

# 尼崎市住環境整備条例運用細則

昭和61年4月1日施行

(この運用細則の趣旨)

第1条 この運用細則は、別に定めるもののほか、尼崎市住環境整備条例（昭和59年尼崎市条例第44号。以下「条例」という。）及び尼崎市住環境整備条例施行規則（昭和60年尼崎市規則第61号。以下「規則」という。）の規定の運用について必要な事項を定めるものとする。

(規則第3条の2第1項第6号の市長が必要と認める図書)

第2条 規則第3条の2第1項第6号の市長が必要と認める図書は、次のとおりとする。

- (1) 公図（大規模開発構想の区域の土地の地名地番が明記されたものに限る。）
- (2) 予定建築物の各階平面図及び2面以上の立面図
- (3) 事業予定地に表示板（第9号様式の2）を掲出したことを示す写真（遠景及び近景の各1枚）

(条例第16条第1項の規定により整備された公園等の帰属)

第3条 条例第16条第1項の規定により整備された公共施設等のうち、次に掲げる公園については、市はその帰属を受けることができる。

- (1) 面積が500㎡以上の公園
- (2) 面積が500㎡未満の公園のうち、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号及び第7号の技術的細目を満たすもの

2 条例第16条第1項の規定により整備された公共施設等のうち、緑地については、公園管理者と事業者との間で維持管理に関する協定を締結した上で、事業者が管理するものとする。

(規則別表第3第3項及び第4項の事業施行区域)

第4条 同一の事業者が、隣接する土地において、同時期に複数の開発事業を行う場合で、その複数の事業の工期が重複する場合は、全体を一の開発事業とみなして、規則別表第3第3項及び第4項の規定を適用する。

(規則別表第3第5項の準工業地域のうち市長が別に定める区域)

第5条 規則別表第3第5項の準工業地域のうち市長が別に定める区域は、別表第1のとおりとする。

(規則別表第3第5項に規定する建替え)

第6条 規則別表第3第5項に規定する建替えは、建築しようとする住宅の戸数が建替え前の住宅の戸数を超えないものをいう。

2 前項の建替えには、建築しようとする住宅と建替え前の住宅の建築物の用途（一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅であるもの（いずれもこれらの用途以外の用途と兼用するものを含む。）に限る。）と異なる建替えを含むものとする。

(規則別表第3第5項の市長が別に定める基準)

第7条 規則別表第3第5項の市長が別に定める基準は、別表第2に掲げる区域（以下「特例措置制度適用地区」という。）内において住宅を建築する場合に限り適用される基準で、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるものとする。

区分	基準
1 その住宅に係る敷地の境界の周囲50メートルの範囲内に、既存の工場及び作業場がなく、かつ、当該敷地が存する特例措置制度適用地区の区域界（住工共存型特別工業地区の区域界又は住居系地域の区域界を兼ねる部分を除く。）がない場合	(1) 住宅の開発事業が行われる区域の面積が1,000平方メートル以下であること。 (2) 軒の高さが15メートル以下であること。 (3) 斜線制限、高度地区及び日影基準について、第1種住居地域の基準に適合すること。
2 前項以外の場合	(1) 前項第1号から第3号までに掲げる基準 (2) 住宅の居室の外壁の開口部には、防音サッシ（JIS規格T-1等級同等以上の遮音性能を有するもの又は二重サッシ（ガラス厚5ミリメートル以上のものに限る。）をいう。）を設置すること。

（集会所の床面積等）

第8条 規則別表第6第4項の集会所の床面積は、集会室に接する台所、便所及び倉庫等の共用部分を含めた面積とする。

2 集会所は、集会所の部分とそれ以外の部分とが間仕切り等で明確に仕切られていなければならない。

（条例付則第8項ただし書の市長が良好な住環境の形成を図るため特に必要があると認める場合）

第9条 条例付則第8項ただし書の市長が良好な住環境の形成を図るため特に必要があると認める場合は、地区計画等（西武庫団地地区地区計画及びJR塚口駅東地区地区計画を除く。以下この条において同じ。）の適用区域内において長屋を建築する場合とする。

2 前項に規定する場合（長屋のうち2戸1棟であるもの以外のもの（以下「その他長屋」という。）を建築する場合に限る。）における当該その他長屋の1戸当たりの敷地面積の最低限度は、次に掲げる場合の区分に応じ、当該号に定める面積とする。

(1) その地区計画等において定める建築物の敷地面積の最低限度が、当該その他長屋の敷地の属する条例別表の左欄に掲げる地域の区分に応じた同表のその他のものの欄に掲げる面積（以下「その他長屋最低敷地面積」という。）以上であるとき 当該その他長屋最低敷地面積

(2) その地区計画等において定める建築物の敷地面積の最低限度が、その他長屋最低敷地面積を下回る場合 その地区計画等において定める建築物の敷地面積の最低限度から10平方メートルを減じて得た面積

3 第1項に規定する場合（長屋のうち2戸1棟であるものを建築する場合に限る。）における当該2戸1棟の長屋の1戸当たりの敷地面積の最低限度は、当該地区計画等において定める建築物の敷地面積の最低限度とする。

（条例付則第10項の市長が別に定める場合）

第10条 条例付則第10項の市長が別に定める場合は、平成24年改正条例の施行の日以後、初めて2以上に分割された各土地（以下「当初分割後の各土地」という。）のいずれかを再度2以上に分割する場合で、当初分割後の各土地（その再度2以上に分割される土地を除く。）における各開発事業のうち条例第23条の規定による開発事業の届出及び協議（以下「事前協議申請」とい

う。)が最も遅く完了したもののその完了の日の翌日から起算して1年を経過した日以後に初めて、その再度の分割による分割後の各土地における各開発事業のいずれかの事前協議申請が行われるときとする。

(条例第18条第2項及び第32条の2第3項の敷地面積の算定方法)

第11条 条例第18条第2項及び第32条の2第3項の敷地面積の算定方法は、次表の左欄に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げるものとする。

区分	算定方法
(1) 建築しようとする一戸建ての住宅又は長屋の敷地のうち道路に接する部分が、当該敷地の路地状部分に限られている場合で、当該道路に接する部分の長さが4メートル未満であるとき。	当該敷地の敷地面積が、条例第18条第2項又は第32条の2第3項の最低敷地面積以上を確保しているか否かを判断するための当該敷地面積は、当該敷地の総面積から当該路地状部分(幅員4メートル以上の部分がある場合は、当該部分を除く。)の面積に2分の1を乗じて得た面積を減じて得た面積とする。
(2) (1)以外の場合	建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第1号に規定する敷地面積の算定方法とする。

(条例第22条第1項に規定する独立した居室でないものとみなされる居室)

第12条 共同住宅における一の住戸内の居室で台所と併設されるもののうち、その床面積(キッチン等の設備が占める面積を除く。)が7.5平方メートル以下であるものは、条例第22条第1項に規定する独立した居室でないものとみなす。

(一の開発事業とみなされる複数の開発事業)

第13条 同一事業者が、隣接する複数の敷地において、独立した2以上の居室を有しない住戸を有する共同住宅(その住戸の合計数が10以上であるものに限る。)をそれぞれ新築しようとする場合は、これらの開発事業を一の開発事業とみなして条例第27条から第32条までの規定を適用する。

(規則第10条第1項第11号の市長が必要と認める図書)

第14条 規則第10条第1項第11号の市長が必要と認める図書は、その開発事業が公共施設等の整備に係るものである場合にあつては、次のとおりとする。

- (1) 現況を示す写真(3以上の方向から撮影したもの)
- (2) 造成計画平面図及び断面図(造成計画が有る場合に限る。)
- (3) その敷地が、事前協議申請の時点で土地区画整理事業が施行されている区域内にある場合は、仮換地図及び仮換地証明書又はこれに代わる書類
- (4) 官民有地境界明示協定箇所については、その協定書の写し
- (5) 建築しようとする一戸建ての住宅又は長屋の敷地のうち道路に接する部分が当該敷地の路地状部分に限られている場合で、接道部分の長さが4メートル未満であるときは、当該路地状部分の敷地面積の求積図
- (6) 共同住宅にあつては、その新築に関する計画書(第6号様式)
- (7) その他事案に応じて市長が指定する図書

2 規則第10条第1項第11号の市長が必要と認める図書は、その開発事業が中高層建築物の建

築に係るものである場合にあっては、次のとおりとする。

- (1) 前項各号（第7号を除く。）に掲げる図書
  - (2) テレビジョン又はラジオの放送電波の受信に障害が生じることが予想される区域を示す図面（総務大臣の認定を受けて証明事業を行う公益社団法人、公益財団法人若しくは第1級有線テレビジョン放送技術者によって調査されたもの又はこれらの者による調査資料の検討を得たものに限る。）
  - (3) 電波障害防止計画書（第3号様式）
  - (4) 建築工事中における保全措置計画書（第4号様式）
  - (5) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項第4号の表2の（29項）の（ろ）欄に掲げる日影図の写し
  - (6) 誓約書（第5号様式）
  - (7) 事業予定地に表示板を掲出したことを示す写真
  - (8) その他事案に応じて市長が指定する図書
- 3 規則第10条第1項第11号の市長が必要と認める図書は、その開発事業がワンルームマンションの新築に係るものである場合にあっては、次のとおりとする。
- (1) 第1項各号（第7号を除く。）に掲げる図書
  - (2) 床面積求積図で住戸1戸当たりの床面積を明示するもの
  - (3) 事業予定地に表示板を掲出したことを示す写真
  - (4) その他事案に応じ市長が指定する図書
- 4 規則第10条第1項第11号の市長が必要と認める図書は、その開発事業が一戸建ての住宅の新築（その敷地として使用される土地について条例付則第5項又は第7項から第9項までの規定の適用を受けるものに限る。次項において同じ。）に係るものである場合にあっては、当該土地に係る登記事項証明書その他当該土地が分筆によって生じた時期を示す図書又は当該土地が平成24年改正条例施行の際現に住宅の敷地として使用されていたことを示す図書とする。
- （次回以降の事前協議申請の制限）
- 第15条 市長は、事業者が、市域内において2以上の開発事業（建築しようとする建築物の用途が同じであるものに限る。）を隣接する区域で連続して行おうとする場合で、最初の開発事業が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める行為が行われる時点までは、次回以降の開発事業に係る事前協議申請を当該事業者から受けることができない。
- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項に規定する許可（以下「開発許可」という。）に関する開発事業（同法第34条の2第1項の規定により同法第29条第1項に規定する許可があったものとみなされるものを含む。） 同法第36条第3項の規定による公告
  - (2) 新たに設置される建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号に該当する道路に接する宅地において当該宅地を2以上の敷地としてそれぞれ建築物を建築する開発事業 これらの建築物のうちいずれか一つの建築工事が完了した後の同法第7条第5項の規定による検査済証の交付（以下「検査済証の交付」という。）
  - (3) 当該事業者又は当該事業者及び当該事業者以外の事業者が隣接する2以上の土地において行うそれぞれの開発事業で、仮に同一の事業者がこれらの開発事業を一体で行う場合に開発許可の対象となるもの これらの開発事業のうち当該事業者が行うものに係る建築物のうちいずれか一つの建築工事が完了した後の検査済証の交付

(協定の締結の取扱い)

第16条 条例第25条(条例第26条第2項において準用する場合を含む。)の規定による協定の締結は、開発事業でその事業用地において市に帰属される公共施設が無いものについては、条例第23条の規定による協議が全て調ったことを証する印が押された事前協議申請書(第1号様式)の副本の事業者への交付をもって、これに代えることができる。

(条例第15条の3第3項及び第27条第1項の規定による表示板の掲出)

第17条 条例第15条の3第3項及び第27条第1項の規定による表示板(第9号及び第9号の2様式)の掲出(以下「表示板の掲出」という。)は、原則として、事業予定地内において、当該事業予定地が接する全ての道路に向けて行わなければならない。

2 事業予定地が角地である場合で、次に掲げる要件の全てを満たしているときは、その角部分付近に表示板を掲出することにより、前項の規定により、表示板の掲出をしたものとみなす。

(1) 当該事業予定地とこれに接する道路との境界線の延長の合計がおおむね20メートル以内であること。

(2) それぞれの道路から当該事業予定地の全体を見通すことができること。

3 工場の用に供する土地その他の大規模な土地において、増築後の延べ面積が既存建築物(撤去したもの及び撤去予定のものを含む。)の延べ面積の1.5倍以上にならない場合は、その事業所等の主たる玄関、出入口等の付近に表示板を掲出することにより、第1項の規定により表示板の掲出をしたものとみなす。

4 表示板の掲出は、あらかじめ市長と位置等について協議した上で行うものとする。

(条例第27条第2項の表示板が掲出された日)

第18条 条例第27条第2項の規定により説明を求めることができる期間の起算日となる表示板の掲出の日は、市長が当該表示板の掲出を確認した日とする。

(説明要求期間等の満了日等)

第19条 条例第15条の4第1項に規定する期間、条例第27条第2項に規定する期間、条例第28条第1項に規定する期間又は条例第30条第2項に規定する期間(以下「説明要求可能期間等」という。)の満了日は、これらの規定に規定する期間の末日が日曜日、土曜日又は国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(1月1日(同日が日曜日に当たるときは、同月2日を含む。))を除く。以下「日曜日等」という。)に当たるときは、当該末日後の当該末日に最も近い日曜日等でない日とする。

2 条例第15条の4第1項に規定する期間、条例第27条第2項に規定する期間、条例第28条第1項に規定する期間又は条例第30条第2項に規定する期間の一部が1月1日から同月3日まで又は12月29日から同月31日までの間に含まれるときは、その含まれた日数は、説明要求可能期間等の日数に算入しないものとする。

(任意に行った説明等の結果報告等)

第20条 事業者は、条例第27条第2項の規定による説明の求めが無かった場合であっても、任意に関係住民に対し説明を行い、又は説明会を開催するときは、同条第3項から第5項まで及び規則第14条に規定する手続を行うよう努めるものとする。

(建築紛争の発生の時期)

第21条 条例第30条第1項に規定する建築紛争の発生の時期は、市長が条例第28条第1項の規定による意見書(第12号様式)の提出を初めて受けた時点とする。

(建築紛争に係る関係住民)

第22条 関係当事者のうち建築紛争に係る関係住民(以下「特定関係住民」という。)は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 条例第28条第1項の規定により意見書を提出した者(以下「意見書提出者」という。)
- (2) 意見書提出者の配偶者又は当該意見書提出者の1親等の血族その他当該意見書提出者と同一の世帯に属する者

(調整の申出の件数等)

第23条 条例第30条第1項の規定による調整の申出(以下「調整の申出」という。)(規則第20条第2項の規定によりあったものとみなされるものを含む。)の件数は、一の開発事業につき、特定関係住民の全体において1件、事業者において1件とする。

2 市長は、意見書提出者が2人以上である場合で、必要があると認めるときは、調整申出の期限前に、それぞれの意見書提出者に対し、調整の申出を行うかどうかの意向を確認するとともに、当該意見書提出者に対し、別に定めるところにより、調整の申出を行う場合のその件数が特定関係住民の全体において1件となるよう指導するものとする。

(筆頭申出者)

第24条 特定関係住民のうち2人以上の者から調整の申出が行われる場合において、当該調整の申出を行おうとする者は、市長又は担当調停委員から調停に関する事項の連絡を受ける役割を担う者(以下「筆頭申出者」という。)を1人選任するものとする。

2 規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者が選任される場合は、当該代表当事者に筆頭申出者が含まれていなければならない。

3 筆頭申出者は、その役を辞するとき、あらかじめ、特定関係住民のうち調整の申出を行った者(以下「住民側調整申出者」という。)(規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者が選任されている場合は、他の代表当事者)のうちから後任の者を選任するものとする。

4 前項の規定による選任により筆頭申出者の交代があったときは、当該交代による後任の者は、速やかに、筆頭申出者変更届出書(第14号様式の4)を市長に提出するものとする。

(建築紛争調整申出書)

第25条 調整の申出を行う者(2人以上の者が調整の申出を行う場合は、その筆頭申出者)は、建築紛争調整申出書(第14号様式)の申出者の欄に自己の住所、氏名、連絡先(メールアドレスを含む。)その他の必要事項を記入するものとする。

2 2人以上の者が調整の申出を行う場合において、当該者のうち筆頭申出者以外のものは、各自の住所、氏名その他市長が指定する事項を建築紛争調整申出書の別紙に記入するものとする。

3 筆頭申出者は、前項の規定により記入された別紙を、第1項の規定により記入された建築紛争調整申出書に添えて市長に提出するものとする。

4 建築紛争調整申出書には、その調整を要求する事項の内容を補足する資料を添付することができる。

(特定関係住民が調整の申出により要求することができる事項等)

第26条 特定関係住民が調整の申出により要求することができる事項(以下「特定関係住民要求可能事項」という。)は、建築されようとする中高層建築物又は新築されようとするワンルームマンション(本体以外の別の建築物、自動車駐車場、自転車駐車場その他の工作物、植栽その他の

外構部分等を含む。以下「中高層建築物等」という。)の敷地、配置計画、構造若しくは設備に関する事項又は当該中高層建築物等の利用に関する事項(当該中高層建築物等の所有権その他の使用権が事業者(当該中高層建築物を建築しようとする者又は当該ワンルームマンションを新築しようとする者をいう。以下同じ。)以外の者に付与されることが判明している場合は、当該事業者がその付与に係る契約に基づきその付与を受ける者に対して請求し、又は指導することができると思料される事項に限る。)で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 当該中高層建築物等の供用開始後に発生することが想定される関係住民のプライバシーの侵害の防止に関すること。
- (2) 当該中高層建築物等の供用開始後に発生することが想定される騒音、振動、悪臭等の防止に関すること。
- (3) 当該中高層建築物等により発生することが想定される日照の阻害又は電波障害に関すること。
- (4) 当該中高層建築物等の供用開始後の敷地周辺の通行者の安全対策に関すること。
- (5) 当該中高層建築物等の建築工事に係る活動(関係住民の日常生活に影響を及ぼすおそれがあるものに限る。)に関すること。
- (6) 当該中高層建築物等の敷地内の緑化又は景観に関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、調停の制度の目的及び趣旨に鑑み、特定関係住民要求可能事項に該当すると市長が認める事項

2 特定関係住民要求可能事項に該当しない事項は、前項各号に掲げる事項以外の事項であって、次のとおりとする。

- (1) 法令又は条例、規則等に規定する手続に関すること。
- (2) その調整の申出の際現に当該調整の申出に係る中高層建築物等の開発事業(以下「対象開発事業」という。)が予定されている敷地内に従前の建築物その他の物件が残存している場合にあっては、当該物件の解体及び撤去に関すること。
- (3) 損失補償、損害賠償その他対象開発事業の施行の見返り等を目的とした事業者への金銭、物品又は役務(以下「金銭等」という。)の提供の請求に関すること。
- (4) その調整の申出に係る中高層建築物等の敷地外における行為又は事情に関すること(前項各号のいずれかに該当する事項を除く。)
- (5) 前各号に掲げるもののほか、調停の制度の目的及び趣旨に鑑み、特定関係住民要求可能事項に該当しないと市長が認める事項

3 市長は、住民側調整申出者が調整を要求した事項(以下「特定関係住民要求事項」という。)が特定関係住民要求可能事項に該当するか否かを判断する場合において、必要があると認めるときは、あらかじめ、規則第26条の規定によりその調停の運営を担当する調停委員(以下「担当調停委員」という。)から意見を聴くことができる。

(特定関係住民要求事項が特定関係住民要求可能事項に該当しない場合の取扱い)

第27条 市長は、特定関係住民要求事項が特定関係住民要求可能事項に該当しないと認めるときは、住民側調整申出者(第24条第1項に規定する筆頭申出者が同項の規定により選任されているときは、当該筆頭申出者。次項において同じ。)に対し、特定関係住民要求事項の削除その他の補正を求めることができる。

2 市長は、前項の規定により特定関係住民要求事項の特定関係住民要求事項の補正を求めた場合において、住民側調整申出者がこれに応じないときは、特定関係住民要求事項のうち当該補正の

求めに係るものが調停において却下され、又は却下されるおそれがある旨を当該住民側調整申出者に教示するものとする。

(事業者が調整の申出により要求することができる事項等)

第28条 第26条第1項の規定は、事業者が調整の申出により住民側調整申出者に対して要求することができる事項(以下「事業者要求可能事項」という。)について準用する。この場合において、同項第7号中「特定関係住民要求可能事項」とあるのは、「事業者要求可能事項」と読み替えるものとする。

2 事業者要求可能事項に該当しない事項は、前項において読み替えて準用する第26条第1項各号に掲げる事項以外の事項であって、次のとおりとする。

(1) 第26条第2項第1号及び第2号に掲げる事項

(2) 特定関係住民等による行為で、対象開発事業に関わる次のいずれかに該当する者(以下「事業者等」という。)の活動に支障が生じ、又はそのおそれがあると市長が認めるもの(以下「事業者等活動支障行為」という。)に関する事。

ア 事業者

イ 事業者から当該対象開発事業に係る事前協議申請その他の業務について代理権を付与されている者又はその復代理人

ウ 当該対象開発事業に係る工事、製造、設計等の請負又は業務委託の契約(以下「請負等契約」という。)により、当該対象開発事業に係る業務の一部を請け負い、又は受託する者

エ 下請の契約、再委託の契約その他これらに準ずる契約により、請負等契約によりウに掲げる者が履行すべき業務の一部を請け負い、又は受託する者

オ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護に関する法律(昭和60年法律第88号)の規定により当該対象開発事業に係る業務に従事させることを内容とする契約により労働者派遣の役務の提供を行う者

カ アからオまでに掲げる者が法人その他の団体である場合は、その構成員

(3) 損失補償、損害賠償その他対象開発事業の施行の見返り等を目的とした特定関係住民等への金銭等の提供に関する事。

(4) その調整の申出に係る中高層建築物等の敷地外における行為又は事情に関する事(前項において読み替えて準用する第26条第1項各号に掲げる事項のいずれかに該当する事項を除く。)

(5) 前各号に掲げるもののほか、調停の制度の目的及び趣旨に鑑み、事業者要求可能事項に該当しないと市長が認める事項

3 事業者等活動支障行為は、次のとおりとする。

(1) 次のいずれかの意図が伺われるはり紙、はり札、広告旗、立看板その他の屋外広告物の表示

ア 対象開発事業の実施に反対する意図

イ 対象開発事業又はその中高層建築物等の評判又は価値をおとしめる意図

ウ 事業者等を誹謗し、又は中傷する意図

エ その他事業者等の活動に支障を生じさせようとする意図

(2) 前号アからエまでのいずれかの意図が伺われるちらし等の配布又は電子媒体による当該意図の配信

(3) その他第1号アからエまでのいずれかの意図が伺われる行為(同号アに掲げる意図に係る行



為にあつては、調停外で行われるものに限る。)

4 第26条第3項の規定は、事業者が調整の申出により調整を要求した事項（以下「事業者要求事項」という。）が事業者要求可能事項に該当するか否かを判断する場合について準用する。

（事業者要求事項が事業者要求可能事項に該当しない場合の取扱い）

第29条 第27条の規定は、市長が、事業者要求事項が事業者要求可能事項に該当しないと認める場合について準用する。この場合において、同条第1項中「住民側調整申出者（第24条第1項に規定する筆頭申出者が同項の規定により選任されているときは、当該筆頭申出者。次項において同じ。）」とあるのは「事業者」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第29条において読み替えて準用する前項」と、「住民側調整申出者」とあるのは「事業者」と、「特定関係住民要求事項」とあるのは「事業者要求事項」と読み替えるものとする。

（規則第17条第1項の規定により選任される代表当事者の人数）

第30条 規則第17条第1項の規定により選任される代表当事者の人数は、1人から5人までとする。

（事業者が選任する代表当事者）

第31条 調整の申出を行った事業者における規則第17条第1項の規定による代表当事者の選任は、少なくとも1人は当該事業者の構成員から行わなければならない。

2 調整の申出を行った事業者は、代表当事者を、前項の規定により選任した者のほか、次の各号に掲げる者のうちから選任することができる。

(1) 第28条第2項第2号イに該当する者（当該者が法人その他の団体である場合は、その構成員）

(2) 当該事業者又は当該事業者からその対象開発事業に係る設計業務について代理権を付与されている者で、条例第25条第3項の規定により開催される説明会の開催に関する業務について代理権を付与されたもの（当該者が法人その他の団体である場合は、その構成員。）

(3) 第28条第2項第2号ウに該当するもの（当該者が法人その他の団体である場合は、その構成員。）

（代表当事者選任届出書の提出時期等）

第32条 規則第17条第1項の規定により代表当事者を選任した場合における同条第3項の規定による代表当事者選任届出書（第14号様式の2）の提出は、調整の申出の際に行うものとする。

2 住民側調整申出者は、規則第17条第2項の規定による市長の求めを受けたときは、その求めを受けた日から起算して7日以内に、代表当事者を選任するとともに、同条第3項の規定により代表当事者選任届出書を市長に提出しなければならない。

（代表当事者の変更）

第33条 住民側調整申出者における規則第17条第3項の規定による代表当事者の変更は、住民側調整申出者のうちから選任して行わなければならない。

2 住民側調整申出者における規則第17条第3項の規定による代表当事者変更届出書（第14号様式の3）の提出は、筆頭申出者（当該筆頭申出者が代表当事者の役を辞する場合は、新たに筆頭申出者となった者）が行うものとする。

3 調整の申出を行った事業者における規則第17条第3項の規定による代表当事者の変更は、次の各号のいずれかに該当する者のうちから選任して行わなければならない。

(1) 当該事業者の構成員

- (2) 第31条第2項第1号に掲げる者（法人その他の団体に限る。）の構成員
- (3) 第31条第2項第2号に掲げる者（法人その他の団体に限る。）の構成員
- (4) 次条の規定による委任を受けた弁護士

（調整の申出に関する業務の代理権の付与）

第34条 住民側調整申出者又は事業者は、調整の申出に関する業務の全部又は一部を弁護士に限り委任することができる。この場合において、規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者を選任するときは、当該弁護士を当該代表当事者の構成員とすることができる。

（規則第18条第3項第1号に該当する場合）

第35条 規則第18条第3項第1号の市長が認めるときは、調整の申出に係る要求事項（第37条第2項の規定により調整を要求する事項とみなされるものを除く。）の全部が、第26条第2項各号（事業者要求事項にあつては、第28条第2項各号）のいずれかに該当すると市長が認めるときとする。

（建築紛争調整申出書の写しの送付及び意向確認）

第36条 市長は、関係当事者の一方から調整の申出があつたときは、担当調停委員及び当該関係当事者の他方（以下「相手方」という。）に対し、速やかに、次に掲げる書類（担当調停委員にあつては、第2号に掲げる書類を除く。）を送付するものとする。この場合において、市長は、当該相手方に対し、その送付を行う際、調整の申出を行う意向を有するか否かを確認するものとする。

- (1) 当該調整の申出に係る建築紛争調整申出書（第25条第3項の規定により添付された別紙及び同条第4項の規定により添付された書類を含む。次項において同じ。）の写し
- (2) 調停の制度の趣旨が記載された資料で市長が作成したもの

2 市長は、前項の規定による建築紛争調整申出書の送付を行うときは、当該建築紛争調整申出書に押印された、印鑑の印影の識別を不可能とするための措置を講じなければならない。

（相手方による調整の申出等）

第37条 第25条並びに前条第1項前段及び第2項の規定は、相手方から調整の申出があつた場合について準用する。この場合において、第25条第3項中「前項」とあるのは「第37条第1項において準用する前項」と、「第1項」とあるのは「第37条第1項において準用する第1項」と、前条第1項中「関係当事者の一方」とあるのは「相手方」と、「当該関係当事者の他方（以下「相手方」という。）」とあるのは「関係当事者のうち最初に調整の申出を行ったもの」と、同項第1号中「当該調整の申出」とあるのは「当該相手方による調整の申出」と、「第25条第3項」とあるのは「次条第1項において読み替えて準用する第25条第3項」と、「同条第4項」とあるのは「次条第1項において読み替えて準用する同条第4項」と、同条第2項中「前項」とあるのは「次条において読み替えて準用する前項」と読み替えるものとする。

2 相手方は、前項において準用する第25条第1項の規定により建築紛争調整申出書を記入する場合で、調整を要求する事項が見当たらないときは、第26条第1項又は第28条第1項において読み替えて準用する第26条第1項の規定にかかわらず、前条の調整の申出に係る要求に対応する旨の内容を建築紛争調整申出書に記載することができる。この場合においては、その記載内容を調整を要求する事項とみなす。

3 規則第20条第2項の規定により調整の申出があつたものとみなされた場合におけるその調整の要求内容については、第26条第1項又は第28条第1項において読み替えて準用する第26

条第1項の規定にかかわらず、前条の調整の申出に係る要求に対応することであるとみなす。

(調整の申出の変更の不可)

第38条 市長は、調整の申出を受けた後は、次に掲げる調整の申出の区分に応じ、当該号に定める変更を認めないものとする。

(1) 住民側調整申出者が行った調整の申出 その構成員の人数の増加及び特定関係住民要求事項の変更(取下げを除く。次号において同じ。)

(2) 事業者が行った調整の申出 その構成員の人数の増加及び事業者要求事項の変更

(指名される調停委員)

第39条 規則第26条の規定により市長が指名する調停委員は、あらかじめ調停委員として市長から委嘱を受けていた者のうち弁護士1人及び建築士1人とする。

(調停の勧告)

第40条 条例第30条第3項の規定による調停の勧告は、市長が第36条の規定による確認を行った結果、相手方が調整の申出を行う意向を有していないと認めるときに行うことができる。

(公表の手法)

第41条 規則第29条第1項において準用する規則第3条の11第1項の市長が適当と認める方法は、市ホームページにおける掲載とする。

(調停会議への出席)

第42条 規則第21条第2項の規定により設けられる調停期日における会議(以下「調停会議」という。)に出席することができる者の人数は、住民側調整申出者及び事業者においてそれぞれ5人以内とする。

2 規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者が選任されている場合は、当該代表当事者(第34条の規定により調停会議に出席する業務を弁護士に委任している場合は、当該弁護士)に限り、調停会議に出席することができる。

3 事業者は、代表当事者を選任していない場合で、調停会議に出席する業務を弁護士に委任していないときは、事業者の構成員又は第31条第2項各号のいずれかに該当する者を、調停会議に出席させることができる。

4 住民側調整申出者又は事業者は、規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者を選任している場合で、第34条の規定により調停会議に出席する業務を弁護士に委任しているときは、当該弁護士が代表当事者の構成員でない場合であっても、第2項の規定にかかわらず、それぞれ5人を限度に、当該弁護士のほか、代表当事者のいずれかを調停会議に出席させることができる。

5 前項の規定は、住民側調整申出者又は事業者が代表当事者を選任していない場合について準用する。この場合において、同項中「は、当該弁護士が代表当事者の構成員でない場合であっても、第2項の規定にかかわらず」とあるのは「であっても」と、「代表当事者」とあるのは「、住民側調整申出者(事業者にあつては、当該事業者の構成員又は第31条第2項各号に掲げる者)」と読み替えるものとする。

(事業者等活動支障行為の中止要求等)

第43条 市長は、調停に係る合意が成立する時又は条例第31条第4項の規定により調停が打ち切られ、若しくは同条第5項の規定により調停が打ち切られたとみなされる時までには事業者等活動支障行為(住民側調整申出者のいずれかが行ったものに限る。以下同じ。)を確認した場合にお

いて、今後の調停会議の進行又は合意の成立に支障があると認めるときは、住民側調整申出者に対し、当該事業者等活動支障行為の中止その他必要な措置を講ずることを求めることができる。

2 前項に規定するもののほか、市長は、担当調停委員に対し、住民側調整申出者のうち調停会議に出席した者に同項の措置を講ずるよう指導することを依頼することができる。

(調停合意書の作成及び調印の要求)

第44条 担当調停委員は、調停会議において、住民側調整申出者（規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者が選任されている場合は、当該代表当事者。第3項、次条第1号、第46条、第48条及び第49条において同じ。）及び事業者との間で合意内容について協議し、その協議が調ったときは、調停合意書の素案を作成し、これを住民側調整申出者（筆頭申出者が選任されている場合は、当該筆頭申出者。次項において同じ。）及び事業者に送付するものとする。

2 担当調停委員は、前項の規定により送付した調停合意書の素案の内容が同項の規定により調った協議の内容に合致しているか否かを、住民側調整申出者及び事業者を確認させて、調停合意書の合意条項を完成させるものとする。

3 担当調停委員は、前項の規定により調停合意書の合意条項を完成させたときは、速やかに、調停合意書となる書類を、住民側調整申出者の人数分及び事業者の人数分の部数並びに市の分1部を合計した部数を作成し、その全部を当該住民側調整申出者又は筆頭申出者及び事業者に順番に送付し、又は持参して調印を求めるものとする。

(条例第31条第2項の調停委員が相当と認めるとき)

第45条 条例第31条第2項の調停委員が相当と認めるときは、次の各号に掲げる要件の全てを満たしている中で、担当調停委員が、調停の制度の目的及び趣旨に鑑み、自己の裁量で合意点を見いだして合意を成立させることが合理的であると判断するときとする。

(1) 住民側調整申出者と事業者との間で合意の項目が見いだされていること。

(2) 前号の項目において双方の主張内容が明確であること。

(3) 前号の主張内容のあい離幅が大きくないものの、双方の歩み寄りが見られず、合意の内容がまとまっていないこと。

(条例第31条第2項の規定による調停案の提示)

第46条 条例第31条第2項の規定による調停案の提示は、担当調停委員が作成した調停合意書となる書類を住民側調整申出者及び事業者に送付することにより行うものとする。

(調停案諾否回答書の内容の報告)

第47条 市長は、条例第31条第3項後段の規定による勧告を行った場合において、規則第22条第2項の規定による調停案諾否回答書（第16号様式の2）の提出があったときは、速やかに、担当調停委員にその内容を報告するものとする。

(合意書の調印者)

第48条 規則第23条第1項の規定により合意が成立した場合における調停合意書の調印者は、住民側調整申出者及び事業者とする。

(条例第31条第4項の調停委員が調停の続行が困難と認めるとき)

第49条 条例第31条第4項の調停委員が調停の続行が困難と認めるときは、住民側調整申出者と事業者との間で双方若しくは一方の歩み寄りが無く、若しくは足りなかったこと又は調停会議に参加した者が担当調停委員の指示若しくは進行に従わなかったことにより、合意事項が見いだ

せず、又は調停会議の進行が著しく困難であると認めるときとする。

(住民側調整申出者に調停案の受諾の勧告又は調停の開始等の通知を行う場合のその相手方)

第50条 市長は、条例第31条第3項後段の規定による勧告又は規則第18条第1項、第19条第1項若しくは第23条第2項の規定による通知を住民側調整申出者に行う場合で、当該代表当事者において規則第17条第1項の規定により、又は同条第2項の規定による市長の求めにより代表当事者が選任されているときは、当該代表当事者に対して当該勧告又は通知を行うものとする。

(規則第56条の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)

第51条 規則第56条の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は、建築物に付属する門若しくは塀のみを築造する建築事業等又は次の各号に掲げる増築（条例第2章の2大規模開発構想の協議制度を除く。以下次の各号において同じ。）以外の増築に係る建築事業等とする。

(1) 住戸の戸数が増える増築

(2) 増築後の延べ面積の合計が増築前の建築物（撤去される建築物又は建築物の部分を含む。）の延べ面積の合計の1.5倍以上になる増築

(3) 新たに中高層建築物になる増築

2 条例第15条の2から第15条の9までの規定は、前項各号の増築に係る開発事業については、適用しない。

(まちづくり活動団体の登録)

第52条 規則第31条第1号エの市長が別に定める要件は、次のとおりとする。

(1) 活動の目的が条例第40条のまちづくりルールの導入等であること。

(2) 活動の目的が特定の者に対して利益や不利益を与えるものでないこと。

(3) 原則として他の登録団体と活動区域が重複しないこと。

(4) その他市長が不相当と認める団体でないこと。

2 規則第32条第1項第5号の市長が別に定める事項は、活動の経緯等、規則第31条に定める要件を確認するため市長が必要と認めるものとする。

3 規則第32条第3項第3号の市長が別に定める事項は、団体の活動概要とする。

(登録事項の変更又は辞退)

第53条 規則第33条第4号の市長が別に定める事項は、規則第31条第1号エに定める要件とする。

(地区計画に定めるべき事項の申出)

第54条 規則第37条第4号の市長が必要と認める事項は、申出内容に係る反対意見の概要及び対応経緯その他市長が指示する事項とする。

(ルール認定の申請書類)

第55条 規則第38条第1項第4号の市長が必要と認める事項は、まちづくりルール策定の背景となるまちづくり活動団体の活動経過、ルール案に係る検討・周知・意見聴取・対応の経過及び当該ルールの運用方針とする。

(活動団体認定の申請書類)

第56条 規則第39条第3号の市長が必要と認める事項は、地区まちづくりルールの運営に係る組織体制、地区まちづくりルールの内容に係る運用方針とする。

(活動団体認定の要件)

第57条 規則第40条第1項第1号エの市長が別に定める要件は、適切に地区まちづくりルールを周知し運用する体制を有すると認められることとする。

(ルール変更認定を要しない事項)

第58条 規則第41条の市長が定める事項は、地区の区域の区分の名称その他市長が認めるものとする。

(推進団体変更認定の申請書類)

第59条 規則第42条第1項第3号の市長が必要と認める事項は、ルール変更案に係る検討・周知・意見聴取・対応の経過及び当該変更ルールの運用方針とする。

(推進団体変更届出を要する事項)

第60条 規則第43条第4号の市長が別に定める事項は、第58条に規定する事項及び適切に地区まちづくりルールを周知し運用するための書類並びに体制とする。

(推進団体変更等の届出書類)

第61条 規則第44条第1項の市長が必要と認める書類は、規則第42条第3号及び第4号に係る事項について記載したものとする。

2 規則第44条第2項の市長が必要と認める書類は、辞退に係る経緯(辞退についての団体構成員への周知及び意見聴取状況を含む)を記載したものとする。

(対象行為の届出書類)

第62条 規則第45条の市長が必要と認める図書は、位置図その他市長が必要と認めるものとする。

(提出書類等の様式)

第63条 条例の規定又は規則の規定により市長あてに提出され、又は市長が送付し、若しくは作成する書類並びに条例第15条の3第3項第1号の規定により掲出される表示板及び条例第27条第1項の規定により掲出される表示板の様式で、別表第3に掲げるものは、第1号様式から第33号の2様式までとする。

(施行の細目)

第64条 この運用細則に定めるもののほか、この運用細則の施行について必要な事項は、所管課長が定める。

付 則

この細則は、昭和61年4月1日から適用する。

<以下改正付則>

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、昭和62年9月10日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、昭和63年1月31日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、昭和63年8月23日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成元年9月1日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成8年4月1日から適用する。ただし、第8条及び第9の改正規定（用途地域の変更に係る部分に限る。）は、平成8年2月13日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成11年4月1日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成19年4月10日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成21年4月1日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成22年1月5日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成24年5月30日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成25年1月1日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成29年4月1日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、平成30年3月27日から適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則は、令和元年8月1日から適用する。

付 則

（施行期日）

- 1 この運用細則は、令和5年4月10日から適用する。ただし、改正後の第4条の規定は、同年5月1日から適用する。

（経過措置）

- 2 この運用細則の施行の際現に行われているこの運用細則による改正前の尼崎市住環境整備条例施行規則運用細則の規定による手続その他の行為は、この運用細則による改正後の尼崎市住環境整備条例施行細則（以下「改正後の運用細則」という。）中これに相当する規定がある場合には、改正後の運用細則の相当規定によってなされたものとみなす。
- 3 改正後の運用細則第3条の規定は、令和5年4月10日以後に行われる尼崎市住環境整備条例（昭和59年尼崎市条例第44号。以下「条例」という。）第23条の規定による届出に係る開発事業について適用する。
- 4 改正後の運用細則第4条の規定は、令和5年5月1日以後に行われる条例第23条の規定による届出に係る開発事業について適用する。
- 5 改正後の運用細則第24条、第26条（同条第1項にあっては、改正後の運用細則第28第1項及びにおいて読み替えて準用する場合を含む。）、第27条（改正後の運用細則第29条において読み替えて準用する場合を含む。）、第28条第2項から第4項、第33条第2項、第35条、第38条、第43条及び第44条の規定は、令和5年4月10日以後に行われる条例第30条第1項の規定による調整の申出に係る開発事業について適用する。

付 則

改正後の尼崎市住環境整備条例運用細則は、令和5年7月10日から適用する。



別表第1（第5条関係）（準工業地域内の工業系指向地域内）

1 田能6丁目（市街化調整区域を除く。）
2 南初島町、北初島町及び東初島町

別表第2（第7条関係）（特例措置制度適用地区）

1 猪名寺2丁目20番地区
2 御園1・2丁目地区
3 南塚口町4丁目地区
4 削除
5 西長洲町2丁目地区
6 道意町6丁目地区
7 南初島町地区
8 猪名寺2丁目17番地区
9 戸ノ内町6丁目地区
10 元浜町1丁目地区

別表第3（書類及び表示板の様式）

様式の番号	様式の名称	根拠規定
第1号	事前協議申請書	条例第23条及び規則第10条
第2号	大規模開発構想届出書	条例第15条の2及び規則第3条の2
第3号	電波障害防止計画書	条例第21条第1項
第4号	建築工事中における保全措置計画書	条例第21条第2項
第5号	誓約書	運用細則第14条第2項第6号
第6号	共同住宅の新築に関する計画書	条例第22条及び規則第9条
第7号	事業内容変更届出書	条例第26条及び規則第11条
第7号の2	大規模開発構想変更届出書	条例第15条の5第1項及び規則第3条の9
第8号	事前協議申請取下書	
第8号の2	大規模開発構想届出取下書	
第9号	表示板	条例第27条第1項及び規則第12条及び第13条
第9号の2	表示板（大規模開発構想）	条例第15条の3第3項第1号及び規則第3条の4
第10号	説明会結果報告書	条例第27条第5項及び規則第14条
第10号の2	大規模開発構想説明会結果報告書	条例第15条の3第4項及び規則第3条の5
第10号の3	報告書	
第11号	最終説明会結果報告書	条例第27条第5項及び規則第14条
第11号の2	尼崎市住環境整備条例第27条第3項の規定により開催された説明会を終了するに当たり、関係住民の皆様	

	へ	
第12号	意見書	条例第28条第1項
第12号の2	大規模開発構想に係る意見書	条例第15条の4第1項
第13号	見解書	条例第29条第1項及び規則第15条
第13号の2	大規模開発構想に係る見解書	条例第15条の4第3項及び規則第3条の6
第14号	建築紛争調整申出書	条例第30条第1項及び規則第16条
第14号の2	代表当事者選任届出書	規則第17条第3項
第14号の3	代表当事者変更届出書	規則第17条第3項
第14号の4	筆頭申出者変更届出書	運用細則第24条第4項
第15号	調停勧告書	条例第30条第3項及び規則第20条第1項
第15号の2	調停勧告受諾書	規則第20条第2項
第15号の3	調停開始通知書	規則第18条第1項
第15号の4	調停不開始通知書	規則第19条第1項
第16号	調停案受諾勧告書	条例第31条第3項及び規則第22条第1項
第16号の2	調停案諾否回答書	規則第22条第2項
第17号	調停結果通知書	規則第23条第2項
第18号	開発事業承継届出書	条例第46条及び規則第55条
第18号の2	大規模開発事業承継届出書	条例第46条及び規則第55条
第18号の3	地区まちづくりルール対象行為承継届出書	条例第46条及び規則第55条
第19号	工事完了届出書	
第20号	登記承諾書	
第21号	誓約書	
第22号	道路関係施設引継書	
第23号	引継調書（道路）	
第24号	下水道関係施設引継書	
第25号	引継調書（下水道）	
第26号	公園関係施設引継書	
第27号	引継調書（公園）	
第28号	消防関係施設引継書	
第29号	引継調書（消防）	
第30号	まちづくり活動団体登録申請書	条例第35条の2第1項及び規則第32条第1項
第30号の2	登録まちづくり活動団体活動概要書	規則第32条第1項第4号
第30号の3	まちづくり活動団体登録簿	規則第32条第2項
第30号の4	まちづくり活動団体登録通知書	条例第35条の2第1項及び規則第3

		2条第3項
第30号の5	登録・認定団体変更届出書	条例第35条の2第2項及び第40条の3第3項並びに規則第34条第1項及び第44条第1項
第30号の6	登録・認定団体辞退届出書	条例第35条の2第2項及び第40条の3第3項並びに規則第34条第2項及び第44条第2項
第30号の7	登録・認定団体活動状況報告書	条例第35条の3第1項(条例第40条の6において準用する場合を含む。)及び規則第35条第1項(規則第52条において読み替えて準用する場合を含む。)
第31号	まちづくりルール認定申請書	条例第40条第1項及び規則第38条第1項
第31号の2	地区まちづくりルール認定通知書	規則第38条第2項
第31号の3	地区まちづくりルール変更認定申請書	条例第40条の3第1項及び規則第42条第1項
第31号の4	地区まちづくりルール変更認定通知書	規則第42条第2項
第31号の5	地区まちづくりルール変更届出書	条例第40条の3第3項及び規則第44条第1項
第32号	まちづくり推進団体認定申請書	条例第40条の2第1項及び規則第39条
第32号の2	まちづくり推進団体認定通知書	規則第40条第2項
第33号	地区まちづくりルール対象行為事業届出書	条例第40条の5第1項及び規則第45条
第33号の2	地区まちづくりルール対象行為事業変更届出書	条例第40条の5第4項及び規則第49条