

【改正前】

【改正後】

開発審査会付議基準表

開発審査会付議基準表

令和 2年 1月 6日現在

加古川市開発審査会付議基準	基準名称	備考
基準 1	既存集落内の宅地に建築する自己用住宅	
基準 2	有料老人ホーム	
基準 3	介護老人保健施設	
基準 4	複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設	
基準 5	社寺仏閣及び納骨堂	
基準 6	産業廃棄物の中間処理施設	
基準 7	産業廃棄物の最終処分場の管理施設	
基準 8	小規模な葬祭施設	
試行基準 2	区域区分日前の住宅でやむを得ない事由により事前に取壊された住宅の新築	
試行基準 3	資材置場や駐車場等の土地利用を適正に行うための必要最小限の管理施設	
試行基準 4	既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局	
試行基準 5	市街化調整区域に係る主として当該開発区域の周辺において居住している者の日常生活に必要な建築物で法 34 条第 1 号該当業種表に該当するもの以外のもの	
試行基準 6	市街化調整区域に長期に存する事業所の改善	
試行基準 7	市街化調整区域に長期に存する建築物の用途変更	
試行基準 8	既存集落における小規模事業所について	
試行基準 9	法第 34 条 14 号の対象とする社会福祉施設	
試行基準 10	区域区分日前から建つ 2 戸の住宅の区域を 1 戸の住宅とすること	

	基準名称	備考
基準 1	既存集落内の宅地に建築する自己用住宅	・条例化
基準 2	有料老人ホーム	※語句修正 兵庫県有料老人ホーム設置指針の内容を反映
基準 3	介護老人保健施設	※語句修正 介護保険法改正による修正
基準 4	複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設	
基準 5	社寺仏閣及び納骨堂	
基準 6	産業廃棄物の中間処理施設	・基準内容の改正
基準 7	産業廃棄物の最終処分場の管理施設	
基準 8	小規模な葬祭施設	
基準 9	区域区分日前の住宅で事前に取壊された敷地を分割し新築する住宅	・新基準
試行基準 2	区域区分日前の住宅でやむを得ない事由により事前に取壊された住宅の新築	・条例化
試行基準 3 基準 10	資材置場や駐車場等の土地利用を適正に行うための必要最小限の管理施設	※基準に変更
試行基準 4 基準 11	既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局	※語句修正 旧薬事法改正による修正
試行基準 5 基準 12	市街化調整区域に係る主として当該開発区域の周辺において居住している者の日常生活に必要な建築物で法 34 条第 1 号該当業種表に該当するもの以外のもの	※基準に変更
試行基準 6 基準 13	市街化調整区域に長期に存する事業所の改善	※基準に変更
試行基準 7 基準 14	市街化調整区域に長期に存する建築物の用途変更	※基準に変更 ・住宅に係るもの条例化 ・基準内容の改正
試行基準 8 基準 15	既存集落における小規模事業所について	※語句修正 建築基準法改正による修正
試行基準 9 基準 16	法第 34 条 14 号の対象とする社会福祉施設	※基準に変更
試行基準 10	区域区分日前から建つ 2 戸の住宅の区域を 1 戸の住宅とすること	・条例化

(注) 審査会付議基準の文書中「法」とは、「都市計画法」をいう。また、「令」とは、「都市計画法施行令」をいう。

※ 試行基準は相談案件を積み重ね、試行結果を踏まえた上で付議基準とする予定です。

(注) 審査会付議基準の文書中「法」とは、「都市計画法」をいう。また、「令」とは、「都市計画法施行令」をいう。

※ 試行基準は相談案件を積み重ね、試行結果を踏まえた上で付議基準とする予定です。

【 改正前 】

【 改正後 】

基準1（既存集落内の宅地に建築する自己用住宅）

基準1 ⇒ 条例別表1の16（条例化） 省略

基準2（有料老人ホーム）

基準2（有料老人ホーム）

市街化調整区域に有料老人ホームを建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- (2) 当該有料老人ホームは、兵庫県の策定する「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針・同要綱」（以下「県指針」という。）における基準に適合していることが確認できるものであること。
- (3) 当該有料老人ホームは、原則として、社会福祉・医療事業団等の公的融資を受けて建設されるものであること。
- (4) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式ではないこと。
- (5) 当該有料老人ホームの機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であり、かつ、市街化調整区域に立地する既存の病院、特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設が有する医療、介護機能と密接に連携するものであること。
- (6) 当該有料老人ホームの立地について、市の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないものであること。
- (7) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

市街化調整区域に有料老人ホームを建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- (2) 当該有料老人ホームは、兵庫県の策定する「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針・同要綱」（以下「県指針」という。）における基準に適合していることが確認できるものであること。
- (3) 介護付有料老人ホームであること。ただし、同一施設内に入居定員の20パーセント以上の介護居室を設けていること。
- (4) 当該有料老人ホームは、原則として、社会福祉・医療事業団等の公的融資を受けて建築されるものであること。
- (5) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式ではないこと。
- (6) 市街化調整区域に立地する既存の病院、特別養護老人ホームまたは、介護老人保健施設が有する医療、介護機能と密接に連携するため、市街化調整区域に立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難または不適當であること。
- (7) 市の福祉に関する施策及び周囲の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (8) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成14年9月26日 第5回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成14年9月26日
平成14年10月28日 第6回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成14年10月28日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日

平成14年9月26日 第5回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成14年9月26日
平成14年10月28日 第6回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成14年10月28日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和5年4月1日

【 改正前 】

【 改正後 】

基準3（介護老人保健施設）

市街化調整区域において、介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項第10号に規定する施設及び市が設置し、管理運営する施設を除く。）を建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設であり入所定員が次のいずれにも該当する介護老人保健施設
 - ア 100名以下（市が、福祉に関する施策に基づき、介護老人保健施設の入所定員の上限を100名を超えない範囲で定めたときは、当該上限以下）であること。
 - イ 介護保険法第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項第1号に規定する必要入所定員総数以下であること。
- (2) 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数以下とは、支援計画の対象となる市町介護保険事業計画に基づく市の必要入所定員総数以下であることをいう。
- (3) 介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設として、介護老人保健施設整備計画書を県民生活部福祉局長寿社会課に提出され受付済みであることが確認できるものであること。
- (4) 市の福祉に関する施策及び周囲の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

基準3（介護老人保健施設）

市街化調整区域において、介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項第10号に規定する施設及び市が設置し、管理運営する施設を除く。）を建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設であり入所定員が次のいずれにも該当する介護老人保健施設
 - ア 100名以下（市が、福祉に関する施策に基づき、介護老人保健施設の入所定員の上限を100名を超えない範囲で定めたときは、当該上限以下）であること。
 - イ 介護保険法第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項第1号に規定する必要入所定員総数以下であること。
- (2) 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数以下とは、支援計画の対象となる**加古川市**介護保険事業計画に基づく必要入所定員総数以下であることをいう。
- (3) 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設として、介護老人保健施設整備計画書を県の**担当部署**に提出され受付済みであることが確認できるものであること。
- (4) 市の福祉に関する施策及び周囲の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成14年9月26日 第5回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成14年9月26日
平成14年10月28日 第6回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成14年10月28日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日

平成14年9月26日 第5回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成14年9月26日
平成14年10月28日 第6回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成14年10月28日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和5年4月1日

ア 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数とは、介護保険法第117条第1項に規定する市町介護保険事業計画に基づく各市町の必要入所定員総数を積み上げたものである。したがって入所定員は、市町介護保険事業計画に基づく市の必要入所定員総数以下であること。

イ 審査にあたっては、県民生活部福祉局長寿社会課に照会し、回答を得ることで、介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設に該当するものとして取り扱う。

ウ 福祉に関する施策に支障をきたさないとは、当該施設の配置及び計画入所定員等が適正なものをいう。

エ 入所定員が、市町介護保険事業計画に基づく必要入所定員総数を超える施設計画については、兵庫県介護保険事業支援計画に定める定員総数以下であれば、本基準の対象となり得る場合がある。

オ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自筆（住所・氏名）
- 2 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

ア 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数とは、介護保険法第117条第1項に規定する市町介護保険事業計画に基づく各市町の必要入所定員総数を積み上げたものである。したがって入所定員は、**加古川市**介護保険事業計画に基づく市の必要入所定員総数以下であること。

イ 審査にあたっては、県の**担当部署**に照会し、回答を得ることで、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設に該当するものとして取り扱う。

ウ 福祉に関する施策に支障をきたさないとは、当該施設の配置及び計画入所定員等が適正なものをいう。

エ 入所定員が、**加古川市**介護保険事業計画に基づく必要入所定員総数を超える施設計画については、兵庫県介護保険事業支援計画に定める定員総数以下であれば、本基準の対象となり得る場合がある。

オ 添付図書

当基準該当については、**許可申請に係る共通の添付図書に加え**、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自**署**（住所・氏名）
- 2 その他、特別な事情**がある**場合は、これを**証**するために必要な図書

【 改 正 前 】

基準4（複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設）

改正なし

基準5（社寺仏閣及び納骨堂）

許可要件省略

ア 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自筆（住所・氏名）
- 2 地域・地区単位の信者の分布状況図及び信者数集計表
- 3 宗教儀式等の内容から施設計画が適切であることを示す図書
- 4 宗教法人の謄本
- 5 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）
- 6 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

イ 確認事項

当基準該当については、次に掲げる事項により判断する。

- 1 信者リスト等の閲覧
- 2 既存施設等の現地調査
- 3 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）

【 改 正 後 】

基準4（複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設）

改正なし

基準5（社寺仏閣及び納骨堂）

許可要件省略

ア 添付図書

当基準該当については、**許可申請に係る共通の添付図書に加え**、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自**署**（住所・氏名）
- 2 地域・地区単位の信者の分布状況図及び信者数集計表
- 3 宗教儀式等の内容から施設計画が適切であることを示す図書
- 4 法人の**登記事項証明書**
- 5 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）
- 6 その他、特別な事情が**ある**場合は、これを**証**するために必要な図書

イ 確認事項

当基準該当については、次に掲げる事項により判断する。

- 1 信者リスト等の閲覧
- 2 既存施設等の現地調査
- 3 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

基準6（産業廃棄物の中間処理施設）

市街化調整区域に産業廃棄物の中間処理施設を建設する場合で、次のすべての要件に該当するもの。ただし、建築基準法第51条ただし書き許可を受けることが確実なものについては、(3)ア及びイについては適用しない。

- (1) ここでいう産業廃棄物の中間処理施設（以下「処理施設」という。）とは、資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第13項に規定する「指定副産物」等を破碎設備等を用いて再資源化する施設をいう。
- (2) 処理施設は、次のすべてに該当するもの。
 - ア 処理施設は、管理事務所等の附属建築物も含み、必要最小限度の規模であること。
 - イ 処理施設の敷地の規模は、原則として5,000平方メートル以上であること。
 - ウ 処理施設で処理する指定副産物等は、原則として当該都市計画区域内で発生するものであること。
- (3) 当該処理施設を建設しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のすべてに該当するもの。
 - ア 建築予定地の敷地境界から既存の集落までの距離が、概ね1キロメートル以上あること。
ただし、環境対策等を講じることにより周辺及び近接する既存の集落の環境等に支障がないと市長が認めた場合は、この限りではない。
 - イ 既存の集落外に、住宅及び店舗等当該施設の稼働による環境上の影響を受けるおそれのある建築物がある場合は、建築予定地の敷地境界からこれらの建築物までの距離が、概ね100メートル以上であること。
 - ウ 建築予定地は一定規模以上の道路に接し、騒音、振動、粉塵等への対策が十分なされているものであること。
- (4) その立地について、建築予定地の周辺における生活環境の保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

基準6（産業廃棄物の中間処理施設）

市街化調整区域に産業廃棄物の中間処理施設を建設する場合で、次のすべての要件に該当するもの。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書き許可を受けることが確実なものについては、(3)ア及びイについては適用しない。

- (1) ここでいう産業廃棄物の中間処理施設（以下「処理施設」という。）とは、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第13項に規定する「指定副産物」並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項第1号に規定する「産業廃棄物」を破碎設備等を用いて再資源化する施設をいう。
- (2) 処理施設は、次のすべてに該当するもの。
 - ア 処理施設は、管理事務所等の附属建築物も含み、必要最小限度の規模であること。
 - イ 処理施設の敷地の規模は、原則として5,000平方メートル以上であること。
 - ウ 処理施設で処理する指定副産物等は、原則として当該都市計画区域内で発生するものであること。
- (3) 当該処理施設を建設しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のすべてに該当するもの。
 - ア 建築予定地の敷地境界から既存の集落までの距離が、概ね1キロメートル以上あること。
ただし、環境対策等を講じることにより周辺及び近接する既存の集落の環境等に支障がないと市長が認めた場合は、この限りではない。
 - イ 既存の集落外に、住宅及び店舗等当該施設の稼働による環境上の影響を受けるおそれのある建築物がある場合は、建築予定地の敷地境界からこれらの建築物までの距離が、概ね100メートル以上であること。
 - ウ 建築予定地は一定規模以上の道路に接し、騒音、振動、粉塵等への対策が十分なされているものであること。
- (4) その立地について、建築予定地の周辺における生活環境の保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成15年3月27日 第10回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成15年3月27日
平成15年9月26日 第14回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成15年9月26日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日

平成15年3月27日 第10回加古川市開発審査会承認済 基準適用年月日 平成15年3月27日
平成15年9月26日 第14回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成15年9月26日
平成18年6月28日 第35回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成18年7月1日
平成20年5月16日 第56回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年5月16日
平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 平成20年12月19日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和5年4月1日

【 改正前 】

※ 資源の有効な利用の促進に関する法律施行令で定めるもの

- ・ 電気業から発生する石炭灰
- ・ 建設業から発生する土砂、コンクリートの塊、アスファルト・コンクリートの塊又は木材

ア 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 当該事業の計画書
- 2 当該処理施設が廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用を受ける場合は、兵庫県産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防と調整に関する条例及び産業廃棄物処理業の許可の手続きを経ている証明
- 3 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

基準 7 (産業廃棄物の最終処分場の管理施設)

許可要件省略

ア 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 当該管理施設に係る事業の計画書
- 2 産廃条例等の手続きを経たことを示す図書
- 3 最終処分場の土地利用計画図及び断面図
- 4 管理施設の配置図及び各階平面図
- 5 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

【 改正後 】

ア 本基準において対象とする「産業廃棄物」とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第2条に規定する産業廃棄物のうち建設業から発生する以下のものとする。

- ・ 紙くず、木くず、繊維くず、ゴムくず、金属くず、ガラスくず、陶磁器くず、コンクリートの破片その他これに類する不要物、廃プラスチック類

イ 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 当該事業の計画書
- 2 当該処理施設が廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用を受ける場合は、兵庫県産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防と調整に関する条例及び産業廃棄物処理業の許可の手続きを経ている証明
- 3 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

基準 7 (産業廃棄物の最終処分場の管理施設)

許可要件省略

ア 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 当該管理施設に係る事業の計画書
- 2 産廃条例等の手続きを経たことを示す図書
- 3 最終処分場の土地利用計画図及び断面図
- 4 管理施設の配置図及び各階平面図
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改正前 】

基準8（小規模な葬祭施設）

許可要件省略

- ア 収容席数の算定について
 最大120席程度とする。
 収容席数は式場床面積（祭壇、焼香、通路部分を含む。）に0.75席/m²を乗じて算出した席数とする。

- イ 添付図書
 当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。
- 1 位置図（市街化区域から500m以上を確認できる図面）
 - 2 附近見取図（都市計画白図1/2500）
 - 3 理由書 自筆（住所・氏名）
 - 4 土地利用計画図
 - 5 建物配置図、各階平面図、立面図、断面図（建築面積、延べ面積）
 - 6 建築予定地の土地所有者の同意書
 - 7 事業計画説明結果報告書（双方の署名捺印）
 - 8 法人登記事項証明書
 - 9 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

【 改正後 】

基準8（小規模な葬祭施設）

許可要件省略

- ア 収容席数の算定について
 最大120席程度とする。
 収容席数は式場床面積（祭壇、焼香、通路部分を含む。）に0.75席/m²を乗じて算出した席数とする。

- イ 添付図書
 当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。
- 1 位置図（市街化区域からの距離が500m以上であることを確認できる図面）
 - 2 理由書 自署（住所・氏名）
 - 3 土地利用計画図
 - 4 建築予定地の土地所有者の同意書
 - 5 事業計画説明結果報告書（双方の署名）
 - 6 法人の登記事項証明書
 - 7 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改正前 】

【 改正後 】

参考（10）試行基準2（区域区分日前の住宅でやむを得ない事由により事前に取り壊された住宅の新築）

市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日(以下「区域区分日」という。)前の住宅で、やむを得ない事由により取り壊された住宅の敷地に自己用の住宅を新築しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地(以下「建築予定地」という。)は、5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内の区域内に45以上、又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が、50メートル以内の敷地間隔で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)内に存すること。
- (2) 建築物の敷地の範囲及び用途、規模、構造、設備等について、取り壊し前に確認されていること。
- (3) 従前の建築物の敷地の範囲と用途が、同一であること。
- (4) 取り壊し後、他の用途に使用されていないこと。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成20年12月19日
令和元年12月19日 第121回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 令和 2年 1月 6日

ア 建築物の取り壊し前の確認について

- 1 居住する者がなくなった建物で、通行の安全確保や周辺環境の維持等、管理上既存建築物を取り壊さなければならないと認められるものであって、ア2により申請書が提出されたものであること。
- 2 建築物の敷地の範囲及び用途、規模、構造、設備等について、次に掲げる書類により、市長が確認していること。

申請書類

- ・既存建築物取り壊し申請書
- ・委任状
- ・理由書(住所、氏名は自署)
- ・付近見取図(1/2500白図)
- ・土地の登記事項証明書
- ・建物の登記事項証明書
(建物の登記事項証明書がない場合は、区域区分日前から『居宅』として建築されていることがわかる書類 建物の課税証明書 等)
- ・配置図
- ・各階平面図

イ 建て替え時の当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 既存建築物取り壊し申請受領書
- 2 取り壊し後、他の用途に使用されていないことが確認できる図書等

注) 他法令(建築基準法等)を遵守すること。再建築のための許可申請は、原則取り壊し申請受領日から起算して5年以内とする。

基準9（区域区分日前の住宅で事前に取り壊された敷地を分割し新築する住宅）

市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日(以下「区域区分日」という。)前の住宅で、やむを得ない事由により取り壊された住宅の敷地を分割し、戸建ての住宅を新築しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地(以下「建築予定地」という。)は、5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内の区域内に45以上、又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が、50メートル以内の敷地間隔で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)内に存すること。
- (2) 建築物の敷地の範囲及び用途、規模、構造、設備等について、取り壊し前に確認されていること。
- (3) 敷地面積が200平方メートル以上であること。(分割後の残地も200平方メートル以上とすること)
- (4) 取り壊し後、他の用途に使用されていないこと。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準適用年月日 令和5年4月1日

ア 建築物の取り壊し前の確認について

- 1 居住する者がなくなった建物で、通行の安全確保や周辺環境の維持等、管理上既存建築物を取り壊さなければならないと認められるものであって、ア2により申請書が提出されたものであること。
- 2 建築物の敷地の範囲及び用途、規模、構造、設備等について、次に掲げる書類により、市長が確認していること。

申請書類

- ・既存建築物取り壊し申請書(正・副)
- ・委任状
- ・理由書(住所、氏名は自署)
- ・付近見取図(1/2500白図)
- ・土地の登記事項証明書
- ・建物の登記事項証明書
(建物の登記事項証明書がない場合は、区域区分日前から『居宅』として建築されていることがわかる書類 建物の課税証明書 等)
- ・公図
- ・配置図
- ・各階平面図

イ すでに当基準において許可(建築)された敷地の一部を含んでの申請は不可とする。

ウ 本基準における許可申請は、原則取り壊し申請受領日から起算して10年以内の申請とする。

エ 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 既存建築物取り壊し申請受領書
- 2 取り壊し後、他の用途に使用されていないことが確認できる図書等
- 3 分割後の残地の敷地面積、接道要件が確認できる図書

【 改 正 前 】

試行基準 2（区域区分日前の住宅でやむを得ない事由により事前に取壊された住宅の新築）

試行基準 3（資材置場や駐車場等の土地利用を適正に行うための必要最小限の管理施設）

市街化調整区域における資材置場や駐車場等に設置する管理施設（以下「管理施設」という。）を建築する場合、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築物を利用することが主たる目的でない施設（資材置場・駐車場・レクリエーション施設・産廃処理場等）に併設される建築物の建築であり、敷地を一体的利用すること。
- (2) 当該管理施設は、土地利用を適正に行うためのもの（事務所・倉庫・休憩所・便所等）であり、かつ、宿泊のための施設でないこと。
- (3) 当該管理施設は必要最小限とし、原則として延床面積は15㎡以下及び高さは3m以下であること。
- (4) 建築予定地の周辺における生活環境の保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成20年12月19日

ア 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自筆（住所・氏名）
- 2 建築予定地の位置図（1/10000 及び 1/2500 の白地図）
- 3 土地登記事項証明書・字限図及び国調図
- 4 土地利用を適正に行うための管理施設であることがわかる図書
- 5 必要とする他法令の許可の写し
- 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

【 改 正 後 】

試行基準 2 ⇒ 条例別表 1 の 17（条例化） 省略

基準 10（資材置場や駐車場等の土地利用を適正に行うための必要最小限の管理施設）

市街化調整区域における資材置場や駐車場等に設置する管理施設（以下「管理施設」という。）を建築する場合、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築物を利用することが主たる目的でない施設（資材置場・駐車場・レクリエーション施設・産廃処理場等）に併設される建築物の建築であり、敷地を一体的利用すること。
- (2) 当該管理施設は、土地利用を適正に行うためのもの（事務所・倉庫・休憩所・便所等）であり、かつ、宿泊のための施設でないこと。
- (3) 当該管理施設は必要最小限とし、原則として延床面積は15平方メートル以下及び高さは3メートル以下であること。
- (4) 建築予定地の周辺における生活環境の保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成20年12月19日 第59回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成20年12月19日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認
基準改正年月日 令和5年4月1日

ア 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所・氏名）
- 2 土地利用を適正に行うための管理施設であることがわかる図書
- 3 必要とする他法令の許可の写し
- 4 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

試行基準4（既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局）

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」施行以前に建築された診療所又は病院（以下「診療所等」という。）に近隣接する調剤薬局を建築する場合、次の要件に該当するもの。

- (1) 建築物の目的
 - 建築物は、調剤を目的とする薬局で、次のいずれもが確実であるもの。
 - ア 薬事法（昭和35年法律第145号）第4条第1項の規定に基づく薬局の開設の許可
 - イ 健康保険法（大正11年法律第70号）第65条の規定に基づく保険薬局の指定
- (2) 建築予定地の位置
 - 建築予定地は、市街化調整区域に存する既存の診療所等に近隣接するものであること。
- (3) 建築予定地の規模及び接道条件
 - 次の基準に該当すること。
 - ア 敷地規模は、予定建築物及びそれに附置する駐車場の適正な規模及び配置を考慮した規模であること。
 - イ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が原則6m以上であること。
- (4) 店舗の規模、構造、景観及び付帯施設に関する条件
 - 店舗は、次の基準に該当すること。
 - ア 延べ床面積の合計は概ね50㎡以下とすること。
 - イ 平屋建てを原則とする。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成21年 3月25日 第60回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成21年 3月25日

- ア 適用趣旨
～（省略）
- イ 既存の診療所等について
- ウ 薬事法に基づく開設許可並びに健康保険法に基づく保険薬局の指定が確実なものについて
下記書類により確認する。
 - ・ 登記事項証明書（申請者が法人であるとき）
 - ・ 資格を称する書面（薬局の管理者の薬剤師免許証及び保険薬剤師登録票の写し）
 - ・ 申請者以外の者が薬局の管理者である場合は、その雇用契約書の写し
 - ・ 平面図（調剤室6.6㎡以上、調剤室及び販売所兼待合所の合計19.8㎡以上）

基準11（既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局）

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」施行以前に建築された診療所又は病院（以下「診療所等」という。）に近隣接する調剤薬局を建築する場合、次の要件に該当するもの。

- (1) 建築物の目的
 - 建築物は、調剤を目的とする薬局で、次のいずれもが確実であるもの。
 - ア **医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）**第4条第1項の規定に基づく薬局の開設の許可
 - イ 健康保険法（大正11年法律第70号）第65条の規定に基づく保険薬局の指定
- (2) 建築予定地の位置
 - 建築予定地は、市街化調整区域に存する既存の診療所等に近隣接するものであること。
- (3) 建築予定地の規模及び接道条件
 - 次の基準に該当すること。
 - ア 敷地規模は、予定建築物及びそれに附置する駐車場の適正な規模及び配置を考慮した規模であること。
 - イ 前面道路は、敷地と接する**すべての**範囲において幅員が原則6**メートル**以上であること。
- (4) 店舗の規模、構造、景観及び付帯施設に関する条件
 - 店舗は、次の基準に該当すること。
 - ア 延べ床面積の合計は概ね50**平方メートル**以下とすること。
 - イ 平屋建てを原則とする。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成21年3月25日 第60回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成21年3月25日
**令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認
基準改正年月日 令和5年4月1日**

- ア 適用趣旨
～（省略）
- イ 既存の診療所等について
- ウ **医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律**に基づく開設の許可並びに健康保険法に基づく保険薬局の指定が確実なものについて下記書類により確認する。
 - ・ 登記事項証明書（申請者が法人であるとき）
 - ・ 資格を称する書面（薬局の管理者の薬剤師免許証及び保険薬剤師登録票の写し）
 - ・ 申請者以外の者が薬局の管理者である場合は、その雇用契約書の写し
 - ・ 平面図（調剤室6.6㎡以上、調剤室及び販売所兼待合所の合計19.8㎡以上）

【 改 正 前 】

- エ 必要駐車台数について
～（省略）
- キ 診療所等との距離について

添付図書

- 1 理由書
- 2 位置図
- 3 土地利用計画図（縮尺1／100～1／200）
- 4 平面図（縮尺1／50～1／100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1／50～1／100）
- 6 当該業務を行い得ることが称される図書（薬剤師免許等）
- 7 診療所等に近隣接する調剤薬局については、駐車場台数の算定根拠を示す図書
- 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

【 改 正 後 】

- エ 必要駐車台数について
～（省略）
- キ 診療所等との距離について

ク 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 土地利用計画図
- 3 当該業務を行い得ることが称される図書（薬剤師免許等）
- 4 診療所等に近隣接する調剤薬局については、駐車場台数の算定根拠を示す図書
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改 正 前 】

試行基準5 (市街化調整区域に係る主として当該開発区域の周辺において居住している者の日常生活に必要な建築物で法34条第1号該当業種表に該当するもの以外のもの)

許可要件省略

平成21年 9月17日 第62回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成21年 9月17日
平成22年10月21日 第70回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成22年10月21日

ア 適用趣旨

当該基準については、都市計画法第34条第1号後段（日常生活に必要な物品の販売店等）で許可できる建築物（別表第2 都市計画法34条第1号該当業種に記載される業種の建築物）には適用しない。

イ 建築基準法施行令第130条5の2第五号の「学習塾」については、主たる対象を小学生及び中学生として学校教育法の補習教育又は学習指導を行なうものとする。

ウ 添付図書

許可申請書には下記に示す図書を添付し、主たるサービス対象区域内の戸数から適正な規模、位置であるかの判断をする。また、当該施設等の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと。

なお、主たるサービス対象区域を判断するに際して必要な場合には、商品取引先との契約内容(取引額等)の資料を求めることができる。

添付図書	縮尺	作成要領
申請書		正、副、正の写し
委任状		各自様式による。代理人電話番号
位置図	1/10000	方位、敷地の位置
付近見取図	1/2500	方位、敷地の位置、敷地の周囲の公共施設 地図は都市計画図(白地図)
地籍図 法務局備え付けの図書 (字限図及び国土調査図) 区域周辺を含めたもの (申請日から3ヵ月以内)		申請区域とその周辺の字名、地番、道、水路等の表示(里道は赤色、水路は青色)並びに転写年月日、転写場所、転写人を記入押印の上、申請区域を朱書きしたもの
土地の登記簿謄本 (申請日から3ヵ月以内)		必要に応じて建物の登記簿謄本
敷地現況図 (配置図)	1/100~1/200	方位 敷地の境界 建築物の位置 がけ及び擁壁の位置 排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置、 放流先の名称 道路の位置、幅員及び道路種別 敷地及び隣地の地盤高 予定建築物等の用途構造(例)専用住宅木造2階建て
敷地求積図	1/100~1/200	方位、申請区域の面積

【 改 正 後 】

基準12 (市街化調整区域に係る主として当該開発区域の周辺において居住している者の日常生活に必要な建築物で法第34条第1号該当業種表に該当するもの以外のもの)

許可要件省略

平成21年9月17日 第62回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成21年9月17日
平成22年10月21日 第70回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成22年10月21日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和5年4月1日

ア 適用趣旨

当該基準については、都市計画法第34条第1号後段（日常生活に必要な物品の販売店等）で許可できる建築物（別表第2 都市計画法34条第1号該当業種に記載される業種の建築物）には適用しない。

イ 建築基準法施行令第130条5の2第五号の「学習塾」については、主たる対象を小学生及び中学生として学校教育法の補習教育又は学習指導を行なうものとする。

ウ 確認事項

当基準該当については、次に掲げる事項により判断する。

- ・主たるサービス対象区域内の戸数から適正な規模、位置であるか
- ・当該施設等の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと
- ・主たるサービス対象区域を判断するに際して必要な場合には、商品取引先との契約内容(取引額等)の資料を求める

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

敷地現況断面図及び敷地計画断面図	1/100～1/200	
各階平面図	1/50～1/100	建築面積、延べ床面積
立面図	1/50～1/100	2面以上
令第21条第26号イからハに該当する施設		許可書又は担当部局との協議記録
周辺建物用途別現況図	1/2500	申請に係る建築物が、開発区域の周辺に居住している者のために必要な公共公益施設であることの説明書。 主たるサービス対象区域の明示。 半径500mの区域の明示。
許可通知書（写）		建築基準法43条第1項ただし書きの許可が必要な場合
その他市長が必要と認める図書		免許、資格を必要とする場合はその写し

※設計図には作成した者の記名及び押印をしてください。

試行基準6 (市街化調整区域に長期に存する事業所の改善)

許可要件省略

平成21年12月17日 第64回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成21年12月17日

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる図書により判断する。

- 1 理由書 自筆(住所・氏名)
- 2 建築予定地及び建築予定地周辺の位置図
- 3 20年以上事業を行っていることを証する図書
- 4 建築する土地を所有することを証する図書
- 5 新築または改築後、10年以上経過していることを証する図書
- 6 事業計画説明結果報告書(建築予定地の地元町内会等に対して行った説明会の報告書等)
- 7 その他、特別な事情がある場合は、これを書くために必要な図書

基準13 (市街化調整区域に長期に存する事業所の改善)

許可要件省略

平成21年12月17日 第64回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成21年12月17日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認
基準改正年月日 令和5年4月1日

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署(住所・氏名)
- 2 20年以上事業を行っていることを証する図書
- 3 建築する土地を所有することを証する図書
- 4 新築又は改築後、10年以上経過していることを証する図書
- 5 事業計画説明結果報告書(建築予定地の地元町内会等に対して行った説明会の報告書等)
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改正前 】

【 改正後 】

試行基準 7 (市街化調整区域に長期に存する建築物の用途変更)

市街化調整区域において長期間経過した建築物の用途変更（増改築等を伴う場合を含む）で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもので、次のすべての要件に該当するもの。

(1) 当該建築物は、許可を受けて建築された建築物または許可が不要として建築された建築物で、建築後20年以上経過しているものであること。

(2) 当該建築物と同一の敷地で行う、次のいずれかに該当する建築物であること

ア 現存する建築物と使用の形態が同一の建築物

イ 用途が類似する建築物

(3) 必要な公共施設の整備された区域にあること。

(4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

平成21年12月17日 第64回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成21年12月17日
平成22年10月21日 第70回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成22年10月21日
平成26年1月23日 第93回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成26年1月23日

法34条第13号又は令第36条第1項第3号ニに該当する既存権利者の自己用建築物として許可を受けた建築物の用途変更については、開発審査会の議を経たものとし、許可後に審査会に報告を行うものとする。

下記アの「使用の形態が同一」の建築物のうち、住宅にかかる用途変更については、開発審査会の議を経たものとし、許可後に審査会に報告を行うものとする。

下記イの「用途が類似する建築物」のうち、住宅（他の用途を兼ねるもの）から住宅（他の用途を兼ねないもの）への用途変更については、開発審査会の議を経たものとし、許可後に審査会に報告を行うものとする。

ア (2)アの「使用の形態が同一」とは、次表の「現存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する同表の「使用の形態が同一の建築物」に掲げる建築物であること。

現存する建築物	使用の形態が同一の建築物
使用者を限定した建築物	使用者を限定しない建築物
農業用倉庫	一般倉庫

基準 14 (市街化調整区域に長期に存する建築物の用途変更)

市街化調整区域において長期間経過した建築物の用途変更（増改築等を伴う場合を含む）で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもので、次のすべての要件に該当するもの。

(1) 当該建築物は、許可を受けて建築された建築物又は許可が不要として建築された建築物で、建築後20年以上経過し適法に使用されているものであること。

(2) 当該建築物と同一の敷地で行う、次のいずれかに該当する建築物であること

ア 使用の形態（建物の用途）が同一の建築物で使用者を変更するもの

イ 工場・店舗・農業用倉庫等から使用者を限定した倉庫に変更するもの

(3) 必要な公共施設の整備された区域にあること。

(4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

(5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成21年12月17日 第64回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成21年12月17日
平成21年10月21日 第70回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成22年10月21日
平成26年1月23日 第93回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成26年1月23日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和5年4月1日

ア 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 理由書 自署(住所・氏名)
- 建築予定地及び建築予定地周辺の位置図
- 建築後20年以上経過していることを証する図書
- 当該建築物と同一敷地で建築することを証する図書
- 建築物の用途を示す図書
- その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

イ (2)イの「用途が類似する建築物」とは、次表の「現存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物に掲げる建築物であること。

現存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

ウ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる図書により判断する。

- 1 理由書 自筆(住所・氏名)
- 2 建築予定地及び建築予定地周辺の位置図
- 3 建築後20年以上経過していることを証する図書
- 4 当該建築物と同一敷地で建築することを証する図書
- 5 建築物の用途を示す図書
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを書くために必要な図書

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

試行基準 8 (既存集落における小規模事業所について)

基準15 (既存集落における小規模事業所について)

市街化調整区域に小規模事業所を建築する場合で、次の各号のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築予定地は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 当該建築物を建築しようとする土地(以下「建築予定地」という。)は、5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内に45以上、又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が、50メートル以内の敷地間隔で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)内に存すること
 - イ 事業を営む者の住居の近隣に存していること。
 - ウ 必要な公共施設の整備された区域に存すること。
 - エ 事業を営む者が所有し、又は相続等により承継し、若しくは承継することが確実であること。
- (2) 予定建築物は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 自己の生計を維持するために自らが新規に事業を営む者であること。
 - イ 予定建築物の敷地面積が1000平方メートル以内であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
 - ウ 予定建築物は、次に掲げる事業所以外の事業所で、周辺の土地利用と調整がとれ、生活環境の保全上著しく支障のないものであること。
 - (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表2(ほ)項第2号及び第3号、(へ)項第3号及び第5号並びに(を)項第5号に掲げるもの。
 - (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るもの。
 - エ 緑地の面積の合計が敷地面積の20%以上となること。
- (3) 次のいずれかに該当し、建築予定地周辺の市街化調整区域と地縁性の認められる者、もしくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該既存集落に生活の本拠を有することになった者が、建築するものであること。
 - ア 建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して20年以上(申請日基準)居住している者。
 - イ アに該当する親族(直系尊属又は2親等以内の親族に限る)と、建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して10年以上(申請日基準)同居していた者。
- (4) 当該建築物を建築しようとするものは、建築予定地の地元町内会及び建築予定地に近接する土地所有者、居住者に対し、加古川市開発事業の調整等に関する条例(平成19年条例第1号)に準じて、事業計画の概要を事前に説明し理解を得ること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

市街化調整区域に小規模事業所を建築する場合で、次の各号のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築予定地は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 当該建築物を建築しようとする土地(以下「建築予定地」という。)は、5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内に45以上、又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が、50メートル以内の敷地間隔で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)内に存すること
 - イ 事業を営む者の住居の近隣に存していること。
 - ウ 必要な公共施設の整備された区域に存すること。
 - エ 事業を営む者が所有し、又は相続等により承継し、若しくは承継することが確実であること。
- (2) 予定建築物は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 自己の生計を維持するために自らが新規に事業を営む者であること。
 - イ 予定建築物の敷地面積が1000平方メートル以内であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
 - ウ 予定建築物は、次に掲げる事業所以外の事業所で、周辺の土地利用と調整がとれ、生活環境の保全上著しく支障のないものであること。
 - (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表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。
 - (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るもの。
 - エ 緑地の面積の合計が敷地面積の20パーセント以上となること。
- (3) 次のいずれかに該当し、建築予定地周辺の市街化調整区域と地縁性の認められる者、若しくは収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該既存集落に生活の本拠を有することになった者が、建築するものであること。
 - ア 建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して20年以上(申請日基準)居住している者。
 - イ アに該当する親族(直系尊属又は2親等以内の親族に限る)と、建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して10年以上(申請日基準)同居していた者。
- (4) 当該建築物を建築しようとするものは、建築予定地の地元町内会及び建築予定地に近接する土地所有者、居住者に対し、加古川市開発事業の調整等に関する条例(平成19年条例第1号)に準じて、事業計画の概要を事前に説明し理解を得ること。
- (5) 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

平成22年2月23日 第65回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成22年2月23日

平成22年2月23日 第65回加古川市開発審査会承認済
試行基準適用年月日 平成22年2月23日
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認
基準改正年月日 令和5年4月1日

【 改 正 前 】

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自筆 (住所・氏名)
- 2 既存集落内であることを示す図書 (建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと)
- 3 建築予定地及び建築予定地周辺の居住地の位置図
- 4 建築予定地を所有することを証する図書
- 5 土地利用計画図
- 6 建物配置図、各階平面図、立面図、断面図、求積図 (建築面積、延べ面積)
- 7 事業計画説明結果報告書 (建築予定地の地元町内会等に対して行った説明会の報告書等)
- 8 (3) アの場合について
申請日を基準として、当該地域に 20 年以上居住し地縁性のあることを証する図書 (戸籍謄本住民票等)
- (3) イの場合について
直系尊属又は 2 親等以内の親族であって、当該地域に 20 年以上居住している者が存在することを証する図書、及び、当該親族と現在まで通算して 10 年以上 (申請日基準) 同居し地縁性のあることを証する図書 (戸籍謄本、住民票等)
- 9 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

【 改 正 後 】

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署 (住所・氏名)
- 2 既存集落内であることを示す図書 (50 戸連たん図)
- 3 建築予定地及び建築予定地周辺の居住地の位置図
- 4 建築予定地を所有することを証する図書
- 5 土地利用計画図
- 6 事業計画説明結果報告書 (建築予定地の地元町内会等に対して行った説明会の報告書等)
- 7 (3) アの場合について
申請日を基準として、当該地域に 20 年以上居住し地縁性のあることを証する図書 (戸籍謄本、住民票等)
- (3) イの場合について
直系尊属又は 2 親等以内の親族であって、当該地域に 20 年以上居住している者が存在することを証する図書、及び、当該親族と現在まで通算して 10 年以上 (申請日基準) 同居し地縁性のあることを証する図書 (戸籍謄本、住民票等)
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

【 改 正 前 】

試行基準 9 (法第 34 条 14 号の対象とする社会福祉施設)

許可要件省略

平成 22 年 12 月 9 日 第 71 回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成 22 年 12 月 9 日
平成 26 年 1 月 23 日 第 93 回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成 26 年 1 月 23 日

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書 (法 34 条 1 号に準ずる)

許可申請書には、下記に示す図書を添付し、適正な規模、位置であるかの判断をする。また、当該社会福祉施設の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと。

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自筆にて住所、氏名記入
- 2 意見書 (管轄福祉部局のもの)
- 3 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
- 4 申請地登記事項証明書
- 5 位置図・付近見取図 (1/10,000 1/2,500)
- 6 土地利用計画図
- 7 建物図面 (平面図・立面図等)
- 8 敷地現況図 (配置図) (1/100~1/200)
- 9 敷地求積図
- 10 周辺建物用途別現況図

この基準を制定する背景

超高齢化社会を迎え、地域の高齢者も高齢者を支える人たちも安心して暮らせるために社会福祉施設が重要となり多様化してきている。

当市では現在ある既存社会福祉施設に別用途の社会福祉施設を増築する場合、又は、既存医療施設に社会福祉施設を増築する場合、また別用途に用途変更する場合など、新たな敷地に建築しスプロール化を招くのではなく、社会福祉施設の立地についてもそれぞれがもつ機能が密接に連携し、運用できるようにするために法 34 条 1 号施設に該当する通所系の施設や地域密着型サービス施設に加え、必要であると社会福祉施設を所管する部局が了承したものについては、開発審査会基準として盛り込み、緩和することを提案した。

試行基準 10 (区域区分日前から建つ 2 戸の住宅の区域を 1 戸の住宅とすること)

【 改 正 後 】

基準 16 (法第 34 条第 14 号の対象とする社会福祉施設)

許可要件省略

平成 22 年 12 月 9 日 第 71 回加古川市開発審査会承認済 試行基準適用年月日 平成 22 年 12 月 9 日
平成 26 年 1 月 23 日 第 93 回加古川市開発審査会承認済 試行基準改正年月日 平成 26 年 1 月 23 日
令和 5 年 2 月 9 日 第 140 回加古川市開発審査会承認 基準改正年月日 令和 5 年 4 月 1 日

ア 審査基準等 (省略)

イ 添付図書

当該基準については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる図書を添付し、適正な規模、位置であるかの判断をする。また、当該社会福祉施設の開設について他法令による免許、許可、認可、届出等が必要な場合には、それを所管する部局と合議し不都合を生じないこと。

- 1 理由書 自署 (住所・氏名)
- 2 意見書 (管轄福祉部局のもの)
- 3 周辺建物用途別現況図
- 4 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

この基準を制定する背景

超高齢化社会を迎え、地域の高齢者も高齢者を支える人たちも安心して暮らせるために社会福祉施設が重要となり多様化してきている。

当市では現在ある既存社会福祉施設に別用途の社会福祉施設を増築する場合、又は、既存医療施設に社会福祉施設を増築する場合、また別用途に用途変更する場合等、新たな敷地に建築しスプロール化を招くのではなく、社会福祉施設の立地についてもそれぞれがもつ機能が密接に連携し、運用できるようにするために法 34 条 1 号施設に該当する通所系の施設や地域密着型サービス施設に加え、必要であると社会福祉施設を所管する部局が了承したものについては、開発審査会基準として盛り込み、緩和することを提案した。

試行基準 10⇒条例別表 1 の 19 (条例化) 省略