

(2) 開発許可、建築許可等の申請及び問い合わせ先

開発許可申請等は各市町を経由して、通常は県民局で許可される。

相談窓口	電話番号	管轄地域
県土整備部まちづくり局 都市計画課開発調整室 開発指導係・審査係	078-341-7711 (内4848) (内4850)	
阪神南県民局西宮土木事務所 まちづくり建築課	0798-39-1546	芦屋市
阪神北県民局宝塚土木事務所 まちづくり建築課	0797-83-3192	猪名川町
東播磨県民局加古川土木事務所 まちづくり建築課	0794-21-9407	高砂市、稲美町、播磨町
北播磨県民局加東土木事務所 まちづくり建築第1課 まちづくり建築第2課	0795-42-9407 0795-42-9409	三木市、小野市、加東市、西脇市、 加西市、多可町
中播磨県民局姫路土木事務所 まちづくり建築課	0792-81-9567	神河町、市川町、福崎町
西播磨県民局光都土木事務所 まちづくり建築第1課 まちづくり建築第2課	0791-58-2257 0791-58-2259	相生市、赤穂市、上郡町、佐用町、宍粟市、 太子町、たつの市
但馬県民局豊岡土木事務所 まちづくり建築第1課	0796-26-3757	豊岡市、香美町、新温泉町
まちづくり建築第2課	079-662-2267	養父市、朝来市
丹波県民局丹波土木事務所 まちづくり建築課	0795-73-3863	篠山市、丹波市
淡路県民局洲本土木事務所 建築課	0799-26-3247	洲本市、南あわじ市、淡路市

政令市、中核市、特例市及び事務処理市で行われる開発行為等についてはそれぞれの市役所で許可される。

相談窓口	代表電話番号	管轄地域
神戸市建設局総務部宅地開発指導課	078-331-8181	神戸市（政令市）
姫路市都市局計画部開発指導課	0792-21-2111	姫路市（中核市）
尼崎市都市局計画部開発指導課	06-6489-6612	尼崎市（中核市）
明石市都市整備部開発審査課	078-912-1111	明石市（特例市）
西宮市都市局建築・開発指導部開発審査グループ	0798-35-3151	西宮市（中核市）
伊丹市都市創造部建築整備室指導課	072-783-1234	伊丹市（事務処理市）
加古川市都市計画部開発建築指導局開発審査課	0794-21-2000	加古川市（特例市）
宝塚市都市産業活力部都市整備室開発審査課	0797-71-1141	宝塚市（特例市）
川西市まちづくり部まちづくり指導室開発指導課	072-740-1111	川西市（事務処理市）
三田市都市整備部開発指導課	079-563-1111	三田市（事務処理市）

(4) 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成19年11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56-各種商品小売業

小・細  
分類番号

- 569 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）
- 5699 その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）

中分類57-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58-飲食料品小売業

- 581 各種食料品小売業
- 5811 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
- 5892 牛乳小売業
- 5893 飲料小売業（別掲を除く）
- 5894 茶類小売業
- 5895 料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）
- 5896 米穀類小売業

- 5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業
- 5898 乾物小売業
- 5899 他に分類されない飲食料品小売業

中分類59-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60-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
- 6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）
- 6033 調剤薬局
- 6034 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
- 6082 時計・眼鏡・光学機械小売業
- 609 他に分類されない小売業
- 6092 たばこ・喫煙具専門小売業
- 6093 花・植木小売業

法第34条第1号該当業種(その2)

大分類L-学術研究、専門・技術サービス業

中分類74-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-宿泊業、飲食サービス業

中分類76-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・焼きそば・たこ焼店
  - 7699 他に分類されないその他の飲食店

中分類77-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-生活関連サービス業、娯楽業

中分類78-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 洗張・染物業

中分類79-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P-医療、福祉

中分類83-医療業

- 835 療術業
  - 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-複合サービス業

中分類87-協同組合(他に分類されないもの)

- 871 農林水産業協同組合(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)

中分類89-自動車整備業

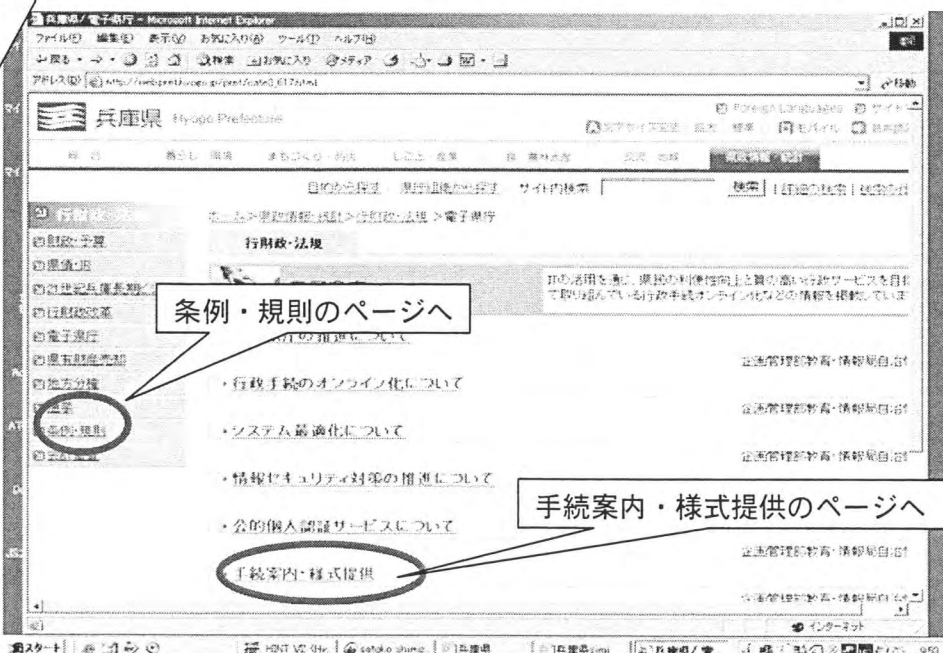
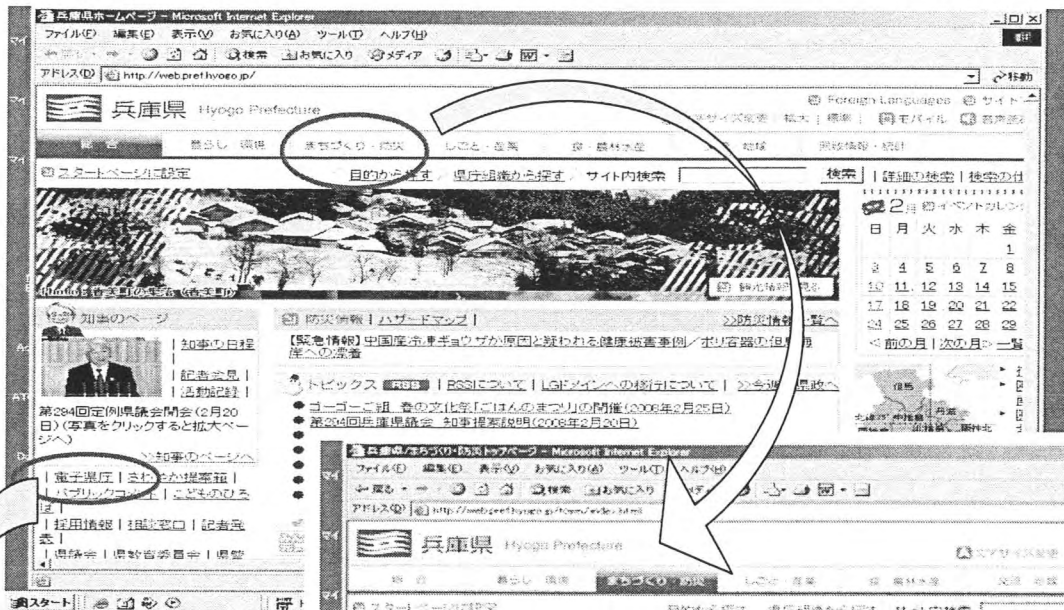
- 891 自動車整備業
  - 8911 自動車一般整備業
  - 8919 その他の自動車整備業(自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る。)

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

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。

兵庫県開発許可関係のホームページについて (URL : <http://web.pref.hyogo.lg.jp/>)





## 特別指定区域の制度概要及び指定状況

### (1) 特別指定区域制度の概要

#### 1) 開発許可の立地基準（法第34条：市街化調整区域における開発行為に適用）

市街化調整区域では、原則として開発行為等が制限されているが、法第33条に規定する技術基準に適合し、次の①～⑭の立地基準のいずれかに適合する開発行為等は許可することができる。

#### 《市街化調整区域における立地基準一覧》

- ① 周辺居住者が利用する公共施設、日常物品販売・加工・修理等を営む店舗、事業所
- ② 市街化調整区域の資源利用上必要な施設
- ③ 温度空気等特殊条件が必要な施設（政令未制定のため許可対象なし）
- ④ 農林水産物の処理貯蔵等の施設
- ⑤ 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく農林業等活性化基盤施設
- ⑥ 国等が助成する中小企業の集団化、共同化に資する施設
- ⑦ 市街化調整区域の既存工場の関連工場等
- ⑧ 特定の火薬庫、火薬類製造所
- ⑨ 沿道サービス施設
- ⑩ 地区計画等に適合するもの
- ⑪ 条例で指定する開発指定区域内で用途が環境の保全上支障のないもの
- ⑫ 市街化を促進しないものとして条例で区域、目的又は用途を定めるもの
- ⑬ 既存権利の届出者の自己用建物
- ⑭ 開発審査会の議を経て、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で建築することが困難・不相当と認める分家住宅、収用移転建物等

#### 2) 市街化調整区域における開発許可の弾力的運用

兵庫県の市街化調整区域には、厳しい建築制限が人口減少や産業の衰退を招いている地域、宅地と農地の混在等により土地利用の混乱がみられる地域などがあり、これらの地域課題に対応するため、土地利用計画と連携した開発許可の弾力的運用を可能とする都市計画法施行条例を制定し、平成14年4月1日から施行している。

法第34条第12号に基づく特別指定区域制度では、地域の活性化を図るため、条市町又はまちづくり協議会等が策定する土地利用計画と連携した開発行為を認める区域を「特別指定区域」として指定している。

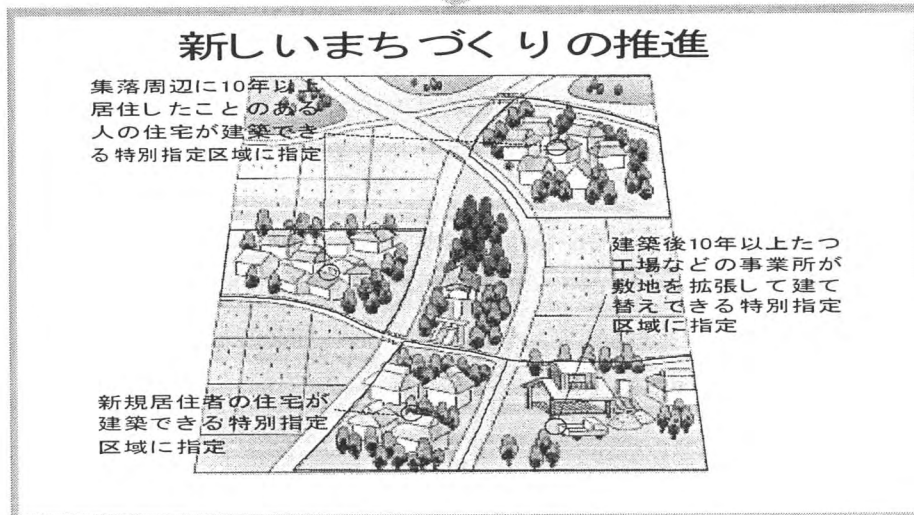
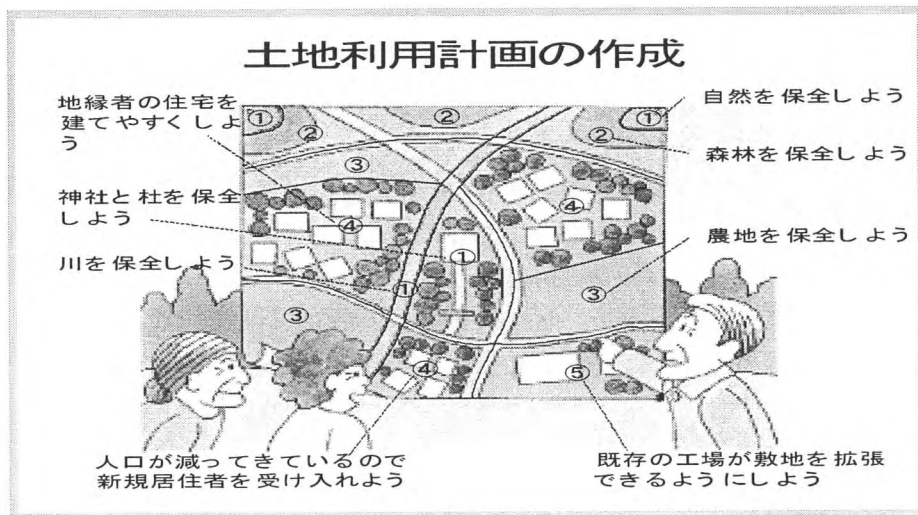
当初は、地縁者の住宅、既存事業所の拡張などの9つの具体的な用途から選択することとされていたが、平成18年度には、より地域の実情を反映したまちづくりを推進するため、鉄道駅周辺地域の活性化など、4つのまちづくりの目的を提示し、それらに即した区域指定を可能とした。

9つの用途型特別指定区域（当初）
① 地縁者の住宅区域（住宅）
② 新規居住者の住宅区域（住宅）
③ 地縁者の小規模事業所の区域（事業所）
④ 既存事業所の拡張区域（事業所）
⑤ 既存工場の用途変更区域（工場）
⑥ 資材置き場等の区域（管理事務所）
⑦ 地域振興のための工場区域（工場）
⑧ 流通業務施設区域（流通業務施設）
⑨ 市町公営住宅区域（公営住宅）

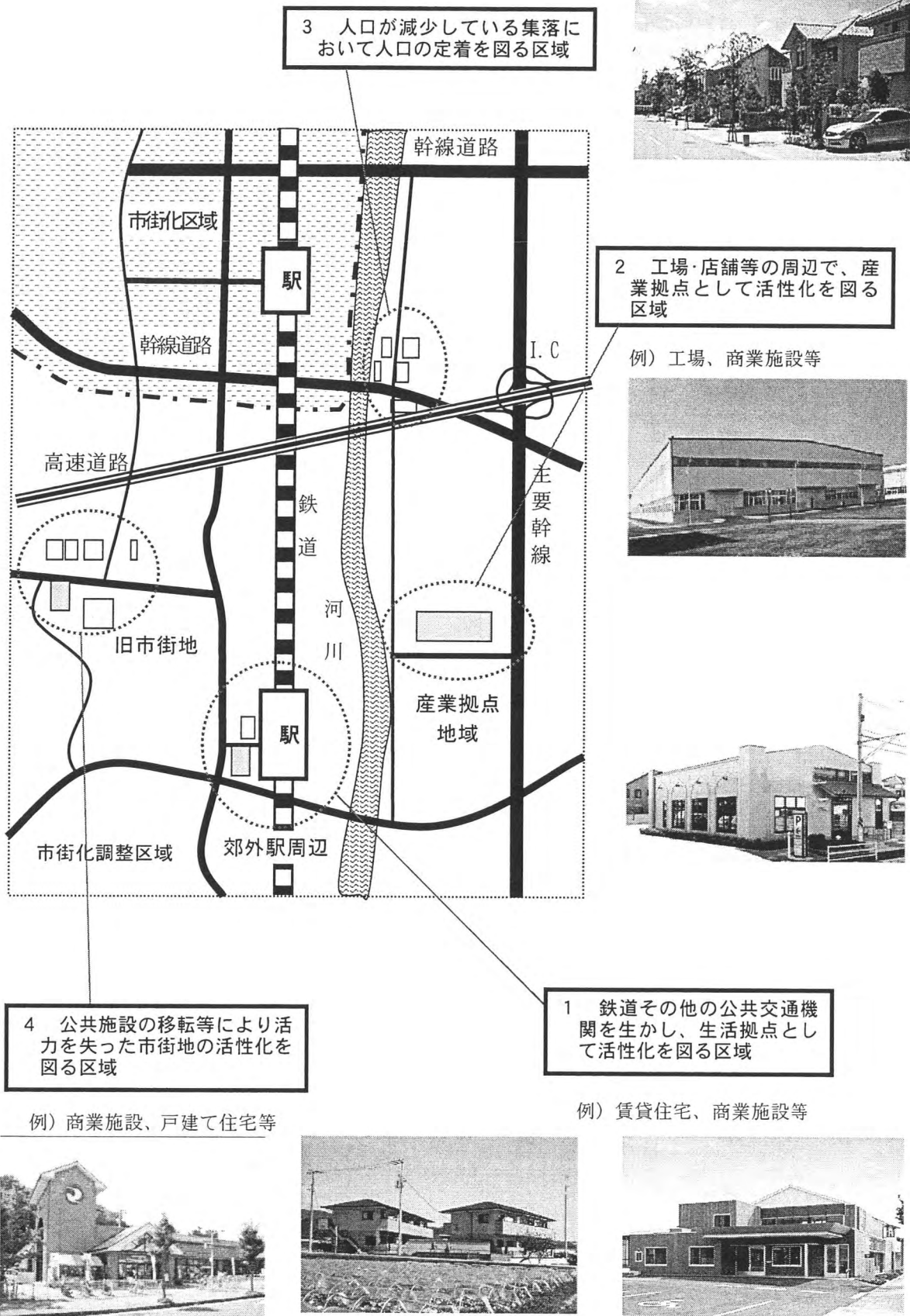
+

4つの目的型特別指定区域（拡充）
1 鉄道その他の公共交通機関を生かし、生活拠点として活性化を図る区域
2 工場・店舗等の周辺で、産業拠点として活性化を図る区域
3 人口が減少している集落において人口の定着を図る区域
4 公共施設の移転等により活力を失った市街地の活性化を図る区域

### 3) 特別指定区域の指定イメージ



4) 目的型特別指定区域のイメージ



(2) 特別指定区域の指定状況 (平成 21 年 4 月 7 日現在)

《用途型特別指定区域の指定状況》

市町名	用途型特別指定区域									指定地区計	面積 (ヘクタール)
	①地縁者の住宅区域	②新規居住者の住宅区域	③地縁者の小規模事業所区域	④既存事業所の拡張区域	⑤既存工場の用途変更区域	⑥資材置き場等の区域	⑦地域振興のための工場区域	⑧流通業務施設区域	⑨市町公営住宅区域		
稲美町				1	7	4		2		14	32.2
西脇市	40			2	1		2			45	501.9
小野市	48	1	36	24	24					133	933.0
加西市	104			4	1			1		110	1,034.0
福崎町	28	1								29	339.8
たつの市	22						1			23	485.3
太子町	36	2						3		41	280.6
相生市	1	1								2	14.5
赤穂市	28									28	335.1
合計	307	5	36	31	33	4	3	6	0	419	3,943.8

《目的型特別指定区域の指定状況》

市町名	区 分				指定地域計	面積 (ヘクタール)
	① 駅・バスターミナル等 周辺区域	② 工場・店舗等周辺区域	③ 人口減少集落区域	④ 公共施設移転区域		
小野市	5	8			13	97.7



開発許可制度の運用指針（抜粋） （平成13年5月2日付け国総民第9号 国土交通省総合政策局長通知）

<p>平成18年11月30日国都開第17号</p>	<p>平成17年11月4日国都開第14号</p>	<p>平成13年5月2日</p>
<p>Ⅲ-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義          (1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又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う。」と定義されているが、これについては、総論I-2を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。</p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。          ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。          ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。          ④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。          ⑤ 既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為          再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。</p> <p>イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。          ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。</p>	<p>Ⅲ-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義          (1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又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う。」と定義されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。</p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。          ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。          ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。          ④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。          ⑤ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為</p> <p>イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。          ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。</p>	<p>Ⅲ-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義          (1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又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う。」と定義されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。</p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。          ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地、又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。          ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。          ④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。          ⑤ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為</p> <p>イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。          ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。</p>