

基準 21 (大規模既存集落における工場等)

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落において小規模な工場等を建築する場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地 (以下「予定地」という。) は、市長が開発審査会の意見を聴いて指定した大規模既存集落 (以下「指定集落」という。) 内にあること。
- (2) 予定地は、5 ha 以内の区域内に 50 以上、3 ha 以内の区域内に 45 以上、又は 2 ha 以内の区域内に 35 以上の建築物が 50 メートル以内の敷地間隔で連たんしている範囲にあること。
- (3) 予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (4) 予定地は、申請者 (申請者が法人の場合は当該法人の役員でもよい。) が取得 (登記済) したものであること。
- (5) 建築しようとする者は、原則として市街化調整区域に関する都市計画の決定日以前 (土地収用法第 3 条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあつては当該収用により移転をした日。) から、又は通算 10 年以上、当該指定集落に居住している者 (以下「指定集落居住者」という。) であること。
- (6) 予定建築物は、指定集落居住者が自己の生計を維持するために新たに事業を営む工場、事務所、店舗、又は運動・レジャー施設とし、次のすべてに該当するものであること。
 - ア 当該建築物は自己用とし、周辺の環境と調和のとれたものであること。
 - イ 当該建築物の敷地面積が 1,000 m² 以下であること。
また、店舗にあつては、延べ面積が 500 m² 以下であること。
 - ウ 当該建築物の敷地が接する道路の有効幅員が 4 m 以上であること。
 - エ 市街化区域に編入された指定集落においては、市長が建築できる建築物の用途を定めた場合は、この用途に供する建築物に限る。
- (7) 当該建築物の立地について、姫路市の都市計画並びに農業施策の観点から当該指定集落の土地利用上支障ないものであること。

注 上記の「小規模な工場等」については、次の建築物は対象外とする。

- ① 建築基準法別表第二 (以下「別表第二」という。) (ほ) 項第 2 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 別表第二 (ほ) 項第 3 号 (カラオケボックスその他これに類するもの)
- ③ 別表第二 (り) 項第 2 号 (キャバレー、料理店その他これらに類するもの)
- ④ 別表第二 (り) 項第 3 号 (個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令で定めるもの)
- ⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業の用に供する建築物

平成 12 年 4 月 27 日	平成 12 年度第 1 回開発審査会承認済 基準適用年月日
令和 2 年 2 月 27 日	令和元年度第 3 回開発審査会承認済 基準改正年月日

ア 指定集落内について

指定集落内かどうかについては、市保管の「指定集落図」で判断する。この場合、申請地が指定集落区域界の外にある場合にあつても、区域界内の建築物を含んで (2) の要件を満足すれば指定集落内にあるものと見なす。

イ 連たんについて

- ① (2)の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。
- ② (2)の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

ウ 添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- ① 理由書
- ② 大規模既存集落内であることを示す図書
- ③ 連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- ④ 指定集落居住者であることを証する図書（住民票等）