

# 都市計画法の規定に基づく市街化調整区域の許可基準

川西市都市政策部建築指導課

令和4年4月1日

－ 目 次 －

1. 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等

(都市計画法第34条第1号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号イ)

〔Ⅰ〕公益上必要な建築物	1
(1) 本号前段の公益上必要な建築物	1
(2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い	3
(3) 添付図書	3
(4) 該当施設	4
〔Ⅱ〕日常生活に必要な物品の販売店等	4
(1) 本号後段の店舗等	4
(2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い	6
(3) 添付図書	6
(4) 平成20年3月1日の基準適用前に許可を受けた建築物の取扱いについて	7
(5) 該当業種	8

2. 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの（黒川地区）

(都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ)

1 運用方針	10
2 許可基準	13
(参考) 黒川を中心としたまちづくり方針認定基準	15

3. その他やむを得ない開発行為（都市計画法第34条第14号）

1 特例措置基準

(1) 特例措置基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）	16
(2) 特例措置基準3（災害危険区域等からの移転のための建築物）	22
(3) 特例措置基準5（収用対象事業による立退き）	23
(4) 特例措置基準6（運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設）	25
(5) 特例措置基準7（小規模な社寺仏閣及び納骨堂）	26
(6) 特例措置基準9 （農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更）	27
(7) 特例措置基準10（産業廃棄物の中間処理施設）	28
(8) 特例措置基準11（コンビニエンスストア）	30

2 提案基準

(1) 提案基準1（調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍）	34
(2) 提案基準2（調整区域に存する事業所の改善）	35
(3) 提案基準4（農林漁業又は地場産業の研究施設）	37
(4) 提案基準6（区域区分日以後建築された住宅からの世帯分離）	38

(5) 提案基準 7 (既存集落における自己用住宅)	.....	40
(6) 提案基準 8 (居住環境向上のための敷地拡大)	.....	42
(7) 提案基準 9 (形態制限の施行により既存不適格となった建築物の改築等)	.....	44
(8) 提案基準 11 (農業者住宅等から一般住宅への用途変更)	.....	46
(9) 提案基準 12 (有料老人ホーム)	.....	48
(10) 提案基準 13 (介護老人保健施設)	.....	49
(11) 提案基準 17 (複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設)	.....	50
(12) 提案基準 18 (社寺仏閣及び納骨堂)	.....	52
(13) 提案基準 20 (産業廃棄物の最終処分場の管理施設)	.....	53
(14) 提案基準 22 (既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局)	.....	54
(15) 提案基準 23 (増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設)	.....	56
(16) 提案基準 26 (複合用途の建築物の用途変更)	.....	58

注) 特例措置基準 2・4・8、提案基準 3・5・10・14・15・16・19・21・24・25 : 欠番

凡 例

法 : 都市計画法

令 : 都市計画法施行令

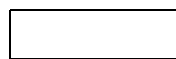
規則 : 都市計画法施行規則

条例 : 川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例

条例施行規則 : 川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例施行規則



: 法、令、規則、条例、規則



: 都市計画法以外の法令



: 許可基準、重要事項等

1. 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等  
(都市計画法第34条第1号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号イ)

(法第34条第1号)

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(令第29条の5)

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

(令第21条第26号)(抄)

国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。))又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるため必要なものは、許可し得ることとしたものである。

本号に該当する公益上必要な建築物としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第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」という。)等が該当する。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが該当する。

本号に該当する店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あん摩業、自動車修理工場等が該当する。

## [I] 公益上必要な建築物

### (1) 本号前段の公益上必要な建築物

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設をいう。

#### ア 許可基準

##### 1 施設が次に掲げる基準に適合していること。

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物及び医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物(以下「令第21条第26号イからハまでに掲げる建築物」

という。)で、別表の「該当施設」のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。

なお、令第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物のうち、別表の「該当施設」以外のものは通常周辺の地域を超えたサービス供給等が行われるものであるため、原則として法第34条第1号に該当しないと考えられるが、周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものについては、法第34条第1号に該当する。

2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。

(1) 申請地は、次のアに該当する区域内又は当該区域内の住宅敷地から100メートル以内の土地の区域にあること。ただし、アの①に規定する「集落区域」が指定されていない計画地区の区域については、当該区域が指定されるまでの間、これに代えてイの区域内とする。(以下ア及びイの区域をサービス対象区域という。)

ア 川西市が策定する土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画(以下「市土地利用計画等」という。)における次の①又は②の区域

- ① 集落区域に指定された区域(川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例で定める集落区域を除く。)
- ② 市土地利用計画等において都市計画法第34条第1項第1号に掲げる建築物の建築を認める区域として指定された区域

イ 次の①から③のいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100メートル以内の土地の区域

- ① 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ヘクタール、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
- ② 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が4ヘクタール、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、45戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
- ③ 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が2.5ヘクタール、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、35戸以上の住宅の敷地が存する集落区域

(2) 申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化調整区域以外(市街化区域等)を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。ただし、当該施設が、自然的社会的諸条件(地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等)から周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものであることが明らかな場合は、この限りでない。

(3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。

3 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

4 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。

5 他法令における整備計画や川西市都市計画マスタープラン又は市土地利用計画等との整合がとれていること。

6 敷地規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

7 建物規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

8 建築物の高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市が認めたものであること。

小学校などの場合、校区内の児童・生徒の存する区域をサービス対象区域とする。

連たんする5ha以内の区域とは、180度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。

なお、住宅の敷地は1敷地を1戸として計上する。

既存前面道路の幅員が4mに満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員4mの前面道路と同等の機能を確保する場合は、4mの幅員の道路に接する敷地として取り扱ってよい。

他法令とは、学校教育法等個別の法律のことをいう。

6、7の面積規模は、法において必要とされる規模とし、敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することを原則とする。

建築物の色調及び形状については、「川西市景観条例」に沿うものであること。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。

「兵庫県開発許可制度の運用基準」において規定されている同許可基準については、これまで川西市でも準用して運用していたが、黒川地区で定める集落区域は既存で建物の敷地として土地利用が行われている区域として定めるため、黒川地区内に点在することとなり、兵庫県の同許可基準で運用を行った場合に、市街化調整区域における市街化の促進の恐れがあるものと考え、本基準を定めた。

本基準は、「川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例」を制定し、黒川地区で土地利用計画を策定することに伴って、2(1)ア①に規定する「集落区域に指定された区域」から黒川地区で定められた集落区域を除くこととする。

また、2(1)ア①以外の規定については従前のおり、「兵庫県開発許可制度の運用基準」によることとする。

## (2) 1号公益施設に住宅を併設する場合の取扱い

公益施設は、単独の公益施設を指すが、診療所等の経営者は、公益施設を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、公益施設を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 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分が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において公益施設に住宅を併設するものであること。
- 2 [I](1)アの許可基準の1、2、3、4、5、6及び8の基準に適合していること。
- 3 延べ面積の合計が280㎡以下であること。

## (3) 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、適正な規模及び位置であるかの判断をする。

- 1 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
  - 2 令第21条第26号イからハに該当する場合は、許可書又は担当部局との協議記録
  - 3 周辺建築物用途別現況図(縮尺1/1,000~1/5,000)
    - ・主たるサービス対象区域の明示
    - ・市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
  - 4 土地利用計画図(縮尺1/100~1/200)
  - 5 各階平面図(縮尺1/50~1/100)
  - 6 2面以上の立面図(縮尺1/50~1/100)
  - 7 施設の業務の内容が分かる資料
  - 8 主たるサービス対象区域が分かる資料(他法令における整備計画等)
- なお、川西市景観条例の届出対象の場合は、その写しを添付すること。

土地利用計画図に植栽計画を示すこと。

また、立面図は建築物の色調が分かるように、着色の上、マンセル色票系等を示すこと。

(4) 該当施設

種別	用途	根拠法等
学校(令第21条第26号イ関係)	小学校、幼稚園	学校教育法
社会福祉施設(令第21条第26号ロ関係)	放課後児童健全育成事業、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、障害児通所支援事業(児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援)、障害児相談支援事業、小規模保育事業	児童福祉法
	老人デイサービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業(認知症グループホーム)、老人デイサービスセンター	老人福祉法
	障害福祉サービス事業(居宅介護(ホームヘルプ)、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所(ショートステイ)、重度障害者等包括支援、共同生活介護(障害者ケアホーム)、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助(障害者グループホーム)、相談支援事業(一般・特定)、移動支援事業、地域活動支援センター	障害者自立支援法
	隣保館	隣保館設置運営要綱
医療施設(令第21条第26号ハ関係)	診療所、助産所	医療法

(注) 上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給等を超えて、広域から集客するような施設については法第34条第1号に該当しない。

【II】日常生活に必要な物品の販売店等

(1) 本号後段の店舗等

当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車修理工場等をいう。

また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えらるべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、地区集会所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は該当する。

なお、本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可不要である。(第2章3(8)オ参照)

(令第22条第6号)

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。

以下この条及び第35条において同じ。)が50平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの。

本号は、法第29条第1項第11号「通常の管理行為、軽易な行為」に該当するものである。

## ア 許可基準

- 1 施設が次に掲げる基準に適合していること。  
(5)の該当業種のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設又は主として周辺の居住者の需要に応ずると認められる地区集会所等、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる施設であること。
- 2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。
  - (1) 申請地は、次のアに該当する区域内又は当該区域内の住宅敷地から 100 メートル以内に土地の区域にあること。ただし、アの①に規定する「集落区域」が指定されていない計画地区の区域については、当該区域が指定されるまでの間、これに代えてイの区域内とする。(以下ア及びイの区域をサービス対象区域という。)
    - ア 川西市が策定する土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画(以下「市土地利用計画等」という。)における次の①又は②の区域
      - ① 集落区域に指定された区域(川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例で定める集落区域を除く。)
      - ② 市土地利用計画等において都市計画法第34条第1項第1号に掲げる建築物の建築物を認める区域として指定された区域
    - イ 次の①から③のいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から 100 メートル以内の土地の区域
      - ① 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 5 ヘクタール、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、50 戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
      - ② 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 4 ヘクタール、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、45 戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
      - ③ 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 2.5 ヘクタール、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、35 戸以上の住宅の敷地が存する集落区域
  - (2) 申請地を中心とする半径 500m の区域内に市街化調整区域以外(市街化区域等)を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。ただし、当該施設が、自然的社会的諸条件(地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等)から周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とするものであることが明らかな場合は、この限りでない。
  - (3) 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が 4 m 以上であること。
- 3 敷地規模が、店舗等にあつては 500 m<sup>2</sup> 以下であること。(地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で 500 m<sup>2</sup> を超えるものにあつては、サービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。)
- 4 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は 200 m<sup>2</sup> (地区集会所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等を除く。)までとする。
- 5 自動車修理工場の延べ面積の合計は 300 m<sup>2</sup> までとする。
- 6 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。
- 7 生け垣、シンボルツリー、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。
- 8 建築物は 2 階建て、高さ 10m 以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市が認めたものであること。

予定建築物の業種が、(5)の該当業種であっても、日常生活のために必要でないものである場合や自動車の運転手の休憩を目的とするものである場合等は、本号には該当しない。

連たんする 5 ha 以内の区域とは、180 度を超える内角を含まない多角形で囲まれた区域とする。

なお、住宅の敷地は 1 敷地を 1 戸として計上する。

既存前面道路の幅員が 4 m に満たない場合で、敷地内に空地を設けることにより幅員 4 m の前面道路と同等の機能を確保する場合は、4 m の幅員の道路に接する敷地として取り扱ってよい。



敷地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。許可後に、許可を受けた土地以外の土地（隣接地等）を駐車場等として利用することにより敷地面積が当号許可基準を超える場合は、別途許可が必要である。なお、敷地境界については、フェンス等により隣地と立体的に区画することとする。

上に定めた面積規模の基準は、最大値を示したものであり、その規模は個々の許可申請について法の趣旨に照らし判断する。

建築物の色彩及び形状については、「川西市景観条例」に沿うものであること。

周囲の建築物と調和した形状にするため又は個別法により必要とされる施設を設けるために、やむを得ず高さが10mを超える場合はこれを可とする。

「兵庫県開発許可制度の運用基準」において規定されている同許可基準については、これまで川西市でも準用して運用していたが、黒川地区で定める集落区域は既存で建物の敷地として土地利用が行われている区域として定めるため、黒川地区内に点在することとなり、兵庫県の同許可基準で運用を行った場合に、市街化調整区域における市街化の促進の恐れがあるものと考え、本基準を定めた。

本基準は、「川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例」を制定し、黒川地区で土地利用計画を策定することに伴って、2（1）ア①に規定する「集落区域に指定された区域」から黒川地区で定められた集落区域を除くこととする。

また、2（1）ア①以外の規定については従前のとおり、「兵庫県開発許可制度の運用基準」によることとする。

## （2）1号店舗に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、店舗を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 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分が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
- 2 〔Ⅱ〕（1）アの許可基準の1、2、6、7及び8の基準に適合していること。
- 3 敷地規模が500㎡以下であること。
- 4 延べ面積の合計が200㎡以下であること。

## （3）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。

- 1 申請に係る建築物が、当該地において日常生活上必要であることの説明書
- 2 周辺建築物用途別現況図（縮尺1/1,000～1/5,000）  
主たるサービス対象区域の明示  
市街化区域界隣接地においては、半径500mの区域の明示
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 販売、加工、修理等の業務の内容が分かる資料

なお、川西市景観条例の届出対象の場合は、その写しを添付すること。

(4) 平成 20 年 3 月 1 日の基準適用前に許可を受けた建築物の取扱いについて

平成 20 年 3 月 1 日の基準が適用（平成 19 年 11 月 30 日に基準改正）される前に本号該当施設として許可を受けた既存建築物で、“(1) ア許可基準 2” の位置の要件を満たさなくなった既存建築物の同一敷地内における用途変更を伴わない増改築については、法第 43 条の制限は受けない。

ただし、増築に伴い敷地を拡大する場合や、事業内容の変更に伴い日本標準産業分類における中分類を超える変更が生じる場合等は法第 43 条の制限を受ける。

敷地拡張の許可に際しては、原則、建物延べ面積の合計の上限は、基準改正時点の 1.2 倍以下かつ現行基準以下とし、敷地面積は建築計画に対して過大な規模の敷地とならない範囲で必要な規模とする。

(5) 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成25年10月改訂）による）

**法第34条第1号該当業種（その1）**

**大分類 I－卸売・小売業**

**中分類 5 6－各種商品小売業**

小・細

分類番号

**569 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）**

5699 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）

**中分類 5 7－織物・衣服・身の回り品小売業**

**571 呉服・服地・寝具小売業**

5711 呉服・服地小売業

5712 寝具小売業

**572 男子服小売業**

5721 男子服小売業

**573 婦人・子供服小売業**

5731 婦人服小売業

5732 子供服小売業

**574 靴・履物小売業**

5741 靴小売業

5742 履物小売業（靴を除く）

**579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業**

5791 かばん・袋物小売業

5792 下着類小売業

5793 洋品雑貨・小間物小売業

5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業

**中分類 5 8－飲食料品小売業**

**581 各種食料品小売業**

5811 各種食料品小売業

**582 野菜・果実小売業**

5821 野菜小売業

5822 果実小売業

**583 食肉小売業**

5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）

5832 卵・鳥肉小売業

**584 鮮魚小売業**

5841 鮮魚小売業

**585 酒小売業**

5851 酒小売業

**586 菓子・パン小売業**

5861 菓子小売業（製造小売）

5862 〃（製造小売でないもの）

5863 パン小売業（製造小売）

5864 〃（製造小売でないもの）

**589 その他の飲食料品小売業**

5892 牛乳小売業

5893 飲料小売業（別掲を除く）

5894 茶類小売業

5895 料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）

5896 米穀類小売業

5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業

5898 乾物小売業

5899 他に分類されない飲食料品小売業

**中分類 5 9－機械器具小売業**

**591 自動車小売業**

5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）

**592 自転車小売業**

5921 自転車小売業

**593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）**

5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）

5939 その他の機械器具小売業

**中分類 6 0－その他の小売業**

**601 家具・建具・畳小売業**

6011 家具小売業

6012 建具小売業

6013 畳小売業

**602 じゅう器小売業**

6021 金物小売業

6022 荒物小売業

6023 陶磁器・ガラス器小売業

6029 他に分類されないじゅう器小売業

**603 医薬品・化粧品小売業**

6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）

6033 調剤薬局

6034 化粧品小売業

**604 農耕用品小売業**

6041 農業用機械器具小売業

6042 苗・種子小売業

6043 肥料・飼料小売業

**605 燃料小売業**

6051 ガソリンスタンド

6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）

**606 書籍・文房具小売業**

6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）

6062 古本小売業

6063 新聞小売業

6064 紙・文房具小売業

**607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業**

6071 スポーツ用品小売業

6072 がん具・娯楽用品小売業

**608 写真機・時計・眼鏡小売業**

6082 時計・眼鏡・光学機械小売業

**609 他に分類されない小売業**

6092 たばこ・喫煙具専門小売業

6093 花・植木小売業

法第34条第1号該当業種（その2）

大分類L—学術研究、専門・技術サービス業  
中分類74—技術サービス業（他に分類されないもの）

小・細

分類番号

**746 写真業**

7461 写真業（商業写真業を除く）

大分類M—宿泊業、飲食サービス業

中分類76—飲食店

**761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）**

7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）

**762 専門料理店**

7621 日本料理店

7623 中華料理店

7624 ラーメン店

7625 焼肉店

7629 その他の専門料理店

**763 そば・うどん店**

7631 そば・うどん店

**764 すし店**

7641 すし店

**767 喫茶店**

7671 喫茶店

**769 その他の飲食店**

7691 ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）

7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店

7699 他に分類されないその他の飲食店

中分類77—持ち帰り・配達飲食サービス業

**771 持ち帰り飲食サービス業**

7711 持ち帰り飲食サービス業

772 配達飲食サービス業

7721 配達飲食サービス業（宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る）

大分類N—生活関連サービス業、娯楽業

中分類78—洗濯・理容・美容・浴場業

**781 洗濯業**

7811 普通洗濯業

7812 洗濯物取次業

**782 理容業**

7821 理容業

**783 美容業**

7831 美容業

**784 一般公衆浴場業**

7841 一般公衆浴場業

**789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業**

7891 洗張・染物業

7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業

<コインランドリー業に限る。>

中分類79—その他の生活関連サービス業

**793 衣服裁縫修理業**

7931 衣服裁縫修理業

**794 物品預り業**

7941 物品預り業

**799 他に分類されない生活関連サービス業**

7991 食品貸加工業

7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業（古綿打直し業に限る。）

大分類P—医療、福祉

中分類83—医療業

**835 療術業**

8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所

大分類Q—複合サービス業

中分類87—協同組合（他に分類されないもの）

**871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）**

8711 農業協同組合（他に分類されないもの）

8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）

8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）

8714 森林組合（他に分類されないもの）

大分類R—サービス業（他に分類されないもの）

中分類89—自動車整備業

**891 自動車整備業**

8911 自動車一般整備業

8919 その他の自動車整備業

（自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る。）

中分類90—機械等修理業（別掲を除く）

**902 電気機械器具修理業**

9021 電気機械器具修理業

**903 表具業**

9031 表具業

**909 その他の修理業**

9091 家具修理業

9092 時計修理業

9093 履物修理業

9094 かじ業

2. 条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの（黒川地区）  
（都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ）

1 運用方針

1 許可基準の概要と適用の範囲

（法第34条）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一から十一（略）

十二 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開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（令第8条第1項）

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

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存すべき土地の区域

ニ すぐ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ため保存すべき土地の区域

（令第29条の9）

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の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国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）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

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

（令第36条第1項）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一・二（略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ、ロ（略）

ハ 建築物又は第一種特定工作物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建築物の新築、改築若し

くは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(市条例第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。）第34条第12号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、川西市黒川地区（以下「黒川地区」という。）における市街化を促進しない開発行為及び建築行為（建築物の新築、改築又は用途の変更をいう。以下同じ。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(市条例第4条)

エ 住宅その他の建築物の敷地として既に土地利用が行われており、周辺環境に配慮しながら、良好な住環境の保全及び形成並びに地域の活性化に資する活用を図るべき区域

(市条例第8条)

黒川地区において事業を行おうとする者は、第4条第1項第4号エに掲げる区域内のうち令第29条の9各号に掲げる土地を含まない区域について、条例指定区域として指定することを市長に申し出ることができる。

- 2 前項の申出をしようとする者は、当該申出に係る区域の利用に関する計画その他規則で定める図書を提出するものとする。
- 3 市長は、第1項の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、当該区域を条例指定区域として指定するものとする。
  - (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) 当該区域の利用に関する計画の内容等が、自治会等周辺住民の意見を聴いて計画されたものであること。
  - (4) 当該区域に係る土地利用計画の達成が見込まれるものであること。

(市条例 別表)

土地の区域	建築物
まちづくり方針に基づき、地域の活性化に資するものとして市長が規則で定める土地の区域	まちづくり方針に基づき、地域の活性化に資するものとして市長が規則で定める用途に供される建築物

(市条例施行規則 別表)

土地の区域	建築物
条例指定区域図等に示す区域	次に掲げる建築物 (1) 飲食店 (2) 物品販売業を営む店舗 (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める施設

都市計画法（以下「法」という。）第34条第12号及び施行令（以下「令」という。）第36条第1項第1項ハの規定では、開発区域等（開発及び建築行為）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開発行為として、政令で定める基準に従い、条例により区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものを、市街化調整区域で許容される開発及び建築行為の類型としている。

黒川地区における開発及び建築行為の規制緩和（許可制度の弾力化）を図るため「川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例」に基づき、別に定めるまちづくり方針の認定を受ける等の「条例指定区域の指定基準」の規定に該当する場合のみ、市条例第4条第1項第4号エの区域内で市長が指定した用途の建築物の立地を可能としている。（市条例別表及び市条例施行規則別表）

## 2 開発（建築等）許可申請

市街化調整区域内において、開発（建築等）許可を受けようとする場合は、市街化区域内とは異なり、法第33条に規定する技術基準に加えて、法第34条に規定する立地基準を満足しなければならない。

### (1) 技術基準

当該許可申請が、法第29条（第34条）に規定する開発（建築）許可申請である場合においては、市街化区域内での開発許可と同じく法第33条の技術基準が適用されることとなるが、当該許可申請が、法第43条に規定する建築等許可申請である場合においては、都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第1号が適用される。

第1号は、法第33条第1項第3号（排水施設に関する基準）及び第7号（軟弱地盤等の基準）に対応するものである。これは、法第43条の建築等の許可の対象となるものは、ほとんどの場合、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、法第33条第1項各号に掲げる項目（同条第5号に掲げるものを除く。）のうち災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるとして、許可基準が限定されているものである（なお、市街化調整区域における建築許可の申請をしようとする土地は、許可を受けた後、建築物を建築することが目的の土地であるから、建築基準法第42条及び同法第43条の趣旨からして、現況で道路に接道していない土地は建築許可ができない。）。

### (2) 立地基準

許可基準は法第34条第12号に基づき設定されているため、当該許可申請が開発許可申請である場合においては法第34条第12号が適用されるが、法第43条に規定する建築等許可申請である場合においては同条に対応する令第36条第1項第3号ハが適用される。

本市黒川地区においては、市総合計画及び市都市計画マスタープラン及びこれらの上位計画と整合した「黒川を中心としたまちづくり方針」で地域の活性化が求められている。

黒川地区における開発（建築）許可申請に当たっては、当該申請に対する許可が、原則禁止である制限行為の解除であるという観点から本許可基準の内容に適合することはもちろん、法令（条例・規則・本許可基準含む）に規定する「黒川を中心としたまちづくり方針」の認定及び許可基準に適合しなければ開発及び建築行為の許可ができない。

## 3 添付図書

開発許可申請の場合、申請者は、基準に掲げる基準に適合していることがわかる図書のほか都市計画法施行規則第16条に掲げる図書及び川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例施行規則第7条に掲げる図書を申請書に添付する。

ただし、建築等許可申請の場合は、都市計画法施行規則第16条に掲げる図書を都市計画法施行規則第34条に掲げる図書に読み替えて添付すること。

## 2 許可基準

(黒川を中心としたまちづくり方針に則して、地域の活性化を図るための施設等)

黒川を中心としたまちづくり方針の目標を実現するために、市長が地域の活性化の観点から必要であり、地元自治会等周辺住民に対して意見聴取がなされていると認める開発・建築行為による建築物で、黒川地区の豊かな里山環境を適切に保全するために、次のすべての要件に該当するもの。

### 要件

- (1) 黒川を中心としたまちづくり方針の認定を得ていること。
- (2) 建築予定地は、必要な公共施設が整備された区域にあること。ただし、関係機関と協議の上、事業者が自ら必要な公共施設を整備する場合はこの限りではない。
- (3) 予定建築物の規模は、規制緩和対象部分の延べ面積が200㎡以下であること。  
ただし、既存の建築物に許可前から規制緩和対象となる用途部分があり、それと同等の機能を有する建築物を建築する場合には、許可前の規制緩和対象となる用途部分の床面積以下とする場合にはこの限りではない。
- (4) 地元自治会等周辺住民に対して事業計画等が周知され、協議調整が行われたものであること。
- (5) 駐車場が適切に配置された計画であること。
- (6) 里山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。
- (7) 建築基準法等その他法令に適合しているものであり、他法令の所定の手続きを適切に行うものであること。
- (8) 当該許可の事業者の変更や事業用途の変更が生じた場合は、条例指定区域の解除申出や建築許可等の手続きを行うこと。なお当該変更により空き店舗となる場合、立地基準に適合するために条例指定区域の申出や用途変更の建築許可等が必要となる旨を所有者並びに次の事業者に確実に伝達すること。

### ア 市の認定について

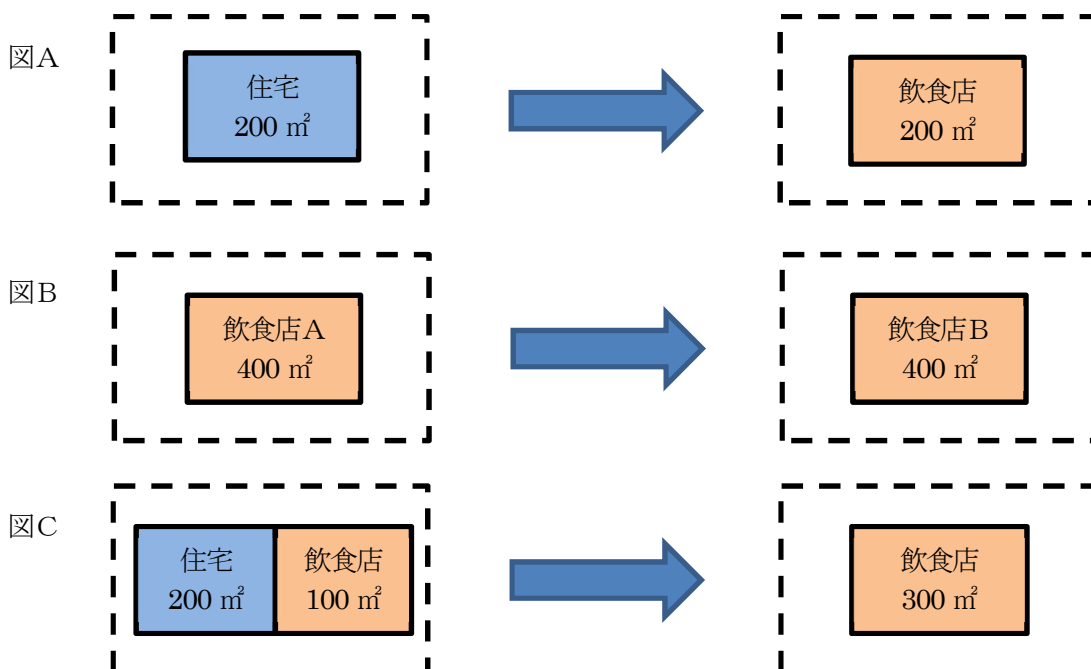
市長が黒川を中心としたまちづくり方針の目標を実現するために、地域の活性化の観点から必要であり、地元自治会等周辺住民に対して事業計画等が周知され、協議調整が行われた開発・建築行為による建築物であるとして、別に定める黒川を中心としたまちづくり方針の認定基準に沿って、「黒川を中心としたまちづくり方針に関する認定書」の交付を受けたもの。

### イ 予定建築物の規模について

予定建築物の規模は、既存建築物の敷地の範囲内とし、規制緩和対象部分の延べ面積が200㎡以下であること。(図A)

上記(3)ただし書き規定は、既存建築物に規制緩和対象部分がある場合には、既存建築物の規制緩和対象部分の床面積以下とするものである(当該規制緩和による許可を一度も受けていないものに限る。)(図B)

また、規制緩和対象となる用途と同等の機能を有する建築物が既にある場合、上記(3)本文は、従前の規制緩和対象部分の床面積を除き、規制緩和対象部分の延べ面積が200㎡以下とすることを認める。(図C)





ウ 既存建築物の用途変更について

既存の建築物を用途変更する場合、上記（８）は、古民家等を活用した場合に耐震性や兵庫県福祉のまちづくり条例等に適合するように努めること。

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 黒川を中心としたまちづくり方針に関する認定書
- 2 業務の内容がわかる図書
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 事業計画に伴って設ける駐車場の位置がわかる図書
- 7 予定される交通が、幹線道路まで支障なく通行できることがわかる図書
- 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

(参考)

条例指定区域指定にかかる「黒川を中心としたまちづくり方針」との適合認定基準（抜粋）

「黒川を中心としたまちづくり方針」に掲げる里山保全と観光振興を通じた黒川地区の活性化に資する施設の建築に関し、その適合判断基準を以下のとおり定める。

#### 1 認定申出書等の提出

申請者は、黒川を中心としたまちづくり方針に関する認定申出書（様式第1号）及び所定の書類（様式第3号～第6号）並びにその他必要な図書を市認定担当課に提出することとする。

なお、申請者は当該認定の申出に際し、事前相談（様式第2号）を行うことができる。

#### 【提出書類】

黒川を中心としたまちづくり方針に関する認定申出書（様式第1号）

事業計画書（様式第3号）

地元自治会等周辺住民協議書（様式第4号）

各種法令等確認内容報告書（様式第5号）

誓約書（様式第6号）

建築物の位置図、現況図、配置図、平面図及び立面図（※2部提出）

その他必要となる図書

#### 2 認定にかかる共通事項

条例指定区域の指定に際し、事業を実施しようとする者は、その事業について、次の全てに該当するものでなければならない。

- (1) 対象物件で行う事業を少なくとも3年以上継続させる意思や、それに応じた実施体制の確認ができること。（様式第3号及び第6号）
- (2) 地元自治会等周辺住民に対して事業計画が周知され、理解が得られるものであること。（様式第4号）
- (3) 事業計画について、関係所管と調整できているものであること。（様式第5号）

#### 3 施設の目的にかかる要件

条例指定区域の指定に際し、建築する施設の目的が「黒川を中心としたまちづくり方針」の趣旨に定める里山保全と観光振興を通じた同地区の活性化に資する施設として、関係人口の拡大や地域活力の向上に寄与する施設で、次のいずれかに該当する施設でなければならない。

- (1) 観光資源の発掘や魅力発信につながる施設  
（例：地産地消の飲食物販店舗、クリエイターの事務所、サイクルステーションなど）
- (2) 市内外の住民の交流促進につながる施設  
（例：ギャラリー、アトリエなど）
- (3) 里山保全の活動につながる施設  
（例：里山保全団体や里山体験を提供するための事務所など）
- (4) 育児等の子育て世代の活動につながる施設  
（例：助産院、保育所、幼稚園など）
- (5) 農林業の担い手の確保及び定着につながる施設  
（例：農産物等の物販店舗など）

### 3. その他やむを得ない開発行為（都市計画法第34条第14号）

#### 1 特例措置基準

##### (1) 特例措置基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）

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。）前から所有する土地に、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く）を建築するもので、次の〔Ⅰ共通要件〕のすべての要件及び〔Ⅱ区分要件〕1～3のいずれかの区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

#### 〔Ⅰ 共通要件〕

- (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、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの。
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの。
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの。
- (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。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡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。

#### 〔Ⅱ 区分要件〕

##### 1 世帯分離のための住宅（分家住宅）

- (1) 区域区分日前から市街化調整区域に存する元世帯（以下「本家」という。）に、その世帯構成員として同居しているか又は同居していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る）が、婚姻等により世帯分離（以下「分家」という。）をする場合であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。

##### 2 調整区域に住む者の住宅

- (1) 申請者は、区域区分日前から市街化調整区域に継続して居住しているか又は居住していた者であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。
- (3) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。
  - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき、又は2以上の世帯が同居する住宅から世帯分離をするとき
  - イ 現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未滿）、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があるとき
  - ウ 疾病、公害により転地がやむを得ないとき
  - エ Uターンにより故郷に定住するとき

##### 3 既存集落における住宅

- (1) 建築予定地は、市街化調整区域において、5ha以内の区域内に50以上、3ha以内の区域内に45以上、又は2ha以内の区域内に35以上の建築物が50m以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。

- (2) 申請者及び申請者の現居住が、Ⅱ2(3)アからエのいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。

[共通事項]

- ア 相続等により承継されたものについて  
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。
- イ 相続等により承継されることが確実なものについて  
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たものであること。

[世帯分離のための住宅（分家住宅）]

- ア 婚姻等による世帯分離について  
「婚姻等により世帯分離をする」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。
- ① 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。
  - ② 既に別世帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合。

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
- 2 分家する者と本家との関係を示す図書（戸籍謄本）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 本家の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票等）
- 5 分家を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
- 6 Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書（勤め先の所在等）
- 7 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（附近見取り図）
- 8 本家の位置図
- 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

[市街化調整区域に住む者の住宅]

ア 添付図書

当基準該当については、次ぎに掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（住民票等）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 Ⅱ2(3)を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 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

[既存集落における住宅]

ア 既存集落について

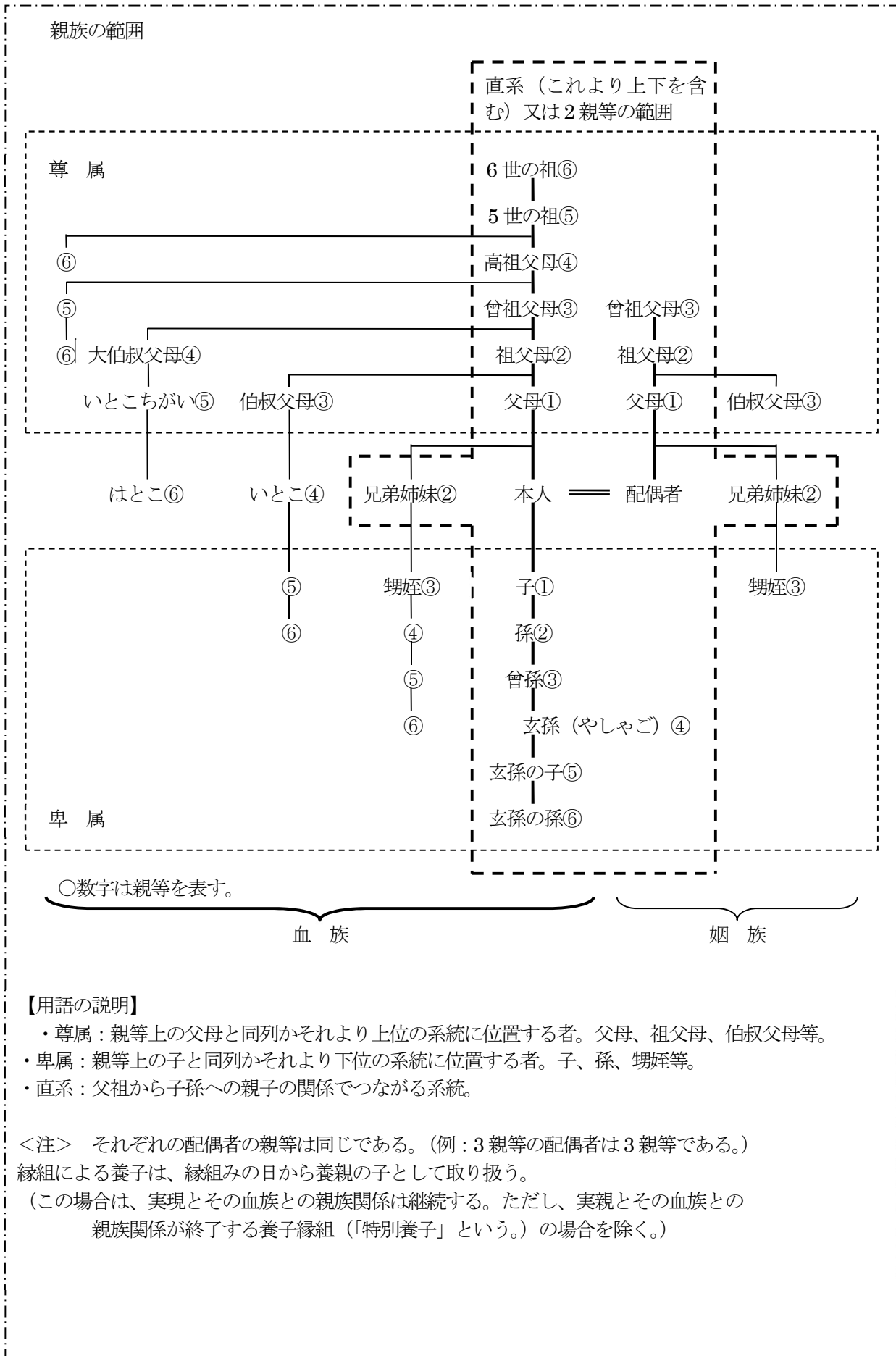
- 1 Ⅱ3(1)の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。
- 2 Ⅱ3(1)の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ 添付図書

当基準該当については、次ぎに掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 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 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 II3(2)で準用するII2(3)を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 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

(参考)



(別紙) 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 地登記簿謄本 又は家屋登記 簿謄本	そ の 他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は家屋登記簿謄本とする
借家	○	○	○	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち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)証明書及び跡地の利用計画
疾病、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当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

公正証書作成の手続

1回目

公正証書作成に贈与者又は受贈者が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- ア 贈与者の印鑑証明
- イ 受贈者の印鑑証明
- ウ 土地の登記簿謄本
- エ 固定資産評価証明書
- オ 贈与者、受贈者の職業のメモ(無しの場合その旨を記載)

2回目

贈与者、受贈者双方が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- ア 贈与者の実印
- イ 受贈者の実印
- ウ 手数料及び用紙代(2,000円程度)

この日に、公正証書の正本及び謄本が受け取ることができる。

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第4条に執行者として弁護士を指定するとされているが、執行者を受贈者とする公正証書が通常である。

◎ 死因贈与契約 例示

令和〇〇年第九〇〇号

死因贈与契約公正証書

本職は、当事者の囑託により、左の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。

第一条 甲村真（以下、甲という。）は、その所有にかかる後記不動産を乙山弘己

（以下、乙という。）に贈与することを約し、乙は、これを受諾した。

第二条 右贈与は贈与者・甲の死亡によって効力を生じる。

第三条 当事者は、本不動産について、受贈者・乙のために、始期付所有権移転の仮登記をするものとする。贈与者・甲は、受贈者・乙が右仮登記手続を申請することを承諾した。

※第四条 甲は、本契約の執行者として、次の者を指定する。

鎌倉市〇〇町一〇〇番地一号 弁護士 丙川三郎（昭和〇〇年一月二日生）

「受贈者 乙山弘己（昭和〇〇年一月二日生）」

贈与物件目録

鎌倉市〇〇通り一番 宅地 二〇〇平方メートル

本旨外要件

鎌倉市〇〇町一丁目五番地

贈与者 会社役員 甲村 真（昭和〇〇年六月一五日生）

右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。

横浜市〇〇町三丁目五八番地

受贈者 会社員 乙山弘己（昭和〇〇年一月二〇日生）

右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。

この証書は、令和〇〇年三月二五日本職役場において法律の規定に従い作成し、列席者に閲覧させたところ、各自これを承認し本職と共に左に署名押印する。

甲村 真 印

乙山弘己 印

東京都千代田区〇〇町二丁目一番地

東京法務局所属公証人

丁藤太郎 印

嘱託人乙山弘己の請求により、前同日正本一通を交付した。

東京都千代田区〇〇町二丁目一番地

東京法務局所属公証人



(2) 特例措置基準 3 (災害危険区域等からの移転のための建築物)

市街化区域又は市街化調整区域に現に存する建築物を、現敷地内での改善が困難なため移転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) 現建築物が次の区域内に存するものであること。(市街化調整区域からの移転については、法第 34 条第 8 号の 2 の規定によるものを除く。)
  - ア 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、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第 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域
  - イ かけ崩れ等による災害を防止する目的で法律等の定めるところにより勧告、命令を受けた区域
- (2) 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り、市町がその旨認めたものであること。
- (3) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。
  - ア 住宅について  
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 m<sup>2</sup>以下、又は建て替え前の延べ面積の 1.1 倍を超えず、かつ、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以下、又は建て替え前の敷地面積の 1.1 倍を超えないこと。  
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
  - イ 住宅以外について  
建築物の延べ面積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。  
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。  
予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設(更衣室、浴室、食堂、休憩室等)の延べ面積を 1.5 倍の枠外とすることができる。  
ただし、福利厚生施設について全面的に 1.5 倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

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
- 2 (1)のアに該当するものについては、位置図(各規制区域と現建築物の位置関係を示すこと。)
- 3 (1)のイに該当するものについては、勧告若しくは命令書の写し
- 4 現建築物の平面図
- 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

(3) 特例措置基準5 (収用対象事業による立退き)

土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、土地及び建築物が収用され、建築物を移転又は除却しなければならない場合において、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 収用される土地（以下「起業地」という。）及び建築物を所有する者が、起業地周辺等に、自ら代替建築物を建築するものであること。
- (2) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の所有している土地又は代替地として取得する土地であること。
- (3) 起業地は、原則として市街化調整区域内の土地であること。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合に限り、起業地が市街化区域内の土地である場合も適用する。
  - ア 事前に申請者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、市街化区域に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、申請者が従前から市街化調整区域内に次のいずれにも該当する適切な土地を保有しており、あえて市街化区域内に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合。
    - ア) 優良な農地に囲まれた土地でないこと
    - イ) 災害の恐れのないこと
  - イ 事前に起業者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、かつ、市街化区域に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、起業者において、次のいずれにも該当する適切な土地のあっせんがなされる場合。
    - ア) 優良な農地に囲まれた土地でないこと
    - イ) 災害の恐れのないこと
- (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り、市町がその旨認めたものであること。
- (5) 予定建築物は従前と同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。
  - ア 住宅について  
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㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。  
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。
  - イ 住宅以外について  
建築物の延べ面積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。  
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。  
なお、敷地の一部が収用される場合で利用可能な土地が残る場合は、その規模要件については、残地部分を含んで判断を行なうものとする。  
予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。  
ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

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
- 2 収用証明書
- 3 配置図及び平面図（収用対象建築物及び予定建築物）

- 4 収用移転前後の面積表（敷地及び延べ面積）
- 5 収用される土地及び申請地の登記簿謄本
- 6 起業者が土地をあっせんする場合は、土地のあっせん契約書の写し
- 7 市街化区域から市街化調整区域に移転する場合にあっては、建て替え可能な市街化区域内の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こと、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を証する図書
- 8 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

(4) 特例措置基準6 (運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設)

市街化調整区域における次の運動・レジャー施設等に併設される建築物で、当該施設の管理上、又は利用上最小限必要不可欠なもの。

- (1) 第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設及び墓園
- (2) 自然休養村整備事業の用に供する施設
- (3) ゴルフ打放し練習場

注1 前記(1)の第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設とは、開放性が高く、かつ、相当規模の空地を必要とする施設で、次に掲げるものをいう。

ア キャンプ場、スキー場等、施設自体が第二種特定工作物に該当しないもの。

イ 第二種特定工作物相当施設であるが、規模要件に欠けるため、当該特定工作物として位置付けできないもの。

注2 第二種特定工作物の用途に該当しないもの(前記(2)及び(3))については、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。

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
- 2 第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設であることを証する図書
- 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

(5) 特例措置基準7（小規模な社寺仏閣及び納骨堂）

市街化調整区域内の計画予定地周辺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内に併設するもので、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2,000㎡以下で、かつ、延べ面積が500㎡以下であること。
- (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り、市町がその旨認めたものであること。

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
- 2 市街化調整区域内に過半の信者が存することを示す図書（分布図、地区ごとの分布表等）
- 3 宗教法人の謄本
- 4 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) 特例措置基準9（農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更）

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を、引き続き住み続ける自己の居住の用に供する住宅に用途変更をしようとする場合、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 次のいずれかに該当する用途変更であること。
  - ア 法第29条第1項第2号の規定により農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅から、それ以外の住宅に用途変更をするとき。
  - イ 法第29条第1項又は第43条第1項の規定により許可を受け建築された兼用住宅から、専用住宅に用途変更するとき。
  - ウ 法第29条第1項又は第43条第1項の規定により許可を受け建築された自己の居住の用に供する住宅において、許可をうけた者以外の住宅に用途変更するとき。
- (2) 10年以上適法に使用しているか又は次のいずれかである場合。
  - ア 許可等を受けた者の死亡又は離婚により、建築時の条件を満たさなくなった場合。
  - イ 許可等を受けた者が、身体障害、加齢等やむを得ない事情により建築時の条件を維持することができないと認められる場合。
- (3) 用途変更と併せて住宅の増改築をする場合は、増改築後の延べ面積（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㎡以下であること。ただし、既存建築物の住宅部分の延べ面積が280㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

- ア 10年以上適法に使用しているとは  
用途変更をしようとする建築物に、10年以上居住しているか居住していたことが住民票等で確認できるものであること。  
なお、農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物を建築した者の相続人が、引き継いで農業等の業務を営んだ場合など、相続人が建築時の条件を引き継いだ場合はその期間も合算して良い。
- イ 申請者の取り扱いについて  
申請者になり得る者は、許可等を受けた者及びその相続人とする。また、増改築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で申請者になることが出来る。
- ウ 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
  - 2 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) 特例措置基準 10 (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、次の全ての要件に該当するもの。ただし、建築基準法第 51 条但書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」を破碎施設等を用いて再資源化する施設並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和 46 年政令第 300 号。)第 7 条第 1 号から第 13 号の 2 までに掲げる産業廃棄物の処理施設をいう。
- (2) 処理施設は、次の全てに該当するもの
- 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 m<sup>2</sup>以上であること。
  - ウ 処理施設で処理する指定副産物は、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、次の全てに該当するもの
- ア 建築予定地の敷地境界から既存の集落までの距離が、おおむね 1 km 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、予定地の敷地境界からこれらの建築物までの距離が、おおむね 100m 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、緑化等への対策が十分なされているものであること。
- (4) 申請区域を管轄する当該市町長から、その立地について支障なしとの承認を得られること。

平成 22 年 4 月 13 日 第 427 回開発審査会承認済 基準適用年月日平成 22 年 4 月 13 日 (一部提案基準より移行)
令和 2 年 2 月 14 日 第 521 回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和 2 年 4 月 1 日 (提案基準を統合)

ア 対象とする指定副産物について

本基準において対象とする指定副産物は、主として建設業から発生するコンクリートの塊、アスファルト・コンクリートの塊又は木材とする。

なお、鉄釘等、分別困難な異物が付着混入するものについても本基準の枠内として取り扱う。

指定副産物とは、副産物であって、その全部又は一部を再生資源として利用することを促進することが当該再生資源の有効な利用を図る上で特に必要なものとして資源の有効な利用の促進に関する法律施行令で定められたものをいう。

当該政令で定めるものには、電気業が発生する石炭灰並びに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・コンクリートの塊及び木材が該当する。

イ 破碎施設等について

破碎施設等とは、令第 1 条に規定する第一種特定工作物であるアスファルトプラント又はクラッシャープラント並びに建築基準法第 51 条の適用を受ける木くずの破碎施設をいう。

ウ 一定規模以上の道路について

道路の幅員については、令第25条第2号、第4号に規定する道路として、その最低幅員は6m以上とする。

エ 騒音、振動、粉塵、緑化等について

(7) 騒音、振動について

騒音、振動の発生及び周辺の状況、景観への配慮等を考慮して、緩衝帯、一定高さ以上の塀、工作物等の覆い等を設置すること。

なお、敷地周辺が緑地で囲まれている場合は、緩衝帯等を設置しないことができる。

(イ) 粉塵について

粉塵の周囲への飛散を防止するため処理施設内に集塵器、撒水施設等を設置し、また、その処理水のための沈砂地も設置すること。

(ウ) 緑化について

建築敷地における空地面積の50%以上の緑地を確保すること。（「空地面積」とは、敷地面積から当該敷地面積に建蔽率（建築基準法第53条の規定により定められる建蔽率をいう。）を乗じて得た面積を控除した面積をいう。）

建築物の敷地における緑地の面積について、上記基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、当該建築物の敷地において必要とされる緑地の面積のうち、緑化が困難な面積相当分は、建築物の屋上、壁面、ベランダ等の同一面積の緑化をもって代えることができる。

(エ) その他

a 敷地内は舗装するとともに、周囲には排水溝を設置すること（アスファルト・コンクリートを加工する場合は、油水分離槽を設置すること。）。

b 敷地内に搬入する指定副産物の置き場を設置すること。

オ その他

(7) 移動式のクラッシャープラントについても、一定の敷地内で継続的に加工を行っているものについては当該処理施設に該当する。

(イ) 他法令により、立地について規制を受けていない区域とする。

(ウ) 環境部局所管の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（平成元年兵庫県条例第9号）及び産業廃棄物処理業の許可（許可見込みも含む。）等関係法令の手続を経たもの

カ 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等関係法令の手続を経ている旨の証明

3 申請建築物の立地が、市の都市計画及び環境施策の観点から支障のない旨の市長の意見書並びに影響のある隣接市町長の意見書

4 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) 特例措置基準 11 (コンビニエンスストア)

市街化調整区域の幹線道路沿いに立地するコンビニエンスストアを建築する場合で、次の要件に該当するもの

(1) 建築物の目的

次の目的の用に供する店舗であること。

- ア 周辺に存する複数の集落に居住している者に、日常生活のために必要な物品販売、サービス等の提供を行う店舗
- イ 周辺の通行車両の運転手や同乗者に、休憩に必要な食品等の販売及び飲食スペース、便所の提供を行う店舗

(2) 建築予定地の位置

当該建築物の建築をしようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のアに該当する区域内にあること。ただし、アの(ア)に規定する「集落区域」が指定されていない計画地区の区域については、当該区域が指定されるまでの間、これに代えてイの区域内とする。

ア 川西市が策定する土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市土地利用計画等」という。）における次の(ア)又は(イ)の区域

(ア) 集落区域に指定された区域（ただし、市街化区域（工業専用地域を除く。）との境界から500m以内の区域（当該区域に地区計画が定められている場合、地区計画との境界から500m以内の区域）（以下「市街化区域隣接区域」という。）及び川西市黒川地区における開発行為及び建築行為に関する条例で定める集落区域を除く。）

(イ) 市土地利用計画等において都市計画法第34条第1項第1号に掲げる建築物の建築を認める区域として指定された区域

イ 次の(ア)から(ウ)までのいずれかの連たん集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域（ただし、市街化区域隣接区域を除く。）

(ア) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha以内、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する集落区域

(イ) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が4ha以内、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、45戸以上の住宅の敷地が存する集落区域

(ウ) 市街化調整区域内で内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が2.5ha以内、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、35戸以上の住宅の敷地が存する集落区域

(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、2,000㎡以下であること。

イ 次のいずれかの2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）に、敷地外周長の4分の1以上が接すること。

(ア) 国道

(イ) 主要地方道である県道

(ウ) 市長が兵庫県開発審査会の意見を聴いて指定する道路

(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 延べ面積の合計は250㎡以下とすること。

イ 平家建て、高さ10m以下を原則とし、その形状及び色調について、市町が条例に定める基準に適合すること。また、条例を定めていない市町においては、景観の形成等に関する条例の大規模建築物に関する規定を基準とし、周辺の建築物と調和した形状及び色調である旨市町が認めたものとする。

ウ 車いす使用者等が利用可能な洗面所及び便所を福祉のまちづくり条例に規定する施設整備の基準により設置し、その他についても当該基準に準拠した施設整備に努めること。

(5) 緑化、出入口、囲障及び設備等敷地に関する条件

敷地は、次の基準により整備し、かつ、適正に管理するものであること。

ア 別に定める基準により敷地面積の20%以上を緑化すること。ただし、市町が緑化に関する条例において同等以上の基準を定めている場合、当該基準によることとする。

イ 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

ウ 道路からの出入口は原則1箇所とし、その位置及び構造は別途定める基準によること。

エ サインポール等を設ける場合は、原則として敷地内に設置すること。

(6) 建築予定地周辺の生活環境の保全対策

店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車交通等による周辺生活環境の保全について、別に定める関係者と協議を行い必要な対策を講じること。

令和2年2月14日 第521回開発審査会承認済  
基準改正年月日 令和2年4月1日 (提案基準より移行)

ア 建築予定地について

建築予定地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。なお、許可後に、許可を受けた土地以外の土地（隣接地等）を駐車場等として利用することにより敷地規模が当号許可基準を超える場合は、別途許可が必要である。

集落区域に指定された区域内に適切な土地の確保が困難な場合、当該区域界から100m以内の土地であって、市が土地利用上支障がないと認め、かつ、当該まちづくり団体等の同意が得られるものに限り建築予定地として取り扱うことを認めるものとする。

イ 市長が兵庫県開発審査会の意見を聴いて指定する道路について

指定道路一覧

市長名	道路の名称	道路の位置	指定年月日
川西市	指定道路無し (令和2年4月1日現在)	—	—

ウ 緑化について

緑化に当たっては、交通安全上支障を及ぼすなどやむを得ない場合を除き、樹木の植栽を含む緑化修景とすること。

その際、進入路付近に樹木を植栽する場合は低木（50cm程度）とし、そのほかの場所についても、修景や交通安全等に配慮した配置及び維持計画とすること。

※やむを得ない場合とは、樹木の植栽が交通安全上支障を及ぼすと道路管理者が判断した場合や、市又はまちづくり団体等との協議により樹木の植栽が不適切と判断された場合（その旨が緑化協定に定められている場合に限る。）など周辺環境に影響を及ぼす場合とする。

緑化を行う場合において、2m以上の高木を配置する場合は修景に大きく寄与するため、敷地面積に対する緑化の割合について、高木の本数がそれぞれ1本の場合17%、2本以上の場合15%と読み替えることができる。

また、不整形な敷地のため場内での自動車の動線が確保できない場合や、適切な緑化が行えない場合など、2,000㎡での計画が困難であると認められる場合は、200㎡を限度として敷地を

増やすことができる。

なお、緑化の計画及び維持については、市町又はまちづくり団体等と緑化協定を締結し、良好な環境を保持すること。

#### エ 道路からの出入口について

(ア) 出入口は次に掲げる箇所については認めない。

- ・ 交差点の中及び停止線から 5 m 以内の部分
- ・ 横断歩道の中及び前後 5 m 以内の部分
- ・ バス停留所、路面電車の停留所の中又は停留所を表示する標柱のみの場合はその位置から前後 10m 以内の部分
- ・ 地下道、地下鉄の出入口及び横断歩道橋の昇降口から 5 m 以内の部分
- ・ 橋の部分
- ・ トンネルの前後各 50m 以内の部分
- ・ 交通信号機及び道路照明灯の移転を必要とする箇所
- ・ その他、道路構造及び交通安全上支障があると認められる箇所

(イ) 出入口は原則一箇所とする。出入りする車両を分離する必要がある場合及び大型の貨物自動車が出入りする場合等、特段の事情がある場合で、道路管理者が認める場合に限り、複数とすることができる。

(ウ) 出入口の構造は次のとおり。

- ・ 出入口を照らす照明を、敷地内に設けること。
- ・ 道路側溝の蓋板については、自動車の出入口では 25 t 対応とし、側溝本体に固定すること。原則として、既製品の場合はボルト固定とし、現場打ちコンクリート蓋も可とする。また、グレーチングを歩行者や自転車の出入りが想定される箇所で使用する場合は、滑り止め型とする。なお、自動車の出入りを排除できる場合は細目の滑り止め型とし、荷重条件は 500kg/m<sup>2</sup>以上とする。
- ・ 出入口を複数設ける場合は、出口と入口を明示し、出入口間の距離は 10m 以上とすること。
- ・ 出入口周辺の生垣等は定期的に剪定し、自動車の視距を確保すること。
- ・ その他、交通安全に関して道路管理者等に助言を求め、これを実現すること。

(エ) 出入口の幅は、出入りする車両の種類に応じ下表のとおりとする。

出入りする車両の種類	出口、入口が一体の場合	出入口を分離する場合
一般の乗用車	5m以下	4m以下
4 t 以下	6m以下	5m以下
6.5 t 以下	8m以下	6m以下
車長 12m まで 6.5 t 以上	10m以下	7m以下

#### オ サインポール等の設置について

サインポール等の工作物は、敷地内に適当に設置し、敷地外への設置はしないこと。また、照明器具の配置については周囲環境の保全について十分配慮すること。地形地物等により敷地内に設置できない特段の理由がある場合は除く。

#### カ 建築予定地周辺の生活環境の保全について

騒音、照明及び悪臭等に関する対策について、建築予定地の周囲 15m 以内に存する土地の所有者等に対し事業計画を説明するとともに当該自治会への説明会を開催し、協議内容及び協議を踏まえた対応策を書面にて報告すること。

#### キ その他

地域 安全まちづくり条例に沿った犯罪の防止等に配慮した店舗計画に努めること。

#### ク 添付図書

当該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
- 2 申請地と市街化区域、集落区域及び既存集落の関係を示す図書（1／2,500程度）
- 3 土地利用計画図（出入口、駐車スペース、サインポール、植栽の位置等を明示すること。）
- 4 緑化計画書（緑化計画図及び協定書の写しを含む。）
- 5 立面図（形状及び色彩が分かるもの）
- 6 複数の出入口を設ける場合は道路管理者の同意書
- 7 道路管理者に助言を受けた場合はその内容及び対応に関する報告書
- 8 景観及び環境施策の観点から支障のないことを証する資料
- 9 建築予定地周辺権利者への事業計画説明に関する協議結果報告書及び協議を踏まえた対策書
- 10 その他特別な事情がある場合はそれを証明するために必要な図書

なお、上記図書のうち法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面等により明らかな内容については、省略することができる。

## 2 提案基準

### (1) 提案基準1 (調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍)

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。）前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の社宅及び寄宿舍等を建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 事業所が市街化区域から相当の距離があり、通勤、勤務の状況等から市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められること。
- (2) 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、事業所の敷地に隣接又は近接している土地であること。
- (3) 環境保全について充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り、市町がその旨認めたものであること。
- (4) 建築予定地は、次のいずれかに該当する方法で、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの。
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの。
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの。
- (5) 予定建築物は、従業員の通勤の状況等から想定する入居者数に対して、居室及び食事室等の所要室の計画並びに各室の規模が適切であると認められること。

ア 相続等により承継されたものについて  
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

イ 相続等により承継されることが確実なものについて  
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たものであること。

ウ 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
- 2 事業所と予定地の位置を示す図面
- 3 社宅、寄宿舍への入居予定従業員リスト（現居住地等）
- 4 事業の概要を示す図書
- 5 配置図及び各階平面図
- 6 土地の登記簿謄本
- 7 戸籍謄本（相続等の場合）
- 8 法人の登記簿謄本（申請者が法人の場合）
- 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

(2) 提案基準2 (調整区域に存する事業所の改善)

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。）前から市街化調整区域に存する事業所が、環境の改善を行うため、敷地の拡張又は移転が必要となる場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該改善は、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指すものではないこと。
- (2) 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ものであること。
- (3) 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り、市町がその旨認めたものであること。
- (4) 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、次のいずれかに該当する方法で、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの。
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの。
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの。
- (5) 予定建築物は、従前と同程度の規模であること。
  - ア 規模要件について  
建築物の延べ面積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。  
また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。  
ただし、大規模既存集落内における本基準該当の事業所で小規模なものの場合は、敷地面積を 1,000 ㎡までは認めるものとする。  
また、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を 1.5 倍の枠外とすることができるものとする。  
ただし、福利厚生施設について全面的に 1.5 倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

ア 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

イ 相続等により承継されることが確実なものについて

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たものであること。

ウ 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
- 2 配置図及び平面図（現事業所及び予定建築物）
- 3 現事業所及び申請事業所の面積比較表（敷地面積、施設別延べ面積）
- 4 土地の登記簿謄本
- 5 戸籍謄本（相続等の場合）

- 6 現事業所跡地の土地利用計画を示す図書（事業所を移転する場合）
- 7 法人の登記簿謄本（申請者が法人の場合）
- 8 所有者の同意（土地所有が法人役員の場合）
- 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

(3) 提案基準4（農林漁業又は地場産業の研究施設）

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により市街化調整区域に建築しようとする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で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 研究対象について、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 研究対象が、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。）が存する市及び隣接市町内の当該市街化調整区域に存在し、かつ、建築予定地において研究する必要性があるもの。
  - イ 研究対象が、自然的又は環境上特別の条件を必要とするもので、建築予定地が当該特別の要件を満たすもの。
- (2) 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り、市町がその旨認めたものであること。

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
- 2 (1)アに該当する場合は、研究対象の所在地を示す図書
- 3 (1)イに該当する場合は、自然的又は環境上特別の条件が必要であることを示す文献等
- 4 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) 提案基準6 (区域区分日以後建築された住宅からの世帯分離)

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。）以後市街化調整区域に建築された住宅から世帯分離（以下「分家」という。）するために、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く）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) 区域区分日以後市街化調整区域に適法に存し使用されている住宅（以下、「区域区分日後住宅」という。）の世帯構成員として、区域区分日後住宅に通算して10年以上居住し又は居住していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る）が、婚姻等により分家する場合であること。
- (2) 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、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの
- (3) 建築予定地は既存の集落内又は近接地にあり、かつ、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (4) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡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。

ア 相続等により承継されたものについて  
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

イ 相続等により承継されることが確実なものについて  
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たものであること。

ウ 婚姻等による世帯分離について  
「婚姻等により世帯分離をする」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。

- ① 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
- ② 既に別世帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合

エ 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
- 2 分家する者と区域区分日後住宅居住者との関係を示す図書（戸籍謄本）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 4 区域区分日後住宅の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票 等）
- 5 分家を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
- 6 Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書（勤め先の所在

等)

- 7 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（附近見取り図）
- 8 区域区分日後住宅の位置図
- 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

(5) 提案基準7 (既存集落における自己用住宅)

市街化調整区域の既存集落内において、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く）を建築するもので、次の〔I 共通要件〕のすべての要件及び〔II 区分要件〕1又は2のいずれかの区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

〔I 共通要件〕

- (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、5ha 以内の区域 50 以上、3ha 以内の区域内に 45 以上、又は 2ha 以内の区域内に 35 以上の建築物が、50m 以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。
- (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。）は 280 m<sup>2</sup>以下、かつ、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>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。
- (4) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。
  - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき、又は 2 以上の世帯が同居する住宅からの世帯分離をするとき
  - イ 現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未満）、老朽化、借家、立退き、被災の事情があるとき
  - ウ 疾病、公害により転地がやむを得ないとき
  - エ Uターンにより故郷に定住するとき

〔II 区分要件〕

1 既存集落内の宅地に建築する住宅

- (1) I (1) で連たん戸数に算定する建築物は、全て市街化調整区域に存するものであること。
- (2) 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。）前から建築予定地周辺の市街化調整区域に居住し、現在も建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しており、当該地域と地縁性の認められる者が、区域区分日以後に取得（登記済）した、「宅地」として登記された土地に建築するものであること。

2 市街化区域と連たんする既存集落における住宅

- (1) 本基準は、市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合に適用する（市街化区域と市街化調整区域の境界部分に緑地を配置するなど、市街化調整区域の市街化を防止している地域を除く）ものであり、I (1) で連たん戸数に算定する建築物は、全て市街化調整区域又は市街化区域に存するものであること。
- (2) 建築予定地は、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は 2 親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は 2 親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの
- (3) 建築予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに営農環境を阻害することがないものであること。

[共通事項]

ア 既存集落について

I (1)の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。

I (1)の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

ウ 相続等により承継されることが確実なものについて

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たものであること。

[既存集落内の宅地に建築する住宅]

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
- 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 当該地域と地縁性のあることを示す図書（戸籍謄本、予定地及び予定地周辺の居住地の位置図）
- 4 建築予定地が宅地であることを証する図書（土地登記簿謄本及び字限図）
- 5 I (4)を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 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

[市街化区域と連たんする既存集落における住宅]

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
- 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 土地の登記簿謄本及び字限図
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 I (4)を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 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

(6) 提案基準8 (居住水準向上のための敷地拡大)

市街化調整区域に現在居住している者が、現住宅の居住水準の向上を目的とした自己の居住の用に供する戸建ての住宅の増改築を行うため敷地の拡大が必要となる場合で、次の1又は2のいずれかの区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

1 区域区分日前から存する住宅の敷地拡大

- (1) 当該市街化調整区域に、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。）前から継続して当該住宅に居住している者が、自己の居住の用に供するために増改築を行う場合であること。
- (2) 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- (3) 居住水準の向上、高齢化対応、2世帯同居化を行うなど、合理的な建築計画を実現するために敷地拡大が必要と認められるものであること。
- (4) 現在、住宅の敷地として使用している土地（以下「現敷地」という。）は、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの。
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの
  - ウ イにより現敷地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの
  - エ ア、イ又はウにより現敷地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの
- (5) 当該建築物を増改築するために敷地の拡大をしようとする土地（以下「拡大敷地」という。）は、申請者が所有（登記済）しているもの、又は拡大敷地を所有（登記済）している者から、直系卑属である申請者に相続等により承継されることが確実なものであること。
- (6) 建築物の延べ面積（自動車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下で敷地面積は500㎡以下であること。  
なお、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

2 収用対象事業により敷地の一部を収用された住宅の敷地拡大

- (1) 土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下、「収用対象事業」という。）の施行により、居住していた敷地の一部を収用され、その後も当該地に継続して居住している者が、自己の居住の用に供するために増改築を行う場合であること。
- (2) 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- (3) 申請者の現住居が、居住水準の向上、高齢化対応、2世帯同居化を行うなど、合理的な建築計画を実現するために敷地拡大が必要と認められるものであること。
- (4) 現敷地及び拡大敷地は、申請者が所有（登記済）しているもの、又はそれを所有（登記済）している者から、直系卑属である申請者に相続等により承継されることが確実なものであること。
- (5) 建築物の延べ面積は280㎡以下、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないもので、拡大敷地の面積は、収用された土地の面積の1.5倍以下であること。  
なお、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

[共通事項]

- ア 相続等により承継されたものについて  
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう。

- イ 相続等により承継されることが確実なものについて  
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たものであること。

[区域区分日前から存する住宅の敷地拡大]

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
- 2 区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）
- 3 区域区分日前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票又は戸籍謄本）
- 4 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 5 戸籍謄本（相続等の場合）
- 6 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 7 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

[収用対象事業により敷地の一部を収用された住宅の敷地拡大]

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
- 2 既存住宅が区域区分日前から存する場合は、区域区分前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）。それ以外の場合にあっては、現住宅が適法に存し使用されてきたことを示す図書（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）
- 3 収用前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本）
- 4 収用前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票又は戸籍謄本）
- 5 収用された土地の区域を示す図書（土地登記簿謄本及び字限図、これにより収用されたことが明らかでない場合は、さらに収用証明書）
- 6 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 7 戸籍謄本（相続または贈与等の場合）
- 8 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 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

(7) 提案基準9 (形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等)

市街化調整区域において、形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等を行うため敷地の拡大が必要となる場合で、次の1又は2の区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

1 既存不適格建築物の改築

- (1) 改築しようとする既存建築物（以下「既存建築物」という。）は、適法に存し使用されているもので、かつ、形態制限の施行（建築基準法第52条第1項第6号括弧書きの規定により400%未満の容積率が定められることをいう。以下同じ。）により、既存不適格となった建築物であること。
- (2) 予定建築物の用途は、既存建築物と同一の用途であること。
- (3) 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積以下であること。さらに、共同住宅及び長屋住宅については、予定建築物の戸数が既存建築物の戸数以下であること。
- (4) 敷地は、現在敷地として使用している土地を全て含めたものであること。
- (5) 敷地の拡大をしようとする土地（以下「拡大敷地」という。）は、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が所有（登記済）しているもの、又は拡大敷地を所有（登記済）している者から、直系卑属である申請者に相続等により承継されることが確実なものであること。
- (6) 敷地面積は、次により求めた面積以下とする。  
(予定建築物の延べ面積×1.1) / (形態制限で定められた容積率)
- (7) 周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

2 指定容積率が100%の地域における事業所の増改築

- (1) 増改築しようとする建築物は、100%の容積率が定められた地域に位置するもので、事業所として適法に存し使用されているものであること。
- (2) 当該事業用建築物の増改築は、形態制限の施行前から当該事業所で継続して事業を営む者が行うものであること。
- (3) 予定建築物は、形態制限の施行前から継続している事業の用に供するもので、かつ、次のいずれにも該当しないものであること。
  - ア 建築基準法別表第二（以下「別表第二」という。）(に) 項第3号（ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設）
  - イ 別表第二（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）
  - ウ 別表第二（ほ） 項第3号（カラオケボックスその他これに類するもの）
  - エ 別表第二（へ） 項第3号（劇場、映画館、演芸場若しくは又は観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令で定めるもの）
  - オ 別表第二（り） 項第2号（キャバレー、料理店その他これらに類するもの）
  - カ 別表第二（り） 項第3号（個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令で定めるもの）
  - キ 別表第二（わ） 項第5号（物品販売業を営む店舗又は飲食店）
  - ク 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6項第4号に規定する営業の用に供する建築物
- (4) 敷地は、現在敷地として使用している土地を全て含めたものであること。
- (5) 拡大敷地は、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が所有（登記済）しているものであること。

(6) 敷地面積は、概ね次のいずれかにより求めた面積とする。ただし、形態制限の施行時の敷地面積の2倍を上限とする。

ア (予定建築物の延べ面積) / (10/10)

イ (予定建築物の建築面積) / (建築基準法第53条第1項第6号の規定により定められた建ぺい率)

(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。

ア 相続等により承継されることが確実なものについて

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るものであること。

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

2 既存建築物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。）前から存する場合は、区域区分日前から建築物が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本等）。それ以外の場合にあっては、既存建築物が適法に存し使用されてきたことを示す図書（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）

3 形態制限の施行前から建築物が存していたことを示す図書（建物登記簿謄本）

4 拡大敷地の土地取得要件を証する図書（土地登記簿謄本及び字限図等）

5 戸籍謄本（始期付所有権移転仮登記を行う場合）

6 配置図及び各階平面図（現況及び計画）

7 容積率が100%の地域における事業所の増改築の基準を適用する場合にあっては、形態制限の施行前から継続している事業の用を示す図書（法人等登記簿謄本、事業概要等）

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



(8) 提案基準 11 (農業者用住宅等から一般住宅への用途変更)

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を一般住宅に用途変更をしようとする場合で、次の要件に該当するもの。

- (1) 適法に存し使用している住宅からの用途変更で、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅から、それ以外の住宅に用途変更をするとき。
  - イ 法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の規定により許可を受け建築された自己の居住の用に供する住宅から、許可を受けた者以外の住宅に用途変更するとき。
- (2) 当該住宅に通算して 10 年以上居住している、又はしていた者が、次のいずれかに該当する事由によりやむを得ず転居が必要となるため、他の者へ譲渡するものであること。
  - ア 世帯構成員が高齢、身体障害等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
  - イ 世帯構成員が転勤、転職、離職等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
  - ウ 世帯構成員の死亡により、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
  - エ 対象となる住宅の競売、差押え等が行われ、又は行われることが確実である場合
- (3) 申請者は、(2) により譲渡する者 (以下、「譲渡人」という。)、譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者、又は競売等により建築物を取得した者であること。
- (4) 用途変更とあわせて住宅の増改築をする場合は、増改築後の延べ面積 (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 ㎡以下であること。ただし、既存建築物の延べ面積が 280 ㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

- ア 「通算して 10 年以上居住している、又はしていた者」の確認方法について  
用途変更しようとする建築物を建築し、かつ、居住している、又はしていたことが住民票等で確認できるものであること。
- イ やむを得ず転居が必要と認められるものについて  
(2) エの競売、差押え等による場合については、処分制限の登記 (仮差押、差押) がなされており競売がなされたもの又は競売が取りやめにされ所有権移転が行われるもの、破産宣告前の保全処分登記がなされ、破産管財人が処分するもの等を対象とする。
- ウ 法第 29 条第 1 項の規定により許可を受け建築された建築物の用途変更について  
開発審査会に報告の上、法第 42 条第 1 項ただし書き許可を行うものとする。
- エ 居住年数が 10 年未満の場合の取り扱い  
10 年未満の居住であるが一般住宅への用途変更が真に事情やむを得ない場合 (競売等) は個別案件として取り扱うことが考えられる。
- 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
  - 2 譲渡人の転居先を示す位置図
  - 3 世帯構成が確認できる図書 (住民票) ((2) エの場合を除く)
  - 4 やむを得ず転居が必要となる事由を示す図書
  - (2) アに該当する場合)
    - ・身体障害等においては、その状況が確認できる図書 (医師の診断書、行政機関の証明)
  - (2) イに該当する場合)
    - ・勤務先が交付する証明書等
- (2) ウに該当する場合)
  - ・世帯構成員の死亡が確認できる図書 (除籍謄本等)

(2) エに該当する場合)

・競売、差押え等の状況が確認できる図書（登記事項証明書等）

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

(9) 提案基準 12 (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、本県の策定する「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、独立行政法人福祉医療機構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、その申請区域を管轄する市町の福祉施策及び都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長から承認を受けたものであること。

(10) 提案基準 13 (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町が設置し、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(介護老人保健施設を建築しようとする土地が存する市町が、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(平成9年法律第123号)第118条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当該市町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7条第22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) 当該建築物を建築しようとする土地の存する市町の福祉に関する施策及び周辺の土地利用に支障をきたさないものであり、市町がその旨認めたものであること。

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
- 2 市町の福祉に関する施策及び周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを認める市町長の意見書
- 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

(11) 提案基準 17 (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、地元市町が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旨の副申が市町長より得られるものであること。

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、地元市町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、阪神間都市計画区域においては20ha以上、その他の都市計画区域においては10ha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。）にあつては、宿泊施設が立地する開発事業の区域が5ha以上

イ 運動・レジャー施設の種類の種類

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%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以下であつて、2.5ha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つて、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

共同開発にあつては、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旨の副申が市町長より得られるものであること。

ア 運動・レジャー施設の種類

「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様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、ゴルフ練習場が併存する場合は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	1ha 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	1ha 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	1ha 以上	打ち放し	○	○	○	○		◎	◎	
	16. テニスコート	1ha 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	1ha 以上		○	○	○		○	○	◎	○

○：一般的季節、利用者 ◎：主たる利用者

(12) 提案基準 18 (社寺仏閣及び納骨堂)

市街化調整区域内の計画予定地周辺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 m<sup>2</sup>以下で、かつ、延べ面積が 2,000 m<sup>2</sup>以下であること。
- (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り、市町がその旨認めたものであること。

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
- 2 市街化調整区域内に過半の信者が存することを示す図書 (分布図、地区ごとの分布表等)
- 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 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

(13) 提案基準 20 (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、産業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（保健所を設置する市の区域にあっては、当該市の条例等により同様の手続き）を経たもの。
- (4) 当該処分場の立地について、都市計画並びに環境施策の観点から支障がないと市町長が認めたものであること。

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



(14) 提案基準 22 (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付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 m<sup>2</sup>以下とすること。

イ 平屋建てを原則とする。

ウ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できるよう、福祉のまちづくり条例の基準に準拠した施設整備に努めること。

エ 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

オ 生け垣、植樹帯等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。

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 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 m<sup>2</sup>以上、調剤室及び販売所兼待合所の合計 19.8 m<sup>2</sup>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、病院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 6m 以上とするが、既存道路が 6m 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 6m 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、6m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 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証される図書（薬剤師免許等）
- 7 病院に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

(15) 提案基準23（増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設）

市街化調整区域において、社会福祉法第2条に掲げる社会福祉事業（以下、「社会福祉事業」という。）の用に供する施設（以下、「社会福祉施設」という。）の増改築を行うため敷地の拡大が必要となる場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 改正都市計画法施行日（平成19年11月30日。以下、「改正法施行日」という。）前から適法に存し継続して社会福祉事業を行っているものであること。
- (2) 都市計画法第34条1号の規定に該当しない施設であること。
- (3) 当該社会福祉施設の増改築は、改正法施行日前から継続して行っている社会福祉事業に供する部分を拡張するために行うものであること。
- (4) 敷地は、現在敷地として使用している土地を全て含めたものであること。
- (5) 拡大敷地は、申請者（申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。）が所有（登記済）しているものであること。
- (6) 拡大後の敷地面積は、改正法施行日時点における敷地面積の1.5倍を超えないこと。ただし、申請者が将来の施設拡張のために改正法施行日前から所有（登記済）している土地を拡大敷地とする場合については、この限りではない。
- (7) 増改築後の延べ面積は、改正法施行日時点における延べ面積の1.5倍を超えないこと。ただし、社会福祉に関連する法令等に基づく施設基準の改正に伴い、改正後の基準に適合させるため必要最小限の範囲内において増改築を行うものとして社会福祉事業の許認可権者等が認めたものについては、この限りではない。
- (8) 敷地面積の20%以上を緑化すること。ただし、市町が緑化に関する条例等において同等以上の基準を定めている場合は、当該基準による。
- (9) 当該社会福祉施設の増改築に伴い許認可等が必要な場合は、申請者に対して当該許認可等がなされているか、又はなされることが確実であること。
- (10) 当該社会福祉施設の増改築計画について、その申請区域を管轄する市町の社会福祉に関する計画、施策等及び都市計画の観点から支障をきたさないものとして、当該市町長が認めたものであること。
- (11) 上記(7)ただし書き、(9)及び(10)に関する事項について、あらかじめ関係機関（福祉及び都市計画部局）と協議をしていること。

- ア 「適法に存し継続して社会福祉事業を行っているもの」について  
「適法に存し継続して社会福祉事業を行っているもの」とは、都市計画法は言うまでもなく、社会福祉事業に関連する法令等（以下、「社会福祉関連法令等」という。）についても適法に存し現在まで継続して事業を行っているものをいう。
- イ 社会福祉事業の許認可権者等について  
社会福祉事業の許認可権者等とは、当該社会福祉事業を実施するために社会福祉関連法令等に基づく許認可が必要な場合にあつては当該許認可権者、また、社会福祉関連法令等に基づく届出が必要な場合にあつては当該届出の相手方をいう。
- ウ 緑化について  
進入路付近の植樹帯は低木（高さ50cm程度）とし、その他の場所についても、修景や交通安全等に配慮した配置及び維持計画とすること。  
また、緑化を行う場合において、修景に大きく寄与する2m以上の高木を配置する場合は、敷地面積に対する緑化の割合について、高木が1本の場合は17%、2本以上の場合は15%に読み替えることができるものとする。  
なお、緑化の計画及び維持については、市町又はまちづくり団体等と緑化協定を締結し、良好な環境を維持すること。

エ 関係機関等との事前協議について

- ① 申請者は、当該提案基準に該当するものとして許可の申請にあたっては、あらかじめ、(11)の事項について関係機関等と協議しなければならない。
- ② 申請者は、当該協議結果として少なくとも下記の内容を記録し、その写しを許可申請書に添えなければならない。
  - ア) 申請者の住所、氏名及び連絡先
  - イ) 記録作成者の氏名及び連絡先
  - ウ) 対象施設の概要（施設名称、設置主体、設置場所）
  - エ) 協議の日時及び場所
  - オ) 協議機関等の相手方（担当者の氏名及び連絡先）
  - カ) 協議事項（(11)に関する事項）とその協議結果  
なお、協議記録の様式については任意とする。

オ 添付図書

- 1 理由書
- 2 土地利用計画図
- 3 2面以上の立面図（樹木の配置等を明示したもの）
- 4 緑化計画図（緑化求積図を含む。また、市町が定める緑化に関する条例等に基づき緑化する場合は、当該条例等の写しを添付すること。）
- 5 緑化協定書の写し
- 6 申請者が法人の場合、法人の登記事項証明書、定款又は約款等
- 7 社会福祉事業に係る許認可証等の写しその他改正法施行日前から適法に存し継続して社会福祉事業を行っていることを証する図書
- 8 関係機関等（社会福祉部局及び都市計画部局）との協議記録の写し
- 9 その他特別な事情がある場合はそれを証明するために必要な図書

(16) 提案基準 26 (複合用途の建築物の用途変更)

適法に存し使用している複合用途の建築物の一部を用途変更しようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの。

- (1) 用途変更と併せて増改築を伴わないものであること。
- (2) 用途変更しようとする建築物の部分が法第34 条第 1 号から第 9 号まで、第11 号又は第12号の規定に適合するものであること。
- (3) 用途変更前の敷地面積を超えないこと。
- (4) 川西市が策定する土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市土地利用計画等」という。）に適合するなど当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市長が認めたものであること。

令和 2 年 2 月 14 日 第 521 回開発審査会承認済  
基準改正年月日 令和 2 年 4 月 1 日

ア 各規定に関する延べ面積の規定の判断について

法第 34 条第 1 号から第 9 号まで、第 11 号又は第 12 号の規定のうち延べ面積の規定については、用途変更しようとする建築物の部分の床面積にエントランス、ロビー、E V、階段室、トイレ等共用で使用する部分の床面積を各用途の床面積に応じて按分した面積を加えたものを延べ面積として各規定への適合について判断する。

イ 市土地利用計画等との整合について

用途変更しようとする建築物の用途が市土地利用計画等と整合が図られるものとして市長が認めたものであること。

ウ 添付図書

- 1 理由書
- 2 既存の複合用途の建築物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、確認済証又は都市計画法に基づく許可通知書等）
- 3 法第 34 条第 1 号から第 9 号まで、第 11 号又は第 12 号の規定に適合することを証する図書
- 4 市土地利用計画等（未策定の場合は計画の案）の該当部の抜粋
- 5 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書