

お 知 ら せ

～ 「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 ～

新規情報

◆地区指定の見直しについて

令和6年度上半期定期見直しの検討による、地区指定の変更はありません。
次回の定期見直しについての公表は、令和7年1月を予定しています。

◆本要綱に基づく届出の取り扱いについて

「受入困難地区」、「準受入困難地区」、「特別監視地区」、「監視地区」、「予測地区」における「10戸以上または開発区域面積2,000㎡以上」の住宅開発については、原則として土地取引の前に事前協議（届出）をお願いしています。この事前協議により開発状況を正確に把握し、今後の児童・生徒数を予測することで、教育環境保全のために必要な対応を行っています。

事前協議と実際の開発時期では、地区指定に相違が生じる場合があるため、本指導要綱は、事前協議ではなく『開発にかかる関係法令等に基づく申請等』がなされたものに適用しています。

◆規模の大きな住宅開発事業について

地区指定のない校区や「予測地区」、「監視地区」に指定されている校区における住宅開発事業について、開発規模が大きく学校に与える影響が大きいと予想される場合は、さらなる戸数の削減や入居時期を複数年度に分散させる等の協力を、お願いする場合があります。

皆様には、ご迷惑をお掛けしますが、引き続き、本市の教育環境保全のために、ご理解とご協力をお願いいたします。

概要

現在、西宮市内では、共同住宅等の住宅開発に伴い、一部の学校で教室不足が生じています。

こうした状況から、西宮市では文教住宅都市としての良好な教育環境を守るため、児童・生徒の受入が困難又は困難となることが予測される学校区を公表するとともに、受入が困難な学校区において一定規模以上の戸数を有する共同住宅等の住宅開発に対して、延期や中止、計画の変更などを求める指導要綱を定めております。

あらし

- 学校施設と生徒・児童・幼児数の関係から、教室数などが不足又は不足するおそれがある学区を教室数不足などの状況により、「受入困難地区」、「準受入困難地区」、「特別監視地区」、「監視地区」、「予測地区」として指定し、公表します。
- 「受入困難地区」、「準受入困難地区」、「特別監視地区」、「監視地区」、「予測地区」における「10戸以上または開発区域面積2,000㎡以上」の住宅開発については、原則として土地取引の前に事前協議（届出）が必要となります。事前協議（届出）の窓口は、教育委員会学校施設計画課（本庁舎6階）となります。なお、本届出は「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」付則に定める関係法令等に基づく申請等には該当しません。適用を受ける地区指定を確定するものではないことにご留意ください。また、関係法令等に基づく申請等とは、「大規模開発に伴う協力要請に関する指針に基づく協議」、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例に基づく概要書」、「都市計画法第29条に基づく開発許可」といったものを指します。
- 「受入困難地区」内では、10戸以上の住宅開発を教室不足などが解消するまで抑制します。
- 「準受入困難地区」内では、30戸以上の住宅開発を教室不足などが解消するまで抑制します。
- 「特別監視地区」内では、別に定める戸数以上の住宅開発を算定基準により算出した戸数及び定める上限戸数を超えないよう教室不足などが解消するまで抑制します。
- 「監視地区」内では、別に定める戸数以上の住宅開発を算定基準により算出した戸数を超えないよう教室不足などが解消するまで抑制します。
- 高齢者向け住宅であって、高齢福祉関連法令等の手続きが行われていることが確認できる場合や、安否確認サービス・生活相談サービスを提供し、かつ、入居資格者が60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者、及びこれらの者と同居する者で、中学生以下は入居できないことが確認できる場合は、本要綱に基づく戸数制限の対象外です。
- 指定の定期見直しは、年2回（4月と10月）行います。また緊急性がある場合は随時に見直すこともあります。

指定地区について

指定地区名	定義
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、児童及び生徒の受入れが明らかに困難な通学区域
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
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なることから、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
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
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

【特別監視地区及び監視地区における住宅開発抑制の対象と開発戸数算定基準】

住宅開発抑制の指導対象戸数及び開発戸数算定基準は、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の区分に応じ、それぞれ同表に定めた数。

【特別監視地区】

容積率	指導対象戸数	算定基準
容積率80%	30戸	開発区域の面積÷120㎡ ただし、上記で算定した戸数が38戸を超える場合は38戸
容積率100%	30戸	開発区域の面積÷95㎡ ただし、上記で算定した戸数が38戸を超える場合は38戸
容積率150%	31戸	開発区域の面積÷65㎡ ただし、上記で算定した戸数が39戸を超える場合は39戸
容積率200%	40戸	開発区域の面積÷50㎡ ただし、上記で算定した戸数が50戸を超える場合は50戸
容積率300%	58戸	開発区域の面積÷35㎡ ただし、上記で算定した戸数が73戸を超える場合は73戸
容積率400%	80戸	開発区域の面積÷25㎡ ただし、上記で算定した戸数が100戸を超える場合は100戸
容積率500%	100戸	開発区域の面積÷20㎡ ただし、上記で算定した戸数が125戸を超える場合は125戸

【監視地区】

容積率	指導対象戸数	算定基準
容積率80%	30戸	開発区域の面積÷120㎡
容積率100%	30戸	開発区域の面積÷95㎡
容積率150%	31戸	開発区域の面積÷65㎡
容積率200%	40戸	開発区域の面積÷50㎡
容積率300%	58戸	開発区域の面積÷35㎡
容積率400%	80戸	開発区域の面積÷25㎡
容積率500%	100戸	開発区域の面積÷20㎡

※この表において「開発区域」とは、住宅開発の事業が施行される区域をいう。

指定する地区

■ 受入困難地区

学校区	学校区内町名
大社小学校区 (指定期間延長)	清水町、満池谷町、城山、桜谷町、南郷町、越水町、神垣町、柳本町 (西田町、大井手町、若松町、室川町は、平成 20 年 4 月 1 日から他の小学校区となりました。)

■ 準受入困難地区

学校区	学校区内町名
深津小学校区	大屋町 (1~3・12~18・24~29 番)、中島町 (1・8~12・19~21 番)、田代町、高畑町、深津町、高松町 (6・8~22 番)、神明町 (1・2・5~8 番)、神祇官町、芦原町 (1~3・5~11 番)、西福町、中殿町 (1・2 番)
夙川小学校区	羽衣町、霞町、大谷町、御茶家所町、郷免町、松園町、相生町、殿山町、雲井町、深谷町、高塚町、松生町、木津山町、久出ヶ谷町、菊谷町、松ヶ丘町

■ 特別監視地区

学校区	学校区内町名
神原小学校区	奥畑 (1~7 番)、結善町、名次町、北名次町、神原 (1~13 番)、神園町 (1・2 番)、獅子ヶ口町、大社町 (3~6・11・12 番)
上甲子園小学校区	甲子園口 1~6 丁目、津門飯田町、戸崎町
春風小学校区	上甲子園 1~5 丁目、今津野田町、今津上野町、甲子園春風町、甲子園浦風町、甲子園浜田町、甲子園六石町、甲子園砂田町、甲子園三保町

■ 監視地区

学校区	学校区内町名
広田小学校区	大社町 (1・2・7~10・13 番)、愛宕山、岡田山 (1~3 番)、高座町、北昭和町、丸橋町、能登町、大畑町、河原町、広田町、中屋町
津門小学校区	津門稲荷町、津門仁辺町、津門宝津町、津門大箇町、津門綾羽町、津門呉羽町、津門西口町、津門大塚町、今津曙町、今津山中町
瓦林小学校区	瓦林町 (22~31 番)、熊野町 (5~15 番)、松山町、松並町、日野町 (大森町 3~12・15~18 番は、平成 28 年 4 月 1 日から他の小学校区となりました。)
高木小学校区	甲風園 1~3 丁目、高木東町、高木西町、北口町、長田町、南昭和町 (3 番)、荒木町 (1~4 番)、大森町
高木北小学校区	伏原町、薬師町、林田町 (1~8・10・11 番)、野間町
香櫨園小学校区	大浜町、川東町、川添町、川西町、中浜町、掘切町、屋敷町、松下町、弓場町、上葭原町、中葭原町、下葭原町、市庭町 (6~9 番)、神楽町 (5~7 番)、宮西町 (3・4・7・8・10~14 番)
安井小学校区	安井町、千歳町、寿町、平松町、六湛寺町 (1・9 番)、常磐町、分銅町、末広町、江上町、城ヶ堀町、櫨塚町、和上町 (5 番)、産所町 (14・15 番)、神楽町 (8~12 番)、中前田町、中須佐町、津田町、西田町、大井手町、若松町

■ 予測地区

学校区	学校区内町名
甲陽園小学校区	神園町 (3~16 番)、甲陽園山王町、甲陽園本庄町、甲陽園日之出町、甲陽園若江町、甲陽園西山町、甲陽園目神山町、奥畑 (8 番)、神原 (14・15 番)、甲山町 (1~75 番地)、六軒町、五月ヶ丘、新甲陽町、甲陽園東山町
段上西小学校区	甲東園 1・2 丁目、仁川町 2 丁目、段上町 1~5 丁目、段上町 7 丁目 (1・8 番…百間樋川以西)、段上町 8 丁目 (1・2・6~10 番…百間樋川以西)、上大市 3・4 丁目
樋ノ口小学校区	樋ノ口町 1・2 丁目、大島町、若山町、門前町、林田町 (9 番)、堤町、荒木町 (5~22 番)、上之町

問い合わせ先：西宮市教育委員会 学校管理課
西宮市役所 都市計画課

(0798)-35-3325 (本庁舎 6 階)
(0798)-35-3660 (本庁舎 5 階)