

## 教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、文教住宅都市西宮市における良好な教育環境を保全するため、住宅開発を行おうとする事業者と住宅開発の計画段階で市が協議し、住宅開発による幼児、児童及び生徒の急増などにより、学校施設が不足するおそれのある地区の住宅開発を一定期間抑制することを目的とする。

### (用語の定義)

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

- (1) 住宅開発 共同住宅建設及び宅地開発事業をいう。
- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 土地取引等 住宅開発を目的とした土地の売買又は土地利用の変更などを行う行為をいう。
- (4) 事業者 住宅開発を行おうとする者をいう。
- (5) 学校施設 西宮市立学校条例（昭和38年西宮市条例第65号）第2条に定める小学校、中学校及び義務教育学校をいう。
- (6) 通学区域 西宮市立小学校、中学校及び義務教育学校の通学区域に関する規則（昭和60年西宮市教育委員会規則第9号）第2条に定める区域をいう。
- (7) 予測地区 児童・生徒数が今後ピークを迎え、又は横ばいの状況が続くものと予測され、普通教室の確保が難しいものの、仮設校舎の設置等による対応が可能である通学区域をいい、別表第1に定めるものをいう。
- (8) 監視地区・特別監視地区 通学区域内に大規模な住宅開発の可能な土地等が存在し、児童・生徒数が急増すれば仮設校舎の設置等による対応が困難と見込まれることから、住宅開発の状況を監視するとともに、大規模な住宅開発を抑制する必要がある通学区域を監視地区とし、別表第2-1に定めるものをいう。また監視地区のうち、特に児童・生徒数が急増すれば仮設校舎の設置等による対応が困難となることから、上限戸数を定めることにより大規模な住宅開発を抑制する必要がある通学区域を特別監視地区とし、別表第2-2に定めるものをいう。
- (9) 準受入困難地区 通学区域内の住宅開発による児童・生徒数の増加に対して、仮設校舎の設置等による対応が困難であるとともに、運動場や特別教室等の利用が制限されることから、児童及び生徒の受け入れが困難であると見込まれる通学区域をいい、別表第3に定めるものをいう。
- (10) 受入困難地区 児童・生徒数の増加に対して、仮設校舎の設置等による対応が困難であるとともに、運動場や特別教室等の利用が制限されることから、児童及び生徒の受け入れが明らかに困難な通学区域をいい、別表第4に定めるものをいう。

### (学校施設への受け入れが困難な地区の指定等)

第3条 西宮市教育委員会（以下「教育委員会」という。）は、受入困難地区、準受入困難

地区、特別監視地区、監視地区及び予測地区（以下「受入困難地区等」という。）を指定、変更又は解除することとする。

- 2 受入困難地区の指定期間は、指定した日から3年の間とする。ただし、教育委員会が必要と認める場合は、指定を延長することができる。
- 3 教育委員会は、毎年度必要に応じて受入困難地区等の指定を見直すこととする。見直す際には、あらかじめ、市長の意見を求めることができる。
- 4 教育委員会は、受入困難地区等を指定、変更又は解除した場合は、市長に報告することとする。

#### （施設状況の公表）

第4条 教育委員会は、毎年度、必要に応じて、受入困難地区等について、児童及び生徒数並びに学級数及び施設などの状況を公表するものとする。

- 2 教育委員会は、前項の規定による公表にあたっては、あらかじめ、市長の意見を求めることができる。

#### （住宅開発の届出）

第5条 事業者は、受入困難地区等で計画戸数が10戸以上の住宅開発を行う場合、又は開発区域の面積が2,000平方メートル以上の土地で住宅開発を行う場合は、土地取引等を行う前に、住宅開発に関する次の各号に掲げる事項について教育委員会を経由して市長に届け出て、協議するものとする。

- (1) 住宅開発を行う土地の所在及び敷地面積
  - (2) 事業者の住所及び氏名
  - (3) 建築物の建築面積及び延べ床面積
  - (4) 計画戸数、住戸タイプ及び入居の時期
  - (5) その他市長が必要と認めるもの
- 2 事業者は、前項の規定による届出の内容を変更する場合は、遅滞なく、変更内容について教育委員会を経由して市長に届け出るものとする。
  - 3 事業者は、住宅開発を中止する場合は、その旨を遅滞なく、教育委員会を経由して市長に届け出るものとする。

#### （市長の意見等）

第6条 市長は、事業者から前条第1項又は第2項の届け出があった場合において、当該事業者に次の各号に掲げる事項を説明し、又は配慮若しくは協力を求めるものとする。

- (1) 予測地区で住宅開発を行う事業者に対して、将来、監視地区、特別監視地区、準受入困難地区及び受入困難地区へ変更する可能性があることの説明。
- (2) 監視地区で住宅開発を行う事業者に対して、将来、特別監視地区、準受入困難地区及び受入困難地区へ変更する可能性があることの説明。
- (3) 特別監視地区で住宅開発を行う事業者に対して、将来、準受入困難地区及び受入困難地区へ変更する可能性があることの説明。

- (4) 準受入困難地区で住宅開発を行う事業者に対して、将来受入困難地区へ変更する可能性があることの説明。
  - (5) 住宅開発を行う事業者に対して、幼児、児童及び生徒数の増加を抑制するための配慮。
  - (6) 監視地区において別表第5に定める指導対象戸数以上の住宅開発を行う事業者に対しては、当該住宅開発において別表第6に定める算定基準により算出した戸数を超えない協力。
  - (7) 特別監視地区において別表第5に定める指導対象戸数以上の住宅開発を行う事業者に対しては、当該住宅開発において別表第6に定める算定基準より算出した戸数に加えて別表第5に定める上限戸数を超えない協力。
  - (8) 準受入困難地区において30戸以上の住宅開発を行う事業者に対しては、当該住宅開発の中止若しくは延期、計画の変更、又はその他必要と認める事項に係る協力。
  - (9) 受入困難地区において10戸以上の住宅開発を行う事業者に対しては、当該住宅開発の中止若しくは延期、計画の変更、又はその他必要と認める事項に係る協力。
- 2 市長は、前項の規定による事業者への意見等については、速やかに文書により事業者に通知する。
- 3 市長は、前条第1項又は第2項の届け出内容から幼児、児童及び生徒数の増加に影響が生じないと認めた住宅開発については第1項第6号から第9号までの規定を適用しない。

#### (市長及び教育委員会の責務)

第7条 市長及び教育委員会は、良好な教育環境を保全するために、必要な措置を講じるよう努めるものとする。

#### (事業者の責務)

第8条 事業者は、西宮市が文教住宅都市として良好な教育環境を保全する必要があることを理解し、市長が協力を求めた事項について誠意をもって実現に努めるものとする。

#### (勧告)

第9条 市長は、第6条第1項第6号から第9号に基づき協力を求めた事項について、事業者が応じない場合は、事業者に対して、協力するよう勧告することができる。

#### 付 則

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成17年3月31日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成18年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、瓦林小学校通学区域内において平成18年3月31日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成18年10月1日から施行する。
- 2 この要綱は、香櫨園小学校通学区域内、甲陽園小学校通学区域内、上ヶ原小学校通学区域内、南甲子園小学校通学区域内、及び甲子園浜小学校通学区域内において平成18年9月30日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。
- 3 この要綱は、浜脇小学校通学区域及び高木小学校通学区域において平成18年9月30日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の第6条第1項第6号の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成19年10月1日から施行する。
- 2 この要綱は、広田小学校通学区域内及び段上西小学校通学区域内において平成19年9月30日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。
- 3 この要綱は、用海小学校通学区域及び甲子園浜小学校通学区域において平成19年9月30日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の第6条第1項第6号の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、春風小学校通学区域内及び樋ノ口小学校通学区域内において平成22年3月31日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成24年12月28日から施行する。
- 2 この要綱は、甲子園浜小学校通学区域において平成24年12月27日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについては、この要綱の第2条第7号及び第8号の規定によらず、監視地区として扱うものとする。
- 3 この要綱は、安井小学校通学区域、上甲子園小学校通学区域、津門小学校通学区域において平成25年3月31日までに関係法令等に基づく申請等がなされたものについてはこの要綱の規定は適用しない。

付 則

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成26年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成27年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成27年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成28年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、平成30年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和元年10月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この要綱は、令和5年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

付 則

- 1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、現に関係法令等に基づく申請等がなされた住宅開発については、なお従前の例による。

別表第 1（第 2 条関係）

予測地区

| 地 区        |
|------------|
| 甲陽園小学校通学区域 |
| 段上西小学校通学区域 |
| 樋ノ口小学校通学区域 |

別表第 2 - 1（第 2 条関係）

監視地区

| 地 区       |
|-----------|
| 広田小学校通学区域 |
| 津門小学校通学区域 |
| 瓦林小学校区域   |
| 高木小学校区域   |
| 高木北小学校区域  |
| 香櫨園小学校区域  |
| 安井小学校区域   |

別表第 2 - 2（第 2 条関係）

特別監視地区

| 地 区         |
|-------------|
| 神原小学校通学区域   |
| 上甲子園小学校通学区域 |
| 春風小学校区域     |

別表第 3（第 2 条関係）

準受入困難地区

| 地 区       |
|-----------|
| 深津小学校通学区域 |
| 夙川小学校通学区域 |

別表第 4（第 2 条関係）

受入困難地区

| 地 区                              |
|----------------------------------|
| 大社小学校通学区域（平成 20 年 4 月 1 日指定期間延長） |



## 別表第5（第6条関係）

定める指導対象戸数及び上限戸数は、次の表の左欄に掲げる都市計画法で用途地域ごとに定められた容積率に応じ、それぞれ同表の右欄に定める数。（開発区域が2以上の容積率に属する場合は、その属する容積率の区分に応じ、それぞれ同表に定める戸数に、当該開発区域における容積率に属する部分の割合をそれぞれ乗じて得た数の合計数とし、算出した数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げる。）

### 定める戸数

| 容積率     | 指導対象戸数 | 上限戸数 |
|---------|--------|------|
| 容積率80%  | 30戸    | 38戸  |
| 容積率100% | 30戸    | 38戸  |
| 容積率150% | 31戸    | 39戸  |
| 容積率200% | 40戸    | 50戸  |
| 容積率300% | 58戸    | 73戸  |
| 容積率400% | 80戸    | 100戸 |
| 容積率500% | 100戸   | 125戸 |

## 別表第6（第6条関係）

算出する戸数は、次の表の左欄に掲げる用途地域及び容積率の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める戸数の算定基準により算出した数。（開発区域が2以上の用途地域に属する場合は、その属する用途地域の区分に応じ、それぞれ同表に定める戸数の算定基準により算出した数に、当該開発区域における当該用途地域に属する部分の割合をそれぞれ乗じて得た数の合計数とし、算出した数に1未満の端数が生じたときは、これを切り上げる。）

### 算定基準

| 用途地域及び容積率      |         | 戸数の算定基準<br>(1未満の端数切上げ) |
|----------------|---------|------------------------|
| 第一種低層住居専用地域    | 容積率80%  | 開発区域の面積÷120㎡           |
|                | 容積率100% | 開発区域の面積÷95㎡            |
|                | 容積率150% | 開発区域の面積÷65㎡            |
| 第二種低層住居専用地域    | 容積率150% |                        |
| 第一種中高層住居専用地域   | 容積率150% | 開発区域の面積÷50㎡            |
|                | 容積率200% |                        |
| 第二種中高層住居専用地域   | 容積率200% |                        |
| 第一種住居地域        | 容積率200% | 開発区域の面積÷35㎡            |
|                | 容積率300% |                        |
| 第二種住居地域        | 容積率200% | 開発区域の面積÷50㎡            |
| 準住居地域          |         |                        |
| 準工業地域          | 容積率200% | 開発区域の面積÷35㎡            |
| 工業地域           | 容積率300% |                        |
| 近隣商業地域<br>商業地域 | 容積率200% | 開発区域の面積÷50㎡            |
|                | 容積率300% | 開発区域の面積÷35㎡            |
|                | 容積率400% | 開発区域の面積÷25㎡            |
|                | 容積率500% | 開発区域の面積÷20㎡            |