

# 開発審査会付議基準表

令和5年4月改正

	基準名称	備考
<del>基準1</del>	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り壊された敷地を分割し新築する住宅	・新基準
<del>試行基準2</del>	<del>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</del>	・条例化
<del>試行基準3</del> 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	
<del>試行基準4</del> 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
<del>試行基準5</del> 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	
<del>試行基準6</del> 基準13	市街化調整区域に長期に存する事業所の改善	
<del>試行基準7</del> 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	・住宅に係るもの条例化 ・基準内容の改正
<del>試行基準8</del> 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
<del>試行基準9</del> 基準16	法第34条14号の対象とする社会福祉施設	
<del>試行基準10</del>	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。

## 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) 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相当であること。
- (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与協議し、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
令和 5 年 2 月 9 日	第 140 回加古川市開発審査会承認済
基準改正年月日	令和 5 年 4 月 1 日

### 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
令和5年2月9日	第140回加古川市開発審査会承認済
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、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

#### 基準4（複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設）

自然環境と調和し、計画的かつ一体的に整備される複合的な運動・レジャー施設のための宿泊施設を建築する場合で、当該運動・レジャー施設の整備計画（以下「整備計画」という。）及び宿泊施設の計画が次のそれぞれの基準に該当するもの。

##### （1） 立地基準

###### ア 総合計画等での位置付け等

整備計画は、市の総合計画等に位置付けしたものであり、地域振興に寄与するものであること。

###### イ 周辺土地利用との整合

整備計画は、周辺地域の土地利用等に関し農林漁業関係部門との十分な調整が行われたものであり市の土地利用計画と整合が図れるものであること。

###### ウ 立地不適地

整備計画の区域内に次の土地を含まないこと。

(ア) 自然公園法等に基づく公園計画を策定した区域である土地

(イ) 第1種風致地区である土地

(ウ) その他自然環境の保全上必要と認められる土地

##### （2） 計画基準

###### ア 開発区域の規模

整備計画は、地域の合理的土地利用を確保するための適切な規模を有するものとし、その規模は次のとおりとする。

(ア) 計画に係る全区域の面積が、10ヘクタール以上

(イ) 複数の開発事業者によって運動・レジャー施設が整備される場合（以下「共同開発」という。）にあっては、宿泊施設が立地する開発事業の区域が5ヘクタール以上

###### イ 運動・レジャー施設の種類

整備計画に係る運動・レジャー施設は、原則として3種類以上の第二種特定工作物を有すること。

###### ウ 環境の確保

整備計画に係る区域内の森林を、おおむね50パーセント以上確保すること。

###### エ 関連公共施設の整備

開発事業は、道路交通量等、周辺の公共施設の現況及び将来計画を考慮の上、必要な対策が講じられるものであること。

##### （3） 宿泊施設の基準

###### ア 自然環境との調和

建築計画が周辺の自然環境と調和したものであること。

###### イ 敷地の規模

宿泊施設の用に供する敷地の規模が整備計画に係る全区域の面積の10分の1以下であって、2.5ヘクタールを超えないこと。

###### ウ 計画宿泊人員

計画宿泊人員は運動・レジャー施設の利用上必要と認められる員数であって、200人を超えないこと。

###### エ 維持・管理

運動・レジャー施設の利用増進上必要不可欠な宿泊施設として適切に維持管理されること。

###### オ 施設の配置等

共同開発にあっては、すべての運動・レジャー施設の利用者の利便を考慮し、宿泊施設及びその主要な出入口が適切に配置されていること。

###### カ 地域振興への寄与

宿泊施設が地域振興に寄与するものであること。

##### （4） 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

ア 運動・レジャー施設の種類の種類

「原則として3種類以上の第二種特定工作物を有する」とは、次表に掲げる施設を3種以上、かつ次表A欄に掲げる施設を2種以上有し、通年利用の確保及び多用な利用階層の確保が見込まれるものをいう。

ゴルフコース、ミニゴルフ場、ゴルフ練習場が併設する場合は1種類とみなす。

対象施設一覧表

区分	運動・レジャー施設			参考事項							
	施設名称	該当要件		利用季節の想定				利用階層の想定			
		規模	その他	春	夏	秋	冬	小	青	壮	老
A 第2種特定工作物	1. 野球場	1 ha 以上		○	○	○	○	◎	◎	○	
	2. 陸上競技場	〃		○	○	○	○	◎	○	○	
	3. 多目的グラウンド	〃		○	○	○	○	○	○	○	
	4. ゴルフコース		別途定義による	○	○	○	○		◎	◎	○
	5. ミニゴルフ場	1 ha 以上		○	○	○	○	○	○	○	○
	6. テニスコート	〃		○	○	○	○	◎	◎	○	○
	7. ゲートボール場	〃		○	○	○	○		○	○	◎
	8. 屋外プール	〃			○			◎	◎	○	
	9. 屋外スケート場	〃					○	◎	◎		
	10. サーキット	〃		○	○	○	○		◎		
	11. 馬場	〃		○	○	○	○	○	◎		
	12. 遊園地	〃		○	○	○	○	◎	◎	○	
	13. 動物園	〃		○	○	○	○	◎	◎	○	○
	14. 観光植物園	〃		○	○	○		○	◎	◎	○
B 準ずる施設	15. ゴルフ練習場	1 ha 以上	打ち放し	○	○	○	○		◎	◎	
	16. テニスコート	1 ha 未満	8面以上	○	○	○	○	◎	◎	○	○
	17. ゲートボール場	〃	8面以上	○	○	○	○		○	○	◎
	18. マリーナ		係留50隻以上	○	○	○			◎	◎	
	19. 観光牧場・農園	1 ha 以上		○	○	○		○	○	◎	○

○：一般的季節、利用者 ◎：主たる利用者

## 基準5（社寺仏閣及び納骨堂）

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。）周辺の市街化調整区域内に居住する信者のための社寺仏閣又は納骨堂を建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) 建築しようとする者は、宗教法人法第14条の規定に基づき認証を受けた宗教法人であること。
- (2) 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂及び庫裡等宗教の教義をひろめ、儀式行事を行ない、及び当該開発区域の周辺の地域に居住している信者を教化育成することを目的とするものであること。

なお、納骨堂については、社寺仏閣と同一の敷地に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律第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。  
ただし、宗教法人が行なう公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者のための宿泊施設は含まない。

- (3) 予定建築物の規模は、敷地面積が5,000平方メートル以下で、かつ、延べ面積が2,000平方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

### 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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 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）

## 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」を破砕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
令和5年2月9日	第140回加古川市開発審査会承認済
基準改正年月日	令和5年4月1日

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）

市街化調整区域内における産業廃棄物の最終処分場に設置する管理の用に供する建築物（以下「管理施設」という。）を建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) ここでいう産業廃棄物の最終処分場（以下「最終処分場」という。）とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃掃法」という。）施行令第7条第1項第14号に規定する産業廃棄物処理施設のことをいう。
- (2) 当該管理施設は、次のすべての要件に該当するものであること。
  - ア 管理上不可欠な所要室を備え、かつ、最小限必要不可欠な敷地及び建築規模であること。
  - イ 最終処分場の区域内に設置すること。
  - ウ 廃掃法第15条の2の3で準用する同法第8条の4に規定する記録及び閲覧の用に供する室を備えていること。
- (3) 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（以下「産廃条例」という。）の手続きを経たもの。
- (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周辺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

### 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

## 基準 8 (小規模な葬祭施設)

市街化調整区域に居住している者のための葬祭施設を建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) ここでいう葬祭施設とは、式場（ホール）、遺族他控室及び管理諸室等を有し、通夜、告別式又は法要等を行う施設をいう。
- (2) 葬祭施設は、次のすべてに該当するものであること。
  - ア 予定建築物の高さは、10メートル以下、かつ、東播都市計画高度地区（加古川市）に定める第一種高度地区の制限に適合する形態であること。
  - イ 予定建築物の規模は、延べ面積450平方メートル以下（駐車場の用に供する部分の床面積は除く。）、敷地面積3,000平方メートル以下であること。
  - ウ 駐車台数は式場（ホール）収容席数の2分の1以上であること。
- (3) 葬祭施設を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のすべてに該当するものであること。
  - ア 建築予定地は、有効幅員6.5メートル以上の公道（一般国道、県道又は市道）に接していること。また、建築予定地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が8分の1以上となる土地であること。
  - イ 建築予定地の敷地境界から市街化区域までの距離が500メートル以上であること。
- (4) 当該建築物を建築しようとする者は、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、居住者に対して事業計画の概要を事前に説明し理解を得ること。
- (5) 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。
- (6) 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17年2月21日	第25回加古川市開発審査会承認済
基準適用年月日	平成18年4月1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

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/m<sup>2</sup>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

## 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面積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済  
基準適用年月日 令和5年4月1日

### ア 建築物の取壊し前の確認について

- 1 居住する者がいなくなった建物で、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 既存建築物取壊し申請受領書
- 2 取壊し後、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

## 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済 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

## 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済
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、法第34条第1号後段（日常生活に必要な物品の販売店等）で許可できる調剤薬局には適用しない。

### イ 既存の診療所等について

既存の診療所等については、「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（平成19年11月30日）以前に、都市計画法第29条の適用除外施設として建築された建築物であること。（法第34条第1号該当施設として建築された診療所等を除く。）

### 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）

### エ 必要駐車台数について

原則5台以上とする。ただし、診療所等に近隣接するものについては利用者数から算定した台数以上を確保する。

オ 前面道路幅員について

敷地が接する道路幅員については原則6 m以上とするが、既存道路が6 mに満たない場合は、敷地内に空地を設けることにより幅員6 mの前面道路と同等の機能を確保し、かつ道路管理者が周辺の交通事情を勘案して通行上支障がないと認める場合は、6 mの幅員の道路に接する敷地として取り扱う。

カ 延べ床面積

概ね50 m<sup>2</sup>以下とは、60 m<sup>2</sup>以下までとする。

キ 診療所等との距離について

「近隣接する」とは、敷地間隔が概ね50 m未満をいう。

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

**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）**

市街化調整区域における、主として当該開発区域周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等で、次の各号のいずれにも該当するもの。

- (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。）内に存し、申請地を中心として半径500メートルの区域内の過半の戸数が市街化調整区域内に存すること。
- (2) 建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (3) 予定建築物の用途は、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物で、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2（ろ）項第二号に掲げる建築物の用途であること。
- (4) 予定建築物の延べ床面積は、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2（ろ）項第二号で定める面積、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- (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済
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5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

### 基準13（市街化調整区域に長期に存する事業所の改善）

市街化調整区域において長期間にわたり営まれている事業所の事業環境の改善のために、当該事業所に隣接して事業者が所有し、又は相続等により承継し、若しくは承継することが確実な土地において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で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該事業所は、事業を始めて20年以上経過しているものであること。
- (2) 建築予定地は、現事業所の敷地に隣接し新たな公共施設の整備を必要としない土地であること。
- (3) 当該事業所は、新築又は改築後10年以上経過したものであること。
- (4) 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倍を超えないものであること。
- (5) 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。
- (6) 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
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 令和5年4月1日

#### ア 審査基準等

- 1 土地又は建築物を所有しているとは当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 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、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 本基準は、現事業所の敷地内での改善が困難であり、かつ、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場合に適用する。
- 5 事業環境の改善のためとは、事業の質的改善を目的としたものであり、事業規模の拡張を目的とするものではない。
- 6 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。
- 7 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。

#### 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

## 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
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認済 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 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、これを証するために必要な図書

## 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面積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
令和5年2月9日 第140回加古川市開発審査会承認済 基準改正年月日 令和5年4月1日

### ア 審査基準等

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 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、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なものであることをいう。
- 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 (1)のイの「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味する

## 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 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

## 基準 16 (法第 34 条第 14 号の対象とする社会福祉施設)

市街化調整区域に、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」）を建築する場合、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該社会福祉施設は、設置及び運営が国の定める基準に適合していることが確認でき、その位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。
- (2) 当該社会福祉施設の設置及び運営については、当該社会福祉施設を所管する部局との調整がとれており、開設が確実に許可される見込みで、なおかつ事業の継続性のあるものであって、立地については、市の福祉施策の観点から支障がないものであること。
- (3) 当該社会福祉施設の立地に係る理由が、次のいずれかに該当していること。
  - ア 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能が密接に連携し立地又は運営する必要がある場合。
  - イ 当該社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合。
  - ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域の資源、環境等の活用が必要である場合。
  - エ やむを得ない理由により市街化調整区域内の既存施設の移転が必要な場合。
- (4) 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 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済
基準改正年月日	令和 5 年 4 月 1 日

### ア 審査基準等

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 当該社会福祉施設を所管する部局との十分な連絡調整の上、その部局の意見書により確認することとする。(1) (2) (3)
- 2 34 条 1 号該当施設と非該当施設の複合施設は両者の事業計画、規模等により判断するが、現行の利用形態がわかる図面及び変更後の計画図面等を示し、個別に判断する。(3) ア
- 3 (3) イについては下記の内容につき当該社会福祉施設を所管する部局の確認が得られたものであること。
  - (1) 通所又は当該施設からの通学時の安全確保に特に配慮を要する場合
  - (2) 施設の特性から安全を確保するため、静穏な環境を必要とする場合
  - (3) 運動場等を必要とする施設で市街化区域での用地確保が困難な場合
- 4 (3) ウについては、下記の内容につき当該社会福祉施設を所管する部局の確認が得られたものであること。
  - (1) 当該申請地周辺の農林水産資源（農地、山林等、農林水産物及び当該生産者が有する技能等）又は温泉等の天然資源を活用する場合
  - (2) 当該申請地周辺のボランティア団体等の人的資源を活用する場合
  - (3) 当該申請地周辺の優れた自然環境を活用する場合
- 5 (3) エのやむを得ない理由とは、たとえば老朽化等による建替えの際に敷地拡大または移転が必要なことなどをいう。
- 6 (3) エについては、建築物の延床面積及び敷地面積が、既存施設の規模、構造、設備等が従前のものに比較してそれぞれ 1.5 倍を超えないもので、かつ周辺の土地利用の状況から見ても適切なもの

のであること。

#### 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。