

○小野市開発事業に係る調整及び地域のまちづくりの推進に関する条例

平成20年3月28日

条例第3号

改正 平成23年6月30日条例第15号

平成23年9月30日条例第19号

平成29年3月29日条例第5号

目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 まちづくり基本計画等（第5条—第8条）

第3章 地域のまちづくり（第9条—第18条）

第4章 開発事業の基準及び手続（第19条—第35条）

第5章 特別指定区域内における建築基準等（第36条—第43条）

第6章 特定用途建築物の認定手続（第44条・第45条）

第7章 雑則（第46条—第48条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業に係るまちづくりについて、その基本理念を定め、市民等、事業者及び小野市（以下「市」という。）の責務等を明らかにするとともに、地域のまちづくりに関する基本的な事項並びに開発事業の基準等、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）による基準、都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号。以下「県条例」という。）に基づく手続等に関し必要な事項を定め、総合的な調整を行うことにより、周辺環境と調和した計画的で秩序あるまちづくりを推進し、もって市民の良好な居住環境の形成と市域の健全な発展に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、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) 市民等 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建築物を所有する者その他規則で定める者をいう。
- (2) 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法

(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築を行う行為及び建築物の用途を変更する行為をいう。

- (3) 開発事業者 開発事業を施行しようとする者及び開発事業を施行する者をいう。
- (4) 開発事業区域 開発事業を施行する土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 法第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (6) 公益施設 集会所、ごみステーション、小学校、中学校その他住民の福祉を高める施設で公共施設に該当しないものをいう。
- (7) 住宅 戸建ての専用住宅その他規則で定めるものをいう。
- (8) 共同住宅等 共同住宅、寄宿舍、下宿その他規則で定めるものをいう。
- (9) 店舗等 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので規則で定めるものをいう。
- (10) 工場等 工場、倉庫業を営む倉庫その他規則で定めるものをいう。
- (11) 事務所等 第7号から前号までに規定する建築物以外の建築物の用途に供するものをいう。

(平成23条例19・一部改正)

(まちづくりの基本理念)

第3条 まちづくりは、市民等、事業者及び市の相互の信頼、理解並びに協力のもとに行われなければならない。

2 まちづくりは、土地基本法(平成元年法律第84号)に規定される土地についての基本理念を踏まえ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、総合的かつ計画的に行われなければならない。

(責務)

第4条 市は、前条に規定するまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、市のまちづくりに関する基本的かつ総合的な施策を策定し、実施するものとする。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、市民等への必要な情報の提供、市民等の意見の反映及び市民等の主体的なまちづくりに必要な支援に努めなければならない。

3 市は、基本理念にのっとり、開発事業者に対し、適切な助言又は指

導を行わなければならない。

4 市民等は、基本理念にのっとり、地域の将来像を共有し、自らその実現に主体的に取り組むものとする。

5 開発事業者は、開発事業を行う際には、基本理念にのっとり、土地利用が地域に影響を及ぼすことを自覚し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

第2章 まちづくり基本計画等

(まちづくり基本計画)

第5条 市長は、次の各号に掲げる計画をまちづくり基本計画（以下「基本計画」という。）とし、市のまちづくりの基本としなければならない。

(1) 市基本構想

(2) 法第18条の2第1項の規定に基づいて定められた市都市計画マスタープラン

(3) 市土地利用計画

(4) 法第12条の4第1項の規定に基づいて定められた地区計画等

(5) 建築基準法第69条の規定に基づいて定められた建築協定

(6) 前各号に掲げるもののほか、まちづくりの基本となる計画で、市議会の議決を経たもの又は小野市都市計画審議会条例（平成12年小野市条例第6号）に基づいて設置された小野市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴いて規則で指定したもの

（平成23条例15・一部改正）

(市土地利用計画)

第6条 市長は、市街化調整区域を対象とした市土地利用計画（以下「市計画」という。）を作成することができる。

2 市長は、市計画を作成するに当たっては、自然環境、営農環境等の保全を図りながら居住環境及び産業基盤の整備を行うよう、周辺環境と調和したまちづくりに配慮しなければならない。

(市計画の作成)

第7条 市長は、前条に規定する市計画を作成しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、市計画案を2週間以上の期間を定めて縦覧に付し、当該計画案に対する意見書を提出する機会を設けるとともに、

説明会の開催その他市民及び利害関係人の意見を反映させるための措置を講じなければならない。

2 市長は、市計画案に前項の規定に基づいて提出された意見書の要旨を添えて、当該市計画案を審議会に諮問し、意見を聴かなければならない。

3 市長は、前条に定める市計画を前2項の規定に基づいて作成したときは、遅滞なく告示することにより公表するものとする。

(指定区域及び特別指定区域の指定の申出)

第8条 市長は、第6条に規定する市計画を作成した場合に、県条例第4条各号のいずれにも該当する土地の区域については指定区域として、同条例第8条第3項各号のいずれにも該当する土地の区域については特別指定区域として、それぞれ指定を受けることを知事に申し出ることができる。

2 前項の場合において、前条第1項及び第2項に定める手続を準用する。ただし、規則で定める軽微な変更を行う場合にあっては、同条第1項の手続を省略することができる。

3 前2項の規定は、市長が知事から指定を受けた指定区域又は特別指定区域の指定の変更の申出をする場合において準用する。

第3章 地域のまちづくり

(まちづくり協議会)

第9条 市長は、次の各号のいずれにも該当する団体を、まちづくり協議会として認定することができる。

(1) 市内の自治会又は字の区域を基本区域とし、一又は複数の基本区域を活動区域とした団体で、当該活動区域内の住民が設置し、区域内の住民その他規則で定める利害関係人であれば会員になることができるものであること。

(2) 規約を定めており、当該区域内の住民の相当数の者からの支持、協力が受けられる団体で、継続的なまちづくりを行うことができると認められるものであること。

(3) 特定の個人若しくは団体の利益を誘導する活動又は不当に特定の個人若しくは団体の財産を制限する活動を目的としたものでないと認められる団体であること。

(まちづくり協議会の認定申請等)

第10条 まちづくり協議会として認定を受けようとする団体(以下「申請団体」という。)は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

2 市長は、申請団体から前項に規定する申請があった場合に、当該申請団体が前条各号に掲げる要件すべてを満たすと認めたときは、当該申請団体をまちづくり協議会として認定するものとする。

3 市長は、前項の規定に基づき、まちづくり協議会として認定した団体が前条各号に規定する要件のいずれかを欠くに至ったと認めるときは、その認定を取り消すものとする。

4 市長は、前項に規定するまちづくり協議会の認定の取消しを行おうとするときは、審議会の意見を聴くものとする。

5 第2項の規定に基づき、まちづくり協議会として認定を受けた団体が解散しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(まちづくり協議会の認定等の公表)

第11条 市長は、前条第2項の規定によりまちづくり協議会として認定したとき、同条第3項の規定によりまちづくり協議会の認定を取り消したとき又はまちづくり協議会として認定した団体が解散したときは、その旨を告示することにより公表するものとする。

(まちづくり協議会によるまちづくり構想の作成)

第12条 まちづくり協議会は、基本理念に基づき、自らの創意と工夫により、その活動区域に係るまちづくり構想(以下「まちづくり構想」という。)を作成することができる。この場合において、市長は、予算の範囲内で、その構想の作成を支援することができる。

2 前項に規定するまちづくり構想を作成するに当たっては、説明会の開催その他により、まちづくり協議会の活動区域内の住民の意見を反映させるための措置を講じるとともに、当該まちづくり構想の案に係る利害関係人の意見を求めるものとする。

3 まちづくり協議会は、第1項に定めるまちづくり構想を作成したときは、当該まちづくり構想をその活動区域内の住民及び利害関係人に公表しなければならない。

4 まちづくり協議会は、前項の規定に基づき、まちづくり構想を公表したときは、市長に報告しなければならない。

(まちづくり構想に基づくまちづくりの推進)

第13条 市長は、まちづくりに関する施策の策定及びその実施に当たり、前条第1項の規定に基づいて作成されたまちづくり構想が基本計画に適合しており、かつ、その必要性を認めたときは、予算の範囲内において、当該まちづくり構想に基づくまちづくりの推進を支援することができる。

2 市長及びまちづくり協議会は、前項のまちづくり構想の実現を推進するに当たっては、法第12条の4第1項に規定する地区計画、建築基準法第69条に規定する建築協定その他のまちづくりに関する法制度の活用に努めるものとする。

(まちづくり団体計画の作成)

第14条 法第7条第3項に規定する市街化調整区域内にある第10条第2項の規定に基づき認定されたまちづくり協議会は、県条例第8条第1項第2号に規定する特別指定区域の指定の申出を行うため、その活動区域内を対象とした土地利用計画（以下「まちづくり団体計画」という。）を作成し、市長に提出することができる。

2 前項のまちづくり団体計画には、都市計画に関する手続等を定める規則（昭和45年兵庫県規則第42号）第6条の5第2項各号に定める事項が定められていなければならない。

3 まちづくり協議会は、第1項に規定するまちづくり団体計画を作成する場合には、まちづくり団体計画案を2週間以上の縦覧に付し、当該計画案に対する意見書を提出する機会を設けるとともに、説明会の開催その他により、当該計画案にその活動区域内の住民及び関係する利害関係人の意見を反映させるための措置を講じなければならない。

(まちづくり団体計画の認定)

第15条 市長は、前条の規定に基づきまちづくり協議会から提出されたまちづくり団体計画が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該まちづくり団体計画をその活動区域を対象とした市計画に認定することができる。

(1) まちづくり団体計画の内容が法令に違反するものでないこと。

(2) まちづくり団体計画の内容が基本計画の内容に即したものであること。

(3) まちづくり団体計画が当該区域内の住民の総意に基づくもので

あること。

2 市長は、前項の規定によるまちづくり団体計画の認定を行おうとするときは、あらかじめ審議会に意見を聴かなければならない。

3 前2項の規定により市計画として認定する場合には、第7条第1項及び第2項に規定する市計画の作成手続は、当該認定手続により行ったものとみなす。

(まちづくり団体計画の公表)

第16条 市長は、前条第1項の規定によりまちづくり団体計画の認定を行ったときは、遅滞なく告示することにより公表するものとする。

(まちづくり団体計画及び市計画の変更)

第17条 第14条から前条までの規定は、まちづくり団体計画又は市計画を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽微な変更を行う場合にあっては、この限りでない。

(まちづくり団体計画に基づく特別指定区域の指定の知事への申出)

第18条 市長は、第14条の規定に基づき、まちづくり協議会から特別指定区域の指定の申出を受けたときは、認定したまちづくり団体計画の土地の区域のうち県条例第8条第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定を受けることを知事に申し出るものとする。

2 前項の規定による申出は、第8条第2項の規定により行うものとする。

3 前2項の規定は、知事から指定を受けた特別指定区域の変更の申出に準用する。

第4章 開発事業の基準及び手続

(開発事業の基準)

第19条 開発事業者は、開発事業を行う場合には、別表第1に定める開発事業の基準に従わなければならない。

2 開発事業者は、開発事業において公共施設及び公益施設（以下「公共公益施設」という。）を整備する場合は、法その他の法令に規定される技術的基準及び別表第2に定める公共施設及び公益施設の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。

3 開発事業者は、別表第3に定める用途の建築物の用に供する目的で行う開発行為を行うことができる区域として知事の指定を受けた特別

指定区域の土地の区域内において、開発事業を行う場合には、次章に規定する建築基準等に従わなければならない。

(技術的細目に定められた制限の強化)

第20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、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第29条の2第1項第5号イの規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を公園に限定する。
- (2) 政令第29条の2第1項第5号ロの規定により、開発区域の面積が1ヘクタール以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域に設けられる公園の1箇所当たりの面積は、300平方メートル以上とする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第21条 法第33条第4項の規定に基づく建築物の敷地面積の最低限度は、当該建築物の用途が住宅である場合に限り、次の各号に定める面積とする。ただし、市長が規則で定める場合にあつては、この限りでない。

- (1) 市街化区域 130平方メートル
- (2) 市街化調整区域 200平方メートル

(事前協議)

第22条 次の各号のいずれかに該当する開発事業(以下「特定開発事業」という。)を行おうとする開発事業者(以下「特定開発事業者」という。)は、当該特定開発事業に係る法、建築基準法その他法令に基づく許認可申請等を行う前に、あらかじめ事前協議の申請を行い、市長と事前協議を行わなければならない。また、特定開発事業の内容を変更しようとするときも同様とする。

- (1) 法第29条の許可を要する開発行為
- (2) 建築基準法第42条第1項第5号に係る道路位置指定を受けようとする行為
- (3) 建築基準法第2条第1号に規定する建築物の建築行為及び用途変更であつて、次のいずれかに該当するもの
ア 別表第3第4の項から第8の項までに掲げる特別指定区域内に

における建築行為及び用途変更。ただし、住宅の建築行為及び用途変更については、この限りでない。

イ 開発事業区域面積（同一の事業者（第29条に規定する事業の承継者を含む。）が、隣接する2以上の区域を一体的に利用する場合はその合計面積）が、1,000平方メートル以上である土地における建築行為及び用途変更

ウ 建築物の延べ床面積が、1,000平方メートル以上である建築行為及び用途変更

エ 計画戸数が一団で8戸以上の住宅の建築行為及び用途変更

オ 計画戸数が一団で16戸以上の共同住宅等の建築行為及び用途変更

カ その他市民の良好な居住環境の形成を図るため、事前協議が必要不可欠であると規則で定める建築行為及び用途変更

2 市長は、前項の規定により特定開発事業者から事前協議申請を受けたときは、基本計画及び公表されたまちづくり構想に基づき、当該特定開発事業者に対し、必要な指導又は助言を行うものとする。

（平成23条例19・一部改正）

（適合審査）

第23条 市長は、前条第1項の規定に基づいて事前協議の申請がされたときは、第19条から第21条までに定める基準に適合しているか否かを審査するものとする。

（周辺住民等への説明義務等）

第24条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとする区域（以下「特定開発事業区域」という。）内の土地の所有者及び当該区域に隣接する土地の所有者並びに特定開発事業区域が存する自治会の住民

（以下「権利者等」という。）に対して、特定開発事業の事業内容その他規則で定める事項について十分説明し、理解を求める等紛争が生じないように、措置を講じなければならない。

（まちづくり構想等への配慮）

第25条 特定開発事業者は、特定開発事業を公表されたまちづくり構想及びまちづくり団体計画（以下「まちづくり構想等」という。）の区域内で行う場合には、当該まちづくり構想等に適合するように、配慮しなければならない。

2 市長は、前条に規定する措置の状況及び前項に規定する配慮の状況について、まちづくり協議会に意見を聴くことができる。

(協定書の締結等)

第26条 市長は、第22条第1項に規定する事前協議、第23条に規定する審査結果、第24条に規定する措置の状況及び前条に規定する配慮の状況に基づき、特定開発事業が第19条から第21条までに定める基準に適合し、説明会の実施等必要な措置及び配慮が行われていると判断したときは、速やかに、当該特定開発事業者と協定書を作成するための事務に着手する旨を通知しなければならない。

2 市長と特定開発事業者は、特定開発事業に係る法、建築基準法その他法令に基づく手続等を行う前に、協定書を締結しなければならない。

3 特定開発事業者は、協定書を締結するまでは、特定開発事業に着手してはならない。

(特定開発事業の軽微な変更)

第27条 特定開発事業者は、予定建築物等の敷地の形状の変更等規則で定める軽微な変更を行ったときは、遅滞なく市長に届け出なければならない。なお、第22条第1項に規定する事前協議は、特定開発事業の軽微な変更にあつては省略することができる。

(特定開発事業施行上の義務)

第28条 特定開発事業者は、工事中における交通安全対策について、あらかじめ警察署等関係機関と協議を行い、万全の措置を講じなければならない。

2 特定開発事業者は、特定開発事業を施行するに当たり、特定開発事業区域内外に災害が生じないように万全の措置を講じなければならない。

3 特定開発事業者は、特定開発事業の施行に伴い、権利者等と紛争が生じたときは、自己の責任において解決しなければならない。

4 市長は、前3項の内容について、特定開発事業者に報告を求めることができる。

(権利義務の承継)

第29条 第26条第2項の規定により協定書を締結した特定開発事業者から相続、合併若しくは分割又はその他の理由により当該特定開発事業者の地位を承継した者は、遅滞なく市長に届け出なければならない。

(特定開発事業の廃止)

第30条 特定開発事業者は、特定開発事業を廃止しようとするときは、あらかじめ市長に届出を行い、第22条第1項の規定により事前協議した事項について再協議を行った後、当該特定開発事業の廃止に伴って特定開発事業区域及びその周辺に災害等が生じないように、遅滞なく必要な措置を講じなければならない。

(工事完了の届出)

第31条 特定開発事業者は、特定開発事業に係るすべての工事が完了したときは、速やかに市長に届出を行わなければならない。

(完了検査)

第32条 市長は、前条に規定する工事完了の届出があったときは、当該工事が協定書の内容に適合しているか否かについて検査（以下「完了検査」という。）しなければならない。

2 特定開発事業者は、前項の完了検査の結果、不備な箇所があると指摘されたときは、速やかに自己の費用において、その箇所を整備しなければならない。

(検査済証)

第33条 特定開発事業者は、前条第1項に規定する完了検査の結果、当該工事が事前協議の内容に適合していると認められたときは、市長に検査済証の交付を求めることができる。

2 市長は、前項の規定に基づく請求があったときは、特定開発事業者に検査済証を交付しなければならない。

(公共公益施設及びその用地の移管)

第34条 特定開発事業者は、特定開発事業により整備した公共公益施設及びその用地を、規則で定めるところにより、第32条第1項に規定する完了検査後、速やかに市に移管しなければならない。

2 市長は、第22条第1項に基づく事前協議において、第32条第1項に規定する完了検査後に、公共公益施設及びその用地の管理を行う者として定めたものに管理を行わせることができる。

(立入検査)

第35条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に、特定開発事業区域及び特定開発事業により建築された建築物に立ち入り、当該建築物、工作物、図面等書類その他の物件を検査させること

ができる。

2 前項の規定により立入検査を行う職員は、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。

第5章 特別指定区域内における建築基準等

(適用区域)

第36条 この章の規定は、別表第3に掲げる特別指定区域内に適用する。

(道路幅員の確保)

第37条 1, 000平方メートル以上の敷地に建築される工場等の開発事業区域は、原則として幅員9メートル以上の道路に接していなければならない。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、この限りでない。

(1) 開発事業者において道路幅員を確保するための整備を行うことが确实である場合

(2) 開発事業区域の規模及び形状、開発事業区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合で、幅員6.5メートル以上の道路に接している場合

(3) この条例が施行される際既に建築されている工場等で、開発事業区域の規模及び形状、開発事業区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、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がないと認められる道路に接している場合

(建築物の高さの限度)

第38条 建築物の高さは、別表第4に規定する特別指定区域の区域ごとに定める建築物の用途区分に応じ、同表(1)項に掲げる高さ以下でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第39条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線の距離は、別表第4に規定する特別指定区域の区域ごとに定める建築物の用途区分に応じ、同表(2)項に掲げる距離以上でなければならない。

(敷地の緑化)

第40条 建築物の敷地の緑化は、別表第4に規定する特別指定区域の

区域ごとに定める建築物の用途区分に応じ、同表(3)項に掲げる事項に基づいて整備しなければならない。

2 前項の規定により整備する敷地内の緑地面積は、規則で定める基準に基づいて算出するものとする。

3 前2項の規定は、敷地の緑化に関し、工場立地法（昭和34年法律第24号）その他の法令等により、別表第4(3)項に基づいて確保される緑地面積よりも広い緑地面積の確保が義務付けられている場合にあっては、適用しない。

（建築物の容積率）

第41条 定住促進区域における住宅の建築物の容積率は、別表第4の2定住促進区域の表(4)項に掲げる数値以下でなければならない。

（建築物の建ぺい率）

第42条 定住促進区域における住宅の建築物の建ぺい率は、別表第4の2定住促進区域の表(5)項に掲げる数値以下でなければならない。

第43条 削除

（平成23条例19）

第6章 特定用途建築物の認定手続

（特定用途建築物の認定及び申出）

第44条 別表第3第4の項から第8の項までに掲げる特別指定区域において建築できる建築物以外の建築物で、地域振興のために特に必要であると見込まれる建築物（以下「特定用途建築物」という。）を建築しようとする開発事業者（以下「申出者」という。）は、市長に申し出ることができる。

2 前項の申出に基づく協議は、第22条第1項に基づく事前協議と合わせて行うものとする。

3 市長が、第1項に基づき申出のあった特定用途建築物が、地域振興のために特に必要な施設であるか否かを判断する場合において、第7条第1項及び第2項の規定を準用する。

4 市長は、前項の規定により地域振興のために特に必要な施設であると判断したときは、知事に建築できる建築物の用途の追加を申し出るものとする。

（申出通知等）

第45条 市長は、前条第4項の規定により用途の追加の申出を知事に

行ったときは、申出者に通知しなければならない。

- 2 市長は、前条第3項の規定により地域振興のために必要な施設でないと判断し、同条第4項の申出を行わないときは、申出者に対し書面によりその理由を通知しなければならない。

第7章 雑則

(勧告)

第46条 市長は、開発事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該開発事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講じるよう勧告することができる。

- (1) 第22条第1項に規定する事前協議申請を行わずに工事に着手したとき
- (2) 第26条第2項の規定に基づいて締結した協定書の内容と異なる内容の工事を実施したとき
- (3) 第26条第3項の規定に反し、特定開発事業に着手したとき

- 2 前項に規定する勧告は、開発事業者に対し、書面で行うものとする。

(公表)

第47条 市長は、開発事業者が前条第1項に規定する勧告に従わないときは、前項の規定による勧告の内容並びにこれに対する開発事業者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うに当たっては、あらかじめ当該開発事業者にその理由を書面により通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

- 3 市長は、開発事業者が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定による公表の際、当該意見を併せて公表しなければならない。

(委任)

第48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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。ただし、第20条、第21条、第46条及び第47条の規定は、同年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例が施行される際現に法による開発許可等を受けている開発区域等並びに既に建築されている建築物及びその建築敷地には、第5章に規定する特別指定区域内における建築基準等は適用しない。ただし、開発事業区域内に存する建築物の全部を取り壊し、新築又は増改築を行う場合及び開発事業区域内に存する建築物の過半を超える部分を取り壊し、建築物の用途を変更して増改築を行う場合にあっては、この限りでない。
- 3 この条例が施行される際既に小野市開発指導要綱（平成15年小野市告示第62号。以下「開発指導要綱」という。）第4条に規定する開発計画事前協議（変更）申出書を受理しているものにあつては、なお従前の例による。
- 4 この条例が施行される際既に小野市まちづくり協議会の認定及び特別指定区域の指定に関する要綱（平成16年小野市告示第96号。以下「指定要綱」という。）の規定により認定し、公表しているまちづくり協議会にあつては、この条例第10条第2項の規定による認定を受けて公表しているものとみなす。
- 5 この条例が施行される際既に指定要綱の規定に基づき作成されている小野市土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画は、この条例の規定に基づいて作成されたものとみなす。

附 則（平成23年6月30日条例第15号）

この条例は、地方自治法の一部を改正する法律（平成23年法律第35号）の施行の日から施行する。

附 則（平成23年9月30日条例第19号）

（施行期日）

1 この条例は、平成23年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正後の小野市開発事業に係る調整及び地域のまちづくりの推進に関する条例の規定は、平成23年10月1日以降に受理した開発事業に係る事前協議の申請から適用し、同日前に受理した開発事業に係る事前協議の申請については、なお従前の例による。

附 則（平成29年3月29日条例第5号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第19条関係）

開発事業の基準

	種別	基準
1	敷地面積の最低限度	<p>市街化区域における住宅の敷地面積の最低限度は130平方メートルとし、市街化調整区域及び都市計画区域外における住宅の敷地面積の最低限度は200平方メートルとする。ただし、次の各号に掲げる場合にあっては、この限りでない。</p> <p>(1) 既に法又は旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づき、開発許可又は認可を受けている区域内に存する土地を敷地として使用する場合</p> <p>(2) 既に良好な地域環境を確保するための地域社会建設指導要綱（昭和47年兵庫県告示第1613号）、廃止前の小野市開発に伴う公共施設等整備指導要綱（昭和46年小野市告示第38号）又は開発指導要綱に基づいて兵庫県又は市と協議が整えられた区域内に存する土地を敷地として使用する場合</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に擁壁、側溝等により区画された土地若しくは現に存する所有権その他の権利に基づく土地を、一の住宅の敷地として使用する場合</p> <p>(4) 現に存する所有権その他の権利に基づいて一の住宅の敷地として使用するならば200平方メートル未満となる土地で、土地の形状、相続等の土地の取得経過その他やむを得ない状況がある場合で、住環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められる場合</p>
2	景観への配慮等	(1) 現状の樹林等の自然の保護に努め、良好

		<p>な住環境の形成に配慮すること。</p> <p>(2) 開発事業区域内の緑化に努めること。</p> <p>(3) 建築物の基調となる色彩については、規則で定める基準に基づき、周辺の景観と調和するよう努めること。</p> <p>(4) 前3号に定めるもののほか、景観の保全、形成及び緑化の推進に関しては、規則で定めるところによる。</p>
3	営農環境の保全	<p>開発事業区域が農地に接している場合は、営農環境を保全するよう、日影、排水及び農耕用機械の進入路の確保等に配慮すること。</p>
4	福祉のまちづくり	<p>開発事業は、福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）に適合するよう整備すること。</p>
5	屋外広告物	<p>開発事業区域内に屋外広告物を設置しようとするときは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）及び屋外広告物条例（平成4年兵庫県条例第22号）に適合するよう設置すること。</p>
6	文化財の保護	<p>(1) 周知の埋蔵文化財包蔵地及び隣接地で開発事業を行おうとする開発事業者は、工事に着手する60日以上前に、小野市教育委員会と協議を行わなければならない。</p> <p>(2) 遺跡の所在の有無が明確でない地域において開発事業を行おうとする開発事業者は、規則で定めるところにより、文化財保護のための調査に関する手続等を行わなければならない。</p>

別表第2（第19条関係）

（平成23条例19・一部改正）

公共施設及び公益施設の整備基準

	種別	基準
1	街区規模	街区規模は、開発事業区域内に建築予定の建

		<p>建築物の用途及び規模並びに開発事業区域の形状及び地盤の性質等を考慮し、規則で定める基準により適正に定めること。</p>
2	道路	<p>(1) 開発事業区域が接する道路の幅員は、原則として6メートル以上とする。ただし、開発事業区域の規模及び形状、開発事業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と認められる場合であって、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がないと認められる規模及び構造の道路である場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 前号に定めるもののほか、開発事業区域が接する道路、開発事業区域内の道路及び交通安全施設等は、規則で定める基準により整備しなければならない。</p>
3	公園等	<p>(1) 開発事業区域が0.3ヘクタール以上の開発事業にあつては、開発事業区域面積に3パーセントを乗じて得た面積（当該面積が150平方メートル未満の場合は、150平方メートルとする。）以上の公園、緑地又は広場を規則で定める基準により整備しなければならない。</p> <p>(2) 前項に定める規模に満たない開発事業を行おうとする開発事業者は、開発事業区域面積に3パーセントを乗じて得た面積以上の公園、緑地又は広場を規則で定める基準により整備するよう努めなければならない。</p> <p>(3) 開発事業者は、公園、緑地又は広場の出入口、園路、植栽その他の施設の整備について、市長と協議を行わなければならない。</p>
4	排水施設	<p>排水施設は、規則で定める基準により整備し</p>

		なければならない。
5	上水道施設	上水道施設は、規則で定める基準により整備しなければならない。
6	消防施設	消防施設は、規則で定める基準により整備しなければならない。
7	駐車場及び駐輪場	開発事業者は、建築予定の建築物が住宅以外の建築物である場合には、規則で定める基準により駐車場及び駐輪場を整備しなければならない。
8	集会所	開発事業者は、市長と協議を行い、集会所を規則で定める基準により整備しなければならない。
9	ごみステーション	開発事業者は、市長と協議を行い、ごみステーションを規則で定める基準により整備しなければならない。
10	防犯灯	開発事業者は、市長と協議を行い、防犯灯を規則で定める基準により整備しなければならない。
11	防災倉庫	開発事業者は、市長と協議を行い、防災倉庫を規則で定める基準により整備しなければならない。
12	公益施設用地の確保	開発事業者は、第22条第1項に定める市長との事前協議において、設置することが必要であるとされた公益施設の用地を、市長が指定する位置に確保しなければならない。
13	防災工事の施行	防災工事は、開発事業に係る防災工事の施行の確保に関する要綱（昭和51年兵庫県要綱）に基づいて行わなければならない。
14	河川及び調整池	(1) 開発事業者は、開発事業の施行に伴い河川を改修する必要がある場合は、その負担により施工しなければならない。 (2) 開発事業者は、開発事業の施行に伴い下

		<p>流に被害が予想されるときは、河川全延長の改修が完了するまでの間、開発事業区域内における流出量の調整を図り、下流の被害を防止しなければならない。</p> <p>(3) 開発事業区域が1ヘクタール以上である開発事業を行おうとする開発事業者は、調整池指導要領及び技術基準（平成7年兵庫県要領）に基づき、市長と調整池の設置について協議しなければならない。</p>
15	清掃施設	清掃施設の設置については、規則で定めるところによる。
16	教育施設	教育施設の設置については、規則で定めるところによる。

別表第3（第19条、第22条、第36条、第44条関係）

（平成29条例5・全改）

特別指定区域

	区域の名称	建築できる建築物の用途
1	集落事業所区域	<p>県条例別表第3の3の項建築物の欄に規定する当該地域における居住者の定着又は生活の安定に資するものとして知事が指定する用途</p>
2	定住促進区域	
3	地域事業所区域	<p>県条例別表第3の5の項建築物の欄に規定する製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資するものとして知事が指定する用途</p>
4	基幹駅前区域	<p>県条例別表第3の1の項建築物の欄に規定する駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途</p>
5	一般駅前区域	
6	沿道集積区域	<p>県条例別表第3の2の項建築物の欄に規定する既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資するものとして知事が指定</p>
7	流通拠点区域	
8	産業拠点区域	

	する用途
--	------

別表第4（第38条—第43条関係）

（平成23条例19・平成29条例5・一部改正）

特別指定区域内における建築基準等

1 集落事業所区域

建築物の用途	住宅	店舗等、事務所等	工場等
(1) 建築物の高さの限度	3階建て以下かつ12メートル以下	同左	15メートル以下
(2) 壁面の位置		隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から1メートル以上	隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から2メートル以上
(3) 敷地の緑化	敷地の緑化に努めること。	ア 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。 イ 露天又は壁面のない建築物で資材等を保管する場合は、敷地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。	同左

2 定住促進区域

建築物の用途	住宅
(1) 建築物の高	10メートル以下

さの限度	
(2) 壁面の位置	<p>隣地境界線から2メートル以上とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>ア 隣地境界線から2メートル未満にある出窓等で、中心線の長さの合計が3メートル以下のもの</p> <p>イ 軒の高さが2.3メートル以下の車庫、物置等の建築物</p>
(3) 敷地の緑化	敷地面積の10パーセント以上の緑地の確保に努めること。
(4) 容積率の最高限度	10分の10以下
(5) 建ぺい率の最高限度	10分の5以下

3 地域事業所区域

建築物の用途	店舗等、事務所等	工場等
(1) 建築物の高さの限度	15メートル以下	同左
(2) 壁面の位置	隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から2メートル以上	同左
(3) 敷地の緑化	<p>ア 敷地面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。</p> <p>イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。</p>	<p>ア 敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。</p> <p>イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。</p> <p>ウ 進入路部分を除き、道路境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。</p>

		エ 露天又は壁面のない建築物で資材等を保管する場合は、外部からの視界を有効に遮断できるよう配慮すること。
--	--	--

4 基幹駅前区域

建築物の用途	住宅	共同住宅等	店舗等、事務所等
(1) 建築物の高さの限度	3階建て以下かつ12メートル以下。ただし、粟生町地区の指定の際現に存する建築物については、この限りでない。	同左	同左
(2) 壁面の位置			隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から1メートル以上
(3) 敷地の緑化	敷地の緑化に努めること。	敷地面積の12パーセント以上の緑地を確保すること。	ア 敷地面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。 イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。

5 一般駅前区域

建築物の用途	住宅	共同住宅等	店舗等、事務所等
(1) 建築物の高さの限度	3階建て以下かつ12メートル以下	同左	同左
(2) 壁面の位置			隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から1メートル以上
(3) 敷地の緑化	敷地の緑化に努めること。	敷地面積の12パーセント以上の緑地を確保すること。	ア 敷地面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。 イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。

6 沿道集積区域

建築物の用途	店舗等、事務所等
(1) 建築物の高さの限度	3階建て以下かつ12メートル以下
(2) 壁面の位置	隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から2メートル以上
(3) 敷地の緑化	ア 敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。 イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。 ウ 進入路部分を除く道路境界線に沿って、低木を配

置すること。

7 流通拠点区域

建築物の用途	工場等
(1) 建築物の高さの限度	15メートル以下。ただし、開発事業区域周辺の住環境の保全上支障がないと市長が特に認めた場合にあつては、この限りでない。
(2) 壁面の位置	隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から2メートル以上
(3) 敷地の緑化	ア 敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。 イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。 ウ 進入路部分を除く道路境界線に沿って高木を配置すること。

8 産業拠点区域

建築物の用途	事務所等、工場等
(1) 建築物の高さの限度	15メートル以下。ただし、開発事業区域周辺の住環境の保全上支障がないと市長が特に認めた場合にあつては、この限りでない。
(2) 壁面の位置	隣接地が居住の用に供されている場合は、隣地境界線から2メートル以上
(3) 敷地の緑化	ア 敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保すること。 イ 隣接地が居住の用に供されている場合は、当該隣地境界線に沿って高木常緑樹を配置する等の配慮を行うこと。 ウ 進入路部分を除く道路境界線に沿って高木を配置すること。