手続きと税金

開発許可の手続き

対象面積

0

0

- 1000㎡以上から3000㎡以
- 上へ変更されます。

農地転用の手続き

旧市街化調整区域

変更ありません。

旧市街化区域

届出制から許可制へ変更。 ※原則許可されます。

農地法、農振法の規制があるため 農地転用がしやすくなるわけでは ありません。

税金

0

0

0

旧市街化調整区域

建築規制が緩和されることによる、

固定資産税の変更はありません。 ※周辺の土地利用が進むなど土地需

- 要に変化が生じた場合、固定資産税 が変更される可能性があります。
- 旧市街化区域

固定資産税は変更ありません。

ただし、旧市街化区域内の農地は 減額されます。

住民説明会

区域区分 (線引き) の廃止についての 住民説明会を開催します。

	地区	日時	場所
	北条地区	12月17日(火) 19時~	健康福祉会館 2階研修室
	加西地区	12月19日(木) 19時~	南部公民館 2 階農事研修室
	市内全地区	12月22日(日) 14時~	健康福祉会館 大ホール
	善防地区	12月23日(月) 19時~	善防公民館 2階研修室大
	泉地区	12月25日(水) 19時~	北部公民館 2階視聴覚室
L			

課題解決をめざして 変わっていきます

人口減少、地域活力の低下に対応するため 厳しい規制から緩やかな規制へ

暮らしの変化に機動的に対応するため 県主体から市主体の土地利用コントロールへ

加西市の都市計画区域 どう変わる?

線引き都市計画区域

市街化区域

用途地域

北条市街地・産業団地など

市街化調整区域

原則建築:不可能

建築できる用途を一部に限定

__ 市街化調整区域

邓市計画区域外

都市計画区域

現在

都市計画区域外

都市計画区域

非線引き都市計画区域

用途地域

北条市街地・産業団地など

日市街化区域に該当

建築:可能

建築規制に大きな変更はありません。

特定用途制限地域

建築できない用途を一部規定

■ 用途地域 特定用途制限地域

ここが

旧市街化調整区域に該当

建築規制が緩和されます。

- 1誰でも住宅建築が可能になります。
- ②住宅兼カフェなど兼用住宅の建築が 可能になります。
- ③空き家が活用しやすくなります。

※都市計画区域外(西在田地区の全部および日吉地区と在田地区 の一部):建築規制に変更はありません。

区域区分廃止は、正式決定されたものではありません。 廃止を見越しての土地の売買には十分ご注意下さい。

空き家活用、移住定住促進、地域の事業所の拡 張・移転、企業誘致などに機動的に対応し、地域 主体のまちづくりに取り組んでいきます。

Ū١ 土地利用制度を解説

令和8年4月

スタート

予定

新

ります。どのように変わるか概要を解説します。 市街化調整区域が廃止されると、新し い土地利用制度が始ま

区域区分制度の

市街化調整区域の現状と課

調整区域とに区分するもので、「線 市計画区域を市街化区域と市街化 な市街地の形成を図る目的で、 共投資を効率的に行いつつ、 水道などの基盤整備についての公 区域区分とは、 道路・ 公園・下 良質 都

域との区分(区域区分)を定め、 播および西播の都市計画区域にお にかけて神戸、 兵庫県では、 開発および保全を行ってき 市街化区域と市街化調整区 阪神間、 昭和45年から46年 東播、 ф

厳しい建築規制 市人口の約6割が市

1軒の割合 2手の割合

空き家の増加

ています。 多くの地域でまちづく 街化調整区域に居住し の課題解決を困難に 厳しい建築規制が

地利用の在り方を考えてきまし

規制緩和手法を活用

しながら

地域の皆さまと市役所が

しかった課題に対して、

これまで

の厳しい建築規制により実現が難

加西市では、

市街化調整区域

止の方針決定に至りました

とが認められ

今回の区域区分廃

つ一つ取り組みを進めてきたこ

今の人口減少期に適切 の拡大を防止するため に決定されたもので、 に伴う無秩序な市街地 昭和46年に人口増加 人口の減少

な都市計画とは言えま

利活用が思うように進 なども簡単ではなく、 家の増改築や用途変更 ない状況にあ 建築規制により空き りま

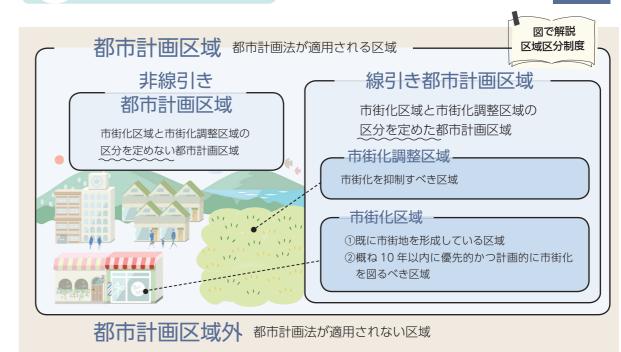
都市計画別の状況 都市計画区域外 7.7%

加西市の

ともいい

人口 市街化区域 29.2% (3,306人) (12,458人) 市街化調整区域 63.1% (26,936人)

【出典】令和2年度国勢調査より 面積 市街化区域 3.9% 都市計画区域外 21.5% (3,223ha) (583ha) 市街化調整区域 74.6% 令和6年12月現在の都市計画状況



広報 kasai 2024.12 月 2024.12 月 広報 kasai

市街化調整区域の廃止

|地利用がも 便利

問合先 <u>令和8年4月の廃止</u>に向け手続きを進めていきます 都市計画課☎④8753

廃止の事例は、全国でも20例程度しかなく、県内では初めてです。 加西市において区域区分を廃止する方針を決定しまし

今後