

項目	地域	川西市（開発行為等指導要綱）					
適用範囲	1. 市街化区域内で行われる開発行為等。 2. 都市計画法第43条第1項に該当する開発行為等。						
宅地事業計画	1. 画地規模(第7条)						
	(1) 戸建住宅の画地面積は次表の面積を最小画地とする。						
	用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域 商業地域
		法定容積率	法定容積率	法定容積率	法定容積率		
		80%	100%	150%	200%及び300%		
	戸建住宅	150㎡	120㎡	120㎡	100㎡	100㎡	100㎡
	(2) 長屋住宅の画地面積は次表の面積を最小画地とする。						
	用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域 商業地域
		法定容積率	法定容積率	法定容積率			
		80%	100%	150%・200%及び300%			
長屋住宅	120㎡ ×戸数	100㎡ ×戸数	60㎡×戸数		60㎡×戸数	60㎡×戸数	
(3) 共同住宅の敷地面積に対する建築可能戸数は、次表の戸当たり必要敷地面積により算出を行うものとする。							
用途地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域	商業地域
	法定容積率		法定容積率	法定容積率			
		80%及び100%	150%	200%及び300%以上			
共同住宅	A	60㎡	55㎡	50㎡	50㎡	50㎡	40㎡
	B	60㎡	45㎡	40㎡	40㎡	40㎡	40㎡
(備考)							
① A：Bに該当する場合以外の実開発行為等。 B：次のいずれかに該当した場合、Bに該当するとみなす。土地区画整理事業の事業区域内、地区計画区域内の実開発行為等又は施行区域面積 3,000㎡以上の開発行為等。 ② 単身者用共同住戸は、3.5戸で1戸とみなす。 ③ 「川西能勢口駅周辺都市整備計画基本構想」（以下、「駅周辺構想」という。）の区域における開発行為等で、次に定める要件をすべて満たす開発行為等については、戸数規制をしないものとする。 1. 商業地域又は近隣商業地域。 2. 開発区域が500㎡以上で、密集市街地を改善するもの。 3. 道路沿いに公開空地（幹線道路については3m、その他の道路については2mの歩道状空地）を設ける。 4. 緑地（兵庫県条例に該当するもの以外は敷地面積の5%）を設ける。 ④ 地区整備計画区域内で、最低敷地面積が定められている区域は除く。							
2. 計画人口 戸当たり（一世帯当たり） 3.5人。 ただし、単身者用共同住戸は一世帯当たりの世帯人員を1人とみなす。							
協議・協定	1. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく許認可申請に先立ち、市長に事前協議を申し出ること。 2. 1ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、「川西市開発行為等調整委員会」に説明し、事前に指示を受けること。						
公共・公益施設の負担	1. 負担金関係 ① 開発負担金 ……なし ② 上水道負担金……水量確保に要する費用等の負担について、水道事業管理者と別途協議する。						

項目	地域	川西市（開発行為等指導要綱）																												
公共・公益施設の負担		<p>2. 公園（第9条） 事業者は、次表の基準に基づいて技術基準により公園整備を行うものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公園</th> <th colspan="2">住宅</th> <th>住宅以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">通常</td> <td>施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満</td> <td colspan="2">施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上</td> </tr> <tr> <td>3㎡/人かつ150㎡以上</td> <td colspan="2">3㎡/人かつ300㎡以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">(備考)②に該当する場合</td> <td>施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満</td> <td colspan="2">施行区域面積1ha以上</td> </tr> <tr> <td>施行区域面積の3/100かつ 150㎡以上</td> <td colspan="2">施行区域面積の3/100かつ300㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(備考) ①3,000㎡以上の共同住宅の開発行為等で、駐車台数を戸数分確保する場合は、1/2免除とする。ただし、下記②に該当する場合は適用しない。 ②「駅周辺構想」区域内で、指導基準『1.画地規模(3)(備考)③』の条件を全て満たすもの。 ③土地区画整理事業の事業区域内については、全部免除とする。</p> <p>3. 緑地基準（第9条）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発行為等の目的</th> <th>敷地面積</th> <th>敷地面積に対する緑地率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全用途の建築物（戸建て住宅は除く）</td> <td>1,000㎡未満</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 敷地面積1,000㎡以上は兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」に基づき確保すること。 ※ 商業地域又は近隣商業地域内の敷地面積1,000㎡未満の計画は、可能な限り緑地の確保に努めるものとする。</p> <p>4. 公益施設（集会施設）用地（第9条）</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上</td> </tr> <tr> <td>公益施設用地</td> <td>施行区域面積の3/100</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ①土地区画整理事業の事業区域内については、全部免除とする。 ②「駅周辺構想」区域内で、指導基準『1.画地規模(3)(備考)③』に該当する場合は集会施設の用地は免除とし、施設は建物内に設置することができる。</p>	公園	住宅		住宅以外	通常	施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満	施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上		3㎡/人かつ150㎡以上	3㎡/人かつ300㎡以上		(備考)②に該当する場合	施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満	施行区域面積1ha以上		施行区域面積の3/100かつ 150㎡以上	施行区域面積の3/100かつ300㎡以上		開発行為等の目的	敷地面積	敷地面積に対する緑地率	全用途の建築物（戸建て住宅は除く）	1,000㎡未満	5%	住宅	施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上	公益施設用地	施行区域面積の3/100
公園	住宅		住宅以外																											
通常	施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満	施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上																												
	3㎡/人かつ150㎡以上	3㎡/人かつ300㎡以上																												
(備考)②に該当する場合	施行区域面積3,000㎡以上 1ha未満	施行区域面積1ha以上																												
	施行区域面積の3/100かつ 150㎡以上	施行区域面積の3/100かつ300㎡以上																												
開発行為等の目的	敷地面積	敷地面積に対する緑地率																												
全用途の建築物（戸建て住宅は除く）	1,000㎡未満	5%																												
住宅	施行区域面積1ha以上又は戸数100戸以上																													
公益施設用地	施行区域面積の3/100																													
公共・公益施設	道路	施行区域内の幹線道路、補助幹線道路及び一般区画街路は別に定める技術基準に基づいて施工すること。また、施行区域内等に都市計画法第11条1項に基づく都市計画道路又は本市により新設され、若しくは改良予定道路がある場合は、市長と協議すること。																												
	公園	1. 開発行為等の目的、規模等に応じ、指導基準及び技術基準に基づいて、公園を設置し、市に無償で譲渡すること。 2. 開発行為等の目的、規模等に応じ、指導基準及び技術基準に基づいて、緑地の確保に努めること。																												
	上・下水道	1. 開発行為等に伴う必要な給水について、水道事業管理者と協議しなければならない。施行区域が20haを超える場合は給水計画及び給水に必要な水量確保に要する費用等の負担について、水道事業管理者と事前協議すること。 2. 開発行為等に伴う必要な下水道施設について、公共下水道管理者と協議のうえ、技術基準に基づいて整備すること。																												
	消防施設	施行区域内等に技術基準及び消防水利基準に基づく必要な消火栓又は防火水槽及び消防水利の標識を市の指定した箇所に設置すること。																												
	教育施設	一定規模以上の住宅を目的とした開発行為を行う場合、既設教育施設の受入態勢について、教育委員会と協議すること。																												
公害対策	川西市環境保全条例に定めのあるものについては、事業者は同条例に基づき必要な措置を講ずること。																													
文化財の保護	1. 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺において開発行為等を行う場合、事前に教育委員会と協議し、保存の必要がある場合はその対策を講ずること。																													

項目	地域	川 西 市 （開発行為等指導要綱）																			
文化財の保護		2. 前項に規定する地域以外で開発行為等を行うに際し、埋蔵文化財を発見した場合は、速やかに教育委員会に届け出てこれらの処置について協議し、事業者の責任において保存の対策を講じること。																			
その他の措置		<p>1. 駐車施設（第14条）</p> <p>(1) 戸建住宅又は長屋住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に1戸当たり1台以上の自動車駐車施設を設けるものとする。</p> <p>(2) 共同住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に次表の数値に基づいて自動車駐車施設を設けるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="359 635 1556 875"> <thead> <tr> <th>戸数の区分による設置率</th> <th>30戸以下</th> <th>31戸～100戸</th> <th>101戸以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業地域・商業地域</td> <td>3/10×戸数</td> <td>4/10×戸数</td> <td>6/10×戸数</td> </tr> <tr> <td>その他の地域</td> <td>6/10×戸数</td> <td>8/10×戸数</td> <td>10/10×戸数</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 単身用共同住戸の建築を目的とする開発行為等を行う場合、施行区域内に次表の数値に基づき設けるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="359 952 1033 1196"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>設置率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業地域・商業地域</td> <td>2/10×戸数</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域</td> <td>3/10×戸数</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 寄宿舍の場合、施行区域内に必要な台数分を設けること。</p> <p>(5) 店舗・事務所・倉庫・福祉施設等の場合の設置基準あり。</p> <p>2. 自転車等駐輪施設（第9条）</p> <p>(1) 共同住宅（ファミリー形式住居）及び駐輪場を共用する長屋住宅 施行区域内に1戸当たり1.5台以上の駐輪施設を設けるものとする。</p> <p>(2) 単身者用共同住戸 施行区域内に1戸当たり1台の駐輪施設を設けるものとする。</p> <p>(3) 寄宿舍 施行区域内に必要な台数の駐輪施設を設けるものとする。</p> <p>(4) 福祉施設・店舗・事務所・倉庫等の場合の設置基準あり。</p> <p>3. ごみ集積所（第9条）</p> <p>施工区域内にごみステーションを設けるものとする。ただし、2～3戸の場合は技術基準によること。</p> <p>(1) 設置数 大規模な開発行為等については10～20戸に1箇所、の割合で設置するものとする。</p> <p>(2) 規模 ・面積は1戸当たり0.3㎡以上とし建設戸数に乗じた大きさとする。ただし、単身用共同住戸については1戸当たり0.2㎡とする。また、21～50戸の共同住宅については、別に定める変化率に乗じた大きさとする。 51戸以上については、協議のうえ決定する。 ・間口は原則として、片側1.5mは確保する。</p>		戸数の区分による設置率	30戸以下	31戸～100戸	101戸以上	近隣商業地域・商業地域	3/10×戸数	4/10×戸数	6/10×戸数	その他の地域	6/10×戸数	8/10×戸数	10/10×戸数	用途地域	設置率	近隣商業地域・商業地域	2/10×戸数	上記以外の地域	3/10×戸数
戸数の区分による設置率	30戸以下	31戸～100戸	101戸以上																		
近隣商業地域・商業地域	3/10×戸数	4/10×戸数	6/10×戸数																		
その他の地域	6/10×戸数	8/10×戸数	10/10×戸数																		
用途地域	設置率																				
近隣商業地域・商業地域	2/10×戸数																				
上記以外の地域	3/10×戸数																				
施行改正年月日	住宅地造成事業に関する指導要綱	昭和42年	5月18日制定																		
	川西市宅地開発事業指導要綱	昭和48年	3月1日制定																		
	川西市小規模住宅地等指導要綱	昭和54年	4月1日制定																		
	川西市開発行為等指導要綱	平成5年	9月1日制定																		