

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ください。
- (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可否について、開発審査課に相談してください。
 - 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可否について協議先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ください。
- (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ください。

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) 近隣説明時の近隣説明時の留意事項
- (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

令和〇年〇月〇日

相談者は「代理者」でも可ですが、できるだけ「事業者」にして下さい。

明石市長様

相談者(事業者) 住所 〇〇市〇〇町〇〇 〇番地の〇
 氏名 〇〇 〇〇
 電話 〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇

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	明石市〇〇町〇〇 〇番〇			
開発事業区分	<input type="checkbox"/> 開発許可 <input type="checkbox"/> 道路の位置の指定 <input type="checkbox"/> 中高層建築物 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 特定規模建築物			
開発事業区域面積	〇〇〇.〇〇㎡	建築物の用途	共同住宅	
用途地域	〇〇〇〇〇〇地域	工事種別	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築	
延べ面積	〇〇〇.〇〇㎡	建築面積	〇〇〇.〇〇㎡	
高さ	〇〇.〇m	階数	地上〇階 地下〇階	住戸数 〇〇戸
代理者	住所	明石市〇〇町〇〇 〇〇番地の〇		
	氏名	〇〇〇〇〇 (担当)〇〇		
	電話番号	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇		
*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。日 ・「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	明石
開発事業区分	<input checked="" type="checkbox"/> 開発許可 <input type="checkbox"/> 道路の位置の指定 <input type="checkbox"/> 中高層建築物 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 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	1	○○ ○○	土・建・居	大阪市○○○○○○○	戸・会・他 ()
	2	●● ●●	土・建・居	神戸市●●●●●●●●	戸・会・他 ()
	3	△△ △△	土・建・居	明石市△△△△△△	戸・会・他 (投函)
	4	◇◇◇ マンション (所有者)	土・建・居	// ◇◇◇◇◇◇◇◇	戸・会・他 (電話、投函)
	5	◇◇◇ マンション (入居者)	土・建・居	// ×××××××	戸・会・他 (投函)
	6	区分所有者 マンション	※4 土・建・居	// AAAAAAA	戸・会・他 ()
番外	AA AA (A自治会 代表者)	※5 土・建・居	// BBBB BBBB	戸・会・他 ()	
番外	BB BB (B自治会 代表者)	※6 土・建・居 (電障範囲の 自治会代表者)	// CCCCCC	戸・会・他 ()	

※1～6は P.19「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)の記載例

※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)13:00 訪問 日照についての要望があった。 3/24(日)14:00訪問 建物高さ等を変更した図面で再度説明。	建物の高さ等を検討し、後日回答します。 それ以外の計画については理解を得た。 高さについても理解を得た。
2. 同上	3/3(日)13:30 訪問 特になし	なし
3. 同上 <u>※不在宅の例</u>	3/3(日)10:00 訪問したが留守 3/5(火)17:00 訪問したが留守 3/9(土)19:00 訪問したが留守 3/17(日)14:00 訪問したが留守	不在のため 3/3(日)資料 A 投函 不在のため 3/5(火)資料 B 投函 不在のため 3/9(土)資料 C 投函 <u>3/25(月)現在連絡なし。</u> <u>※(何度も訪問しても会えなかった場合、投函してから相当期間を経ても連絡がない旨を明記して下さい。)</u>
4. 5. 同上 <u>※アパート等の所有者から指示を受けた場合で、所有者へは資料郵送、入居者へは資料投函の例</u>	3/3(日)9:40 電話連絡 資料を郵送して下さい。また、入居者へ戸別訪問はしないで下さい。 1F集合郵便受けへ資料を投函して下さい。	3/5(火)資料郵送(所有者へ) 3/10(日)資料投函(入居者へ) 3/25(月)現在連絡なし。
6. 同上 <u>※マンション管理組合に指示を受けた場合で、説明会の開催、欠席者へは資料投函の例</u>	3/3(日)14:00、501号室〇〇理事長宅へ訪問。 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 別紙添付の議事録及び出席者名簿を参照。なお、同日、欠席者宅へ資料投函 3/25(月)現在連絡なし。
<u>↑番号は第2面と一致させること</u>	<u>↑具体的に記載すること</u>	

※7は P.19「記載時の留意事項」を参照して下さい。

【「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。
- ② 「住所」欄については、「氏名」欄に記載した方の住所を記載して下さい。
- ③ 「説明方法」欄については、「戸(戸別説明)」「説(説明会)」「他(その他)」のいずれかに○印を付けて下さい。
また、「その他」の場合には、その方法を()内に記載して下さい。
- 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」全てに○印を付けて下さい。
- ⑤ 土地所有者等が属する自治会の代表者等で、「土地所有者」「建物所有者」「居住者」のいずれにも該当しない場合、「種別」欄には消し線を入れて下さい。
- 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「種別」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」欄については、近隣住民等に対して説明した事項の概要を記載して下さい。
「意見・要望事項」欄については、近隣住民等より意見・要望があった場合に、その内容を記載して下さい。近隣住民等より意見・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・要望に対する具体的な回答内容を記載して下さい。

(4) 近隣説明時の留意事項

- ① 原則として説明対象者に直接会って説明してください。その際、近隣説明用の資料を手渡すなどして具体的にわかりやすく説明してください。報告書提出後であっても再度説明を求められた場合は速やかに対応し、その内容を市に報告して下さい。
- ② 集合住宅、テナントビル又は貸駐車場等について、当該施設の所有者又は管理者等から説明方法について指示を受けた場合は、その方法により説明を行って下さい。この場合、報告書にその旨を記載するとともに、指示をした人の氏名、日付を記載して下さい。また空室の場合は、その旨を記載して下さい。
なお、集合住宅への近隣説明については、次ページ「集合住宅への近隣説明方法について」のとおり行って下さい。
- ③ 説明対象者が不在で説明できなかった場合は、直接会って説明できるよう時間や曜日に配慮し、日を改めて複数回訪問して下さい。不在時は、訪問の趣旨、訪問の日時、次回の訪問予定日時、問い合わせ先(電話番号等)を記載した文書を訪問の都度投函して下さい。訪問のうち少なくとも1回は、近隣説明用の資料を併せて投函して下さい。
なお、報告書にその経過(複数回訪問し資料投函したが相当期間連絡がない場合も含む)を記載するとともに、投函した資料も添付して下さい。
- ④ 説明対象者が遠隔地に居住している等の理由でやむを得ず直接会って説明できない場合は、近隣説明用の資料を送付し、電話連絡を取るよう努めて下さい。また、報告書にその経過を記載してください。

集合住宅への近隣説明方法について

近隣説明範囲に集合住宅等(長屋、共同住宅、寄宿舍)が存在する場合の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。)第2条第14号アに規定する近隣住民のうち「集合住宅等の占有者」に対するの開発事業の内容等について、説明し、理解を得るよう努める方法を以下のとおりとする。

- 1 原則として、面会の上説明すること。
- 2 説明対象が集合住宅等の場合、その管理会社、管理組合又はオーナー(以下「管理会社等」という。)の求めに応じ、管理会社等の求める方法(説明資料投函、回覧、掲示など)でも可とする。説明資料には問い合わせ先を必ず明記し、報告書に説明資料を添付すること。
ただし、説明会の要望があった場合は、説明資料投函、回覧又は掲示の上、説明会を開催すること。
- 3 開発事業が『中高層建築物』、『集合住宅』又は『特定規模建築物』に該当する場合で、説明会を開催しないときは、面会の上説明すること。
- 4 占有者と土地所有者又は建物所有者が異なる場合は、上記2又は3で占有者へ説明した場合、各所有者に対して説明したものとみなす。
- 5 上記2前段の方法で説明した場合について、報告書に登記事項証明書の添付は要しない。

開発事業区分	説明対象	集合住宅等		左記以外
			説明会実施	
中高層、集合住宅、特定規模	面会		ビラ可	面会
開発許可、位置指定		ビラ可	ビラ可	面会

以 上

(5) 様式第14号「公共施設等検査願出書」(第1面)の記載例

<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">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)</div>	
事業者 住所 ○○市○○町○番地○ 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、検査を願います。	
開発事業区域 地名地番	明石市
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	<input checked="" type="checkbox"/> 開発許可 <input type="checkbox"/> 道路の位置の指定 <input type="checkbox"/> 中高層建築物 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 特定規模建築物

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。

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、汚水排水平面図(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。