

項目	地域	三 田 市（開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱）
適用範囲		<ol style="list-style-type: none"> 5戸以上の住宅（共同住宅、連続住宅を含む。） 同一施行者（開発事業を承継した者を含む。）が一定区域又は一団の隣接区域において、3年以内に継続又は断続して開発を行い、その規模が5戸以上となる場合 その他市長が必要と認める開発事業
宅地事業計画		住宅の1戸当たりの宅地の規模の最低基準 <ol style="list-style-type: none"> 戸建住宅の敷地面積で、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域においては最低150㎡以上、その他の市街化区域は130㎡以上とする。ただし、土地の形状等により、やむを得ない場合は一宅地のみ100㎡以上とする。
協議・協定		<ol style="list-style-type: none"> 施行者は、この要綱に規定する事項について、市と事前に協議しなければならない。 上記の協議は、都市計画法、土地区画整理法、宅地造成等規制法、建築基準法、その他の法令に基づき開発事業にかかる確認・許認可の申請を行おうとするときは、事前に行わなければならない。 施行者は、1の協議が成立したときは、遅滞なく市と協定を締結しなければならない。
公共・公益施設 の負担		施行者は、この要綱の定めるところにより開発区域内の公共施設を整備し公益施設の整備について負担しなければならない。また開発区域の関連公共施設をはじめ、その他開発に起因して必要となる施設についてもその受益及び原因の程度に応じて負担しなければならない。
公共・ 公益 施設	道 路	<ol style="list-style-type: none"> 施行者は、開発事業により道路を設置する場合、市の道路計画に適合するよう市と協議し開発区域外の道路と接する場合は、道路の機能が有効に発揮されるように設計するものとする。 開発区域内の道路は開発区域外の幅員6.5m以上の道路に接続するよう施行しなければならない。ただし、周囲の状況により困難な場合は市と協議して接続すべき道路を定めるものとする。 6m以上の幅員の道路が開発区域内の敷地に接するように配置、ただし道路の幅員は、予定建築物等の用途、開発区域の規模及び形状開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難であり、環境の保全等、安全上及び事業活動に支障がないと認める場合はこの限りではない
	公 園	<ol style="list-style-type: none"> 戸建住宅の開発事業 開発区域の面積が3,000㎡以上の場合、開発区域の面積の3%以上かつ150㎡以上の公園を設置しなければならない。 共同住宅及び連続住宅の開発事業 開発区域（開発区域内の駐車場で、市と協議の上指定する敷地部分を除く。）の面積の6%以上の公園を設置しなければならない。
	緑 地	共同住宅の開発事業については、開発区域（開発区域内の駐車場で、市と協議の上指定する敷地部分を除く。）の面積の10%以上の緑地を確保し、管理しなければならない。 なお、公園を設置した場合は、これを緑地面積に算入する。
	上・下水道	<ol style="list-style-type: none"> 市営上水道により給水を受ける場合は、その管理者と協議しなければならない。 上記以外で給水を行う場合は、関係法令または特設水道条例（兵庫県）に準じた施設を施行しなければならない。 施行者は開発区域及びその周辺より流出する自然水又は汚水を排水するために、必要な施設を市と協議し設置し、排水施設を河川、水路等に接続するときは、その管理者と協議し、十分な理解を得なければならない。 施行者は、公共下水道事業、農業集落排水事業及びコミュニティープラント事業の計画区域内においては、これらの事業と整合させ、その他の区域内においては、合併浄化槽とするよう努めなければならない。
	消防施設	施行者は必要な消防水利を消防長と協議の上設置しなければならない。
	教育施設	開発規模により開発区域内に義務教育施設の設置が必要となる場合は、用地を確保し、施設は施行者の立て替え施行とする。
文化財の保護		埋蔵文化財等が予想される地区における開発はできる限り避けるとともに、開発区域における文化財その他保全を要するものの有無について確認調査を行い、その存在が確認され保存する必要があるときは、保存その他保護に必要な対策を講じなければならない。
公害対策		公害の発生を未然に防止するよう公害防止に関する関係法令等を遵守し、市の指示に従い適切な措置をとらなければならない。
駐車駐輪施設		<ol style="list-style-type: none"> 施行者は、開発区域内に次の各号に掲げる駐車場を確保し、整備しなければならない。ただし、市長が敷地内において確保することが困難であると認めた場合は、敷地内において計画戸数の30%以上の駐車場を整備し、残りを開発区域周辺の場所に設置することができる。この場合において、小数点以下の端数がある場合は、その端数を切り上げた数値とする。 （1）開発区域が三田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成9年三田市条例第10号）に定める用途地域

項目 / 地域	三 田 市（開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱）
駐車駐輪施設	<p>（以下「附置義務地域」という。）内にある場合 計画戸数の70%以上（単身者向け住宅にあつては、計画戸数の30%以上）</p> <p>（2）開発区域が附置義務地域外にある場合 計画戸数の100%以上</p> <p>（3）開発区域が前2号に定めるもののほかの用途地域内にある場合は、計画戸数の100%以上（中心市街地駅から50m圏内にあつては80%以上）、単身向け住宅においては計画戸数の50%以上。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、施行者は、市内に存する学校等の学生のための寮等を建設する開発事業にあつては、その開発区域内に計画戸数の20%以上の駐車場を確保し、整備しなければならない。</p> <p>3. 前2項に定めるもののほか、施行者は、附置義務地域外で商業及び娯楽施設等の用途と併用する開発行為を行う場合にあつては、これらの規定により確保し、整備することとなった数値に、商業及び娯楽施設等の用途に供する部分の延べ面積を150㎡で除して得た数値（小数点以下の端数がある場合は、その端数を切り上げた数値）を加えて得た数値以上の駐車場を確保し、整備しなければならない。</p> <p>4. 前3項において整備する駐車場1台当たりの規模は、幅2.3m以上、奥行5m以上とし、施行者は、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。</p> <p>5. 施行者は、計画戸数が21戸以上の場合にあつては、開発区域内に來客用の駐車場として幅3.5m以上、奥行き6m以上のものを1台以上確保し、整備するよう努めなければならない。</p> <p>6. 施行者は、開発区域内に1台当たり幅0.6m以上、奥行1.9m以上の駐輪場を、計画戸数の100%以上確保し、整備しなければならない。</p>
その他の措置	<p>（周辺住民への事業説明）</p> <p>1. この要綱に基づいて事前協議を開始しようとするときは、説明会等の方法により事業計画等について、周辺住民と十分協議し調整を図り、理解を求めなければならない。</p> <p>（1）近隣住民に対し、個別説明の方法により事業計画等を説明しなければならない。</p> <p>※近隣住民：開発区域の境界線からの水平距離が15m若しくは建築物の外壁面からその建築物の高さの2倍の距離の範囲内（以下「近隣区域」という）の居住者をいう。</p> <p>（2）周辺住民に対し、説明回の方法により事業計画等を説明しなければならない。</p> <p>※周辺住民：近隣区域の属する区・自治会の区域内の居住者をいう。</p> <p>2. 工事施行に際し、利害関係者等と紛争が生じたときは、責任をもって解決しなければならない。</p> <p>（ごみ施設）</p> <p>ごみ集積場については、市と協議し自己の負担において設置しなければならない。</p>
施行改正年月日	<p>昭和54年 8月 1日制定 昭和61年 6月 1日改正 平成 9年10月 1日改正 平成 9年12月10日改正 平成19年12月 1日改正</p> <p>平成24年 1月 1日改正 平成25年 8月 1日改正 平成27年10月 1日改正 平成30年 4月 1日改正 平成30年 5月 1日改正</p>