

加西市の区域区分廃止に関連して
「加西市開発調整条例」を
「加西市まちづくりと開発調整に関する条例」へ
リニューアルすることについて

1. リニューアルの概要

1) 条例の目的

開発事業に関し、市、開発事業者及び市民の相互の理解と協力を促進するため、開発調整に関する基準、手続き及びその他必要な事項を定め、総合的な調整を行うことにより、適正な土地利用の推進を図り、良好な地域環境の形成を目指す。

- ①規制ではない、開発計画の調整を図る。
- ②住民説明の義務付けなど、開発調整の基準等を定める。
- ③適正な土地利用の推進+良好な地域環境の形成の両立が目的

2) 対象となる行為 ※赤字はリニューアル後に追加・変更する項目

- ①事業区域面積1,000㎡以上の建築物の新築を目的とする開発行為
- ②事業区域面積1,000㎡以上の2区画以上の土地分譲を目的とする開発行為
※特定用途制限地域内においては事業区域面積0㎡以上の3区画以上の土地分譲
- ③大規模建築物の建築、事業区域面積1,000㎡以上における建築物の新築、特殊建築物等の改築、用途変更
※特定用途制限地域内においては事業区域面積500㎡以上における特殊建築物等の新築、改築、用途変更
- ④事業区域面積1,000㎡以上の露天駐車場、資材置場など、都市計画法適用外の土地利用行為
- ⑤事業区域面積200㎡以上5,000㎡未満の太陽光発電施設の設置
- ⑥事業区域面積1,000㎡以上の深夜営業店舗の新築、改築、用途変更
- ⑦事業区域面積0㎡以上の15戸(15室)以上の共同住宅、寮の新築、改築、用途変更
※特定用途制限地域内においては3戸(3室)以上
- ⑧事業区域面積0㎡以上のホテル、旅館、簡易宿所、民泊、葬儀場などの新築、改築、用途変更

3) 主な手続き ※赤字はリニューアル後に追加・変更する項目

- ①住民説明会など義務→事業実施の事前周知、意見聴取の機会創出
- ②市と開発事業者との協議→市道等インフラ整備を適切に行ってもらう目的
- ③上記2)の⑤、⑦、⑧においては、自治会と事業者との施設管理協定の締結
- ④市と事業者との開発協定締結→工事施工における地域への配慮の約束

■ 現行の開発調整条例 過年度の手続き実績件数と傾向

	開発調整条例 年間件数	うち太陽光	太陽光を除いた 件数	うち都市計画法 開発行為	うち露天駐車場等	県太陽光条例 手続き件数	1000㎡以上の太陽光 計
H23	27			6	2		
H24	24			1	4		
H25	25			3	5		
H26	30	13	17	1	6		13
H27	35	13	22	7	7		13
H28	38	14	24	7	7		14
H29	35	16	19	3	7		16
H30	25	14	11	1	3	5	19
R01	18	8	10	5	1	8	16
R02	22	8	14	8	3	3	11
R03	21	4	17	6	3	0	4
R04	14	4	10	2	3	1	5
R05	14	7	7	2	1	1	8
R06	32	17	15	3	1	0	17
計	360	118	166	55	53	18	136

傾向

①協議件数はH26～H30をピークに減少傾向だったがR06に倍増

→開発調整条例の件数は太陽光パネル設置件数に左右される。R5年度は太陽光を除くと1桁にまで減少＝開発行為自体が少ない。

②太陽光発電施設は全体の1/3を占める。

県太陽光条例を含めるとR02年以降減少傾向だったが、R06に急増（前年比2.3倍）

→農地転用の実績面積から推測すると事業区域面積が小さくなっているだけで、件数自体は減っていない。

③都市計画法上の開発行為は全体の15%程度、平均4件/年しかない

2. 条例第2章:「手続き」における変更点

■①線引き廃止により開発許可下限面積が1,000㎡→3,000㎡に変わることへの対応

②災害の発生のおそれがある区域への対応

現在

“加西市開発調整条例”による開発許可前の事前協議調整を運用中

現在の対象行為	現在の対象条件	現在の対象区域
建築を目的とする土地の区画形質の変更	事業区域面積1,000㎡以上	市内全域
露天駐車場・資材置場の設置行為		
共同住宅等の建築	15戸以上	
大規模建築物の建築行為	建築面積3,000㎡以上	

[条例に基づき行っている手続きの内容]

①開発行為⇒市と整備される公共施設に関する協議（道路整備基準などを定め、開発行為の内容について事前協議）

②全ての行為⇒地元自治会への事前説明+協定締結（説明後に住民は意見提出できる）

区域区分廃止後

●開発調整条例を“(仮)加西市まちづくりと開発調整に関する条例”にリニューアル

★①現行の条例手続きにおける課題の見直し+②市街化調整区域のまちづくりの基本方針である「市土地利用計画」を「特定用途制限地域のまちづくりの基本方針」として理念と策定手続きについて追加+③壁面後退、最低敷地面積など特定用途制限地域市条例に制定できない“まちづくりルール”を追加

建築に関する小規模開発（1,000～3,000㎡）に係る対応を変更

- 協議対象は下表のとおりで、特定用途制限地域内独自の協議対象行為を追加
（参考）特定用途制限地域内の住宅地では、最小敷地面積を180㎡と規定
- 都市計画法の技術基準への適合
- ➡現条例に「県開発許可制度の手引き」に準じ規定しているので大きな変更なし
- 地元自治会への事前説明+協定締結

災害の発生のおそれがある区域に係る対応を追加

[レッドゾーン区域]

- 原則建築禁止（ただし、市長が安全上又は避難上支障ないと認めた場合は可）

[イエローゾーン区域]

- 建築を行う場合、避難に関する書面の提出（避難経路及び避難場所の確認等）を求める

線引き廃止後の対象行為	線引き廃止後の対象条件	線引き廃止後の対象区域
建築を目的とする土地の区画形質の変更	土地分譲目的で3区画以上	特定用途制限地域
	事業区域面積1,000㎡以上	市内全域
露店駐車場・資材置場の設置行為	事業区域面積1,000㎡以上	市内全域
共同住宅等の建築	3戸以上	特定用途制限地域
	15戸以上	市内全域
大規模建築物の建築行為	建築面積3,000㎡以上	市内全域

■「第2章:手続き」において変わる内容 事業者が行うこと 協議・住民説明における追加・変更点

改正変更前後 赤字が変更箇所…7項目→11項目、黄色着色部が追加項目

現在の対象行為 条例第2条第4号	改正後の対象行為 条例第2条第5号	事業者が行うこと
(ア)市内全域、区域面積1000㎡以上、土地の区画形質の変更	(ア)市内全域、区域面積1000㎡以上、建築を目的とする土地の区画形質の変更 (事業区域の拡大含む。)	(ア)市との協議+住民説明
特定用途制限地域内かつ1,000㎡未満については住民説明のみ	(イ)市内全域、区域面積1000㎡以上、かつ、2区画以上の土地分譲を目的とする土地の区画形質の変更	(イ)市との協議+住民説明
	(ウ)特定用途制限地域内、かつ、区域面積1000㎡未満で、3区画以上の土地分譲を目的とする土地の区画形質の変更	(ウ)住民説明
(ウ)市内全域、建築面積1000㎡以上の大規模建築物の建築行為	(エ)市内全域、建築面積1000㎡以上の大規模建築物の建築行為	(エ)市との協議+住民説明
特定用途制限地域内かつ区域面積1,000㎡未満については住民説明のみ	(オ)市内全域、区域面積1000㎡以上、建築物等の新築	(オ)市との協議+住民説明
	(カ)市内全域、区域面積1000㎡以上、特殊建築物等の改築、用途変更	(カ)市との協議+住民説明
	(キ)特定用途制限地域内、かつ、区域面積500㎡以上1000㎡未満で、特殊建築物等の新築、改築、用途変更	(キ)住民説明
(オ)市内全域、15戸以上の長屋、共同住宅の建築行為	(ク)市内全域、区域面積0㎡以上、15戸(15室)以上の長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿の新築、改築、用途変更	(ク)市との協議+住民説明
	(ケ)特定用途制限地域内、3戸(3室)以上の長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿の新築、改築、用途変更	(ケ)住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
(カ)市内全域、区域面積1000㎡以上、深夜営業店舗の建築行為	(コ)市内全域、区域面積1000㎡以上、深夜営業店舗の新築、改築、用途変更	(コ)市との協議+住民説明+加西警察署協議
(イ)市内全域、区域面積1000㎡以上(造成がないものは3000㎡以上)露天駐車場・資材置場の設置	(サ)市内全域、区域面積1000㎡以上(盛土規制法許可不要なものは3000㎡以上)、露天駐車場・資材置場の設置 (事業区域の拡大含む。)	(サ)市との協議+住民説明
(エ)市内全域、高さ31m以上の工作物の建築行為	(シ)市内全域、高さ31m以上の工作物の建築行為	(シ)市との協議+住民説明
(キ)市内全域、区域面積1000㎡以上5000㎡未満、太陽光発電施設の設置	(ス)市内全域、区域面積1000㎡以上5000㎡未満、太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	(ス)市との協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
	(セ)市内全域、区域面積200㎡以上1000㎡未満、太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	(セ)住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
	(チ)市内全域、区域面積0㎡以上、ホテル、旅館、簡易宿所(民宿など)、民泊施設、結婚式場、葬儀場の建築行為	(チ)市との協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定

①追加:特殊建築物等は、特定用途制限地域内で、区域面積500㎡以上であれば、住民説明が必要 ※条例第2条第5号キ

②追加:共同住宅等と土地分譲は、特定用途制限地域内で区域面積関係なく、3区画又は3戸以上であれば、住民説明が必要 ※第2条第5号ウ、ケ

③変更:太陽光発電施設等は、市内全域で、区域面積200㎡以上であれば、住民説明が必要 ※第2条第5号セ、タ

④追加:ホテル等は、市内全域で、区域面積関係なく、協議と住民説明が必要 ※第2条第5号チ

⑤追加:太陽光、ホテル等、特定用途制限地域内の共同住宅等は、開発協定とは別に自治会との管理協定締結が必要。 ※第29条、第30条

第2条第5号(力、キ)に位置付ける、改築、用途変更で協議を必要とする“特殊建築物等”の用途一覧 ※施行規則で規定

改築、用途変更においても条例対象として追加する建築物の用途 ※特定用途制限地域内では新築も対象

対象になる事業区域面積:特定用途制限地域内=500㎡以上、その他=1,000㎡以上

長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもの

公衆浴場

病院

工場

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

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

カラオケボックスその他これに類するもの

遊技場その他これに類する施設

ホテル又は旅館

旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第1項に規定する簡易宿所の用に供する一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿

※民宿、ペンションなどをいう。

住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供する一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿

※民泊をいう。

畜舎

堆肥舎

店舗

事務所

倉庫(農業の用に供するものを除く。)

キャバレー、料理店その他これらに類するもの

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らに類するもの

個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設

結婚式場、葬祭場その他これらに類するもの

研究所又は研修所

公会堂又は集会場(自治会、加西市区長会又は加西市協創のまちづくり条例(令和元年加西市条例第12号)第2条第3号に規定するふるさと創造会議が管理するものを除く。)

展示場

神社、寺院、教会その他これらに類するもの(近隣住民を対象とするものを除く。)

①法令上の特殊建築物のうち、学校など公共施設系は除外した。

②法令上の特殊建築物でなくても、運動・遊戯・風俗系施設、不特定多数が居住、利用する施設、産業施設を規定した。

■手続きフローチャート 事前協議の申出、住民説明

開発事業者が行う協議調整の手続きフロー

開発事業者による事前協議の申出及び協議開始
(第2条5号ア、イ、エ、オ、カ、ク、コ、サ、シ、ス、ソ、チ)

市と事前協議



市が基準
に基づく
指導・助
言・勧告

公表



開発事業者による申出
(第2条5号ウ、キ、ケ、セ、タ)
★小規模開発事業

開発事業者による住民への説明

事前協議の申出後、関係住民に事業計画を説明します。

意見あり

意見書の提出
関係住民から開発
事業者へ提出する
ことができます。

見解書の提出

意見書を提出した
関係住民に、開発
事業者は見解書を送付します。

意見なし

自治会との管
理協定の締結
※太陽光発電施
設等及び特定用
途制限地域内の
共同住宅・寮、
ホテル・結婚式
場等が対象

報告書の提出
※★小規模開発事業は
ここで手続き完了

加西警察署
長との防犯
に関する
協議
※深夜営業
店舗が対象

事前協議の終了

開発協定の締結

開発事業者は市長と協議に係る合意内容に基づく協定を締結します。

各法令に基づく許可又は届出

事前協議の申出及び協議 (第11条)

開発事業を行う場合は、開発事業者が市へ開発事業に係る事前協議申出書を提出し、次に掲げる事項について協議を行います。

- 土地利用基本方針・まちづくり基本計画
 - ①総合計画 ②都市計画マスタープラン ③市土地利用計画 ④地域地区 ⑤地区計画
 - ⑥建築協定 ⑦空家等活用促進特別区域
- 地域環境形成のための基準
 - ①景観への配慮 ②福祉のまちづくり ③地球環境への配慮 ④防犯への配慮
 - ⑤文化財の保護 等
- 公共公益施設の整備基準
 - ①公共施設の設置 ②道路 ③公園等 ④排水施設 ⑤河川及び調整池
 - ⑥給水施設 ⑦防災施設 ⑧消防水利施設 ⑨交通安全施設 ⑩集会所等
 - ⑪駐車場及び駐輪場 ⑫公共公益施設用地の帰属

小規模開発事業の申出 (第12条)

住環境に影響があると考えられるが小規模である、条例第2条第5号ウ、キ、ケ、セ、タに該当する開発事業を行う場合は、開発事業者が市へ開発事業に係る事前協議申出書を提出した後、市と協議はせず、住民説明のみ行います。

住民説明 (第14条～16条)

開発事業は近隣の住環境や地域へ及ぼす影響が大きいことから、開発事業者は計画段階において住民説明を行い、その計画内容に対して関係住民は意見書を提出することができ、開発事業者はその意見書に対して見解書を作成、送付します。

- 事業計画の説明
事前協議の申出又は小規模開発事業に係る申出をした日以後に、説明会等により関係住民に事業計画の説明をする必要があります。
- 意見書の提出
関係住民は説明を受けた後14日以内に意見書を開発事業者に提出することができます。
- 見解書の送付
開発事業者は、意見書が提出されたときは、その意見に対する見解書を作成し、提出した関係住民に送付します。
※意見書の提出がない場合は、説明会等実施状況報告書を市へ提出してください。



「関係住民」とは説明の対象者で、以下のアからエまでのの方々です。

- ア 事業区域に隣接する土地の所有者等※1
- イ 事業区域が属する自治会の区域内に居住する者
- ウ 事業区域が属する自治会の長
- エ 事業区域から雨水が放流される水路を利用する者の代表者

※1 土地所有者等とは、土地を所有する者又は建築物を所有もしくは占有する者を指します。

■太陽光発電、共同住宅・寮等、ホテル・葬儀場等に関する関係自治会との協議

協定の締結（第17条）



住民説明等の手続が終了し、市と開発事業者との間で協議内容について合意した際には、協議内容を担保するため、市と開発事業者との間で協定を締結します。

※適用除外となる事業については9ページをご覧ください。

台帳の公開（第22条）

開発事業に係る事前協議申出書・見解書・協定書に基づき台帳を作成し、窓口及びホームページで市民のみなさまに公開します。



加西警察署長との協議（第23条）

開発事業者は、深夜に営業を営む店舗の開発事業を行う場合、加西警察署長との犯罪の防止に配慮した計画、設備等についての協議が必要となります。



勧告・公表（第24条、25条）

- 勧告
条例の規定に従わなかった開発事業者に対し、工事の停止・中止・その他必要な措置を講じるよう勧告することがあります。
- 公表
勧告に従わない開発事業者に対し、氏名又は名称・違反の事実などについて公表することがあります。

適用除外（第26条）

以下の開発事業は、開発協定締結等に関する規定の適用が除外されます。

- 条例第2条第5号オ、カ、サに該当する事業面積が3,000㎡未満の開発事業
- 条例第2条第5号キ、ケ、セに該当する開発事業
- 条例第2条第5号ソに該当する増加後の事業面積が3,000㎡未満の開発事業
- 条例第2条第5号タに該当する増加後の事業面積が1,000㎡未満の開発事業

※ただし、条例第2条第5号ア～チのうち、2以上に該当する事業は適用除外になりません。

関係自治会との協議（第29条、30条）

以下の開発事業を行う場合は、開発事業者は関係自治会との間で協議を行い、施設の維持管理及び施設利用者と地域とのトラブル防止に関する協定を締結する必要があります。

- 特定用途制限地域内における第2条第5号ク、ケ、チに該当する開発事業
 - ・建築物の維持管理に関すること。
 - ・建築物使用者等※と地域とのトラブルの防止に関すること。
※建築物使用者等とは、建築物の管理者、使用者、居住者又は利用者をいう
- 第2条第5号ス、セ、ソ（太陽光発電施設等の用に供するものに限る）又はタに該当する開発事業
 - ・地域の住環境、営農環境及び災害の発生に及ぼす影響に関すること
 - ・太陽光発電施設等の維持管理に関すること。
 - ・発電事業者等※の地位の承継に関すること。
※発電事業者等とは、発電事業者及び太陽光発電施設等が設置された土地の所有権その他の使用権原を有する者をいう。
 - ・事業廃止後の太陽光発電施設等の解体、撤去及び廃棄処分に関すること。
 - ・地域とのトラブルの防止に関すること。

3. 条例第3章:「まちづくり基本計画」の追加

■第3章:「まちづくり基本計画」の概要 市土地利用計画の作成

★まちづくり基本計画＝市土地利用計画

★加西市まちづくり要綱に規定している、市土地利用計画の策定基準、手法について、市条例に規定(≡移植)する

- ・現在、市土地利用計画は、「加西市まちづくり要綱」で策定基準、手法を定めている。
⇒土地利用計画は兵庫県が「特別指定区域制度」の運用のため、市街化調整区域におけるまちづくりの基本として概念をまとめたもの
- ・加西市は、線引き廃止を行うにあたり、兵庫県が定めた「市街化調整区域における特別指定区域制度のための土地利用計画」を利用することができなくなる。

★条例に追加する目的

- ・「市土地利用計画」を本市独自の「まちづくりの基本方針」とすると定義付けするため

★追加する内容

- ・加西市まちづくり要綱(平成20年加西市訓令第29号)の内容に修正を加えつつ、条例へ移植する。

■「まちづくり基本計画」＝「市土地利用計画」の位置づけ、条例化のポイント

1)市土地利用計画の位置づけ、策定方法

①市土地利用計画を、「用途地域の指定のない都市計画区域におけるまちづくりの基本計画」と位置付ける。

※第32条第1項

②市土地利用計画には、区域種類、建築物の誘導方針、住宅敷地規模、壁面後退など建築ルールなどを取り入れる。

※第32条第2項

③市土地利用計画を策定するときは、2週間縦覧に供し、住民の意見を聴く。 ※第32条第3項

④市土地利用計画を策定するときは、市都市計画審議会に諮問する。 ※第32条第5項

2)まちづくり団体による土地利用計画の策定を可能にする

①市長が認定したまちづくり団体は、土地利用計画を策定することができる。 ※第34条、第37条

→団体認定基準は施行規則に規定

②まちづくり団体土地利用計画を認定する場合、市長は2週間の縦覧に供し、市都計審に諮問する。 ※第38条

③まちづくり団体土地利用計画を策定したときは、市土地利用計画に反映させなければならない。 ※第40条

【R8年度以降に市土地利用計画と特定用途制限地域を変更する場合の手続きの流れ】

①市土地利用計画変更案を作成→特定用途制限地域変更案を作成

↓

②特定用途制限地域変更案について県と下協議(市土地利用計画変更案に即している前提)

↓

③両変更案について説明会(特定用途制限地域変更案においては都市計画法の規定による公聴会等の代わり)を開催

↓

④特定用途制限地域変更案について県と正協議

↓

⑤特定用途制限地域変更案においては都市計画法の規定による縦覧、市土地利用計画変更案においては市開発調整条例の規定による縦覧を実施

↓

⑥両変更案を都市計画審議会へ諮問→審議→答申

↓

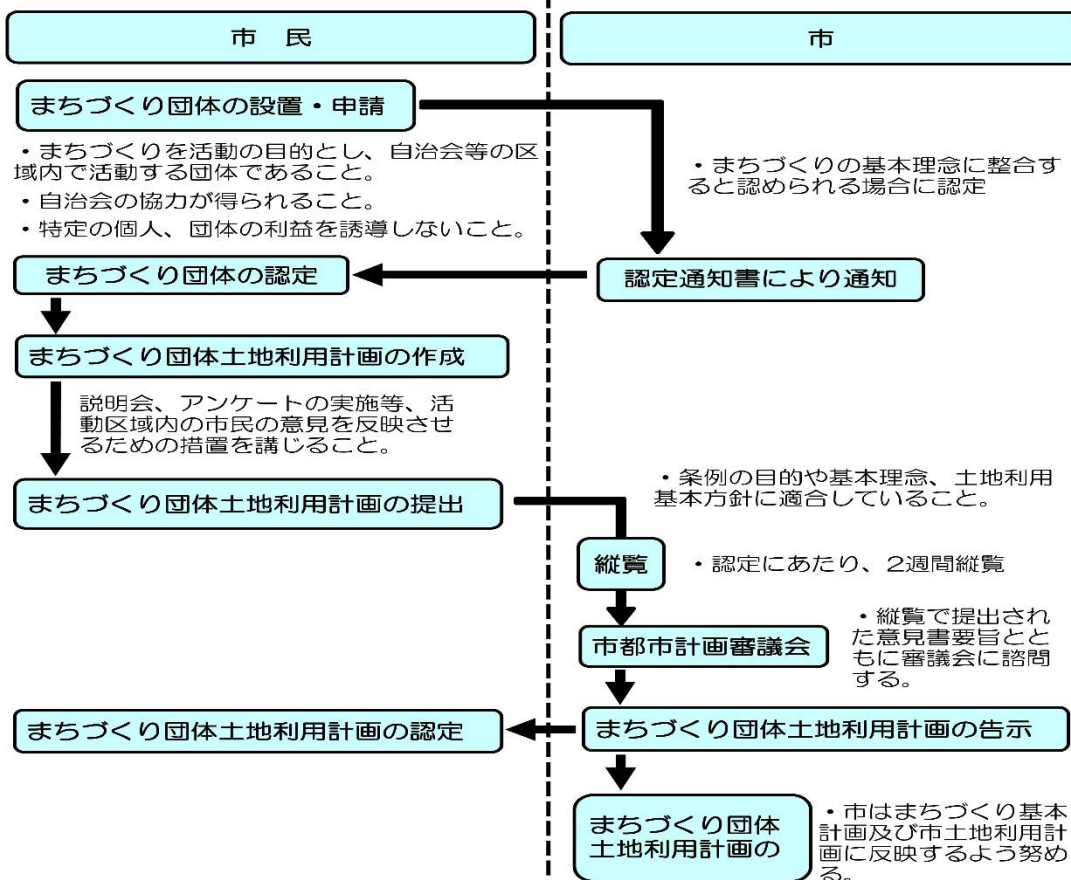
⑦特定用途制限地域変更案のみ、市条例改正案を議会上程→審議→議決→告示

まちづくり団体土地利用計画作成のフローチャート

まちづくり団体土地利用計画の作成

- まちづくり団体の認定等（第34条）
市民が設置する団体で、まちづくりの基本理念に整合し下記要件を全て備える場合、まちづくり団体として認定することができます。
- まちづくり団体土地利用計画の作成（第37条）
まちづくり団体は、活動区域内を対象とした土地利用計画を作成し、市長に提出することができます。

● まちづくり団体認定及び土地利用計画策定の流れ



4. 条例第4章:「特定用途制限地域内の 建築に係る基本方針」の追加

★追加の目的:

① 特定用途制限地域の指定と、市土地利用計画との整合を義務付け

線引き廃止後の非線引き都市計画区域において、市土地利用計画で定める建築物の誘導方針を実現するため、特定用途制限地域を指定することを義務付ける。

※第41条、第42条（市土地利用計画の構想実現に特定用途制限地域を利用する、という組み立て）

② 壁面後退など良好な住環境形成まちづくりルールを義務付け

市土地利用計画をまちづくりの基本的な計画として線引き廃止後も継続して運用するに当たり、市土地利用計画に関連し周辺地域におけるゆとりある住環境形成を目的に策定した「加西市市街化調整区域まちづくり要綱」に定め運用してきた壁面後退、専用通路の延長と幅員、一戸建て住宅の最低敷地面積などの建築ルールを、市条例に規定(≒移植)する。

※第45条、第46条（現行の市街化調整区域でのルールと基本的に同じとします。）

専用通路の規定	
専用通路の延長	専用通路の幅員の最低限度
15m以内	2 m
15mを超えて35m以内	3 m
35m超	4 m

一戸建て住宅の敷地面積の規定	
建築物の敷地の位置	敷地面積の最低限度
用途地域が区域の一部に存する大字	130㎡（≒40坪）
用途地域が区域の一部又は全部に存する大字に隣接する大字	150㎡（≒45坪）
上欄のいずれにも該当しない大字	180㎡（≒55坪）

壁面後退の規定
1 m以上 （用途地域に隣接する大字は除く。）

★追加の目的:

③ レッドゾーン、イエローゾーンにおける建築行為の届出を義務付け

R2に改正された都市計画法では、市街化調整区域内の土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)及び土砂災害警戒区域や浸水想定区域(イエローゾーン)において、特別指定区域の新たな指定ができません。線引き廃止されますとこの規定は適用されませんが、レッドゾーン・イエローゾーンにおける建築の一定抑止と、安全確保に努めるべきと考え、イエローゾーン、レッドゾーンで建築される場合は避難経路の確認等に関する届出を求める。

※第44条（届出を義務付けることで、危険性と避難経路の周知徹底を図る。）

レッドゾーン: 建築行為のうち居室を有する建築物の新築を原則禁止する区域 ※第44条第1項	該当する災害の発生のおそれのある区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
イエローゾーン: 建築行為を行う前に防災事前届出書を提出し避難場所、避難経路を確認しなければならない区域 ※第44条第2項	該当する災害の発生のおそれのある区域 ・計画規模降雨(100年に1回確率)に基づく想定浸水深が3m以上の浸水想定区域 ・土砂災害警戒区域
防災事前届出書に添付する図書	・自主避難に関する自己申告書 ・敷地と避難場所の位置関係を示す図書 ・避難経路がわかる図書 ・加西市災害時要配慮者避難支援計画に規定する要配慮者が居住する場合は、要援護者登録申請書の写し又は要援護者台帳の写し

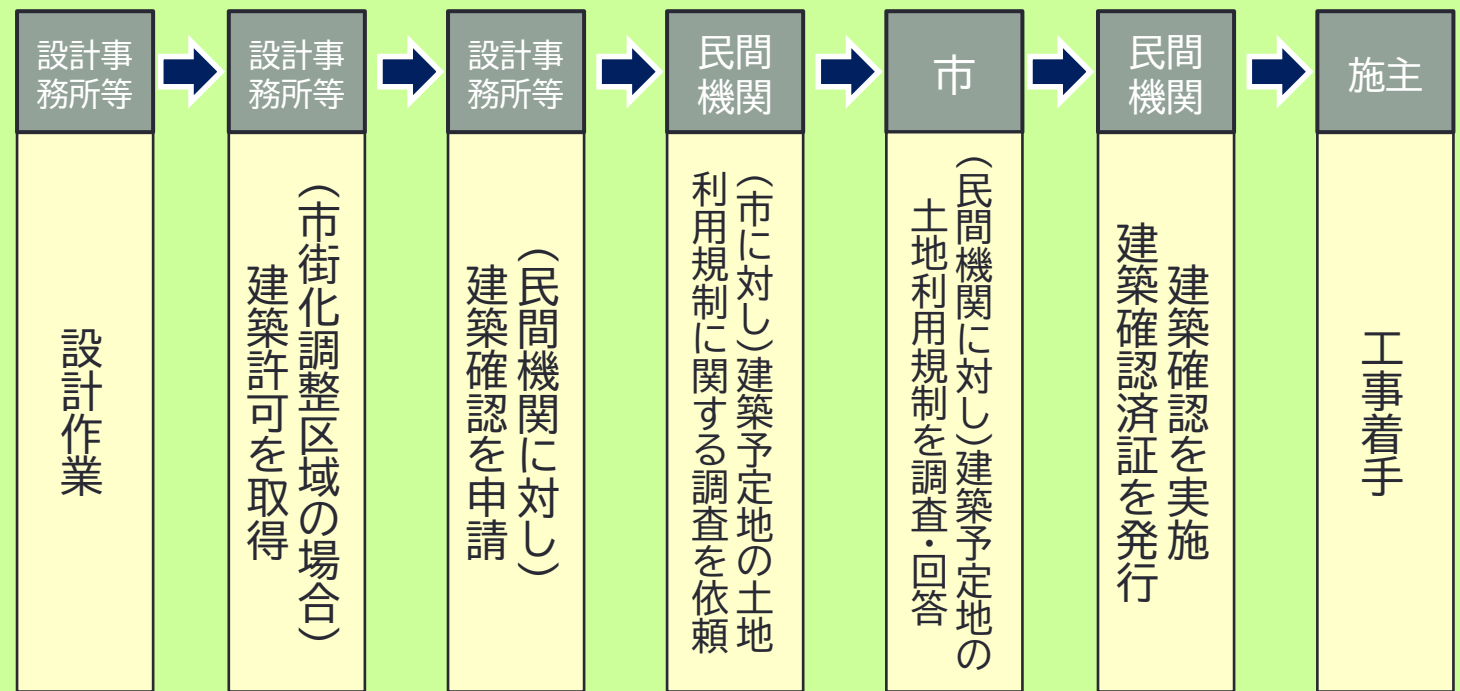
★追加の目的:

④ 特定用途制限地域内で確認申請を要する建築行為の事前届出義務

前ページ②、③に関する確認・指導、細分化された市開発調整条例手続き漏れなどを防止するため、建築確認申請の手続き前に建築計画概要の届出を義務付ける。

※第43条（届出については申請者の負担を軽減する手法とする）

一般的な建築確認の手続きフロー（一戸建て住宅新築の場合）



・「建築行為の事前届出」は、ルーティンとして行っているこの調査依頼と兼用にすることで、負担を軽減する。
・前ページのレッドゾーン、イエローゾーンにおける「防災事前届出書」も、この調査依頼と同時提出とする。

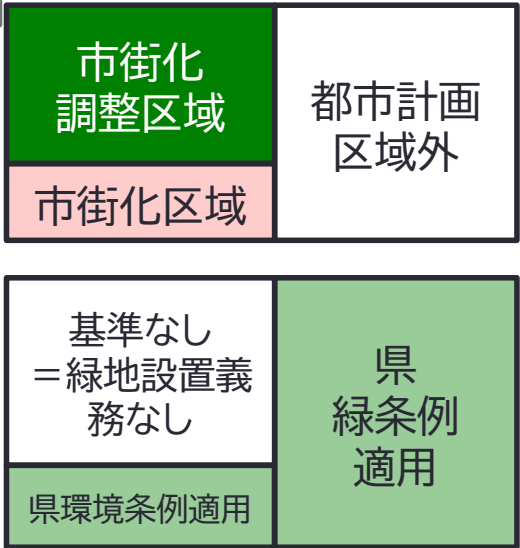
5. 条例第5章 「県緑条例及び県環境条例に 代わる緑地誘導」の追加

■ ③緑地整備の基準について

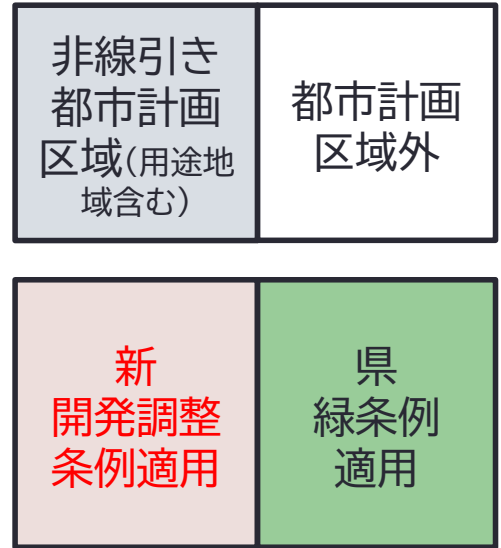
都市計画

緑地の基準

加西市(現行)



加西市(線引き廃止後)



- 緑地整備について、非線引き都市計画区域の県内他市町は県緑条例が適用されていますが、本市の非線引き都市計画区域においては、開発手続きに係る事業者・行政の負担軽減や、制度の分かりやすさ、市による主体的なまちづくり推進の観点から県緑条例は適用せず、新開発調整条例に緑化誘導に関する規定を盛り込み、緑化誘導を図る。
- 新開発調整条例に緑化に関する規定を設け、県緑条例が対象とする事業区域面積が1,000㎡以上の開発行為について、同条例に基づき市が緑化誘導を行う。
- 現在、県緑条例が適用されている都市計画区域外においては、引き続き県緑条例を運用する。
 - ※ 都市計画区域外における小規模開発(1,000～3,000㎡)の技術基準については、新開発調整条例を適用。
 - ※ 「県緑条例」とは、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」のこと
 - ※ 「県環境条例」とは、「環境の保全と創造に関する条例」のこと

■新開発調整条例の緑地整備規定が適用される対象と、手続きの流れ

都市計画区域内における緑地整備等に係る手続き

区域区分（線引き）の廃止に伴い、都市計画区域内においては、県環境の保全と創造に関する条例及び県緑豊かな地域環境の形成に関する条例（県緑条例）に代わり、この新開発調整条例に基づく緑地整備等に関する協議を行います。

● 緑地整備等に関してご注意いただくこと

- 都市計画区域外は、今までと変わらず、県緑条例に基づく緑地整備等が必要です。新開発調整条例に基づく緑地整備等に関する協議は行いません。
- 建築物の用途が工場等に該当するものについては、市内全域において、今までと変わらず、工場立地法及び県環境の保全と創造に関する条例に関する手続きが必要です。工場等における新開発調整条例に基づく緑地整備等に関する協議は、都市計画区域内に限り、他法令、他条例の手続きと並行して行います。

緑地整備等に関する協議については、このパンフレット2～9ページに記載の、開発事業に関する事前協議とは別に協議を行うことが可能としています。
工事着手前に行う事前協議ではなく、開発事業実施と並行して行える協議とします。

● 緑地整備等に係る協議（第48条）…第2条第5号オに該当する開発事業が対象

- 都市計画区域内で事業区域面積が1,000㎡以上の建築物の新築に係る開発事業を行う場合は、事業区域における緑地の整備及び既存森林の保全に関する計画について協議しなければならない。

● 緑地整備等に関する工事完了の届出（第51条）

- 緑地整備工事が完了したときは、届け出なければならない。

● 緑地整備等に関する勧告、公表（第52条、第53条）

- 条例の規定に従わなかった開発事業者に対し勧告を、勧告に従わない開発事業者に対し氏名又は名称・違反の事実などについて公表することがあります。

■ 緑地整備に関して適用される法令・条例、協議対象事業

(1) 用途が工場等の場合

① 都市計画区域外:

- 工場立地法or県環境条例
+ 県緑条例が適用

② 都市計画区域内:

- 工場立地法or県環境条例
+ 新開発調整条例が適用

(2) 用途が工場等以外の場合

① 都市計画区域外:

- 県緑条例のみ適用

② 都市計画区域内:

- 新開発調整条例のみ適用

■ 協議対象開発事業

- 区域面積1000㎡以上の建築物の新築に係る開発事業

■ 緑地整備に関する新開発調整条例の手続きの流れ

緑化計画に関する協議申出

※開発事業事前協議とは別協議

↓

検査済証取得までに協議終了、
緑化工事着手

↓

工事完了、工事完了届提出

■県緑条例及び県環境条例に代わる市条例による緑地誘導 緑地率の変更前後

■事業区域面積1,000㎡以上の新築行為において必要な緑地面積

地区計画区域内は地区計画の規定を優先

■緑豊かな地域環境の形成に関する条例 (県緑条例)

【都市計画区域外】

県緑条例の区域	緑化基準
1号区域 森を守る区域	森林保全率50%以上
2号区域 森を生かす区域	森林保全率30%以上
3号区域 田園の区域	緑地率20%以上
4号区域 まちの区域	緑地率10%以上

- 緑化基準の設定に関しては、市の土地利用計画の区分に対応する緑条例の基準と同等レベルの基準とする。

- 加西市工場立地法準則条例により、用途地域の工業地域と工業専用地域における緑地面積率が5%となっていることとの整合を図ります。

■加西市まちづくりと開発調整に関する条例 (新開発調整条例)

【特定用途制限地域】

市土地利用計画	緑化基準
保全区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
森林区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
農業区域	
集落区域活力維持型	緑地率20%以上
集落区域活力再生型	
集落区域産業共生型	緑地率10%以上
特定区域	

【用途地域】

用途地域	緑化基準
1低専、2低専	緑地率20%以上
1中高、2中高、1住居、2住居、 近隣商業、準工業	緑地率10%以上
工業、工専	緑地率5%以上

- ★緑地整備の対象
- ①事業区域面積が1,000㎡以上
 - ※ただし、工作物、露天駐車場等、太陽光は除く。緑地設置が困難、県緑条例も対象外
 - ②建築行為のうち新築に該当するもののみ対象
 - ※増改築・用途変更に対して新たな緑地整備、森林保全を求めることは困難

施行規則別表第11 緑地整備に関する技術基準…加西市の独自性

植栽種別(1の項、2の項、4の項)

- ・緑地を構成する種目を、樹木、地被植物(芝、竹、花)と規定
- ・樹木の高さにより高木、中木、低木の3つに区分
- ・樹木を植栽する場合、市木であるカシの木を含む在来種を推奨、スギ・ヒノキは非推奨
- ・県緑条例には無い規定として、花の植栽を地被植物に含む(特に多年草又は市花であるサルビアを推奨)
 - ➡“加西市花と緑の協会”が行っている“花いっぱい運動”のボランティア活動に合わせた種類選定とする。

春季から夏季に推奨する花	秋季から冬季に推奨する花
マリーゴールド	パンジー
マツバボタン	ビオラ
ポーチュラカ	キンギョソウ
ペチュニア	ハボタン
ニチニチソウ(ピンカ)	アリッサム
トレニア	ノースポール
ジニア	

植栽位置(3の項)

- ・原則は道路に面した箇所への植栽。難しい場合は道路からの視認性に配慮した位置又は隣地境界に設置
- ・特定用途制限地域内で1haを超える開発行為においては、緑地帯の設置に努めること。

面積計算方法(5の項)

- ・樹木の高さ別で「みなし面積」を決め、緑地面積計算を簡便にする。
 - ➡細かい水平投影面積の作図は不要、申出書に種目別面積を記載、配置図に緑地の場所を記載
- ・幹線沿道緑化に協力いただける場合は、インセンティブ(必要緑地面積の緩和)を付与
 - ➡量より質・効果を重視

既存森林保全に関する技術基準（施行規則別表第12）

保全する既存森林の定義(1の項)

- ＝森林法に規定する「地域森林計画対象民有林」の区域内に存する森林
 - ・1ha以上(「太陽光パネルは0.5ha以上)の林地開発に該当する場合は、法令規定を優先
 - ・1ha未満の場合、森林法では「伐採届」の手続きとなり、森林を残す規定がない。
 - ➡本条例により事業区域が1,000㎡～1haであれば、条例で定める森林保全率に基づき森林を残す又は植林が必要→森林法より厳しい基準
 - ・保安林の場合、解除自体がそもそも困難であるため未定義

既存森林の代わりに植林する場合の種別、面積計算方法(3の項、4の項)

- ・既存の種類又は新たに植林する場合は「緑地整備における技術基準」で規定した種類(在来種)を推奨する。
- ・植林する場合の面積計算については、「緑地整備における技術基準」と同じく、みなし樹冠面積を使用する。
- ・樹冠面積について、通常は水平投影面積＝円形のところ、形状に拘らず単純計算した合計とする。

みなし樹冠面積の案(樹高1m以上については県緑条例と同様。)

樹木の高さ又は樹種	みなし樹冠の半径	みなし樹冠水平投影面積
高木	2.1m	13.8㎡
中木	1.6m	8㎡
低木のうち、成木時の樹高が概ね1m以上2.5m未満のもの	1.1m	3.8㎡
低木のうち、成木時の樹高が概ね1m未満のもの	1m	3.1㎡

保全する位置(2の項)

- ・道路に面した箇所を推奨する(植林を含む。)

その他(5の項)

- ・公園を設置する開発事業の場合、保全する既存森林(植林含む。)の面積を公園の面積に含むことができる。

都市計画の区域別 緑地とすべき面積、保全すべき既存森林の面積の比率 (施行規則別表第13～第18)

緑地の整備基準および既存森林の保全基準 施行規則別表第13～第18

緑地の整備基準及び既存森林の保全基準	対象とする開発事業	対象とする建築物の用途	地区、用途地域、特定用途制限地域の区分	土地利用計画	事業区域のうち、緑地とする面積 （既存森林においては、保全又は新たに植林する面積）	緑地帯の幅員の基準
①工場等における緑地の整備基準 （規則別表第13）	条例第2条第5号オ	工場立地法第2条第3号に規定する製造業等の工場	地区計画区域	—	②地区計画等の基準に準ずる。	—
			用途地域のうち工業地域・工専地域		5%以上	
			用途地域のうち上記を除く地域		10%以上	
			特定用途制限地域			
			都市計画区域外			
②地区計画等における緑地の整備基準 （規則別表第14）		—	地区計画区域	—	地区計画区域ごとに異なる。規則別表第14を参照すること。	—
③公共施設における緑地の整備基準 （規則別表第15）		学校、図書館、保育所その他これらに類するもの	—	—	5%以上	—
		上欄を除く国、都道府県、市町村又はそれらがその組織に加わっている法人、一部事務組合若しくは広域連合の業務の用に供するもの	—		10%以上	
④用途地域における緑地の整備基準 （規則別表第16）		—	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	—	20%以上	—
			工業地域 工業専用地域		5%以上	
			その他の用途地域		10%以上	
⑤特定用途制限地域における緑地の整備基準 （規則別表第17）		—	集落活力維持地区 集落活力再生地区 集落産業共生地区 既存事業所等周辺地区 産業施設等周辺地区 地域資源活用地区 公共公益施設等周辺地区 地域拠点形成地区	保全区域、森林区域、農業区域、集落区域活力維持型、特定区域太陽光発電施設型、特定区域資材置場その他型	20%以上	①事業区域面積1ha以上3ha未満：平均1m以上 ②事業区域面積3ha以上5ha未満：平均3m以上 ③事業区域面積5ha以上：平均5m以上
				集落区域活力再生型、集落区域産業共生型、特定区域工業運輸型、特定区域商業型、特定区域公共公益型	10%以上	
			農業保全地区 山林保全地区	全ての区域	20%以上	
⑥特定用途制限地域における既存森林の保全 （規則別表第18）		—	山林保全地区	保全地区	①1ha未満：30%以上 ②1ha以上5ha未満：40%以上 ③5ha以上：50%以上	—
	森林地区					

6. 新条例施行日前後の手続きについて

新開発調整条例施行予定日・・・令和8年4月1日

※線引き廃止の日と同日に施行します。

もし線引き廃止の日が遅れることがあれば、数日～数週間遅れる可能性があります。

新条例施行に当たっての注意事項 ★市都市計画課又は建築課に相談してください！

- (1) 計画中の事業が現行条例に該当しないが、新条例に該当する可能性がある場合
- (2) 計画中の事業が現行条例に該当し現行条例に合わせた計画を作成しているが、新条例に変わると別の新たな手続き項目が発生する場合

➡対応:新条例の施行日までに現行条例に内容に合わせて事業計画を作成しており変更が困難な場合に限り、下記の条件で、現行条例の規定に合わせた協議を行うことを可能とします。

条件①:令和8年4月1日までに「新条例適用延期願」を提出すること

条件②:令和8年9月30日までに現行条例に基づく事前協議申出を行い協議を開始すること

★条件を満たさない限り、新条例施行日以降は新条例で対応します！

★延期願が提出されていても、令和8年9月30日までに事前協議申出がされない場合は(=10月1日以降に事前協議申出が提出された場合は)、新条例を適用して協議を行います。

新条例施行に当たっての注意事項 ★市都市計画課又は建築課に相談してください！

(3) 計画中の事業が現行条例に該当し、令和8年3月31日までに事前協議申出を提出する予定だが、協議終了の日が新条例施行後になる見込みである場合

➡対応: 新条例の施行日までに事前協議申出が提出された場合は、現行条例で協議を行います。協議終了期日の期限は設けません。

※ただし、以下のケースについては新条例を適用します。

① 新条例施行前に事前協議申出書のみ提出され図書が添付されていない場合

② 新条例施行前に協議開始したが、一旦取り下げられた計画を、新条例施行後に再度申出された場合

(4) 「新条例適用延期願」を新条例施行日までに提出したが、その後実際に協議申出した計画が延期届の内容から変更された場合

➡対応: 新条例第18条第1項(施行規則第9条第3項)に規定する軽微な変更該当する場合は現行条例による事前協議、軽微な変更該当しない場合は新条例による協議になります。

★協議開始が新条例施行日の前後に当たる場合は、もしもの場合に備えて、「新条例適用延期願」を提出してください！

★新条例のパンフレット、新条例案、新施行規則案、新様式集も加西市WEBサイトに掲載していますので、活用お願いします。