

市街化調整区域における開発許可に係る審査基準

令和4年7月11日施行

市街化調整区域において行う開発行為については、都市計画法第34条各号に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準に適合するほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）その他の法令及び条例等の規定に適合するものでなければならない。

都市計画法第34条各号に規定する立地基準の適合性については、次の審査基準により審査する。

災害危険区域等の建築物等の移転（法第34条第8号の2）

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下、「従前建築物等」という。）に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（以下、「代替建築物」という。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

なお、申請前に移転計画書（別紙）を提出すること。

- 1 従前建築物等の敷地が、次のいずれかの開発不適区域内にあること。
 - (1) 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
 - (2) 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
 - (3) 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
 - (4) 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項の土砂災害特別警戒区域
 - (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 2 従前建築物等は現に利用されていること。
- 3 代替建築物等が従前建築物等と同一の用途であること。
- 4 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- 5 代替建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切であること。
- 6 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模（床面積及び敷地面積）又はこれより小さい規模であること。ただし、従前建築物等が著しく過密、狭小である場合、敷地の残地が狭小又は不整形になるなど単独の土地利用が困難と認められる場合、その他の特別の事情がある場合はこの限りでない。
- 7 従前建築物等を除却すること。

(別紙)

年 月 日

神戸市長 宛

住所
 申告者
 氏名
 (TEL :)

移 転 計 画 書

市街化調整区域の開発許可における係る審査基準「災害危険区域等の建築物等の移転（都市計画法第34条第8号の2）」について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模（床面積）		
	構造		
建築物等の所有権を有するも者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。