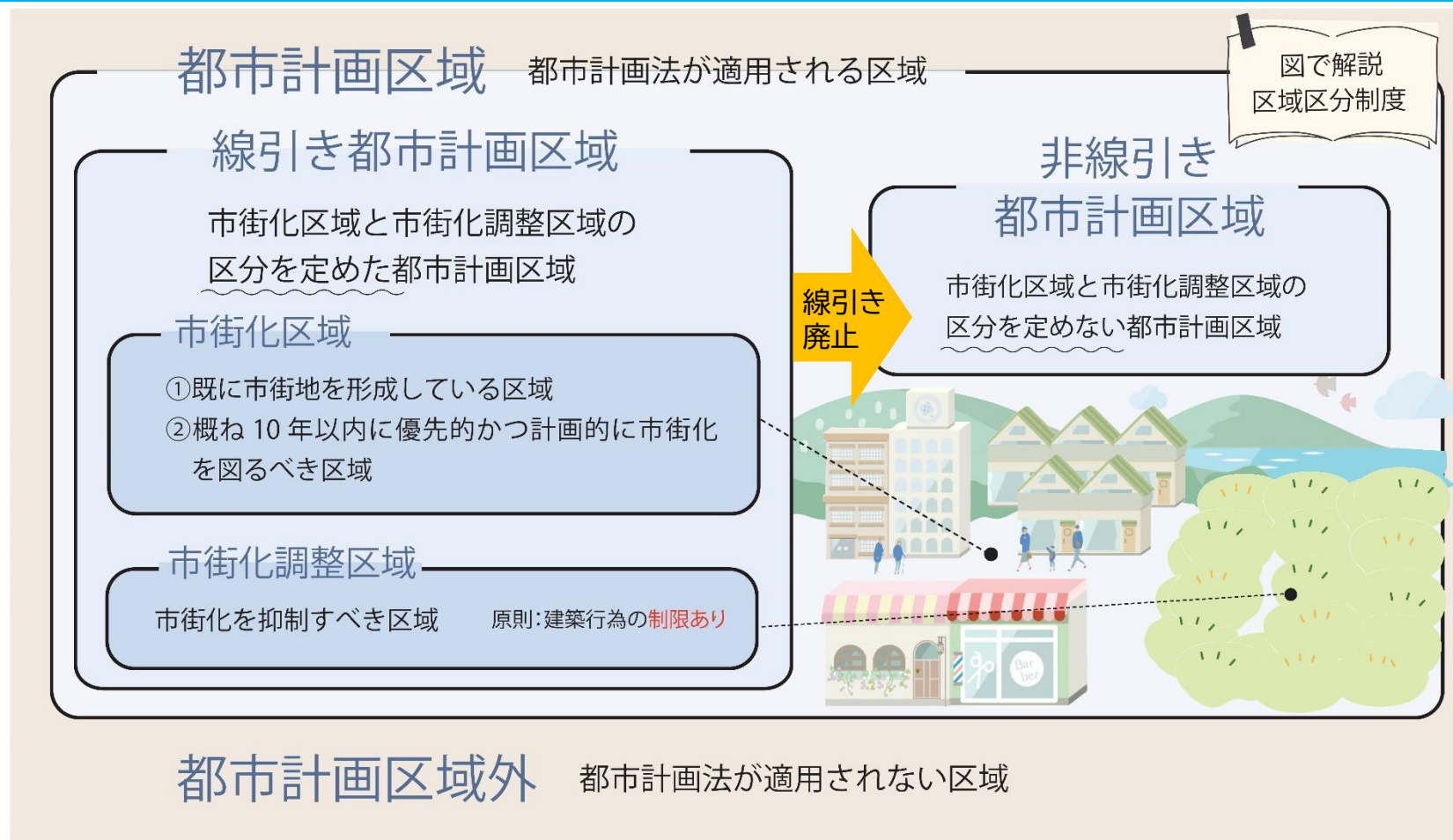
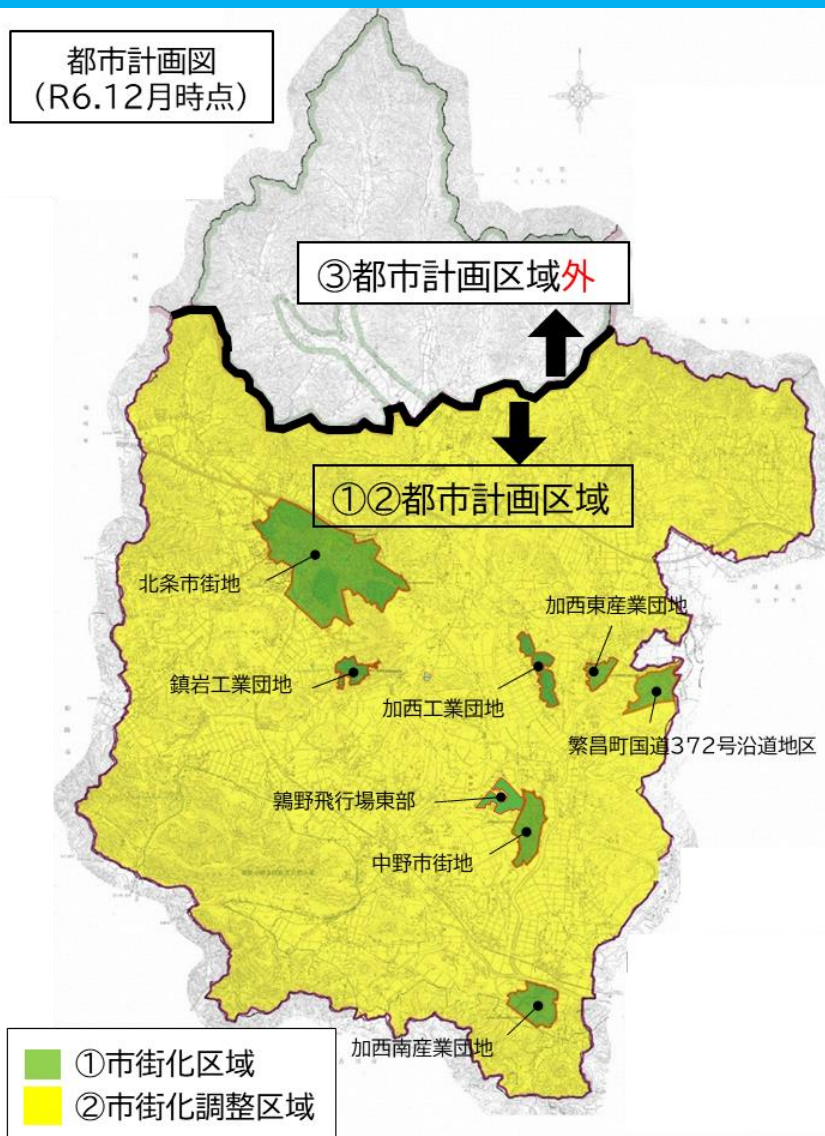


都市計画の区域区分(線引き)廃止について



加西市の都市計画の状況(R6.12月時点)

都市計画図
(R6.12月時点)



①市街化区域(左図の緑色)

- 北条市街地、中野市街地、
鎮岩工業団地、加西南産業団地、
加西工業団地、加西東産業団地、
繁昌町国道372号沿道地区、
鵜野飛行場跡地東部地区

②市街化調整区域(// 黄色)

- 市街化区域、都市計画区域外ではない地域

③都市計画区域外(// 白色)

- 河内町、上若井町、下若井町、
大内町、下道山町、上道山町、
下万願寺町、上万願寺町、
佐谷町、広原町、
下芥田町、上芥田町

※ 都市計画域外は、都市計画法が適用されない区域であり、線引き廃止の対象ではありません。

※ 都市計画法の有無に関わらず、
農地法など他法令の規制があります。

- 1 県による線引き廃止の方針決定
- 2 線引き廃止の経緯・背景
- 3 新しい土地利用制度
- 4 よくあるご質問

1 県による線引き廃止の方針決定

市街化調整区域における土地利用の規制緩和

加西市域の区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）を廃止する方針の決定

人々の働き方・暮らし方の変化や土地利用ニーズに機動的に対応するため、加西市域の区域区分を廃止する方針を決定しました。今後、令和8年3月の廃止に向け、手続を進めていきます。

1 これまでの経緯と今後のスケジュール

令和4年度

3月 「区域区分見直しの考え方」を策定

東播及び中播都市計画区域の内陸部並びに西播都市計画区域においては、区域区分の設定を原則とするが、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行う場合は設定しないことも可とする。

令和5年度

5月 加西市から区域区分の廃止意向を受け、調査検討を開始

令和6年度

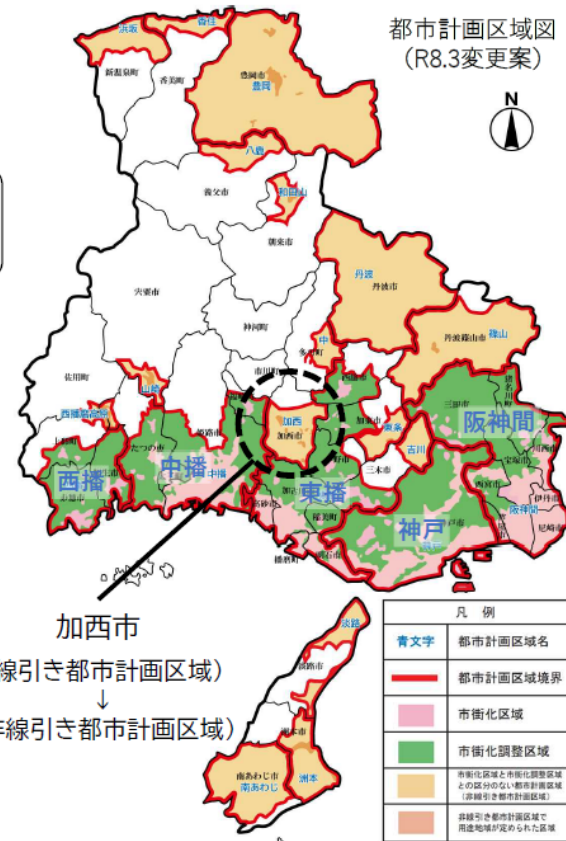
9月 区域区分を廃止する方針の決定
(8/30都市計画審議会)

10月～ 関係機関協議

令和7年度

4月～ 説明会、公聴会等

3月 区域区分の廃止

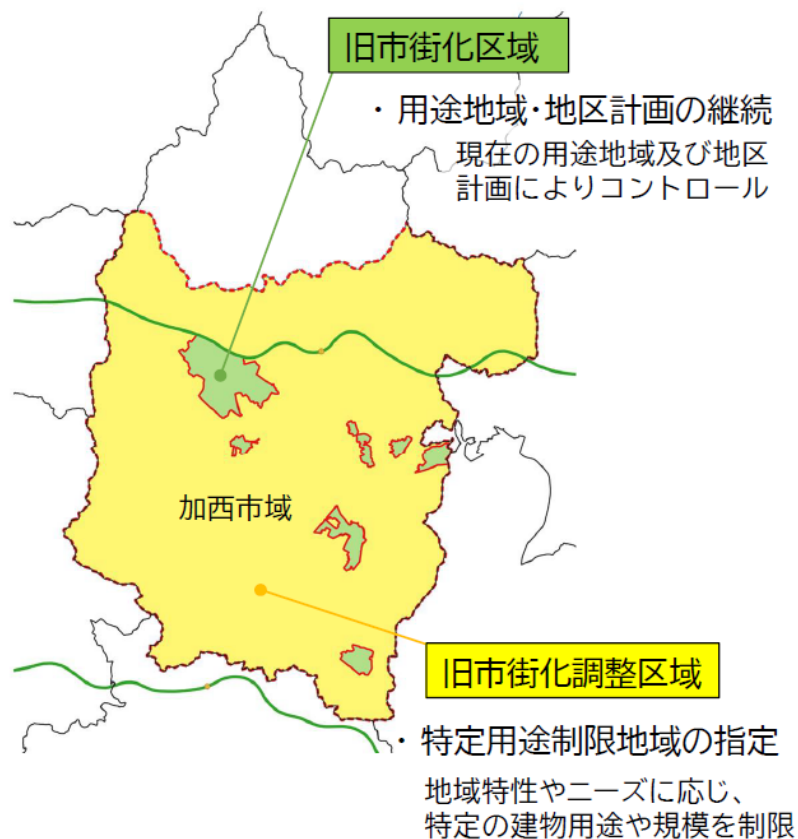


➡区域区分の決定権限は兵庫県にあり、概ね5年毎に県内一斉に見直されています。
R8.3末の廃止に向けて手続きが進められます。(加西市のみ、県内初)。

2 区域区分廃止後の新たな土地利用コントロール

区域区分廃止後は、市主体の土地利用コントロールによりまちづくりを進めます。

新たな土地利用コントロール(区域区分廃止後)



(現在の市街化調整区域)

- 原則、建築行為の制限あり
- 特別指定区域制度等により必要な建物を許可

(区域区分の廃止後)

- 原則、建築行為の**制限なし**
- 市が地域にそぐわない**用途等を規制**
 - ・ 特定用途制限地域の指定等
- 農地・山林は**保全**
 - ・ 農振法・森林法による規制が継続

市の定める用途等に合えば、

住宅の建築、移住者向け住宅やカフェなどへの
空き家の転用が、**許可不要**に

➡県が区域区分を廃止。市が区域区分に代わる新たな土地利用のルール(特定用途制限地域)を定め、主体的にまちづくりを進めていきます。※都市計画域外のようにルール無しではない。

加西市域の区域区分の廃止方針についての県の考え方（要約）

1 背景・経緯

- ・東播都市計画区域(加西市含む)は、S46年に区域区分を定め、整備、開発及び保全をしてきた。
- ・土地利用の課題には、地区計画、特定指定区域制度など市街化調整区域の規制緩和手法を活用。
- ・しかし、市街化調整区域の面積・人口比率が高い市町では、厳しい規制が地域衰退の要因となり、産業立地や空き家等を活用した土地利用ニーズへの機動的な対応が困難になっている。

2 加西市域の区域区分廃止の必要性

- ・市域面積の約95%を占める市街化調整区域に、人口の約65%が居住するという際立った特性がある。
- ・地域産業を支える工場など事業所が多く集落で立地する他市町にない土地利用の特性がある。
- ・事業所の維持・拡大、移住者の定住促進には、市街化調整区域の活力向上が必要。
- ・加西市は、既存の規制緩和手法を活用し、柔軟かつきめ細かな土地利用を進めてきたが、土地利用への機動的な対応ができないことが課題であり、土地利用の規制手法の抜本的見直しが必要。
- ・抜本的対策として、区域区分を廃止し、新たな土地利用コントロールへ移行することで、市が目指すまちづくりの実現につなげる。

3 区域区分の廃止による影響への対応

- ・少子高齢化の進行により、人口流入等による市街地拡大の可能性は低い。IC周辺や市街化区域縁辺部で開発需要の増加を想定。既成市街地の空洞化や周辺の農業環境等への影響を懸念。
- ・市がきめ細かなゾーニングや用途規制・誘導を行うことで、これらの懸念に対応。
- ・土地利用コントロールにより無秩序な市街地拡大、既成市街地への影響にも対応できる。

4 区域区分の廃止方針

- ・(非線引き)都市計画区域の指定や区域区分に代わる土地利用コントロール手法に妥当性がある。
- ・加西市の目指すまちづくりに必要な都市構造の実現に寄与する。
- ・令和7年度末を目途に、兵庫県は、加西市域において区域区分を廃止する。

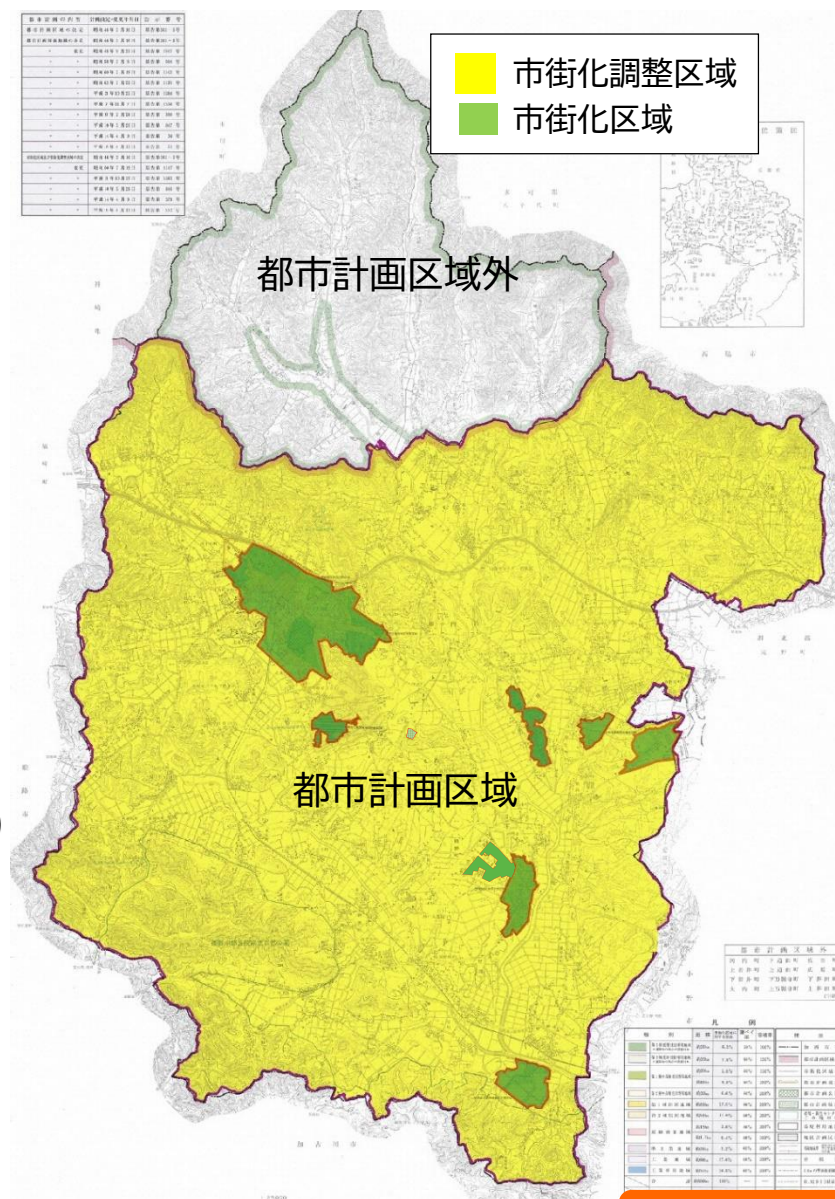
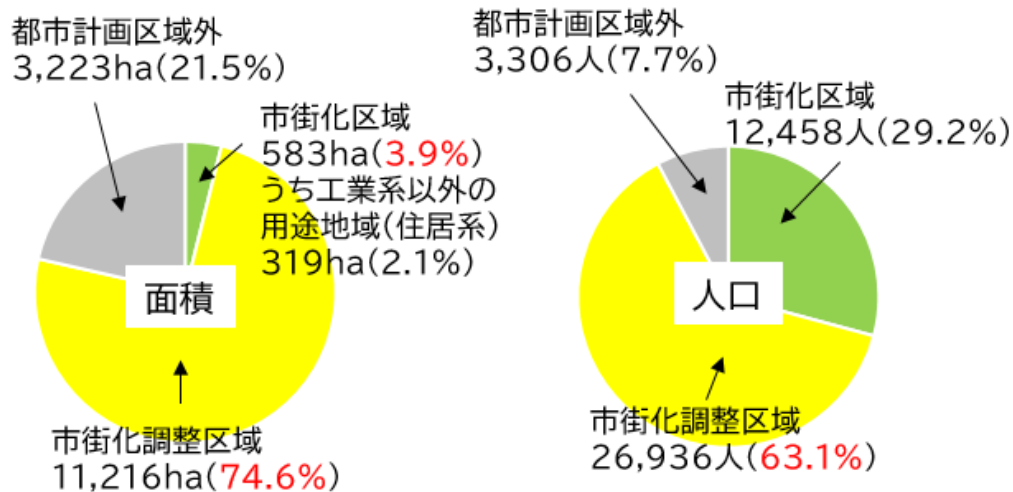
2 線引き廃止の経緯・背景

加西市は市街化調整区域の割合が大きい

- 市域の約75%を占める市街化調整区域に、人口の約65%が居住しています。
- 都市計画区域に占める市街化調整区域の割合は約95%です。市街化区域は約5%しかありません。

➡兵庫県内の市町の中で最も市街化調整区域の面積の割合が大きい。人口割合など総合的に見ると、国内ワースト上位に入っています。

➡市街化調整区域の建築の規制が多くの集落で活力の低下の一因となっていると言えます。



「市街化調整区域」の規制は？

市街化調整区域には次のような厳しい建築規制があります。

① 建築に許可手続きが必要。

- 原則、建築行為を制限。
- 農業施設、公益施設、日常生活に不可欠な施設、市街化を促進しないとされる施設等しか建築が許可されない。

② 誰でも住宅を建築できない。

- 農家、地縁者(地元出身者)等しか許可されない。
 - ➡移住者が建築できない。
 - ➡土地を持たない市内出身者が市外に転出してしまう。
 - ➡建物を使うことも許可に含まれるので、空き家の利活用が進まない。

③ 兼用住宅が建築できない。

- 一つの建築物に複数の用途(種類)を兼ねる建築物は認められない。
 - ➡例えば、2階建ての自宅の一階をカフェ、事務所、ネイルサロン等として利用したい、ができない。



④ 事業所の建築は厳しく制限。

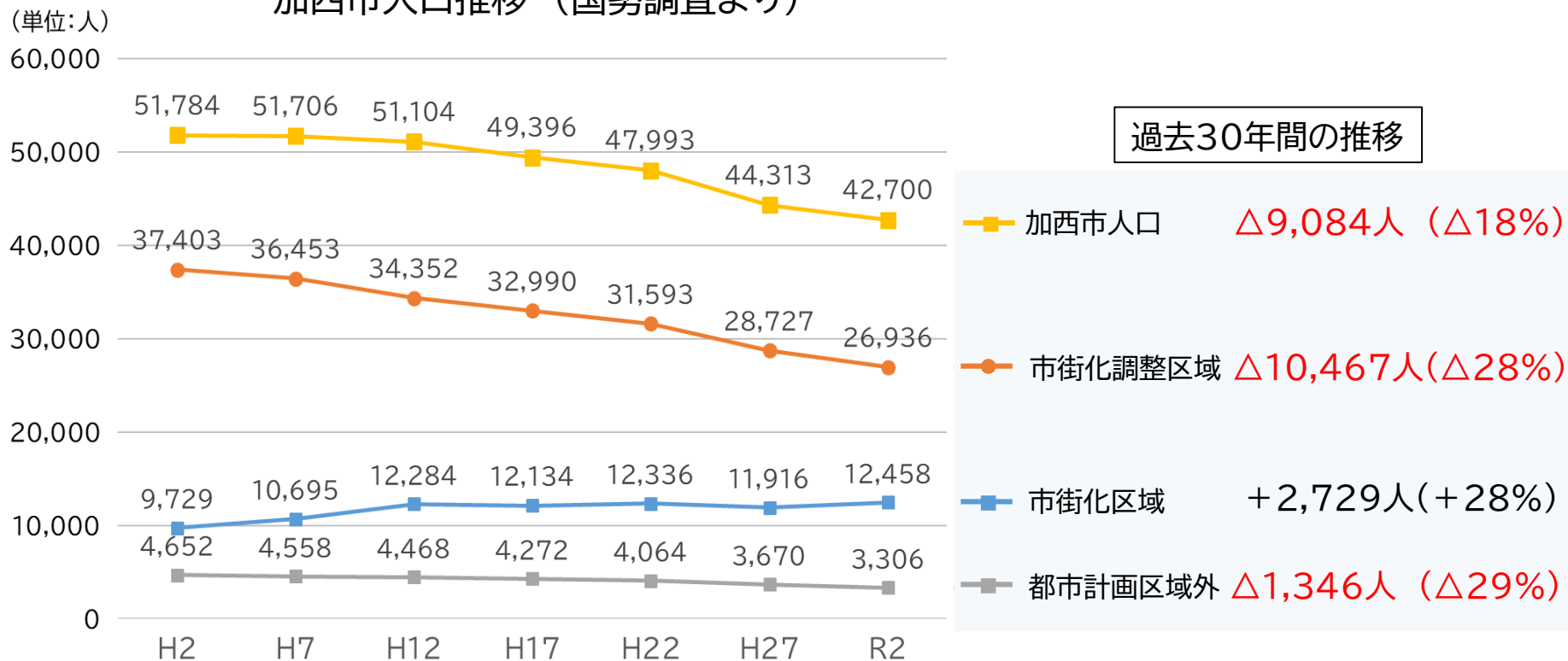
- 工場、事務所、倉庫の増築、用途変更、事業継承、土地建物の処分が難しい。
- 建築するには市がその都度1～2年かけて規制緩和する必要がある。

⑤ 店舗の建築は更に厳しく制限。

- 喫茶店など日常生活に最低限必要かつ小さな規模の店舗しか建築できない。食品スーパー、ドラッグストア、コンビニは厳しく立地が制限されている。

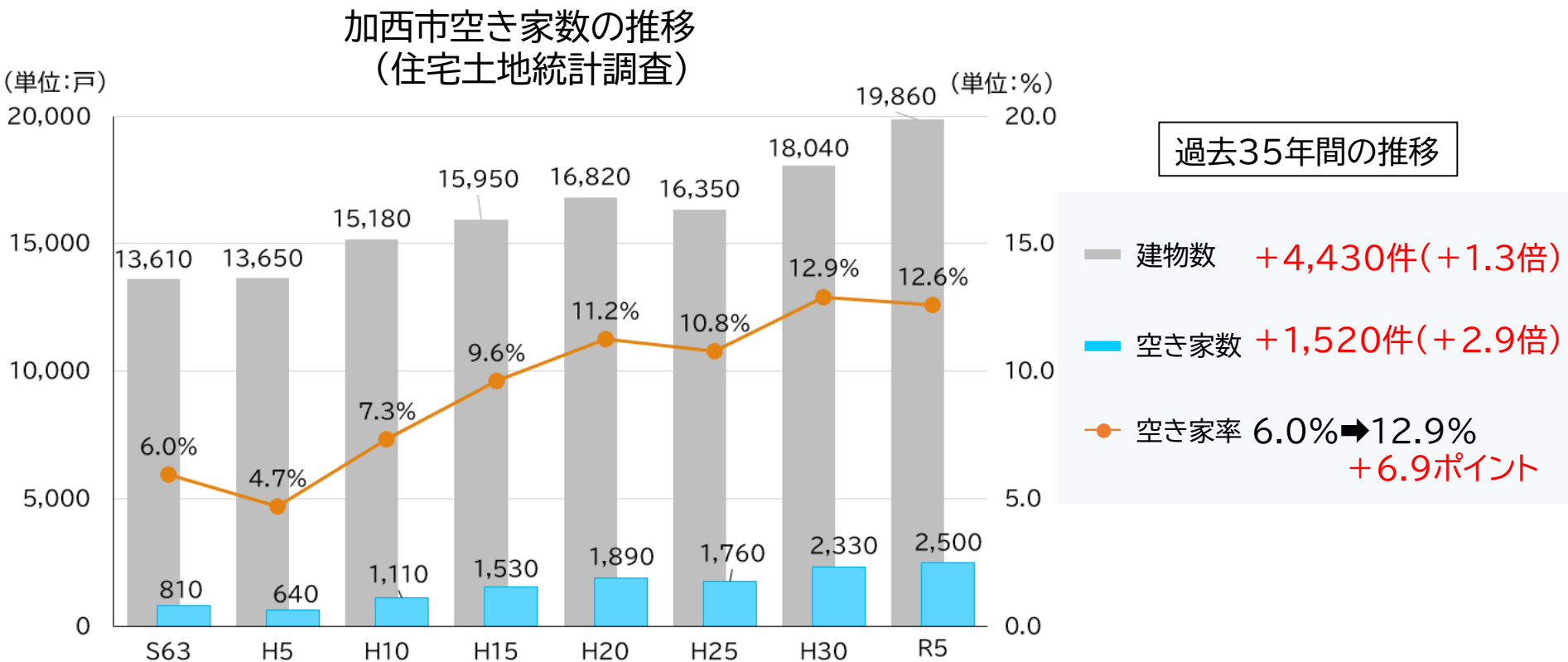
加西市の現状は？ ②人口の減少

加西市人口推移（国勢調査より）



- 市街化調整区域と都市計画区域外は急激な人口減少。市全体の人口減少の要因となっています。
- 市街化調整区域の人口の減少数が、市全体の減少数とほぼ同じ。
 - ➡ 厳しい建築規制が、人々の移住定住を妨げ、市の施策の効果を削ぐなど人口の減少傾向に拍車をかける状況となっています。

加西市の現状は？ ③空き家の増加



- ・ 空き家の割合は10軒に1軒です。今後、少子高齢化、人口減少により空き家は増加していくと予想されます。
- ・ 市街化調整区域では、空き家の増改築や用途変更などに許可を要することが多々あり、利活用が思うように進まない状況にあります。

「線引き廃止」に至った経緯は？

人口増加期における「線引き導入」

- 日本の高度経済成長期であった昭和46年(1971年)3月に人口増加を背景とした無秩序な開発や都市拡大を防止するため区域区分(線引き)が決定。
- 加西市も昭和62年までは人口は増えたが、その後は減少傾向。

人口停滞・減少期における「調整区域における規制緩和」

- バブル崩壊以降、地域の人口減少や事業所の廃業などが多くみられ、市街化調整区域の厳しい建築規制が原因の一つであるとされました。
- H10年代、県が調整区域の規制緩和手法(特別指定区域や地区計画)を創設。
- 加西市は地域課題や要望に応えるため、県内で最も多く調整区域の地区計画を決定するなど、数多くの規制緩和を実施。

人口減少期における「線引き廃止」

- 調整区域の規制緩和は、県が許可権限を持つため、市が望む規制緩和が実現できない、手続きに時間がかかる(1地区当たり1~3年)、社会のニーズに適時適切に対応できない。
- 調整区域廃止の必要性を権限を持つ県に対して訴え続けてきました。
- 令和4年より本格的に線引き廃止の協議が始まり、令和6年9月に県が加西市における線引き廃止の方針を決定していただいた(県内初)。

これまでの市の取り組みは？

近年における調整区域の規制緩和のうち主なもの

移住定住促進、商業施設誘致のため

- H25.12 ベルデしもさと(住宅団地整備)
- H29.6 尾崎町北条高校前地区(住宅団地整備)
- R1.6 東高室地区(複合商業施設の誘致)
- R1.10 宇仁地区(新規居住者受入れ、移住定住促進)
- R4.10 西笠原町地区(商業施設誘致、移住定住促進)
- R5.9 宇仁地区(空家の利活用)
- R6.7 殿原地区(移住定住促進、商業施設誘致)
- R6.7 サスティナブルタウン九会地区(住宅地整備)



東高室地区の商業施設用地

産業用地創出のため

- H30.3 繁昌町国道372号沿線地区(産業用地創出)
- H30.6 東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区(産業用地創出)
- H31.3 加西インター産業団地地区(産業団地整備)
- R2.3 鵜野飛行場跡地東部産業拠点地区(産業用地創出)
- R5.8 加西インター産業団地第2期3、5工区地区(産業団地整備)



加西インター産業団地1工区、2工区、4工区

市都市計画マスタープランで目標としている まちづくりと「線引き廃止」の考え方

加西市都市マス 将来都市構造図



①市が目指すまちの将来都市構造

都市核
(北条町市街化区域)

副都市核
(旧町役場周辺にある九会北部地区と加西インター周辺地区の2地区、ともに調整区域が大半を占める)

地域拠点
(多くは調整区域にある小学校区の中心地)

②線引き廃止の考え方

無秩序な乱開発を防止し良好な市街地を形成する区域区分の本来の目的が加西市特有の都市構造と合致せず、空家の利活用、地域産業の保全・育成、若い世代や女性の自己実現、人口減少対策や集落活性化の観点から有効ではない。

総合計画に掲げる基本理念や都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造を実現するには、**線引きを廃止し市独自の土地利用コントロールによって実現を図ることが必要。**

区域区分の見直しに関する住民アンケート調査（R5年12月～R6年1月）

1 目的	加西市在住の住民を対象に、区域区分廃止の周知と、区域区分廃止に対する市民の意向についてアンケート調査を行い、区域区分廃止検討の基礎資料とする。
2 実施期間	R5年12月14日～R6年1月5日
3 回収状況	郵送アンケート回収数 426部/1,500部、(回収率28.4%)（LINEアンケート回収数含めて650票回答）

質問事項3. (8)

市街化調整区域における土地利用の現状についてどのような考えをお持ちですか。

選択肢	回答数	割合
1. 人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	197	30.9%
2. 土地を売ったり貸したり土地利用をしやすいするため、これまで以上の規制緩和が必要	161	25.3%
3. 更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	188	29.5%
4. 建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	10	1.6%
5. 人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	18	2.8%
6. わからない	62	9.7%
7. その他	7	1.1%
回答数	643	-
回答者数	650	-
不明・無回答	13	-
回答者数（不明・無回答を除く）	637	100.0%

85.7%

ほぼ同数

質問事項3. (9)

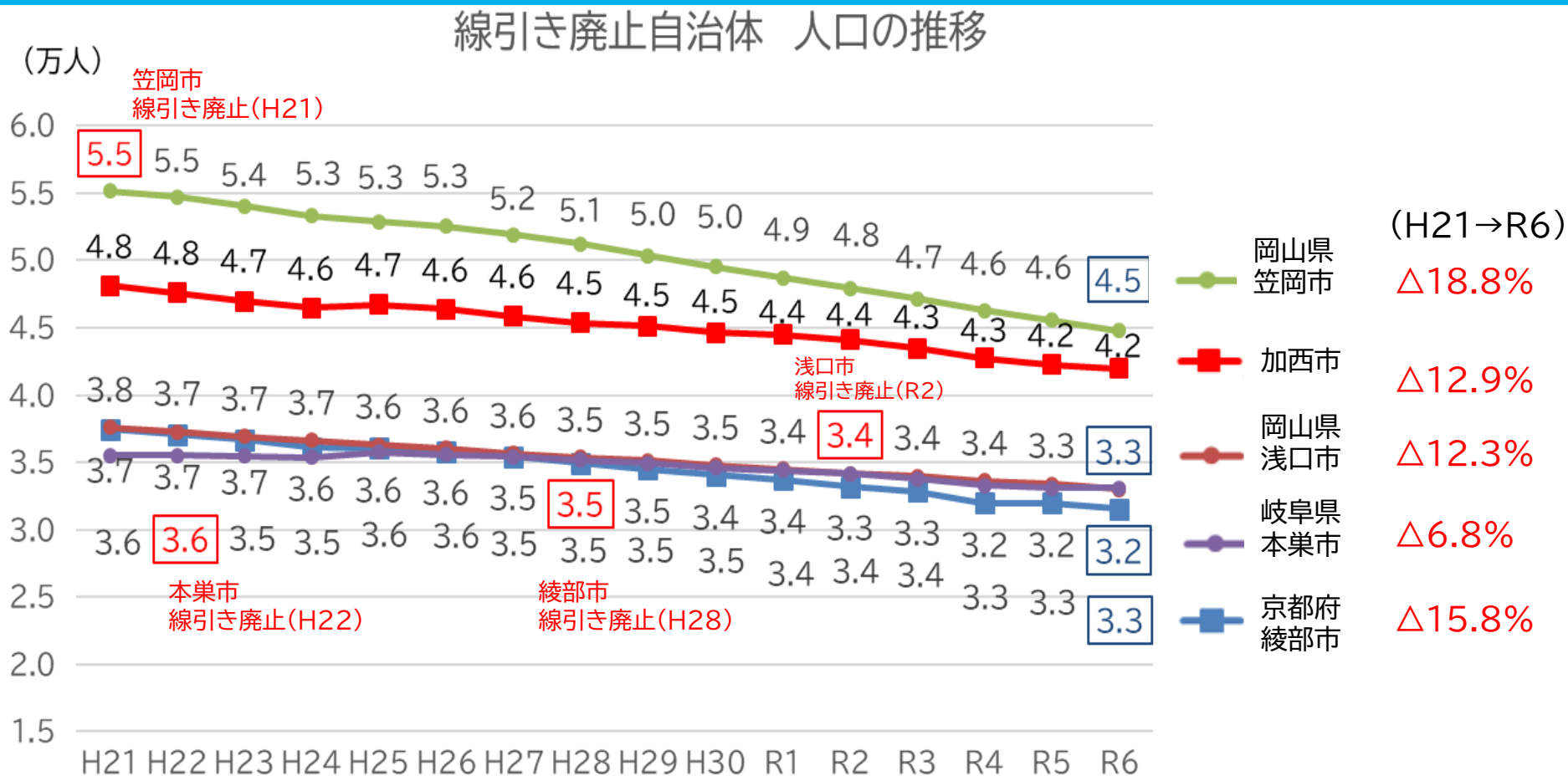
市街化調整区域(区域区分)の廃止について、率直な感想をお答えください。

選択肢	回答数	割合
1. 良いイメージをもった	298	47.3%
2. 悪いイメージをもった	8	1.3%
3. 良い面もあるし、悪い面もあると感じた	179	28.4%
4. 理解したが、良いか悪いかはわからない	99	15.7%
5. 制度自体がよくわからない	45	7.1%
6. その他	2	0.3%
回答数	631	-
回答者数	650	-
不明・無回答	20	-
回答者数（不明・無回答を除く）	630	100.0%

75.7%

- 「区域区分廃止に良い面もあるし、悪い面もあると感じた(179人、28.4%)」と「調整区域緩和は必要だが、ルールづくりも必要(188人、29.5%)」はほぼ同数。
- アンケート結果を受け、本市の区域区分廃止では、全国的にもトップクラスのきめ細やかな規制内容の特定用途制限地域を設定する。
- この回答者を含むと約8割が区域区分廃止(調整区域の緩和)に前向きな回答。

線引き廃止による影響は？ 他県の事例 人口の推移

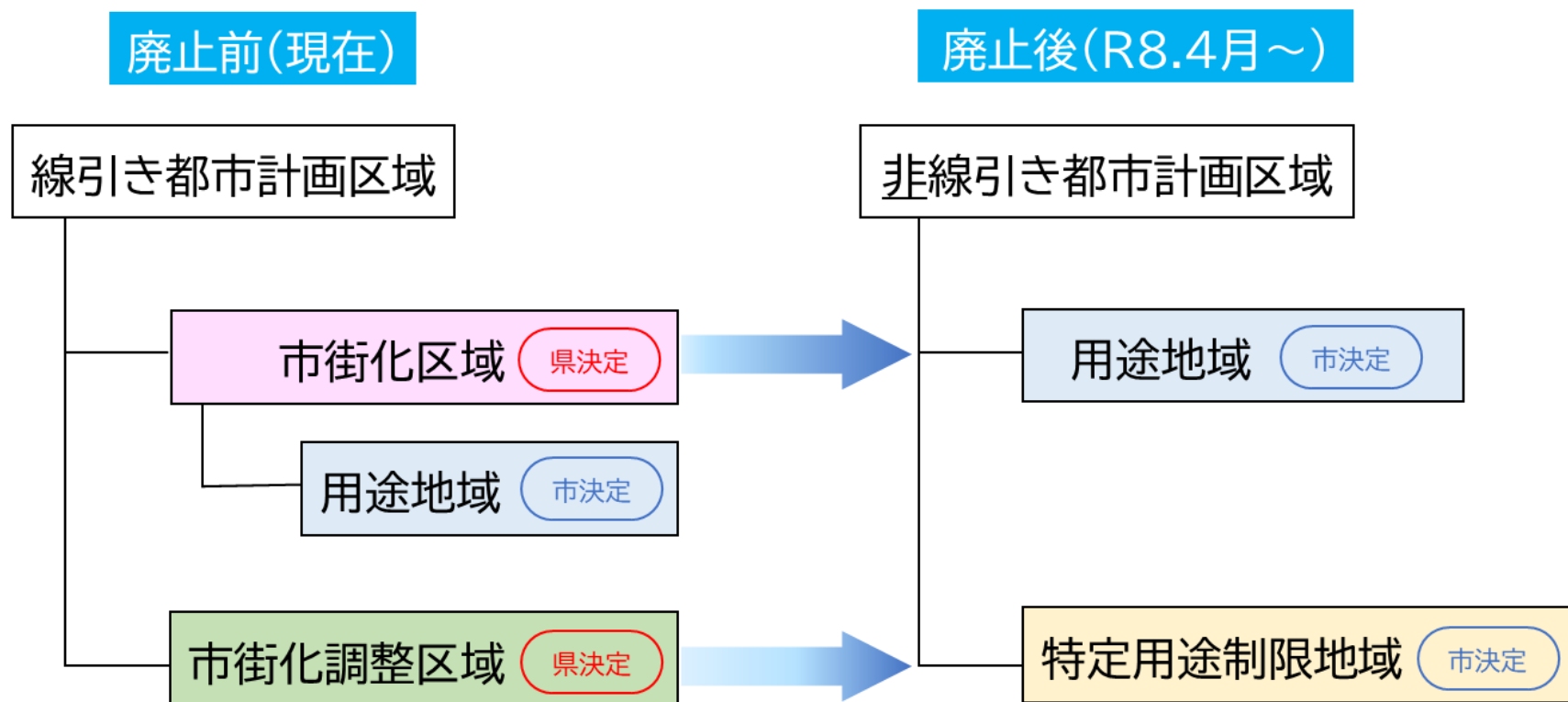


- ・線引き廃止自治体は全国で約20例ある。そのうち、本市と人口規模が近く、地域も近い4つの自治体の人口推移を比較した。
- ・線引き廃止により、旧市街化調整区域では建築がしやすくなるが、人口の推移は廃止前の傾向と大きな違いはない。

➡人口減少を覆すまでには至らない、農地転用が厳しい、などが原因か。
 ➡加西市では、人口減少率を少しでも改善したいため、線引きを廃止する。

3 新しい土地利用制度

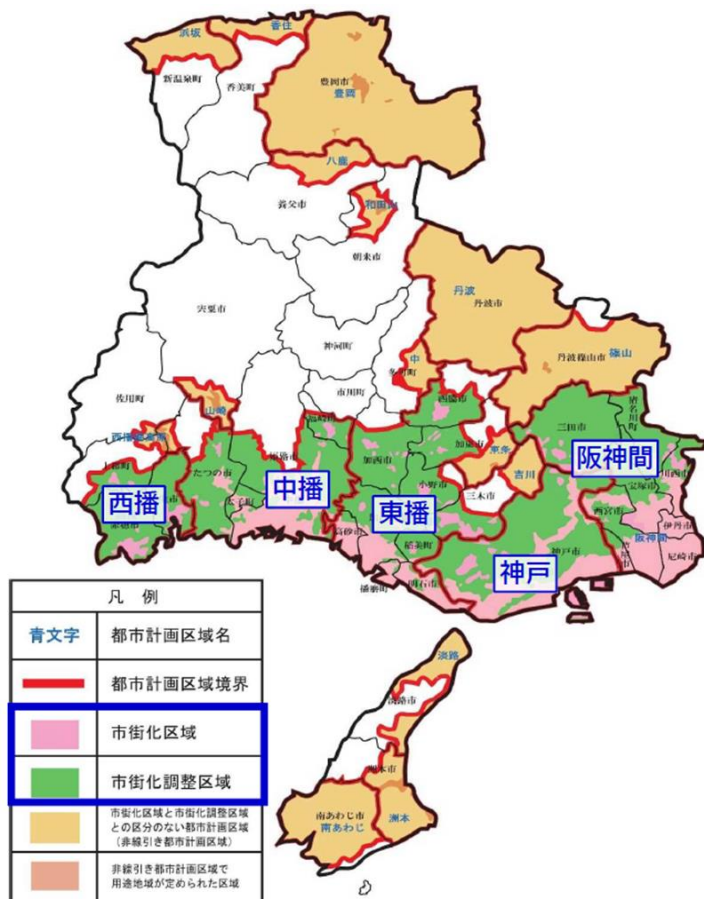
「線引き廃止」とは？ ①線引き都市計画から非線引き都市計画へ



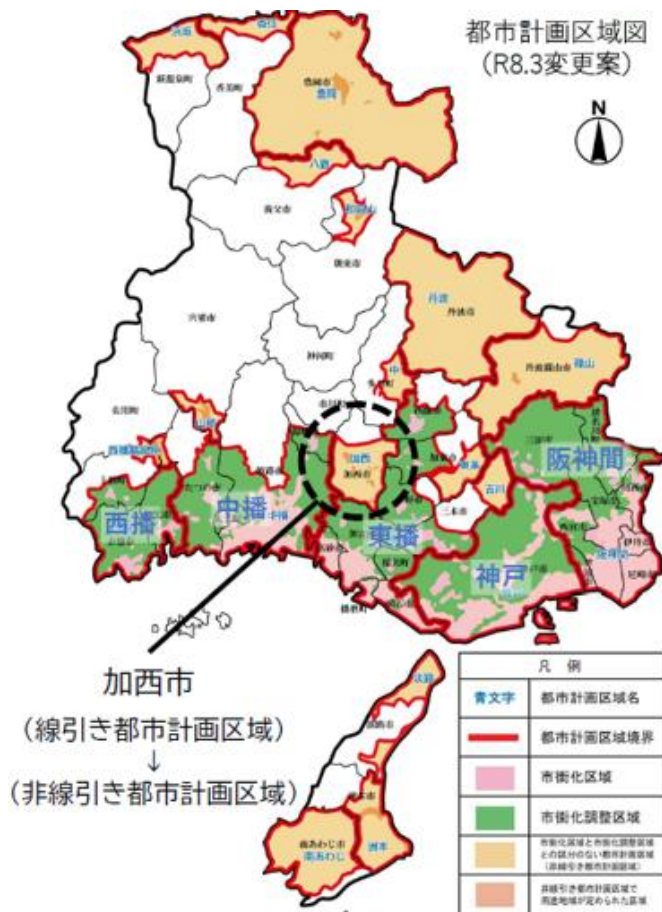
1. 土地利用のルールを“厳しい規制”から“**緩やかな規制**”へ
➡移住者の受け入れや人口流出の抑制など、人口減少、地域活力向上にきめ細やかに対応
2. “県主体の土地利用コントロール”から“**市主体の土地利用コントロール**”へ
➡市の権限により、人々の暮らし方の変化や事業所の拡張・移転、企業誘致、新たな産業団地整備など社会の変化、市の施策実現に機動的に対応

「線引き廃止」とは？ ②広域の都市計画から単独の都市計画へ

都市計画区域図(令和6年9月現在)

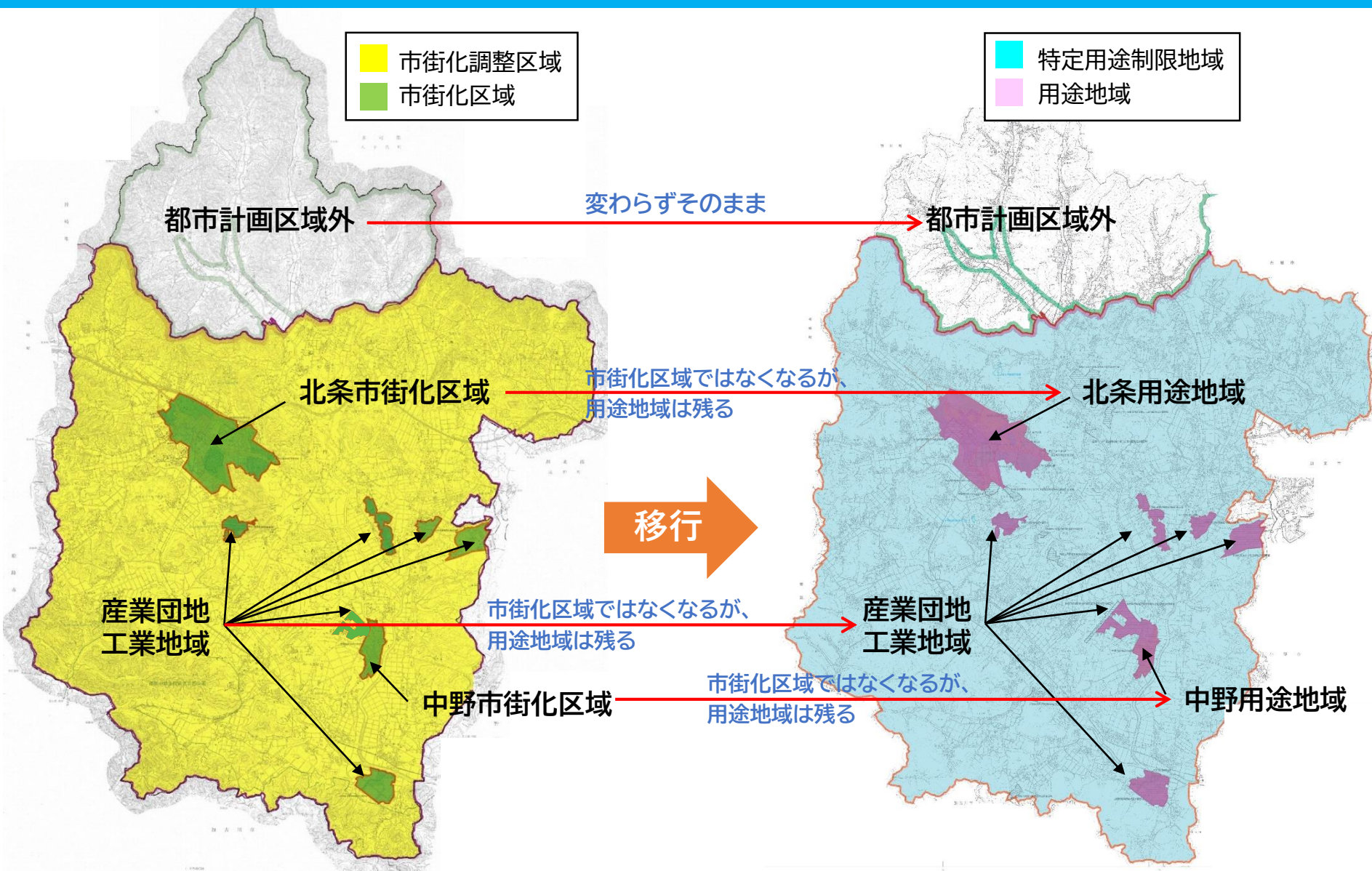


都市計画区域図(令和8年4月以降)



- ・ 広域の「東播都市計画区域(線引き都市計画区域)」から単独の「加西都市計画区域(非線引き都市計画区域)」へ変わります。
- ※東播地域と横並びのまちづくりから、市独自のまちづくりへ移行します。

「線引き廃止」とは？ ③線引き廃止前と廃止後



建築の規制が変わる地域、変わらない地域

- 旧市街化調整区域・・・建築の規制が緩和されます。

※ただし、土地利用のルールを定めるので、どこでも、何でも建築できません。

- ① 建築許可が不要になります。**※建築確認申請、開発許可は必要です。**
- ② 誰でも住宅建築が可能になります。
- ③ 住宅兼カフェなど兼用住宅の建築が可能になります。
- ④ 空き家活用がしやすくなります。
- ⑤ 既存工場などの拡張がしやすくなります。

※ 建築ルールは特定用途制限地域ごとに異なります。

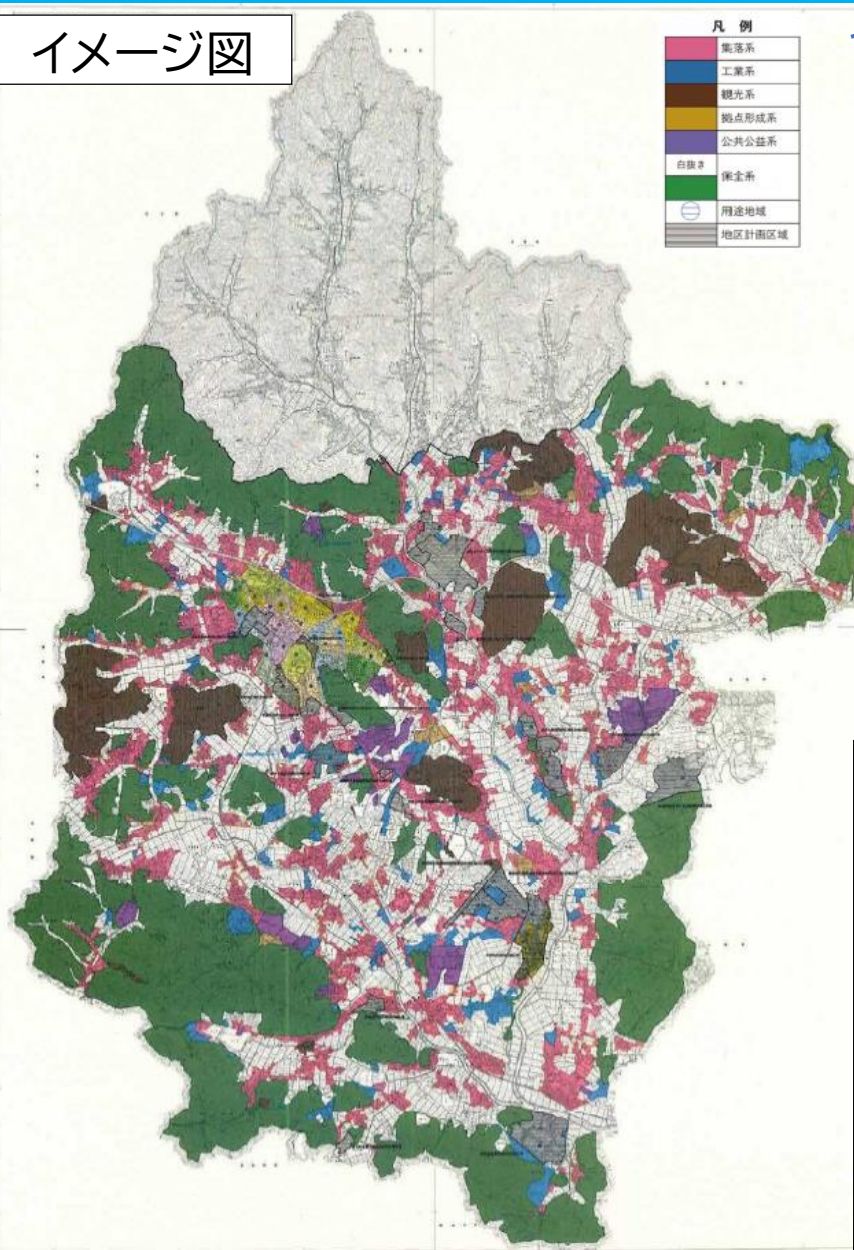
※ 農地転用を要するものについては「**転用できる場合に限る**」との条件が付きます。

- 旧市街化区域・・・用途地域が残るため、建築の規制に変更はありません。

- 都市計画区域外・・・建築の規制に変更はありません。

「特定用途制限地域」とは？ ①概要

イメージ図



1 きめ細かな土地利用の誘導

集落系、工業系、観光系、拠点形成系、公共公益系、保全系など10種類の類型を設けて建築できる建築物を規定しています。

※ 集落内は、住環境に配慮した規制の内容としており、大規模な建築物や住環境に影響を及ぼす工場などの建築を制限しています。

2 地域主体のまちづくりの実現

特定用途制限地域は、地域の実情、意向に応じて、それぞれの地域にあった規制内容となるよう数年毎に見直しを行っていく予定です。

※ 特定用途制限地域の指定案は、R4年冬に実施した自治会毎の特別指定区域の意向調査を基に作成しています。

※ 特定用途制限地域の指定を、兵庫県が行う5年毎の区域区分の県内一斉見直し(R8.3月末)に間に合わせる必要があるため、今後、自治会や企業からいただくご要望については、当初案の決定後(R8.4月以降)できるだけ早期の見直しに着手することで反映させて参ります。

「特定用途制限地域」とは？

②建築できる、できないもの

※詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

		集落活力 維持地区	集落活力 再生地区	集落産業 共生地区	既存事業所 等周辺地区	産業施設等 周辺地区	地域資源 活用地区	地域拠点 形成地区	公共公益 施設等 周辺地区	農業保全 地区	山林保全 地区
住宅	戸建て住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	共同住宅等	×	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 500㎡以下	×	▲ 300㎡以下
事務所		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	×	▲ 600㎡以下
ホテル、旅館		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	×	×	○	○	×	×	▲ 600㎡以下
運動施設		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	▲	○	○	×	▲ 600㎡以下
遊戯施設、風俗施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公益施設	診療所、こども園等	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲
	病院、大学等	×	×	▲ 300㎡以下	▲	▲	▲	○	○	×	×
	老人福祉センター等	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	○	○	○	×	×
倉庫	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	▲ 6,000㎡以下	×	×	×
	自家用・事業用倉庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	▲ 600㎡以下
	車庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	○	○	○	○	○	▲ 100㎡以下	▲ 300㎡以下
工場	原動機あり工場	▲ 50㎡以下	▲ 150㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×
	原動機なし工場	▲ 150㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×

※1 上表にかかわらず他法令（農振法、森林法など）で制限をうける土地は建築不可となります。

※2 表中の▲は建築物の規模又は用途の一部を制限しているものを表します。

※3 農業用施設はどこでも建築できます。

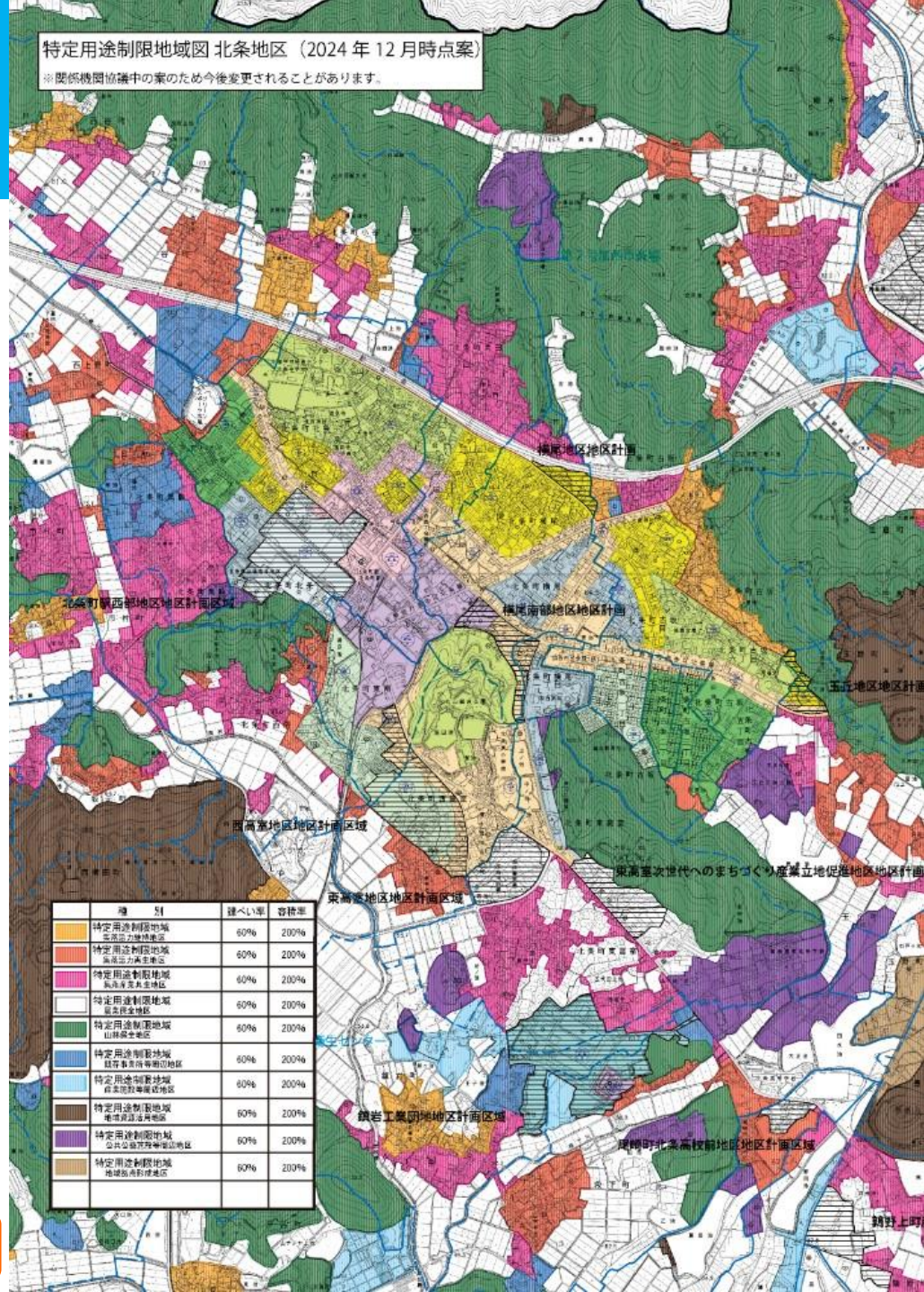
北条地区

特定用途制限地域図(R6.12月時点案)

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。

※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。本図は参考図面としてご覧ください。



特定用途制限地域図(R6.12月時点案)

特定用途制限地域図 富田地区 (2024年12月時点案)

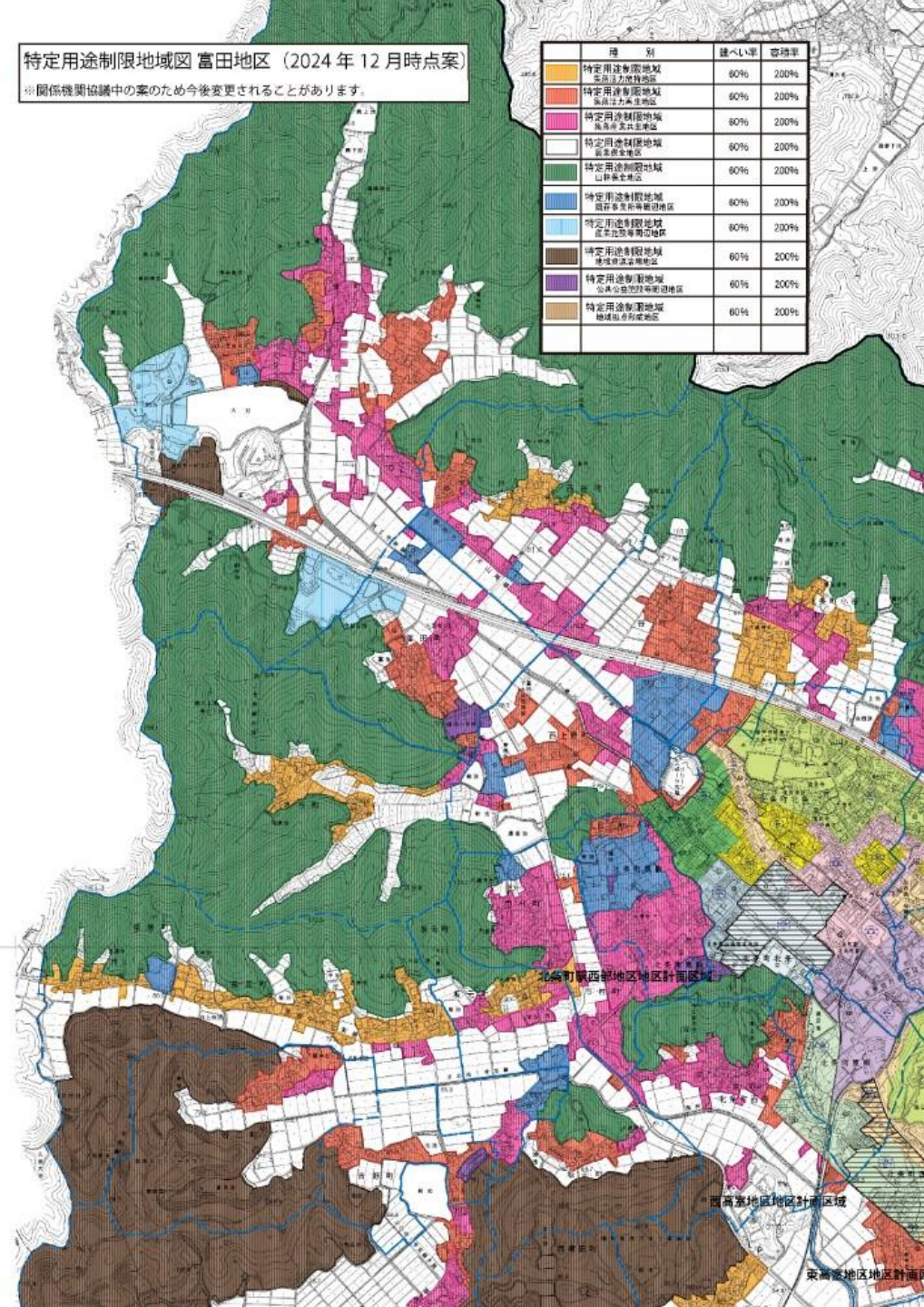
※関係機関協議中の案のため今後変更されることがあります。

種 別	建ぺい率	容積率
特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
特定用途制限地域 既存事業所周辺地区	60%	200%
特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
大字界		

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。

※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。本図は参考図面としてご覧ください。

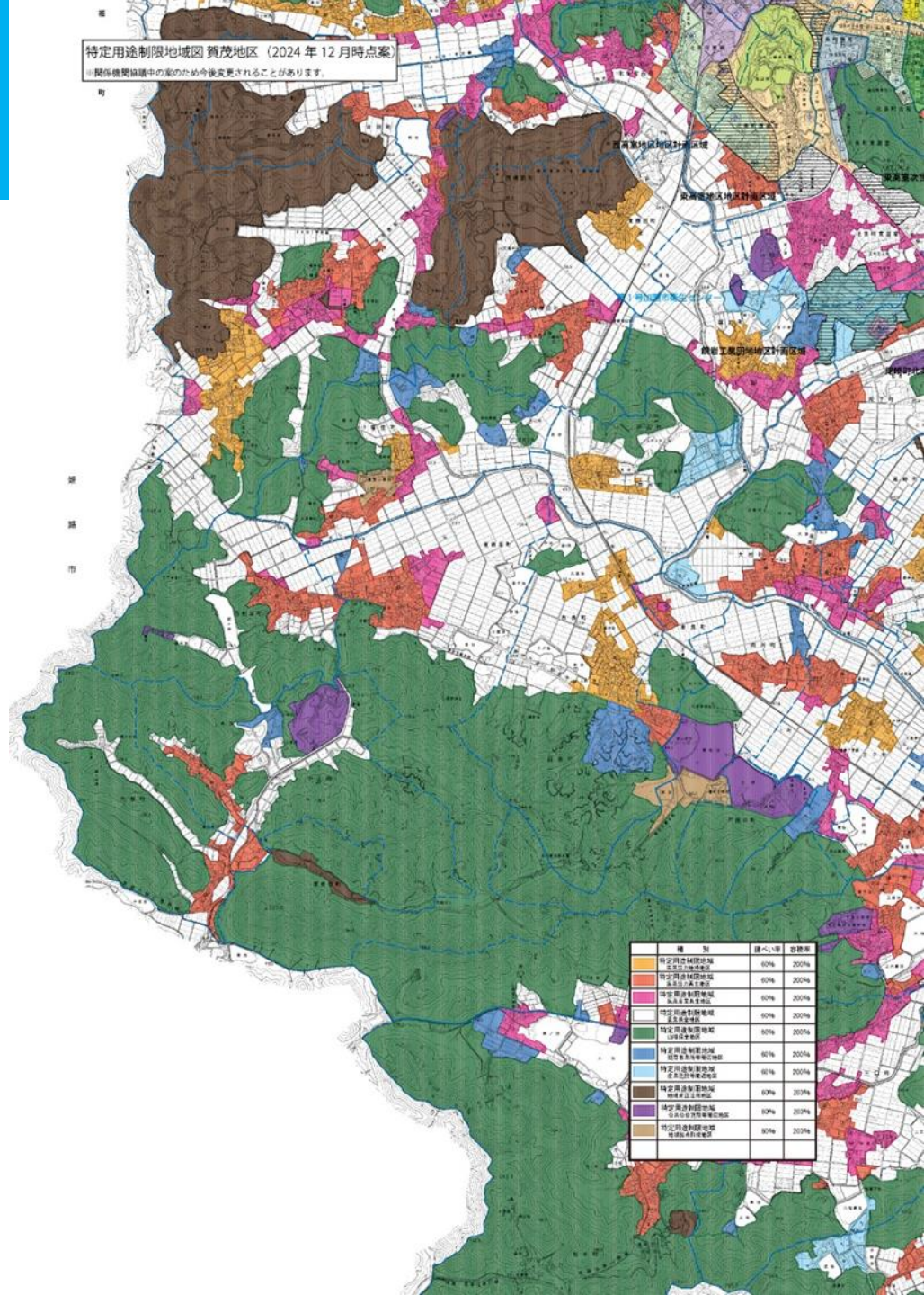


賀茂地区

特定用途制限地域図(R6.12月時点案)

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

- ※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。
- ※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。本図は参考図面としてご覧ください。

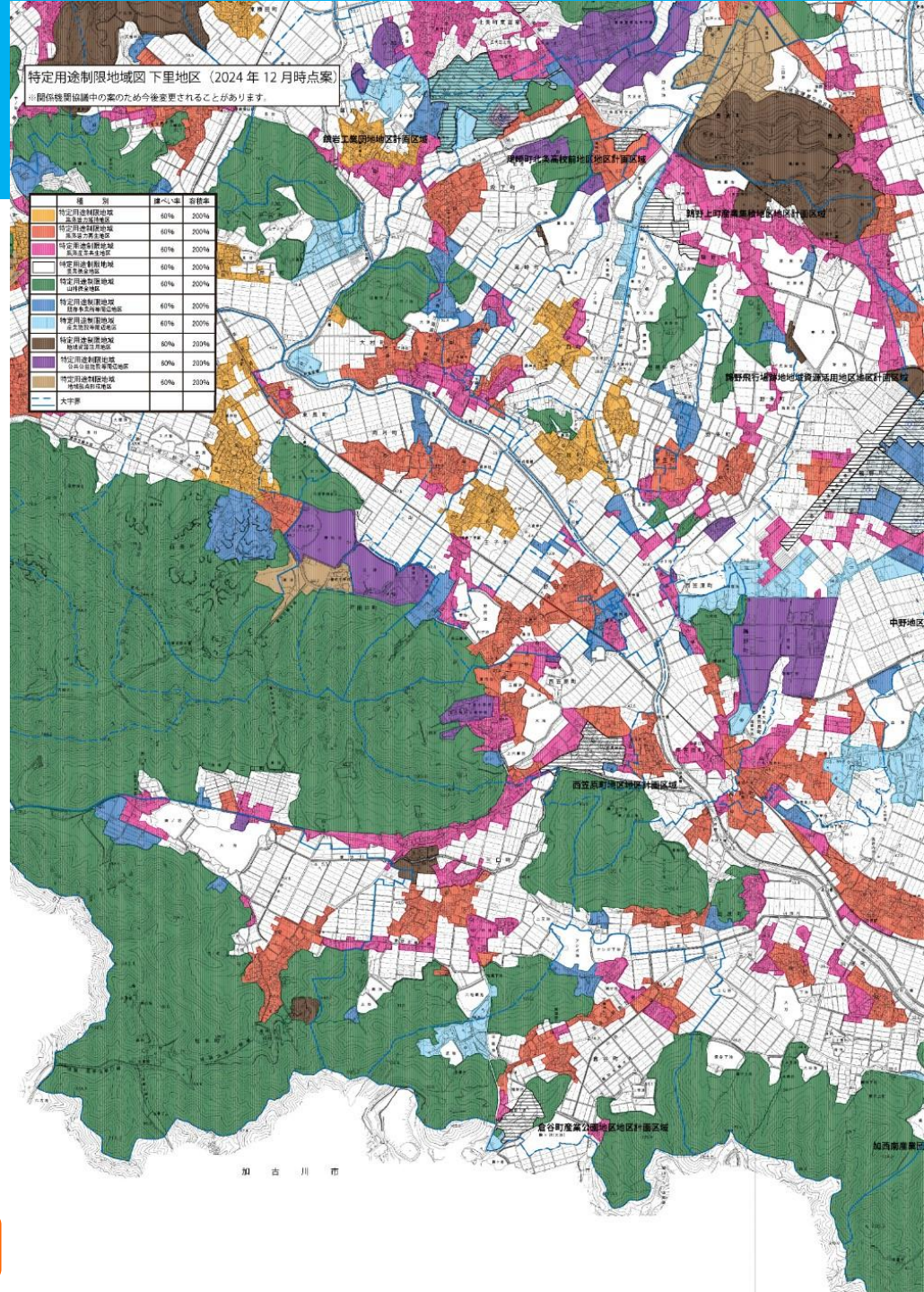


特定用途制限地域図(R6.12月時点案)

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。

※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。本図は参考図面としてご覧ください。

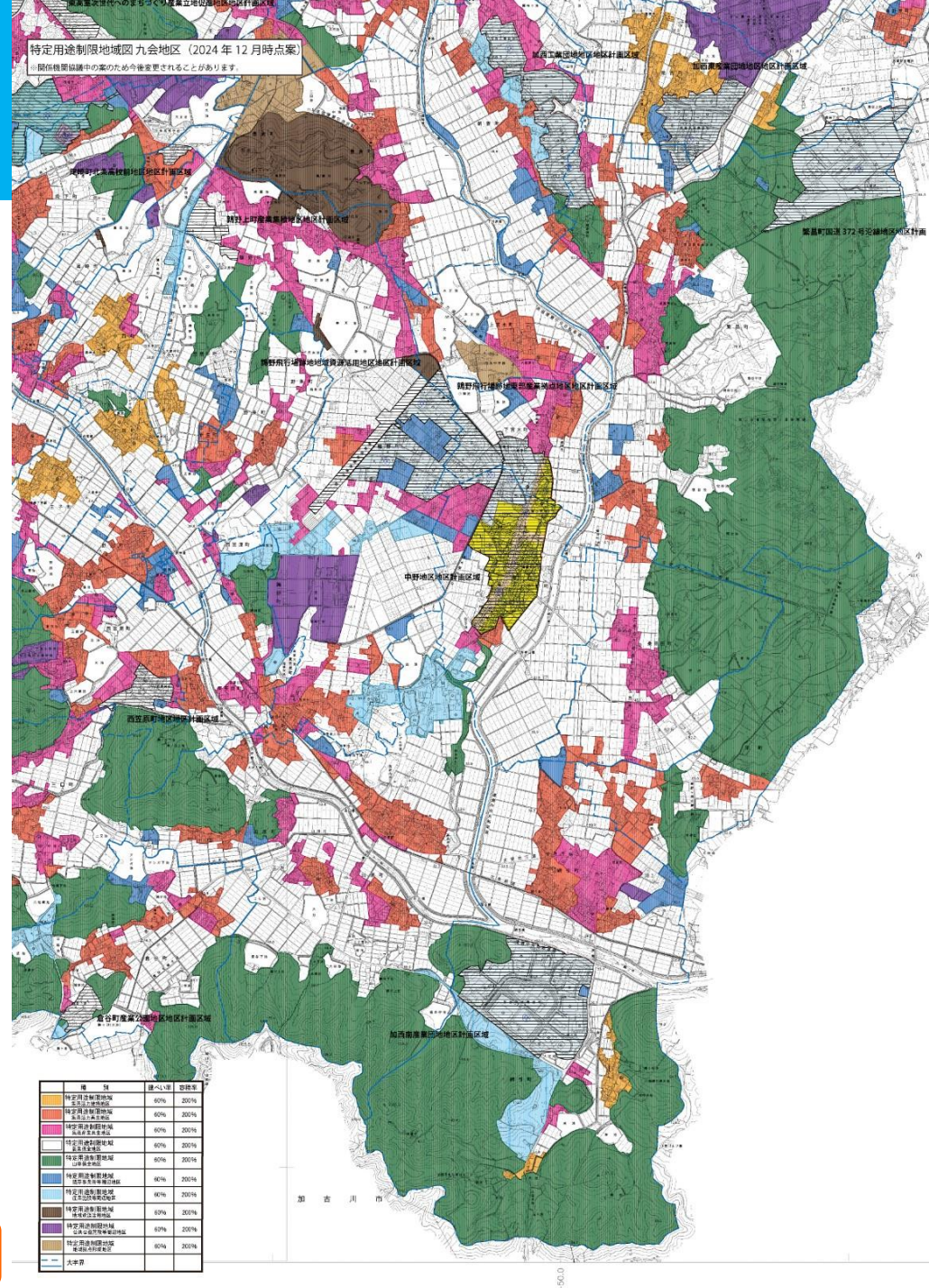


九会地区

特定用途制限地域図(R6.12月時点案)

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

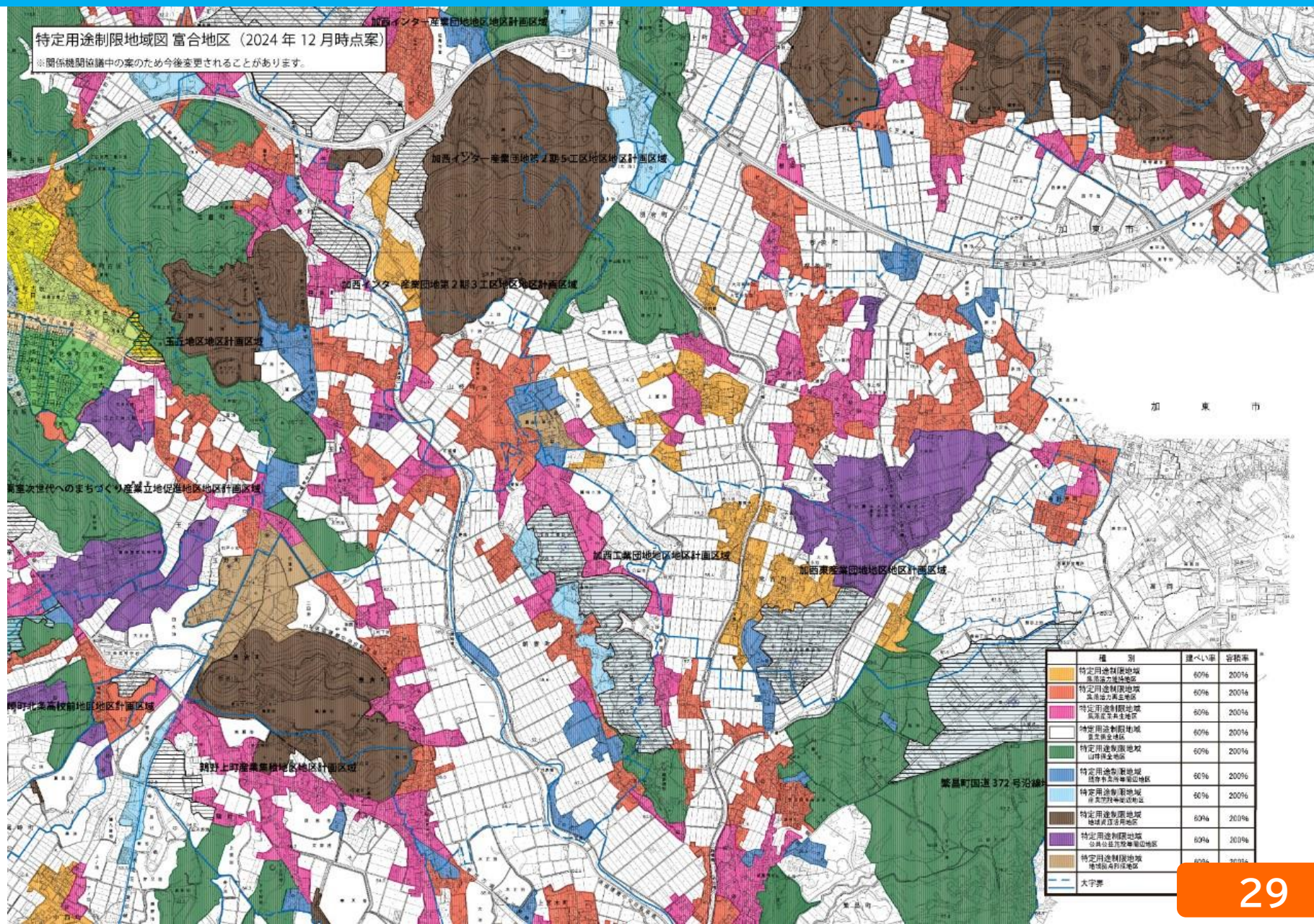
- ※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。
- ※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。ので、本図は参考図面としてご覧ください。



特定用途制限地域図

(R6.12月時点案)

- ※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、
 県等の関係機関協議によって変更されることがあります。
 ※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定ですので、本図は参
 考図面としてご覧ください。

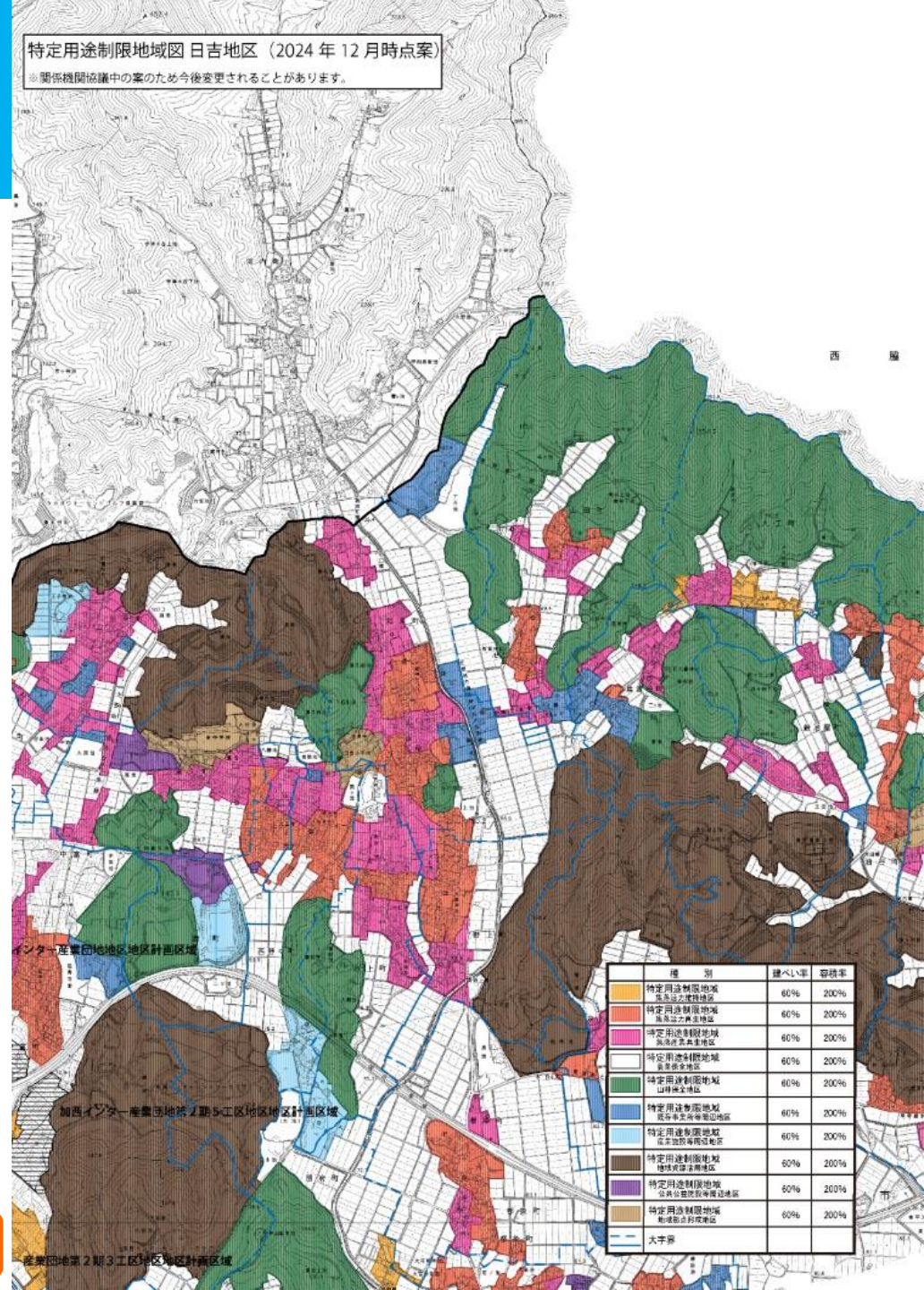


特定用途制限地域図（R6.12月時点案）

	種 別	建ぺい率	容積率
	特定用途制限地域 集落活力維持地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落活力再生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 集落産業共生地区	60%	200%
	特定用途制限地域 農業保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 山林保全地区	60%	200%
	特定用途制限地域 既存事業所等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 産業施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域資源活用地区	60%	200%
	特定用途制限地域 公共公益施設等周辺地区	60%	200%
	特定用途制限地域 地域拠点形成地区	60%	200%
	大字界		

※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。

※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定です。本図は参考図面としてご覧ください。

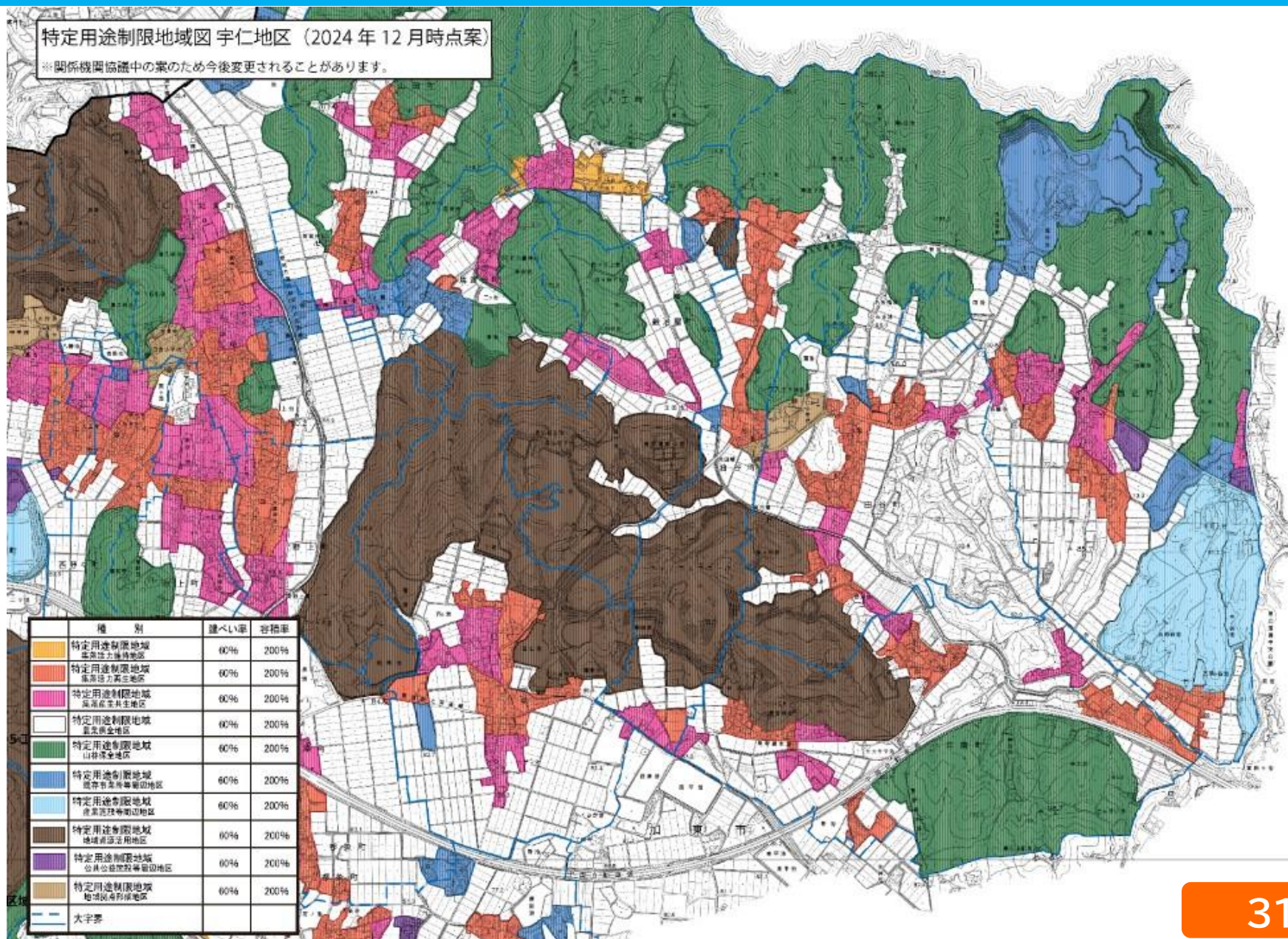


種 別	建ぺい率	容積率
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
	60%	200%
大字界		

宇仁地区 特定用途制限地域図

(R6.12月時点案)

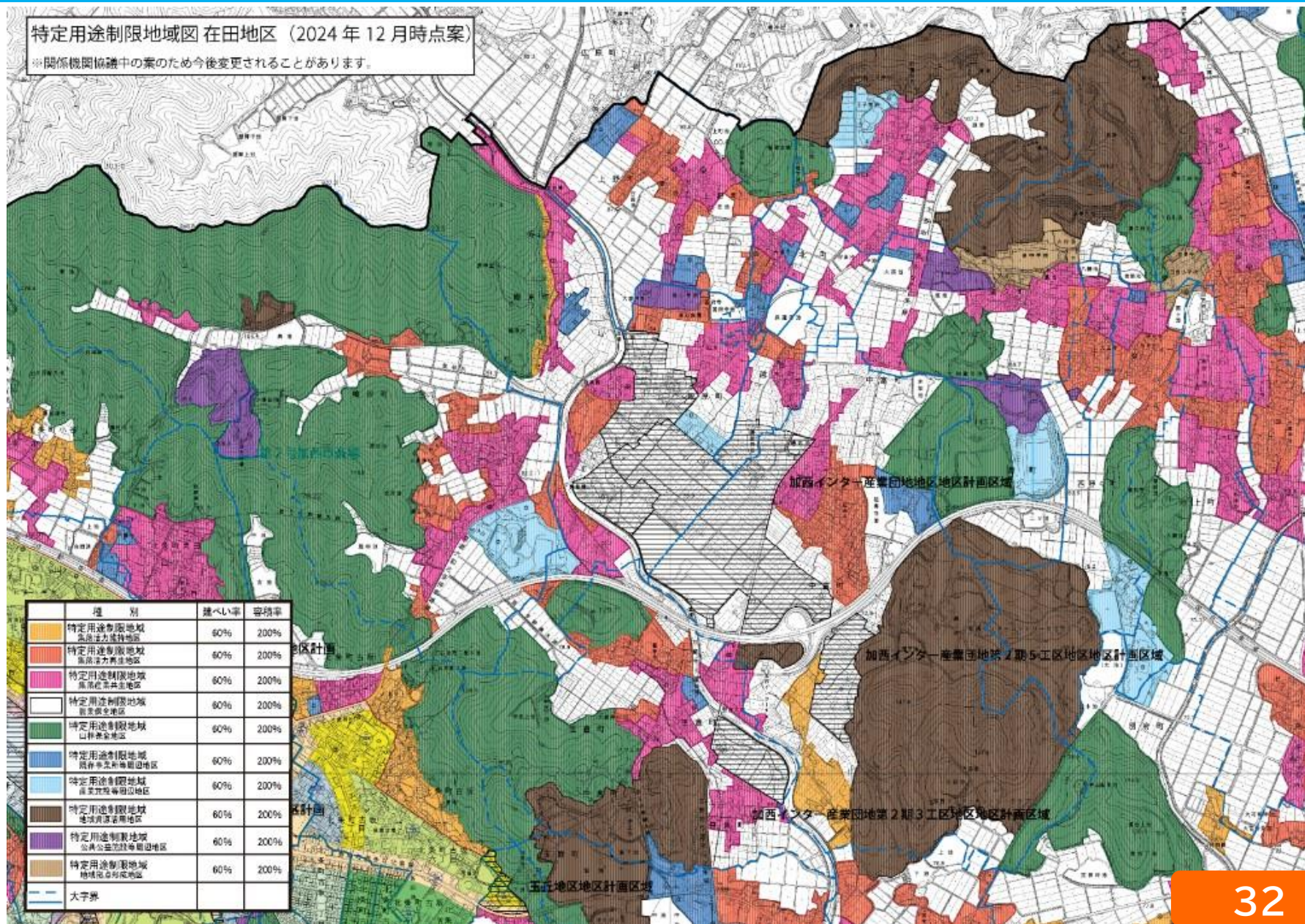
- ※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、県等の関係機関協議によって変更されることがあります。
- ※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定ですので、本図は参考図面としてご覧ください。



特定用途制限地域図

(R6.12月時点案)

- ※ この特定用途制限地域の図は、R6年12月時点の案です。今後、
 ※ 県等の関係機関協議によって変更されることがあります。
 ※ 正式に決定されるのはR8年3月末の予定ですので、本図は参
 考図面としてご覧ください。



「特定用途制限地域」とは？

③その他の建築制限

※詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

・建築物の高さの上限

特定用途制限地域の区分	制限を受ける建築物	高さの限度
集落活力維持地区 集落活力再生地区		12m
集落産業共生地区 農業保全地区 山林保全地区	工場、事務所等	15m
既存事業所等周辺地区 産業施設等周辺地区		20m
地域資源活用地区 地域拠点形成地区 公共公益施設等周辺地区		31m

・ 建ぺい率、容積率 ➡ 60/200(市街化調整区域と同じ)

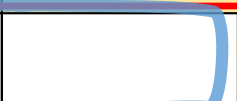
・ 壁面後退、敷地面積の最低限度

➡ 一戸建て住宅は、壁面後退1m以上、住宅敷地の最低限度180㎡

線引き廃止により「開発許可の対象面積」が変更となります。

- 都市計画法施行令第19条の規定により、
開発許可の対象面積が $1,000\text{m}^2 \rightarrow 3,000\text{m}^2$ へ自動的に変更。
 $1,000\text{m}^2$ 以上 $3,000\text{m}^2$ 未満の小規模な開発は許可不要となります。

都市計画法に基づく許可を要する開発行為

区 域			規制対象面積	区域面積		
				1,000 ㎡以上	3,000㎡ 以上	10,000㎡ 以上
都市計画区域	線引き	市街化区域	1,000㎡ 以上	開発許可必要		
		市街化調整区域				
	非線引き		3,000㎡ 以上		開発許可必要	
都市計画区域外			10,000㎡ 以上			開発許可必要

線引き廃止

開発許可不要だが市条例の対象

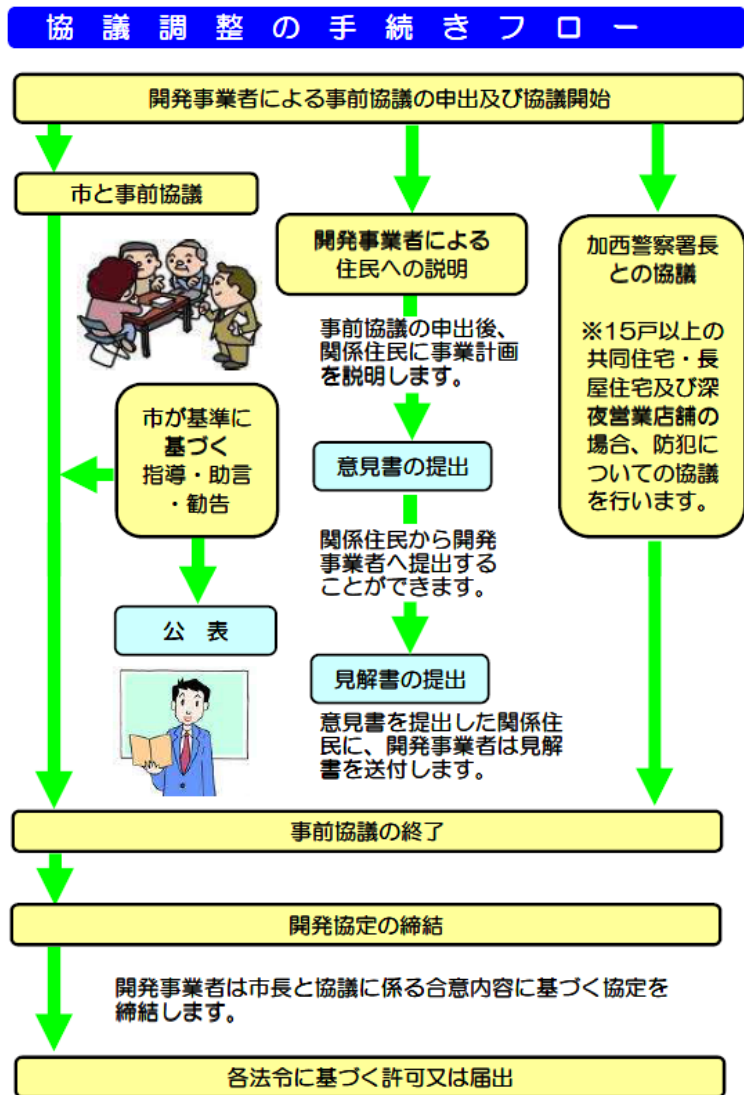
許可不要となる $1,000\text{m}^2 \sim 3,000\text{m}^2$ の小規模開発については、市開発調整条例を改正し、都市計画法の開発許可と同程度の技術基準への適合を必要とします。

「(仮称)加西市まちづくりと開発調整に関する条例」①

※詳細は県と協議中のため
変更される場合があります。

- 加西市では建築物の建築を伴わない1000㎡以上の土地利用について、周辺地域との調和を図ることを目的に、事前調整の基準、手続きを市条例(開発調整条例)に定めています。
- 線引き廃止に伴い開発調整条例を改正します。
新条例では対象事業を拡大し、事前調整の基準、手続きを強化します。
- 新条例の対象事業については以下を求めるとします。
 - ① 開発許可と同様の技術基準への適合(道路幅員、道路構造などの基準)
 - ② 地元自治会への事前説明+協定締結
- 災害の発生のおそれのある区域に関する事項
災害レッド区域：原則建築禁止
災害イエロー区域：建築を行う場合、避難場所の確認に関する書面の提出を求めます。

↓現在の開発調整条例の手続きです。



(新開発調整条例の対象行為)

対象行為	市内全域	
		特定用途制限地域
建築を目的とする 土地の区画形質の変更	事業区域面積 1,000㎡以上	土地分譲目的で 3区画以上
太陽光発電※、 露店駐車場、 資材置場の設置	事業区域面積 1,000㎡以上	事業区域面積 1,000㎡以上
共同住宅等の建築	15戸以上	3戸以上
大規模建築物の建築行為	建築面積 3,000㎡以上	建築面積 3,000㎡以上
特殊建築物等の建築行為	事業区域面積 1,000㎡以上	事業区域面積 500㎡以上

※太陽光発電施設の条例対象となる条件について、条例対象面積を引き下げる方向で検討中。

・赤字は新条例で新たに対象行為となるもの

- 太陽光発電の設置は、各種法令により手続きの要件が厳しくなっています。
- 事業区域面積5,000㎡で県条例、事業区域面積1,000㎡以上で市条例(開発調整条例)の
手続きの対象として事前協議・調整の対象としています。
- 県条例は令和6年10月に改正され、災害の危険性が高い森林における太陽光発電の設置には県の許可が必要とされました。
- 令和7年4月からは盛土規制法が制定され、宅地造成、残土処分場、太陽光発電施設設置のための盛土等についても県の許可の対象とされます。

農地転用の手続きはどうなるのか？

!! 線引きが廃止されても、農地では、農振法、農地法の規制があるため、農地が転用しやすくなるわけではありません。

- 旧市街化区域内的の農地の転用手続きは、「農業委員会への届出」から「**県の許可**」へ**変更**となります。

※ 旧市街化区域(用途地域)は第3種農地のため原則許可されます。

- 旧市街化調整区域、都市計画区域外の農地の転用手続きは、従来どおり変更ありません。「**県の許可**」が必要です。

※ 全国で約20例の線引きを廃止した自治体のうち8市町に聞いたところ、「農地転用の手続きに変更なく、転用しやしくならない」と確認しています。加西市が属する兵庫県も、全国的な状況と同じです。

税金はどうなるのか？

- 線引き廃止を理由とした固定資産税評価額や課税方法の変更は原則行わず、**固定資産税には影響ありません**。ただし、旧市街化区域内的の農地は下図のとおり課税方法が変更となり、固定資産税に影響します。

※ 線引き廃止後、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は、固定資産税評価額の変更に伴い、固定資産税も変更となります。

旧市街化区域内的の農地

- 旧市街化区域内にある農地の固定資産税評価方法は「**宅地並み評価**」から「**一般農地評価**」となり、固定資産税の評価額が下がり、税額も下がります。

宅地並み評価

評価額 = (路線価 × 0.8 × 土地形状補正 - 造成費相当額) × 面積
税額 = 評価額 ÷ 3 × 1.4%

一般農地評価

評価額 = m²あたり評価額 × 面積
税額 = 評価額 × 1.4%

	R8年度	R9年度
税額	固定資産税 【土地・税額】	6～9割程度減 ↓ 固定資産税 【土地・税額】
土地種別	旧市街化区域内的の農地	
課税方法	宅地並み評価	一般農地評価

※令和8年3月末日に線引き廃止の場合、固定資産税には令和9年度分から反映されます。

※個々の土地の状況により、税額の下げ幅は異なります。

申請手続きはどのようなのか？

主な手続き	対象
① 建築許可申請 (都市計画法)	市全域で許可申請「 不要 」 ※旧市街化調整区域で許可要→不要に取扱い変更。開発に該当する場合は除く
② 建築確認申請 (建築基準法)	市全域で申請。権限は県。
③ 開発許可申請 (都市計画法)	・都市計画区域内3,000㎡以上で許可申請 ・都市計画区域外10,000㎡以上で許可申請 ※旧市街化区域、旧市街化調整区域で1,000㎡→3,000㎡に取扱い変更。
④ 小規模開発に関する届出 (市の開発調整条例)	市全域1,000㎡以上で届出
⑤ 農地転用 (農地法)	市全域で許可申請 ※旧市街化区域で届出→許可申請に取り扱い変更。
⑥ 土地取引に関する届出 (国土利用計画法)	・都市計画区域内5,000㎡以上で届出 ・都市計画区域外10,000㎡以上で届出 ※旧市街化区域2,000㎡→5,000㎡に取扱い変更。
⑦ 土地取引に関する届出 (公有地の拡大の推進に関する法律)	・道路、公園など都市施設の区域200㎡以上で届出 ・都市計画区域内10,000㎡以上で届出 ※旧市街化区域5,000㎡→10,000㎡に取扱い変更。 ※旧市街化調整区域で届出不要→届出必要に取扱い変更。

4 よくあるご質問

よくあるご質問

Q :線引き廃止すると、なんでも建築できますか？

A :なんでも建てられるわけではありません。

厳しい規制がある市街化調整区域は廃止されますが、市が新たに特定用途制限地域を定めてこれまでよりも緩やかな規制により土地利用をコントロールします。

Q :線引き廃止すると、農地でも建築できますか？

A :農地では、農振法、農地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。

※ ケースによっては農振除外、農地転用ができる可能性がありますので担当部署にご相談下さい。

Q : 線引き廃止はいつからですか、今すぐ建築できますか？

A : 線引き廃止は令和8年3月末に正式決定される予定です。新しい土地利用コントロールによって建築できるようになるのはそれ以降です。

Q : 土地利用規制を緩和してほしい土地があるが、指定は可能か？

A : 廃止までに1年3か月しかありませんが、この機会を逃すわけにはいきません。一旦、市の案で進めさせていただきますが、その後3～5年スパンで行う定期見直しで、優良農地であるなど可能性がない土地でなければ規制緩和について、検討させていただきます。

※ 事業所など、具体的かつ緊急性を要する建築につきましては、
随時、ご相談をお受けしますので担当部署までご連絡下さい。

これで説明を終了します。
ご清聴ありがとうございました。

加西市建設部都市計画課(市役所5階)
TEL:0790-42-8753
メール:toshi@city.kasai.lg.jp