

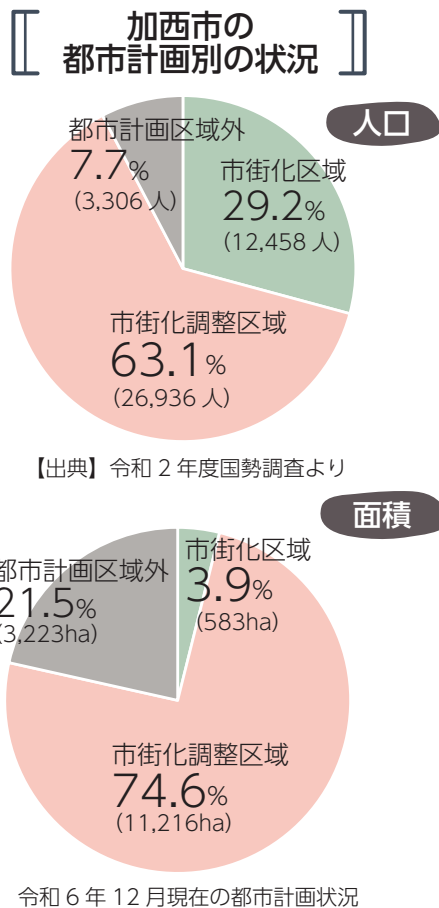
区域区分制度の
これまで

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

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

加西市では、市街化調整区域の厳しい建築規制により実現が難しかった課題に対して、これまで地域の皆さまと市役所が一緒に土地利用の在り方を考えてきた。規制緩和手法を活用しながら一つ一つ取り組みを進めてきたことが認められ、今回の区域区分廃止の方針決定に至りました。

市街化調整区域の現状と課題

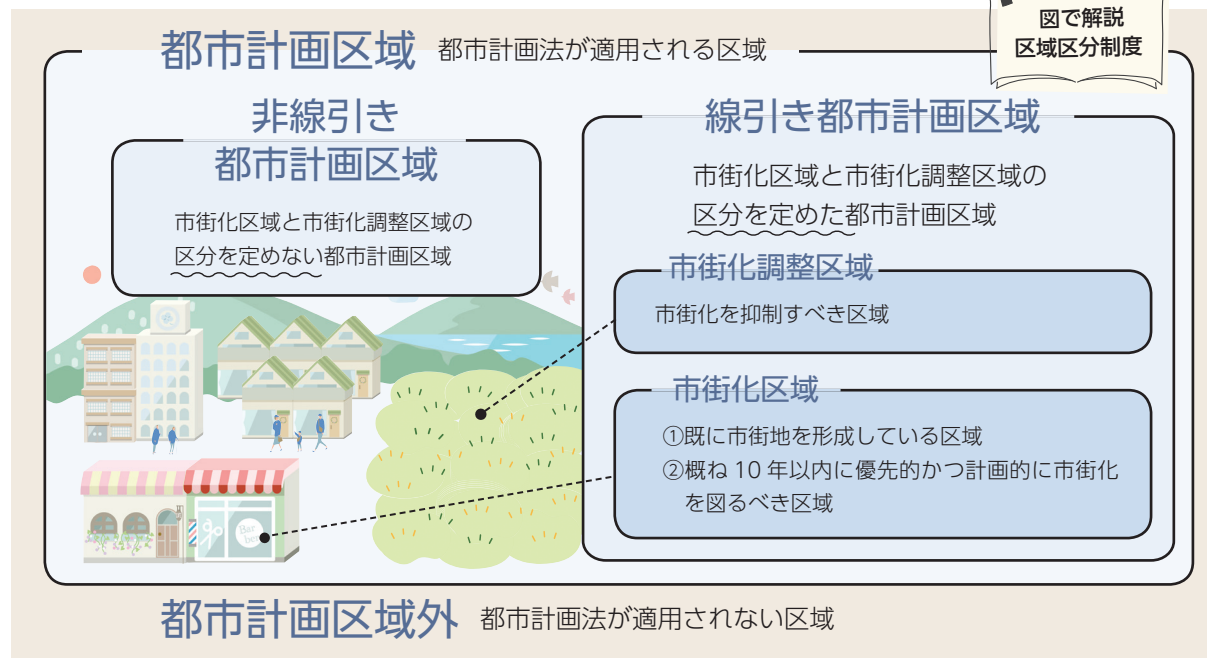


調整区域の割合が県内で一番大きい
厳しい建築規制
市人口の約6割が市街化調整区域に居住しています。
厳しい建築規制が、多くの地域でまちづくりの課題解決を困難にしています。

30年前から調整区域の人口減少率28%
人口の減少
昭和46年に人口増加に伴う無秩序な市街地の拡大を防止するために決定されたもので、今の人口減少期に適切な都市計画とは言えません。

空き家の数は10軒に1軒の割合
空き家の増加
建築規制により空き家の増改築や用途変更なども簡単ではなく、利活用が思うように進まない状況にあります。

図で解説
区域区分制度



新しい土地利用制度を解説

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ります。どのように変わるか概要を解説します。

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

令和8年4月
スタート
予定

加西市の都市計画区域
どう変わる？



ここが
変わる！

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。

注意 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ください。

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。

どうなる？

手続きと税金

開発許可の手続き

対象面積
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。

注意

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

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