

議案第12号

加西市特定用途制限地域に関する条例の制定について

加西市特定用途制限地域に関する条例を、別紙のとおり制定する。

令和8年2月26日提出

加西市長 高橋 晴彦

## 加西市特定用途制限地域に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条の2及び第50条並びに畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則（令和3年農林水産省、国土交通省令第6号。以下「特例省令」という。）第52条第1項及び第53条の規定に基づき、特定用途制限地域内における建築物及び工作物の用途の制限に関して必要な事項を定めることにより、加西市の地域特性に応じた合理的な土地利用を図り、もって良好な環境の形成及び保持に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、使用する用語の意義は、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。ただし、「建築物」については、第12条を除き、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号。以下「特例法」という。）第2条第1項に規定する畜舎等で法第2条第1号に該当するものを含むものとする。

2 この条例において「基準時」とは、法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定（同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。

### (適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定により、特定用途制限地域として都市計画の決定（同法第21条第2項の規定により読み替えて適用される同項の規定による変更を含む。以下同じ。）の告示をした区域に適用する。ただし、都市計画法第20条第1項の規定により、同法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等として都市計画の決定の告示をした区域を除く。

### (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（特例法第3条第1項に規定する認定を受けた特例法第2条第1項に規定する畜舎等を含む。以下同じ。）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  
（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、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若しくは改築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。

2 第2条第2項の規定及び前項の規定は、特例法第8条第1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準用する。この場合において、第2条第2項及び前項中「法第3条第2項」とあるのは「特例法第8条第1項」と、前項中「法第3条第3項第3号及び第4号」とあるのは「特例法第8条第2項第2号及び第3号」と、前項第1号中「延べ面積及び建築面積」とあるのは「建築面積」と、「法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条」とあるのは「特例省令第45条」と読み替えるものとする。

（用途の変更に対する準用）

第6条 建築物（次項に掲げる建築物を除く。）の用途を変更する場合においては、第4条の

規定を準用する。

2 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、同条の規定を準用する。

(1) 用途の変更が政令第137条の18第8号から第11号まで及び政令第137条の19第1項各号のいずれかに該当する類似の用途相互間におけるものであって、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合

(2) 用途の変更が次に定める範囲内である場合

ア 政令第137条の19第2項第1号イからホまでのいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該イからホまでの用途相互間におけるものである場合

イ 第4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、用途変更後のそれらの出力、台数又は容量の合計が、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倍を超えない場合

ウ 用途変更後の第4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が、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ける第4条の規定の適用について、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。

(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。

3 複数の用途に供する建築物における第1項の規定の適用については、その建築物の主な

る用途の区分に係る規定を適用する。

(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る。

(工作物への準用)

第10条 別表第3右欄に掲げる工作物(土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び同欄に掲げるもので建築物の敷地(法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物については、基準時における敷地をいう。)と同一の敷地内にあるものを除く。)については、第4条から第7条まで及び前条の規定を準用する。この場合において、「別表第1」とあるのは「別表第3」と、「建築物」とあるのは「工作物」と、「建築し」とあるのは「築造し」と、「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と読み替えるものとする。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条(第10条において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合における当該建築物の建築主又は工作物の築造主

(2) 第6条(第10条において準用する場合を含む。)において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物若しくは工作物の所有者、管理者又は占有者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。

別表第1（第4条関係）

特定用途制限地域の区分	建築してはならない建築物
集落活力維持地区	次の各号に掲げるものを除く建築物 (1)一戸建ての住宅 (2)法別表第2（い）項第4号、第5号、第6号、第7号又は第8号に掲げるもの (3)政令第130条の5の2各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (4)法別表第2（は）項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (5)自動車車庫（駐輪場を含む。以下同じ。）でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (6)自動車修理工場又は農業機械器具修理工場でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (7)前号に掲げるものを除く工場のうち原動機を使用するものでその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの（法別表第2（ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。） (8)前2号に掲げるものを除く工場のうち原動機を使用しないものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（法別表第2（ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。） (9)倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの（倉庫業を営むものを除く。） (10)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (11)便所又は休憩所 (12)バスの停留所の上家

	<p>(13) ゴミ置場の上家</p> <p>(14) 前各号に附属するもの（法別表第2（に）項第6号に掲げるものを除く。）</p>
<p>集落活力再生地区</p>	<p>次の各号に掲げるものを除く建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋又は法別表第2（い）項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(3) 法別表第2（い）項第4号、第5号、第6号、第7号又は第8号に掲げるもの</p> <p>(4) 政令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(5) 法別表第2（は）項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(6) 自動車車庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(7) 自動車修理工場又は農業機械器具修理工場でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(8) 前号に掲げるものを除く工場のうち原動機を使用するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(9) 前2号に掲げるものを除く工場のうち原動機を使用しないものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの（法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(10) 法別表第2（に）項第3号又は第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(11) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの（倉庫業を営むものを除く。）</p> <p>(12) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(13) 法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床</p>

	<p>面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの（第 7 号から第 12 号までの建築物との関連性を有し、当該建築物の敷地内又はその敷地から概ね 50m 以内の距離にある敷地での建築物に限る。）</p> <p>(14) 便所又は休憩所</p> <p>(15) バスの停留所の上家</p> <p>(16) ごみ置場の上家</p> <p>(17) ペット美容室（動物の愛護及び管理に関する法律（昭和 48 年法律第 105 号）第 10 条第 1 項に規定する第一種動物取扱業を営む施設をいう。以下同じ。）又は動物病院（獣医療法（平成 4 年法律第 46 号）第 2 条第 2 項に規定する診療施設をいう。以下同じ。）</p> <p>(18) 前各号に附属するもの（法別表第 2（に）項第 6 号に掲げるものを除く。）</p>
<p>集落産業共生地区</p>	<p>次の各号に掲げるものを除く建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋又は法別表第 2（い）項第 3 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(3) 法別表第 2（い）項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号又は第 8 号に掲げるもの</p> <p>(4) 政令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(5) 法別表第 2（は）項第 2 号又は第 4 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(6) 自動車車庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(7) 工場でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの（法別表第 2（る）項第 1 号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(8) 法別表第 2（に）項第 3 号又は第 4 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの</p>

	<p>(9)倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの（倉庫業を営むものを除く。）</p> <p>(10)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(11)法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(12)便所又は休憩所</p> <p>(13)バスの停留所の上家</p> <p>(14)ごみ置場の上家</p> <p>(15)ペット美容室又は動物病院</p> <p>(16)展示場その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(17)研究所、研修所その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(18)前各号に附属するもの（法別表第 2（に）項第 6 号に掲げるものを除く。）</p>
<p>農業保全地区</p>	<p>次の各号に掲げるものを除く建築物</p> <p>(1)一戸建ての住宅</p> <p>(2)一戸建ての住宅で政令第 130 条の 3 各号若しくは法別表第 2（い）項第 8 号に掲げるものを兼用又は併用するもの（兼用又は併用する用途に供する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以内のものに限る。）</p> <p>(3)法別表第 2（い）項第 4 号又は第 5 号に掲げるもの</p> <p>(4)畜舎</p> <p>(5)自動車車庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(6)便所又は休憩所</p> <p>(7)バスの停留所の上家</p> <p>(8)ごみ置場の上家</p> <p>(9)前各号に附属するもの（政令第 130 条の 5 第 3 号及び第 5 号に掲げるものを除く。）</p>

山林保全地区	次の各号に掲げるものを除く建築物 (1)法別表第2 (い) 項第4号又は第5号に掲げるもの (2)政令第130条の5の3第1号又は第2号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (3)前号に掲げるものとの関連性を有する工場で、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの (4)畜舎 (5)自動車車庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの (6)法別表第2 (に) 項第3号又は第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内のもの (7)倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内のもの（倉庫業を営むものを除く。） (8)事務所でその用途に供する部分の面積の合計が600㎡以内のもの (9)便所又は休憩所 (10)バスの停留所の上家 (11)ごみ置場の上家 (12)前各号に附属するもの（政令第130条の5第3号及び第5号に掲げるものを除く。）
既存事業所等周辺地区	(1)法別表第2 (い) 項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (2)法別表第2 (は) 項第3号に掲げるもの (3)法別表第2 (は) 項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの (4)政令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (5)政令第130条の5の3各号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するもの (6)工場で法別表第2 (る) 項第1号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に

	<p>掲げる事業を営むもの</p> <p>(7)前号に掲げるものを除く工場でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(8)法別表第2 (に) 項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(9)法別表第2 (に) 項第4号及び第5号に掲げるもの</p> <p>(10)法別表第2 (ほ) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(11)法別表第2 (へ) 項第3号に掲げるもの</p> <p>(12)法別表第2 (り) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(13)法別表第2 (わ) 項第4号に掲げるもの</p> <p>(14)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(15)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(16)前号に掲げるものを除く倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(17)畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(18)研究所、研修所その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が6,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(19)結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p>
<p>産業施設等 周辺地区</p>	<p>(1)政令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(2)政令第130条の5の3各号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(3)法別表第2 (は) 項第3号に掲げるもの</p> <p>(4)法別表第2 (は) 項第4号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(5)法別表第2 (に) 項第3号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(6)法別表第2 (に) 項第4号及び第5号に掲げるもの</p>

	<p>(7)法別表第2 (ほ) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(8)法別表第2 (へ) 項第3号に掲げるもの</p> <p>(9)法別表第2 (り) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(10)法別表第2 (わ) 項第4号に掲げるもの</p> <p>(11)畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡を超えるもの</p> <p>(12)結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p>
<p>地域資源活用地区</p>	<p>(1)ボーリング場及びスケート場</p> <p>(2)前号に掲げるものを除く運動施設に附属する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(3)前号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(4)法別表第2 (は) 項第3号に掲げるもの</p> <p>(5)法別表第2 (に) 項第5号に掲げるもの</p> <p>(6)工場で法別表第2 (る) 項第1号に掲げる事業を営むもの</p> <p>(7)前号に掲げるものを除く工場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものであって、規則で定めるもの</p> <p>(8)前2号に掲げるものを除く工場でその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p> <p>(9)法別表第2 (ほ) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(10)法別表第2 (へ) 項第3号に掲げるもの(観覧場を除く。)</p> <p>(11)法別表第2 (り) 項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(12)法別表第2 (わ) 項第4号に掲げるもの</p> <p>(13)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(14)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(15)前号に掲げるものを除く倉庫で第1号に掲げるものを除く運動施設又は第7号に規定する規則で定める業種の事業を営む工場に附属するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p>

	<p>(16)前2号に掲げるものを除く倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p> <p>(17)法別表第2(る)項第2号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p> <p>(18)展示場その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p> <p>(19)研究所、研修所その他これらに類するもので第1号に掲げるものを除く運動施設又は第7号に規定する規則で定める業種の事業を営む工場に附属するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(20)前号に掲げるものを除く研究所、研修所その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p>
<p>公共公益施設等周辺地区</p>	<p>(1)政令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(2)政令第130条の5の3各号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(3)工場で法別表第2(る)項第1号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に掲げる事業を営むもの</p> <p>(4)前号に掲げるものを除く工場でその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの</p> <p>(5)法別表第2(に)項第4号及び第5号に掲げるもの</p> <p>(6)法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(7)法別表第2(へ)項第3号に掲げるもの(観覧場を除く。)</p> <p>(8)法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(9)倉庫業を営む倉庫</p>
<p>地域拠点形成地区</p>	<p>(1)店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの</p> <p>(2)工場で法別表第2(る)項第1号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に掲げる事業を営むもの</p>

	<p>(3)前号に掲げるものを除く工場でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの</p> <p>(4)法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(5)法別表第2(へ)項第3号に掲げるもの(観覧場を除く。)</p> <p>(6)法別表第2(り)項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(7)事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの</p> <p>(8)倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの</p>
--	---

別表第2(第8条関係)

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 集落活力再生地区 集落産業共生地区	(1)工場 (2)事務所 (3)倉庫	15m
農業保全地区 山林保全地区	上欄各号を除く建築物	12m
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 公共公益施設等周辺地区 地域拠点形成地区	すべての建築物	31m

別表第3(第10条関係)

特定用途制限地域の区分	築造してはならない工作物
集落活力維持地区	(1)法別表第2(ぬ)項第3号(13)及び(13の2)の用途に供

<p>集落活力再生地区  集落産業共生地区  農業保全地区  山林保全地区</p>	<p>するもの  (2)法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供するもの</p>
<p>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</p>	<p>法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供するもの</p>

(審議資料)

令和8年4月1日に予定している都市計画の区域区分廃止後、無秩序な土地利用を防止し、本市が主体となって地域特性に応じた土地利用を誘導し良好な環境の保全を図るため、必要な事項を定めるもの。(後掲の政策等の形成過程説明資料参照)

【概要】

(1) 特定用途制限地域の設定、建築物の用途制限(第4条、別表第1)

住宅建築における人的要件の撤廃や兼用住宅、空き家活用、既存工場の拡張等に対応できる柔軟な土地利用を可能とする地域の特性に応じた10類型の特定用途制限地域を設定

(特定用途制限地域(10類型))

- ① 集落活力維持地区：集落環境の維持
- ② 集落活力再生地区：若者世代の受け入れによる地域活性化
- ③ 集落産業共生地区：地域産業と集落活性化の共存
- ④ 既存事業所等周辺地区：既存事業所等の保全・育成
- ⑤ 産業施設等周辺地区：産業施設集積・拠点形成
- ⑥ 地域資源活用地区：観光、運動等の振興に資する施設の保全、立地誘導
- ⑦ 地域拠点形成地区：小学校区における拠点形成(学校跡地活用、新病院)
- ⑧ 公共公益施設等周辺地区：公共公益施設の維持・保全
- ⑨ 農業保全地区：守るべき優良農地の維持・保全
- ⑩ 山林保全地区：守るべき山林の維持・保全

		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	×	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 500㎡以下	×	▲ 300㎡以下
事務所		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	×	▲ 600㎡以下
ホテル、旅館		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	×	×	○	○	×	×	▲ 600㎡以下
運動施設		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	▲	○	○	×	▲ 600㎡以下
倉庫	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	▲ 6,000㎡以下	×	×	×
	白家用・事業用倉庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	×	▲ 600㎡以下
	車庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	○	○	○	○	○	▲ 100㎡以下	▲ 300㎡以下
工場	原動機あり工場	▲ 50㎡以下	▲ 150㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×
	原動機なし工場	▲ 150㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×

【凡例】 ○：建築可能 ▲：面積などの条件付きで建築可能 ×：建築不可

(2) 建築物の高さの限度(第8条・別表第2)

- ・地域特性に応じ、建築物の高さの限度を12m・15m・20m・31mの範囲で設定

(3) 実効性の確保(第5条・第9条・第12条)

- ・既存不適格建築物への緩和措置
- ・公益上必要な建築物に対する特例許可制度

- ・違反者に対する罰則（50万円以下の罰金）

政策等の形成過程説明資料			令和8年3月定例会	
議案等の 件名	議案第12号		政策等 の区分	計画・事業・ <b>条例</b>
	加西市特定用途制限地域に関する条例 の制定について			その他(
<b>①【政策等を必要とする理由】</b>				
令和8年4月1日に予定している都市計画の区域区分廃止後、現在の市街化調整区域である用途地域の指定のない都市計画区域において、無秩序な土地利用を防止し、本市が主体となって地域特性に応じた土地利用を誘導し良好な環境の保全を図るため、特定用途制限地域を決定する。				
<b>②【検討した他の政策等の内容】</b>				
<b>③【他の自治体の類似する政策との比較】</b>				
・綾部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 ・おいらせ町特定用途制限地域に関する条例				
<b>④【総合計画における位置づけ】</b>				
基本計画	基本方針2	活力とにぎわいのあるまちを育む		
	基本方針3	快適に暮らせる安全な社会をつくる		
	政策6	商工業の振興と新展開		
	政策7	地域資源の活用と人の流れの創出		
	政策9	快適な都市空間の創出		
○その他の計画(該当する場合にのみ記載)				
	計画名称	加西市都市計画マスタープラン		
	策定年度	令和4年度		
	計画期間	令和5年度～令和14年度		
<b>⑤【関連する法令及び条例、規則】</b>				
・都市計画法 ・建築基準法				
<b>⑥【政策実現に係る事業費及び財源】</b> (単位:千円)				
総事業費	国・県支出金	市債	その他特財	一般財源
25,589	0	0	0	25,589
(注)事業が複数年に渡る場合は、総事業費ベースで記入				
令和6年度、7年度の2か年で区域区分廃止に関する業務を一括して委託しており、その中で特定用途制限地域及び加西市まちづくりと開発調整に関する条例についての業務を委託している。				
<b>⑦【将来にわたる政策実施に係るコスト計算】</b>				
<b>⑧【市民参加の状況】</b> <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 (パブリックコメントを実施した場合は、その結果も含む)				
・都市計画審議会にて計13回 区域区分廃止に関する議論 市民委員4名(令和4年10月28日、令和5年5月9日、8月9日、12月27日、令和6年2月26日、3月27日、10月4日、11月29日、12月27日、令和7年5月12日、7月31日、10月7日、11月18日) ・都市計画審議会専門委員会にて計3回 区域区分廃止に関する議論 市民委員1名(令和5年12月7日、令和6年2月20日、3月21日) ・令和5年12月 区域区分廃止に関する住民アンケート(1,500通郵送+市公式LINE配信) 回答数:650(郵送426+LINE224) ・令和6年12月17日、19日、22日、23日、25日 区域区分廃止に関する住民説明会(出席者 計84名) ・令和7年8月8日～令和7年9月1日 パブリックコメント実施 意見なし ・令和7年8月14日 住民説明会開催 特定用途制限地域に関する説明会 出席者2名 ・令和8年1月15日 市民委員4名が参加する都市計画審議会にて諮問・答申を受ける。				
<b>⑨【政策の効果予測】</b>				
これまでの厳しい土地利用規制に代わり、「特定用途制限地域」を活用した柔軟な土地利用制度へ転換することで、市外からの移住や住宅建築、既存事業所の拡張や空き家の利活用の促進を図る。また、単なる規制緩和ではなく、地域の実情に応じて誘導と規制のメリハリを効かせたきめ細かな土地利用コントロールを進め、加西市版コンパクトプラスネットワークの実現を目指す。				
担当部局	担当課	添付資料の有無		
建設部	都市計画課	有 <input checked="" type="radio"/> 無		