

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

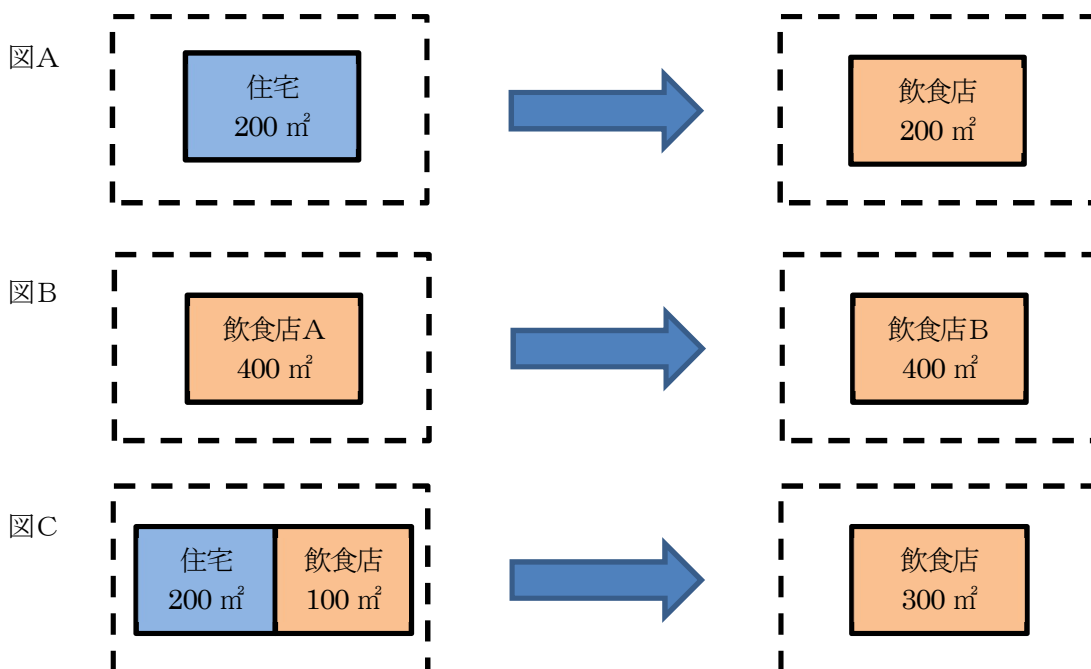
市長が黒川を中心としたまちづくり方針の目標を実現するために、地域の活性化の観点から必要であり、地元自治会等周辺住民に対して事業計画等が周知され、協議調整が行われた開発・建築行為による建築物であるとして、別に定める黒川を中心としたまちづくり方針の認定基準に沿って、「黒川を中心としたまちづくり方針に関する認定書」の交付を受けたもの。

### 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 $1/100 \sim 1/200$ ）
- 4 各階平面図（縮尺 $1/50 \sim 1/100$ ）
- 5 2面以上の立面図（縮尺 $1/50 \sim 1/100$ ）
- 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）