

5 開発事業協議における留意事項

- (1) 明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例(以下「条例」という。)に基づく開発事業協議は、都市計画法(以下「法」という。)第29条の許可が必要な事業の場合、法第32条に基づく公共施設管理者との協議を併せて行っています。
- (2) 開発事業協議申請書(様式第4号)の添付図書の詳細については、提出前に協議先と打ち合わせを入念に行ってください。
- (3) 協議先との協議中に、提出図書の内容に関する訂正、変更(図面の差替え、追加を含む)が生じた場合は、開発審査課用をはじめ全ての提出先の図書についても訂正、変更が必要です。
- (4) 条例に基づく開発事業協議の完了後、法第29条に基づく開発許可申請を行う際には、許可申請書に協議先①から交付された開発事業協議完了通知書を添付して下さい。
- (5) 確定測量に伴う面積等の増減については、以下のとおりとします。
 - ① 開発事業区域面積の増減について、公共施設等検査願出書(様式第14号)を協議先①に提出する前に、法第35条の2に基づく変更許可申請の要否について、開発審査課に相談して下さい。
 - ② 公共施設等の面積等の増減について、公共施設等検査願出書(様式第14号)を協議先①に提出する前に、条例第22条に基づく変更協議の要否について協議先①に相談し、その結果を開発審査課に報告してください。なお、変更協議が必要になった場合、法第35条の2に基づく変更許可申請が必要になる場合がありますので、開発審査課に相談して下さい。
- (6) 開発事業完了時の確定測量図について、「協議先①による検査時」と「帰属手続時(明石市への所有権移転登記時)」に差異があると、開発行為の検査済証は発行できません。必ず分筆登記に用いる測量図にて検査を受けて下さい。
- (7) その他、開発許可及び開発事業協議の内容に変更が生じた場合は、必要な手続について協議先①及び開発審査課に相談して下さい。

6 様式の記載例等

- (1) 様式第1号「開発事業事前相談書」(第1面)の記載例
- (2) 様式第4号「開発事業協議申請書」(第1面)の記載例
- (3) 様式第8号「近隣説明会等実施報告書」(第2面・第3面)の記載例
- (4) 様式第10号「開発事業変更届」(第1面～第4面)の記載例
- (5) 様式第14号「公共施設等検査願出書」(第1面)の記載例

(1) 様式第1号「開発事業事前相談書」(第1面)の記載例

相談者は「代理者」でも可ですが、できるだけ「事業者」にしてください。 令和○年○月○日					
明 石 市 長 様 相談者 (事業者) 住所 ○○市○○町○○ ○番地の○ 氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○(○○○)○○○○					
第1項、第3項のいずれかを囲んで下さい。 明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第13条(第1項・第3項)の規定により、次のとおり事前相談を行います。					
開 発 事 業 区 域 地 名 地 番	明石市○○町○○ ○番○				
開 発 事 業 区 分	☐ 開発許可 ☐ 道路の位置の指定 ☐ 中高層建築物 ☐ 集合住宅 ☐ 特定規模建築物				
開発事業区域面積	○○○.○○㎡	建築物の用途	共同住宅		
用 途 地 域	○○○○○○○地域	工 事 種 別	☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築		
延 べ 面 積	○○○.○○㎡	建 築 面 積	○○○.○○㎡		
高 さ	○○.○m	階 数	地上○階 地下○階	住戸数	○○戸
代 理 者	住 所	明石市○○町○○ ○○番地の○			
	氏 名	○○○○○ (担当)○○			
	電話番号	○○○-○○○-○○○○			
* 事務処理欄					

※「事前相談書」の提出が必要な場合、その部数は開発審査課と協議して下さい。

(2) 様式第4号「開発事業協議申請書」(第1面)の記載例

宛名は提出先により以下のとおりとして下さい。 ・「明石市公営企業管理者」(下水道室・水道室) ・「明石市消防長」(消防局) ・「明石市長」(上記以外)	
氏名 電話 ()	
明石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項の規定により、 次のとおり協議の申請を行います。	
開発事業区域 地名地番 開発事業区分 明石	該当する開発事業区分に チェックして下さい。
	☒ 開発許可 ☐ 道路の位置の指定 ☐ 中高層建築物 ☐ 集合住宅 ☐ 特定規模建築物

— (略) —

(3)様式第 8 号「近隣説明会等実施報告書」(第2面)の記載例

説明を受けた近隣住民等				
番号	氏 名	種 別	*[2] 住 所	*[3] 説明方法
1	□□□□	(土・建・居)	神戸市西区□□□□	戸・会・(他) (伝言)
	〇〇〇〇 * [1]	土・建・(居)	明石市〇〇〇〇〇〇	(戸)・会・他 ()
2	■■■駐車場 ←「駐車場名」が分かれば記載して下さい。			
	■■■■■	(土)・建・居	明石市■■■■■■■	(戸)・会・他 ()
	■■(株)■■氏 (管理会社) * [5]	主・建・居	// ■■■■■■	(戸)・会・他 ()
	駐車場利用者	土・建・(居)	// ■■■■■■	戸・会・(他) (伝言)
3	◇◇アパート ←「共同住宅名」が分かれば記載して下さい。			
	◇◇◇◇	(土・建)・居	大阪市◇◇◇◇◇	戸・会・(他) (電話・郵送)
	◇◇アパート居住者	土・建・(居)	明石市◇◇◇◇◇	戸・会・(他) (投函)
4	××マンション ←「共同住宅名」が分かれば記載して下さい。			
	××(株)××氏 (管理会社)	主・建・居	神戸市×××××	(戸)・会・他 ()
	101 ×××× * [4]	(土・建・居)	明石市×××××	戸・(会)・他 ()
	102 区分所有者 ××××	(土・建)・居	神戸市×××××	戸・会・(他) (郵送)
	102 空室	主・建・居		戸・会・他 (——)
	103 ××××	(土・建・居)	明石市×××××	戸・会・(他) (投函)
5,6	明石市	(土)・建・居		戸・会・(他) (協議)
7	兵庫県 ▲▲氏	(土)・建・居	加古川土木事務所▲▲課	(戸)・会・他 ()
番外 *[6]	AAAA (A 自治会) 電障範囲の 自治会代表者	主・建・居	明石市×××××	(戸)・会・他 ()
*ごみ集積施設の設置や学校園協議にかかる報告は不要です。				

(凡例)

種別：土…土地所有者、建…建築物所有者、居…居住者および占有者

*[1]～[6] は「記載時の留意事項」を参照して下さい。

(3)様式第 8 号「近隣説明会等実施報告書」(第3面)

* 7 説明事項	* 7 意見・要望事項	* 7 応答・見解
1. 近隣説明用の資料にて事業計画を説明	3/3(日)10:00 訪問、留守 3/9(土)19:00 訪問 留守 息子の〇〇様より伝言	3/25(月)現在連絡なし
	3/9(土)19:00 訪問 母には こちらから伝えておきます。	お願いします。
2. 同上 ・所有者から駐車場管理者へ連絡するよう依頼された場合	3/3(日)9:40 訪問 駐車場管理 会社へ連絡してください。	了解しました。
	3/3(日)10:00 訪問 利用者へはこちらから連絡して おきます。	お願いします。
	管理会社より伝言	3/25(月)現在連絡なし
3. 同上 ・アパート等の所有者から指示 を受け、入居者へ資料投函を行 った場合	3/3(日)9:40 電話連絡 資料を郵送して下さい。 入居者へ戸別訪問はせずに1F 集合郵便受けへ資料を投函して 下さい。	3/5(火)所有者へ資料郵送 3/8(金)入居者へ資料投函 → 3/25(月)現在連絡なし
4. 同上 ・マンション管理会社等から指 示を受けた場合で説明会を開 催した場合 ^(注)	3/3(日)14:00 訪問 居住者への戸別訪問はしない で、3/8(金)に説明会をして下 さい。欠席者には資料を投函し て下さい。	3/8(金)説明会開催 別紙添付の議事録および出 席者名簿を参照。同日、欠席 者宅へ資料投函 3/10(日)102 号室は空室 のため、登記記載の所有者住 所に資料郵送 → 3/25(月)現在連絡なし
5. 6. 同上	特になし	なし
7. 同上	3/3(日)11:00 訪問 特になし	なし
番外. 同上 (自治会名等でも可)	3/3(日)11:40 訪問 電波障害の範囲図も下さい。	後日お渡しします。 → 3/4(月)図面手渡し

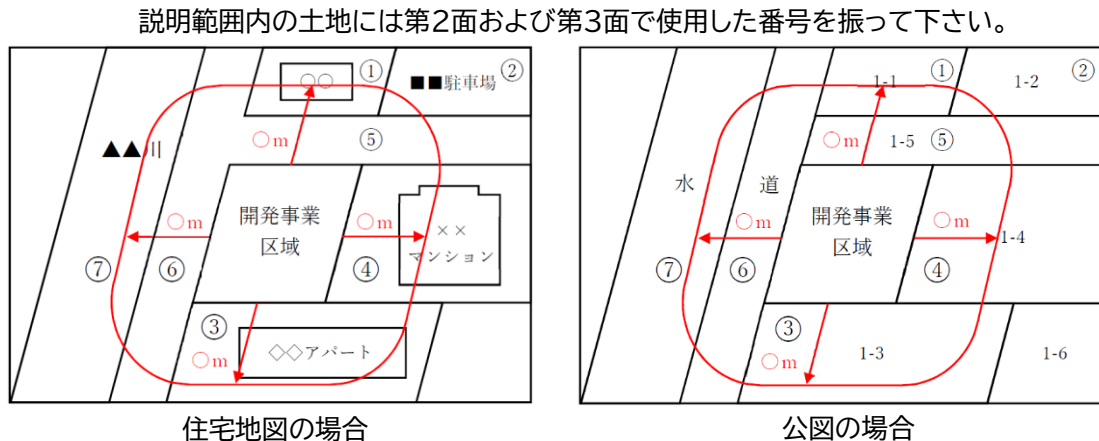
記載して下さい。→ ※後日問合せがあった場合には対応します。

* 7 は「記載時の留意事項」を参照して下さい。

注. 説明会欠席者および区分所有者には別途説明が必要になります。

【「近隣説明会等実施報告書」記載時の留意事項】

- 1 一つの土地に対して「土地所有者」「建物所有者」「居住者(占有者)」がそれぞれ異なる場合は全員記載して下さい。公図上の「道」「水」や国有地の所有者(管理者)である国や県、貸し駐車場などの利用者へも説明して下さい。



- 2 「住所」欄には、「氏名」欄に記載した方の現住所を記載して下さい。
- 3 「説明方法」欄には、「戸(戸別説明)」「会(説明会)」「他(その他)」のいずれかに○印を付けて下さい。原則として、説明方法は戸別訪問としていますが、集合住宅などの管理会社や所有者の求める方法(説明資料の投函、回覧、掲示など)も可とします。その際に用いた方法を「その他」の()内および「意見要望欄」に記載して下さい。
- 4 「土地所有者」「建物所有者」「居住者」が同一の場合には、「種別」欄は「土・建・居」の全てに○印を付けて下さい。
- 5 自治会の代表者や管理会社などの「種別」欄には、消し線を入れて下さい。その際には、「氏名欄」には対応した方の氏名や団体名に加えて、「自治会代表者」や「管理会社」といった種別も含めて記載して下さい。
- 6 電波障害の発生が予測される範囲内に居住する者が属する自治会の代表者等の場合は「氏名」欄に「電障範囲の自治会代表者」と記載して下さい。
また、テレビジョン受信障害調書の中の受信障害予測地域図に自治会の区域がわかるよう自治会区域界を明記して下さい。
- 7 「説明事項」欄には、添付資料のうち、どの図面を使用したかを示して下さい。
「意見・要望事項」欄には、近隣住民等からの意見や要望を記載して下さい。意見や要望がなかった場合には、「特になし」と記載して下さい。
「応答・見解」欄には、近隣住民等からの意見や要望に対する具体的な回答内容を記載して下さい。後日の回答(「検討します。」など)とした場合には、最終的な回答内容も記載して下さい。

(4)様式第10号「開発事業変更届」(第1面)の記載例

年 月 日			
明 石 市 長 様			
届出には枝番を割り振っています。 直前の届出の番号を記載して下さい。		事業者 住所 氏名 電話 ()	
明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条の規定による届出及び同条例第15条第1項の規定による協議の申請を行った開発事業について、次のとおり変更しますので、同条例第22条第1項の規定により、その旨を届け出ます。			
開 発 事 業 区 域 地 名 地 番	明石市		
開 発 事 業 区 分	☐ 開発許可 ☐ 道路の位置の指定 ☐ 中高層建築物 ☐ 集合住宅 ☐ 特定規模建築物		
開 発 事 業 区 域 面 積	m ²	建築物の用途	
開発事業届受付年月日	年 月 日		
開発事業届受付番号	年 度 第 号		
変 更 概 要 該当欄をチェックして下さい。	☐ 事業計画 ☐ 事業者の (☐ 名義 ☐ 住所等) ☐ 代理者の (☐ 名義 ☐ 住所等) ☐ 事業施行者の (☐ 名義 ☐ 住所等) ☐ その他 () } 事業届に後任者の氏名がない場合、変更手続きが必要です。		
変 更 理 由	近隣の要望により、植栽の配置を変更する必要が生じたため。		
＊事務処理欄			
変更する理由および内容を明確かつ簡潔に記述して下さい。			

(4)様式第10号「開発事業変更届」(第2面)の記載例

変更項目	変更前	変更後
緑地	A=50.5㎡	A=49.0㎡ 植栽配置Aを○側に移し、樹種を変更した。それに伴い、面積が減少。
市長との協議の要・不要		
担当部（課） R8.4 時点	担当者	書類訂正 図面差替え 変更協議 作業実施日
道路安全室 道路総務課	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
下水道室 下水道管理課	〇〇氏	不要 要 再協議 不要 ○年△月□日
都市整備室 公園・海岸課	〇〇氏	不要 要 要 —
産業振興室 農業政策課	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
消防局 警防課	〇〇氏	差替えなどの作業なし 不要 不要 不要 —
水道室 水道工務課	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
市民協働推進室 コミュニティ・生涯学習課	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
環境室 収集事業課	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
教育委員会事務局教育企画室 学校管理担当	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日
文化・スポーツ室 歴史文化財担当	〇〇氏	不要 要 不要 ○年△月□日

※第5面以降、変更項目なし

※第●面以降、変更項目が無い場合は、
「※第●面以降、変更項目なし」と記入し、
省略することが可能です。

(4)様式第10号「開発事業変更届」(第3面)の記載例

開発事業区域	用途地域				
	防火地域等	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☐ 建築基準法第22条指定区域 ☐ 指定なし			
	その他の区域 (高度地区等)	☐ 高度地区(第種) ☐ 地区計画区域 ☐ 建築協定区域 ☐ 都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域 ☐ 土地区画整理法第76条の制限区域 ☐ 宅地造成工事規制区域 ☐ 特定盛土等規制区域 ☐ その他()			
開発事業に係る建築物	主要用途				
	工事種別	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 改築			
	高さ 階数 構造 戸数	地上	m 階 造 戸	地下 一部	階 造
	建築面積	(申請面積) m ²	(申請以外の面積) m ²	(合計) m ²	
	延べ面積	(申請面積) m ²	(申請以外の面積) m ²	(合計) m ²	
住宅一区画敷地面積		(最小) m ² (≥ m ²) (平均) m ²			
小規模住戸の適用		☐ 有(床面積 m ²) ☐ 無			
自動車駐車場		台(%)			
駐輪場		台(%)			
公園		m ² (≥ 開発事業区域面積×3%= m ²)			
緑地		m ² (≥ 計画戸数× m ² = m ²) m ² (≥ 開発事業区域面積× %= m ²)			
放流先	(汚水)	☐ 公共下水道本管 ☐ その他()			
	(雨水)	☐ 公共下水道本管 ☐ その他()			
防火水槽		基 m ³			
消火栓		Φ mm 箇所			
集会施設		敷地面積	m ²	延べ面積	m ²
ごみ集積施設		m ² 箇所			
その他	最新計画を記載して下さい。				

(4)様式第10号「開発事業変更届」(第4面)の記載例

新たに設置する公共施設(都市計画法第32条に該当するものに限る。)に関する変更事項

(変更後)

種 別	概 要	管理者	用地の帰属 (帰属先)	備 考
道路	W=〇〇m L=〇〇m A=〇〇m ²	明石市	明石市	
污水本管	〇〇φ△△ L=△△m	明石市	—	
污水人孔	污水〇号人孔 φ〇〇 N=〇箇所	明石市	—	

第4面に変更がある場合は、変更しない事項についても記述して下さい。(第5面、第6面も同様)

注 概要欄には、新たに設置する公共施設の種別に応じ、幅員(幅)、延長(奥行)、面積、規格、箇所数、台数等を記入すること。

(変更前)

種 別	概 要	管理者	用地の帰属 (帰属先)	備 考
道路	W=〇〇m L=〇〇m A=〇〇m ²	明石市	明石市	
污水本管	〇〇φ△△ L=〇〇m	明石市	—	
污水人孔	污水〇号人孔 φ〇〇 N=〇箇所	明石市	—	

注 概要欄には、新たに設置する公共施設の種別に応じ、幅員(幅)、延長(奥行)、面積、規格、箇所数、台数等を記入すること。

○その他の添付図面

- ・委任状(当初委任状に同条例第 22 条にかかる委任を受けていない場合や事業者、代理者及び事業施工者の属する会社名(団体名)が変更となった場合)
- ・変更後の図面一式
- ・対応する変更前の図面一式（**変更前の箇所にマーキングして下さい。**）

○よくある質問

- ・変更協議申請書(様式第 11 号)を提出すれば、開発事業変更届は不要ですか。
→開発事業変更届は必ず 1 部提出して下さい。変更協議申請書は協議先用と開発審査課用を提出して下さい。
- ・変更後の図面をマーキングしてもいいですか。
→**原則として、変更後にはマーキングしないで下さい。**(マーキングによって変更図面の内容を確認できなくなるおそれがあるため。)

(5) 様式第14号「公共施設等検査願出書」(第1面)の記載例

		宛名は提出先により以下のとおりとして下さい。 ・「明石市公営企業管理者」(下水道室・水道室) ・「明石市消防長」(消防局) ・「明石市長」(上記以外)	
		事業者 住所 ○○市○○町○番地の○ 氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○(○○○)○○○○	
明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第24条第1項の規定により、 公共施設等の整備に関する工事が完了したため、検査をお願いします。			
開発事業区域 地名地番	明石市	協議先から発行された「協議完了通知書」の 第1面右上に記載されている「協議完了通知 番号」を記載して下さい。	
開発事業区域面積			
協議完了通知番号		令和○年度 明○○第○号 (令和○年○月○日)	
開発事業区分		☒ 開発許可 ☐ 道路の位置の指定 ☐ 中高層建築物 ☐ 集合住宅 ☐ 特定規模建築物	
		該当する開発事業区分に チェックして下さい。	

— (略) —

【「公共施設等検査願出書」提出時の標準添付図書】

※以下は一例です。提出時には協議先が指示する図書を添付して下さい。

- ① 公共施設等検査願出書【様式第14号】
- ② 付近見取図
- ③ 都市計画法第29条に基づく許可書の写し
- ④ 開発事業協議完了通知書【様式第5号】の写し
- ⑤ 土地利用計画図(出来形)
- ⑥ 道路施設図(出来形)
 - ・平面、縦横断面、構造等
- ⑦ 雨水、污水排水平面図(出来形)
 - ・ますの位置、大きさ、深さ、管種、管径、勾配及び管延長を実測し、出来高図面とすること。
- ⑧ 地積測量図(確定測量図)
 - ・開発事業区域の全体測量図
 - ・各用途別(公共施設等の項目別)測量図
 - ※「境界プレート」等を設置後、確定測量を実施すること。
 - ※確定測量図について、「本願出書による検査時」と「帰属手続時(明石市への所有権移転登記時)」に差異があると、開発行為の検査済証は発行できません。
 - ※必ず分筆登記に用いる測量図にて検査を受けて下さい。
- ⑨ 工事写真
 - ・工事用アルバム等に、工事写真と詳細図等が対比できる状態でまとめること。
 - ・公共施設等については、詳細に写真撮影を行って記録保存すること。
- ⑩ その他市長が必要と認める図書

なお、協議完了図面と異なる部分が生じた場合は、事前に協議先①に相談し、必要な図面を提出し、必要に応じて変更手続き等を行って下さい。