてセメントコンクリート又はアスファルトコンクリート仕上げとし、雨水等が滞留しないよう勾配をつけること。
- (2) 防火水槽専用用地は、フェンス等（高さ1.2m以上）で区画し、境界標等により区域を明確にすること。また、フェンスには消防隊用の開口部を片開き、間口900mm以上で設け、扉は内開きとするとともに、開口部から容易に人が立ち入らないように施錠すること。

第4 防火水槽の規格

- 1 防火水槽の規格は、次によるものでなければならない。

- (1) 形状等は、次のとおりであること。
 - ア 地下式のものであり、かつ、漏水のおそれのない構造であること（設置工事完了後、連続2週間分の水張検査を実施）。
 - イ 1槽式であること。
 - ウ 底設ピット（消防用水の有効利用を図るため、水槽の底部の一部に設けられる取水部分をいう。）を有していること。
 - エ 水槽底の深さは、底設ピット部分を除き地表面から4.5m以内であること。
- (2) 底設ピットは、次のとおりであること。
 - ア 十分な強度を有し、かつ、水密性が確保されるものであること。
 - イ 吸管投入孔のおおむね直下に設けるものであること。
 - ウ 各辺の長さ又は直径が600mm以上で、かつ、深さが500mm以上であること。
 - エ 水槽本体との接合部は、漏水のおそれのない構造であること。
- (3) 吸管投入孔は、次のとおりであること。
 - ア 頂版部に1又は2の吸管投入孔を設けるものとし、水槽本体の強度を損なわない位置とすること。
 - イ 原則として丸型とし、直径が600mm以上であること。
 - ウ 吸管投入孔の開口部には、吸管投入孔蓋及び吸管投入孔蓋を受ける口環を設けるものとし、これらの材質は、必要な強度及び耐食性を有するものであること。
 - エ 吸管投入孔の地表部と水槽本体を結ぶ連結立管を設ける場合には、鉄筋コンクリート製、鋼製、鋳鉄製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向加荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けるものであること。
- (4) 容量の算定は、底設ピット及び連結立管を含む吸管投入孔の容量を除き本体の容量を算定するものであること。
- (5) 上載荷重、自重、土かぶり荷重、土圧、地下水圧、内水圧及び浮力に対する強度を有し耐久性があること。この場合の上載荷重は、10kN/m²の荷重を考慮するものであること。
- (6) 主要構造材料及び部材厚等は次のとおりであること。
 - ア コンクリートは、材料の均質性、水密性、耐久性を考慮して設計基準強度（4週圧縮強度）は、現場打ち防火水槽にあっては24N/mm²以上、二次製品防火水槽にあっては30N/mm²以上

のものであること。

イ 鉄筋は、主鉄筋及び配力鉄筋は原則として直径13mm以上の異形鉄筋を、1,600kg以上使用するものであること。

ウ 鋼材（鋼板）は、コンクリート被覆又は防錆処理が施されたものであること。

エ 頂版、側版、底版及び底設ピットの躯体の厚さは、現場打ち防火水槽にあつては250mm以上、二次製品防火水槽のRC部分にあつては200mm以上、PC部材にあつては150mm以上、鋼製部材にあつては3.2mm以上であること。

オ 給・排水又は吸水のための配管等が原則として底版又は側版部に設けられていないものであること。

カ 栗石等により、必要な基礎固めをしてあること。

(7) 水槽の側壁には、吸管投入孔の開口部から作業員が安全に水槽底に降りられるよう耐食性を有するトラップを設けること。

(8) 専用導水装置は、1個以上設置するものとし、採水口及び導水管は耐食性を有するものであることのほか次によること。ただし、申請者が管理するものについては、この限りでない。

ア 採水口

(ア) 姫路市型擬石柱により設置すること。

(イ) 呼び寸法75mmのメネジとし、JISB9912に適合するもの又はこれと同等以上のものであること。

イ 導水管

(ア) 導水管口径は、100mmとしJISG3459に適合するもので、導水管の水平部分に埋設用ステンレス製フレキシブルジョイント（防食処理を施したもの）又は、これと同程度の効果のあるものを取り付け、底設ピット内にフートバルブを取り付けること。

ただし、導水管が立ち上り（防火水槽を出たところ）から採水口擬石柱の下部中心までの距離が10m以下の場合にはフートバルブを取り付けないことができる。

(イ) 導水管の支持は、ステンレス製金具で、かつ、財団法人日本消防設備安全センターの認定範囲内でインサートアンカー等に固定し漏水処理を完全にすること。

(ウ) 導水管埋設後、防火水槽の漏水を確認するまで導水管の真空テストを実施し、その記録を提出すること。

真空テストの方法は、 $-0.08 \sim -0.10$ MPa の範囲でエンジンを停止し、1 分後に指針の振れがないことを確認する。

(9) 底版配筋前に行う基礎は、次によること。

ア 基礎は、掘削底上に割栗石又は採石層を施工し、その上に捨コンクリートを施工すること。

イ 割栗石又は採石層は、目つぶし材で空隙を充填すること。

2 防火水槽鉄蓋の規格は、次の各号に適合した姫路市所定によるものとする。

(1) 鉄蓋の構造は、蓋、受け枠、結合部及び鍵部をもって構成し、有害な欠陥はなく蓋と受け枠は密接しているものとする。鍵部の構造については下記の機能を備えているものとする。

ア 消火栓の開閉に用いる消火栓開閉金具（消火栓キー）を用いて解錠できること。

イ 消火栓開閉金具（消火栓キー）を下方へ押し込むことにより、周りが沈み、錠軸を所定の角度で回転させることにより施・解錠が可能であること。

(2) 鉄蓋（蓋、受け枠、蝶番金物、施錠部部品）の材質は、JISG5502 に適合するダクタイル鋳鉄製であること。

(3) 鉄蓋の形状・寸法は別紙図面のとおりとする。

3 姫路市規格二次製品防火水槽仕様図 別紙 1-1、別紙 1-2、別紙 1-3

4 姫路市規格現場打ち防火水槽仕様図 別紙 2-1、別紙 2-2、別紙 2-3

5 防火水槽水張検査成績書 別紙 3

第 5 消火栓の規格

消火栓の規格は、姫路市上下水道局が定める規格に適合するものとする。

第 6 消防水利標識

1 消防水利標識の構造は次のとおりとする。

(1) 標識板はアルミ製とすること。

(2) 標識板の表面は、全面反射式とし文字及び縁はスコッチライトを使用すること。

2 標識支柱

(1) 支柱は、一般構造用炭素鋼鋼管（直径 60.5 mm、JISG3444, STK400）に溶融亜鉛メッキ処理（JISH8641、HDZ45）仕上げとすること。

- (2) 支柱には、所属『姫路市消防局』、設置年月が明確に分かる様に表示シールを中央部に貼ること。(支柱表～所属、支柱裏～設置年月) なお、申請者管理物件については、設置年月が分かる表示シールのみを貼ること。

3 電柱共架

- (1) 電柱共架する場合は、電柱所有者の共架許可証等を取得し、2部提出すること。
- (2) 消防水利標識の裏面に、所属『姫路市消防局』、設置年月が明確に分かる様に表示シールを貼ること。なお、申請者管理物件については、設置年月が分かる表示シールのみを貼ること。

4 消防水利標識仕様図 別紙4-1、別紙4-2

第7 消防活動用空地の確保

1 消防活動用空地

- (1) 消防活動用空地は、次のいずれかにはしご車が容易に接するように計画し、設置間隔は40m以下となるようにしなければならない。

ア 予定建築物の非常用進入口

イ 予定建築物の非常用進入口にかわる開口部

ウ 予定建築物が共同住宅の場合は、バルコニー

ただし、バルコニーに、はしご車が容易に接するように計画できない場合にあつては、次の(ア)又は(イ)のいずれかによるものとするが、努めて(ア)によること。

(ア) 4階以上の各階の廊下からバルコニーへの進入路が確保されていること。

(イ) 避難はしごとして、バルコニーにハッチ式避難はしごを設置し、地上又は避難階まで避難できる構造とすること。また、4階以上の階にあつては、下階から伸梯でき、かつ、消防隊が進入するのに有効な大きさの開口(700mm×700mm以上)を有すること。

- (2) 地盤面に消防活動用空地を示す表示(鋳又はゼブラ)をすること。

- (3) 消防活動用空地を示す標識を視認性のある場所に掲出すること。

2 空地の構造

- (1) 縦・横断勾配が5%以下とすること。

- (2) 消防活動用空地の地面には、ガス管、上下水配管等の地中配管がないこと。

3 進入通路

進入通路は次の各号によるものとする。

- (1) はしご車が容易に進入できるすみ切りを別表のとおり設けること。ただし、交差（屈折）角度が90度以外の場合は、はしご車の回転半径に合わせて増減すること。
- (2) はしご車が容易に進入できるよう路面からの高さ4.5m以上の空間を保つこと。
- (3) 縦断勾配は、10%以下とすること。
- (4) 路面は、コンクリート舗装又はアスファルト舗装とする。

4 実地確認

建築物施工後、はしご車進入路及び消防活動用空地に、はしご車を乗り入れ、架梯等の実地確認を実施するものとする。

※ 消防活動用空地設置工事完了届出書（様式第4号）の提出について

予定建築物及び消防活動用空地設置予定箇所の現地確認（仮設置）をもって、関連公共施設整備工事等完了済としますが、実際に消防活動用空地の設置工事が完了した場合は、すみやかに消防局警防課に連絡するとともに、実地確認を受けること。

なお、実地確認完了後、工事完了届出書を提出（2部）すること。

5 消防活動用空地仕様図 別紙5-1、別紙5-2

消防活動用空地進入路詳細 別表

第8 帰属提出書類

- 1 防火水槽引継書 様式第1号
- 2 消防水利（消火栓）標識引継書 様式第2号

第9 申請者管理提出書類

- 1 防火水槽設置工事完了届出書 様式第3号
- 2 消防活動用空地設置工事完了届出書 様式第4号

第10 維持管理

消防施設を管理する者は、消防施設が常に良好な状態で維持管理されていることを定期的に点検し、本整備基準に適合しないとみなされる場合は、速やかに修理及び復旧を行うこと。

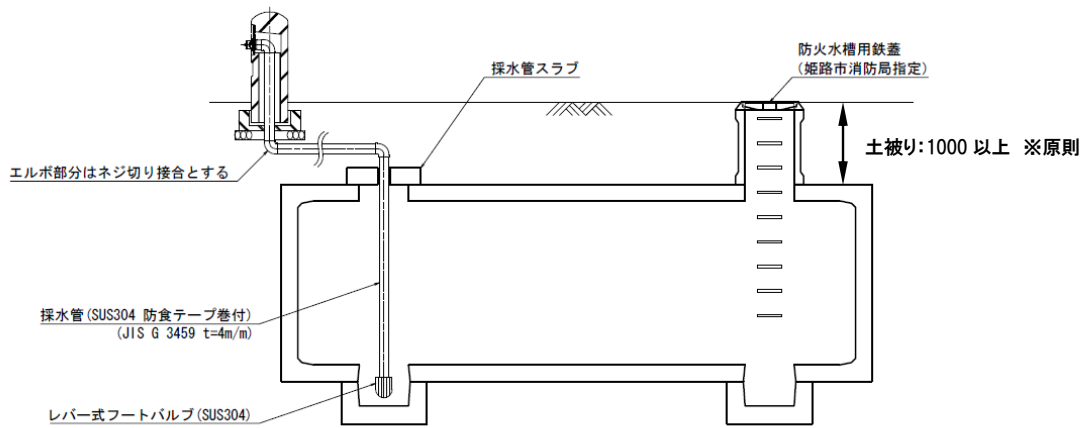
- ※ 平成14年7月1日一部改正
- ※ 平成16年10月1日一部改正
- ※ 平成24年4月1日一部改正
- ※ 令和6年4月1日一部改正
- ※ 令和7年4月1日一部改正

姫路市規格二次製品防火水槽仕様書

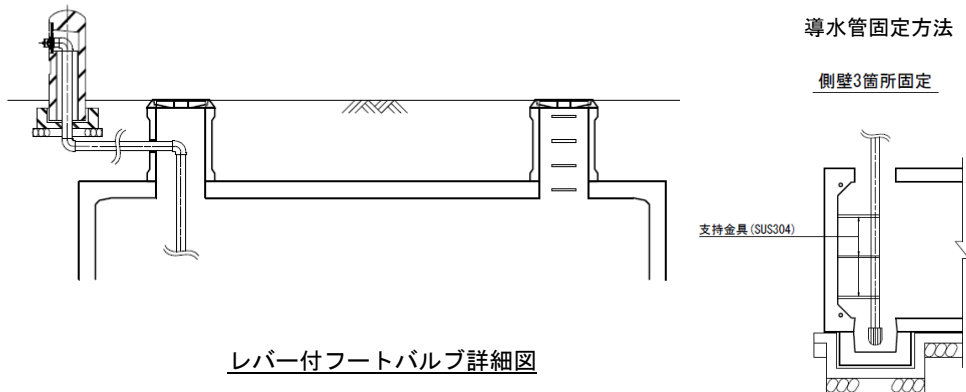
別紙 1-1

導水管部断面図

(1) 公園内設置

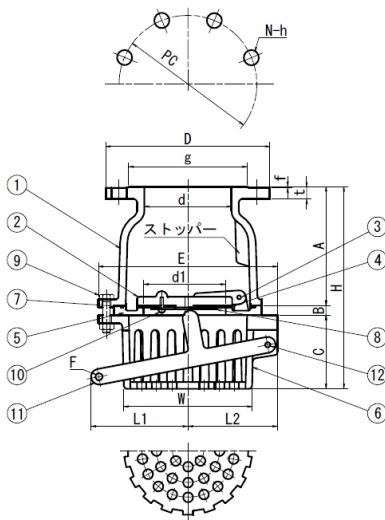


(2) 専用用地設置



レバー付フートバルブ詳細図

フランジ型10K (ステンレス製)



呼び径	d	d1	A	B	フランジ 10K				ボルト穴			
					D	g	t	f	PC	N	h	
100	100	100	153	9	97	210	151	18	2	175	8	19
125	125	125	177	12	110	250	182	20	2	210	8	23
150	150	150	196	12	136	280	212	22	2	240	8	23

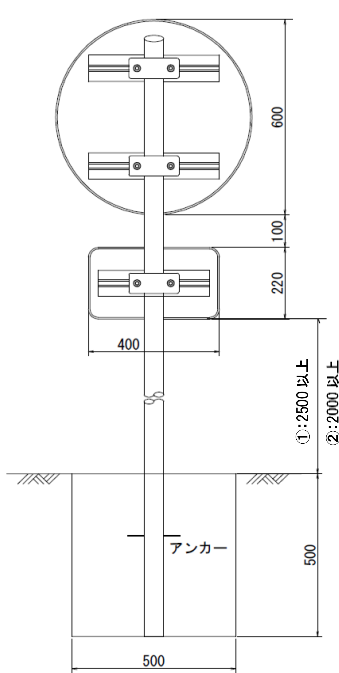
呼び径	E	H	W	L1	L2	F	重量 (Kgf)	寸法差
100	225	259	140	135	105	8	15.60	±4
125	265	299	190	160	120	8	22.50	
150	285	344	200	180	130	8	27.60	

番号	部品名	材質	個数
1	ボディ	SCS13	1
2	ディスク	SCS13	1
3	ピン	SUS304	1
4	パッキン (内)	NBR	1
5	シート	SCS13	1
6	ケーシ	SCS13	1
7	O-リング	NBR	1
8	座金	SUS304	1
9	六角ボルト・ナット	SUS304	6
10	なべ小ねじ	SUS304	3
11	レバー	SCS13	1
12	止めボルト・ナット	SUS304	1

(単位: mm)

姫路市規格二次製品防火水槽仕様書

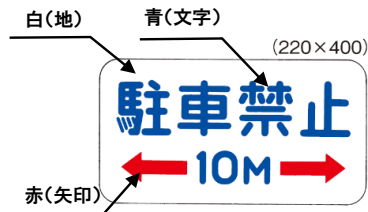
別紙 1-2



(地面から標識下部までの高さ)
 ①道路占用・電柱共架～2500以上
 ②公園占用・専用用地～2000以上

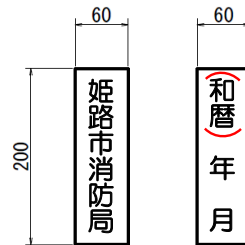


色彩：文字及び縁を白色、地を赤色とする。(アルミ製：反射仕様とする。)



全面反射であること
 反射材は、標識用反射シート

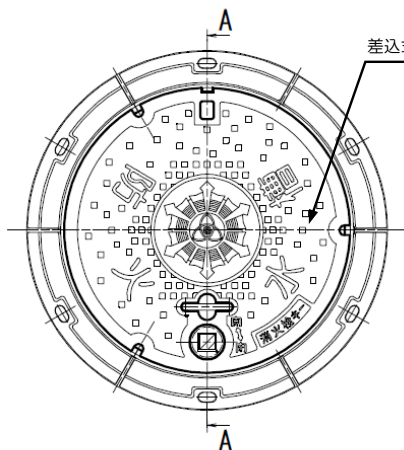
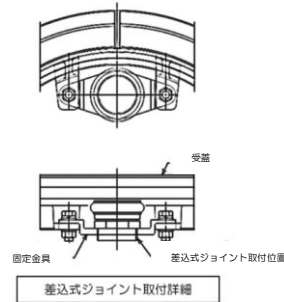
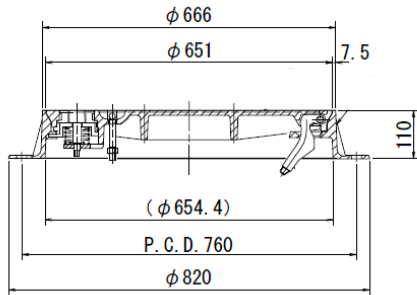
所属表示板記入図



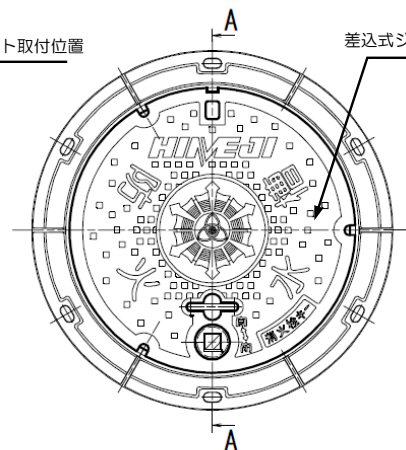
白色スコッチライト

青文字反射印刷クリア仕様

A-A断面



申請者管理用

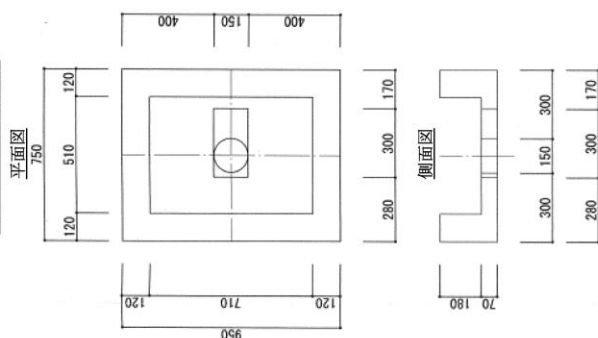


帰属用

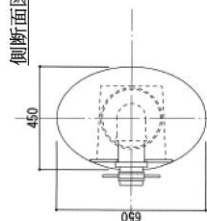
(単位：mm)

姫路市規格二次製品防火水槽仕様図

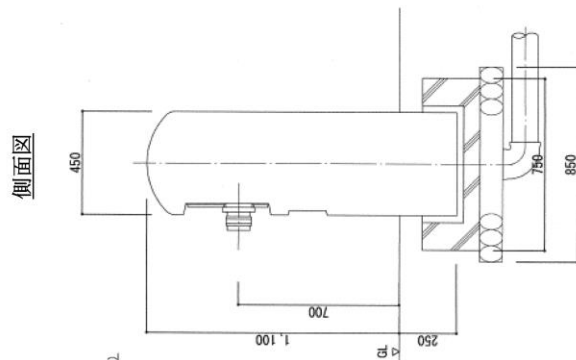
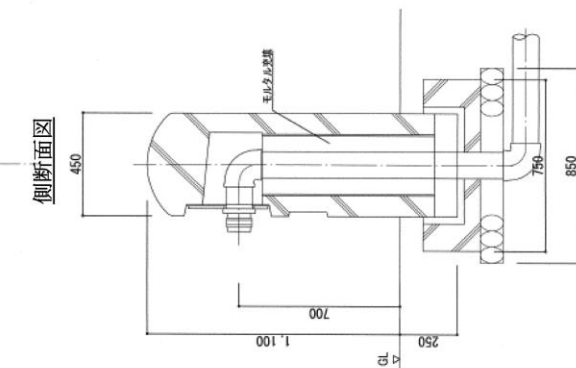
基礎ブロック詳細図



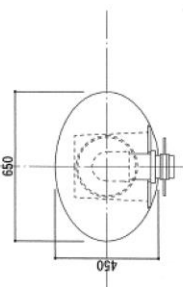
側断面図



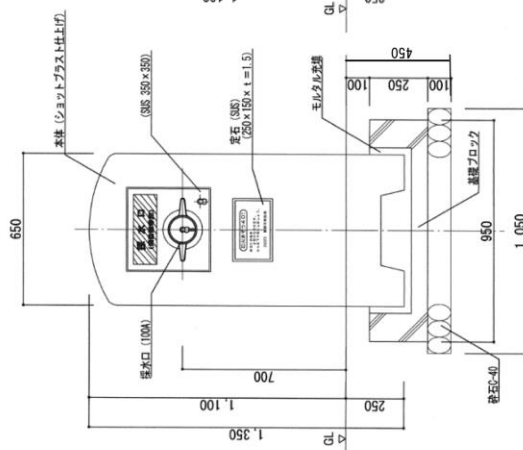
採水口擬石柱詳細図



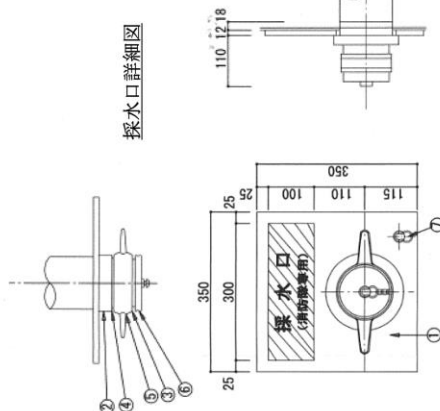
平面図



正面図



採水口詳細図



品番	名称	材質	数量	備考
1	飾りプレート	SUS304	1	t 2
2	採水口本体	BC6	1	Rc4
3	締メ輪	BC6	1	75AJSB9912
4	ポール	C2600W	55	
5	パッキン	N. B. R	1	
6	キャップ	BC6	1	
7	鎖	SUS304	1	55以下

仕上：採水口 ホワイトフロンズメッキ
 飾り板 ヘヤーライン仕上げ
 文字：枠内黒色消込銀赤色塗装焼付仕上 文字浮出

(単位：mm)

防火水槽 40t

あなたの街を
 火災から守ります。
 みんなで大切にしましょう。

○ ○ ○ ○ 姫路市消防局

西側を記入すること

定石 (SUS) (250×150×t=1.5)

姫路市規格現場打ち防火水槽仕様図

1 本体外数量計算

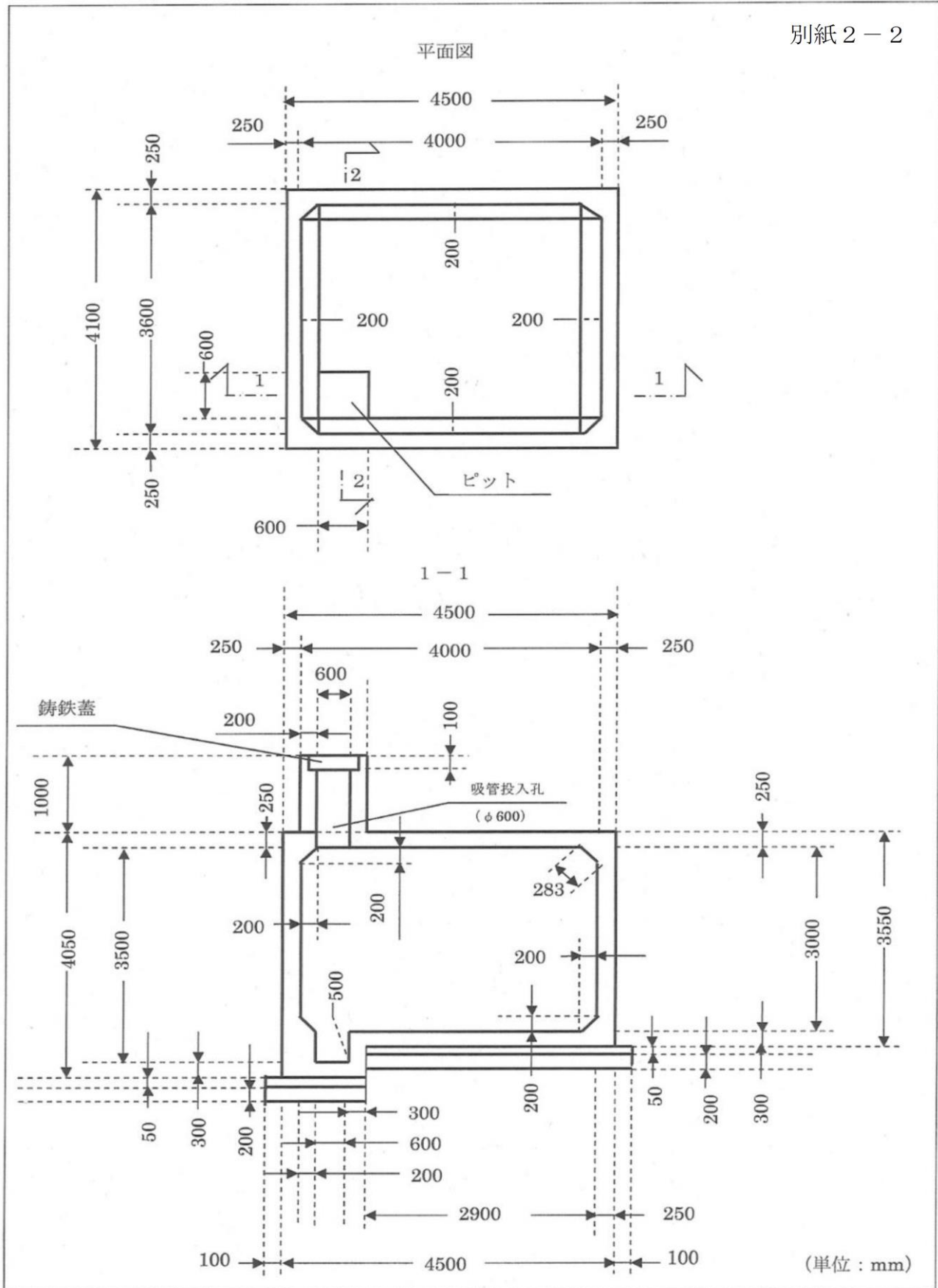
別紙 2 - 1

防火水槽数量総括表

種 別	規 格	単 位	数 量	摘 要
基 礎 材		m ³	4.0	
均しコンクリート		m ³	1.01	
型 枠		m ²	97.4	
コンクリート	c k = 24 N / mm ²	m ³	24.2	
鉄 筋	D 1 9	S D 3 0	kg	295.0
	D 1 6	"	"	2,039.0
	D 1 3	"	"	1,108.0
	合 計		"	3,442.0
マンホール蓋	姫路市型鋳鉄蓋	枚	1.0	
防水材		m ²	58.6	
土 工	掘 削		m ³	205.0
	埋 戻		"	133.0
	残土処分		"	57.0

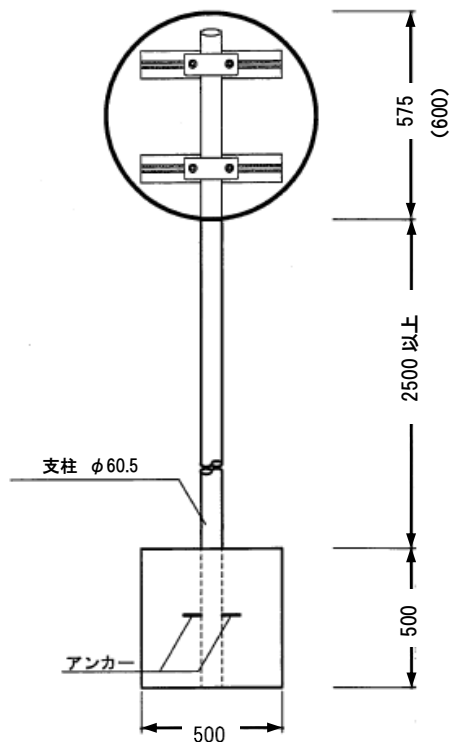
姫路市規格現場打ち防火水槽仕様図

別紙 2 - 2



消防水利標識仕様図

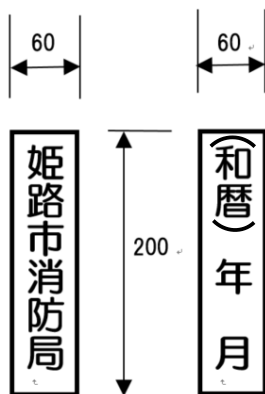
・支柱設置



・標識詳細図



色彩：文字及び縁を白色、地を赤色とする。
 消防法第20条第2項に規定する消防水利の標識。
 (アルミ製：反射仕様とする。)



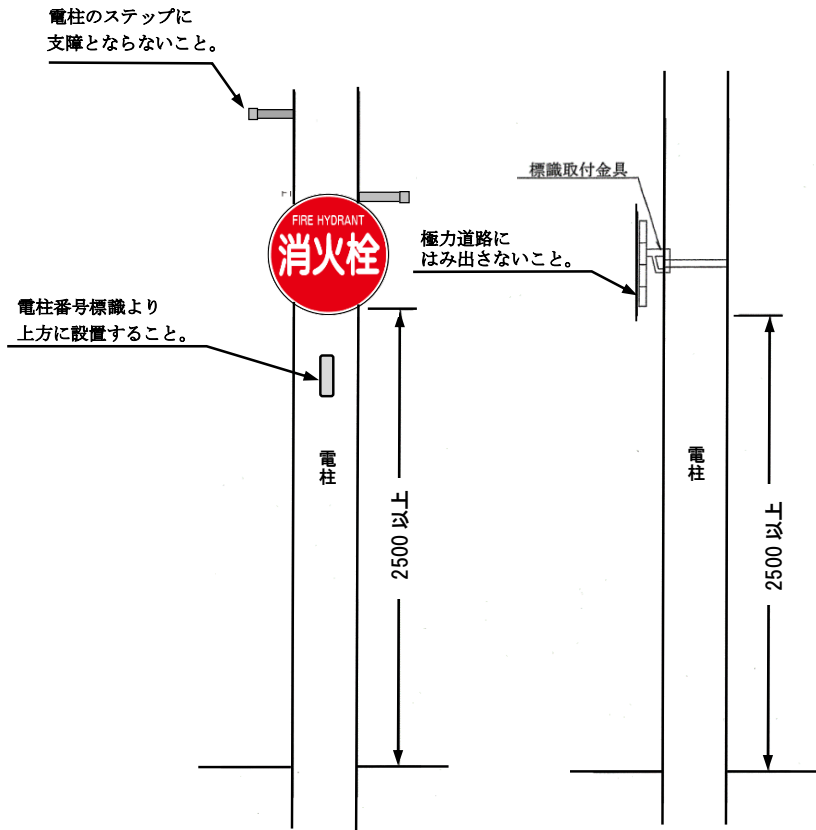
白色スコッチライト。
 青文字反射印刷クリア仕様。

【貼付箇所】

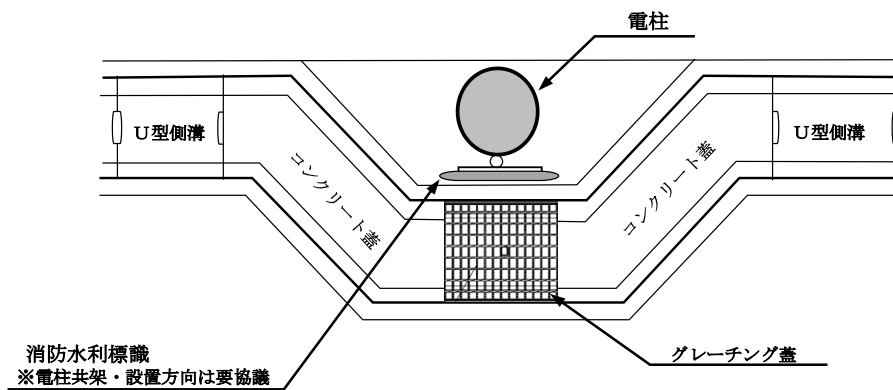
- ・支柱：支柱正面に所属、背面に設置年月。
 - ・電柱共架：標識裏面に所属・設置年月。
- ※標識裏面の容易に視認できる箇所とする。

消防水利標識仕様図

・電柱共架



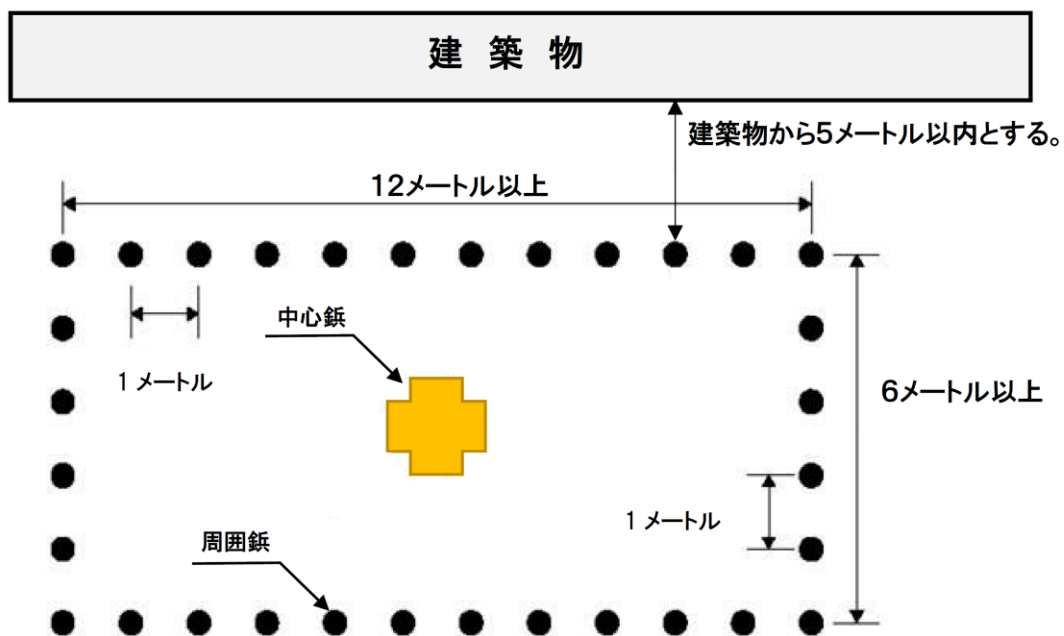
・電柱共架平面図



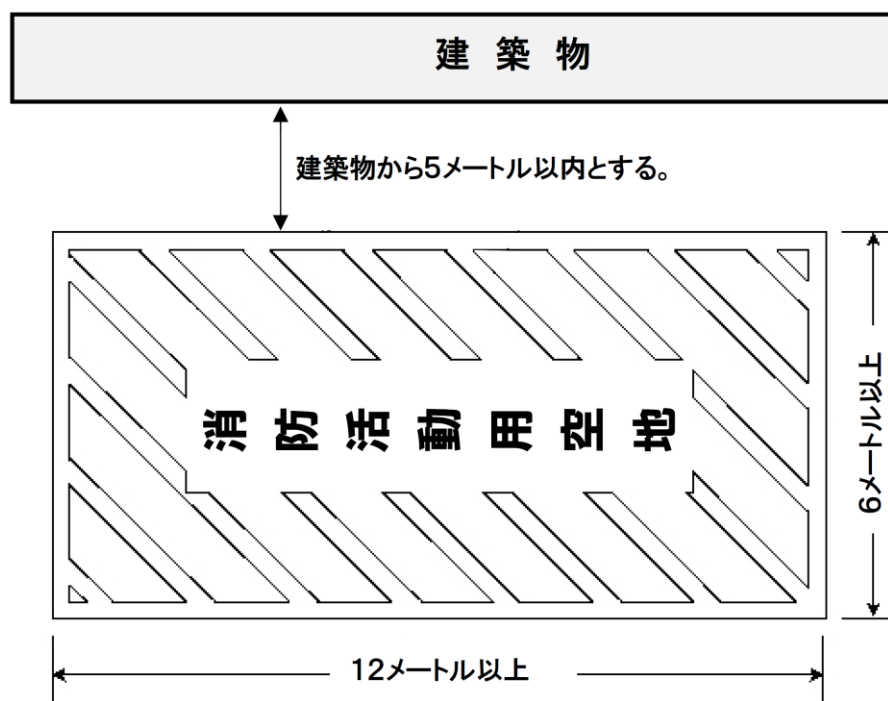
消防活動用空地仕様図

別紙5-1

(1) 路面標示図（鉦標示）



(2) 路面標示図（ゼブラ）

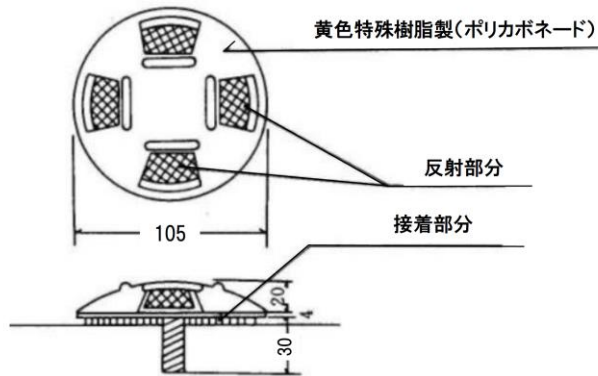


※ ゼブラ及び文字の色は白色又は橙色とすること。

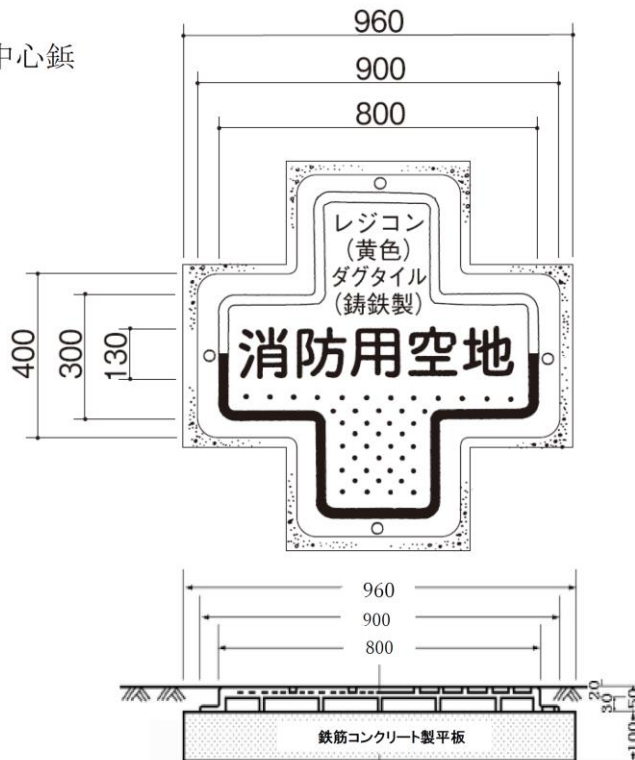
消防活動用空地仕様図

(3) 構造図

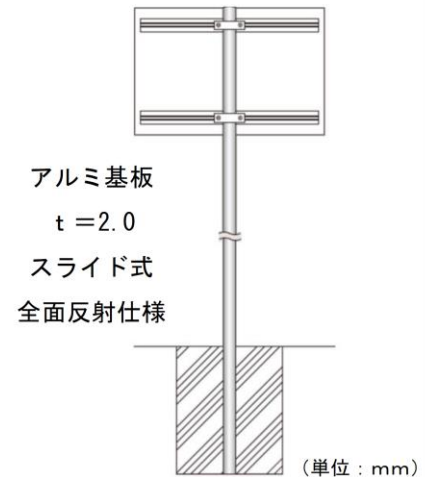
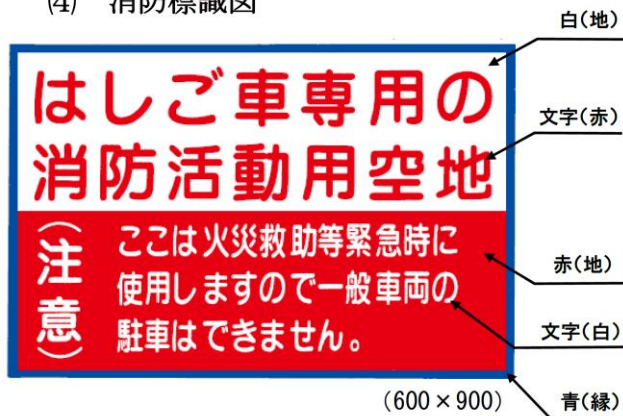
● 周囲鋳



● 中心鋳



(4) 消防標識図



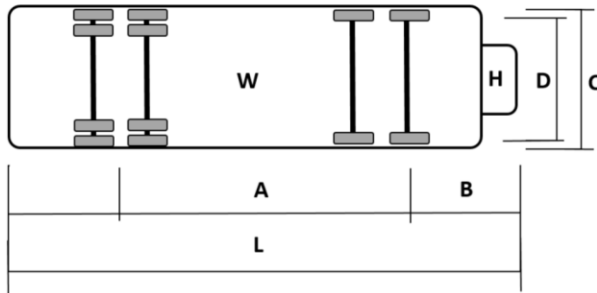
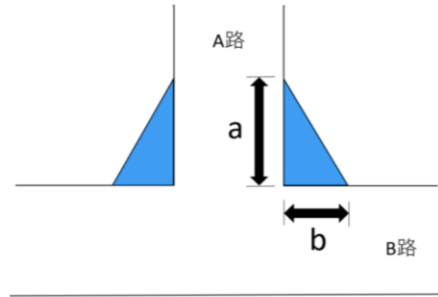
消防活動用空地進入路詳細

隅切の必要寸法表 (aメートル×bメートル)

A路 \ B路	幅員 4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m	14m
幅員 4m	a×b 10×10	7×9	5×8	4×7	3×6	2×5	1.5×4	1×3	0.5×2	0.5×1	
5m	9×7	6×6	4×5	3×4	2×3	1×2	0.5×1				
6m	8×5	5×4	3×3	2×2	1×1						
7m	7×4	4×3	2×2	1×1							
8m	6×3	3×2	1×1								
9m	5×2	2×1									
10m	4×1.5	1×0.5									
11m	3×1										
12m	2×0.5										
13m	1×0.5										
14m											

※隅切の必要なし

※道路の交差角度が90° 以外の場合は、表内の数値を増減すること。



車両の最小回転に必要な用地の算出式

外周の半径

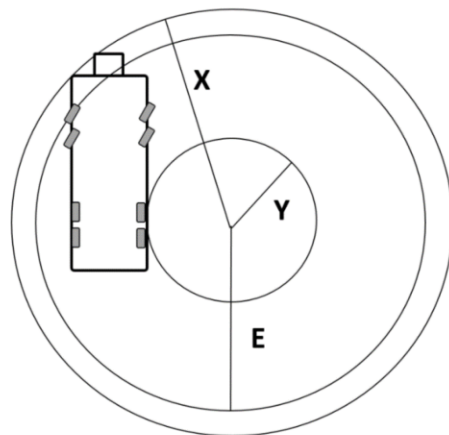
$$X = \sqrt{(A+B)^2 + (\sqrt{E^2 - A^2}) + (\frac{C-D}{2})^2}$$

内周の半径

$$Y = \sqrt{E^2 - A^2} - \frac{C+D}{2}$$

はしご車【50m級】

A	ホイールベース	6.38m
B	前輪オーバーハング	2.73m
C	全幅	2.50m
D	トレッド (前輪)	2.10m
E	最小回転半径	8.40m
X	外周の半径	11.53m
Y	内周の半径	4.96m
L	車両全長	11.61m
H	車両全高	3.60m
W	車両総重量 (t)	21.94t



様式第1号（第7関係）

年 月 日

（あて先）姫 路 市 長

住 所

氏 名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

本件責任者及び担当者（法人の場合のみ記入）

TEL

防火水槽引継書

標記のことについて、都市計画法に基づき下記のとおり引継ぎします。

記

1 所在地

姫路市

2 引継物件

防火水槽40m³級 基

構造：角型 二次製品鉄筋コンクリート造

内径：縦 . m×横 . m×深さ . m

3 添付書類

- (1) 図面（位置図、平面図、構造図）
- (2) 工事写真
- (3) 認定書（財団法人日本消防設備安全センター発行）
- (4) 防火水槽水張検査成績表

4 根 拠

- (1) 都市計画法第39条による。
- (2) 完了公告

年 月 日

様式第2号（第7関係）

年 月 日

（あて先）姫 路 市 長

住 所

氏 名（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

本件責任者及び担当者（法人の場合のみ記入）

TEL

消防水利（消火栓）標識引継書

標記のことについて、都市計画法に基づき下記のとおり引継ぎします。

記

1 所在地

姫路市

2 引継物件

消防水利（消火栓）標識 基

3 添付書類

- (1) 図面（位置図、平面図、構造図）
- (2) 工事写真
- (3) 電柱共架承認書（電柱共架の場合のみ）

4 根 拠

- (1) 都市計画法第39条による。
- (2) 完了公告

年 月 日

（あて先）姫路市長

届出者 住 所

氏 名

防火水槽設置工事完了届出書

標記のことについて、開発行為に伴う下記の防火水槽設置工事が完了しましたので、届出します。

記

- 1 完了公告 年 月 日
- 2 所在地 姫路市
- 3 届出物件 防火水槽40m³級 基
構造：○型二次製品鉄筋コンクリート造
内径：縦○.○m×横○.○m×深さ○.○m
- 4 添付書類
 - (1) 図面（位置図、平面図、構造図）
 - (2) 工事写真
 - (3) 認定書（財団法人 日本消防設備安全センター発行）
 - (4) 防火水槽水張検査成績書

（あて先）姫路市長

届出者 住 所

氏 名

消防活動用空地設置工事完了届出書

標記のことについて、 年 月 日付完了公告された開発行為に伴う消防活動用空地の設置工事が完了しましたので、届出します。

記

- 1 完了年月日 年 月 日
- 2 所在地 姫路市
- 3 届出物件 消防活動用空地 ○箇所
規格：○.○m×○○.○m A=○○.○○m²
消防標識（消防活動用空地） ○基（○○部設置）
- 4 添付書類
 - (1) 施工図面（位置図、平面図、断面図、建物図面）
 - (2) 工事写真（消防標識含む）

7 教育施設

別表第6（第6条関係） 教育施設に関する事項

- 1 1ヘクタール以上の開発事業を実施するときは、当該開発予定地を管轄する教育施設の過不足等について教育委員会と協議すること。
- 2 事業者は、開発事業の着手前に、開発区域内における埋蔵文化財の状況について教育委員会に確認し、教育委員会から埋蔵文化財の分布、試掘若しくは確認調査又は保存（以下「試掘調査等」という。）について指示があった場合は、積極的に協力すること。
- 3 事業者は、開発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、前項の試掘調査等によって埋蔵文化財を発見した場合又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、教育委員会と協議し、埋蔵文化財を保護するために次の各号に定めるところにより必要な措置を講ずるものとする。
 - (1) 開発事業により埋蔵文化財が損傷し、又は滅失するおそれがあると教育委員会が認める場合は、事業者は、教育委員会の指示に従い埋蔵文化財の保存又は記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な措置を行うこと。
 - (2) 開発事業により埋蔵文化財が損傷し、又は滅失する範囲が極めて小さいと教育委員会が認める場合は、事業者は、教育委員会の立会いの下で当該開発事業に係る影響範囲の試掘を行うこと。
 - (3) 開発事業による埋蔵文化財への影響がないと教育委員会が認める場合は、事業者は、当該開発区域において慎重に工事を行うこと。この場合において、工事の施工に伴い遺構又は遺物と認められるものを発見したときは、その現状を変更することなく、速やかに教育委員会にその旨を報告すること。

（解釈）

1ヘクタール以上の開発事業を実施する場合、住宅地開発（戸建住宅・共同住宅等）の場合は、教育施設の過不足等について、大型店舗や工場等の場合は児童や生徒の通学への影響や、教育施設環境への影響について、教育委員会と協議しなければなりません。また開発区域が20ヘクタール以上となる場合は、幼稚園、小学校、中学校の新設又は増設が必要と見込まれる場合があるため、当該教育施設の用地の位置や規模等について教育委員会と協議しなければなりません。

第2項以降は、開発事業における埋蔵文化財の取扱いについての規定です。遺跡と分かっている場所（周知の埋蔵文化財包蔵地）で工事を行う場合は、工事着手の60日前までに届出が必要です。また周知の埋蔵文化財包蔵地の場所は下記場所にて閲覧ができます。

お問い合わせ先（閲覧場所）
姫路市安田四丁目1番地
姫路市教育委員会生涯学習部 文化財課 埋蔵文化財担当
電話 079-221-2787
Fax 079-221-2779

○文化財保護法（抜粋）

（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）

第92条 土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、発掘に着手しようとする日の30日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

2 （略）

（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）

第93条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第1項の規定を準用する。この場合において、同項中「30日前」とあるのは、「60日前」と読み替えるものとする。

8 衛生施設

(公共施設の整備等に関する基準の強化)

第25条 法第33条第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次の各号に定めるところによる。

(1)、(2)、(3)、(5) 略

(4) 政令第29条の2第1項第7号の規定により条例で定めるごみ収集場を設置すべき開発行為の規模は、20ヘクタール未満の開発行為で10戸以上の住宅の建築の用に供するものとする。

別表第7（第6条関係） 衛生施設に関する事項

1 ごみ収集場

(1) ごみ収集場

計画戸数が10戸以上の場合においては次の表に掲げる区分の住宅に応じた基準によりごみ収集場を設置するものとし、計画戸数が10戸未満の場合においては既存のごみ収集場を使用することについて当該ごみ収集場を管理する自治会又はそのごみ収集場を利用する者で組織された団体の代表者との協議が整わない場合並びに市長が特に必要と認める場合に限り、これを設置すること。

区分	基準	
戸建住宅	面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20戸以下：3.0㎡ ・ 21戸以上：計画戸数×0.15㎡ ※面積は、市長が別に定める面積算定方法に基づき、壁部等を除外した有効面積で算定すること。
	位置	原則として既存道路又は開発区域内の周回道路に面する位置に設置すること。ただし、既存道路と開発区域が進入道路のみで接し、かつ、開発区域内に周回道路がない場合は、この限りでない。

	構造	<ul style="list-style-type: none"> ・壁は、厚さ15センチメートル以上かつ高さ1.5メートル以上の角部分を面取りした鉄筋コンクリート造とし、その上部をメッシュフェンス構造とし、及び床面からの天井高さは2.0メートル以上とする。ただし、交差点付近等で視距が確保できないと市が認めた場合は、壁の高さについて市長と協議することとする。なお、鉄筋はD13異形棒鋼を使用し、15センチメートルピッチで配筋するものとする。 ・床は、基礎材厚さ10センチメートル以上かつコンクリート厚さ10センチメートル以上の鉄筋コンクリート造とし、3パーセントの片勾配として排水を容易にすること。なお、鉄筋はD13異形棒鋼を使用し、15センチメートルピッチで配筋するものとする。 ・前面に側溝がある場合は、コンクリート蓋又はグレーチング蓋で側溝に蓋をすること。 ・当該ごみ収集場が市に帰属することとなる場合は、工事完了時に中央の壁に黒ペンキ等で「姫路市」と明記すること。なお、表記文字の大きさは、1字画あたり25センチメートル角とすること。 ・前面開口部及び天井部分等はメッシュフェンス構造とし、前面開口部には水切溝及び床に埋込み式ガイドレールを設けたハンガータイプの引き扉を設置すること。なお、前面開口部は90センチメートル以上の幅員を確保すること。 ・ごみ収集場の標準構造図は、市長が別に定める。
	その他	40戸以上の場合は、概ね20戸に1か所の割合で設置すること。
集合住宅	位置	敷地内の戸建住宅の基準に準じた位置に設置すること。

<p>構造等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・床部分は、コンクリート造りとし、雨水、汚水が溜まらないように勾配をつけること。 ・前面に側溝がある場合は、コンクリート蓋又はグレーチング蓋で側溝に蓋をすること。 ・その他の構造については、次の①又は②のいずれかのものを設置すること。 <p>①原則として、次の式により算定した容量のごみボックスを設置すること。</p> <p style="text-align: center;">計画戸数×90リットル</p> <p>②次に掲げる事項のものを設置すること。</p> <p>面積：原則として、次の式により算定すること。</p> <p style="text-align: center;">計画戸数×0.15㎡</p> <p>※面積は、市長が別に定める面積算定方法に基づき、壁部等を除外した有効面積で算定すること。</p> <p>構造：・道路面以外の三方の壁部分をブロック、コンクリート又はメッシュフェンス等で囲うこと。なお、ブロック又はコンクリートには鉄筋等を使用し、倒壊しないよう十分な強度を持つ構造とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井部分をメッシュフェンス等で覆うこと。なお、天井高さは2.0メートル以上とすること。 ・前面開口部には引き扉を設置すること。なお、前面開口部は90センチメートル以上の幅員を確保すること。 ・密閉した構造である場合は、周辺に配慮した換気ができる構造とすること。
------------	--

(2) 粗大ごみ収集場

既存の粗大ごみ収集場を使用することについて、当該粗大ごみ収集場を管理する自治会又は当該粗大ごみ収集場を利用する者で組織された団体の代表者との協議が整わない場合及び市長が特に必要と認める場合は、粗大ごみ収集場を設置すること。

(解釈)

開発事業におけるごみ収集場設置の規定です。条例第25条第3号の規定により10戸以上の住宅の建築の用に供する目的で行う開発事業は、戸建住宅又は集合住宅（共同住宅・長屋住宅）にかかわらず、ごみ収集場を設置しなければなりません。ただし戸建住宅の場合で、計画戸数が40戸以上の場合、概ね20戸に1か所の割合で複数個設置するものとします。また別表第7第1項第1号表に規定する市長が別に定める面積算定方法は、次の図のとおりとします。

(1) ごみ収集場

【戸建住宅】

(面積)

- ・必要最小限の面積となるよう計画すること。

(位置)

- ・開口部が道路側に面していること。
- ・収集車停車位置と開口部の間に障害物がないこと。
- ・ごみ収集車が後退することなくごみ収集場へ接近することができ、容易に方向転換又は通り抜けができる場所であること。
- ・収集車停車位置を考慮し、収集時に交通の安全を確保できる場所とすること。

(構造)

・壁部構造

壁部上部に境界プレートを設置する際には安全性に配慮して設置すること。

・天井部構造

均等な間隔で1メートルピッチ以内の金具補強を施すこと。

・床部構造

道路面から5センチメートル以上床面をあげること。

- ・扉部構造

外側がスライドする構造とし、指詰め防止ストッパーを設置すること。

水切溝はハンガードアのガイドローラーがはまらない幅で、側溝天端も切って設置すること。

付近に電柱などの構造物がある場合は、開口部は原則反対側に設けること。

前面幅が2.8メートル以上の場合や、構造物を避けるために、算定除外区域側などに開口部

を設ける場合は、開口幅員90センチメートル以上を確保し、前面中央に設置すること。

必要がある場合は、幅員の拡張、両開きスライド扉を設置すること。

傾斜地に設置する場合は、開口部は上側に設けること。

前面固定メッシュフェンス部分が幅1メートル以上となる場合は、水平方向の金具補強を3～4本施すこと。

- ・注意看板

前面開口部（扉上部）に注意看板を設置すること。記載内容は、「ちゅうい あぶないので、うえにあがらないでください。 ひめじし」とする。また、公園に隣接している場合は公園と接する面にも注意看板を設置すること。なお、B4以上の大きさとし、安全に留意して番線などで固定すること。

(その他)

電柱が付近にある場合、支線は弓支線で開口部分にかからないように設置すること。

電柱が付近にある場合は、ごみ収集場壁部から15センチメートル以上の間隔をあげること。

【集合住宅】

(構造)

- ・床部構造

基礎材厚さ10センチメートル以上かつコンクリート厚さ10センチメートル以上の鉄筋コンクリート造りとし、1パーセントの片勾配として排水を容易にすること。なお、鉄筋はD6異形棒鋼相当を使用し、15センチメートルピッチ以内で配筋するものとする。

- ・①ごみボックス

2500リットル以上となる場合は構造②とすること。

ごみボックスの高さは110～130センチメートルのものとする。

ごみボックスはアンカーボルトで固定すること。

ごみボックスの左右後方の三方を高さ100～120センチメートルのブロック、コンクリート等で囲うこと。なお、ブロックコンクリートには鉄筋などを使用し、倒壊しないよう十分な強度を持つ構造とすること。

- ・②ごみ庫

戸建住宅のごみ収集場に準ずる。

(2) 粗大ごみ収集場

(位置)

(1) ごみ収集場の基準に準じた位置に設置すること。

(面積)

有効面積25平方メートル以上とする。ただし、100戸以上の場合は、別途協議を必要とする。

(構造)

- ・床部構造

基礎材厚さ10センチメートル以上かつコンクリート厚さ10センチメートル以上の鉄筋コンクリート造りとし、1パーセントの片勾配として排水を容易にすること。なお、鉄筋はD13異形棒鋼を使用し、15センチメートルピッチで配筋するものとする。

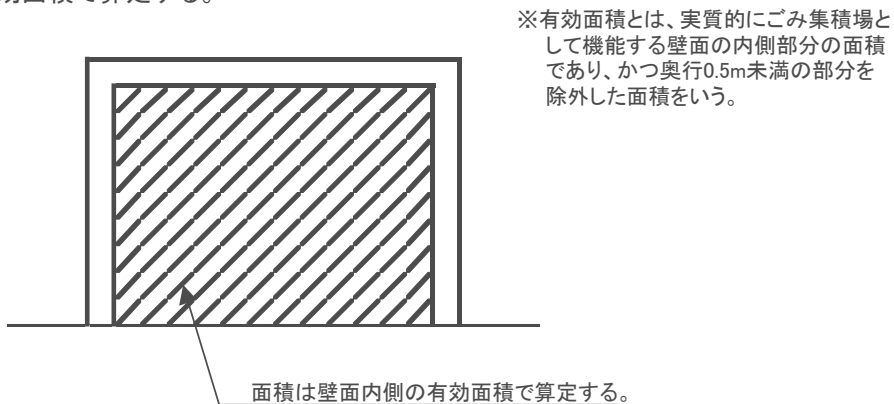
- ・壁部構造

厚さ15センチメートル以上かつ高さ100～120センチメートルの角を面取りした鉄筋コンクリート造とする。なお、鉄筋はD13異形棒鋼を使用し、15センチメートルピッチで配筋するものとする。

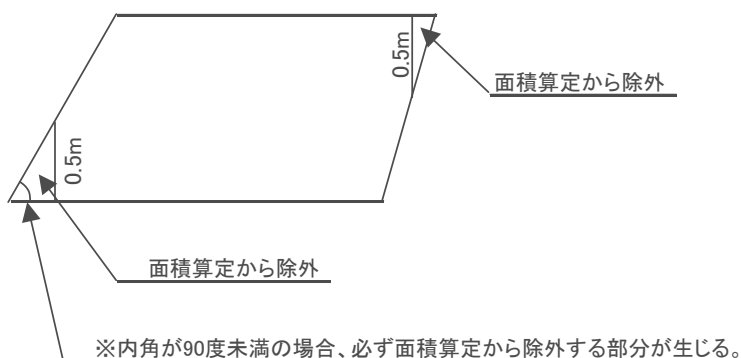
- ・当該粗大ごみ収集場が市に帰属することとなる場合は、工事完了時に中央に壁に黒ペンキ等で「姫路市」と明記すること。なお、表記文字の大きさは、1字画あたり25センチメートル角とする。

(図 4 9) ごみ収集場面積算定方法図

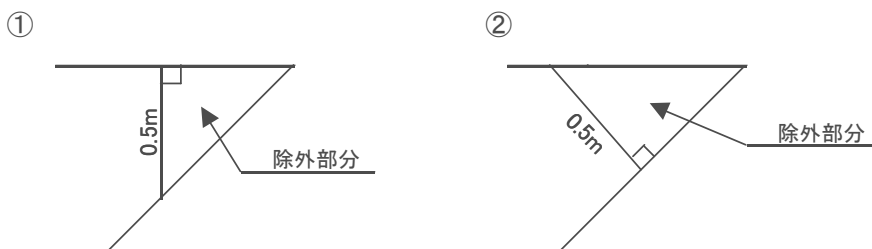
(1) 面積は有効面積で算定する。



(2) 奥行0.5m未満の部分は面積算定から除外する。



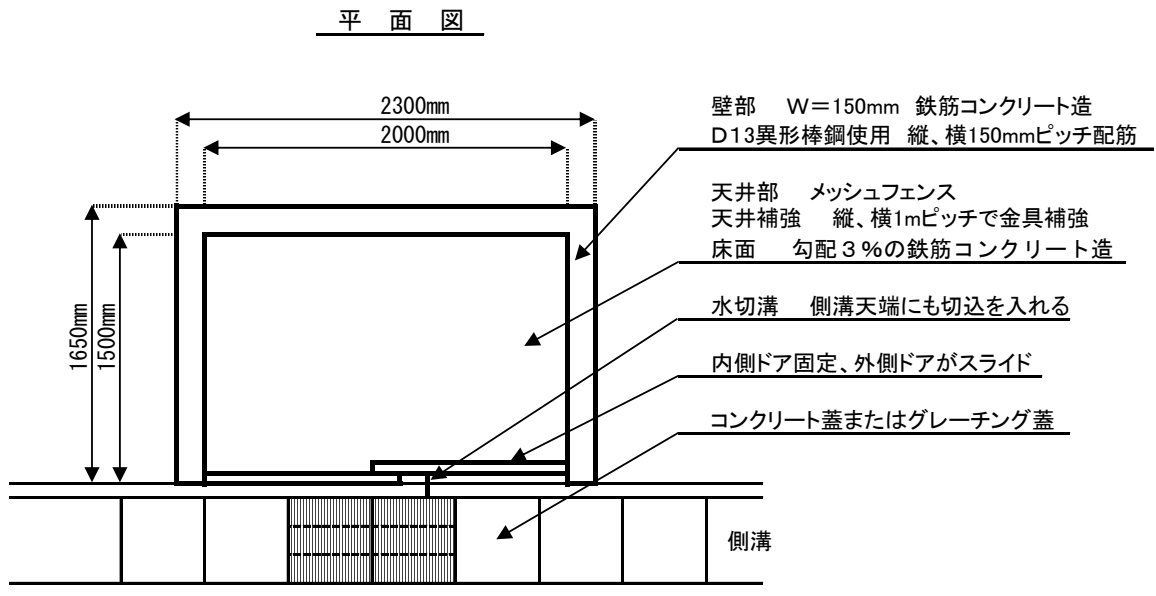
(3) 除外部分を決定する場合、どちらの辺から垂線を引いてもよい。



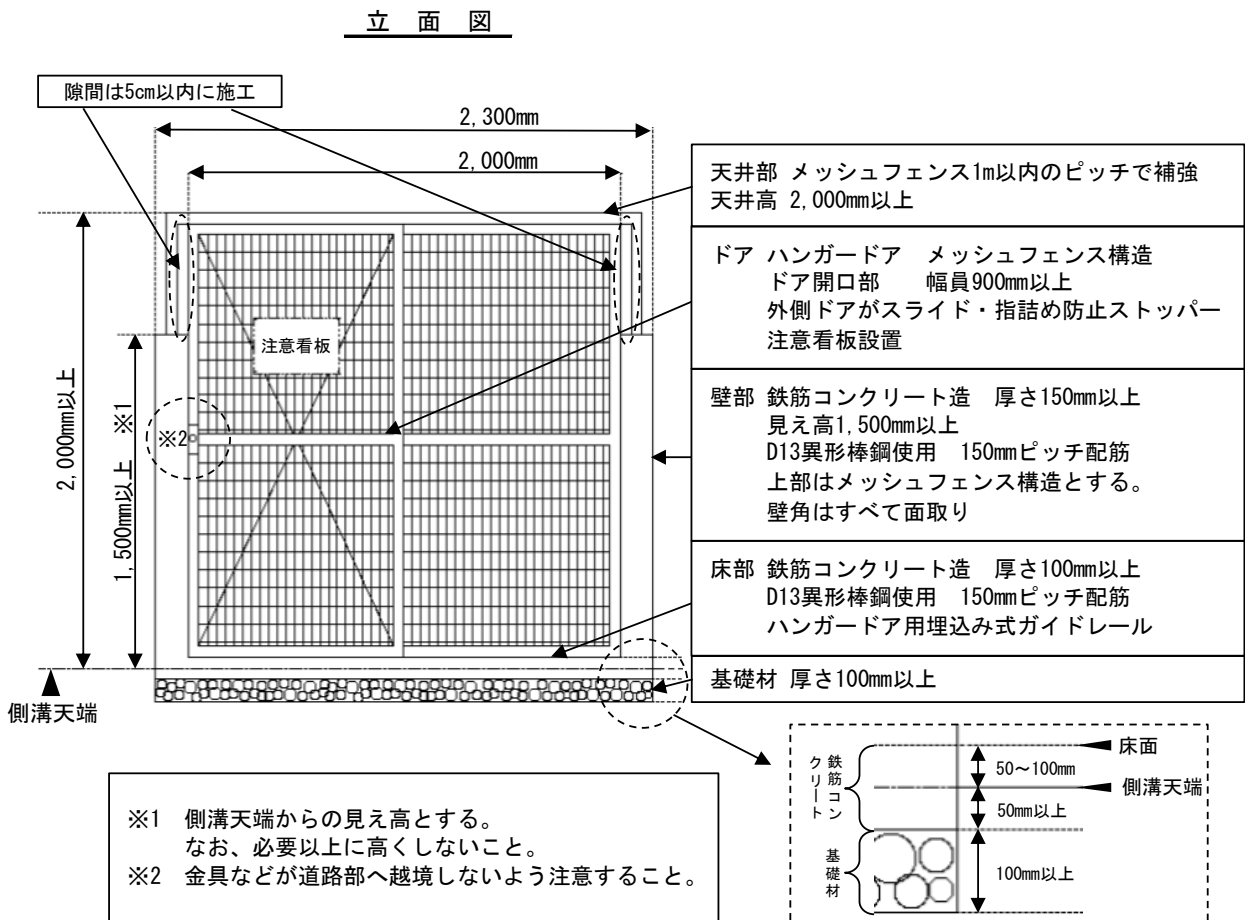
①、②のどちらでもよい。

別表第7第1項第1号表に規定する市長が別に定める、ごみ収集場の構造図は下記図のとおりとします。

(図50)ごみ収集場標準構造図



※面積は壁面内側の有効面積で3㎡を確保すること。
※縦、横の平面寸法は、必ずしも標準構造図に示すとおりでなくてもよい。



2 し尿処理における普通汲取

し尿の処理方法は、下水道処理区域内にあつては下水道に直結した水洗便所と、その他の区域内にあつては原則として合併浄化槽等を設置するものとし、汲み取り式便所又は加水簡易水洗便所は、特別な理由がある場合を除き使用しないこと。

3 浄化槽の設置基準

下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の処理区域外で、浄化槽を設ける場合は、次に掲げる基準を満たすものとする。ただし、協議の日から2年以内に公共下水道の供用が開始されることが確実と見込まれるときは、別途協議した方法によることができる。

- (1) 同一敷地内及び開発区域内において連担する建築物に係る汚水し尿は、原則として一系統の浄化槽により処理すること。
- (2) 開発区域全体における浄化槽の処理対象人員の合計が201人以上の場合は、開発区域全体を1つの浄化槽で処理すること。
- (3) 浄化槽を設置する位置は、上水道の水源、農業用水及び地下水等の汚染のおそれのない地点とすること。
- (4) 浄化槽の放流水質及び構造基準等については、市長が別に定める基準によること。
- (5) 浄化槽の設置後は、事業者は浄化槽法（昭和58年法律第43号）の規定に基づき、保守点検及び清掃等が行われるように管理者に対し周知徹底を図ること。
- (6) 宅地分譲地等において共同使用する浄化槽を設ける場合は、事業者は、あらかじめ分譲等の後における浄化槽の管理計画及びその方法を明らかにすること。

開発事業における下水道処理方式の規定です。下水道処理区域内は、下水道に直結した水洗便所とし、その他の区域内は、合併浄化槽等を設置することを基本とします。汲み取り式便所又は加水簡易水洗便所は、特別な理由がある場合を除き使用しないものとします。

9 駐車施設

別表第8（第6条関係） 駐車施設に関する事項

1 駐車施設の確保

駐車施設の設置については、開発事業の目的とする用途に基づく事業活動に応じて、他の法令及び姫路市駐車施設附置条例（昭和48年姫路市条例第25号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 共同住宅及び長屋住宅にあつては、計画戸数の2分の1以上の駐車場及び計画戸数以上の駐輪場を確保すること。
- (2) 予定建築物又は工作物が病院、学校、社会福祉施設その他公益上必要な建築物であつて敷地内に駐車施設が確保できない場合は、当該建築物又は工作物の敷地境界からおおむね250メートル以内に駐車施設を確保すること。

2 駐車施設の規模

駐車場の1台あたりの駐車スペースは、原則として大型車用のものにあつては3.3メートル×13.0メートル、普通乗用車用のものにあつては2.3メートル×5.0メートルとし、自動車が安全に駐車し、又は出入りすることができる規模としなければならない。

（解釈）

開発行為における、駐車施設の規定です。第1項に規定する姫路市駐車施設附置条例の規定により姫路市内において指定されている、駐車場整備地区は（図51）のとおりです。

開発事業において設置する駐車施設は原則として開発区域内に設置するものとしますが、条例第2条第7号に規定する関連公共施設等、公益的施設の設置を目的とする開発事業については、敷地内に駐車施設が確保できない場合、当該建築物又は工作物の敷地境界からおおむね250メートル以内に駐車施設を設置できるものとします。

○姫路市駐車施設附置条例（抜粋）

（建築物の新築の場合の駐車施設の附置）

第3条 別表(ア)欄に掲げる地区又は地域内において、同表(イ)欄に定める面積が同表(ウ)欄に掲げる面積を超える建築物を新築しようとする者は、同表(エ)欄に掲げる建築物の部分の床面積をそれ

ぞれ同表(オ)欄に掲げる面積で除して得た数値を合計した数値(同表備考 2 の規定による延べ面積が6千平方メートルに満たない場合においては、当該合計した数値に同表(カ)欄に掲げる式により算出して得た数値を乗じて得た数値(小数点以下の端数があるときは、切り上げる。))の台数以上の規模を有する駐車施設を当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。ただし、駐車場整備地区内又は商業地域若しくは近隣商業地域内において、特定用途(法第20条第1項に規定する特定用途をいう。以下同じ。)以外の用途(以下「非特定用途」という。)に供する建築物で、規則で定めるものについては、この限りではない。

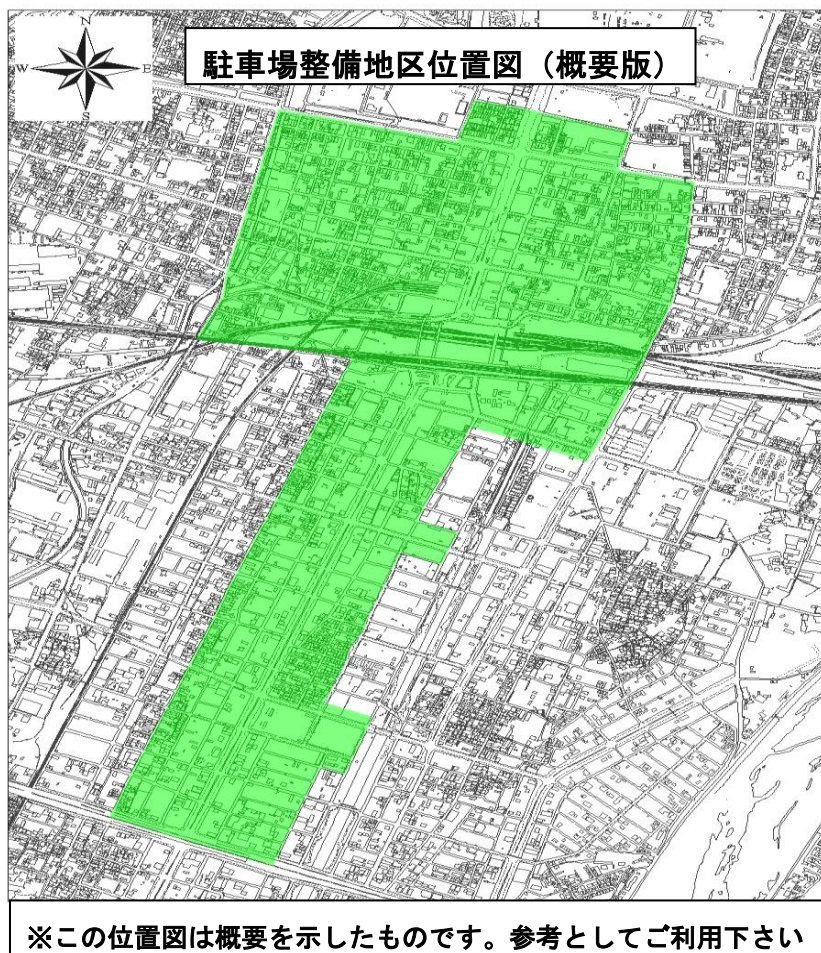
(第3条関係)別表

(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)	(カ)
駐車場整備地区、商業地域又は近隣商業地域	特定用途に供する部分の床面積と非特定用途に供する部分の床面積に0.5を乗じて得たものとの合計	1千平方メートル	特定用途に供する部分	150平方メートル	1-(1千平方メートル×(6千平方メートル-延べ面積))÷(6千平方メートル×(イ)欄に掲げる面積-1千平方メートル×延べ面積)
			非特定用途に供する部分	200平方メートル	
周辺地区又は自動車ふくそう地区	特定用途に供する部分の床面積	2千平方メートル	特定用途に供する部分	150平方メートル	1-(6千平方メートル-延べ面積)÷(2×延べ面積)

備考

- (イ)欄及び(エ)欄に規定する部分は、駐車施設及び駐輪施設(道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第10号に規定する原動機付自転車及び同項第11号の2に規定する自転車の駐車のための施設をいう。以下同じ。)の用途に供する部分を除き、観覧場にあつては屋外観覧席の部分を含む。
- (カ)欄の延べ面積は、駐車施設及び駐輪施設の用途に供する部分の面積を除き、観覧場にあつては屋外観覧席の部分の面積を含む。

(図51)



10 集会施設

別表第9（第6条関係） 集会施設に関する事項

1 集会施設

事業者は、住宅の計画戸数が次の各号に掲げる要件に該当する場合は、当該各号に掲げる集会所用地又は集会室（以下「集会施設」という。）を設置しなければならない。

- (1) 共同住宅又は長屋住宅で当該住宅の戸数が120戸以上の場合は、集会所用地又は集会室を設置すること。
- (2) 前号に定める場合のほか、当該住宅の戸数が100戸以上の場合は、集会所用地を設置すること。

2 集会施設の設置基準

事業者は、次に定める基準により集会施設を設置しなければならない。

(1) 設置数

- ア 集会所用地の設置数は、住宅の戸数が100戸以上300戸未満の場合は1箇所以上とし、300戸以上のときは300戸を超えるごとに1を加えた数に1を加えた箇所以上とする。
- イ 集会室の設置数は、住宅の戸数が120戸以上300戸未満の場合は1箇所以上とし、300戸以上のときは300戸を超えるごとに1を加えた数に1を加えた箇所以上とする。

(2) 面積

ア 集会所用地の面積

1箇所当たりの集会所用地の面積は、住宅戸数を集会所用地設置数で除した数が100戸以下のときは150平方メートル以上とし、100戸を超えるときは150平方メートルに100戸を超える戸数につき10戸までごとに6平方メートルを加えた面積以上とする。

イ 集会室の面積

1箇所当たりの集会室の面積は、住宅戸数を集会室設置数で除した数が150戸以下のときは50平方メートル以上とし、150戸を超えるときは50平方メートルに150戸を超える戸数につき20戸までごとに3平方メートルを加えた面積以上とする。

3 集会施設等の管理

(1) 集会所用地の管理

事業者は、市長と条例第17条第1項に規定する協定を締結し、これにより集会所用地を維持

管理すること。

(2) 集会室の管理

集会室は、当該住宅管理組織が結成されるまでは事業者において維持管理し、当該住宅管理組織結成後に、当該管理組織に無償で譲渡すること。

4 防護柵等の設置

集会所用地の周囲には、1.5メートルの高さのフェンス及び出入口を設置すること。

(解釈)

開発事業における、集会施設の規定です。事業者は、共同（長屋）住宅の場合で当該住宅の戸数が120戸以上の場合には集会所用地又は集会室を、戸建住宅等住宅の戸数が100戸以上の場合には集会所用地を設置することとします。また集会所用地は原則、姫路市へ帰属するものとし、維持管理については、第3項第1号に規定するとおり、当該住宅管理組織が結成し集会所が建設されるまで、またその後の取扱いについて市長と条例第17条第1項に規定する協定を締結し、適切に維持管理するものとし、集会室は、当該住宅管理組織が結成されるまでは事業者において維持管理し、当該住宅管理組織結成後、これに無償で譲渡するものとし、

1.1 宅地

(建築物の敷地面積の最低限度)

第26条 法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次の表に定めるとおりとする。

法第8条第1項第1号に規定する用途地域	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	120平方メートル
その他の用途地域	100平方メートル

別表第10 (第6条関係) 宅地に関する事項

1 宅地の面積等

(1) 平均宅地面積

開発区域の平均宅地面積は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める面積とする。

法第8条第1項第1号に規定する用途地域	平均宅地面積
第1種低層住居専用地域	130平方メートル以上
その他の用途地域	120平方メートル以上

(2) 路地状部分は、その面積の2分の1を宅地面積から除外し、前号の表及び条例第26条の表を適用する。

(3) 宅地の接道幅員は、道路に対し2.5メートル以上確保するものとする。

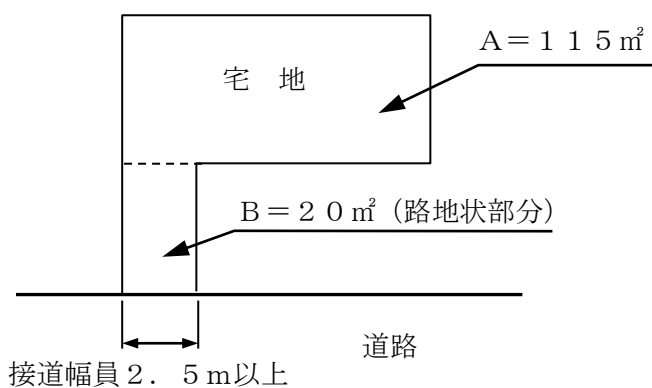
2 宅地の技術基準等

開発区域における宅地の切土、盛土の施工、法面、擁壁、排水施設の設置等については、法第33条に基づく開発許可の基準を遵守するとともに、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第13条に規定する宅地造成等に関する工事の技術的基準を遵守すること。

(解釈)

建築物の敷地面積の最低限度及び平均宅地面積、宅地の接道幅員の規定です。別表第10第1項第2号及び第3号の取扱いは(図5.3)のとおりとします。敷地面積の最低限度についても第2号の規定を準用し、路地状部分面積の2分の1を除外して条例第26条の表を適用するものとします。

(図53) 路地状部分の面積計算及び接道幅員について



- ・ 宅地の面積
 $A + B = 135 \text{ m}^2$
- ・ 敷地面積の最低限度算定用面積
 $A + B / 2 = 125 \text{ m}^2$
- ・ 平均宅地面積算定用面積
 $A + B / 2 = 125 \text{ m}^2$

接道幅員を2.5m以上確保する理由については、当該路地状となる部分について、道路構造令第4条第2項表に規定する小型自動車の幅1.7mに歩行者が通行出来る占有幅0.75mを確保していることによります。(1.7m+0.75m=2.45m \approx 2.5m)

規則別表第10第2項は、開発区域の宅地に関する技術基準についての規定です。宅地の切土、盛土の施工、法面、擁壁、排水施設の設置等については、法第33条に基づく開発許可の基準を遵守するとともに、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第13条に規定する宅地造成等に関する工事の技術的基準を遵守しなければなりません。また宅地造成等に関する工事の技術的基準については、「兵庫県まちづくり部建築指導課 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等技術マニュアル」（以下「宅地造成等技術マニュアル」という。）に準拠するものとします。よって、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17条に基づく大臣認定擁壁は、兵庫県まちづくり部建築指導課長が認めたものに限り使用を認めます。

次に開発事業において設置する擁壁の標準構造図を示します。当該構造にて擁壁を設置する場合は擁壁構造計算書の添付を省略出来るものとしますが、土質条件等が標準構造図に合致しない場合は別途構造計算書を添付するものとします。なお、必要とされる地盤支持力が 100 kN/m^2 以下である場合は簡易ボーリング等や試掘により土質が確認できれば、建築基準法施行令第93条の表の数値によることができますが、 100 kN/m^2 を超える場合はボーリング調査（標準貫入試験 JISA1219）を実施し算出するとともに、基礎掘削完了時に改めて平板載荷試験（JGS1521）により地盤支持力を確認するものとします。

鉄筋コンクリート造(L型)擁壁の標準構造図

1 標準構造図の種類

標準構造図としては、表1に示したように、鉄筋コンクリート擁壁として、L型擁壁のみとしました。

2 標準構造図使用上の注意点

- 1) 標準構造図は、各構造図に示した条件を満足する場合だけに使用して下さい。
- 2) 地盤反力が 100kN/m^2 (10tf/m^2) を超える場合は、ボーリング調査により地耐力を確認できる資料を提出するとともに、必要な地盤支持力が確保できるよう、地盤改良等の検討をして下さい。
- 3) 地表面載荷重は、 10kN/m^2 (1tf/m^2) とし、擁壁背面は水平にして下さい。
- 4) 軟弱地盤や、過去に埋立を行っている地盤等については、地盤改良等を行い地耐力の確認を行って下さい。
- 5) 主筋の定着長及び継手長は、鉄筋径の40倍以上として下さい。

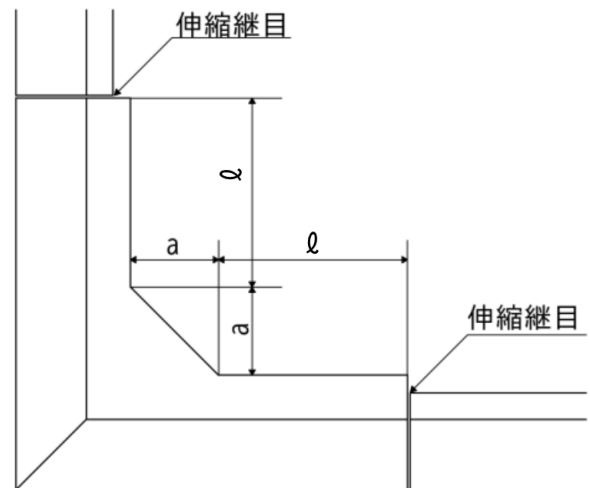
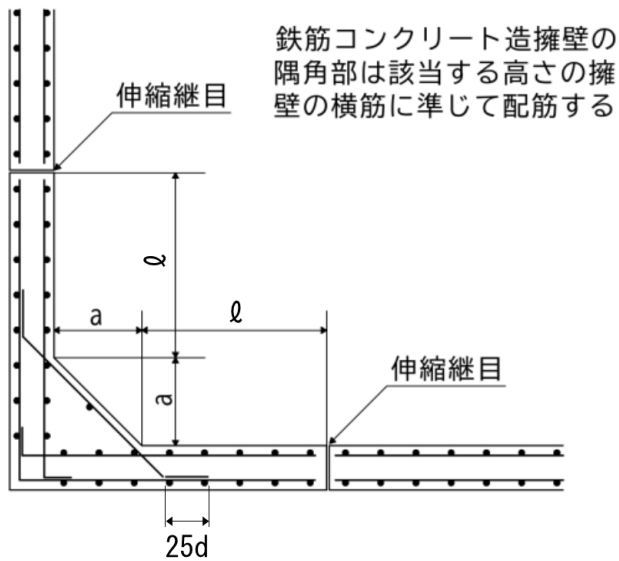
表1 鉄筋コンクリート擁壁等の標準構造図の種類と地耐力 (kN/m^2)

擁壁の高さ	L型擁壁
0.5m	45
1.0m	65
1.5m	80
2.0m	100
2.5m	115
3.0m	135
3.5m	155
4.0m	175
4.5m	195
5.0m	215

※ 擁壁の高さが2.0m以下については、用心鉄筋を配しなくてもよい。

鉄筋コンクリート擁壁の隅角部の補強及び伸縮継目

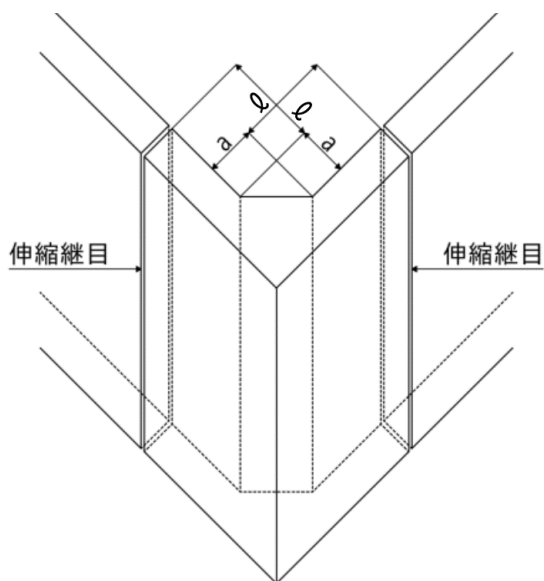
擁壁の隅角部の内角が 135° 未満の場合の擁壁の隅角部の補強及び伸縮継目の設置については「宅地造成等技術マニュアル」に準拠してください。



鉄筋コンクリート造擁壁の場合

練積み造擁壁の場合

(a) 平面図



(b) 立体図

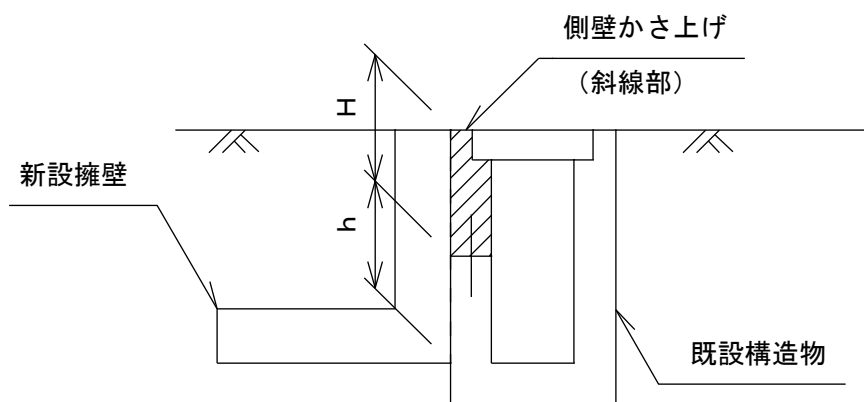
a : 補強幅	
高さ (m)	a (cm)
3.0 以下	50
3.0 を超える	60
ℓ : 伸縮目地の位置	
2.0mを超え、かつ擁壁高さ程度とする	

擁壁の根入れ

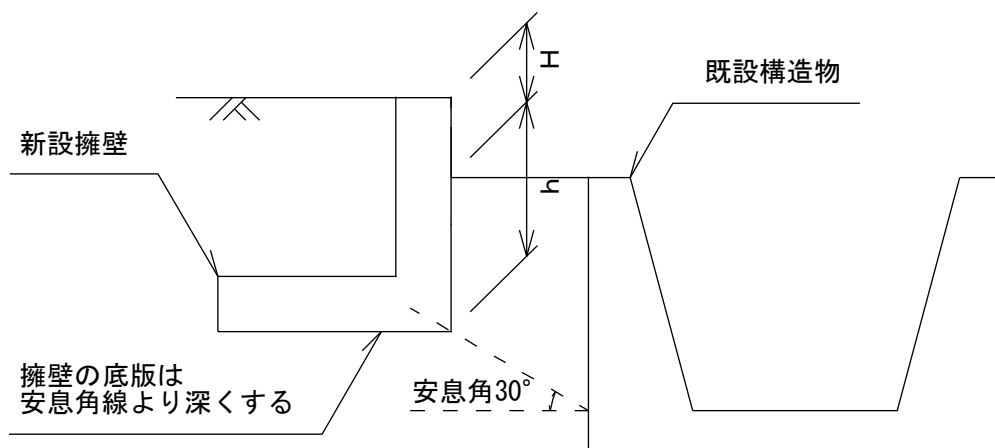
排水構造物に近接して擁壁を設置する場合の根入れは、下記のとおりとします。

なお、開発区域内に崖が生じない場合における擁壁設置の可否については、各構造物の管理者と十分協議してください。

※ Hは根入れ深さ（h）の算定上の擁壁の高さを示す。



(a) 既設構造物の側壁を嵩上げする場合

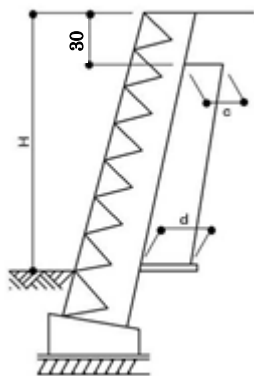


(b) 既設構造物から離れた位置に擁壁を設ける場合

透水層の設置

擁壁には、次の透水層を設ける。

- (ア) 透水層の材料は、砂利、単粒度碎石、栗石等の透水性が保持でき、劣化しないものを使用する。また、透水層の厚さは、次の表を標準とする。



擁壁の高さH (m)	透水層の厚さ (cm)		備考
	上端 c	下端 d	
$H \leq 3.0$	30	40	透水層の上端は、 擁壁上端から 30 c m 下方とする。
$3.0 < H \leq 4.0$	30	50	
$4.0 < H$	30	60	

<透水層参考図>

- (イ) 擁壁用透水マットは、兵庫県まちづくり部建築指導課長が認めるものに限り使用を認める。

(解説)

1. 擁壁用透水マットは、高さが5 m以下の鉄筋コンクリート造（高さが3 mを超える場合は、下部水抜穴の位置に、厚さ30 cm以上、高さ50 cm以上の砂利又は碎石の透水層も設置する。）又は無筋コンクリート造の擁壁に限り使用を認める。
2. 擁壁用透水マットの使用の可否を検討するにあたっては、擁壁用透水マット協会が認定時に作成した承認願の内容を遵守するものとする。
3. 透水層下端には止水コンクリート（厚さ5～10 cm）を設ける。
4. 擁壁の高さが1.0 m以上となる場合は、必ず透水層及び止水壁を設置すること。

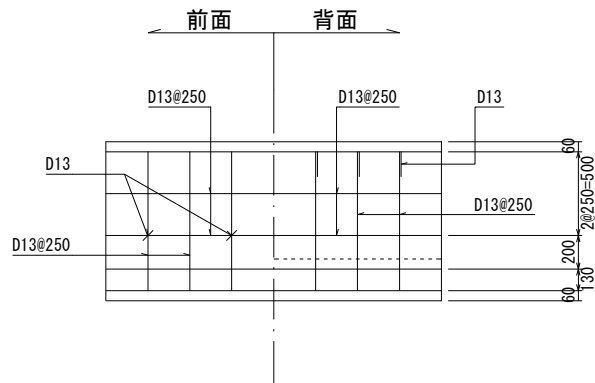
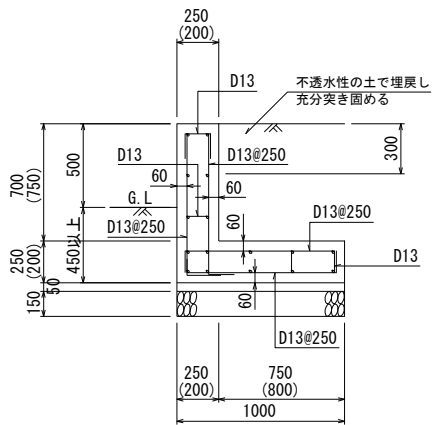
(令和7年1月現在)

擁壁用透水マット名称	製造会社名
ヘチマロン502F, 252F	新光ナイロン(株)
ネトロン透水マットYタイプ	豊洋産業(株)
エンドレンマットRSタイプ	前田工織(株)
カルドレンTWタイプ	三井化学産資(株)
グリシートKPタイプ	タキロンシーアイシビル(株)
ニードフルエースWT-100	(株)田中
パブリックドレンAYタイプ	旭化成アドバンス(株)

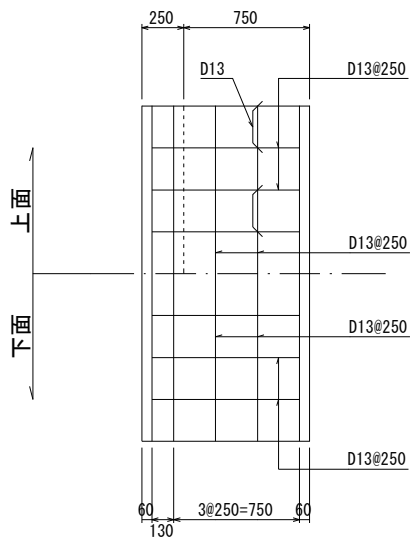
<表4-4-2 兵庫県まちづくり部建築指導課長が使用を認める擁壁用透水マット>

L型擁壁(0.5m型)

単位 mm



縦壁配筋図



底版配筋図

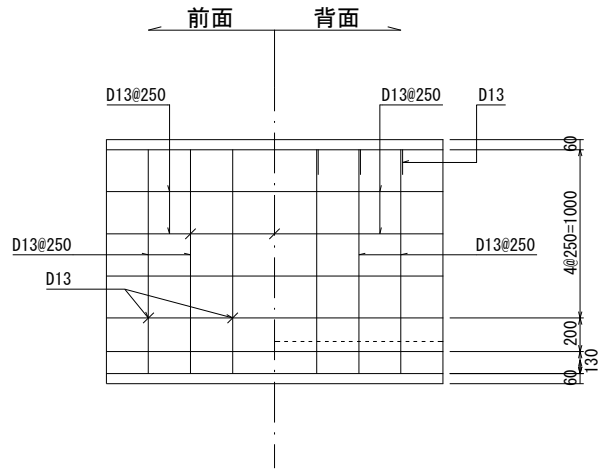
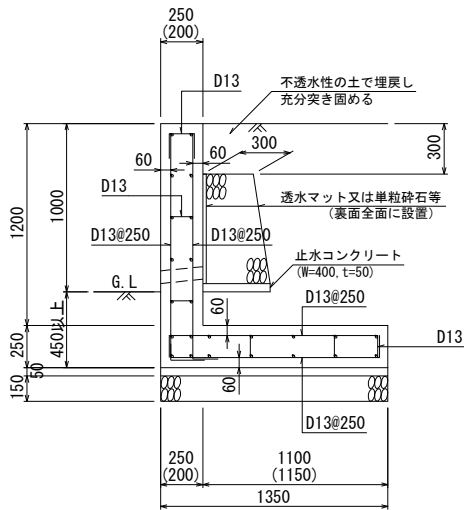
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	45 (4.5)	kN/m^2 (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m^3 (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m^3 (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ_{28})	21 (210)	N/mm^2 (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm^2 (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m^2 (tf/m ²)

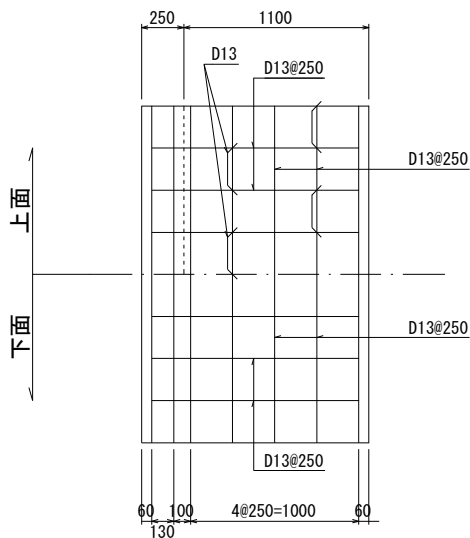
※用心鉄筋を配しない場合は () 内数値まで
 壁厚及び底板厚を縮小できる。

L型擁壁(1.0m型)

単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

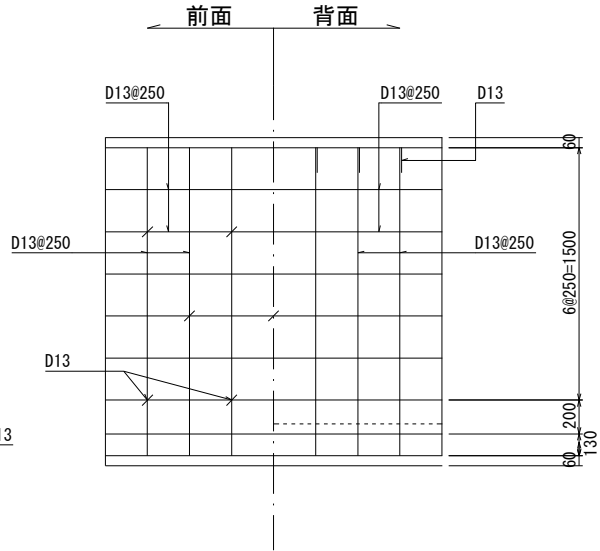
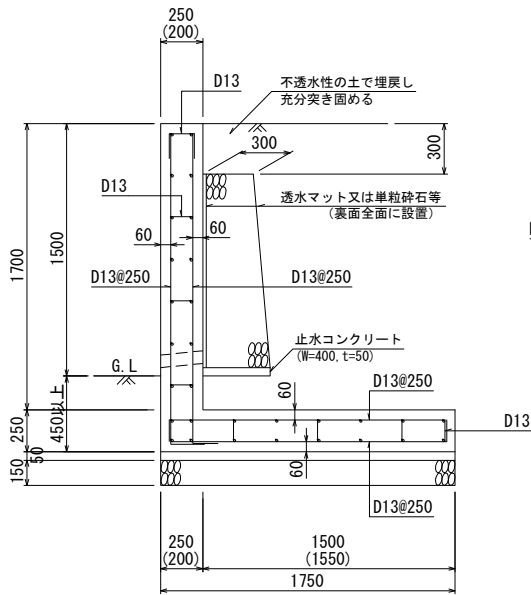
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	65 (6.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25°以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

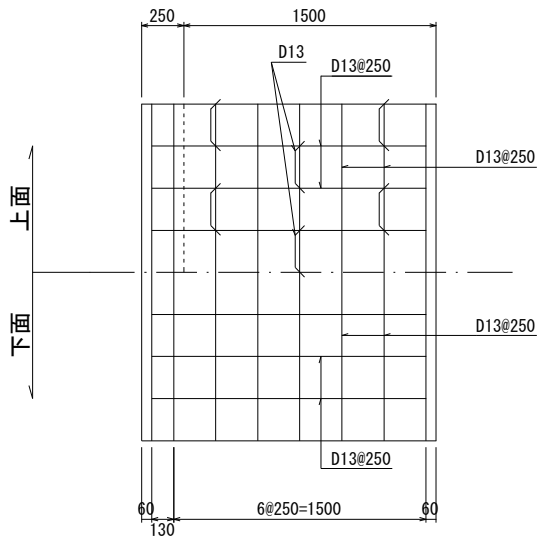
※用心鉄筋を配しない場合は()内数値まで縦壁厚を縮小できる。
 ※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する
 耐水材料を用いたもので3m当り1箇所以上設けること

L型擁壁(1.5m型)

単位 mm



豎壁配筋図



底板配筋図

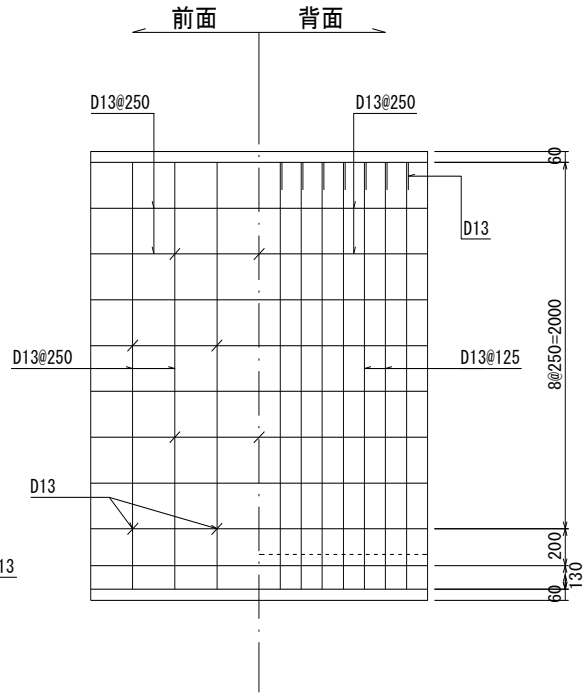
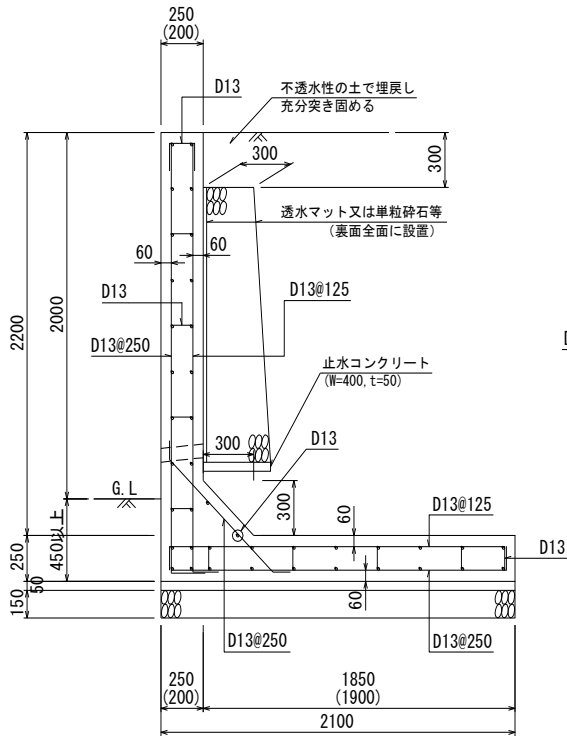
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	80 (8.0)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25%以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

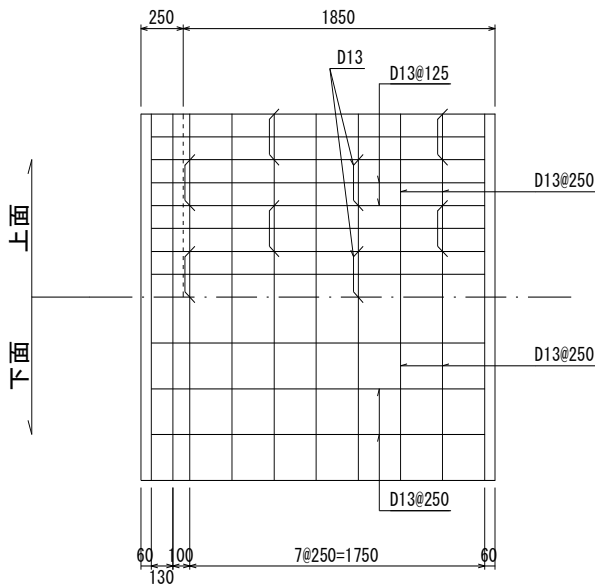
※用心鉄筋を配しない場合は()内数値まで豎壁厚を縮小できる。
 ※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する
 耐水材料を用いたもので3m²当り1箇所以上設けること

L型擁壁(2.0m型)

単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

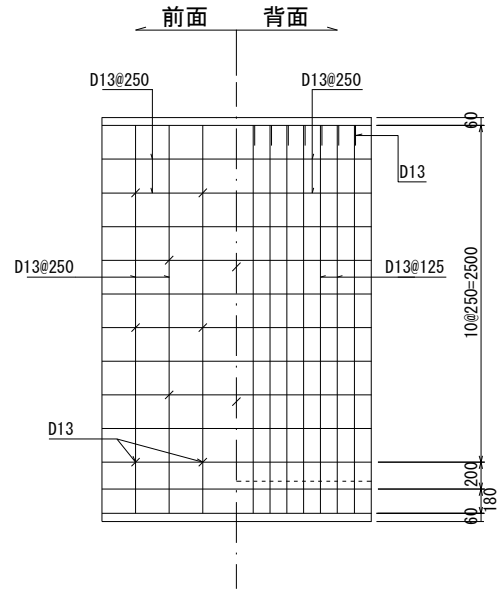
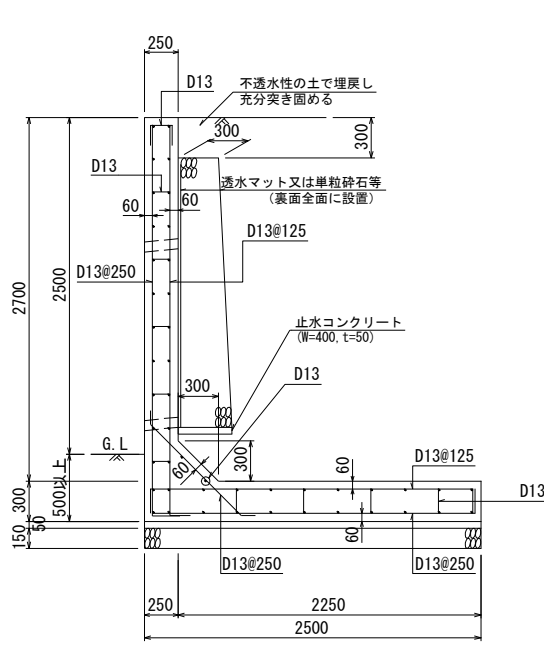
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	100 (10.0)	kN/m^2 (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25°以上	
背面土の 単位体積重量	17 (1.7)	kN/m^3 (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの 単位体積重量	24 (2.4)	kN/m^3 (tf/m ³)
コンクリートの 設計基準強度 (σ_{28})	21 (210)	N/mm^2 (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の 降伏点	295 (3000)	N/mm^2 (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m^2 (tf/m ²)

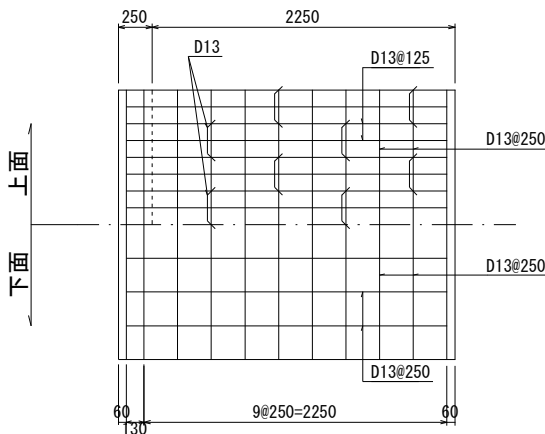
※用心鉄筋を記さない場合は()内数値まで壁壁厚を縮小できる。
 ※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する
 耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

L型擁壁 (2.5m型)

単位 mm



豎壁配筋図



底版配筋図

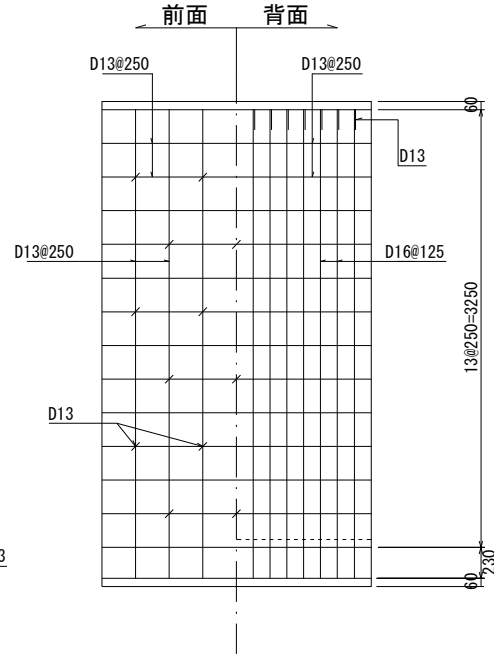
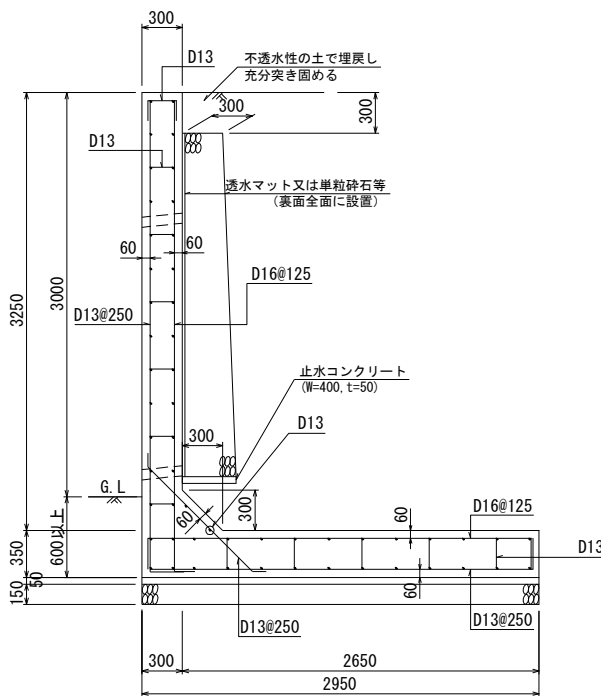
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	115 (11.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25°以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

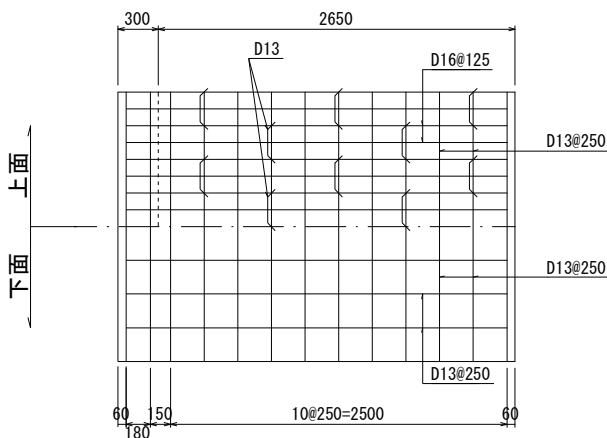
※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

L型擁壁 (3.0m型)

単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

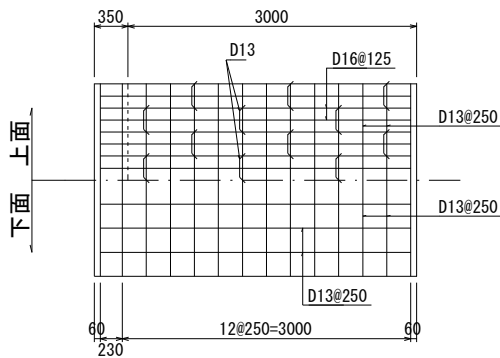
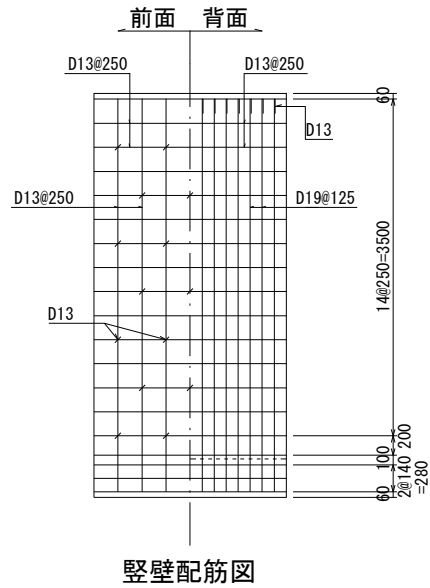
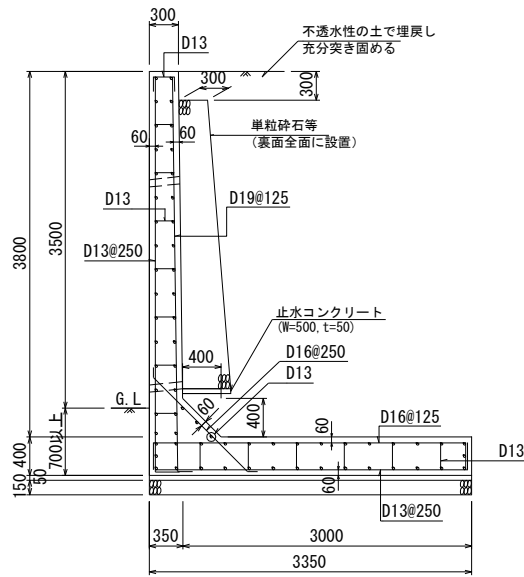
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	135 (13.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25°以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

L型擁壁 (3.5m型)

単位 mm



設計条件

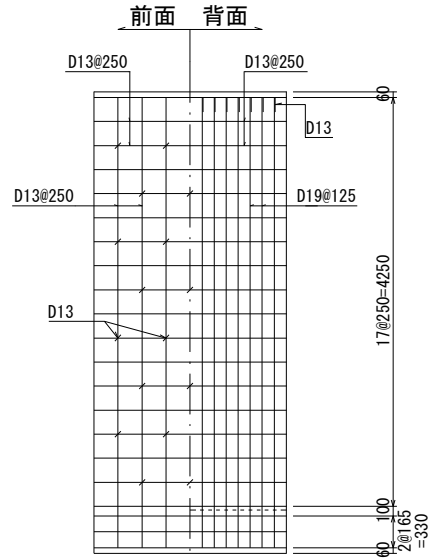
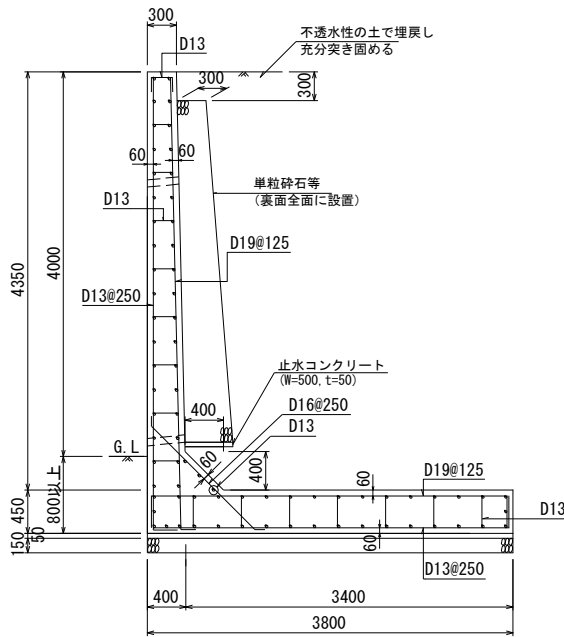
項目		単位
地耐力 (砂質土)	155 (15.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

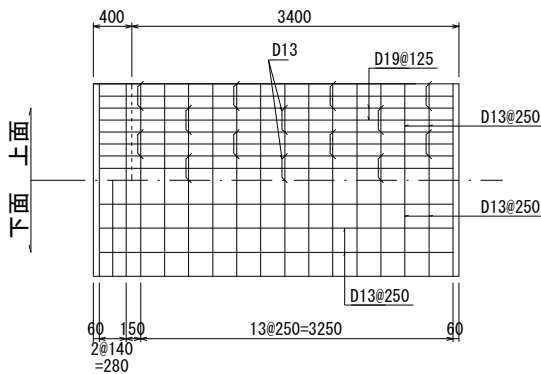
底版配筋図

L型擁壁 (4.0m型)

単位 mm



縦壁配筋図



底板配筋図

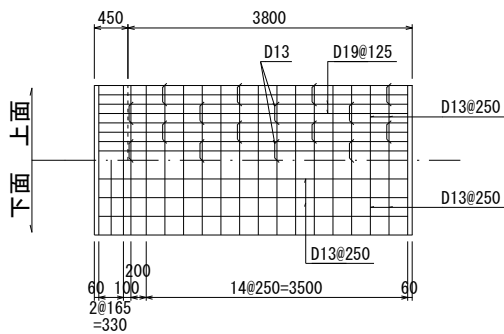
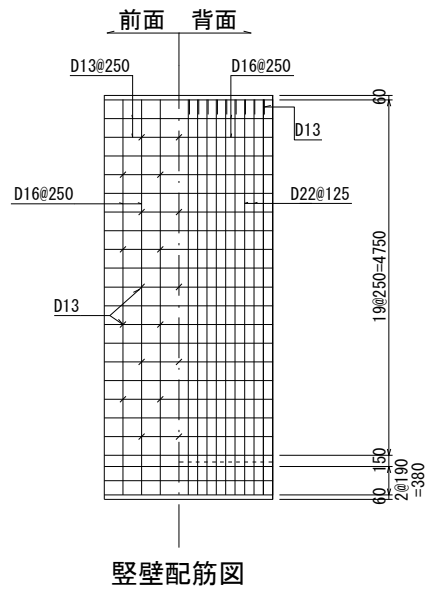
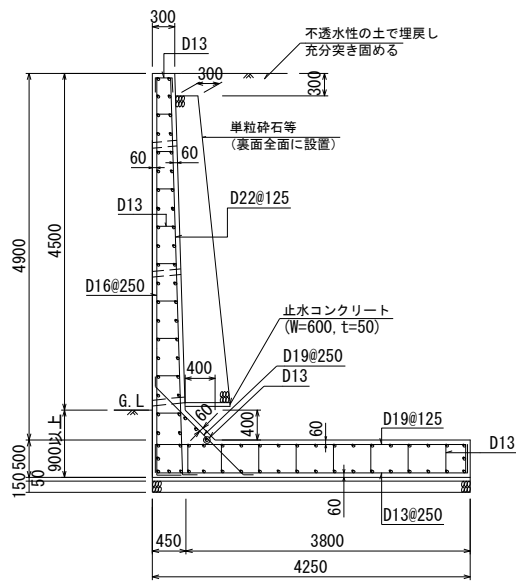
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	175 (17.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

L型擁壁 (4.5m型)

単位 mm



底版配筋図

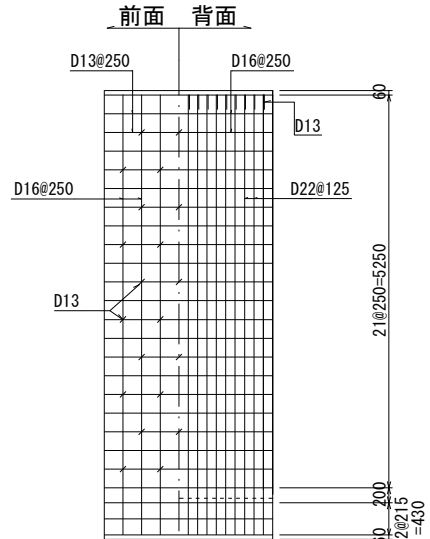
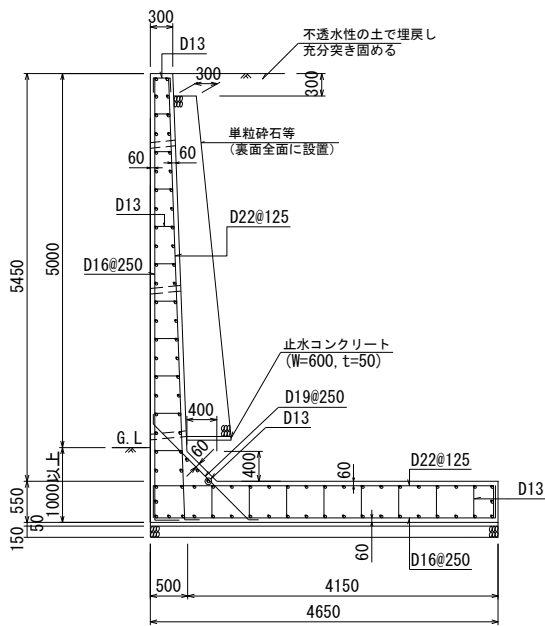
設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	195 (19.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ28)	21 (21)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

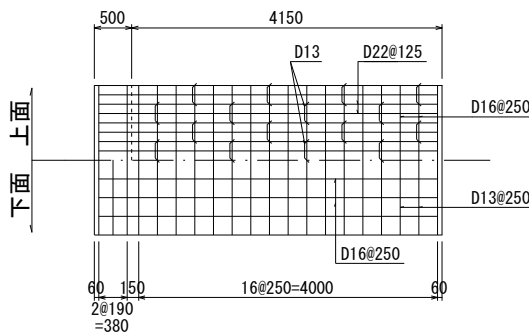
※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

L型擁壁 (5.0m型)

単位 mm



縦壁配筋図



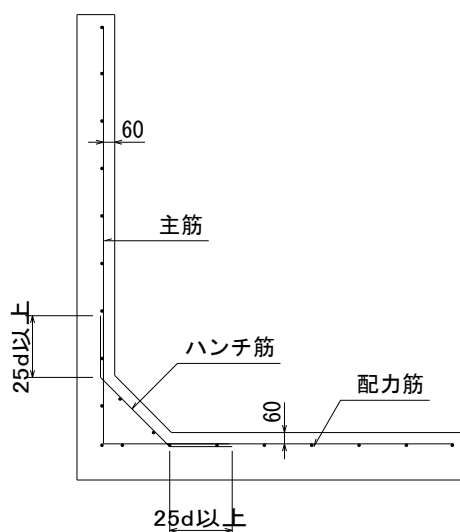
底板配筋図

設計条件

項目		単位
地耐力 (砂質土)	215 (21.5)	kN/m ² (tf/m ²)
背面土の種類 (砂質土)	内部摩擦角 25以上	
背面土の単位体積重量	17 (1.7)	kN/m ³ (tf/m ³)
鉄筋コンクリートの単位体積重量	24 (2.4)	kN/m ³ (tf/m ³)
コンクリートの設計基準強度 (σ ₂₈)	21 (210)	N/mm ² (kgf/cm ²)
鉄筋 (SD295A) の降伏点	295 (3000)	N/mm ² (kgf/cm ²)
地表面載荷重	10 (1.0)	kN/m ² (tf/m ²)

※水抜穴は内径75mm以上の塩ビ管その他これに類する耐水材料を用いたもので3㎡当り1箇所以上設けること

用心鉄筋を配しない場合のL型擁壁の配筋参考図



※2.0m型までのL型擁壁において用心鉄筋を配しない場合は上記を参考とすること。

※重力式擁壁等の標準構造図以外の擁壁を使用する場合は構造計算書を添付すること。

建築基準法施行令第93条抜粋

地盤	長期応力に対する許容応力度 (KN/m ²)
砂質地盤	50
堅い粘土質地盤	100
粘土質地盤	20

1 2 防災対策及び環境対策に関する事項

別表第11 (第6条関係) 防災対策及び環境対策に関する事項

1 防災対策に関する事項

(1) 防災施設の整備

開発区域において山崩れ、がけ崩れ、地すべり、津波、高潮及び溢水等による災害の危険が予想される場合には、事業者は、防災上必要な擁壁、法枠、緑地、排水施設、落石防止柵、落石防止網、沈砂池、雨水調整池、土砂流失防止施設、集水暗渠施設又は地すべり防止施設等（以下「防災施設」という。）を整備するように努めること。

(2) 防災施設の管理等

ア 防災施設（市が管理することとなる施設を除く。）は、事業者又は事業者が別に定める管理者（以下「防災管理者」という。）が当該防災施設の整備工事完了後、責任をもって維持管理を行うこと。

イ 維持管理方法について、市長と防災管理者は、協定を締結すること。

(3) 宅地の安全確保

ア 高さが5メートルを超えるがけ地、法面等の上下端又は堤防に隣接する土地は、宅地とせず、道路、通路又は緑地となるよう計画すること。

イ 住居の建築を目的とする計画にあつては、山、海、河川又は池等の側に道路等を配置して宅地の安全を図る計画とするように努めること。

(4) 災害防止対策

次に掲げる地形の箇所には、アからカまでに応じ、それぞれに定める災害防止対策を行うように努めること。

ア 土石流を生ずるおそれのある谷筋にあつては、緩衝緑地、砂防堰堤若しくは沈砂池等の設置又は水路の改修等を行うこと。

イ 急傾斜地（自然地を含む。）から土砂の崩壊又は土石流等の被害を生ずるおそれのある箇所にあつては、法面を改修し、法枠工、コンクリート吹付工等、緩衝緑地及び土留擁壁等の設置並びに水路の設置を行うこと。

ウ 落石のおそれのある箇所は、危険な部分の除去、落石防止擁壁工、落石防止柵工、落石防止網工又はコンクリートの吹付工等を行うこと。

エ 谷を埋める場合には、地下水が抜けるよう集水暗渠を設けるとともに、盛土の下端及び中間の必要な箇所にすべり止め擁壁の設置や盛土にあたっての段切り工及び適切なまきだし厚さでの締め固めを実施すること。この場合において、特に必要があるときは、コンクリートせき又は蛇籠を用いたえん堤又は水路等を設けること。

オ 堤防の下側等で災害の際に危険度の高い箇所は、原則として緩衝緑地、導水堤の設置その他の予防措置を配慮すること。

カ 湧水のある箇所は、詰栗石工、集水暗渠工その他適切な工法によって水抜きを図り、水路に接続し排水すること。この場合において、特に地下水位を低下させる必要があるときは、横ボーリング工、砂杭工その他適切な工法によりその低下を図り、当該湧水のある箇所の地形及び土質等によっては、アからオまでに規定する災害予防対策を併用すること。

(5) 街区計画等

火災、爆発又は地震等により災害が発生したときは、迅速かつ有効な救急活動、防災活動又は復旧活動が行われるように街区を計画するとともに、階数が4以上の建築物を建築する場合には、当該建物へ消防はしご車等が容易に接近できるよう進入通路、すみ切り等を確保すること。

2 環境に関する事項

事業者は開発事業に伴う工事によって発生する、騒音、振動、粉塵及び水質汚濁等の発生抑制に努めるとともに、付近住民、通行車両及び歩行者等に対する交通安全対策を実施し、周辺環境に十分配慮すること。

(解釈)

開発事業における防災に関する事項についての規定です。開発事業を行う区域において災害の危険が予想される場合には、事業者は災害防止上必要な防災施設を設置しなければなりません。また、第2号の規定により市長と防災管理者が維持管理方法等について、**開発協定において条文化し**、適切な維持管理を行い災害を防止するよう努めるものとします。第4号に規定する災害防止対策については、同号のアからカの規定に基づくほか、「宅地造成等技術マニュアル」に準拠するものとします。

事業者は開発事業に伴う工事によって発生する、騒音、振動、粉塵、水質汚濁等の発生抑制に努

めるとともに、条例第16条で規定する近隣住民等への説明において当該防止対策を十分説明し、周辺環境に十分配慮しなければなりません。また工事車両の運行計画や搬入・搬出計画等、付近住民や通行車両、歩行者等に対する安全対策を十分にたて、公害・事故防止に努めなければなりません。また水質汚濁防止については、水質汚濁防止法を遵守するとともに、工事中の濁水が開発区域外へ放流される恐れがある場合には、沈殿槽等を設け、濁水の流出抑制に努めなければなりません。

事業者は、土地の掘削、その他土地の形質の変更であって、その対象となる面積が3,000平方メートル以上である場合は、土壤汚染対策法第4条の規定により届出を行う必要があるため、市の関係機関（環境政策室）と協議し、調整をして下さい。

第9章 開発事業調整委員会

事業者が1ヘクタールを超える大規模な開発事業を実施する場合は、「大規模な開発事業に関する取扱要領」及び「姫路市開発事業調整委員会規程」により取り扱うものとします。

○大規模な開発事業に関する取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成23年姫路市条例第44号。以下「条例」という。）に規定する開発事業の中で開発区域の面積が1ヘクタールを超える開発事業に関し、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事項を定めるものとする。

(審議等の方法)

第2条 市長は、次の各号に定める場合には、当該開発事業の計画の内容について、姫路市開発事業調整委員会規程（平成23年姫路市訓令甲第10号）に規定する姫路市開発事業調整委員会の審議に付すものとする。

(1) 条例第14条に規定する届出があった場合

(2) 開発区域の面積が1ヘクタールを越える開発事業について、条例第13条に規定する事前協議（以下「事前協議」という。）が申請された場合

(3) 開発区域の周辺の地形又は公共施設の整備状況等から市長が特に必要と認める場合

2 前項第1号の規定による審議に付すべき期間は、事前協議を開始するまでとし、前項第2号の規定による審議に付すべき期間は、条例第17条に規定する開発協定を締結するまでとする。

附 則

この要領は、平成25年4月1日から施行する。

○姫路市開発事業調整委員会規程

平成7年3月30日訓令甲第2号

(設置)

第1条 [都市計画法\(昭和43年法律第100号\)第4条第12項](#)の開発行為による無秩序な開発を防止し、秩序ある都市づくりの推進を図るため、[姫路市行政組織規則\(平](#)

[成元年姫路市規則第 29 号\)第 4 条](#)の規定に基づき、姫路市開発事業調整委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項について審議、検討又は調整を行うものとする。

- (1) 姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例(平成 23 年姫路市条例第 44 号。以下「条例」という。)の改廃に関すること。
- (2) 条例に定める開発事業の事前協議に関すること。
- (3) その他姫路市に重大な影響を及ぼす開発事業に関すること。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は都市局を担当する副市長をもって、副委員長は都市局長をもって充てる。
- 3 委員は、農林水産環境局長、健康福祉局長、こども未来局長、観光経済局長、建設局長、上下水道事業管理者、消防局長及び教育次長をもって充てる。
- 4 委員長は、必要があると認めるときは前項の規定による委員のほかに、臨時に委員を命じることができる。
- 5 委員長は会務を総括し、委員会を招集する。
- 6 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代行する。

(幹事)

第 4 条 委員会に幹事を置く。

- 2 幹事は、委員に充てられる者の所属職員で当該委員が指名するものをもって充てる。
- 3 幹事は、委員会の所掌事務について委員を補佐する。

(庶務)

第 5 条 委員会の庶務は、都市局まちづくり部まちづくり指導課において処理する。

(補則)

第 6 条 この規程に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

- 1 この規程は、平成7年4月1日から施行する。
- 2 姫路市開発調整委員会規程(昭和48年姫路市訓令甲第3号)は、廃止する。

(略)

附 則(令和6年12月11日訓令甲第7号)

この規程は、令和6年12月11日から施行する。

