

令和8年4月以降版

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)

住民主体のまちづくりを目指して



令和8年4月1日施行

加西市

条例制定の趣旨

加西市の個性的で豊かな景観や自然環境は市民共通の貴重な財産であり、これらを守り後世に伝えることは私たちの責務です。

本条例は、加西市、開発事業者、発電事業者及び市民が一体となってまちづくりに取り組み、開発事業に関する相互の理解と協力を促進するため、良好な地域環境の形成を目指すことを目的として、まちづくりと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ております。

加西市では、本条例に基づいて、総合的な調整を行うことにより、市民や開発事業者のみなさまとともに適正な土地利用の推進を図ってまいります。

◆第1章 総則

- ・用語の定義、露天駐車場、資材置き場、太陽光発電施設など非建築的な土地利用も含めて対象となる開発事業の種類、開発事業者等の責務を示しています。

◆第2章 開発事業に関する手続き等

- ・開発事業の実施前に事業者が行う法令手続前の協議の申出、関係住民への説明、市との協議・開発協定締結などの手続きを示しています。
- ・開発事業が適合すべき整備基準を示しています。

◆第3章 まちづくり基本計画等

- ・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基本計画となる市土地利用計画の基準、市やまちづくり団体の作成手続きを示しています。

◆第4章 特定用途制限地域内の建築に係る基本方針

- ・線引き廃止後の新しい建築規定となる特定用途制限地域におけるまちづくりに係る基本ルールを示しています。

◆第5章 都市計画区域内の緑地整備及び既存森林の保全に係る手続き等

- ・都市計画区域内における県緑条例等適用に代わる市独自の緑地整備・既存森林保全の基準、市との協議などの手続きを示しています。

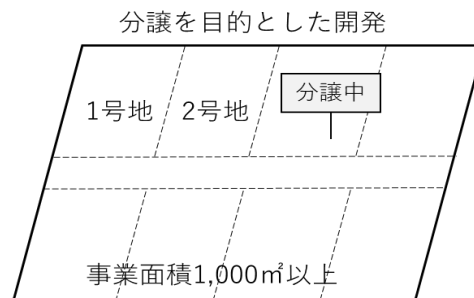
開発事業に関する事前協議 対象事業（第2条第5号）

条例の対象となる事業は次の行為で、条例ではこれらの事業を「開発事業」と定義しています。（★は事業区域面積が1,000㎡未満の小規模開発事業を示す。）

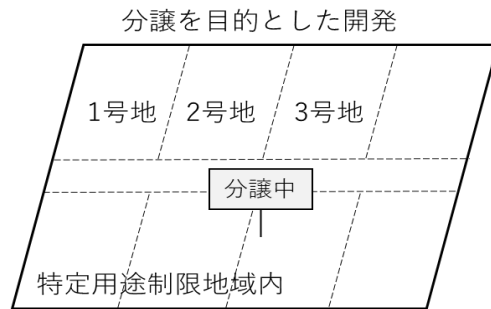
- ア 主として建築物又は工作物の新築の用に供する事業区域の面積が1,000㎡以上の開発行為



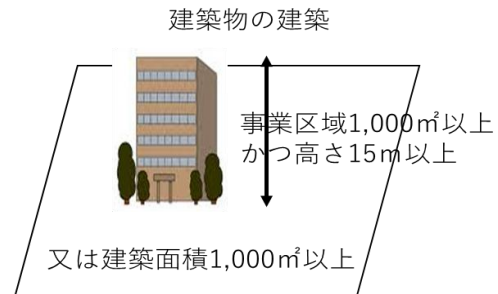
- イ 2以上の土地を建築物の敷地として分譲することを目的とする事業区域の面積が1,000㎡以上の開発行為



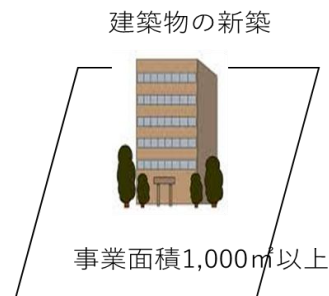
- ウ 特定用途制限地域内で
★ 3以上の土地を建築物の敷地として分譲することを目的とする開発行為（イを除く。）
※面積下限はありません。



- エ 建築物で、事業区域の面積が1,000㎡以上かつ高さが15m以上又は建築面積が1,000㎡以上での建築行為

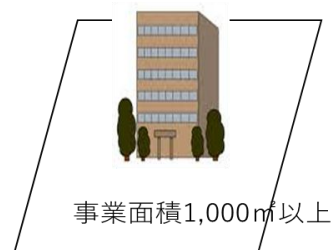


- オ 建築物で事業区域の面積が1,000㎡以上である建築行為のうち、新築する行為



- カ 特殊建築物等で、事業区域の面積が1,000㎡以上の建築行為のうち、改築、用途を変更又は移転する行為
※特殊建築物等とは、建築基準法に規定する特殊建築物とは異なり、本条例施行規則に規定する建築物を指します。P.5の一覧表を参考にしてください。

特殊建築物等の改築、用途の変更、移転



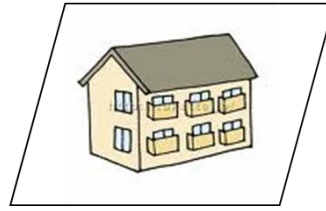
- キ 特定用途制限地域内における特殊建築物等で、事業区域の面積が500㎡以上である建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為
★ ※オ、カに該当するものを除く。

特殊建築物等の建築



ク 共同住宅若しくは長屋住宅で15戸以上又は寄宿舍若しくは下宿で居室が15以上の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為

15戸以上の共同住宅、居室が15以上の寄宿舍等の建築



★ ケ 特定用途制限地域内における共同住宅若しくは長屋で3戸以上又は寄宿舍若しくは下宿で居室が3以上の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為

3戸以上の共同住宅、居室が3以上の寄宿舍等の建築



特定用途制限地域内

コ 深夜（午後11時～翌日午前5時）に営業を営む店舗の事業区域の面積が1,000㎡以上の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為

深夜営業店舗の建築



事業面積1,000㎡以上

サ 露天駐車場等の事業区域の面積が1,000㎡以上の開発行為
（ただし、事業区域の面積が3,000㎡未満かつ宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項に規定する都道府県知事の許可を必要としないものを除く。）

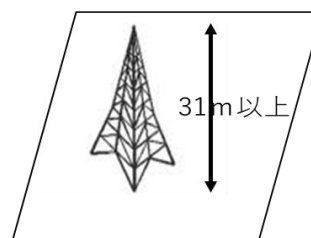
露天駐車場・資材置場等の土地そのものの用に供するもの



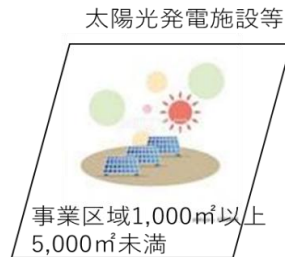
事業面積1,000㎡以上

シ 工作物で高さが31m以上の建築行為

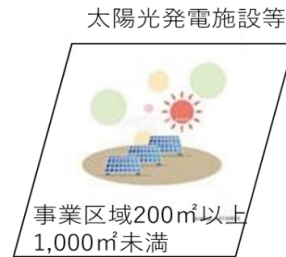
工作物の建設



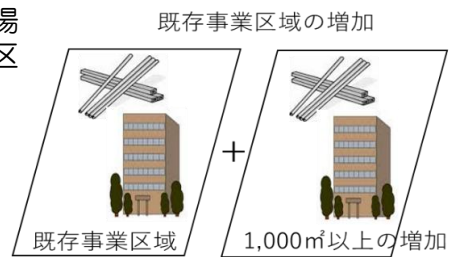
- ス 太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が、1,000㎡以上5,000㎡未満である建築行為
※建築物やため池等の水面への設置、太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例第7条第1項に規定する届出を行うものを除く。



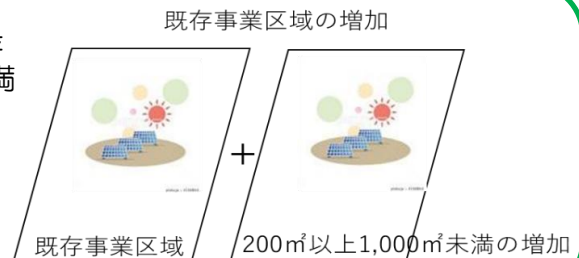
- セ ★ 太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が、200㎡以上1,000㎡未満である建築行為
※建築物やため池等の水面に設置するものを除く。



- ソ 建築物、工作物、露天駐車場等又は太陽光発電施設等の用に供する既存の事業区域の面積を1,000㎡以上増加する開発行為
※露天駐車場等においては、増加する事業区域が3,000㎡未満かつ盛土規制法第12条第1項に規定する都道府県知事の許可を必要としないものを除く。



- タ ★ 太陽光発電施設等の用に供する既存事業区域を200㎡以上1,000㎡未満増加する開発行為



- チ ホテル、旅館、簡易宿所営業若しくは住宅宿泊事業の用に供するもの、畜舎その他これに類するもの又は結婚式場若しくは葬儀場の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為

ホテル、結婚式場等の建築



※ ただし次に掲げる行為は条例の対象とはしません。

- (1) 自己の居住する住宅、自己が使用する農業用倉庫
※個人が居住する戸建住宅等は対象外になります。
- (2) 非常災害のために必要な応急措置
- (3) 通常管理行為、軽易な行為
※工事用の現場事務所等は対象外になります。
- (4) 産業団地の区域における開発事業
※第2条第5号ア、イ、コ、シ、ス、セ、ソ、タ、チを除く。

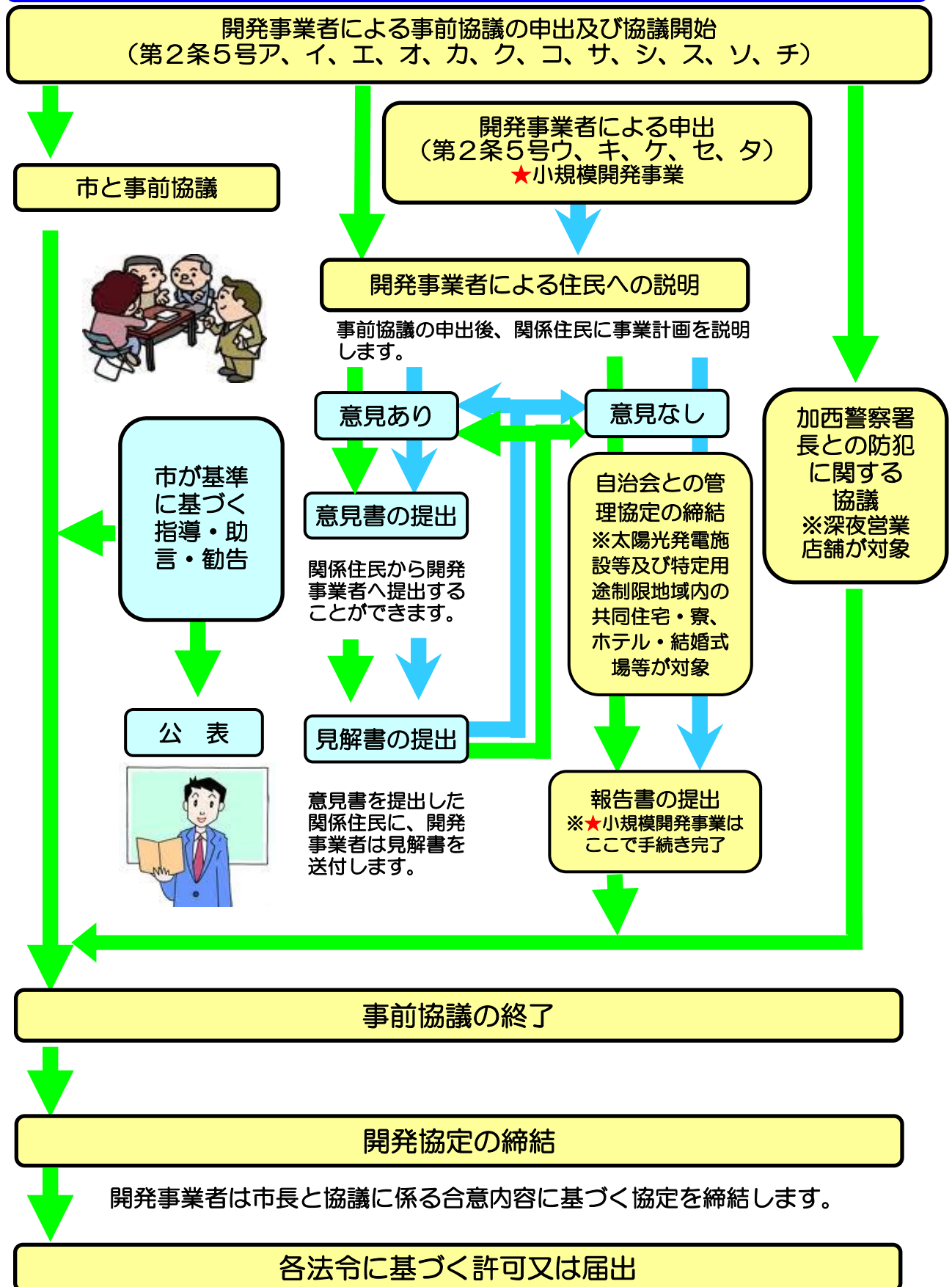


特殊建築物等 用途一覧（施行規則第3条第4項）

- ・ 条例第2条第5号カ、キで事前協議手続きが必要になる、“特殊建築物等”の一覧を下に示します。
- ・ 建築基準法上の特殊建築物ではありません。
- ・ 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

- (1) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (2) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (3) 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
- (4) 公衆浴場
- (5) 病院
- (6) 工場
- (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- (8) 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
- (9) 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
- (10) カラオケボックスその他これに類するもの
- (11) 遊技場その他これに類する施設
- (12) ホテル又は旅館
- (13) 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
- (14) 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
- (15) 畜舎
- (16) 堆肥舎
- (17) 店舗
- (18) 事務所
- (19) 倉庫（農業の用に供するものを除く。）
- (20) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- (21) 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
- (22) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
- (23) 火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設
- (24) 結婚式場、葬祭場その他これらに類するもの
- (25) 研究所又は研修所
- (26) 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。）
- (27) 展示場
- (28) 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。）

開発事業者が行う協議調整の手続きフロー



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。

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。

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）

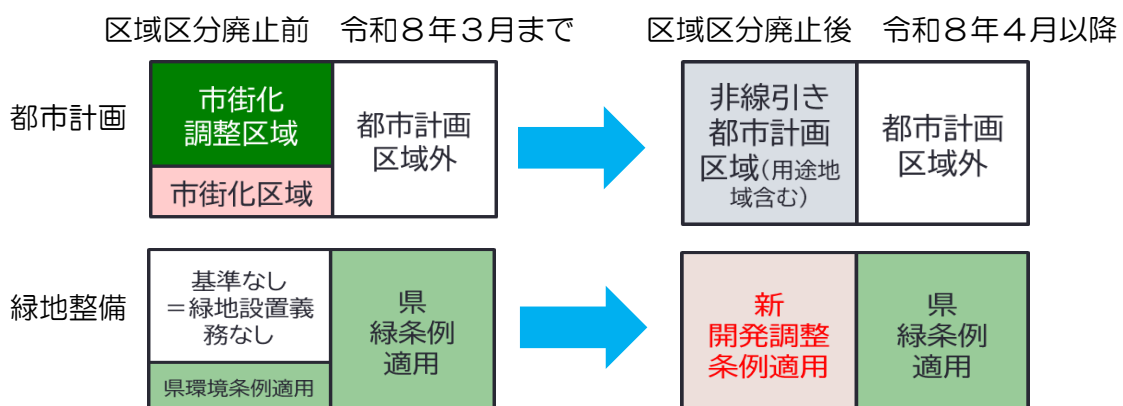
- ・ 緑地整備工事が完了したときは、届け出なければならない。

● 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。

緑地整備等に関する条例適用に関する大まかな区域区分廃止前後の比較については下表のとおりです。

※工場等については、工場立地法、県環境の保全と創造に関する条例が適用されます。



加西市まちづくりと開発調整に関する条例（都市計画区域内における緑化に関する規定）

緑地の整備（条例第10条）

開発事業者は、都市計画区域内で開発事業を行う場合には、森林法（昭和26年法律第249号）その他の法令に規定される緑地の整備及び既存森林の保全基準に従わなければならない

対象事業（第2条第5号イ）

都市計画区域内における事業区域の面積が1,000㎡以上の建築物の新築を伴う開発事業については、定められた基準を基に、緑地の整備及び既存森林の保全が必要です。
※都市計画区域外における開発事業については、兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例の対象となるため、該当の行為に対しては届出又は許可が必要です。

協議の申出（第48条第1項）

上記の開発事業を行う場合は、開発事業者が市に緑化計画申出書を提出し、次に掲げる事項について協議を行います。

● 緑地の整備・既存森林の保全

- ①緑地の整備 ②既存森林の保全 ③工場の緑地 ④地区計画の緑地 ⑤公共施設の緑地 ⑥用途地域の緑地 ⑦特定用途制限地域の緑地 ⑧特定用途制限地域の既存森林の保全

技術基準（緑地整備及び既存森林の保全に関する基準） 施行規則別表第11及び第12

条例に規定する開発事業を行うときは、条例及び施行規則に定める緑地整備等の基準に沿って事業計画を策定し、市と協議等を行ってください。

緑地の位置
主たる緑地の位置について、センターラインが設けられた道路に接する場合はその道路、接していない場合は建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路に面した箇所に設置すること。困難な場合は、道路からの視認性の良い位置又は隣地との敷地境界線に沿った位置に設置、既存森林にあっては周辺からの眺望に配慮した配置に努めること。（規則別表第11第3項、別表第12第2項）

種別及び選定基準	地被植物 ※緑地整備のみ (規則別表第11第2項、第5項)	樹木 (規則別表第11第2項、第4項、第5項)
植栽基準	花を植栽する場合は多年草の植栽に努めること。一年草を植栽する場合、開花期間が長いもの又は市花サルビアを推奨。 下記参照	地域の環境に適した市カンを含む在来種の植栽に努めること。 スギ、ヒノキ等花粉症の原因とされている樹木の植栽は避けること。

種別	成木時の樹高(概ね)
高木	4m以上
中木	2.5m以上4m未満
低木	高木、中木以外

種別	成木時の樹高(概ね)
高木	4m以上
中木	2.5m以上4m未満
低木	高木、中木以外

種別	20㎡当たり の植栽本数
高木	1本以上
中木	2本以上
低木のうち、成木時の樹高が概ね 1m以上2.5m未満	5本以上
低木のうち、成木時の樹高が概ね 1m未満	6本以上

種別	みなし樹 冠の半径	みなし樹 冠の面積
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	1.1m	3.8㎡
低木のうち、成木時の樹高 が概ね1m未満	1m	3.1㎡

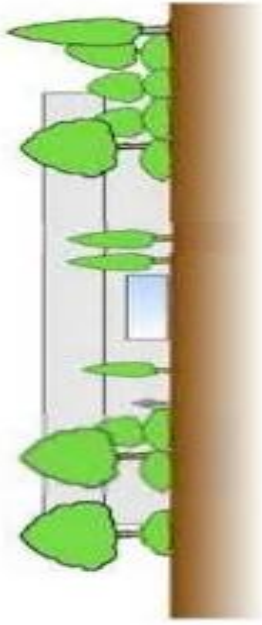
沿道緑化の位置	緑地面積の 算定
幅員6m以上の道路と事業区域の境界から事業区域側に3m以内の部分に位置する緑地	1.2倍
幅員6m以上の道路と他の道路が内角120度以下で交差する交差点から道路の境界に沿って3m以内かつ事業区域側に3m以内の部分に位置する緑地	1.5倍

【緑地】
竹、花、芝その他の地被植物若しくは樹木又はそれらの生育に供される土地
(規則別表第11第1項)

【既存森林】
地域森林計画対象民有林の区域内で現に樹木又は竹が集団で生育している土地及びその土地の上にある樹木、竹並びにそれらの集団的な生育に供される土地
(規則別表第11第5項)

駐車区画の50%以上を緑化する場合は、その駐車区画の全てを緑地面積とみなすことができる。
(規則別表第11第5項)

この条例の規定に適合する緑地であれば、この条例の規定により整備される公園・広場と兼ねることができる。
(規則別表第11第6項)



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）		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・工業地域	—	5%以上	—
			用途地域のうち上記を除く地域		10%以上	
②地区計画等における緑地の整備基準（規則別表第14）		—	特定用途制限地域		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。	—
			都市計画区域外	—		
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	地区計画区域	—	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）	条例第2条第5号	—	第1種低層住居専用地域	—	20%以上	
			第2種低層住居専用地域		5%以上	—
			工業地域 工業専用地域 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	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
			集落活力再生地区	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	
			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		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）		—	農業保全地区	全ての区域	①1ha未満：30%以上 ②1ha以上5ha未満：40%以上 ③5ha以上：50%以上	—
			山林保全地区	保全地区		
			山林保全地区	森林地区		

まちづくり団体土地利用計画の作成

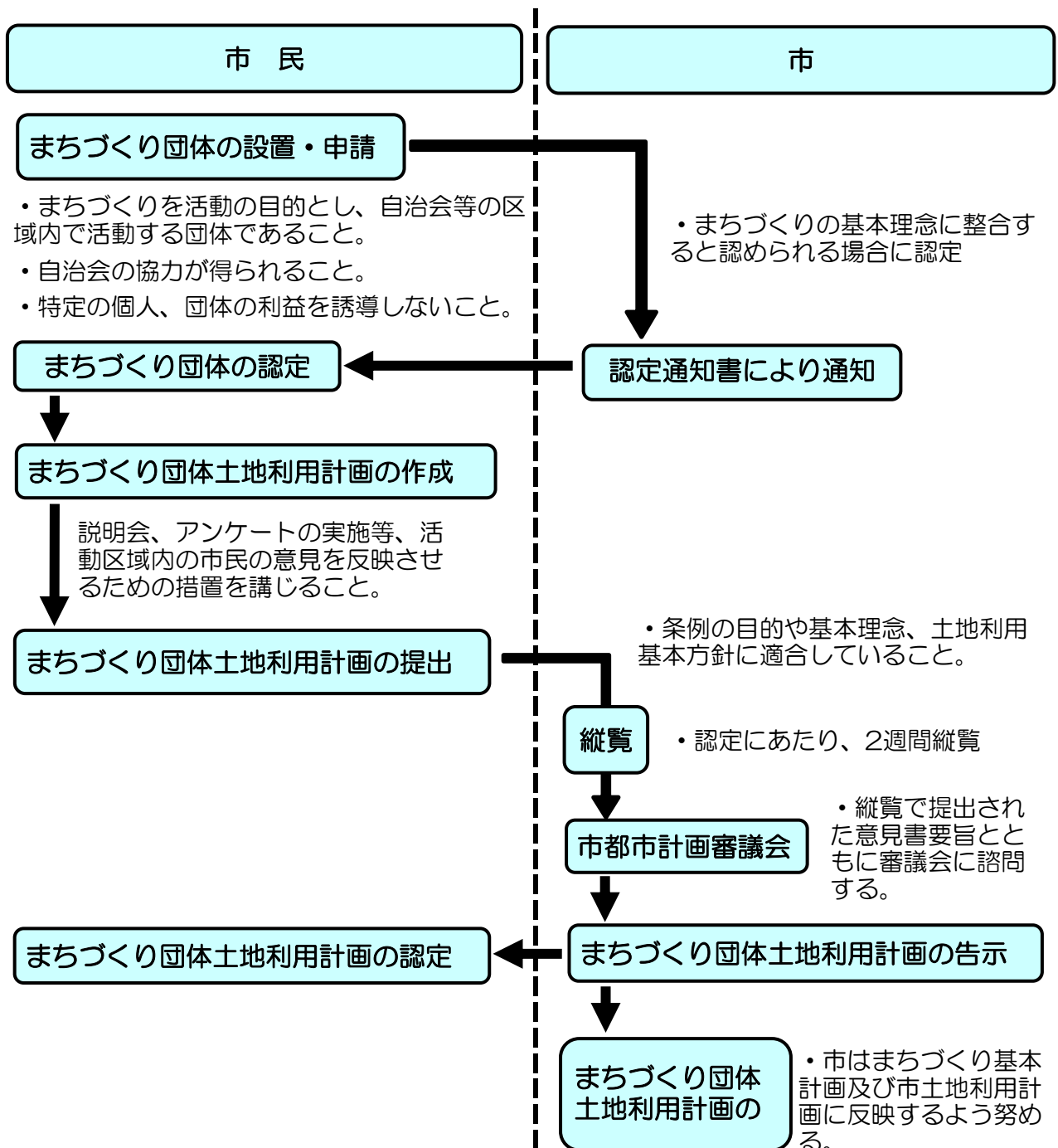
● まちづくり団体の認定等（第34条）

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



特定用途制限地域内の建築に係る基本方針と手続き

● 確認申請前の届出（第43条）

- 特定用途制限地域内で、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請を行う者又は確認を行う者は、確認を受ける前に申請事前届出書により、確認申請等に係る計画の概要を市長に届け出る必要があります。

※民間確認検査機関様の調査依頼書と兼用して届け出することができます。

※兵庫県に確認を受ける場合は、建築確認申請と同時に届け出てください。

● 災害の発生の恐れのある土地の区域内での建築行為（第44条）

- 特定用途制限地域内における規則で定める災害の発生の恐れのある建築物の規制をすべき土地の区域（土砂災害特別警戒区域等）内では、居室を有する建築物は建築できません。
※市長が安全上又は避難上支障がないと認めた場合を除く。

- 特定用途制限地域内、かつ、建築物の敷地が災害の発生の恐れのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域内（土砂災害警戒区域、浸水深3.0m以上の浸水想定区域等）で確認申請等を行う場合は、防災事前届出書により市長に届け出る必要があります。

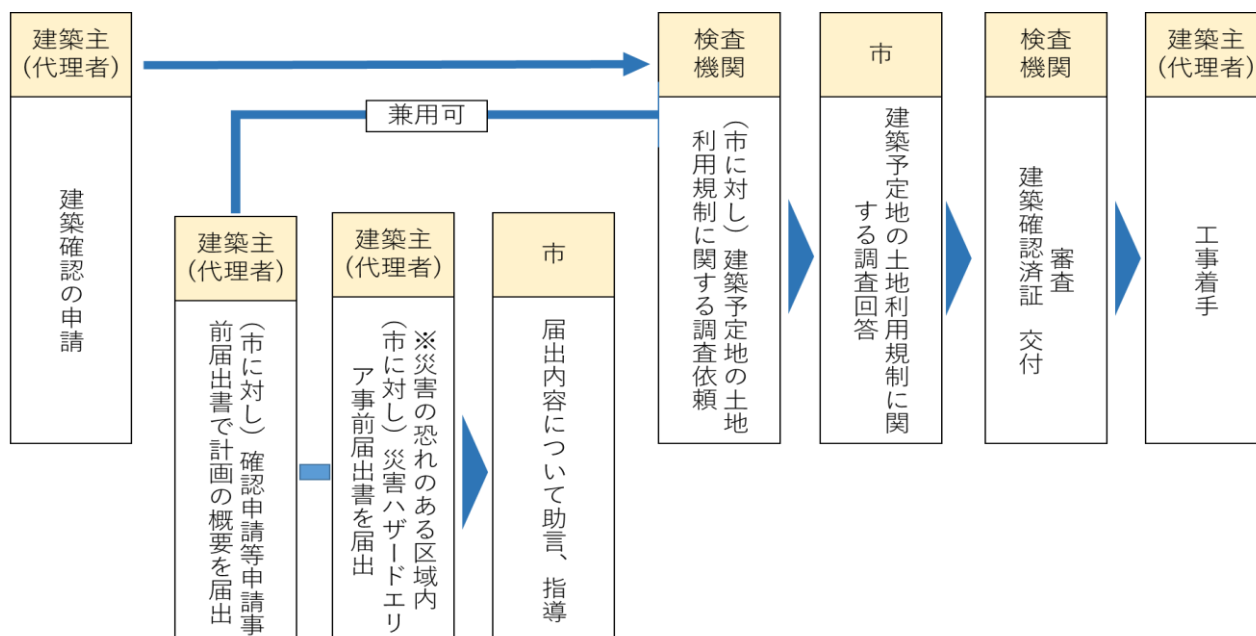
※民間確認検査機関様の調査依頼書と兼用して届け出することができます。

※兵庫県に確認を受ける場合は、建築確認申請と同時に届け出てください。

● 一戸建ての住宅建築に関する基準等（第45条、第46条）

- 特定用途制限地域内における一戸建ての住宅の新築について、以下のルールを設けます。
敷地面積の最低限度…180㎡
外壁から敷地境界線までの後退距離…1m以上
専用通路の幅員の最低限度 …延長が15mを超えて35m以内の場合、幅員3m
…延長が35mを超える場合、幅員4m

● 一般的な建築確認の手続きフロー



加西市役所 建設部 都市計画課 / 建築課

〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾1000

☎0790-42-1110 (代表)

<http://www.city.kasai.hyogo.jp/>