

開発事業等におけるまちづくりに関する条例

西宮市条例第74号(平成12年4月1日施行、平成20年4月1日改正)

開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則
西宮市規則第115号(平成12年4月1日施行、平成24年4月1日改正)

「小規模開発事業・その他」に該当するときは、制限内容は以下のとおりです。

敷地等の最低面積(条例第10条、18条、規則第9条)

用途地域等の区分	敷地等の最低面積
第1種低層住居専用地域	150 m ²
第2種低層住居専用地域	120 m ²
第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域	90 m ²
第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域・準工業地域・工業地域	80 m ²
近隣商業地域・商業地域	70 m ²
用途地域の指定のない地域(市街化調整区域)	直近の用途地域の区分に応じた面積

注:2以上の用途地域に属する場合は、面積按分すること。

建築物の敷地面積の最低限度を定めた地区整備計画が適用される場合は、本規定は適用しない。
緩和規定有り。別途、[参考1](#) 参照。

壁面後退(条例第11条、18条、規則第12条)

敷地境界線(全周)から外壁の面又はこれに代わる柱の面までの距離は、有効0.5m以上確保しなければならない。ただし、近隣商業地域及び商業地域、建ぺい率80%の第1種住居地域を除く。

注:緩和規定有り。別途、[参考2](#) 参照。

高さ及び階数(条例第12条、規則第13条)

建築物の高さ(建築基準法上の最高高さ)は、10m以下かつ階数は地上3階までとする。ただし、近隣商業地域及び商業地域を除く。

注:他に除外区域有り。別途、[参考3](#) 参照。

その他

近隣の方々に対し、事前に自主的な計画・工事説明をお願いします。

地区計画区域内、風致地区内、宅造規制区域内、建築協定区域内等で建築する場合、又は中高層建築物([参考3](#) 参照)を建築する場合、別途、制限があるので注意して下さい。

2以上の住戸を建築する場合(1戸にあっては、ごみを出す場所が確保できない場合)ごみ集積設備について、美化企画課(西宮浜3丁目8、0798-35-8653)と協議が必要となります。

建築物の建築に伴い、排水設備を設ける場合、下水河川課(0798-35-3654)と協議が必要となります。

建築物の建築、工作物の建設、広告物の設置する場合、西宮市都市景観条例に基づく届出が必要になる場合があります。詳しくは、景観まちづくり課(0798-35-3526)に確認して下さい。

制限内容や申請様式については、西宮市/開発指導課ホームページ

「<http://www.nishi.or.jp/contents/00002912000500074.html>」より、閲覧及びダウンロードすることができます。

問い合わせ

〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町10番3号
西宮市 開発指導課 小規模開発指導チーム
0798-35-3619・3620
(西宮市役所 南館2階)

参考 1

(小規模開発事業における敷地等の最低面積)

規則第 9 条 (抄)(詳しくは、本文参照)

小規模開発事業により建築する、一つの区画であった土地を分割した残地である一つの敷地に限り、表の面積に 0.8 を乗じた面積以上とすることができる、又は残地を含む二つの敷地に限り、表の面積に 0.9 を乗じた面積以上とすることができる。

2 次の各号のいずれかに該当する土地で敷地等の最低面積の基準に適合しないものの条例第 18 条において準用する条例第 10 条に規定する規則で定める面積は、当該土地の面積とする。

- (1) 平成 22 年 10 月 1 日において現に住宅等の敷地として使用されている土地
- (2) 平成 22 年 10 月 1 日において現に分筆登記がなされている土地
- (3) 土地区画整理事業の換地処分又は仮換地の指定により定められた土地の全部を一の敷地として使用する土地
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が特に認める土地

参考 2

(小規模開発事業における建築物の後退距離)

規則第 12 条 条例第 18 条において準用する条例第 11 条に規定する規則で定める距離は、0.5 メートルとする。

ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。

- (1) 近隣商業地域又は商業地域において建築する建築物
- (2) 都市計画法第 8 条第 3 項の規定に基づき定められた建築物の建ぺい率が 80 パーセントである第 1 種住居地域において建築する建築物
- (3) 後退距離が 0.5 メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する建築物
 - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること。(図 1 参照)
 - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下であり、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以下であること。

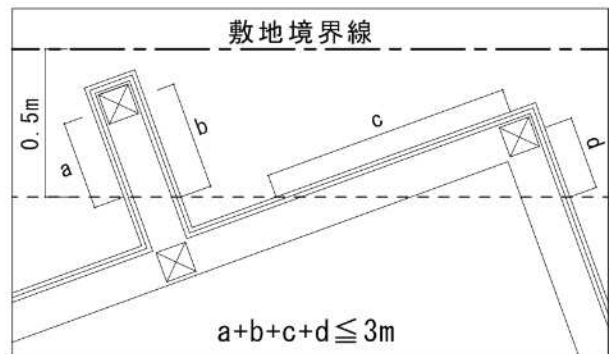


図 1 壁面後退緩和の算定方法の考え方

- (4) 第 9 条第 2 項各号に該当する土地に建築する建築物。ただし、同項第 1 号又は第 2 号に該当する 56 平方メートル以上の土地に建築する建築物にあつては、平成 22 年 10 月 1 日において現に存する建築物の条例第 18 条において準用する条例第 11 条の基準に適合しない部分が改善されるものに限る。

- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に認める建築物

2 前項の距離の算定において、建築物の屋外階段、出窓、バルコニーその他これらに類するものは、算入しないものとする。

注：ただし、屋外階段、出窓、バルコニーその他これらに類するものの形態によっては、壁面後退の対象になる場合があります。

参考 3

(定義)

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

- (7) 中高層建築物 建築物で建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 2 条第 1 項 6 号の規定により算定する高さが 10 メートルを超えるもの又は同項第 8 号の規定により算定する階数(地階を除く。)が 4 以上のものをいう。

(中高層建築物の敷地面積)

規則第 13 条 条例第 12 条に規定する規則で定める規模は、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 号の規定により算定する敷地面積で、500 平方メートルとする。ただし、当該敷地が次に掲げる地域又は区域のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する近隣商業地域又は商業地域
- (2) 都市計画法第 8 条第 1 項第 5 号に規定する防火地域又は準防火地域であつて、同条第 3 項第 2 号イの規定により定める建築物の容積率が 300 パーセント以上の地域(第 1 号に該当する地域を除く。)
- (3) (略)

小規模開発事業・その他等の受付及び問い合わせ

協議時期 確認申請提出前
 受付 市役所開庁日の 9:00 ~ 17:30 (12:00 ~ 13:00 は除く。) に持参の上、提出して下さい。
 問い合わせ 開発指導課 小規模開発指導チーム (西宮市役所 南館 2 階 0798-35-3619・3620)

協議期間等

「小規模開発事業・その他」及び「地区計画届出」の協議期間は、標準 7 日間です。
 なお、地区計画区域内での建築等の届出は、当該行為(変更に係る行為)に着手する日の 30 日前までに届け出なければなりません。(都市計画法第 58 条の 2 参照)

小規模開発事業・その他等の提出図書

提出区分によって、下記に示す図書を提出して下さい。

- 小規模申請のみの場合
- 「小規模開発事業(変更)計画書」(正・副)
- 地区計画区域内で小規模申請をする場合
- 「地区計画区域内における行為の届出書」(正・副) + 「小規模開発事業(変更)計画書」(正・副)
- 表紙以外の図書等は兼用して、同時に提出して下さい。
- 地区計画届出のみの場合
- 「地区計画区域内における行為の届出書」(正・副)

提出区分	図書名	備考
上から順に綴じて下さい。	地区計画の区域内における行為の届出書	「正」「副」「変更届出書」は別様式です。
	小規模開発事業(変更)計画書	「正」「副」は別様式です。
	委任状	代理人を指定する場合
	付近見取図	1/2500 の白地図
	土地の登記に係る全部事項証明書 (3ヶ月以内のもの)	仮換地証明書で証明できる場合は、その写し なお、分筆して2年を経過していない場合は分筆前の全部事項証明書も添付して下さい。
	敷地の求積図	
	配置図	敷地境界線(道路境界線含む)からの有効空き寸法を記入して下さい。(緩和を使用する場合も含む)
	各階平面図	室名を記入して下さい。
	立面図	2面以上(地区計画区域内の場合は、4面以上) 地区計画区域内の場合は、屋根、外壁等の仕上げと色名を記入(例:瓦/黒、サ行`イカ`/パ`ージュ、)
	断面図	2面以上(建築基準法第6条第1項第4号の建築物については、省略することができます。ただし、地区計画区域内においては省略することはできません。)
	平均地盤面算定図	算定が必要な場合
	外構立面図 (道路に面する部分のみ)	地区計画区域内で「かき、さくの構造」の制限がある区域において、特殊な外構を計画する場合のみ。 (簡易なものであれば、配置図に明記して下さい)

敷地の状況により、別途、資料を提出していただく場合があります。
 計画変更、名義等変更、廃止等については、担当までご確認下さい。

制限内容や申請様式については、西宮市/開発指導課ホームページ

「<http://www.nishi.or.jp/contents/00002912000500074.html>」より、閲覧及びダウンロードすることができます。

建築確認申請の提出

西宮市（建築指導課）に提出する場合

「小規模開発事業（変更）適合通知書」の交付後、当該で確認申請に經由印を押印した上、提出して下さい。

指定確認検査機関（本市と覚書を締結している機関に限る）に提出する場合

「小規模開発事業（変更）計画書」の提出と共に（又は提出後）、「建設予定地に関する調査依頼書」を提出して下さい。（下記参照）

建設予定地に関する調査依頼書の提出

様式は指定確認検査機関で配布しています。必要内容を記入の上、下記に掲げる図書を提出して下さい。なお、**宅地造成規制区域内及び敷地面積が500㎡以上の場合、別途、図面が必要です。（下記参照）**

問い合わせ 建築指導課 0798-35-3742

図書名	部数	備考
建設予定地に関する調査依頼書（様式第1号）	1	
建設予定地に関する調査書（様式第2号）	1	内容は記入しないで下さい。
建設予定地に関する調査書発行通知書（様式第3号）	1	
指定確認検査機関への返信用封筒	1	封筒不要の指定確認検査機関もあります。
添付図書（図面）	2	必要な図書は様式第3号に記載されています。 <u>図面の種類、明示すべき事項（雨水・汚水排水計画等）を確認した上で添付して下さい。</u>
代理人（又は建築主）への返信用封筒	1	様式第3号（A4、1枚）の返信用封筒です。必要に応じて提出して下さい。提出する場合はあて先を記入し、必要分の切手を貼って下さい。

宅地造成工事規制区域内 及び 敷地面積が500㎡以上の場合の追加図面

宅地造成工事規制区域内及び敷地面積が500㎡以上の建設予定地において、指定確認検査機関に建築確認申請をする場合、**調査依頼書以外に下記図面を追加で1部（別綴じ）提出して下さい。**図書の内容等に不明な点がある場合、確認や修正を求められることがありますので、ご承知おき下さい。

問い合わせ 開発審査課 0798-35-3602

図面名	宅地造成工事規制区域内 （敷地面積500㎡未満）		敷地面積500㎡以上 （宅地造成工事規制区域内・外）	
	造成なし	造成あり	造成なし	造成あり
付近見取図（1/2500）				
配置図（1/100～1/200）				
土地の現況平面図（1/100～1/200）				
土地の現況断面図（1/100～1/200）				
土地の現況カラー写真				
土地の造成計画平面図（1/100～1/200）				
土地の造成計画断面図（1/100～1/200）				
切盛面積求積図				
擁壁展開図（1/50～1/200）				

現況平面図及び断面図は、隣地との高低差がわかるよう周辺の地形、構造物を記入して下さい。

現況カラー写真は、周辺の地形、隣地との高低差、擁壁等の詳細を撮影し、現況平面図に撮影方向を記入して下さい。

造成計画平面図及び断面図は、切土を黄色、盛土を緑色に着色し、がけ面の最大高さを表示して下さい。

提出図書はすべて、設計者の記名、押印して下さい。

許可の有無に関わらず、土地の形質を変更する場合は「造成あり」欄の図面を提出して下さい。