

あ ら ま し

開発事業等におけるまちづくりに関する条例

令和 5 年(2023 年)11 月

西宮市都市局建築・開発指導部

開発指導課

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手続きの概要	1
建築物等の形態制限	3
公共施設等の整備	5
近隣住民等との協議	13
[届出その他]	
開発事業の届出について	15
簡略協議事業の届出について	17
小規模開発事業(その他)の届出について	18
小規模集合住宅等の建築の届出について	19
中高層建築物の届出について	21
建設予定地に関する調査依頼書について	22
条例の適用除外となる事業	23
近接して事業を施行する場合のみなし規定	23
[関連手続き]	
地区計画の区域内における行為の届出	24
ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱	24
教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱	24
高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱	25
大規模開発に伴う協力要請に関する指針	25
開発事業審査会	25
[手続きの流れ]	
開発事業に関する手続きの流れ	26
簡略協議事業に関する手続きの流れ	27
小規模集合住宅等の建築に関する手続きの流れ	28
小規模開発事業(その他)に関する手続きの流れ	29
[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	30
紛争調整の手続きの流れ	31
[連絡先等]	
開発事業等関係課	32
開発指導課事務一覧	35

開発事業等におけるまちづくりに関する条例、関連手続き及び届出書等の様式等は、西宮市ホームページ上でダウンロードすることができます。

各種資料・届出様式等 ダウンロード

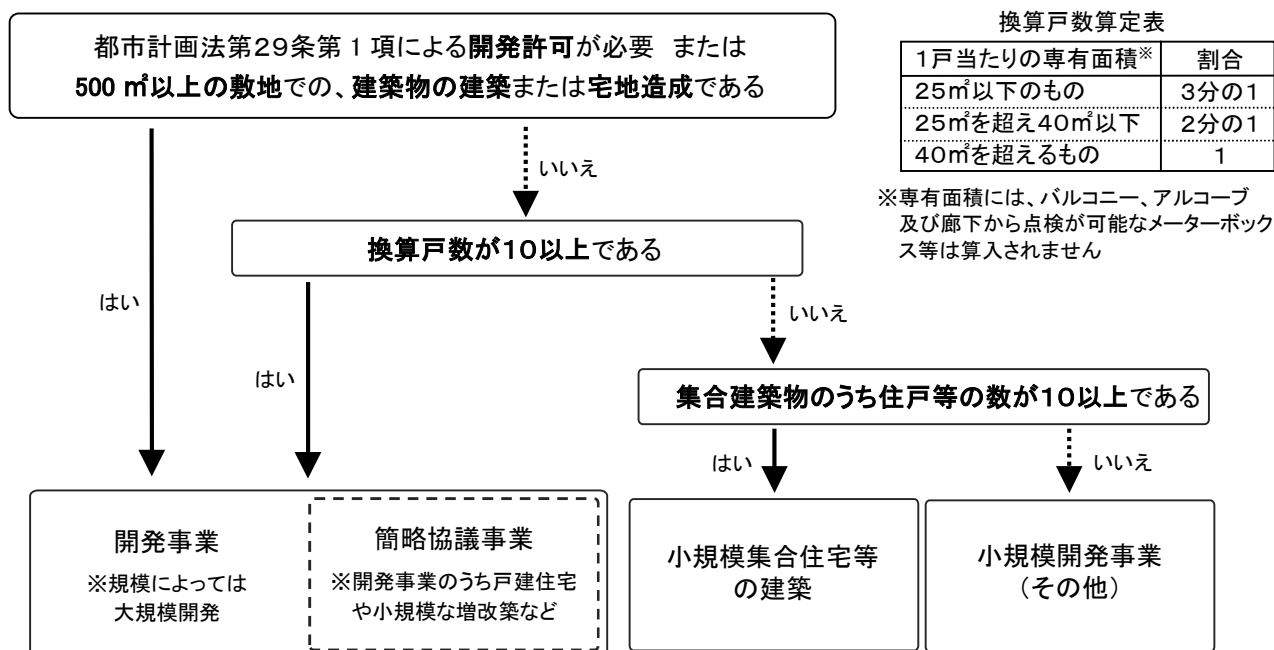
☞ <https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/kaihatsujigyo/kaihatsujigyo/machi-dl.html>

開発事業等におけるまちづくりに関する条例手続きの概要

「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」では、良好な住環境の形成及び保全並びに安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図るため、都市計画法の開発許可の申請、建築基準法の確認申請又は構造計算適合性判定等の申請に先立って、事業主は事業概要等の届出をし、市長と協議しなければならないことを定めています。この条例で規定する内容は大別して、届出等の必要な手続き、建築物等の形態制限、公共施設等の整備及び近隣住民等との協議等があります。

事業種別	開発事業		小規模開発事業		中高層建築物
		簡略協議事業	小規模集合住宅等の建築	小規模開発事業(その他)	
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が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 ・<u>土地の区域の面積が500㎡以上の宅地造成</u> (___のみ協議対象) 	開発事業のうち戸建て住宅や小規模な増改築など (規則第23条参照)	開発事業にあたり、戸数等の数の合計が10以上の一つ又は複数の集合建築物の建築	開発事業にあたり、戸数等の数の合計が10未満のもの	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	14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500㎡以上 (商業地域等は除く)
公共施設等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <u>道路</u> <u>排水施設</u> <u>公園</u> 敷地内の緑化 <u>消防水利施設等</u> <u>給水施設</u> 駐車場 自転車駐車場 <u>清掃施設</u> <u>集会施設</u> 連絡表示板 管理人室設置 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の緑化 駐車場 自転車駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場 自転車駐車場 清掃施設 連絡表示板 地下室浸水対策 	<ul style="list-style-type: none"> 自転車駐車場 地下室浸水対策 	
近隣住民等との協議	<u>必要</u>	自主的な説明	必要	自主的な説明	必要
その他	災害対策(地震、火災、浸水その他)・建築協定・地区計画				<ul style="list-style-type: none"> 日影図 電波妨害防止対策 地質調査報告書

条例手続き判断フロー



用語の定義

- 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。
- 宅地造成 建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えることをいう。
- 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。
- 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。
- 寄宿舍 住居の用に供する建築物であって、当該建築物内に構造上区分された数個の部分で独立した居室を備え、各居室に炊事設備又は便所を有しないものをいう。
- 換算戸数 住宅又は住居の用に供する住戸等の数に上表（換算戸数算定表）の割合を乗じて得た戸数をいう。
- 大規模開発 開発区域の面積が2^{ヘクタール}ha以上、換算戸数が200以上又は市長が特に必要と認める開発事業のことをいう。大規模開発に伴う協力要請に関する指針の対象となる。（P.25参照）
- 簡略協議事業 開発事業（都市計画法第29条第1項の許可を要するものを除く）のうち、戸建住宅の建築や、住居の用に供する住戸等の数の増加や用途・区画・敷地の形状の変更がない床面積の合計が1,000㎡未満の増築又は床面積の合計が1,000㎡未満で換算戸数10未満の改築などのことをいう。（規則第23条参照）
- ワンルームマンション等 単身者住宅を10戸以上有する集合建築物及び居室を10室以上有する寄宿舍のことをいう。ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱の対象となる。（P.24参照）

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

用途地域	最低敷地面積
第1種低層住居専用地域	150㎡
第2種低層住居専用地域	120㎡
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㎡
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㎡
近隣商業地域・商業地域	70㎡
用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）	最も近接した用途地域の最低敷地面積

- ・ 区画を分割する場合は、分割後の1区画に限り表の面積の8割以上、または分割後の2区画に限り表の面積の9割以上の面積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。
- ・ 地区計画区域内において地区整備計画で別に定めがある場合は、その面積とする。

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。（2区画に分割する場合は、その2区画について表の面積の9割以上の面積とすることができる。）
- ・ 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

中高層建築物の最低敷地面積

中高層建築物を建築する場合の敷地面積（建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定により算定する面積）は、500㎡以上でなければならない。ただし、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%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

開発事業における建築物等の後退距離

	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	0.5 m	1.0 m ※
外壁等の後退距離 (道路及び水路を設置する場合)	0.5 mかつ道路及び 水路の後退線から0.5 m	1.0 m ※ かつ道路及び 水路の後退線から0.5 m

※ 敷地面積3000㎡以上かつ高さが20mを超える建築物は、1.0mを2.0mと読み替える。

後退の対象となるもの

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1m以上の受水槽等の設備機器の面、自動車駐車場の外周（平面駐車場を含む）、屋根付自転車駐車場、屋根付ごみ集積場

小規模開発事業における建築物の後退距離

	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	規定なし	0.5 m

後退の対象となるもの

建築物の外壁の面又はこれに代わる柱の面、屋外階段(柱、壁等のないはね出しで、開放性のある部分を除く。)

注：外壁後退の取扱いについては、以下の「小規模開発事業における建築物の後退について」を参照してください。

https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/kaihatsujigyo/kaihatsujigyo/joreiseigen/kenchiku-seigen.files/221223shokibo_gaiheki.pdf

緩和措置

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m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2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡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㎡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。

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.32～34参照）へお問い合わせください。

別表	公共施設等	概要																						
1	道路	<p><u>開発区域内の道路幅員</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物、道路種別、開発規模により6m、9m又は12mが必要。 ・ 条件を満たせば有効幅員4.0mで計画できる場合がある。 ・ 主要道路（幅員9m以上）には幅員2m以上の歩道を設置すること。 <p><u>進入道路の幅員</u></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%;">2ha未満：6m</td> <td style="width: 50%;">2ha以上：9m（20ha以上：12m）</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%;">1ha未満：6m</td> <td style="width: 50%;">1ha以上：9m（10ha以上：12m）</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: 70%;">用途地域</th> <th style="width: 30%;">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% 開発面積÷ 120㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">容積率100% 開発面積÷ 95㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">容積率150% 開発面積÷ 65㎡</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% 開発面積÷ 65㎡</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% 開発面積÷ 50㎡</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 style="text-align: center;">開発面積÷ 50㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">近隣商業地域・商業地域</td> <td style="text-align: center;">開発面積÷ 35㎡</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 進入道路の幅員が4m未満の場合は、待避所（原則として現道を含み幅員6m以上長さ20m以上のもの）を設置すること。 <p><u>開発区域に接する道路</u></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3m（一方後退は6m）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）		2ha未満：6m	2ha以上：9m（20ha以上：12m）	集合建築物（3階建以上）・その他		1ha未満：6m	1ha以上：9m（10ha以上：12m）	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㎡	容積率100% 開発面積÷ 95㎡	容積率150% 開発面積÷ 65㎡	第2種低層住居専用地域	容積率150% 開発面積÷ 65㎡	第1種中高層住居専用地域	容積率200% 開発面積÷ 50㎡	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㎡	近隣商業地域・商業地域	開発面積÷ 35㎡
戸建住宅・集合建築物（2階建以下）																								
2ha未満：6m	2ha以上：9m（20ha以上：12m）																							
集合建築物（3階建以上）・その他																								
1ha未満：6m	1ha以上：9m（10ha以上：12m）																							
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㎡																							
	容積率100% 開発面積÷ 95㎡																							
	容積率150% 開発面積÷ 65㎡																							
第2種低層住居専用地域	容積率150% 開発面積÷ 65㎡																							
第1種中高層住居専用地域	容積率200% 開発面積÷ 50㎡																							
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㎡																							
近隣商業地域・商業地域	開発面積÷ 35㎡																							

		<p><u>都市計画道路</u></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、市が公共施設として管理する排水施設への排出は自然流下によるものであること。 ・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。 ・「西宮市雨水流出抑制技術基準」による雨水流出抑制を行うこと。 ・地下駐車場等は浸水対策を検討すること。 ・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。 						
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>① 公園基準面積 = 6.7 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>② 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>③ 基準面積が 1 5 0 m²未満であれば公園整備は不要。</p> <p>④ 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。（宅地造成を除く。）</p> <p>⑤ 名塩新住宅市街地開発事業工事完了後の土地における開発事業は、公園整備を要しない。</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%以上は緑化面積とすること。 ・植栽本数は、緑化面積100㎡当たり次に定める通りとする。 <table border="1" data-bbox="568 676 1458 875"> <tr> <td>高木 (H≥3.5m C≥0.18m)</td> <td>5本以上</td> </tr> <tr> <td>中木 (H≥1.5m W≥0.3m)</td> <td>適量</td> </tr> <tr> <td>低木 (1.0m≥H≥0.3m)</td> <td>300株以上</td> </tr> <tr> <td>地被類</td> <td>裸地を覆う程度</td> </tr> </table> <p>※ H：高さ、C：目通り周、W：枝張</p> <ul style="list-style-type: none"> ・算出した植栽本数に1未満の端数がある場合はこれを切り上げる。 ・植栽位置については、繁茂状態を想定し敷地外に越境しない計画とすること。 ・その他、配置基準、地形、造成、施設の基準あり。 	高木 (H≥3.5m C≥0.18m)	5本以上	中木 (H≥1.5m W≥0.3m)	適量	低木 (1.0m≥H≥0.3m)	300株以上	地被類	裸地を覆う程度
高木 (H≥3.5m C≥0.18m)	5本以上									
中木 (H≥1.5m W≥0.3m)	適量									
低木 (1.0m≥H≥0.3m)	300株以上									
地被類	裸地を覆う程度									
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・商業・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 ・グラウンドを有する学校施設等は、別途協議を要する。 <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（地盤面からの高さが3m以上確保され、かつ、建築面積に算入されない部分に限る）、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2分の1及びグリーンプロックは必要緑化面積の30%を上限として算入できる。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に相当する面積を必要緑化面積の30%を上限として加算できる場合がある。ただし、当該部分の面積1㎡につき1株の割合で算出した低木の本数を次表の植栽本数に加算し、当該部分に植栽すること。 								

		<p>植栽本数</p> <table border="1"> <tr> <td>高木 (H\geq3.5m C\geq0.18m)</td> <td>敷地面積\times緑化率\times 5/100 (本)</td> </tr> <tr> <td>中木 (H\geq1.5m W\geq0.3m)</td> <td>敷地面積\times緑化率\times 20/100 (本)</td> </tr> <tr> <td>低木 (1.0m\geqH\geq0.3m)</td> <td>敷地面積\times緑化率\times 100/100 (株)</td> </tr> <tr> <td>地被類</td> <td>裸地を覆う程度</td> </tr> </table> <p>※ H：高さ、C：目通り周、W：枝張</p> <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。 植栽位置については、繁茂状態を想定し敷地外に越境しない計画とすること。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅舎、ガソリンスタンド、高架下の建築物、宅地造成等には適用しない。 	高木 (H \geq 3.5m C \geq 0.18m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 5/100 (本)	中木 (H \geq 1.5m W \geq 0.3m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 20/100 (本)	低木 (1.0m \geq H \geq 0.3m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 100/100 (株)	地被類	裸地を覆う程度											
高木 (H \geq 3.5m C \geq 0.18m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 5/100 (本)																				
中木 (H \geq 1.5m W \geq 0.3m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 20/100 (本)																				
低木 (1.0m \geq H \geq 0.3m)	敷地面積 \times 緑化率 \times 100/100 (株)																				
地被類	裸地を覆う程度																				
5	消防水利施設等	<p>消防水利施設</p> <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。 <p>消防活動空地、消防隊活動空地</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防活動空地、消防隊活動空地の整備基準がある。 																			
6	給水施設	西宮市上下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>住宅の駐車場の台数（住宅戸数\times設置率）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>用途地域</th> <th>住宅戸数（戸）</th> <th>設置率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>単身者住宅</td> <td></td> <td></td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">単身者住宅以外</td> <td rowspan="2">近隣商業地域 商業地域</td> <td></td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>50以下</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">その他の用途地域</td> <td>51以上124以下</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>125以上</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 換算戸数50戸を超えるごとに、上表より算出される駐車場の台数のうち1台を来客者用駐車場とすること。 建築敷地が2以上の用途地域に属する場合は、住宅戸数\times上表設置率\times当該建築敷地面積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する。 	区分	用途地域	住宅戸数（戸）	設置率	単身者住宅			25%	単身者住宅以外	近隣商業地域 商業地域		35%	50以下	60%	その他の用途地域	51以上124以下	80%	125以上	100%
区分	用途地域	住宅戸数（戸）	設置率																		
単身者住宅			25%																		
単身者住宅以外	近隣商業地域 商業地域		35%																		
		50以下	60%																		
	その他の用途地域	51以上124以下	80%																		
125以上		100%																			

		<p>住宅以外の駐車場の台数</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅以外の床面積（公共用歩廊、自動車駐車場及び自転車駐車場（車路を含む）の部分の面積を除く）250㎡ごとに1台（当該部分の床面積が2000㎡を超える場合は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"> 駐車場等は当該建築物の敷地内に設置すること。ただし、必要台数の2分の1以内の台数に限り当該建築物の敷地から概ね200m以内の場所に設置することができる。（契約書等の写しが必要） 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。 当該建築物の敷地外に駐車場を確保する場合、事業計画書に誓約書を、工事完了届出書提出時に契約書の写し等を提出すること。 1台当たりの自動車駐車スペースは2.3m×5.0m以上必要。 当該建築物の敷地内に、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（車寄せ）を設置すること。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅等、学校等、駅舎、戸建住宅等には適用しない。 既存の集合建築物のうち、市長が特に認めたものには適用しない。 																															
8	自転車駐車場	<p>自転車駐車場の台数</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="568 1489 1492 1637"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>台数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅（単身者住宅）・寄宿舍</td> <td>1戸(室)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> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="568 1686 1492 2051"> <thead> <tr> <th colspan="4">建築物の用途（日本標準産業分類による）</th> <th rowspan="2">台数</th> </tr> <tr> <th>大分類</th> <th>中分類</th> <th>小分類</th> <th>細分類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">卸売業、小売業</td> <td>各種商品小売業</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">/</td> <td rowspan="3">床面積 20㎡ ごとに 1台以上</td> </tr> <tr> <td>飲食料品小売業</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>その他の小売業</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td>宿泊業、飲食サービス業</td> <td>飲食店</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">/</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	区分	台数	住宅（単身者住宅）・寄宿舍	1戸(室)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	建築物の用途（日本標準産業分類による）				台数	大分類	中分類	小分類	細分類	卸売業、小売業	各種商品小売業	/		床面積 20㎡ ごとに 1台以上	飲食料品小売業	/		その他の小売業	/		宿泊業、飲食サービス業	飲食店	/		
区分	台数																																
住宅（単身者住宅）・寄宿舍	1戸(室)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																																
建築物の用途（日本標準産業分類による）				台数																													
大分類	中分類	小分類	細分類																														
卸売業、小売業	各種商品小売業	/		床面積 20㎡ ごとに 1台以上																													
	飲食料品小売業	/																															
	その他の小売業	/																															
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	/																															

		<table border="1"> <tr> <td>複合サービス事業</td> <td>協同組合</td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>金融業・保険業</td> <td></td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td>生活関連サービス業、 娯楽業</td> <td>娯楽業</td> <td colspan="2"></td> <td rowspan="2">床面積 10㎡ ごとに 1台以上</td> </tr> <tr> <td>医療・福祉</td> <td>医療業</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>サービス業</td> <td>その他のサ ービス業</td> <td>集会場</td> <td>集会場</td> <td rowspan="2">床面積 30㎡ ごとに 1台以上</td> </tr> <tr> <td>教育、学習支援業</td> <td>その他の教 育、 学習支援業</td> <td>学習塾</td> <td>学習塾</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">生活関連サービス業、 娯楽業</td> <td rowspan="3">洗濯、理容、 美容、 浴場業</td> <td>洗濯業</td> <td></td> <td rowspan="3">床面積 30㎡ ごとに 1台以上</td> </tr> <tr> <td>理容業</td> <td>理容業</td> </tr> <tr> <td>美容業</td> <td>美容業</td> </tr> </table>	複合サービス事業	協同組合				金融業・保険業					生活関連サービス業、 娯楽業	娯楽業			床面積 10㎡ ごとに 1台以上	医療・福祉	医療業			サービス業	その他のサ ービス業	集会場	集会場	床面積 30㎡ ごとに 1台以上	教育、学習支援業	その他の教 育、 学習支援業	学習塾	学習塾	生活関連サービス業、 娯楽業	洗濯、理容、 美容、 浴場業	洗濯業		床面積 30㎡ ごとに 1台以上	理容業	理容業	美容業	美容業
複合サービス事業	協同組合																																						
金融業・保険業																																							
生活関連サービス業、 娯楽業	娯楽業			床面積 10㎡ ごとに 1台以上																																			
医療・福祉	医療業																																						
サービス業	その他のサ ービス業	集会場	集会場	床面積 30㎡ ごとに 1台以上																																			
教育、学習支援業	その他の教 育、 学習支援業	学習塾	学習塾																																				
生活関連サービス業、 娯楽業	洗濯、理容、 美容、 浴場業	洗濯業		床面積 30㎡ ごとに 1台以上																																			
		理容業	理容業																																				
		美容業	美容業																																				
		<ul style="list-style-type: none"> 業種が決定していない店舗については、床面積20㎡ごとに1台以上の台数を設けること。 事務所については、床面積30㎡ごとに1台以上の台数を設けること。 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すること。 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以上確保すること。駐車器具を使用する場合は、必要スペースを確保し、カタログを添付すること。 住宅においては、必要台数（単身者住宅を除く）の20%以上の台数について幼児二人同乗用自転車を収容できるものとし、駐車器具を使用する場合はこれに適合することを証するカタログを添付すること。 <p>適用除外</p> <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅等、学校等、駅舎、戸建住宅、福祉施設等には適用しない場合がある。 																																					
9	清掃施設	<p>宅地造成</p> <table border="1"> <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。 	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																	
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																																				

		<p>集合建築物（換算戸数40戸以下）</p> <table border="1"> <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。 <p>集合建築物（換算戸数41戸以上）</p> <table border="1"> <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> <ul style="list-style-type: none"> ・反転式コンテナ収集又は回転ドラム式貯留排出装置の設置とする。 ・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。 	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
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																																											
10	集会施設	<p>宅地造成</p> <p>建築敷地が150㎡以上の集会施設を設置すること</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区画数</th> <th>箇所数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>125以上 300以下</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>301以上 500以下</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>501以上 800以下</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>集合建築物</p> <p>換算戸数50戸以上にあつては集会施設を1箇所設置すること</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>換算戸数（戸）</th> <th>延床面積（㎡）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50以上 100未満</td> <td>70以上</td> </tr> <tr> <td>100以上 300未満</td> <td>100以上</td> </tr> <tr> <td>300以上 600未満</td> <td>150以上</td> </tr> <tr> <td>600以上 1000未満</td> <td>200以上</td> </tr> <tr> <td>1000以上</td> <td>300以上</td> </tr> </tbody> </table>	区画数	箇所数	125以上 300以下	1	301以上 500以下	2	501以上 800以下	3	換算戸数（戸）	延床面積（㎡）	50以上 100未満	70以上	100以上 300未満	100以上	300以上 600未満	150以上	600以上 1000未満	200以上	1000以上	300以上																									
区画数	箇所数																																														
125以上 300以下	1																																														
301以上 500以下	2																																														
501以上 800以下	3																																														
換算戸数（戸）	延床面積（㎡）																																														
50以上 100未満	70以上																																														
100以上 300未満	100以上																																														
300以上 600未満	150以上																																														
600以上 1000未満	200以上																																														
1000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"> ・単身者住宅の戸数が1棟当たり10以上の建築物を建築する場合 <p>管理人室の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身者住宅の戸数が1棟当たり30以上の建築物を建築する場合 ・受付窓と管理人が使用できる便所の設置が必要となる 																																													

		<p>一時避難施設の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 津波発生時に避難を要する地域として市長が定める地域に3階以上のRC、SRC造を建築する場合は津波及び洪水時における一時避難施設の整備に努めること 														
1 2	小規模開発事業	<p>自動車駐車場の設置（小規模集合住宅等の建築に該当する場合）</p> <table border="1" data-bbox="568 443 1493 875"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>設置基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>単身者住宅</td> <td>住宅戸数の25%</td> </tr> <tr> <td>単身者住宅以外の住宅</td> <td>住宅戸数の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> <ul style="list-style-type: none"> 床面積250㎡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 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。 </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 1台当たりの自動車駐車スペースは2.3m×5.0m以上必要 駐車場等は当該敷地内に設置すること。ただし、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。（誓約書の提出が必要） <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>自転車駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> 住居の用に供する住戸等の数が2戸以上の集合建築物、または店舗・事務所の床面積が120㎡以上の建築物の建築を行う場合は規則別表8の基準（P.9参照）により自転車駐車場を設置。 <p>連絡表示板の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> 単身者住宅の戸数が1棟当たり10以上の建築物を建築する場合 <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> <ul style="list-style-type: none"> 小規模集合住宅等の建築(住居の用に供する住戸等の数が10以上のものに限る)の場合 <table border="1" data-bbox="660 1783 1374 1883"> <thead> <tr> <th>間口 (m)</th> <th>奥行 (m)</th> <th>床面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.5</td> <td>1</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> その他、設置位置、設備構造に関する基準がある。 <p>注：2戸以上(小規模集合住宅等以外を含む)の場合、美化企画課と協議してください。</p>	区分	設置基準	単身者住宅	住宅戸数の25%	単身者住宅以外の住宅	住宅戸数の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。）	<ul style="list-style-type: none"> 床面積250㎡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 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。 	間口 (m)	奥行 (m)	床面積 (㎡)	1.5	1	1.5
区分	設置基準															
単身者住宅	住宅戸数の25%															
単身者住宅以外の住宅	住宅戸数の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。）	<ul style="list-style-type: none"> 床面積250㎡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 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。 															
間口 (m)	奥行 (m)	床面積 (㎡)														
1.5	1	1.5														

1 標識の設置

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すること。

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。

2 近隣住民等との協議

2-1 協議内容

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、当該事業区域の周辺住民等に対し、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うこと。

事業主は、近隣住民等との協議に際しては、当該計画について紛争の生じることのないよう努めること。

2-2 協議を要する住民等の範囲

協議対象者（近隣住民等）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、建物の所有者及び占有者並びに下記の範囲内にある自治会その他住民組織の代表者となります。

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

協議範囲 \ 事業種別	開発事業	開発事業(簡略) のうち中高層建築物	小規模集合住宅等の建築 ・小規模中高層建築物
(1) 建築物の外壁等から最高高さの1.5倍 〔商業地域・近隣商業地域にあっては敷地から30mを上限とする〕	○	○	—
(2) 敷地から15m	○	—	○
(3) (1)(2)の範囲内にある自治会 その他住民組織の代表者	○	○	○

2-3 近隣協議範囲参考例

(1) 建築物の外壁等から最高高さの

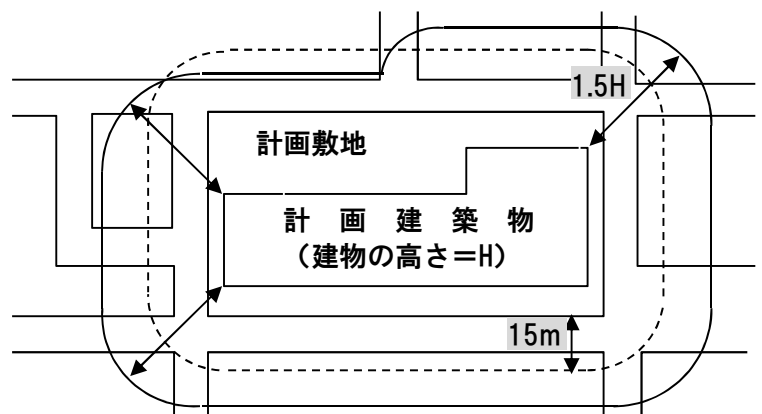
1.5倍の協議範囲

実線 —————

(2) 敷地から15mの協議範囲

点線 - - - - -

(3) 上記協議範囲に含まれる自治会等



3 近隣協議の報告

- (1) 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てください。
- (2) 報告書には、①近隣協議報告書表紙、②近隣協議範囲図（2種類）、③近隣協議対象者リスト、④戸別協議録、⑤配布資料を添付してください。説明会を実施した場合は、⑥説明会案内、⑦説明会協議録、⑧出席者名簿を添付してください。提出前に不足が無いか市担当者の事前確認を受けてください。
- (3) 近隣協議の進め方は規定していませんので、自治会その他住民組織の代表者と調整のうえ決定してください。
- (4) 提出された報告書については、近隣住民等への説明に不足がないか、また意見や要望に対して事業主が明確に回答しているか等の確認を行います。
- (5) 標識へ追記（朱書き）する約1週間前に、近隣住民等にその旨を事前周知するため、朱書き案内を配布し、その記録を近隣協議報告書に追記してください。

4 標識への追記（朱書き）

事業主は、市長の指示を受けて現地標識に赤字で追記（朱書き）すること。

(1) 朱書きの時期

近隣協議報告書により、市長は近隣協議が終了したと判断し、市長から指示を受けた後に朱書きしてください。

ただし、開発事業においては別途開発指導課及び各課との計画書協議が終了していること。

(2) 朱書きの内容

近隣協議の報告を市に行った旨および、紛争調整申出期間の決定について赤字で追記します。

(3) 朱書きの報告

事業主は、標識に朱書きした後、当日中にその状況を示す写真を市長に届け出してください。

市長へ報告を行った日の翌日を1日目として、14日間が紛争調整申出期間となります。

近隣住民等との協議の詳細については「近隣協議に関する解説」を、手続き等に使用する様式については「近隣協議に関する解説 様式集」を参照してください

開発事業の届出について

提出先 開発指導課 開発事業指導チーム
 受付日 毎月3日、18日及びそれぞれの前日
 標準協議期間 100日間

開発事業概要書の届出について

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す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日を受付日**とし、その当日及び前日の各2日間に受付します。受付日の当日が市役所の休日に当たるときは、次の開庁日に、受付日の前日が市役所の休日に当たるときは、直前の開庁日に、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日を変更することがあります。)

受付日の1週間前には、開発事業概要書の大幅な変更や手戻りがないよう、市担当者の事前確認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、事前確認の際に市担当者にご相談ください。なお、申請書類はホッチキス止めしないでください。

開発事業概要書の届出書類

*図面等はすべて開発区域を朱囲いしてください。

番号	書類名	備考
1	開発事業概要書	必要部数は市担当者にご確認ください。
2	土地の全部事項証明書、公図 (3ヶ月以内のもの)	区画整理事業施行中は仮換地証明書の写しで代用可能。 なお、分筆合筆して2年を経過していない場合は分筆合筆前の土地の全部事項証明書も添付してください。
3	位置図	方位、縮尺
4	現況図	道路名、道路種別、道路幅員、水路名
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	道路名、道路種別、道路幅員、水路名、外壁等の後退距離(有効)、緑地、駐車場(自動車・自転車)、清掃施設
7	道路計画平面図	道路側溝、車輛乗入部
8	排水計画平面図	汚水を赤色、雨水を青色に着色し、放流先まで表示
9	現況写真	カラー写真、撮影位置・方向を示す図
10	開発区域求積図	土地利用別求積表
11	植栽計画図	平面図、求積図、必要緑化面積・必要植栽本数の算定式
12	建築物各階平面図(屋根伏図含む) 立面図(4面)、断面図(2面))	平面図に各住戸の専有面積、MB、PS
13	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 正本には原本添付
14	その他	市長が必要と認める書面及び図書

開発事業概要書届出後の手続き

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関係部局の意見が通知されます。意見に基づき関係各課、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。

意見に対する回答を整理して開発事業計画書を提出してください。なお、提出日について、開発事業概要書受付日と重複しないよう、事前に市担当者と相談してください。

協議が整えば標識に追記記載（朱書き）し、当日中に市長へ報告（追記記載の標識の写真報告）してください。報告日の翌日を1日目として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。

工事完了後、速やかに「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。

開発事業計画書の届出書類

*図面等はすべて開発区域を朱囲いしてください。

番号	書類名	備考
1	開発事業計画書	必要部数は市担当者にご確認ください。
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	土地の全部事項証明書、公図 (3ヶ月以内のもの)	区画整理事業施行中は仮換地証明書の写しで代用可能。 なお、分筆合筆して2年を経過していない場合は分筆合筆前の土地の全部事項証明書も添付してください。
4	位置図	
5	現況図	道路名、道路種別、道路幅員、水路名
6	開発区域求積図	土地利用別求積表
7	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)
8	土地利用計画図	道路名、道路種別、道路幅員、水路名、外壁等の後退距離(有効)、緑地、駐車場(自動車・自転車)、清掃施設
9	道路計画図	改築平面図、構造図、縦断図、横断図、舗装復旧範囲図
10	排水計画図	平面図、縦断図、横断図、構造図、排水施設流域検討図、土地利用計画別求積図、排水施設検討計算書、流出抑制検討計算書
11	植栽計画図	平面図、求積図、必要緑化面積・植栽本数の算定式
12	建築物各階平面図(屋根伏図含む) 立面図(4面)、断面図(2面)	平面図に各住戸の専有面積、MB、PS 立面図に平均地盤面を明記
13	建築物面積求積図	
14	近隣協議報告書	正本1部のみ
15	近隣協議先範囲図	正本1部のみ
16	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 正本には原本添付
17	その他	市長が必要と認める書面及び図書

簡略協議事業の届出について

提出先：開発指導課 開発事業指導チーム

標準協議期間：14日間

（中高層建築物に該当する場合は45日間）

※届出は、開発事業概要書受付日と重複しないようお願いします。

開発事業計画書（簡略協議）届出前に市担当者と事前に協議してください。届出時には以下の図書を添付してください。なお、申請書類はホッチキス止めしないでください。

簡略協議事業の届出書類

※図面等はすべて開発区域を朱囲いしてください。

番号	書類名	備考
1	開発事業計画書 （簡略協議）	正本1部のみ
2	土地の全部事項証明書、公図 （3ヶ月以内のもの）	区画整理事業施行中は仮換地証明書の写しで代用可能。 なお、分筆合筆して2年を経過していない場合は分筆合筆前の土地の全部事項証明書も添付してください。
3	位置図	
4	現況図	道路名、道路種別、道路幅員、水路名
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	道路名、道路種別、道路幅員、水路名、外壁等の後退距離（有効）、緑地、駐車場（自動車）
7	排水計画平面図	汚水を赤色、雨水を青色に着色し、放流先まで表示
8	開発区域求積図	
9	植栽計画図	平面図、求積図、必要緑化面積・植栽本数の算定式
10	建築物各階平面図（屋根伏図含む）、立面図（4面）、断面図（2面）	立面図又は断面図に平均地盤面を明記
11	建築物面積求積図	
12	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 原本添付
13	その他	市長が必要と認める書面及び図書

小規模開発事業(その他)の届出について

提出先 開発指導課 小規模開発指導チーム

標準協議期間 7日間（中高層建築物に該当する場合は45日間）

確認申請 ・西宮市（建築指導課）に提出する場合

→ 小規模開発事業通知書の交付後、確認申請書に経由印を押印します。

・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届出と同時に（又は提出後、速やかに）建設予定地に関する調査依頼書を提出してください。中高層建築物の場合は朱書きの報告以降に提出してください。

小規模開発事業(その他)の届出図書について

正副各1部（正と副は別様式）を下記の順番で綴じてください。

順番	図書名	備考
1	地区計画の区域内における行為の届出書	地区計画区域外の場合は不要 「正」「副」は別様式です。
2	小規模開発事業(変更)計画書	「正」「副」は別様式です。
3	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 正本には原本添付
4	付近見取図	白地図（1/2500） （区画整理事業施行中については仮換地図の写し）
5	土地の全部事項証明書、公図 （3ヶ月以内のもの）	区画整理事業施行中は仮換地証明書の写しで代用可能。 なお、分筆合筆して2年を経過していない場合は分筆合筆前の土地の全部事項証明書も添付してください。
6	敷地の求積図	
7	配置図	外壁等の後退距離（有効）、自転車駐車場その他公共施設等の整備において必要とされる施設を記入してください。
8	建築物各階平面図	室名を記入してください。集合建築物の場合は各住戸の専有面積、住宅以外の用途の場合は各室の面積も記入。
9	立面図	2面以上（地区計画区域内の場合は4面以上） 地区計画区域内は屋根、外壁等の仕上げと色名を記入（例：瓦／黒、サイディング／ベージュ）
10	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。）
11	平均地盤面算定図	
12	外構立面図 （特殊な外構を計画する場合）	地区計画区域内で「垣、柵の構造」の制限がある区域の場合。 簡易なものであれば、配置図へ記載してください。
13	その他	市長が必要と認める書面及び図書

小規模集合住宅等の建築の届出について

提出先 開発指導課 小規模開発指導チーム

標準協議期間 30日間(中高層建築物に該当する場合は45日間)

確認申請 ・西宮市(建築指導課)に提出する場合

- 小規模開発事業通知書の交付後、確認申請書に経由印を押印します。
- ・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
- 朱書きの報告以降に、建設予定地に関する調査依頼書を提出してください。

小規模集合住宅等の届出図書について

小規模集合住宅等の建築(住戸等の数の合計が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)の届出図書は、次に掲げる図書が必要です。

順番	図書名	備考
1	地区計画の区域内における行為の届出書	地区計画区域外の場合は不要 「正」「副」は別様式です。
2	小規模開発事業(変更)計画書	「正」「副」は別様式です。
3	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 正本には原本添付
4	付近見取図	白地図(1/2500) (区画整理事業施行中については仮換地図の写し)
5	土地の全部事項証明書、公図 (3ヶ月以内のもの)	区画整理事業施行中は仮換地証明書の写しで代用可能。 なお、分筆合筆して2年を経過していない場合は分筆合筆前の土地の全部事項証明書も添付してください。
6	敷地の求積図	
7	配置図	外壁等の後退距離(有効)、駐車場(自動車・自転車)その他公共施設等の整備において必要とされる施設を記入してください。
8	建築物各階平面図	室名を記入してください。集合建築物の場合は各住戸の専有面積、住宅以外の用途の場合は各室の面積も記入してください。
9	立面図	2面以上(地区計画区域内の場合は4面以上) 地区計画区域内は屋根、外壁等の仕上げと色名を記入 (例:瓦/黒、サイディング/ベージュ)
10	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。)
11	平均地盤面算定図	
12	外構立面図 (特殊な外構を計画する場合)	地区計画区域内で「垣、柵の構造」の制限がある区域の場合。簡易なものであれば、配置図へ記載してください。

13	その他	市長が必要と認める書面及び図書
14	連絡表示板詳細図	単身者住宅10戸以上の場合
15	駐車場の確保に関する誓約書	敷地外に確保する場合のみ 別紙付近見取図に位置及び申請地からの距離を記入した ものと合せて提出してください。
16	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） （届出があった日から30日以内）
17	近隣協議先範囲図	正本1部のみ
18	近隣協議報告書	正本1部のみ
19	清掃施設に関する「事前協議報告書」	「正」のみに添付（美化企画課の受付印のあるもの）

※16～19の図書については、小規模開発事業計画書の受付日以降の提出でも構いません。

中高層建築物の届出について

開発事業計画書または小規模開発事業計画書の正本（1部）に、下記書類を添付し提出してください。

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	日影図 (時刻日影図及び等時間日影図)	平均地盤面及び平均地盤面から4mの高さの2種類。詳細は建築基準法第56条の2、兵庫県建築基準条例第1章の3を参照。 建築基準法上の制限が掛からない場合の等時間日影図については5時間と3時間について作成してください。
3	電波障害予想範囲計画書 ※	遮蔽障害について机上計算、資格者証の写し
4	電波障害予想範囲図 ※	遮蔽障害の範囲を白地図に記入
5	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） (届出があった日から30日以内)
6	近隣協議先範囲図	協議範囲及び対象者を明記してください。 (小規模開発事業は受付日以降に提出)
7	近隣協議報告書	(小規模開発事業は受付日以降に提出)
8	委任状	代理人を指定する場合 事業主印または署名 原本添付
9	地質調査報告書	敷地面積500㎡以上かつ換算戸数10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「地質活断層図」「都市圏活断層図」で活断層調査を行い提出
10	その他	市長が必要と認める書面及び図書

※建築物の高さが10mを超える場合のみ必要となります。

建設予定地に関する調査依頼書について

指定確認検査機関に建築確認申請をする場合は、下記の表にある図書を開発指導課に提出してください。
提出時期については手続きの流れ（P. 26～29）を参照してください。

問い合わせ：建築指導課

図書名	縮尺	サイズ	部数	備考
建設予定地に関する調査依頼書(様式第1号)	—	A4	1	・各指定確認検査機関より配布されています
付近見取図	1/2500 白地図	A4	1	・にしのみや WebGIS(http://webgis.nishi.or.jp/index.php)より PDF 形式のファイルをダウンロードできます ・図に【方位、道路及び目標となる地物】を明示してください
配置図	原則 1/100	A3	1	・下記事項を図面に明示してください 【縮尺、方位、敷地境界線、建築物の位置（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離）、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の設置その他安全上適当な措置、土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差、建築物の各部分の高さ、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類、下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設の位置及び排出経路又は処理経路】
その他の図書	上記以外に、市より調査のために必要な図書を求められた場合はその図書			

宅地造成工事規制区域内・風致地区内 又は、敷地面積 500㎡以上の場合においては、下記の表の追加図面を別綴じて提出してください。

問い合わせ：開発審査課

図面	縮尺	部数	造成あり	造成なし
付近見取図	1/2500	1	○	○
配置図	1/100～1/200	1	○	○
土地の現況平面図	1/100～1/200	1	○	○
土地の現況断面図	1/100～1/200	1	○	○
土地の現況カラー写真	—	1	○	○
土地の造成計画平面図	1/100～1/200	1	○	—
土地の造成計画断面図	1/100～1/200	1	○	—
切盛面積求積図		1	○	—

注意：許可の要否に関わらず、造成（土地の形質の変更）を行う場合は「造成あり」欄の図面を提出してください。

- ※ 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、構造物を記入してください。
- ※ 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ください。
- ※ 造成計画平面図及び断面図は、造成の切土部分を黄色、盛土部分を緑色に着色してください。なお、断面図には、切土・盛土及び擁壁等の最大高さを記入してください。

図面の書き方については、西宮市/調査依頼書における土地の造成計画平面図及び断面図の作成例
「https://www.nishi.or.jp/jigyosha_joho/kaihatsumijigyo/takuchizosei/danmenzu.html」
を閲覧参照してください。

宅地造成工事規制区域については、西宮市/にしのみや WebGIS（地図の閲覧システム）
「<https://webgis.nishi.or.jp/index.php>」
を閲覧参照してください。

条例の適用除外となる事業

①都市計画法第29条第1項第4号～第11号に規定する開発行為及びそれに伴う開発事業

- ・都市計画事業の施行として行う開発行為（都市計画法第11条第1項第5号に掲げる施設に係るものを除く。）
- ・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（都市計画法施行令第22条）

②仮設建築物（建築基準法第85条）

③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っ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開発事業又は小規模開発事業とその近接する土地における他の開発事業又は小規模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住戸等の数が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住戸等の数が10未満の集合建築物の建築に係る各々の建築物の住戸等の数の合計が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認めるときは次に掲げる条件のいずれかを満たすときとする。
 - ① 土地の区画の変更を伴わないこと。
 - ② 近接する土地との間に区画の変更を伴わないこと。
 - ③ 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。
 - ④ 一の開発事業とみなす場合とみなさない場合について、それぞれ適用される公共施設等の設備の基準その他の事項に差異がないこと。

地区計画の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。

詳細については小規模開発指導チームでご確認ください。

なお地区計画の制限内容や区域等は、西宮市/にしのみや WebGIS（地図の閲覧システム）でご覧いただけます。

西宮市/にしのみや WebGIS（地図の閲覧システム）☞<https://webgis.nishi.or.jp/index.php>

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及び居室を10室以上有する寄宿舎をいいます。

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、全ての住戸において1戸当たり専有面積が25㎡を超えるものとする（室外から開閉するメーターボックス等の面積は除く）。
- ・単身者住宅の総戸数が50を超える場合は、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100以上又は寄宿舎の室数が100以上の建築物の建築を目的とする開発事業にあつては、敷地内に非常時の避難場所として使用できる空地を設けること。
- ・単身者住宅の総戸数又は寄宿舎の室数が10以上の場合、ゴミ収集日等に管理人が巡回して管理を行い、50以上の場合、土・日・祝日を除き管理人が駐在して管理を行い、100以上の場合、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。

教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱

受入困難地区等が指定された校区内において、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。

西宮市/「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」について

☞<https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/kaihatsujigyo/kaihatsujigyo/keikakushishin/kankyohozen.html>

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。

※詳細内容は、教育委員会学校管理課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。開発事業計画書に併せて届出が必要です。

西宮市/「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」について

☞ <https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/kaihatsujigyo/kaihatsujigyo/keikakushishin/koyosekichiku.html>

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、開発区域の面積が2ha以上の開発事業、換算戸数が200以上の開発事業又は市長が特に必要と認める開発事業を言います。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」の事務にあわせて、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。

西宮市/大規模開発に伴う協力要請に関する指針

☞ <https://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/kaihatsujigyo/kaihatsujigyo/keikakushishin/daikibokaihatsu.html>

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。

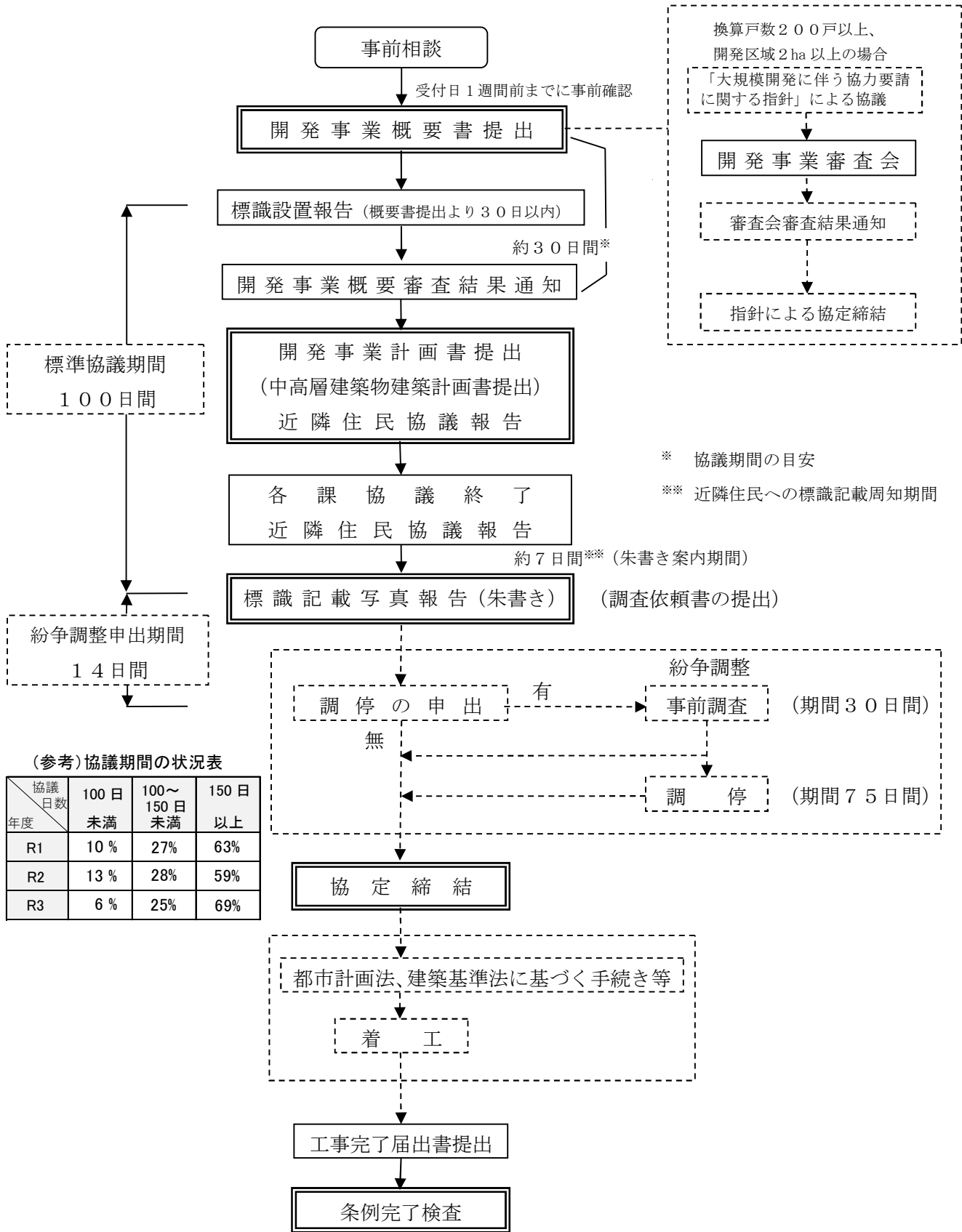
- (1) 良好な市街地形成を図るため都市施設の整備について
都市施設とは道路・下水・公園・緑地・交通など
- (2) 教育・福祉・文化環境の施設の充実について
その施設の築造や機能の改善など
- (3) 地域福祉活動などの推進を図るため公共公益施設用地の確保について
開発面積×2%以上かつ最低必要面積1,000㎡以上
(ただし、換算戸数が300未満の開発事業にあつては、開発面積×2%以上とする)
- (4) その他、市長が必要と認めるもの

開発事業審査会

開発事業審査会は、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、開発区域の面積が2ha以上の開発事業、換算戸数が200以上の開発事業又は市長が特に必要と認める開発事業です。

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



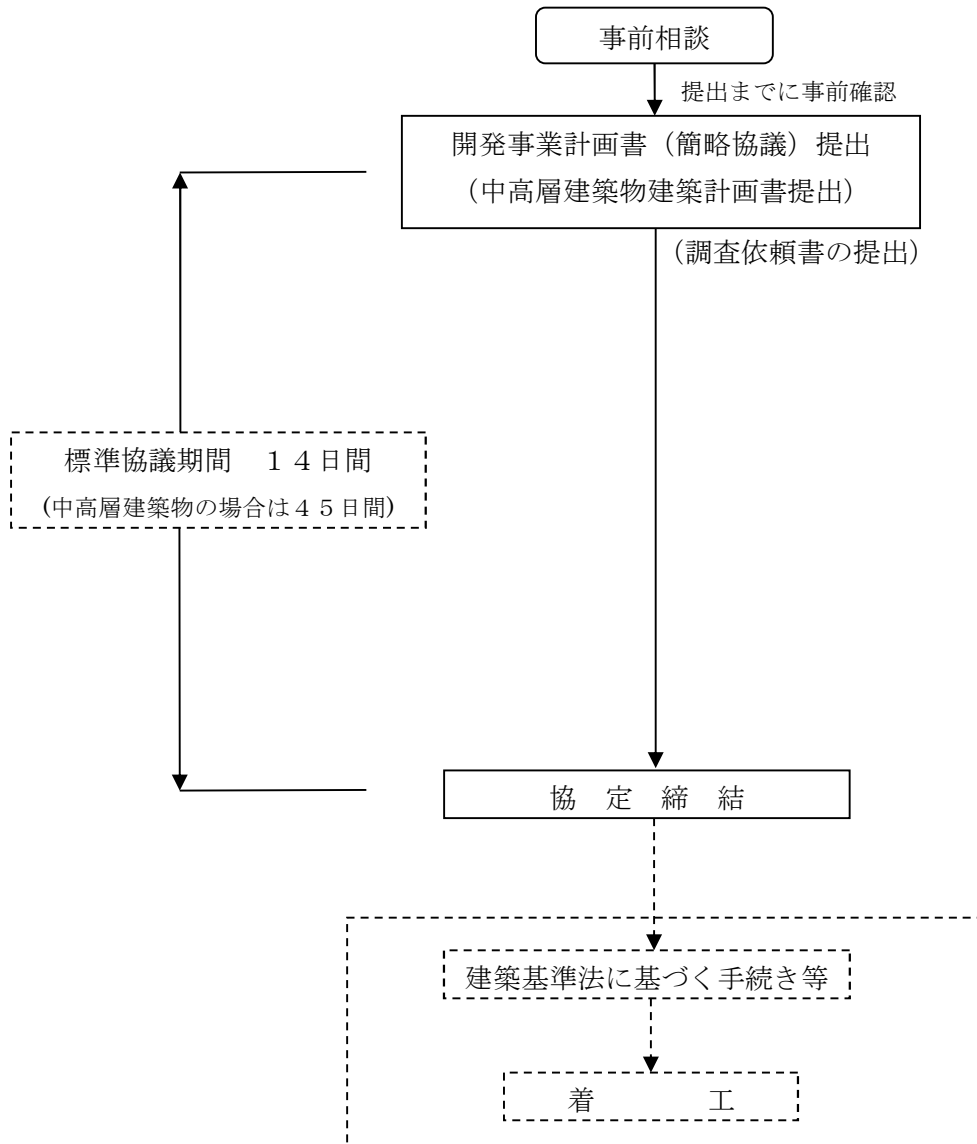
* 協議期間の目安
** 近隣住民への標識記載周知期間

(参考) 協議期間の状況表

協議日数 年度	100日未満	100~150日未満	150日以上
R1	10%	27%	63%
R2	13%	28%	59%
R3	6%	25%	69%

注) 建築確認申請書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。

簡略協議事業に関する手続きの流れ

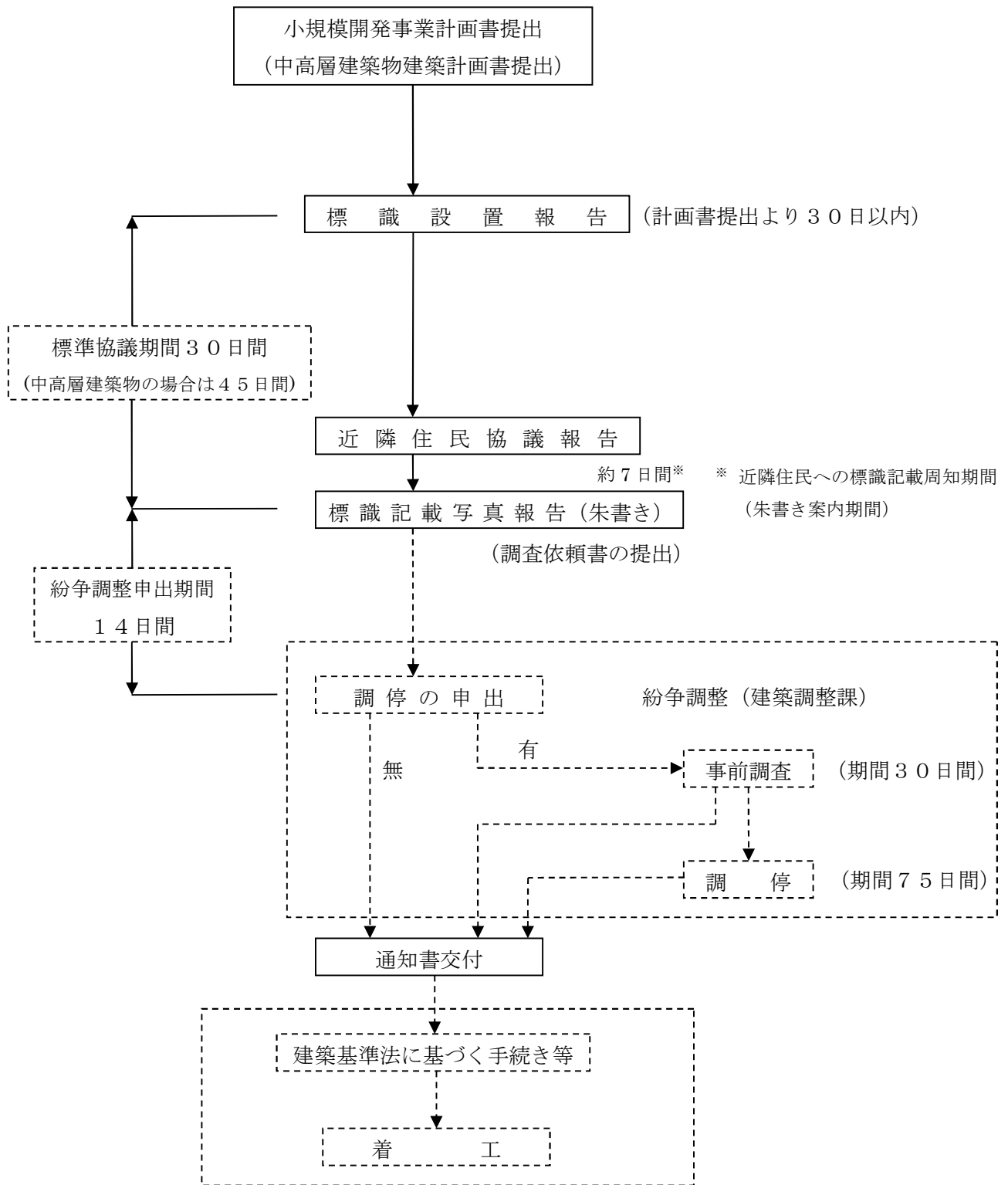


※中高層建築物の場合は、手続きが変わりますので、市担当者にお問い合わせください。

※建築確認申請書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。

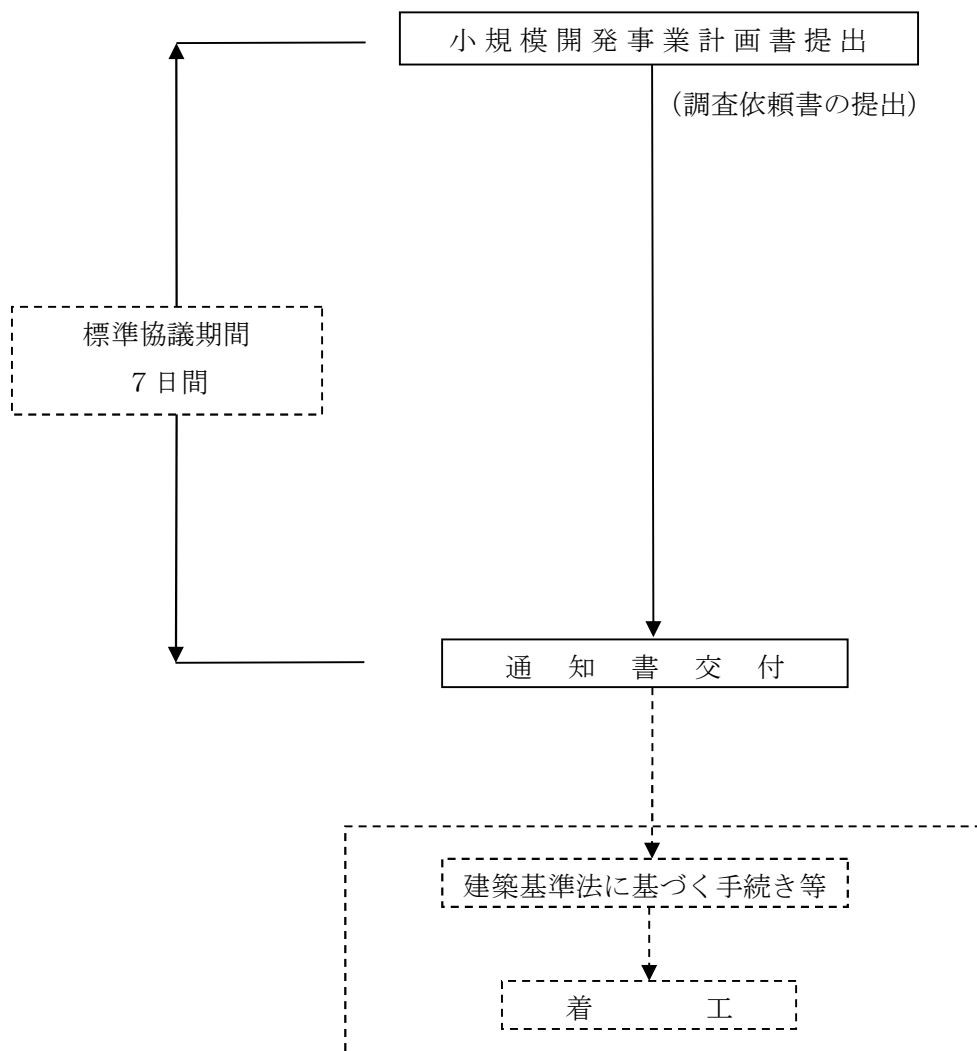
※届出は、開発事業概要書受付日と重複しないようお願いします。

小規模集合住宅等の建築に関する手続きの流れ



※建築確認申請書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。

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、市担当者にお問い合わせください。

※建築確認申請書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。

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。

当事者より調停の申出があった場合、事前調査（調停の申出の内容が対象となる紛争に該当するか）を行い、2名の調停委員（弁護士・一級建築士等）による調停を開始します。

ただし、調停の申出の内容が対象となる紛争に該当しない場合、もしくは調停の開始決定をする前に当該調停の申出が取下げられた場合は、調停は開始されません。

手続きの詳細については、建築調整課にお問い合わせください。

（1）対象となる事業

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）対象となる紛争

計画建物が完成することによって発生する日照、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（離隔距離・プライバシー・緑化・駐車場及び自転車駐車場・ゴミ置き場等）に関する事

工事協定（工事計画・施工上の内容）は対象ではなく、また、調停手続きにおいて、金銭的な補償を求めることはできません。

（3）当事者

近隣住民等及び事業主

（4）調停の申出期間

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の翌日を1日目として14日間

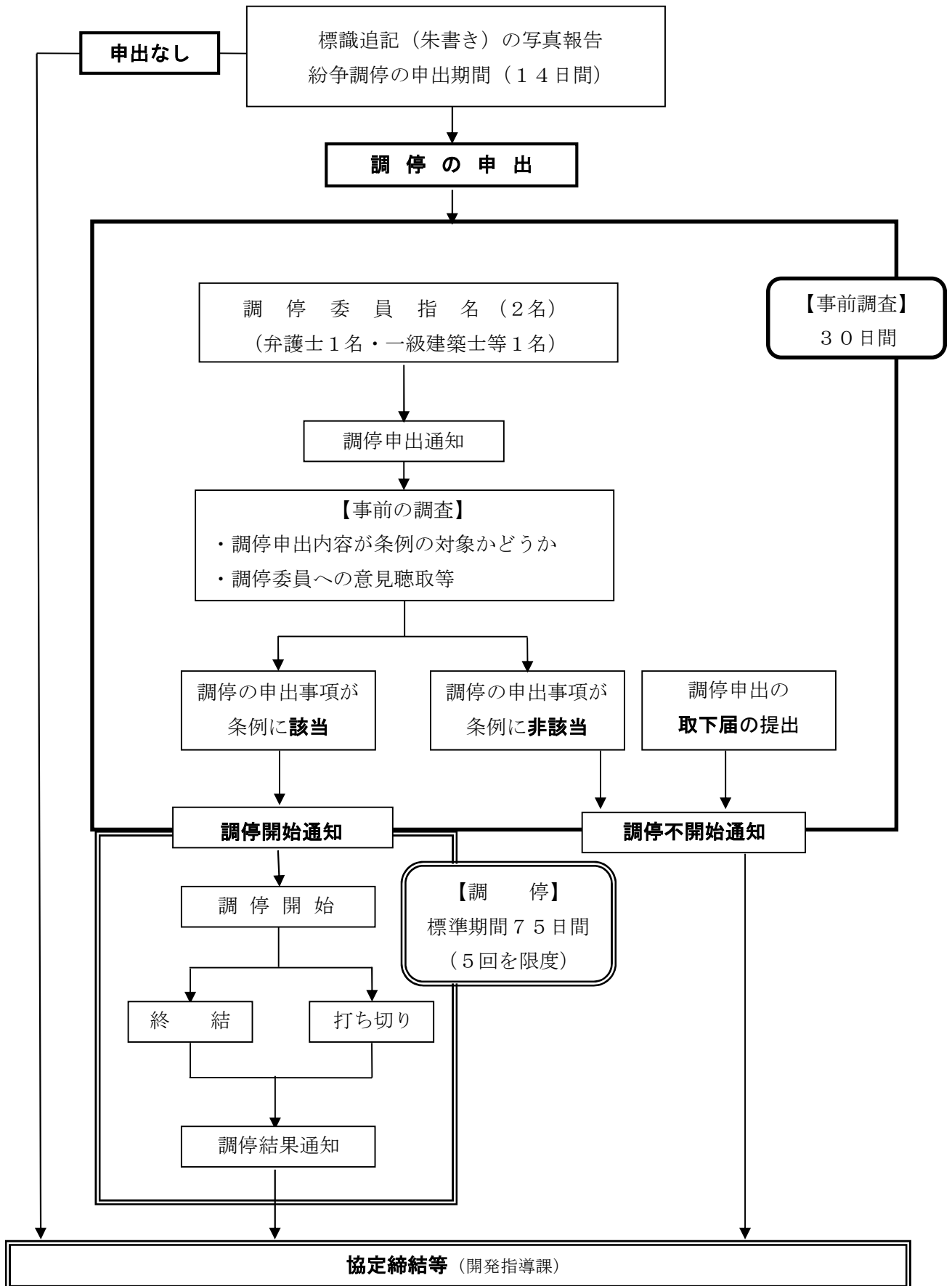
14日目が閉庁日（土曜・日曜・祝日）の場合は翌開庁日までが申出期間となります。

年末年始の閉庁期間（12月29日～翌年1月3日）は申出期間の14日間に算入されません。

（5）調停の標準期間・回数

75日間に5回を限度として開催します。

紛争調整の手続きの流れ



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)	開発事業の相談・申請（総括窓口）に関すること。
	小規模開発指導チーム (0798-35-3620,3619)	小規模開発事業の相談・申請に関すること。
2	道路建設課 (道路計画・調整担当) (0798-35-3816)	開発事業に係る道路の構造に関すること。 都市計画道路に関すること。
3	下水管理課 (0798-32-2267)	開発事業に係る排水計画等に関すること。
4	水路治水課 (0798-35-3656)	開発事業に係る水路等の構造に関すること
5	土木管理課 管理指導チーム (0798-35-3639)	工事車両通行に関すること。
	占用管理チーム (0798-35-3634)	道路占用許可・改築承認に関すること。
	水路使用チーム (0798-35-3751)	水路使用許可・改築許可に関すること。
6	建築指導課 建築審査・監察チーム (0798-35-3918)	「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。
	建築指導チーム (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。
	指定機関・防災チーム (0798-35-3783)	「建築物省エネ法」「CASBEE」「定期報告」「防災計画」に関する こと。
7	建築調整課 事務・紛争調整チーム (0798-35-3789)	「開発事業等に係る紛争調整に関する条例」に関すること。 「建設リサイクル法」に関すること。
	審査会チーム (0798-35-3672)	建築協定に関すること。
8	土木調査課 調査・管理チーム (0798-35-3697)	開発事業に係る土木調査課の総括窓口として、市管理道水路の境界 管理・用地処理の協議に関すること。
	台帳整備チーム (0798-35-3675)	「公共基準点付近での工事施工届出書」及び「公共基準点復旧承認 申請書」の手続き並びに「道路台帳記載事項証明申請書」の手続き に関すること。

	境界明示チーム (0798-35-3674)	「道水路境界明示申請書」及び「道水路境界明示証明申請書」の手続きに関すること。
	住居表示チーム (0798-35-3686)	区画割りを伴う宅地開発における住居表示の付番に関すること。
9	消防局 警防課 (0798-32-7311)	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。
10	上下水道局 給水装置課 (0798-32-2230)	給水計画、水道分担金等に関すること。
11	開発審査課 (0798-35-3492)	開発行為の許可（都市計画法第29条第1項）、宅地造成等規制法の許可、風致地区内の許可等に関すること。
12	自転車対策課 (0798-35-3905)	自転車駐車場に関すること。
13	美化企画課 (0798-35-3820)	ごみ集積施設設置に関すること。
14	美化第3課・水路治水課 (0798-35-0017・3752)	水路の清掃に関すること。 (南部地区は美化第3課・北部地区は水路治水課へ)
15	教育委員会 学校管理課 (0798-35-3828)	児童生徒の受け入れ及び通学路に関すること。 「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」に関すること。
16	商工課 (0798-35-3387,3169)	小売業の店舗面積500㎡以上又は、敷地面積1,500㎡以上の店舗及び大規模小売店舗立地法に関すること。敷地面積1,000㎡以上の製造業、電気供給業、ガス供給業又は熱供給業に係る工場又は事業場に関すること。
17	市街地整備課 (0798-35-3624)	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。
18	都市計画課 (0798-35-3660)	都市計画道路及び地域地区の境界明示等に関すること。 地区計画に関すること。(開発面積10,000㎡以上の宅地造成)
19	都市デザイン課 (0798-35-3526)	「都市景観条例」に関すること。
20	交通政策課 (0798-35-3527)	「駐車施設附置条例」に関すること。 「駐車場法」における路外駐車場に関すること。
21	公園緑地課 (0798-35-3615,3611)	用地登記関係、街路樹に関すること。 公園・プレイロット整備に関すること。(開発区域が3,000㎡以上の場合)
22	花と緑の課 生物多様性推進チーム (0798-35-3678)	外来生物、敷地内緑化(開発区域が3,000㎡以上の場合)、屋上緑化及び緑地協定に関すること。
	自然環境センターチーム (0798-49-6401)	「自然と共生するまちづくりに関する条例(保護樹木)」に関すること。

2 3	文化財課 (0798-33-2074)	文化財（有形文化財（建造物）、記念物、埋蔵文化財）に関する事 「文化財保護法」、「西宮市文化財保護条例」に関する事。
2 4	環境企画課 (0798-35-3397,3818)	「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並びに太陽光発電設備）」、「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」に関する事。
2 5	環境保全課 大気騒音チーム (0798-35-3802)	「公害関係法令」（大気汚染防止法で規定するばい煙等発生施設、騒音規制法・振動規制法・環境の保全と創造に関する条例で規定する特定施設・特定建設作業、等）に関する事。
	水質土壌チーム (0798-35-3823)	「公害関係法令」（水質汚濁防止法で規定する（有害物質使用）特定施設、土壌汚染対策法（3,000㎡以上の土地の形質変更など）、等）に関する事、および一級水準測量成果に関する事。
2 6	事業系廃棄物対策課 (0798-35-0185)	「産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例（1,000㎡以上の土砂埋立て等）」、杭打ち等掘削に関する事。
2 7	地域コミュニティ推進課 (0798-35-3576)	自治会・防犯灯に関する事。
2 8	広報課 (0798-35-3400)	広報掲示板に関する事。 (換算戸数300戸以上)
2 9	法人指導課 (0798-35-3152)	福祉施設に関する事。
3 0	災害対策課 (0798-35-3626)	津波等による一時避難施設の整備に関する事。 備蓄、防災倉庫の設置に関する事。
3 1	保育施設整備課 (0798-35-3718)	認可保育所、認定こども園に関する事。
3 2	都市ブランド発信課 (0798-35-3071,3331)	「宮水保全条例」に関する事

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 35-3548	開発事業に関すること 中高層建築物建築計画書（開発事業に関するもの） 開発事業受付簿の閲覧 指定確認検査機関に関する調査依頼書の受付（開発事業に関するもの） ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱 市街化調整区域における緑の保全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
小規模開発指導チーム 35-3620 35-3619	小規模開発事業に関すること 中高層建築物建築計画書（小規模開発事業に関するもの） 都市計画法による地区計画区域内における行為の届出 指定確認検査機関に関する調査依頼書の受付（小規模開発事業に関するもの） ワンルームマンション等の管理等に関する指導要綱 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱 市街化調整区域における緑の保全等に関する指導要綱
開発調整チーム 35-3543 35-3542	都市計画法第40条に基づく公共施設用地の帰属手続きに関すること

〒662-8567

西宮市六湛寺町8番28号

【西宮市 第二庁舎(危機管理センター)11階】

西宮市 都市局 建築・開発指導部

開発指導課