

市街化調整区域における 許可申請マニュアル

(2025年4月改訂版)

姫路市都市局まちづくり部まちづくり指導課

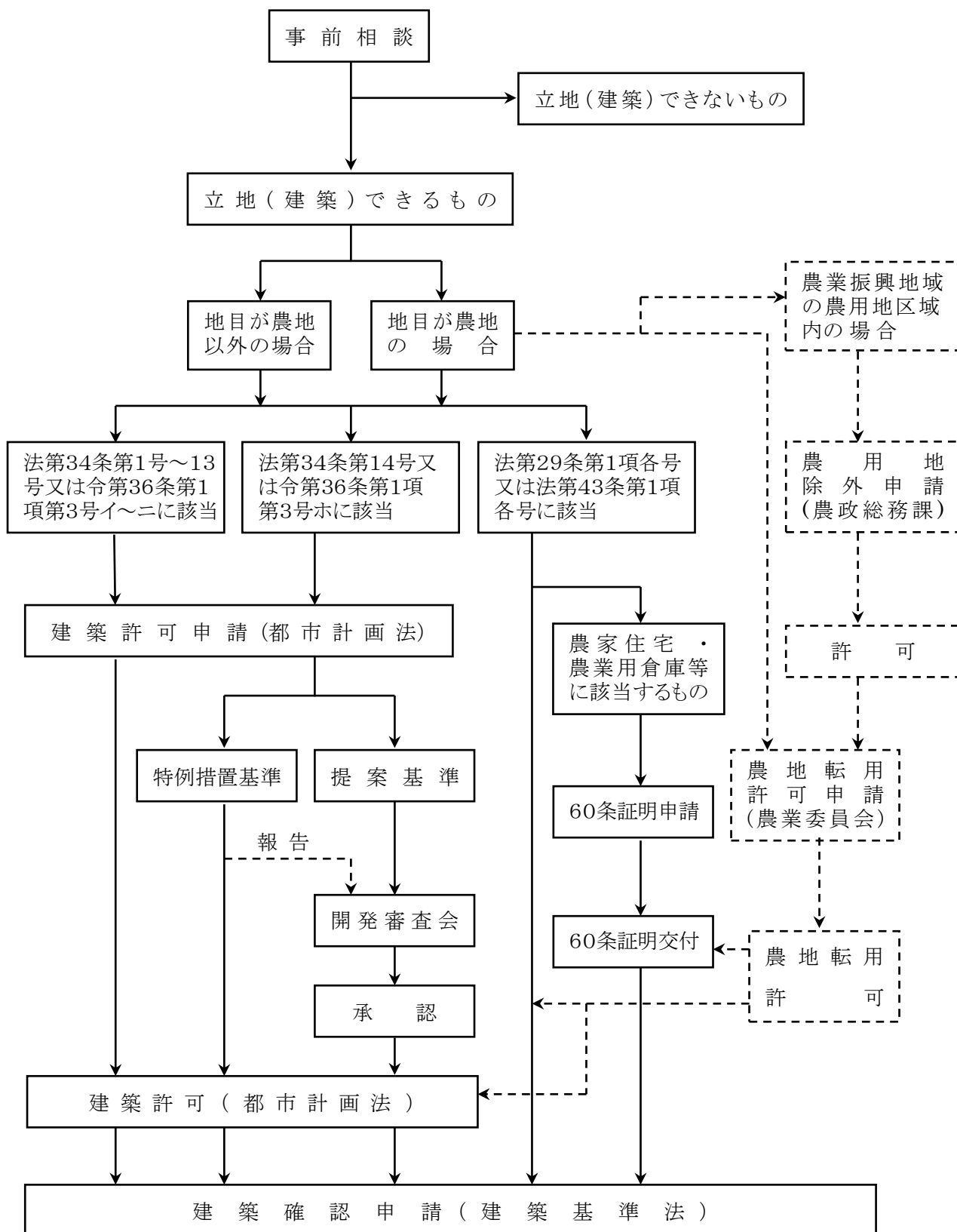
目 次

1	市街化調整区域内での建築許可申請の流れ	・・・	1
2	開発許可制度の概要	・・・	2
	(1) 開発許可制度の意義		
	(2) 市街化調整区域について		
	(3) 用語の定義		
3	許可不要の開発行為	・・・	4
4	許可不要の建築行為	・・・	5
5	公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号、政令第21条）	・・・	6
6	適用除外の手続きについて	・・・	7
7	60条証明書交付申請に係る留意事項	・・・	9
8-1	市街化調整区域内の立地基準	・・・	12
8-2	主な立地基準の解説	・・・	13
	(1) 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等（1号）		
	(2) 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難な施設（9号）		
	(3) 特別指定区域に指定された土地の区域の区分に応じた建築物（12号）		
	(4) 特別指定区域に指定された土地の区域における災害イエローゾーンの取扱いについて		
9	建築許可申請の手続きについて	・・・	26
10	開発審査会	・・・	32
11	開発審査会説明資料の作成について	・・・	34

資 料

- <資料1> 建築許可申請等に係る必要書類
- <資料2> 戸建て住宅建築要件一覧表
- <資料3> 特別指定区域一覧表
- <資料4> 市街化調整区域におけるQ&A

1 市街化調整区域内での建築許可申請の流れ



※ 法29条の開発許可を要する場合は、この他に手続き（開発許可申請等）が必要となります。

2 開発許可制度の概要

(1) 開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、

- ① 都市計画区域を「計画的な市街化を促進すべき市街化区域」と「原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域」に区域区分した目的を担保すること
- ② 都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること

この二つの役割を果たす目的で創設されたものです。

(2) 市街化調整区域について

市街化調整区域は、都市の健全な発展と計画的なまちづくりを図るため、「市街化を抑制する区域」として定められています。

したがって、一般住宅や工場はもちろん、スーパーハウスのようなプレハブ構造の建築物など、居住の有無、建築物の大小、構造、用途や基礎の有無にかかわらず、建築（設置）、用途変更が規制されています。

建築等を行う場合、原則、許可又は証明が必要ですが、許可等に当たっては、用途は自己用に限りており、現地において敷地境界を構造物や杭等で明示することが必要です。さらに、住宅の建築等を行う場合の許可等に当たっては、原則、他に持ち家がないこととしています。

また、市街化調整区域の山林や原野を図面上で区画分筆し、宅地と見せかけた現状有姿分譲地は、建物を建てることはできませんし、将来市街化区域となる保証もありませんので、ご注意ください。

(3) 用語の定義

- ① **開 発 行 為**：主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。
- ② **建 築 物**：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するもの等をいいます。（建築基準法第2条第1号）
- ③ **建 築**：建築物の新築、増築、改築または移転をいいます。
（建築基準法第2条第13号）
- ④ **特定工作物**
 - 1) **第一種特定工作物**（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物）
コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント、危険物の貯蔵または処理に供する工作物等をいいます。

2) **第二種特定工作物** (大規模な工作物) . . . 1 ha 以上のもの

ア) ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設

イ) 墓 園

⑤ **公 共 施 設** : 道路、公園、その他政令で定める公共の用に供する施設をいいます。

⑥ **線 引 き (区 域 区 分)**

都市計画区域を「計画的な市街化を促進すべき市街化区域」と「市街化を抑制すべき市街化調整区域」とに区域区分するものです。

姫路市の線引きの日 (区域区分日) は、昭和 46 年 3 月 16 日です。ただし、香寺町北部・西部 (須加院の一部、中村、久畑) については、平成 3 年 5 月 10 日です。

3 許可不要の開発行為 (都市計画法第 29 条、政令第 20 条・21 条・22 条、規則第 60 条)

法第 29 条 の 項・号	内 容	左記の詳細（政令で定めるもの）
1 項 2 号 2 項 1 号	農林漁業用施設又はこれらの業務を営む者の 居住用に供する建築目的の開発行為	① 農林水産物の生産・集荷の用に供 するもの ② 農林漁業の生産資材の貯蔵・保 管の用に供するもの ③ 家畜診療の用に供するもの ④ 用排水機、取水施設等農用地の保 全・管理等に供するもの ⑤ 建築面積が 90 ㎡以内のもの
1 項 3 号 2 項 2 号	公益上必要な施設の開発行為	① 道路管理者が設ける駐車場、料 金徴収所 ② ダム、水門、せき等 ③ 都市公園法の公園施設 ④ 鉄道事業法の停車場、車庫、 車両の修理場等 など ※ P 6 の＜ 5 公益上必要な建築 物＞の一覧表を参照すること
1 項 4 号 2 項 2 号	都市計画事業の施行として行う開発行為	
1 項 5 号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為	
1 項 6 号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為	
1 項 7 号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	
1 項 8 号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為	
1 項 9 号 2 項 2 号	公有水面埋立事業区域における開発行為	
1 項 10 号 2 項 2 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開 発行為	
1 項 11 号 2 項 2 号	通常の管理行為、軽易な行為等	① 仮設建築物等の建築の用に供す るもの ② 車庫、物置等附属建築物の建築 の用に供するもの ③ 増築に係る床面積が 10 ㎡以内 のもの ④ 農林漁業用施設・公益施設以外 の建築物の改築で用途の変更を 伴わないもの ⑤ 改築に係る床面積が 10 ㎡以内 のもの ⑥ 日常生活に必要な物品販売店で 延床面積が 50 ㎡以内の新築

4 許可不要の建築行為 (都市計画法第 43 条、政令第 34 条・第 35 条)

法第 43 条 の 項・号	内 容	左記の詳細（政令で定めるもの）
1 項本文 (法第 29 条 1 項 2 号)	農林漁業用施設又はこれらの業務を営む者の 居住用に供する建築物の新築、改築、用途変 更	①農家住宅、農業用倉庫 ②畜舎、温室、育種苗施設 ③堆肥舎、サイロ など
1 項本文 (法第 29 条 1 項 3 号)	駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変 電所その他これらに類する公益上必要な建築 物の新築、改築、用途変更	①駅舎、車庫、保線係員詰所 ②市設置の公民館 など ※ P 6 の＜ 5 公益上必要な建築 物＞の一覧表を参照すること
1 項 1 号	都市計画事業の施行として行う建築物の新 築、改築、用途変更又は第 1 種特定工作物の 新設	
1 項 2 号	非常災害のため必要な応急措置として行う建 築物の新築、改築、用途変更又は第 1 種特定 工作物の新設	
1 項 3 号	仮設建築物の新築	①短期間で除去しなければならない 建築物 ②工事現場事務所、資材倉庫等 ③仮設展示用住宅 など
1 項 4 号 (令 34 条)	適用除外開発区域内で行う建築物の新築、改 築、用途変更又は第 1 種特定工作物の新設	①都市計画事業の開発区域内 ②土地区画整理事業の開発区域内 (菅生台、夕陽ヶ丘、家具町、土師) ③市街地再開発事業の開発区域内 ④住宅街区整備事業の開発区域内 ⑤防災街区整備事業の開発区域内 ⑥公有水面埋立事業の開発区域内 ⑦旧住宅地造成事業の開発区域内
1 項 5 号 (令 35 条)	通常の管理行為、軽易な行為等	①既存建築物の敷地内での車庫、物 置、附属建築物の建築 ②延床面積が 10 m ² 以下の改築・用 途変更 ③当該調整区域に居住する者が営 む日常生活に必要な物品販売店 舗で延床面積が 50 m ² 以下の新築 ④土木事業等に一時的に使用する 第 1 種特定工作物の新設

※ 1 項 4 号 ①、⑦の区域については、まちづくり指導課の地図で確認してください。

5 公益上必要な建築物

(都市計画法第 29 条、政令第 21 条)

法 令	号	内 容	具 体 例
法第 29 条 第 1 項 第 2 項	3 号	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検査場、車庫、保線係員詰所 など 民衆駅、バス施設は×
	2 号	図書館	市設置の図書館
		公民館	市設置の公民館
	本文	変電所	関西電力の設置するもの 企業独自のものは×
法第 29 条 第 1 項 第 3 号 政令 21 条	1 号	道路法・道路運送法の自動車道施設	道路管理者が設ける駐車場、料金徴 収所など、 SA 内の売店は×
	2 号	河川法の河川施設	ダム、水門、河川管理事務所など
	3 号	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、音楽堂など
	4 号	鉄道事業法・軌道法の用に供する施設	停車場、信号機、車庫、詰所など
	5 号	石油パイプライン事業用施設	石油輸送施設、タンクなど
	6 号	○一般乗合旅客自動車運送事業施設 (路線を定め定期運行するもの) ○一般貨物自動車運送事業施設(特別 積合せ貨物運送に限る。)	○路線バスの車庫・整備工場・バス 停留所・待合所(貸切バスは×) ○特別積合せ貨物用施設(貨物積降 ろし場、倉庫)
	7 号	港湾施設、漁港施設	荷捌き施設、旅客施設など
	8 号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内の堤防、突堤など
	9 号	公共飛行場の機能施設、利便施設等	ターミナル、格納庫など
	10 号	気象等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所など
	11 号	郵便業務の用に供する施設	住宅兼用の郵便局は×
	12 号	第 1 種電気通信事業者がその事業用 に供する施設	電話局、電気通信施設など
	13 号	放送法の放送施設	放送局
	14 号	○電気事業法の電気工作物設置施設 ○ガス事業法のガス工作物設置施設	○発電所、変電所、送電所など ○ガス発生設備、ガス精製設備など
	15 号	水道施設、公共下水道等	取水・貯水等施設、終末処理場など
	16 号	水害予防施設	水防用倉庫
	17 号	図書館法の図書館、博物館法の博物館	図書館、博物館
	18 号	社会教育法の公民館	公民館
	19 号	職業能力開発促進法の施設	公共職業能力開発施設
	20 号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場
	21 号	死亡獣畜取扱場等	と畜場
	22 号	廃棄物の処理・清掃に関する法律の処 理施設、浄化槽法の浄化槽	市が設置する公衆便所、し尿処理 場、ごみ処理場など
	23 号	卸売市場法の卸売市場	中央卸売市場、地方卸売市場など
	24 号	自然公園法の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所など
	25 号	住宅地区改良事業施設	改良住宅
	26 号	国・都道府県・市町村等の施設	研究所、試験所、体育館、美術館等
	27 号	量子科学技術研究開発機構の業務施設	事務所、研究所など
	28 号	日本原子力研究開発機構の業務施設	事務所、研究所など
	29 号	水資源機構の水資源開発施設	ダム、河口堰、専用用水路など
	30 号	宇宙航空研究開発機構の業務施設	人口衛星等の開発に必要な施設等
	31 号	新エネルギー・産業技術総合開発機構 の業務施設	

6 適用除外の手続きについて

(1) 事前相談

- ① 誰が（申請者）・どこに（申請地）・なにを（申請建築物）建てるのかを具体的に計画します。
- ② 公図の写し、土地登記簿謄本（申請地の分：法務局）、附近見取図（申請地、方位、縮尺などを記載）、土地利用計画図などを持参しまちづくり指導課へ相談してください。
- ③ その他、建築物を建替える場合、建築年月日などを確認して、「線引き前の既存建築物かどうか」、「建物の用途」は何か、また、「既存建築物の敷地の範囲」などを確認する必要があります。

そのため、当該既存建築物の建築確認通知書（概要書を含む）が必要となります。もし、建築確認通知書が見当たらない場合は、建物登記簿謄本（又は家屋登記全部事項証明書）、家屋課税台帳記載事項証明書が必要となりますので、それらを持参のうえまちづくり指導課へ相談してください。

(2) 農家住宅・農業用倉庫を建てる場合

建築主からの願出に基づき、都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号等の規定に該当していると認められる場合、都市計画法施行規則第 60 条の規定による証明書（開発許可等不要証明書のこと、以下「60 条証明書」という。）を交付します。

- ① 農業委員会の「農業を営む者であることの証明」（以下「営農者証明」という。）を受けることが必要です。
- ② 農業委員会で営農者証明を受けられることが確認できれば、公図の写し、土地登記簿謄本（申請地の分：法務局）、附近見取図（申請地、耕作地、方位、縮尺などを記載）、土地利用計画図などを持参しまちづくり指導課へ相談してください。
- ③ 相談の結果、建築できる場合は、必要書類（＜資料 1＞を参照すること。）を揃えて 60 条証明申請書（正・副各 1 部）に添付のうえまちづくり指導課へ申請してください。
- ④ 交付を受けた 60 条証明書（副本）は、建築確認申請書（正本）に添付して建築指導課へ申請してください。

※ 申請地が農地であるときの手続き

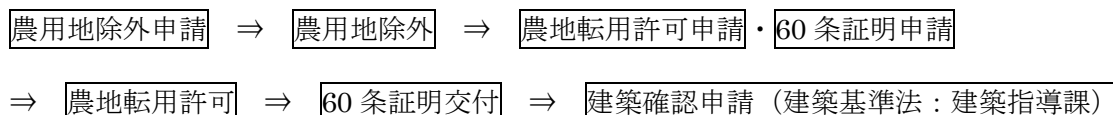
申請地が農地の場合、農地転用許可（農地法）を受けなければ建築できません。

そのため、農業委員会において農地転用許可の申請をおこなわなければなりません。毎月 10 日が締切りになっていますので、それまでに必要書類を揃えて 60 条証明申請と同時に提出できるようにしてください。

また、申請地が農業振興地域の農用地内の場合は、さらに、農政総務課において、農用地の除外申請の手続きが必要です。

これは、5 月、11 月の年 2 回のみが締切りになっていますので、注意が必要です。

なお、順序は、



という流れになります。

(3) 既存建築物の 建替え（増改築）・使用

都市計画法の建築許可不要

建築物の内容	申請者・使用者	規模・用途の制限	審査書類
・ <u>線引き</u> ※ ¹ <u>前</u> からの建築物 ・ <u>一般建築物</u> ※ ³ (建築物が <u>現存</u> ※ ⁴ していること)	第三者でも可能	・ 従前の敷地の範囲内 ・ 従前と同一の用途	・ 建築確認通知書（概要書） ・ 建物登記簿謄本 ・ 土地登記簿謄本 ・ 公図の写し ・ 配置図 など
<u>線引き</u> ※ ¹ <u>後</u> に建てられた建築物 (建築物が <u>現存</u> ※ ⁴ していること)	・ 許可、証明を受けた者 ・ その相続人	・ 従前の敷地の範囲内 ・ 従前と同一の用途 ・ 許可基準の範囲内	・ 建築確認通知書（概要書） ・ 従前の建築許可書 ・ 土地登記簿謄本 ・ 公図の写し ・ 戸籍謄本（相続人の場合） ・ 配置図 など
<u>既存宅地</u> の確認を受けて建築された建築物※ ² (建築物が <u>現存</u> ※ ⁴ していること)	第三者でも可能	・ 従前の敷地の範囲内 ・ 従前と同一の用途	・ 建築確認通知書（概要書） ・ 建物登記簿謄本 ・ 土地登記簿謄本 ・ 公図の写し ・ 配置図 など

(注) 上記の「従前」とは、「線引き前からの建築物」の場合、「線引き以前」を指します。
また、それ以外の建築物の場合、「許可・確認等を受けて新築された日」を指します。

※1 姫路市の線引き

- ① 昭和 46 年 3 月 16 日線引き ・ ・ ・ ア) 旧姫路市内（平成 18 年 3 月 27 日合併前）
イ) 下記以外の香寺町
- ② 平成 3 年 5 月 10 日線引き ・ ・ ・ ウ) 香寺町北部・西部
・ 香寺町須加院の一部
(中須加院の一部、奥須加院)
・ 香寺町中村
・ 香寺町久畑

※2 平成 18 年 5 月 17 日までに建築されたものに限る。

※3 属人性のないもの。者を限定しないもの。

※4 既存建築物の取壊しは確認済証交付後。

(4) 申請場所

(2025 年 4 月 1 日現在)

申請の種別	担当窓口	電話番号
60 条証明・建築許可申請	まちづくり指導課（本館 5 階南側）	079-221-2540
農地転用許可申請	農業委員会（本館 9 階南側）	079-221-2823
農用地除外申請	農政総務課（本館 7 階南側）	079-221-2476
建築確認申請	建築指導課（本館 5 階北側）	079-221-2546

7 60条証明書交付申請に係る留意事項

市街化調整区域内で農業を営む者（以下「営農者」という。）が市街化調整区域内において農業者用住宅又は農業用倉庫等を建築しようとする場合、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく開発許可等不要の証明書（以下「60条証明書」という。）の交付を受ける必要があります。

- 1 60条証明書は、営農者が市街化調整区域内において建築しようとする農業者用住宅又は農業用倉庫等が都市計画法第29条第1項第2号に該当するものであることを証明するもので、建築確認申請書（正本）に添付するものです。
- 2 60条証明書の交付を受ける場合には、農業委員会から営農者であることを証明された者を建築主としてまちづくり指導課に申請してください。

- 3 60条証明書は、次のいずれかの場合に限り交付されます。

農業者用住宅

- (1) 営農者が分家して新たな営農者世帯を形成し、市街化調整区域内の耕作地周辺（原則として 耕作地の存する小学校区内 又は 耕作地から5km以内 とする。以下同じ。）において、現在居住している住宅（以下「現住宅」という。）とは別に新たな農業者用住宅を建築しようとする場合

〔注意〕自己の住宅を有する営農者世帯の世帯構成員が、使用収益権を取得しないで新たに農業者用住宅を建築することは原則として認められません。

ただし、都市計画法第43条第1項の規定に基づく許可を受けて、分家住宅等の新たな住宅を建築できることがあります。

- (2) 自己の住宅を有しない営農者が、現住宅から移転し、市街化調整区域内の耕作地周辺に農業者用住宅を建築しようとする場合

〔注意〕現住宅について借家等の事情がある場合に限る。

- (3) 現住宅をその周辺の別の土地に建替え、移転するに際し、原則として現住宅を除却する場合であって、次のいずれかの合理的な移転理由がある場合

ア 現住宅の移転により、次のいずれかの住環境が改善される場合

- ① 住宅規模を改善する上で、現敷地が狭隘な場合
- ② 安全性が高くなる場合
- ③ 日照・通風等衛生上改善される場合
- ④ 接道条件が改善される場合

イ 現住宅の移転により、農作業の効率が改善される場合

ウ 公共事業（土地収用法第3条に規定する事業等）の施行により、現住宅を移転又は除却しなければならない場合

〔注意〕自己の住宅を有する営農者が、現住宅とは別の土地において建替えることは原則として認められません。なお、現住宅をその敷地内において建替えることについては、都市計画法上の規制は受けません。

- (4) 現住宅の増改築に際し、現敷地が狭隘なため敷地の拡大をしようとする場合

農業用倉庫

農業用倉庫の規模、構造及び建築地が次の基準に適合する場合

ア 耕作面積が 5,000 m²以下の場合については延べ面積 100 m²以下とし、5,000 m²を超える場合は
超える面積 1,000 m²につき 20 m²を加えた面積以下とすること。

ただし、収納する農機具、資材等の資料等により適当と認められる場合は、上記面積を超える規模とすることができる場合があります。

イ 木造又は鉄骨造の2階建てまでとし、最高の高さが 7 m以下とすること。

ただし、収納する農機具、資材等の資料等により適当と認められる場合は、その構造又は高さにすることができる場合があります。

ウ 建築地は、現住宅の隣接地 又は 市街化調整区域内の耕作地の周辺 であること。

4 60条証明書の交付申請に際し、申請書（正）には次の書類全てを、また、証明書（副）には下線の理由書、営農者証明書の写し及び建築計画図面をそれぞれ添付してください。

農業者用住宅・農業用倉庫共通

- ① 委任状（代理者による申請の場合）
- ② 農業委員会の発行する営農者証明書
- ③ 建築地の土地登記簿謄本
- ④ 建築地を示す公図（字限図、地積測量図など）
- ⑤ 建築地の付近見取図（建築地の表示、営農者証明書に記載された耕作地の表示）
- ⑥ 建築地の敷地求積図
- ⑦ その他、市長が60条証明書を交付するために必要とする資料

農業者用住宅

- ① 新たな住宅を必要とする（又は別の土地に建替える）理由書
- ② 申請者の同一世帯全員の住民票
- ③ 建築しようとする住宅の入居予定者及び申請者との続柄のリスト
- ④ 申請者の現住宅の付近見取図及び間取り図等
- ⑤ 建築しようとする住宅の配置図（排水経路（汚水と雨水）、縦横断面図、建築基準法上の接道名称、幅員の記入）
- ⑥ 建築しようとする住宅の平面図（建築面積、延べ面積の記入）

農業用倉庫

- ① 農業用倉庫を必要とする理由書
- ② 建築しようとする倉庫の配置図（排水経路（汚水と雨水）、縦横断面図、建築基準法上の接道名称、幅員の記入）
- ③ 建築しようとする倉庫の平面図（建築面積、延べ面積の記入）、立面図（最高高さの記入）

5 建築地が農地である場合、農地法上の農地転用許可等を受ける必要がありますので、農業委員会において別途手続を行ってください。

また、手続完了後、転用許可書等の写しを申請書に添付してください。

6 申請手数料は不要です。

60条証明申請書記入例

- 申請者の住所・氏名、電話番号を記入すること。
- ① 個人の場合：氏名、住所地（住民票記載の通り）、電話番号
- ② 法人の場合：名称・代表者肩書・代表者氏名、本店等の所在地（法人履歴事項全部証明書記載の通り）、電話番号

申請書の提出年月日は記入しないこと。

正 都市計画法施行規則第60条に規定する証明申請書

都市計画法施行規則第60条の規定により、都市計画法第29条第1項第2号の規定に該当する旨の証明書の交付を申請します。

令和 年 月 日

(宛先) 姫路市長

住所 姫路市安田四丁目1番地

申請者

氏名 姫路太郎

電話 (079) 221 - 2111 (代)

1 建築地の所在、 地番、地目及び面積	姫路市〇〇町字〇〇〇 50番9、50番10の一部		地目	田
			面積	345.67 m ²
2 建築しようとする 建築物の用途等	<input checked="" type="checkbox"/> 農業者用住宅		<input type="checkbox"/> 農業者用倉庫	
	現住宅 の処理	借家	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 平家建 <input type="checkbox"/> 2階建
			延面積	m ²
			最高高さ	m
※ その他必要な事項				
※ 証明に附した条件	自己の用に供するもの・その他のもの			
※ 受付年月日 及び番号	令和 年 月 日 第 号			
※ 証明年月日 及び番号	令和 年 月 日 第 号			

注意 ※印のある欄は記載しないこと。

小数点以下第2位まで記入すること。

農業者用住宅もしくは農業者用倉庫どちらかにチェックを入れること。

申請地の所在、地番及び地目を土地全部事項証明書の通りに正確に記入すること。
なお、申請地の面積（道路後退部分の面積を除く）については、実測面積（求積図の面積）を記入すること。

農業者用倉庫のみ構造・延面積・最高高さを記入すること。

※印のある欄（網かけ部分）は記入しないこと。

現住宅の処理（状況）を記入すること。
例 除却、借家、親との同居

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ① 位置図（住宅地図又は地形図において申請地を明示） | ⑤ 配置図（接道名称、接道幅員及び敷地・道路断面等を記入） |
| ② 公図（原則、3か月以内に発行されたもの、かつ申請地を明示） | ⑥ 平面図（建築面積、延べ面積を記入） |
| ③ 土地全部事項証明書（原則、3か月以内に発行されたもの） | ⑦ その他必要書類（別途指示のあったもの等） |
| ④ 求積図（道路後退部分の面積を除く） | |

8-1 市街化調整区域内の立地基準

(都市計画法第34条、政令第36条第1項第3号)

号 数	内 容	左 記 の 具 体 例
1 号	公益上必要な建築物	幼稚園、小学校、保育所、通所系の社会福祉施設（老人デイサービス施設など）、地区集会所、隣保館、診療所、など
	日常生活に必要な物品販売店舗等	野菜・果実小売業、食肉小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、理容業、美容業、など
2 号	鉱物資源、観光資源等の利用上必要なもの	セメント製造業、粘土かわら製造業、観光用展望台、宿泊・休憩施設、など
3 号	温度等について特別な条件を必要とする政令で定めるもの	政令が未制定であるので、該当なし
4 号	農林漁業の用に供するもの (法第29条第1項第2号の政令で定める以外)	畜産食料品製造業、水産食料品製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供するもの
5 号	特定農山村地域における農林業等の活性化の基盤整備促進に関する法律に従って行うもの	姫路市は特定農山村地域に含まれていないので、該当なし
6 号	中小企業振興に寄与するもの	独立行政法人中小企業基盤整備機構法に係る事業
7 号	既存工場との関連工場等	50%以上の原料・部品を既存工場に納入又は既存工場から購入している事業所。 その他、地場産業（皮革、乾麺、マッチ、鎖、ゴルフ用具、など）
8 号	危険物の貯蔵又は処理に供するもの	火薬類の貯蔵又は処理の用に供する火薬庫など
8の2号	災害危険区域等から移転するもの	市街化調整区域内の災害危険区域等からの移転
9 号	沿道サービス施設	道路管理施設、ドライブイン、給油所、沿道型コンビニエンスストア、など
10 号	地区計画・集落地区計画の区域内で、その計画内容に適合するもの	香寺町岩部地区、香寺町土師地区、太市駅周辺地区など
11 号	市街化区域と一体的な日常生活圏を構成し 50以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する区域内で行うもの	条例化していないので、該当なし
12 号	条例で区域、目的、用途を限り定められたもの	特別指定区域内で定められた建築物
13 号	区域区分日前より土地の権利を有していた者が自己の用に供するもの	
14 号	開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認めるもの	① 戸建て住宅 ※＜資料2＞「戸建て住宅建築要件一覧表」を参照して下さい。 ※特別指定区域内は、原則、12号を適用します。 ② 収用対象事業による立ち退き ③ 社寺仏閣・納骨堂 など

8-2 主な立地基準の解説

(1) 公益上必要な建築物 及び 日常生活に必要な物品の販売店等【法第34条第1号】

① 公益上必要な建築物

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設をいいます。

ア 許可基準

1 施設が次に掲げる基準に適合していること。

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物、児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物及び医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物で、「別表 該当施設」のうち、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。

2 開発の位置が次に掲げる基準に適合していること。

(1) 申請地は、次の区域（以下「サービス対象区域」という。）内にあること。

市街化調整区域内における内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha、かつ、建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する区域、それと同等（面積2.5haの多角形の区域に35戸以上、面積4haの多角形の区域に45戸以上）の区域 又は それらの区域に存する住宅の敷地から100m以内の距離の区域

(2) 申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含む場合は、過半の住宅戸数が市街化調整区域に存すること。

(3) 前面道路（複数ある場合は主たる道路）は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。

3 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

4 植樹帯、生け垣、シンボルツリー等の緑地を配し、周辺環境との調和を図ること。

5 他法令における整備計画や市土地利用計画等との整合がとれていること。

6 敷地規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

7 建物規模がサービス対象区域となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。

8 建築物の高さは10m以下を原則とし、周辺の建築物と調和した形状及び色彩である旨、市が認めたものであること。

イ 公益上必要な施設兼用住宅

1 公益施設兼用住宅を建築しようとする場合は、住宅部分について、姫路市開発審査会審査基準の要件又は農業者用住宅の要件など法令等に該当していること。

2 住宅部分の延べ面積は280㎡以下とすること。

ただし、住宅部分が既存住宅で上記の規模を超えている場合は、住宅部分の延べ面積は従前の面積以下とすること。

別表 該当施設

種 別	用 途	根拠法等
学校 (令第21条 第26号イ関係)	小学校、幼稚園 ※1	学校教育法
社会福祉施設 (令第21条 第26号ロ関係)	<p>家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業、障害児通所支援事業（児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス、保育所等訪問支援）、障害児相談支援事業、放課後児童健全育成事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、病児保育事業、保育所 ※2、児童厚生施設</p> <p>幼保連携型認定こども園</p> <p>老人デイサービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業（認知症グループホーム）、老人デイサービスセンター</p> <p>障害福祉サービス事業（居宅介護（ホームヘルプ）、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所（ショートステイ）、重度障害者等包括支援、共同生活介護（障害者ケアホーム）、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助（障害者グループホーム））、相談支援事業（一般・特定）、移動支援事業、地域活動支援センター</p> <p>隣保館</p>	<p>児童福祉法</p> <p>認定こども園法 (就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律)</p> <p>老人福祉法</p> <p>障害者総合支援法 (障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律)</p> <p>隣保館設置運営要綱 (厚生労働省発社援第0829002号)</p>
医療施設 (令第21条 第26号ハ関係)	診療所、助産所 ×あんま、マッサージ、指圧所、はり師きゅう師の営業（法34-1 日常生活に必要な物品の販売店等（8351）に該当）	医療法

※ 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であるもの、町内会・自治会等の自治組織において運営・適正な管理が行われるもの、当該施設の公益性が担保されているものなどについては、法第34条第1号の公益上必要な施設に該当するものとして取扱う。

※ 上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給等を超えて、広域から集客するような施設については法第34条第1号に該当しない。

※1 幼稚園については、認定こども園法による幼稚園型認定こども園を含む。

※2 保育所については、認定こども園法による保育所型認定こども園を含む。

8-2 主な立地基準の解説

(1) 公益上必要な建築物 及び 日常生活に必要な物品の販売店等【法第34条第1号】

② 日常生活に必要な物品販売店等

本号は、その趣旨から当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定します。また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えられるべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応じると認められるガソリンスタンド、及び自動車液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は該当する。

ア 許可基準

1 敷地規模が適切であること。

店舗等（農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で500㎡を超えるものにあつては、サービス対象となる世帯数等から勘案して適切な規模であること。）にあつては、その敷地規模が500㎡以下であること。

2 業種が適切であること。

別途添付の該当業種であること。（ページ 16、17、18）

3 開発の位置が適切であること。

市街化調整区域に居住する者を対象とするものであること。

申請地を中心として半径500メートルの区域（サービス対象区域）内に市街化区域を含む場合は、過半の住宅戸数が市街化調整区域に存すること。

4 自動車修理工場以外の店舗等の延べ面積の合計は200㎡（農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は除く）までとする。

5 自動車修理工場（ページ 18、8911 自動車一般整備業 に限る）の延べ面積の合計は300㎡までとする。

イ 日常生活に必要な物品販売店舗兼用住宅

1 店舗兼用住宅を建築しようとする場合は、住宅部分について、姫路市開発審査会審査基準の要件又は農業者用住宅の要件など法令等に該当していること。

2 敷地面積については500㎡以下で、延べ面積は280㎡以下（延べ面積のうち店舗部分は200㎡以下）とすること。

ただし、住宅部分が既存住宅で上記の規模を超えている場合は、住宅部分の延べ面積は従前の面積以下とすること。

該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（令和5年6月改訂）による）

法第34条第1号該当業種（その1）

大分類 I－卸売・小売業

中分類 5 6－各種商品小売業

小・細
分類番号

- 563 コンビニエンスストア**
5631 コンビニエンスストア
564 ドラッグストア
5641 ドラッグストア
569 その他の各種商品小売業
5699 その他の各種商品小売業

中分類 5 7－織物・衣服・身の回り品小売業

- 571 呉服・服地・寝具小売業**
5711 呉服・服地小売業
5712 寝具小売業
572 男子服小売業
5721 男子服小売業
573 婦人・子供服小売業
5731 婦人服小売業
5732 子供服小売業
574 靴・履物小売業
5741 靴小売業
5742 履物小売業（靴を除く）
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業
5791 かばん・袋物小売業
5792 下着類小売業
5793 洋品雑貨・小間物小売業
5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業

中分類 5 8－飲食料品小売業

- 581 各種食料品小売業**
5811 食品スーパーマーケット
5819 その他の各種食料品小売業
582 野菜・果実小売業
5821 野菜小売業
5822 果実小売業
583 食肉小売業
5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）
5832 卵・鳥肉小売業
584 鮮魚小売業
5841 鮮魚小売業
585 酒小売業
5851 酒小売業
586 菓子・パン小売業
5861 菓子小売業（製造小売）
5862 〃（製造小売でないもの）
5863 パン小売業（製造小売）
5864 〃（製造小売でないもの）
589 その他の飲食料品小売業
5891 牛乳小売業
5892 飲料小売業（別掲を除く）

- 5893 茶類小売業
5894 料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）
5895 米穀類小売業
5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業
5897 乾物小売業
5899 他に分類されない飲食料品小売業

中分類 5 9－機械器具小売業

- 591 自動車小売業**
5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）
592 自転車小売業
5921 自転車小売業
593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）
5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）
5939 その他の機械器具小売業

中分類 6 0－その他の小売業

- 601 家具・建具・畳小売業**
6011 家具小売業
6012 建具小売業
6013 畳小売業
602 じゅう器小売業
6021 金物小売業
6022 荒物小売業
6023 陶磁器・ガラス器小売業
6029 他に分類されないじゅう器小売業
603 医薬品・化粧品小売業
6031 医薬品小売業（薬局を除く）
6032 薬局
6033 化粧品小売業
604 農耕用品小売業
6041 農業用機械器具小売業
6042 苗・種子小売業
6043 肥料・飼料小売業
605 燃料小売業
6051 ガソリンスタンド
6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）
606 書籍・文房具小売業
6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）
6062 古本小売業
6063 新聞小売業
6064 紙・文房具小売業
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
6071 スポーツ用品小売業
6072 がん具・娯楽用品小売業
608 写真機・時計・眼鏡小売業
6081 写真機・写真材料小売業
6082 時計・眼鏡・光学機械小売業
609 他に分類されない小売業
6091 たばこ・喫煙具専門小売業
6092 花・植木小売業

法第34条第1号該当業種（その2）

大分類Lー学術研究、専門・技術サービス業

中分類74ー技術サービス業（他に分類されないもの）

小・細

分類番号

746 写真業

7461 写真業（商業写真業を除く）

大分類Mー宿泊業、飲食サービス業

中分類76ー飲食店

761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）

7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）

762 専門料理店

7621 日本料理店

7623 中華料理店

7624 ラーメン店

7625 焼肉店

7629 その他の専門料理店

763 そば・うどん店

7631 そば・うどん店

764 すし店

7641 すし店

767 喫茶店

7671 喫茶店

769 その他の飲食店

7691 ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）

7692 お好み焼き・焼そば・たこ焼店

7699 他に分類されない飲食店

中分類77ー持ち帰り・配達飲食サービス業

771 持ち帰り飲食サービス業

7711 持ち帰り飲食サービス業

772 配達飲食サービス業

7721 配達飲食サービス業（宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る）

大分類Nー生活関連サービス業、娯楽業

中分類78ー洗濯・理容・美容・浴場業

781 洗濯業

7811 普通洗濯業

7812 洗濯物取次業

782 理容業

7821 理容業

783 美容業

7831 美容業

784 一般公衆浴場業

7841 一般公衆浴場業

789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業

7891 洗髪・染物業

7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業
（コインランドリー業に限る）

中分類79ーその他の生活関連サービス業

793 衣服裁縫修理業

7931 衣服裁縫修理業

794 物品預り業

7941 物品預り業

799 他に分類されない生活関連サービス業

7991 食品貸加工業

7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業（古綿打直し業に限る。）

大分類Oー教育・学習支援業

中分類82ーその他の教育、学習支援業

823 学習塾

8231 学習塾

824 教養・技能教授業

8241 音楽教授業

8242 書道教授業

8243 生花・茶道教授業

8244 そろばん教授業

8245 外国語会話教授業

8246 スポーツ・健康教授業

8249 その他の教養・技能教授業

大分類Pー医療、福祉

中分類83ー医療業

835 施術業

8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所

大分類Qー複合サービス業

中分類87ー協同組合（他に分類されないもの）

871 農林水産業共同組合（他に分類されないもの）

8711 農業協同組合（他に分類されないもの）

8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）

8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）

8714 森林組合（他に分類されないもの）

法第34条第1号該当業種（その3）

大分類R－サービス業（他に分類されないもの）

中分類89－自動車整備業

小・細
分類番号

891 自動車整備業

8911 自動車一般整備業

8919 その他の自動車整備業
（自動車電装品整備業、自動車タイヤ
整備業に限る。）

中分類90－機械等修理業（別掲を除く）

902 電気機械器具修理業

9021 電気機械器具修理業

903 表具業

9031 表具業

909 その他の修理業

9091 家具修理業

9092 時計修理業

9093 履物修理業

9094 かじ業

注：上記の業の範囲に分類される場合であっても、日常生活のために必要でない飲食店等は本号には該当しない。

(2) 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難な施設【法第34条第9号】

① 沿道サービス施設（政令第29条の8第1号）

ア 該当施設

- 1 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置する道路管理施設
- 2 自動車の運転手の休憩のための適切な規模・設備を備えたドライブイン等の施設（宿泊施設は含まない）
- 3 ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所、電気自動車向け充電スタンド、水素燃料電池自動車向け水素ステーション等（以下「ガソリンスタンド」という。）
- 4 沿道型コンビニエンスストア

イ 本号に該当する道路

本号に該当する道路（以下「対象道路」という。）は、主として自動車交通の用に供される道路で、具体的には、下記の道路及び区間が該当する。

- 1 高速道路
- 2 自動車専用道路
- 3 一般国道
- 4 県道
- 5 その他上記の道路と同等と認められる市道

3、4、5の道路にあつては、2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）とする。

ウ 敷地の形状

沿道サービス施設としての適切な敷地形状が望ましいことから、敷地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が1／8以上となる土地であること。

エ「適切な位置」について

「適切な位置」とは、施設の種類、交通量、地域の特性等個々の条件により決定されるものであるが、一般的には沿道サービス施設は、その位置が市街化区域に接近するほど、市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が低下すると考えられ、また反面、その位置が市街化区域から離れているほど、周辺の市街化を促進するおそれが低下するといえることから、市街化区域からの距離が重要な要件となります。

ドライブイン（当該施設2）及び沿道型コンビニエンスストアについては、当該敷地から市街化区域までの距離が500m以上でなければならない。ただし、供用開始済みの4車線以上の道路の沿線又は交通量10,000台／12h以上の道路の沿線についてはこの限りではない。

オ「適切な規模・設備」について

本号の施設は1号に該当する店舗等と異なり、建築物、駐車スペースについて一定規模を要求する施設であることから、下記の要件を満足する必要があります。

＜ 共 通 ＞

- 1 建築物の出入り口付近に車いすで利用可能な駐車スペースを1箇所以上設置すること。
- 2 建築物には、車いす使用者等が利用可能な洗面所及び便所を設置すること。

上記の施設整備については、福祉のまちづくり条例に規定する施設整備の基準により設置し、当該基準に準拠した施設整備に努めること。

＜ドライブイン＞

- 1 建築物には、20席以上の客席を設置すること。
- 2 客席数の3分の1以上の車両が駐車できるスペースを確保すること。

＜沿道型コンビニエンスストア＞

- 1 敷地規模は、2,000㎡以下であること。
- 2 延べ床面積の合計は、250㎡以下であること。
- 3 建築物には、運転手や同乗者が利用可能な休憩コーナー（カウンター等及び座席2）が主たる出入口付近に設置されていること。

カ 用 途

- 1 ドライブインの用途は、日本標準産業分類中「飲食店（中分類76）に該当するもの。（ページ17参照）」
- 2 ドライブイン、ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。ただし、その用途に供する部分は延べ面積の10%以内とする。
（この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積算定から除く。）
- 3 本号に規定する沿道型コンビニエンスストアは、日本標準産業分類中「コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）（細分類5631）」に該当するものであって、運転手や同乗者が休憩するスペースを備えたもの。

② 火薬類の製造所である建築物（政令第29条の8第2号）

火薬類取締法で保安距離等の規制があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものです。（火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要）

③ 店舗（ドライブイン等）兼用住宅の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、通常店舗に居住しながら経営していることが多いことから、住居部分を完全に排除することはできないので、店舗を建築する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては、本号該当として取り扱います。

- 1 店舗併用住宅を建築しようとする場合は、住宅部分について、姫路市開発審査会審査基準の要件又は農業者用住宅の要件など法令等に該当していること。
- 2 住宅部分の延べ面積は280㎡以下とすること。
ただし、住宅部分が既存住宅で上記の規模を超えている場合は、住宅部分の延べ面積は従前の面積以下とすること。

[Ⅱ 区分要件]

① 戸建て住宅

- (1) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は、280㎡以下、かつ敷地面積が概ね500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- (2) 建築予定地が、地縁者の住宅区域又は地縁者の小規模事業所区域の場合は以下の基準も満たすこと。
- ア 申請者は、通算10年以上建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しているか、又は居住していた者であること。
- イ 予定建築物は、自己の居住の用に供する戸建て住宅であること。
- (3) 建築予定地が、地縁者の小規模事業所区域の場合は、申請者は当該区域において、条例で規定する事業所を営んでいること。

② 兼用住宅

- (1) 建築予定地は、集落活性区域内にあること。
- (2) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は、280㎡以下、かつ敷地面積が概ね500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- (3) 予定建築物は、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもので、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下であること。

ウ 「事務所、店舗その他これらに類する用途」について

用途は、建築基準法別表第2（以下「別表第2」という。）(イ) 項第二号に規定する建築物であるもの。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が **0.75kw** 以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が **0.75kw** 以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が **0.75kw** 以下のものに限る。）

③ 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿

- (1) 建築予定地は、集落活性区域内にあること。
- (2) 建築予定地の敷地面積は1,500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

④ 小規模事業所

- (1) 申請者は、通算 10 年以上「建築予定地周辺」の市街化調整区域に居住しているか、又は居住していた者であること。
- (2) 建築予定地は、地縁者の小規模事業所区域内にあること。
- (3) 建築予定地の敷地面積は、1, 000 m²以下であること。
- (4) 予定建築物は、自己の業務の用に供する建築物であること。
- (5) マージャン屋や風俗営業の店舗等、「条例で規定する事業所」以外の事業所であること。
- (6) 小規模事業所の兼用住宅の場合は、住宅部分の延べ床面積が 280 m²以下であること。

エ 「条例で規定する事業所」について

「条例で規定する事業所」は、以下に定めるもの。

1 建築基準法別表第2（ほ）項第二号及び第三号、（へ）項第三号及び第五号、（と）項第四号並びに（わ）項第五号に掲げるもの

- (1) 別表第2（ほ）項第二号（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）
- (2) 別表第2（ほ）項第三号（カラオケボックスその他これに類するもの）
- (3) 別表第2（へ）項第三号（劇場、映画館、演芸場又は観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの）
- (4) 別表第2（へ）項第五号（倉庫業を営む倉庫）
- (5) 別表第2（と）項第四号（危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）
- (6) 別表第2（わ）項第五号（物品販売業を営む店舗又は飲食店）

注）物品販売店舗又は飲食店については、法第34条第1号により対応

2 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの

オ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

カ 「建築予定地周辺」について

建築予定地周辺とは、建築予定地の存する小学校区内又は建築予定地から5 km 以内とする。

キ 自己の所有する住宅について

地縁者の住宅区域又は地縁者の小規模事業所区域内に住宅を建てる場合は、申請者は自己の所有する住宅がないこと。また、新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ク 小規模事業所の申請者が法人の場合について

小規模事業所の申請者が法人の場合は、通算10年以上建築予定地周辺の市街化調整区域で事業を営むものであること。又は、代表取締役が通算10年以上建築予定地周辺の市街化調整区域に居住していること。

ケ 建築計画に対して過大な規模の敷地について

敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとする。(建蔽率 \geq 30%)

(4) 特別指定区域に指定された土地の区域における災害イエローゾーンの取扱いについて

令和 2 年の都市計画法改正（令和 4 年 4 月 1 日施行）に伴い、申請地内に政令第 29 条の 9 の内、災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域、浸水想定区域）が含まれる場合の取扱いについて

- 1 想定最大規模降雨に基づく想定浸水深 3.0m 以上の区域を政令第 29 条の 9 第 6 号（浸水想定区域）の区域とする。
- 2 申請地に災害イエローゾーンが含まれている場合は、許可申請に「避難に関する書面」を添付すること。
- 3 令和 4 月 4 月 1 日施行日以後に指定された特別指定区域内の災害イエローゾーンにおける許可申請に当たっては、当該区域の指定条件に適合していること。
また、当該区域の「指定条件への適合を示す添付図書」を許可申請に添付すること。

「指定条件への適合を示す添付図書」

- ・各階平面図
- ・立面図（避難可能な床高を記したもの）
- ・その他指定条件に適合していることを示す図書

（基準概略）

(1) 土砂災害警戒区域

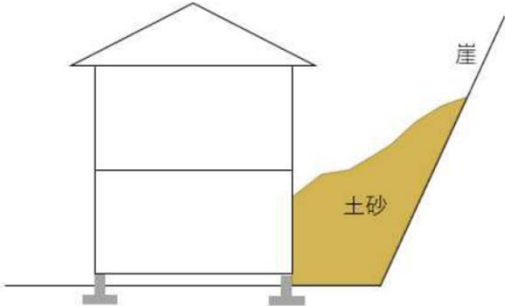
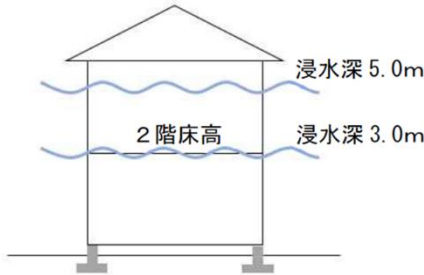
政令第 29 条の 9 第 4 号（土砂災害特別警戒区域を除く。）の区域にあつては、**地階を除く階数が 2 以上の建築物**とすること。

(2) 浸水想定区域

政令第 29 条の 9 第 6 号の土地の区域にあつては、**地階を除く階数が 2 以上（想定浸水深 5.0m 以上の区域にあつては、3 以上）の建築物とする、又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置すること。**

(3) 避難に関する書面

災害から生命又は身体を保護するため、地域で整備された避難計画に基づき円滑な避難を確保すること。

(1) 土砂災害警戒区域	(2) 浸水想定区域
<p>・ 建物は2階建以上とする</p> 	<p>・ 想定浸水深3～5mの区域では建物は2階建以上とする。</p> <p>・ 想定浸水深5m以上の区域では建物は3階建以上とする。</p> <p>※屋上等避難可能な床が設けられている場合も可とする。</p> 

災害イエローゾーンにおける特別指定区域の指定基準（令和4年4月1日以降）

- 1 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）を除く。）のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域
- 2 政令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水（水防法第2条第1項に規定する雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難することができると認められる土地の区域
- 3 政令第29条の9第4号又は同条第6号に掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域
- 4 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上又は避難上の対策の実施によりこれらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

9 建築許可申請の手続きについて

(1) 事前相談

- ① 誰が（申請者）・どこに（申請地）・なにを（申請建築物）建てるのかを具体的に計画します。
- ② 公図の写し、土地登記簿謄本（申請地の分：法務局）、附近見取図（申請地、方位、縮尺などを記載）、土地利用計画図などを持参しまちづくり指導課へ相談してください。
- ③ その他、住宅を建てる場合、区域区分日前の所有・地目が要件となることが多々あるので、区域区分日前の所有者・地目が判る土地登記簿謄本（場合により閉鎖謄本）、区域区分日前の所有者と申請者とのつながりが判る戸籍謄本又は改製原戸籍謄本、申請者が申請地周辺にいつから居住しているのか判る改製原戸籍の附表などが場合により必要となります。

(2) 申請に必要な書類・図面関係

建築許可基準により必要書類等が異なりますので、別添参考資料の＜資料1＞を参照してください。

ただし、基本となる必要書類・図面は、次のとおりです。

書 類 ・ 図 面	留 意 事 項	書類の所管
附 近 見 取 図	<ul style="list-style-type: none"> ・原則A3版の最新地形図又は住宅地図を使用する。 ・申請地、方位、縮尺を明示する。 ・他の図面と兼ねる場合は、凡例を記入する。 	
公 図 (字限図、地積測量図など)	<ul style="list-style-type: none"> ・申請地を着色する。 	法 務 局
土地登記簿謄本 (申請地の分)	<ul style="list-style-type: none"> ・場合により、区域区分日前の所有者・地目が記載されているものも必要。 	法 務 局
戸籍謄本、改製原戸籍謄本	<ul style="list-style-type: none"> ・申請者と土地所有者との関係が判るもの。 ・場合により、申請者と区域区分日前の土地所有者との関係がわかるもの 	市 役 所
住 民 票	<ul style="list-style-type: none"> ・申請者の世帯全員の分 	市 役 所
配 置 図	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請書に添付するものと同じ内容のものを使用する。 ・接道関係（道路名称、幅員、建築基準法該当条項等）を記入する。 ・雨水経路、汚水経路を記入する。 ・敷地の縦横断面（特に接道部分）を図示する。 	
平面図、立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請書に添付するものと同じ内容のものを使用する。 ・平面図には、建築面積・延床面積を計算し、求積表を添付する。 	
敷地求積図	<ul style="list-style-type: none"> ・集計表（敷地面積、建築面積、延床面積、建蔽率、容積率）を添付する。 ・敷地を道路から後退させなければならない場合、後退部分の面積も計算し、その求積図・求積表を添付する。 	

(3) 申請地が農地である時の手続き

申請地が農地の場合、農地転用許可（農地法）を受けなければ建築できません。

そのため、農業委員会において農地転用許可の申請をおこなわなければなりません、毎月 10 日が締切りになっていますので、それまでに必要書類を揃えて都市計画法の建築許可申請と同時に提出できるようにしてください。

また、申請地が農業振興地域の農用地内の場合は、さらに、農政総務課において、農用地の除外申請の手続きが必要です。

これは、5 月、11 月の年 2 回のみが締切りになっていますので、注意が必要です。

なお、順序は、農用地除外申請 ⇒ 農用地除外 ⇒ 農地転用許可申請・建築許可申請
⇒ 農地転用許可 ⇒ 建築許可（都市計画法） ⇒ 建築確認申請（建築基準法：建築指導課）

という流れになります。

(4) その他の手続き

- ① 排水同意については、農業集落排水による場合は、担当課である上下水道サービス課との協議書を添付してください。また、浄化槽の場合は環境政策室との協議書を提出してください。
- ② 他法令の手続きが必要な場合は、必要に応じてその許可証（写）を添付してください。

(5) 申請書等の記入方法

申請書については、まちづくり指導課のホームページからダウンロードし、正・副各 1 部ずつを次ページの記入例を参照のうえ、必要事項を記入・押印してください。

また、連たん図（白地図・住宅地図各 1 部、縮尺 1/2500）、配置図（縮尺 1/100 ～ 1/200）についても作成例を参照してください。

(6) 建築許可申請手数料

(2025 年 4 月 1 日現在)

	敷地の面積	申請手数料の額
43 条許可	0.1 ha 未満	6,900 円
	0.1 ha 以上 ～ 0.3 ha 未満	18,000 円
	0.3 ha 以上 ～ 0.6 ha 未満	39,000 円
	0.6 ha 以上 ～ 1 ha 未満	69,000 円
	1 ha 以上	97,000 円
42 条ただし書き許可	一律	26,000 円

(7) 申請場所

(2025 年 4 月 1 日現在)

申請の種別	担当窓口	電話番号
建築許可申請	まちづくり指導課（本館 5 階南側）	079-221-2540
農地転用許可申請	農業委員会（本館 9 階南側）	079-221-2823
農用地除外申請	農政総務課（本館 7 階南側）	079-221-2476
建築確認申請	建築指導課（本館 5 階北側）	079-221-2546

建築等許可申請書記入例

- 申請者の住所・氏名、電話番号を記入すること。
- ① 個人の場合：氏名、住所地（住民票記載の通り）、電話番号
- ② 法人の場合：名称・代表者肩書・代表者氏名、本店等の所在地（法人履歴事項全部証明書記載の通り）、電話番号

- 申請の種別を記入すること。
- ① 建築物の場合
新築、改築又は用途の変更
- ② 第一種特定工作物の場合
新設のみ

申請書の提出年月日は記入しないこと。

施行規則別記様式第九（第三十四条関係）

正 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

<p>※ 都市計画法第43条第1項の規定により、建築物の新築、改築又は用途の変更の許可を申請します。</p> <p>（宛先）姫路市長</p> <p>許可申請者 住所 姫路市安田四丁目1番地 氏名 姫路 太郎 電話 (079) 221-2111 (代)</p>		<p>※ 手数料欄</p> <p>令和 年 月 日</p>	
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更しようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	姫路市〇〇町字〇〇〇	地目 田	面積 345.67 m ²
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	(記入例1) 自動車整備工場 等 (記入例2) 一般飲食店（喫茶店）・ガソリンスタンド 等 (記入例3) 戸建て専用住宅		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途			
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	(記入例1) 法第34条第1号 日常生活に必要な物品販売等 8911 自動車一般整備業 等 (記入例2) 法第34条第10号 集落地区計画に適合する施設 (〇〇地区) 等 (記入例3) 令第36条第1項第3号ホ 基準1 区域区分日前から所有する土地に建つ住宅 区分要件2 市街化調整区域に住む者の住宅 等 (記入例4) 令第36条第1項第3号ホ 基準26 区域区分日前からの宅地における自己用住宅 等		
5 その他必要な事項			
※ 受付番号	年 月 日 第 号		
※ 許可に付した条件	自己の用に供するもの・その他のもの		
※ 許可番号	年 月 日 姫路市指令土 第 8 号 ()		

手数料は交付された納付書で納入し、申請受付の際、領収書を提示すること。

手数料金額は、敷地面積により下記の通り。

① 0.1 ha 未満 6,900円

② 0.1 ha 以上 0.3 ha 未満 18,000円

③ 0.3 ha 以上 0.6 ha 未満 39,000円

④ 0.6 ha 以上 1.0 ha 未満 69,000円

⑤ 1.0 ha 以上 97,000円

小数点以下第2位まで記入すること。

申請地の所在、地番及び地目を土地全部事項証明書の通りに正確に記入すること。

なお、申請地の面積（道路後退部分の面積を除く）については、実測面積（求積図の面積）を記入すること。

申請地に建築しようとする建築物等の内容を記入すること。

※印のある欄（網かけ部分）は記入しないこと。

- 備考 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

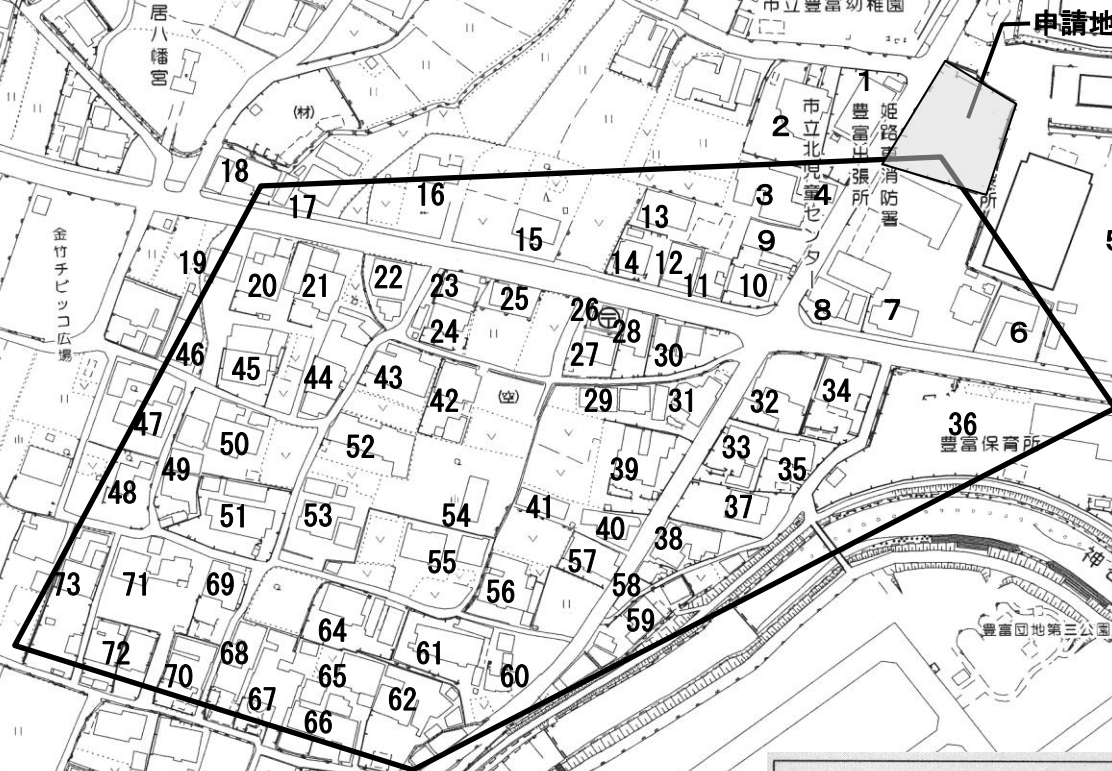
申請地に建築しようとする建築物等について法令上の該当基準を記入すること。なお、記入内容については市担当者の指示によるものとする。

- ① 位置図（住宅地図又は地形図において申請地を明示）
- ② 公図（原則、3か月以内に発行されたもの、かつ申請地を明示）
- ③ 土地全部事項証明書（原則、3か月以内に発行されたもの）
- ④ 求積図（道路後退部分の面積は別途求積）
- ⑤ 配置図（接道名称、接道幅員及び敷地・道路断面等を記入）
- ⑥ 平面図
- ⑦ その他必要書類（別途指示のあったもの等）

連たん図作成例

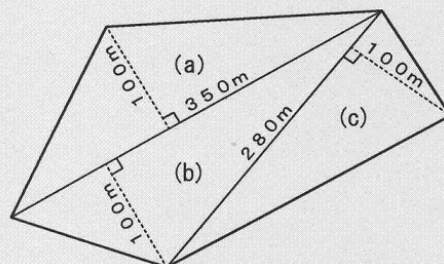
— 姫路市基本地形図 —

S = 1/2500



求積表

(a)	350m×100m=35,000
(b)	350m×100m=35,000
(c)	280m×100m=28,000
合計 倍面積	98,000
合計 面積	49,000㎡

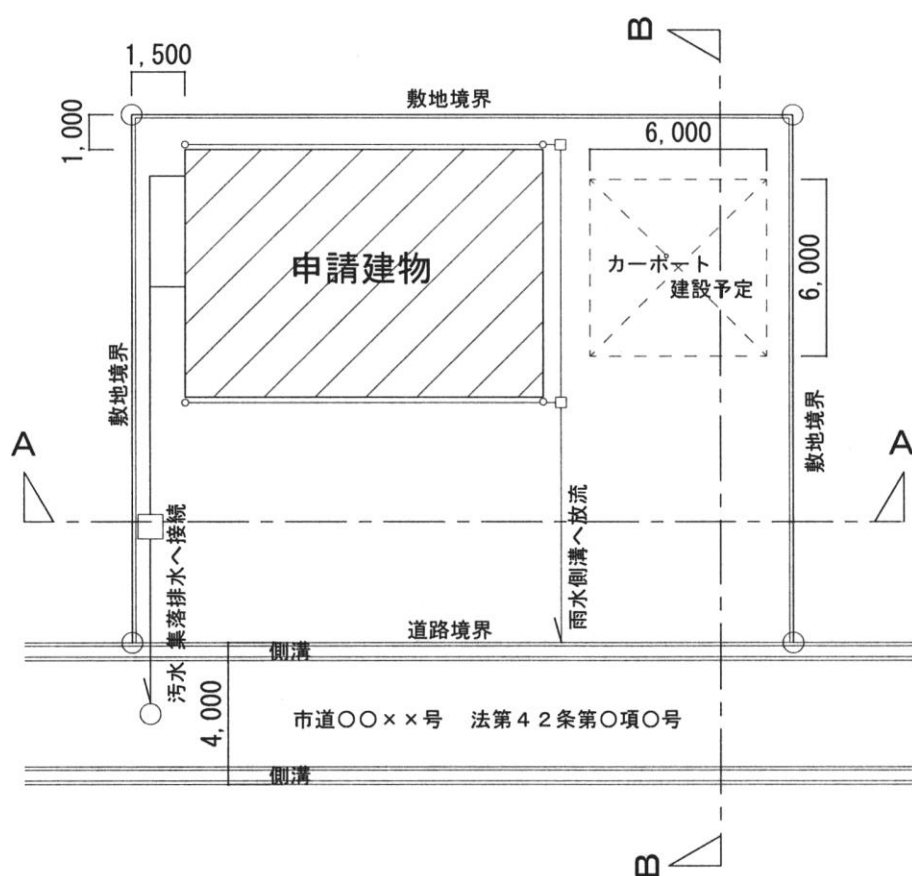
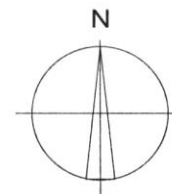


S = 1/10000

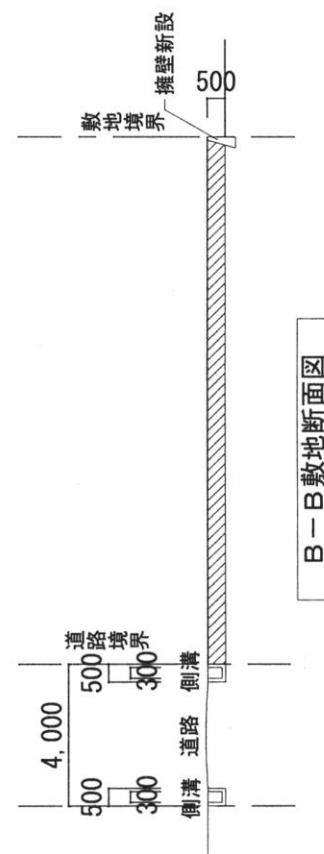
配置図作成例



A-A 敷地断面図



配置図 S=1/200



B-B 敷地断面図

<作図時の記入注意事項>

- 敷地・道路断面図（隣地との高低差共）を記入のこと。
- 道路に市道名及び道路種別、幅員を記入のこと。
- 道路幅員及び道路側溝幅（内寸法共）を記入のこと。
- 建築基準法第42条による道路判定がある場合は判定番号を記入のこと。
- 排水経路を記入のこと。
- 公有水面占用及び道路法第24条工事施工がある場合は記入のこと。

10 開発審査会 (都市計画法第78条)

1) 姫路市開発審査会

姫路市開発審査会は、都市計画法第78条及び姫路市開発審査会条例に基づき、姫路市長が任命する、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生または行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる7人の委員で構成される姫路市の附属機関です。同審査会では、開発行為や、都市計画法に規定する審査請求に対する裁決についての議決を行うと共に、その他の法律によりその権限に属された事項を行います。

2) 姫路市開発審査会審査基準【法第34条第14号、政令第36条第1項第3号ホ】

法第34条第14号において、第1号から第13号までに該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、許可しうることとしています。

<姫路市開発審査会審査基準>

◇ 特例措置基準（報告案件）

特例措置基準に該当するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱います。

◇ 提案基準

提案基準に該当する案件については、開発審査会に事前協議を行い、承認を得たものについて許可申請の提出を受け、開発審査会に付議しその同意を得たうえで許可します。

ただし、事前協議は省略することができるものもあります。

◇ 審査基準一覧

(2025年4月1日現在)

《特例措置基準》

- 基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）
- 基準2（大規模既存集落における住宅）
- 基準3（危険住宅の移転のための住宅）
- 基準4 基準廃止
- 基準5（収用対象事業による立退き）
- 基準6（運動・レジャー施設及び墓園等の管理施設）
- 基準7（小規模な社寺仏閣及び納骨堂）
- 基準13（既存集落内の宅地に建築する住宅）
- 基準26（区域区分日以前からの宅地における自己用住宅）
- 基準31（六次産業化法第5条第8項に基づく同意基準）
- 基準32（相当期間適正に利用された既存建築物の用途変更等）
(建築後20年以上経過した既存建築物)

《提案基準》

- 基準 8 (調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍)
- 基準 9 (調整区域に存する事業所の改善)
- 基準 10 基準廃止
- 基準 11 (農林漁業用の研究施設)
- 基準 12 基準廃止
- 基準 14 (居住水準向上のための敷地拡大)
- 基準 15 (形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等)
- 基準 16 (旧住造法未完了団地の都市計画法への切替え)
- 基準 17 基準廃止
- 基準 18 (有料老人ホーム)
- 基準 19 (介護老人保健施設)
- 基準 20 (地域振興の為の工場等)
- 基準 21 (大規模既存集落における工場等)
- 基準 22 (大規模な流通業務施設)
- 基準 23 (複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設)
- 基準 24 (社寺仏閣及び納骨堂)
- 基準 25 (産業廃棄物の最終処分場の管理施設)
- 基準 27 (既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局)
- 基準 28 (既存の土地利用を適正に行うための管理施設)
- 基準 29 (相当期間適正に利用された既存建築物の用途変更等)
(建築後 20 年未満の既存建築物)
- 基準 30 (増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設)
- 基準 33 (地域創生のための既存建築物の用途変更)

※ 戸建て住宅の建築要件については、＜資料 2＞「戸建て住宅建築要件一覧表」をご覧ください

1 1 開発審査会説明資料の作成について

開発審査会基準の内、提案基準に該当する案件については、開発審査会の開催までに、議案書用図面などの資料を以下の手順で作成し提出していただきます。

【用途・提出時期】

（１）議案書用図面

- ① 会議に先立ち、事務局（まちづくり指導課）の作成する議案書に添付し、委員へ送付します。
- ② A3サイズのものを1部作成し、会議開催日の4週間前までに事務局へ提出してください。
- ③ 穴を開けたり折ったりせず、付近見取図、土地利用計画図、その他の順に重ねて提出してください。
また、ホッチキス等により綴じないようにしてください。

（２）注意事項

- ① 議案用図面を事前に1部作成し、事務局において内容の確認（4週間前）を受けた後、提出するようにしてください。
- ② 議案用図面は事務局の作成する表紙等とともに左端をホッチキスで綴じることになりますので、十分な綴じ代を設けておいてください。

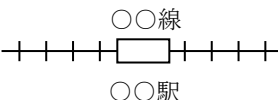



【種類・作成要領】

（１）付近見取図〈記載例1参照〉（縮尺：1／5,000）

- ① 申請地周辺の土地利用状況を説明し、申請地での立地の適否を審査するためのものです。
- ② 基図として姫路市の基本地形図（白図）をご使用ください。（市役所 工事技術検査室にて購入）
- ③ 記入内容等は下記の通りとします。
 - ア 線の太さは1.0mm程度、文字の大きさは15ポイント程度としてください。
（注）「ポイント」とはJISZ8305で規定されている大きさで、1ポイントは0.3514mm。以下同じ。
 - イ 申請地について、区域を黒色の実線で囲み、「申請地」と表示してください。
 - ウ 申請地を中心とする円について円周及び半径の線を太くし、半径の長さ（通常は500m）を表示してください。
 - エ 縮尺（1／5,000）及び方位を表示してください。
 - オ 円内に存する建築物について、下表の区分に基づき用途別に着色してください。
なお、着色に際しては蛍光色を使用せず、色鉛筆等を使用するようにしてください。
また、基図内に存する学校教育施設については施設名を表示してください。
（注1）「色」はJISZ8102で規定されている「物体色の色名」を使用してください。とくに赤色 RED と朱色 VERMILION は異なりますのでご注意ください。以下同じ。
（注2）スキャナーで読み取りますので、しっかり塗ってください。

建築物用途	色	建築物用途	色
申請地	緑	店舗・事務所（併用住宅も含む。）	赤
住宅（共同住宅を含む。）	黄	公共公益施設（寺社仏閣を含む。）	茶
工場・倉庫	青	その他	適宜

カ 基図内に存する都市基盤施設等について、下表の区分に基づき着色及び表示してください。

項目	表示方法	色	備考
市町界	_____	黒	隣接市町名を表示。
都市計画区域界	-----	黒	
市街化区域界	-----	赤	市街化調整区域を表示。
鉄軌道		黒	
国道・県道		赤	
市道		橙	円内のみ着色し、路線名の表示は省略。ただし、主要な幹線道路は国道・県道と同様とする。
都市計画道路		橙	
河川		青	一級河川及び二級河川のみ。

キ 上記オ及びカの凡例を記入してください。

なお、凡例の記入及び上記エの縮尺等の表示は基図の余白等を利用し、バランス良く配ってください。

（２）土地利用計画図（記載例２参照）

- ① 申請地区域内の土地利用計画を表し、計画の内容及び規模等を審査するためのものです。
- ② 用紙及び縮尺は適宜とします。
- ③ 記入内容等は下記の通りとします。

ア 表題、接続道路名及び面積表の文字の大きさは 15 ポイント程度としてください。

イ 申請地について、区域を赤色の一点鎖線 ―――（線の太さは 1.0mm 程度）で囲んでください。

ウ 申請建築物の配置図（1 階平面図を兼ねることも可）と各階平面図を記入してください。

なお、各階平面図について、建築物の壁部分は黒色で塗布してください。

また、方位、縮尺、接続道路（道路名、建築基準法上の道路種別及び幅員）及び寸法線（線の太さは 0.1mm 程度）等も記入してください。

エ 申請建築物からの排水経路（線の種類は実線とし、線の太さは 0.2mm 程度）について、下表の区分に基づき明示してください。

土地利用	色	土地利用	色
雨水経路	青	污水経路	茶

オ 申請建築物に係る面積表を図面中に適宜記入してください。

なお、面積表には、敷地面積、建築面積、延べ面積（各階床面積を含む。）並びに用途別延べ面積等を記入してください。

また、既存建築物がある場合は、既存及び新設部分についてそれぞれ記入してください。

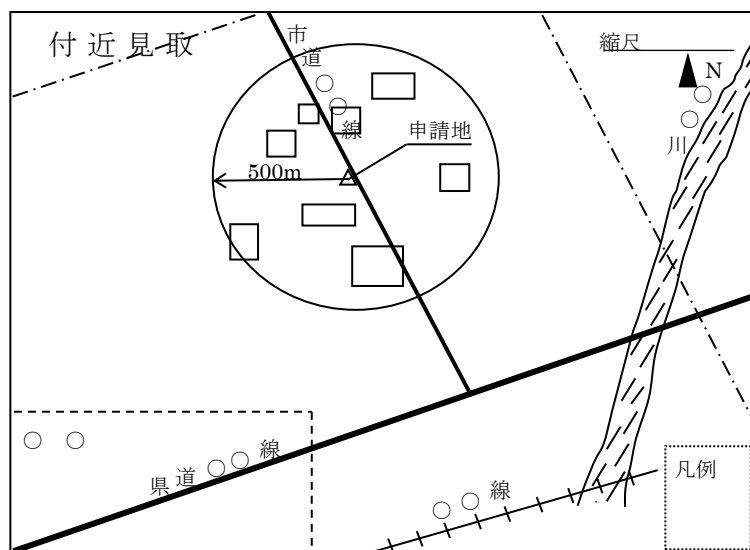
カ 原則として、1 葉につき図面 3 面以内としてください。

（3）補足説明図書

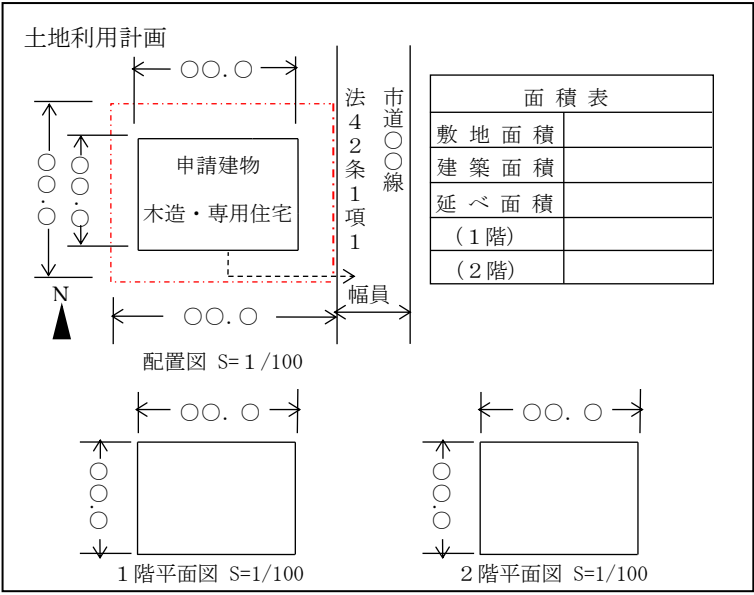
① その他、申請に係る特殊事情を補足的に説明することが必要な場合に使用するものです。

② 記入内容等について特段の定めはありませんが、申請に係る特殊事情を十分に説明し得る内容のものを、事務局の指示に基づき作成してください。

〈記載例 1〉



〈記載例2〉



資料

建築許可申請等に係る必要書類

No.1

	基準 1-1 分家住宅	基準 1-2 市街化調整区 域に住む者の 住宅	基準 1-3 既存集落にお ける住宅	基準 26 区域区分日前 の宅地におけ る自己用住宅
申請書 (34 条関係) ※ 正・副各 1 部	○	○	○	○
委任状 ※ 建築士などに委任する場合	△	△	△	△
理由書	○	○	○	○
住民票 (世帯全員の分)	○	○	○	○
婚約証明書 ※ 結婚していない場合	△	△	△	
戸籍・改製原戸籍謄本 ※ 申請者と線引前の土地所有者と の関係が判るもの	○	○	○	
戸籍・改製原戸籍の附表 ※ 居住要件が判るもの	○	○		
附近見取図 (申請地、公共施設、 方位などが記載されたもの)	○ ※ 本家も記載	○	○	○
現住居の位置図 ※ 附近見取図に記載のない場合	△	△	△	△
現住居の建物登記簿謄本	○	○	○	○
現住居の賃貸契約書 ※ 現住居が借家の場合	△	△	△	△
現住居の間取図	○	○	○	○
申請地の公図 (字限図、地積測量 図など)	○	○	○	○
申請地の土地登記簿謄本 ※ 線引前の所有者・地目を確認	○	○	○	○
公正証書 ※ 申請者が承継していない場合	△	△	△	
土地使用承諾書又は売買契約書				△
申請地の敷地求積図	○	○	○	○
連たん図 (白地図 1/2500、住宅 地図の両方)			○	○
配置図【縦横断面図、排水経路、 接道関係 (幅員・道路名・建築基準 法上の区分) を記載する】	○	○	○	○
建物平面図 (建築面積・延床面 積・建蔽率・容積率が入った求積表 を記載する)	○	○	○	○
建物立面図	○	○	○	○
農地転用許可書 ※ 申請地が農地の場合	△	△	△	
農用地除外申請許可書 ※ 申請地が農振地域にある場合	△	△	△	
水路等占用許可書 ※ 水路等を占用する場合	△	△	△	△
排水同意書・下水道業務課との協議 ※ 集落排水の場合	△	△	△	△
現況写真	○	○	○	○
その他	△	△	△	△

○ … 必ず必要とされる書類

△ … 場合により該当者は必要な書類

建築許可申請等に係る必要書類

No.2

	基準 2-1 指定集落内に 住む者の住宅	基準 2-2 指定集落内の 分家住宅	基準 13 既存集落内の 宅地に建築す る住宅	農業者用住宅
申請書 (34 条関係) ※ 正・副各 1 部	○	○	○	
申請書 (60 条証明) ※ 正・副各 1 部				○
委任状 ※ 委任する場合	△	△	△	△
理由書	○	○	○	○
営農者証明書				○
大規模既存集落内指定図	○	○		
住民票 (世帯全員の分)	○	○	○	○
入居予定者リスト				○
婚約証明書 ※ 結婚していない場合	△	△	△	
戸籍・改製原戸籍謄本 ※ 申請者と土地所有者との関係が 判るもの		○		
戸籍・改製原戸籍の附表 ※ 居住要件が判るもの	○	○	○	
附近見取図 (申請地、公共施設、 方位などが記載されたもの)	○	○	○	○ 耕作地も記載
現住居の位置図 ※ 附近見取図に記載のない場合	△	△	△	△
現住居の建物登記簿謄本	○	○	○	○
現住居の賃貸契約書 ※ 現住居が借家の場合	△	△	△	△
現住居の間取図	○	○	○	○
申請地の公図 (字限図、地積測量 図など)	○	○	○	○
申請地の土地登記簿謄本 ※ 所有者・地目を確認	○	○	○	○
公正証書 ※ 申請者が承継していない場合	△	△		
土地使用承諾書又は売買契約書				△
申請地の敷地求積図	○	○	○	○
連たん図 (白地図 1/2500、住宅 地図の両方)	○	○	○	
配置図【縦横断面図、排水経路、 接道関係 (幅員・道路名・建築基準 法上の区分) を記載する】	○	○	○	○
建物平面図 (建築面積・延床面 積・建蔽率・容積率が入った求積表 を記載する)	○	○	○	○
建物立面図	○	○	○	○
農地転用許可書	△	△		△
農用地除外申請許可書	△	△		△
水路等占用許可書	△	△	△	△
排水同意書・下水道業務課との協議 ※ 集落排水の場合	△	△	△	△
現況写真	○	○	○	○
その他	△	△	△	△

○ … 必ず必要とされる書類

△ … 場合により該当者の必要な書類

建築許可申請等に係る必要書類

No.3

	法 34 条第 1 号 日常生活に必要な物品の販売店等	法 34 条第 4 号 農林水産物処理等の施設	法 34 条第 9 号 沿道サービス施設	法 34 条第 10 号 地区計画・集落地区計画に適合する施設
申請書 (34 条関係) ※ 正・副各 1 部	○	○	○	○
委任状 ※ 建築士などに委任する場合	△	△	△	△
施設を必要とする理由書	○	○	○	○
業務内容及び計画図	○	○	○ ※客席数、駐車スペースを記載	○
当該施設から半径 500m の区域を明示する図面	△		△	
周辺建築物用途別現況図 ※ 半径 500m の区域を明示する	○			
利用目的・利用方法・利用対象の説明書		○		
生産地との関係・取り扱い量の説明書		○		
住民票 又は 法人登記簿謄本	△	△	△	△
地区計画等に関する適合通知書				○
法人・組合等の規約書	△	△	△	△
道路交通調査資料 ※ 12 時間の自動車通行量			△	
附近見取図 (申請地、公共施設、方位などが記載されたもの)	○	○	○	○
申請地の公図 (字限図、地積測量図など)	○	○	○	○
申請地の土地登記簿謄本 ※ 所有者・地目を確認	○	○	○	○
土地使用承諾書又は売買契約書	△	△	△	△
申請地の敷地求積図	○	○	○	○
敷地の形状 (対象道路に接する辺長 ÷ 敷地の外周長) > 1 / 8			○	
配置図【縦横断面図、排水経路、接道関係 (幅員・道路名・建築基準法上の区分) を記載する】	○	○	○	○
建物平面図 (建築面積・延床面積・建蔽率・容積率が入った求積表を記載する)	○	○	○	○
建物立面図	○	○	○	○
農地転用許可書	△	△	△	△
農用地除外申請許可書	△	△	△	△
水路等占用許可書	△	△	△	△
排水同意書・下水道業務課との協議 ※ 集落排水の場合	△	△	△	△
現況写真	○	○	○	○
その他	△	△	△	△

○ … 必ず必要とされる書類

△ … 場合により該当者の必要書類

建築許可申請等に係る必要書類

No.4

	法 34 条第 12 号 関係 集落活性区域	法 34 条第 12 号 関係 地縁者の住宅区 域	法 34 条第 12 号 関係 新規居住者の 住宅区域	法 34 条第 12 号関係 地縁者の小規模事業 所区域	
				事業所	住宅
申請書 (34 条関係) ※ 正・副各 1 部	○	○	○	○	○
委任状 ※ 建築士などに委任する場合	△	△	△	△	△
理由書	○	○	○	○	○
住民票 (申請者の分)	○	○	○	△	△
婚約証明書 ※ 結婚していない場合					
戸籍・改製原戸籍謄本 ※ 申請者と線引前の土地所有者と の関係が判るもの					
戸籍・改製原戸籍の附表 ※ 居住要件が判るもの		○		○	○
附近見取図 (申請地、公共施設、 方位などが記載されたもの)	○	○	○	○	○
現住居の位置図 ※ 附近見取図に記載のない場合		△			△
現住居の建物登記簿謄本		○			○
現住居の賃貸契約書 ※ 現住居が借家の場合		△			△
現住居の間取図		○			○
申請地の公図 (字限図、地積測量 図など)	○	○	○	○	○
申請地の土地登記簿謄本 ※ 所有者・地目を確認	○	○	○	○	○
公正証書 ※ 申請者が承継していない場合					
土地使用承諾書又は売買契約書	△	△	△	△	△
申請地の敷地求積図	○	○	○	○	○
配置図【縦横断面図、排水経路、 接道関係 (幅員・道路名・建築基準 法上の区分) を記載する】	○	○	○	○	○
建物平面図 (建築面積・延床面 積・建蔽率・容積率が入った求積表 を記載する)	○	○	○	○	○
建物立面図	○	○	○	○	○
農地転用許可書 ※ 申請地が農地の場合	△	△	△	△	△
水路等占用許可書 ※ 水路等を占用する場合	△	△	△	△	△
排水同意書・下水道業務課との協議 ※ 集落排水の場合	△	△	△	△	△
現況写真	○	○	○	○	○
その他 (まちづくり協定書等)	○	○	○	○	○
法人登記簿謄本				△	△
早期避難に関する計画書	△	△	△	△	△

○ … 必ず必要とされる書類

△ … 場合により該当者は必要な書類

戸 建 て 住 宅 建 築 要 件 一 覧 表

<div>要 件</div> <div>種 別</div>	営農 証明 書が ある こと	適合 証明 書が ある こと	延 床 ・ 敷 地 面 積 等 の 要 件 (㎡)	土 地 (申 請 地)								人 (申 請 者)					条 件
				所 有		連たん 市街化 区域を 含む	区域区 分日前 からの 宅 地	区分日 以後に 取得し た宅地	建築予 定地が 指定集 落 内	造成工 事不可	借地で も可能	10 年以上 継続して 存する本 家に同居	10 年以上 申請地周辺 の市街化調 整区域内に 居住	指 定 集 落 内 に 居住	単身者 でも可 能	他に持 ち家が ないこ と	自己の 用に供 するも の
				区域区 分日 (S.46.3 16)前	民法第 725 条に規定す る親族間で の承継												
基準 1-1 (特例 1-1) 分家住宅			床 280 以下 敷 500 以下	○	○							○				○	○
基準 1-2 (特例 1-2) 調整区域に住む者の住宅			床 280 以下 敷 500 以下	○	○								○			○	○
基準 1-3 (特例 1-3) 既存集落における住宅			床 280 以下 敷 500 以下	○	○	○										○	○
基準 2-1 (特例 2-1) 指定集落内に住む者の住宅			床 280 以下 敷 500 以下			○				○			○	○		○	○
基準 2-2 (特例 2-2) 指定集落内の分家住宅			床 280 以下 敷 500 以下		○	○				○				集落内世 帯で同居		○	○
基準 26 (特例 8) 区域区分日前宅地における 自己用住宅			床 280 以下 敷 500 以下			○	○			○	○				○	○	○
基準 13 (特例 10) 既存集落内宅地での住宅			床 280 以下 敷 500 以下			○		○					○			○	○
農 家 住 宅	○		なし								○				○	○	○
法 34 条第 10 号関係 地区計画又は集落地区計画		○	各地区整備 計画による								○				○		
法 34 条第 12 号関係 集落活性区域			床 280 以下 敷※ 500 以下								○				○		
法 34 条第 12 号関係 地縁者の住宅区域			床 280 以下 敷※ 500 以下								○		○		○	○	○
法 34 条第 12 号関係 新規居住者の住宅区域			床 280 以下 敷※ 500 以下								○				○		
法 34 条第 12 号関係 地縁者の小規模事業所区域			床 280 以下 敷※ 500 以下								○		○		○	○	○

※ 敷地面積は、原則 180 ㎡以上

特 別 指 定 区 域 一 覧 表

2025 年 4 月現在

				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
地区名				菰田	鍛冶内	豊国 東部	石倉	志吹	小原新	上伊勢	瑞岡	下伊勢	酒井
所在地				豊富町 御蔭	豊富町 豊富	飾東町 豊国	石倉	飾東町 志吹	飾東町 小原新	林田町 上伊勢	船津町 ・ 山田町 牧野	林田町 下伊勢	豊富町 豊富
特別指定区域の メニュー	申請者	用途	条件										
集落活性区域	誰でも	戸建て住宅 長屋 兼用住宅 共同住宅 寄宿舎又は下宿		○	○	○	○			○	○	○	○
地縁者の 住宅区域	地縁者	戸建て住宅	自己用						○				
新規居住者の 住宅区域	誰でも	戸建て住宅			○		○	○		○			
地縁者の小規模 事業所区域	地縁者	小規模事業所 兼用住宅 営む者の住宅	自己用	○		○	○						○

				11	12	13	14	15	16	17	18	19
地区名				丸山	南山田	江鮒	船津町 御立	上構	六角	豊国西	岩屋	金竹
所在地				西脇	山田町 南山田	豊富町 豊富 ・ 豊富町 甲丘 三丁目	船津町	林田町 上構 ・ 林田町 六九谷	六角	飾東町 豊国	豊富町 神谷	豊富町 御蔭
特別指定区域の メニュー	申請者	用途	条件									
集落活性区域	誰でも	戸建て住宅 長屋 兼用住宅 共同住宅 寄宿舎又は下宿			○	○	○	○	○	○	○	○
地縁者の 住宅区域	地縁者	戸建て住宅	自己用									
新規居住者の 住宅区域	誰でも	戸建て住宅		○								○
地縁者の小規模 事業所区域	地縁者	小規模事業所 兼用住宅 営む者の住宅	自己用	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※地縁者：通算１０年以上、周辺の市街化調整区域に居住している、又は居住していた者

市街化調整区域における Q & A

- 1 Q : 線引き前から存在する既存建築物を買って建替えを行いたいのですが、可能ですか。

A : 線引き前の既存建築物については、建築物が残っておれば、敷地の範囲内で第三者でも増改築が可能です。ただし、既存建築物と同一の用途に限ります。また、この場合は、まちづくり指導課への建築許可申請は不要となり、建築確認申請のみとなります。

- 2 Q : 線引き前の既存建築物かどうか、どうやって確認すればいいのですか。

A : 建築確認通知書（概要書含む）で建築年月日・建物の用途を確認してください。
建築確認通知書が見当たらない場合は、建物登記簿謄本（場合によっては、閉鎖謄本）又は家屋課税台帳記載事項証明書（線引き時に課税されたことが分かるもの）、航空写真（線引き時撮影分）などから建築年月日・建物の用途を特定します。

- 3 Q : 線引き後建てられた建築物を建替える場合は、どうですか。

A : 線引き後建築されたものについては、原則として使用者・用途が限定されています。
建築許可なく建替えができるのは、前回に建築許可を受けた者又はその相続人であることが必要です。また、その場合、前回の建築確認通知書、戸籍謄本（相続人の場合）などが必要であり、かつ、従前の許可基準の範囲内で同一用途でなければなりません。
そのため、第三者がその建築物を買っても許可できる可能性は少ないです。

- 4 Q : 農家住宅を増改築したいのですが、許可を受けた者が既に死亡している場合はどうすればよいでしょうか。新たに営農者証明書が必要なのでしょうか。

A : 新築時の許可を受けた者が死亡している場合は、新たに営農者証明書は不要であり、相続人は建築確認申請の際に理由書・戸籍謄本を添付していただき、まちづくり指導課が建築確認申請の裏書により証明します。

- 5 Q : 旧住宅地造成事業、土地区画整理事業などの開発区域内で土地や建物を買って新たに建物を新築したり、改築したりするのは可能ですか。

A : 旧住宅地造成事業、土地区画整理事業などの開発区域内で行う建築物の新築・改築・用途変更については、原則造成を伴わなければ許可不要で可能です。ただし、建築確認申請は必要であり、また地区計画が策定されている地区については、当該地区計画に適合する必要があります。
※旧住宅地造成事業の開発地については宅地として造成された箇所に限ります。

- 6 Q : 既存宅地の確認を受けて建築された既存建築物を第三者が買って建物を増改築できますか。

A : これは、線引き前の既存建築物と同様と考えられるため、用途変更を伴わない従前敷地の範囲内での増改築については、都市計画法第 43 条の制限を受けないと解され、第三者でも可能です。
ただし、用途変更、敷地拡大を伴う場合などは、新たに許可が必要となるため、許可基準に適合しなければ増改築はできません。

- 7 Q : 市街化調整区域内の中古住宅を購入しようと思っていますが、市街化調整区域ではいろいろと規制があると聞いています。購入しても問題はないのでしょうか。

A : その中古住宅について、十分に調べる必要があります。通常、市街化調整区域内の建物は、何らかの許可を受けて建てられたものであり、許可を受けた者又はその相続人でなければ住むことはできません。
例えば、違反状態で居住した場合、将来、建物が老朽化した際に建替えや増築ができないという困った状況になります。