

# 伊丹市宅地開発等指導要綱 手引き

伊 丹 市

令和8年4月1日

# 目 次

## ◆伊丹市宅地開発等指導要綱 P. 1～8

第1条	目的	1
第2条	定義	1
第3条	適用範囲	1
第4条	公共施設等整備の原則	2
第5条	事前協議及び承認等	2
第6条	協議及び賠償	2
第7条	建築協定の締結等	2
第8条	道路	3
第9条	排水	3
第10条	給水	3
第11条	消防水利等	3
第12条	公園・緑地及び緑化の推進	3
第13条	集会場	3
第14条	ごみ集積所	4
第15条	交通施設	4
第16条	安全施設等	4
第17条	駐車施設等	4
第18条	その他の公益施設	4
第19条	街区及び区画	5
第20条	文化財	5
第21条	教育施設等	5
第22条	宅地の造成	5
第23条	ワンルームマンションの取扱い	5
第24条	倉庫の取扱い	6
第25条	その他	6
第26条	開発区域が地域の内外にわたる場合の措置	6
第27条	完了検査等	6
第28条	公共施設等の移管	6
第29条	細則	6

## ◆伊丹市宅地開発等指導要綱細則 P. 9～16

## ◆申請・手続きについて P. 17～20

1.	申請書の提出	17
2.	開発事務手続きの流れ	18
3.	公共施設の移管手続き	19
4.	協議担当課一覧	20

# 伊丹市宅地開発等指導要綱

## (目的)

第1条 この要綱は、伊丹市（以下「市」という。）における秩序ある開発を期し、良好な都市環境の整備を図るため、開発事業者に対し、一定の基準による負担と協力を要請することにより、公共及び公益的施設（以下「公共施設等」という。）の整備促進を図り、もって「住みよいまちづくり」の実現を図ることを目的とする。

## (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画若しくは形質の変更をする事業又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物の建築を行う事業をいう。
- (2) 開発事業者 開発事業を施行する者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を施行する区域（建築基準法第42条第2項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分を除く。）をいう。
- (4) 建設計画戸数 開発事業の施行により建築されることが予定された住宅の戸数をいう。
- (5) 公共施設 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に定める道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路及び消防の用に供する貯水施設等をいう。
- (6) 公益的施設 義務教育施設、社会教育施設、都市環境施設その他公益上必要な施設をいう。
- (7) ワンルームマンション 1戸（室）当たりの床面積の合計（共用部分の床面積を除く。）が25平方メートル以下の共同住宅、長屋住宅、寄宿舎及び下宿をいう。
- (8) 近隣住民等 対象建築物の外壁からその建築物の高さの2倍の範囲内に所在する土地又は家屋の所有者及び賃借権者をいう。

## (適用範囲)

第3条 この要綱は、市内において行われる開発事業で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の事業のうち、次のいずれかに該当するもの
    - ア 新たな宅地等を開発するもの
    - イ 既存の宅地内において、床面積が既存建築物の床面積の2分の1を超える建築物を建築する事業（既存の一戸建ての住宅を増築するものを除く。）
  - (2) 建設計画戸数が2戸以上の住宅（寄宿舎等を含む。以下同じ。）を新たに建築する事業
  - (3) 増築することによって、戸数が2戸以上となる事業
- 2 同一開発事業者（事業を引き継いだものを含む。）の事業又は開発事業施行地の土地所有者等の権利関係から関連した一体の事業と認められるもので、近接する区域において第5条第2項に定める開発事業に関する承認申請を受理した日から3年以内に行われ、前項の規模に達した開発事業にもこの要綱を適用する。

- 3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる開発事業については、この要綱の規定は適用しない。
- (1) 一戸建ての住宅を建築する事業で、次に掲げる要件を全て満たす事業
    - ア 第1項第1号に該当する事業のうち、建築される住宅が1戸であるもの。
    - イ 前面道路が建築基準法第42条第1項に規定する道路であること。
    - ウ 都市計画法第29条第1項各号に該当し、同項の規定による許可を要しないもの。
  - (2) 第1項第1号に該当する事業のうち、公園内において都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設を設置する事業

（公共施設等整備の原則）

第4条 開発事業者は、当該開発事業に伴う関連公共施設等の用地を確保するとともに、自己の負担により整備し、又は整備に要する費用を負担しなければならない。

（事前協議及び承認等）

第5条 開発事業者は、当該開発事業に伴う公共施設等の設計、管理、費用負担等この要綱に定める各事項及び予定建築物の用途、形態等について、開発事業承認申請前にあらかじめ、市長と協議しなければならない。

- 2 前項の事前協議が整ったものについては、建築基準法第6条第1項に定める確認申請若しくは同法第6条の2第1項の規定による確認又は同法第18条第2項に定める計画通知前に市長の承認を得なければならない。承認を得た開発事業について、都市計画法第29条第1項の許可を要する変更又は大規模な変更が生じる場合についても、同様とする。
- 3 前項の承認を得た者は、当該承認に係る開発事業について、次に掲げる事項を変更しようとするときは、市長の承認を得なければならない。
  - (1) 開発区域（一戸建ての住宅を建築する事業において、区画割の位置の変更により開発区域に変更が生じる場合に限る。）
  - (2) 予定建築物の用途
- 4 開発事業は前3項の規定による申請をした後において、当該開発事業を廃止する場合は、その旨を市長に届け出なければならない。
- 5 第2項及び第3項の承認を得た者は、当該承認に係る開発事業について、第3項各号に掲げる事項以外の事項について変更があるときは、その旨を市長に届け出なければならない。

（協議及び賠償）

第6条 開発事業者は、当該開発事業により周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについて、あらかじめ、関係者と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、当該開発事業によって第三者に損害を及ぼした場合は、その賠償の責めを負わなければならない。

（建築協定の締結等）

第7条 開発事業者は、将来にわたる生活環境の維持増進を図るため、開発区域内において建築協定（建築基準法第69条）の締結に努力するものとし、その他、土地利用の適正化に資する適切な処置を講じなければならない。

(道路)

- 第8条 開発事業者は、開発区域内の道路計画について市長と協議しなければならない。又、開発区域外の道路であっても連携上必要と認められる範囲まで整備しなければならない。
- 2 開発事業により設置する道路は、伊丹市道路構造基準及び兵庫県の開発許可制度の手引により市長と協議し、整備するものとする。

(排水)

- 第9条 開発事業者は、開発区域内の下水道計画について、市上下水道事業管理者と協議し、排水施設を整備するとともに、開発区域外の施設であっても連携上必要と認められる範囲まで整備しなければならない。
- 2 汚水を河川に放流する場合は、当該河川の管理者及び水利関係団体と協議しなければならない。
- 3 開発事業により設置する下水道は、伊丹市排水施設技術基準により市上下水道事業管理者と協議し、整備するものとする。

(給水)

- 第10条 開発事業者は、開発区域内の給水計画について、市上下水道事業管理者と協議しなければならない。
- 2 開発事業計画に定める給水施設は、伊丹市水道事業の施設基準に適合したものでなければならない。

(消防水利等)

- 第11条 開発事業者は、開発区域内の消防水利等の設置について、伊丹市消防水利等の指導基準により伊丹市消防長と別途協議しなければならない。

(公園・緑地及び緑化の推進)

- 第12条 開発事業者は、開発区域内の公園・緑地の計画及び緑化の推進について、伊丹市公園・緑地等及び緑化の推進に関する技術基準により市長と協議し、整備しなければならない。

(集会場)

- 第13条 建設計画戸数が100戸以上となる住宅建設を行う開発事業者は、市長と協議し、次項及び第3項に定める集会場の設置基準に従い、開発区域内に集会場を確保しなければならない。
- 2 集会場の設置が必要となる住宅建設は、分譲住宅を対象とする。ただし、対象建築物の高さの2倍の範囲内に共同利用施設があり、その利用が見込める場合は、この限りでない。
- 3 集会場は、延べ面積70平方メートル以上とし、開発区域内に設置するものとする。

(ごみ集積所)

第14条 開発事業者は、建設計画戸数が5戸以上9戸以下となる場合にあっては1平方メートル以上、建設計画戸数が10戸以上となる場合にあっては、1戸につき0.15平方メートル以上の割合で算出したごみ集積所を、市長と協議の上、道路に接した場所に設置し、整備しなければならない。

2 ごみ集積所の構造等は、伊丹市ごみ集積所に関する技術基準（家庭系）により整備するものとする。

3 事業の用に供する部分の延べ面積が3,000平方メートル以上の建築物を建設する開発事業者は、伊丹市ごみ集積所に関する技術基準（事業系）により、市長と協議の上、ごみ集積所を整備しなければならない。

(交通施設)

第15条 開発事業者は、当該開発事業に伴い交通施設の変更等が生じたときは、市交通事業管理者と協議の上、整備しなければならない。

(安全施設等)

第16条 開発事業者は、街路灯、カーブミラー等の安全施設を市長と協議の上、整備しなければならない。

(駐車施設等)

第17条 開発事業者は、開発区域内に次の各号に掲げる自動車及び自転車等駐輪施設（伊丹市自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の推進に関する条例（平成26年伊丹市条例第12号）第2条第5号に規定する自転車等駐車場をいう。以下同じ。）を設置し、その管理をしなければならない。

(1) 長屋住宅及び共同住宅を目的とした開発事業での自動車駐車施設については、次によること。ただし、市長が特に理由があると認めた場合は、この限りでない。

ア 商業地域又は近隣商業地域（容積率300パーセント以上の地域に限る。）にあっては、3戸に1台以上の自動車駐車施設を設けること。ただし、伊丹市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和49年条例第40号）第2条の適用地区にあっては、主要用途部分の延べ面積を250で除した台数（小数点以下は切り上げる。）以上の自動車駐車施設を設けること。

イ 上記以外の地域にあっては、2戸に1台以上の自動車駐車施設を設けること。

(2) 共同住宅を目的とした開発事業での自転車等駐車施設については、1戸に2台以上とすること。ただし、ワンルームマンションにあっては、1戸に1台以上とする。

(3) 共同住宅以外の建築物を目的とした開発事業については、伊丹市自動車駐車及び自転車等駐車設置基準によらなければならない。

(その他の公益施設)

第18条 開発事業者は、開発区域の規模に応じて、市長が必要と認める施設については、市長と協議の上、開発区域内に用地を確保し、開発事業者の負担において整備しなければならない。

(街区及び区画)

第19条 街区計画は、住宅地にあつては、原則として街区の形状を矩形とし、長辺80メートル以下、短辺40メートル以下を標準とし、住宅以外にあつては、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとする。

- 2 一戸建ての住宅の1戸当たりの敷地面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。以下同じ。）は、100平方メートル以上とすること。ただし、市長が特に理由があると認めた場合は、この限りでない。
- 3 長屋住宅の1戸当たりの敷地面積は、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あつては、70平方メートル以上とすること。又、その他の地域にあつては、60平方メートル以上とすること。

(文化財)

第20条 開発事業者は、埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発事業を行う場合は、あらかじめ、市長と協議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埋蔵文化財が発見されたときは、速やかに市長に届け出て、発掘・保存について積極的に協力しなければならない。

(教育施設等)

第21条 開発事業者は、建設計画戸数が14戸以上になる場合は、伊丹市教育委員会と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業の施行によって教育環境に影響を与えないように対策を講じなければならない。

(宅地の造成)

第22条 開発事業者は、開発事業のため盛土、切土を行う場合は、下流及び隣接地の地域に雨水流入等による被害を及ぼさないように対策を講ずるとともに、兵庫県の開発許可制度の手引を遵守しなければならない。

(ワンルームマンションの取扱い)

第23条 10戸（室）以上のワンルームマンションを建設しようとする者は、次の各号によらなければならない。

- (1) 管理人を置くとともに、30戸（室）以上ワンルームマンションを建設しようとする場合には管理人室を設けること。
- (2) 管理人の名称、連絡先等を記載した表示板を建築物の出入り口等の近隣住民の見やすい場所に掲示すること。
- (3) 当該事業を行う者は、あらかじめ、事業予定地の見やすい場所に計画の概要・事業者名・連絡先等を記載した予定表示板を設置し、報告書に状況を示す写真を添付すること。
- (4) 当該事業を行う者は、建築計画の内容について、近隣住民等と協議し、市長に報告すること。
- (5) 近隣住民との協議に基づき、管理規約を作成し、入居者に遵守させること。

(倉庫の取扱い)

第24条 第2種中高層住居専用地域に建築する延べ面積500平方メートル以上の建築物で主要な用途が倉庫の用に供するものについては、次の各号によらなければならない。

- (1) 当該事業を行う者は、あらかじめ、事業予定地の見やすい場所に計画の概要、事業者名及び連絡先等を記載した予定表示板を設置し、報告書に状況を示す写真を添付すること。
- (2) 当該事業を行う者は、建築計画の内容について、近隣住民等と協議し、市長に報告すること。

(その他)

第25条 準工業地域及び工業地域内において、住宅施設の開発事業については、周辺の住居系用途地域（周辺に住居系用途地域がない場合は、第1種住居地域とする。）に係る建築基準法上の規定を適用する。

(開発区域が地域の内外にわたる場合の措置)

第26条 開発区域が都市計画法第8条第1項第1号に掲げる地域の内外にわたる場合においては、その開発区域の全部について開発区域の過半の属する地域の規定を適用する。

(完了検査等)

- 第27条 開発事業者は、工事完了後、速やかに工事完了届を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による届出を受理したときは、速やかに、要綱に適合しているか検査しなければならない。
  - 3 市長は、前項の規定による検査をした場合において、要綱に適合していると認めるときは、検査済証を交付しなければならない。ただし、前項の検査の結果、この要綱に適合しないと認められるものは、開発事業者は、改修しなければならない。

(公共施設等の移管)

- 第28条 公共施設等を移管しようとする者は、公共施設等引渡書又は寄付採納申出書を各公共施設管理者に提出しなければならない。
- 2 前項の移管手続きは、工事完了届と同時にしなければならない。

(細則)

第29条 この要綱の定めるもののほか、この要綱の施行に関して必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和49年5月15日から施行する。

以 下 省 略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和52年9月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和54年4月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和56年4月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和58年9月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は昭和62年4月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成4年4月1日から施行する。  
以下省略

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成20年4月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成26年9月1日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は令和2年4月1日から施行する。

以 下 省 略

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前に、この要綱による改正前の伊丹市宅地開発等指導要綱の規定に基づき、既に承認を受けた開発事業及び事前協議の申請のあった開発事業については、なお従前の例による。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は令和4年4月1日から施行する。

## 伊丹市宅地開発等指導要綱細則

### (趣旨)

第1条 この細則は、伊丹市宅地開発等指導要綱（以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

### (共用部分)

第2条 要綱第2条第7号の共用部分を例示すると、おおむね次のとおりである。

- (1) パイプスペース
- (1) メーターボックス
- (1) バルコニー

### (事前協議)

第3条 要綱第5条第1項の規定に基づき、事前協議をしようとする者は、開発事業事前協議申請書（様式第1号）に別表1に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の許可が不要でかつ開発区域の面積が2,000平方メートル未満の開発事業については、開発事業事前協議申請書（様式第1号）の提出を省略することができる。

### (承認)

第4条 要綱第5条第2項の規定に基づき、承認を受けようとする者は、開発事業承認申請書（様式第2-1号）に別表1に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、遅滞なく審査し、承認するときには開発事業承認通知書（様式第2-2号）に所要の指示事項を記載した書類を添付して当該通知書を、また承認しないときには、開発事業不承認通知書（様式第2-3号）を申請者に交付するものとする。

### (変更)

第5条 要綱第5条第3項の規定に基づき、変更承認を受けようとする者は、開発事業変更承認申請書（様式第6-1号）に別表1に掲げる図書（開発事業計画の変更に係るものに限る。）を添付して市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、その内容を遅滞なく審査し、承認するときには開発事業変更承認通知書（様式第6-2号）に所要の指示事項を記載した書類を添付して申請者に交付するものとする。

3 要綱第5条第5項の規定に基づき、開発事業の変更を届け出ようとする者は、当該変更に係る関係各課と協議を行い、開発事業変更届（様式第7号）に当該図書を添えて市長に提出しなければならない。

(廃止)

第6条 要綱第5条第4項の規定に基づき開発事業の廃止を届け出ようとする者は、事前に開発区域内において必要な災害防止対策を行い、開発事業廃止届（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

(敷地面積の特例)

第7条 要綱第19条第2項の市長が特に理由があると認めた場合は、一戸当たりの敷地面積が、1区画のみに限り、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あつては90平方メートル以上、その他の地域にあつては80平方メートル以上である場合とする。

2 街区計画に係る開発事業が要綱第3条第2項に規定する開発事業である場合における前項の規定の適用については、同項中「1区画」とあるのは、「一体の事業と認められる開発事業の敷地のうち1区画」とする。

(市長への報告)

第8条 要綱第23条第4号の規定による報告は、要綱第5条第2項の承認前に、協議の内容を記載した報告書に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 近隣住民等範囲図
- (2) 近隣住民等一覧表
- (3) 管理人室図及び表示板の図
- (4) 予定表示板の設置状況写真
- (5) 近隣住民等との協議録
- (6) 近隣住民等との協議に基づく管理規約

2 要綱第24条第2号の規定による報告は、要綱第5条第2項の承認前に、協議の内容を記載した報告書に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 近隣住民等範囲図
- (2) 近隣住民等一覧表
- (3) 予定表示板の設置状況写真
- (4) 近隣住民等との協議録

(工事完了届)

第9条 要綱第27条第1項の規定に基づき、工事完了届を提出しようとする者は、工事完了届（様式第3号）に別表2に掲げる図書を添えて検査を受けようとする日の1週間前までに、市長に提出しなければならない。

(公共施設等引渡書等)

第10条 要綱第28条第1項の規定に基づき、公共施設を移管しようとする者は、前条の工事完了届の提出と同時に公共施設等引渡書（様式第4号）又は寄付採納申出書（様式第5号）に別表3に掲げる図書を添えて各公共施設管理者に提出しなければならない。

(電子メールによる提出)

第11条 第3条から第5条まで並びに第8条及び第9条に規定する申請書，図書（委任状を除く。）

その他の書類（以下「申請書等」という。）は，当該申請書等に係る電磁的記録（電子的方式，磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られた記録をいう。）をあらかじめ指定された電子メールアドレスに電子メールにより送信して提出することができる。

付 則

この細則は，昭和62年4月1日から施行する。

付 則

この細則は，昭和63年5月1日から施行する。

付 則

この細則は，平成4年1月1日から施行する。

付 則

この細則は，平成20年4月1日から施行する。

付 則

この細則は，平成30年4月1日から施行する。

付 則

この細則は，令和2年4月1日から施行する。

付 則

この細則は，令和3年1月26日から施行する。

付 則

この細則は，令和4年7月1日から施行する。

付 則

この細則は，令和5年2月1日から施行する。

別表1 (開発事業事前協議申請書, 開発事業承認申請書添付図書)

添付図書	備考
委任状	申請手続きを第三者に委任する場合
設計説明書	様式例1 参照
開発区域位置図 地図等の写し(公図) 現況図	設計図の作成要領 参照
現況写真	開発区域を朱線で明示し, 土地の現況が把握できる写真
土地利用計画図 求積図 造成計画縦横断面図 排水施設計画平面図 給水施設計画平面図 擁壁計画平面図 擁壁断面図 道路構造図 道路計画縦横断面図 排水施設構造図 排水流域図 植栽計画図 各階平面図 立面図 断面図 日影図	設計図の作成要領 参照
流量計算書	排水流域図, 排水施設計画平面図との照合符号を記入
その他, 市長が必要と認める図書	

別表2 (工事完了届添付図書)

添付図書	完了写真の撮り方について
開発事業承認通知書の写し	・ 建築物全景完了写真 ・ 植栽完了写真
委任状(申請手続きを第三者に委任する場合)	・ ごみ置場完了写真 ・ 下水道排水施設完了写真
土地利用計画図	
開発区域位置図	・ 道路舗装復旧完了写真
完了写真	以上の工事が完了したことが判断できる写真

別表3 (公共施設等引渡書, 寄付採納申出書添付図書)

添付図書		縮尺	提出部数			備考
			正本	陽画	原図	
登記 関係	登記承諾書(様式例2)		1			各公共施設ごとに作成
	登記原因証明情報		1			
	印鑑登録証明書		1			登記承諾書の枚数
	代表者資格証明書		1			法人の場合のみ必要
	土地登記事項証明書		1			
	地積測量図			1		
	位置図	1/2, 500		1		
	公図			1		
道 路	平面図	1/500		各1	各1	マイラー図
	丈量図	1/500				
	横断図	1/50				
	縦断図	適宜				
	構造図	1/50				
排 水 施 設	平面図	1/500		各1	各1	第2原図
	丈量図	1/500				
	横断図	1/50				
	縦断図	適宜				
	構造図	1/50				
公 園 等	平面図	1/500		各1	各1	第2原図
	丈量図	1/500				
	排水関係図	適宜				
	縦横断図	適宜				

●設計図の作成要領（開発事業事前協議申請書，開発事業承認申請書）

図面名称，縮尺	明示すべき事項	備 考
開発区域位置図 1/2, 500	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3. 府県界及び市界，字界と名称</li> <li>4. 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置，名称</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相当範囲の外周区域を包括するもの</li> </ul>
地図等の写し （公図）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相当範囲の外周区域を包括するもの</li> <li>・不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し</li> <li>・コピー可</li> </ul>
現況図 1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3. 開発区域内及び周辺の公共公益的施設の位置，形状</li> <li>4. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件</li> <li>5. 現況写真との照合符号と撮影方向</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相当範囲の外周区域を包括するもの</li> </ul>
土地利用計画図 1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位，凡例</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3. 工区界</li> <li>4. 公共公益的施設の位置，形状</li> <li>5. 予定建築物の敷地の形状</li> <li>6. 敷地に係る予定建築物の用途</li> <li>7. 接する道路の幅員と種別</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予定建築物の用途は具体的に各敷地毎に記入すること</li> <li>・対側も含めた道路区域と道路種別を記入すること</li> </ul>
求積図 1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の全面積，造成区域等</li> <li>3. 公共公益的施設を区分した面積</li> <li>4. 宅地の敷地面積</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三斜，座標値計算等により算出すること</li> <li>・一戸建ての住宅の場合は，各住戸毎の敷地面積</li> </ul>
造成計画平面図 1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位，凡例</li> <li>2. 開発区域の境界（朱書き）</li> <li>3. 切土，盛土の色別</li> <li>4. がけ，擁壁の位置，形状</li> <li>5. 道路の位置，形状，幅員，勾配</li> <li>6. 道路の中心線とその測点，計画高</li> <li>7. 敷地の形状，計画高</li> <li>8. 公共公益的施設の位置，形状</li> <li>9. 工区界</li> <li>10. BM及び縦断線の位置，高さ</li> <li>11. 消防水利施設の名称，位置，形状</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・造成計画がある場合に添付</li> <li>・現況線は細線で記すこと</li> <li>・切土部は黄色，盛土部は緑色の各々淡色で色別すること</li> </ul>

図面名称, 縮尺	明示すべき事項	備 考
造成計画 縦横断面図  1/500 以上	1. 縦横断面線記号 2. 区域境界位置 3. 基準線 4. 現地盤面と計画地盤面 5. 切土, 盛土の色別 6. 計画地盤高 7. がけ, 擁壁, 道路の位置, 形状 8. ボックスカルバート, 暗渠, その他 構造物の位置, 形状 9. 土羽の位置, 形状及び勾配	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 造成計画がある場合に添付</li> <li>・ 現況線は細く, 計画線は太く表示すること</li> <li>・ 切土部は黄色, 盛土部は緑色の各々淡色で色別すること</li> </ul>
排水施設計画 平面図  1/500	1. 方位, 凡例 2. 開発区域の境界 (朱書き) 3. 排水施設の位置, 種類, 材料, 形状, 内のり寸法及び勾配 4. 水の流れる方向 5. 吐口の位置 6. 放流先河川, 水路明記 7. 排水施設の記号 8. 流量計算書との照合符号 9. 公共公益的施設及び敷地の計画高	
給水施設計画 平面図  1/500	1. 方位 2. 開発区域の境界 (朱書き) 3. 給水施設の位置, 種類, 材料, 形状 及び内のり寸法 4. 消火栓の位置, 種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい</li> </ul>
擁壁計画平面図  1/500	1. 擁壁の位置及び記号 2. 擁壁の形状 3. 擁壁の高さ及び延長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新設する擁壁の計画がある場合に添付</li> <li>・ 造成計画平面図にまとめてもよい</li> </ul>
擁壁断面図  1/50 以上	1. 擁壁の記号 2. 擁壁の寸法及び勾配 3. 擁壁の材料の種類及び寸法 4. 裏込コンクリートの品質及び寸法 5. 透水層の位置及び寸法 6. 水抜穴の位置, 材料及び内のり寸法 7. 基礎構造の種類と寸法 8. 基礎地盤の土質 9. 基礎ぐいの位置, 材料及び寸法 10. 擁壁を設置する前後の地盤面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新設する擁壁の計画がある場合に添付</li> <li>・ 鉄筋コンクリート擁壁の場合は配筋図が必要</li> </ul>
道路構造図  1/50 以上	1. 道路の記号 2. 道路の幅員構成 3. 横断勾配 (%) 4. 路面路盤の材料, 品質, 形状, 寸法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新設する道路計画がある場合に添付</li> <li>・ 排水施設構造図にまとめてもよい</li> </ul>

図面名称, 縮尺	明示すべき事項	備 考
道路計画 縦断面図  1/500 程度以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 測点, 勾配</li> <li>2. 計画地盤面及び地盤高</li> <li>3. 短距離及び追加距離</li> <li>4. 基準線</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新設する道路計画がある場合に添付</li> <li>・区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものであること</li> </ul>
排水施設構造図  1/50 程度以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 排水施設の記号</li> <li>2. 開渠, 暗渠, 会所, 落差工, 吐口等</li> <li>3. 放流先河川, 水路の名称, 断面水位及び吐口の高さ</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・伊丹市排水設備技術基準参照</li> </ul>
排水流域図  1/1,000 程度以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界 (朱書き)</li> <li>3. 集水系統ブロック別の色分け</li> <li>4. 地表水及び排水施設の水の流れの方向</li> <li>5. 流量計算書との照合符号</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて添付</li> <li>・区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものであること</li> <li>・排水施設計画平面図にまとめてよい</li> </ul>
植栽計画図  1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縮尺, 方位</li> <li>2. 凡例</li> <li>3. 開発区域の境界 (朱書き)</li> <li>4. 予定建築物の位置, 形状</li> <li>5. 植栽予定地の位置, 形状</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽計画がある場合に添付</li> <li>・凡例には, 樹種名, 規格 ( H [樹高], W [枝張], C [目通り幹周] ), 本 (株) 数を明記すること</li> <li>・各樹種の植栽位置が確認できること</li> <li>・植栽予定地は緑色で表示すること</li> </ul>
各階平面図	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縮尺, 方位</li> <li>2. 間取, 各室の用途</li> </ol>	
立面図	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縮尺</li> <li>2. 軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2面以上</li> </ul>
断面図	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縮尺</li> <li>2. 軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さ</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2面以上</li> </ul>
日影図  1/300 以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 縮尺, 方位</li> <li>2. 冬至における8時から16時迄の日影</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法上の日影規制に該当する場合に添付</li> <li>・方位は真北方向を記すこと</li> </ul>

## ◆申請・手続きについて

### 1. 申請書の提出

#### ●申請方法

令和5年2月1日からは、電子メールで受付しています。

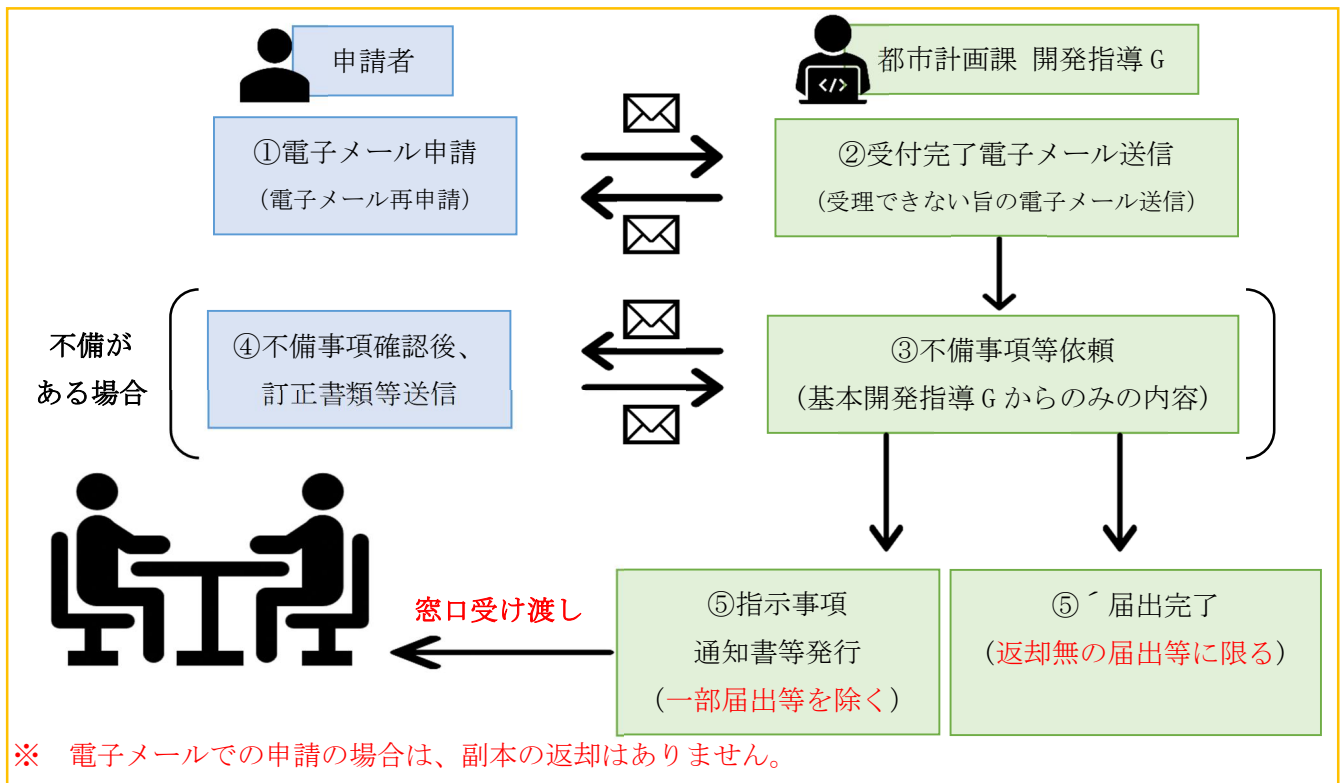
**電子メールアドレス:toshikeikaku@city.itami.lg.jp**

申請書等は、PDFに変換していただいたものを電子メールに添付してください。

(添付は、8MBまでで、それ以上になる場合は、送信を分けて送付してください。)

その他、電子メールの申請については、「開発関係書類のメールによる受付について」を参照してください。

対象は、開発事業事前協議申請書/開発事業承認申請書/開発事業変更承認申請書/開発事業変更届/工事完了届です。(開発事業廃止届は対象外。)



※ 窓口での申請については以下の通りです。(紙によるもの、電子メール以外での申請)

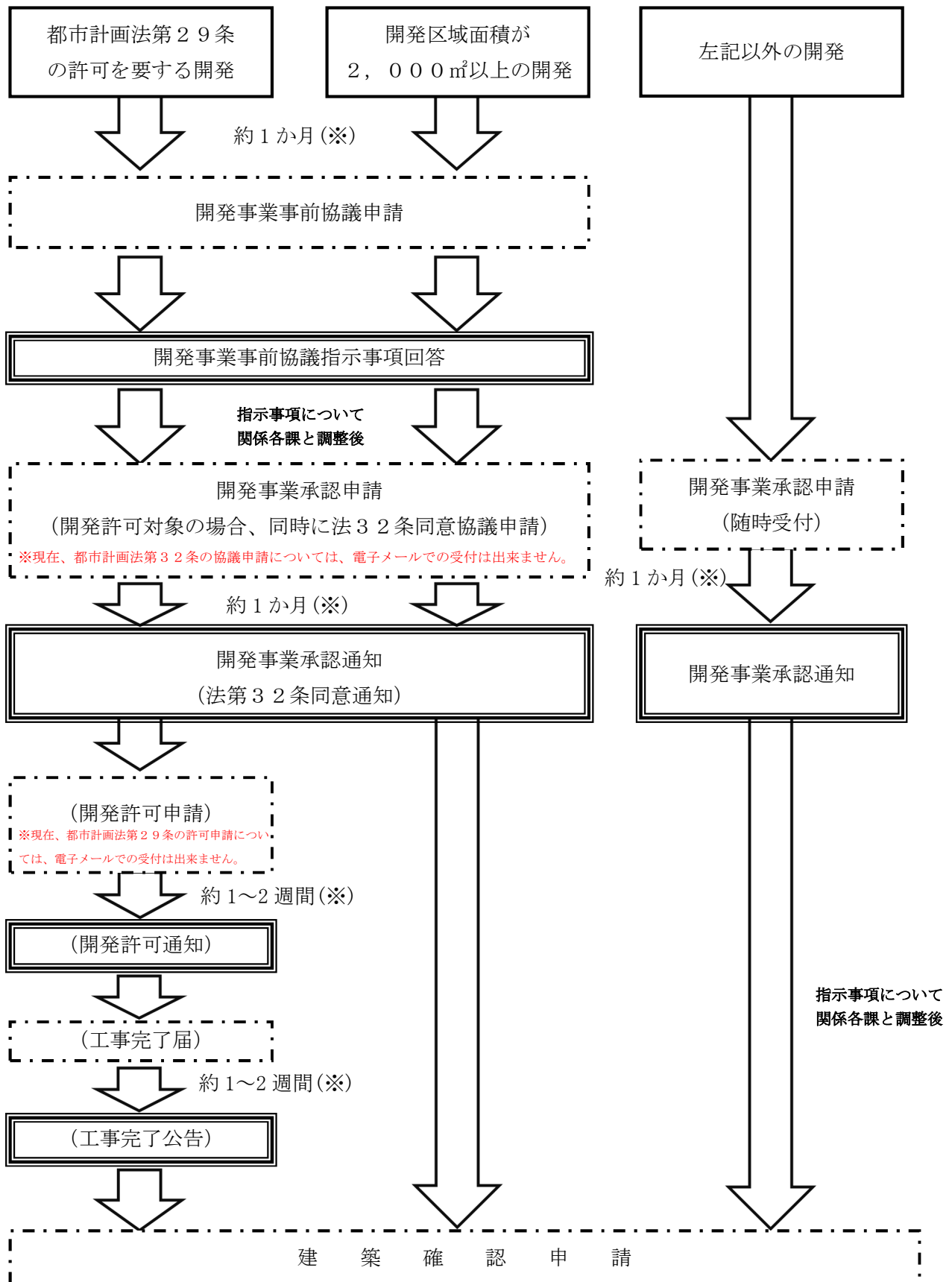
- ・ 開発事業事前協議申請書 (様式第1号) 2部 (正本、副本)
- ・ 開発事業承認申請書 (様式第2-1号) 2部 (正本、副本)
- ・ 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発許可が不要、かつ開発区域の面積が2,000㎡未満の開発事業については、開発事業事前協議申請書 (様式第1号) の提出は省略されます。

#### ●申請書類の作成方法 (電子メールでの申請、窓口での申請共通)

伊丹市宅地開発等指導要綱の規定に基づく「**開発事業事前協議申請書**」及び「**開発事業承認申請書**」には、下記の書類が必要です。

※ 添付図書は、伊丹市宅地開発等指導要綱細則の「**別表1**」及び「**設計図の作成要領**」を参照して下さい。

## 2. 開発事務手続きの流れ



(※) 審査期間は、目安としてご案内しております。なお、書類不備や審査内容により、更に期間を要する場合があります。

### 3. 公共施設の移管手続き

要綱第28条の規定に基づく公共施設の移管

添付図書	種別	連絡先	提出部数	備考
寄付採納申出書 別表3の添付図書	道路	道路建設課（都市交通部）	各1部	原図は提出書類と分けて提出して下さい。
	排水	下水道課（上下水道局）		
	公園	公園課（都市交通部）		

※ 公共施設の種別ごとに直接各担当課へ提出して下さい。

#### 4. 協議担当課一覧

条 項	内 容	担 当 課
第 7 条	建築協定の締結等	建築指導課
第 8 条	道路	道路建設課 道路保全課
第 9 条	排水	下水道課
第 10 条	給水	水道課 給排水課
第 11 条	消防水利等	警防課
第 12 条	公園・緑地及び緑化の推進	みどり自然課 公園課
第 13 条	集会場	都市計画課 開発指導G r
第 14 条	ごみ集積所	生活環境課 環境クリーンセンター
第 15 条	交通施設	交通局
第 16 条	安全施設等	交通政策課 道路保全課
第 17 条	駐車施設等	交通政策課 都市計画課 開発指導G r
第 18 条	その他の公益施設	都市計画課 開発指導G r
第 19 条	街区及び区画	都市計画課 開発指導G r
第 20 条	文化財	文化振興課
第 21 条	教育施設等	施設課
第 22 条	宅地の造成	都市計画課 開発指導G r
第 23 条	ワンルームマンションの取扱い	都市計画課 開発指導G r
第 24 条	倉庫の取扱い	都市計画課 開発指導G r 都市計画G r
第 25 条	その他	都市計画課 開発指導G r
第 26 条	開発区域が地域の内外にわたる場合の措置	都市計画課 開発指導G r 都市計画G r
第 27 条	完了検査等	都市計画課 開発指導G r 各担当部局
第 28 条	公共施設等の移管	都市計画課 開発指導G r 各担当部局

※ 上記以外の関係課と協議が必要な場合もあります。

## 伊丹市宅地開発等指導要綱の手引き

伊丹市 都市活力部 都市整備室

都市計画課 開発指導G r

伊丹市千僧1丁目1番地

TEL 072-784-8066

FAX 072-784-8062

URL <http://www.city.itami.lg.jp/>



## 開 発 事 業 承 認 申 請 書

伊丹市宅地開発等指導要綱第5条第2項の規定に基づき承認を申請します。

年      月      日

伊 丹 市 長      様

開発事業者 住 所  
氏 名  
電 話

代 理 人 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話	
設 計 者 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話	
工 事 監 理 者 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話	
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話	
開 発 事 業 の 概 要	開発区域の位置	伊丹市	
	用途地域等	開発区域面積	m <sup>2</sup>
	予定建築物の用途	計画戸数	戸
	建築物の構造	造	建築物の階数 階
	道路用地	m <sup>2</sup>	建築物の高さ m
	公園等用地	m <sup>2</sup>	駐車施設 台
	消防	消火栓	基 駐輪施設 台
	水利	防火水槽	基 安全施設等
	等	標 識	ヶ ごみ集積所用地 カ所 m <sup>2</sup>
備 考	宅地造成及び特定盛土等規制法対象工事（土石の堆積を除く）の有無（有・無）		
※事前協議受付年月日		年      月      日	※ 開 発 番 号
※ 受 付 年 月 日		年      月      日	第              号
※ 承 認 年 月 日		年      月      日	

注意「※」の欄は記入しないで下さい。

## 工 事 完 了 届

伊丹市宅地開発等指導要綱第27条の規定に基づき開発事業に関する工事（承認・

年 月 日 付 第 号）が下記の

とおり完了しましたので届出ます。

年 月 日

伊丹市長 様

開発事業者 住 所

氏 名

電 話

代 理 人 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	住所 氏名	電話
開 発 区 域 の 位 置	伊丹市	
完 了 年 月 日	年 月 日	
添付書類 1. 開発事業承認通知書の写し 2. 土地利用計画図 3. 開発区域の位置図 4. 完了写真	◎ 完了写真の撮り方について ・ 建築物全景完了写真 ・ 道路舗装復旧完了写真 ・ 下水道排水施設完了写真 ・ 植栽完了写真 ・ ゴミ置場完了写真 以上の工事が完了したことが判断できる写真	
※検査実施日   <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">年 月 日 ( ) 午後</p>		

注意「※」の欄は記入しないで下さい。

# 公共施設等引渡書

伊丹市宅地開発等指導要綱第28条第1項の規定に基づき下記のとおり公共施設等を引渡します。

年 月 日

伊丹市長 様

住所

氏名

印

電話

記

1. 引渡調書

道路関係引渡調書 別紙1

排水施設関係引渡調書 別紙2

公園関係引渡調書 別紙3

2. 引渡図面

道路関係図面 葉

排水施設関係図面 葉

公園関係図面 葉

3. 登記関係図書

1 式



# 開発事業変更承認申請書

年 月 日

伊丹市長 様

開発事業者 住 所

氏 名

電 話

伊丹市宅地開発等指導要綱第5条第3項の規定に基づき、下記開発事業の変更の承認を申請します。

開発番号・当初承認日		第 一 号	年 月 日
変 更 に 係 る 事 項		変 更 前	変 更 後
	開発区域の位置		
	開発区域面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	予定建築物の用途		
変 更 の 理 由			
代 理 人	住 所 氏 名 電 話		

※提出部数：開発区域（区画割の位置の変更） 2部  
 予定建築物の用途の変更 6部

# 開発事業変更届

年 月 日

伊丹市長 様

開発事業者 住 所

氏 名

電 話

伊丹市宅地開発等指導要綱第5条第5項の規定に基づき、開発事業の変更を届けます。

開発番号・当初承認日		第 一 号	年 月 日
変 更 に 係 る 事 項		変 更 前	変 更 後
	開発区域の位置		
	開発区域面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	開発事業者 住所 氏名 電話		
	そ の 他		
変 更 の 理 由			
代 理 人		住 所 氏 名 電 話	

※提出部数：1部

# 開発事業廃止届

年 月 日

伊丹市長 様

開発事業者 住 所  
氏 名

年 月 日付で（事前協議申請・承認申請）した下記の開発事業  
について、伊丹市宅地開発等指導要綱第5条第4項の規定により、開発事業廃止届を提出します。

## 記

1. 開発区域の位置 伊丹市
2. 予定建築物の用途
3. 廃止理由

※事前協議申請に係る意見書や承認を受けた通知書があれば持参ください。

※必要な災害防止対策を行ったうえで、現況写真を添付してください。

※位置図を添付してください。

受付印	開発番号

# 設 計 説 明 書

住 所  
設計者  
氏 名

開発区域の位置		伊丹市					
開発事業者氏名							
1 設計 の方 針	事業の目的						
	規模・構造	_____造 地上_____階 地下_____階 _____棟 建築面積_____m <sup>2</sup> 延床面積_____m <sup>2</sup>					
2 開発 区域 内の 土地 の 現 況	用途地域						
	地 目 別 概 要	区 分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	計
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		比 率	%	%	%	%	100%
	所 有 別 概 要	区 分	自己所有	買収予定	地主所有	そ の 他	計
		面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
比 率		%	%	%	%	100%	
3 土 地 利 用 計 画 内 の	区 分	住 宅 用 宅 地	公共の用に 供する土地	住宅用宅地 以外の宅地	そ の 他 の 土 地	計	
	面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	比 率	%	%	%	%	100%	
4 公 共 施 設 等 の 整 備 計 画	区 分	道 路	公 園	その他の公共施設用地		計	
	面 積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
	比 率	%	%	%		100%	

										伊丹市	市
											大字
											字
											地番
											地目
										m <sup>2</sup>	地積
											所有者

土地の表示

伊丹市長

様

年  
月  
日

氏名

住所

記

印

左記土地を

敷地として伊丹市に所有権移転登記されることを承諾致します。

登記承諾書