

地域 項目	三 木 市 （開発指導要綱）	
適用範囲	1. 開発区域面積（同一事業者が宅地造成事業の開始後2年以内に隣接地において宅地造成事業を行う場合は合算した面積）が1,000㎡以上の宅地造成事業。 2. 都市計画法第29条の許可を要する事業。	
宅地事業計画	1. 一戸建住宅の面積規定	
	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	130㎡以上
	第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域	130㎡以上
	市街化区域 （第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域を除く）	100㎡かつ平均130㎡以上
	その他の地域	165㎡以上
協議・協定	1. 都市計画法、建築基準法、その他の法令に基づき、開発事業に関する確認、許認可申請又は協議する場合は、あらかじめ市長と協議を整えること。 2. 1ha以上の開発事業の施行の場合は、宅地又は住宅の分譲に当たって三木市建築協定条例による建築協定締結の特約を付すものとする。 3. 20ha以上又は300戸以上の開発事業の施行の場合は、あらかじめ、関係交通機関との協議を整えること。	
公共・公益施設の負担	1. 5ha以上又は1,000戸以上の開発事業を施行する場合は、計画人口（1戸当たり3.3人）1人当たり7㎡の割合で算出した面積の公益施設用地を市の指定する位置に確保し、無償で譲渡すること。 2. 事前協議において、開発事業規模に応じて、必要と決定された公益施設の用地を市の指定する位置に確保し、無償で譲渡すること。	
公共・公益施設	道路	1. 開発区域内の道路及び開発区域への接続道路を道路整備基準により整備すること。 2. 開発区域内に都市計画道路の新設・改良計画が決定されている場合は、当該道路用地を確保すること。
	公園	1. 0.3ha以上の開発事業は、開発面積に3%の割合で計算した面積（150㎡未満のときは150㎡）以上の公園を公園設置基準により設置すること。 2. 公園の設置が困難又は不相当と認められたときは別途市と協議するものとする。
	上・下水道	1. 給水区域内の開発事業者から三木市水道事業給水条例に規定する工事負担金を徴収することができる。 2. 給水区域外で開発事業を施行する事業者は、開発区域内の給水に必要な水源を確保し、かつ、水道法等に定める基準により上水道施設を設置して給水すること。 3. 排水施設は排水施設整備基準に基づき整備すること。
	消防施設	消防水利等整備基準により必要な消火栓、防火水槽等を設置すること。
公害対策		
文化財の保護	1. 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において施行しようとする場合は教育委員会と協議すること。 2. 埋蔵文化財を発見したときは教育委員会の指示を受けること。 3. 埋蔵文化財の発掘、調査、保存等に要する費用は負担すること。	
その他の措置	1. 戸建住宅以外の建築物を建築しようとする事業者は、駐車場等設置基準により必要台数以上の駐車場を設置すること。 2. 1ha以上の規模の開発事業は、兵庫県総合治水条例及び技術基準により洪水調整池を設置すること	
施行改正年月日	平成17年10月1日施行 平成30年4月1日施行	