

# 市街化調整区域における緑の保全等に関する指導要綱

## (目的)

第1条 この要綱は、市街化調整区域において土地利用を行おうとする者に対して適正な指導を行うとともに、当該事業者の協力等により、緑の保全及び周辺環境との調和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) 土地利用行為 次条の規定によりこの要綱の適用を受ける行為をいう。
- (2) 事業者 土地利用行為を施行する者をいう。
- (3) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 工作物 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項及び第2項に規定する工作物をいう。
- (5) 特定物件 資材、車両、廃棄物その他の市長が定める物件をいう。

## (適用範囲)

第3条 この要綱は、市街化調整区域内において、次の各号のいずれかに該当する行為に適用する。

- (1) 建築物又は工作物の建築で、敷地の規模が150㎡以上の行為（利用用途の変更を含む。）
- (2) 特定物件を保管し、仮に置き、又は堆積する場所としての土地の使用で、敷地の規模が150㎡以上の行為（利用用途の変更を含む。）

2 前項の規定にかかわらず、この要綱は、次の各号のいずれかに該当するものには適用しない。

- (1) 都市計画法第29条第1項第5号から第9号までに規定する開発行為
- (2) 別表1に掲げる行為
- (3) 別表2に掲げる軽易な行為
- (4) 西宮市ペット霊園の設置等に関する指導要綱（平成19年7月1日施行）に規定するペット霊園を設置する行為

## (事業者の責務)

第4条 事業者は、土地利用行為を行うにあたり、緑の保全及び周辺環境との調和について、自らの責任において必要な措置を講じるとともに、市が実施する施策に協力するように努めるものとする。

## (指導指針)

第5条 市長は、事業者が土地利用行為を行うにあたり、緑の保全及び周辺環境との調和を図るために配慮すべき事項（以下「指導指針」という。）を定めるものとする。

2 市長は、指導指針を定め、又は変更したときは、速やかに、これを公表するものとする。

(事前協議)

第6条 事業者は、関係法令に基づく許認可等申請若しくは確認申請又は土地利用行為を行う前に、あらかじめ市長に届け出て、事前協議を行うものとする。

2 前項の規定による事前協議をしようとする者は、市長が定める書面に必要な図書を添えて、市長へ提出するものとする。

3 市長は、第1項の事前協議においては、指導指針に基づき必要な調整又は助言を行うものとする。

4 事業者は、土地利用行為を計画するにあたっては、前項の調整又は助言を尊重するように努めなければならない。

(計画変更など)

第7条 事業者は、計画を変更(廃止を含む。)し、又は事業者を変更しようとするときは、速やかに変更届を市長に提出するものとする。

(完了の報告)

第8条 事業者は、土地利用行為に係るすべての工事を完了したときは、市長に対して遅滞なく完了報告の届出を行うものとする。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成19年7月1日から施行する。

## 別表 1

- 1 国、地方公共団体又はこれらに類する団体が行う施設の設置若しくは管理又は事業の執行に係る行為
- 2 道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）による一般自動車道の造設又は管理に係る行為
- 3 鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設又は管理に係る行為
- 4 気象、海象、地象又は洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- 5 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 12 条第 1 項に規定する第 1 種電気通信事業者が行うその事業の用に供する設備の設置又は管理に係る行為
- 6 有線放送電話に関する法律（昭和 32 年法律第 152 号）による有線放送電話業務の用に供する設備の設置又は管理に係る行為
- 7 放送法（昭和 25 年法律第 132 号）による放送事業の用に供する放送設備の設置又は管理に係る行為
- 8 有線テレビジョン放送法（昭和 47 年法律第 114 号）による有線テレビジョン放送施設の設置又は管理に係る行為
- 9 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）による一般電気事業、卸電気事業又は特定電気事業の用に供する電気工作物の設置又は管理に係る行為
- 10 ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）によるガス工作物の設置又は管理に係る行為

## 別表 2

- 1 建築基準法第 8 5 条第 4 項に規定する仮設建築物の建築
- 2 次に掲げる工作物の新築、改築、増築又は移転
  - (1) 工事に必要な仮設工作物<sup>※1</sup>
  - (2) 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
- 3 上記に掲げるもののほか、次に掲げる行為
  - (1) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
  - (2) 建築物の存する敷地内で行う行為で、以下に掲げるもの
    - ア 工作物で当該敷地に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、改築、増築又は移転
    - イ 特定物件を堆積し、又は保管する場合であって、その占用面積が 50 m<sup>2</sup>を超えないとき。

※1 仮設工作物 構造が容易に移転し、又は除去することができるものであり、かつ、その設置期間が原則として 1 年以内のものをいう。  
・・・<仮足場、仮設プラント、仮設橋といった類のもの>

# 市街化調整区域における緑の保全等に関する指導要綱 指導指針

市街化調整区域における緑の保全等に関する指導要綱（以下「要綱」という。）第5条第1項に基づく指導指針を次のとおり定める。

## 第1章 基本の方針

市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）において、適切な緑の保全及び周辺環境との調和を図るものとして、要綱に基づき指導指針において一定の基準を定める。

## 第2章 土地利用行為に関する共通基準

土地利用行為に係る計画は、本章の基準のいずれも満たすように努めること。

### 1 市街化調整区域における区域区分

#### (1) 保全区域

市街化調整区域内で、以下に掲げる区域のいずれかを含む区域をいう。

- ア 自然公園区域（自然公園法第2条第1項に規定する自然公園の区域をいう。）
- イ 特別緑地保全地区（都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区をいう。）
- ウ 防砂の施設（都市計画の決定を受けた「防砂の施設」をいう。）の区域
- エ 保安林（森林法第25条に規定する保安林をいう。）に指定された区域

#### (2) 育成区域

保全区域以外の市街化調整区域であって、国有林及び民有林（「西宮市森林整備計画」の対象となる部分）で、現況が森林である箇所をいう。

#### (3) 共生区域

保全区域、育成区域以外の市街化調整区域をいう。

### 2 自然環境等に対する配慮事項

(1) 保全区域における土地利用行為は、以下に掲げる項目のいずれかに該当するものに限る。

- ア 土地利用行為に着手する時期までに、前項1の(1)保全区域のア～エまでに掲げる区域の指定が解除されることが確実に認められるもの。
- イ 当該敷地の状況・当該土地利用行為の態様等からみて、特にやむを得ない事情が存する場合で、当該敷地において当該土地利用行為に係る法令に基づく許可等がなされたもの、あるいは許可等が行われることが確実にであると認められるもの。

(2) 保全区域、育成区域及び共生区域において、敷地の規模が 300 m<sup>2</sup>以上のものは、その規模に応じて、敷地内に別表に掲げる割合以上の緑地を確保すること。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合については、この限りでない。

ア 敷地内の緑化における植栽については、高木（樹高 3.5m以上）10 本/100 m<sup>2</sup>以上及び中木（樹高 1.5m以上）20 本/100 m<sup>2</sup>以上の割合とし、当該敷地の周囲、道路に面する箇所または建築物等の周囲へ主体的に植栽を配置すること。

イ 敷地の規模が 300 m<sup>2</sup>未満の土地利用行為については、敷地内の緑化に努めること。（植栽の配置は、敷地の周辺、道路に面する箇所などへ主体的に行うこと。）

別表

敷地の規模	保全区域	育成区域	共生区域
1ha 以上	60%以上 (20%以上)	50%以上 (10%以上)	40%以上
3000 m <sup>2</sup> 以上 1ha 未満	50%以上	40%以上	30%以上
500 m <sup>2</sup> 以上 3000 m <sup>2</sup> 未満	40%以上	30%以上	30%以上
300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満	30%以上	20%以上	20%以上

( ) 内は、残置緑地率※

※ 保全区域、又は育成区域で敷地の規模が 1 ha 以上の土地利用行為は、別表に掲げる割合以上の残置緑地（敷地の規模に対して、造成等を行わず、既存の緑地を保全する部分が占める割合）を確保すること。

- (3) 貴重な生物の生息地や良好な自然環境が敷地内に存在する場合には、保護・保全に努めること。
- (4) 地形の改変及び施設の配置にあたっては、周囲の自然環境に配慮し、緑地の復元・整備に際しては、周辺の植生などに配慮するように努めること。
- (5) 建築物等の高さは、原則として 10 メートル以下とすること。ただし、公共・公益性の高い事業等で、市がやむを得ないと認められる事情が存在すると判断した場合は、この限りでない。
- (6) 大気汚染、水質汚濁（地下水汚染を含む。）、土壌汚染、騒音、振動、悪臭等により、地域の自然環境及び生活環境に著しい影響を及ぼさないよう必要な措置が講じられていること。
- (7) 建築物又は工作物の形態及び外観は、周辺の環境に配慮したものとする。

### 3 その他の配慮事項

- (1) 都市計画法など関係法令に基づく許可等を要するときは、各法令に定める基準を遵守すること。
- (2) 土地利用行為を行う際、造成等の土地形質変更を行う場合は、安全対策及び防災対策に努めること。

## 第3章 土地利用行為に関する個別基準

資材置場などの設置（要綱第3条（2）に規定する行為）については、共通基準に加えて、本章の個別基準を遵守すること。なお、資材置場などの設置以外のものについて、その判断を行う必要が生じたときは、別途定めるものとする。

### 資材置場などの設置（要綱第3条（2）に規定する行為）

#### 1 施設条件

- (1) 流出排水については、オイルトラップやサンドトラップなど必要な阻集器を設置するなど、適正に排水処理を行うこと。
- (2) 周辺環境に配慮するため、敷地の規模に関係なく、道路に面する部分は緑地帯を設け、樹木を配置すること。又、敷地の規模が300㎡以上の場合は、境界沿に密植したかんぼく灌木の垣根等を設け、樹木を配置すること。