

(趣旨)

第1条 この規則は、三田市都市計画法施行条例(平成27年三田市条例第32号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、特別の定めのある場合を除くほか、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び条例において使用する用語の例による。

(敷地面積の最低限度)

第3条 条例第3条に規定する規則で定める敷地面積の最低限度は、法第7条第3項に規定する市街化調整区域に指定された土地の区域にあつては、200平方メートルとする。

(土地利用計画の変更申出の手続)

第4条 条例第6条第1項に規定する土地利用計画の変更申出を行おうとする者は、次の各号に掲げる書類を添え、土地利用計画変更申出書を市長に提出しなければならない。

- (1) 土地利用計画の変更の案となるべき事項を記載した書類
 - (2) 変更申出に係る区域図
 - (3) 変更申出が条例第6条第2項各号に掲げる基準に適合していることを確認することができる書類
 - (4) 変更申出を行うことができる者であることを証する書類
 - (5) 変更申出の対象となる土地の区域(以下「変更申出対象区域」という。)内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書
 - (6) 変更申出対象区域内に存するすべての土地の不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
 - (7) 変更申出対象区域内の土地の所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者(以下「土地所有者等」という。)の一覧表
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- (市街化を促進しない建築物等)

第5条 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当する土地とする。

- (1) 条例別表第1の1の項第1号又は第2号に掲げる者が区域区分日前から所有しているもの
 - (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である条例別表第1の1の項第1号又は第2号に掲げる者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの
- 2 条例別表第1の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅は、別表第1の1の項に掲げる住宅とする。
 - 3 条例別表第1の4の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
 - 4 条例別表第1の4の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の2の項に掲げる住宅とする。
 - 5 条例別表第1の5の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
 - 6 条例別表第1の5の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の3の項に掲げる住宅とする。
 - 7 条例別表第1の6の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の4の項に掲げる住宅とする。
 - 8 条例別表第1の9の項に規定する規則で定める規模は、建築物の延べ面積(当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。)及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこととする。
 - 9 条例別表第1の10の項に規定する規則で定める研究施設は、別表第1の5の項に掲げる研究施設とする。
 - 10 条例別表第1の11の項に規定する規則で定める介護老人保健施設は、別表第1の6の項に掲げる介護老人保健施設とする。
 - 11 条例別表第1の12の項に規定する規則で定める神社、寺院、教会等又は納骨堂は、別表第1の7の項に掲げる神社、寺院、教会等又は納骨堂とする。

- 12 条例別表第1の13の項に規定する規則で定める建築物は、別表第1の8の項に掲げる建築物とする。
- 13 条例別表第1の14の項に規定する規則で定める規模及び同表の15の項に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。
- (1) 条例別表第1の14の項及び15の項に掲げる建築物のうち、住宅であるもの 住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であるか、建て替え前の建築物の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。
 - (2) 条例別表第1の14の項及び15の項に掲げる建築物のうち、住宅以外の建築物であるもの 建築物の延べ面積（事業所の場合にあっては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。
- 14 条例別表第1の15の項に規定する規則で定めるときは、建て替えを行うことができる市街化区域内の土地の位置、交通上の利便等からみて、当該土地に移転することにより現に営む事業の利益を著しく損なうことが見込まれるとき、又は当該土地から通勤し、通学し、若しくは通院することにより社会生活上の利便を著しく損なうことが見込まれるときとする。
- 15 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる建築物を建築しようとする者の直系尊属とする。
- 16 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める建築物は、別表第1の9の項に掲げる建築物とする。
- 第6条 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
- 2 条例別表第2の1の項及び2の項に規定する規則で定める住宅は、別表第2の1の項に掲げる住宅とする。
- 3 条例別表第2の3の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。
- 4 条例別表第2の3の項に規定する規則で定める住宅は、別表第2の2の項に掲げる住宅とする。
- 5 条例別表第2の4の項に規定する規則で定める建築物は、別表第2の3の項に掲げる建築物とする。
- 6 条例第7条第2号に規定する規則で定める区域は、次の各号に掲げる区域とする。
- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、当該区域（同条第6号に掲げる区域にあっては、水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域）の指定の解除が見込まれる土地の区域
 - (2) 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
 - (3) 令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、洪水又は雨水出水（水防法第2条第1項に規定する雨水出水をいう。）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思われ土地の区域
 - (4) 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っては、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土地の区域
 - (5) 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
- 第7条 条例別表第3の1の項に規定する規則で定める申出を行おうとする者は、次の各号に掲げる書類を添え、除却する住宅に係る現存確認申請書を市長に提出しなければならない。
- (1) 位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
 - (2) 付近見取図（縮尺2,500分の1以上のもの）
 - (3) 申出の対象となる敷地（以下「申出対象敷地」という。）内に存するすべての土地の登記事項証明書
 - (4) 申出対象敷地内に存するすべての土地の不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
 - (5) 敷地求積図

- (6) 土地利用現況図
 - (7) 建築物現況平面図(各階)
 - (8) 建築物求積図
 - (9) 平成10年7月30日以前に建築された住宅であることが分かる資料
 - (10) 除却時に使用する者を限定しない住宅であることが分かる資料
 - (11) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書
- 2 前項の申出があり、市長がその内容を確認することができた場合は、その旨を当該申出を行った者に通知するものとする。
- 3 条例別表第3の1の項に規定する規則で定める敷地は、次の各号の区域に指定された土地の区域に含まれないものとする。
- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
 - (2) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
 - (3) 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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 - (5) がけ崩れ等による災害を防止する目的で法令等の定めるところにより勧告又は命令を受けた区域

(計画提案の手続)

第8条 条例第11条第1項に規定する都市計画の決定又は変更の提案を行おうとする者は、次の各号に掲げる書類を添え、都市計画提案書を市長に提出しなければならない。

- (1) 都市計画の案(計画書、総括図及び計画図)
- (2) 計画提案に係る区域図その他計画提案に係る書類
- (3) 計画提案の対象となる土地の区域(以下「提案対象区域」という。)内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書
- (4) 提案対象区域内に存するすべての土地の不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
- (5) 提案対象区域内の土地所有者等の一覧表
- (6) 法第21条の2第3項第2号の規定による同意を得たことを証する書類
- (7) 計画提案が条例第11条第2項各号に掲げる基準に適合していることを確認することができる書類
- (8) 提案対象区域及び当該区域の周辺の住民並びに土地所有者等に対する提案内容の説明及び意見聴取の経緯並びに内容に関する書類
- (9) 法第21条の2に規定する都市計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 条例第11条第2項及び第3項に規定する通知は、都市計画提案の判断に係る見解書により行う。
(再審査の申出方法)

第9条 条例第11条第6項に規定する再審査の申出は、都市計画提案に係る再審査申出書により行う。
(計画申出の申出対象)

第10条 条例第14条第1項に規定する都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地の区域は、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

- (1) 面積が1,000平方メートル以上の一団の土地の区域
- (2) 道路、鉄道その他施設、河川、がけその他の地形、地物等で明確に囲われた一団の土地の区域

(計画申出の申出手続)

第11条 条例第15条第1項に規定する計画申出を行おうとする者は、地区計画申出書に次の各号に掲げる書類を添え、市長に提出しなければならない。ただし、第5号から第7号までに掲げる書類については、当該計画申出が新たに地区計画等を決定することとなる場合に限るものとする。

- (1) 地区計画等の案となるべき事項を記載した書類
- (2) 計画申出に係る区域図
- (3) 計画申出が条例第11条第2項各号(第6号を除く。)に掲げる基準に適合していることを確認することができる書類
- (4) 計画申出を行うことができる者であることを証する書類

- (5) 計画申出の対象となる土地の区域(以下「計画申出対象区域」という。)内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書
 - (6) 計画申出対象区域内に存するすべての土地の不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
 - (7) 計画申出対象区域内の土地所有者等の一覧表
 - (8) 条例第14条第1項ただし書の規定による同意を得たことを証する書類
 - (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
- 2 条例第15条第2項及び第3項に規定する通知は、地区計画申出の判断に係る見解書により行う。
(再審査の申出方法)

第12条 条例第15条第7項に規定する再審査の申出は、地区計画等の申出に係る再審査申出書により行う。

(様式)

第13条 この規則の施行に関し必要な様式は、市長が別に定める。

(補則)

第14条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成27年10月1日から施行する

付 則(令和3年規則第7号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1(第5条関係)

区分	建築物
1	次のいずれにも該当する住宅 (1) 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。)が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
2	次のいずれにも該当する住宅 (1) 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。)が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
3	次のいずれにも該当する住宅 (1) 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。)が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 現敷地に加えた土地の面積が収用された土地の面積の1.5倍を超えないこと。
4	建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあつては、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。)が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えない住宅
5	農林漁業若しくはこれに関連する事業又は地場産業の振興に資する事業に係る研究を行う研究施設
6	入所定員が次のいずれにも該当する介護老人保健施設 (1) 100名以下(介護老人保健施設を建築しようとする土地が存する市町が、福祉に関する施策に基づき、介護老人保健施設の入所定員の上限を100名を超えない範囲で定めたときは、当該上限以下)であること。 (2) 介護保険法(平成9年法律123号)第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項に規定する必要入所定員総数以下であること。
7	次のいずれにも該当する神社、寺院、教会等又は納骨堂 (1) 建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が2,000平方メートル以下であること。 (3) 神社、寺院及び教会等にあつては、参拝者のための宿泊施設等の開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者の宗教活動のための施設以外の施設を併設しないものであること。 (4) 納骨堂にあつては、神社、寺院及び教会等と同一の敷地内に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第10条第1項の許可を受けることが確実であると見込まれるものであること。

8	次のいずれかに該当する建築物 (1) 管理事務所 (2) 倉庫 (3) キャンプ場のバンガローその他の工作物の利用の目的を達成するために当該工作物に 附帯する建築物 (4) 当該工作物を利用する者のための食堂、売店、便所又は休憩所
9	次のいずれかに該当する建築物 (1) 長屋又は共同住宅にあっては、戸数が建て替え前の戸数を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が容積率の制限に適合する最小限の面積の1.1倍を超えないこと。

別表第2(第6条関係)

区分	建築物
1	次のいずれにも該当する住宅 (1) 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。)が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が200平方メートル以上(指定区域を指定し、その旨を告示した際、現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば200平方メートル未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合であって、その敷地面積が200平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が特に認める場合を除く。)かつ500平方メートル以下であること。
2	次のいずれにも該当する住宅 (1) 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。)が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
3	次のいずれかに該当する建築物 (1) 農村地域と都市住民との交流の促進を目的とした農業体験施設 (2) 農園利用契約による農園の有効な利用を確保するための休憩施設、農作業の講習の用に供する施設、簡易宿泊施設、管理事務所その他管理施設である建築物 (3) 地域特産物の展示販売施設、地元産品を扱った飲食店その他地産地消のために必要な機能を有する建築物