

5. 特別指定区域の指定基準、許可と 条例、規則

5-1 特別指定区域の指定基準

1) 指定基準

まちづくり協議会から申出があった土地の区域が、次のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができます。

① 指定基準1

第11条第3項第1号 当該区域において行う開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。

- 1 区域の位置と規模及び当該区域に建築できるようにしようとする建築物の用途からみて、区域の周辺における市街化を促進するおそれがないこと。
- 2 原則として、区域の周辺に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない区域であること。
- 3 市街化区域内で建築することができる建築物（一般的な住宅や工場など）の建築を目的とした区域でないこと。

② 指定基準2

条例

第11条第3項第2号 当該区域において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。

- 1 当該区域内に建築できるようにしようとする建築物が、条例別表第2に掲げる建築物であること。
- 2 特別指定区域の内、次に掲げる区域については、周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第2に定める建築物をより限定した建築物の用途がまちづくりに関する方針に定められており、それが適当であると認められる場合は、区域の指定に当たり、まちづくりに関する方針に合わせて建築物の用途を限定する。

① 地域調和型の事業所区域

③ 指定基準3

条例

第11条第3項第3号 当該区域に係る地区まちづくり計画が、規則で定めるところにより、関係住民及び利害関係人の意見を聴いて作成されたものであること。

規則

第12条2項及び3項

2 まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を作成しようとするときは、地区まちづくり計画の案に係る公衆の縦覧及び意見書の提出の概要を定め、当該地区まちづくり計画の案を2週間公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を市の広報紙等により広く市民に周知するものとする。この場合において、公衆の縦覧は次に掲げる図書によるものとする。

- ① まちづくりに関する方針の案の内容を示す図書
- ② 現況図(縮尺 2,500 分の 1 以上のもの)
- ③ 土地利用計画図の案(縮尺 2,500 分の 1 以上のもの)

3 地区まちづくり計画の案に対する意見は、前項の縦覧開始の日から起算して3週間文書により提出することができる。

④指定基準4

条例

第11条第3項第4号 当該区域に係る地区まちづくり計画の達成が見込まれるものであること。

- 1 当該区域に係る土地利用計画の実現の必要性及び具体性があること。
- 2 現況は都市基盤施設が未整備であるが計画的な整備の予定があるとして定められた集落区域あるいは特定区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

⑤指定基準5

条例

第11条第3項第5号 政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域であること。

以下に掲げる土地の区域を含まないこと。

- ① 災害危険区域（建築基準法）
- ② 地すべり防止区域（地すべり防止法）
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地災害防止法）
- ④ 土砂災害警戒区域※（土砂災害防止法）
※土砂災害特別警戒区域を含む
- ⑤ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）
- ⑥ 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（水防法）

⑦ 前各号に掲げる区域のほか、都市計画法第8条第1項第2号ロから二までに掲げる土地の区域

都市計画法施行令第8条第1項第2号（市街化区域から除く区域）

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域

二 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

① 過去に災害が発生したが、安全確保のために必要な措置が講じられていない土地の区域

② その他、災害発生の可能性があるると判断される土地の区域

土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）、山地災害危険地区（山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地区）に指定されている区域で、現状危険があると判断される区域は、災害発生の可能性があるると判断される土地の区域とする。

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

① 農用地区域、甲種農地及び第1種農地の区域（土地改良事業等を実施した農地は原則としてこの中に含まれる。）

② その他、用水の確保など農業生産環境に支障を及ぼす可能性のある土地の区域

二 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

① 国立公園及び国定公園の特別地域、原生自然環境地域、自然環境保全地域の特別地区

② 兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域

③ 県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区

④ 風致地区の内、自然的土地利用がなされている地域

⑤ 国有林の区域

⑥ 歴史的風土特別保存地区、近畿圏の近郊緑地保全区域、緑地保全地区、文化財が良好な状態で存する土地の区域

⑦ 集落環境の保全に資する里山、河川、社寺林などの土地の区域

⑧ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、防砂の施設

（解説）

特別指定区域を定める場合は、上記の区域の有無について、あらかじめ関係部局（機関）へ照会し確認することとし、上記の区域が有り、その区域界が確定できる場合はこれを区域から除外し、区域界が確定できない場合は、特別指定区域の指定図面中に上記の区域は含まない（例：「保安林は含まない。」）ことを明記する。

一方で、上記の区域に該当する区域であっても、関係法令による制限等の範囲内で、既に相当数の建築物が連たんしている区域については、集落区域又は特定区域に含むことができる。ただし、この場合は、関係部局（機関）と協議した上で判断する。

⑥指定基準6

規則

第19条第1項第5号 特別指定区域の区域内に存する土地又は建築物について所有権、地上権その他これに類する権利を有する者の相当数の同意を得ていることを証する書面。ただし、条例別表第2の1の項に掲げる建築物の建築の用に供する目的で指定を申し出ようとする特別指定区域については、この限りでない。

2) 区域別の指定基準

① 地縁者等の住宅区域の指定基準

開発区域周辺に通算して10年以上居住する者(地縁者)、地縁者の親族、転入者、子育て世帯を構成する者の住宅が建築できる「地縁者等の住宅区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

既存の集落の内又はそれに隣接する建築物で敷地間の距離が概ね50m以内の位置で、土地利用計画の集落区域内に定める。

ただし、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた集落区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

2 規模

概ね1ha以上、かつ、土地利用計画を作成する区域内の住宅戸数及び現存住宅の分布密度と敷地規模から見て過大でない規模の区域であること。

(運用基準)

① 特に、集落の外周部と農用地区域までの間に相当規模の非農用地区域があり、道路に接することが不可能で不良な街区が形成されるおそれのある土地の区域がある場合は、このことに十分配慮することとします。

② 住宅敷地の間あるいはその周辺にある農地で、ゆとりある環境の形成に資するものについては、地区土地利用計画で集落区域内の保全すべき農地として位置づけられていることが望ましい。なお、それらの保全すべき農地は、集落区域とはするが特別指定区域とはしないことにより保全することができます。

③ 地縁者等の住宅区域を指定する目的

ア 現居住者の住環境を改善します(短期的に見た場合)

現在、借家に住んでいる方が、集落内に土地を購入して持家を建てることできるようにします。敷地が狭い、接道状況が良くないなどの問題を抱えている住宅に住んでいる方が、敷地の拡大や、集落内のより条件の良い土地への移転(住み替え)を行えるようにします。

イ 農村環境に魅力を感じる人の集まる集落にします(長期的に見た場合)

開発区域周辺に10年以上住んだことのある人及びその親族、地域の魅力を感じて移り住みたい人で現在は集落外の住民である方がUターン、Iターンできるようにし、集落外の住民との交流を徐々に深めて、地元生まれ育った人がほとんどであった集落から、市街化調整区域の農村環境に魅力を感じる人が集まる集落へと変化させていきます。

ウ スプロール的な住宅建築を行わないように誘導します

地縁者等の住宅区域内において住宅の新築や増改築を行いやすくし、集落内へ誘導することにより、集落外の農業区域へのスプロール的な住宅建築を抑制します。なお、現行の基準に該当する住宅の新築や増改築は、区域外において従来どおり行うことができますので、集落内の規制を緩和することにより、間接的にスプロール的な住宅建築を抑制することになります。

④ 具体的な効果

ア 下記の場合、自分が生まれ育った集落あるいは現在住んでいる集落が地縁者等の住宅区域に指定されると、その集落内の土地を購入して家を建てるようになるようになります。

・ Uターン1

「地元の企業に転勤（転職）することになったので、生まれ育った集落に戻って家を建てたい。しかし、線引き前から相続してきた土地はない。」

・ Uターン2

「定年をむかえて退職することになり、生まれ育った集落に戻って家を建てて、家庭菜園などを楽しみながらのんびりと過ごしたい。けれども、以前住んでいた土地は売り払ってしまっており、土地が見つからない。」

・ Iターン1

「勤務の関係で借家に10年以上住んでいるが、この土地が気に入ったので家を建てて住み続けたい。けれども、地縁がないので線引き前から相続してきた土地はない。」

・ Iターン2

「市内の市街地に住んでいたが、緑豊かな農村集落に移り住んで子育てをしたい。けれども、地縁がないので線引き前から相続してきた土地はない。」

・ Iターン3

「市内の市街地に住んで会社勤めをしてきたが、自己退社して農業を始めたい。けれども、地縁がないので線引き前から相続してきた土地はない。」

・ Iターン4

「市内の市街地に住んで会社勤めをしてきたが、独立し静かな農村集落で事務所を開きたい。けれども、地縁がないので線引き前から相続してきた土地はない。」

・ 居住環境の改善1（借家から持家への転居）

「現在、結婚して借家に住んでいるが、子供も大きくなってきたので持家を建てたい。けれども、線引き前から相続してきた土地はない。」

・ 居住環境の改善2（住み替え）

「現在の家は敷地が狭く進入道路も狭いので、高齢の両親を抱えて、バリアフリー住宅への建替えや介護車両の出入りの面で不安がある。そこで、近くのより条件の良い土地へ移転（住み替え）をしたい。」

イ 自分が住んでいる集落が地縁者等の住宅区域に指定されると、開発区域周辺に10年以上住んでいる人であれば、隣接地を購入して家を建てるようになるようになります。

・ 居住環境の改善3（敷地の拡大）

「現在の家には線引き以後住み始めたが、子供も大きくなってきたので増築を考えている。敷地が狭いので隣の土地を買い足して増築したい。」

ウ その土地のある集落が地縁者等の住宅区域に指定されると、その開発区域周辺に10年以上住んでいたことのある人に買ってもらって、家を建ててもらえるようになるようになります。

・ 土地の譲渡

「高齢になったので今は子供の世話になっている。もともと住んでいた家は住む者

が居なくなったので撤去してしまった。残った土地を処分したいが、買って住宅を建てられる人がほとんどないので処分できない。」

⑤ 地縁者等の住宅区域の内外の住宅に生じる差

集落から離れて集団農地の中に建っている住宅は地縁者等の住宅区域に含まれません。この場合、地縁者等の住宅区域に含まれる住宅と比べて、どのような差が生じるのかをまとめると次のようになります。

ア 居住環境を改善したいので移転したい場合

区域外、区域内いずれの住宅も、地縁者等の住宅区域内の土地へ移転することが可能となるので、差は生じませんが、区域内の住宅は「開発区域周辺に10年以上居住している人」に譲渡できるので差が生じます。

イ 居住環境を改善したいので増改築したい場合

区域外、区域内いずれの住宅も、敷地を拡大しない限り、所要の基準値内で増改築できますので差は生じません。

ウ 居住環境を改善したいので敷地を拡大したい場合

区域外の住宅の場合、敷地を拡大できる人は「線引き前から相続してきた土地に線引き前から住んでいる人」に限られますので、「開発区域周辺に10年以上居住している人」であればよいという区域内の住宅の場合の条件と差が生じます。

地縁者等の住宅区域から離れている住宅は周辺が集団農地であり、敷地を拡大することは基本的に好ましいことではないため、この差が生じることとなります。

エ 譲渡したい場合

住宅が残っており更地になっていない場合は、区域外、区域内いずれの住宅も線引き前からの住宅は譲渡することが可能であり、又、線引き後の住宅は10年以上居住しているものであって、転勤などによりやむを得ず転居しなければならない場合は譲渡できるので、差は生じません。しかし、区域内の住宅は「開発区域周辺に10年以上住居している人」に譲渡できるので差が生じます。

住宅を除却して更地にしてしまった場合は、区域外の住宅の譲渡先は「農家住宅を建築できる人」等に限定されるので、「開発区域周辺に10年以上居住している人」であればよいという区域内の住宅の条件と差が生じます。

地縁者等の住宅区域から離れている住宅は、周辺が集団農地であり農地の近辺に居住し農業を営もうとする農家住宅が本来ふさわしく、農家の方以外が住宅を新たに建築する場合は、地縁者等の住宅区域に建築することが適当であるため、この差が生じることとなります。

⑥ 地縁者等の住宅区域を指定しないことで行いにくくなる行為

線引き前からの住宅を撤去した後の更地を譲渡して住宅を新築すること。

②新規居住者の住宅区域の指定基準

居住者の減少に対処する必要のある集落において、新規居住者（集落に居住している期間が10年未満の者を含む。）の住宅が建築できる「新規居住者の住宅区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 対象となる集落

居住者の減少に対処する必要のある集落とは、人口が減少の傾向にある集落、あるいは人口の年齢別構成からみて、今後減少することが確実な集落等のうち、以下のものとする。

- ① 一団として指定する際には、「まちづくり方針」の中の附図（まちづくり区分図）に示される集落活性化ゾーンの位置に従う。

2 位置

既存の集落の内にある又はそれに隣接する一団の低未利用地とし、土地利用計画の集落区域に定める。

ただし、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた集落区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

3 規模

- ① 一団の低未利用地に住宅を個々に建築させる場合

土地利用計画を作成する区域内の人口減少を回復するために相当の住宅戸数及び現存住宅の分布密度と敷地規模から見て過大でない規模の区域であること。

- ② 一団の低未利用地を計画的に開発する場合

土地利用計画を作成する区域内の人口減少を回復するために相当の住宅戸数に対して適当な規模の区域であること。

この場合、土地区画整理事業あるいは市や農業協同組合などが、土地所有者から土地の利用権を取得して実施する開発事業等の実施により、道路、公園、上下水道などの都市基盤施設及び既存集落と調和したゆとりある環境を形成するために必要な空間（菜園や介在農地等）が、住宅敷地の間あるいは周辺に適正に配置されることが確実であること。

① 戸数密度と敷地面積の最低限度

ア 戸数密度

- (ア) 一団の低未利用地に住宅を個々に建築させる場合

整備水準としての戸数密度は、集落区域と同様6～7戸/haを目安とします。

また、住宅敷地の間あるいは周辺に残そうとする農地で、ゆとりある環境の形成に資するものについては、地区土地利用計画で集落区域内の保全すべき農地として位置づけることが望ましく、それらの保全すべき農地は、集落区域とはしますが特別指定区域（新規居住者の住宅区域）とはしないことにより保全することができます。

(イ) 一団の低未利用地を計画的に開発する場合

戸数密度の目安は定めないが、土地区画整理事業あるいは市や農業協同組合などが、土地所有者から土地の利用権を取得して実施する開発事業等を積極的に実施し、道路、公園、上下水道などの都市基盤施設及び既存集落と調和したゆとりある環境を形成するために必要な空間（菜園や介在農地等）を住宅敷地の間あるいは周辺に適正に配置することとします。

② 計画戸数

新規居住者の住宅区域を含む集落区域全域の住宅の計画戸数は、次式（＝前記集落区域の計画戸数を求める式）により算定される戸数を目安とします。

線引き以降最多となった時点の計画区域（町内会の区域）の住宅戸数×(0.8～1.0：集落区域に集約しようとする割合)

このうち、新規居住者の住宅区域の住宅戸数は、「線引き以降最多となった時点の計画区域の人口－計画作成時点の計画区域の人口」÷（計画作成時点の一戸当たり世帯人数）を基本とし、「線引き以降最多となった時点の計画区域の人口－人口が減少し続けた場合に最少となる時点の計画区域の人口」÷（計画作成時点の一戸当たり世帯人数）を上限とすることを目安とします。

計画戸数は、地区ごとの人口や一戸当たりの世帯人口の変動に大きく影響を受けるため、上記事項を参考とし、新規居住者の住宅区域が指定可能となる上限については、町単位で線引き以降の過去最大人口を超過していない場合は指定を可能とする。

③ 新規居住者の住宅区域の規模

ア 戸数密度と計画戸数からみた規模の目安

(ア) 一団の低未利用地に住宅を個々に建築させる場合

新規居住者の住宅区域の規模は、①のアの(ア)の戸数密度及び②の新規居住者の住宅区域の計画戸数により算定される規模（計画戸数÷戸数密度）を目安とする。

(イ) 一団の低未利用地を計画的に開発する場合

新規居住者の住宅区域の規模は、②の新規居住者の住宅区域の計画戸数に対して適当なものとする。

イ 都市基盤施設の整備状況からみた適正な規模

アにより算定される規模を目安として区域を定めるが、当該区域を住宅地として利用するために必要な道路や、上下水道などの都市基盤施設の現在の整備状況や、基盤整備の予定がある場合は整備後の状況からみて適正な規模とします。

ただし、計画的な都市基盤施設整備の予定があるとして、新規居住者の住宅区域に定める区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しないこととします。

なお、古い家屋に住みたいという新規居住者への対応は、線引前からある住宅の

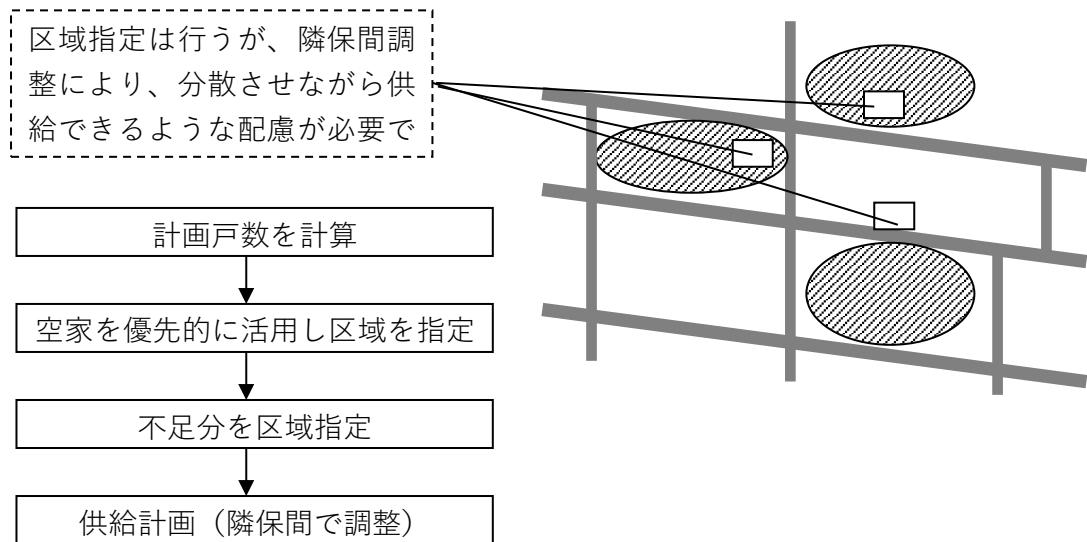
譲渡又は賃貸、あるいは、10年以上居住した住宅の他者への譲渡により個別に対応することができます。

(新規居住者の住宅区域 供給計画の考え方)

新規居住者の住宅区域の指定に際しては、新規居住者が集落コミュニティに馴染みやすいように、また、空家等の有効活用が図れることを目的に、基本は個別宅地での指定とし、一団の土地を指定する際には、「まちづくり方針」の中の附図(構想図)で集落活性化ゾーンの位置に従う。集落活性化ゾーンは複数選択し、「新規居住者の住宅区域」を設定する際には、その中で隣保間の調整を行い区域の確定を行う。

まちづくり協議会設立時に空家になっている宅地については、優先的に新規居住者の住宅区域に指定し、以後、空家になったところについても、計画見直しの際に随時指定を行い、供給計画に反映させる。

また、住宅立地が進んだ際にはその都度、供給計画を見直す。



③地域調和型の事業所区域の指定基準

地縁者及び親族等が経営する地域調和型の事業所（商業施設を除く。）が建築できる「地域調和型の事業所区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

- ① 既存の集落の内又はそれに隣接する位置とし、土地利用計画の集落区域、もしくは特定区域に定める。
- ② 現況すでにある程度工業系の土地利用が行われている区域。ただし、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた集落区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。
- ③ 既存の集落の居住環境の保全に十分配慮して定めるものとし、必要に応じて、幹線道路沿道に区域を限定する、事業所の用途を限定する等の措置をとる。
- ④ 一団として指定する際には、「まちづくり方針」の中の附図（まちづくり区分図）に住工共存ゾーンの位置、類型に従う。

2 規模

既存の集落に隣接する一団の低未利用地において定める場合は、その規模は既存の集落の規模と比して過大でないものであること。

3 用途の限定

周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第2に定める建築物をより限定した建築物の用途がまちづくりに関する方針（まちづくり区分図）に定められており、それが適当であると認められる場合は、区域の指定に当たり、まちづくり方針（まちづくり区分図）に合わせて建築物の用途を限定する。

（地域調和型の事業所区域をどのように定めるのか）

地場産業関連の小規模な作業場・工場が点在する集落において、地縁者及び親族等の一定の条件を満たす者が経営する事業所（集落区域においては敷地面積が1,000㎡以下のもの、特定区域においては敷地面積が1,000㎡から5,000㎡以下のもの）を建築できるようにしたい集落においては、それらの事業所を建築できる「地域調和型の事業所区域」を定めることができます。

その位置は、既存の集落の内又はそれに隣接する位置とします。

既存集落の居住環境の保全に十分配慮して定めるものとし、必要に応じ、まちづくり協議会において幹線道路沿道に区域を限定する、事業所の用途を限定する等の措置を検討してください。

既存の集落に隣接する一団の低未利用地において定める場合は、その規模は既存の集落の規模と比して過大でないものとし、かつ、地場産業の事業組合などが、土地所有者から土地の利用権を取得して実施する開発事業等を積極的に実施し、小規模な事業所が立地するために必要な道路、公園、上下水道などの都市基盤施設を適正に配置することとします。

この場合、特別指定区域として指定する時期は、当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しないこととします。

④既存事業所の拡張区域の指定基準

建築後10年以上経過している事業所が敷地を拡張して建て替えることができる「既存事業所の拡張区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域（敷地面積1,000㎡以下のもの）及び特定区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

なお、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた特定区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

2 規模

- ① 概ね1 ha以上の区域であること。ただし、単独の敷地を中心に区域を定める場合はこの限りでない。

⑤既存工場の用途変更区域の指定基準

廃業等のため使用されなくなった工場が他の業種へ用途変更できる「既存工場の用途変更区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域（敷地面積1,000㎡以下のもの）及び特定区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

なお、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた特定区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

2 規模

- ① 概ね1 ha以上の区域であること。ただし、単独の敷地を中心に区域を定める場合はこの限りでない。
- ② 加古川市・市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の計画的な大規模開発地に該当しない規模の区域であること。

⑥地域資源活用区域の指定基準

農業の活性化を図るために、新規就農者のための研修施設や宿泊滞在施設、市民農園の適正かつ有効な利用及び農村地域と都市住民との交流の促進、地域特産物の展示、伝統文化の継承、地産地消を促進するために必要な施設の建築ができる「地域資源活用区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の森林区域、農業区域、集落区域（敷地面積1,000㎡以下のもの）及び特定区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

なお、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた特定区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

2 規模

- ① 概ね 1ha 以上の区域であること。ただし、単独の敷地を中心に区域を定める場合はこの限りでない。

⑦利便施設区域の指定基準

集落及びその周辺居住者の利便性の向上を図り、地域の活性化を図る建築物が建築できる「利便施設区域」を指定することができます。その指定基準は、次のとおりです。

1 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域（敷地面積1,000㎡以下のもの）及び特定区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

なお、現況は都市基盤施設が未整備であるが、計画的な整備の予定があるとして定められた特定区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

2 規模

- ① 概ね 1ha 以上の区域であること。ただし、単独の敷地を中心に区域を定める場合はこの限りでない。

5-2 特別指定区域内の許可

1) 建築許可基準

① 地縁者等の住宅区域

条例

別表第2の1の項 開発区域周辺に通算して10年以上居住する者（以下「地縁者」という。）及び地縁者の親族として規則で定める者、転入者等として規則で定める者並びに子育て世帯として規則で定める世帯に属する者が所有し、又はこれらの者が規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第4条 条例第5条第2項の定める敷地面積の最低限度を適用しないものとして規則で定める場合は、建築物の所在地を活動区域とする地縁による団体が第7条の規定によりまちづくり協議会として認定された際又は市が第20条第1項に規定する市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定し、その旨を告示した際、次に掲げる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合とする。

- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地のうち敷地面積が200平方メートル未満のもの
- (2) 現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば200平方メートル未満となる土地
- (3) 前2号に掲げるもののほか、敷地面積が200平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして特に市長が認める土地

第23条 条例別表第2の1の項に規定する地縁者の親族として規則で定める者は、地縁者の2親等以内の親族とする。

2 条例別表第2の1の項に規定する転入者等として規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 転入者のうち、当該転入日前10年以内に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づき、本市の住民基本台帳に記録されていた期間が5年未満であり、かつ、開発区域周辺において空家（建築物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいう。）を活用することにより定住しようとする者
- (2) 開発区域周辺において、定住し、かつ、事業を営もうとする者
- (3) 開発区域周辺において、定住し、かつ、農業を営もうとする者

3 条例別表第2の1の項に規定する子育て世帯として規則で定める世帯は、申請時において18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子を扶養しかつ、当該者と同居する世帯とする。

- 4 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
- 5 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅は、別表第2の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。

別表第2（第23条関係）

- 1 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅
次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅又は戸建ての兼用住宅
 - (1) 次号に該当しない場合 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下この項及び2の項において同じ。）が280平方メートル以下である住宅又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する兼用住宅
 - (2) 第23条第2項第3号に該当する者が建築しようとする場合 建築物の延べ面積が280平方メートル以下である住宅又は兼用住宅（農業に関連する用途を兼ねるものであり、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。）

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 開発区域周辺とは、北部4町(志方町、平荘町、上荘町、八幡町)に含まれる区域のことをいう。
- (3) 通算して10年以上居住する者（地縁者）とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍謄本附票等で確認できるもののことをいう。
- (4) 地縁者の親族とは、地縁者の2親等以内の親族のことをいう。
- (5) 転入者等とは、次のいずれかに該当する者をいう。
 - ① 加古川市外に直近10年間で通算5年以上居住している者で、空家活用し、移住定住しようとする者
 - ② 定住し事業を営もうとする者
 - ③ 田園まちづくり地区（隣接地区含む）の区域内にある農地を取得し営農しようとする者
- (6) 子育て世帯とは、18歳までの子を扶養している世帯をいう。
- (7) 土地を所有しているとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- (8) 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なもののことをいう。
- (9) 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。なお、市街化調整区域内の現自己所有住宅から移転する場合は、現住宅を除却することを原則とする。
 - ① 転勤等に伴い、Uターンし故郷に定住する場合

- ② 現住居に狭小過密、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
- ③ 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は 2 以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
- ④ 疾病または公害により転地せざるを得ない場合
- ⑤ 日照・通風を確保する為など居住環境の改善を図る場合
- ⑥ その他市長がやむを得ないと認める場合

(10) 住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（住居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む）、別棟の物置、バルコニーなど住居部分とは明確に分離された部分で、かつ、住居の用に供されない部分のことをいう。

運用基準

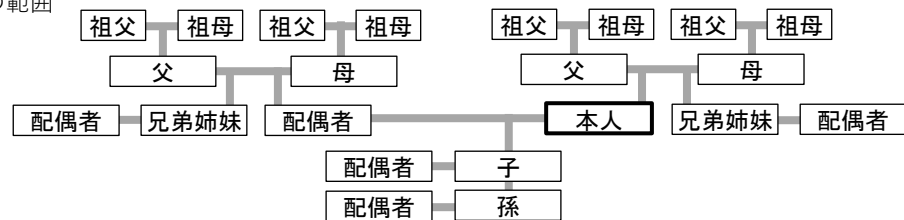
(1) 通算して 10 年以上居住する者

北部 4 町（市街化区域・市街化調整区域は問わない）内の土地において居住した期間が、通算して 10 年以上ある者のことをいう。

(2) 2 親等以内

民法で定めるものとする。本人とその配偶者の、父母、祖父母、子及びその配偶者、孫及びその配偶者、兄弟姉妹及びその配偶者。傍系も含む。

2 親等以内の範囲



(3) 加古川市外に直近 10 年間で 5 年以上居住している者

現住所地あるいは過去の住所地のある市区町村で、戸籍謄本附表等により証する。

(4) 空家

空家とは、建築後 10 年以上が経過している住宅であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものであり、その期間が 6 カ月以上のものをいう。

- ・ 築年数については登記簿謄本及び建築確認申請をもって確認する。
- ・ 空家期間については、水道閉栓情報、売買契約履歴等により確認する。

(5) 空家活用

空家活用とは、次のいずれかに該当することをいう。

- ① 空家を取得し、居住すること
- ② 空家を取得し、居住するために改修または増築若しくは建て替すること

(6) 定住し、かつ、事業を営もうとする者

定住及び事業を営む意思のあることを「理由書」に明示するほか、事業を営む意思については、今後 3～5 年程度先の事業計画書の提示により証する。なお、事業計画については、できるだけ、金融機関による融資など資金計画について確認する。

事業とは、原則申請地において新たに営む事業とする。

(7) 定住し、かつ、農業を営もうとする者

田園まちづくり地区内あるいはその隣接地区内にある農地を、1 アール以上の農地を自ら取得し、継続的に営農する意思を「理由書」に明示することで証する。農地を取得したことは農地取得証明書等で証する。

(8) 申請時に18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子を扶養し世帯を構成している者

申請時の戸籍謄本附表等により証する。

(9) 規則別表第2の1の項第1号に定める住宅及び兼用住宅とは、延べ面積が280平方メートル以下の専用住宅及び兼用住宅のことをいう。

(10) 兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、兼用部分の面積が50平方メートル(定住就農者が必要とする農業に関連する兼用部分についてはこの限りでない。)以下のものをいう。

(11) 夫婦等の連名の取扱い

許可の要件を満たす者と、新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者(以下「建築予定者」という)になることができる。

(12) 市街化調整区域内の現自己所有住宅

市街化調整区域内に存する現自己所有住宅は、審査基準(9)の①から⑥のいずれかに該当し、当地において建て替えることができず、現住宅を除却し新たな土地において建築することがやむを得ない場合、当基準該当として取り扱うことができる。なお、当該許可と同時に、現住宅を農業用倉庫等適法なものに用途変更の手続き等を行う場合はこの限りでない。

(13) 居住環境の改善

当該建築物の存する敷地が、山裾であるために日照時間が少ない場合又は風通しが悪い場合、低地の為に多湿である場合又は建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合など劣悪な居住環境である場合に、これを改善する為に行うものをいう。

なお、居住環境の改善を図るために、敷地を拡大することも可とする。

(14) 敷地面積の最低限度を適用しない場合

次のいずれかに該当するものは敷地面積の最低限度を適用しない。

- ① 現に建築物の敷地として使用されている土地
- ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用されている土地
- ③ 前2号に掲げるもののほか周辺環境の状況等によりやむを得ないもの

(15) (14)②については下記の場合、該当すると取り扱うことができる。

- ① 建築物の所在地を活動区域とする地縁による団体(以下「まちづくり協議会」という)が認定された際、現に存在する面積が200平方メートル未満の一団の空地、農地の土地の全部を建築物の敷地として使用する場合。この場合まちづくり協議会が認定された時点以後における相続、売買等による権利に主体の変更があった場合も該当する。
- ② 市が条例第11条第4項において準用する同条第3項の規定による加古川

市土地利用基本計画(以下「市土地利用基本計画」という。)を作成して地縁者の住宅区域を指定し告示した際、現に存在する面積が200平方メートル未満の一団の空地、農地の土地の全部を建築物の敷地として使用する場合。この場合加古川市土地利用基本計画を作成して地縁者の住宅区域を指定し告示以後における相続、売買等による権利に主体の変更があった場合も該当する。

(16) 市土地利用基本計画(地区別)の区域内の許可

市が市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定した区域では、以下の使用者による建築を可能とする。建築可能となる建築物は規則別表2の1の項に示す通り。

(ア) 条例別表第2の1の項、規則第23条第1項

① 北部4町に通算して10年以上居住する者(地縁者)、地縁者の2親等以内の親族

(イ) 規則第23条第2項第1号

① 加古川市外に直近10年間のうち通算5年以上居住している者、かつ空き家を活用する者

(ウ) 規則第23条第2項第3号

① 田園まちづくり区域内にある農地を取得する者

※土砂災害警戒区域においては、建築物の居室は2階以上に設ける、山側には寝室を設けない、待受け擁壁を設置する、など構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じること努めることとする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類(開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書)
- 3 理由書(移転する場合は跡地の利用計画を含む)
- 4 市街化調整区域に居住していたことを示す図書(戸籍謄本附票等)
- 5 土地の所有を証する図書(土地登記簿謄本及び不動産登記法第14条地図等)
- 6 戸籍謄本(相続等の場合)
- 7 新たに住宅を必要とする事由を示す図書(右表参照)
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

新たに住宅を必要とする事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書	その他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
借家	○	○	—	※1○	※1 契約書の写しを添付する場合は不要
立退き	○	○	—	○	立退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書
疫病、公害	○	○	○	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等Uターンの必要性を示す図書
環境改善	○	○	○	○	環境改善を行う必要があることが判る写真等図書

(解説)

- 1 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 2 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当敷地から市街化調整区域への移転は当基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は当基準における居住期間に含めることはできない。

- 3 市街化調整区域内の自己所有住宅について、新たな住宅を建築する場合、現住宅を除却せずに転売することは、市街化調整区域の住宅を増やし市街化を促進するおそれがあり都市計画法の趣旨に反するため、当基準で許可することはできない。

ただし、本許可と同時に現住居を農業用倉庫や他者が購入し農業者住宅又は分家住宅等の適法な建築物に用途変更の手続き等を行う場合に限り、現住宅の除却を行わなくとも許可できる。

- 4 不動産登記法第14条は以下のとおりである。なお、俗に言う字限図や公図は同条第4項にいう地図に準ずる図面である。

第14条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。

- 3 第一項の建物所在図は、一戸又は二戸以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。
- 4 第一項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第一項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

②新規居住者の住宅区域

条例

別表第2の2の項 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地における転入者のための住宅等で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第23条第6項 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等は、別表第2の2の項に規定する建築物の欄に掲げる住宅等とする。

別表第2（第23条関係）

2 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等

次の各号のいずれかに該当する建築物

- (1) 1の項建築物の欄第1号に定める住宅
- (2) 建築基準法施行令第130条の3各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる兼用住宅（延べ面積が280平方メートル以下であるものに限る。）のうち次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たすもの
 - ア 同条第1号に掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、同号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のもの
 - イ 同条第2号から第7号までに掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの
- (3) 次のいずれにも該当する共同住宅（次号に規定する共同住宅を除く。）
 - ア まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの
 - イ 専ら居住の用に供するもの
 - ウ いずれの住戸も複数の居室を有し、かつ、1棟あたりの住戸の数が8戸以下のもの
- (4) 事業所の業務に従事する者が居住するための共同住宅又は寄宿舍のうち、まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 土地の所有権は問わない。

運用基準

- (1) 転入者とは住民票を申請地に移動し、生活の本拠とするものをいう。
- (2) 規則別表第2の2の項第1号に定める住宅とは、延べ面積が280平方メートル以下の専用住宅のことをいう。

(3) 兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。ただし、事務所兼用住宅は事務所部分の面積が50平方メートル以下に限る。

(4) まちづくり協議会による認定

まちづくり協議会と協議済みであることは、まちづくり協議会と締結した協定書をもって証する。

(5) 共同住宅等

市街化調整区域は、その交通環境から自家用車による移動が主となる可能性が高く、共同住宅等の計画にあたっては、敷地外に駐車されることが無いように、計画戸数に2を乗じた台数以上の駐車場を敷地内に設けることを基本とする。(2人以上の居住を想定した複数の居室を有する住宅であることから、1戸につき2台以上の駐車場を必要とする。)

(6) 寄宿舍

原則、まちづくり協議会の区域内で営まれる事業所の業務に従事する者が居住するための寄宿舍である。

寄宿舍については、過度な人数が入居することによる過密な住宅環境となることのないよう配慮を求める。このため、建築計画時に入居人員数を明示するよう求めるほか、例えば配置予定のベッド数などから把握するなどして、当該寄宿舍への入居人員数を把握し、国が住生活基本法に基づき住生活基本計画で定める「最低居住面積水準」(単身者で25㎡/人)を下回らないようことを基本とする。

(7) まちづくり協議会により立地が認められた地区

共同住宅等や寄宿舍については、まちづくり協議会により立地が認められた地区に限り建築が可能となる。立地が認められた地区においては、まちづくり協議会と計画内容について十分に協議し、同意を得たことを証する書面の提出により確認する。

(8) 敷地面積の最低限度を適用しない場合

次のいずれかに該当するものは敷地面積の最低限度を適用しない。

- ① 現に建築物の敷地として使用されている土地
- ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用されている土地
- ③ 前2号に掲げるもののほか周辺環境の状況等によりやむを得ないもの

(9) 市土地利用基本計画(地区別)の区域内の許可

市が市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定した区域では、以下の建築を可能とする。

・建築可能となる建築物

(ア)規則別表2の2の項第1号

(イ)規則別表2の2の項第2号

・指定基準(補足)

市土地利用基本計画の区域内の「新規居住者の住宅区域」は区域区分日前(昭和46年3月16日以前)に建築された住宅跡地に指定することができる。

※土砂災害警戒区域においては、建築物の居室は2階以上に設ける、山側には寝室を設けない、待受け擁壁を設置する、など構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合するかについて、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類
(開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書)
- 3 まちづくり協議会が共同住宅等の立地を認める事を証する書面
(共同住宅等や寄宿舍を建築する場合)
- 4 理由書
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(解説)

市が事業者となり地域活性化のための住宅を建設するときなど、住宅及びその敷地が、借家あるいは借地である場合がある。

③地域調和型の事業所区域

条例

別表第 2 の 3 の項 地縁者及び地縁者の親族として規則で定める者等が、生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第 23 条第 7 項 条例別表第 2 の 3 の項に規定する地縁者の親族として規則で定める者は、地縁者の配偶者又は 2 親等以内の直系の親族とする。

第 8 項 条例別表第 2 の 3 の項に規定する規則で定める事業所は、別表第 2 の 3 の項建築物の欄に掲げる事業所とする。

別表第 2 (23 条関係)

3 条例別表第 2 の 3 の項に規定する規則で定める事業所

次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める事業所

(1) 第 12 条第 1 項第 2 号イ (エ) に規定する区域内に建築する事業所のうち、地縁者又は第 23 条第 7 項に規定する者が建築するもの 次に掲げる要件をいずれも満たす事業所

ア 敷地面積が 1,000 平方メートル以下であること。

イ 次に掲げる事業所以外の事業所であること。

(ア) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ほ) 項第 2 号及び第 3 号、(へ) 項第 3 号及び第 5 号並びに(わ) 項第 5 号に掲げるもの

(イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 13 項に該当する営業に係るもの

(2) 第 12 条第 1 項第 2 号イ (エ) に規定する区域内に建築する事業所(前号に掲げるものを除く。) 次に掲げる要件をいずれも満たす事業所

ア 前号に定める要件

イ 次に掲げる要件をいずれも満たす事業所であること。

(ア) 経営状態が著しく不健全でないこと。

(イ) 次に掲げる要件のいずれかを満たす事業所

a 申請時において被用者の過半数が市内に居住すること。

b 事業に用いる原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入し、又は生産物の過半を市内に存する事業所に納入していること。

(3) 第 12 条第 1 項第 2 号イ (オ) に規定する区域内に建築する事業所のうち、地縁者又は第 23 条第 7 項に規定する者が建築するもの 次のいずれにも該当する事業所

ア 敷地面積が 1,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル以下であること。

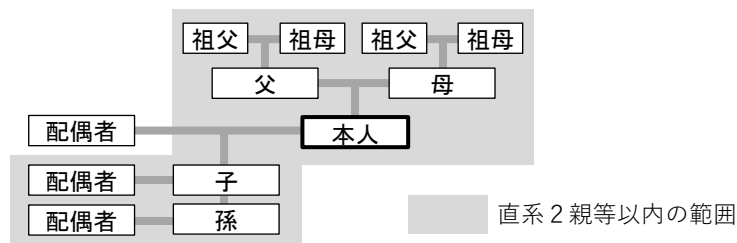
イ 第 1 号イ及び前号イに掲げる要件をいずれも満たすこと。

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 地縁者（開発区域周辺に通算して10年以上居住する者）とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍謄本附票等で確認できるもののことをいう。
- (3) 地縁者の親族とは、地縁者の配偶者及び2親等以内の直系の親族のことをいう。
- (4) 規則別表第2の3の項第1号に掲げる事業所とは、地縁者及びその親族が営む生計を維持するために自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所のことをいう。
- (5) 規則別表第2の3の項第2号に掲げる事業所とは、地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態（経営状態が著しく不健全でない）にある企業の事業所のことをいう。
- (6) 規則別表第2の3の項第3号に掲げる事業所とは、地縁者及びその親族が営む生計を維持するために自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所、かつ地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態にある企業の事業所のことをいう。
- (7) 敷地は、必要な都市基盤施設が整備された区域にあること。
- (8) 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第2に定める建築物をより限定した建築物の用途がまちづくりに関する方針（まちづくり区分図）に定められており、市長がそれを適当であると認めて用途を限定し区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。
- (9) 敷地面積の10%以上の緑地が設けられていること。

運用基準

- (1) 開発区域周辺に通算して10年以上居住する者
北部4町（市街化区域・市街化調整区域は問わない）内の土地において居住した期間が、通算して10年以上ある者のことをいう。
- (2) 直系2親等以内
民法で定めるものとする。本人と本人の父母、祖父母、子・孫及びその配偶者。傍系は含まない。



- (3) 既存事業所の敷地拡大
拡大後の敷地について当基準を満たす場合、既存の事業所の敷地拡大も、当基準により許可することができる。

(4) 地域の経済基盤を活かした事業

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

- ①申請時において被用者の過半数が市内に居住する場合
- ②事業に用いる原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入している場合
- ③生産物の過半を市内に存する事業所に納入している場合

(5) 5年以上安定した経営状態

当該事業の事業内容を示す図書の一部として、税の滞納が無いことを証する書類、会社概要書、過去5年以上の決算報告書の提出を求め確認する。

また、国や県・市が実施している産業振興支援策の活動状況(例：認定経営革新等支援機関を通じた各種支援)についても確認することが望ましい。

(6) 新たに必要とする事業所

原則として、地縁者が新たに営む事業所や地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所の移転・拡大とする。

※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

また、浸水想定区域においては、要配慮者の利用する施設は「計画規模降雨による想定浸水深以上へ垂直避難可能になるよう居室を設けること」を許可条件とする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類（開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書）
- 3 理由書
- 4 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍謄本附票等）
- 5 当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記簿、定款等）
- 6 建物の所有を証する図書（建物登記簿謄本等）
- 7 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(解説)

- 1 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 2 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当敷地から市街化調整区域への移転は当基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は当基準における居住期間に含めることはできない。
- 3 事業所とは、次のもの以外のものをいう。
(1) 建築基準法別表第二（以下「別表第二」という。）（ほ）項第2号（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）

- (2) 別表第二 (ほ) 項第3号 (カラオケボックスその他これらに類するもの)
- (3) 別表第二 (へ) 項第3号 (劇場、映画館、演芸場または観覧場)
- (4) 別表第二 (へ) 項第5号 (倉庫業を営む倉庫)
- (5) 別表第二 (わ) 項第5号 (物品販売業を営む店舗又は飲食店)
- (6) 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第

11項に該当する営業に係るもの

第2条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業
- 二 待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業 (前号に該当する営業を除く。)
- 三 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業 (第一号に該当する営業を除く。)
- 四 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業 (第一号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者 (政令で定めるダンスの教授に関する講習を受けその課程を修了した者その他ダンスを正規に教授する能力を有する者として政令で定める者に限る。) が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)
- 五 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った客席における照度を十ルクス以下として営むもの (第一号から第三号までに掲げる営業として営むものを除く。)
- 六 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 七 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 八 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの (国家公安委員会規則で定めるものに限る。) を備える店舗その他これに類する区画された施設 (旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。) において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業 (前号に該当する営業を除く。)

6 この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 浴場業 (公衆浴場法 (昭和二十三年法律第百三十九号) 第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。) の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業 (前号に該当する営業を除く。)

三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

11 この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

一 接待飲食等営業

二 店舗型性風俗特殊営業

三 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和二十二年法律第二百三十三号）第五十二条第一項の許可を受けて営むものをいい、接待飲食等営業又は店舗型性風俗特殊営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、日出時から午後十時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

注）本条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業（いわゆるテレクラ）は、県内全域において営業が禁止されている。（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第11条）

4 その他事業所から除外するものとして検討すべき施設

この他、小規模な事業所を認めることにより、その周辺の大規模な区域を物資の置き場等に利用されるおそれのあるもの（産業廃棄物の処理事業の用に供する施設等）があるので、土地地用計画を定めるにあたっては、集落環境の保全の観点から、これらの施設を事業所から除外することについて十分検討する必要がある。

④既存事業所の拡張区域

条例

別表第2の4の項 開発区域周辺の市街化調整区域に建築されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第23条第9項 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の4の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

別表第2（23条関係）

4 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める建築物

10年前の敷地面積の2倍を超えない敷地面積の事業所で、3の項建築物の欄第1号イに掲げる要件を満たすもの（第12条第1項第2号イ（エ）に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 事業所の現敷地内での改善が困難であり、かつ、敷地を拡大して当該市街化調整区域で継続して事業を行うことが、経済取引及び従業員の勤務の状況からみて、必要なことが確認できること。
- (3) 建て替えとは、一般に現敷地（敷地を拡張する場合は当該拡張部分を含む。）において建て替えることをいうが、事業所の現敷地内での改善が困難であるということから、他所へ移転して建て替えることも含まれる（図7-1参照）。
- (4) 開発区域周辺とは、北部4町（志方町、平荘町、上荘町、八幡町）に含まれる区域のことをいう。

運用基準

(1) 通算して10年以上営まれている事業所

開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において、同一事業者（一般承継人を含む。）が同一業種の事業所を営んだ期間が、通算して10年以上ある事業所をいう。なお、都市計画法に基づく許可を受けた事業所については、許可後10年以上使用すれば当基準該当として取り扱うことができる。

※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

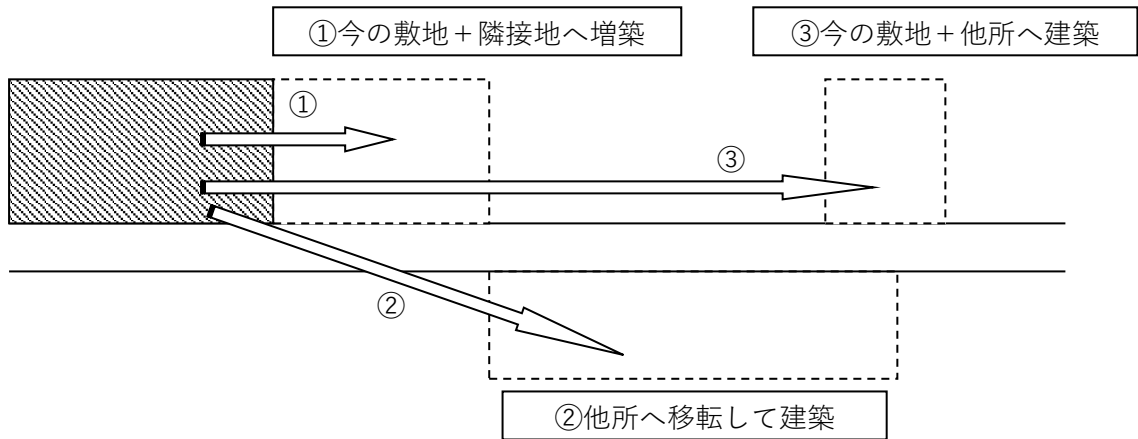
また、浸水想定区域においては、要配慮者の利用する施設は「計画規模降雨による想定浸水深以上へ垂直避難可能になるよう居室を設けること」を許可条件とする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類（開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書）
- 3 理由書
- 4 既存事業所の現況図面（配置図、平面図等）
- 5 建物の所有関係を証する図書（建物登記簿謄本等）
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

既存工場の移転概念（⑤建築後10年以上たっている既存事業所の敷地拡大を伴う増改築）



⑤既存工場等の用途変更区域

条例

別表第 2 の 5 の項 廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる工場で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第 23 条第 10 項 条例別表第 2 の 5 の項に規定する規則で定める工場は、別表第 2 の 5 の項建築物の欄に掲げる工場とする。

別表第 2 (23 条関係)

5 条例別表第 2 の 5 の項に規定する規則で定める工場

3 の項建築物の欄第 2 号イ (イ) に掲げる要件を満たす事業に係る工場 (建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあつては、建築物の延べ面積 (当該工場の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。) が増築又は建て替え前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの) に限り、第 12 条第 1 項第 2 号イ (エ) に規定する区域内にあつては、敷地面積が 1,000 平方メートル以下のものに限る。

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 適法に存し使用している工場からの用途変更で、次のいずれかに該当する場合であること。
 - ① 特別指定区域の指定前に、法第 34 条各号の規定により自己の業務の用に供する建築物として許可を受け建築された工場から、許可を受けたもの以外の業種又は事業者の工場の用途変更しようとするもの。
 - ② 特別指定区域の指定以後に、法第 34 条各号の規定により自己の業務の用に供する建築物として許可を受け建築し 10 年以上使用している工場から、許可を受けたもの以外の業種又は事業者の工場に用途変更しようとするもの。
- (3) 廃業等により業種又は事業者が変更されるとは、次のいずれかの場合に該当し業種又は事業者を変更せざるを得ないことをいう。
 - ① 倒産・廃業した又はすることが確実である場合
 - ② 競売・差し押さえ等が行われている又は行われることが確実である場合
 - ③ 社会経済情勢等に伴い業種の転換が必要である場合
 - ④ 死亡、身体障害、高齢等により事業者が事業を継続できない場合
- (4) 許可申請者は、当該工場を譲渡しようとする者、当該譲渡人から当該工場を譲り受けようとする者、又は競売等により取得しようとする者であること。
- (5) 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。(6) 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第 2 に定める建築物をより限定した建築物の用途がまちづくり方針 (まちづくり区分図) に定められており、市長

がそれを適当であると認めて用途を限定し区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。

(7) 3の項建築物の欄第2号イ(イ)に掲げる要件を満たす事業とは、地域の経済基盤を活かした事業のことをいう。

運用基準

(1) 地域の経済基盤を活かした事業

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

- ① 申請時において被用者の過半数が市内に居住する場合
- ② 事業に用いる原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入している場合
- ③ 生産物の過半を市内に存する事業所に納入している場合

※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

添付図書

当基準に該当することは、次にあげる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類（開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書）
- 3 理由書
- 4 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の住居地リスト、主要取引先リスト等）
- 5 既存工場が適法に存し使用されていたことを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、確認通知書又は許可通知書等）
- 6 既存工場の現況図面（配置図、平面図等）
- 7 業種又は事業者を変更せざるを得ない事由を示す図書
- 8 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

⑥地域資源活用区域

条例

別表第2の6の項 営農の活性化を図る建築物及び交流を促進し地域の活力の再生に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第23条第11項 条例別表第2の6の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の6の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

別表第2（23条関係）

6 条例別表第2の6の項に規定する規則で定める建築物

次のいずれかに該当する建築物（第12条第1項第2号イ（エ）に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）であること。

- (1) 新規就農者の研修施設及び研修用宿泊施設等
- (2) 農園利用契約による農園の有効な利用を確保するための建築物
- (3) 主に農村地域と都市住民との交流を目的とした建築物
- (4) 地域特産物の展示販売、伝統文化の伝承、地産地消を目的とした建築物

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 新規就農者の研修施設及び研修用宿泊施設等とは
 - ① 新規就農者用研修施設、研修用生産施設
 - ② 新規就農者用宿泊滞在施設〔仮住宅を含む〕
- (3) 農園利用契約による農園の有効な利用を確保するための建築物
 - ① 休憩施設である建築物（農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含む）
 - ② 農作業の講習の用に供する建築物（利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む）
 - ③ 簡易宿泊施設である建築物（市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって、周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なもの）
 - ④ 管理事務所その他の管理施設である建築物（市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等）
- (4) 主に農村地域と都市住民との交流の促進を目的とした建築物
 - ① 農業体験施設（そば打ち、ジュース加工、わら細工、フラワーアレンジメント、地元産食材を使った料理教室等の農林業の体験、技術の伝承のための建築物）

- ② 地元産品を扱った飲食店（農家レストラン）
 - ③ 体験型施設利用者の宿泊施設（農家民宿等）
 - (5) 地域特産物の展示販売、伝統文化の伝承、地産地消のために必要な機能を有する建築物
 - ① 地域の特産物の展示販売、伝統文化の伝承、特産物の手作り体験のために必要な機能を有する建築物
 - ② 地域内の農畜産物を活用した食材の供給のために必要な加工室等の機能を有する建築物
- ※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

添付図書

当基準に該当することは、次にあげる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類（開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書）
- 3 理由書
- 4 周辺の地域における環境の保全上必要な措置を示した図書
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

⑦ 利便施設区域

条例

別表第2の7の項 当該集落及び規則で定めるその周辺集落の利便性の向上を図り、地域の活性化を図る建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第23条第12項 条例別表第2の7の項に規定する規則で定めるその周辺集落の区域は、当該集落の区域と自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 市街化区域を含まない大字の区域（市街化区域への編入が予定されていない区域に限る。）
- (2) 当該その周辺集落の区域に係るまちづくり協議会の活動区域（市街化区域への編入が予定されていない区域に限る。）

第13項 条例別表第2の7の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の7の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

別表第2（第23条関係）

7 条例別表第2の7の項に規定する規則で定める建築物

次のいずれかに該当する建築物（第12条第1項第2号イ（エ）に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）であること。

- (1) 建築物の延べ面積が1,500平方メートル以下の物品販売業を営む店舗
- (2) 建築物の延べ面積が200平方メートル以下の店舗等で、業種が法第34条第1号に該当しないもの。ただし、次に掲げるものを除く。
 - ア 建築基準法別表第2（ほ）項第2号並びに（へ）項第3号及び第5号に掲げるもの
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの
- (3) 広域住民を対象とする医療施設又は社会福祉施設等の利便施設

審査基準

- (1) まちづくりに関する方針に適合しているか、まちづくり協議会と協議済みであること。地区景観計画に関してまちづくり協議会と協定を締結済みであること。
- (2) 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第2に定める建築物をより限定した建築物の用途がまちづくり方針（まちづくり区分図）に定められており、市長がそれを適当であると認めて用途を限定し区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。

運用基準

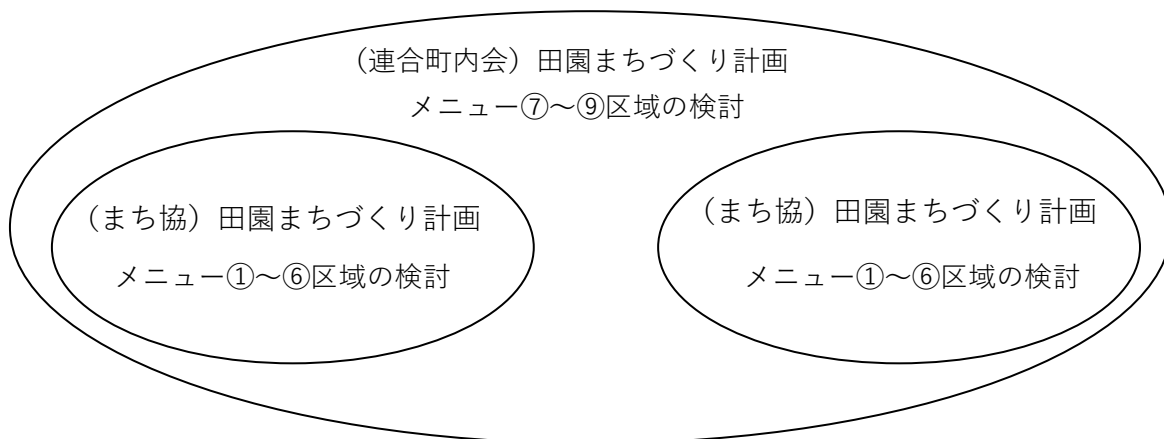
- (1) 位置について連合町内会で調整が必要。（図7-2参照）

※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じること努めることとする。

また、浸水想定区域においては、要配慮者の利用する施設は「計画規模降雨による想定浸水深以上へ垂直避難可能になるよう居室を設けること」を許可条件とする。

【参考】

図7-2各まちづくり協議会及び連合町内会で定める区域（概念図）



添付図書

当基準に該当することは、次にあげる添付図書により判断する。

- 1 まちづくりに関する方針に適合しているかについての、まちづくり協議会との協議経過書
- 2 地区景観計画に関してのまちづくり協議会と協定を締結済みであることを示す書類（開発許可の場合にはまちづくり協議会と協定を締結する旨の誓約書）
- 3 理由書
- 4 周辺の地域における環境の保全上必要な措置を示した図書
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

⑧コミュニティ拠点区域

条例

別表第 2 の 8 の項 地域の拠点として市長が指定する土地の区域において、当該地域の拠点を利用する者の利便性向上を図り、地域の活性化に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第 23 条第 14 項 条例別表第 2 の 8 の項に規定する規則で定める建築物は、別表第 2 の 8 の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

別表第 2 (第 23 条関係)

8 条例別表第 2 の 8 の項に規定する規則で定める建築物
地域とともに市が作成する整備方針(以下「整備方針」という。)に適合する建築物

運用基準

(1) 地域の拠点として市長が指定する土地の区域

上位計画における位置付け、都市構造、地域の将来性などを考慮して、地域の意見も聞きながら市長が定める。例えば、鉄道駅の周辺、地域コミュニティの中心地などが想定される。

(2) 建築物の用途

住宅、兼用住宅、共同住宅、事務所、店舗、学校、駐車場など、地域とともに市が作成する整備方針等に適合する建築物。

※土砂災害警戒区域においては、建築物の居室は 2 階以上に設ける、山側には寝室を設けない、待受け擁壁を設置する、など構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

また、浸水想定区域においては、要配慮者の利用する施設は「計画規模降雨による想定浸水深以上へ垂直避難可能になるよう居室を設けること」を許可条件とする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 市の定めるまちづくり方針等に適合していることを示す書類
- 2 理由書
- 3 当該事業所の事業内容を示す図書(商業登記簿、定款等) ※事業所や店舗等の場合
- 4 事業地の土地・建物等の利用に必要な権原を示す書類(土地所有権、賃借権など)
- 5 周辺の地域における環境の保全上必要な措置を示した図書
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

⑨産業拠点区域

条例

別表第2の9の項 産業拠点として市長が指定する土地の区域において、地域の活性化に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

規則

第23条第15項 条例別表第2の9の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の9の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

別表第2（第23条関係）

9 条例別表第2の9の項に規定する規則で定める建築物
整備方針に適合し、かつ、3の項建築物の欄第2号イに掲げる要件を満たす事業所で、敷地面積が1,000平方メートル以上のもの

運用基準

(1) 産業拠点として市長が指定する土地の区域

上位計画における位置付け、都市構造、地域の将来性などを考慮して、地域の意見も聞きながら市長が定める。例えば、インターチェンジ周辺、主要幹線道路沿道などが想定される。

(2) 建築物の用途

地域とともに市が作成する整備方針に適合する建築物及び別表2の3の項の欄第2号イに掲げる要件を満たす事業所

※土砂災害警戒区域においては、待受け擁壁を設置することなど構造若しくは建築設備に係る安全上又は避難上の対策を講じることに努めることとする。

また、浸水想定区域においては、要配慮者の利用する施設は「計画規模降雨による想定浸水深以上へ垂直避難可能になるよう居室を設けること」を許可条件とする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 市の定めるまちづくり方針等に適合していることを示す書類
- 2 理由書
- 3 当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記簿、定款等）
- 4 事業地の土地・建物等の利用に必要な権原を示す書類（土地所有権、賃借権など）
- 5 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の住居地リスト、主要取引先リスト等）
- 6 周辺の地域における環境の保全上必要な措置を示した図書
- 7 その他、特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

5-3 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例

○加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例

平成 15 年 3 月 31 日

条例第 2 号

改正 平成 16 年 3 月 31 日条例第 14 号

平成 18 年 6 月 26 日条例第 35 号

平成 19 年 3 月 30 日条例第 12 号

令和 4 年 3 月 31 日条例第 9 号

令和 5 年 3 月 31 日条例第 13 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）の規定に基づき、開発行為の許可の基準等に関して必要な事項を定めるものとする。

(許可を要する開発行為)

第 2 条 政令第 19 条第 1 項ただし書に規定する規模は、500 平方メートルとする。

第 3 条 削除

(技術的細目に定められた制限の強化)

第 4 条 法第 33 条第 3 項の規定による技術的細目において定められた制限の強化は、次のとおりとする。

- (1) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により、予定建築物等（用途が住宅であるものに限る。）の敷地に接するように配置されている開発区域内の道路が小区間で通行上支障がない場合における当該道路の幅員の最低限度は、5.35 メートルとする。
- (2) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により、主として共同住宅（長屋を含む。）の用途に供する予定建築物等の敷地に接する政令第 25 条第 2 号ただし書の規定が適用される道路の幅員の最低限度は、開発区域の面積及び予定戸数に応じて、次の表に定めるとおりとする。

	予定戸数	20 戸未満	20 戸以上 100 戸未満
開発区域の面積			
0.3 ヘクタール未満	—		5m
0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満	5m		5m

- (3) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号及び都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）第 27 条の 4 第 2 号の規定により、歩道の縦断勾配は、5 パーセント以下とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、8 パーセント以下とすることができる。また、歩道の縦断勾配が 6 パーセントを超える場合は、滑り止め舗装を施し、交通安全上支障のないものとしなければならない。
- (4) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号及び省令第 27 条の 4 第 2 号の規定により、車道はセメントコンクリート又はアスファルトコンクリートによる舗装とし、歩道は透水性アスファルトコンクリートによる舗装とする。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない場合は、

この限りでない。

(5) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号イの規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を公園に限定する。

(6) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により、集会所を配置すべき開発行為の規模は、100 戸以上の戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。この場合において、集会所は、規則で定める基準により配置されるものとする。

(7) 政令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号の規定により、ごみ集積場を配置すべき開発行為の規模は、20 戸以上の戸建ての住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。この場合において、ごみ集積場は、規則で定める基準により配置されるものとする。

(敷地面積の最低限度)

第 5 条 法第 33 条第 4 項の規定による予定される建築物が住宅の場合の敷地面積の最低限度は、次の表に定めるとおりとする。

区域等の区分	敷地面積の最低限度
法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域（第 1 種低層住居専用地域を除く。）	100 平方メートル
法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する第 1 種低層住居専用地域	130 平方メートル
法第 7 条第 3 項に規定する市街化調整区域	150 平方メートル

2 前項の規定にかかわらず、法第 33 条第 4 項の規定による予定される建築物が別表第 2 の 1 の項又は 2 の項に掲げる建築物であり、かつ、当該建築物の敷地が第 10 条第 2 号に規定する特別指定区域に存する場合の敷地面積の最低限度は、規則で定める場合を除くほか、200 平方メートルとする。

(指定集落区域)

第 6 条 法第 34 条第 11 号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「指定集落区域」という。)は、市街化調整区域のうち次の各号のいずれにも該当するものとして市長が指定する土地の区域とする。

(1) 建築物の敷地相互間の距離が 50 メートル以内でおおむね 50 以上の建築物が連たんしている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する土地の区域

ア 当該区域内に存する道路等（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項各号及び第 2 項に規定する道路並びに一般の通行に供する道をいう。以下同じ。）の総延長の 2 分の 1 以上が幅員 4 メートル以上の道路等であり、かつ、道路等が環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、又は事業活動の効率上支障がないよう当該区域内に適当に配置されている土地の区域

イ 排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域内及びその周辺の地域に溢水いつすい等による被害が生じないように整備されている土地の区域

ウ 給水施設が、当該区域内において想定される需要に支障を来さないよう整備されている土地の区域

(2) 市街化区域への編入が予定されていない土地の区域及び法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画又は同項第 4 号に規定する集落地区計画の策定が予定されていない土地の区域

(3) 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（規則で定める災害による被害の軽減を図るための

安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。)及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずるものとして市長が認める土地の区域を含まない土地の区域

(指定集落区域の指定)

第7条 地域のまちづくりを行っている地縁による団体で規則で定めるもの(以下「まちづくり協議会」という。)は、その活動区域内で前条各号のいずれにも該当する土地の区域について、市長に対し、指定集落区域として指定することを申し出ることができる。

2 前項の規定により申し出ようとするまちづくり協議会は、当該申出に際し、指定集落区域の指定の案を添付するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出があった場合その他必要と認める場合において、当該申出等に係る土地の区域が、前条各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を指定集落区域として指定することができる。

4 市長は、指定集落区域を指定しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を公告し、当該指定集落区域の指定の案を、当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供するものとする。

5 前項の規定による公告があったときは、当該案に係る区域の住民及び利害関係人は、同項の規定による縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された指定集落区域の指定の案について、市長に意見書を提出することができる。

6 市長は、指定集落区域を指定しようとするときは、あらかじめ、法第78条第1項の規定により設置された加古川市開発審査会(以下「審査会」という。)の意見を聴くものとする。

7 市長は、前項の規定により指定集落区域の指定の案について審査会の意見を聴こうとするときは、第5項の規定により提出された意見書の要旨を、審査会に提出するものとする。

8 市長は、指定集落区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

9 指定集落区域の指定は、前項の規定による告示の日から、その効力を生ずる。

10 指定集落区域の指定の変更(隣接する区域の編入に限る。)については、前各項の規定を準用する。

(指定沿道区域及びその指定)

第8条 指定集落区域のうち、規則で定める幹線道路から30メートルのすべての範囲の土地の区域(以下「沿道区域」という。)であって、市長が指定するものを指定沿道区域とする。

2 まちづくり協議会は、指定集落区域のうち沿道区域について、市長に対し、指定沿道区域として指定することを申し出ることができる。

3 前項に定めるもののほか、指定沿道区域の指定については、前条第2項から第9項までの規定を準用する。この場合において、同条第3項中「前条各号のいずれにも該当する」とあるのは「規則で定める幹線道路から30メートルのすべての範囲に存する」と読み替えるものとする。

4 指定沿道区域の指定の変更(隣接する区域の編入に限る。)については、前2項の規定を準用する。

(環境の保全上支障がある予定建築物等の用途)

第9条 法第34条第11号に規定する条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、指定集落区域においては第1号に掲げる用途以外の用途とし、指定沿道区域

においては次の各号に掲げる用途以外の用途とする。ただし、第7条第1項（同条第10項において準用する場合を含む。）又は前条第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）の規定により申し出たまちづくり協議会の申出により、環境の保全上支障がないと市長が認める予定建築物等の用途については、この限りでない。

(1) 建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物のうち、第1号、第2号及び第10号（第1号及び第2号に該当するものに限る。）の建築物の用途。ただし、長屋は除く。

(2) 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物のうち、第5号及び第8号（第5号に該当するものに限る。）の建築物の用途

2 市長は前項ただし書の規定により用途を認めようとするときは、あらかじめ審査会の意見を聴くものとする。

3 市長は第1項ただし書の規定により用途を認めたときは、その旨を告示しなければならない。（市街化を促進しない開発行為）

第10条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における開発行為とする。

(1) 別表第1に掲げる建築物で規則で定める建築物及びその敷地に関する基準（以下「建築物等の基準」という。）を満たすものの建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9第1号から第5号まで及び第7号に掲げる区域（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除き、同条第4号に掲げる区域にあっては、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に限る。第12条第1号において同じ。）

(2) 当該区域内において行う特定の開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内における別表第2に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすものの建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第29条の9各号に掲げる区域
(特別指定区域の指定)

第11条 まちづくり協議会は、法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針に即したのものとして、その活動区域に係るまちづくりに関する方針及び土地利用計画で規則で定めるもの（以下「地区まちづくり計画」という。）を作成し、当該地区まちづくり計画について規則で定めるところにより、市長の認定を受けた場合は、市長に対し、当該区域内の第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。

2 まちづくり協議会は、前項の規定による申出をしようとするときは、地区まちづくり計画に基づき、別表第2の1の項から7の項までに掲げる建築物ごとに開発行為を行うことができる区域を明らかにした特別指定区域の指定の案及び当該区域に係る地区まちづくり計画の概要その他規則で定める図書を添付するものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。

(1) 当該区域において行う開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれが

ないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。

(2) 当該区域において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。

(3) 当該区域に係る地区まちづくり計画が、規則で定めるところにより、関係住民及び利害関係人の意見を聴いて作成されたものであること。

(4) 当該区域に係る地区まちづくり計画の達成が見込まれるものであること。

(5) 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まない土地の区域であること。

4 前項の規定は、市が市街化調整区域に係る土地利用計画として加古川市土地利用基本計画を作成した場合について準用する。この場合において、同項中「第 1 項の規定による申出があった場合において、当該申出」とあるのは「市が市街化調整区域に係る土地利用計画として加古川市土地利用基本計画を作成した場合において、当該加古川市土地利用基本計画」と、同項第 3 号及び第 4 号中「地区まちづくり計画」とあるのは「加古川市土地利用基本計画」と読み替えるものとする。

5 市長は、特別指定区域における法第 3 章第 1 節の規定による許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くものとする。ただし、当該区域における別表第 2 の 8 の項及び 9 の項に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為について、法第 29 条第 1 項の規定による許可をしようとする場合にあっては、審査会の意見を聴かなければならない。

6 第 7 条第 6 項、第 8 項、第 9 項及び第 10 項の規定は、特別指定区域の指定について準用する。この場合において、同項中「変更（隣接する区域の編入に限る。）」とあるのは「変更」と読み替えるものとする。

(市街化を促進しない建築物の新築等)

第 12 条 政令第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更（以下「新築等」という。）又は第 1 種特定工作物の新設は、次の各号に掲げる建築物の新築等の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における建築物の新築等とする。

(1) 別表第 1 に掲げる建築物（同表第 7 項に掲げるものを除く。）で規則で定める建築物等の基準を満たすものの新築等 政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号まで及び第 7 号に掲げる区域

(2) 前条第 3 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定により指定された特別指定区域における別表第 2 に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすものの新築等 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域

(補則)

第 13 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 16 年 3 月 31 日条例第 14 号）

この条例は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 6 月 26 日条例第 35 号）

この条例は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

附 則（平成 19 年 3 月 30 日条例第 12 号）

この条例は、平成 19 年 7 月 1 日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- (1) 第 2 条の規定 平成 19 年 10 月 1 日
- (2) 第 3 条の規定 平成 19 年 11 月 30 日

附 則（令和 4 年 3 月 31 日条例第 9 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和 4 年 4 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、別表第 1 の 15 の項の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例（以下「新条例」という。）の規定は、施行日以後の申出に係る指定及び申請に係る許可について適用し、同日前の申出に係る指定及び申請に係る許可については、なお従前の例による。
- 3 施行日前にこの条例による改正前の加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例（以下「旧条例」という。）第 11 条第 3 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定により指定された特別指定区域（前項の規定により従前の例によることとされた特別指定区域を含む。）及び旧条例第 10 条第 2 号又は第 12 条第 2 号若しくは第 3 号に該当することにより建築された建築物（前項の規定により従前の例によることとされた建築物を含む。）で、次の表の左欄に掲げる旧条例別表第 2 の規定に対応する特別指定区域及び建築物は、それぞれ同表の右欄に掲げる新条例別表第 2 の規定に対応する特別指定区域及び建築物とみなす。

1 の項	1 の項
2 の項	2 の項
3 の項	3 の項
4 の項及び 10 の項	8 の項
5 の項	4 の項
6 の項	5 の項
7 の項及び 8 の項	6 の項
9 の項	7 の項

附 則（令和 5 年 3 月 31 日条例第 13 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後の申請に係る許可について適用し、同日前の申請に係る許可については、なお従前の例による。

別表第 1（第 10 条、第 12 条関係）

- 1 次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継

し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの（以下「区域区分日前所有地」という。）において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅又は第1種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅（18の項を除き、以下「戸建ての兼用住宅」という。）で規則で定めるもの

- (1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
- (2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者
- 2 市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもの
- 3 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもの
- 4 現に建築物が建築されている敷地（以下「現敷地」という。）に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 5 現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
- 6 自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの
- 7 都市計画法施行法（昭和43年法律第101号）第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅
- 8 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者（法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。）の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舎
- 9 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 10 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要がある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 11 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教

会等又は納骨堂で規則で定めるもの

- 12 スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 13 市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物（法第34条第8号の2に規定する建築物を除く。）のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
- 14 市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの（市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあつては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになると認められるとして規則で定めるときに限る。）
- 15 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあつては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、建築基準法第52条第1項第8号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
- 16 次のいずれかに該当する者が、50以上の建築物（市街化区域内に存するものを除く。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある規則で定める土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
 - (1) 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して20年以上居住し、又は居住していた者
 - (2) (1)に掲げる者である親族と開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上同居し、又は同居していた者
- 17 次のいずれにも該当することを市長が確認した土地において、(1)に掲げる住宅を取り壊し、これに代わるものとして新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅
 - (1) 区域区分日前から戸建ての住宅が存すること。
 - (2) 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを除く。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にあること。
 - (3) 当該土地において通行の支障が無いこと。
- 18 20年以上前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けた使用者を限定した戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅が現に存する土地において、新たに必要とする使用者を限定しない戸建ての住宅
- 19 区域区分日前から戸建ての住宅が存する複数の敷地を一の敷地として使用しようとする土地において、これらの住宅を取り壊し、これに代わるものとして新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅

別表第2（第10条、第11条、第12条関係）

- 1 開発区域周辺に通算して10年以上居住する者（以下「地縁者」という。）及び地縁者の親族として規則で定める者、転入者等として規則で定める者並びに子育て世帯として規則で定

める世帯に属する者が所有し、又はこれらの者が規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

- 2 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地における転入者のための住宅等で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 3 地縁者及び地縁者の親族として規則で定める者等が、生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 4 開発区域周辺の市街化調整区域に建築されてから通算して 10 年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 5 廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる工場で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 6 営農の活性化を図る建築物及び交流を促進し地域の活力の再生に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 7 当該集落及び規則で定めるその周辺集落の利便性の向上を図り、地域の活性化を図る建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 8 地域の拠点として市長が指定する土地の区域において、当該地域の拠点を利用する者の利便性向上を図り、地域の活性化に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
- 9 産業拠点として市長が指定する土地の区域において、地域の活性化に資する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

5-4 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する

条例施行規則

○加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例施行規則

平成 16 年 3 月 31 日

規則第 5 号

改正 平成 18 年 6 月 26 日規則第 49 号

平成 19 年 6 月 20 日規則第 25 号

平成 26 年 9 月 12 日規則第 44 号

平成 29 年 3 月 21 日規則第 10 号

平成 30 年 2 月 28 日規則第 4 号

令和 4 年 3 月 31 日規則第 25 号

令和 5 年 3 月 31 日規則第 37 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例（平成 15 年条例第 2 号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(集会所を配置すべき基準)

第 2 条 条例第 4 条第 6 号の規則で定める基準は、次の表に定めるとおりとする。

予定戸数	箇所数	集会所用地の面積
100 戸以上 200 戸以下	1	200 平方メートル以上
201 戸以上	1 以上	200 を超える部分の数に 1 平方メートルを乗じて得た面積に 200 平方メートルを加えた面積以上

(ごみ集積場を配置すべき基準)

第 3 条 条例第 4 条第 7 号の規則で定める基準は、予定戸数を 20 戸で除して得た数（小数点以下の端数は切り捨てる。）の箇所数とする。

(敷地面積の最低限度を適用しない場合)

第 4 条 条例第 5 条第 2 項の定める敷地面積の最低限度を適用しないものとして規則で定める場合は、建築物の所在地を活動区域とする地縁による団体が第 7 条の規定によりまちづくり協議会として認定された際又は市が第 20 条第 1 項に規定する市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定し、その旨を告示した際、次に掲げる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合とする。

(1) 現に建築物の敷地として使用されている土地のうち敷地面積が 200 平方メートル未満のもの

(2) 現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば 200 平方メートル未満となる土地

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、敷地面積が 200 平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が特に認める土地

(指定集落区域の境界)

第5条 指定集落区域の境界は、原則として、道路等、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、これにより難しい場合には、町界、字界等によるものとする。

(汚水の有効な排出)

第6条 下水のうち汚水に係る条例第6条第1号イの規定による有効な排出とは、公共下水道、農業集落排水処理施設又は合併処理浄化槽等によって処理がなされたものとする。

(条例第6条第3号に規定する規則で定める土地の区域)

第6条の2 条例第6条第3号の規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、次に掲げる区域とする。

- (1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域
- (2) 政令第29条の9第4号(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域を除く。第4号において同じ。)に掲げる区域のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域
- (3) 政令第29条の9第6号に掲げる土地の区域のうち、洪水、雨水出水(水防法(昭和24年法律第193号)第2条第1項に規定する雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に確実に避難することが可能な土地の区域
- (4) 政令第29条の9第4号又は第6号に掲げる区域のうち、法第41条第1項の規定に基づく制限又は法第79条の規定に基づく条件として、建築物の敷地、構造若しくは建築設備に係る安全上の対策又は住民その他の者に係る避難上の対策の実施を求める土地の区域
- (5) 前各号に掲げる区域と同等以上の安全上又は避難上の対策が実施されていると市長が認める土地の区域

(まちづくり協議会)

第7条 条例第7条第1項に規定する規則で定める地域のまちづくりを行っている地縁による団体(以下「まちづくり協議会」という。)は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第7条第3項に規定する市街化調整区域をその活動区域とし、次の各号のいずれにも該当するものとして市長が認定する団体とする。

- (1) 快適な生活環境、良好な自然環境、歴史的環境及び文化的環境を保全し創造するまちづくりをその活動の目的とし、特定の個人若しくは団体の利益を誘導する活動又は特定の個人若しくは団体の財産権を不当に制限する活動をするものでないと認められる団体であること。
- (2) その活動区域内の住民が設置し、区域内の住民、区域内で事業を営む者及び区域内に存する土地又は家屋を所有する者その他の利害関係人(以下「住民等」という。)であれば会員になることができるものであること。
- (3) 規約を定めており、当該区域内の住民の相当数の者からの支持を得、及び協力が受けられる団体で、会員の変更にもかかわらず、団体そのものが存続し、継続的なまちづくりを行うことができると認められるものであること。

(まちづくり協議会の認定申請等)

第8条 前条の規定による市長の認定を受けようとする団体は、次に掲げる図書を添え、まちづくり協議会認定申請書を市長に申請しなければならない。

- (1) まちづくり協議会の規約
 - (2) まちづくり協議会の会員となり得る資格を示す書面
 - (3) まちづくり協議会の役員等の名簿
 - (4) まちづくり協議会の活動区域を示す図面
 - (5) まちづくり協議会の活動が、住民の相当数の者からの支持を得、及び協力が受けられることを証する書面
- 2 市長は、前項の規定による申請があった場合は、速やかに認定の適否を決定し、当該団体をまちづくり協議会として認定したときは、まちづくり協議会認定通知書により、当該団体をまちづくり協議会として認定しないときは、理由を付して書面によりその旨を申請者に通知するものとする。
- 3 まちづくり協議会として認定を受けた団体は、次の各号のいずれかに該当するときは、まちづくり協議会変更届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。
- (1) まちづくり協議会の規約を変更したとき。
 - (2) まちづくり協議会の会員となり得る資格を変更したとき。
 - (3) まちづくり協議会の役員等を変更したとき。
 - (4) まちづくり協議会の活動区域を変更したとき。
- 4 市長は、まちづくり協議会として認定した団体が前条各号のいずれかの要件を欠くに至ったと認めるときは、その認定を取り消すことができる。
- 5 まちづくり協議会として認定を受けた団体が解散しようとするときは、まちづくり協議会解散届出書により市長に届け出なければならない。
- 6 市長は、第4項の規定によりまちづくり協議会の認定を取り消したときは、まちづくり協議会認定取消通知書により通知するものとする。
- 7 次に掲げる場合は、前条の規定による市長の認定を受けなければならない。
- (1) その活動区域が隣接する2以上のまちづくり協議会として認定を受けた団体が合体する場合
 - (2) まちづくり協議会として認定を受けた団体とその隣接する区域を活動区域としてまちづくり協議会の認定を受けようとする団体が合体する場合
(まちづくり協議会の認定等の告示)
- 第9条 市長は、第7条の規定により地縁による団体をまちづくり協議会として認定したとき、前条第4項の規定によりまちづくり協議会の認定を取り消したとき又は同条第5項の規定による届出があったときは、その旨を告示するものとする。
(指定集落区域等の案の公告)
- 第10条 条例第7条第4項(同条第10項並びに条例第8条第3項及び第4項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。
- (1) 指定集落区域又は指定沿道区域の名称
 - (2) 指定集落区域又は指定沿道区域に指定しようとする土地の区域
 - (3) 環境の保全上支障がある予定建築物等の用途
 - (4) 指定集落区域又は指定沿道区域の案の縦覧場所
- 2 指定集落区域又は指定沿道区域の案は、次に掲げる図書によって表示するものとする。
- (1) 前項第1号から第3号までに掲げる事項を記載した図書
 - (2) 指定集落区域又は指定沿道区域の位置図(縮尺25,000分の1以上のもの)

(3) 指定集落区域又は指定沿道区域の区域図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3 市長は、条例第 7 条第 8 項（同条第 10 項並びに条例第 8 条第 3 項及び第 4 項において準用する場合を含む。）の規定による告示をしたときは、直ちに、前項各号に掲げる図書を公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公告するものとする。

（幹線道路）

第 11 条 条例第 8 条第 1 項に規定する規則で定める幹線道路とは、次に掲げる道路（法第 18 条の 2 第 1 項に規定する都市計画に関する基本的な方針における開発許容区域内に存する部分に限る。）をいう。

(1) 都市計画道路播磨中央幹線

(2) 都市計画道路尾上小野線

(3) 都市計画道路高砂北条線

（条例第 10 条第 1 号に規定する規則で定める土地の区域）

第 11 条の 2 条例第 10 条第 1 号の規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号までに掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域又はこれと同等以上の安全上の対策が実施されていると市長が認める土地の区域とする。

（地区まちづくり計画）

第 12 条 条例第 11 条第 1 項に規定する規則で定めるまちづくりに関する方針及び土地利用計画（以下「地区まちづくり計画」という。）は、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) まちづくりに関する方針として定める事項

ア まちづくりに関する計画の名称

イ 建築物の高さの最高限度

ウ 生活排水の処理に関する事項

エ 景観の形成に関する事項

オ 公共施設の整備を図る取り組みに関する事項

カ 公共施設以外の施設の整備を図る取り組みに関する事項

キ その他まちづくりを推進するために必要な事項

(2) 土地利用計画として定める事項

ア 対象となる区域の位置

イ 次に掲げる土地利用の区域の区分

(ア) 良好な自然環境等の保全を図るべき区域

(イ) 森林と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

(ウ) 農地と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

(エ) 集落として良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域

(オ) 地域の活性化に資するため特定の用途の建築物等の整備を図るべき区域

2 まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を作成しようとするときは、地区まちづくり計画の案に係る公衆の縦覧及び意見書の提出の手の概要を定め、当該地区まちづくり計画の案を 2 週間公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を市の広報紙等により広く市民に周知するもの

とする。この場合において、公衆の縦覧は次に掲げる図書によるものとする。

- (1) まちづくりに関する方針の案の内容を示す図書
- (2) 現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- (3) 土地利用計画図の案（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）

3 地区まちづくり計画の案に対する意見は、前項の縦覧開始の日から起算して 3 週間文書により提出することができる。

（地区まちづくり計画の認定の申請）

第 13 条 市長は、前条の規定に基づきまちづくり協議会が作成した地区まちづくり計画が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該地区まちづくり計画を市の当該区域に係る土地利用計画として認定することができる。

- (1) 地区まちづくり計画が、法令に違反するものでないこと。
- (2) 地区まちづくり計画を実現することが、より適正な土地利用の推進に資するものであること。
- (3) 地区まちづくり計画が、周辺地域と当該区域の特性に応じた良好な地域環境の形成に資するものであること。
- (4) 地区まちづくり計画が、法第 18 条の 2 第 1 項に規定する都市計画に関する基本的な方針の内容に即したものであること。
- (5) 地区まちづくり計画が、住民等の総意に基づくものであること。

2 まちづくり協議会は、前項の規定により、認定を受けようとするときは、次に掲げる図書を添え、地区まちづくり計画認定申請書を市長に提出しなければならない。

- (1) まちづくりに関する方針の内容を示す図書
- (2) 区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上のもの）
- (3) 現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- (4) 土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- (5) 前条第 3 項の規定により提出された意見書
- (6) 前条第 3 項の規定により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
- (7) 地区まちづくり計画が住民等の総意に基づくものであることを証する書面

3 市長は、第 1 項の規定による地区まちづくり計画の認定を行おうとするときは、あらかじめ、加古川市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に意見を聴かなければならない。

4 市長は、第 2 項の規定による申請があった場合は、速やかに認定の適否を決定し、当該地区まちづくり計画を認定したときは、地区まちづくり計画認定通知書により、当該地区まちづくり計画を認定しないときは、理由を付して書面によりその旨を申請者に通知するものとする。

（地区まちづくり計画への配慮）

第 14 条 市長は、地区まちづくり計画の実現に向けた活動を支援するとともに、まちづくりに関する施策の策定及びその実施に当たっては、地区まちづくり計画に配慮するものとする。

2 住民等は、地区まちづくり計画に配慮するよう努めるとともに、市が実施するまちづくりに関する施策に協力するよう努めるものとする。

（地区まちづくり計画の変更）

第 15 条 第 13 条第 1 項の規定により市長の認定を受けた地区まちづくり計画の変更については、第 12 条及び第 13 条（同条第 3 項にあっては、1 ヘクタール以上の土地利用計画の変更の場合に限る。）の規定を準用する。ただし、まちづくりに関する方針として定める事項又は土地利用

計画として定める事項について、表記方法の変更、名称変更等その他の軽微な変更のみで実質的に所有権等の権利関係に影響を及ぼさない変更にあつては、この限りでない。

2 まちづくり協議会は、前項ただし書に規定する軽微な変更をしようとするときは、その旨を市長に届け出なければならない。

(地区まちづくり計画の廃止)

第16条 まちづくり協議会は、市長の認定を受けた地区まちづくり計画を廃止しようとするときは、地区まちづくり計画廃止承認申請書により、市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項に規定する廃止の承認をしたときは、地区まちづくり計画廃止承認通知書により通知するものとする。

(地区まちづくり計画の告示)

第17条 市長は、第13条第1項の規定による認定、第15条において準用する第13条第1項の規定による変更の認定又は前条の規定による廃止の承認をしたときは、その旨を告示するものとする。

(まちづくり協議会への支援)

第18条 市長は、まちづくり協議会に対し、専門家の派遣その他の技術的援助を行うことができる。

(特別指定区域の指定の申出に係る添付図書等)

第19条 条例第11条第2項の規定による申出は、次に掲げる図書を添付した特別指定区域指定申出書を提出して行うものとする。

(1) 特別指定区域の位置図(縮尺25,000分の1以上のもの)

(2) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)

(3) 土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)

(4) 条例別表第2の3の項に掲げる建築物(別表第2の3の項建築物の欄第2号又は第3号に該当するものに限る。)及び条例別表第2の4の項から7の項までに掲げる建築物の新築等にあつては、予定建築物の内容を示す図面。ただし、予定建築物の内容を決定するにあたり、あらかじめ特別指定区域を指定する必要があると市長が認める場合にあつては、この限りでない。

(5) 特別指定区域の区域内に存する土地又は建築物について所有権、地上権その他これに類する権利を有する者の相当数の同意を得ていることを証する書面。ただし、条例別表第2の1の項に掲げる建築物の建築の用に供する目的で指定を申し出ようとする特別指定区域については、この限りでない。

(6) 第4項の規定により提出された意見書

(7) 第4項の規定により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書

2 市長から指定を受けた特別指定区域の指定の変更の申出は、前項各号に掲げる図書を添付した特別指定区域指定変更申出書を提出して行うものとする。

3 まちづくり協議会は、特別指定区域の指定の案に係る公衆の縦覧及び意見書の提出の手続の概要を定め、当該特別指定区域の指定の案を2週間公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を市の広報紙等によって広く市民に周知するものとする。この場合において、公衆の縦覧は次に掲げる図書によるものとする。

(1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書

(2) 特別指定区域の位置図(縮尺25,000分の1以上のもの)

(3) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)

4 特別指定区域の指定の案に対する意見は、前項の縦覧開始の日から起算して3週間文書により提出することができる。

(市土地利用基本計画)

第20条 条例第11条第4項において準用する同条第3項の規定による加古川市土地利用基本計画(以下「市土地利用基本計画」という。)を作成しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該市土地利用基本計画の案を当該公告の日から起算して2週間公衆の縦覧に供し、市民及び利害関係人が当該市土地利用基本計画の案に対する意見書を提出する機会を設けるものとする。

2 市長は、市土地利用基本計画を作成しようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。この場合において、市長は、前項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による市土地利用基本計画を作成したときは、その旨を告示するものとする。

4 市土地利用基本計画の変更については、前3項(第2項にあっては1ヘクタール以上の土地利用計画の変更の場合に限る。)の規定を準用する。ただし、計画の名称若しくは目標又は土地利用計画として定める事項について、表記方法の変更、名称変更等その他の軽微な変更のみで実質的に所有権等の権利関係に影響を及ぼさない変更にあっては、この限りでない。

5 市長は、第13条(第15条において準用する場合を含む。)の規定により認定された土地利用計画を当該区域に係る市土地利用基本計画としようとするときは、同条に規定する認定手続をもって第1項から第3項までに規定する手続を行ったものとみなす。

(特別指定区域の指定の告示)

第21条 市長は、条例第11条第6項において準用する条例第7条第8項の規定による告示をしたときは、直ちに、次に掲げる図書を公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公告するものとする。

(1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書

(2) 特別指定区域の位置図(縮尺25,000分の1以上のもの)

(3) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)

(4) 土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(市街化を促進しない建築物等)

第22条 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当する土地とする。

(1) 条例別表第1の1の項(1)又は(2)に掲げる者が区域区分日前から所有しているもの

(2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である条例別表第1の1の項(1)又は(2)に掲げる者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

2 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表2の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表3の項に規定する規則で定める住宅又

- は戸建ての兼用住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。
- 3 条例別表第1の4の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。
 - 4 条例別表第1の4の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の2の項建築物の欄に掲げる住宅とする。
 - 5 条例別表第1の5の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。
 - 6 条例別表第1の5の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の3の項建築物の欄に掲げる住宅とする。
 - 7 条例別表第1の6の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の4の項建築物の欄に掲げる住宅とする。
 - 8 条例別表第1の9の項に規定する規則で定める規模は、建築物の延べ面積（当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこととする。
 - 9 条例別表第1の10の項に規定する規則で定める研究施設は、別表第1の5の項建築物の欄に掲げる研究施設とする。
 - 10 条例別表第1の11の項に規定する規則で定める神社、寺院、教会等又は納骨堂は、別表第1の6の項建築物の欄に掲げる神社、寺院、教会等又は納骨堂とする。
 - 11 条例別表第1の12の項に規定する規則で定める建築物は、別表第1の7の項建築物の欄に掲げる建築物とする。
 - 12 条例別表第1の13の項に規定する規則で定める規模及び同表14の項に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。
 - (1) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅であるもの 住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。
 - (2) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅以外の建築物であるもの 建築物の延べ面積（事業所の場合にあっては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。
 - 13 条例別表第1の14の項に規定する規則で定めるときは、建て替えを行うことのできる市街化区域内の土地の位置、交通上の利便等からみて、当該土地に移転することにより現に営む事業の利益を著しく損なうことが見込まれるとき、又は当該土地から通勤し、通学し、若しくは通院することにより社会生活上の利便を著しく損なうことが見込まれるときとする。
 - 14 条例別表第1の15の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる建築物を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。
 - 15 条例別表第1の15の項に規定する規則で定める建築物は、別表第1の8の項建築物の欄に掲げる建築物とする。
 - 16 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める土地は、宅地として登記された日から10年を経過した土地とする。

- 17 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
- 18 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅とする。
- 第23条 条例別表第2の1の項に規定する地縁者の親族として規則で定める者は、地縁者の2親等以内の親族とする。
 - 2 条例別表第2の1の項に規定する転入者等として規則で定める者は、次に掲げる者とする。
 - (1) 転入者のうち、当該転入日前10年以内に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づき、本市の住民基本台帳に記録されていた期間が5年未満であり、かつ、開発区域周辺において空家（建築物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいう。）を活用することにより定住しようとする者
 - (2) 開発区域周辺において、定住し、かつ、事業を営もうとする者
 - (3) 開発区域周辺において、定住し、かつ、農業を営もうとする者
 - 3 条例別表第2の1の項に規定する子育て世帯として規則で定める世帯は、申請時において18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子を扶養し、かつ、当該者と同居する世帯とする。
 - 4 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
 - 5 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅は、別表第2の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。
 - 6 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等は、別表第2の2の項建築物の欄に掲げる住宅等とする。
 - 7 条例別表第2の3の項に規定する地縁者の親族として規則で定める者は、地縁者の配偶者又は2親等以内の直系の親族とする。
 - 8 条例別表第2の3の項に規定する規則で定める事業所は、別表第2の3の項建築物の欄に掲げる事業所とする。
 - 9 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の4の項建築物の欄に掲げる建築物とする。
 - 10 条例別表第2の5の項に規定する規則で定める工場は、別表第2の5の項建築物の欄に掲げる工場とする。
 - 11 条例別表第2の6の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の6の項建築物の欄に掲げる建築物とする。
 - 12 条例別表第2の7の項に規定する規則で定めるその周辺集落の区域は、当該集落の区域と自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、次の各号のいずれかに該当する区域とする。
 - (1) 市街化区域を含まない大字の区域(市街化区域への編入が予定されていない区域に限る。)
 - (2) 当該その周辺集落の区域に係るまちづくり協議会の活動区域（市街化区域への編入が予定されていない区域に限る。)
 - 13 条例別表第2の7の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の7の項建築物の欄に掲げる建築物とする。
 - 14 条例別表第2の8の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の8の項建築物の欄に掲

げる建築物とする。

15 条例別表第2の9の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の9の項建築物の欄に掲げる建築物とする。

(様式)

第24条 申請書その他書類の様式は、別に定めるところによる。

附 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則 (平成18年6月26日規則第49号)

この規則は、平成18年7月1日から施行する。

附 則 (平成19年6月20日規則第25号)

この規則は、平成19年7月1日から施行する。ただし、第2条の規定は平成19年10月1日から施行する。

附 則 (平成26年9月12日規則第44号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年3月21日規則第10号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。ただし、別表第2の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則 (平成30年2月28日規則第4号)

この規則は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第6条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則 (令和4年3月31日規則第25号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年3月31日規則第37号)

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

別表第 1 (第 22 条関係)

区分	建築物
1 条例別表第 1 の 1 の項から 3 の項までに規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表 16 の項に規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅又は戸建ての兼用住宅 (1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が 280 平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
2 条例別表第 1 の 4 の項に規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が 280 平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。
3 条例別表第 1 の 5 の項に規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が 280 平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 現敷地に加えた土地の面積が収用された土地の面積の 1.5 倍を超えないこと。
4 条例別表第 1 の 6 の項に規定する規則で定める住宅	建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあつては、建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)が 280 平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えない住宅
5 条例別表第 1 の 10 の項に規定する規則で定める研究施設	農林漁業若しくはこれに関連する事業又は地場産業の振興に資する事業に係る研究を行う研究施設
6 条例別表第 1 の 11 の項に規定する規則で定める神社、寺院、教会等又は納骨堂	次のいずれにも該当する神社、寺院、教会等又は納骨堂 (1) 建築物の延べ面積が 500 平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が 2,000 平方メートル以下であること。 (3) 神社、寺院、教会等にあつては、参拝者のための宿泊施設等の開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者の宗教活動のための施設以外の施設を併設しないものであること。 (4) 納骨堂にあつては、神社、寺院、教会等と同一の敷地内に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律(昭和 23 年法律第 48 号)第 10 条第 1 項の許可を受けることが確実であると見込まれるものであること。
7 条例別表第 1 の 12 の項に規定する規則で定める建築物	次のいずれかに該当する建築物 (1) 管理事務所 (2) 倉庫

	(3) キャンプ場のバンガローその他の工作物の利用の目的を達成するために当該工作物に附帯する建築物 (4) 工作物を利用する者のための食堂、売店、便所又は休憩所
8 条例別表第1の15の項に規定する規則で定める建築物	次のいずれにも該当する建築物 (1) 長屋又は共同住宅にあっては、戸数が建て替え前の戸数を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が容積率の制限に適合する最小限の面積の1.1倍を超えないこと。

別表第2（第23条関係）

区分	建築物
1 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅	次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅又は戸建ての兼用住宅 (1) 次号に該当しない場合 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下この項及び2の項において同じ。）が280平方メートル以下である住宅又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する兼用住宅 (2) 第23条第2項第3号に該当する者が建築しようとする場合 建築物の延べ面積が280平方メートル以下である住宅又は兼用住宅（農業に関連する用途を兼ねるものであり、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。）
2 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等	次の各号のいずれかに該当する建築物 (1) 1の項建築物の欄第1号に定める住宅 (2) 建築基準法施行令第130条の3各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる兼用住宅（延べ面積が280平方メートル以下であるものに限る。）のうち次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たすもの ア 同条第1号に掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、同号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のもの イ 同条第2号から第7号までに掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの (3) 次のいずれにも該当する共同住宅（次号に規定する共同住宅を除く。） ア まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの イ 専ら居住の用に供するもの ウ いずれの住戸も複数の居室を有し、かつ、1棟あたりの住戸の数が8戸以下のもの (4) 事業所の業務に従事する者が居住するための共同住宅又は寄宿舎のうち、まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの
3 条例別表第2の3の項に	次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める事業所

<p>規定する規則で定める事業所</p>	<p>(1) 第12条第1項第2号イ(エ)に規定する区域内に建築する事業所のうち、地縁者又は第23条第7項に規定する者が建築するもの次に掲げる要件をいずれも満たす事業所</p> <p>ア 敷地面積が1,000平方メートル以下であること。</p> <p>イ 次に掲げる事業所以外の事業所であること。</p> <p>(ア) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号及び第3号、(へ)項第3号及び第5号並びに(わ)項第5号に掲げるもの</p> <p>(イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの</p> <p>(2) 第12条第1項第2号イ(エ)に規定する区域内に建築する事業所(前号に掲げるものを除く。)次に掲げる要件をいずれも満たす事業所</p> <p>ア 前号に定める要件</p> <p>イ 次に掲げる要件をいずれも満たす事業所であること。</p> <p>(ア) 経営状態が著しく不健全でないこと。</p> <p>(イ) 次に掲げる要件のいずれかを満たす事業所</p> <p>a 申請時において被用者の過半数が市内に居住すること。</p> <p>b 事業に用いる原材料、部品等の過半を市内に存する事業所から購入し、又は生産物の過半を市内に存する事業所に納入していること。</p> <p>(3) 第12条第1項第2号イ(オ)に規定する区域内に建築する事業所のうち、地縁者又は第23条第7項に規定する者が建築するもの次のいずれにも該当する事業所</p> <p>ア 敷地面積が1,000平方メートル以上5,000平方メートル以下であること。</p> <p>イ 第1号イ及び前号イに掲げる要件をいずれも満たすこと。</p>
<p>4 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める建築物</p>	<p>10年前の敷地面積の2倍を超えない敷地面積の事業所で、3の項建築物の欄第1号イに掲げる要件を満たすもの(第12条第1項第2号イ(エ)に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。)</p>
<p>5 条例別表第2の5の項に規定する規則で定める工場</p>	<p>3の項建築物の欄第2号イ(イ)に掲げる要件を満たす事業に係る工場(建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあっては、建築物の延べ面積(当該工場の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。)が増築又は建て替え前の延べ面積の1.5倍を超えないもの限り、第12条第1項第2号イ(エ)に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。)</p>
<p>6 条例別表第2の6の項に規定する規則で定める建築物</p>	<p>次のいずれかに該当する建築物(第12条第1項第2号イ(エ)に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。)であること。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (1) 新規就農者の研修施設及び研修用宿泊施設等 (2) 農園利用契約による農園の有効な利用を確保するための建築物 (3) 主に農村地域と都市住民との交流の促進を目的とした建築物 (4) 地域特産物の展示販売、伝統文化の伝承、地産地消を目的とした建築物
7 条例別表第2の7の項に規定する規則で定める建築物	<p>次のいずれかに該当する建築物（第12条第1項第2号イ（エ）に規定する区域内にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物の延べ面積が1,500平方メートル以下の物品販売業を営む店舗 (2) 建築物の延べ面積が200平方メートル以下の店舗等で、業種が法第34条第1号に該当しないもの。ただし、次に掲げるものを除く。 <ul style="list-style-type: none"> ア 建築基準法別表第2（ほ）項第2号並びに（へ）項第3号及び第5号に掲げるもの イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの (3) 広域住民を対象とする医療施設又は社会福祉施設等の利便施設
8 条例別表第2の8の項に規定する規則で定める建築物	<p>地域とともに市が作成する整備方針（以下「整備方針」という。）に適合する建築物</p>
9 条例別表第2の9の項に規定する規則で定める建築物	<p>整備方針に適合し、かつ、3の項建築物の欄第2号イに掲げる要件を満たす事業所で、敷地面積が1,000平方メートル以上のもの</p>