

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 建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (4) 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) 建築物の建築で、敷地の規模が300㎡以上の行為。
- (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、土地を利用する区域の面積が300㎡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
- (5) 西宮市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条に規定する許可又は協議が必要となる建築行為

(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、速やかに届出を行うものとする。

(その他)

第8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。

付 則

この要綱は、令和6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 120 条第 1 項に規定する認定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 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

別表 2

- 1 建築基準法第 85 条第 6 項に規定する仮設建築物の建築
- 2 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) 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する付属建築物の建築
 - (3) 用途変更を伴わない建替及び増改築において、建替及び増改築後の延べ面積が従前の延べ面積の 1.5 倍以下であるもの

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 敷地内の緑化

(1) 保全区域、育成区域及び共生区域において、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以上のもので、竹を除く）5本/100㎡以上かつ低木（高木以外のもののうち、高さ0.3m以上のもの）100本/100㎡以上の割合すること。

また、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 必要本数の2分の1を限度として、高木1：低木20の割合で置き換えることができる。

ウ 残置緑地の植栽は、上記アと同様の割合とすること。

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 (内20%以上)	50%以上 (内10%以上)	40%以上
3000㎡以上 1ha 未満	50%以上	40%以上	30%以上
500㎡以上 3000㎡未満	40%以上	30%以上	30%以上
300㎡以上 500㎡未満	30%以上	20%以上	20%以上

() 内は、残置緑地率※

※ 残置緑地とは、造成等を行わず、既存の緑地を保全する部分を示す。

第3章 土地利用行為に関する個別基準

共通基準に加え、次に示す土地利用行為においては各項目の基準を遵守すること

1 要綱第3条(2)に規定する行為(資材置場等)の場合

- (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) 道路に面する部分は生垣等を配置するなど、周辺環境に配慮すること。

第4章 配慮事項

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 建築物の形態及び外観は、周辺の環境に配慮したものとする。
- (4) 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5章 土地利用行為を行う敷地が市街化調整区域の内外にわたる場合等の取扱

- (1) 建築物の敷地が市街化調整区域における区分(保全、育成、共生)の内外にわたる場合又は、区分の2以上にわたる場合における緑化率については、当該各部分の緑化率に各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。