



マンガでわかる!!

にしのみや

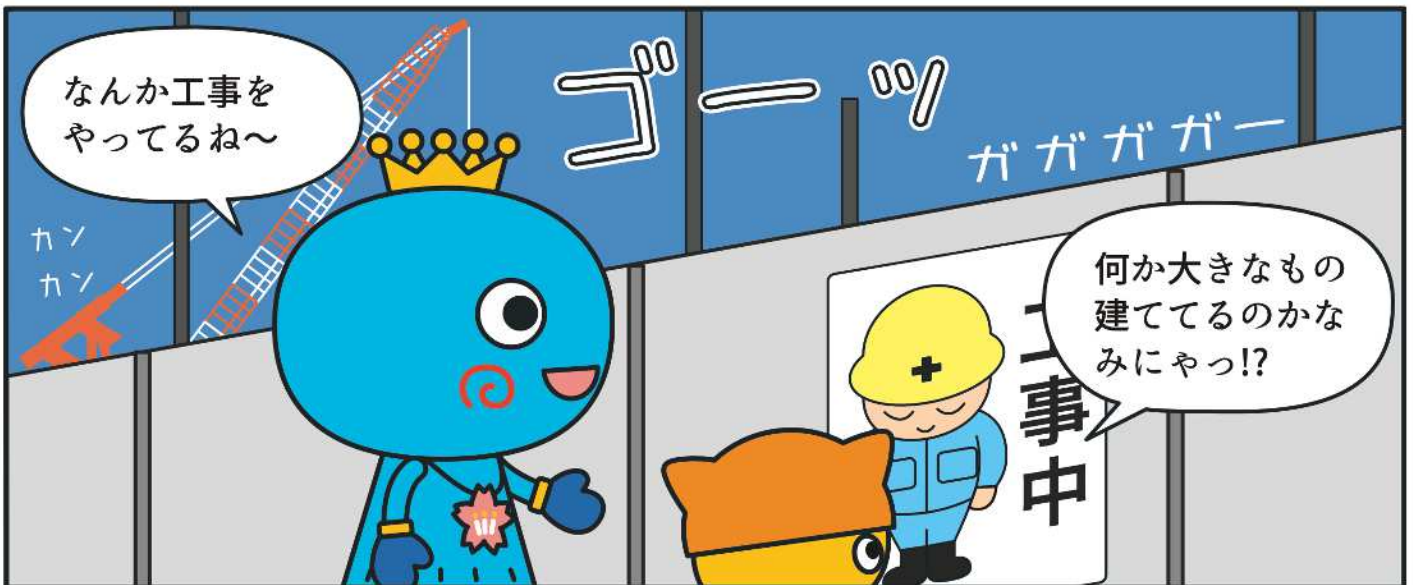
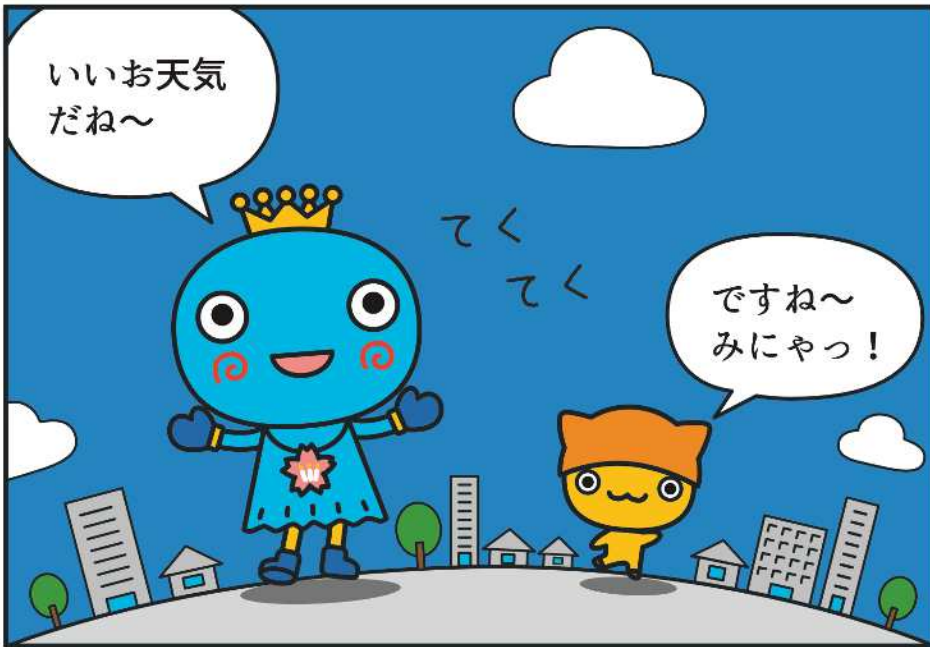
の

開発事業

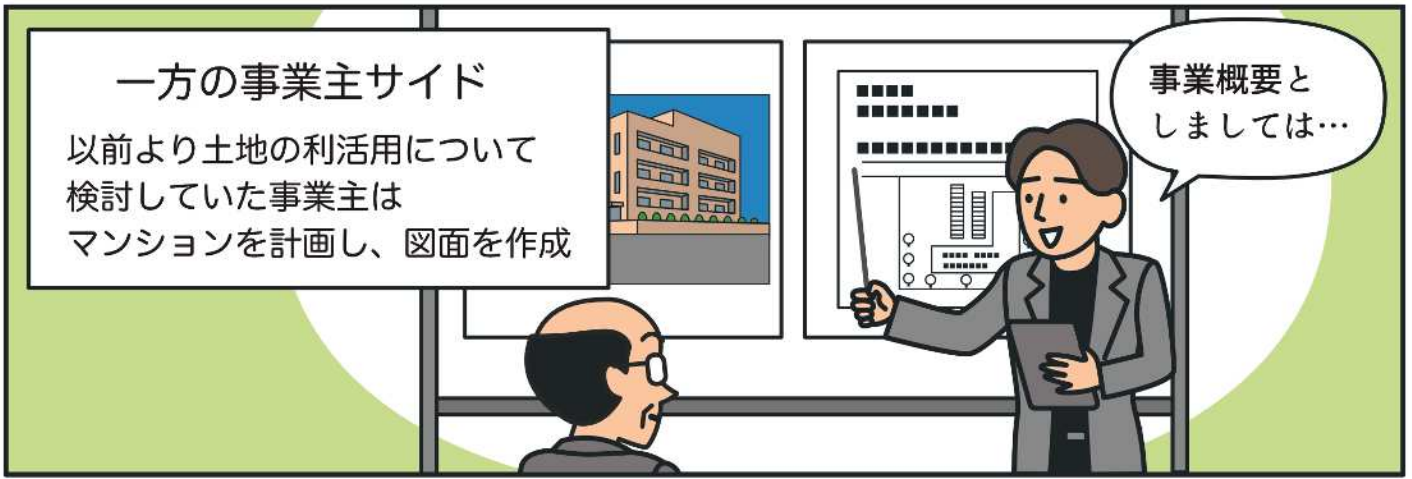
開発事業等におけるまちづくりに関する条例 について

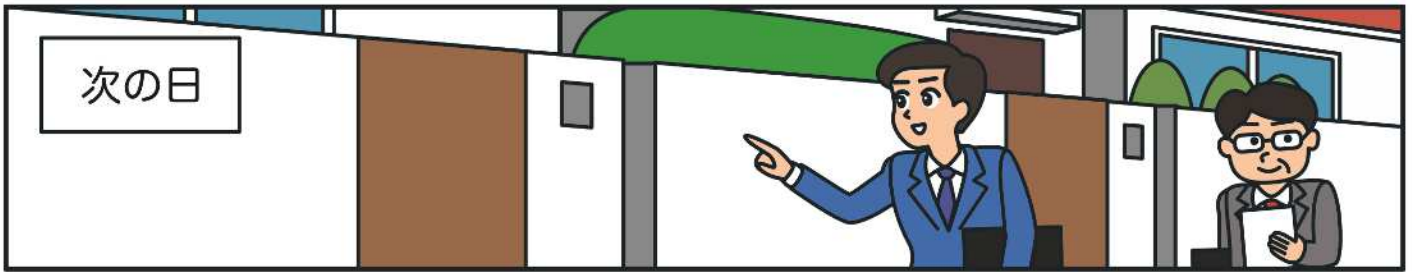
西宮市



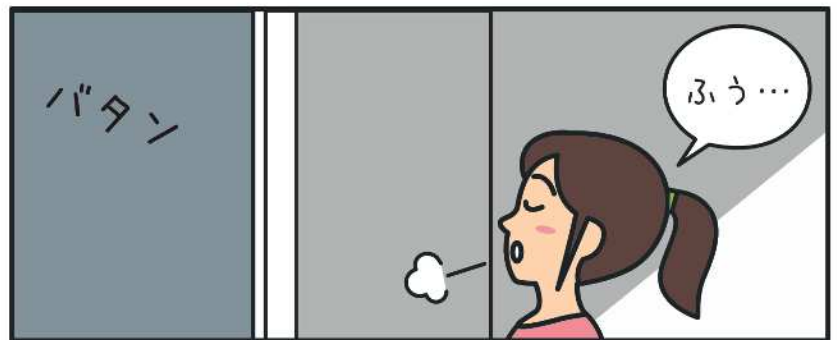




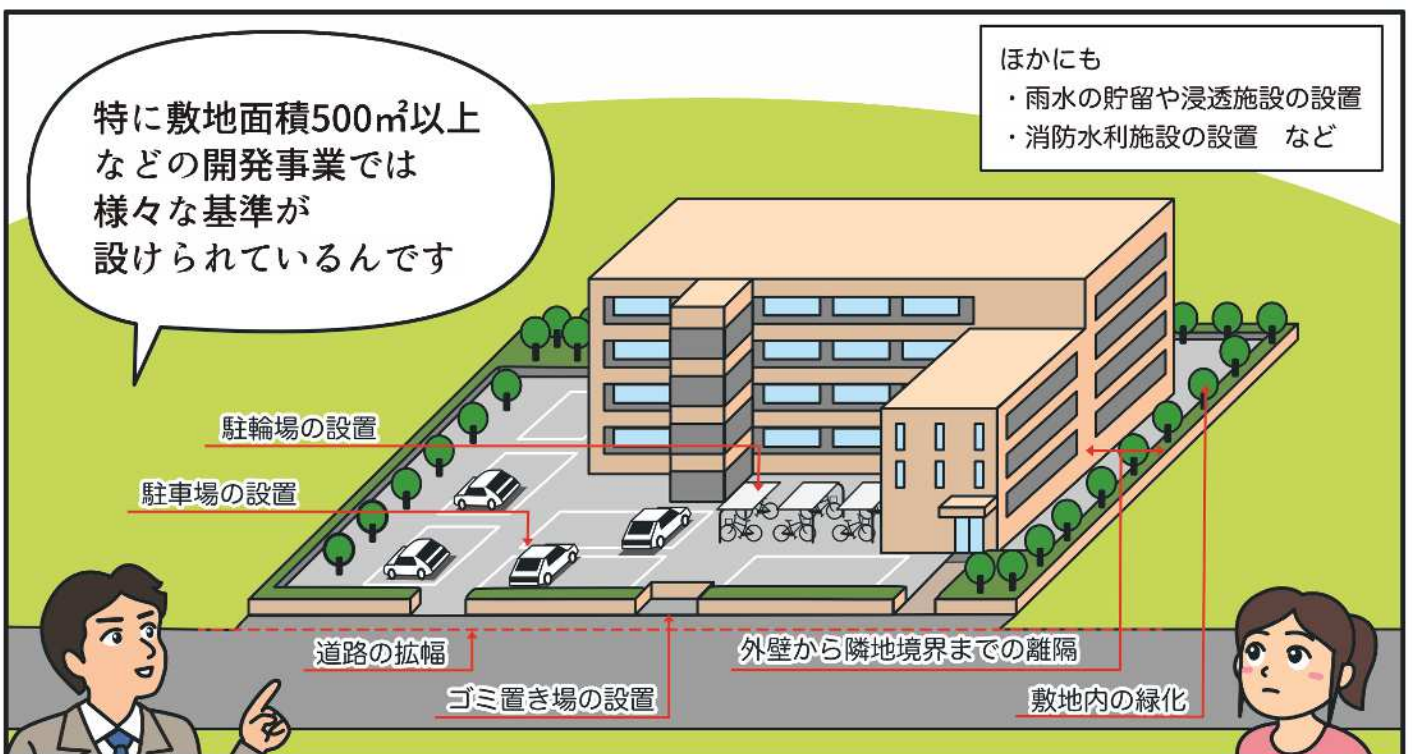


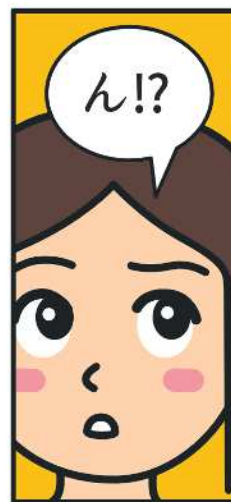


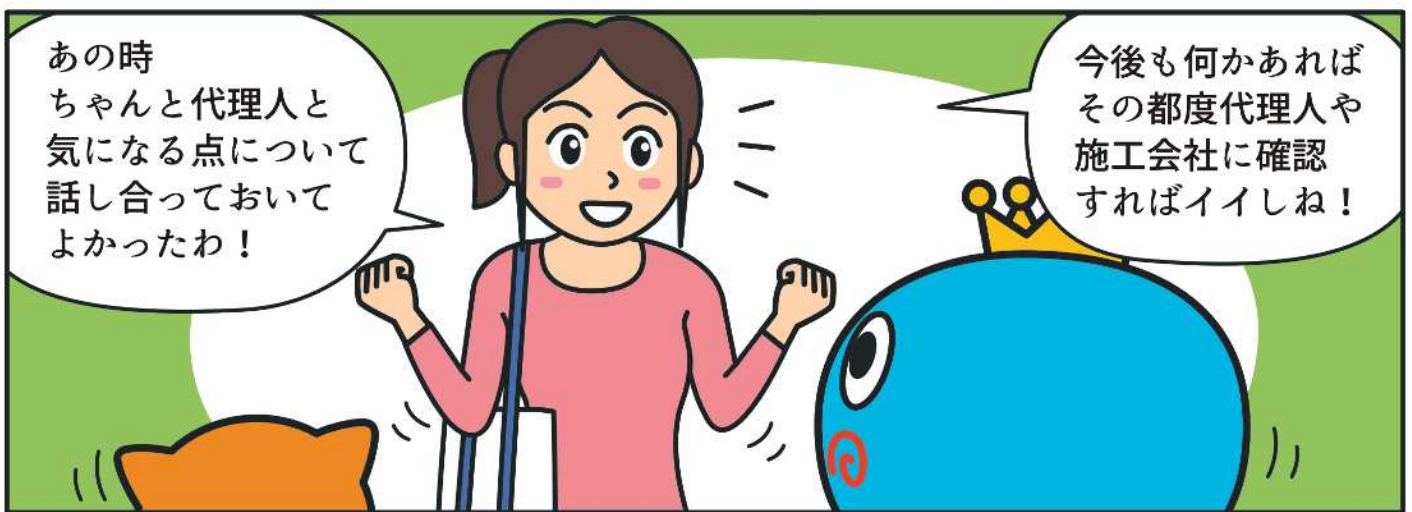


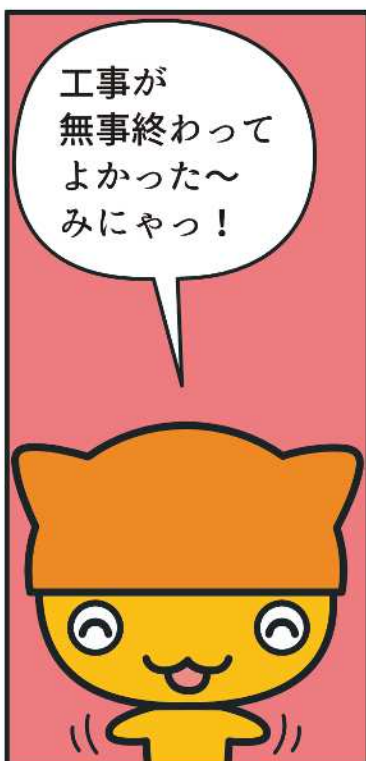












標識の参考例

開発事業

- 敷地 500 m²以上における建築物の建築や宅地造成
(敷地 500 m²未満においても、一定戸数以上の場合は該当)

開発事業 計画概要		令和 年 月 日	
(中高層建築物)		西宮市開発指導課 受付 第 - 号	
事業場所	住所 氏名	配置図 N ▲	
事業主	電話		
申請代理人 又は連絡者	所在地 氏名 電話		
事業概要	1.建築物の用途 2.開発面積 m ² 3.建築面積 m ² ・ 延べ面積 m ² 4.建築物の高さ m 5.建築物の階数 地上 階 地下 階 6.戸数 戸 7.駐車台数 敷地内 台・敷地外 台 8.工事予定期間 年 月 日 ~ 年 月 日		
この計画についてお知りになりたい方は、事業主又は申請代理人、連絡者まで連絡してください。			
※「追記欄」			

小規模集合住宅等の建築

- 開発事業にあたらぬもののうち、住戸等の数の合計が10以上の一つまたは複数の集合建築物の建築

小規模集合住宅等 計画概要		令和 年 月 日	
(中高層建築物)		西宮市開発指導課 受付 第 - 号	
事業場所	住所 氏名	配置図 N ▲	
事業主	電話		
申請代理人 又は連絡者	所在地 氏名 電話		
事業概要	1.建築物の用途 2.敷地面積 m ² 3.建築面積 m ² ・ 延べ面積 m ² 4.建築物の高さ m 5.建築物の階数 地上 階 地下 階 6.戸数 戸 7.駐車台数 敷地内 台・敷地外 台 8.工事予定期間 年 月 日 ~ 年 月 日		
この計画についてお知りになりたい方は、事業主又は申請代理人、連絡者まで連絡してください。			
※「追記欄」			

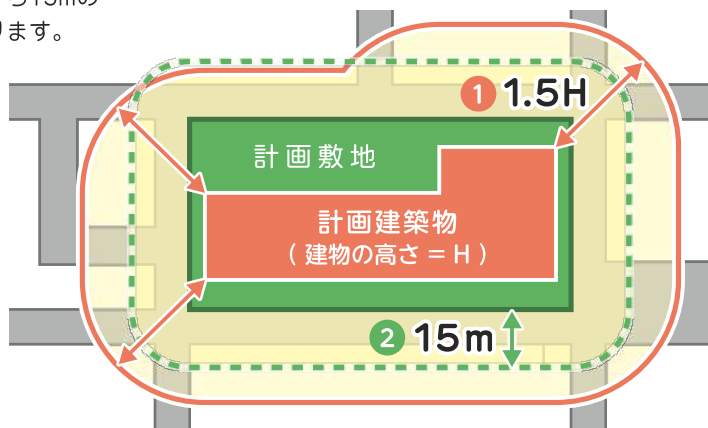
上記各手続きの開始より、原則30日以内に標識が現地に設置されます。

また、上記の事業に該当しない場合であっても、中高層建築物（高さ10m超または4階建て以上の建築物）に該当する場合、標識が設置されます。

近隣説明範囲

- 1 建築物の外壁等から最高高さの1.5倍の範囲
- 2 敷地から15mの範囲
- 3 上記協議範囲に含まれる自治会等

※小規模集合住宅等の建築など、敷地から15mの範囲のみが対象となる場合などもあります。



配布説明資料の参考例

令和〇〇年〇月〇日

ご近隣のみなさまへ

事業主 ○〇 ○〇

(仮称)〇〇計画についてお知らせ

このたび、〇〇町〇〇番地において共同住宅の建築を計画しておりますので、ご挨拶を申し上げます。
近隣のみなさまには、何かとご迷惑をおかけいたしますが、計画についてご理解たまわり、ご意見、ご要望などをお聞かせ頂ければ幸いです。
計画についてのお問い合わせがございましたら、下記の連絡先(申請代理人)までご連絡ください。
なお、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づき、下記のとおり計画内容についてお知らせいたします。

記

(事業計画)

事業名称 : (仮称)〇〇計画
工事場所 : 西宮市〇〇町 〇〇番 (地番表示)
事業主 : (住所)〇〇市〇〇(氏名) 電話(〇〇) * * - * * * *
申請代理人 : (所在地)〇〇市〇〇(氏名) 電話(〇〇) * * - * * * *
工事施工者 : (所在地)〇〇市〇〇(氏名) 電話(〇〇) * * - * * * *
※工事施工者が未定の場合は、「未定(決まり次第お知らせします)」と記載する

事業の概要

1. 建築物の用途 共同住宅(分譲・賃貸)
2. 敷地面積 〇〇.〇〇㎡
3. 建築面積 〇〇.〇〇㎡、延べ面積 〇〇.〇〇㎡
4. 建築物の高さ 〇〇.〇〇m
5. 建築物の階数 地上 階 地下 階
6. 戸数 〇戸 ※例:住宅 〇戸、店舗 〇軒、病院 〇棟 等
7. 駐車台数 敷地内 〇台・敷地外 〇台
8. 工事予定期間 令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日

工事内容等につきましては、別紙を参照願います。また詳細内容が決定次第改めてご説明させていただきますので、ご理解のほどよろしく願っています。

以上

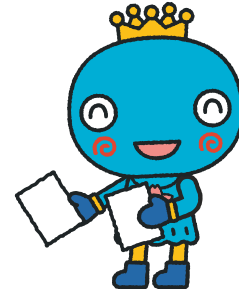
連絡先(申請代理人)
氏名: 〇〇〇〇
所在地: 〇〇〇〇
電話: (〇〇) * * - * * * *

図面

- 付近見取り図
- 配置図
- 平面図
- 立面図・断面図
- 屋根伏図(屋上利用のある場合)

工事計画について 記載した資料

- 工事の作業予定時間
- 作業休日
- 工事車両の運行計画図
- ガードマン配置等の安全計画図
- 工事中の騒音・振動・粉塵などの
公害対策・安全対策の内容



こんな資料なども
添付されます

中高層建築物(建物高さ10m超または地上4階建て以上)の場合

- 日影図(冬至日、測定面は地盤面及び地盤面から4mの高さ)
午前8時から午後4時までの30分ごとの時刻日影図、等時間日影図
- 電波障害に関する対応方法及び連絡先 ※高さ10mを超える建築物に限る

建物の管理について

- 単身者住宅を10戸以上有する集合建築物にあっては、管理人の配置及び管理規約に関すること
- ペット飼育の可否および管理規約
- 集合建築物にあっては、入居者の自治会その他住民組織への加入の促進及び連携に関すること
- 深夜営業を行う施設・店舗等、周辺的生活環境に及ぼす影響が大きい場合は営業時間に関すること

事業主への要望の具体例

以下のような要望は、各種法令の制限によらない事業主への「お願い事項」となります。誰かが強制できるものではなく、実現の可否は事業主の判断によることにご留意ください。

よくある要望の例

プライバシー対策について

- 計画している窓の位置や形状を変更してほしい。
- 窓をすりガラスにして、こちらが見えにくくしてほしい。
- 自宅との境界に目隠しフェンスを設置してほしい。

ゴミ置き場などの衛生対策について

- ゴミ置き場にカラス対策をしてほしい。
- ゴミステーションの位置を変更してほしい。
- 落ち葉が多くて掃除が大変なので、樹種の選定に配慮してほしい。

駐車場について

- 機械式駐車場の高さを下げてほしい。
- 機械式駐車場の周囲に目隠しフェンスや植栽を設置してほしい。
- 排気ガスが気になるので前向き駐車してほしい。

建物について

- 建物の外壁をなるべく自宅から離してほしい。
- 建物の高さをなるべく下げてほしい。

工事について

- 通学時間を考慮して、工事用車両の出入りは○時からにしてほしい。
- 搬入車両の待機は近隣で行わないでほしい。
- 着工前と着工後に家屋調査を実施してほしい。
- 騒音・振動表示装置を工事現場に設置してほしい。
- 工事協定（工事に関するトラブル発生時の取り決め）を締結してほしい。

説明方法について

- 説明会を開催してほしい。

※地域ごとの意向や事情に柔軟に対応するため、説明会を必ず行うことまで条例で課していません。近隣住民や自治会などから要望を受けた事業主が、開催するか・しないかを判断するものです。



よくある Q&A



Q 標識は近隣協議が開始される前に設置されますか？

A. 近隣協議の開始時期は事業者によるため、
標識設置前から協議を開始する場合があります。



Q 事業を行うにあたって、近隣住民の同意は必要ないですか？

A. 本条例においては、近隣住民等の同意を義務付けた規定はありませんので、同意が無くても手続きは進められます。



Q 意見や要望がちゃんと伝わっているか不安なのですが・・・？

A. 方法例として、書面で意見や要望を明確に伝え、事業者からの書面回答を
求めることで、事業者との協議記録を残すことが出来ます。



Q 近隣住民の要望どおり事業計画を変更するよう、市から事業者へ指導してもらえませんか？

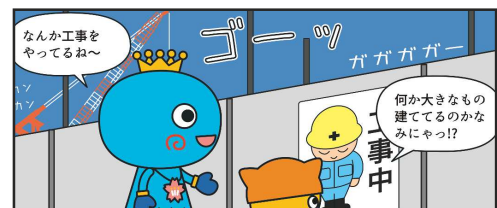
A. 事業計画が法律や条例に適合していれば、
市がそれ以上のことを指導することは出来ません。

Q 説明を拒否した場合どうなるのですか？

A. 意見や要望がある場合は事業者には伝えなければ、協議する内容がなかったとして
事業者は市に報告し、手続きは進んでしまいます。

Q 解体工事は近隣協議の対象となりますか？

A. 本条例は建築行為などに伴う手続きのため、
解体工事に関する内容は対象外となります。



Q 発生する日影について制限はないのですか？

A. 本条例による制限はありません。建築基準法において、中高層建築物の場合は
周囲の建築物等に与える日影を一定限度以下に制限しています。

Q 建物や土地の安全性は審査されないの？

A. 本条例では審査対象外ですが、建物の安全性は「建築基準法」、
一定規模以上の開発事業における土地の安全性は「都市計画法」や「宅地造成等規制法」等において審査されます。



どんな手続きの種類がある？

■ 開発事業



- 500㎡以上の敷地での、建築物の建築または宅地造成
- 換算戸数が10以上の事業

* 換算戸数算定表

戸当たりの専有床面積	割合
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

周辺環境への影響を考慮し、さまざまな厳しい制限を設けています。

最低敷地面積・外壁後退距離・道路・排水施設・敷地内の緑化・駐車場・自転車駐車場・清掃施設などに関して市との協議が必要です。

※戸建て住宅や小規模な増改築の場合は、下の簡略協議事業に該当する場合があります。

■ 小規模集合住宅等の建築



- 500㎡未満の敷地での、住戸等の数が10以上の建築物の建築

事業規模は比較的小さいものの、周辺環境への影響を考慮し、一定の制限を設けています。

最低敷地面積・外壁後退距離・駐車場・自転車駐車場・清掃施設などに関して市との協議が必要です。



事業計画段階での近隣住民等との協議が必要

■ 小規模開発事業 (その他)

- 500㎡未満の敷地での、戸数10戸未満の建築物の建築

■ 簡略協議事業

- 500㎡以上の敷地での、戸建て住宅や小規模な増改築等

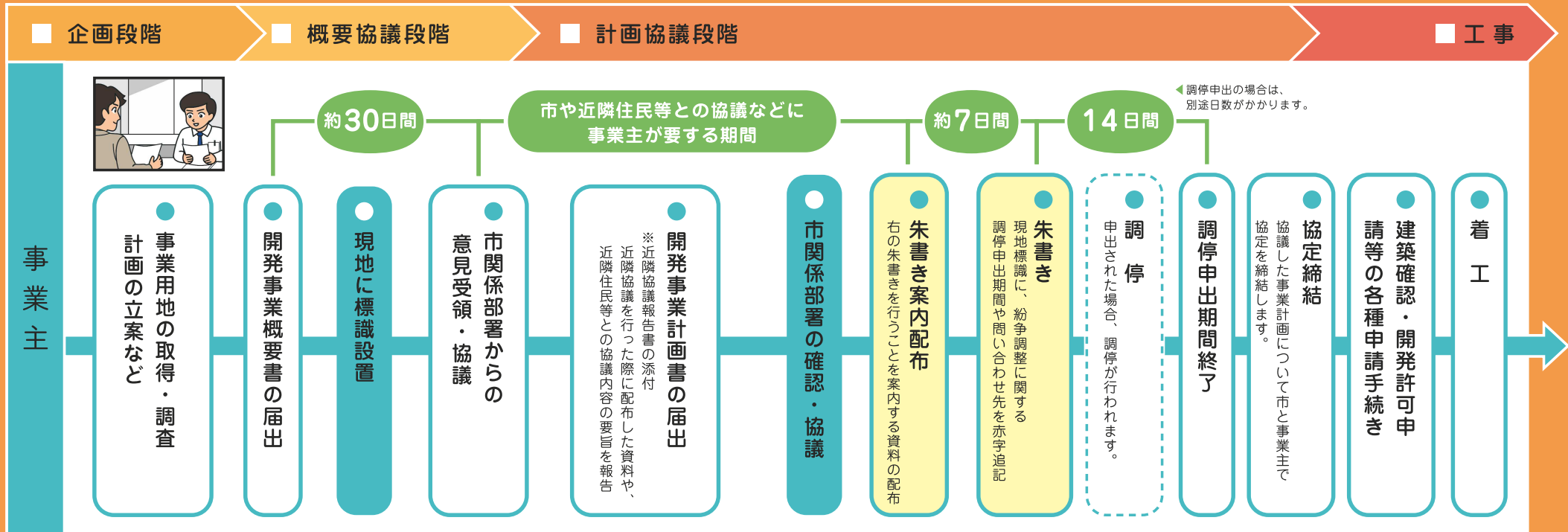


近隣住民等との協議は義務付けておりませんが、一定の制限を設けています。

最低敷地面積・外壁後退距離・階数・高さなどに関して市との協議が必要です。

※ただし、中高層建築物（建築物の高さが10m超または地上4階建て以上）の場合は、事業計画段階での近隣住民等との協議が必要となります。

手続きの流れ (開発事業の場合)



近隣住民

● 計画説明資料が配布される
※配布開始時期は事業によって異なります

- 説明を受ける
面談や投函などによる説明資料の受領
- 意見や要望を伝えて話し合う

● 継続協議事項がある場合は、
事業主と話し合ってください

※工事施工者が未決定などの理由により、現時点で決定できない事項が生じる場合も有ります。その場合は、施工者決定後に再説明を求めるなど、建設的な協議をお願いいたします。

● 調停の申出
申出した場合、
調停が行われます。
※詳細は建築調整課
(20ページ参照)まで

こんなのが隣に建つのね…

日当たりが悪くならないかしら…

あとは…娘の受験勉強など

もちろん工事を行うにあたってご迷惑をおかけするかと思いますが出来る限りの配慮はいたします

コト

なんか工事をやってるね〜

ガガガガ

何か大きなもの建ててるのかなにやっ?

あらかみやさんとみにやっこ!

ここにはマンションが建つよ!

「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」とは？

西宮市内で建物を建てる時のルールを示しており、ゆとりのある、快適なまちなみをつくり出すために定めているものです。

● 事業主が本条例に基づいて行うことは、大きく以下の2つに分けられます。

- 1 公共施設等の整備
- 2 近隣住民等との協議

西宮市では本条例によって、一定規模以上の事業が行われる際、近隣住民等への事業計画の説明が事業計画段階で行われる機会が創られています。

この機会を上手に使う、気になる点は事業者へ伝え、話し合しましょう。



調停手続について

市では別途、「開発事業等に係る紛争調整に関する条例」に基づく調停手続を設けています。紛争の当事者双方に協議の場を提供し、相互の立場を尊重しつつ、自主的な解決を目指していく制度です。ただし、対象となる事業は「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」において、近隣住民等との協議が必要な事業に限ります。

※制度の詳細は、以下の建築調整課までお問い合わせください。

開発事業などに関するお問い合わせ窓口

開発指導課	建築調整課
<ul style="list-style-type: none">●「<u>開発事業等におけるまちづくりに関する条例</u>」に関するご質問は、 <p>0798-35-3691（開発事業指導チーム） 0798-35-3620（小規模開発指導チーム）</p>	<ul style="list-style-type: none">●「<u>開発事業等に係る紛争調整に関する条例</u>」に関するご質問は、 <p>0798-35-3789 （事務・紛争調整チーム）</p>

●各公共施設に関する事など、担当課が異なる場合は、取り次ぎさせていただくこともございますのでご了承ください。

西宮市役所

マンガでわかる！にしのみやの開発事業

令和5年2月28日

建築・開発指導部 開発指導課

