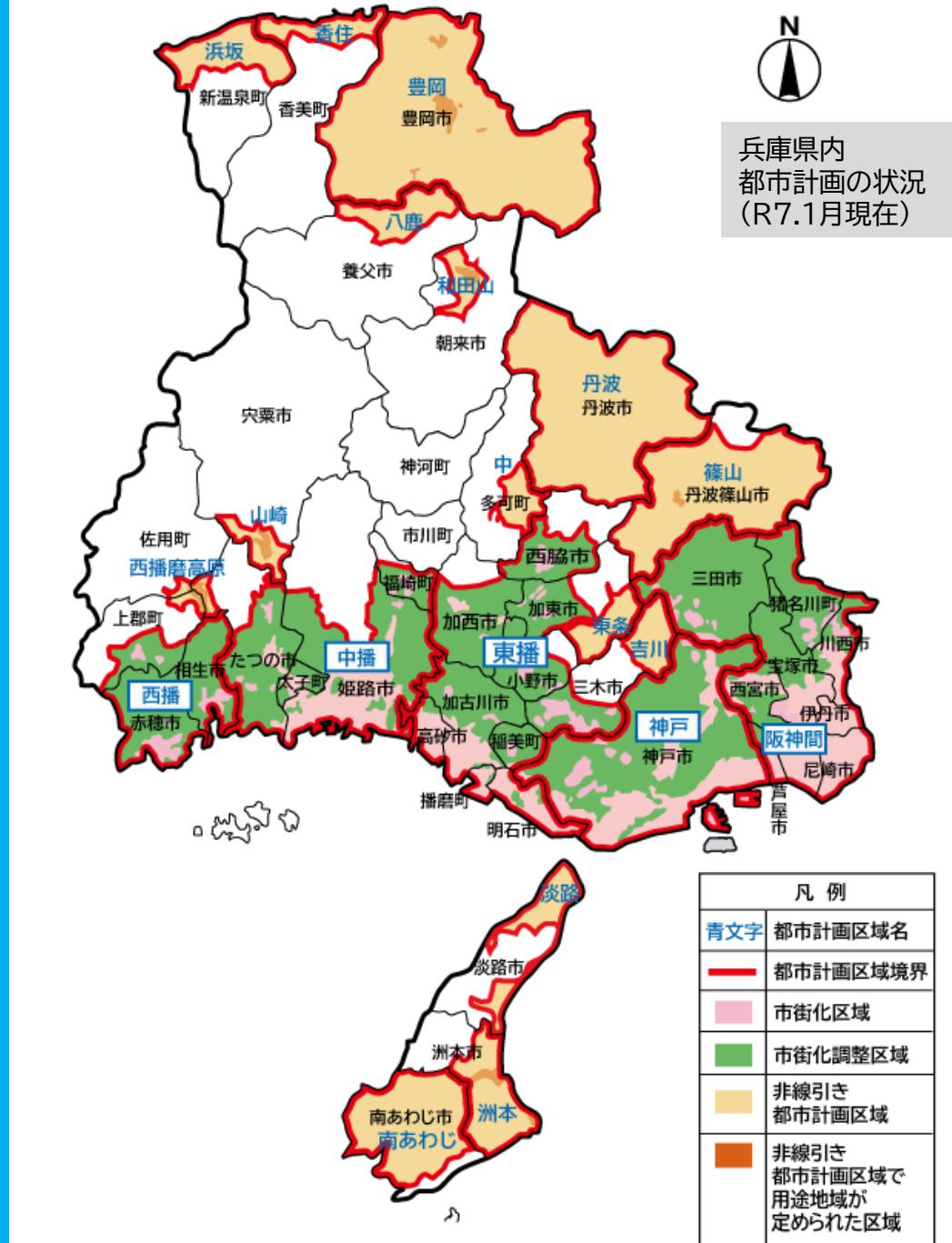


特定用途制限地域の運用及び手続きについて

- ・特定用途制限地域の概要
- ・建築できる用途
- ・運用、手続き
- ・その他

事業者様向け説明会
日時：令和8年1月26日
場所：オンライン開催



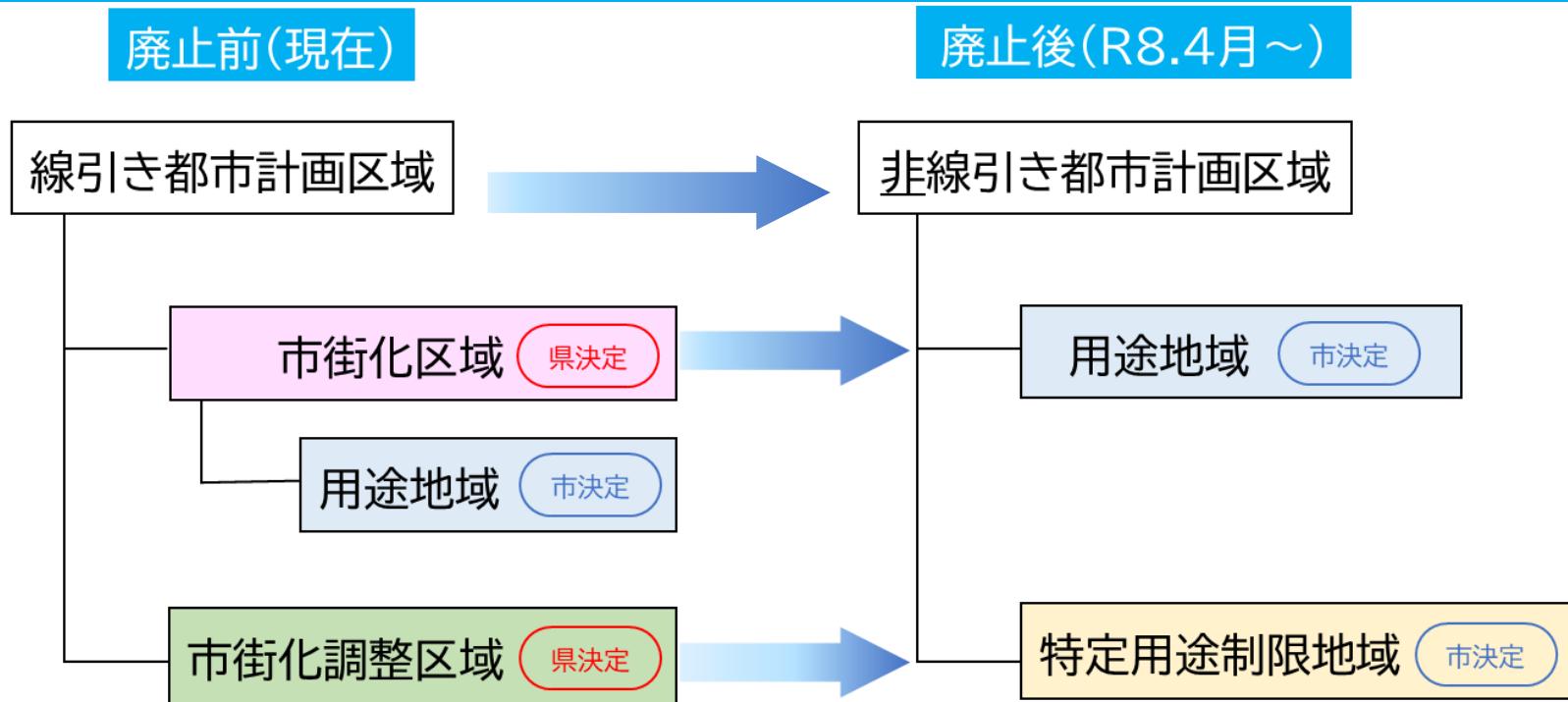
- 1 新しい土地利用制度
- 2 加西市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例
 - 2-1 加西市特定用途制限地域で建築できる用途
 - 2-2 その他、条例での規定
- 3 特定用途制限地域の運用及び手続き
- 4 その他の法令規制、手続き(参考)

1 新しい土地利用制度

加西市特定用途制限地域

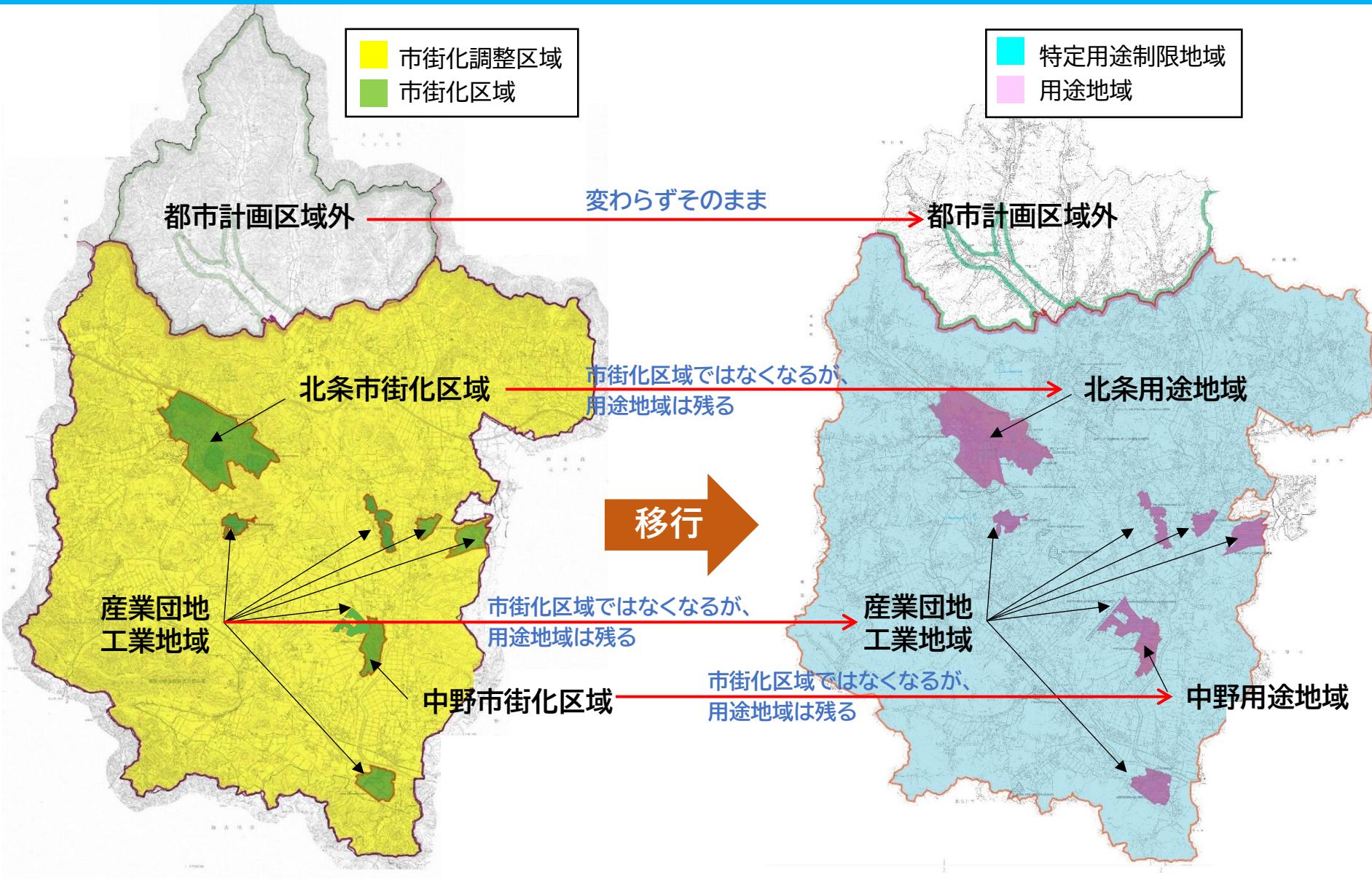
新しい土地利用制度(非線引き都市計画区域への移行)

3



- ① 市街化区域と市街化調整区域を設定している「線引き都市計画区域」から、「非線引き都市計画区域」に分離・移行
→既存の都市計画の名称が、「東播都市計画」から「加西都市計画」に変更となります。
- ② 旧市街化調整区域側では、「特定用途制限地域」を設定して市条例により建築の規制誘導を図ります。
→特別指定区域は廃止されます。特別指定区域から特定用途制限地域へ代わるとご理解ください。
- ③ 旧市街化区域側では、市街地としてのまちづくりを維持するため「用途地域」を存置
→用途地域が残りますので、北条町、産業団地などでは建築の規制に変更はありません。
- ④ 現在の都市計画区域外は、そのまま残ります。建築の規制に変更はありません。
- ⑤ 「地区計画」は存置し、地域ごとの特性に見合った土地利用を進める。
→現在の市街化調整区域内の地区計画は、「加西市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の規定に応じた建築の規制が、現在と変わらず続きます。

新しい土地利用制度(線引き廃止前後の比較)



新しい土地利用制度とは？

建築の規制が変わる地域、変わらない地域

- **旧市街化調整区域…建築の規制が緩和されます。**

※ただし、土地利用のルールを定めるので、どこでも、何でも建築できません。

- ① 建築許可が不要になります。→建築許可を取る図面作成費用に数十万円でした。

※建築確認申請、区域面積3,000m²以上が対象の開発許可、区域面積1,000m²以上が対象の市開発調整条例の手続きは必要です。

- ① 誰でも住宅建築が可能になります。→不可能でした。
- ② 住宅兼カフェなど兼用住宅の建築が可能になります。→特別な許可が必要で、相当の時間と費用が必要でした。
- ③ 空き家活用がし易くなります。→用途変更許可を取る図面費用に数十万円必要でした。
- ④ 既存工場などの拡張・移転がしやすくなります。→不可能でした。

※建築ルールは特定用途制限地域ごとに異なります。

※農地転用を要するものについては「転用できる場合に限る。」との条件が付きます。

- **旧市街化区域 …用途地域が残るため、建築の規制に
変更はありません。(農地転用は許可制に変わります)**
- **都市計画区域外…建築の規制に変更はありません。**

2 加西市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例について

- ・条例案や指定区域図(案)については、参考図書として市HPに掲載しております。
- ・条例の施行日は区域区分廃止決定と同日となります
(R8年3月末予定)

2-1 加西市特定用途制限地域で建築できる 用途

特定用途制限地域の各地区のイメージ

特定用途制限地域の指定にあたり、加西市独自の類型を10種類設け、建築できる建築物を規定

地区系統	地区細区分	地区表示色	指定面積(案)	面積比率	指定する地域	土地利用計画の区分	まちづくりの目的
集落系	集落活力維持地区		226.4ha	2.1%	集落、集落周辺	集落区域 活力維持型	現状維持
	集落活力再生地区		803.8ha	7.3%		集落区域 活力再生型	若者世代の受け入れによる地域活性化
	集落産業共生地区		672.3ha	6.1%		集落区域 産業共生型	地域産業と集落活性化の共存共栄
工業系	既存事業所等誘導地区		368.5ha	3.3%	既存事業所とその周辺 幹線道路沿道など 産業用地適地	特定区域 工業運輸型	既存事業所等の保全・育成
	産業施設等周辺地区		210.6ha	1.9%			産業施設集積、拠点形成
観光系	地域資源活用地区		816.3ha	7.4%	ゴルフ場など観光・運動系施設周辺	特定区域 商業型 森林区域	観光、運動等の振興に資する施設の保全・立地誘導
拠点形成系	地域拠点形成地区		100.3ha	0.9%	学校跡地、かさいセントラルスクエアなど新しい地域の拠点	特定区域 公共公益型	小中学校跡地の活用、新病院など、小学校区における拠点形成
公共公益系	公共公益施設等周辺地区		189.5ha	1.7%	教育施設、公民館、福祉施設、下水処理施設など		公共公益施設の維持・保全
保全系	農業保全地区	白抜き	3,884.0ha	35.2%	農用地区域など一団の優良農地	農業区域 森林区域 保全区域	守るべき優良農地の維持・保全
	山林保全地区		3,793.9ha	34.4%	保安林、地域森林計画対象民有林など一団の山林		守るべき山林の維持・保全
	計		11,031.0ha	100.3%			

地区の位置を示した計画図(案)、建築できる用途を示した市条例(案)については市ホームページで公開中です。

特定用途制限地域における建築物の用途制限

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

本表は簡易なものです。詳細は
次ページ以降でご確認下さい。

		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	地域拠点形成地区	公共公益施設等周辺地区	農業保全地区	山林保全地区
住宅	戸建て住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	共同住宅等	×	△ 500m以下	△ 500m以下	△ 500m以下	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 500m以下	△ 500m以下	△ 1,500m以下	△ 6,000m以下	△ 500m以下	×	△ 300m以下	
事務所	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 600m以下	△ 6,000m以下	○	△ 1,500m以下	△ 6,000m以下	○	×	△ 600m以下	
ホテル、旅館	×	△ 300m以下	△ 300m以下	×	×	○	○	○	×	×	△ 600m以下
運動施設	×	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 600m以下	△ 600m以下	△	○	○	×	△ 600m以下	
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公益施設	診療所、こども園等	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△
	病院、大学等	×	×	△ 300m以下	△	△	○	○	○	×	×
	老人福祉センター等	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 600m以下	△ 600m以下	△ 600m以下	○	○	○	×	×
倉庫	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	△ 6,000m以下	×	×	×
	自家用・事業用倉庫	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 600m以下	△ 6,000m以下	○	△ 600m以下	△ 6,000m以下	○	×	△ 600m以下
	車庫	△ 300m以下	△ 300m以下	△ 300m以下	○	○	○	○	○	△ 100m以下	△ 300m以下
工場	原動機あり工場	△ 50m以下	△ 150m以下	△ 600m以下	△ 6,000m以下	○	△ 600m以下	△ 6,000m以下	△ 600m以下	×	×
	原動機なし工場	△ 150m以下	△ 300m以下	△ 600m以下	△ 6,000m以下	○	△ 600m以下	△ 6,000m以下	△ 600m以下	×	×

※1 上表にかかわらず他法令(農振法、森林法など)で制限をうける土地では建築できません。

※2 表中の△は建築物の規模又は用途の一部を制限しているものを表します。

※3 農業用施設などの地区でも建築できます。(他法令で制限を受ける土地では建築できないことがあります。)

特定用途制限地域における建築物の用途制限（1/7）

住宅等

10

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き										備 考		
建築物の種類 建築基準法の分類	地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維 持 地 活 区 力	再 集 生 落 地 活 区 力	共 集 生 落 地 产 区 業	既 存 周 辺 事 業 区 所	周 辺 地 产 施 設 等	产 业 施 設 区 域	活 用 域 地 資 区 源	形 地 成 域 地 抛 区 点	周 辺 施 設 地 区	公 共 施 設 地 区	農 地 業 区 保 全	山 地 林 区 保 全	
		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
住宅、 共同住宅、 寄宿舎、 下宿	一戸建ての住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	✗	⑤	⑤	⑤	○	○	○	○	○	✗	✗	⑤床面積500m ² 以内	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50m ² 以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- 「山林保全地区」以外の地区で、**一戸建て住宅は建築可能**です。
- 農家、地縁者、分家など「者」の制限はなくなり、**誰でも住宅が建築可能**になります。
- 住宅と店舗、事務所などの用途を兼ねた**兼用住宅が建築可能**になります。
- 集落系地区として3種類(黄色、オレンジ、ピンク)の特定用途制限地域を指定します。
「集落活力維持地区」以外の2地区では、**小規模な共同住宅、長屋が建築可能**です。
- 産業系地区的2種類(青色、水色)は**共同住宅、長屋が建築可能**です。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（2/7）

店舗等

11

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

建築物の種類 建築基準法の分類	特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維 集 持 落 地 活 区 力	再 集 生 落 地 活 区 力	共 集 生 落 地 产 区 業	既 周 存 辺 事 地 業 区 所	周 产 業 施 設 等	活 地 域 資 源	形 地 域 成 地 拠 点	周 公 施 設 地 等 公 益	農 地 区 保 全	山 地 林 区 保 全	備 考
		緑	オレンジ	パープル	ブルー	オレンジ	緑	緑	緑	緑	緑	
店舗等	店舗等の床面積の合計が150m ² 以内のもの	□	■	■	■	■	○	○	○	□ ▲	■	<ul style="list-style-type: none"> □ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗 ■ □に加えて物品販売店舗、飲食店、損害代理店等のサービス業用店舗 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	" 150m ² を超え、500m ² 以内のもの	□ ④	■ ④	■ ④	■	■	○	○	■	□ ③ ▲ ④	<ul style="list-style-type: none"> □ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗 ■ □に加えて物品販売店舗、飲食店、保険代理店等のサービス業用店舗 △ ■から保険代理店等サービス業店舗を除いた店舗 ③ 床面積200m²以内 ④ 床面積300m²以内 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る 	
	" 500m ² を超え、1,500m ² 以内のもの	✗	✗	✗	✗	✗	○	○	✗	✗		✗
	" 1,500m ² を超え、3,000m ² 以内のもの	✗	✗	✗	✗	✗	▲	○	✗	✗	✗	▲ 運動施設に附属するものに限る
	" 3,000m ² を超え、10,000m ² 以内のもの	✗	✗	✗	✗	✗	✗	⑨	✗	✗	✗	⑨ 床面積6,000m ² 以内
	" 10,000m ² を超えるもの	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・集落系3地区では、**小規模な店舗**(集落活力維持地区のみ2低専並、その他は1中高並)も建築可能。
- ・「地域資源活用地区(濃茶色)」(ゴルフ場等観光資源がある土地)では**床面積1500m²**まで建築可能。
- ・「地域拠点形成地区(薄茶色)」(小中学校跡地、新病院周辺)では**床面積6,000m²**まで建築可能。
- ・県の広域土地利用プログラムの上限6,000m²超の大規模店舗の立地に当たっては、地区計画等の活用を検討しますので、隨時、加西市都市計画課にご相談下さい。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（3/7）

事務所等

12

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維持地活区力	再集生落地区力	共集生落地区産業	既存周辺事業地区所	周辺施設等	活用地区資源	形地成地拠点	周辺施設等	公共公益	農地保全	山林保全	備考
兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50m ² 以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
事務所等	事務所等の床面積の合計が150m ² 以内のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	" 150m ² を超える、500m ² 以内のもの	④	④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 床面積300m ² 以内
	" 500m ² を超える、1,500m ² 以内のもの	×	×	⑥	○	○	○	○	○	○	○	○	⑥	⑥ 床面積600m ² 以内
	" 1,500m ² を超える、3,000m ² 以内のもの	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	×	
	" 3,000m ² を超える、10,000m ² 以内のもの	×	×	×	⑨	○	×	⑨	○	○	○	○	×	⑨ 床面積6000m ² 以内
	" 10,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	×	
その他	研究所又は研修所		×	×	⑥	⑨	○	⑥⑪	○	○	○	○	×	⑥ 床面積600m ² 以内 ⑨ 床面積6000m ² 以内 ⑪ 運動施設又は食料品製造業若しくは飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所に附属するもので床面積3000m ² 以内

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- 農業保全地区以外で、事務所が建築可能になります(者の要件はありません)
- 住宅に事務所を兼ねる兼用住宅の建築が可能になります。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（4/7）

倉庫等

13

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き		維持落地区力	再集落地区力	共集落地区産業	既存周辺事業地区所	周辺産業施設等	活用地域資源	形地域拠点形成地区	周辺施設地等公共公益	農地保全地区	山地林地区保全	備考
工場 、 倉庫 等	単独車庫	(4)	(4)	(4)	○	○	○	○	○	○	○	②	(4)	② 床面積100m ² 以内 ④ 床面積300m ² 以内
	建築物附属車庫	(4)	(4)	(4)	○	○	○	○	○	○	○	②	(4)	② 床面積100m ² 以内 ④ 床面積300m ² 以内
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	⑨	×	×	×	⑨	床面積6000m ² 以内	
	床面積が15m ² を超える畜舎	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
その他	倉庫業を営んでいない倉庫(農業用倉庫を除く。)	(4)	(4)	(6)	(9)	○	⑥⑪	(9)	○	×	○	⑥	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内 ⑨ 床面積6000m ² 以内 ⑪ 運動施設又は食料品製造業若しくは飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所に附属するもので床面積3000m ² 以内	
	農業用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	農業用施設(畜舎を除く。)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が15m ² 以内の畜舎	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 附属建築物に限る
	駐輪場	(4)	(4)	(4)	○	○	○	○	○	○	○	②	(4)	② 床面積100m ² 以内 ④ 床面積300m ² 以内

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- 市全域で**単独車庫**の建築が可能になります。
例) 調整区域では自宅の道向かいの自己所有地で車庫が建築不可能→廃止後は、建築可能。
- 倉庫業を営んでいない倉庫**は、自己用・事業用に関わらず、床面積上限に違いはありますが、「農業保全地区以外」で建築可能になります。
- 倉庫業倉庫**は、「産業施設等周辺地区」及び「地域拠点形成地区」で建築可能です。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（5/7）

工場等

14

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区分名 ※右欄の地区名称は縦書き										備考
		維集持落地区力	再集生落地活力	共集生落地産地区業	既存事業所等周辺区域	周辺施設等	活用地域資源	形成地地拠点	周辺設地区等	公共公益	農地区保全	
工場、倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等の店舗に併設するもので作業場の床面積が50m ² 以内	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	作業場の床面積の合計が50m ² 以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	
	作業場の床面積の合計が150m ² 以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	▲	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	▲ 原動機を使わないものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	✗	④▲	⑥	⑨	○	⑥⑩	⑨	⑥	✗	✗	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内 ⑨ 床面積6000m ² 以内 ⑩ 食料品製造業又は飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所で床面積3000m ² 以内 ▲ 原動機を使わないものに限る
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	✗	✗	⑥■	⑨■	○	✗	⑨■	⑥■	✗	✗	⑥ 床面積600m ² 以内 ⑨ 床面積6000m ² 以内 ■ 準工業地域で不可とされる事業のうち、金属加工の事業に関するものに限り可能とする
	自動車修理工場	④	④	⑥	⑨	○	④	⑨	⑥	✗	✗	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内 ⑨ 床面積6000m ² 以内 ▲ 附属建築物に限る
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	✗	④▲	④	○	○	⑥	○	○	✗	✗
	量が少ない施設	✗	④▲	④	○	○	⑥	○	○	✗	✗	
	量がやや多い施設	✗	✗	④	○	○	⑥	○	○	✗	✗	
	量が多い施設	✗	✗	✗	○	○	✗	○	○	✗	✗	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・集落内工場の用途について、「集落活力維持地区」で準住居地域程度、「集落活力再生地区」で近隣商業地域程度、「集落産業共生地区」で準工業地域程度で、床面積300～600m²以内。
- ・「既存事業所等周辺区域」は準工業地域同等で床面積6000m²以内、「産業施設等周辺地区」は工業地域同等で床面積制限なし、幹線道路沿道など産業用地適地に指定
- ・特定用途制限地域において建築できる建築物の用途は、基本的に建築基準法別表第2を基に規定しています。建築できる工場等の業種、原動機の有無・出力の上限等については、特定用途制限地域の規定と建築基準法の規定を照らし合わせて、確認をお願いします。

特定用途制限地域における建築物の用途制限(6/7)

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

ホテル・遊戯施設
・風俗施設

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区分 ※右欄の地区名称は縦書き										備考			
風 遊 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ 練習場、バッティング練習場等	維持地力	集落活性化地力	再生地力	共集生地	既存事業所	周辺地区等	産業施設等	活用地区	形成地区	周辺地区等	公共公益	農地保全	山林保全	
		×	④	④	×	×	○	○	×	×	⑥	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内			
		×	④	④	⑥	⑥	△	○	○	×	⑥	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内 △ ボーリング場及びスケート 場を除く			
		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
		×	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	×	▲ 観覧場に限る			
その 他	結婚式場、葬儀場	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×				
	展示場	×	×	⑥	○	○	⑥	○	○	×	×	⑥ 床面積600m ² 以内			

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・集落内で、**小規模なホテル、旅館**が建築可能。→古民家をリノベーションした宿泊施設が可能です。
- ・特定用途制限地域内では、遊戯施設、風俗施設の立地は不可。
 - ※ 既存不適格建築物は、建蔽率及び容積率の範囲内、既存の床面積の1.2倍以内、同一敷地内、同用途等の条件を満たせば増築、改築可能。
- ・集落内で、**小規模な運動施設**(例:パーソナルジム)は建築可能。「地域資源活用地区」で**運動施設**は建築可能だが、ボーリング場とスケート場は遊戯施設扱いとし不可。「既存事業所等周辺地区」「産業施設等周辺地区」では**企業の福利厚生施設**としての運動施設のニーズにも対応。

特定用途制限地域における建築物の用途制限(7/7)

※R7年11月時点の案であり、今後変更する可能性があります

公共公益施設、
病院、学校等

建築物の種類 建築基準法の分類	特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き											備 考
	維 持 地 活 区 力	再 集 生 落 地 活 区 力	共 集 生 落 地 产 区 業	既 存 周 辺 事 業 区 所	周 邊 産 業 施 設 等	活 地 用 地 區 資源	形 地 域 成 地 拠 点	周 辺 施 設 等	公 共 公 益	農 地 業 区 保 全	山 地 林 保 全	
公共 公益 施 設 、 病 院 、 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	✗	✗	⑥	○	○	○	○	○	✗	✗	⑥ 床面積600m ² 以内
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡回派出所、一定規模以上の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○	✗	✗	
	公衆浴場、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	
	診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	③▲	✗	③ 床面積200m ² 以内 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	✗	✗	✗	○	○	✗	✗	
	老人福祉センター、児童福祉施設等	④	④	⑥	⑥	⑥	○	○	○	✗	✗	④ 床面積300m ² 以内 ⑥ 床面積600m ² 以内
	自動車教習所	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	✗	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、 ごみ焼却場等		都市計画決定が必要										
その 他	近隣住民が利用する公民館、集会所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ペット美容室又は動物病院	✗	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	
	便所又は休憩所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	バスの停留所の上家	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ごみ置場の上家	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎	⑩▲	⑩▲	⑩▲	⑩	⑩	○	○	○	○	○	⑩ 床面積15m ² 以内 ▲ 主たる建築物に附属するものに限る

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

2-2 条例におけるその他の規定

①用途の制限が適用されない場合

第4条：用途の制限の適用除外

(建築物の用途の制限)

第4条 特定用途制限地域内においては、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条各号及び政令第130条の4 第5号に掲げるもの
- (2) 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建築物で規則に定めるもの
- (3) 農業又は林業の振興に資する建築物（畜舎を除く。）で規則に定めるもの
- (4) 都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの

以下の用途の建築物は、特定用途制限地域の規定に関わらず、適用除外を受け、建築できます。

- (1)日本郵便の施設、電力・ガスの施設、自衛隊の施設、鉄道(北条鉄道)の施設など
- (2)自治体が管理する施設
- (3)農業用施設(ただし畜舎は除きます。適用除外を受けません。)
※個人や営農組合の農業用倉庫は、他法令の規制を受けない限り、どこでも建築可
- (4)し尿処理場、ごみ焼却場など、別の都市計画が決定されている施設

②既存建築物に対する制限の緩和

第5条：既存不適格の建築物で大規模修繕や規定する範囲内の増改築を行う場合

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合又は次の各号に定める範囲内において増築、改築若しくは移転をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 前条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- (5) 用途の変更（次条第2項第2号に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。
- (6) 移転が同一敷地内におけるものであること。

既存不適格の建築物において、同一敷地での増改築や増築後の床面積の合計が1.2倍以内などの要件を満たす場合は、用途の制限が適用されません。

③申請敷地が複数の区域にまたがる場合

第7条：建築物の敷地が複数の区域にまたがる場合

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合等の措置)

第7条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合においては、特定用途制限地域に属する敷地が当該建築物の敷地の全部の過半となるときは、その建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が別表第1の左欄に掲げる2以上の区分にわたる場合における第4条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する区分に係る規定を適用する。

(1)建築物の敷地が、特定用途制限地域とそれ以外の土地(例えば地区計画区域)にまたがる場合、過半を占める地区の規定を適用します。

※例)工場を建築したい場合で、敷地が産業系の特定用途制限地域と工場が建築できない地区計画区域にまたがっているが、産業系の特定用途制限地域の方が大きい場合は、工場は建築できます。

(2)建築物の敷地が、特定用途制限地域同士の複数の地区にまたがる場合、過半を占める地区の基準を適用します。

※例)工場を建築したい場合で、敷地が集落系地区と産業系地区にまたがっているが、集落系地区の方が大きい場合は、集落系地区の基準に合わせなければいけない。(※この場合は小さく業種が限定された工場しか建築できない)

④建築物の高さの制限

第8条：建築物の高さの限度

(建築物の高さの限度)

第8条 特定用途制限地域内の建築物のうち、別表第2の左欄に掲げる区分に応じ、中欄に掲げる建築物においては、それぞれ同表の右欄に掲げる高さを超えてはならない。

2 前項の建築物の高さの算定は、次に定めるところによる。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

線引き廃止後に導入する特定用途制限地域では、「最高高さの制限」を規定しています。

※指定する地区、建築する用途によって最高高さは変わります

④建築物の高さの制限(2)

条例別表第2(第8条:建築物の高さの限度 関係)

特定用途制限地域の区分	制限を受ける建築物	高さの限度
集落活力維持地区	工場、事務所、倉庫	15m
集落活力再生地区		
集落産業共生地区		
農業保全地区	上記以外の建築物	12m
山林保全地区		
既存事業所等周辺地区		
産業施設等周辺地区	すべての建築物	20m
地域資源活用地区		
地域拠点形成地区		
公共公益施設等周辺地区	すべての建築物	31m

現在は建築物の立面図の添付は必須とはしていませんが、市においても最高高さの基準内であるか確認しますので、建築予定地の調査依頼をされる際は、調査依頼書、建築確認申請書に「最高高さが記載された建築物の立面図」の添付をお願いします。

⑤特例許可によって建築する場合

第9条：特定用途制限地域の規定に合わないが、許可を受けて建築できる場合

(特例による許可)

第9条 市長が特定用途制限地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、第4条及び前条の規定は適用しない。

- 2 前項の規定による許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者は、市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、特例許可をする場合において、規則で定める場合を除き、あらかじめ、加西市都市計画審議会（加西市都市計画審議会条例（昭和44年加西市条例第33号）第1条に規定する加西市都市計画審議会をいう。）の意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、特例許可をする場合においては、第1条に掲げる目的を達成するために、必要な限度において条件を付することができます。

建築したい建築物の用途が特定用途制限地域の規定に合わないが、該当用途の建築物の利用が必要な場合は、市都市計画審議会で審議した上(第3項)で、環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認められる建築物については市長が許可することができます。(特例許可)

⑤特例許可によって建築する場合(2)

(様式第2号)

加建都第 号
年 月 日

様

加西市長

建築物等特例許可（不許可）通知書

年 月 日付けで申請のあった建築物等の計画については、加西市特定用途制限地域に関する条例第9条第1項（第10条において準用する場合を含む。）の規定に基づき許可する（許可しない）こととしましたので、加西市特定用途制限地域に関する条例施行規則第5条第2項の規定により通知します。

1. 許可する

申請年月日	年 月 日
許可年月日	年 月 日
申請地	
建築物（工作物）の概要	主要用途 工事種別 申請面積 高さ
備考	

2. 許可しない

許可できない理由	
----------	--

この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に市長に対して異議申し立てをすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると異議申し立てをすることができなくなります）

第9条：特例許可

特例許可によって建築を行う場合、その建築の計画について、市長への申請が必要です。（建築確認の申請前）

許可が下りた場合は、左記通知書(案)のとおり、申請者へ通知します。

建築確認申請において、特例許可での建築を予定している場合は、許可通知書の内容と申請内容が整合しているかどうかご確認をお願いいたします。

区域区分廃止後の建築制限一覧表

※現時点の予定となります。事前にご確認ください。

25

加西市 区域区分廃止後の建築制限一覧表（令和8年4月以降）

注意

この表は区域区分廃止に関する事業者向け説明会用の資料として令和8年1月に作成したものです。
最新の情報は都市計画課で確認してください。

			都市計画区域内												都市計画区域外						
			用途地域												用途地域の指定のない区域						
			第1種 低層住居 専用	第2種 低層住居 専用	第1種 中高層住居 専用		第2種 中高層住居 専用	第1種 住居	第2種 住居	近隣商業		準工業	工業	工業専用	特定用途 制限地域	地区計画 区域	都市計画区域外				
建ぺい率(%)	※1		50	60	60	60	60	60	60	80	80	60	60	60	60	60	—				
容積率(%)			100	150	150	200	200	200	200	200	300	200	200	200	200	200	—				
絶対高さ			10m	10m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	※2	※4	—				
外壁の後退距離			1m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	※3	※4	—				
斜線制限	道路	適用距離	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m				
		勾配	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5				
	隣地	立ち上がり	—	—	20m	20m	20m	20m	31m	31m	31m	31m	31m	31m	20m	20m	—				
		勾配	—	—	1.25	1.25	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	1.25	1.25	—				
日影規制	北側	立ち上がり	5m	5m	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
		勾配	1.25	1.25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	制限を受ける建築物		軒高7m超または3階以上(地階は除く)		建築物の高さ10m超								—	—	—	建築物の高さ10m超	建築物の高さ10m超	※6			
	敷地境界線からの水平距離	5m < L < 10m	4.0h	5.0h	3.0h	4.0h	4.0h	4.0h	4.0h	5.0h	5.0h	4.0h				4.0h	※6				
		10m < L	2.5h	3.0h	2.0h	2.5h	2.5h	2.5h	2.5h	3.0h	3.0h	2.5h				2.5h	※6				
		平均地盤面からの高さ		1.5m	1.5m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m				4.0m	4.0m	4.0m	4.0m		
		県条例による適用除外区域(6地区)															※5	—			
防火地域		防火地域・準防火地域の指定無し															—	—	—		
地区計画		法22条指定区域															—	—			
都市計画施設(都市計画道路など)		加西市ホームページ 地区計画をご参照下さい。															—	—			
宅地造成等工事規制区域		都市計画総括図をご参照下さい。															—	—			
加西市全域が該当																		—			

※1 角地緩和につきましては、北播磨県民局まちづくり建築課(TEL0795-42-9407)にお問い合わせ下さい。

※3 特定用途制限地域で建築される住宅につきましては「加西市まちづくりと開発調整に関する条例」により、外壁の後退1.0mの規制がかかります。

※4 それぞれの地区計画に規定された基準が適用されます。

※5 ①加西インター産業団地第1期地区、②加西インター産業団地第2期3工区地区、③加西インター産業団地第2期5工区地区、④東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区、⑤鶴野上町産業集積地区、⑥倉谷町産業公園地区の6地区内は日影規制の適用が除外されます。

※6 「加西市民の美しい環境をまるる条例」第46条第2項による規制となります。

※7 県条例により加西市は適用無し。

※2 特定用途制限地域内における建築物の高さの限度

特定用途制限地域の区分	制限を受ける建築物	高さの限度
集落活力維持地区	(1)工場 (2)事務所 (3)倉庫	15m
集落活力再生地区		
集落産業共生地区		
農業保全地区	上欄各号を除く建築物	12m
山林保全地区		
既存事業所等周辺地区	すべての建築物	20m
産業施設等周辺地区		
地域資源活用地区	すべての建築物	31m
公共公益施設等周辺地区		
地域拠点形成地区		

- ・ 建ぺい率、容積率 → 市街化調整区域と同じ 60% / 200%
- ・ 日影規制、斜線制限 → 市街化調整区域と同じ（前スライドのとおり）

●敷地面積の最低限度、壁面後退、専用通路の規定（一戸建て専用住宅建築の場合）

※線引き廃止と同時にリニューアルする『加西市まちづくりと開発調整に関する条例』において、特定用途制限地域での住宅建築にあたり、壁面後退等良好な住環境形成のための建築ルールを規定しています(条例第45条、第46条)

- ・ 一戸建て専用住宅敷地面積の最低限度(加西市まちづくりと開発調整に関する条例第45条)

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	130m ² (÷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	150m ² (÷45坪)
上欄のいずれにも該当しない大字	180m ² (÷55坪)

※市内各大字の最低面積がどれに該当するかを示した表を今後公開する予定

- 一戸建て専用住宅における壁面後退の規定
(加西市まちづくりと開発調整に関する条例第46条)

壁面後退	1m
------	----

※用途地域を含む大字や隣接する大字は除きます。

- 一戸建て専用住宅における専用通路の規定
(加西市まちづくりと開発調整に関する条例第46条)

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

- 災害の発生のある区域での建築

『加西市まちづくりと開発調整に関する条例』においてレッドゾーン、イエローゾーンにおける建築行為の届出を義務付けています。(条例第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内において、居室を有する建築物は新築してはならない。ただし、市長が安全上又は避難上支障がないと認めた時はこの限りではない。

※建築する場合は、事前に避難経路の確認等に関する届出が必要(防災事前届出書)
調査依頼書と同時提出をお願いします。

※過去の経験上、イエローゾーン内の建築は2~3件/年程度

災害ハザードエリア	該当する災害の発生の恐れのある区域
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	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、事前に避難場所、避難経路を確認しなければならない区域	計画規模降雨(100年に1度の確率)に基づく想定浸水深が3.0m以上の浸水想定区域
	土砂災害警戒区域

3 加西市特定用途制限地域の運用及び手続き

線引き廃止後の各種手続きについて

・建築確認申請は市内全域で必要です

30

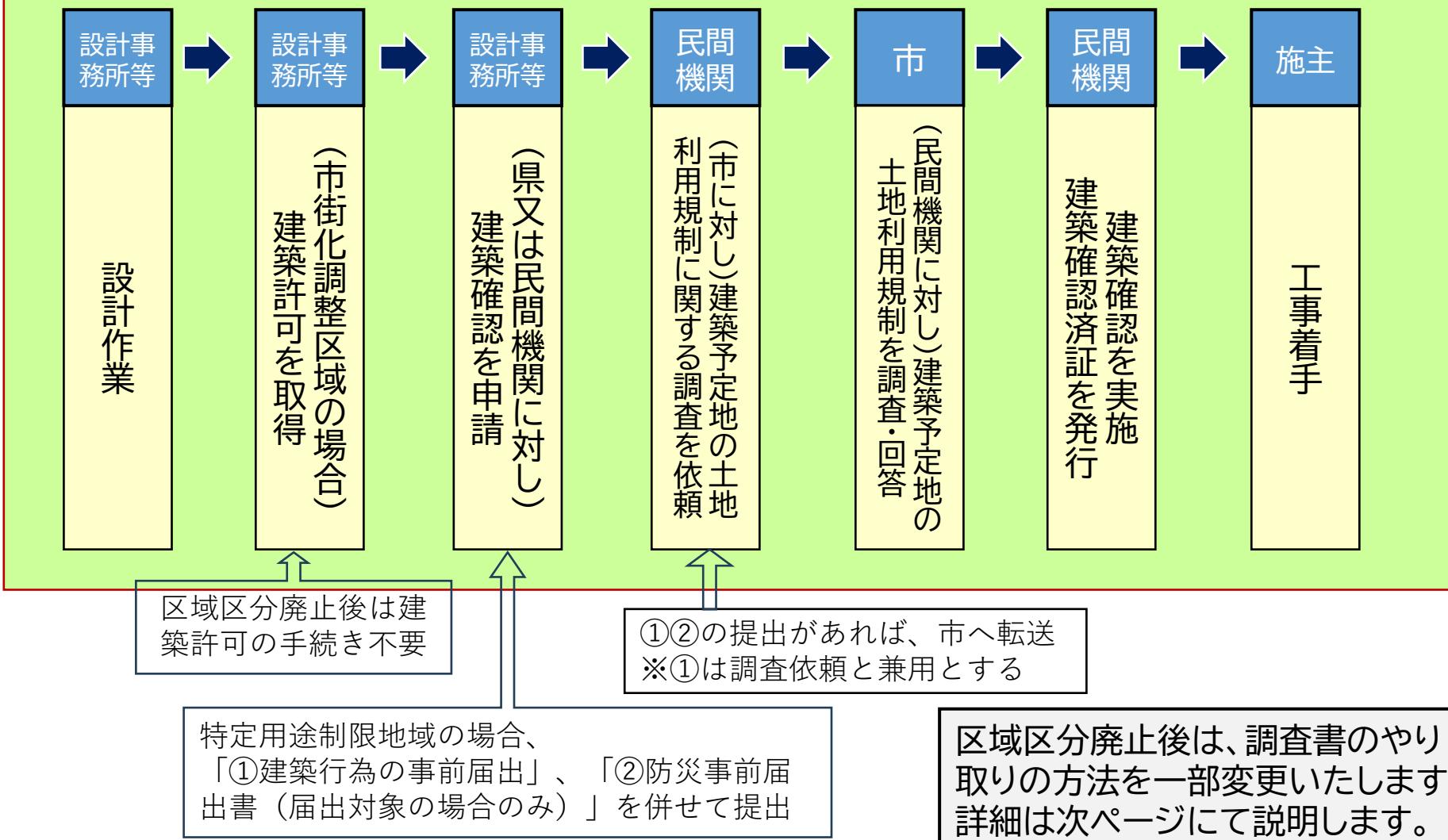
主な手続き	対象
① 建築許可申請 (都市計画法)	市全域で許可申請「不要」 ※旧市街化調整区域で許可必要→不要に取扱い変更。
② 建築確認申請 (建築基準法)	市全域(都市計画区域外含む)で申請必要
③ 開発許可申請 (都市計画法)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内3,000m²以上で許可必要 ・都市計画区域外10,000m²以上で許可必要 ※旧市街化区域、旧市街化調整区域で1,000m ² →3,000m ² に取扱い変更。
④ 開発に関する事前協議 (市の開発調整条例)	市全域1,000m ² 以上で市と協議、住民説明必要 ※線引き廃止後に条例を改正予定(対象となる事業、面積等が拡充されます)
⑤ 農地転用 (農地法)	市全域で許可申請 ※旧市街化区域で届出→許可申請に取り扱い変更。
⑥ 土地取引に関する届出 (国土利用計画法)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内5,000m²以上で届出 ・都市計画区域外10,000m²以上で届出 ※旧市街化区域2,000m ² →5,000m ² に取扱い変更。
⑦ 土地取引に関する届出 (公有地の拡大の推進に関する法律)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園など都市施設の区域200m²以上で届出 ・都市計画区域内10,000m²以上で届出 ※旧市街化区域5,000m ² →10,000m ² に取扱い変更。 ※旧市街化調整区域で届出不要→届出必要に取扱い変更。

「青色」:手続きの取扱いが緩和されるもの、「橙色」:手続きの取扱いが強化されるもの

建築確認申請の手続きフロー

特定用途制限地域内での建築にあたり、申請者(代理人)へは、建築確認申請の手続きの際に市へ建築計画概要の届出を求めています。(市新開発調整条例等の手続き漏れなどを防ぐため)

一般的な建築確認の手続きフロー（一戸建て専用住宅新築の場合）



特定用途制限地域内の建築の場合、建築確認申請事前届出(右様式)の提出をお願いします。

※線引き廃止日より前に調査依頼される際は、この書類の提出をもって、線引き廃止日以降の確認済証を発行する建築行為であると判断しますので、提出についてご協力お願いします。

想定フロー

●民間確認検査機関に依頼する場合

①申請者(代理人)は民間確認検査機関への建築確認の依頼と同時に届出(右様式)を提出([依頼書と兼用可能](#))
↓

②民間確認検査機関は市への調査依頼書と同時に届出を提出(転送)
↓

③市は調査報告書作成と同時に届出内容をチェック
↓

④開発調整条例(市条例)その他手続き等の不備があれば、その旨を調査報告書に記載し民間確認検査機関へ報告、同時に申請者(代理人)に連絡

●県に依頼する場合

①申請者(代理人)は市へ建築確認申請書と同時に届出を提出
↓

②市は進達書(道路調査など)作成と同時に届出内容をチェック
↓

③新開発調整条例その他手続き不備があれば、その旨を申請者(代理人)に連絡

加西市長 様

(申請者) 住所
氏名
電話番号
電子メール

確認申請等申請事前届出書

加西市まちづくりと開発調整に関する条例第43条第1項の規定により、特定用途制限地域内で確認申請等が予定されている下記建築計画の概要を届け出ます。

代理者	住所							
	電話							
	メール							
	氏名							
地名地番								
建設予定地	特定用途制限地域		地区		地区		地区	
	指定建ぺい率		%		%		%	
	指定容積率		%		%		%	
	壁面後退		m		m		m	
	最高高さ制限		m		m		m	
盛土規制法	最低敷地面積	m ²		m ²		m ²		
	宅地造成等規制区域 内							
	区画の変更 □無・□有 形質の変更 □無・□有 (切土:高さ m、盛土:高さ m、造成面積: m ²) (新たな擁壁の設置 □無・□有:高さ m)							
災害ハザードゾーン等	レッドゾーン・イエローノン	□無						
	漫水想定区域	□有 (災害ハザードエリア建築事前届出書添付 □)						
建設計画	用途		構造	造一部	造			
	工事種別	□新築 □増築 □改築 □移転 □用途変更 □大規模修繕						
	階数・高さ	地上 階	地下 階	地上 階				
	最高軒高	m	最高高さ	m				
	敷地面積	m ²		m ²		m ²		
	建築面積	m ²		m ²		m ²		
延べ面積	m ²		m ²		m ²			
添付図書	(1) 付近見取図 (2) 配置図 (3) 予定建築物の各階平面図 (4) 予定建築物の2面以上の立面図 (5) その他、市長が必要と認める書類							

加西市長様

年月日

申請者(建築主)記載

(申請者) 住所
氏名
電話番号
電子メール

確認申請等申請事前届出書

代理人 記載

加西市まちづくりと開発調整に関する条例第43条第1項の規定により、特定用途制限地域内で確認申請等が予定されている下記建築計画の概要を届け出ます。

代理人	住所			
	電話			
	メール			
	氏名			

建設 事 業 定 地	地名地番			
	特定用途制限地域	地区	地区	地区
	指定建ぺい率	%	%	%
	指定容積率	%	%	%
	壁面後退	m	m	m
	最高高さ制限	m	m	m
	最低敷地面積	m ²	m ²	m ²

定地	盛土規制法	宅地造成等規制区域 因内		
	区画の変更	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	形質の変更	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有

定地	敷地の区画形質の変更	(切土:高さ m、盛土:高さ m、造成面積: m ²) (新たな擁壁の設置 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有:高さ m)		

灾害ハザード等	レッドゾーン・イエローノーン	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 (災害ハザードエリア建築事前届出書添付 <input type="checkbox"/>)		
	浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 無 (3.0m未満)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 (災害ハザードエリア建築事前届出書添付 <input type="checkbox"/>)	

工事種別	用途	構造	造一部	造
	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模修繕			

建築予定地の土地利用規制等

- ・特定用途制限地域の類型
- ・建ぺい率、容積率
- ・最高高さ制限

※特定用途制限地域で新たに規定

- ・壁面後退
- ・最低敷地面積

※市新開発調整条例で規定

建築予定地の災害ハザード関連

※市新開発調整条例で新たに規定

・災害ハザードの有無

Yゾーン(土砂災害警戒区域等)、Rゾーン(土砂災害特別警戒区域等)

- ・浸水想定区域(計画規模)の有無

想定浸水深3.0m以上～

いずれかに該当する場合は、防災事前届も一緒に提出してください。

建設 計 画	用途	構造	造一部	造
	工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模修繕		
	階数・高さ	地上 階 最高軒高 m	地下 階 最高高さ m	
		計画部分	計画以外の部分	合計
	敷地面積	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²
	延べ面積	m ²	m ²	m ²
添付図書	(1) 付近見取図 (2) 配置図 (3) 予定建築物の各階平面図 (4) 予定建築物の2面以上の立面図 (5) その他、市長が必要と認める書類			添付図書(確認申請 図書と兼用可)

建築計画等を記載←市新開発調整条例の手続きが漏れていないか確認します。

- ・建築物の用途、構造
- ・工事種別
- ・建築物の高さ
- ・敷地面積、建築面積、延床面積 等

(参考)新開発調整条例の手続きが必要となるもの ※新開発調整条例の概要はHPで公開しています。

例1) 特定用途制限地域で3戸(室)以上の共同住宅や寄宿舎を建築する場合、住民説明等の手続きが必要

例2) 敷地面積1000m²以上の建築の場合、市との事前協議や住民説明等の手続きが必要
※自己の居住する住宅等、対象外になるものもあります。

特定用途制限地域内で建築する場合

確認申請事前届は、建築予定地に関する調査依頼書と兼用可能です。(民間確認検査機関に提出する場合のみ)

(様式第1号)

建築予定地に関する調査依頼書

加西市長様

依頼年月日 令和 年 月 日

確認検査機関名
TEL

建築基準法第6条の2第1項の規定に基づき、当社への確認申請が予定されている下記建築計画について、建築予定地が接する道路等の種別、建築予定地に係る地域地区及び建築基準関係規定の指定状況等について調査のうえ当社宛報告してくださいようお願いします。

*受付番号		*受付年月日	令和 年 月 日
建築申請事前届の兼用 *該当する場合のみチェック	特定用途制限地域内の申請にあたり、加西市まちづくりと開発調整に関する条例 第43条第1項で規定する確認申請等事前届出書と本依頼書を兼用します <input checked="" type="checkbox"/>		

①建築主	氏名 住所 〒 電話
------	------------------

②代理者 連絡者	氏名 住所 〒 電話
-------------	------------------

建 築 予 定 地	③地名地番 加西市
	④都市計画区域 の内外の別 <input type="checkbox"/> 都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 用途 <input type="checkbox"/> 区域
	⑤宅地造成及び 特定盛土等規制法 <input type="checkbox"/> 内 宅地造成等工事規制区域

	⑥災害ハザード等 区域の内外 <input type="checkbox"/> 内 (災害ハザードエリア建築事 <input type="checkbox"/> 外)
	⑦敷地の区画形質 の変更 区画の変更 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 形質の変更 <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有

調査依頼書と兼用する場合は、依頼書の「建築申請事前届の兼用」欄にチェックをしてください。

※民間確認検査機関に確認申請を提出する場合のみ

※兵庫県に確認申請を提出する場合は、確認申請図書を市に提出する際に建築申請事前届も提出してください。

調査依頼書の様式については、民間確認検査機関と調整中です。今後変更する場合があります。

災害の発生のおそれのある区域での建築の場合、建築確認の依頼先に届出(下記様式+添付図書)をお願いします。

想定フロー

●民間確認検査機関に依頼する場合

①申請者(代理人)は民間確認検査機関への建築確認の依頼と同時に届出(右様式)を提出



②民間確認検査機関は市への調査依頼書と同時に届出を提出(転送)



③市は調査報告書作成と同時に届出内容をチェック



④届出内容に不備があれば、その旨を調査報告書に記載し民間確認検査機関へ報告、同時に申請者(代理人)に連絡
※建築計画地の状況によって、必要な助言、指導を行います

●県に依頼する場合

①申請者(代理人)は市へ建築確認申請書と同時に届出を提出



②市は進達書(道路調査など)作成と同時に届出内容をチェック



③届出内容に関すること、必要な助言、指導について申請者(代理人)に連絡

加西市長 様

(申請者) 住所
氏名
電話番号
電子メール

災害ハザードエリア建築事前届出書

加西市まちづくりと開発調整に関する条例第44条第2項の規定により、特定用途制限地域内における災害の発生のおそれのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域内での建築について届け出ます。

建設予定地	地名地番						
	特定用途制限地域名	地区					
建設計画	工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模修繕					
	用途・構造				造 一部		
	階数・高さ	階 (地下: 階)			最高の軒高 m	最高の高さ m	
発生の恐れるある災害の種類	災害レッドゾーン	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域 <input type="checkbox"/> 浸水被害防止区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> その他					
	災害イエローゾーン	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> その他					
	浸水想定区域 (計画降雨)	<input type="checkbox"/> 浸水想定区域 (<input type="checkbox"/> 3.0m~5.0m未満 <input type="checkbox"/> 5.0m以上) <input type="checkbox"/> その他					
	区域内的建築物の有無	<input type="checkbox"/> 区域内に建築物を含む <input type="checkbox"/> 建築物を含まない					
添付図書	(1) 自主避難に関する申告書 (避難場所との位置関係、避難経路記載) (別紙①)						
	(2) 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建築物である場合は、避難行動要支援者登録申請書の写し又は避難行動要支援者名簿の写し						

様式第18号)

加西市長 様

(申請者) 住所
氏名
電話番号
電子メール

年 月 日

災害ハザードエリア建築事前届出書

加西市まちづくりと開発調整に関する条例第44条第2項の規定により、特定用途制限地域内における災害の発生のおそれのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域内での建築について届け出ます。

建設予定地	地名地番				
	特定用途制限地域名				
建設計画	工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模修繕			
	用途・構造		造一部		
	階数・高さ	階 (地下: 階)	最高の軒高 m 最高の高さ m		
発生の恐れのある災害の種類	災害レッドゾーン	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域 <input type="checkbox"/> 浸水被害防止区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> その他			
	災害イエローゾーン	<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> その他			
	浸水想定区域 (計画降雨)	<input type="checkbox"/> 浸水想定区域 (<input type="checkbox"/> 3.0m~5.0m未満 <input type="checkbox"/> 5.0m以上) <input type="checkbox"/> その他			
	区域内の建築物の有無	<input type="checkbox"/> 区域内に建築物を含む <input type="checkbox"/> 建築物を含まない			
添付図書	(1) 自主避難に関する申告書 (避難場所との位置関係、避難経路記載) (別紙①)				
	(2) 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建築物である場合は、避難行動要支援者登録申請書の写し又は避難行動要支援者名簿の写し				

建築計画について記載

- 工事種別
- 用途、構造
- 階数、高さ

- 災害の発生の恐れのある区域
→R、Yゾーン、浸水想定区域(計画規模)
→区域内に建築物を含んでいるか
(建築物にハザードエリアがかかるているか)

災害ハザードエリア建築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
- 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

特定用途制限地域内の災害の発生のおそれのある区域における建築の場合

災害ハザードエリア建築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

(様式第18号) 別紙①

加西市長 様

年 月 日

自主避難に関する申告書

特定用途制限地域内における災害の発生のおそれのある警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域内において、建築確認等の申請を行うに当たり、以下の事項を申告します。

記

1. 確認申請等を行う場所やその周辺で起こり得る災害について災害ハザードエリア建築事前届出書(様式第18号)のとおり承知しています。

2. 避難場所や避難経路について、別図(裏面)のとおり確認しています。

避難場所の種別	避難場所の名称
<input type="checkbox"/> 指定避難所 <input type="checkbox"/> 指定緊急避難場所 <input type="checkbox"/> その他	

3. 避難指示(要配慮者がいる場合は高齢者等避難)に従い、迅速かつ適切に避難を行います。生命又は身体の安全が危険にさらされるおそれがあり、屋外への避難が困難な場合は建物内の上階に避難するなど、生命又は身体の保護に努めます。

4. 建築される建築物に申請者以外の使用者がいる場合は、当該使用者に対し、災害ハザードの指定状況や避難場所、避難経路等、適切な避難行動に関して周知徹底を行います。

以上

申告者(建築主)

(申告者) 住所
氏名

- ・自主避難に関する自己申告書では、
 ①申請地と避難場所との位置関係
 ②避難経路及び避難場所までの距離 等を確認

避難場所の確認

申請地との位置関係や避難経路、距離を示した図を作成

※市内の避難施設などは市HPで公開しています。

避難指示に従い、生命又は身体の保護に努めることを確認

申請者以外の建築物使用者に対し、避難場所等の周知徹底することの確認

建築予定地 確認チェックシート

市では土地利用規制等の状況について、右のチェックシートを参考に確認します。

必要な手続きが漏れている場合は、その旨を調査報告書に記載し、検査機関へ返送します。

必要な手続き…市開発調整条例に係る協議や緑地整備等

建築確認済証発行日が線引き廃止日以降である場合に、このチェックシートを使います

・建築予定地の土地利用規制状況

・用途地域や特定用途制限地域の最低敷地面積、高さの限度、壁面後退の確認

・特例許可の有無

・地区計画区域の有無

・その他の地域地区、建築協定区域の有無

・下水道区域についての確認

・都市計画法関連の手続きの有無

・盛土規制法の手続きの有無

※加西市は市全域が宅地造成工事規制区域に指定されています。

・災害ハザードの有無

→有の場合は、防災事前届を確認、指導・助言を行います

線引き廃止日より前に依頼された場合、意見欄に「建築確認済証発行日は線引き廃止日以降にすること。」と意見を付ける場合があります。

別添の調査依頼書及び添付図書に係る建設予定地について調査した結果は次の通りです。

調査依頼書受付番号	第 号			令和 年 月 日
調査依頼書記載内容	<input type="checkbox"/> 道 <input type="checkbox"/> 錦脈あり (<input type="checkbox"/> 訂正済 <input type="checkbox"/> 未訂正)			
建設予定地が接する道路	<input type="checkbox"/> 国道 <input type="checkbox"/> 都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 用途地域 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 区域区分未設定都市計画区域 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 指定 	<input type="checkbox"/> 法第42条第1項道路 <input type="checkbox"/> 1号 <input type="checkbox"/> 2号 <input type="checkbox"/> 3号 <input type="checkbox"/> 4号 <input type="checkbox"/> 5号 (指定年月日第号) <input type="checkbox"/> 法第42条第2項道路 (<input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 私道) <input type="checkbox"/> 法第43条ただし書 (<input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 手続中 <input type="checkbox"/> 申請未提出) (意見欄)		
地名地番				
都市計画区域の内外の別	<input type="checkbox"/> 都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 内外の別	<input type="checkbox"/> 用途地域 <input type="checkbox"/> 区域区分未設定都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都市計画区域外	
用途地域		地域	地域	地域
特定用途制限地域		地区	地区	地区
指定遮へい率		%	%	%
指定容積率		%	%	%
防火地域等	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 法22条指定区域 <input type="checkbox"/> 指定なし			
地 域	<input type="checkbox"/> 用途地域 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 最低敷地面積 () m <input type="checkbox"/> 壁面後退 () m	<input type="checkbox"/> 高さの限度 () m	
地 区 等	<input type="checkbox"/> 特定用途制限地域 <input type="checkbox"/> 特例許可 <input type="checkbox"/> 必要	<input type="checkbox"/> 最低敷地面積 () m <input type="checkbox"/> 壁面後退 () m	<input type="checkbox"/> 高さの限度 () m	
地 区 等		<input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 手續中 <input type="checkbox"/> 未許可 許可番号 第号		
地区計画区域		名称： □ 内 <input type="checkbox"/> 外	地区整備計画： <input type="checkbox"/> 決定 [建築条例： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無] <input type="checkbox"/> 未決定	
地区計画区域		地区整備計画の届出： <input type="checkbox"/> 届出済 <input type="checkbox"/> 未届出		
その他		□ 有 ()	□ 無	
建築協定区域		名称： □ 内 <input type="checkbox"/> 外	必要手続等：	
下水道等		<input type="checkbox"/> 公共下水道処理区域内 (分流式) <input type="checkbox"/> 公共下水道処理区域外 (2年以内に処理開始予定の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無) <input type="checkbox"/> 農業集落排水	<input type="checkbox"/> コミュニティプラント	
建 築 基 準 関 係 規 定 等		<input type="checkbox"/> 都市計画法第29条第1項の規定による開発許可： <input type="checkbox"/> 有 (完了公告： <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 未) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域： <input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外 53条の許可： <input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 手續中 <input type="checkbox"/> 未許可 <input type="checkbox"/> 土地区画整理法第76条の制限区域： <input type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外 76条の許可： <input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 手續中 <input type="checkbox"/> 未許可 <input type="checkbox"/> 都市計画法施行規則第60条の規定による認明： <input type="checkbox"/> 認明済 <input type="checkbox"/> 手續中 <input type="checkbox"/> 無 (意見欄)		
災 害 ハ ザ ー ド 等	<input type="checkbox"/> 宅地造成及び特定盛土等規制法 <input type="checkbox"/> 同法第12条第1項に基づく許可	<input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 手續中 <input type="checkbox"/> 無		
災 害 ハ ザ ー ド 等	<input type="checkbox"/> 災害レトロゾーン <input type="checkbox"/> 災害IGゾーン <input type="checkbox"/> 洪水想定区域	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 灾害危険区域 <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域 <input type="checkbox"/> 急傾斜地崩壊危険区域 <input type="checkbox"/> 洪水被害防止区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 無 (3.0m未満) <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 3.0m~5.0m未満 <input type="checkbox"/> 5.0m以上)		
	(意見欄)			

4 その他の法令規制、手続き(参考)

4-1 開発許可面積の変更

- 都市計画法施行令第19条の規定により、開発許可の対象面積が $1,000m^2 \rightarrow 3,000m^2$ へ自動的に変更。 $1,000m^2$ 以上 $3,000m^2$ 未満の小規模な開発は都市計画法の許可不要となります。

都市計画法に基づく許可を要する開発行為

区域			規制対象面積	区域面積		
都市計画区域	線引き	市街化区域		1,000 m^2 以上	3,000 m^2 以上	10,000 m^2 以上
		市街化調整区域	1,000 m^2 以上	開発許可必要		
	非線引き	3,000 m^2 以上	開発許可必要		開発許可必要	
都市計画区域外		10,000 m^2 以上	開発許可不要だが市条例の対象		開発許可必要	

線引き廃止

許可不要となる $1000m^2 \sim 3000m^2$ の小規模開発については、市開発調整条例を改正し、市担当課との協議、住民説明に加え、都市計画法の開発許可と同程度の技術基準への適合を必要とします。

4 その他の法令規制、手続き(参考)

4-2 新開発調整条例(市条例)の運用 (住民説明、県緑条例の代わりとなる 緑地ルールなど)

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■①新開発調整条例の改正概要

- ・加西市では建築物の建築を伴わない1000m²以上の土地利用について、周辺地域との調和を図ることを目的に、事前調整の基準、手続きを**市開発調整条例**に定めています。
- ・線引き廃止に伴い、市開発調整条例の**条例対象事業**を拡大するなど、事前調整の基準、手続きの変更を行います。

・現行条例と変わらず、建築確認申請をする前に、条例に基づく事前協議手続きが必要です！

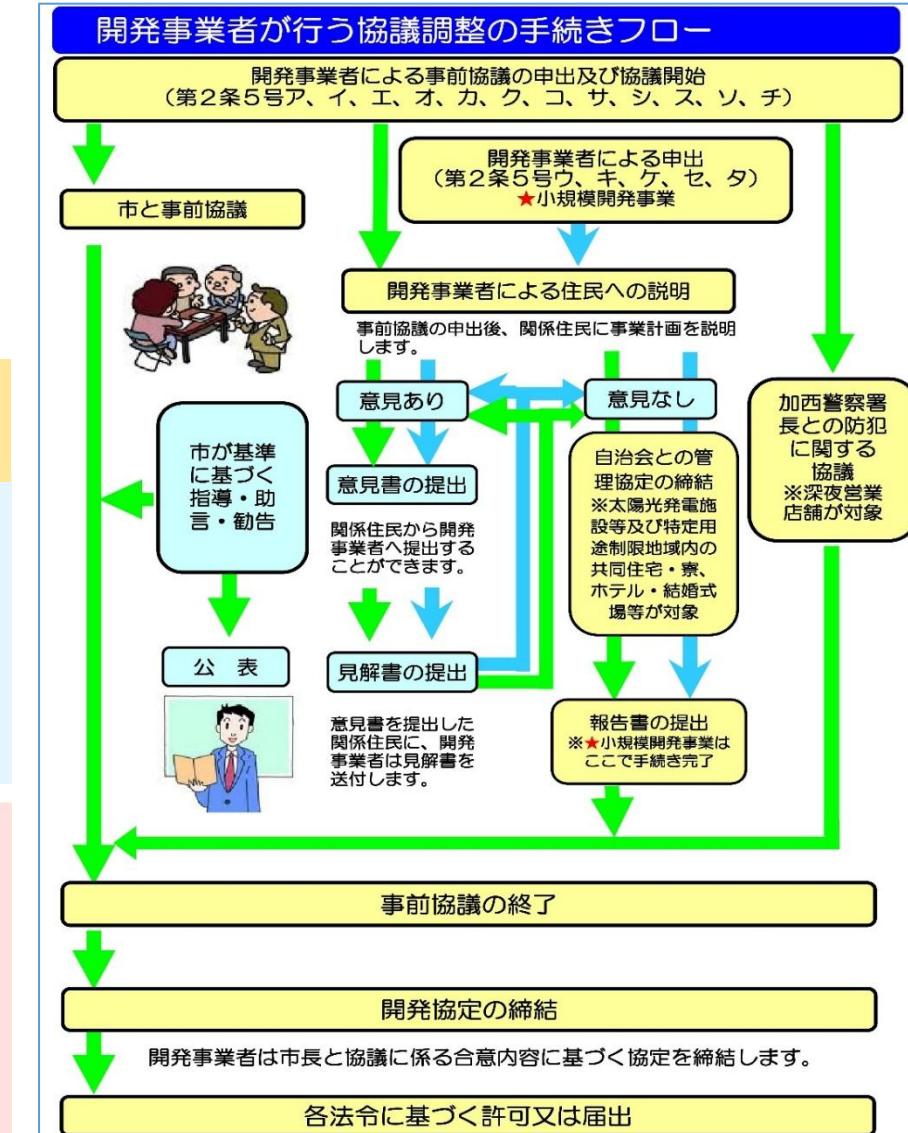
- ・小規模開発(1,000~3,000m²)に係る対応

- ①特定用途制限地域内の協議対象行為を追加
- ②都市計画法の技術基準への適合
- ③地元自治会への事前説明+協定締結

- ・災害の発生のおそれのある区域に係る対応

- ・災害レッドゾーン区域
新築については原則建築禁止
- ・災害イエローゾーン区域
建築を行う場合、避難場所の確認に関する書面の提出を求めます。
※確認申請の調査書に添付して同時提出

↓改正後の開発調整条例の手続き(見込)



※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■②新開発調整条例の対象となる行為(詳細)

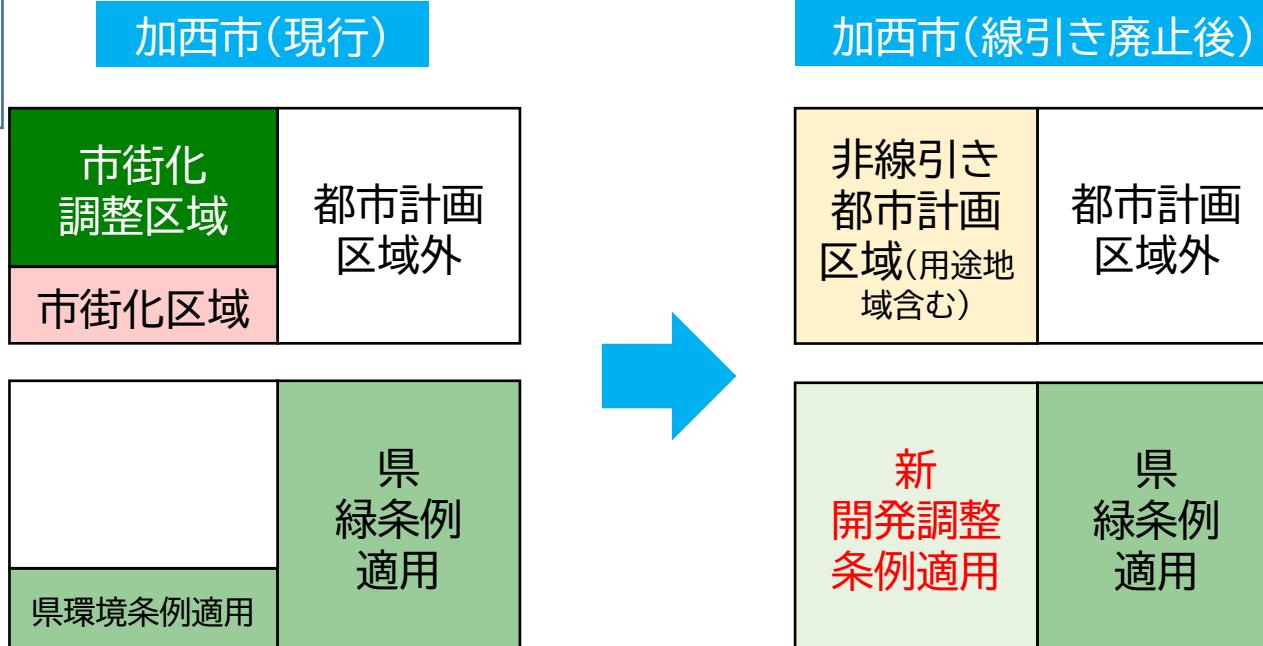
	目的	対象行為	面積等条件	市との協議、住民説明
ア	造成	建築を目的とする土地の区画形質の変更(≒開発行為)(事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000m ² 以上	協議+住民説明
イ ウ	造成	分譲を目的とする土地の区画形質の変更(≒開発行為)(事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000m ² 以上、かつ、2区画以上 上欄に該当しない開発行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、3区画以上	協議+住民説明 住民説明
エ	建築	大規模建築物の建築行為	高さ15m以上又はその行為の対象となる建築面積1,000m ² 以上	協議+住民説明
オ	新築	建築物等の建築行為(新築に限る。)	区域面積1,000m ² 以上	協議+住民説明
カ キ	改築 用途変更 (新築)	特殊建築物等の建築行為(増築除く。)	区域面積1,000m ² 以上(改築、用途変更が対象) 上欄に該当しない建築行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、区域面積500m ² ~1,000m ² (新築、改築、用途変更が対象)	協議+住民説明 住民説明
ク ケ	新築 改築 用途変更	長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿の建築行為(増築除く。)	15戸(15室)以上 上欄に該当しない建築行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、3戸(3室)以上の事業	協議+住民説明(特定用途制限地域内に限り、+自治会と開発事業者との管理協定) 住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
コ	建築	深夜営業店舗の建築行為	23時~5時営業、かつ、区域面積1,000m ² 以上	協議+住民説明+加西警察署協議
サ	土地利用	露天駐車場、資材置場の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積3,000m ² 以上 区域面積1,000m ² ~3,000m ² 、かつ、盛土規制法適用	協議+住民説明 協議+住民説明
シ	建築	工作物の建築行為	高さ31m以上	協議+住民説明
ス	土地利用	太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000m ² 以上	協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
セ	土地利用	太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積200~1,000m ²	住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
チ	建築	ホテル、旅館、簡易宿所(民泊など)、民泊施設、畜舎、結婚式場、葬儀場の建築行為	全て	協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定

・青色網掛けは新たに追加(分離)した対象行為。赤字は面積、その他条件等の変更。

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■③緑地整備の基準について

都市計画



緑地の基準

- 緑地整備について、線引き廃止すると本来は県緑条例が適用されますが、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、緑化誘導を図る方向で県と協議調整中です。
- 新開発調整条例に緑化に関する規定を設け、緑条例が対象とする事業区域面積が1,000m²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います。
- 現在、緑条例が適用されている都市計画区域外においては、引き続き県緑条例により緑化誘導。

- ※ 都市計画区域外における小規模開発(1,000~3,000m²)の技術基準については、市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

■事業区域面積1,000m²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。

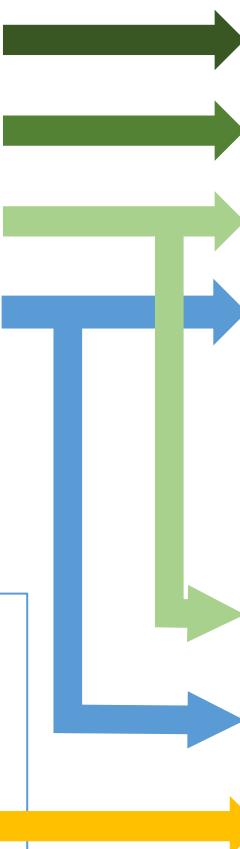
■加西市まちづくりと開発調整に関する条例 (新開発調整条例)

【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	緑地率20%以上
集落区域活力維持型	緑地率20%以上
集落区域活力再生型	緑地率10%以上
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



今後の流れについて

区域区分廃止(線引き廃止)決定日:令和8年3月30日、3月31日、4月1日のいずれかで予定。
※廃止決定日は兵庫県と調整中です。廃止決定日が決まれば、市のホームページなどで掲示しますのでご確認下さい。令和8年3月上旬には廃止日が決まると思います。

注意事項:

- ・許可権限を有する兵庫県では、市街化調整区域で建築される場合に必要な「建築許可」など都市計画法に基づく許可、証明について、標準事務処理期間が1か月であることを踏まえ、3月初旬を目途に、許可申請の受付を打ち切ることを検討しています。
- ・調整区域での建築で令和8年3月中に建築確認が必要な場合は、2月中の許可申請が必要です。
- ・線引き廃止日前後の確認済証発行は、廃止日まで待つか否か、適切な判断をお願いいたします。

その他:

- ・区域区分廃止と同時に、加西市特定用途制限地域に関する条例が施行されます。
- ・施行日より、現在の市街化調整区域については、特定用途制限地域の規制へ移行します。
※現在の市街化区域(区域区分廃止後は非線引き都市計画区域の用途地域)や都市計画区域外については、変更ありません。
- ・**調査依頼書等の様式は、区域区分廃止後の土地利用に即したものへの変更を予定しています。変更後の様式は現在民間確認検査機関と調整中です。**

～区域区分廃止決定	・現在の手続きと変更ありません
令和8年3月末～4月 (予定)	・区域区分廃止 決定 ・加西市特定用途制限地域に関する条例 等 施行
区域区分廃止決定～	・特定用途制限地域の運用開始

以上で説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。