

たつの市学校等跡地施設利活用基本方針

令和7年3月
たつの市

目次

| | | |
|----------|-------------------------------------|----------|
| 1 | 基本方針策定の背景と目的 | 1 |
| 2 | 検討対象施設 | 3 |
| 3 | 利活用に向けた課題の整理 | 3 |
| | （1）施設の老朽度の把握 | 3 |
| | （2）土地の状況 | 3 |
| | （3）国庫補助金適正化法における財産処分の制限 | 4 |
| | （4）検討対象施設が有する機能確保の検討 | 4 |
| 4 | 利活用に向けた考え方 | 5 |
| | （1）公共施設等としての利活用に当たっての考え方..... | 5 |
| | （2）民間事業者による利活用に当たっての考え方 | 6 |
| | （3）暫定的利活用 | 7 |
| 5 | 検討の進め方 | 7 |
| | （1）公共施設としての利活用の検討 | 7 |
| | （2）自治会等地域の意向を踏まえた利活用の検討 | 7 |
| | （3）民間事業者からの意見聴取（サウンディング型市場調査） | 8 |
| | （4）個別施設ごとの基本計画・実施計画の作成..... | 8 |
| 様式1 | 公有財産利活用整理・検討シート | 9 |
| 参考資料1 | 公有財産利活用に係る事務フロー | 10 |
| 参考資料2 | 利活用整備に向けた国の支援制度 | 11 |
| 参考資料3 | 都市計画法の開発許可制度 | 14 |

1 基本方針策定の背景と目的

たつの市では、「たつの市立小・中学校の適正規模・適正配置基本方針（平成31年3月策定）」に基づく小規模小学校の統合を視野に入れた学校規模の適正化の検討や、「たつの市幼稚園・保育所再編計画（平成27年3月策定、令和2年6月改定）」に基づく幼稚園・保育所を再編した幼保連携型認定こども園の整備により、これまで小学校1校が閉校、幼稚園11園、保育所7園が閉園となりました。

さらに、令和10年4月開校予定の新宮地域小中一貫校の設置に伴い、新宮地域の小学校4校、中学校1校が閉校となる見込みとなっているほか、揖保川地域においても小規模校のあり方の検討結果により、今後更に閉校となる施設が発生することが予想されます。

【閉校、閉園となった施設】

| 区分 | 施設名 | 利活用の現状 |
|-----|---------|-------------------------|
| 小学校 | 室津小学校 | 体育館：自治会に貸付、校舎：地域イベント時貸付 |
| 幼稚園 | 西栗栖幼稚園 | 放課後児童クラブ |
| | 東栗栖幼稚園 | 空き施設（物品保管） |
| | 香島幼稚園 | 空き施設 |
| | 越部幼稚園 | 民間に貸付（放課後デイサービス） |
| | 揖西北幼稚園 | 空き施設（物品保管） |
| | 揖西南幼稚園 | 民間に建物譲渡（認定こども園）、土地貸付 |
| | 揖保幼稚園 | 民間に建物譲渡（認定こども園）、土地貸付 |
| | 神岡幼稚園 | 空き施設 |
| | 半田幼稚園 | 空き施設 |
| | 河内幼稚園 | 空き施設 |
| | 室津幼稚園 | 空き施設 |
| 保育所 | 仙正乳児保育園 | 建物除却、土地自治会に貸付（駐車場） |
| | 龍野保育所 | 建物除却、龍野こども園駐車場 |
| | 揖西東保育所 | 建物除却、揖西東こども園駐車場 |
| | 揖西西保育所 | 民間売却（昆虫養殖事業） |
| | 小宅保育所 | 空き施設（地域イベント時貸付） |
| | 誉田保育所 | 建物除却、土地自治会に貸付（公園） |
| | 苅屋保育所 | 空き施設 |

学校等施設は、教育施設としてだけでなく、地域の身近な施設としてコミュニティ活動やスポーツ活動、避難所など、地域の核として様々な場面で利用されてきたことから、地域住民の愛着が強く、跡地施設の利活用には強い関心が持たれています。

こうした学校等施設については、地域ニーズに沿った活用や民間活用を募り、すでに利活用がなされているものはありますが、都市計画法や建築基準法その他の関係法令との適合性の観点から、多くの施設において有益な活用案を見出せていない状況にあります。

さらに、学校統合に向けての地元協議の中においても、跡地施設の扱いについて不安の声が上がるなど、有効活用のための具体的な取組の推進が大きな課題となっています。

一方で、市有施設全体の老朽化や機能的に重複した公共建築物の対策・解消に向けて、平成29年3月に「たつの市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しています。

総合管理計画では、3つの基本方針（「1 施設の再編による施設保有量の縮減」、「2 計画保全による施設の長寿命化」、「3 保有形態の見直しによる効率的な管理運営」）を定め、人口規模にあった施設保有量の維持、市民ニーズに合った施設の有効な活用、健全で持続可能な施設運営を推進していくこととしています。

さらに、総合管理計画に基づき施設ごとの具体的な取組を示す個別施設計画に位置付けられる「たつの市公共建築物再編実施計画（平成28年3月策定、令和4年3月改定）（以下「公共建築物再編実施計画」という。）においては、「小学校の用途廃止施設は、地域コミュニティの核となる施設として利活用方策を検討する。」、「幼稚園及び保育園の用途廃止施設については、建物の利用を検討する。」と取組の方向性が示されています。

学校等施設は、地域の中でも特に規模の大きな敷地と施設を有していることから、その跡地施設を活用したまちづくりを進めていく必要があり、地域の活性化や人口減少対策などの市が抱える問題解決を図っていく上で重要な施設となります。

これらのことから、跡地施設の利活用に関する基本的な考えを整理し、利活用の方策を決定していくための検討手順を明らかにすることを目的として、本方針を定めるものとします。

なお、本方針は、検討のための総論を提示するものと位置づけ、個々の施設ごとの基本計画や実施計画を策定していくものとします。

2 検討対象施設

学校等の再編により跡地施設となるもののうち、すでに利活用が行われているもの及び利活用に向けた調整が行われているものを除く学校等施設に加え、新宮地域小中一貫校整備により統合廃止となる新宮地域の小学校4校を検討対象施設とします。

なお、今後の再編整備の進捗に合わせて、検討対象施設とする必要のあるものについては、適宜追加していくこととします。

| 区分 | 施設名 |
|-----|--|
| 小学校 | 西栗栖小学校、東栗栖小学校、香島小学校、越部小学校、室津小学校 |
| 幼稚園 | 西栗栖幼稚園、東栗栖幼稚園、香島幼稚園、揖西北幼稚園、神岡幼稚園、半田幼稚園、河内幼稚園、室津幼稚園 |
| 保育所 | 小宅保育所、苅屋保育所 |

3 利活用に向けた課題の整理

現在の利用状況や施設の老朽度、土地の状況などといった課題について、令和7年度に整理し、公有財産利活用整理・検討シート（様式1）にまとめ、個々の施設ごとの基本計画等の策定に当たります。

（1）施設の老朽度の把握

学校等施設の多くは、旧耐震基準に基づき建築されており、市町合併後に耐震補強工事が施されてきたものの、施設自体の老朽度は激しく、応急的な修繕で対応している状況であり、安全性の確保が課題となっています。

また、災害時には避難所となる体育館については、環境改善を図るための空調設備整備の検討が必要です。

しかしながら、これらの工事には多大な費用が必要であり、大きな財政負担を伴うことから、跡地施設を利活用するための整備については、地域にとって将来にわたり必要な施設となり得るかを見極めた上で、持続可能な形で利活用が図れるか適正かつ柔軟な取捨選択を心掛けなければなりません。

（2）土地の状況

跡地施設の利活用にあたり、土地の状況によっては利用が大きく制限されることが予想されることから、個別に調査し課題を抽出する必要があります。

① 法令による規制

検討対象施設の多くは、市街化調整区域に位置していることから、建築や開発行為に対して規制がなされています。

そのため、開発行為をしようとする者は、都市計画法に基づき、あらかじめ兵庫県知事の許可が必要となるほか、利活用の用途等がその他の関係法令に適合しているかを十分に精査する必要があります。（参考資料3）

② 土地形質等の把握

跡地について、登記記録上の地積の錯誤、筆界未定地等、図面・台帳と現況に乖離がないかの調査や用地測量・境界確定を行う必要があります。

また、法定外公共物（里道・水路）の用途廃止の必要性や、借地がある場合はその解消も併せて整理する必要があります。

（3）国庫補助金適正化法における財産処分の制限

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条の規定による財産処分を行う場合に必要な手続きの必要性を十分認識し、国庫納付金が発生しないか確認する必要があります。

（4）検討対象施設が有する機能確保の検討

① 防災機能の確保

検討対象施設のうち、小学校は一時避難場所や指定避難所に指定されているほか、備蓄物資の保管場所にもなっています。

地域の防災機能を確保する観点から、身近にある地域の集会所や民間施設などの代替施設となり得る施設の確保を検討する必要があります。

検討対象施設の校区内に代替施設がない場合は、学校等施設の一部を避難施設として維持することを検討し、また、学校等施設を売却又は有償貸付し民間施設として転用する場合も、地域防災への協力等一定の条件を付すことで、防災機能が損なわれないよう配慮するものとします。

② 地域活動の場の確保

学校等施設は、地域住民の代々の学びの場として地域との関わりが深く、コミュニティや地域活動を支える中心的な場であり、地域のシンボリックな存在となってきました。

学校等施設が担ってきた役割や機能の経緯を踏まえ、跡地施設の利活用に当たっては、地域活動が継続的に行える環境の確保に努める必要があります。

ます。

そのため、跡地施設に確保する機能を検討する過程において、これまで学校等施設を拠点に行われてきた地域活動が継続できるよう、活動主体となる地域住民や団体と十分協議し、近隣施設を含めた活動場所の調整を図るものとします。

4 利活用に向けた考え方

総合管理計画においては、基本方針に「施設の再編による施設保有量の縮減」、「保有形態の見直しによる効率的な管理運営」を掲げています。跡地施設周辺の市有施設との集約化により財政負担の軽減や持続可能な施設運営が見込まれる場合には、市有施設の統廃合や運営主体について検討するものとします。

さらに、第2次たつの市総合計画やたつの市都市計画マスタープラン、その他関連計画のまちづくりの方向性との整合性を勘案した上で、今後新たに生じる行政需要を考慮し、跡地施設の利活用が市の諸課題の解決に効果的と考えられる場合には、従来の規制を緩和したり排除することにより地域活性を促進する特区制度の活用も検討に入れ、地域住民や事業者から幅広い意見を募りつつ、地域に求められる将来を見通した利活用方策の検討を進めるものとします。

なお、敷地が隣接する小学校と幼稚園は、一体での利活用を検討することを原則とします。

(1) 公共施設等としての利活用にあたっての考え方

まず、地域の防災機能を維持していく施設としての在り方を検討します。

そのうえで、現在の利用状況により社会体育施設としての機能維持の必要性や、一定規模への集約により、社会教育施設としての効果がより発揮できると判断されるものについては、教育目的の公共施設として活用を図ります。

また、市民や行政内部からの提案により、地域活動を支える地域コミュニティの場として地域の活性化施策に要する施設としての活用が必要と判断されるものについても、公共施設等としての活用を図ります。

公共施設として長期的活用を行うものについては、以下の3つの視点からの基準を満たすことが望ましいものとします。

① 施設設置の必要性

(ア) 防災機能を有する施設

- ・一時避難場所や指定避難所、備蓄物資の保管場所などの防災機能を

有し、地域防災の拠点となり得るものであること。

(イ) 社会体育又は社会教育に寄与する施設

- ・現在の利用状況、代替施設の有無から地域の社会体育の振興に不可欠であると認められること。
- ・社会教育施設については、市内、校区内の同種の施設の集約や独自性のある施設となり得るものであること。

(ウ) その他の施設

- ・地域経済への寄与、コミュニティ活性化など、地域活力の維持・向上を目的とする施設にあっては、その効力が地域全体に及ぶものと認められること。

② 公共建築物再編実施計画との整合性

公共施設の配置の適正化・適量化及び管理運営の最適化を目指す総合管理計画における基本方針「施設の再編による施設保有量の縮減、保有形態の見直しによる効率的な管理運営」と相反しない利活用計画であること。

③ 経費の妥当性

利活用に向けた投資的経費及び維持管理経費と利活用による便益とを比較し、一定の効果が生じるものであること。

(2) 民間事業者による利活用に当たっての考え方

公共施設、公共的・公益的施設としての活用方策がないと判断される場合は、民間事業者等への売却又は貸付けを選択します。この場合、周辺環境への配慮や地域活動への貢献など、地域と調和し地域の発展につながるよう民間事業者等に求めていくこととします。

① 事業の選定基準

市域全体の課題解決や市の重要施策の実現に寄与し、都市計画法等の関係法令に適合する事業内容であり、かつ事業者の健全性、事業内容の安定性・継続性が確保され、市や地域へ与える影響などを考慮するものとし、ます。

特に、市街化調整区域内の既存建築物の用途変更となる場合は、兵庫県開発許可制度の運用に設けられている地域創生戦略に係る基準等の要件に該当する利活用計画となる許可申請手続きが必要となります。

② 選定手続き

個々の学校等施設ごとに、事業提案型の一般公募により事業計画書の提出を受けて、売却又は有償貸付けを行うものとします。

③ 地域住民への開放

前述の既存建築物の用途変更における地域創生戦略に係る基準において、開発許可申請者は、「周辺地域における環境の保全に関する協定」を市長と締結する要件が定められています。

当該協定において、地域コミュニティへの配慮として、災害時の避難所、地域行事及びスポーツ活動等に、地域住民が体育館やグラウンド等を利用できるように考慮するものとします。

(3) 暫定的利活用

上記による利活用が図られない場合、将来の新たな行政需要が生じた場合の施設用地として市において引き続き保有することとしますが、施設の状況を理解した上で利用を希望する団体等に対しては、暫定的に利用を許可するなど弾力的に運用します。

なお、今後概ね10年間、新たな利活用の方針が見出せない場合は、維持管理の適正化の観点から施設を解体し、資産保有面積の縮減を図るものとします。

5 検討の進め方

(1) 公共施設としての利活用の検討

第1段階では、公共目的での利活用を検討します。

庁内関係部局から跡地施設の利活用方策に係る提案や意見について需要調査を行い、地域において確保すべき機能（防災機能、地域活動の場）を勘案の上、周辺施設の集約化による再整備やPFIをはじめとする民間の資金と経営能力等を活用する運営手法などを検討します。

(2) 自治会等地域の意向を踏まえた利活用の検討

第2段階では、自治会等から地域が求める利活用方法や自主運営の意向を聞き取り、地域での利活用を優先して検討します。

地域のニーズがない場合、地域の意向に沿うよう民間事業者による利活用を検討します。

(3) 民間事業者からの意見聴取（サウンディング型市場調査）

第3段階では、政策課題への対応や地域の賑わい創出に向け、新たな利活用コンセプトや具体的な方策を検討します。

庁内関係部局からの提案を踏まえた上で、サウンディング型市場調査を実施し、地域団体や民間事業者からニーズやアイデアを聞き取り、施設の市場性の把握や、民間事業者のノウハウを生かした実現可能性の高い利活用案などを求め、幅広い利活用の可能性を探求します。

なお、利活用の方針が決定するまでの間、暫定使用を希望する民間事業者等を募集し、一定期間、社会実験として実際の使用を可能とする「トライアル・サウンディング」制度を活用し、市は公共施設の市場性を把握し、民間事業者等はニーズや収益性、利便性の検証を経て事業性を確認することで、利活用の方向性を検討します。

(4) 個別施設ごとの基本計画・実施計画の作成

たつの市公有財産利活用事務処理要領による事務フロー（参考資料1）に基づき、個別施設ごとの具体の対応方針となる個別施設計画を作成し、公有財産利活用検討委員会において利活用の方針を決定することとします。

なお、新たな有効活用が図られない場合や、施設の老朽化が進み利活用が困難と判断される場合は、施設を解体した上で、民間売却を含め跡地施設の利活用を再度検討します。

具体方針

① 公共施設として利活用

- (ア) 施設全体を新たな行政財産用途に利活用
- (イ) 体育館を避難所に、校舎等を新たな行政財産用途に利活用
- (ウ) 周辺施設を集約して新たな行政財産用途に利活用

② 民間事業者等による利活用

- (ア) 賃貸による民間活用
- (イ) 売却による民間譲渡
- (ウ) トライアル・サウンディング制度等による暫定的利活用

③ 施設解体による資産の保有

- (ア) 将来の公共施設用地又は民間活用用地として保全
- (イ) 新たな利活用が決定するまでの間の暫定的利活用用地

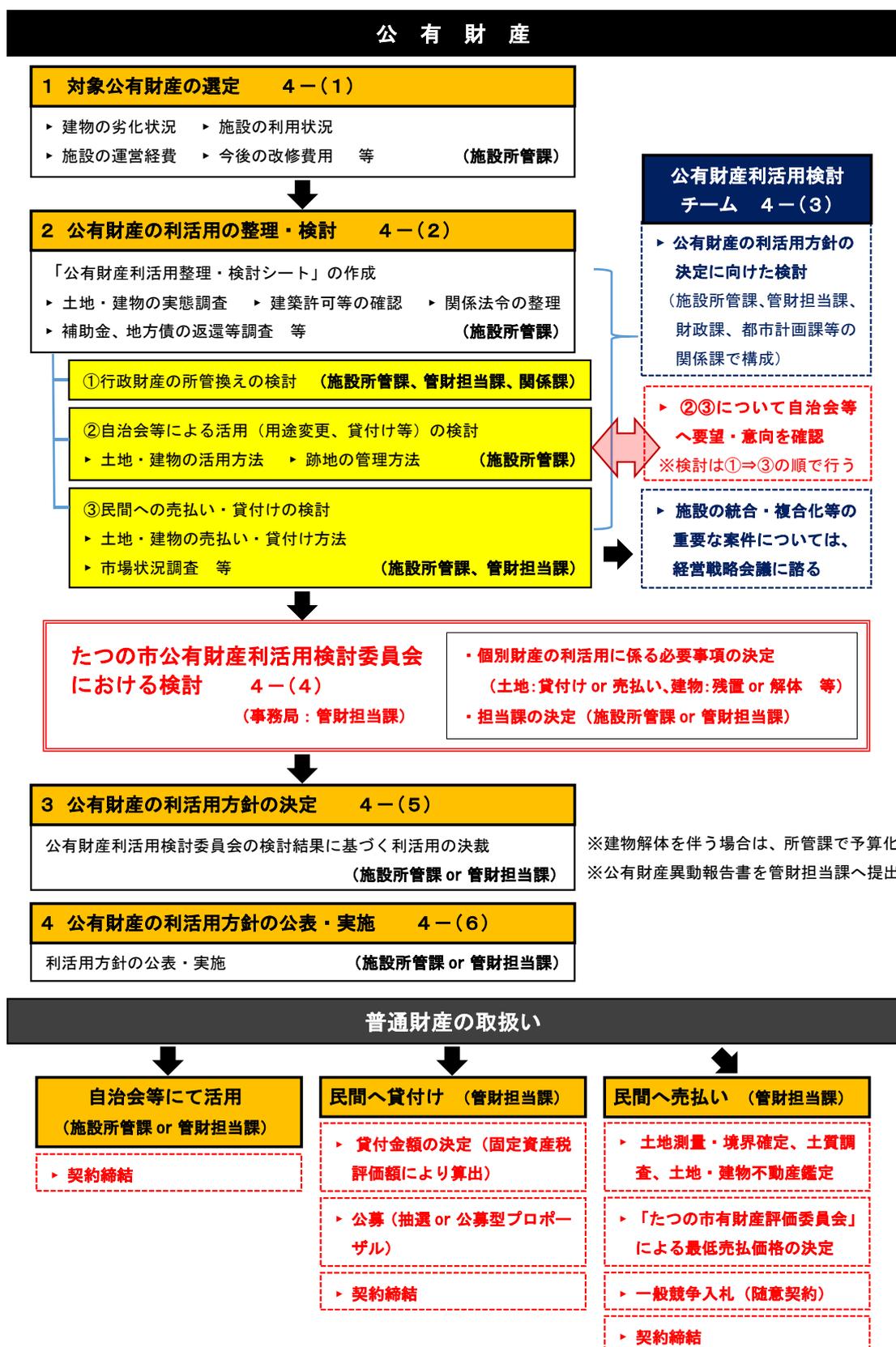
公有財産利活用整理・検討シート

様式1 公有財産利活用整理・検討シート

| | | 問い合わせ先 | | | | | | | |
|------|-------------|-------------------|--------------------------|--|--|------|----------|----|--|
| 用途地域 | 土地面積 (㎡) | 構造 竣工年 施設区分 | 建築面積(㎡) 延床面積(㎡) 階数 | | | 募集内容 | 貸与・譲渡条件等 | 備考 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| | | |
|----------|---------|---|
| 校舎等の外観写真 | 校舎等の平面図 | 校舎等の配置図または 現地周辺の案内図など 現地環境等が視覚的にわかるもの |
|----------|---------|---|

参考資料1 公有財産利活用に係る事務フロー



参考資料2 利活用整備に向けた国の支援制度

1. 過疎地域持続的発展支援交付金（過疎地域遊休施設再整備事業）

過疎市町村が過疎地域にある遊休施設を再活用して地域間交流及び地域振興、地域課題解決を図るための施設整備に対して補助。

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 対象事業 | 農林漁業等体験施設、生産加工施設、地域 芸能・文化体験施設等 |
| 交付対象経費の限度額 | 60,000 千円 |
| 補助率 | 1 / 3 以内 |

2. その他廃校活用に当たって利用可能な主な国庫補助制度

| 対象となる転用施設等 | 事業名 | 所管官庁 |
|--|---|-----------------|
| 地域スポーツ施設 | スポーツ振興くじ助成 (地域スポーツ施設整備助成) | スポーツ庁 |
| 埋蔵文化財の公開及び整理・収蔵等を行うための設備整備事業 | 地域の特色ある埋蔵文化財活用事業 (国宝重要文化財等保存・活用事業費補助金) | 文化庁 |
| 児童福祉施設等（保育所を除く） | 次世代育成支援対策施設整備交付金 | こども家庭庁 |
| 保育所等 | 子育て支援対策臨時特例交付金(安心こども基金) | こども家庭庁 |
| | 就学前教育・保育施設整備交付金 | こども家庭庁 |
| | 保育対策総合支援事業費補助金 | こども家庭庁 |
| 放課後児童クラブ | 放課後子ども環境整備事業 | こども家庭庁 |
| 障害者施設等 | 社会福祉施設等施設整備費補助金 | 厚生労働省 |
| 私立認定こども園 | 就学前教育・保育施設整備交付金 | こども家庭庁 |
| | 子育て支援対策臨時特例交付金(安心こども基金) | 文部科学省 こども家庭庁 |
| 地域間交流・地域振興を図るための生産加工施設、農林漁業等体験施設、地域芸能・文化体験施設等（過疎市町村が実施する過疎地域の廃校舎の遊休施設を改修する費用が対象） | (再掲) 過疎地域持続的発展支援交付金(過疎地域遊休施設再整備事業) | 総務省 |
| 農業者等を含む地域住民の就業の場の確保、農山漁村における所得の向上や費用の増大に結びつける取組に必要な施設 | 農山漁村振興交付金 農山漁村発イノベーション対策のうち農山漁村発イノベーション整備事業 (農泊推進型) (定住促進・交流対策型) | 農林水産省 |
| 交流施設等の公共施設 | 森林・林業・木材産業グリーン成長総合対策のうち林業・木材産業循環成長対策（木造公共建築物等の整備） | 林野庁 |
| 立地適正化計画に位置付けられた誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）等 | 都市構造再編集中支援事業 | 国土交通省 |

| | | |
|--|-----------------------------|-------|
| まちづくりに必要な地域交流センターや観光交流センター等の施設 | 社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業) | 国土交通省 |
| 空家等対策計画に定められた地区において、居住環境の整備改善に必要となる宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等 | 社会資本整備総合交付金 (空き家再生等推進事業) | 国土交通省 |
| 「地方版創生総合戦略」に位置づけられ、地域再生法に基づく地域再生計画に認定された地方公共団体の自主的・主体的で、先導的な取組 | 新しい地域経済・生活環境創生交付金 | 内閣府 |

3. 主な地方債

◎一般補助施設整備等事業債（補助裏）

| 対象事業 | 充当率 | 交付税措置率 |
|------------------|-----|--------|
| まち・ひと・しごと創生交付金事業 | 90% | 30% |

◎公共施設等適正管理推進事業債

| 対象事業 | 充当率 | 交付税措置率 |
|---|-----|---|
| 1 集約化・複合化事業 | 90% | 50% |
| 1-2 1に伴う施設の除去事業 ※集約化・複合化した施設の供用開始（機能統合等の場合は共用廃止）から5年以内に除去する施設を対象 ※経過措置として過去に集約化・統合化等した施設は5年経過後も対象 | 90% | 50% ※対象事業費から除去施設に係る土地価格相当分を控除した額を対象 |
| 2 長寿命化事業 | 90% | 財政力指数に応じ 0.8以上 30% 0.4以上0.8未満 0.7-0.5×財政力指数 0.4未満 50% |
| 3 転用事業 | | |
| 4 立地適正化事業 | | |
| 5 ユニバーサルデザイン化事業 | | |
| 6 除却事業 | 90% | なし |

◎過疎対策事業債

| 対象事業 | 充当率 | 交付税措置率 |
|-----------------------------------|------|--------|
| 過疎地域持続的発展計画に基づき行う事業（過疎債ハード事業1~34） | 100% | 70% |

【過疎債ハード事業】

1. 交通の確保又は産業の振興を図るために必要な市町村道、農道、林道及び漁港関連道
2. 漁港及び港湾
3. 地場産業の振興に資する施設
4. 中小企業の育成又は企業の導入若しくは起業の促進のために市町村が個人又は法人その他の団体に使用させるための工場及び事務所
5. 観光又はレクリエーションに関する施設

6. 住民の交通手段の確保又は地域間交流の促進のための鉄道施設及び鉄道車両並びに軌道施設及び軌道車両のうち総務省令で定める事業者の事業の用に供するもの
7. 電気通信に関する施設
8. 下水処理のための施設
9. 一般廃棄物処理のための施設
10. 火葬場
11. 公民館その他の集会施設
12. 消防施設
13. 高齢者の保健又は福祉の向上又は増進を図るための施設
14. 保育所及び児童館
15. 認定こども園
16. 障害者又は障害児の福祉の増進を図るための施設
17. 診療施設
18. 公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校並びに市町村立の幼稚園、高等学校、中等教育学校及び特別支援学校
19. 市町村立の専修学校及び各種学校
20. 図書館
21. 地域文化の振興等を図るための施設
22. 集落の整備のための政令で定める用地及び住宅
23. 太陽光、バイオマスを熱源とする熱その他の自然エネルギーを利用するための施設
24. 集落と集落又は公共施設とを結ぶ市町村が管理する都道府県道
25. 産業の振興に資する施設と集落又は公共施設とを結ぶ市町村が管理する都道府県道
26. 林業用として継続的な使用に供される作業路
27. 農業、林業又は漁業の経営の近代化のための施設
28. 商店街振興のために必要な共同利用施設
29. 住民の交通の便に供するための自動車及び渡船施設
30. 除雪機械
31. 簡易水道施設及び一定の要件を満たす簡易水道施設であった水道施設
32. 市町村保健センター及びこども家庭センター
33. 公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校又は市町村立の中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校の学校給食の実施に必要な施設及び設備
34. 公立の小学校、中学校若しくは義務教育学校又は市町村立の高等学校、中等教育学校若しくは特別支援学校の教員又は職員のための住宅

参考資料3 都市計画法の開発許可制度

開発行為をしようとする者は、都市計画法に基づき、あらかじめ兵庫県知事の許可を受けなければなりません。

開発行為の定義

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います。

| | |
|---------|---|
| 建築物とは | 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの等 |
| 建築とは | 建築物の新築、改築、増築又は移転 |
| 特定工作物とは | <p>第1種特定工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 <p>第2種特定工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> ゴルフコース及び野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動レジャー施設で1ヘクタール以上のもの 墓園（1ヘクタール以上のもの） |

適用範囲

| 区域の名称 | | 許可が不要なもの (法第29条) | 開発許可の 基準 |
|-----------------------|-----------|---|--|
| 線引き 都市 計画 区域 | 市街化 区域 | <ol style="list-style-type: none"> 開発面積が1,000平方メートル未満 (3大都市圏及び県条例で定める地域では500平方メートル未満) 鉄道施設等公益上必要な施設 都市計画事業 | <ol style="list-style-type: none"> 技術基準 (法第33条) |

| | | | |
|------------|---------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 4. 土地区画整理事業 5. 市街地再開発事業 6. 住宅街区整備事業 7. 防災街区整備事業 8. 公有水面埋立事業 9. 非常災害の応急措置 10. 通常の管理行為・軽易な行為 | |
| | 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 2. 市街化区域の欄の 2～10 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 技術基準（法第 33 条） 2. 立地基準（法第 34 条） |
| 非線引き都市計画区域 | | <ul style="list-style-type: none"> 1. 開発面積が 3,000 平方メートル未満 2. 市街化区域の欄の 2～10 3. 市街化調整区域の欄の 1 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 技術基準（法第 33 条） |
| 都市計画区域外の区域 | | <ul style="list-style-type: none"> 1. 開発面積が 1 ヘクタール未満 2. 市街化区域の欄の 2～3, 8～10 3. 市街化調整区域の欄の 1 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 技術基準（法第 33 条） |

「兵庫県ホームページの『都市計画法の開発許可制度について』より抜粋」