

# 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)

本資料では以下の内容が確認できます

I. 条例策定の趣旨	2
II. まちづくりの基本理念	2
III. 対象事業の判断	2
IV. 開発事業に関する事前協議対象事業（第2条第5号）	4
V. 特殊建築物等用途一覧（施行規則第3条第4項）	6
VI. 対象事業別の必要手続き一覧	6
VII. 開発事業者が行う協議調整の手続きフロー	7
VIII. 都市計画区域内における緑地整備等に係る手続き	10
IX. 都市計画区域内における緑地に関する規定	11
X. まちづくり団体土地利用計画の作成	14
XI. 特定用途制限地域内の建築に係る基本方針と手続き	15

令和8年3月31日施行

加西市

# I. 条例制定の趣旨

加西市の風土記の時代から培われた風土や集落、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ことで、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らず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（第1条～第6条）

- ・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（第7条～第30条）

- ・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（第31条～第40条）

- ・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（第41条～第47条）

- ・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（第48条～第53条）

- ・都市計画区域内における県緑条例等の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。

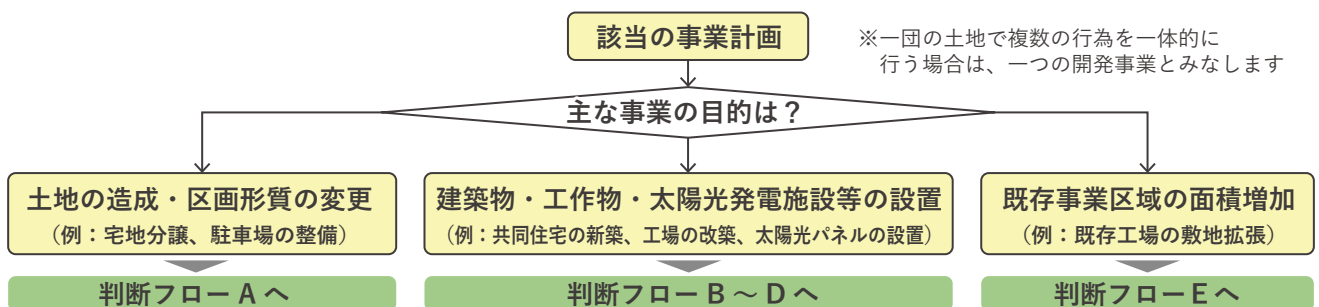
# II. まちづくりの基本理念

条例第3条で定めている「まちづくりの基本理念」は以下のとおりです。

- ・本市のまちづくりに関しては、公共の福祉を優先する土地基本法（平成元年法律第84号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に進めるものとする。
- ・本市の土地利用については、加西市総合計画・加西市都市計画マスタープラン・加西市土地利用計画などの土地利用基本指針に従い、本市の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正かつ合理的に行われるものとする。

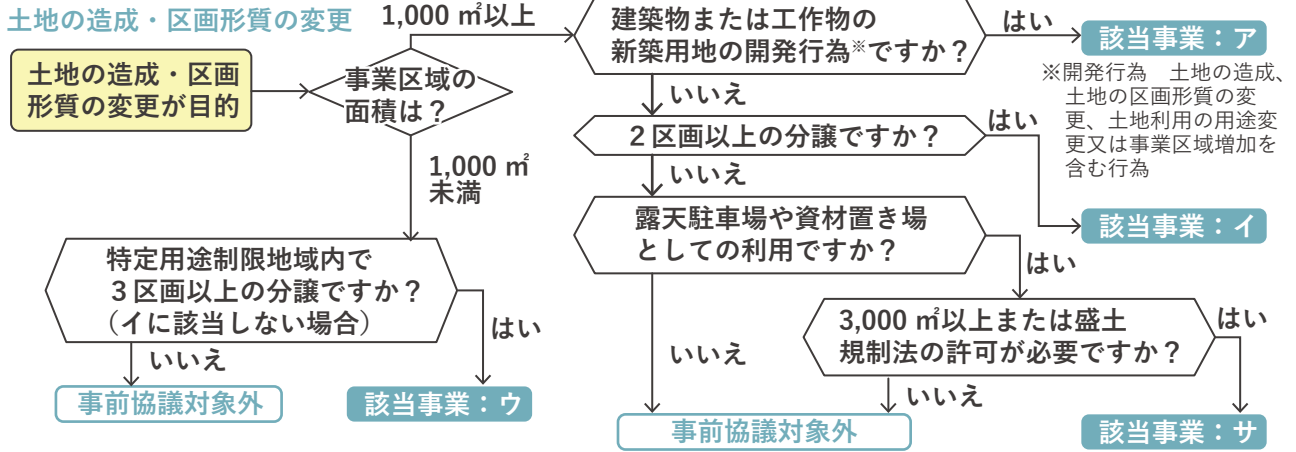
# III. 対象事業の判断

以下のフローにより、事業計画が条例第2条第5項のどの事業となるかを判断します。

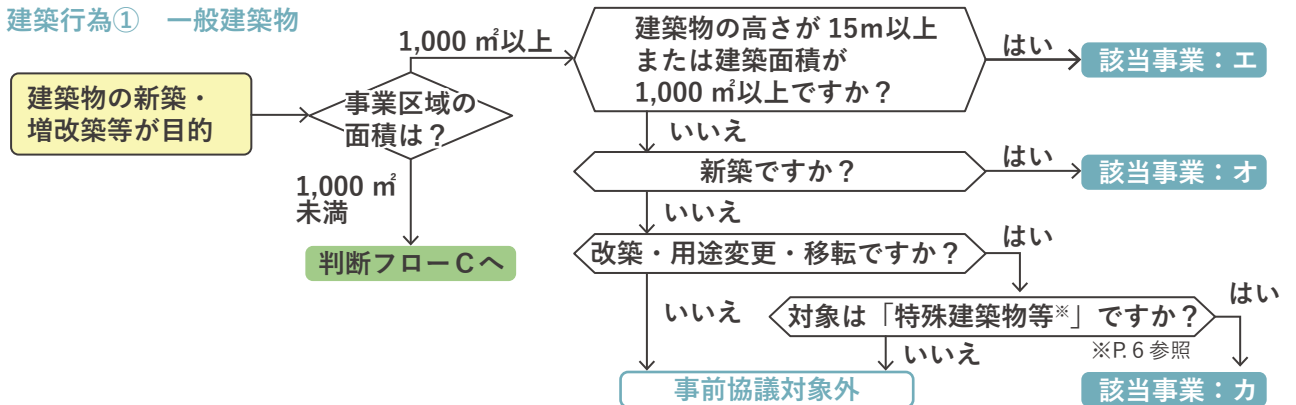


判断フロー A～E は次ページに記載→

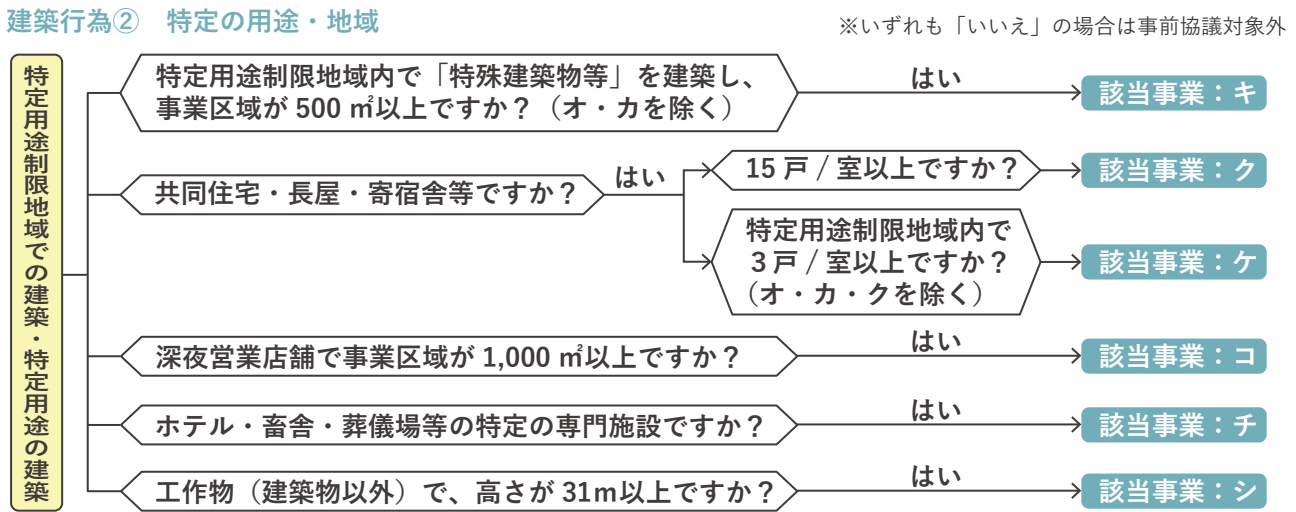
判断フローA



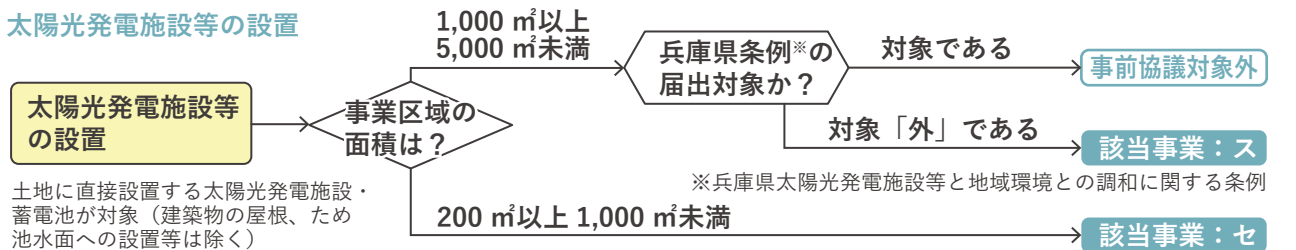
判断フローB



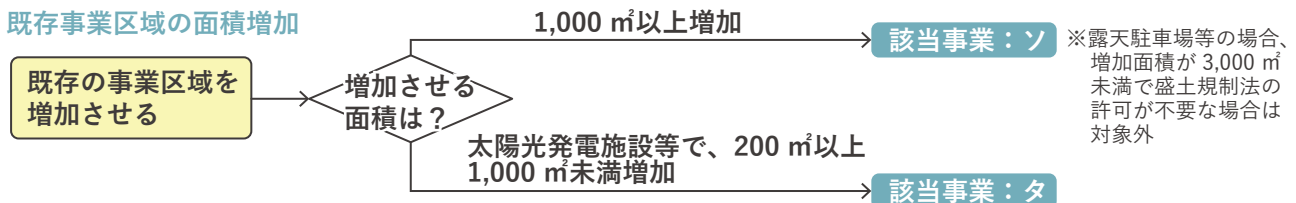
判断フローC



判断フローD



判断フローE

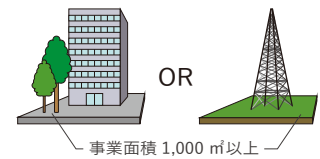


## IV. 開発事業に関する事前協議 対象事業（第2条第5号）

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します。)

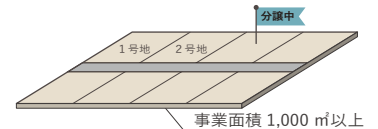
**ア**

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

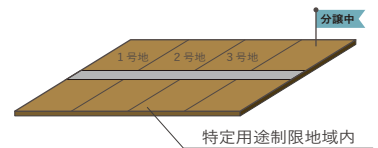


**ウ**

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。）

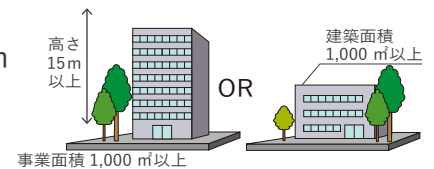
★

※面積下限はありません。



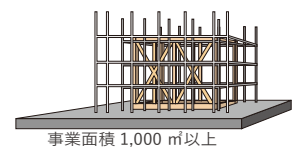
**エ**

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.6の一覧表を参考にしてください。



**キ**

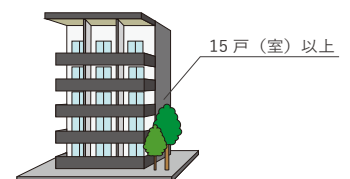
★

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。



**ク**

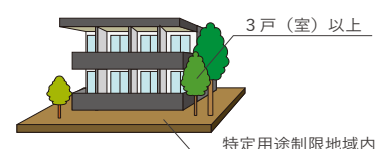
共同住宅若しくは長屋で15戸以上又は寄宿舍若しくは下宿で居室が15以上の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為



**ケ**

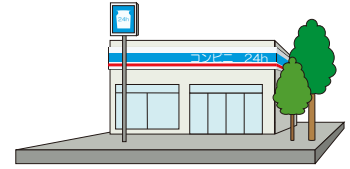
★

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  
 ※オ・カ・クに該当するものを除く。



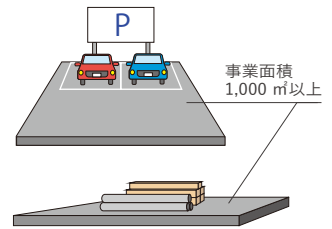
コ

深夜（午後 11 時～翌日午前 5 時）に営業活動を行う店舗の事業区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>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



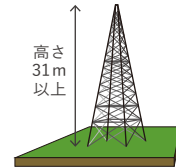
サ

露天駐車場等の事業区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為  
※事業区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>未満かつ宅地造成及び特定盛土等規制法（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。



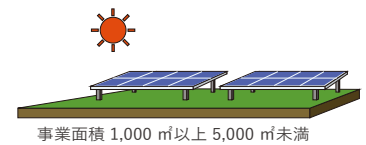
シ

工作物で高さが 31m 以上の建築行為



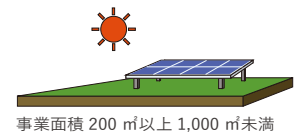
ス

太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が、1,000 m<sup>2</sup>以上 5,000 m<sup>2</sup>未満である建築行為  
※建築物やため池等の水面への設置、兵庫県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。



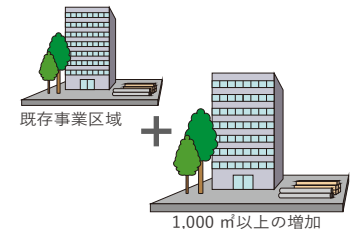
セ★

太陽光発電施設等の用に供する事業区域の面積が、200 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>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。



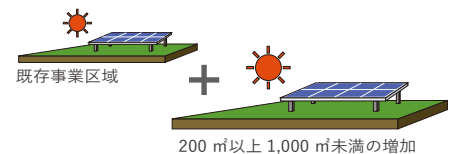
ソ

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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>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、畜舎又は結婚式場若しくは葬儀場等の建築行為のうち、新築、改築、用途を変更又は移転する行為



※ただし次に掲げる行為は条例の事前協議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<sup>※1</sup>
- (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<sup>※2</sup>
- (4) 産業団地の区域における開発事業<sup>※3</sup>

※1 営農組合が使用する農業用倉庫も対象外になります。

※2 工事用の現場事務所等は対象外になります。

※3 第 2 条第 5 号ア、イ、コ、シ、ス、セ、ソ、タ、チを除く。



## V. 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」の一覧を以下に示します。
- 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は次のとおりです。

特定用途制限地域内 = 500 m<sup>2</sup>以上、その他 = 1,000 m<sup>2</sup>以上

### ◆特殊建築物等一覧

(1) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿	(15) 畜舎
(2) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	(16) 堆肥舎
(3) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	(17) 店舗
(4) 公衆浴場	(18) 事務所
(5) 病院	(19) 倉庫（農業の用に供するものを除く。）
(6) 工場	(20) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
(7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(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
(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	(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
(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	(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
(10) カラオケボックスその他これに類するもの	(24) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの
(11) 遊技場その他これに類する施設	(25) 研究所又は研修所
(12) ホテル又は旅館	(26) 公会堂又は集会場（自治会、加西市区長会又はふるさと創造会議が管理するものを除く。）
(13) 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第3項に規定する簡易宿所営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	(27) 展示場
(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	(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。）

## VI. 対象事業別の必要手続き一覧

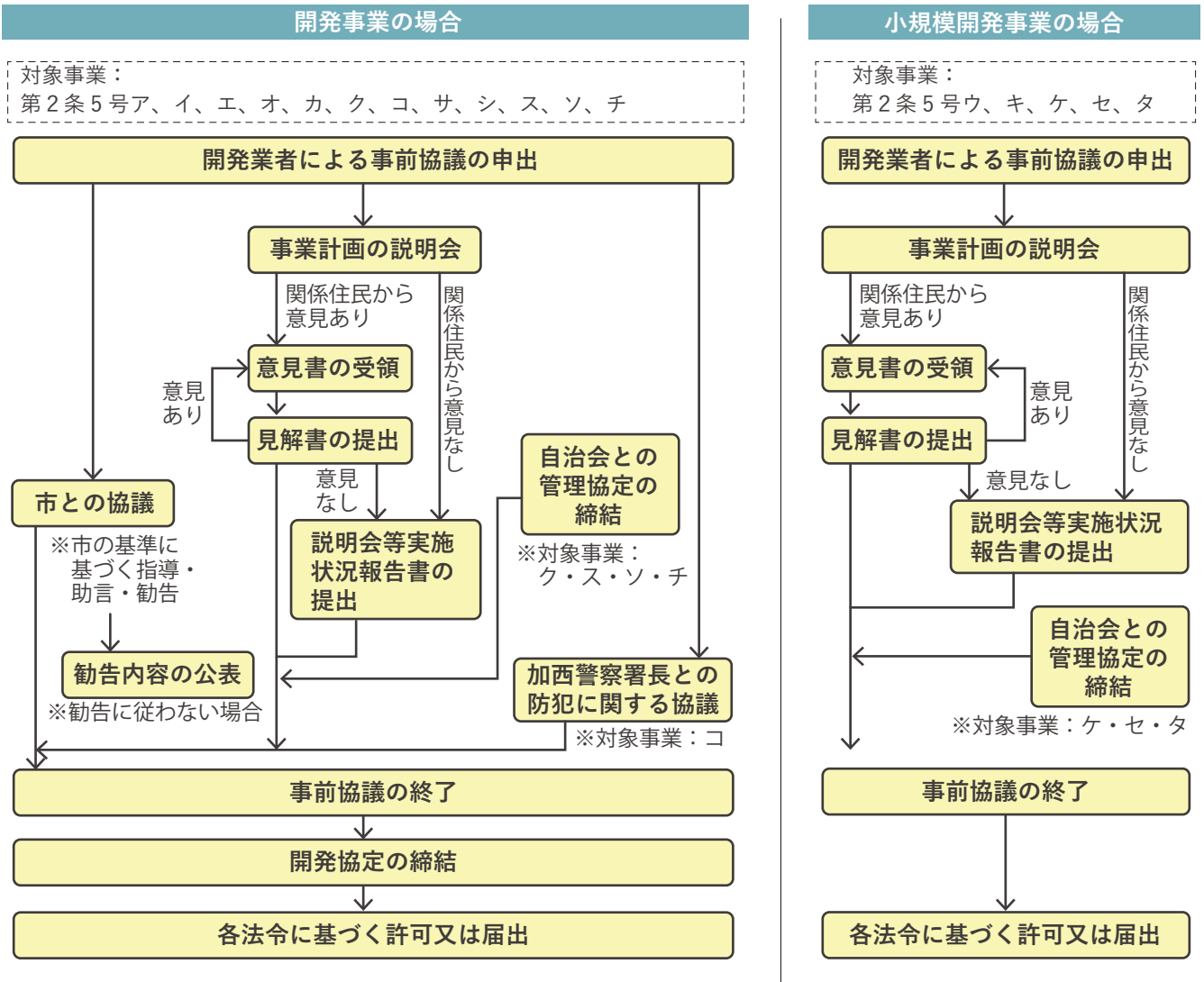
事前協議等が必要となる開発事業について、各対象事業に必要な手続き等は以下のとおりです。

### ◆対象事業別の必要手続き一覧

		対象事業の種類																	
		ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク	ケ	コ	サ	シ	ス	セ	ソ	タ	チ	
事業区分	開発事業	●	●		●	●	●		●		●	●	●	●		●		●	
	小規模開発事業			●				●		●					●		●		
必要な手続き	開発事業に係る事前協議の申出及び協議(11条)	●	●		●	●	●		●		●	●	●	●		●		●	
	小規模開発事業の申出(12条)			●				●		●					●		●		
	住民説明	事業計画説明会の実施(14条)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		見解書または説明会等実施状況報告書の提出(14・16条)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	市との協定の締結(17条)※適用除外あり	●	●		●	●	●		●		●	●	●	●		●		●	
	台帳の公開(22条)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	加西警察所長との協議(23条)										●								
	勧告・公表(24・25条)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	関係自治会との協議(施設管理協定)(29・30条)								●	●				●	●	●	●	●	
	緑地整備等に関する協議(48条)					●													

## VII. 開発事業者が行う協議調整の手続きフロー

条例第 11 条以降に示す開発事業者が行う協議調整の手続きの流れは以下のフロー図のとおりです。



### 01 開発事業に係る事前協議の申出及び協議（第 11 条）

開発事業

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

## 02 小規模開発事業の申出（第12条）

小規模開発事業

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、開発事業者が市へ小規模開発事業に係る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。

## 03 住民説明（第14条～第16条）

開発事業

小規模開発事業

開発事業は近隣の住環境や地域へ及ぼす影響が大きいため、開発事業者は計画段階において住民説明を行う必要があります。関係住民はその計画内容に対して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

開発事業に係る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

「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<sup>※1</sup>

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いう

## 04 協定の締結（第17条）

開発事業

住民説明等の手続きが終了し、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。

## 05 台帳の公開（第22条）

開発事業

小規模開発事業

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。

## 06 加西警察署長との協議（第23条）

開発事業

開発事業者は、深夜に営業活動を行う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。

## 07 勧告・公表（第24条、第25条）

開発事業

小規模開発事業

### ◆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の氏名又は名称・違反の事実などについて公表することがあります。

## 08 適用除外（第26条）

開発事業

小規模開発事業

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、上記に該当する場合であっても第2条第5号各号に掲げるもののうち、2以上に該当する開発事業である場合は適用除外となりません。

## 09 関係自治会との協議（第29条、第30条）

開発事業

小規模開発事業

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、撤去及び廃棄処分及びその費用の積み立てに関すること。
  - 地域とのトラブルの防止に関すること。

## VIII. 都市計画区域内における緑地整備等に係る手続き

### 01 新開発調整条例に基づく緑地整備等に関する協議

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。

#### ※開発事業実施と並行して行える協議

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を可能としています。

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。

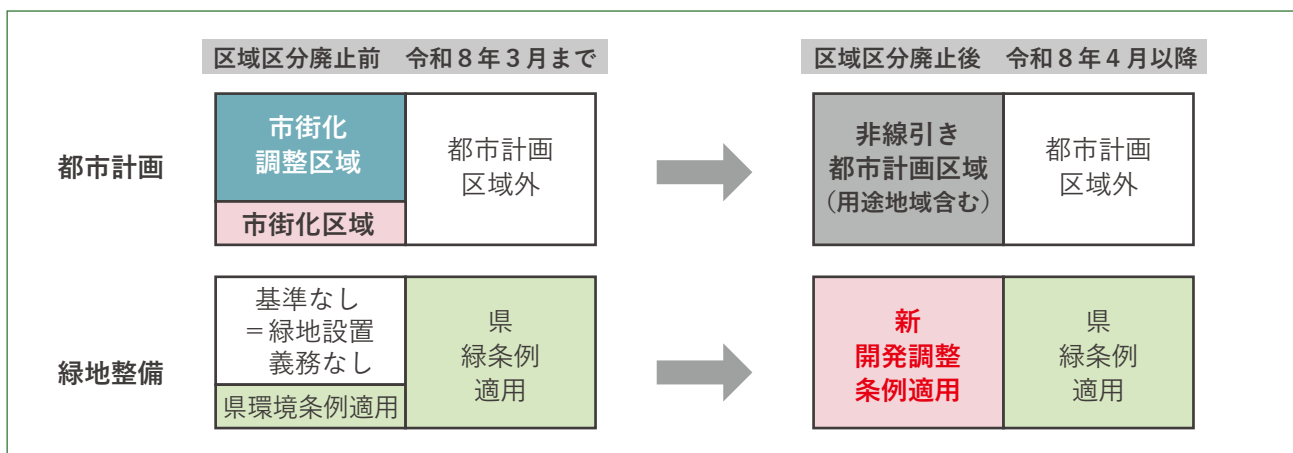
#### ◆緑地整備等に関する勧告、公表（第52条、第53条）

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

### 02 緑地整備等に関する条例適用にかかる区域区分廃止前後の比較

緑地整備等に関する条例適用にかかる大まかな区域区分廃止前後の比較は下図のとおりです。

※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も適用されます。



## IX. 都市計画区域内における緑地に関する規定

### 01 緑地の整備（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技術的基準並びに別表第3に定める緑地の整備及び既存森林の保全基準に従う必要があります。

### 02 対象事業（第2条第5号オ）

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県条例に基づく届出又は許可が必要です。

### 03 協議の申出（第48条第1項）

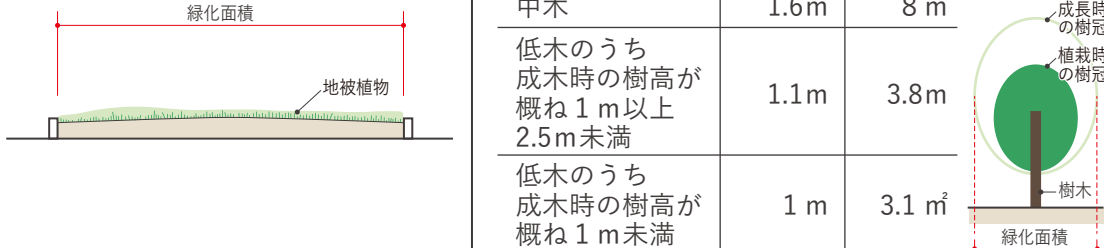
上記の開発事業を行う場合は、開発事業者が市に緑化計画申出書を提出し、次に掲げる事項について協議を行います。

#### ◆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

04 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・12）

条例に規定する開発事業を行おうとするときは、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。

<p>緑地の位置</p>	<p>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を設置するように努めること。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）</p>																									
<p>種別及び選定基準</p>	<p>地被植物 ※緑地整備のみ （規則別表第11第2項、第5項）</p>	<p>樹木 （規則別表第11第2項、第4項、第5項）</p>																								
<p>植栽基準</p>	<p>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</p> <table border="1" data-bbox="343 694 805 925"> <thead> <tr> <th>春季～夏季</th> <th>秋季～冬季</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マリーゴールド</td> <td>パンジー</td> </tr> <tr> <td>マツバボタン</td> <td>ビオラ</td> </tr> <tr> <td>ペチュニア</td> <td>キンギョソウ</td> </tr> <tr> <td>ピンカ</td> <td>ハボタン</td> </tr> <tr> <td>ジニア</td> <td>アリッサム</td> </tr> <tr> <td>トレニア</td> <td>ノースポール</td> </tr> </tbody> </table>		春季～夏季	秋季～冬季	マリーゴールド	パンジー	マツバボタン	ビオラ	ペチュニア	キンギョソウ	ピンカ	ハボタン	ジニア	アリッサム	トレニア	ノースポール	<p>地域の環境に適した市木カシを含む多様な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。</p> <table border="1" data-bbox="837 694 1444 925"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>成木時の樹高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高木</td> <td>4 m以上</td> </tr> <tr> <td>中木</td> <td>2.5m以上 4 m未満</td> </tr> <tr> <td>低木</td> <td>高木、中木以外</td> </tr> </tbody> </table>		種別	成木時の樹高	高木	4 m以上	中木	2.5m以上 4 m未満	低木	高木、中木以外
	春季～夏季	秋季～冬季																								
マリーゴールド	パンジー																									
マツバボタン	ビオラ																									
ペチュニア	キンギョソウ																									
ピンカ	ハボタン																									
ジニア	アリッサム																									
トレニア	ノースポール																									
種別	成木時の樹高																									
高木	4 m以上																									
中木	2.5m以上 4 m未満																									
低木	高木、中木以外																									
<p>地被植物等と樹木とのバランスに配慮した配置に努めること。 （規則別表第11第1項）</p>	<table border="1" data-bbox="837 952 1444 1245"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>20㎡当たりの植栽本数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高木</td> <td>1本以上</td> </tr> <tr> <td>中木</td> <td>2本以上</td> </tr> <tr> <td>低木のうち成木時の樹高が概ね1m以上2.5m未満</td> <td>5本以上</td> </tr> <tr> <td>低木のうち成木時の樹高が概ね1m未満</td> <td>6本以上</td> </tr> </tbody> </table>		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	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																									
<p>緑地面積の算定</p>	<table border="1" data-bbox="837 1272 1300 1648"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>みなし樹冠の半径</th> <th>みなし樹冠面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高木</td> <td>2.1m</td> <td>13.8㎡</td> </tr> <tr> <td>中木</td> <td>1.6m</td> <td>8㎡</td> </tr> <tr> <td>低木のうち成木時の樹高が概ね1m以上2.5m未満</td> <td>1.1m</td> <td>3.8㎡</td> </tr> <tr> <td>低木のうち成木時の樹高が概ね1m未満</td> <td>1m</td> <td>3.1㎡</td> </tr> </tbody> </table> 			種別	みなし樹冠の半径	みなし樹冠面積	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㎡								
種別	みなし樹冠の半径	みなし樹冠面積																								
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㎡																								
<p>沿道緑化に資する緑地面積の算定に関するインセンティブ</p>	<table border="1" data-bbox="343 1675 1093 1870"> <thead> <tr> <th>沿道緑化の位置</th> <th>緑地面積の算定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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</td> <td>1.2倍</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>1.5倍</td> </tr> </tbody> </table>		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	<p>※①～③の条件をすべて満たす場合のみ適用できる ①透過性のないフェンス、ブロックがなく、道路から緑地が視認できる。 ②緑地全体が地被植物のみでない。 ③樹木の枝葉が道路にはみ出す、道路の視認性を妨害する等、道路の通行に支障をきたす配置でない。</p>																	
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																									

- ※1 【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）
- ※2 【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12第1項）
- ※3 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）
- ※4 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）



## X. まちづくり団体土地利用計画の作成

### 01 まちづくり団体の認定等（第34条）

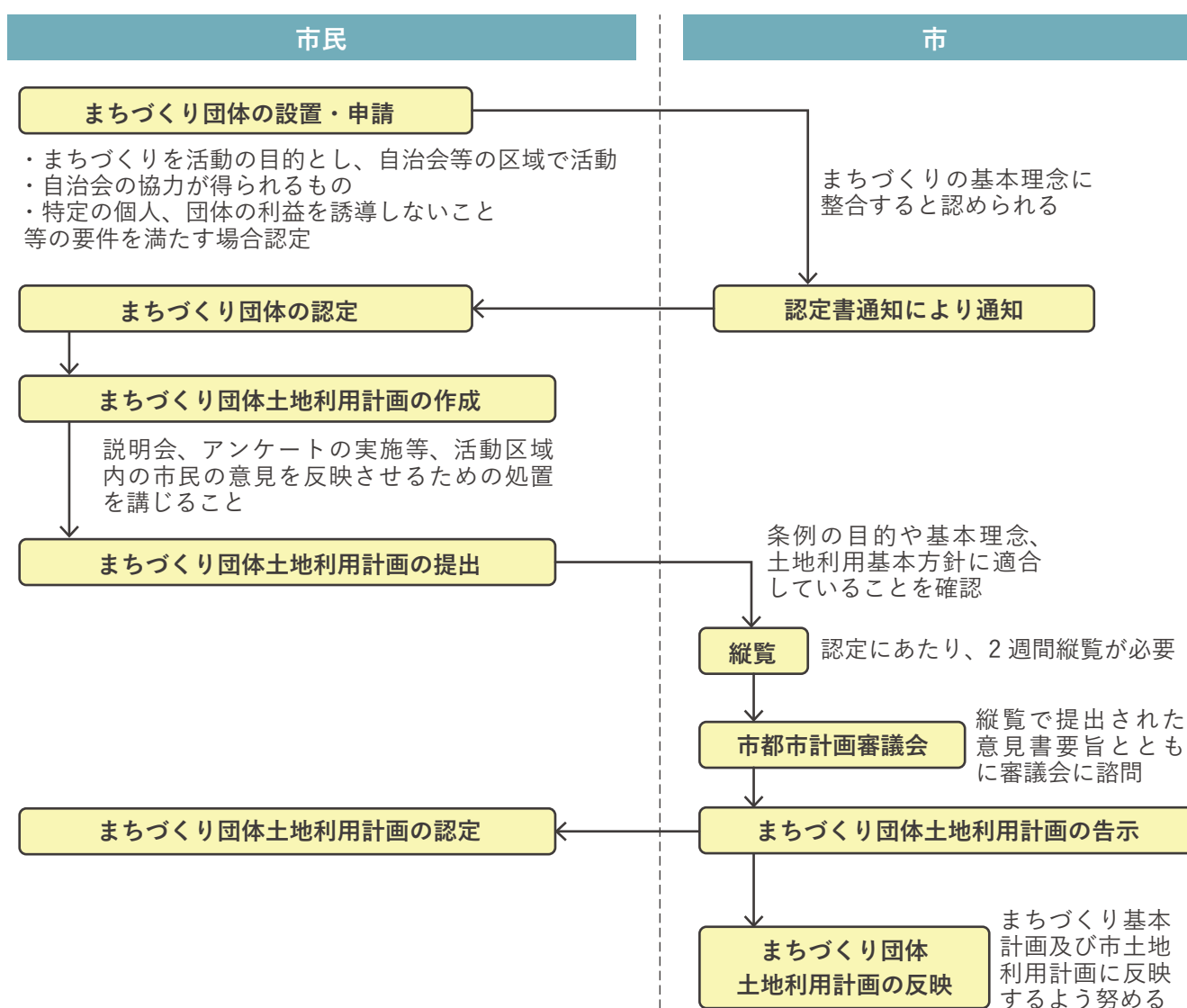
市民が設置する団体で、まちづくりの基本理念に整合し下記要件を全て備える場合、まちづくり団体として認定することができます。

- 条例第3条に掲げるまちづくりの基本理念に整合すること
- 次に示す要件を全て備えると認められること
  - ①まちづくりを活動の目的とするものであること
  - ②自治会の区域、大字の区域その他一定の区域を活動の区域とすること
  - ③規約等を定めていること
  - ④その活動区域内に存する自治会の協力が得られるものであること
  - ⑤その活動が、特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと
  - ⑥その活動が、財産権を不当に制限するものでないこと

### 02 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



# XI. 特定用途制限地域内の建築に係る基本方針と手続き

## 01 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。

## 02 災害の発生のおそ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おそ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（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。  
※民間確認検査機関が市へ提出する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。

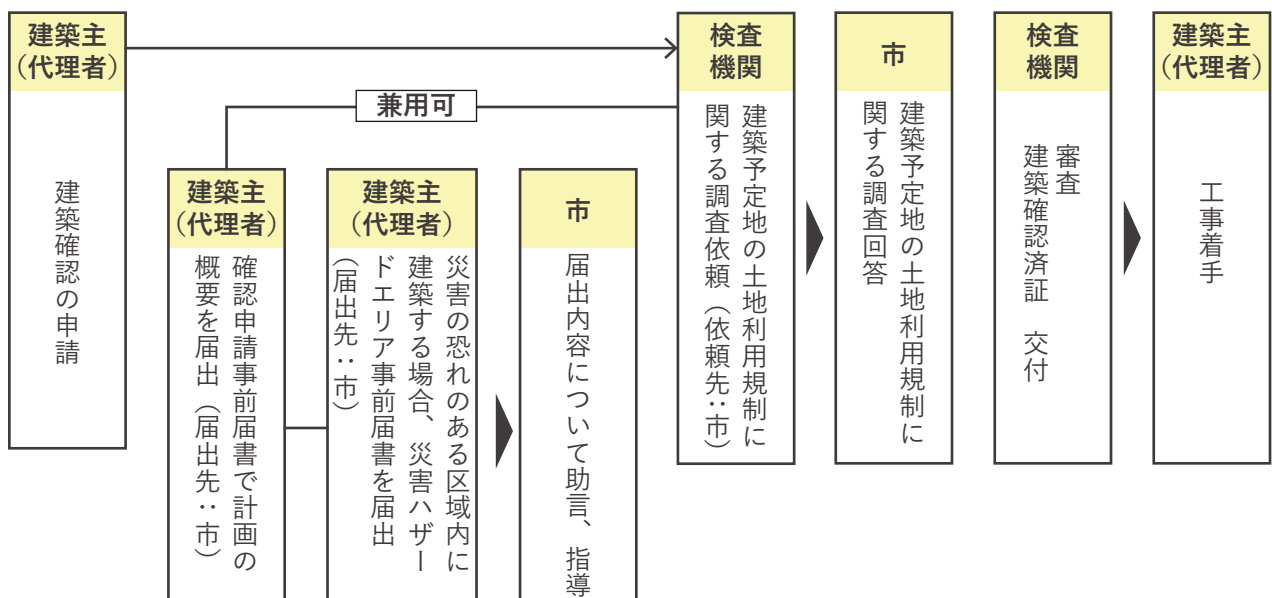
## 03 一戸建て専用住宅建築に関する基準等（第 45 条、第 46 条）

- 特定用途制限地域内における一戸建て専用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	用地地域が区域の一部に存する大字の場合	130 m <sup>2</sup>
	用途地域が区域の一部または全部に存する大字に隣接する大字の場合	150 m <sup>2</sup>
	上記のいずれにも該当しない大字の場合	180 m <sup>2</sup>
外壁から敷地境界線までの後退距離		1 m 以上
専用通路の幅員の最低限度	延長が 15m 以内の場合	2 m
	延長が 15m を超え 35m 以内の場合	3 m
	延長が 35m を超える場合	4 m

## 04 一般的な建築確認の手続きフロー

民間確認検査機関に依頼する場合の一般的な建築確認に係る手続きのフローは下図のとおりです。





---

**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)

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

---