丹波市内法規制概要

丹波県民局丹波土木事務所まちづくり建築課	0795-72-0500（代）
丹波市役所 建設部 都市住宅課	0795-74-2364（代）

地域区分		都市計画区域：市行政区域全域				建築基準法			宅地造成等規制区域	都市計画法開発許可	景観形成に関する条例	災害危険区域	合併浄化槽	緑条例	
		旧都市計画区域	H24.5.1指定区域	区域区分	建ぺい率・容積率（H16.5.17容積率改正）	6．1．4指定	22条指定	垂直積雪量						地域環境形成地区	計画整備
丹波市	柏原町	全域 （S32．12．28決定）		非線引区域 用途地域 無指定地域 （市内全域） ※特定用途制限地域有り （氷上町・柏原町の一部）	建ぺい率70% 地図指定（緑条例歴史的な町と同区域） 建ぺい率60% その他全ての区域 容積率　200%	なし	なし	・40cm 全域	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」	全域 3,000㎡以上	建築物： 高さ12mを超え又は建築面積が500㎡を超えるもの 工作物： 高さ12mを超え又はその敷地の用に供する土地の面積が500㎡を超えるもの 景観アセス ホテル・旅館等： 延べ面積500㎡以上又は客室数が10室以上 ぱちんこ店： 延べ面積200㎡又はぱちんこ台数100台以上 発電用風力設備・観覧車：高さ31m超		石戸		
	春日町 船城地区以外は字廃止	黒井、野村、平松 稲塚、古河、多利 小多利、池尾、多田 七日市、野上野、東中 国領、棚原、朝日 石才、園部、歌道谷 坂、野山、長王、新才 牛河内、山田 （H5．7．30指定）	柚津、中山 松森、広瀬 栢野、野瀬 上三井庄 下三井庄 鹿場		建ぺい率70% 黒井 建ぺい率60% その他全ての区域 容積率　200%	なし	なし	・30cm 全域	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」				坂・野山の一部 下三井庄の一部		国領区整備計画 （H18.4.1） 多田地区整備計画 （H18.4.1）
	氷上町	石生、市辺 大崎、北野 成松、西中、横田 （S32．12．28決定） 全域指定 （S42．11．22変更） 一部減少	左記以外の区域		建ぺい率70% 西中、成松 建ぺい率60% その他全ての区域 容積率　200%	なし	なし	・30cm 全域	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」				常楽・沼		石生駅西周辺地区整備計画 （H14.4.1）
	市島町	全域 （H16.5.18指定）			全域60%　/200%	なし	なし	・50cm 上・中・下竹田 徳尾、矢代 上・下鴨阪 ・上記以外 40cm	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」			市島の一部	市ノ貝,乙河内,端,北奥,前地,長者台,坂折,後地,末谷,塚原,岩戸,戸平		
	山南町	なし	全域		建ぺい率70% 谷川地区（区域図参照） 建ぺい率60% その他全ての区域 容積率　200%	なし	なし	・30cm 全域	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」				奥野々篠場,山田,笛,下滝,青田,広田,上滝,阿草,奥山,畑内,北太田,笛路,山崎と応地の一部		
	青垣町	なし	全域		建ぺい率70% 佐治地区（区域図参照） 建ぺい率60% その他全ての区域 容積率　200% ・応相寺分譲地 建ぺい60% 容積率120% ・フォレスト神楽分譲地 建ぺい30% 容積率50%	なし	なし	・50cm 全域	R7.4.1～「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」			遠阪の一部	全域		

その他
1．建築基準法46条壁面指定区域なし
2．積雪量は全地域短期荷重20N／㎡・cm
3．風圧力　告示1454号　地表面粗度区分Ⅲ　風速V0（二）　32m/秒
4．道路斜線制限　　1.5勾配
5．隣地斜線制限　　20m＋1.25勾配

日影規制	制限建築物	平均地盤面	日影時間
用途地域指定無し区域（容積200%	高さ10mを超える	4m	4H／2．5H
第1種低層住居専用地域	軒高7m又は地上階数3階以上	1．5m	4H／2．5H
第2種中高層住居専用地域	高さ10mを超える	4m	4H／2．5H
第1種住居地域	高さ10mを超える	4m	4H／2．5H
第2種住居地域	高さ10mを超える	4m	4H／2．5H
近隣商業地域（容積200%）	高さ10mを超える	4m	4H／2．5H
近隣商業地域（容積300%）	なし		
準工業地域	なし		

※22条指定　特定行政庁が指定した地域

丹波市内規制概要（都市住宅課）

・開発申請

開発区画形質形状変更面積	1,000㎡以上
露天駐車場や資材置き場	2,000㎡以上
1戸の建築物の延べ床面積	500㎡超
宅地の区画割数	3区画以上
住戸又は住室共同住宅戸数	3戸以上
その他	特定工作物の建設

・太陽光発電

事業区域の面積（市条例）	200㎡～5,000㎡未満
事業区域の面積（県条例）	5,000㎡～

※詳しくは各担当窓口等へお問合せください。

・屋外広告物条例（兵庫県）に基づく許可申請・届出等

・公拡法（土地売買制度）・・・売買契約前に手続き

届出	都市計画区域内の土地	10,000㎡以上
申出（市等）	都市計画区域内の土地	200㎡以上
（届出は譲渡する日の3週間前までに提出）		

・国土法（土地売買等届出制度）・・・売買契約後に手続き

届出	都市計画区域内の土地	5,000㎡以上
	都市計画区域外の土地	10,000㎡以上
（届出は契約の日から2週間以内に提出）		

・緑条例（届出・協議・通知）

区画形質形状変更面積	500㎡以上～3,000㎡未満
（3,000㎡以上及び、森を守る区域については県民局案件）	

開　発　申　請　関　係　一　覧　表

R6.12.10改訂

条例等 ＼ 面積	0㎡～	100㎡～	200㎡～	500㎡～	1,000㎡～	2,000㎡～	3,000㎡～	5,000㎡～	9,000㎡～	10,000㎡～	100,000㎡～	備考
丹波市開発指導要綱 開発申請(丹波市) 窓口:丹波市都市住宅課	(目的) 無秩序な開発を防止し、開発区域及びその周辺地域における災害を防止するとともに、良好な環境の形成を図り、以って公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。				土地の区画形質形状の変更、建築物の建築(土地の区画形質形状の変更を伴わない場合の建築物の建築に於いても該当する)特定工作物の建設をいう ※開発区域面積:1,000㎡以上、※露天駐車場・露天資材置場 2000㎡以上 ※宅地の区画割が3以上、※3以上の住戸等を有する共同住宅等の建築、※1戸の延床面積500㎡以上(土地区画形質形状の変更を伴わない増築含む) ※都市計画法に基づく特定工作物の建築							上位法 都市計画法 第29条
都市計画法 開発申請(丹波県民局) 窓口:丹波市都市住宅課 (経由・進達)	※日影規制 制限を受ける建築物の高さ10m超える建築物　測定する平均値地盤面高さ4m 5m＜L＜10m　4時間以上　／　10m＜L　2.5時間以上 ※特殊建築物(集会所・病院・工場・学校外)の接道 1か所で4m以上(その他2m以上) ※道路斜線／隣地斜線 1.5勾配　／20m＋1.25勾配				都市計画区域内の開発等の工事　【建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした開発】 (宅造を含む)面積:3,000㎡以上　※駐車場や資材置き場は、土地の区画形質の変更があっても開発行為にあたらない ※兵庫県の総合治水条例により、1ha以上の開発(太陽光発電施設含む)については<u>重要調整池の設置が義務付け</u>となる							〃
丹波市太陽光発電施設と地域環境との調和に関する条例 開発申請(丹波市) 窓口:丹波市都市住宅課			事業区域の面積:200㎡以上5,000㎡未満　市条例対象				5,000㎡以上　県条例対象(兵庫県庁 建築指導課) 窓口:丹波市都市住宅課 (経由・進達)					
大規模集客施設・大規模小売店舗の立地 届出申請(丹波県民局) 窓口:丹波市都市住宅課(経由・進達)					店舗面積1,000㎡以上(物品販売業を営む店舗・飲食店・映画館、劇場又は観覧場) 様　式:丹波県民局まちづくり建築課・兵庫県都市計画課 提出先:丹波市都市住宅課(経由・進達)							
緑豊かな地域環境の形成に関する条例 許可 森を守る区域・許可(本庁)				森を守る区域　面積:500㎡以上 受付:丹波市都市住宅課　本庁(県)許可								
森を生かす区域 さとの区域 歴史的な町の区域 協議協定	さとの区域 (250㎡あたり高木1本　緑地20%以上) 歴史的な町の区域 (500㎡あたり高木1本　緑地10%以上)			面積:500㎡～3,000㎡未満 受　付:丹波市都市住宅課 協議先:丹波市都市住宅課			面積:3,000㎡以上 受　付:丹波市都市住宅課 協議先:まちづくり建築課　　提出先:丹波市都市住宅課(経由)					
まちの区域 届出	まちの区域 (500㎡あたり高木1本　緑地10%以上)			同　上			同　上					
景観の形成等に関する条例 様式:丹波県民局まちづくり建築課 届出:丹波県民局まちづくり建築課 窓口:丹波市都市住宅課(経由)	(目的)　この条例は、優れた景観を創造し、又は保全するとともに、大規模建築物等の地域の景観との調和を図るため、景観に影響を及ぼす行為の届出等に関して必要な事項を定め、もって魅力あるまちづくりと文化的な県民生活の確保に寄与することを目的とする。				建築物で高さ12mを超え、又は建築面積が500㎡を超えるもの 工作物で高さ12m(当該工作物が、建築物と一体となってされる場合にあっては、その高さが8mを超え、かつ当該建築物等の高さとの合計が12m)を超え、又はその敷地のように供する土地の面積が500㎡を超えるもの　(「届出」:一般的なもの、「協議」:高さ31mを超えるもの、「通知」:国・県事業及び仮設のもの)							
福祉のまちづくり条例 届出:県土整備部まちづくり局都市政策課 窓口:健康福祉部社会福祉課	学校、病院又は診療所、劇場、観覧場、映画館又は演芸場、集会場又は公会堂、官公署、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター、運動施設、博物館、美術館、図書館、銀行、自動車教習所、公共交通機関、公衆便所等											
		展示場、百貨店(物品販売業)、ホテル・旅館、遊技場、公衆浴場、飲食店、理髪店、クリーニング店・貸衣装屋、学習塾・華道教室、囲碁教室等その他これらに類するもの										
				路外駐車場								
	※長屋住宅は対象外				共同住宅・寄宿舎(住宅21戸、寄宿舎で床面積2,000以上又は床面積51室以上)・工場・事務所(床面積3,000㎡以上)							
大規模開発及び取引事前指導要綱 取引:開発申請(県) 窓口:丹波市都市住宅課	(目的) この要綱は、国土利用計画法の円滑な施行と県土の適正な利用を図るため、開発行為の協議に関し必要な事項を定め、無秩序な土地利用を防止し、もって県民の福祉に寄与することを目的とする。										土地等面積:10ha以上の開発 様式:まちづくり局土地利用対策室 土地利用調整課 提出:丹波県民局まちづくり課・県庁	ゴルフ場関係等
森　林　法(5条) 開発申請 窓口:農林事務所治山課	・林地開発許可制度の対象となる森林 森林法第5条の規定により都道府県知事がたてた地域森林計画の対象民有林。 ただし、保安林、保安施設地区の森林を除く。(森林法第10条の2第1項)						森林等面積:5,000㎡以上(太陽光発電施設)、10,000㎡以上(宅造等を含む) 様　式:農林事務所治山課 提出先:農林事務所治山課:県庁森林保全課					
小規模開発に関する取扱い(森林) **開発計画書(伐採)** 窓口:丹波市農林振興課							森林の開発行為面積が0．8ヘクタール以上の場合は、「小規模林地開発取扱要領」に基づく計画書の提出 丹波農林振興事務所森林課					
国土利用計画法第23条 土地売買等届出(県) 窓口:丹波市都市住宅課	23条(土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出) 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転または設定を受けることとなる者は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。				都市計画区域内 面積:5,000㎡以上の取引 様　式:丹波市都市住宅課 提出先:丹波市都市住宅課		1．契約者の指名住所 2．契約締結年月日 3．土地の所在及び面積			4．土地に関する権利の種類及び内容 5．土地の利用目的 6．取引価格		契約日から2週間以内権利取得者申請
公有地の拡大の推進に関する法律 **土地の先買い制度** 土地売買等届出(県) 窓口:丹波市都市住宅課		地方公共団体に対する届出: 申出:都市計画区域内面積:200㎡以上 届出:都市計画区域内面積:10,000㎡以上 様　式:丹波市都市住宅課 提出先:丹波市都市住宅課			(目　的) この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行うこと等を目的とする土地開発会社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もって地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。					(質問)公有地の拡大の推進に関する法律による土地の買取申し込みについて (回答)公有地の拡大の推進に関する法律は、県・市町村等が、住みよい街づくりのために必要な道路、公園、学校などの公共用地を計画的に取得することを目的として、公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)が制定されましたので公共用地が必要でなければおそらく買取らないでしょう。(面積要件は、一売主に対して)		契約前 売主申請
環境基本条例(自然保護条例施行規則家畜飼養施設に関する条例施行規則、家畜飼養施設に関する条例施行規則) **産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例** 窓口:丹波県民局環境課	○家畜飼養施設に関する条例施行規則 ○砂埋立て等の区域の面積が1,000㎡以上で、埋立て前の地盤の最も低い地点と埋立後の最も高い地点との垂直距離が1mを超えるもの(特定事業)											
工場立地法 窓口:丹波市商工振興課							◆目的:工場立地が環境の保全を図りつつ適正に行われるよう、工場立地に関する調査を実施し、準則等を公表し、勧告、命令を行うことで、国民経済の健全な発展と国民の福祉の向上に寄与すること ◆業種:製造業、ガス供給業、熱供給業、電気供給業(水力、地熱、太陽光発電所は除く) ◆規模:敷地面積9,000㎡以上 <u>※敷地面積が9,000㎡未満であっても建築面積が3,000㎡以上の場合は、工場立地法の届出が必要です。</u> ※既存工場に隣接して増設する場合は、既存工場の敷地・建築面積を含む面積をいいます。							着工の90日前までに届出
兵庫県　工業立地の適正化に関する条例 窓口:丹波市商工振興課				◆目的:県土の秩序ある発展と県民の福祉の向上に寄与すること ◆対象:製造業のうち生産設備を有するもの ◆規模:敷地面積1,000㎡以上9,000㎡未満 <u>※敷地面積が9,000㎡未満であっても工場立地法の届出をした場合は、工業立地の適正化に関する条例の届出は不要です。</u> ※既存工場に隣接して増設する場合は、既存工場の敷地・建築面積を含む面積をいいます。							

兵庫県　総合治水条例(土木監理課)　　1ha=10,000㎡以上の開発行為(第11条)　　土壌汚染対策防止法　　形質変更する面積3,000㎡以上(水大気課)　着手30日前までに