都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準
（兵庫県版）

令和８年４月

兵庫県まちづくり部建築指導課

－ 目　次 －

運用方針…… 1
1　許可基準の概要と適用範囲…… 1
2　開発（建築等）許可申請…… 3
3　開発審査会の事前協議…… 4
4　開発審査会の事前協議で個別特例承認されたものについて…… 5
5　添付図書…… 6

1　特例措置基準…… 7
特例措置基準２（大規模既存集落における住宅）…… 7
特例措置基準５（収用対象事業による立退き）…… 16
特例措置基準８（阪神間都市計画区域の市街化調整区域に存する既存住宅団地内の自己用住宅）…… 19
特例措置基準10（産業廃棄物の中間処理施設）…… 22
特例措置基準11（コンビニエンスストア）…… 24
特例措置基準13（土地所有要件（区域区分日前所有地の要件）を満たさない世帯分離のための住宅等）…… 28
特例措置基準14（一般住宅への用途の変更）…… 30

2　提案基準…… 33
提案基準２（調整区域に存する事業所の改善）…… 33
提案基準５（市町公営住宅等）…… 35
提案基準７（既存集落における自己用住宅）…… 36
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）…… 40
提案基準10（旧住造法未完了団地の都市計画法への切替え）…… 42
提案基準12（有料老人ホーム）…… 43
提案基準14（地域振興のための工場等）…… 44
提案基準15（大規模既存集落における工場等）…… 48
提案基準16（大規模な流通業務施設）…… 51
提案基準17（複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設）…… 53
提案基準18（社寺仏閣及び納骨堂）…… 55
提案基準20（産業廃棄物の最終処分場の管理施設）…… 56
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）…… 58
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）…… 60
提案基準24（既存事業所の敷地拡張：地域創生戦略に係る基準）…… 62
提案基準26（複合用途の建築物の用途の変更）…… 65
提案基準27（既存建築物の用途の変更：地域創生戦略に係る基準）…… 66

※ 特例措置基準：〔欠番〕４，９，12　〔掲載していない（運用しない）基準〕１,３,６,７
提案基準　：〔欠番〕３,11,19,21,25　〔掲載していない（運用しない）基準〕１，４，６，８，13

3　事務処理要領…… 70
兵庫県開発審査会説明図面作成要領…… 70

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
県条例　：都市計画法施行条例
県規則　：都市計画に関する手続等を定める規則
：法、令、規則、県条例、県規則
：都市計画法以外の法令
：許可基準、重要事項等

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。

一から十三まで　（略）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認める開発行為

（法第43条）

　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一から五まで　（略）

2　前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3　（略）

（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　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖（がけ）崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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。

イからニまで　（略）

ホ　当該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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

本県では、法第34条第14号の規定に基づき、同条第１号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとしており、審査会へ提案できる基準（提案基準）と審査会の議を経たものとして許可できる基準（特例措置基準）を定めている。

提案基準及び特例措置基準（以下「審査会基準」という。）は、県又は県内の事務処理市が開発許可権を統括する市街化調整区域内に適用されるものであり、これらに該当しない場合でも、真にやむを得ない事情が認められ、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は個別案件として取り扱うこととしている。

なお、審査会基準の中で、兵庫県が全部又はその一部を適用しない基準が存在する。これは、当該各基準を平成14年４月１日に施行した都市計画法施行条例による許可に係る基準（以下「条例基準」という。）として運用しているためである。（条例基準の詳細については、「都市計画法第34条第12号に係る許可基準」による。）

（１）特例措置基準

本基準に該当するものは、法第34条第14号に該当する案件として、県民局長又は県民センター長（以下「県民局長等」という。）があらかじめ開発審査会の議を経たものとみなして許可処分した後、開発審査会に報告するものとする。

特例措置基準２　大規模既存集落における住宅
特例措置基準５　収用対象事業による立退き
特例措置基準８　阪神間都市計画区域の市街化調整区域に存する既存住宅団地内の自己用住宅
(平成15年７月31日運用開始)
特例措置基準10　産業廃棄物の中間処理施設
(平成22年４月13日運用開始)
特例措置基準11　コンビニエンスストア（令和２年４月１日運用開始）
特例措置基準13　土地所有要件（区域区分日前所有地の要件）を満たさない世帯分離のための住宅等（令和５年４月１日運用開始）
特例措置基準14　一般住宅への用途の変更（令和８年４月１日運用開始）

特例措置基準１、特例措置基準３、特例措置基準６及び特例措置基準７は、事務処理市にのみ適用される基準であり、兵庫県が開発許可権を統括する市街化調整区域内においては適用しない。なお、兵庫県では特例措置基準５については、一部を条例基準として定めているため、本紙には兵庫県が特例措置基準として運用する部分のみを掲載している。

（２）提案基準

本基準に該当するものは、法第34条第14号に該当する案件として、開発審査会に付議できる基準である。本基準に該当する計画について県民局長等は、許可申請の提出を受け、開発審査会に付議し、その同意を得た上で許可する。

提案基準２　調整区域に存する事業所の改善
提案基準５　市町公営住宅等
提案基準７　既存集落における自己用住宅
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
提案基準10　旧住造法未完了団地の都市計画法への切替え
提案基準12　有料老人ホーム
提案基準14　地域振興のための工場等

提案基準15　大規模既存集落における工場等
提案基準16　大規模な流通業務施設
提案基準17　複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設
提案基準18　社寺仏閣及び納骨堂
提案基準20　産業廃棄物の最終処分場の管理施設
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
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
提案基準24　既存事業所の敷地拡張：地域創生戦略に係る基準
提案基準26　複合用途の建築物の用途変更
提案基準27　既存建築物の用途の変更：地域創生戦略に係る基準

提案基準１、提案基準４、提案基準６、提案基準８及び提案基準13は、事務処理市にのみ適用する基準であり、兵庫県が開発許可権を統括する市街化調整区域内においては適用しない。

また、提案基準３、提案基準11、提案基準19、提案基準21及び提案基準25は欠番となっている。

なお、兵庫県では、提案基準２、提案基準７及び提案基準９については、一部を条例基準として定めているため、本紙には兵庫県が提案基準として運用する部分のみを掲載している。

（３）個別案件

審査会基準に該当しないもので、本号の趣旨に該当し、真に事情やむを得ない場合のみ個別案件として開発審査会に事前協議できる。知事は、開発審査会に事前協議を行い、了承を得たものについて許可申請の提出を受け、改めて開発審査会に付議し、その同意を得た上で許可する（開発審査会での事前協議の結果了承を得たもののうち、開発審査会での実質的な審議が不要と認められたものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとみなして許可処分した後、開発審査会に報告する。）。

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

市街化調整区域内において、法第29条第１項の開発許可を申請する場合は、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が、法第43条第１項の建築許可を申請する場合においては、令第36条第１項第１号及び第２号が適用されることとなる。

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、建築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、建築許可の目的が用途の変更である場合においては、法第33条第１項第７号に相当する令第36条第１項第１号ロの適用が除外されているが、これは単なる建築物の用途の変更では土地の造成行為等が想定されないとの考えに基づくものである。したがって、用途の変更に伴い新たな造成行為が発生するなど、その前提に変更が生じる場合は、宅地の安全性の確保について一定の配慮が求められることになるため注意が必要である。

第２号は、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）において、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する用途の建築物等について許可し得ることとしている。これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合した建築物等の建築が行われるのであれ

ば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから、許可できることとされたものである。

また、建築許可を申請する土地は、許可後に建築物を建築することが目的の土地であるため、建築基準法第43条に規定する接道義務の趣旨から、現況で道路に接道していない場合は許可できない。

（２）立地基準

審査会基準は法第34条第14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14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号ホが適用される。

法第34条第12号に係る許可においては、県条例第９条の規定により、同条例別表第３が適用されるもののほか、別表第２が適用されるものについても、用途の変更の場合を含め、令第29条の９の規定がおおむね適用される。

法第34条第14号には災害の防止その他の事情に考慮することについて法文上直接的な規定はないが、第14号に基づく許可が第１号から第13号までのいずれにも該当しない開発行為等について開発審査会の議を経て許可されるものであることを考慮すると、災害対策等について一定の配慮を行うことは当然に必要と考えられる。なお、このことについては、開発許可制度運用指針において、法第34条第14号及び令第36条第１項第３号ホの規定については、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域を除き運用を行うことが望ましい旨記載されていることからも明らかである。

したがって、法第34条第14号に係る許可については、第12号の基準にならうこととし、やむを得ず災害の発生のおそれのある土地の区域を含むこととなる場合は、建築計画上の配慮など、その対策等について示すこととなる。

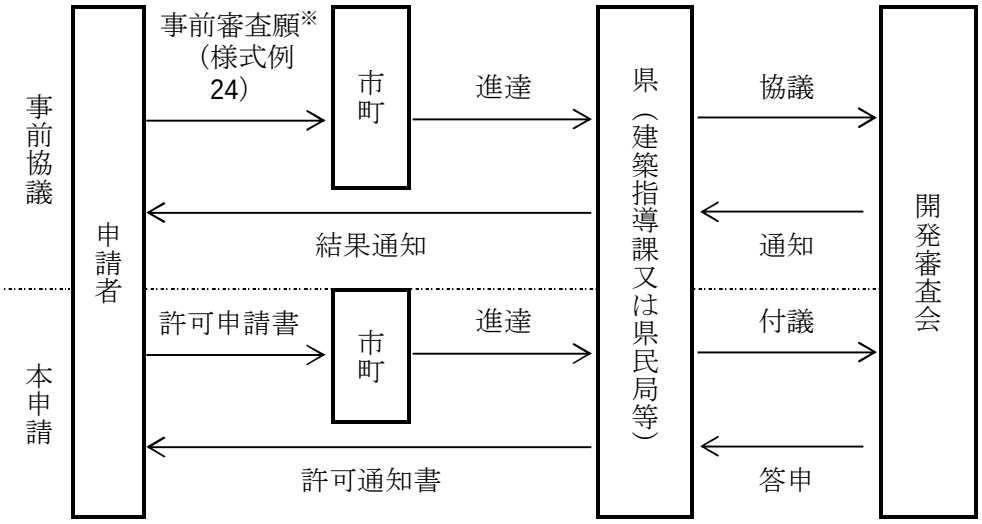
３　開発審査会の事前協議

開発（建築等）許可申請（法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホに該当するものに限る。）は、原則、開発審査会の事前協議を行い了承を得るものとするが、次表に掲げる基準に該当するものについては、この限りでない。

表．事前協議の要否について

該当基準等	事前協議
特例措置基準	不要
提案基準	省略可
個別案件	原則必要（別表第１に該当する場合は省略可）

（参考：法第34条第14号又は令第36条第１項第３号ホ該当施設の手続フロー）

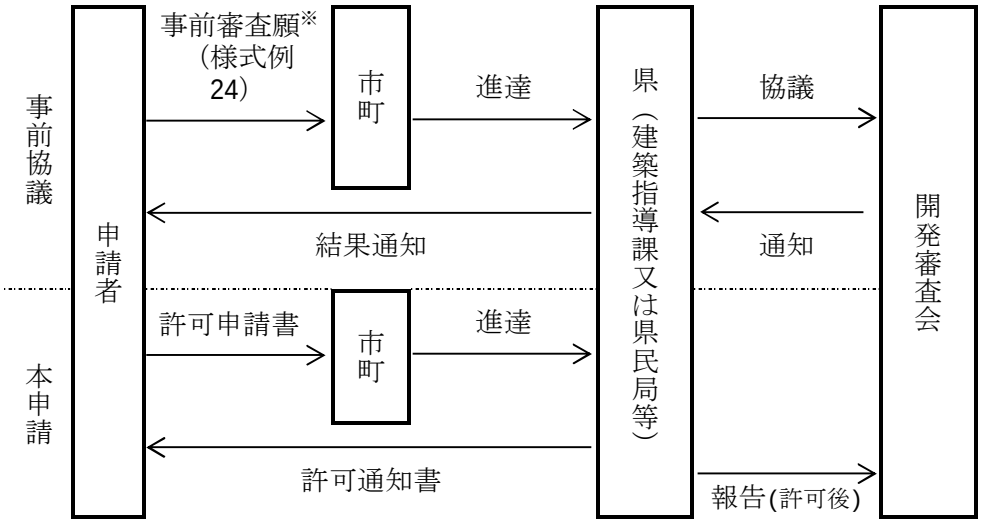


※事前審査願とは、開発審査会へ事前協議をする場合に本申請の前に提出するもの

４　開発審査会の事前協議で個別特例承認されたものについて

開発審査会での事前協議の結果了承を得たもののうち、開発審査会での実質的な審議が不要と認められたものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとみなして許可処分した後、開発審査会に報告する。

（参考：開発審査会(事前協議)で実質的な審議が不要と認められたもの）



※事前審査願とは、開発審査会へ事前協議をする場合に本申請の前に提出するもの

別表第１（開発審査会への事前協議を省略できるもの）

県条例別表第２及び県条例別表第３に係る戸建ての住宅（一戸建専用住宅）の審査基準の一部を満たさないもので、当該基準を準用する法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第１項第３号ホ該当の個別案件として取り扱うもののうち、次の(1)から(4)のいずれかに該当する案件であって、土地利用計画との整合が図られ、周辺の土地利用に支障を来さないもので、かつ、新たな都市基盤施設の整備を必要としないものについては事前協議を省略することができるものとする。

(1) 申請地が区域区分日前所有地の要件を満たさない世帯分離のための住宅等で、過去に農地の作業性の観点から親族以外の者と区域区分日前所有地を交換した、収用事業により代替地となったなど、現所有地が区域区分日前所有地でなくなった場合で、その交換の規模・経緯等が妥当である場合

(2) 単身者用住宅等の一般的な世帯分離とみなされない住宅で、次の全ての要件を満たすもの

ア　申請者は、独立で生計を立てている者であり、永続的に当該住宅で居住を継続する意思があること。

イ　申請者は、建築物を建築しようとする土地（建築予定地）周辺の市街化調整区域内に継続して 10 年かつ通算 20 年以上居住していること。

(3) 譲渡のために一般住宅に用途を変更する 10 年以上の居住要件を満たさない住宅で次のいずれかに該当するもの

ア　当該住宅に居住した後に、真にやむを得ない事情により他所に転居する必要が生じた場合

イ　空家等対策計画等により市町において活用をすべきと位置付けられた空き家である場合

(4) 自己の業務の用に供する法第 34 条第１号後段に該当する日用生活に必要な物品の販売店等（以下「１号該当の店舗等」という。）の用途を兼ねる一戸建ての住宅で次の全ての要件を満たすもの

ア　１号該当の店舗等は当該住宅に居住する世帯員の業務の用に供するものであること。

イ　１号該当の店舗等を含む延べ面積（自動車車庫及び物置に供される部分の面積を除く。）が 280 ㎡以下で、延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、当該店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡以下であること。

なお、延べ面積から除く部分の面積は、自動車車庫で普通自動車２台分以下、物置で 30 ㎡以下とすること。

ウ　１号該当の店舗等の部分と住宅の部分は建築物内部で往来できる構造であること。

５　添付図書

適用しようとする審査会基準に掲げる図書のほか、開発許可の申請の場合は規則第16条第１項に規定する「開発行為許可申請書」に法第30条第２項に規定する書面及び図書並びに県規則第４条各号に掲げる図書を、建築許可の申請の場合は規則第34条第１項に規定する「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許可申請書」（建築許可申請書）に、規則第34条第２項に規定する図書及び県規則第８条の２第１項各号に掲げる図書を添付することとなる。

なお、本紙では、各基準において特に記載のない限り、県規則第４条第９号又は第８条の２第７号に掲げる「知事が必要と認める図書」についてのみ掲載している。

また、開発審査会での審議が必要な許可申請（事前協議時の事前審査願を含む。）については、開発区域周辺の状況等を踏まえた審議を行うため、通常の許可申請の添付図書に加え、補足説明図等の作成及び提出が必要となる。これらの資料についても、開発審査会の審議に直接関わり、また、審査を必要とするものであるため、県規則第４条第９号又は第８条の２第７号に掲げる「知事が必要と認める図書」に位置付けられる。

開発審査会において使用する説明用図面の作成要領等の詳細は、本紙巻末に掲げる「兵庫県開発審査会説明図面作成要領」に示す。

１　特例措置基準

特例措置基準２（大規模既存集落における住宅）

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落において自己の居住の用に供する一戸建専用住宅（単身者用の住宅を除く。）を建築する場合で、次の ［Ⅰ共通要件］の全ての要件及び［Ⅱ区分要件］１又は２のいずれかの区分に応じその全ての 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、知事が開発審査会の意見を聴いて指定した大規模既存集落（以下「指定集落」という。）内にあること。

（２）建築予定地は、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 以上の建築物の敷地が 50ｍ以内の間隔で連たんしている範囲にあること。

（３）建築予定地は、必要な公共施設が整備された区域内にあること。

（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 ㎡以下で、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でないこと。

［Ⅱ区分要件］

１ 指定集落内に住む者の住宅

（１）申請者は、原則として、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（土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第３条各号の一に規定する収用対象事業 に係る者にあっては当該収用により移転した日）から当該指定集落に継続して居住している者であること。

（２）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たに建築することがやむを得ないと認められるものであること。

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（最低居住面積水準未満）、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があるとき。

ウ　疾病、公害により他所への転居がやむを得ないとき。

（３）建築予定地は、申請者が所有（登記済）している、又は相続等により承継することが確実なものであること。

２ 指定集落内の世帯分離のための住宅（分家住宅）

（１）申請者は、原則として区域区分日前（土地収用法第３条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあっては当該収用により移転した日）から当該指定集落に継続して存する世帯（以下「指定集落居住世帯」という。）の世帯構成員（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族に該当する者に限る。）として同居している者又は同居していた者（現在も当該指定集落又はその周辺に居住している者に限る。）であること。

（２）建築予定地は、当該指定集落居住世帯の世帯構成員から、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、又は相続等により承継されることが確実なものであるもの

昭和62年11月10日　第181回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和62年12月１日
平成２年３月13日　第208回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成２年４月１日（提案基準より移行）
平成12年３月31日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成13年９月11日　第338回開発審査会承認済

基準改正年月日　平成13年９月11日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
令和８年３月12日　第574回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

［共通事項］

ア　指定集落内について

指定集落内か否かについては、県民局等又は開発許可権を移譲された市保管の「指定集落図」で判断する。この場合申請地が指定集落区域界の外にある場合にあっても、区域界内の建築物を含んでⅠ（２）の要件を満足すれば指定集落内にあるものとみなす。

イ　連たんについて

Ⅰ（２）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。

ウ　収用対象事業について

Ⅱ１（１）及びⅡ２（１）の「土地収用法第３条各号の一に規定する収用対象事業に係る者」には地域改善事業あるいは収用対象事業に準ずる事業により大規模既存集落に既に居住している者も含む。

エ　夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

オ　敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

また、「建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

カ　住宅の延べ面積について

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

キ　居住要件について

指定集落居住者及び指定集落居住世帯には、指定集落内に限らず指定集落が存する小学校区の市街化調整区域内に存するものを含む。

Ⅱ２（１）の「その周辺」とは、当該指定集落の存する小学校区の市街化調整区域内をいう。

なお、その確認方法は、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、５年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、居住要件の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、居住要件について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証（在職証明も必要））
③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む。)、公共料金通知書）
④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
⑤ その他（上記①から④まで以外で、居住要件の適合性を客観的に証明できる書類）

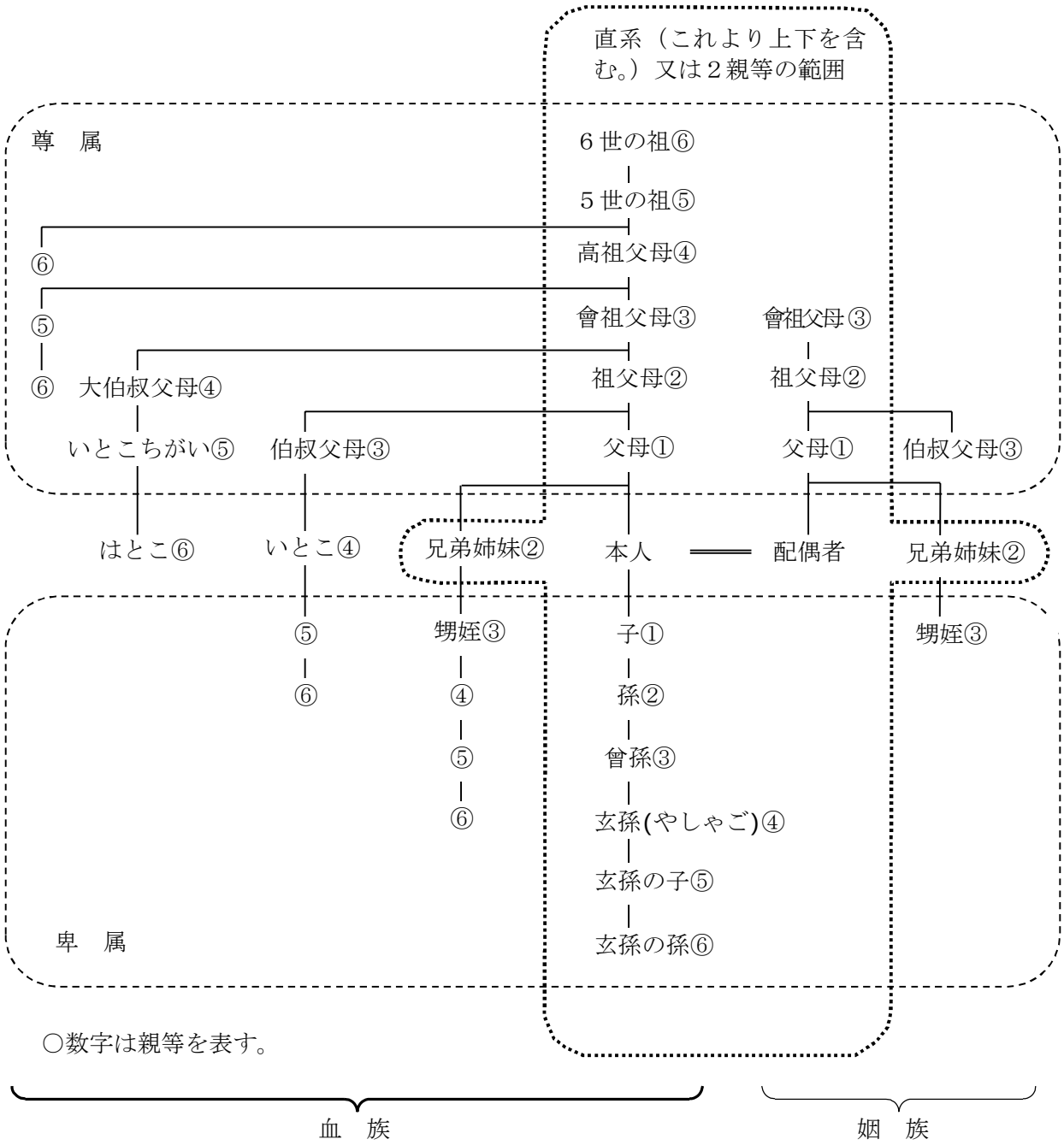
ク　相続等により承継されたものについて
　相続、贈与、売買又は交換により申請地を取得（登記済）した（地位を承継した）もののことをいう。
ケ　相続等により承継されることが確実なものについて
　死因贈与契約の公正証書が作成されており、申請地を相続等により承継することが確実なもののことをいう。
コ　既存住宅の敷地拡大について
　法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も、拡大後の敷地について本基準を満たせば、許可対象となり得る。

［指定集落内に住む者の住宅］
ア　継続居住について
　Ⅱ１（１）の「継続して居住している者」は、学業期間のみ大規模既存集落外に居住していた者も含む。
イ　狭小過密について
　狭小過密とは、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第１項に基づく兵庫県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準未満であることをいう。（参考４）
ウ　老朽化について
　老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満たさない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限り適用する。
エ　知事が必要と認める図書
(ｱ) 理由書
(ｲ) 大規模既存集落内であることを示す図書
(ｳ) 建築物の連たん状況等を示す図書（建築物の連たん状況、敷地間隔等を示すこと。）
(ｴ) 戸籍全部事項証明書（相続、贈与等の場合）
(ｵ) 指定集落の居住者であることを証する図書（住民票等）
(ｶ) 現住宅の改善理由（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）
(ｷ) 配置図
(ｸ) 立面図
(ｹ) 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

［指定集落内の世帯分離のための住宅(分家住宅)］
ア　分家住宅の意味について
　分家住宅とは、その世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅であり、通常、子若しくは兄弟等が結婚又は子の出産により世帯分離する場合に必要となる住宅をいう。したがって、単に本家の子であることだけでは、一般的に分家住宅に必要性は認められないため、本基準には該当しない。
　なお、子が分家することにより、本家に居住する子が全くいなくなる場合でも、本基準は適用可能とする。
イ　分家住宅対象世帯について
　本基準に該当する世帯は、従来から市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯であり、必ずしも農家に限らない。
ウ　知事が必要と認める図書
(ｱ) 理由書
(ｲ) 大規模既存集落内であることを示す図書
(ｳ) 建築物の連たん状況等示す図書（建築物の連たん状況、敷地間隔等を示すこと。）
(ｴ) 世帯分離（分家）する者と元世帯（本家）との関係を示す図書（戸籍全部事項証明書）
(ｵ) 指定集落居住世帯の構成員として同居していたことを証する図書（住民票）
(ｶ) 配置図
(ｷ) 立面図
(ｸ) 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１）

【親族の範囲】



【用語の解説】

・尊属：親等上の父母と同列かそれより上位の系統に位置する者。父母、祖父母、伯叔父母等
・卑属：親等上の子と同列かそれより下位の系統に位置する者。子、孫、甥姪等
・直系：父祖から子孫への親子の関係でつながる系統
・親族：６親等以内の血族、配偶者及び３親等以内の姻族

＜注＞　それぞれの配偶者の親等は同じである（例：３親等の配偶者は３親等である。）。
縁組による養子は、縁組みの日から養親の子として取り扱う。
（この場合は、実親とその血族との親族関係は継続する。ただし、実親とその血族との親族関係が終了する養子縁組（「特別養子」という。）の場合を除く。）

（参考２）公正証書作成の手続

１回目　必要書類を用意し、公証役場に出向く。
主な必要書類（詳細については公証役場に問い合わせる。）
ア　贈与者と受贈者との続柄が分かる戸籍謄本
イ　贈与者の印鑑登録証明書
ウ　受贈者の印鑑登録証明書
エ　土地の登記事項証明書
オ　固定資産評価証明書
カ　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、受贈者双方が必要書類等を用意して公証役場に出向き、公正証書の正本及び謄本を受け取ることができる。
主な必要書類（詳細については公証役場に問い合わせる。）
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）
手数料（１億円以下の場合）　※50万円以下　3,000円

（目的の価額）	（手数料）
100万円以下	5,000円
100万円を超え200万円以下	7,000円
200万円を超え500万円以下	13,000円
500万円を超え1,000万円以下	20,000円
1,000万円を超え3,000万円以下	26,000円
3,000万円を超え5,000万円以下	33,000円
5,000万円を超え１億円以下	49,000円

兵庫県内の公証役場の所在地・電話番号一覧表

公証役場	所　在　地	電話番号
神　　戸	神戸市中央区明石町44番地　神戸御幸ビル５階	078-391-1180
姫 路 東	姫路市北条宮の町385番地　永井ビル３階	079-223-0526
姫 路 西	姫路市北条口２丁目18番地　宮本ビル２階	079-222-1054
阪　　神	尼崎市南塚口町２丁目１番２　塚口さんさんタウン２番館２階	06-4961-6671
明　　石	明石市大明石町１丁目７番４号　白菊グランドビル３階	078-912-1499
伊　　丹	伊丹市伊丹１丁目６番２号　丹兵ビル２階	072-772-4646
加 古 川	加古川市加古川町北在家2006　永田ビル２階	079-421-5282
龍　　野	たつの市龍野町富永300－13　中岡ビル２階	079-162-1393
洲　　本	洲本市本町２丁目３番13号　富本ビル３階	0799-24-3454
豊　　岡	豊岡市寿町２－20　寿センタービル203号	0796-22-0796

※　添付している下記の公正証書の例文では、第３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

令和〇〇年第〇〇号

死因贈与契約公正証書

本職は、当事者の嘱託により、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　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（昭和〇〇年一〇月三〇日生）」

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　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（昭和〇〇年一〇月三〇日生）

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、平成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

丁藤太郎　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

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

大規模既存集落（指定集落）一覧

市町名	集落名	大規模既存集落に存する集落
三木市	東這田	東這田、西這田、花尻、石野
小野市	下来住	下来住
	粟　生	粟生
西脇市	比延町	比延町、鹿野町
加東市	河　高	河高
たつの市	中垣内	揖西町中垣内、清水新
	横　内	神岡町横内、上横内、西鳥井
たつの市 （御津町）	室　津	室津
たつの市 （揖保川町）	新在家	新在家、正條
たつの市 （新宮町）	越　部	井野原、段之上、中野庄、仙正、下野田、船渡、佐野、觜崎
相生市	八　洞	若狭野町八洞、上松、野々、福井、若狭野

（参考３）　狭小過密基準

○兵庫県住生活基本計画（令和４年３月）〔住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月）〕における最低居住面積水準

別紙４　最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者　25 ㎡

(2) ２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。

３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別紙１ 住宅性能水準（抜粋）

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

(1) 居住室の構成等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

（以下略）

（参考４）事由を証するために必要な書面等

書面等 / 区　分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地又は建物（家屋）の登記事項証明書	
世帯分離	○	○	－	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	－	○	登記事項証明書は、建物（家屋）のもの
借家	○	○	－	－	契約書の写し
立退き	○	○	－	○	立退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	－	○	被災（罹災）証明書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

特例措置基準５（収用対象事業による立退き）

土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）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、次の全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可とする。

ア　事前に申請者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、市街化区域内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) 災害の発生のおそれがないこと。

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) 災害の発生のおそれがないこと。

（４）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来さないものであり、市町長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 ㎡以下又は建替え前の延べ面積の 1.1 倍を超えないこと。

また、敷地面積が 500 ㎡以下又は建替え前の敷地面積の 1.1 倍を超えないこととし、建築計画に対して過大な規模でないこと。

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でないこと。

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、その残置部分を基準とする敷地面積の枠外として取り扱うものとする。

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は、全面的に1.5倍の枠外とするのではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として枠外とする取扱いを行うものとする。

昭和58年１月18日　第125回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和58年４月１日
平成２年３月13日　第208回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成２年４月１日（一部提案基準より移行）
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成12年12月12日　第330回開発審査会承認済

基準改正年月日　平成12年12月12日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
令和８年３月12日　第574回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　起業者と開発（建築）許可権者の事務連携について

起業者と開発（建築）許可権者との事前協議が円滑に行われるよう、年度当初等に事前協議を要することを相互に確認するよう努めるものとする。

イ　収用対象事業について

建築物及び土地が収用されることが明確であり、申請書に収用証明書が添付されるとともに、当該収用の内容（収用する土地、補償する建物、補償工法）について、起業者が開発（建築）許可権者に文書で報告するものを対象とする。

ウ　移転先の土地について

収用対象事業による移転先の土地を起業地の周辺に見出せず、かつ、移転先の土地が次のいずれかに該当する場合は、他所（隣接市町の区域を含む。）への移転も本基準に該当するものとして取り扱う。

(ｱ) 現居住地と同一生活圏の範囲にある場合

※ 同一生活圏：申請者の現住居を中心とした生活圏で、通学圏域、商業圏域等から一体とみなされる圏域

(ｲ) その他合理的事情がある場合

道路及び交通手段の発達等により生活圏域が広がり、同一市町又は隣接市町の区域への移転についても居住地等とほぼ同一の圏域とみなすことができる場合があること等から、次の①から④までのいずれかに該当する場合などの合理的な事情を有するもの

① 移転先の土地に地縁性がある場合
② 申請者にとって同一生活圏とみなされる同じ都市計画区域内の市町への移転の場合
③ 移転先の土地に現在の工場の関連工場がある場合
④ 移転先の土地が現在の工場で使用する原材料の産地である場合

エ　借地上の建築物・借家の収用移転について

本基準は、原則、申請者自らが収用される土地及び建築物を所有している場合に限られているが、借地上の建築物・借家が収用されたことに伴う移転のために、その建築物を使用している者が申請を行う場合で、次の要件を満たすものは本基準に該当するものとして取り扱う。

(ｱ) 現に建築物を使用している者が申請者となり、建築物を使用していない土地所有者及び建築物所有者が収用移転を行わないこと。

(ｲ) 収用される建築物及び土地の所有者の要件が下表のいずれかを満たすもの

申請者の属性		収用される建築物の所有者の要件	収用される土地の所有者の要件
借地上の建築物の所有者	個　人	（申請者）	申請者の２親等以内の親族
	法　人	（申請者）	申請者である法人の役員
借　家　人	個　人	申請者の２親等以内の親族	申請者又は申請者の２親等以内の親族
	法　人	申請者である法人の役員	申請者である法人又は同法人の役員

(ｳ) 申請者の所有している土地又は代替地として取得することが確実な土地に、申請者自らが建築物を建築すること。ただし、従前と同様の借地・借家関係を継続する場合も本基準に該当するものとして取り扱う。

オ　夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

カ　住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部

分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。
なお、延べ面積は、原則として 280 ㎡以下とするが、建替え前の延べ面積の 1.1 倍が 280 ㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

キ　住宅の敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 ㎡）から除くことができる。
また、「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする（住宅以外も同じ。）。
なお、敷地面積は、原則として 500 ㎡以下とするが、建替え前の敷地面積の 1.1 倍が 500 ㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

ク　福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図ることを目的とするものであり、他の用途等に使用されないことが確認できるものであること。

ケ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書
(ｲ) 収用証明書
(ｳ) 配置図（収用対象建築物及び予定建築物）
(ｴ) 平面図（収用対象建築物）
(ｵ) 立面図
(ｶ) 収用移転前後の面積表（敷地面積及び延べ面積）
(ｷ) 収用される土地及び建物の登記事項証明書
(ｸ) 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来さないものであることを認める市町長の意見書
(ｹ) 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
(ｺ) 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

特例措置基準８(阪神間都市計画区域の市街化調整区域に存する既存住宅団地内の自己用住宅)

平成15年７月31日運用開始

阪神間都市計画区域の変更（平成 10 年７月 31 日兵庫県告示第 1118 号）並びに阪神間都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更（平成 10 年７月 31 日兵庫県告示第 1130 号）(以下「阪神間都市計画区域等の変更」という。）により、新たに市街化調整区域とされた川辺郡猪名川町（以下「猪名川町」という。）の北部の区域に存する既存住宅団地内における自己の居住の用に供する住宅で次の全ての要件に該当するもの(法第 43 条第１項の規定により許可するものに限る。）

（１）敷地

ア　敷地の位置は、阪神間都市計画区域等の変更に係る法第 16 条第１項による公聴会の開催日（平成９年11月11日）までに工事が完了した既存住宅団地のうち、知事が開発審査会の同意を得て平成 15 年７月 30 日までに承認したもの（以下「承認済団地」という。）の区域内であること。

イ　敷地面積の規模は、おおむね 150 ㎡以上（承認済団地が笹尾加門田の場合にあっては、200 ㎡以上）であること。

ウ　区画を分割又は統合するなど、敷地境界線の変更を行わないものであること。ただし、知事が承認した場合においては、この限りでない。

（２）建築物

ア　建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であって、専用住宅又は建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の３に規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（同条第４号、第５号及び第７号に係るものを除く。）であること。

イ　建築物の構造は、次に掲げる基準に適合するものであること。

(ｱ) 容積率は、80％以下（承認済団地が旭ヶ丘住宅地、川向住宅団地、尾花住宅団地、うぐいす台住宅団地又は猪名川グリーンランド住宅団地（イにおいて「旭ヶ丘住宅地等」という。）の場合にあっては、100％以下）であること。

(ｲ) 建蔽率は、50％以下（旭ヶ丘住宅地等にあっては、60％以下）であること。

(ｳ) 建築物の高さは、10m以下であること。

(ｴ) 地階を除く階数は、２以下であること。

ウ　建築物の汚水の排水設備は、公共下水道に接続する場合を除き、合併処理浄化槽に接続されていること。

（３）協定

建築物を新築するために許可を申請する場合は、申請者と町長において、「阪神間都市計画区域の市街化調整区域に存する既存住宅団地の自己用住宅建築行為取扱要綱」（平成15年猪名川町要綱第33号）第６条の協定が締結されていること。

平成14年12月13日　第352回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成15年７月31日
令和７年11月27日　第571回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日
令和８年３月12日　第574回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　区画の変更について

区画は、平成 15 年７月 30 日までに知事が承認した承認済団地における区画（区画間の境界移動、２区画を１区画にする統合などの区画の変更であって、知事が支障ないと認めて別にその変更の承認をした場合においては、当該承認に係る区画）とする。

イ　協定の締結について

申請者と町長において阪神間都市計画区域の市街化調整区域に存する既存住宅団地の自己用住宅建築行為取扱要綱第６条の協定が締結されていることを、当該協定書面（以下「協定書」という。）の写しが許可申請書に添付されていることをもって確認する。

なお、建築物を新築する場合であっても、以下のいずれかに該当するときはこの要綱は適用されない。したがって、許可申請においては、協定書の写しの添付は不要となる。

(ｱ) 建築物が適法に存していた敷地での新築

(ｲ) 建築物が適法に存している敷地での建替え

ウ　建築物の構造の基準について

新築工事が完了した後の増改築により、（２）イの(ｱ)から(ｴ)までに掲げる基準に適合しないこととなる場合も建築物の用途の変更を伴う増改築となり、法第 43 条の規定が適用される。

エ　許可条件について

許可に当たっては、許可条件として、当該承認済団地の形態制限（容積率、建蔽率の上限値等）を付すこと。

オ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書

(ｲ) 協定書の写し（要件「（３）協定」が適用される場合に限る。）

(ｳ) 配置図

(ｴ) 立面図

(ｵ) 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

承認済団地一覧（令和８年４月１日時点）

番号	団　地			基　準※2		
	名　称	面積(㎡)	区画数※1	敷地面積	容積率	建蔽率
1	杉生永正庵Ｂ	1,451.32	5 (6)	おおむね 150 ㎡以上	80％以下	50％以下
2	島柿瀬	1,117.40	5 (6)			
3	島川面	2,628.05	10 (11)			
4	清水八ノ坪	4,109.11	17 (19)			
5	笹尾加門田	1,430.05	5 (5)	200 ㎡以上		
6	清水馬場	1,032.63	5 (6)	おおむね 150 ㎡以上		
7	旭ヶ丘住宅地	245,251.17	485 (488)		100％以下	60％以下
8	川向住宅団地	4,798.86	19 (19)			
9	尾花住宅団地	6,475.05	28 (28)			
10	うぐいす台住宅団地	10,734.51	53 (53)			
11	猪名川グリーンランド住宅団地	20,275.51	91 (91)			

※1 区画数欄中の括弧書は各団地承認時の区画数を示す。

※2 建築物は、高さ 10m以下、階数２以下（地階を除く。）とする。

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条ただし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」を破砕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㎡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㎞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、市町長が認めた場合は、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　破砕施設等について

破砕施設等とは、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砕施設をいう。

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

(ｱ) 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

(ｱ) 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、当該市町の都市計画及び環境施策の観点から支障のない旨の市町長の意見書

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

特例措置基準 11（コンビニエンスストア）

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、次の全て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

当該建築物を建築しようとする土地（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　県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」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、当該地区計画の区域との境界から500m以内の区域）（以下「市街化区域隣接区域」という。）を除く。）

(ｲ) 市町土地利用計画等において法第34条第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)までのいずれかの集落の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以内で、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の区域

(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以内で、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の区域

(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以内で、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の区域

（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　敷地面積の規模は、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) 市町長の申出を受け、知事が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、景観及び附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（昭和60年兵庫県条例第17号）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こと。

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（平成４年兵庫県条例第37号）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、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）
令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　建築予定地の範囲について

建築予定地（申請地）は、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地とする。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、市町長（集落区域の指定がまちづくり団体土地利用計画による場合は当該まちづくり団体）が土地利用上支障がないと認めたものに限り申請地として取り扱う。

なお、市街化区域隣接区域となる市街化区域及び地区計画の区域との境界から500m以内の区域とは、対象道路に沿った距離で500m以内の区域を指す。

イ　市町長の申出を受け、知事が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

市町名	道路の名称	道路の位置	指定年月日
稲美町	県道　大久保稲美加古川線	図面指定	平成25年３月15日
	県道　平荘大久保線		
	県道　志染土山線		

※　指定図面は、市町、当該市町を所管する土木事務所及び建築指導課に配置

※　立地可能な箇所は、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）に接する土地

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（50㎝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、市町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) 自動車の通行の用に供する出入口は次に掲げる道路等の部分などには設置しないこと。

① 交差点、横断歩道及び自転車横断帯の部分

② 交差点、横断歩道及び自転車横断帯の側端及びこれらの停止線並びに曲り角から５m以内の部分

③ バス停留所及び路面電車の停留場の部分（停留所等を表示する標柱等のみが設置されている場合はその位置）から10m以内の部分
④ 地下道、地下鉄の出入口及び横断歩道橋の昇降口から５m以内の部分
⑤ 橋の部分
⑥ トンネルの前後50m以内の部分
⑦ 交通信号機及び道路照明灯の移転を必要とする箇所
⑧ その他踏切、安全地帯の部分やそれらの周辺の部分など、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とする。
① 出入口を照らす照明を敷地内に設けること。
② 道路側溝の蓋板については、自動車の出入口では25ｔ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/㎡以上とする。
③ 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。
④ 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。
⑤ 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
４ｔ以下	６m以下	５m以下
6.5ｔ以下	８m以下	６m以下
車長12mまで6.5ｔ以上	10m以下	７m以下

カ　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。

キ　建築予定地（申請地）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、申請地の周囲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。

ク　その他

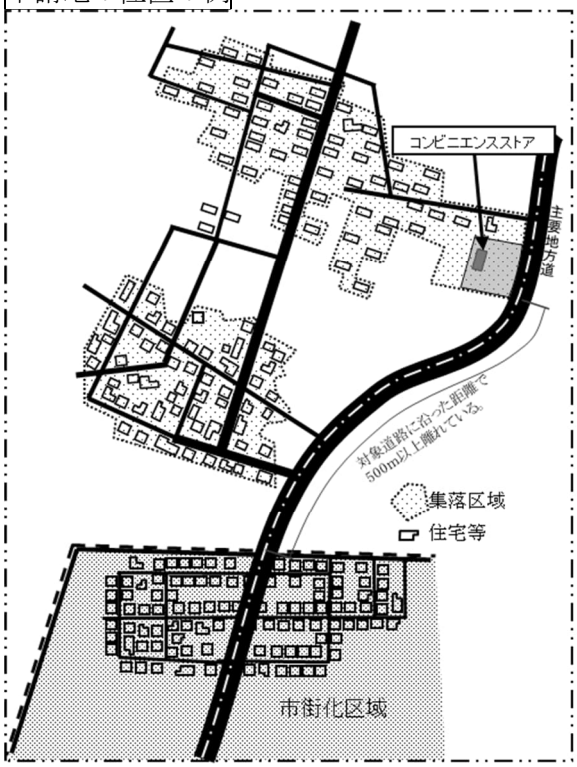
地域安全まちづくり条例（平成18年兵庫県条例第３号）に沿った犯罪の防止等に配慮した店舗計画に努めること。

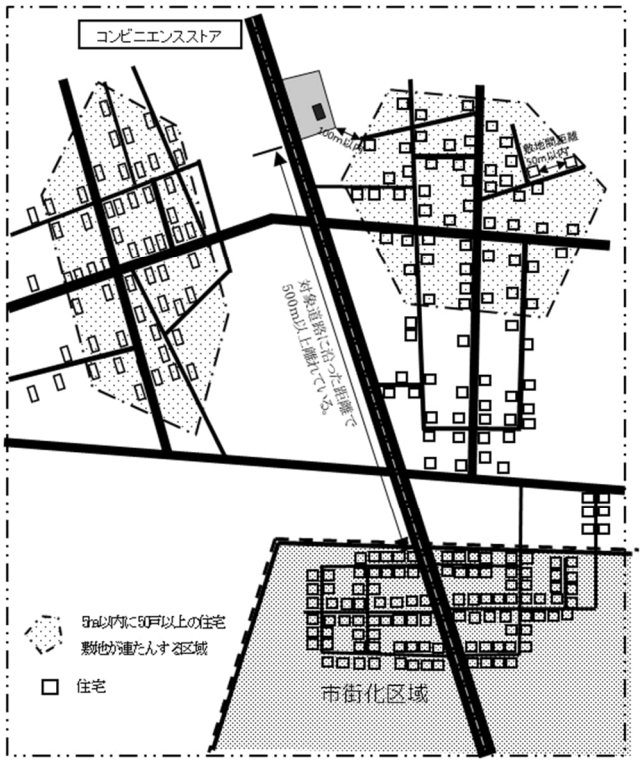
ケ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書
(ｲ) 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）
(ｳ) 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。）
(ｴ) 緑化計画書（緑化計画図及び協定書の写しを含む。）
(ｵ) 立面図（形状及び色彩が分かるもの）
(ｶ) 複数の出入口を設ける場合は道路管理者の同意書
(ｷ) 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
(ｸ) 景観及び環境施策の観点から支障のない旨の市町長の意見書
(ｹ) 周辺土地所有者等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
(ｺ) 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

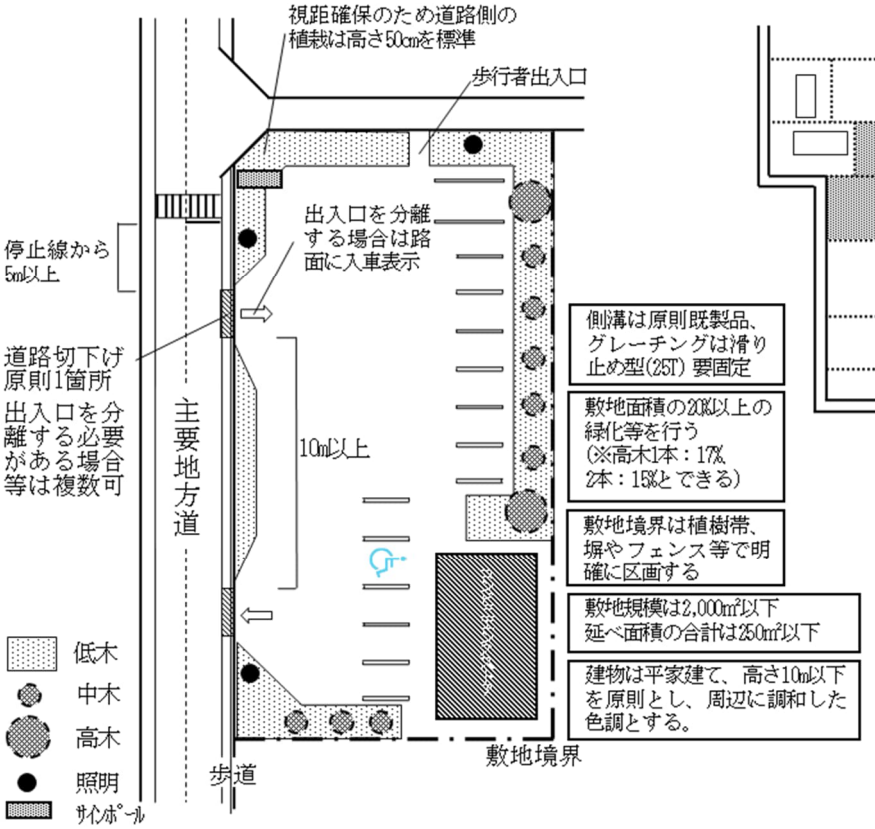
なお、上記図書のうち法第32条第１項に規定する同意を得たことを証する書面等により明らかな内容については、省略することができる。

申請地の位置の例

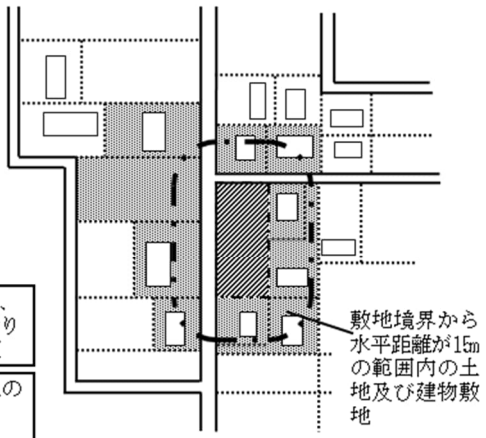




敷地内の基準の例



関係住民の範囲の例



特例措置基準13（土地所有要件（区域区分日前所有地の要件）を満たさない世帯分離のための住宅等）

県条例別表第２の１の項から４の項までに係る審査基準において、申請地が区域区分日前所有地の要件を満たさない世帯分離のための住宅等で、次の全ての要件に該当するもの

（１）県条例別表第２の１の項から４の項までに係る審査基準のうち、区域区分日前所有地の要件以外の要件を満たしていること。
（２）申請地は次のいずれにも該当するものであること。
ア　区域区分日より前に申請者の親族又は親族以外の直系の血族若しくは姻族が所有していたもの
イ　区域区分日の前日の所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の親族から当該者の親族である申請者が区域区分日以後に承継し、又は承継することが確実なもの
（３）申請者が区域区分日前所有地の要件を満たす土地を他に所有していないこと。
（４）県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に整合するなど、土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。

令和５年２月９日　第548回開発審査会承認済 基準適用年月日　令和５年４月１日
令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済 基準適用年月日　令和８年４月１日

ア　区域区分日前所有地について
県条例別表第２の１の項に規定する区域区分日前所有地のことをいう。

県条例別表第２の１の項の規定

（県条例別表第２の１の項）
次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの（以下「区域区分日前所有地」という。）において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
(1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
(2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10 年以上同居し、又は同居していた者

（県規則第６条の７）
条例別表第２の１の項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当する土地とする。
(1) 条例別表第２の１の項(1)又は(2)に掲げる者が区域区分日前から所有しているもの
(2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは２親等以内の親族から当該者の直系卑属又は２親等以内の親族である条例別表第２の１の項(1)又は(2)に掲げる者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

※　区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等又は換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
※　専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

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申請地を取得（登記済）した（地位を承継した）もののことをいう。

なお、複数回の相続等を重ねた土地も対象とするが、親等上の系統が下位の者から上位の者への直接相続等により地位を承継しているものは対象外とする。

ウ　相続等により承継す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、申請地を相続等により承継することが確実なもののことをいう。

エ　親族について

親族とは民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族（６親等以内の血族、配偶者及び３親等以内の姻族）のことをいう。

オ　市町土地利用計画等との整合について

申請地は、次の(ｱ)又は(ｲ)の区域内の土地であって、土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。

(ｱ)　県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画において、集落区域に指定された区域

(ｲ)　次の①から③までのいずれかの集落の区域

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５ha 以内で、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の区域

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４ha 以内で、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の区域

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 ha 以内で、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の区域

カ　申請地の基礎的要件について

新たな公共施設の整備を必要としないこと。

キ　知事が必要と認める図書及びその他添付図書

該当する県条例別表第２の運用基準の規定を準用する。

特例措置基準 14（一般住宅への用途の変更） R8.4 新基準

市街化調整区域で適法に建築された住宅の用途を変更して一般住宅にしようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの

（1）用途を変更しようとする住宅が、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
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住宅

（2）当該用途の変更が、県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に整合するなど、土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。

（3）用途を変更しようとする住宅が、適法に建築され建築後 10 年以上経過したものであるか、又は次のいずれかに該当する事由により、やむを得ず用途を変更するものであること。
なお、エの場合における許可の申請者は、当該住宅を譲渡する者（以下「譲渡人」という。）又は譲渡人から当該住宅を譲り受けようとする者若しくは競売等により当該住宅を取得した者であること。
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　許可等を受けた者の身体障害、加齢等やむを得ない事情により、建築時の条件を満たすことができないと認められる場合
ウ　許可等を受けた者の世帯構成員の死亡、身体障害、加齢、転勤、転職、離職等により、他所に転居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
エ　当該住宅について、競売、差押え等が行われ、又は行われることが確実となり、同住宅に居住している、又は居住していた者が、他所に転居せざるを得ないため、同住宅を他の者に譲渡する場合

（4）用途を変更した後の住宅は、一戸建専用住宅であること。また、増改築を伴う場合は、増改築後の延べ面積を280㎡以下とするか、又は従前の延べ面積を超えないものとすること。

令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済
基準適用年月日　令和８年４月１日（提案基準より移行）

ア　一般住宅について
使用主体の属性、個別・具体の事情等に基づき、適法に建築された住宅（法第 29 条第１項第２号の農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下「農業者用住宅」という。）、法第 43 条第１項の許可を受けた世帯分離のための住宅（分家住宅）等）以外の住宅のこと。すなわち、一般住宅とは、使用主体の属性等を問わない（使用者を限定しない）住宅のことをいうため、区域区分日前からの既存建築物と同様に、その使用態様（使用目的）を変更しない限りにおいて用途の変更に該当しない。

イ　用途を変更しようとする住宅について
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住宅とは、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅及び兼用住宅とする。

ウ　法第 29 条第１項の開発許可を受けて建築された住宅について
開発許可を受けて建築された住宅の用途を変更して一般住宅にしようとする場合は、法第 42 条第１項ただし書許可を申請するものとする。

エ　市町土地利用計画等との整合について
用途を変更しようとする住宅は、次の(ｱ)又は(ｲ)の土地の区域に立地し、当該用途の変更が土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。
(ｱ) 県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）において、集落区域に指定された区域又はその区域内の住宅敷地から 100ｍ以内の土地の区域
(ｲ) 次の①から③までのいずれかの集落の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

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５ha 以内で、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の区域

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４ha 以内で、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の区域

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2.5ha 以内で、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の区域

オ　適法に建築され建築後 10 年以上経過した住宅について

適法に使用された期間にかかわらず、適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない住宅とする。

なお、本要件については、建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

カ　やむを得ず転居が必要と認められるものについて

（３）エの場合において、やむを得ず転居が必要と認められるものについては、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、破産手続開始の決定前（破産宣告前）の保全処分の登記がなされ、破産管財人が処分するもの等を対象とする。

キ　申請者の取扱いについて

（３）エの場合において、申請者になり得る者として、「譲渡人」と「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」が併記されているが、申請書を構成する図書は、譲渡人及びその近親者（以下「譲渡人等」という。）の個人情報となっている場合が多いため、許可の申請者は原則、譲渡人等とする。

ク　住宅の増改築を伴う場合の延べ面積について

自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分については、住宅の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。

ケ　相続人が自己の居住の用に供する住宅とする場合の取扱い

法第 44 条の規定により、一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するため、法第 29 条第１項又は第 43 条第１項の許可を受け建築された住宅を相続した者については、本基準による許可を受けることなく自己の居住の用に供する住宅とすることができる。

また、農業者用住宅などの適法に建築された住宅や、法第 29 条第１項又は第 43 条第１項の許可を受け建築された住宅のうち一戸建専用住宅以外のものを相続した者が、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅とする場合についても同様とする。

●民法（明治 29 年法律第 89 号）
（相続の一般的効力）
第 896 条　相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

コ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書

(ｲ) 市町土地利用計画等（未作成の場合はこれに類する計画）の該当部の抜粋又はイ(ｲ)の集落の区域内の住宅の連たん状況と申請敷地との位置関係が確認できる図書

(ｳ) 当該住宅が建築されて 10 年以上経過していることを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等）

(ｴ) 譲渡人の転居先を示す位置図

(ｵ) （３）アからエまでのいずれかに該当する場合は、世帯構成等の状況が確認できる図書

① 住民票

② 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（ア又はウに該当する場合）
③ 医師の診断書、行政機関の証明書、勤務先が交付する証明書等(イ又はウに該当する場合)
④ 建物の登記事項証明書等（エに該当する場合）

(ｶ) 配置図
(ｷ) 立面図
(ｸ) 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

[「用途の変更後の建築物の用途」欄の記載内容について]

本基準は、「使用者を限定しない住宅」への用途の変更を目的としていることから、許可申請書の「用途の変更後の建築物の用途」欄については、「専用住宅（使用者を限定しない住宅）」と記述すること。

２　提案基準

提案基準２（調整区域に存する事業所の改善）

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落に、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、敷地面積が建て替え前の 1.5 倍を超え、かつ、1,000 ㎡以内であり、次の全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　アからウまでのいずれか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
　　建築物の延べ面積が建て替え前の建築物の延べ面積の 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。
　　なお、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。

昭和58年１月18日　第125回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和58年４月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

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いること。
ウ　福利厚生施設について
　当該事業所の業務に従事する者の労働環境改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。
エ　添付図書
　本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　土地の登記事項証明書
5　戸籍謄本（相続等の場合）
6　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を認める市町長の意見書
7　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）
8　会社法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
9　所有者の同意（土地所有が法人役員の場合）
10　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

提案基準５（市町公営住宅等）

市街化調整区域において、市町が行う公営住宅等の新規建設事業のうち、周辺の環境と調和のとれたもので、次の全ての要件に該当するもの

（１）知事（開発許可権を移譲された市においては市長）（以下「知事等」という。）が指定した大規模既存集落（以下「指定集落」という。）又はその周辺に居住する者を入居対象とするものであること。
（２）申請に係る土地は、指定集落内にあって、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している範囲にあること。
（３）建設戸数が入居対象者を勘案して適切なものであること。

注１　「公営住宅等」とは、公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第１項の規定による賃貸住宅その他市町が独自に条例に基づき設置し管理する賃貸住宅のことをいう。
注２　「周辺環境と調和のとれたもの」とは、次のいずれにも該当するものをいう。
(1) 建蔽率が50％以下であること。
(2) 高さが12m以下であること。ただし、周辺の土地利用の状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講じることにより周辺環境と調和すると認められる場合は、この限りでない。
注３　本基準の適用に当たっては、当該市町における管理計画（平成８年８月30日付け建設省住総発第136号住宅総務課長通達参照）を明確にすること。
注４　「知事等が指定した大規模既存集落」は、特例措置基準２及び提案基準15による指定集落をいう。
注５　「周辺に居住する者」は、当該指定集落を含む小学校区内に居住する者をいう。

昭和58年１月18日　第125回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和58年４月１日
昭和63年３月８日　第184回開発審査会承認済 基準改正年月日　昭和63年４月１日
平成２年３月13日　第208回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成２年４月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

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　市町の公営住宅等ストック活用計画（公営住宅管理計画及び公営住宅再生マスタープランを含む。）等に位置付けられていることを証する図書
３　大規模既存集落内であることを証する図書
４　連たんを示す図面
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

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一戸建専用住宅（単身者用の住宅を除く。）を建築するもので、次の［Ⅰ共通要件］の全ての要件及び［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あること。

（２）建築予定地は、必要な公共施設が整備された区域内にあること。

（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 ㎡以下で、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でないこと。

（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た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（最低居住面積水準未満）、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。

［Ⅱ 区分要件］

１　既存集落内の宅地に建築する住宅

（１）Ⅰ（１）で算定の対象とする建築物は、全て市街化調整区域内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。

平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
令和８年３月12日　第574回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

［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　夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ　住宅の延べ面積について

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

エ　敷地面積について

専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の

敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

また、「建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

オ　狭小過密について

狭小過密とは、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第１項に基づく兵庫県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準未満であることをいう。（参考１）

カ　老朽化について

老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満たさない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限り適用する。

キ　区域区分日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、当該地域と地縁性が認められる者について

区域区分日前から建築予定地（申請地）周辺（同一又は隣接大字）に居住していた者が、現在、市街化区域又は申請地が存する市町の区域外に居住しているおり、Ｕターンにより故郷に定住する場合も含まれる。

なお、区域区分日前から申請地周辺の市街化調整区域に居住していたことの確認は、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、５年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、居住要件の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

> 原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、居住要件について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。
>
> ① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
> ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
> ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む。)、公共料金通知書）
> ④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
> ⑤ その他（上記①から④まで以外で、居住要件の適合性を客観的に証明できる書類）

ク　既存住宅の敷地拡大について

法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も、拡大後の敷地について本基準を満たせば、許可の対象となり得る。

［既存集落内の宅地に建築する住宅］

ア　建築予定地周辺について

建築予定地（申請地）周辺とは、申請地と同一又は隣接大字とする。

イ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書
(ｲ) 申請地が既存集落内であることを示す図書（建築物の連たん状況、敷地間隔等を示すこと。）
(ｳ) 当該地域と地縁性のあることを示す図書(戸籍全部事項証明書、申請地及び申請地周辺の居住地の位置図)
(ｴ) Ⅰ（４）を示す図書（参考２　事由を証するために必要な書面等参照）
(ｵ) 配置図
(ｶ) 立面図
(ｷ) 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１）　狭小過密基準

○兵庫県住生活基本計画（令和４年３月）〔住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月）〕における最低居住面積水準

別紙４　最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者　25 ㎡

(2) ２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、上記の面積から５％を控除する。

３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別紙１ 住宅性能水準（抜粋）

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

(1) 居住室の構成等

① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

（以下略）

（参考２）事由を証するために必要な書面等

書面等 / 区　分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地又は建物（家屋）の登記事項証明書	
世帯分離	○	○	－	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	－	○	登記事項証明書は、建物（家屋）のもの
借家	○	○	－	－	契約書の写し
立退き	○	○	－	○	立退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	－	○	被災（罹災）証明書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

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、次の全ての要件に該当するもの。

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、おおむね次のいずれかにより求めた面積を上限とする。ただし、形態制限の施行時の敷地面積の２倍を超えるときは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蔽率）

（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り、市町がその旨認めたものであること。

平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
平成30年３月27日　第502回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成30年４月１日

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いること。

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（建物登記事項証明書等)。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、確認済証又は許可通知書等）
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（建物登記事項証明書）
4　拡大敷地の土地取得要件を証する図書(土地登記事項証明書及び不動産登記法第14条第１項の地図等)
5　配置図及び各階平面図（現況及び計画）
6　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を認める市町長の意見書
7　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（法人等登記事項証明書、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

提案基準10（旧住造法未完了団地の都市計画法への切替え）

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号。以下「旧住造法」という。）第４条の認可を受けながら、造成事業が完了していない団地で、次の全ての要件に該当するもの

（１）予定建築物の用途は、一戸建ての住宅であって、専用住宅又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の３に規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅であること。ただし、次の全てに該当する場合は共同住宅とすることができる。
　ア　容積率150%以下かつ建蔽率60%以下で、地階を除く階数が５以下であること。
　イ　開発区域は、原則として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は主として一戸建ての住宅により形成されている住宅地に隣接する区域でないこと。
　ウ　共同住宅の戸数は、その敷地において従前計画されていた戸数の２倍以下であること。
（２）開発区域内において一戸建ての住宅を建築する計画とする場合にあっては、最小敷地面積100㎡以上で、かつ、平均敷地面積130㎡以上とすること。
（３）当該開発が将来の土地利用計画上支障がないと市町長が認めたものであること。
（４）開発区域は、原則として旧住造法第４条の認可を受けた区域と同じであること。
（５）公共公益施設が、適正に配置されていること。
（６）開発行為により設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地は、原則としてその公共施設等が存する市町が管理し、当該市町に帰属することとすること。
（７）新たに開発許可を受けた後、速やかに工事を完了することが見込まれること。

昭和58年１月18日　第125回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和58年４月１日
平成２年３月13日　第208回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成２年４月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
令和８年３月12日　第574回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　予定建築物の用途について
　開発区域内に設置される集会所については、（５）相当のものとして建築することができる。
イ　未完了団地の一部又は概成団地の未完了部分を切り替える場合
　団地全体の土地利用計画及び既存公共施設等に、支障がないと認められるものは、本基準該当として取り扱うものとする。
ウ　知事が必要と認める図書
　(ｱ) 旧住造法の認可区域であることを示す図書
　(ｲ) 将来の土地利用に支障を来さないと認める市町長の意見書
　(ｳ) 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

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、次の全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当であり、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。

昭和62年４月14日　第174回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和62年５月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成13年９月11日　第338回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成13年９月11日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日
平成14年10月８日　第350回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年10月８日

提案基準 14（地域振興のための工場等）

市街化調整区域に地域振興のための工場等を建築する場合で、次の全ての要件に該当するもの

（1）知事（開発許可権を移譲された市においては市長。以下「知事等」という。）が開発審査会の意見を聴いて指定した地域内の土地であること。
（2）業種は、技術先端型業種（例　医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子計測機製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業）等であること。
（3）当該建築物の用途は、工場又は研究所（研究棟、管理棟等の施設）であること。
（4）申請区域面積は、５ha未満であること。
（5）当該工場等の立地が、あらかじめ当該市町が作成した地域振興計画等に基づく工場等の導入計画に整合し、かつ、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
（6）当該工場等の立地に関し、当該市町の市街化区域に適地がないと認められること。
（7）当該工場等の立地が次の場合等、自然的条件（地形、環境等）及び社会経済条件（雇用、交通、土地利用、産業等）を総合的に勘案してやむを得ないと認められること。
　ア　申請区域周辺の労働力を必要とする場合
　イ　清浄な空気・水等の優れた自然環境を必要とする場合
　ウ　高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合
（8）当該工場等の立地について、あらかじめ当該市町長と協議し、その同意を得たものであること。
（9）許可を得た後、速やかに工事に着手することが確実であること。

注：　（1）の「知事等があらかじめ指定した地域」は、次の市町である。
三木市　小野市　西脇市　加東市（旧滝野町）　たつの市龍野町・揖西町
たつの市揖保川町　たつの市御津町　相生市　赤穂市　上郡町
（2）の業種の取扱いについては、次のとおりとする。

区　　域	立地可能業種
1　あらかじめ当該市町が作成した地域振興計画等に基づき、集団立地を図ろうとする工場等の導入計画区域 （1）市街化区域に隣接した区域で、隣接する市街化区域内用途地域に整合した区域として市町長が工場等の立地を誘導する区域 （2）市街化区域には隣接していないが、5ha程度以上の工業系地域を形成させるものとして市町長が工場等の立地を誘導する区域	1　医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業電子計測機製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業及び類似業種（新素材産業、バイオテクノロジー関係産業、宇宙産業） 2　上記業種のほか、テクノ関連業種等地域振興を図るため当該市町長が必要と認める業種
2　その他、当該市町が工場等の個別立地を認める区域	上記１に記載する業種

昭和62年５月19日　第175回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和62年６月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成13年９月11日　第338回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成13年９月11日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

ア　工場等導入計画について

あらかじめ知事等が指定した市町で、かつ「工場等の導入計画」が提出されている市町について当基準が適用される。

イ　業種について

集団立地を図ろうとする工場等導入計画区域においては、技術先端型業種（上記表参照）及びテクノ関連等当該市町が地域振興のために必要と認める業種であること。

個別立地については、技術先端型業種であること。

ウ　建築物の用途

用途は、工場又は研究所（研究棟、管理棟の施設）であり、棟別の建築物の用途を踏まえ、敷地単位で判断する。

エ　集団立地について

「工場等の導入計画」において定めた導入計画区域で、「造成の難易度」、「土地所有の状況」、「道路整備の状況」、「用排水条件」、「電力」、「労働力の状況」及び「土地利用状況」等の現況を踏まえ、総合的な検討を行い、具体的な工場等の立地を含めた区域全体の整備計画が作成されており、それに整合していること。

オ　個別立地について

「工場等の導入計画」において定められた「個別立地を認める区域内」であること。

カ　周囲の土地利用との調和

当該開発地が開発不適地を含まないことはもちろんのこと、周辺の土地利用（自然的土地利用、農業的土地利用又は都市的土地利用）との調和について、現在及び将来において支障のないものであること。

緑化については、環境の保全と創造に関する条例（）の緑化基準に基づき、少なくとも緑地を敷地面積の20%以上確保すること。

キ　市町長との協議、同意

当該市町長は、「工場等の導入計画」により、産業施策上（関連企業、地元雇用等）、都市整備上（道路、用水、上水、下水等）及び環境保全上（農林漁業、自然環境、公害）の観点から県との調整を行い、かつ、地元住民の意向を考慮すること。

ク　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　技術先端工場等調書（別紙参照）
3　当該工場の立地についての、市町長の同意書
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

（別　紙）

技術先端工場等調書

申請者

該当業種		生産品目（全製品を記入）	産業分類番号	備考
	医療品製造業			
	通信機械器具・同関連機械器具製造業			
	電子計算機・同附属装置製造業			
	電子計測機製造業			
	電子応用装置製造業			
	電子機器用・通信機器用部分品製造業			
	医療用機械器具・医療用品製造業			
	光学機械器具・レンズ製造業			
	類似業種（新素材産業、バイオテクノロジー関連産業、宇宙産業）			
※判定				

記入上の注意

1　該当業種に○印をつけてください。
2　生産品目は当該工場の製品全て記入してください。
3　産業分類番号は、日本標準産業分類により記入してください。
4　備考欄及び※欄には記入しないこと。
5　必要に応じて製品カタログを添付してください。

製　造　工　程

提案基準 15（大規模既存集落における工場等）

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落において小規模な工場等を建築する場合で、次の全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、知事（開発許可権を移譲された市においては市長）が開発審査会の意見を聴いて指定した大規模既存集落（以下「指定集落」という。）内にあること。
（2）建築予定地は、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している範囲にあること。
（3）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。
（4）建築予定地は、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。
（5）建築しようとする者は、原則として、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（土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあっては当該収用により移転をした日。）から当該指定集落に継続して居住している者（以下「指定集落居住者」という。）であること。
（6）予定建築物は、指定集落居住者が自己の生計を維持するために新たに事業を営む工場、事務所、店舗、又は運動・レジャー施設とし、次のすべてに該当するものであること。
ア　当該建築物は自己用とし、周辺の環境と調和のとれたものであること。
イ　当該建築物の敷地面積が1,000㎡以下であること。また、店舗にあっては、延べ面積が500㎡以下であること。
ウ　当該建築物の敷地が接する道路の有効幅員が4m以上であること。
エ　市街化区域に編入された指定集落においては、市町長が建築できる建築物の用途を定めた場合は、この用途に供する建築物に限る。
（7）当該建築物の立地について、当該市町の都市計画及び農業施策の観点から当該指定集落の土地利用上支障ない旨の市町長の意見を得られるものであること。

注　上記の「小規模な工場等」については、次の建築物は対象外とする。
1　建築基準法別表第二（以下「別表第二」という。）（ほ）項第2号（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）
2　別表第二（ほ）項第3号（カラオケボックスその他これに類するもの）
3　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）
4　別表第二（り）項第3号（個室付き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）
5　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

昭和62年11月10日　第181回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和62年12月1日
平成2年3月13日　第208回開発審査会承認済 基準改正年月日平成2年4月1日（一部特例措置基準へ移行）
平成12年3月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年4月1日
平成13年9月11日　第338回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成13年9月11日
平成14年7月9日　第347回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成14年8月1日
平成30年3月27日　第502回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成30年4月1日

ア　指定集落内について

指定集落内か否かについては、県民局又は開発許可権を移譲された市保管の「指定集落図」で判断する。この場合申請地が指定集落区域界の外にある場合にあっても、区域界内の建築物を含んでⅠ（２）の要件を満足すれば指定集落内にあるものとみなす。

イ　連たんについて

１　Ⅰ（２）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　Ⅰ（２）の「建築物」は、敷地単位で一の建築物として算入すること。

ウ　居住要件について

指定集落居住者には、指定集落内に限らず指定集落が存する小学校区の市街化調整区域内に居住する者も含む。

（５）の「土地収用法第３条各号の一に規定する収用対象事業に係る者」には、地域改善事業又は収用対象事業に準ずる事業により大規模既存集落に既に居住している者も含む。

エ　継続居住について

（５）の「継続して居住している者」には、学業期間のみ大規模既存集落外に居住していた者も含む。

居住要件の適合性については、戸籍謄本の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、５年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、居住要件の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、居住要件について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

①　在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）

②　在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）

③　各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む。)、公共料金通知書）

④　第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））

⑤　その他（①～④以外で、居住要件の適合性を客観的に証明できる書類）

オ　既存事業所の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた工場等を、事業環境の改善を図るために敷地を拡大する場合も、拡大後の敷地について当基準を満たせば、許可することができる。

キ　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　大規模既存集落内であることを示す図書

３　連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと。）

４　指定集落居住者であることを証する図書（住民票等）

５　申請建築物の立地が、当該市町の都市計画及び農業施策の観点から当該指定集落の土地利用上支障のない旨の市町長の意見書

６　その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

大規模既存集落（指定集落）一覧

市町名	集落名	大規模既存集落に存する集落
三木市	東這田	東這田、西這田、花尻、石野
小野市	下来住	下来住
	粟　生	粟生
西脇市	比延町	比延町、鹿野町
加東市	河　高	河高
たつの市	中垣内	揖西町中垣内、清水新
	横　内	神岡町横内、上横内、西鳥井
たつの市 御津町	室　津	室津
たつの市 揖保川町	新在家	新在家、正條
たつの市 新宮町	越　部	井野原、段之上、中野庄、仙正、下野田、船渡、佐野、觜崎
相生市	八　洞	若狭野町八洞、上松、野々、福井、若狭野

提案基準 16（大規模な流通業務施設）

市街化調整区域に大規模な流通業務施設を建築する場合で、次の全ての要件に該当するもの

（1）次のいずれかに該当するものであること。
　ア　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業（同法同条第６項に規定する「特別積合せ貨物運送」に該当するものは除く。）の用に供する施設であること。
　イ　倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫であること。
（2）積載重量５ｔ以上の大型自動車がおおむね１日平均延べ 20 回以上発着すると地方運輸局長等が認定したものであること。
（3）知事（開発許可権を移譲された市においては市長）が開発審査会の意見を聴いて指定した四車線以上の国道、県道等の沿道に直接接する土地又は同じく指定した高速自動車国道等のインターチェンジ周辺の土地であること。
（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。）内に優良農地を含まないこと。
（5）建築予定地周辺の道路交通に支障をきたさないよう適切な措置がなされていること。
（6）建築予定地周辺の環境を害さないように緩衝帯等が適切に措置されていること。
（7）当該建築物の立地が市町の施策に適合したものであり、かつ、周辺環境に十分配慮されるとともに土地利用上支障がない計画であると市町長が認めたもの

昭和62年４月14日　第174回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和62年５月１日
平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日
平成13年９月11日　第338回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成13年９月11日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

ア　一般貨物自動車運送事業

貨物自動車運送事業法第２条
1　略
2　この法律において「一般貨物自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車を除く。次項及び第７項において同じ。）を使用して貨物を運送する事業であって、特定貨物自動車運送事業以外のものをいう。
3から5まで　略
6　この法律において「特別積合せ貨物運送」とは、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場（以下この項、第４条第２項及び第６条第４号において単に「事業場」という。）において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものをいう。

貨物自動車運送事業法第２条第６項に規定する「特別積合せ貨物運送」の用に供する施設は、法第 29 条第１項第３号の公益施設に該当し適用除外である。

イ　倉庫業

倉庫業法第２条
この法律で「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であつて、物品の保管の用に

供するものをいう。
2　この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預りその他の他の営業に付随して行われる保管又は携帯品の一時預りその他の比較的短期間に限り行われる保管であつて、保管する物品の種類、保管の態様、保管期間等からみて第６条第１項第四号の基準に適合する施設又は設備を有する倉庫において行うことが必要でないと認められるものとして政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。
３・４　略

ウ　緩衝帯等

（６）「緩衝帯等が適切に措置されていること。」とは、敷地周辺に幅員４m以上の植樹帯が確保されていることをいう。

知事が開発審査会の意見を聴いて指定した道路又はインターチェンジ一覧

路線の名称	インターチェンジ等の名称	区域の名称	備　　考
国道250号（明姫幹線）	－	加古郡播磨町二子字谷田（市町界）から同字北池ノ下（市街化区域界）まで	区間延長0.18㎞
中国自動車道	滝野・社インターチェンジ	加東市上中	ｲﾝﾀｰﾁｪﾝｼﾞ等の起終点からおおむね500ｍの距離の区域
		加東市北野、同市穂積	
国道２号（太子・龍野バイパス）	片吹ランプ	たつの市誉田町下沖、同片吹	
	門前交差点	たつの市揖保町門前	
山陽自動車道	龍野西インターチェンジ	たつの市揖保川町大門	
		相生市那波野	
	赤穂インターチェンジ	赤穂市大津、同新田、同塩屋	

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から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ら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。）にあっては、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

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以下であって、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、全ての運動・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から得られるものであること。

昭和58年１月18日第125回開発審査会承認済 基準適用年月日　昭和58年４月１日
平成２年３月13日第208回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成２年４月１日
平成12年３月28日第321回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成12年４月１日

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							
	施設の種類	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	少年	青年	壮中年	高年
Ａ第二種特定工作物	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	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

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、次の全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、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㎡以下で、かつ、延べ面積が2,000㎡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。

平成12年３月28日　第321回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成12年10月１日
平成14年７月９日　第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

ア　信者の分布について

基準前文中の「市街化調整区域内の計画予定地周辺に居住する信者」は、原則として申請地の存する市町及び隣接市町内を範囲とし、市街化調整区域に居住する信者が過半であること。

イ　社寺仏閣について

当基準の「社寺仏閣」には、神社、寺院、教会等が含まれる。

ウ　予定建築物の規模について

予定建築物は、対象とする信者数と宗教活動の実態、運営計画から見て適切な規模の計画であること。

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　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　宗教法人の登記事項証明書
5　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を認める市町長の意見
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

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、次の全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、次の全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（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）を経たもの
（4）当該処分場の立地について、都市計画及び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。

平成12年３月28日第321回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成12年４月１日
平成14年７月９日第347回開発審査会承認済 基準改正年月日　平成14年８月１日

ア　管理施設について

管理施設とは、最終処分場に求められる環境の保持、安全の確保及び経済的な運営を目的として、施設、設備及び作業を統合管理するために設置するものである。そのため、所要室としては、管理事務所、試験分析室並びに記録及び閲覧室のほか、必要に応じて作業員控室、シャワー室、更衣室、湯沸室、食堂、洗面所、会議室等が考えられる。さらに、住民の見学会等に供する集会室を必要とする場合もある。

管理施設の建築規模については、最終処分場の規模及び管理形態から、これらのことを踏まえて必要不可欠な最小限のものとすること。

なお、廃棄物の収集運搬に用いる車輌の車庫などは、必要不可欠なものとは認められない。

イ　敷地の設定

管理施設としての配置及び接道を考慮し、かつ、敷地としての安全性（都市計画法政令第36条第１項第１号ロ）が確保できるよう敷地の範囲を設定するものとする。

ウ　接　道

最終処分場は公道から離れた位置にあるものもあるが、建築許可に当たっては建築基準法第43条に規定する接道要件に適合する必要があるので留意すること。

エ　手続の流れについて

本基準の適用に当たっては、産廃条例等の手続を終了した後、廃掃法の許可申請と同時に建築許可申請を受け付ける。

都市計画法の許可は、開発審査会の議を経た後に許可することになるが、廃掃法と同時に許可することになるので、手続状況について廃掃法担当部局と連携を図る必要がある。

（手続フロー）

オ　管理施設として使用した後の用途変更について

廃掃法施行規則第４条の６に規定する記録の閲覧期間が終了した後は、管理施設が必要なくなるので、建築物を継続利用する場合は都市計画法第43条の用途変更許可等が必要になる。この場合、市街化調整区域における立地基準に適合するものしか許可することができず、許可を受けられない場合は、撤去することとなる。

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　当該管理施設に係る事業の計画書
２　産廃条例等の手続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　当該処分場の立地が、当該市町の都市計画及び環境施策の観点から支障のない旨の市町長の意見書
６　その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

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で、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　延べ面積の合計はおおむね50㎡以下とすること。

イ　平家建を原則とする。

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。

平成21年２月10日　第415回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成21年２月13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　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おおむね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、病院に近隣接するもの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として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　延べ面積

おおむね50㎡以下とは、60㎡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

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、次の全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は、この限りでない。
（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、（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。

平成23年６月14日　第439回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成23年７月29日

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、都市計画法はいうまでもなく、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っ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っ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 50㎝ 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高さ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

(ｱ) 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当たっては、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。

(ｲ) 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。

ａ　申請者の住所、氏名及び連絡先

ｂ　記録作成者の氏名及び連絡先

ｃ　対象施設の概要（施設名称、設置主体、設置場所）

ｄ　協議の日時及び場所

ｅ　協議機関等の相手方（担当者の氏名及び連絡先）

ｆ　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

提案基準24（既存事業所の敷地拡張：地域創生戦略に係る基準）

既存事業所が事業を継続するために敷地を拡張する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

（1）まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められた市町村の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標（第 10 条第２項第１号）の達成に資するものであると市町長が認めていること。
（2）当該事業所の敷地拡張計画が市町の都市計画マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等及び土地利用計画に整合していること。
（3）当該事業所の敷地拡張について、地域への貢献度、居住環境や営農環境等の周辺環境への配慮、地区の意向等を踏まえて、市町長が認めたものであること。
（4）市街化区域縁辺部の事業所にあっては、市街化区域内に敷地を拡張する適地がないこと。
（5）当該事業所は、通算して 10 年以上営まれていること。
（6）建築物の敷地面積が従前の 1.5 倍を超えないこと、かつ、敷地拡張する部分の土地の面積が１ha を超えないこと。ただし、市町長が地域創生のため特に必要と認めたもので、敷地拡張する部分の土地の面積が５ha 未満のものについては、この限りでない。
（7）店舗にあっては、延べ面積が 500 ㎡以下であること。
（8）既存敷地に適用されている建築物等の各種規制については、拡張する敷地において準用し、これに適合するものであること。
（9）次に掲げる事業所以外の事業所であること。
　ア　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第２（ほ）項第２号及び第３号並びに（へ）項第３号及び第５号に掲げるもの
　イ　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項、第６項及び第 13 項に該当する営業に係るもの

平成28年３月８日　第485回開発審査会承認済 基準適用年月日　平成28年４月１日
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
令和３年２月12日　第529回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和３年２月12日
令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　基準の適用

本基準は、法第 34 条第７号（既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等）で許可対象となり得る工場施設の敷地拡大には適用しない。

イ　市町のまち・ひと・しごと創生に関する目標との整合について

まち・ひと・しごと創生法に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められた市町村の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標（以下単に「まち・ひと・しごと創生に関する目標」という。）において、地域産業の振興を掲げるなど、当該事業所の事業継続の必要性に関する施策が読み取れること。

ウ　市町の都市計画マスタープランに示す土地利用方針等との整合について

市町の都市計画マスタープラン（市町の都市計画に関する基本的な方針）の全体構想における市街化調整区域の土地利用方針又は地域別構想における当該地域において誘導すべき建築物の用途・形態等の方針に整合していること。

エ　土地利用計画との整合について

県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画（以下単に「市町土地利用計画」という。）において、特定区域若しくは集落区域（集落区域にあっては、敷地拡張前の敷地面積が 1,000 ㎡以下の小規模な事業所に限る。）として定められ、又は定められることが確実な土地の区域であること。

オ　対象となる事業所について

適法に建築された後、同一事業者（一般承継人を含む。）により通算 10 年以上営まれ、申請時において違法でない事業所とする。

カ　敷地拡張について

地域貢献度が高いこと、周辺環境への影響が小さいこと、当該地区（自治会等）が同意していること等に加えて、市町長が認めるものであること。

拡張に当たっては、既存敷地と拡張する土地が一敷地となることを原則とする。ただし、道路等の公共施設が介在する場合で、一体的な土地利用が認められるものについては、この限りでない。

なお、（６）における「従前」とは、最初に適法に建築された時点（区域区分日前に建築されたものである場合は、区域区分日の時点）の敷地のことである。

キ　周辺環境への配慮について

騒音、振動、悪臭、汚水等による周辺の居住環境の悪化及び光害、日照阻害等による周辺の営農環境への影響のおそれのないものであること。また、これらの観点から、地元住民等の意向についても配慮すること。

ク　市街化区域内に敷地を拡張する適地がないことについて

市街化区域縁辺部の事業所にあっては、事業を継続するために必要な規模の一団の土地が当該市街化区域内にないこと。

ケ　再拡張について

再拡張は認めない。ただし、再拡張後の敷地面積が最初に適法に建築された時点の敷地面積の 1.5 倍以下で、かつ、敷地拡張する部分の土地の面積が１ha 以下である場合又は当該市町が地域創生のため特に必要と認めたもので、敷地拡張する部分の土地の面積が５ha 未満の場合は、この限りでない。

コ　要件（６）におけるただし書の適用について

地域創生のため、当該地域の産業振興や雇用促進の観点から当該市町長が特に必要と認めたものとする。

サ　各種規制について

都市計画法や建築基準法による用途、容積率、建蔽率、高さ等の制限（地区計画等を含む。）、工場立地法や環境の保全と創造に関する条例等による緑地率の制限その他の各種制限については、敷地拡張する部分についても適合すること。

シ　拡張する土地の基礎的要件について

新たな都市基盤施設の整備を必要としない位置であり、かつ、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保全すべき土地の区域等の都市計画法施行令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこと。

ス　建築基準法別表第２（以下「別表第２」という。）（ほ）項第２号及び第３号並びに（へ）項第３号及び第５号に掲げるものについて

(ｱ) 別表第２（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）

(ｲ) 別表第２（ほ）項第３号（カラオケボックスその他これに類するもの）

(ｳ) 別表第２（へ）項第３号（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの）

(ｴ) 別表第２（へ）項第５号（倉庫業を営む倉庫）

セ　風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（以下「風営法」という。）第２条第１項、第６項及び第13項に該当する営業に係るものについて

(ｱ) 風俗営業（風営法第２条第１項）

① キヤバレー、待合、料理店、カフエーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業

② 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計つた営業所内の照度を 10lx 以下として営むもの（①に該当する営業として営むものを除く。）

③ 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが５㎡以下である客席を設けて営むもの

④ まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技を

させる営業

⑤ スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（④に該当する営業を除く。）

(ｲ) 店舗型性風俗特殊営業（風営法第２条第６項）

① 浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第１条第１項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業

② 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（①に該当する営業を除く。）

③ 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第１条第１項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

④ 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

⑤ 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

⑥ ①から⑤までに掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

(ｳ) 接客業務受託営業（風営法第２条第13項）

専ら、次の①から④までに掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業

① 接待飲食等営業

② 店舗型性風俗特殊営業

③ 特定遊興飲食店営業

④ 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和22年法律第233号）第55条第１項の許可を受けて営むものをいい、①から③までに掲げる営業に該当するものを除く。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前６時から午後10時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

ソ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書

(ｲ) まち・ひと・しごと創生に関する目標の該当部の抜粋

(ｳ) 市町の都市計画マスタープラン及び市町土地利用計画（未作成の場合はこれに類する計画）の該当部の抜粋

(ｴ) 当該事業所の敷地拡張計画を認めると判断したことが確認できる市町長の意見書（（６）のただし書により市町長が特に必要と認める場合は、その理由書を含む。）

(ｵ) 既存事業所に係る会社・法人の登記事項証明書（個人事業主にあっては、事業所開設時期及び事業業種が分かる図書）

(ｶ) 既存事業所の主たる建物の登記事項証明書等

(ｷ) 拡張する土地を所有する者の同意書（土地を所有する者が申請者以外の場合）

(ｸ) 配置図

(ｹ) 立面図

(ｺ) 既存及び拡張する部分の敷地面積比較表

(ｻ) 既存の敷地に適用されている各種規制に適合していることが確認できる図書

(ｼ) 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

提案基準 26（複合用途の建築物の用途の変更）

適法に建築され、使用されている複合用途の建築物の一部の用途を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）用途の変更と併せて増改築を伴わないものであること。
（２）用途を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）用途を変更した後の建築物の敷地は、従前の敷地の区域内にあること。
（４）県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に整合するなど、当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市町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 基準適用年月日　令和２年４月１日
令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８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、用途を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、ＥＶ、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　市町土地利用計画等との整合について

用途を変更しようとする建築物の用途が県条例第８条第３項第３号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）と整合するなど、市町長の意見書において土地利用計画上支障がないと認めた理由が記載されていること。

ウ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書
(ｲ) 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）
(ｳ) 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
(ｴ) 市町土地利用計画等（未作成の場合はこれに類する計画）の該当部の抜粋
(ｵ) 配置図
(ｶ) 立面図
(ｷ) 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

提案基準 27（既存建築物の用途の変更：地域創生戦略に係る基準）

適法に建築された建築物の用途を変更して地域創生に資するものとする場合で、次の全ての要件に該当するもの

1　用途を変更した後の建築物が、次の要件に該当するもの

（1）まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）第 10 条第１項に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定める同条第２項第１号に掲げる市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物へ用途を変更（増築、改築、同一敷地内における移転又は修繕若しくは模様替を伴うものを含む。以下同じ。）するものであり、これを当該市町長が認めていること。

（2）県条例第８条第１項第１号又は第２号に掲げる市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に整合するなど、当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。

（3）市町長と申請者がその周辺の地域における環境の保全に関する協定を締結していること。ただし、既存の建築物の延べ面積の合計が 500 ㎡以下であって、市町長が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たものについては、この限りでない。

（4）次に掲げる建築物以外の建築物であること。

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

イ　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項、第６項及び第 13 項に規定する営業を営むもの

（5）建築物の増改築を伴う場合、増改築後の延べ面積の合計は、既存の建築物の延べ面積の合計の 1.5 倍以下であること。

2　既存の建築物は、適法に建築されたものであって、その工事の完了の日から 10 年以上経過したもの又はその所有者が死亡した後に使用がなされていないことが常態となっているものであること。

3　用途を変更した後の建築物の敷地は、既存の建築物の敷地の区域内にあること。

令和５年２月９日　第548回開発審査会承認済 基準適用年月日　令和５年４月１日
令和５年11月22日　第555回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和６年４月１日
令和８年２月19日　第573回開発審査会承認済 基準改正年月日　令和８年４月１日

ア　市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物について

自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物以外の建築物及び複数の用途を兼ねる建築物についても、まち・ひと・しごと創生法に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められた市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標（以下単に「まち・ひと・しごと創生に関する目標」という。）の達成に資すると市町長が認めたものは、１（１）の要件に該当する。

（用途を変更した後の建築物の例）
飲食料品小売店舗、コンビニエンスストア、ホームセンター、農学研究所、観光ホテル、リゾートクラブ、貸事務所、貸家、レストラン、郷土料理店、そば屋、カフェ、アイスクリーム店、学習塾
※上記の建築物は例示であり、当該市町長が市町まち・ひと・しごと創生目標の達成に資すると認めたものは１（１）の要件に該当する。

なお、本基準は古民家等の地域資源について、その風合いを生かしつつ有効活用する場合に適用することを想定したものである。そのため、建築物の全面的な建替え等は本来想定されていないが、建築物が著しく老朽化している場合等やむを得ない事情があり、市町長が支障がないと認めたものは、本基準に該当するものとする。

イ　市町のまち・ひと・しごと創生に関する目標との整合について

市町長の意見書において、用途を変更した後の建築物が市町のまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資すると認めた理由が記載されていること。

また、開発行為許可申請書の開発行為の概要「４予定建築物等の用途」欄又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書の「２建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途」欄には、市町長の意見書において記載される具体的な用途を全て記載すること。

ウ　市町土地利用計画等への整合などについて

用途を変更した後の建築物が、県条例第８条第１項第１号又は第２号に掲げる市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）に整合するなど、市町長の意見書において土地利用計画上支障がないと認めた理由が記載されていること。

なお、１（２）おいて整合すべき市町土地利用計画等は、必ずしも「県条例第８条第３項第３号」の関係住民等との合意形成がなされた段階のものであることを要件としていない。これは、本基準の適用に当たり、次に示す市町長と申請者との協定締結が原則とされているためである。

エ　市町長と申請者が締結するその周辺の地域における環境の保全に関する協定について

次の事項について、市町長と申請者が協定を締結していること。

(ｱ) 周辺自治会等へ説明会を実施し、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成を共に推進していくこと。

(ｲ) 周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、誠意をもって解決すること。

(ｳ) 交通量が増大し周辺に影響が生じるおそれがある場合は、適切な対策を講じること。

(ｴ) 建築物の形態（色彩、屋根、外壁、高さ、容積率、建蔽率など）を周囲の環境の保全に寄与するものとし、周囲の景観と調和したものとすること。

(ｵ) その他建築物の用途を変更した後の土地利用を踏まえ、当該市町長がその周辺の地域における環境の保全のために必要があると認める事項（その敷地を緑化すること、災害時に当該建築物及びその敷地を避難所として活用すること等）

オ　基準に該当しない用途の変更について

マージャン屋、風俗営業を営む店舗等（別掲参照）への用途の変更は、本基準に該当しない。

カ　本基準の対象となる既存の建築物について

適法に使用された期間にかかわらず、適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない建築物とする。ただし、所有者の死亡により空き家となった場合は、適法に建築された後 10 年経過していない場合であっても申請時において違法でないものは、２の要件に該当する。

なお、本要件への該当の有無については、建築基準法の規定に基づく検査済証、建築物の登記事項証明書により判断するが、これらにより判断ができない場合は、建築基準法の規定に基づく確認済証、建築された頃に撮影された航空写真などにより判断する。

キ　用途を変更した後の建築物の敷地について

既存の建築物の敷地を分割し、その区域内において設定された敷地において既存の建築物の用途を変更する場合も３の要件に該当する。例えば、複数の既存の建築物が存する敷地を分割し、それぞれに建築物が存する敷地を設定した上で建築物の用途を変更する場合も同要件に該当することとなる。

なお、建築物の敷地を分割する場合は、申請者が、分割した全ての敷地における建築物について、違法でないことを示すこと。

ク　申請者について

申請者は、建築物の用途を変更しようとする者であり、建築物の所有者以外の者が貸店舗を他の者に使用させる場合、この貸店舗を使用させる者が申請者となる。

ケ　知事が必要と認める図書

(ｱ) 理由書

(ｲ) 市町まち・ひと・しごと創生に関する目標中の当該目標の達成に資する建築物であることを示す部分

(ｳ) 市町土地利用計画等（未作成の場合はこれに類する計画）中の当該計画に整合する建築物であることを示す部分

(ｴ) 市町まち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資すると認めた建築物であること及び

土地利用上支障がないと認めた建築物であることが確認できる当該市町長の意見書
(ｵ) 市町長と申請者との間で締結したその周辺の地域における環境の保全に関する協定書の写し（１（３）ただし書に該当する建築物の場合は、添えることを要しない。）
(ｶ) 既存の建築物が適法に建築されたものであることを証する書面（建築基準法の規定に基づく検査済証等）
(ｷ) 既存の建築物が建築工事の完了の日から 10 年以上経過していることを証する書面（建築基準法の規定に基づく検査済証、建築物の登記事項証明書等）又は既存の建築物の所有者の死亡を確認することができる書面
(ｸ) 配置図
(ｹ) 立面図
(ｺ) 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

＜別掲＞基準に該当しない用途の変更について

(1) 建築基準法別表第２（ほ）項第２号及び第３号並びに（へ）項第３号に掲げる建築物

ア　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

イ　カラオケボックスその他これに類するもの

ウ　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの

(2) 次に掲げる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第２条第１項、第６項及び第13項に規定する営業を営む建築物

ア　風俗営業（風営法第２条第１項）

(ｱ) キヤバレー、待合、料理店、カフエーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業

(ｲ) 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を10lx以下として営むもの（(ｱ)に該当する営業として営むものを除く。）

(ｳ) 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが５㎡以下である客席を設けて営むもの

(ｴ) まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業

(ｵ) スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（(ｴ)に該当する営業を除く。）

イ　店舗型性風俗特殊営業（風営法第２条第６項）

(ｱ) 浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第１条第１項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業

(ｲ) 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（(ｱ)に該当する営業を除く。）

(ｳ) 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第１条第１項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

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

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

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

ウ　接客業務受託営業（風営法第２条第13項）

専ら、次の(ｱ)から(ｴ)までに掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業

(ｱ) 接待飲食等営業

(ｲ) 店舗型性風俗特殊営業

(ｳ) 特定遊興飲食店営業

(ｴ) 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和22年法律第233号）第55条第１項の許可を受けて営むものをいい、(ｱ)から(ｳ)までに掲げる営業に該当するものを除く。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前６時から午後10時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

３　兵庫県開発審査会説明図書作成要領

開発審査会の審査・説明用に供するための図書の作成要領を以下のとおり定める。

【説明図書】

Ⅰ　位置図

〔目的〕

当該申請地の所在する市町の都市基盤施設等との関係を示し、中心市街地と申請地の位置及び状況を明確にすることを目的とする。

〔仕様〕

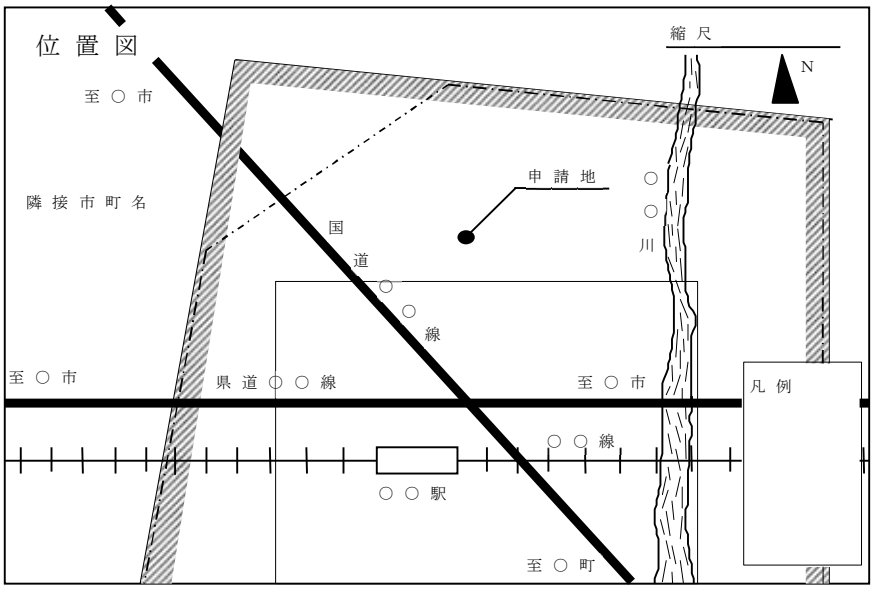
・基　図　：各市町作成の都市計画総括図（用途地域記載のもの）を使用する。

・サイズ　：Ａ３程度とする。

〔記入内容〕

項　　目	表示方法	色
市 町 界		黒
都市計画区域界		黒
市街化区域界		赤
鉄 軌 道	○○線 ○○駅	黒
道　　路	国道○○号	赤
河　　川	○○川	青

〔作成例〕



・拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。

・色むらがでないようにしっかりと明示・着色する。

・申請地は赤で着色する等分かりやすく明示する。

Ⅱ　付近見取図兼用途別現況図

〔目的〕

当該申請地の土地利用状況を説明し、申請地での立地の適否を審査することを目的とする。

〔仕様〕

・基　図　：１／2,500 の白図を使用する。
・サイズ　：Ａ３　程度とする。
・記入内容：申請地を中心とする半径 500m内の建築物の用途を表す。

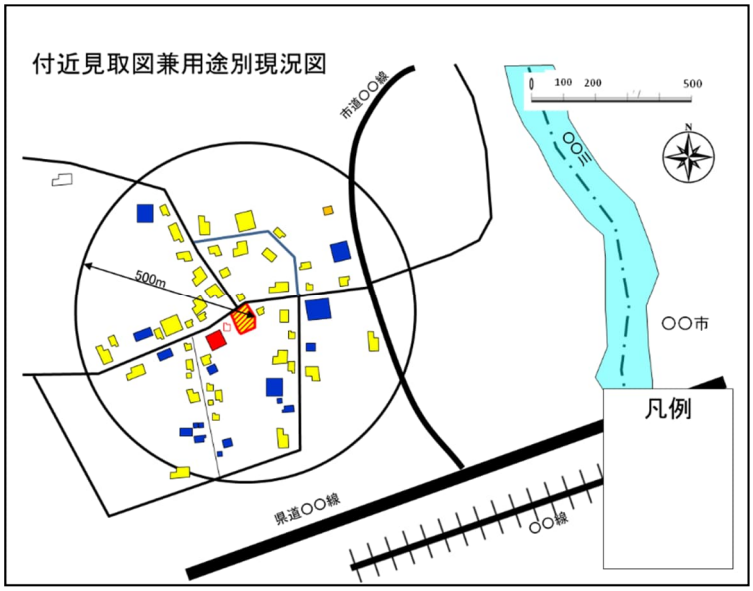
〔記入内容〕

・申請地を中心とする半径 500m内の建築物の用途を表す。

建築物用途	色	建築物用途	色
住　　宅	黄	公共公益施設	茶
工場・倉庫	青	そ の 他	適宜
店舗（併用住宅を含む。）	赤		

・拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。
・色むらがでないようにしっかりと明示・着色する。
・申請地は赤で着色する等分かりやすく明示する。

〔作成例〕



Ⅲ　土地利用計画図

〔目的〕

当該申請地内の土地利用計画を表し、計画の規模等を審査することを目的とする。

〔仕様〕

・基　図　：用紙、縮尺は適宜とする。
・サイズ　：Ａ３程度

〔記入内容（一敷地の単体的な開発（建築）行為の場合)〕

①　申請建築物の配置図（１階平面図を兼ねることも可とする。）と各階平面図を明記する。

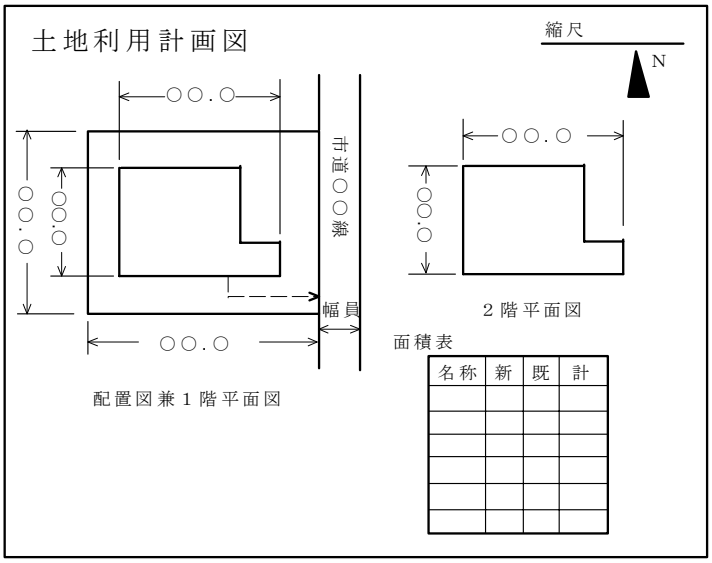
なお、寸法線、方位、排水経路、縮尺、接続道路等も記入する。

申請地は赤で着色する等、分かりやすく明示する。

②　敷地面積、建築面積、延べ面積（各階及び合計)、用途別床面積等を適宜図面中に記入する。

なお、既存建築物がある場合は、既設及び新設についてそれぞれ記入する。

〔作成例（一敷地の単体的な開発（建築）行為の場合)〕



〔記入内容（その他の場合)〕

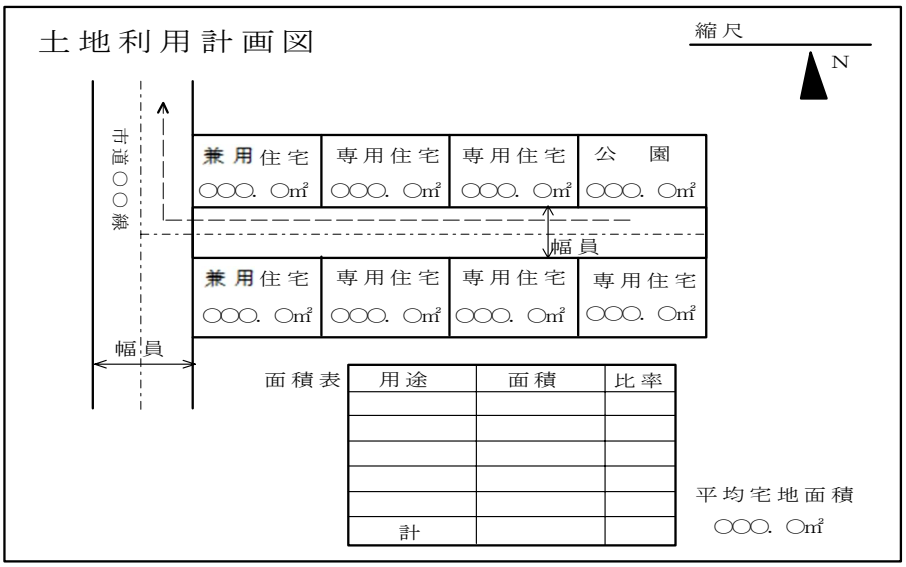
① 申請区域内の土地利用、予定建築物、排水経路等を明記する。
申請地は赤で着色する等、分かりやすく明示する。

② 取付道路及び開発区域内道路の幅員を記入する。

③ 土地利用面積表

土地利用	色	土地利用	色
宅　　地	黄	雨水経路	青
道　　路	青	汚水経路	赤
公　　園	赤	そ の 他	適宜
公益施設	うす茶		

〔作成例（その他の場合)〕



・　拡大図による説明となるため、縮尺欄は目盛表示とする。
・　隣接地等、申請地周辺の土地利用についても表現する（例えば、建築敷地の場合は、壁面線を表現する程度で可。)。
・　大規模な造成を行う場合等については、必要に応じて断面図を付け加える（別図としても可。)。

Ⅳ　現況写真

申請区域の地形（起伏の有無、排水の状況等）、前面道路（申請区域との接道の状況等）及び隣接地の土地利用の状況が分かる写真を撮影し提出すること（用途変更等、既存建築物を利用した計画の申請の場合は、当該建築物の全影及び内部が分かる写真を追加する。）。

Ⅴ　補足説明図

〔目的〕

本申請に係る特殊事情（既存施設の改善計画、周辺整備計画等）を補足的に説明することを目的とする。

〔対象〕

本図面の提出についての指示は、開発審査会事務局（建築指導課）が行う。

〔仕様〕

特段の定めはないが、本案件の特殊状況を十分に説明し得る内容であること。

【電子データによる図書の提出】

上記図面等は電子データによる提出も可とする。

なお、提出前に開発審査会事務局（建築指導課）と十分協議調整すること。

〔仕様〕

提出は画像ファイルによるものとし、ファイル形式はPDF形式又はJPEG形式とする。

スキャナによる取り込み画像とする場合は、Ａ３／24bitフルカラー／解像度150dpiを標準とする。

〔提出先〕

開発審査会事務局（建築指導課）：kenchikushidouka@pref.hyogo.lg.jp

※　電子メールの総容量が、7.0MBを超える場合は電子データの提出方法について、建築指導課と協議調整を行うこと。

【説明図書の位置付け】

開発審査会において、開発区域周辺の状況等を踏まえた審議を行うため、通常の許可申請の添付図書に加え、上記の説明図書の作成及び提出を申請者に求めている。これら説明図書は、開発審査会の審議に直接関わり、また、審査を必要とするものであるため、県規則第４条第９号（第８条の２第７号）に掲げる「知事が必要と認める図書」に位置付けられるものである。