

目 次

[条例の概要]	頁
開発事業等におけるまちづくりに関する条例の概要	1 ~ 2
建築物等の形態制限	3 ~ 4
公共施設等の整備	5 ~ 10
近隣住民等との協議	11 ~ 12
[申請その他]	
開発事業の申請について	13 ~ 14
中高層建築物の申請について	15
小規模集合住宅等の申請について	16
小規模開発事業の申請について	17
調査依頼書について	18
条例の適用除外となる事業	19
近接して事業を施行する場合のみなし規定	19
[関連手続き]	
地区計画区域内における行為の届出	20
ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱	20
教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱	21 ~ 22
高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱	22
大規模開発に伴う協力要請に関する指針	23
開発事業審査会	23
[手続きの流れ]	
開発事業に関する手続きの流れ	24
開発事業(簡略協議)に関する手続きの流れ	25
小規模集合住宅等に関する手続きの流れ	26
小規模開発事業(その他)に関する手続きの流れ	27
[紛争調整について]	
開発事業等に係る紛争調整に関する条例の概要	28
紛争調整の手続きの流れ	29
[連絡先等]	
開発事業等関係課	30 ~ 31
開発指導課事務一覧	32

開発事業等におけるまちづくりに関する条例の概要

西宮市は「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」を制定し、都市計画法の開発許可又は建築基準法の確認申請等に先立って事業主から届出を受け市長との協議を行うよう定めています。協議する内容は大別して3つ、建築物等の形態制限、公共施設等の整備、近隣住民等との協議です。

事業種別	開発事業		小規模開発事業		中高層建築物
	開発事業	開発事業 (簡略協議事業)	小規模集合住宅等	小規模開発事業(その他)	
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積500㎡以上の建築物の建築 ・換算戸数が10以上の建築物の建築 ・土地の区域の面積が500㎡以上の宅地造成 	開発事業のうち次に掲げる事業 <ul style="list-style-type: none"> ・戸建専用住宅、戸建併用住宅の建築 ・住宅戸数増加や用途・区画の変更がない床面積の合計が千㎡未満の増築又は床面積の合計が千㎡未満で換算戸数10未満の改築 ・販売促進用モデルルームの建築 ・駅舎、高架下等の建築物の建築 ・道路、公園等公共施設内の建築物の建築 ・自治会が管理運営する自治会館等の建築 ・市長が特に認めるもの 	小規模開発事業のうち、住戸等の戸数の合計が10以上の一つ又は複数の集合建築物の建築	敷地面積が500㎡未満で換算戸数が10未満の建築物のうち小規模集合住宅等以外の建築物の建築	高さが10mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物
標準協議期間	100日間	7日間	30日間	7日間	45日間
建築物等の形態制限	最低敷地面積 外壁後退距離		最低敷地面積 外壁後退距離		最低敷地面積
公共施設等の整備	道路 排水施設 公園 敷地内の緑化	敷地内の緑化			

	消防水利施設等 給水施設 駐車場 自転車駐車場 清掃施設 集会施設 連絡表示板 管理人室設置	駐車場	駐車場 清掃施設 連絡表示板 地下室浸水 対策	地下室浸水 対策	
近隣住民等との協議	必要（P11～12参照）	自主的な工事説明をお願いします（但し、市長が周辺の生活環境に及ぼす影響が大きい施設と判断したものは、計画説明を要請する場合があります。）	必要（P11～12参照）	自主的な工事説明をお願いします（但し、市長が周辺の生活環境に及ぼす影響が大きい施設と判断したものは、計画説明を要請する場合があります。）	必要（P11～12参照）
その他	敷地面積5ha以上又は換算戸数300戸以上は 「開発事業審査会」及び「大規模開発に伴う協力要請に関する指針」の対象 災害対策（地震、火災、浸水その他） 建築協定・地区計画				電波妨害防止対策 地質調査報告書

条例上の言葉の定義

建築物	建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
建築	建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
住宅	居室、炊事設備及び便所を有し、構造上居住の用に供する建築物をいう。
集合建築物	1棟の建物内に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所その他これらに類する用途に供することができるもの（住戸等）を有する建築物で、これらの住戸等の全部又は一部を住居の用に供するものをいう。
換算戸数	建築しようとする住宅又は住戸等の数に次の割合を乗じて得た戸数とする。 戸当り専有床面積 25㎡以下のもの (3分の1) 25㎡を超え40㎡以下 (2分の1) 40㎡を超えるもの (1)
単身者住宅	1戸当たりの専有面積が40㎡以下の住宅をいう。

建築物等の形態制限

開発事業における敷地等の最低面積

- ・最低敷地面積は用途地域の区分に応じ次に定める面積以上とすること。

用途地域	最低敷地面積
第1種低層住居専用地域	150平方メートル
第2種低層住居専用地域	120平方メートル
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平方メートル
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平方メートル
近隣商業地域・商業地域	70平方メートル
用途地域の指定のない地域（市街化調整区域）	最も近接した用途地域の最低敷地面積

- ・区画の分割については、残地の1区画に限り表の面積に0.8を乗じた面積以上とすることができる、又は残地の2区画に限り表の面積に0.9を乗じた面積以上とすることができる。
- ・2以上の用途地域に属する場合は、面積あん分する。
- ・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。

開発事業における建築物等の後退距離

用途地域	商業地域・近隣商業地域	その他の用途地域
外壁等の後退距離（敷地境界線からの有効距離）	0.5m	1.0m（敷地面積3000㎡以上かつ高さが2.0mを超える建築物にあっては2.0m）
道路・水路を設置する場合	0.5m	1.0m（敷地面積3000㎡以上かつ高さが2.0mを超える建築物にあっては2.0m）かつ道路及び水路の後退線から0.5m

- ・敷地境界線からの後退の対象となるものは、建築物の外壁の面又はこれに代わる柱の面、バルコニー、出窓、屋外階段、高さ1メートル以上の受水槽等の設備機器の面、自動車駐車場の外周

小規模開発事業における敷地等の最低面積

- ・「開発事業における敷地等の最低面積」の規定を準用する。
- ・上記基準に該当しない次のいずれかに該当する土地は、その土地の面積とする。
 - (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) 市長が特に認める土地

小規模開発事業における建築物の後退距離

用途地域	商業地域・近隣商業地域 指定建ぺい率が80%の 第一種住居地域	その他の用途地域
外壁等の後退距離 (道路境界線及び隣地境界線からの有効距離)	規定なし	0.5m

緩和措置

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。

適用除外

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの。
- イ 物置その他これに類する用途で、軒の高さが2.3メートル以下、かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの。
- ウ 小規模開発事業における敷地等の最低面積基準に該当しない上記(1)(2)(3)(4)のいずれかに該当する土地に建築する建築物。ただし、(1)又は(2)に該当する敷地面積56平方メートル以上の土地で既存建築物を建替える場合は不適合部分が改善されるものに限る。
- エ 市長が特に認める建築物

本規定は民法第234条(境界線付近の建築の制限)とは別の規制です。

中高層建築物の最低敷地面積

中高層建築物(高さが10mを越えるもの又は階数(地階を除く)が4以上のもの)を建築する場合の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。但し、敷地が次の地域又は区域のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

- (1) 用途地域が、近隣商業地域又は商業地域
- (2) 防火地域又は準防火地域で、かつ指定容積率が300パーセント以上の地域
- (3) 公有水面埋立法の竣工許可のあった埋立地のうち、次のいずれかに該当する区域(詳細条件有り)
 - ア 公害防止事業団が造成した敷地の区域で、市長の認定を受けた建築物を建築する場合。
 - イ 環境事業団が設置する建物の敷地若しくは敷地であった区域、又は公害防止事業団が設置した建物の敷地であった区域。ただし、環境事業団以外の者が建築する場合は、市長の認定を受けた建築物を建築する場合。

敷地面積とは、建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定により算出する敷地面積です。

公共施設等の整備

公共施設等の整備についての概要を紹介しますが、詳細については「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」の別表等を参照してください。また、都市計画法、宅地造成等規制法、風致地区条例、建築基準法、建築基準条例等の他法令により土地利用規制がかかる場合がありますので、ご注意ください。整備内容の詳細については直接、**開発事業等関係課**（P 30～31 参照）へお問合せください。

別表	公共施設等	概要																														
1	道路	<p>開発区域内の道路幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物、道路種別、開発規模により 6 m、9 m 又は 12 m が必要。 ・ 条件を満たせば有効幅員 4.5 m で計画できる場合がある。 ・ 主要道路（幅員 9 m 以上）には幅員 2 m 以上の歩道を設置すること。 <p>進入道路の幅員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 進入道路の幅員（平均の幅員及び延長の 8 割以上の幅員）は原則として次の表に示す幅員以上とすること。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">戸建住宅・集合建築物（2 階建以下）</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">2 ha 未満：6 m</td> <td style="width: 50%;">2 ha 以上：9 m（20 ha 以上：12 m）</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">集合建築物（3 階建以上）・その他</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">1 ha 未満：6 m</td> <td style="width: 50%;">1 ha 以上：9 m（10 ha 以上：12 m）</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 換算戸数が次の表に示す用途地域及び容積率の区分に応じた数を超えない場合は、進入道路の幅員を上表の幅員未満とすることができる。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">用途地域</th> <th colspan="2" style="width: 40%;">換算戸数の算定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">第 1 種低層住居専用地域</td> <td style="text-align: center;">容積率 80%</td> <td style="text-align: center;">開発面積 ÷ 120 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">容積率 100%</td> <td style="text-align: center;">開発面積 ÷ 95 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">容積率 150%</td> <td style="text-align: center;">開発面積 ÷ 65 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第 2 種低層住居専用地域</td> <td style="text-align: center;">容積率 150%</td> <td style="text-align: center;">開発面積 ÷ 65 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第 1 種中高層住居専用地域</td> <td style="text-align: center;">容積率 200%</td> <td style="text-align: center;">開発面積 ÷ 50 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第 2 種中高層住居専用地域 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</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">開発面積 ÷ 50 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">近隣商業地域・商業地域</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">開発面積 ÷ 35 m²</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 進入道路の幅員が 4 m 未満の場合は、待避所（原則として現道を含み幅員 6 m 長さ 20 m 以上のもの）を設置すること。 <p>開発区域に接する道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域に接する西宮市道は原則として、中心線から 3 m（一方後退は 6 m）以上後退し拡幅整備すること。 ・ 私道・里道等については協議すること。 	戸建住宅・集合建築物（2 階建以下）		2 ha 未満：6 m	2 ha 以上：9 m（20 ha 以上：12 m）	集合建築物（3 階建以上）・その他		1 ha 未満：6 m	1 ha 以上：9 m（10 ha 以上：12 m）	用途地域	換算戸数の算定基準		第 1 種低層住居専用地域	容積率 80%	開発面積 ÷ 120 m ²	容積率 100%	開発面積 ÷ 95 m ²	容積率 150%	開発面積 ÷ 65 m ²	第 2 種低層住居専用地域	容積率 150%	開発面積 ÷ 65 m ²	第 1 種中高層住居専用地域	容積率 200%	開発面積 ÷ 50 m ²	第 2 種中高層住居専用地域 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	開発面積 ÷ 50 m ²		近隣商業地域・商業地域	開発面積 ÷ 35 m ²	
戸建住宅・集合建築物（2 階建以下）																																
2 ha 未満：6 m	2 ha 以上：9 m（20 ha 以上：12 m）																															
集合建築物（3 階建以上）・その他																																
1 ha 未満：6 m	1 ha 以上：9 m（10 ha 以上：12 m）																															
用途地域	換算戸数の算定基準																															
第 1 種低層住居専用地域	容積率 80%	開発面積 ÷ 120 m ²																														
	容積率 100%	開発面積 ÷ 95 m ²																														
	容積率 150%	開発面積 ÷ 65 m ²																														
第 2 種低層住居専用地域	容積率 150%	開発面積 ÷ 65 m ²																														
第 1 種中高層住居専用地域	容積率 200%	開発面積 ÷ 50 m ²																														
第 2 種中高層住居専用地域 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	開発面積 ÷ 50 m ²																															
近隣商業地域・商業地域	開発面積 ÷ 35 m ²																															

		<p>都市計画道路</p> <table border="1"> <tr> <td>開発面積 3 0 0 0 m²未満</td> <td>現道を含み 6 m以上の拡幅整備</td> </tr> <tr> <td>開発面積 3 0 0 0 m²以上</td> <td>現道を含み 9 m以上の拡幅整備</td> </tr> <tr> <td>開発事業審査会の該当事業</td> <td>都市計画道路全幅の拡幅整備</td> </tr> </table> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路勾配、隅切り、道路舗装、道路排水施設、交通安全施設等、その他の道路施設等の基準あり。 ・「駐車場出入口の設置基準に関する要綱」等あり。 	開発面積 3 0 0 0 m ² 未満	現道を含み 6 m以上の拡幅整備	開発面積 3 0 0 0 m ² 以上	現道を含み 9 m以上の拡幅整備	開発事業審査会の該当事業	都市計画道路全幅の拡幅整備
開発面積 3 0 0 0 m ² 未満	現道を含み 6 m以上の拡幅整備							
開発面積 3 0 0 0 m ² 以上	現道を含み 9 m以上の拡幅整備							
開発事業審査会の該当事業	都市計画道路全幅の拡幅整備							
2	排水施設	<p>排水計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西宮市公共下水道事業計画に整合すること。 ・宅地内は分流式で計画し自然流下で排除すること。 ・河川・水路・公共下水道の管理者、利害関係者と協議すること。 <p>施設計画の基準（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水路沿いに幅員 1 m以上の管理用地が必要な場合がある。 ・道路敷以外の汚水排水施設を市が管理する場合は、幅員 2 m以上の管理用地を設けること。 ・必要がある場合は、開発区域外の関連排水施設を新設・改良すること。 ・地下駐車場等は浸水対策を行うこと。 ・油脂類等や危険物質を含む排水がある場合は、諸法令に基づき関係機関と協議すること。 ・その他。 						
3	公園	<p>公園計画の原則</p> <p>住宅建設を目的とする開発事業の面積が 3 0 0 0 m²以上ある場合は、公園を整備すること。</p> <p>公園基準面積 = 7 . 2 m² × 換算戸数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去の開発事業等で公園整備を行った開発事業地は、既存住宅の換算戸数を減じる。 ・開発区域のうち施行中又は換地処分後 1 0 年以内の区画整理の区域は、その 3 %に相当する面積を減じる。 <p>基準面積が開発区域面積の 1 0 %を超える場合は 1 0 %、3 %に満たない場合は 3 %とする。</p> <p>基準面積が 1 5 0 m²未満であれば公園整備は不要であるが、集合建築物の計画の場合は道路から 2 m以内に基準面積に相当する歩行可能な空地の確保又は緑化を行うこと。</p> <p>直線距離 2 5 0 m以内かつ歩行距離 5 0 0 m以内に 2 5 0 0 m²以上の街区公園等があれば自主管理の公園として敷地内整備できる場合がある。</p>						

		<p>配置基準・地形・造成・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園の設置場所は低湿地、高圧線下等を避けること。 公園の平面形は短辺と長辺の比率が1：3までの矩形を標準とする。 公園面積の70%以上は平坦地を確保し一段の平坦地面積は原則として150㎡以上とする。 公園の出入口は、原則として公道に面して2箇所以上とする。 街区公園の面積の30%以上、近隣公園の面積の50%以上は植栽面積とすること。 植栽量は、公園面積100㎡当たり次に定める通りとする。 <table border="1" data-bbox="517 584 1441 779"> <tr> <td>高木（高さ3.5m以上目通り周0.18m以上）</td> <td>3本以上</td> </tr> <tr> <td>中木（高さ1.5m以上枝張0.5m以上）</td> <td>4本以上</td> </tr> <tr> <td>低木（高さ0.3m以上1m以下）</td> <td>90株以上</td> </tr> <tr> <td>地被類</td> <td>適量</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他、配置基準、地形、造成、施設の基準あり。 	高木（高さ3.5m以上目通り周0.18m以上）	3本以上	中木（高さ1.5m以上枝張0.5m以上）	4本以上	低木（高さ0.3m以上1m以下）	90株以上	地被類	適量
高木（高さ3.5m以上目通り周0.18m以上）	3本以上									
中木（高さ1.5m以上枝張0.5m以上）	4本以上									
低木（高さ0.3m以上1m以下）	90株以上									
地被類	適量									
4	敷地内の緑化	<p>緑化率</p> <p>緑化率（敷地面積に対する緑化面積の割合）は、次の場合を除き、市街化区域内20%以上、市街化調整区域内30%以上が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> 近隣商業地域・商業地域 10%以上 第1種住居地域（指定建ぺい率80%） 10%以上 角地等（建ぺい率緩和） $1/2 \times (100 - \text{使用建ぺい率})\%$以上 モデルルーム（簡略協議事業） 5%以上 <p>緑化面積</p> <ul style="list-style-type: none"> 専用庭、バルコニー又は庇の下の緑地、一般に開放する歩道・自主管理の公園、人工地盤上の緑地は緑化面積に算入できる場合がある。 芝ブロックの1/2及びグリーンブロックは緑化面積の30%を上限とし算入できる。ただし車路は対象外。 道路沿いの植栽は当該部分の2分の1に相当する面積を加算できる場合がある。ただし、加算できる面積は緑化面積の30%を上限とする。 <p>植栽本数</p> <table border="1" data-bbox="517 1592 1433 1738"> <tr> <td>高木</td> <td>敷地面積 × 緑化率 × 5/100（本）</td> </tr> <tr> <td>中木</td> <td>敷地面積 × 緑化率 × 20/100（本）</td> </tr> <tr> <td>低木</td> <td>敷地面積 × 緑化率 × 100/100（株）</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 必要本数の2分の1を限度として、高木1：中木3：低木20の割合で置き換えることができる。 現況植生の保全（敷地内における移植を含む）に努めること。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅、ガソリンスタンド、高架下等の建築物、宅地造成には適用しない。 	高木	敷地面積 × 緑化率 × 5/100（本）	中木	敷地面積 × 緑化率 × 20/100（本）	低木	敷地面積 × 緑化率 × 100/100（株）		
高木	敷地面積 × 緑化率 × 5/100（本）									
中木	敷地面積 × 緑化率 × 20/100（本）									
低木	敷地面積 × 緑化率 × 100/100（株）									

5	消防水利施設等	消防水利施設 <ul style="list-style-type: none"> ・設置数、配置及び種別の基準、構造基準がある。 消防活動空地 <ul style="list-style-type: none"> ・消防活動空地の整備基準がある。 												
6	給水施設	西宮市水道局が定めている「給水装置工事設計・施行基準」によること。												
7	駐車場	<p>住宅の駐車台数（住宅戸数×設置率）</p> <table border="1" data-bbox="517 539 1441 781"> <tr> <td colspan="2">単身者住宅（専有面積40㎡以下）</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">単身者住宅以外</td> <td>近隣商業地域・商業地域</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域（50戸以下）</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域（51戸以上）</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域（125戸以上）</td> <td>100%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・換算戸数50戸を超えるごとに来客者用駐車場1台を設置する。 <p>住宅以外の駐車台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積250㎡（延床面積2000㎡以上は200㎡）ごとに1台又は店舗及び事務所の数に相当する台数のいずれか多い台数とする。 ・福祉施設（通所施設以外の施設）は、上記の台数に60%を乗じた台数にできる場合がある。 ・建築敷地の過半が駐車場整備地区・近隣商業地域・商業地域に属する建築物を除く。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等は、当該敷地内に設置すること。但し、近隣商業地域及び商業地域の場合は、必要台数の2分の1以内の台数に限り当該敷地から概ね200m以内の場所に設置することができる。 ・建築物の敷地が複数あり一体利用が可能なものは、当該開発区域内に駐車場を設置することができる。 ・敷地外に駐車場を確保する場合、事業計画書に誓約書を、完了検査時に契約書の写しを提出すること。 ・1台当たりの自動車駐車スペースは2.3m×5.0m必要。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅等、学校等、駅舎、戸建専用住宅等には適用しない。 	単身者住宅（専有面積40㎡以下）		25%	単身者住宅以外	近隣商業地域・商業地域	35%	その他の用途地域（50戸以下）	60%	その他の用途地域（51戸以上）	80%	その他の用途地域（125戸以上）	100%
単身者住宅（専有面積40㎡以下）		25%												
単身者住宅以外	近隣商業地域・商業地域	35%												
	その他の用途地域（50戸以下）	60%												
	その他の用途地域（51戸以上）	80%												
	その他の用途地域（125戸以上）	100%												

8	自転車駐車場	<p>自転車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車駐車場は原動機付自転車及び自転車の駐車できる場所をいう。 <table border="1" data-bbox="517 248 1441 495"> <tr> <td>住宅（単身者住宅）</td> <td>1戸につき1台以上</td> </tr> <tr> <td>住宅（単身者住宅以外）</td> <td>1戸につき2台以上</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>床面積30㎡ごとに1台以上</td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>店舗の業種により床面積10㎡～30㎡ごとに1台以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積は、当該営業又は事業に伴う客等の利用者が直接利用する部分の面積とする。 ・自転車駐車場の位置は、利用者の利便に配慮し、建築物の屋上等に設置してはならない。 ・1台当たり駐車スペースは、自転車は長辺1.9m短辺0.6m、原動機付自転車は長辺1.9m短辺0.8m、駐車器具は必要スペース。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅等、学校、福祉施設には適用しない場合がある。 	住宅（単身者住宅）	1戸につき1台以上	住宅（単身者住宅以外）	1戸につき2台以上	事務所	床面積30㎡ごとに1台以上	店舗	店舗の業種により床面積10㎡～30㎡ごとに1台以上																																																									
住宅（単身者住宅）	1戸につき1台以上																																																																		
住宅（単身者住宅以外）	1戸につき2台以上																																																																		
事務所	床面積30㎡ごとに1台以上																																																																		
店舗	店舗の業種により床面積10㎡～30㎡ごとに1台以上																																																																		
9	清掃施設	<p>宅地造成</p> <table border="1" data-bbox="517 925 1441 1171"> <thead> <tr> <th>区画数</th> <th>間口（m）</th> <th>奥行（m）</th> <th>床面積（㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4～10</td> <td>1.5</td> <td>1</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>11～20</td> <td>2</td> <td>1.5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>21～30</td> <td>3</td> <td>1.5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>31～40</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・1～3までの区画は、別に定める基準による。 ・区画数が41以上の場合は、10区画増すごとに間口を1m加算する。 ・各区画からごみ集積場までの距離は50m以内とする。 ・その他、設置位置、設備構造に関する基準がある。 <p>集合建築物（換算戸数40戸以下）</p> <table border="1" data-bbox="517 1406 1441 1653"> <thead> <tr> <th>換算戸数</th> <th>間口（m）</th> <th>奥行（m）</th> <th>床面積（㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4～10</td> <td>1.5</td> <td>1</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>11～20</td> <td>2</td> <td>1.5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>21～30</td> <td>3</td> <td>1.5</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>31～40</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な出入口からごみ集積場までの距離は50m以内とする。 ・その他、設置位置、設備構造に関する基準がある。 <p>集合建築物（換算戸数41戸以上）</p> <table border="1" data-bbox="517 1798 1441 2045"> <thead> <tr> <th>換算戸数</th> <th>間口（m）</th> <th>奥行（m）</th> <th>床面積（㎡）</th> <th>コンテナ数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41～50</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>10</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>51～60</td> <td>6</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>61～70</td> <td>6.5</td> <td>2</td> <td>13</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>71～80</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>14</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	区画数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）	4～10	1.5	1	1.5	11～20	2	1.5	3	21～30	3	1.5	4.5	31～40	3	2	6	換算戸数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）	4～10	1.5	1	1.5	11～20	2	1.5	3	21～30	3	1.5	4.5	31～40	3	2	6	換算戸数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）	コンテナ数	41～50	5	2	10	5	51～60	6	2	12	6	61～70	6.5	2	13	7	71～80	7	2	14	8
区画数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）																																																																
4～10	1.5	1	1.5																																																																
11～20	2	1.5	3																																																																
21～30	3	1.5	4.5																																																																
31～40	3	2	6																																																																
換算戸数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）																																																																
4～10	1.5	1	1.5																																																																
11～20	2	1.5	3																																																																
21～30	3	1.5	4.5																																																																
31～40	3	2	6																																																																
換算戸数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）	コンテナ数																																																															
41～50	5	2	10	5																																																															
51～60	6	2	12	6																																																															
61～70	6.5	2	13	7																																																															
71～80	7	2	14	8																																																															

		<ul style="list-style-type: none"> ・反転式コンテナ収集とする。 ・主要な出入り口からごみ集積場までの距離は50m以内とする。 ・その他、設置位置、設備構造に関する基準がある。 																		
10	集会施設	<p>宅地造成（建築敷地が150㎡以上の集会施設を設置すること）</p> <table border="1"> <tr> <td>125区画以上 300区画以下</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>301区画以上 500区画以下</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>501区画以上 800区画以下</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>集合建築物（集会施設を1箇所設置すること）</p> <table border="1"> <tr> <td>換算戸数50戸以上 100戸未満</td> <td>70㎡以上</td> </tr> <tr> <td>換算戸数100戸以上 300戸未満</td> <td>100㎡以上</td> </tr> <tr> <td>換算戸数300戸以上 600戸未満</td> <td>150㎡以上</td> </tr> <tr> <td>換算戸数600戸以上 1000戸未満</td> <td>200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>換算戸数1000戸以上</td> <td>300㎡以上</td> </tr> </table>	125区画以上 300区画以下	1	301区画以上 500区画以下	2	501区画以上 800区画以下	3	換算戸数50戸以上 100戸未満	70㎡以上	換算戸数100戸以上 300戸未満	100㎡以上	換算戸数300戸以上 600戸未満	150㎡以上	換算戸数600戸以上 1000戸未満	200㎡以上	換算戸数1000戸以上	300㎡以上		
125区画以上 300区画以下	1																			
301区画以上 500区画以下	2																			
501区画以上 800区画以下	3																			
換算戸数50戸以上 100戸未満	70㎡以上																			
換算戸数100戸以上 300戸未満	100㎡以上																			
換算戸数300戸以上 600戸未満	150㎡以上																			
換算戸数600戸以上 1000戸未満	200㎡以上																			
換算戸数1000戸以上	300㎡以上																			
11	その他の施設等	<p>連絡表示板の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10戸以上の単身者住宅を建築する場合 <p>管理人室の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30戸以上の単身者住宅を建築する場合 ・机、椅子、電話、照明設備、受付窓、便所等の設備が必要 																		
12	小規模集合住宅等	<p>自動車駐車場の設置</p> <table border="1"> <tr> <td>単身者住宅（専有面積40㎡以下）</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>単身者住宅以外</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>住宅以外の用途（建築敷地の過半が駐車場整備地区・近隣商業地域・商業地域に属する建築物を除く。）</td> <td>床面積250㎡ごとに1台</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場等は当該敷地内に設置すること。但し、次の場合は敷地から概ね200m以内の場所に設置する事ができる。 <table> <tr> <td>近隣商業地域及び商業地域</td> <td>全台数</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域（敷地面積300㎡以上）</td> <td>2分の1の台数</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域（敷地面積300㎡未満）</td> <td>全台数</td> </tr> </table> <p>連絡表示板の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10戸以上の単身者住宅を建築する場合 <p>浸水対策（小規模開発事業すべて）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地下室その他これに類するものを設置する場合は止水板の設置等 <p>ごみ集積場</p> <table border="1"> <tr> <td>間口（m）</td> <td>奥行（m）</td> <td>床面積（㎡）</td> </tr> <tr> <td>1.5</td> <td>1</td> <td>1.5</td> </tr> </table> <p>その他、設置位置、設備構造に関する基準がある。</p>	単身者住宅（専有面積40㎡以下）	25%	単身者住宅以外	35%	住宅以外の用途（建築敷地の過半が駐車場整備地区・近隣商業地域・商業地域に属する建築物を除く。）	床面積250㎡ごとに1台	近隣商業地域及び商業地域	全台数	その他の用途地域（敷地面積300㎡以上）	2分の1の台数	その他の用途地域（敷地面積300㎡未満）	全台数	間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）	1.5	1	1.5
単身者住宅（専有面積40㎡以下）	25%																			
単身者住宅以外	35%																			
住宅以外の用途（建築敷地の過半が駐車場整備地区・近隣商業地域・商業地域に属する建築物を除く。）	床面積250㎡ごとに1台																			
近隣商業地域及び商業地域	全台数																			
その他の用途地域（敷地面積300㎡以上）	2分の1の台数																			
その他の用途地域（敷地面積300㎡未満）	全台数																			
間口（m）	奥行（m）	床面積（㎡）																		
1.5	1	1.5																		

近隣住民等との協議

標識の設置（条例第20条、規則第25条）

事業主は、開発事業、小規模集合住宅等の建築又は中高層建築物の建築を行おうとするときは、事業概要又は事業計画を市長に届け出た日から30日以内に標識を設置するとともに、当該標識を設置した状況を示す写真を市長に提出しなければならない。

標識は、事業予定地内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に工事着手の日まで設置すること。

住民等との協議（条例第21条）

- 1 事業主は、開発事業、小規模集合住宅等の建築又は中高層建築物の建築を行おうとするときは、当該事業の区域の周辺の住民その他の規則で定める者に対し、規則で定める事業計画、工事計画及び管理計画について説明及び協議を行わなければならない。
- 2 事業主は、前項の規定による説明及び協議を行ったときは、その内容を速やかに市長に報告しなければならない。
- 3 事業主は、第1項の規定による協議に際しては、当該計画について紛争の生じることのないよう努めなければならない。
- 4 協議対象は、下記の範囲内にある土地（道路敷、水路敷、軌道敷その他これらに類する土地を除く）の所有者並びに建物の所有者及び占有者

協議を要する住民等の範囲（規則第27条）

協議範囲	開発事業	開発事業 中高層建築物	開発事業 (簡略)	開発事業(簡略) 中高層建築物
(1) 建築物（付属建築物を除く） の外壁等から最高高さの1.5倍				
(2) 敷地から15m				
(3) 協議範囲内にある自治会その他住民組織の代表者				

敷地面積が1ヘクタール以上の敷地において行う住宅戸数の増加、用途の変更及び区画の変更を伴わない増築又は改築で、当該増築又は改築する建築物の床面積の合計が既存の建築物の延べ面積の20%を越えず、かつ都市計画法29条第1項の許可を要しない事業は除く。

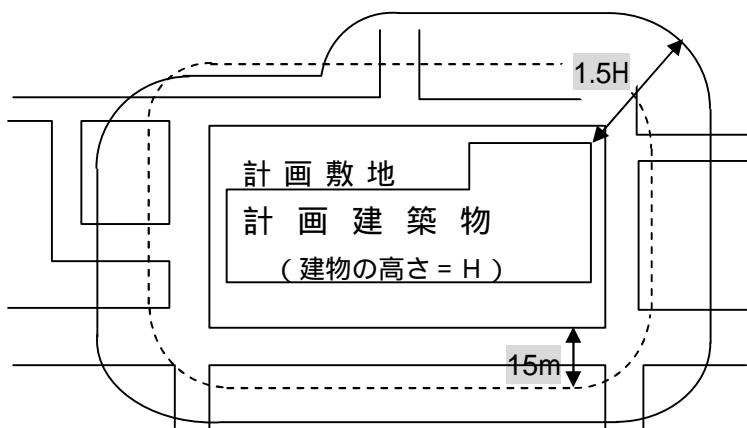
協議範囲	小規模集合住宅等	小規模集合住宅等 中高層建築物	小規模開発事業(その他)	小規模開発事業(その他) 中高層建築物
(1) 敷地から15m				
(2) 協議範囲内にある自治会その他住民組織の代表者				

近隣協議範囲参考例

(1) の協議範囲



(2) の協議範囲



条例・規則で説明・協議を義務付けている住民等の範囲は上記のとおりですが、範囲外の住民等から要望があった場合でも、説明を行うよう努めてください。

近隣協議報告書の作成

- (1) 近隣協議報告書の表紙には、必ず事業主の押印をお願いします。
- (2) 近隣協議先範囲図は市販の住宅地図等に色分けして記入し、アパート等についてはその別図も添付してください。また、土地所有者と占有者が異なる場合は、そのことがわかるリスト又は書き込みをお願いします。
- (3) 近隣協議報告書の記入に関しては、協議先ごとに履歴のわかるような書式を使用し、説明会を開催した場合は出席者名簿等を添付してください。

標識への追記（朱書き）（規則第25条）

条例第20条第1項の規定により標識を設置した事業主は、条例第14条第1項（条例第18条において準用する場合を含む。）の規定による市長との協議を終了し、かつ、条例第21条第2項の規定による市長への報告を行った場合は、市長の指示を得た後に、その旨を当該標識に赤字で記載するものとする。

前項の規定による標識への記載をした事業主は、その旨を当該記載した状況を示す写真を添えて市長に届け出なければならない。

開発事業の申請について

提出先 開発指導課開発事業指導チーム（西宮市役所南館2階 電話0798-35-3689）
 受付日 毎月3日、18日及びそれぞれの前日
 審査期間 標準100日間

開発事業概要書の提出について

開発事業を行う場合は、事前に関係各課とそれぞれの事項について、また、関係諸機関・団体とも十分協議の上で提出されるようお願いいたします。

開発事業概要書は、原則として毎月3日、18日を受付締切日とし、その当日及び前日の各2日間に受付します。受付締切日の当日が市の休日に当たるときは、次の市の開庁日に、受付締切日の前日が市の休日に当たるときは、直前の市の開庁日に、それぞれ受付します。（年末・年始その他の理由がある場合は受付締切日を変更することがあります。）

受付締切日の1週間前には、開発事業概要の大幅な変更や手戻りがないよう、担当者の事前チェックを受けるようにしてください。提出部数は関係各課分が必要ですが、事業計画の内容・規模等により異なりますので、事前チェックの際に担当者にご相談ください。

開発事業概要書の申請書類

番号	書類名	備考
1	開発事業概要書	必要部数は担当者にご確認ください。
2	土地の登記に係る全部事項証明書	証明の日から3月を経過していないもの。
3	位置図	
4	現況図	
5	造成計画図	平面図、断面図、切盛部分求積図、 切土を黄色、盛土を緑色
6	土地利用計画図	
7	排水計画平面図	
8	現況写真	カラー写真
9	開発区域求積図	
10	植栽計画図	求積図
11	建築物各階平面図、立面図（4面） 断面図（2面）	
12	委任状	
13	その他	市長が必要と認める書面及び図書

開発事業概要書提出後の手続き

開発事業概要書を提出した日から30日以内に所定の標識を設置してください。標識設置の報告がされた後、必要となる公共施設等の整備について市長より条件が付されますので、条件に基づき関係各課、関係諸機関・団体等との協議及び開発地の近隣住民等との協議が必要となります。

開発事業のうち、規則第16条に規定する開発事業審査会で審査を要する事業（敷地面積5ha以上又は換算戸数300戸以上）については別途、公共施設の整備に関して「教育施設」「福祉施設」の整備を含めて、条件を付す場合があります。また、上記規模の事業については「大規模開発に伴う協力要請に関する指針」による協力要請があります。

条件を整理して「開発事業計画書」を提出してください。協議が整えば、規則第25条第3項及び第4項の規定に基づく標識への追記記載（朱書き）及び市長への届出（追記記載の標識の写真報告）を行ってください。届出日の翌日を1日目とし14日を経過した日以後（調停の申出があった場合は、調停の手続きが完了した日以後）市長と事業主との間で協定を締結します。

工事が完了すれば、「工事完了届出書」を提出し、完了検査を受けてください。検査終了後、「検査済証」を交付します。

開発事業計画書の申請書類

番号	書類名	備考
1	開発事業計画書	
2	市関係部局の意見に対する回答書	市関係部局の意見は標識設置状況写真提出後に通知する。
3	土地の登記に係る全部事項証明書	証明の日から3月を経過していないもの（原本）
4	位置図	
5	現況図	
6	開発区域求積図	
7	造成計画図	平面図、断面図
8	土地利用計画図	
9	排水計画平面図	
10	植栽計画図	平面図、求積図
11	建築物各階平面図、立面図（4面） 断面図（2面）	
12	建築物面積求積図	
13	近隣協議報告書	
14	近隣協議先範囲図	住宅地図に協議範囲を明記
15	委任状	
16	その他	市長が必要と認める書面及び図書

中高層建築物の申請について

正本 1 部を下記の順番で綴じます。

申請用紙は開発指導課のホームページよりダウンロードできます。

(<http://www.nishi.or.jp/contents/00002912000500074.html>)

番号	書類名	備考
1	中高層建築物建築計画書	正本 1 部のみ
2	付近見取図	
3	配置図	
4	建築物各階平面図、立面図 (4 面) 断面図 (2 面)	
5	日影図	地盤面と地盤面から 4 m 上がりの 2 種類。建築基準法第 5 6 条の 2、兵庫県建築基準条例第 1 章の 3 を参照
6	標識設置状況写真	遠景 (敷地のどの位置に設置しているか分かるもの) 及び近景 (標識の文字が判読できるもの)
7	近隣協議先範囲図	住宅地図に協議範囲を明記
8	近隣協議報告書	
9	電波障害予想範囲計画書	遮蔽障害について机上計算 (原本)
1 0	電波障害予想範囲図	遮蔽障害の範囲を 1/2500 の白地図に記入
1 1	委任状	
1 2	地質調査報告書	「地質活断層図」「都市圏活断層図」で活断層調査を行い敷地面積 5 0 0 m ² 以上かつ換算戸数 1 0 以上の建築物で、活断層による影響を受けるおそれがある場合に提出
1 3	その他	市長が必要と認める書類又は図面

中高層建築物の手続きの流れはおおむね次のようになります。

順番	手続き	備考
1	中高層建築物建築計画書の提出	
2	標識の設置	標識の設置状況写真を速やかに提出する 開発事業等になる場合はタイトルを 2 段書きする 工事着手の日まで設置する
3	近隣協議報告書の提出	近隣協議の経過を報告
4	標識への追記 (朱書き)	近隣協議の終了を市長へ報告しチェックを受ける 市長の指示によりその旨を標識に朱書きで追記する 追記したその日のうちに標識の状況写真を提出する
5	調停の申出期間	追記した日の翌日を 1 日目として 1 4 日間間に調停の申し出がなければ、協定の締結又は適合通知書の交付を行う。

小規模集合住宅等の申請について

小規模集合住宅等（住戸等の戸数の合計が10以上となる一つ又は複数の集合建築物の建築で、開発事業に当たらないもの）の申請書類は、小規模開発事業の申請書類のほか次に掲げる図書が必要です。

番号	書類名	備考
1	配置図	植栽計画及び駐車場計画を明記
2	近隣協議報告書	
3	近隣協議先範囲図	住宅地図に協議範囲を明記
4	標識の設置状況写真	遠景（敷地のどの位置に設置しているか分かるもの）及び近景（標識の文字が判読できるもの）
5	清掃施設に関する事前協議報告書	正に添付、美化企画課にも提出
6	管理者連絡先報告書	単身者住宅10戸以上の場合
7	駐車場誓約書	駐車場を敷地外確保する場合 別紙見取図に位置を記入

小規模集合住宅等の手続きの流れはおおむね次のようになります。

順番	手続き	備考
1	小規模開発事業計画書の提出	
2	標識の設置	標識の設置状況写真を速やかに提出する 中高層建築物になる場合は表題を2段書きする 工事着手の日まで設置する
3	近隣協議報告書の提出	近隣協議の経過を報告
4	標識への追記（朱書き）	近隣協議の終了を市長へ報告し確認を受ける 市長の指示によりその旨を標識に朱書きで追記する 追記した当日中に標識の状況写真を提出する
5	調停の申出期間	追記した日の翌日を1日目として14日間の間に調停の申し出がなければ、適合通知を交付する

小規模開発事業の申請について

提出先 開発指導課小規模開発指導チーム（西宮市役所南館2階 電話 0798 - 35 - 3619、3620）
 受付日 開庁日の午前9時から午後5時30分
 審査期間 標準7日間（小規模集合住宅等は標準30日、中高層建築物は標準45日）

小規模開発事業の申請書類について

正副各1部（正副は別書式）を下記の順番で綴じます。
 申請用紙は開発指導課のホームページよりダウンロードできます。
<http://www.nishi.or.jp/contents/00002912000500074.html>

順番	書類名	備考
1	地区計画における行為の届出書	地区計画区域外は不要、正副は別書式
2	小規模開発事業計画書	正副は別書式
3	委任状	
4	土地の登記に係る全部事項証明書	3ヶ月以内のもの（写しでもよい） 仮換地証明書で証明できる場合はその写し
5	付近見取図	白地図（1/2500）、仮換地図の写し添付
6	敷地の求積図	
7	配置図	小規模集合住宅等の場合は植栽計画・駐車場計画を記入
8	建築物各階平面図	
9	立面図	2面（地区計画区域内は4面） 地区計画区域内は外壁、屋根等の仕上げと色目を文字書きで記入（例：サイディング、ベージュ。瓦、黒）
10	断面図	2面（地区計画区域外の建築基準法第6条第1項第4号の建築物は不要）
11	平均地盤算定図	
12	外構立面図	地区計画で「かき・さく」の制限があり特殊な外構を計画する場合のみ添付（簡易なものは配置図に文字で記載）
13	その他	敷地状況により別途資料を求める場合があります。

確認申請について

西宮市建築指導課に提出する場合

小規模開発事業適合通知の交付後、確認申請書類に裏印を押します。

指定確認検査機関（西宮市と覚書を締結している機関に限る）に提出する場合

小規模開発事業計画書の提出と同時に（又は提出後速やかに）調査依頼書を提出してください。

調査依頼書について

順番	書類名	備考
1	建設予定地に関する調査依頼書 (様式第1号)	1部 (指定確認検査機関で配布)
2	建設予定地に関する調査書 (様式第2号)	1部 無記入で提出 (指定確認検査機関で配布)
3	建設予定地に関する調査書発行通知書(様式第3号)	1部 あて先を明記 (指定確認検査機関で配布)
4	指定確認検査機関への返信用封筒	封筒不要の検査機関もあります。
5	添付図面	様式第3号に記載があります。図面の種類、部数、明示すべき事項をよく読み添付してください。(位置図、配置図、雨水・汚水排水計画図等) 宅地造成工事規制区域内及び敷地面積500㎡以上の場合、別綴じ図面が1部追加になります。(下記参照)
6	代理人(又は事業主)への返信用封筒	1部 様式第3号(A4サイズ1枚)の返信用封筒です。あて先記入の上、80円切手を貼って提出してください。

宅地造成工事規制区域内及び敷地面積500㎡以上の場合の別綴じ図面

宅地造成工事規制区域内及び敷地面積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する場合、下記図面のうち丸印のものを別綴じで1部、調査依頼書と同時に提出してください。書類の内容に不明な点がある場合、問合せや修正を求めることがありますのでご承知おきください。

番号	図面	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
1	付近見取図 (1/2500)				
2	配置図 (1/100～1/200)				
3	現況平面図 (1/100～1/200)				
4	現況断面図 (1/100～1/200)				
5	現況写真(カラー)				
6	造成計画平面図 (1/100～1/200)				
7	造成計画断面図 (1/100～1/200)				
8	切盛面積求積図				
9	擁壁展開図 (1/50～1/200)				

- ・現況平面図及び現況断面図は、隣地との高低差がわかるよう周辺の地形、構造物を記入。
- ・造成計画平面図及び造成計画断面図は、切土を黄色、盛土を緑色に着色。がけ面の最大高さを表示。
- ・現況写真は、周辺の地形、隣地との高低差、擁壁等の詳細を撮影。現況平面図に撮影方向を記入。
- ・提出図面はすべて設計者の記名、押印を行う。
- ・許可の有無に関らず、土地の形質を変更する場合は「造成あり」欄の図面を提出。

条例の適用除外となる事業

公共事業等（都市計画法第29条第1項第4号～第11号）

- ・都市計画事業の施行として行う開発行為
- ・土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ・市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- ・住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- ・防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- ・公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- ・通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（都市計画法施行令22条）

仮設建築物（建築基準法第85条）

適用除外地域

- ・公有水面埋立法第22条の竣工認可のあった埋立地。ただし、鳴尾浜及び西宮浜にあつては西宮市建築協定条例第2条の規定による建築協定を締結していない区域を除く。
- ・都市計画法第11条第1項第10号の流通業務団地の区域

近接して事業を施行する場合のみなし規定

- ・時期を同じくして施行される小規模開発事業とその近接する土地における他の小規模開発事業又は開発事業とを併せたものが一の開発事業に相当するときは、これらを一の開発事業とみなしてこの条例の規定を適用する。
- ・時期を同じくして施行される戸数が10未満の集合建築物の建築とその近接する土地における小規模集合住宅等の建築については、これらを一の小規模集合住宅等の建築とみなしてこの条例の規定を適用する。
- ・時期を同じくして近接する土地において施行される各々の戸数が10未満の集合建築物の建築に係る各々の建築物の戸数の合計が10以上であるときは、当該各々の建築物の建築を一の小規模集合住宅等の建築とみなしてこの条例の規定を適用する。
- ・一つの事業とみなすことが適当でないとき次掲げる条件のいずれかを満たすときとする。
 - 土地の区画の変更を伴わないこと
 - 近接する土地との間に区画の変更を伴わないこと
 - 事業の敷地が近接する土地との分筆により生じた土地である場合は、当該分筆の日から2年を経過し、かつ、事業主及び土地所有者が近接する土地における事業主及び当該土地の所有者と同一でないこと。

地区計画区域内における行為の届出

都市計画法に基づく地区計画(地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、木竹の伐採を行おうとする者は、当該行為に着手する30日前までに、市長への届出が必要です。

次に掲げる町名についてはその全部又は一部の区域で地区計画の指定があります。詳細については小規模開発指導チーム(電話0798-35-3620、3619)でご確認ください。なお地区計画の制限内容や区域等は、都市計画部ホームページでご覧いただけます。☞ <http://www.nishi.or.jp/homepage/keikaku/>

あ 上鳴尾町、江上町、枝川町、大井手町、大畑町

か 霞町、神園町、川西町、北口町、北六甲台(1～5丁目)、国見台、結善町、剣谷町
甲子園一番町、甲子園二番町、甲子園三番町、甲子園五番町、甲子園口(1～6丁目)
甲子園浦風町、甲子園洲島町、甲子園砂田町、甲子園浜田町、甲子園三保町、甲子園六石町
甲陽園本庄町、甲陽園若江町、甲陽園目神山町、寿町

さ 里中町(1～3丁目)、鷲林寺南町、城ヶ堀町、末広町、すみれ台(1～3丁目)

た 高木西町、高木東町、高松町、千歳町、常磐町、戸崎町

な 中須佐町、長田町、中前田町、名塩さくら台、名塩新町、名塩平成台、名塩南台(1～4丁目)
仁川五ヶ山町

は 櫛塚町、花園町、浜甲子園(1～3丁目)、東山台、平松町、分銅町、古川町

ま 松下町、松園町、南甲子園2丁目

や 薬師町、屋敷町、安井町、山口町上山口(2～4丁目)、山口町金仙寺、山口町下山口(5丁目)
弓場町

わ 若松町

ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱

本要綱において「ワンルームマンション等」とは、単身者住宅(1戸当たりの専有面積が40㎡以下の住宅をいう。)を10戸以上有する集合建築物をいいます。地域における良好なコミュニティの形成のため、次のような指導を行っています。

- ・単身者住宅の総戸数が10以上の場合は、全ての住戸において1戸当たり専有床面積を25㎡以上とすること。
- ・単身者住宅の総戸数が50以上の場合は、単身者住宅の総戸数から50を減じた数の5分の1を切り上げた数の戸数を、一般住宅(1戸当たりの専有面積が40㎡を超える住宅をいう。)とすること。
- ・単身者住宅の総戸数が50以上の場合は、土・日・祝日を除き管理人が駐在して管理を行い、単身者住宅の総戸数が100以上の場合は、管理人が常駐して管理を行うこと。
- ・近隣への迷惑行為の禁止、周辺道路への駐車・駐輪の禁止、ゴミ収集日の厳守、自治会等との約束事項を管理規約に盛り込むこと。
- ・サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームである場合は、西宮市有料老人ホーム等設置指導要綱第4条に基づく事前協議完了通知書の写しを添付すること。

教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱

受入困難地区、準受入困難地区、監視地区及び予測地区内において、共同住宅建設及び宅地開発事業のうち計画戸数が10以上または開発区域面積2,000㎡以上の住宅開発を行う場合は土地取引等の前に協議（届出）が必要です。

下記に示す小学校区名及び町名は平成24年4月1日現在のものです。指定校区は、おおむね毎年4月と10月に見直しがありますのでご注意ください。

受入困難地区・・・・・・・・大社小学校区
10戸以上の住宅開発を抑制しています。

大社小学校区町名	清水町、満池谷町、城山、桜谷町、南郷町、越水町、神垣町、柳本町
----------	---------------------------------

準受入困難地区・・・・・・・・浜脇小学校区・高木小学校区・用海小学校区・甲子園浜小学校区
30戸以上の住宅開発を抑制しています。

高木小学校区町名	甲風園1丁目～3丁目、高木東町、高木西町、北口町、長田町、伏原町、薬師町、林田町1～8・10・11番、野間町、南昭和町3番、荒木町1～4番、大森町1・2・13・14番
----------	---

監視地区・・・・・・・・浜脇・用海・甲子園浜・香櫨園・瓦林の各小学校区
30戸以上かつ開発区域面積が2,000㎡以上の住宅開発について、算定基準により算出された戸数を超えないように抑制しています。

浜脇小学校区町名	田中町、社家町、馬場町、浜町、市庭町1～5番、荒戎町、建石町、前浜町、西波止町、泉町、宮前町、浜脇町、鞍掛町、産所町1～13番、宮西町1・2・5・6・9番、今在家町、戸田町、和上町1～4・6～8番、六湛寺町10～15番、神楽町1～4番、本町5～13番、久保町
用海小学校区町名	池田町、松原町、六湛寺町2～8番、与古道町、用海町、石在町、本町1～4番、染殿町、東町1丁目、東町2丁目、浜松原町、朝凧町、東浜町
甲子園浜小学校区町名	甲子園九番町15番〔1～5・9～39・41～48・50～61号〕・10番・11番、南甲子園1丁目9～22番、古川町、枝川町、上田西町

瓦林小学校区町名	瓦林町 22 ~ 31 番、熊野町 5 ~ 15 番、松山町、松並町、日野町、大森町 3 ~ 12 番・15 ~ 18 番
香櫨園小学校区町名	大浜町、川東町、川添町、川西町、中浜町、堀切町、屋敷町、松下町、弓場町、上葎原町、中葎原町、下葎原町、市庭町 6 ~ 9 番、神楽町 5 ~ 7 番、宮西町 3・4・7・8・10 ~ 14 番

予測地区 甲東・鳴尾北・甲陽園・上ヶ原・南甲子園・広田・段上西・樋ノ口・春風の各小学校区

近々中に受入れが困難となることが予測される学校区です。

詳細内容は、教育委員会学校施設計画課（東館 7F ☎0798 - 35 - 3325）にお問い合わせください。

高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

都市計画法で定める容積率が 300%以上の商業地域、近隣商業地域、国道 2 号線沿道の工業地域又は準工業地域で、計画される建築物の延べ面積（容積率の算定基礎となる床面積の合計）が 1,000㎡以上あり、建築物の容積率が上限容積率の 8 割以上の値となる場合は、店舗や事務所などまちのにぎわいを創出する用途（指定用途）が必要です。

指定用途の必要面積は、上限容積率の 8 割を超える床面積の四分の一以上かつ最低必要面積 50㎡以上です。計画構想段階での届出が必要です。

大規模開発に伴う協力要請に関する指針

大規模開発とは、敷地面積（区画面積）が5ヘクタール以上の開発事業、又は換算戸数が300以上の開発事業をいいます。大規模開発に伴い周辺の良い都市環境を確保するために対策が必要であると市長が認めるときは、大規模開発を行う事業主に対して協力を求めています。

「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」の申請前に、市長との協議が必要です。事業主との合意内容に基づき協定を締結します。

大規模開発の事業主と協議し、協力を要請する事項は以下の内容です。

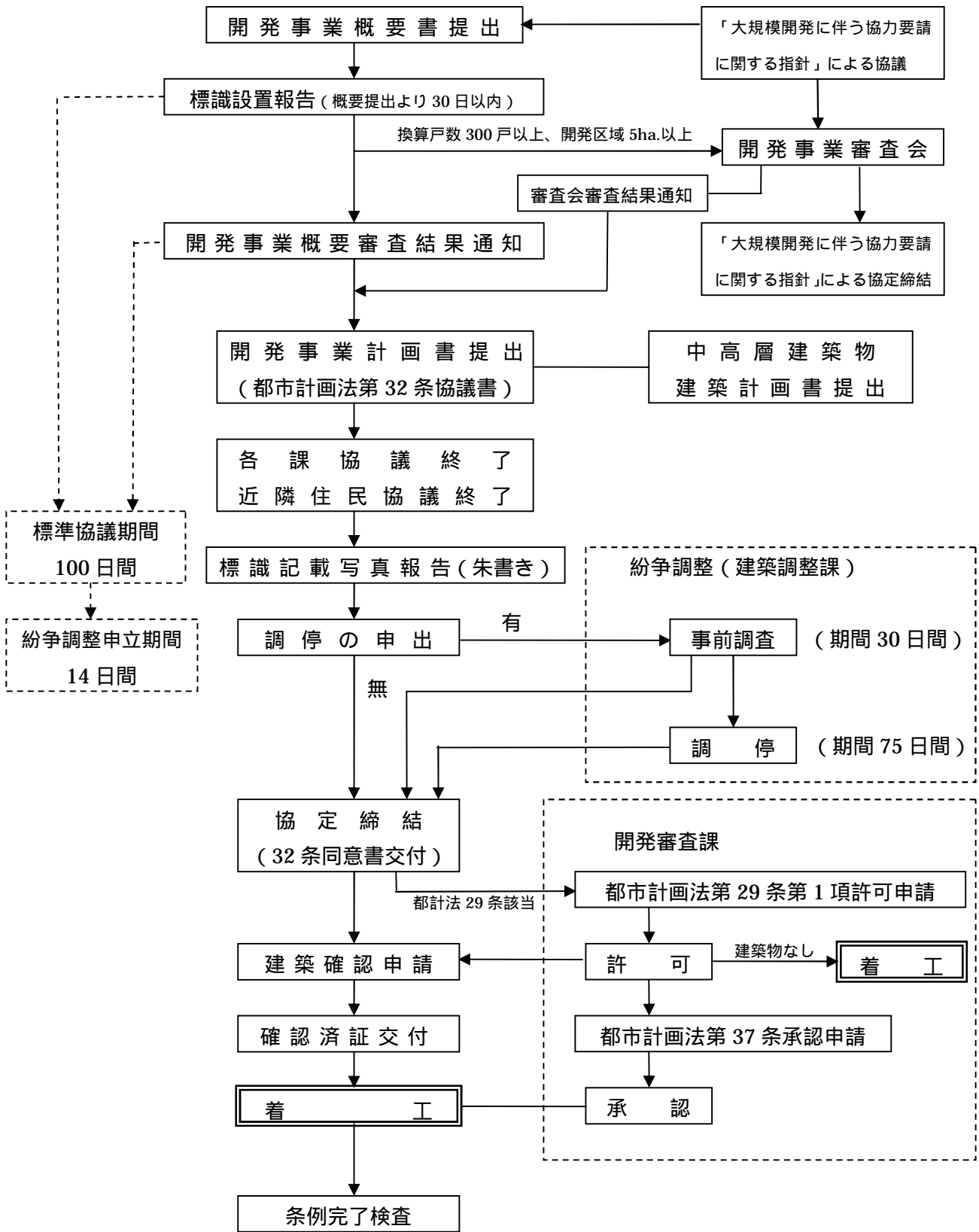
- (1) 良好な市街地形成を図るため都市施設の整備について
都市施設とは道路・下水・公園・緑地・交通など
- (2) 教育・福祉・文化環境の施設の充実について
その施設の築造や機能の改善など
- (3) 地域福祉活動などの推進を図るため公共公益施設用地の確保について
開発面積×2%以上かつ最低必要面積1,000㎡以上
- (4) その他、市長が必要と認めるもの

開発事業審査会

開発事業審査会は、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」施行規則第16条に基づき設置される機関であり、審査の対象となるのは、敷地面積（区画面積）が5ヘクタール以上の開発事業、又は換算戸数が300以上の開発事業です。

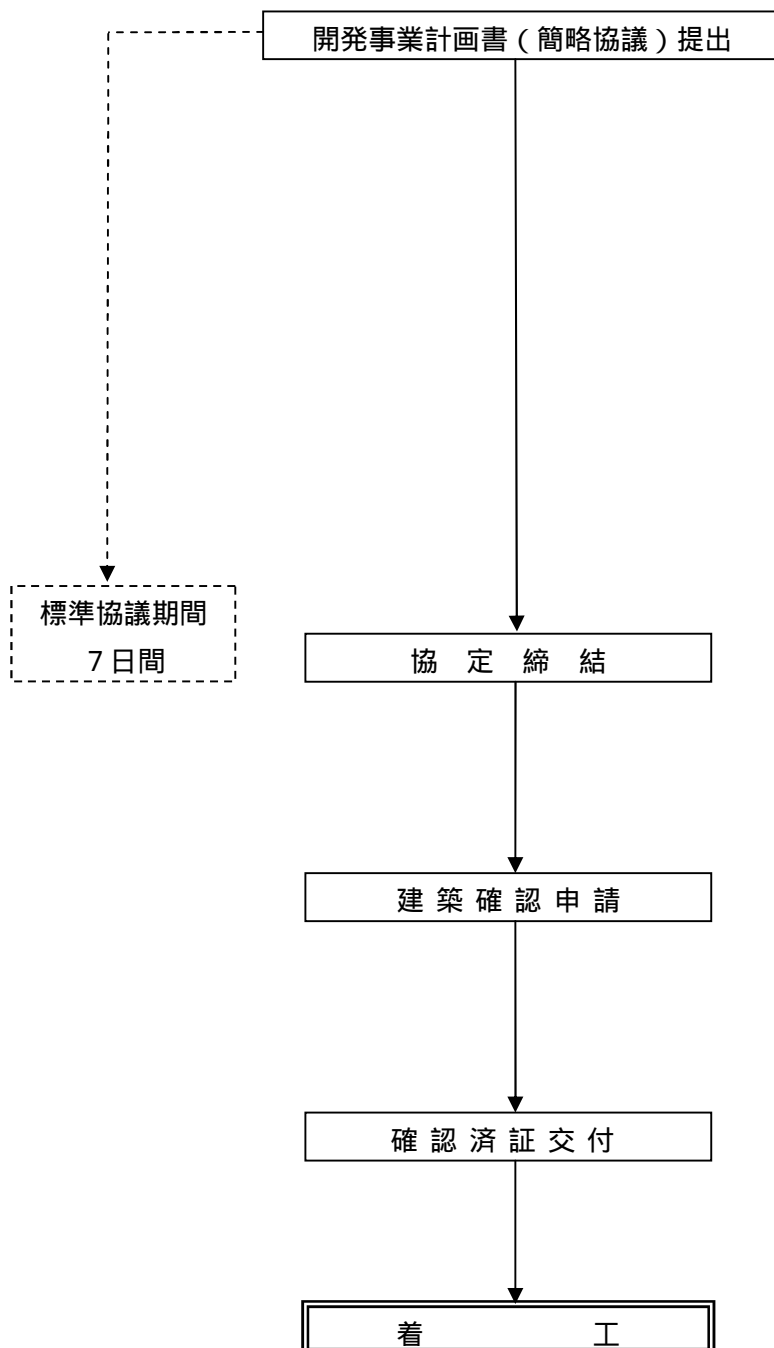
開発事業審査会は、公共施設等の整備計画について関係部局の調整を図り、当該開発事業に対する市の基本的な方針を審査し結果を市長に報告します。市長は市の方針を決定し事業主に通知します。

開発事業に関する手続きの流れ



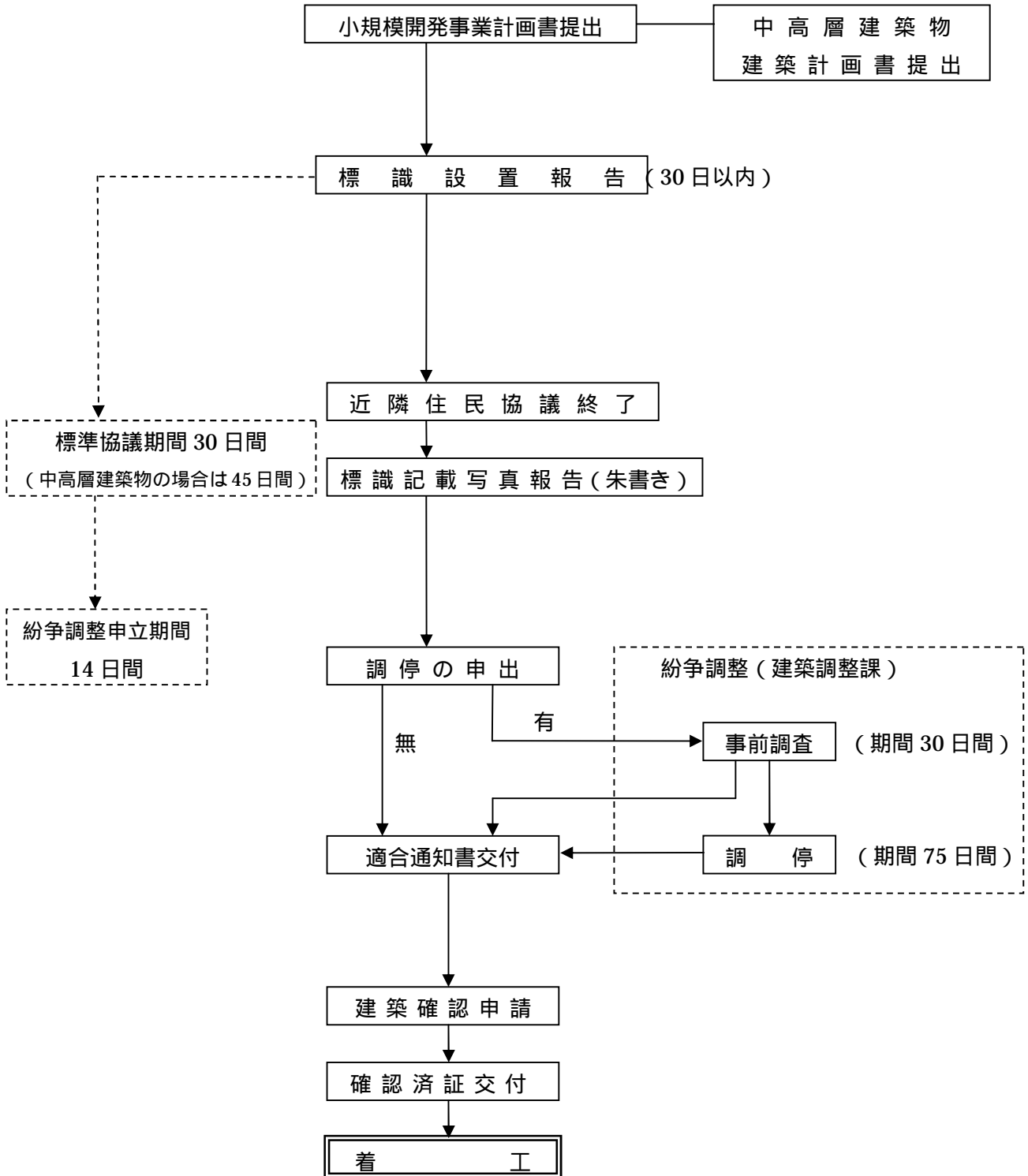
建築確認申請を指定確認検査機関へ提出される場合は、調査依頼書の提出が必要です。
 (P18 参照。朱書き後に受付。)

開発事業（簡略協議）に関する手続きの流れ



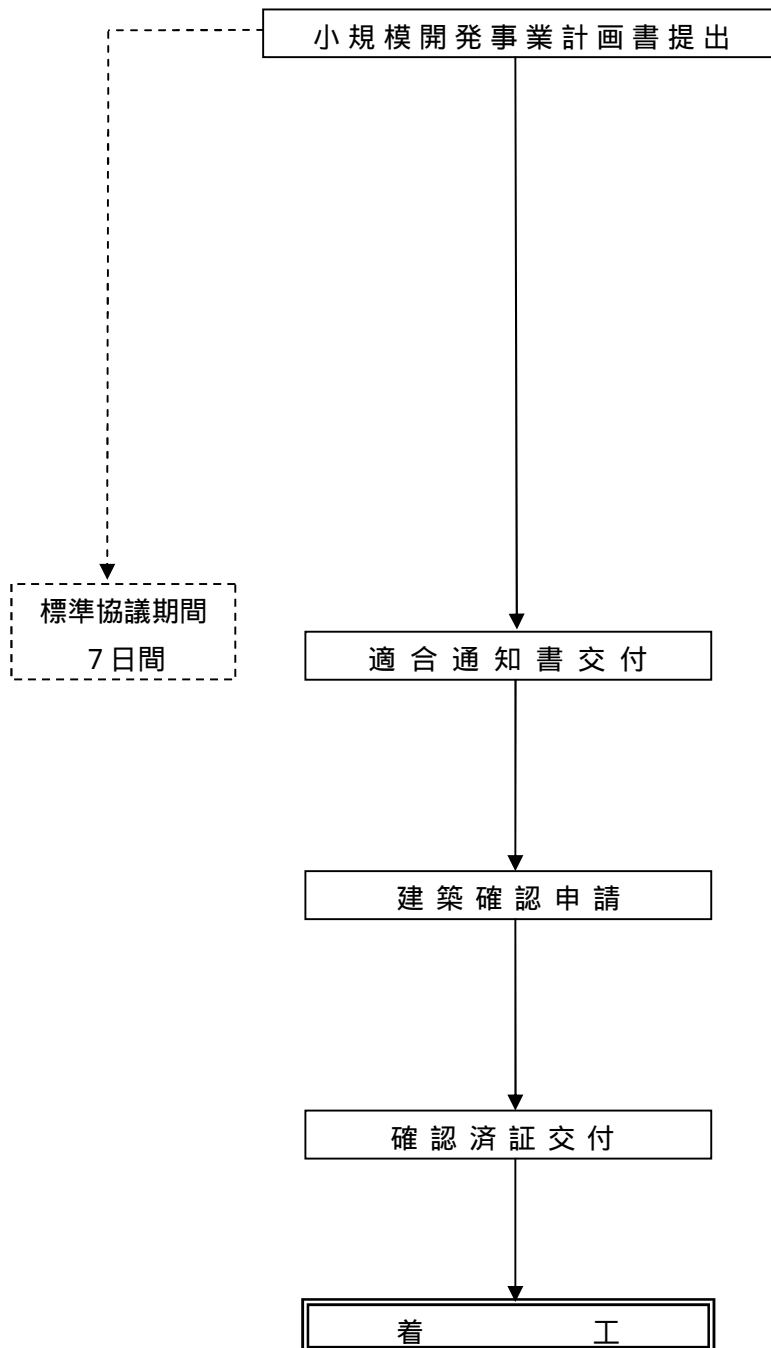
中高層建築物の場合は、手続きが変わりますので、担当者に問い合わせください。
建築確認申請を指定確認検査機関へ提出される場合は、調査依頼書の提出が必要です。
(P18 参照。開発事業計画書と同時に受付。)

小規模集合住宅等に関する手続きの流れ



建築確認申請を指定確認検査機関へ提出される場合は、調査依頼書の提出が必要です。
(P18 参照。朱書き後に受付。)

小規模開発事業（その他）に関する手続きの流れ



中高層建築物の場合は、手続きが変わりますので、担当者に問い合わせください。
建築確認申請を指定確認検査機関へ提出される場合は、調査依頼書の提出が必要です。
(P18 参照。小規模開発事業計画書と同時に受付。)

開発事業等に係る紛争調整に関する条例の概要

開発事業等に伴い紛争が生じた場合、その解決を図り、良好な近隣関係及び生活環境の保持に資することを目的とした紛争調整の手続きを規定しています。調停の申出があった場合、市による事前調査（調停申出の内容が条例の対象か、双方の主張について共通点の確認等）を行い当事者双方の申出であれば、調停委員（弁護士・一級建築士）による調停を開始します。当事者の一方の申出の場合、調停申出通知を行い受諾の意思を確認し進めます。

手続きの詳細については、建築調整課（電話 0798 - 35 - 3789）におたずねください。

（１）対象とする事業

開発事業、小規模集合住宅等の建築、中高層建築物の建築に該当するもの

（２）調整の対象とする紛争

(1)の事業に伴って発生する日照、通風、採光の阻害、風害、電波障害（中高層建築物に限る）
その他周辺の生活環境に及ぼす影響に関する当事者間の紛争

（３）当事者

近隣住民等及び事業主

（４）紛争調整の申出期間

開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則第 25 条第 4 項の規定による、標識追記(朱書き)の写真報告を市長に届け出た日から 14 日間。

14 日目が土曜日・日曜日の場合は翌月曜日に、祝日の場合は翌日に繰り下げます。

年末年始の閉庁期間（12月29日～1月3日）は14日間に算入できません。

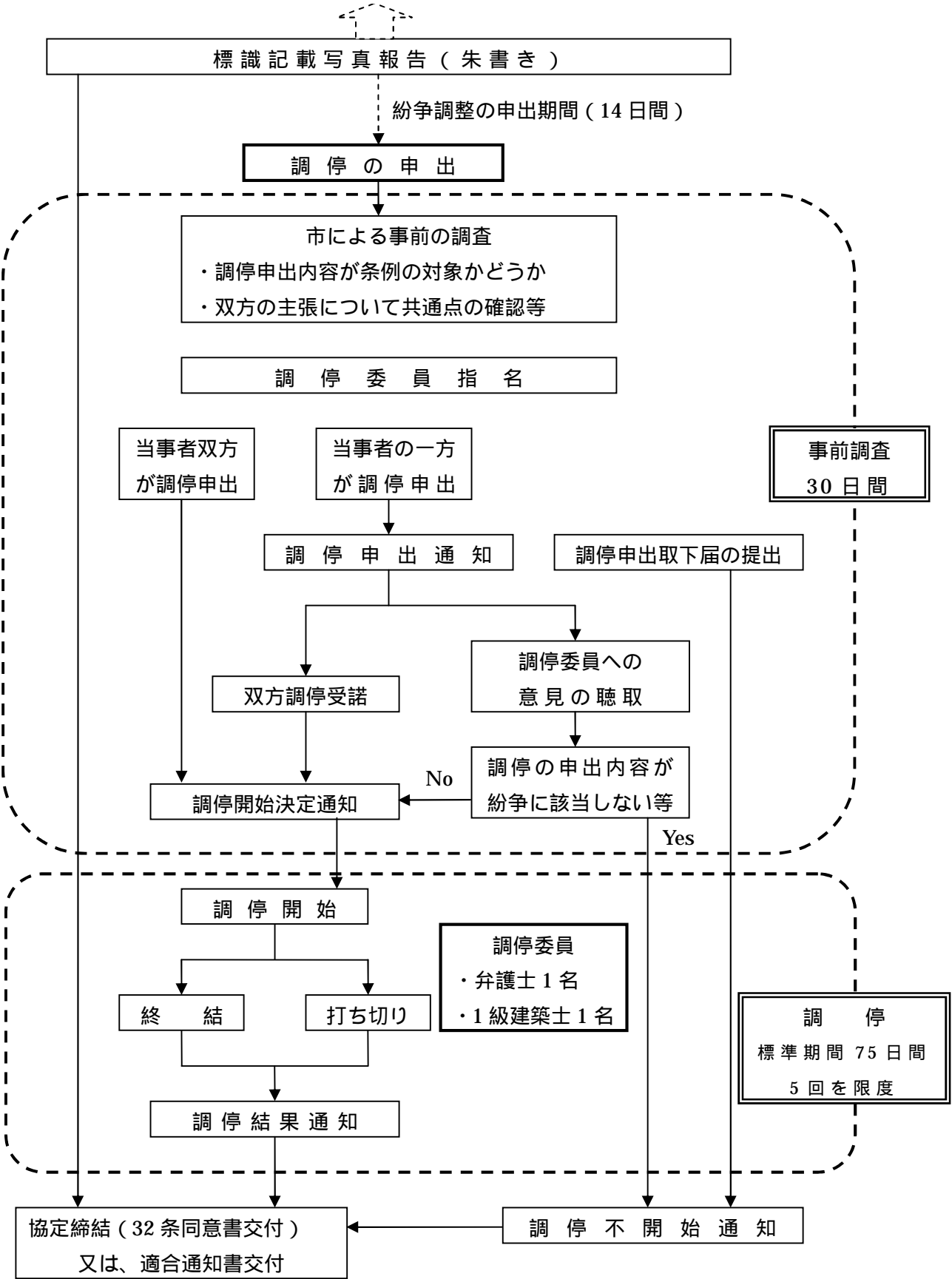
（５）調停の標準期間、回数

75 日間、期日 5 回を限度としておこないます。

紛争調整の手続きの流れ

開発事業、小規模集合住宅等に関する手続きの流れ参照

(P23、 P25)



開発事業等関係課

番号	開発事業等関係課	内容
1	開発指導課 開発事業指導チーム (0798-35-3689,3691)	開発事業の申請（総括窓口）及び開発事業簡略協議に関すること。 近隣協議・自動車駐車場・敷地内緑化（開発区域が3000㎡未満の場合）・壁面後退等に関すること。 「ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱」に関すること。
	小規模開発指導チーム (0798-35-3620,3619)	小規模集合住宅等、小規模開発事業（その他）、中高層建築物、地区計画区域内における行為の届出に関すること 「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に関すること。
	道路・下水指導チーム (0798-35-3548,3543)	開発事業に係る道路、水路、下水道等の構造に関すること。
2	土木管理課 (0798-35-3634,3639)	工事車両通行、道路占用許可、道路改築許可、駐車場の出入口の設置基準に関すること。
3	建築指導課 (0798-35-3701)	「建築基準法」、建築確認申請、「福祉のまちづくり条例」に関すること。
	建築指導課 (0798-35-3704)	建築基準法による許認可、位置指定道路等に関すること。
	建築指導課 (0798-35-3783)	「防災計画」「CASBEE」「省エネ法」に関すること。
	建築調整課 (0798-35-3038)	「建設リサイクル法」に関すること。
4	土木調査課 (0798-35-3697)	道路・水路の境界明示、用地処理に関すること。
5	消防局 警防課 (0798-32-7331)	消防水利、消防活動上必要な通路、消防用施設等に関すること。
6	水道局 給水装置課 (0798-32-2230)	給水計画、水道分担金等に関すること。
7	開発審査課 (0798-35-3492)	開発許可（都市計画法第29条第1項）、宅地造成許可、風致地区内許可に関すること。
8	自転車対策課 (0798-35-3898)	自転車駐車場に関すること
9	美化企画課 (0798-35-8653)	ごみ集積施設設置に関すること。
10	美化水路課 (0798-35-0017)	水路の清掃に関すること。
11	教育委員会	児童生徒の受け入れ及び通学路に関すること。
	学校施設計画課 (0798-35-3828)	「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」に関すること。

1 2	商業振興課 (0798-35-3326)	小売業の店舗面積 5 0 0 m ² 以上の店舗及び大規模小売店舗立地法に関すること。
1 3	産業振興総務課 (0798-35-3071)	敷地面積 1 0 0 0 m ² 以上の工場に関すること。
1 4	市街地整備課 (0798-35-3785)	区画整理施行区域及び区画整理区域決定された区域内の開発行為に関すること。
1 5	都市計画課 (0798-35-3660)	都市計画道路及び地域地区明示等に関すること。 ホームページ ☞ http://www.nishi.or.jp/homepage/keikaku/
	景観まちづくり課 (0798-35-3526)	「都市景観条例」に関すること。
1 6	公園緑地課 (0798-35-3615)	公園設置、街路樹に関すること。
1 7	花と緑の課 (0798-35-3682)	敷地内緑化（開発区域が 3 0 0 0 m ² 以上の場合）及び屋上緑化に関すること。
1 8	教育委員会 文化財課 (0798-33-2074)	埋蔵文化財の保存に関すること。
1 9	環境学習都市推進課 (0798-35-3818,3479)	「快適な市民生活の確保に関する条例（駐車場、洗車場及び資材置場等）」、「旅館業、風俗営業及び店舗型風俗特殊営業等の用に供する建築物の建築等の規制に関する条例」に関すること。 「自然と共生するまちづくりに関する条例（保護樹木）」
2 0	環境保全課 (0798-35-3802)	「公害対策基本法」に関すること。
	産業廃棄物対策課 (0798-35-3277)	「産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例（1000 m ² 以上の土砂埋立て等）」、杭打ち等掘削に関すること。
2 1	道路計画課 (0798-35-3617)	連続立体交差事業に関すること。
2 2	市民協働推進課 (0798-35-3458)	自治会に関すること （換算戸数 1 0 0 戸以上）
2 3	高齢福祉課 (0798-35-3032)	民生委員・児童委員に関すること。 （戸数 1 0 0 戸以上）
2 4	広報課 (0798-35-3402)	広報掲示板に関すること （換算戸数 3 0 0 戸以上）
2 5	健康福祉計画課 (0798-35-3050)	福祉施設に関すること
2 6	交通安全対策課 (0798-35-3806,3474)	駐車施設附置条例に関すること
2 7	市民総務課 (0798-35-3073)	防犯灯に関すること。

開発指導課事務一覧

チーム名及び電話番号 (市外局番は0798)	取扱事項
開発事業指導チーム 35 - 3689 35 - 3691 35 - 3542	開発事業に係ること 中高層建築物建築計画書（開発事業に係るもの） 開発事業受付簿の閲覧 確認検査機関に関する調査依頼書の受付（開発事業に係るもの） 市街化調整区域における緑の保全等に関する指導要綱 ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱 砂防指定地内作業許可申請書の経由 急傾斜地崩壊危険区域内制限行為許可申請書の経由 採石法に基づく採取計画認可申請書の経由
道路・下水指導チーム 35 - 3548 35 - 3543	開発事業に係る下水道施設・水路の協議、指導、完了検査 開発事業に係る道路施設の協議、指導、完了検査
小規模開発指導チーム 35 - 3620 35 - 3619	小規模開発事業に係ること 中高層建築物建築計画書（小規模開発事業に係るもの） 都市計画法による地区計画区域内における行為の届出 確認検査機関に関する調査依頼書の受付（小規模開発事業に係るもの） 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

開発事業・小規模集合住宅等・中高層建築物に係る調停の申出

建築調整課 紛争調整チーム 35 - 3789	開発事業等に係る紛争調整に関する条例に関すること。
-------------------------------	---------------------------

〒662 - 8567

西宮市六湛寺町10番3号

西宮市 都市局 建築・開発指導部 開発指導課

<http://www.nishi.or.jp/contents/00002912000500074.html>

平成24年4月改正内容

（平成24年4月印刷）