

## 「開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則」改正のお知らせ (令和6年7月1日施行予定)

開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則は、令和6年7月1日より、一部改正を予定しております。つきましては主な変更点について、お知らせいたします。

尚、改正後の開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則は、この規則の施行日以後に事業概要の届出をする開発事業、または事業計画の届出をする簡略協議事業・小規模開発事業に適用します。

また、改正後の開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則は、条文確定後に西宮市HPにて公開いたします。

### 〈主な改正内容〉

#### ■排水施設(別表第2)

開発協議時に協議、確認する事項の見直し・効率化のため、排水施設において他法令により定義されている記述等を削除する等行い、下水道と水路に関する記載を整理しました。

#### ●改正後(別表内全部改正)

##### 別表第2(第6条関係) 排水施設

##### 1 排水計画

- (1) 排水計画は、西宮市の定める「西宮市公共下水道事業計画」に整合することを原則とし、当該開発区域を含む流域における降雨による浸水の発生を減少させるための雨水流出抑制を含め、当該開発区域内を含む集水区域全体を考慮した雨水及び汚水を適切に排除するものとする。
- (2) 排水計画については、河川、水路又は公共下水道等関係する施設の管理者、開発事業により設置される施設を管理することとなる者及び利害関係者と協議すること。
- (3) 流出抑制施設計画の基準は、西宮市上下水道事業管理者が定める「西宮市雨水流出抑制技術基準」によること。
- (4) 開発区域内にある既存の排水施設で、市が必要と認めたものについては、市が適切な維持管理を行うことができるよう整備すること。
- (5) 開発事業に伴い、開発区域外の関連排水施設を新設し、又は改良する必要がある場合は、これを整備すること。
- (6) 特定施設(水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)第2条第2項に規定する特定施設及びダイオキシン類対策特別措置法(平成11年法律第105号)第2条第2項に規定する特定施設をいう。)等から排出する工程水は、トイレ排水等の生活排水と分離した別系統で計画

すること。

## 2 放流先

- (1) し尿浄化槽の放流先については、河川、水路等の管理者及び利害関係者と協議すること。
- (2) し尿浄化槽から上水取水口の上流に放流する場合は、西宮市上下水道事業管理者と協議すること。

## 3 水路

- (1) 水路は、開渠を基本とし、道路に面して設けること。
- (2) 開発区域内又は開発区域に面している水路(以下「開発水路」という。)のうち、道路に面していない箇所には、幅員1m以上の管理用地を整備すること。
- (3) 開発水路(流水機能がない水路敷を含む。)については、適切な維持管理のために必要な整備を行うこと。
- (4) 水路への雨水排水の接続又は廃止をする箇所については、適切な維持管理のために必要な整備を行うこと。
- (5) 開発水路のうち、民有地内に含まれている箇所は、既存の断面及び能力を確保した上で市の管理する水路敷内に整備する等、市が維持管理するために必要な措置を講じること。
- (6) 通路橋の架設や雨水排水の接続など水路施設を使用する場合又は水路施設を改築する場合は、水利関係者と協議し、その結果を報告すること。

問い合わせ先:下水道に関すること 下水管理課 排水設備チーム 0798-32-2267

水路に関すること 水路治水課 調整チーム 0798-35-3656

### ■敷地内の緑化(別表第4)

これまでの敷地内の緑化に関する基準を、兵庫県環境の保全と創造に関する条例基準と概ね整合を図るよう整理しました。

#### ●改正後(別表内全部改正)

##### 別表第4(第6条関係) 敷地内の緑化

- 1 建築物の建築を行う開発事業の区域内において、当該建築物の敷地面積に対する緑地の面積(環境の保全と創造に関する条例施行規則(平成8年兵庫県規則第1号。以下「県規則」という。)別表第15 1の表備考第1項に規定する緑地の面積をいう。以下同じ。)の割合は、市街化区域内の住宅の敷地にあつては空地面積(敷地面積から当該敷地面積に建ぺい率(建築基準法第53条の規定により定められる建ぺい率をいう。以下同じ。)を乗じて得た面積を控除した面積をいう。以下この項において同じ。)の30%以上とし、市街化区域内の建築物(住宅を除く。)の敷地にあつては空地面積の50%以上とし、市街化調整区域内にあつては当該建築物の敷地面積の30%以上とすること。ただし、工場立地法(昭和34年法律第24号)第4条第1項第3号イに規定する工業団地に工場等を設置する場合においては、工場

立地に関する準則(平成10年大蔵省、厚生省、農林水産省、通商産業省、運輸省告示第1号)第5条の規定の例による。

- 2 建築物の敷地に設ける緑地には、緑地の面積20㎡当たり高木を1本以上及び低木(高木以外の樹木のうち高さ0.3メートル以上のものをいう。以下この項において同じ。)を20本以上植栽することとし、高木及び低木は、それぞれ必要本数の2分の1に相当する数を限度として、高木を低木に、又は低木を高木に置き換えることができる。この場合において、高木1に対し、低木20の割合とする。
- 3 駐車区画の面積の50%以上を芝生等の地被植物で被うことにより緑化することができる工法により整備する駐車区画(建築物の敷地に設けるものに限る。)については、地被植物で被われていない部分を含めて駐車区画全体の面積を緑地の面積とみなす。ただし、緑地の面積とみなすことができる面積の上限は、第1項に定める基準により必要な緑地の面積の30%とし、車路は対象外とする。
- 4 建築物の敷地における緑地の面積について、建築物の敷地の緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、第1項に定める基準により必要な緑地の面積の50%に相当する面積(前項の規定により緑地の面積とみなすことができる駐車区画の面積がある場合は、当該50%に相当する面積から当該駐車区画の面積を控除した面積)を超えない範囲で、次に掲げる面積を緑地の面積とみなすことができる。
  - (1) 植栽面積(建築物の屋上、壁面、ベランダ等のうち、樹木、竹又は芝その他の地被植物の生育に供される植栽基盤(可動式のものにあつては、容量100リットル以上のものに限る。以下同じ。)である部分の面積をいう。)
  - (2) 緑被面積(建築物の屋上、壁面、ベランダ等のうち、樹木、竹又は芝その他の地被植物で表面が被われている部分(植栽基盤である部分を除く。)の面積をいう。)
  - (3) 建築物に設置した太陽電池の設置面積に50%を乗じて得た面積
- 5 次の表の左欄に掲げる建築物の敷地における緑地の面積について、前項に定める方法によってもなお建築物の敷地の緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める面積(同表(1)の項に掲げる建築物にあつては、これに同表の右欄に掲げる建築物の敷地の部分の面積の5%の面積を加えた面積)以上の緑地の面積を当該建築物の敷地内に確保すれば足りるものとする。この場合において、前2項の規定により設けられる緑地があるときは、当該緑地を設けることにより、当該確保すべき緑地の面積から前2項の規定により設けられる緑地の面積を控除するものとする。
  - (1) 市街化区域内の建築物 空地面積(敷地面積から次の表の左欄に掲げる建築物の区分に

応じそれぞれ同表の右欄に掲げる建築物の敷地の部分の面積を控除した面積(以下この項において「控除後敷地面積」という。)から、当該控除後敷地面積に建ぺい率を乗じて得た面積を控除した面積をいう。)の50%の面積

(2) 市街化調整区域内の建築物 当該建築物の控除後敷地面積の30%の面積

建築物の区分	建築物の敷地の部分
(1) 学校、社会福祉施設及び社会教育施設	屋外の運動場、園庭その他の運動施設
(2) 道路交通法第3条に規定する大型自動車により輸送を行う貨物の積卸し、荷さばき又は保管を行う施設	貨物の積卸し、荷さばき又は保管を行う施設のうち、屋外の部分、当該部分までの屋外通路及び大型自動車の屋外駐車場

6 前各項の規定は、次に掲げる建築物の建築を行う場合には、適用しない。

- (1) 駅舎その他これに類する建築物
- (2) 高架下に設けられる建築物
- (3) 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設の敷地内に建築される建築物であつて、市長が別に定めるもの
- (4) ガソリンスタンドその他これに類する建築物

問い合わせ先:花と緑の課 生物多様性推進チーム 0798-35-3678

#### ■駐車場(別表第7)

駐車施設附置条例基準の改正や、各種統計及び調査結果等より近年の状況を鑑み、本市における駐車場設置基準の見直しを行います。

#### ●改正後

##### 別表第7(第6条関係) 駐車場

1 建築物の建築を行う開発事業における自動車車庫及び自動車駐車場(以下「駐車場等」という。)の設置基準は、次のとおりとする。

(1) その全部又は一部を住宅の用に供する建築物にあつては、次に掲げる住宅の区分に応じ、それぞれ算定した台数を合計した台数(当該建築物が西宮市駐車施設附置条例(平成5年西宮市条例第8号)の規定の適用を受ける場合にあっては、同条例の規定により附置すべきこととされる台数)以上の自動車(道路交通法第3条に規定する普通自動車をいう。以下同じ。)を収容できる駐車場等を設けること。

ア 単身者住宅 住宅戸数に100分の15を乗じて得た数に相当する台数

イ 単身者住宅以外の住宅 住宅戸数に次の表の左欄に掲げる建築物が存する地区又は用途地域の区分及び同表の中欄に掲げる住宅戸数の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める

設置率を乗じて得た数に相当する台数

建築物が存する地区又は用途地域	住宅戸数	設置率
駐車場整備地区(駐車場法(昭和32年法律第106号)第3条第1項に規定する駐車場整備地区をいう。以下同じ。) 近隣商業地域 商業地域	/	100分の35
上記以外の地区又は用途地域	50戸以下	100分の50
	50戸を超え150戸以下	100分の65
	150戸を超える戸数	100分の80

(注)1 建築敷地が2以上の地区又は用途地域に属する場合は、住宅戸数に、その属するこの表の左欄に掲げる建築物が存する地区又は用途地域の区分及び同表の中欄に掲げる住宅戸数の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める設置率を乗じて得た数に、当該建築敷地面積における当該地区又は用途地域に属する部分の床面積の割合をそれぞれ乗じて得た数の合計数とする。

2 算出した設置台数に1未満の端数があるときは、これを切り上げる。

(2) 換算戸数が50戸を超えるごとに、前号の規定により算出される設置すべき駐車場台数のうち1台を来客者用駐車場とすること。

(3) その全部を住宅の用に供する建築物以外の建築物(建築物の敷地の過半が駐車場整備地区又は近隣商業地域若しくは商業地域に属する建築物を除く。)にあつては、次の表建築物の用途の欄に掲げる用途に供する部分の床面積を、同欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表床面積の欄に定める値で除して得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)に相当する台数以上の自動車を収容できる駐車場等を設けること。建築物のそれぞれの用途に供する部分の床面積の算定に当たっては、当該建築物の機械室その他の共用部分の床面積を当該建築物のそれぞれの用途に供する部分(機械室その他の共用部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積の割合であん分し、当該建築物のそれぞれの用途に供する部分の床面積に加算するものとする。

建築物の用途	床面積
店舗・百貨店	250㎡
その他特定用途	300㎡
非特定用途(住宅を除く)	800㎡

(注)1 この表において特定用途とは駐車場法第20条第1項に規定する特定用途をいい、非特定用途とは特定用途以外の用途をいう。

2 建築物の用途の床面積は、駐車施設(駐車場法第20条第1項に規定する駐車施設をいう。)及び自転車の駐車のための施設の用途に供する面積を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分の面積を含む。

(4) 前号に規定する建築物にあつては、第1号及び前号の規定を適用して算出した台数を合計した台数以上の自動車を収容できる駐車場等を設けること。

(5) 前各号の規定により設置すべき駐車場等のほか、宅配等のサービスを住民に提供する事業者の業務用車両が1台以上駐車でき、かつ、有効に作業等のできる駐車場等を設けること。

(6) 駐車場等の自動車1台当たりのスペースは、長辺が5.0m以上、短辺が2.3m以上とすること。ただし、機械式駐車場を使用する場合は、この限りでない。

(7) 駐車場等は、自動車が他の自動車等に妨げられることなく、入出庫することができる位置に設けること。

2 駐車場等は、当該建築物又は当該建築物の敷地(建築物の敷地が複数ある開発事業であつて、これらの敷地を一体として利用する場合は当該開発区域)内に設置しなければならない。ただし、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める台数に限り、当該敷地から300m以内の場所に駐車場等を設置し、又は借り上げることができる(前項第6号の規定により設けることとされる駐車場等を除く。)

建築物がする地区又は用途地域	敷地外に設置できる台数
駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	駐車場等の台数の全部
上記以外の地区又は用途地域	駐車場等の台数の2分の1 (1未満の端数切捨て)

3 前3項の規定は、次に掲げる建築物及びその用途に供する部分には適用しない。

(1)～(6) 略

(7) 規則第23条第8号に掲げる農業用倉庫

問い合わせ先: 開発指導課 開発事業指導チーム 0798-35-3691

#### ■小規模開発事業(別表第12)

別表第7の改正に合わせ、以下の通り改正します。

#### ●改正後

1 小規模集合住宅等を建築する場合は、次に定めるところにより駐車場等を設置すること。

(1) 次に定める台数(算出した台数に1未満の端数があるときは、これを切り上げる。)以上の自動車を収容できる駐車場等を設置すること。

ア その全部又は一部を住宅の用に供する建築物にあっては、住宅戸数の100分の35に相当する台数。ただし、単身者住宅については、当該住宅戸数の100分の15に相当する台数とすることができる。

イ その全部を住宅の用に供する建築物以外の建築物(当該小規模集合住宅等の建築敷地の過半が駐車場整備地区又は近隣商業地域若しくは商業地域に属する建築物を除く。)にあっては、別表第7第1項第3号の規定による。

ウ 住宅及び住宅以外のいずれもの用に供する建築物は、それぞれの用に供する部分についてア及びイの規定を適用して算定した台数を合計した台数

(2) 駐車場は、当該建築物又は当該建築物の敷地内に設置しなければならない。ただし、次の表に定める基準に相当する台数に限り、当該敷地から300m以内の場所に駐車場等を設置し、又は借り上げることができる。

用途地域及び敷地面積		敷地外に設置できる台数
駐車場整備地区 近隣商業地域 商業地域		駐車場等の台数の全部
上記以外の地区又は用途地域	敷地面積 300㎡以上	駐車場等の台数の2分の1 (1未満の端数切捨て)
	敷地面積 300㎡未満	駐車場等の台数の全部

問い合わせ先: 開発指導課 小規模開発指導チーム 0798-35-3620

以上