
尼崎市住環境整備条例

大規模開発構想の協議制度の 手引

2023年3月8日

尼崎市 開発指導課

1 大規模開発構想の届出制度について	2
2 届出の対象となる事業.....	2
3 届出の時期について.....	2
4 市との協議・指導等について.....	2
5 手続の流れ.....	3
6 大規模開発構想の対象にならない事業について	6
7 大規模開発構想における説明会の開催日等について	6
8 説明会の結果報告について	7
9 住民等からの意見書.....	7
10 見解書の提出について	7
11 大規模開発構想の変更について.....	8
12 大規模開発構想の取下について.....	8
13 提出図書一覧表.....	9
14 問合せ先.....	10

1 大規模開発構想の届出制度について

住環境に大きく影響を及ぼす大規模な開発事業等について、あらかじめ、おおよそ計画内容が決まった段階（構想段階）で、まちづくりの視点から事業者と市及び住民等が話し合う手続を定め、良好な住環境の確保を図る制度です。条例で規定される開発事業は、以下の3つのことを指します。

- (1) 建築物を建築する事業（1戸建ての住宅を建築する事業を含む。）
- (2) 開発許可を要する事業
- (3) 特定工作物を建設する事業（都市計画法第4条11項に規定されるもの。）

2 届出の対象となる事業

- (1) 事業施行地積が10,000㎡以上の全ての開発事業
- (2) 飲食店業を除く小売店舗を建築する場合は、その事業施行地積が1,500㎡以上である開発事業

3 届出の時期について

届出時期は、事業のおおよその計画内容（構想）が決まった時期となります。

なお、尼崎市住環境整備条例第23条の規定による事前協議の作成に着手する前に提出してください。

4 市との協議・指導等について

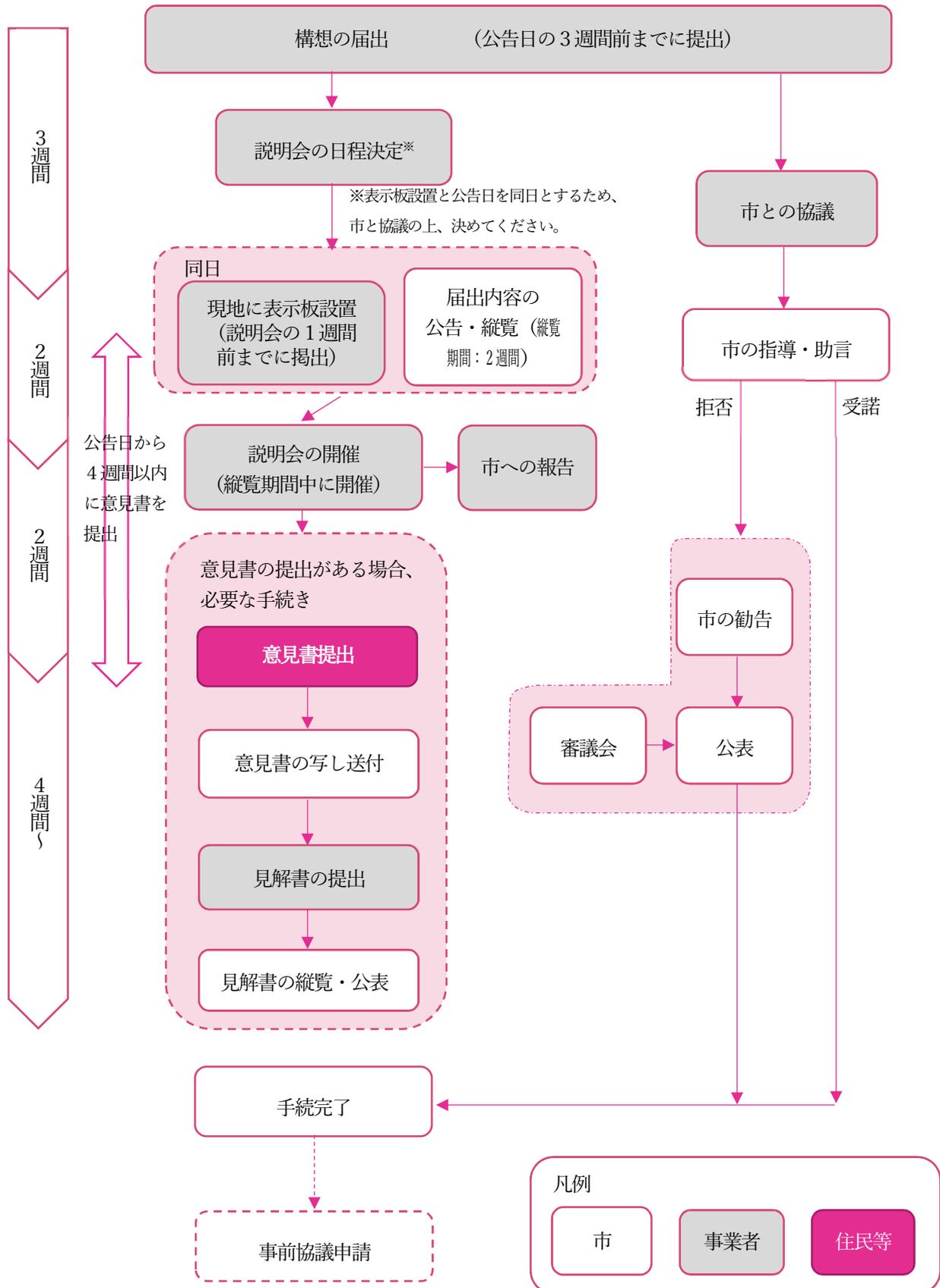
大規模開発構想に対して、市が策定した次のまちづくりの方針に適合しないと認めるときは、必要な助言又は指導を行います。

- (1) 都市計画マスタープラン・・・都市計画課
- (2) 商業立地ガイドライン・・・地域産業課
- (3) 緑の基本計画・・・公園計画・21世紀の森担当
- (4) 尼崎市住まいと暮らしのための計画*・・・住宅政策課

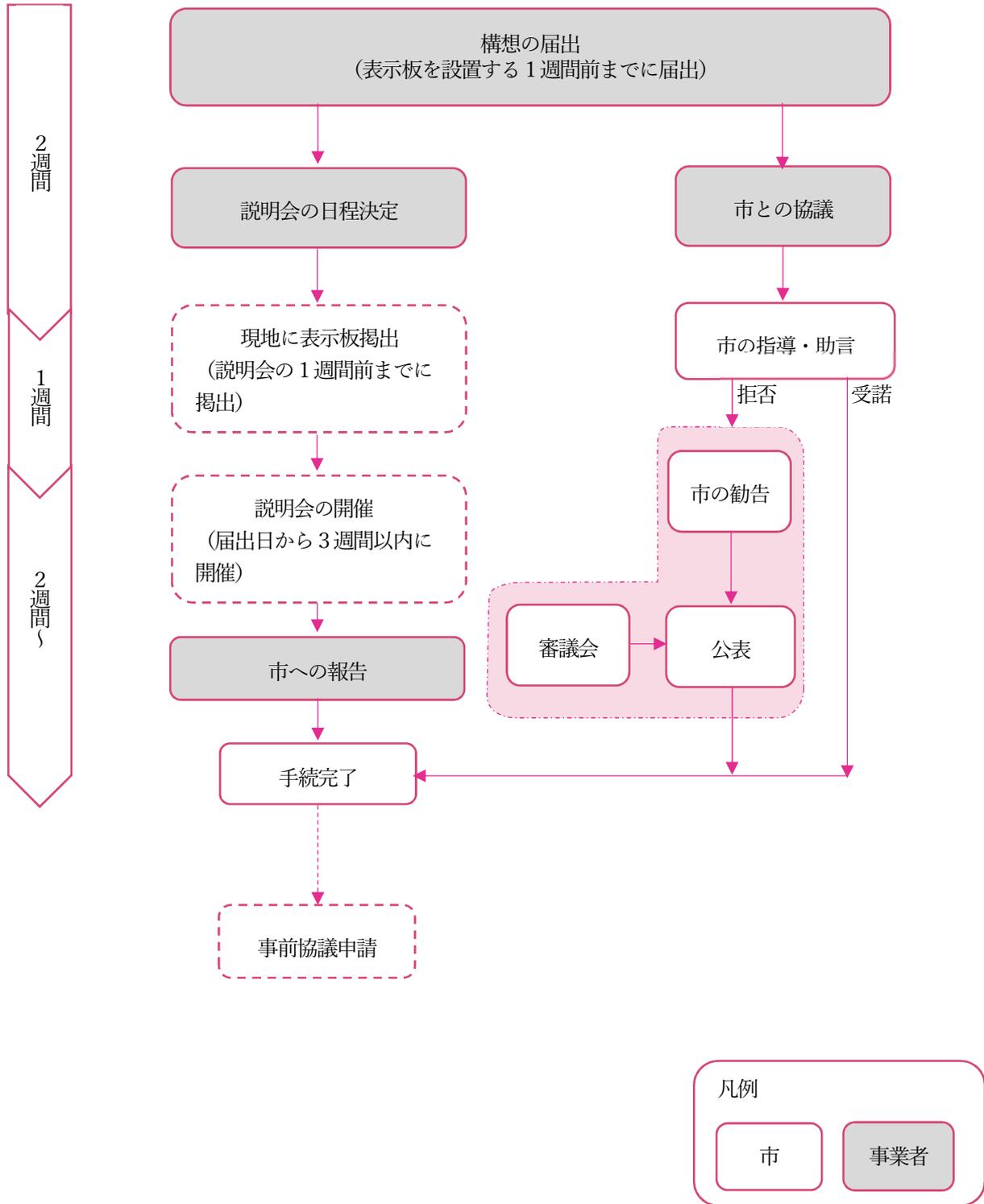
※前計画「住宅マスタープラン」の計画期間が終了し、新たに策定した計画となります。

5 手続の流れ

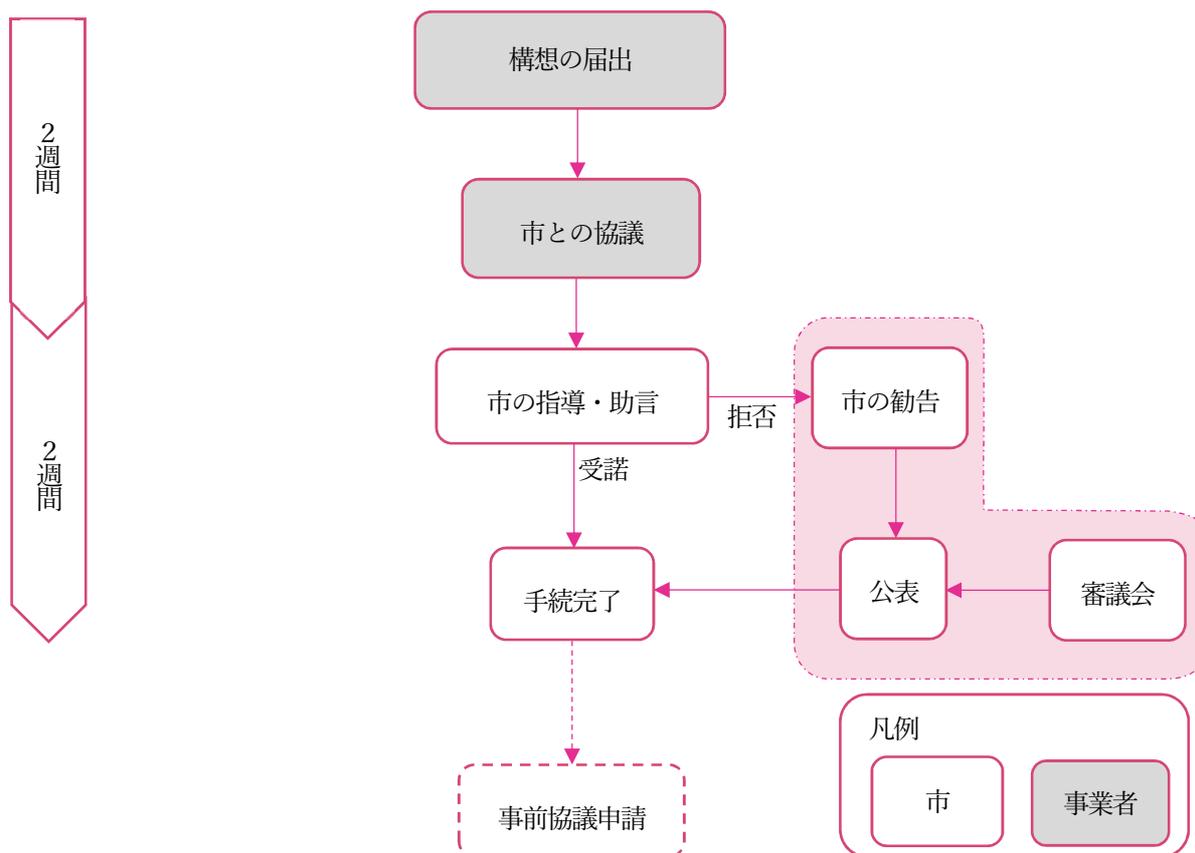
(1) 大規模開発構想の届出協議フロー 1 < 10,000㎡以上の大規模開発構想 >



(2) 大規模開発構想の届出協議フロー< 10,000㎡未満1,500㎡以上の小売店舗の場合>



(3) 大規模開発構想の届出協議フロー3 < 手続が協議と届出のみの場合（次の①又は②に該当するもの） >



① 事業施行地積が大きいだけで、建築等の規模が小さく周辺環境に及ぼす影響が少ない場合（次のいずれかに該当する場合に限ります。）

ア 建築物を新築する場合（イに該当する場合を除く。）で、その延べ面積が3,000㎡未満であるもの。

イ 建築物を新築する場合（小売店舗の用に供する部分が含まれるものに限る。）で、その延べ面積が3,000㎡未満、かつ、当該小売店舗の用に供する部分の面積が500㎡未満であるもの。

ウ 建築物を増築する場合で、増築に係る部分の延べ面積が既存建築物の延べ面積に対する割合が10分の2未満であるもの。

※事業が一旦完了している敷地（既存の建築物の建築基準法による検査済証が発行され、建物が使用されているもの）で、増築を行う場合は、(3) ①の届出対象とはなりません。

※届出は不要ですが、市のまちづくりの方針に適合するよう所管課と協議して下さい。協議に必要とする図書は、市のまちづくり方針の所管課と協議し、必要があれば所管課に提出して下さい。

- ② 小売店舗を含む事業で、その店舗面積（大規模小売店舗立地法に規定するもの）が500㎡未満の場合

6 大規模開発構想の対象にならない事業について

大規模開発構想の対象にならない事業は次のとおりです。（※市のまちづくり方針に適合するよう、所管課と協議を要する場合があります。）

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項第3号に規定する建築物を建築する事業（公益施設の開発行為）
- (2) 法第34条の2第1項に規定する都道府県等が行う建築物を建築する事業及び特定工作物を建設する事業（以下「建築事業等」という。）
- (3) 市街地再開発事業の施行として行う建築事業等
- (4) 住宅街区整備事業（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第2条第4号に規定する住宅街区整備事業をいう。）の施行として行う建築事業等
- (5) 工業専用地域（法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいう。）内における建築事業等（※開発許可を要する事業は大規模開発構想の対象となります。）
- (6) 公共事業の施行により建築物(中高層建築物又はワンルームマンションに該当するものを除く。以下この条において同じ。)の除却を余儀なくされた者がその除却される建築物に代わる建築物を建築する事業その他市長が良好な住環境の形成に支障がないと認める開発事業
- (7) 建築物に付属する門、塀のみを築造するもの
- (8) 事業が一旦完了している敷地（既存の建築物の建築基準法による検査済証が発行され、建物が使用されているもの）で、増築を行うもの

7 大規模開発構想における説明会の開催日等について

- (1) 事業予定地周辺住民に対する説明会の開催日時は、なるべく大規模開発構想を提出する前に決定してください。説明会の開催日時を決定しましたら、事業地が存する地域や近隣の町会、自治会等に対して、表示板設置

予定日・説明会の開催日時及び場所を説明し、説明会開催の周知と関係住民等との信頼関係の形成に努めください。

(2) 大規模開発構想の届出後、開発指導課は大規模開発構想の公告及び縦覧の手続を行います。表示板の掲出日と公告日を同日にする必要があるため、表示板の掲出日についてはあらかじめ、開発指導課と協議してください。

(3) 表示板（第9号様式の2）は、事業予定地の接道箇所すべてに設置してください。接する道路の延長が長い場合は、任意の40メートルの区間に1箇所ずつ設置してください。なお、工場等大規模な敷地において、増築後の延べ面積が既存建築物（撤去建築物を含む。）の延べ面積の1.5倍以上にならない場合については、その事業所等の主たる玄関、出入口に表示板を掲出することにより、敷地全体に対する掲出に代えることができます。併せて、表示板を設置したことを示す写真（遠景及び近景 各1枚）を開発指導課に提出してください。

なお、表示板はこの届出が完了し、条例第23条に基づく開発事業の事前協議を提出する日まで設置してください。

8 説明会の結果報告について

説明会開催後、速やかに説明会の結果報告書を開発指導課に2部（正本1部、副本1部）提出してください。

提出図書は、「13 提出図書一覧表」を確認ください。

9 住民等からの意見書

住民等は、表示板が設置された日（公告日と同日）から起算して4週間以内に、大規模開発構想に係る意見書（第12号様式の2）を開発指導課に提出することができます。

日数は表示板を設置した日を含みますので、例えば、4月1日に表示板を設置した場合でしたら、4月28日までに意見書の提出をすることができることになります。

10 見解書の提出について

意見書が提出された場合、その写しを事業者に送付しますので、事業者は大規模開発構想に係る見解書（第13号様式の2）を開発指導課に提出してください。見解書は開発指導課の窓口及びホームページで公表します。

1 1 大規模開発構想の変更について

(1) 変更の届出について

大規模開発構想の届出を行った内容を変更するときは、変更届が必要となります。変更内容が軽微な変更のみに該当する場合を除き、当初の届出と同じ手続きが必要となります。（「5 手続きの流れ」参照）

変更の届出は、大規模開発構想変更届出書に「1 3 提出図書一覧表」に記載の必要図書を添付の上、開発指導課に1 4部（正本1部、副本1 3部）、軽微な変更該当する場合は、2部（正本1部、副本1部）を提出してください。

(2) 軽微な変更の取扱いについて

次の内容のみを変更する場合は、軽微な変更該当するため、手続は届出と市との協議のみとなります。

（公告、縦覧、説明会の開催、意見書及び見解書の手続は省略されます。） 変更が複数ある場合はその変更内容の全てが、軽微な変更には当てはまらなければなりません。軽微な変更該当するかどうかは開発指導課に事前にご相談ください。

変更内容	軽微な変更となるもの
① 区域の変更	10%の増減（測量誤差・調査の誤りに限る。）
② 延べ面積の変更	10%の増加又は減少するもの全て
③ 建築面積の変更	10%の増加又は減少するもの全て
④ 高さの変更	10%の増加（10m以下の建物が10mを超える場合を除く。）又は減少するもの全て
⑤ 階数の変更	減少するもの全て

1 2 大規模開発構想の取下について

大規模開発構想の届出を取り下げるときは、「1 3 提出図書一覧表」を確認いただき、必要図書を添付の上、開発指導課に2部（正本1部、副本1部）提出してください。

1 3 提出図書一覧表

(1) 提出図書一覧表

	提出図書	部数
(1)大規模開発構想の届出	① 大規模開発構想届出書（第2号様式）	説明会の開催が必要な場合 正1部 副14部 （それ以外は、正1部、副1部） ※1 必要部数は届出前に担当者に相談してください。
	② 本人確認書類	
	③ 委任状	
	④ 付近見取図	
	⑤ 公図	
	⑥ 現況図	
	⑦ 施設の配置その他土地利用に係る構想を示す図面（土地利用計画図）	
	⑧ 大規模開発構想に係る区域及びその周辺を撮影した写真	
	⑨ 大規模開発構想に係る区域の周辺における良好な住環境の形成に向けた取組内容を示す図書（説明会の開催が必要な場合に限る。）	
	⑩ 予定建築物の各階平面図及び2面以上の立面図	
	⑪ 届出後に提出する書類 事業地に表示板（大規模開発構想のお知らせ）を掲出したことを示す写真（遠・近景各1枚）（説明会を開催する場合に限る。）	
※1 公告及び縦覧、説明会の開催、意見書及び見解書が必要な場合は、提出部数 が変更になる場合があります。		
(2)変更届	① 大規模開発構想変更届出書（第7号様式の2）	正1部

	② 本人確認書類	副1部
	③ 委任状	
	④ 変更箇所がわかる図書（変更箇所を朱書きで囲うこと。）	
(3)取下届	① 大規模開発構想届出取下書（第8号様式の2）	正1部
	② 本人確認書類	副1部
	③ 委任状	
(4)説明会の結果報告	① 大規模開発構想説明会結果報告書（様式第11号の2）	正1部
	② 説明会議事録	副1部
	③ 説明会配布資料	
	④ 説明会の周知区域を示す地図等	
(5)意見書	① 大規模開発構想に係る意見書（第12号様式の2）	正1部
(6)見解書	② 大規模開発構想に係る見解書（第13号様式の2）	正1部

(2) 申請書等の押印にかわる本人確認資料等の提示について

申請書様式には押印は不要となりますが、次のとおり、事業者の本人確認資料等の提示をお願いしています。ただし、委任状に事業者の押印がある場合は、本人確認資料の提示は不要です。

1. 事業者本人が申請書を提出する場合 運転免許証、健康保険証、パスポート又はマイナンバーカード等
2. 申請者が法人の場合でその法人の従業員が申請書を提出する場合 社員証明書又は名刺
3. 代理者が申請書を提出する場合 事業者の運転免許証、健康保険証、パスポート又はマイナンバーカード等

14 問合せ先

都市整備局 都市計画部 開発指導課

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号 本庁北館5階

電話番号：06-6489-6612

ファクス番号：06-6489-6597

メールアドレス：ama-kaihatsushidou@city.amagasaki.hyogo.jp