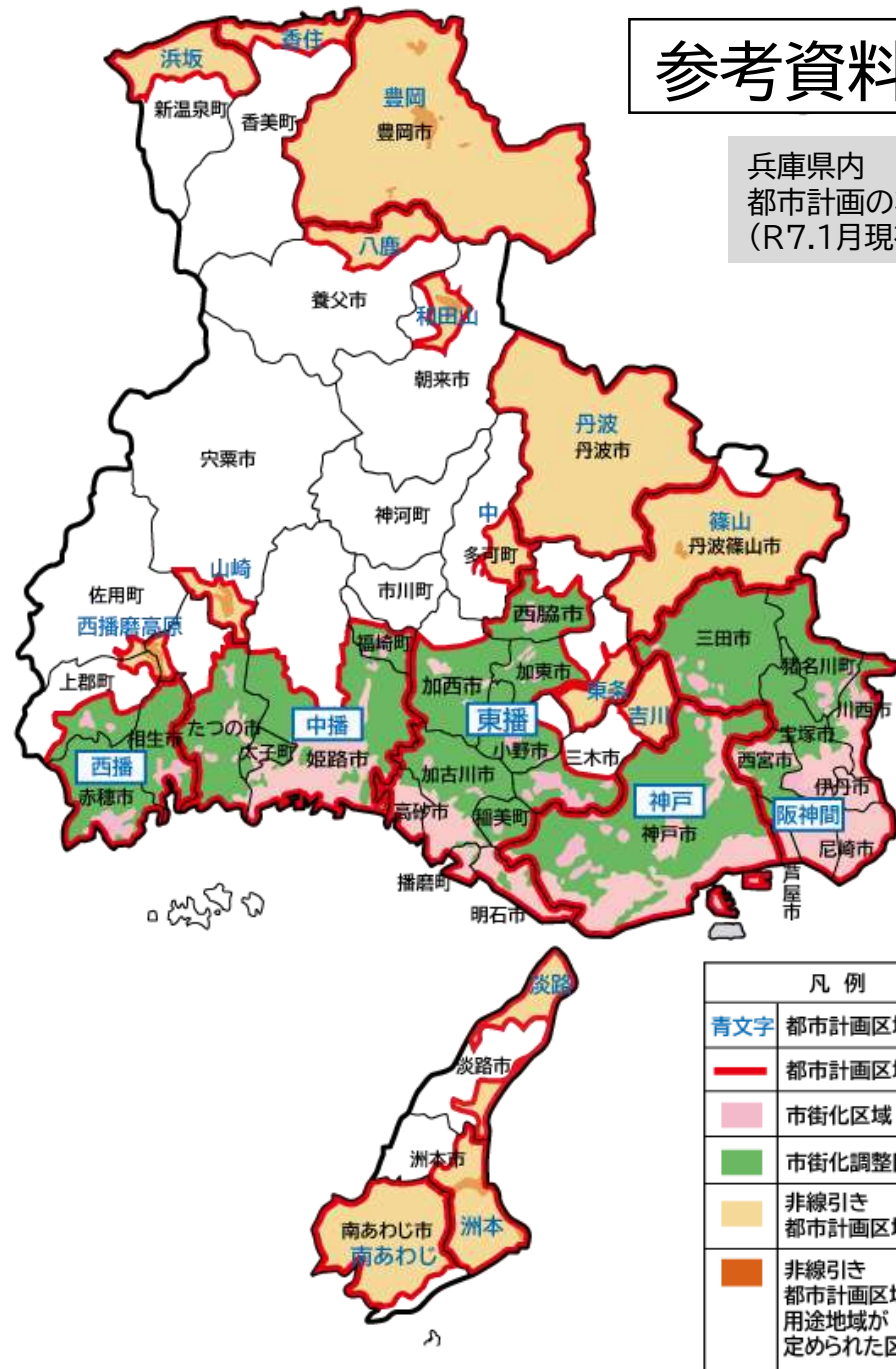


参考資料5

兵庫県内
都市計画の状況
(R7.1月現在)



凡 例	
青文字	都市計画区域名
—	都市計画区域境界
■	市街化区域
■	市街化調整区域
■	非線引き都市計画区域
■	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域

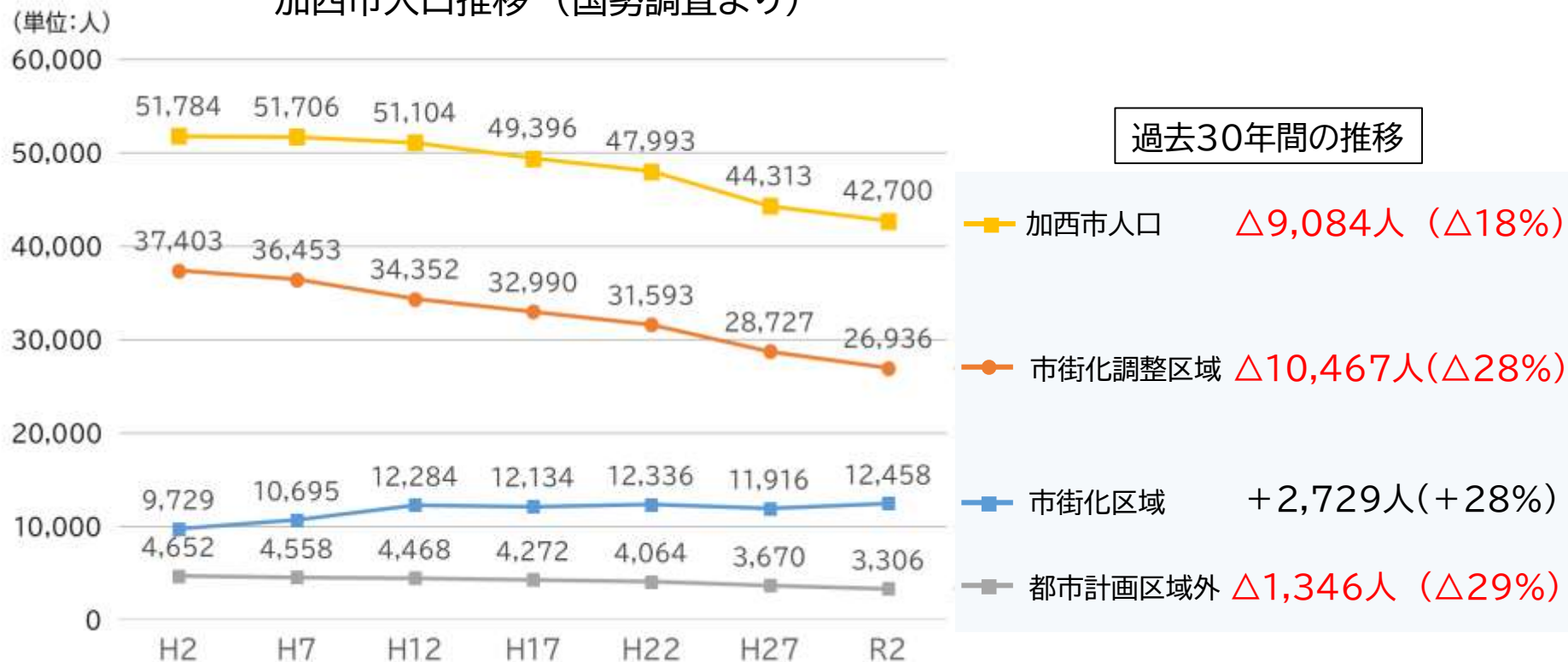
令和7年8月8日
加西市建設部都市計画課

特定用途制限地域について

- 1 加西市の現状 (p2～11)
- 2 加西市の都市計画の現状 (p12～19)
- 3 線引き廃止と特定用途制限地域 (p20～105)
 - 3-1 兵庫県の考え方 (p21～24)
 - 3-2 新しい土地利用制度 (p25～43)
 - 3-3 特定用途制限地域地区指定案 (p44～105)
- 4 その他法令規制、手続き (p106～114)
 - 4-1 開発許可面積の変更 (p106～107)
 - 4-2 新開発調整条例の運用 (p108～114)
- 5 線引き廃止の影響 (p115～118)

1 加西市の現状

加西市人口推移（国勢調査より）



・市街化区域≡北条の人口は緩やかに増えていますが、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。

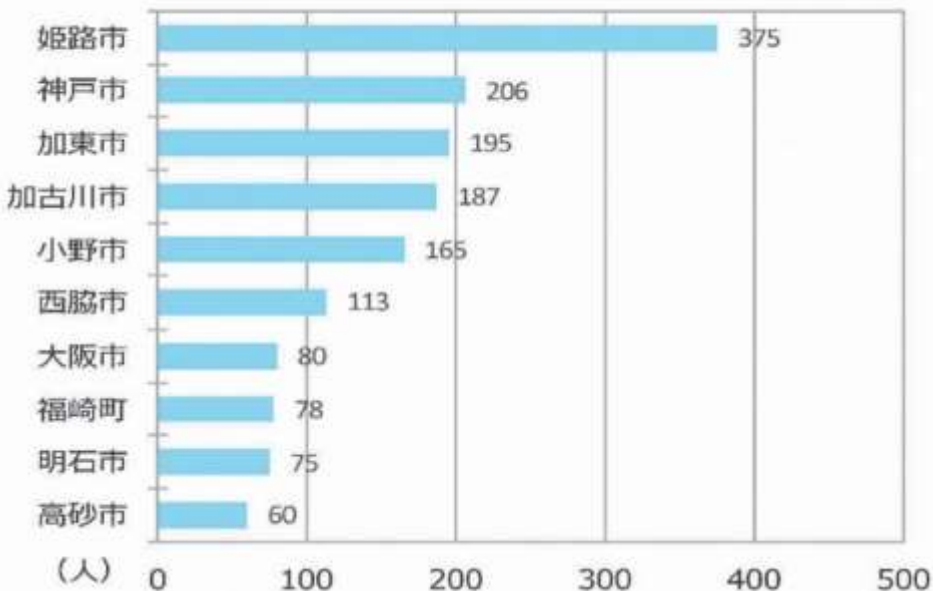
加西市空き家数の推移
(R5住宅土地統計調査)



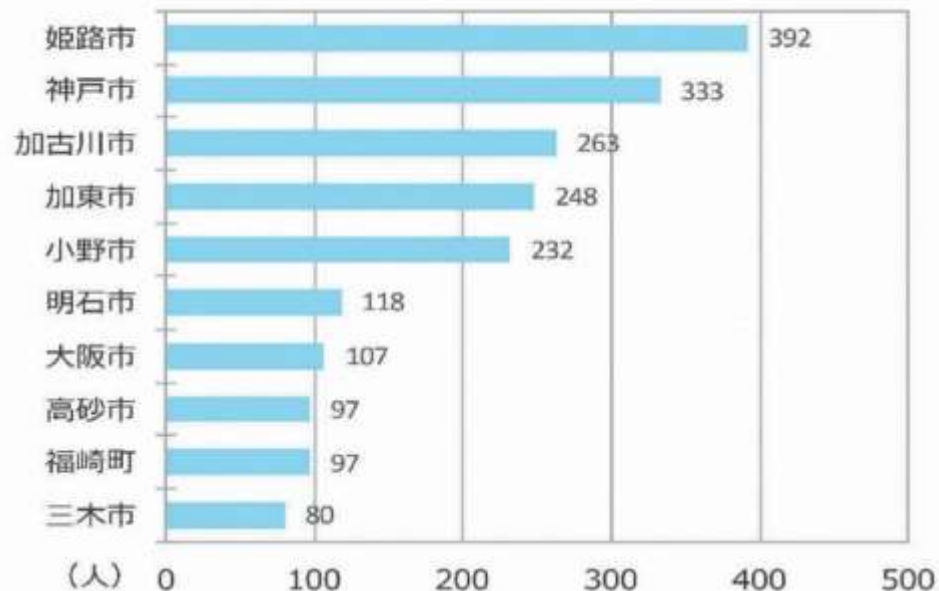
- ・ 空き家の割合は10軒に1軒です。今後、少子高齢化、人口減少により空き家は増加していくと予想されます。
- ・ 市街化調整区域では、空き家の増改築や用途変更などに許可を要することが多々あり、利活用が思うように進まない状況にあります。

転出入者数・転出入先の内訳

主要転入元別転入者数



主要転出先別転出者数



☆殆どの市町において、加西市からの転出数が加西市への転入数を上回る。転出超過。
 ☆転出先、転入元ともに、北播磨ではない、他の都市計画区域である姫路市がダントツに多い！

⇒単純に人口が多く、車で30～50分と近いことに加え、製造業を通じた結びつき(＝トヨタ系企業が両市に存在、市内工場が姫路市の企業の下請けを営むなど)が強いためと推測される。

☆次いで多いのは、神戸市、加古川市、加東市⇒主にJR神戸線沿線に市民が流出

☆北播磨地域はJR神戸線沿線の次⇒北播磨管内で密接な関係があるとは言えず、近隣同士での人口の奪い合いには至っていない⇒東播都市計画区域からの分離理由の一つ

昼夜間人口比率



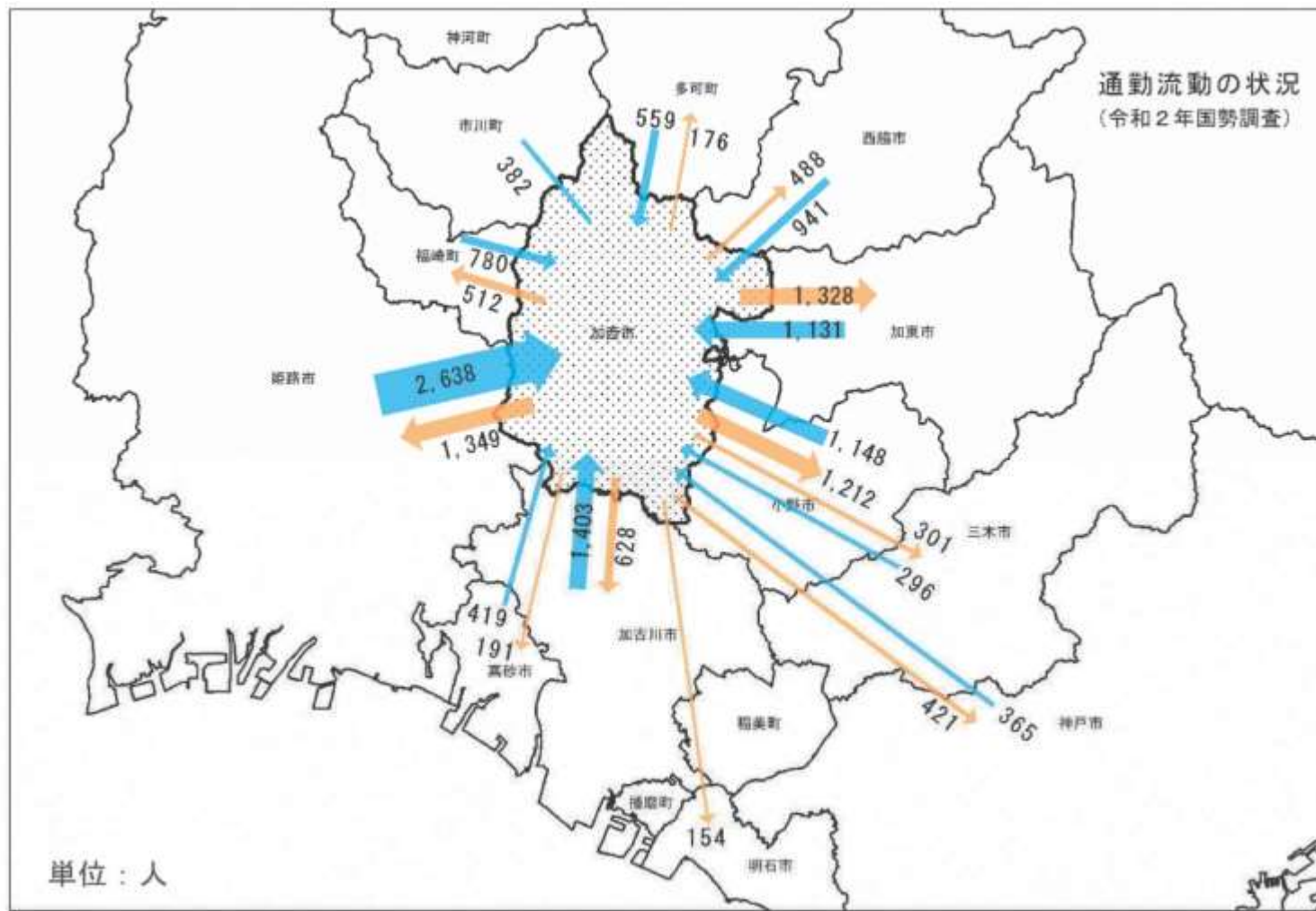
◇昼間人口、夜間人口共に減少しているが、夜間人口の減少がより厳しいため、H22に昼夜間人口比率が逆転し、R2では大きく差が広がった。

➡昼間の方がヒトが多く、にぎわっているまち

◇つまり、加西市は、“ベッドタウン”ではなく、“工場へ働きに来るまち”になっている

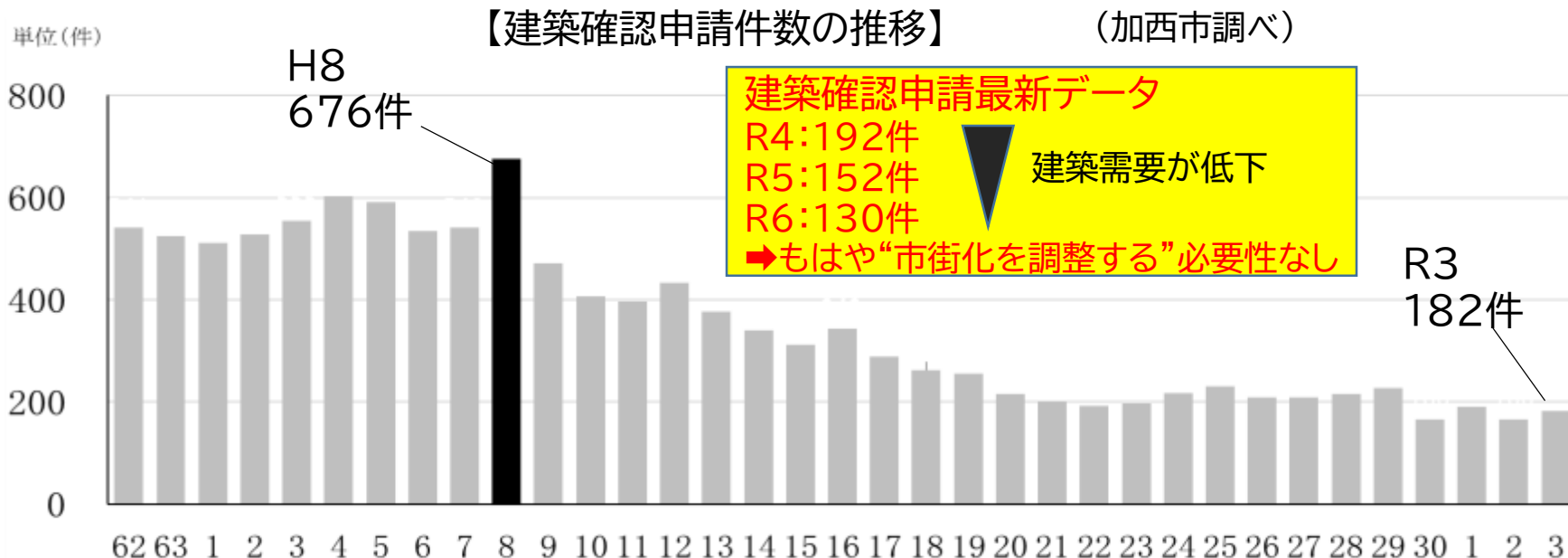
◇そして、“農業のまち”ではなく、“製造業のまち”が、正確な“まちの現状認識”

通勤流動(水色矢印が通勤流入、オレンジ色➡通勤流出)



◇昼間人口の増減の基本となる通勤流動では、姫路市からの流入2,638人、加古川市からの流入1,403人の計4,041人が、両市から加西市へ働きに来ている。◇一方、上記両市への通勤流出は、姫路市へ1,349人、加古川市へ628人の計1,977人と、流入と比べ半数以下。

◇一方、北播磨5市1町合計の流出入は、加西市への流入計4,074人、流出計3,505人と、北播磨管内ではない姫路市+加古川市からの流入数と変わらない。
◇加西市の産業は、姫路市からの雇用供給により支えられている、とも言える。



建築件数の状況

■上表、建築件数はH08年をピーク(676件)とし減少傾向、H20～H30年は200件前後と、ピーク時の1/3に落ち着く。

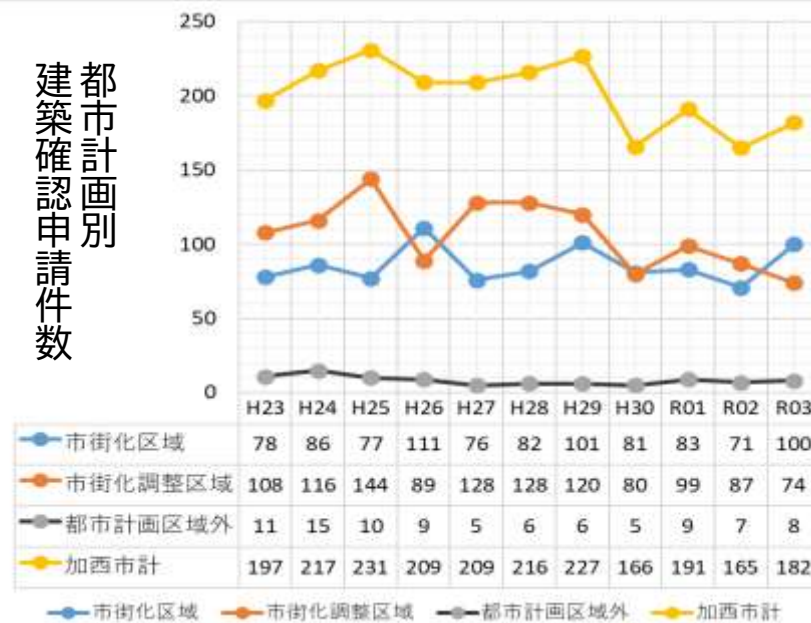
■H30年以降は160～190件と、ピーク時の1/4にまで減少し、R5年以降は160件を切る

⇒人口減少社会のなか、加西市での建築需要が低下

■右表、都市計画別の内訳だが、H23～H28年までは調整区域での建築が市街化区域の建築より30～50件多い状況が続いていたが、H29年以降はその差が接近し、R03年以降は逆転

⇒北条の建築需要は横ばいだが、調整区域は右肩下がり

都市計画別 建築確認申請件数



加西市の現状は？ 製造業の歴史 加西市の“地場産業”とは

9

明治～戦前・農村の工業的副業として織物産業(播州織)が広く定着(月産60万ヤード)

戦後すぐ・S22年、松下電工兵器工製造所を引き継ぎ北条町で三洋電機が創業

昭和30年代・外需縮小により織物工場、賃織農家が近代工業へ移行

(白物家電の部品を製造する三洋電機の部品製造下請けへの転換が急増)

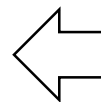
・都市計画法以前に中小規模工場が増加⇒**殆どが調整区域の集落内の町工場**

平成～令和・下請け工場が金属加工、機械製造などに販路を広げ自主独立の企業に育ち「ものづくりのまち加西」を確立

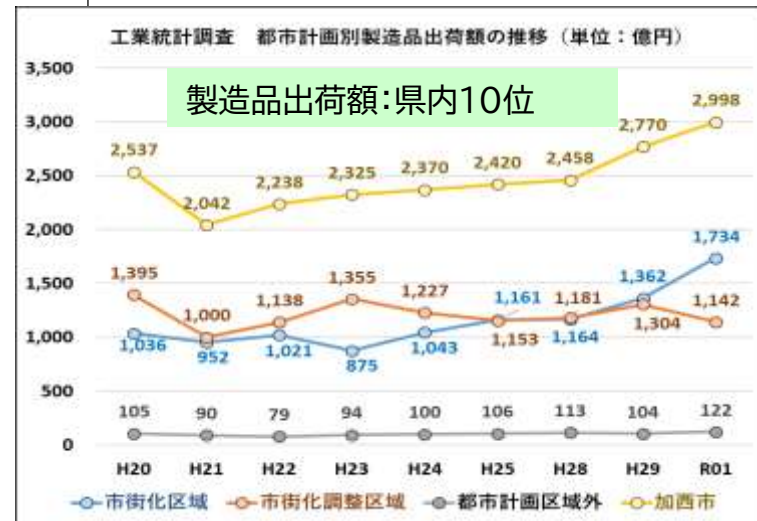
・H18年、三洋電機北条工場が閉鎖となり、リーマンショックと重なり一時的に雇用減少、地域経済低迷が起きたが、

三洋電機を離れた技術者OBの地元企業再就職により高度な技術力を地域企業に還元、「**部品製造のまち加西**」が復活

・現在では経済系テレビ番組に出演する世界レベルの“大きな中小企業”も複数現れる



三洋電機の下請けから出発した加西市本社企業がテレビ番組に出演した時の映像です。右側の企業は工業団地へ移転されましたが、左側のオーブントースターで有名な企業は今も調整区域に本社・工場を構えています。



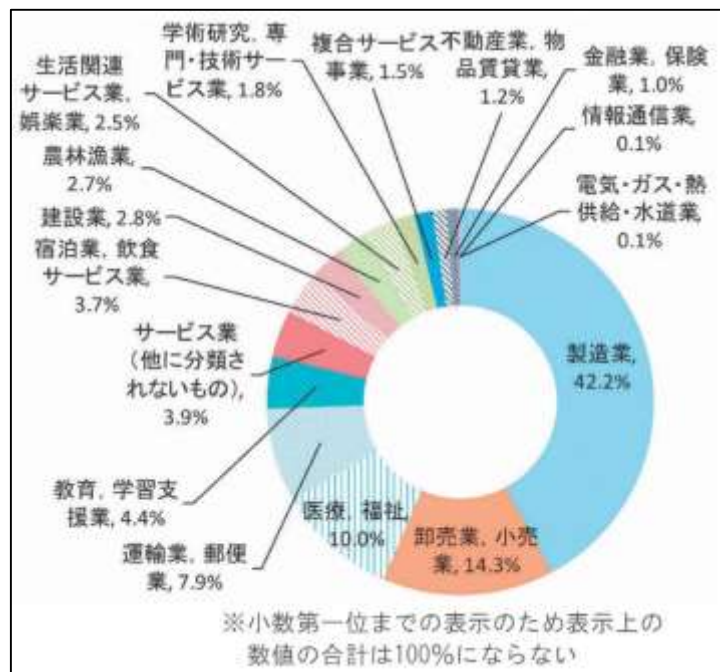
調整区域の工場数が市全体の7割、171社
⇒加西市の“地場産業”

調整区域の規制により、事業所数が減少し、売上も減っています

調整区域の工場が出荷額の4割、1,140億円
⇒加西市の“地場産業”

加西市の現状は？ 産業別従業員数の割合＝主要産業は何か 10

産業種類別従業員数割合



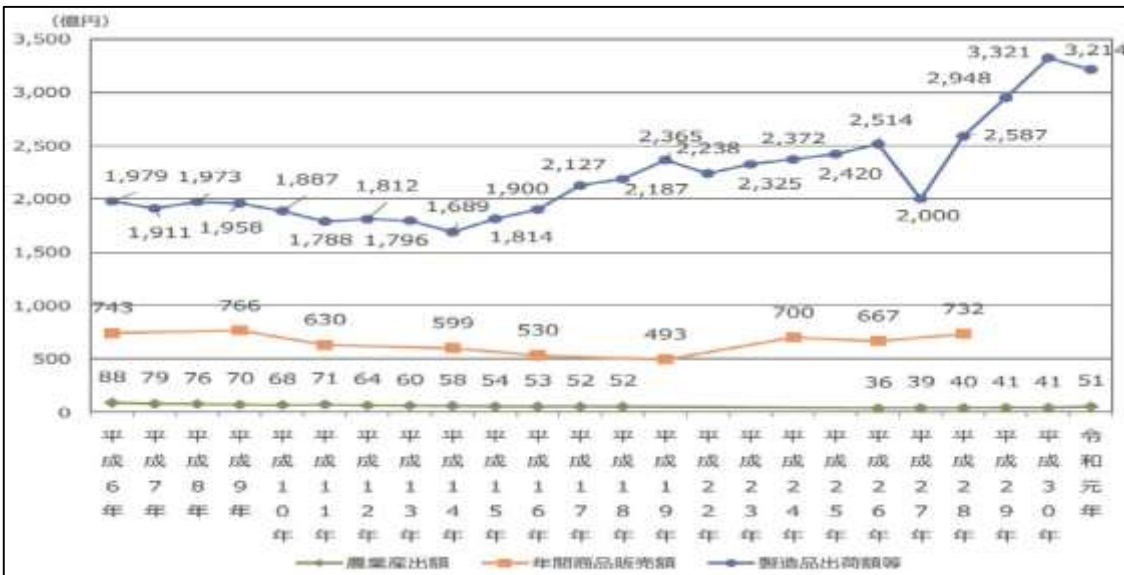
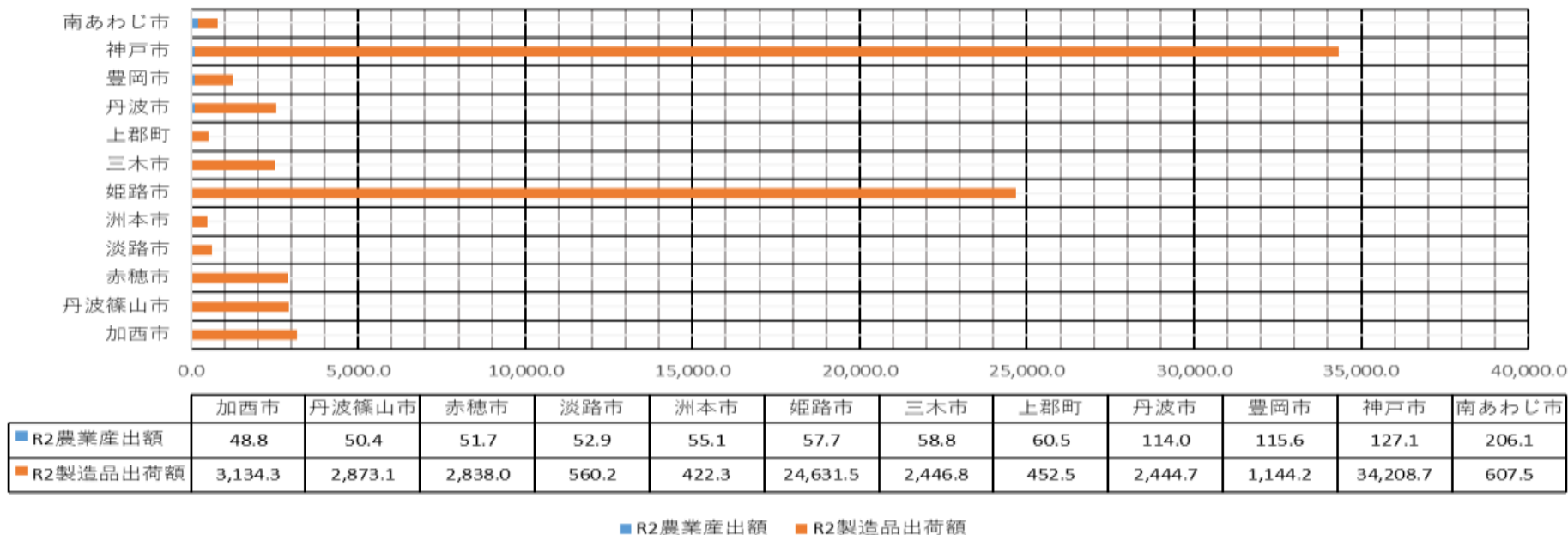
◇上表は、国勢調査での産業種類別の従業員数割合を示す表だが、兵庫県全体と比べると、加西市は第1次産業（農業）も多いが、第2次産業（製造業＋建設業）の割合が相当多いことがわかる。

◇左表は経済センサスR3年データから詳細な産業分類別の従業員数比率を円グラフにしたものだが、加西市では製造業への従業者が半数近いことがわかる。

また、第3次産業の内訳で、通常は卸売業・小売業が飛びぬけて多いところそこまで多くはなく、福祉関係、運輸関係の比率が高いことがわかる。

加西市の現状は？ 産業としての製造業、小売業、農業の位置 11

農業産出額県内上位自治体における製造品出荷額と農業出荷額の比率（単位：億円）



◇上表は県内農業出荷額上位12市町の、製造品出荷額と合わせた金額をグラフ化したものです。

◇青色は農業産出額を示しますが、その割合について、南あわじ市以外はグラフ上では視認できません。

⇒南あわじ市は“農業のまち”と言える

◇左表は加西市の製造業、小売業、農業の産出額(販売額)の推移をグラフ化したものです。加西市の産業構造がわかると思います。

2 加西市の都市計画の現状



- **区域区分(線引き)**とは、都市計画区域を**市街化区域**と**市街化調整区域**に区分する(線を引く)こと。
 - **区域区分(線引き)廃止**とは、線引き都市計画区域から**非線引き都市計画区域**に変更すること。➡東播都市計画区域に残る限り線引き廃止はできません。
- ※線引き廃止は都市計画区域の変更です。**都市計画区域外**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。



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

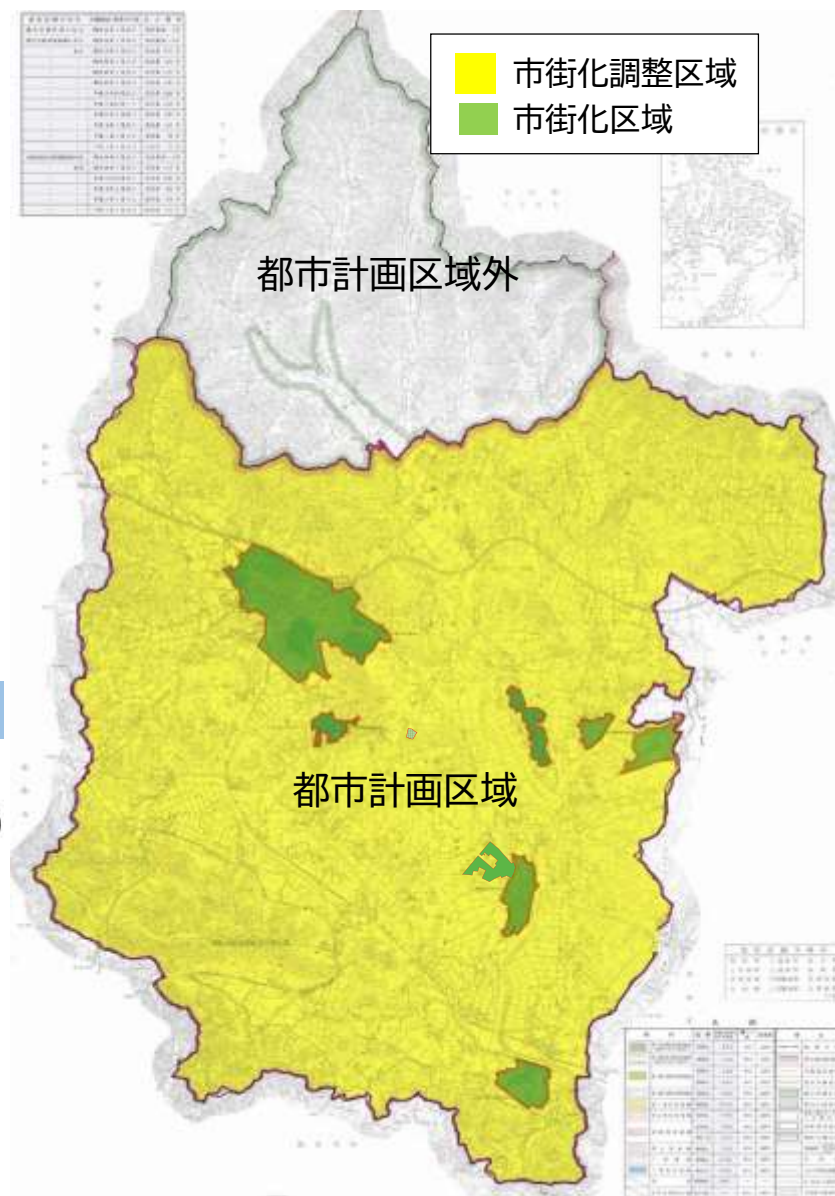
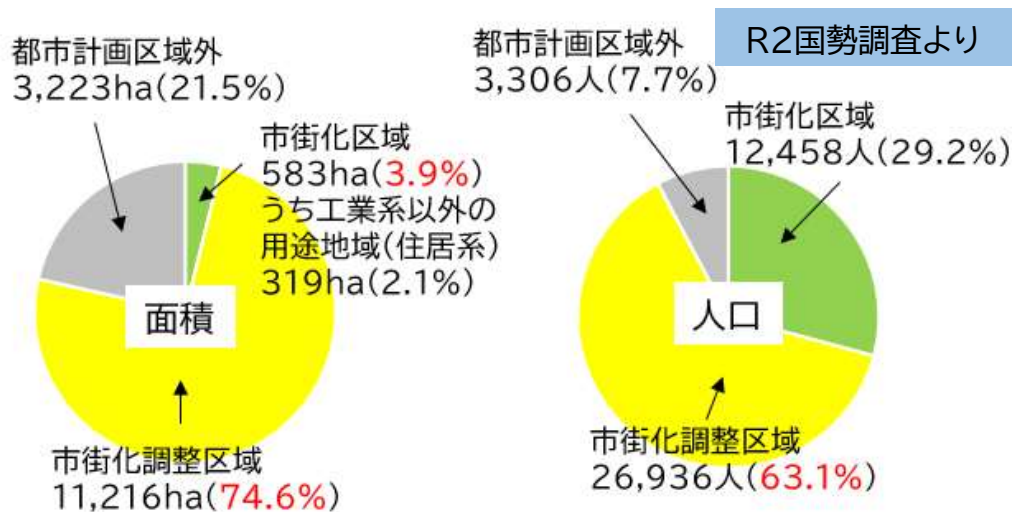
※ 都市計画区域外は、都市計画法が適用されない区域であり、線引き廃止の対象ではありません。

※ 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。

- 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低下の一因となっていると言えます。



加西市の都市計画の現状

兵庫県内の自治体 市街化調整区域の面積割合の比較

16

兵庫県内自治体 都市計画区域内に占める市街化調整区域の面積割合比較表

(単位:ha)	都市計画区域						都市計画 区域 面積計 (C+D+E =F)	都市計画区域 内に占める市 街化調整区域 の割合 (B/F)	都市計画 区域外	市町域 面積計
	線引き都市計画区域				非線引き都市計画区域					
	市街化区域 (A)	市街化 調整区域 (B)	線引き都市 計画区域 面積計 (A+B=C)	線引き都市計 画区域内に占 める市街化調 整区域の割合 (B/C)	用途地域 (D)	用途地域 以外 (E)				
加西市	583	11,241	11,824	95.1%	0	0	11,824	95.1%	3,198	15,022
上郡町	299	5,071	5,370	94.4%	243	744	6,357	79.8%	8,669	15,026
猪名川町	512	8,521	9,033	94.3%	0	0	9,033	94.3%	0	9,041
小野市	541	6,967	7,508	92.8%	0	0	7,508	92.8%	1,876	9,384
西脇市	607	7,198	7,805	92.2%	0	0	7,805	92.2%	5,439	13,244
たつの市	1,184	13,268	14,452	91.8%	445	1,140	16,037	82.7%	5,050	21,087
三田市	1,850	19,182	21,032	91.2%	0	0	21,032	91.2%	0	21,032
相生市	801	8,239	9,040	91.1%	0	0	9,040	91.1%	0	9,040
加東市	589	5,807	6,396	90.8%	158	4,874	11,428	50.8%	4,327	15,755
稲美町	326	3,166	3,492	90.7%	0	0	3,492	90.7%	0	3,492
赤穂市	1,418	11,267	12,685	88.8%	0	0	12,685	88.8%	0	12,685
福崎町	430	3,357	3,787	88.6%	0	0	3,787	88.6%	792	4,579
三木市	1,258	6,188	7,446	83.1%	0	5,645	13,091	47.3%	4,560	17,651
太子町	422	1,839	2,261	81.3%	0	0	2,261	81.3%	0	2,261
宝塚市	2,605	7,575	10,180	74.4%	0	0	10,180	74.4%	0	10,189
加古川市	4,032	9,816	13,848	70.9%	0	0	13,848	70.9%	0	13,848
姫路市	11,055	19,698	30,753	64.1%	0	0	30,753	64.1%	22,682	53,435
神戸市	20,244	35,486	55,730	63.7%	0	0	55,730	63.7%	0	55,702
川西市	2,258	3,086	5,344	57.7%	0	0	5,344	57.7%	0	5,344
西宮市	5,219	4,806	10,025	47.9%	0	0	10,025	47.9%	0	10,018
芦屋市	969	878	1,847	47.5%	0	0	1,847	47.5%	0	1,857
高砂市	2,166	1,272	3,438	37.0%	0	0	3,438	37.0%	0	3,438
明石市	3,889	1,053	4,942	21.3%	0	0	4,943	21.3%	0	4,941
播磨町	854	70	924	7.6%	0	0	924	7.6%	0	913
尼崎市	4,709	363	5,072	7.2%	0	0	5,071	7.2%	0	5,070
伊丹市	2,397	103	2,500	4.1%	0	0	2,500	4.1%	0	2,500

市街化調整区域の割合は、県内で加西市が最も大きいです

※市町域面積は各自治体HPより引用、その他は令和5年度都市計画現況調査より引用。 ※合計面積が合わないことがあります。

※この表に無い自治体は、市街化調整区域が無い自治体

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。

※回答数が回答者数(不明除く)より多いのは、複数回答した回答者がいるため

加西市の都市計画の現状

「市街化調整区域」の建築規制とは？

18

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 すべての建築に許可手続きが必要。

- 原則、建築行為を制限。
- 建築できる場合でも、**建築許可＋建築確認の二重手続き**
- 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 戸建て住宅建築に人の条件が付く。

- 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。
➡Uターン者の受け入れしかできないため、人口が減ることが確実な制度設計⇒×。
➡空き家活用するにも人の条件を限定して探すことが前提になる。

③ 空き家も自由に使えない。

- S46線引き後建築の空き家は用途変更許可が必要。
➡用途変更許可を取るのに設計図面が必要で、建築士に依頼すれば数十万円かかるため、**そこまでして調整区域の空き家を利用したいとはならず、不動産市場に流通せず、商品にならない。**

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。
- **建築するには市が地区計画、特別指定区域制度を使い、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。**特に食品スーパー、ドラッグストア、コンビニですら「市街化を促進する」とされ、厳しく立地が制限されている。**

加西市の都市計画の現状

加西市が行った調整区域の規制緩和のうち主なもの

19

移住定住促進、商業施設誘致のため

- 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)



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第1期地区(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)
- R7.10 繁昌町国道372号沿線第2期地区(産業団地整備)

※加西インター産業団地は市と民間事業者(事業協力者)が連携して事業を実施



加西インター産業団地1工区、2工区、4工区

上記はすべて、事業主体は民間です。市は、民間の計画に基づき調整区域の規制緩和を実施する等、官民連携で多くの事業を進めてきました。今後も、土地利用ニーズに応えられるよう、できる限り柔軟に土地利用制度を運用していく方針です。

3 線引き廃止と特定用途制限地域

3-1 兵庫県の方え方

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しが検討されます。今回はR8.3末がそのタイミングで、加西市は市街化調整区域の廃止に向けて手続を進めています。（県内初、全国約22例目）※加西市調査のため“約”を付けています。

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、

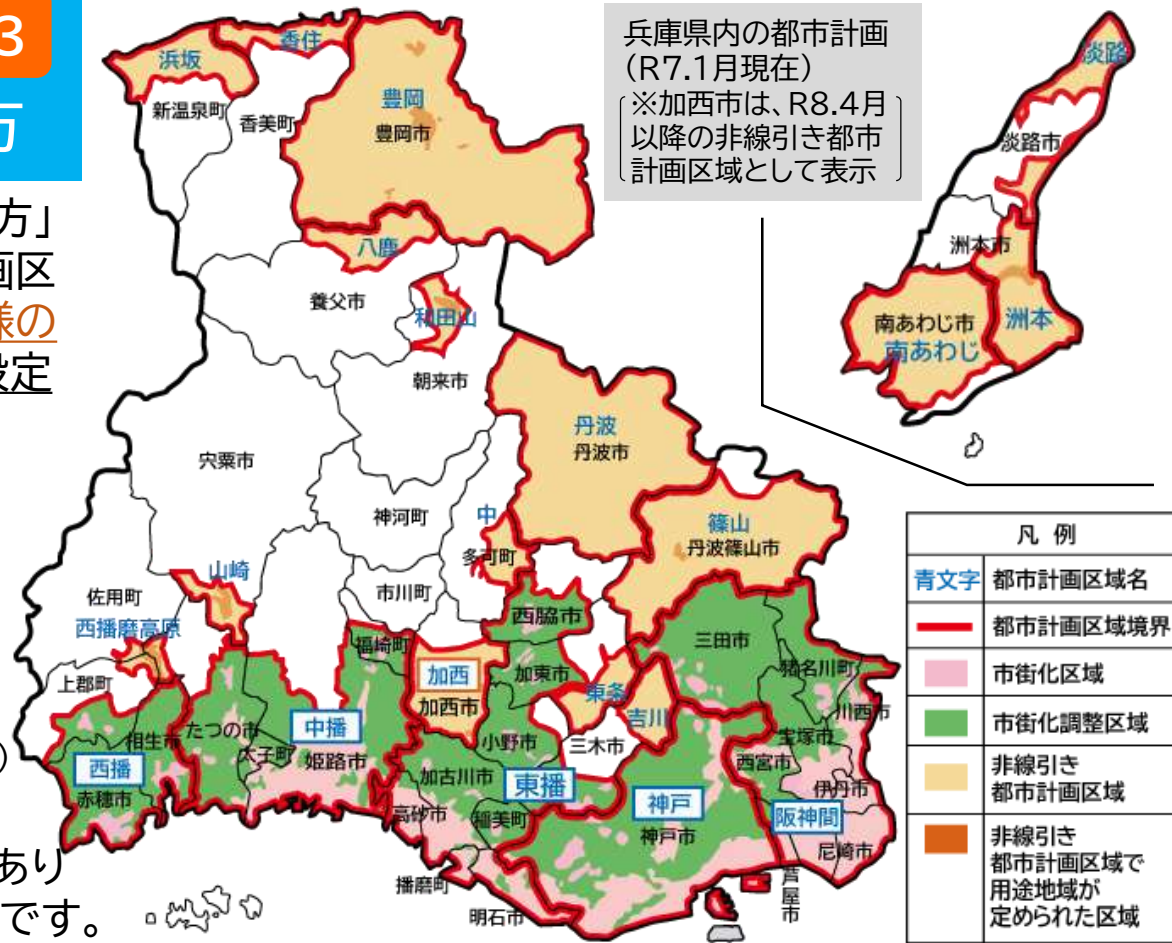
住宅の建築、移住者向け住宅やカフェなどへの
空き家の転用が、許可不要に

➡兵庫県が東播都市計画区域から加西都市計画区域への分離と、区域区分を廃止します。
加西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、市が主体的にまちづくりを進めていきます。※都市計画区域外のようにルール無しではありません。

兵庫県における 区域区分見直しの考え方

23

- R5.3月の県「区域区分見直しの考え方」において、本市が属する東播都市計画区域の内陸部は「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」とされました。
- 各市町の意向を基に、検討が開始され、廃止した際の影響調査、新たな土地利用コントロールの検討、また近隣市町等との広域調整を経て廃止の方針が決定されました。
- 廃止の本格検討開始から実現(R8.3末)まで足掛け約4年間を要しています。
- 廃止を検討されている県内他市町もありますが、R8.3末の廃止は加西市だけです。



区域区分に係る基本的な考え方

阪神間

✓区域区分を設定する

- 都市計画法の規定により区域区分の設定が義務※

東播

臨海部

✓原則、区域区分を設定する

- 開発需要が高いことから、無秩序な市街地拡大を防止する必要がある

内陸部

✓原則、区域区分を設定する

ただし、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

- 一定の開発需要があることから、農地や優良景観の保全等にも配慮したバランスのとれた土地利用が必要
- 調整区域の面積・人口比率が高く、活力低下が見られる地域もあることから、地域活力を維持していくため、新たな土地利用ニーズに迅速に対応する等、市町が主体となってまちづくりができる仕組みが必要

中播

西播

全域

非線引き (但馬、丹波、淡路等)

✓原則、区域区分を設定しない (無秩序な市街化が進行する可能性がある場合は、必要に応じて設定)

- 開発需要が低いことから、急激かつ無秩序な市街地の進行は想定されない

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、特別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。

3-2 新しい土地利用制度

加西市独自で規定する
“特定用途制限地域”で建築できる用途

加西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」に対する考え方

26

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線引き廃止に対する考え方

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。**

線引き廃止をする前提＝兵庫県が提示する条件

「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区域区分を設定しないことも可とする」

➡市街化調整区域に代わる土地利用コントロールが必要、完全無指定は不可



加西市が考える“区域区分と同等の土地利用コントロール”

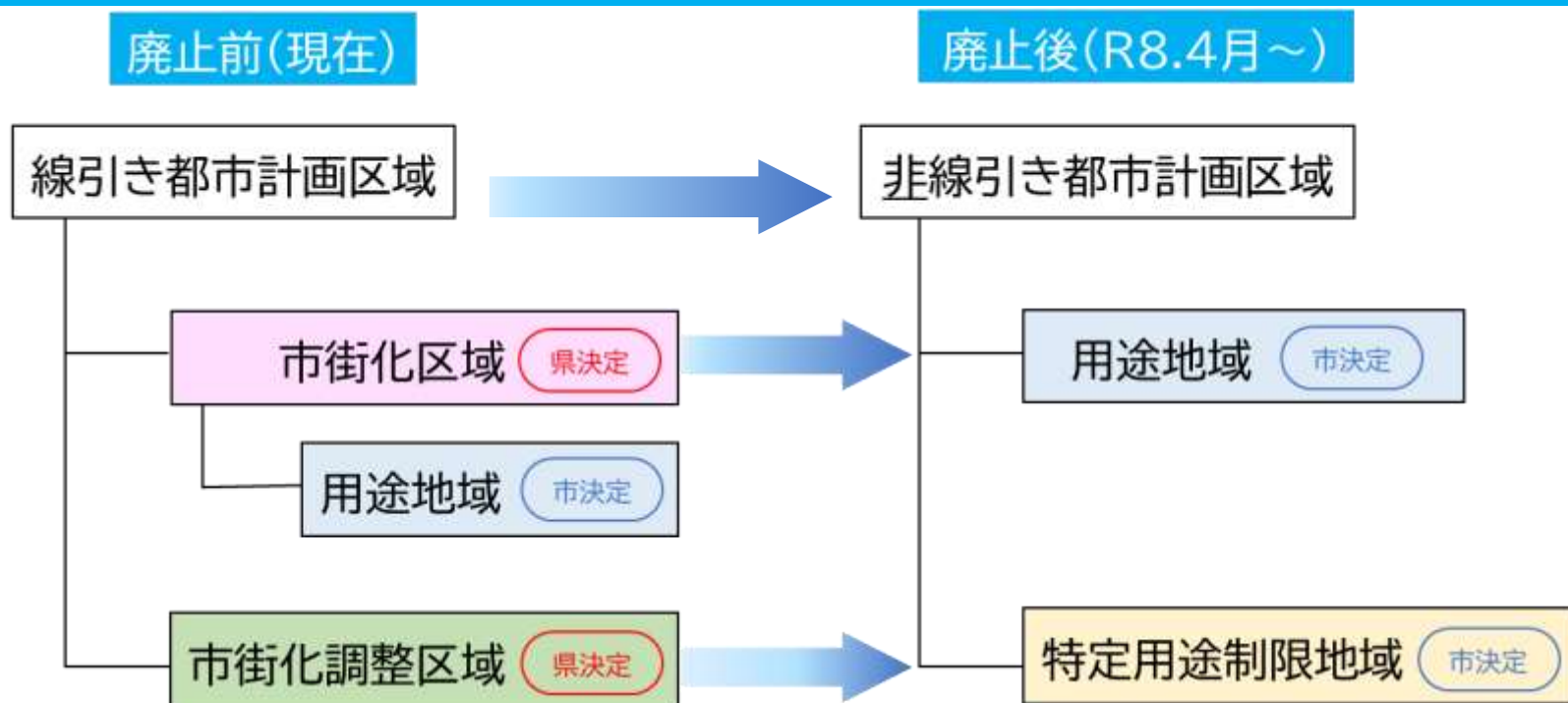
1. 土地利用のルールを“厳しい規制”から“**緩やかな規制**”へ

➡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”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

※県の許可権限下の土地利用制度では実現まで1～4年かかっていた。

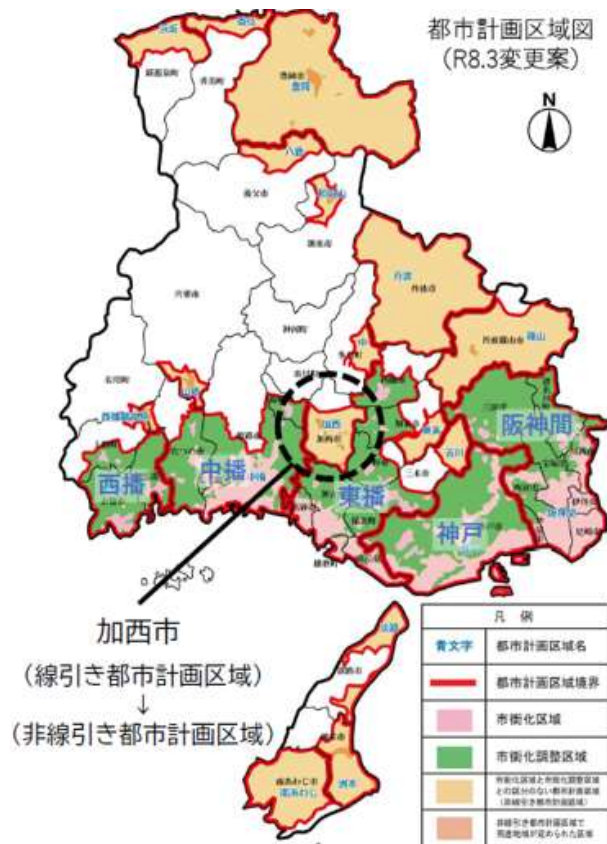


- ① 市街化区域と市街化調整区域を設定し「線を引く」ことが義務である「線引き都市計画区域」から、線を引かない「非線引き都市計画区域」に分離・移行する。
※「線引き廃止」とは、線引き都市計画区域から非線引き都市計画区域へ変わることです。
- ② 旧市街化調整区域側では、「特定用途制限地域」を設定して市条例により建築の規制誘導を図る。
※特別指定区域は廃止されます。特別指定区域から特定用途制限地域へ代わると理解ください。
- ③ 旧市街化区域側では、市街地としてのまちづくりを維持するため「用途地域」を存置する。
※非線引き都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の設定は不可ですが、用途地域の設定が可能です。
- ④ 都市計画区域外における建築規制は変更しない。
- ⑤ 「地区計画」は存置し、地域ごとの特性に見合った土地利用を進める。

都市計画区域図(令和6年9月現在)

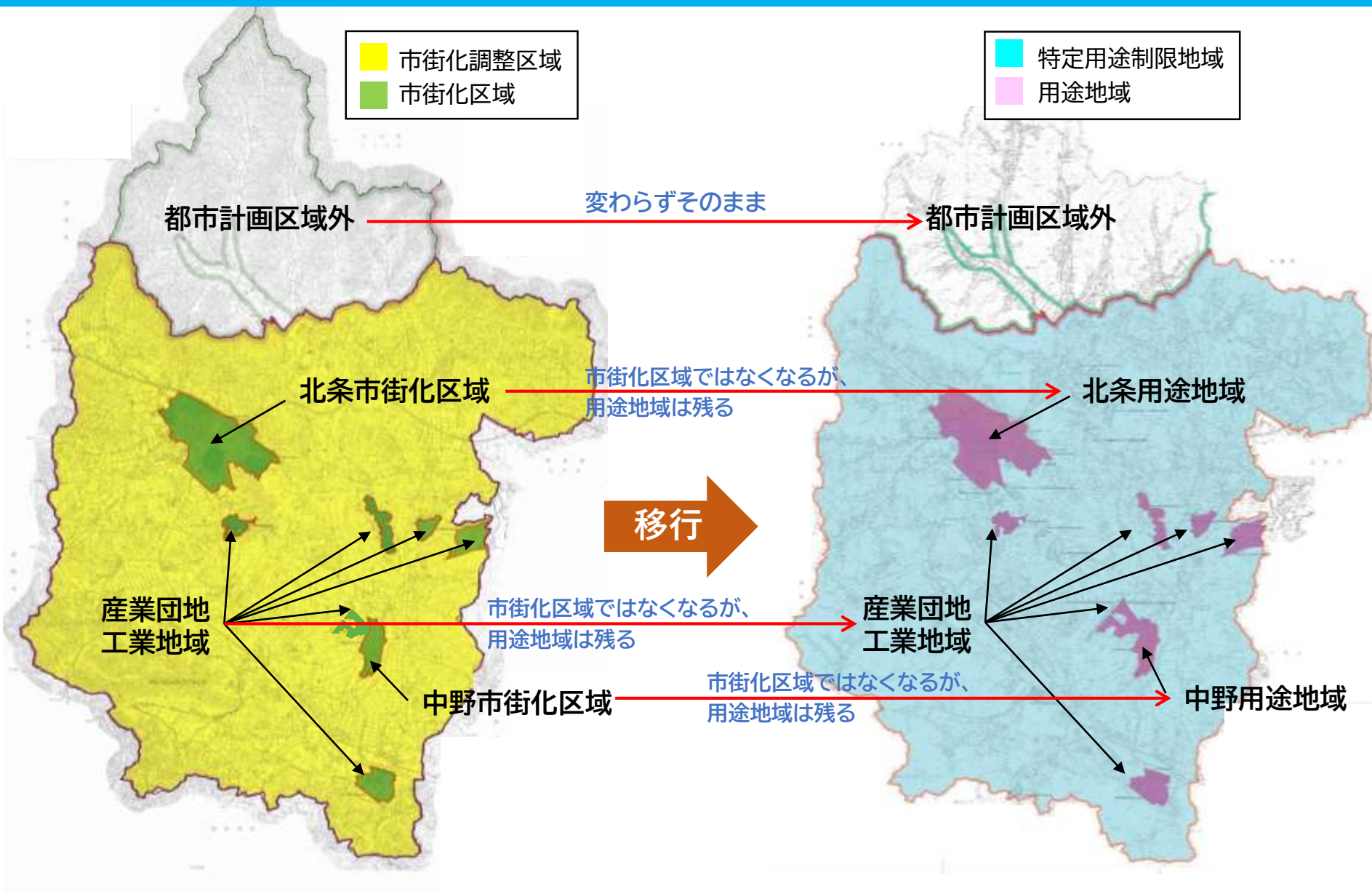


都市計画区域図(令和8年4月以降)



- 広域の「東播都市計画区域(線引き都市計画区域)」から分離し、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。
- ※既存の都市計画の名称変更が「東播都市計画」→「加西都市計画」に変更されます。
- 他市町に影響されない単独の都市計画区域に変わること、線引きが廃止できます。
- ➡東播8市2町その他市町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。

新しい土地利用制度とは？ ④線引き廃止前と廃止後



新しい土地利用制度とは？

建築の規制が変わる地域、変わらない地域

31

・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。➡建築許可を取る図面作成費用に数十万円でした。

※建築確認申請、区域面積3,000㎡以上が対象の開発許可、区域面積1,000㎡以上が対象の市開発調整条例の手続きは必要です。

① 誰でも住宅建築が可能になります。➡不可能でした。

② 住宅兼カフェなど兼用住宅の建築が可能になります。➡特別な許可が必要で、相当の時間と費用が必要でした。

③ 空き家活用がし易くなります。➡用途変更許可を取る図面費用に数十万円必要でした。

④ 既存工場などの拡張・移転がしやすくなります。➡不可能でした。

※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。(農地転用は許可制に変わります)

・都市計画区域外・・・建築の規制に変更はありません。

新しい土地利用制度とは？

「市街化区域の用途地域」と「非線引き都市計画区域の特定用途制限地域」の違い

32

用途地域

- ・建築基準法で建築できる用途の種類が決まっている
- ・下の13種類あり、大きく住宅系、商業系、工業系に分かれる
- ・都市計画区域内であれば、設定は可能→市街化区域である必要なし

特定用途制限地域

- ・建築基準法では建築できる用途の種類は決まっていない
- ・市町村条例で建築できる用途の種類を決めることになっている
- ・非線引き都市計画区域内のみ設定は可能
- 市街化区域、市街化調整区域との共存はできない

特定用途制限地域の特徴

○法律でがんじがらめの用途地域とは違い、市町村条例で決めるので各自治体のまちづくりの個性、方向性が打ち出せる

○原則、「建築できない用途」を規定する

→非線引き都市計画区域は「建築において無秩序な土地利用が起きる可能性が低い」地域との前提で、まちづくりの方向性に合わせて必要がない用途を排除する組み立て

○農用地区域の指定も可能など、区域指定の縛りが緩い

→非線引き都市計画区域は「建築において無秩序な土地利用が起きる可能性が低い」地域なので。当然、他法令の規制は残り、建築できないことも多々ある。

○土地利用規制は弱い、価値も上がりにくい

→「建築において無秩序な土地利用が起きる可能性が低い」ので、土地需要が高まると限らず、土地価格が上がる可能性も低い

※「売りがすく」なるが、「買ってくれる」と限らないし、高く売れない

下に行くほど大きく多用途の建築が可能

住居系



第1種低層住居専用地域



第2種低層住居専用地域



第1種中高層住居専用地域



第2種中高層住居専用地域



第1種住居地域



第2種住居地域



準住居地域



田園住居地域

商業系



近隣商業地域



商業地域

工業系



準工業地域

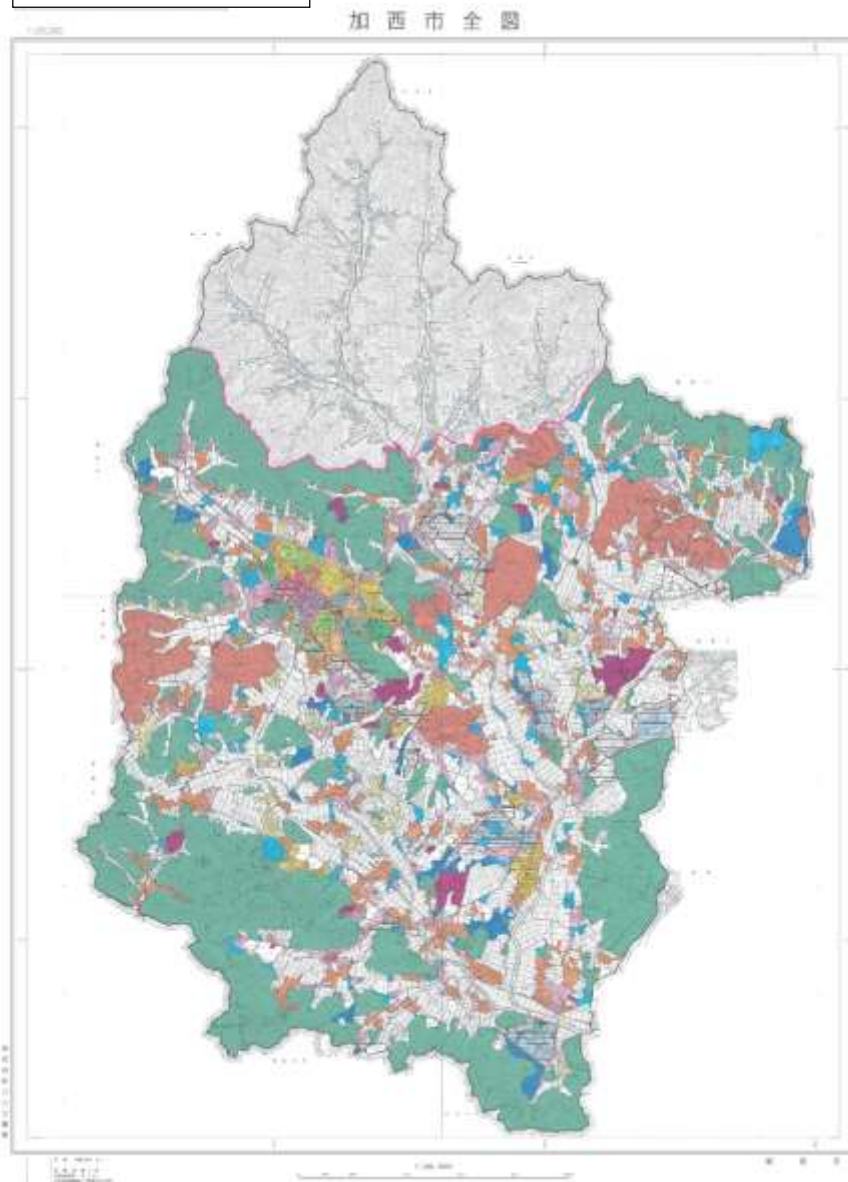


工業地域



工業専用地域

イメージ図



1 きめ細かな土地利用の誘導

集落系、産業系、観光系、拠点形成系、公共公益系、保全系など加西市が独自に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業種の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。

特定用途制限地域の各地区のイメージ

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

本表は簡易なものです。詳細は次ページ以降でご確認下さい。

34

地区系統	地区細区分	地区表示色	指定面積(案)	面積比率	指定する地域	土地利用計画の区分	まちづくりの目的
集落系	集落活力維持地区		222.3ha	2.0%	集落、集落周辺	集落区域活力維持型	現状維持
	集落活力再生地区		785.5ha	7.1%		集落区域活力再生型	若者世代の受け入れによる地域活性化
	集落産業共生地区		725.9ha	6.6%		集落区域産業共生型	地域産業と集落活性化の共存共栄
工業系	既存事業所等誘導地区		321.1ha	2.9%	既存事業所とその周辺	特定区域工業運輸型	既存事業所等の保全・育成
	産業施設等周辺地区		207.8ha	1.9%	幹線道路沿道など産業用地適地		産業施設集積、拠点形成
観光系	地域資源活用地区		826.5ha	7.5%	ゴルフ場など観光・運動系施設周辺	特定区域商業型森林区域	観光、運動等の振興に資する施設の保全・立地誘導
拠点形成系	地域拠点形成地区		86.4ha	0.8%	学校跡地、かさいセントラルスクエアなど新しい地域の拠点	特定区域公共公益型	小中学校跡地の活用、新病院など、小学校区における拠点形成
公共公益系	公共公益施設等周辺地区		214.3ha	1.9%	教育施設、公民館、福祉施設、下水処理施設など		公共公益施設の維持・保全
保全系	農業保全地区	白抜き	3,884.0ha	35.1%	農用地区域など一団の優良農地	農業区域森林区域保全区域	守るべき優良農地の維持・保全
	山林保全地区		3,792.2ha	34.3%	保安林、地域森林計画対象民有林など一団の山林		守るべき山林の維持・保全
	計		11,066.0ha	100.0%			

特定用途制限地域における建築物の用途制限

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

本表は簡易なものです。詳細は次ページ以降でご確認下さい。

35

		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	×	×

特定用途制限地域における建築物の用途制限（1/7）

住宅等

36

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き 建築物の種類 建築基準法の分類		維持 集落 地区 力	再生 集落 地区 力	共生 集落 地区 産業	等 既存 周辺 事業 地区 所	産 業 施設 等 地区	活 域 資源 地区	形 成 地区 拠点	周 辺 地区 施設 等 公共 地区	農 業 保 全 地区	山 林 保 全 地区	備 考
住宅、 共同住宅、 寄宿舍、 下宿	一戸建ての住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿	×	⑤	⑤	⑤	○	○	○	○	×	×	⑤床面積500㎡以内
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・「山林保全地区」以外の地区で、**一戸建て住宅は建築可能**です。
- ・農家、地縁者、分家など「者」の制限はなくなり、**誰でも住宅が建築可能**になります。
- ・住宅と店舗、事務所などの用途を兼ねた**兼用住宅が建築可能**になります。
- ・集落系地区として3種類(黄色、オレンジ、ピンク)の特定用途制限地域を指定します。
「集落活力維持地区」以外の2地区では、**小規模な共同住宅、長屋が建築可能**です。
- ・産業系地区の2種類(青色、水色)は**共同住宅、長屋が建築可能**です。
➡従業員などの居住ニーズに対応

特定用途制限地域における建築物の用途制限（2/7）

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

店舗等

37

建築物の種類 建築基準法の分類		維持集 落地区 力	再生集 落地区 力	共生集 落地区 業	既存周 辺事業 地区	産業周 辺施設 地区	地域資 源地区	地域形 成地区	公共施 設等周 辺地区	農業地 区保全	山林地 区保全	備 考
店舗等	店舗等の床面積の合計が 150㎡以内のもの	□	■	■	■	■	○	○	○	□ ▲	■	□ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗 ■ □に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店等のサービス業用店舗 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	150㎡を超え、500㎡以内のもの	□ ④	■ ④	■ ④	■	■	○	○	■ ④	□ ③ ▲	△ ④	□ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗 ■ □に加えて物品販売店舗、飲食店、保険代理店等のサービス業店舗 △ ■から保険代理店等サービス業店舗を除いた店舗 ③ 床面積200㎡以内 ④ 床面積300㎡以内 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	500㎡を超え、1,500㎡以内のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以内のもの	×	×	×	×	×	▲	○	×	×	×	▲ 運動施設に附属するものに限る
	3,000㎡を超え、10,000㎡以内のもの	×	×	×	×	×	×	⑨	×	×	×	⑨ 床面積6,000㎡以内
	10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・ 集落系3地区では、**小規模な店舗**(集落活力維持地区のみ2低専並、その他は1中高並)も**建築可能**。
- ・ 「地域資源活用地区(濃茶色)」(ゴルフ場等観光資源がある土地)では**床面積1500㎡まで建築可能**。
- ・ 「地域拠点形成地区(薄茶色)」(小中学校跡地、新病院周辺)では**床面積6,000㎡まで建築可能**。
- ・ 県の広域土地利用プログラムの上限6,000㎡超の大規模店舗の立地に当たっては、地区計画等の活用を検討しますので、随時、加西市都市計画課にご相談下さい。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（3/7）

事務所等

38

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維持集 持落活 地区力	再生集 生落活 地区力	共生集 生落産 地区業	等既存 周辺事 業所業 地区区	産業 施設等 周辺地 区	活用 地域資 源地区	形成 地域拠 点地区	周辺 施設等 地区	公共 公益 地区	農業 保全 地区	山林 保全 地区	備 考
兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
事務所等	事務所等の床面積の合計が150㎡以内のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	150㎡を超え、500㎡以内のもの		④	④	○	○	○	○	○	○	○	×	○	④ 床面積300㎡以内
	500㎡を超え、1,500㎡以内のもの		×	×	⑥	○	○	○	○	○	○	×	⑥	⑥ 床面積600㎡以内
	1,500㎡を超え、3,000㎡以内のもの		×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	×	
	3,000㎡を超え、10,000㎡以内のもの		×	×	×	⑨	○	×	⑨	○	○	×	×	⑨ 床面積6000㎡以内
	10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	○	×	×	○	○	×	×	
その他	研究所又は研修所		×	×	⑥	⑨	○	⑥⑪	○	○	○	×	×	⑥ 床面積600㎡以内 ⑨ 床面積6000㎡以内 ⑪ 運動施設又は食料品製造業若しくは飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所に附属するもので床面積3000㎡以内

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・ 農業保全地区以外で、事務所が建築可能になります。
- ・ 地縁者など「者」の条件なしに事務所建築が可能になります。
- ・ 住宅に事務所を兼ねる兼用住宅の建築が可能になります。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（4/7）

倉庫等

39

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維持集落地区力	再生集落地区力	共生集落地区力	既存事業所 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	公共施設等 周辺地区	農業保全 地区	山林保全 地区	備考
工場、 倉庫等	単独車庫		④	④	④	○	○	○	○	○	②	④	② 床面積100㎡以内 ④ 床面積300㎡以内
	建築物附属車庫		④	④	④	○	○	○	○	○	②	④	② 床面積100㎡以内 ④ 床面積300㎡以内
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	○	×	⑨	×	×	×	⑨ 床面積6000㎡以内
	床面積が15㎡を超える畜舎		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
その他	倉庫業を営んでいない倉庫（農業用倉庫を除く。）		④	④	⑥	⑨	○	⑥⑪	⑨	○	×	⑥	④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内 ⑨ 床面積6000㎡以内 ⑪ 運動施設又は食料品製造業若しくは飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所に附属するもので床面積3000㎡以内
	農業用倉庫		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	農業用施設（畜舎を除く。）		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が15㎡以内の畜舎		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 附属建築物に限る
	駐輪場		④	④	④	○	○	○	○	○	②	④	② 床面積100㎡以内 ④ 床面積300㎡以内

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- 市全域で**単独車庫**の建築が可能になります。
例）調整区域では自宅の道向かいの自己所有地で車庫が建築不可能→廃止後は、建築可能。
- 倉庫業を営んでいない倉庫**は、自己用・事業用に関わらず、床面積上限に違いはありますが、「農業保全地区以外」で建築可能になります。
- 倉庫業倉庫**は、「産業施設等周辺地区」及び「地域拠点形成地区」で建築可能です。

特定用途制限地域における建築物の用途制限（5/7）

工場等

40

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き			維持 集落 地区 活 力	再生 集落 地区 活 力	共生 集落 地区 産 業	既存 事業 所 等 周 辺 地 区	産業 施設 等 周 辺 地 区	活用 地域 資源 地 区	形成 地域 拠点 地 区	周辺 公共 施設 等 地 区	農 業 地 区 保 全	山 林 地 区 保 全	備 考
建築物の種類 建築基準法の分類													
工場、 倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等の店舗に併設するもので作業場の床面積が50㎡		○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの		○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		▲	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲ 原動機を使わないものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	④▲	⑥	⑨	○	⑥⑩	⑨	⑥	×	×	④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内 ⑨ 床面積6000㎡以内 ⑩ 食料品製造業又は飲料・たばこ・飼料製造業を営む事業所で床面積3000㎡以内 ▲ 原動機を使わないものに限る
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場		×	×	⑥■	⑨■	○	×	⑨■	⑥■	×	×	⑥ 床面積600㎡以内 ⑨ 床面積6000㎡以内 ■ 準工業地域で不可とされる事業のうち、金属加工の事業に関するものに限り可能とする
	自動車修理工場		④	④	⑥	⑨	○	④	⑨	⑥	×	×	③ 床面積200㎡以内 ④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内 ⑨ 床面積6000㎡以内 ▲ 附属建築物に限る
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	③▲	④	○	○	⑥	○	○	×	×	
		量が少ない施設	×	③▲	④	○	○	⑥	○	○	×	×	
		量がやや多い施設	×	×	④	○	○	⑥	○	○	×	×	
量が多い施設		×	×	×	○	○	×	○	○	×	×		

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・ 集落内工場の用途について、「集落活力維持地区」で準住居地域程度、「集落活力再生地区」で近隣商業地域程度、「集落産業共生地区」で準工業地域程度で、床面積300～600㎡以内。
- ・ 「既存事業所等周辺区域」は準工業地域同等で床面積6000㎡以内、「産業施設等周辺地区」は工業地域同等で床面積制限なし、幹線道路沿道など産業用地適地に指定

- ・ 特定用途制限地域において建築できる建築物の用途は、基本的に建築基準法別表第2を基に規定しています。建築できる工場等の業種、原動機の有無・出力の上限等については、特定用途制限地域の規定と建築基準法の規定を照らし合わせて、確認をお願いします。

特定用途制限地域における建築物の用途制限(6/7)

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

ホテル・遊戯施設
・風俗施設

41

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維持集 落地区 力	再生集 落地区 力	共生集 落地区 業	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	備考
ホテル、旅館			×	④	④	×	×	○	○	×	×	⑥	④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内
風遊 俗戯 施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等		×	④	④	⑥	⑥	△	○	○	×	⑥	④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内 △ ボーリング場及びスケート場を除く
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	×	▲ 観覧場に限る
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
そ の 他	結婚式場、葬儀場		×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	展示場		×	×	⑥	○	○	⑥	○	○	×	×	⑥ 床面積600㎡以内

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

- ・ 集落内で、**小規模なホテル、旅館**が建築可能。➡古民家をリノベーションした宿泊施設が可能です。
- ・ 特定用途制限地域内では、遊戯施設、風俗施設の立地は不可。
 ※ 既存不適格建築物は、建蔽率及び容積率の範囲内、既存の床面積の1.2倍以内、同一敷地内、同用途等の条件を満たせば増築、改築可能。
- ・ 集落内で、**小規模な運動施設**(例：パーソナルジム)は建築可能。「地域資源活用地区」で**運動施設**は建築可能だが、ボーリング場とスケート場は遊戯施設扱いとし不可。「既存事業所等周辺地区」「産業施設等周辺地区」では**企業の福利厚生施設**としての運動施設のニーズにも対応。

特定用途制限地域における建築物の用途制限(7/7)

※R7年6月時点の案で、詳細は県と協議中のため変更される場合があります。

公共公益施設、
病院、学校等

42

建築物の種類 建築基準法の分類		特定用途制限地域 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き	維持集落地区力	再生集落地区力	共生集落地区業	既存事業所 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	備考
公共公益施設、 病院、学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	⑥	○	○	○	○	○	×	×	⑥ 床面積600㎡以内
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以上の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	公衆浴場、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	診療所		○	○	○	○	○	○	○	○	③▲	×	③ 床面積200㎡以内 ▲ 一戸建ての住宅に兼用又は併用するものに限る
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	
	老人福祉センター、児童福祉施設等		④	④	⑥	⑥	⑥	○	○	○	×	×	④ 床面積300㎡以内 ⑥ 床面積600㎡以内
	自動車教習所		×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、 ごみ焼却場等			都市計画決定が必要										
その他	近隣住民が利用する公民館、集会所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ペット美容室又は動物病院		×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	便所又は休憩所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	バスの停留所の上家		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ごみ置場の上家		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※ 本表に掲載した制限とは別に、農地法、農振法、森林法など他法令の規定により制限をうけることがあります。

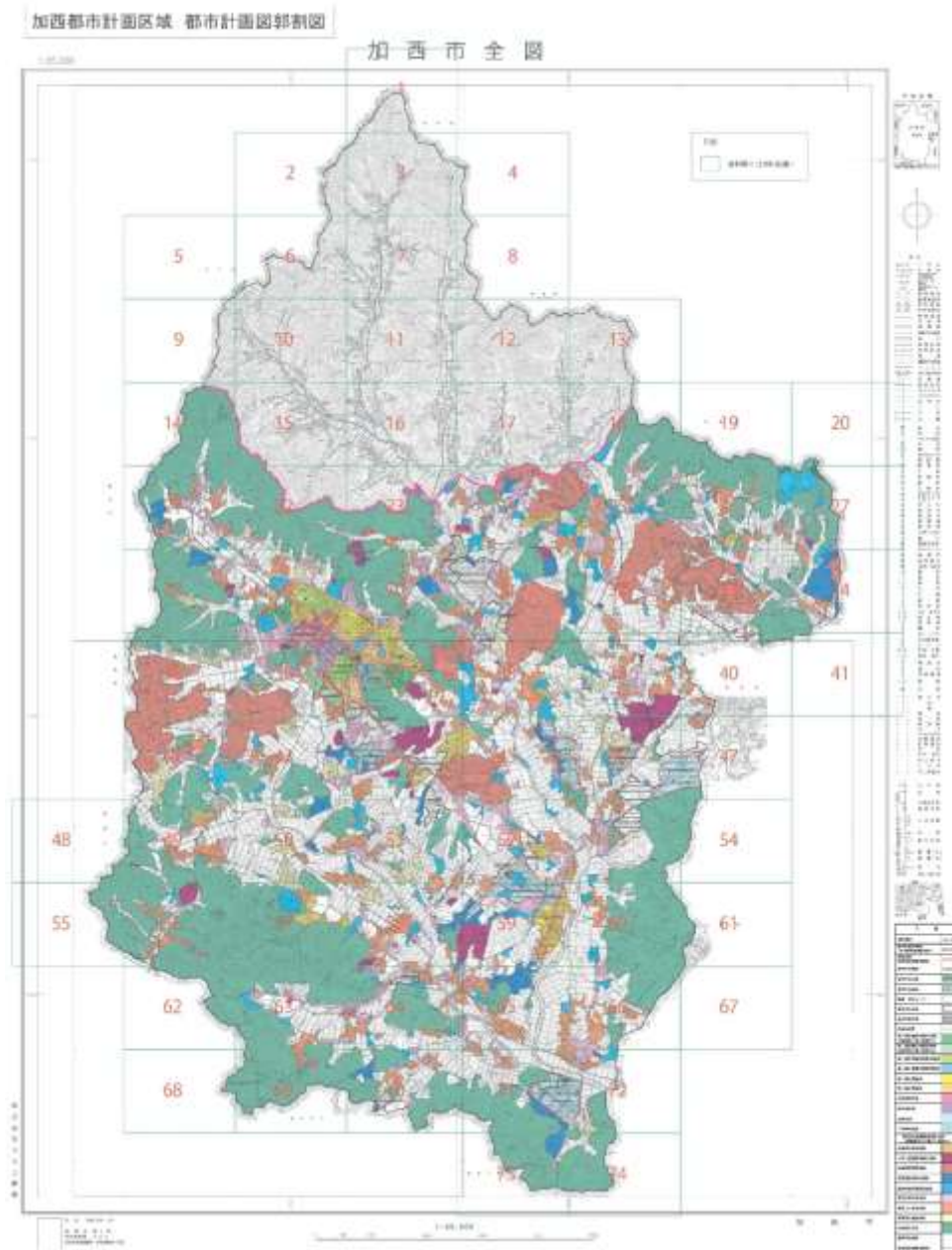
・ 建築物の高さの上限

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 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、倉庫	15m
	上記以外の建築物	12m
既存事業所等周辺地区 産業施設等周辺地区	すべての建築物	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	すべての建築物	31m

- ・ 建ぺい率、容積率 ➡ 市街化調整区域と同じ 60% / 200%
- ・ 日影規制、斜線制限 ➡ 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㎡

3-3 特定用途制限地域 地区指定案(R7年8月時点の素案)

市全図(図郭割)



・1/25000市全図の図郭割に合わせて1/2500区域図を作成しておりますので、各小学校区、各自治会ごとの図面は作成しておりません。
(=作成できません)
ご了承ください。

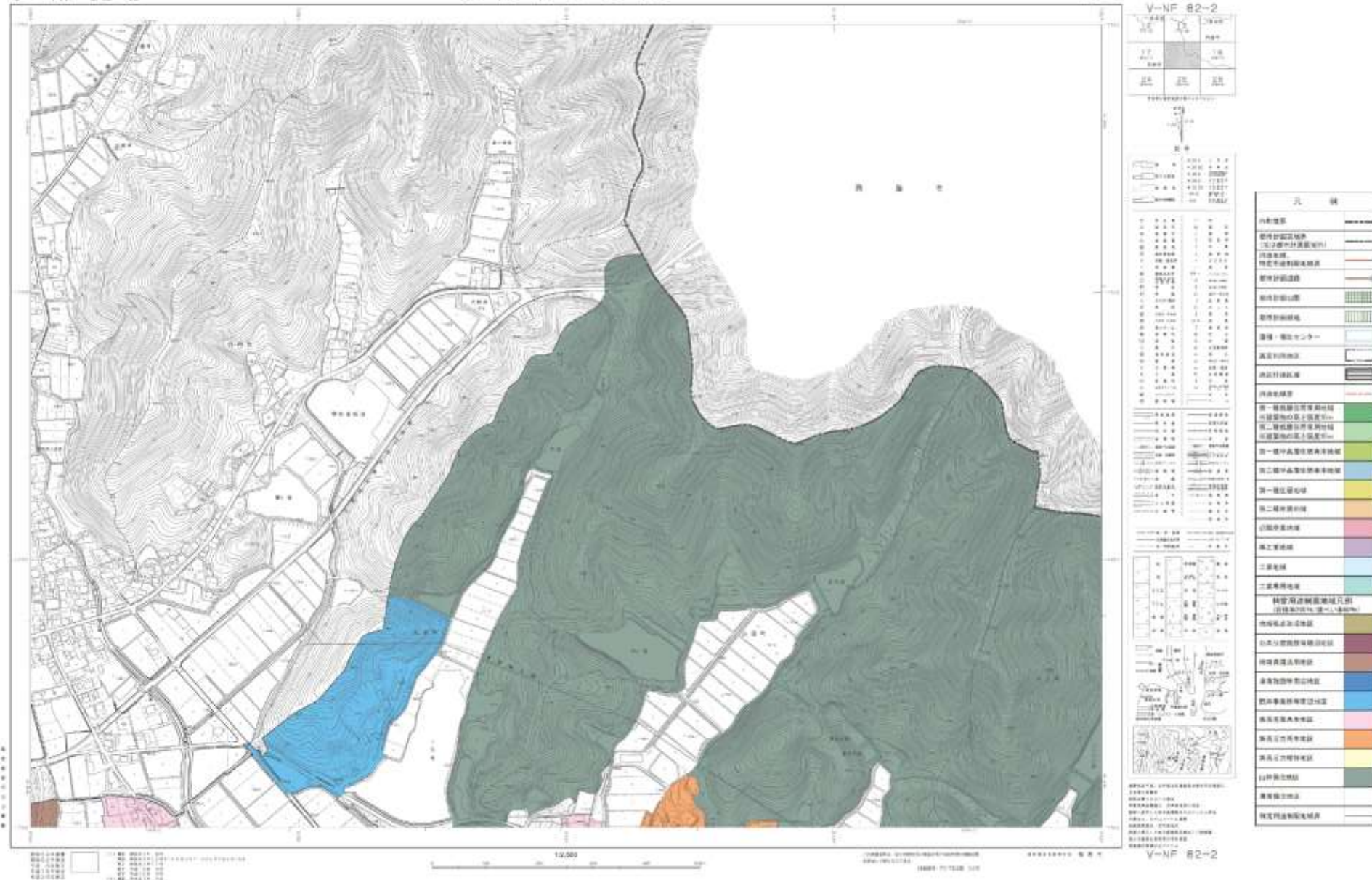
・最新の計画図案は市ホームページ上で随時更新しますので、この資料ではなく、市ホームページ上の計画図案を参照願います。

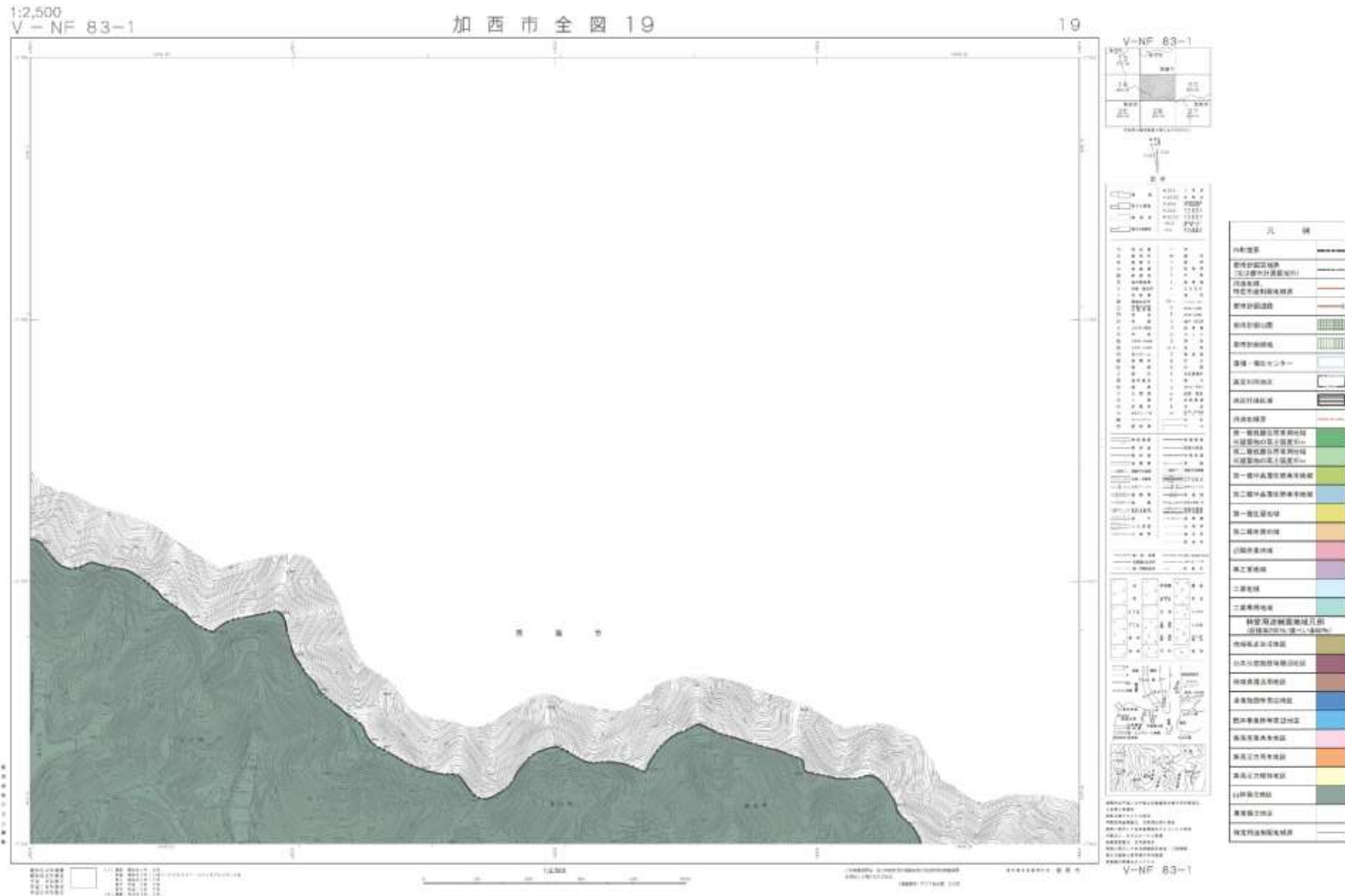
15

[illegible]

VINE 81-1

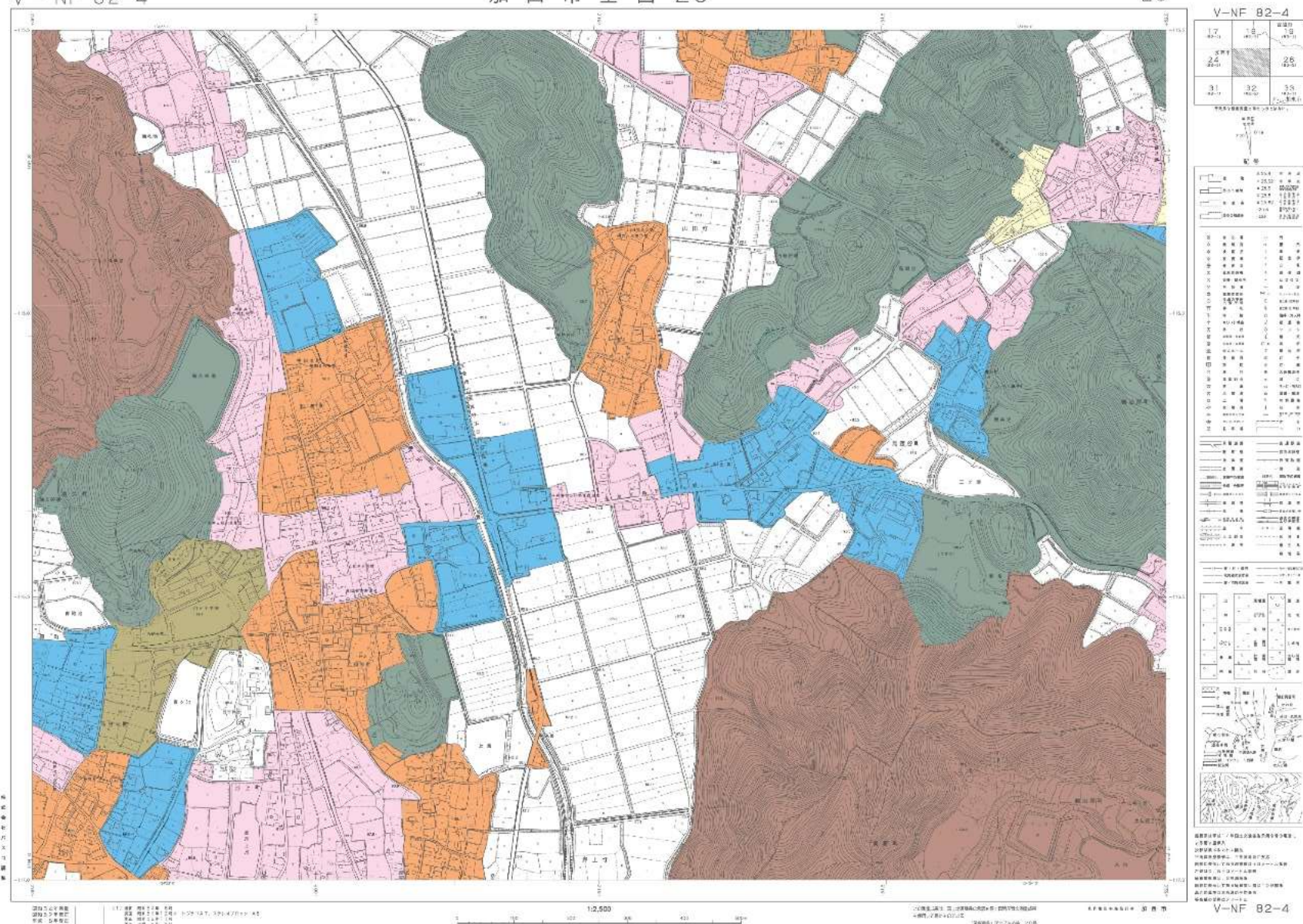
18





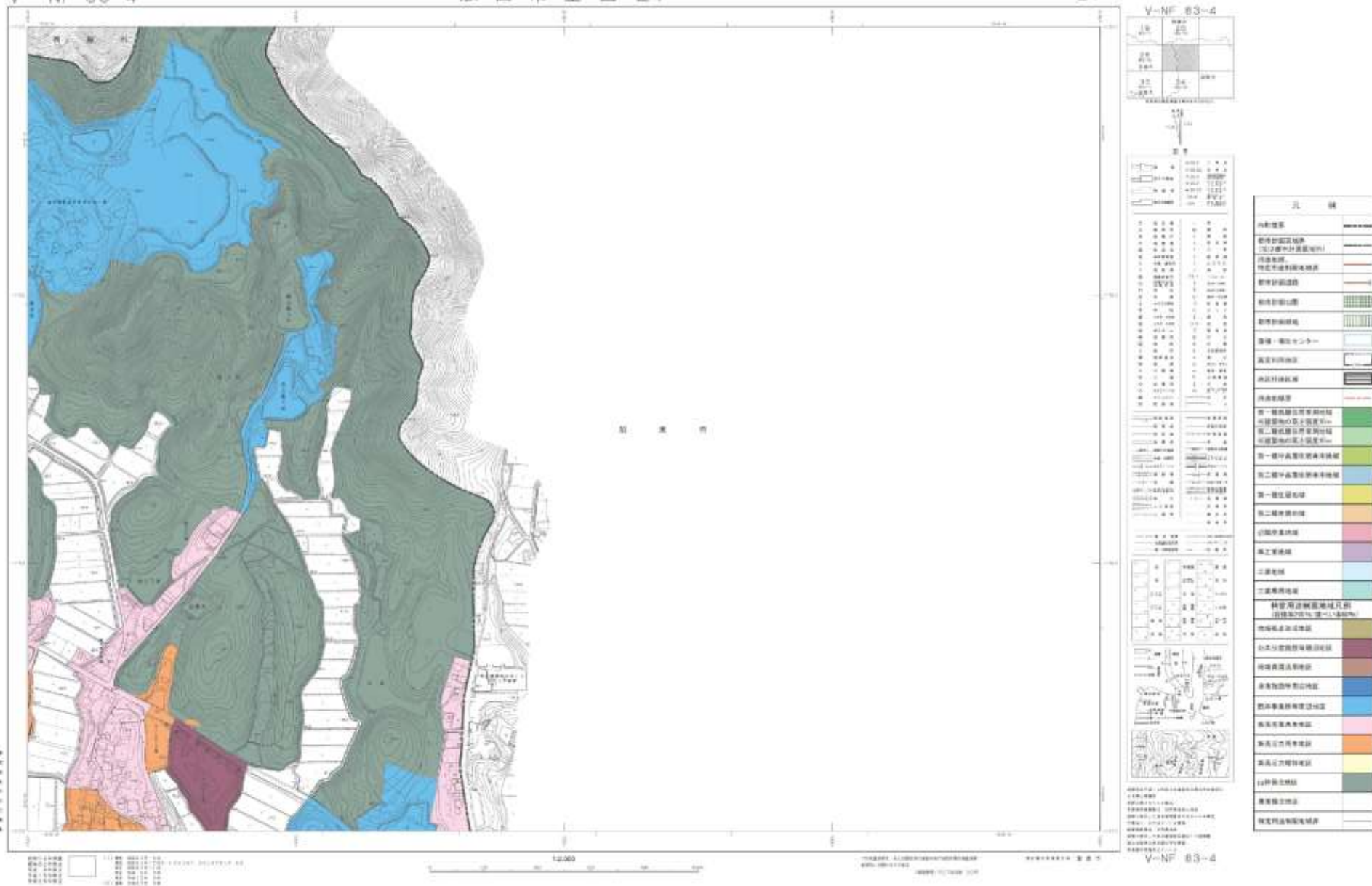
56

25

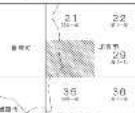


凡 例	
市域境界	
市町村界線	
（市界は市界線(通定号)）	
市界延長	
林及び森林整備地帯	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
遊歩・衛生センター	
高砂市立病院	
地区公園広域	
市域境界	
第一種住居専用地域	
第二種住居専用地域	
第三種住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
近隣商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種工業地域	
特定用途地域(用途地区) (用途地区200、用途地区300)	
地区緑地帯	
公共施設利用等指定地区	
地区商業利用地区	
商業利用指定地区	
都市計画公園指定地区	
準公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	
都市計画公園指定地区	

Y-NF 82-4



28

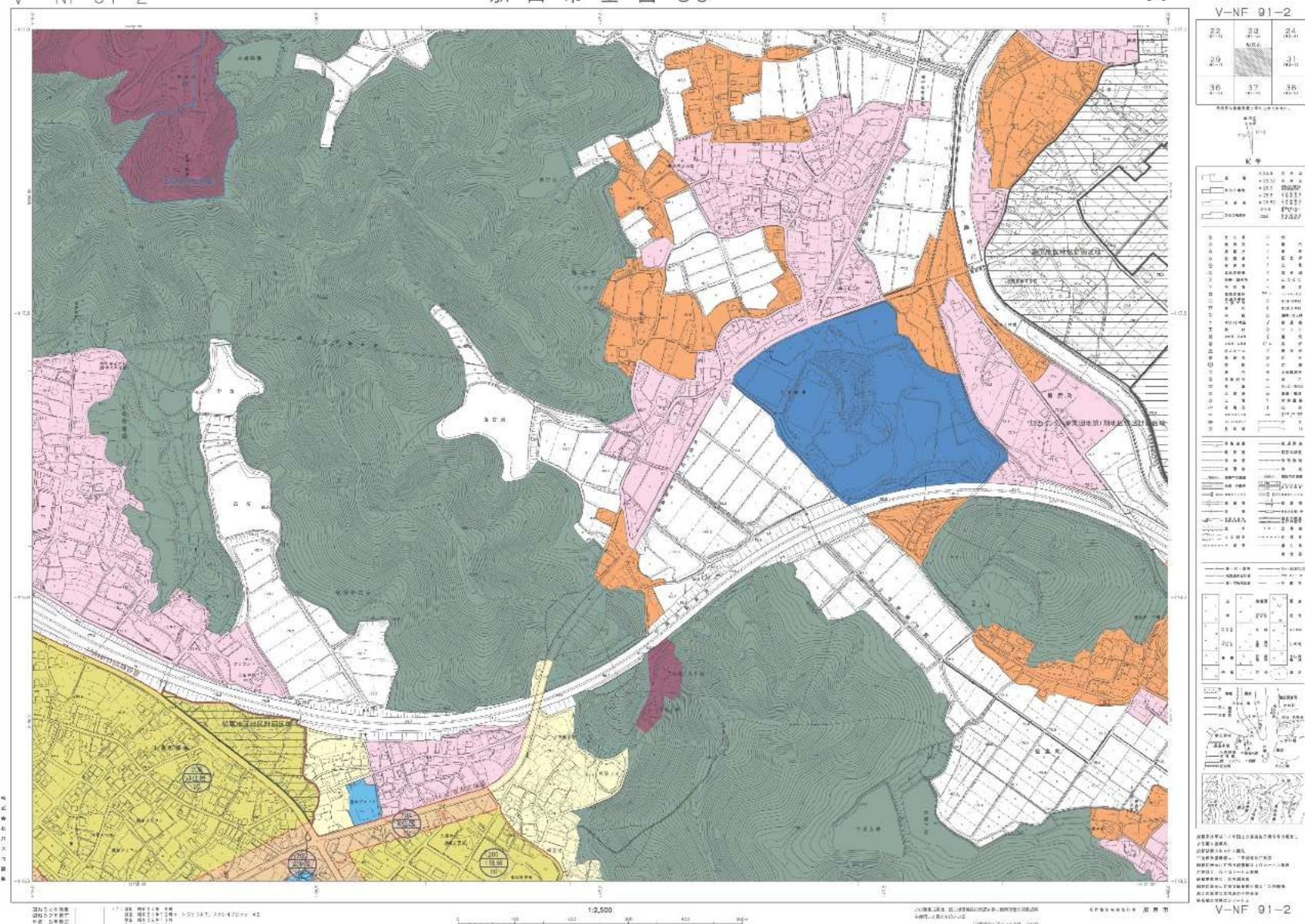
[illegible]凡 例[illegible]

V-NF 90-2



61

30

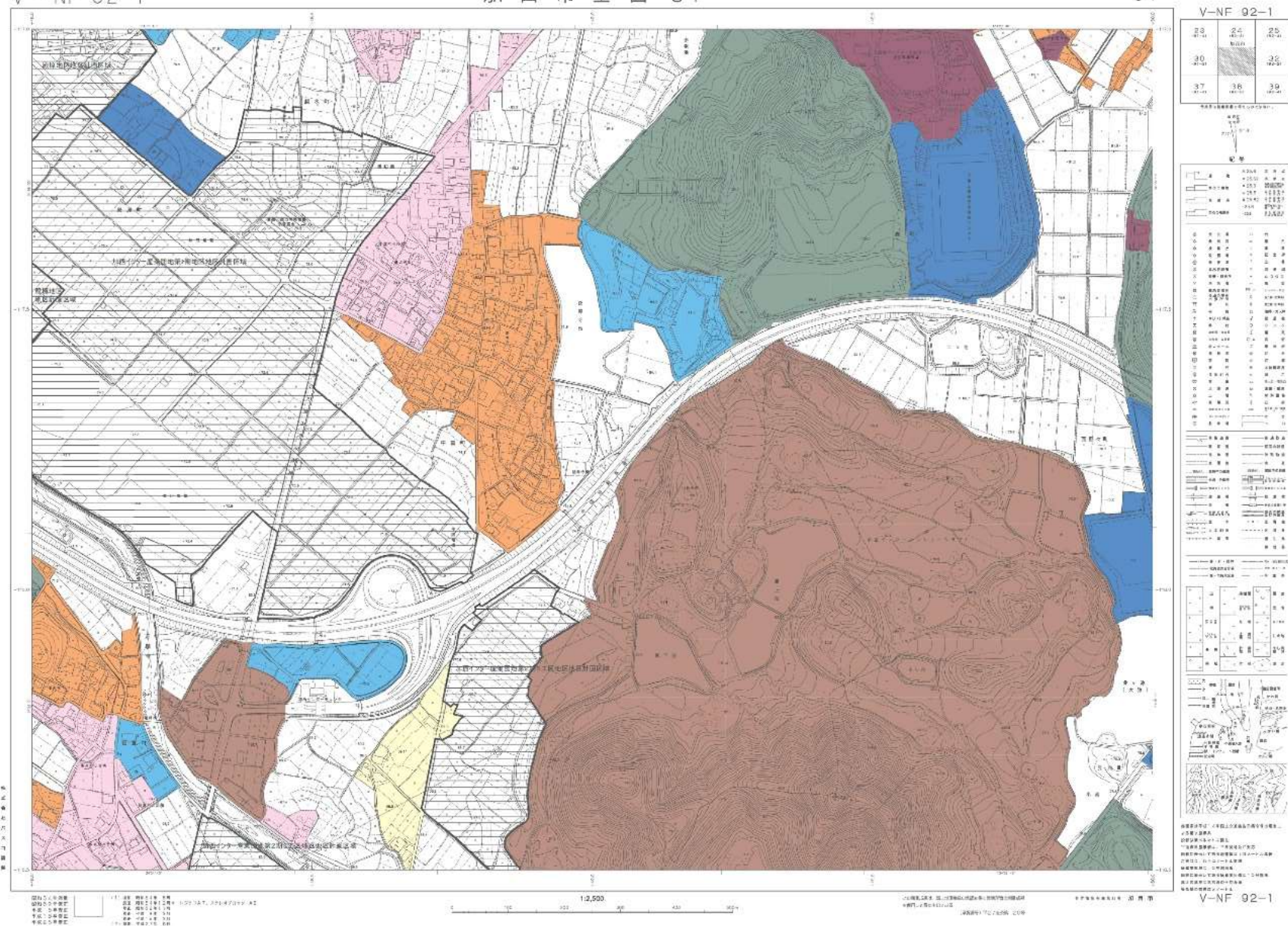


凡 例	
市域境界	
市町村界線	
（市界は市界線(通定号)）	
市界延長	
林及び森林整備地帯	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
遊歩・衛生センター	
高砂市立病院	
地区公園広域	
市域境界	
第一種住居専用地域	
第二種住居専用地域	
第三種住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
近隣商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種工業地域	
第二種工業地域	
特定用途地域(用途別)	
（用途別は200m×200mの区画単位）	
地域区分の境界	
公共施設用地等指定地域	
地域商業計画地域	
産業地区計画指定地域	
都市風景計画指定地域	
景観立地指定地域	
景観活力再生地域	
景観活力創出地域	
山林保全地域	
重要農地地区	
特定用途地域整備地帯	

[illegible]

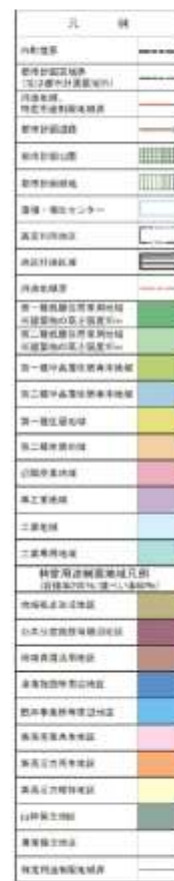
62

31



凡 例	
市域境界	
都市計画区域 （法定計画区域(用途地帯) 用途地域）	
特定用途地域指定地区	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
遊歩・衛生センター	
高砂市界	
地区区分区画	
環境地境界	
第一種住居専用地域 建築物の高さ制限 10m	
第二種住居専用地域 建築物の高さ制限 15m	
第三種住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
近隣商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
特別用途地域Ⅰ地区 （娯楽地区、通学地区等）	
地区自治会区域	
公共施設利用等指定地区	
地域開発推進地域	
産業振興施策実施地区	
都市風景観形成地域	
歴史風土保全地区	
環境力向上地域	
環境力創出維持地域	
山林保全地区	
重要農産地域	
特定河川治水整備地区	

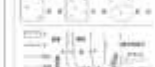
Y-NF 92-1



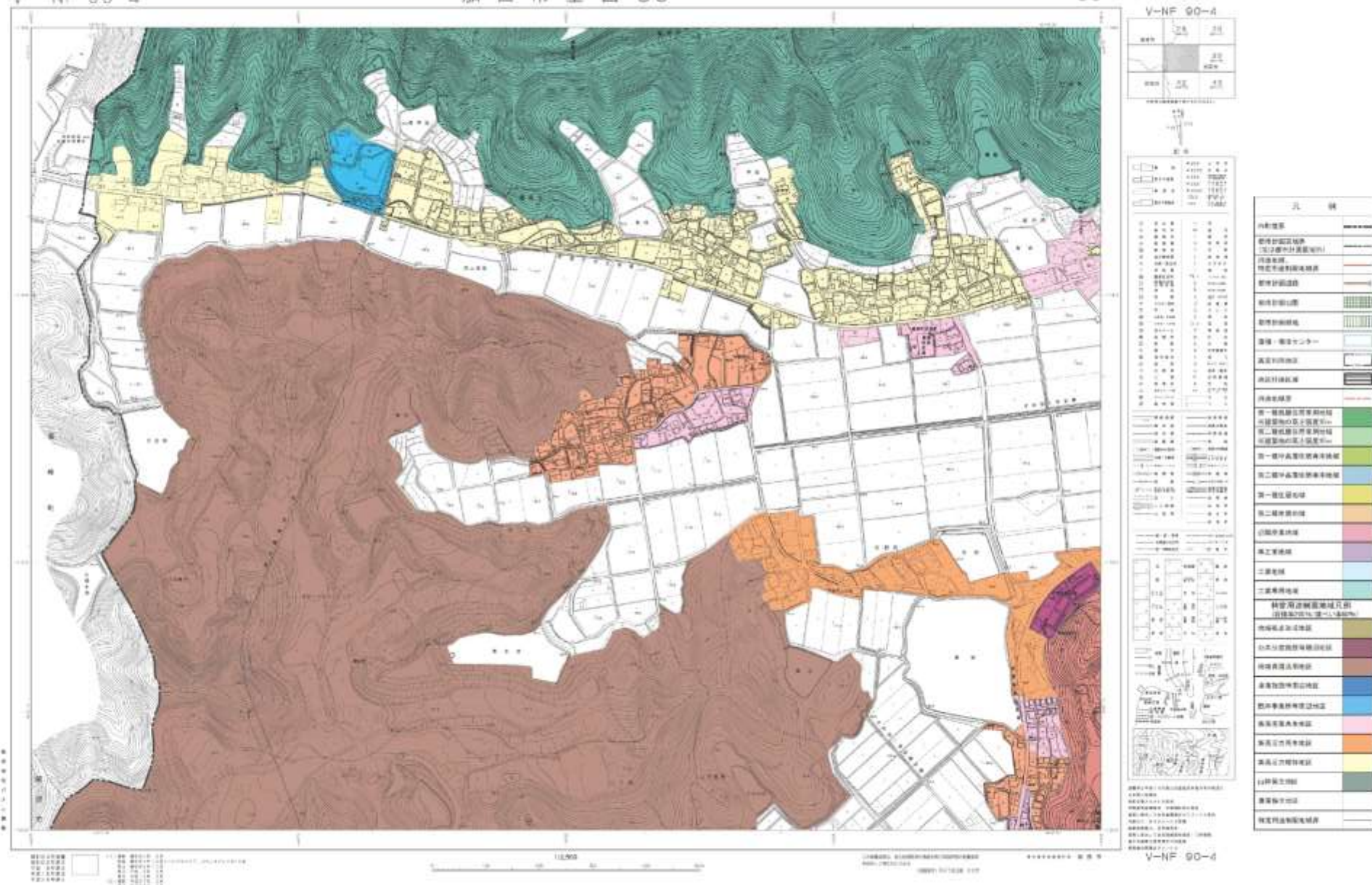
1:2,500
V - NF 93-2

加西市 全國 34

34

[illegible]

Y-NF 63-2



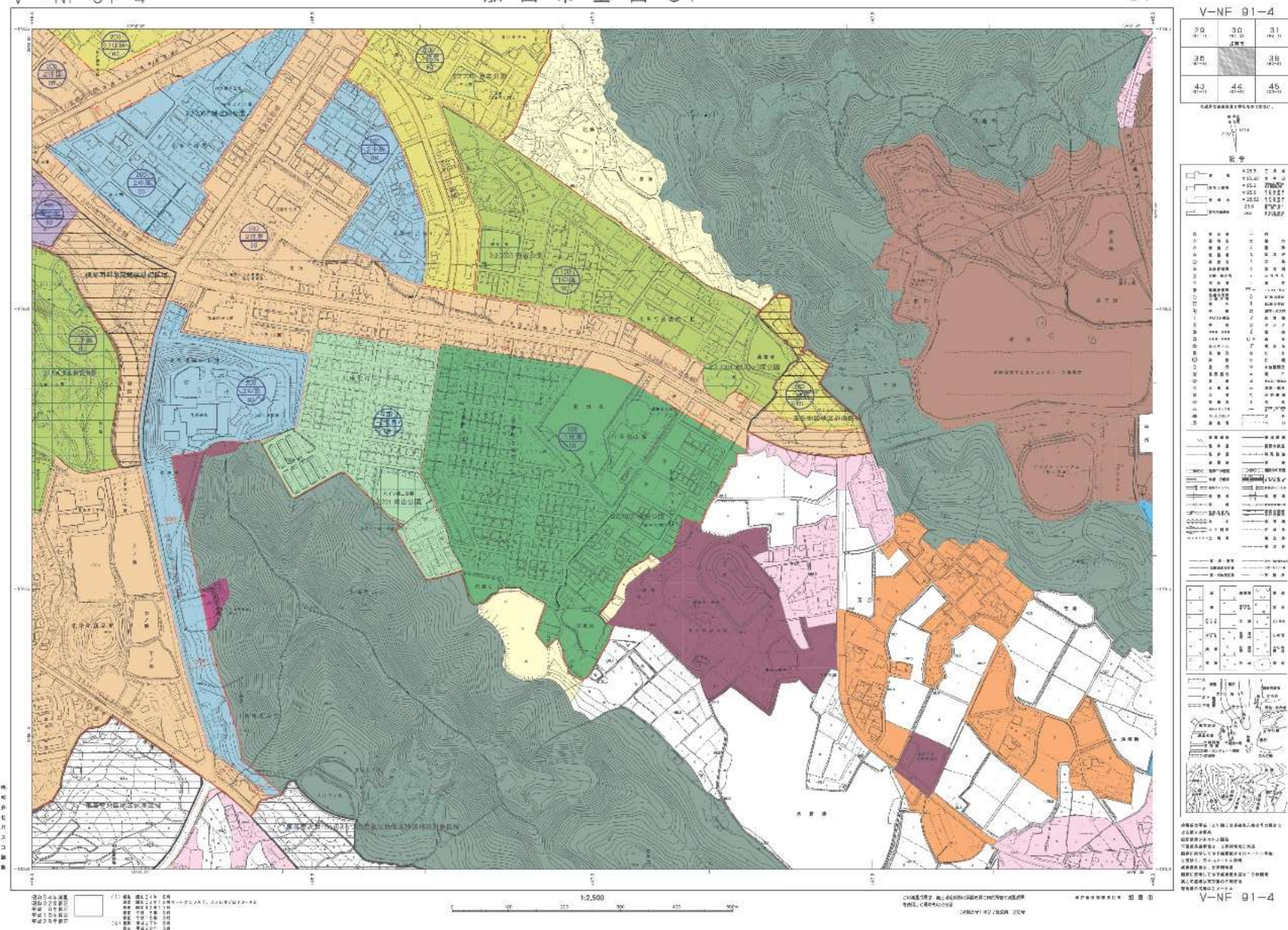
67

36

[illegible]

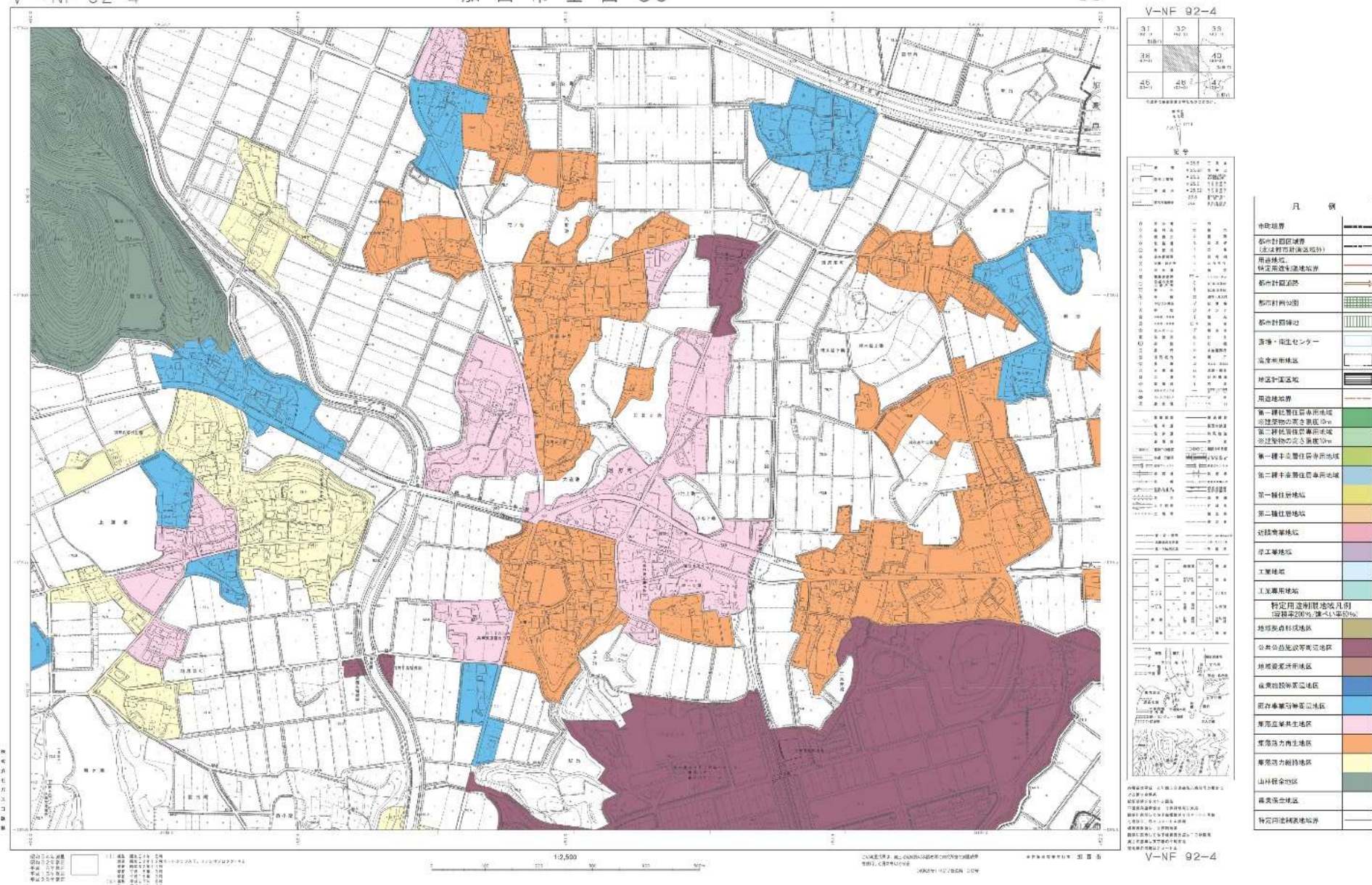
68

37



凡 例	
市域境界	
市町村界線 （市界は市界線(通定号)）	
用途地帯	
特定用途地域指定地帯	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
遊休・衛生センター	
高砂市立地区	
地区指定区域	
用途地境界	
第一種住居地域（市界形成地） 建築物の高さ制限 10m	
第二種住居地域（市界形成地） 建築物の高さ制限 15m	
第三種住居地域（市界形成地）	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
近隣商業地域	
工業地域	
工業専用地域	
特定用途地域指定地帯 （指定用途地帯、用途制限地帯）	
地区指定区域	
公共施設地区等指定区域	
地区開発計画区域	
産業地区指定区域	
都市風景観形成区域	
景観立地指定区域	
景観活力再生区域	
景観活力創出維持区域	
山林保全地区	
重要伝統的建造物群保存地区	
特別用途地域指定地帯	

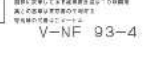
39



40



41

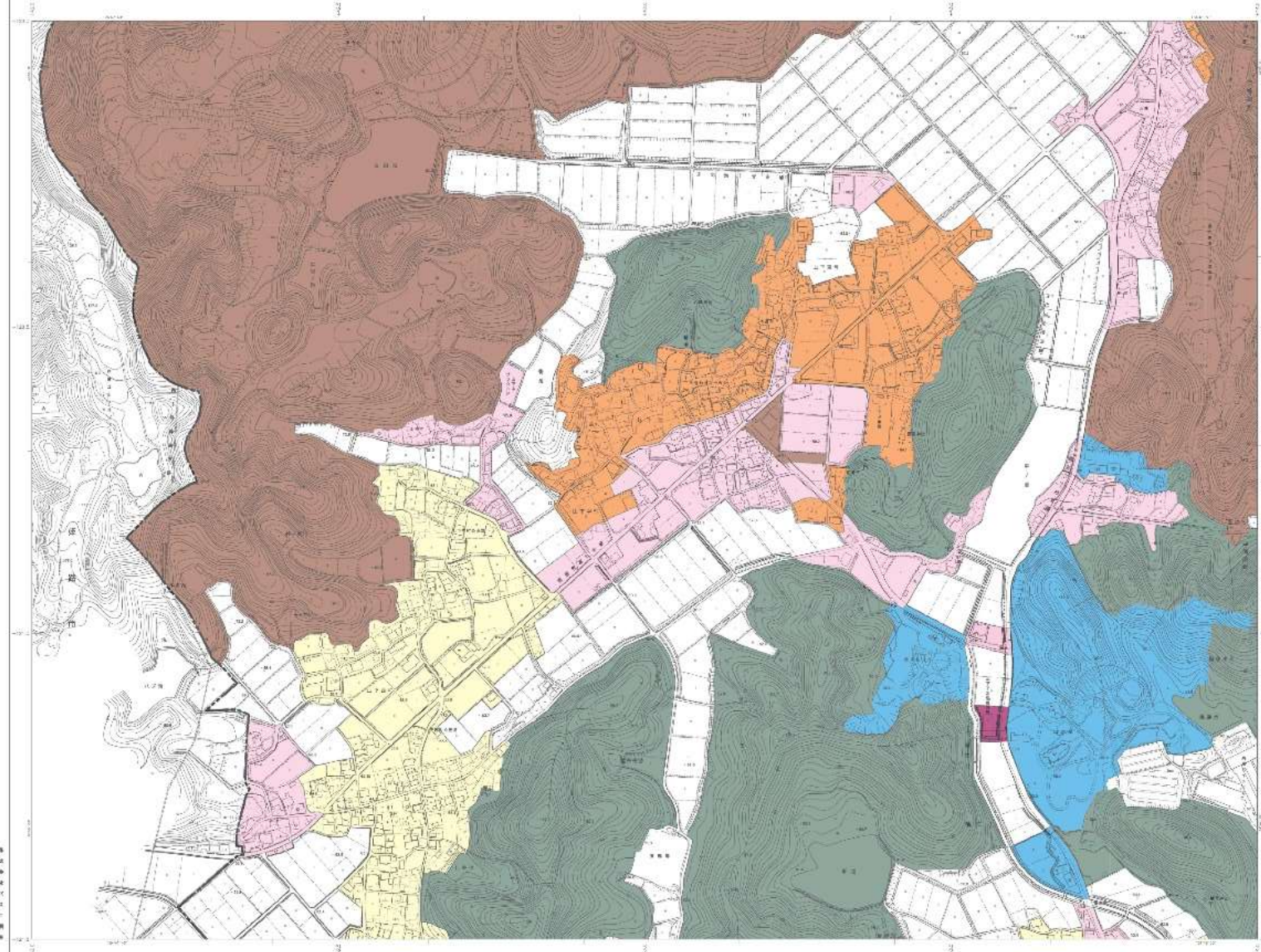
[illegible]

賀茂(福住東、山下東、山下中、山下西)

1:2,500
V-OF 00-2

加西市全図 42

42



凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

凡例	説明
市域境界	市域境界
都市計画区域境界	都市計画区域境界
用途地域	用途地域
特定用途地域	特定用途地域
都市計画道路	都市計画道路
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
特定用途地域(第一種)	特定用途地域(第一種)
特定用途地域(第二種)	特定用途地域(第二種)
地味地味地味地味	地味地味地味地味
公共施設等用地	公共施設等用地
地味地味地味地味	地味地味地味地味
商業地味地味地味	商業地味地味地味
都市計画河川	都市計画河川
都市計画線	都市計画線
高層・居住センター	高層・居住センター
高度利用地区	高度利用地区
用途地域	用途地域

V-OF 00-2

74

43



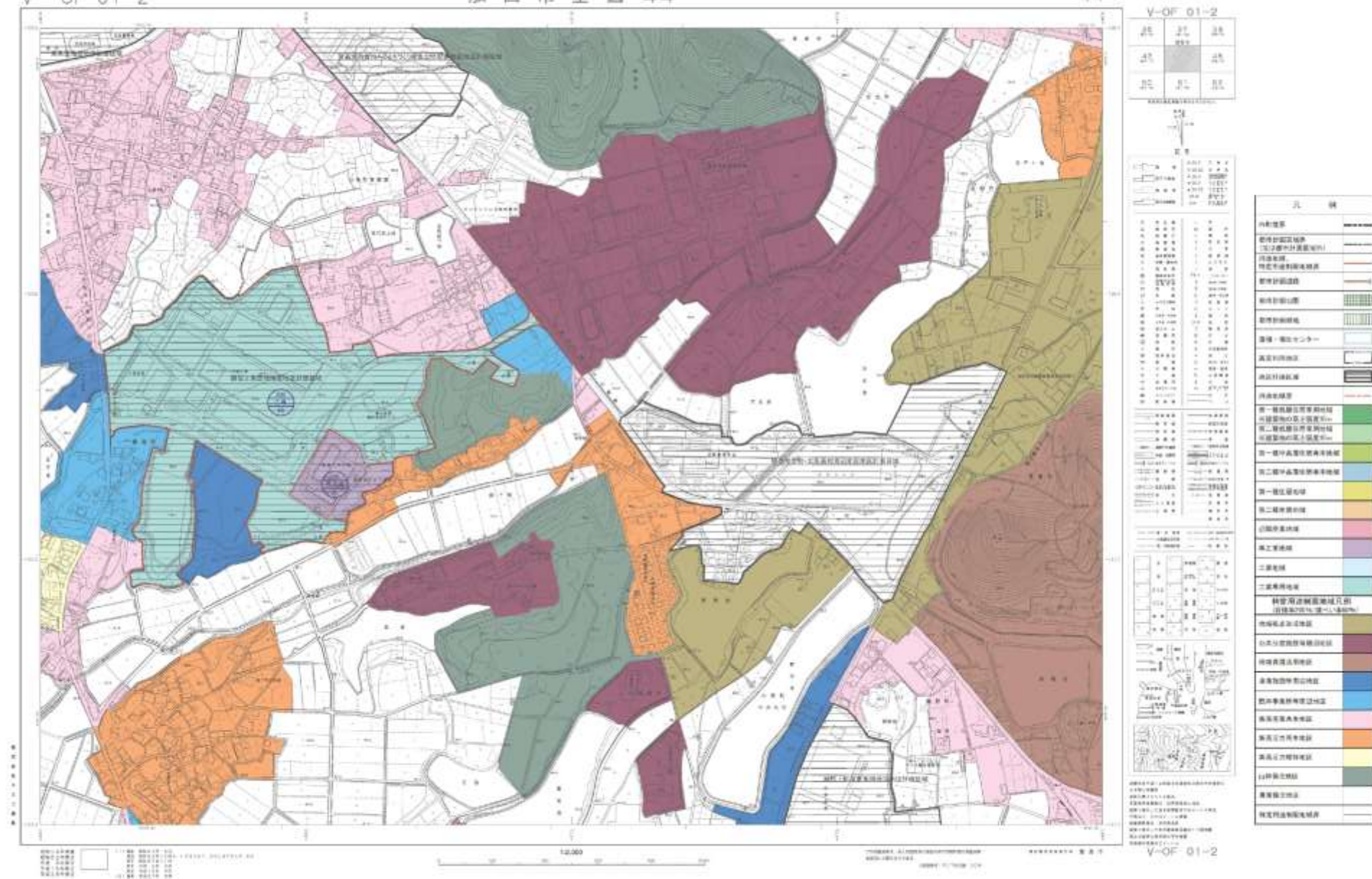
北条(東高室)、賀茂(鎮岩)、下里(尾崎、段下、中西北)、
九会(鶉野上)、富合(豊倉、玉野、玉丘)

75

1:2,500
V-OF 01-2

加西市全圖 44

44



45



表 2		表 3	
项目	单位	项目	单位
1. 材料费	元	2. 人工费	元
3. 机械费	元	4. 管理费	元
5. 利润	元	6. 税金	元
7. 合计	元	8. 合计	元

品名	単位	数量	金額
1. 材料費			
2. 労務費			
3. 経費			
4. 利益			
5. 合計			
6. 売上高			
7. 売上税			
8. 売上利益			
9. 売上利益率			
10. 売上利益率(%)			
11. 売上利益率(%)			
12. 売上利益率(%)			
13. 売上利益率(%)			
14. 売上利益率(%)			
15. 売上利益率(%)			
16. 売上利益率(%)			
17. 売上利益率(%)			
18. 売上利益率(%)			
19. 売上利益率(%)			
20. 売上利益率(%)			
21. 売上利益率(%)			
22. 売上利益率(%)			
23. 売上利益率(%)			
24. 売上利益率(%)			
25. 売上利益率(%)			
26. 売上利益率(%)			
27. 売上利益率(%)			
28. 売上利益率(%)			
29. 売上利益率(%)			
30. 売上利益率(%)			
31. 売上利益率(%)			
32. 売上利益率(%)			
33. 売上利益率(%)			
34. 売上利益率(%)			
35. 売上利益率(%)			
36. 売上利益率(%)			
37. 売上利益率(%)			
38. 売上利益率(%)			
39. 売上利益率(%)			
40. 売上利益率(%)			
41. 売上利益率(%)			
42. 売上利益率(%)			
43. 売上利益率(%)			
44. 売上利益率(%)			
45. 売上利益率(%)			
46. 売上利益率(%)			
47. 売上利益率(%)			
48. 売上利益率(%)			
49. 売上利益率(%)			
50. 売上利益率(%)			
51. 売上利益率(%)			
52. 売上利益率(%)			
53. 売上利益率(%)			
54. 売上利益率(%)			
55. 売上利益率(%)			
56. 売上利益率(%)			
57. 売上利益率(%)			
58. 売上利益率(%)			
59. 売上利益率(%)			
60. 売上利益率(%)			
61. 売上利益率(%)			
62. 売上利益率(%)			
63. 売上利益率(%)			
64. 売上利益率(%)			
65. 売上利益率(%)			
66. 売上利益率(%)			
67. 売上利益率(%)			
68. 売上利益率(%)			
69. 売上利益率(%)			
70. 売上利益率(%)			
71. 売上利益率(%)			
72. 売上利益率(%)			
73. 売上利益率(%)			
74. 売上利益率(%)			
75. 売上利益率(%)			
76. 売上利益率(%)			
77. 売上利益率(%)			
78. 売上利益率(%)			
79. 売上利益率(%)			
80. 売上利益率(%)			
81. 売上利益率(%)			
82. 売上利益率(%)			
83. 売上利益率(%)			
84. 売上利益率(%)			
85. 売上利益率(%)			
86. 売上利益率(%)			
87. 売上利益率(%)			
88. 売上利益率(%)			
89. 売上利益率(%)			
90. 売上利益率(%)			
91. 売上利益率(%)			
92. 売上利益率(%)			
93. 売上利益率(%)			
94. 売上利益率(%)			
95. 売上利益率(%)			
96. 売上利益率(%)			
97. 売上利益率(%)			
98. 売上利益率(%)			
99. 売上利益率(%)			
100. 売上利益率(%)			

[illegible]

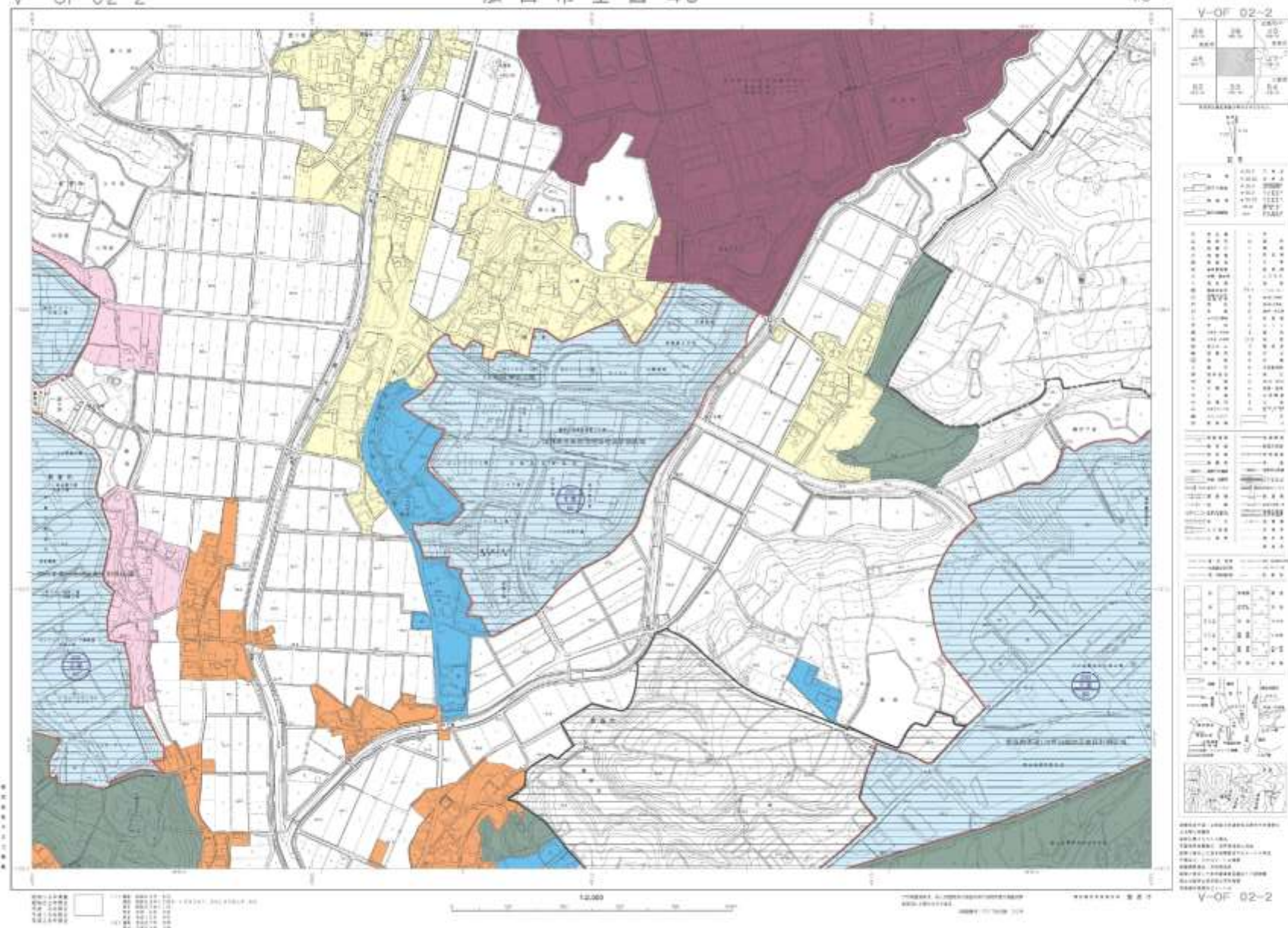
項目	単位	数値	単位	数値
総人口	人	1,234,567	総人口	人
男性人口	人	612,345	男性人口	人
女性人口	人	622,222	女性人口	人
出生人口	人	12,345	出生人口	人
死亡人口	人	8,765	死亡人口	人
自然増減	人	3,580	自然増減	人

[illegible]

Y-OF 02-1

[illegible]

46

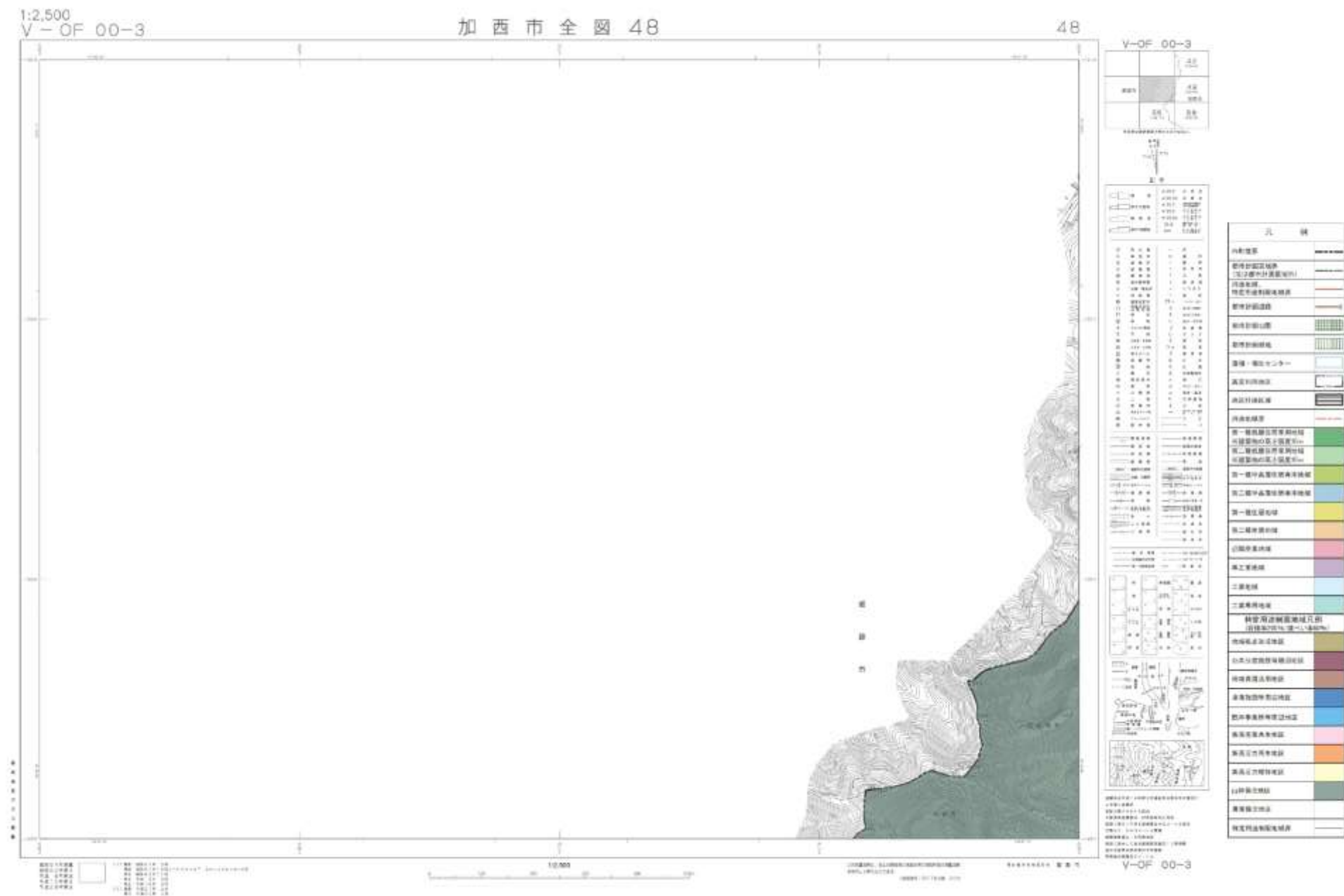


加西市全圖 47

47

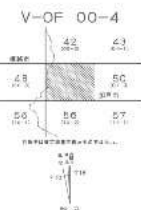
[illegible]

V-06-63-1



80

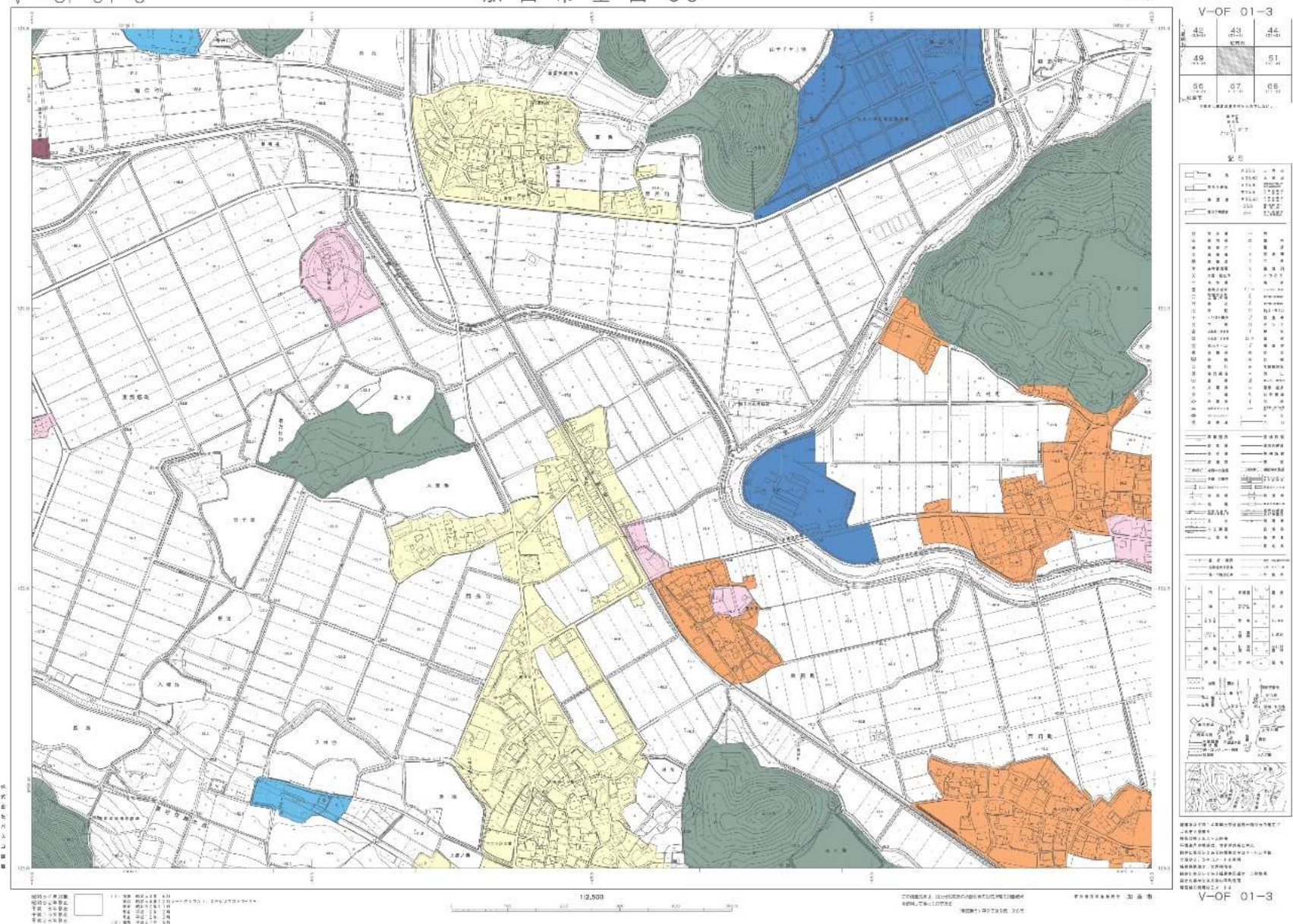
49

[illegible]

V-OF 00-4

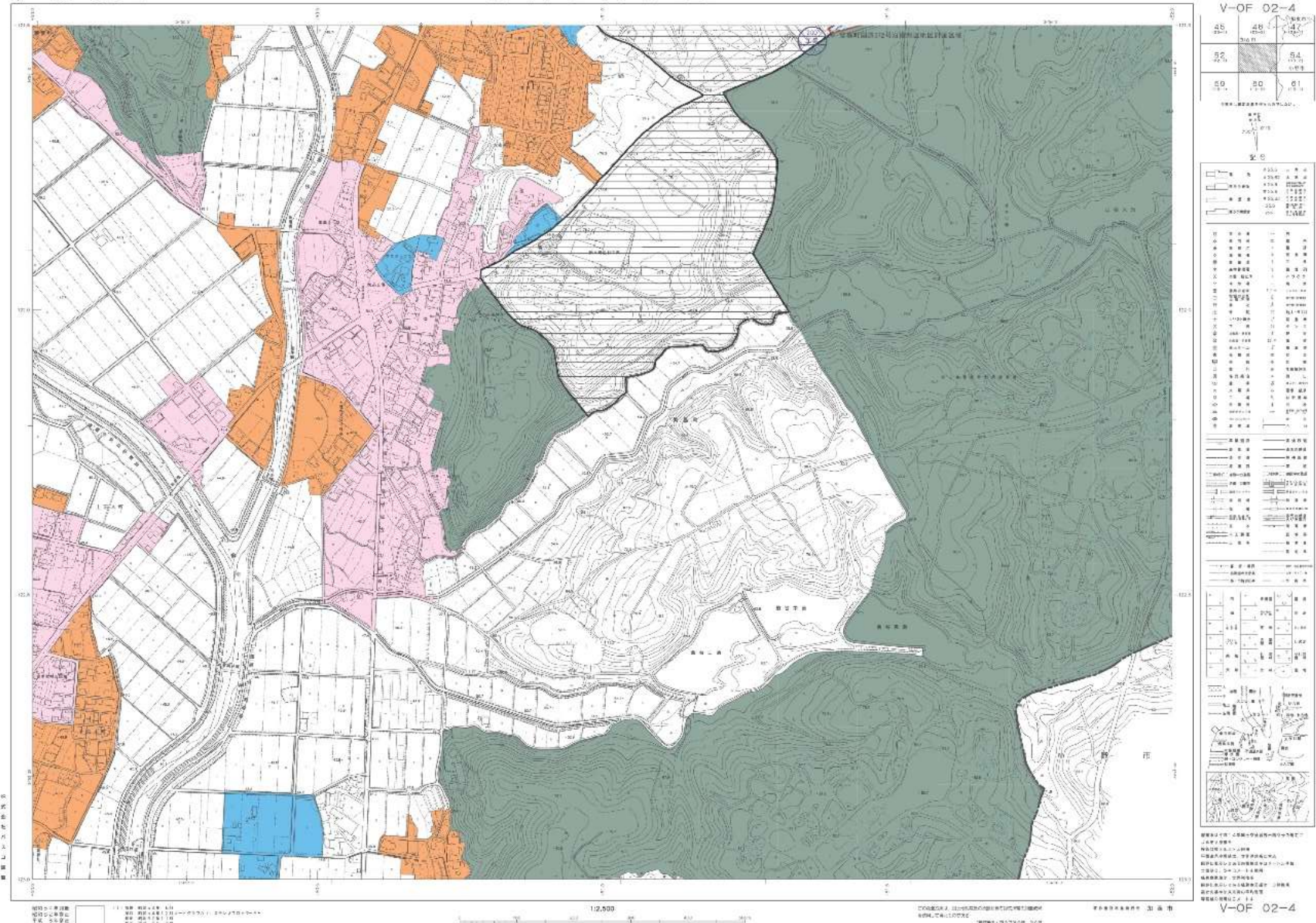
81

50



84

53

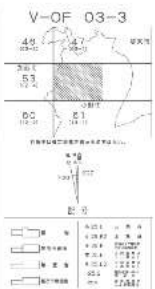
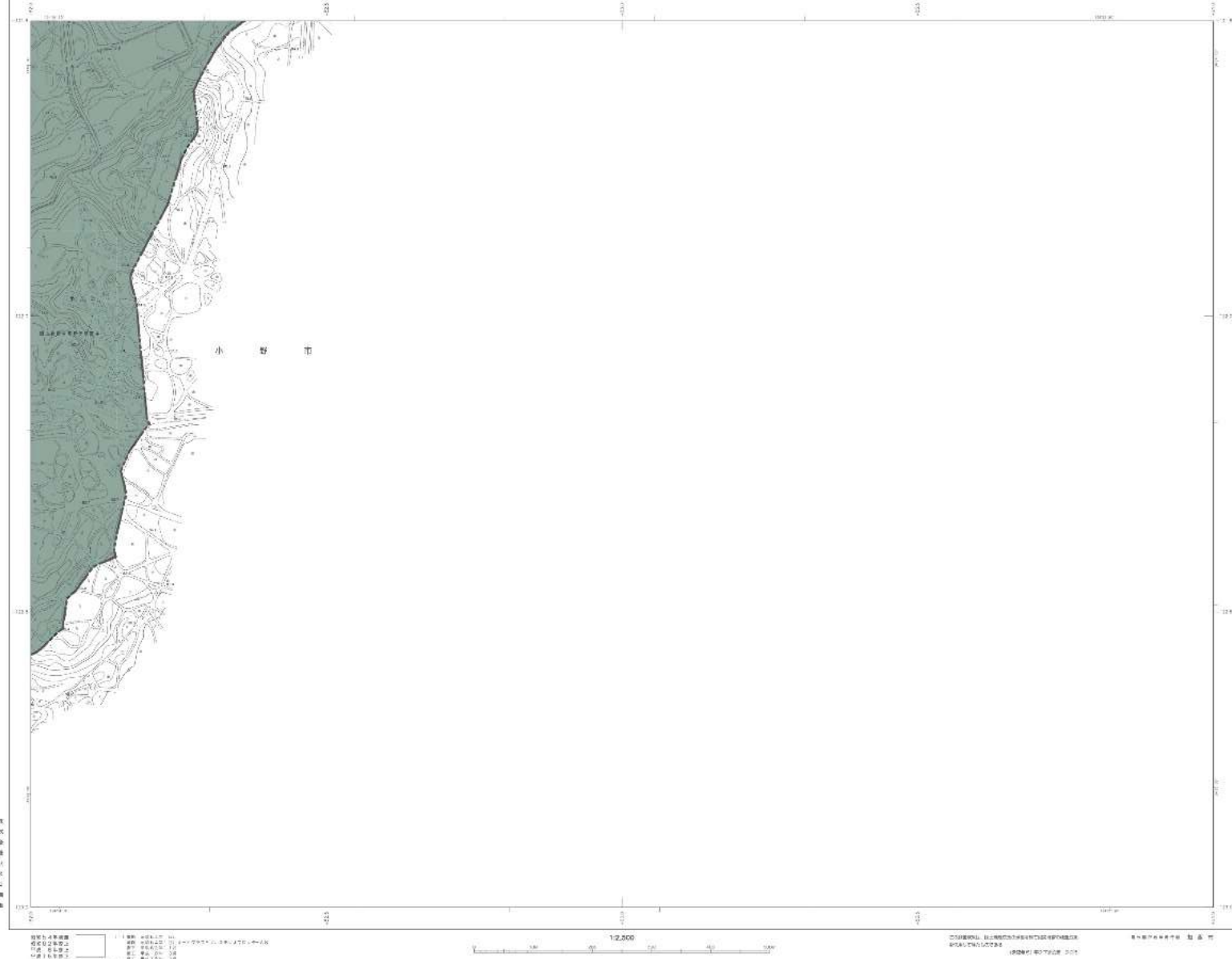
[illegible]

Y-OF 02-4

1:2,500
V-OF 03-3

加西市全図 54

54



凡 例

市域境界	
都市計画区域境界 (法定都市計画区域外)	
用途地域 特定用途地域境界	
都市計画道路	
都市計画街路	
都市計画線路	
高層・居住センター	
高度利用地域	
用途地域	
用途地域	

第一種住宅専用地域

第一種住宅専用地域	
第二種住宅専用地域	
第三種住宅専用地域	
第四種住宅専用地域	
第五種住宅専用地域	
第六種住宅専用地域	
第七種住宅専用地域	
第八種住宅専用地域	
第九種住宅専用地域	
第十種住宅専用地域	

特定用途地域凡例

特定用途地域凡例	
第一種特定用途地域	
第二種特定用途地域	
第三種特定用途地域	
第四種特定用途地域	
第五種特定用途地域	
第六種特定用途地域	
第七種特定用途地域	
第八種特定用途地域	
第九種特定用途地域	
第十種特定用途地域	

1:2,500
V-OF 03-3

55

[illegible]

V-QE 10-1

V-OF 10-1

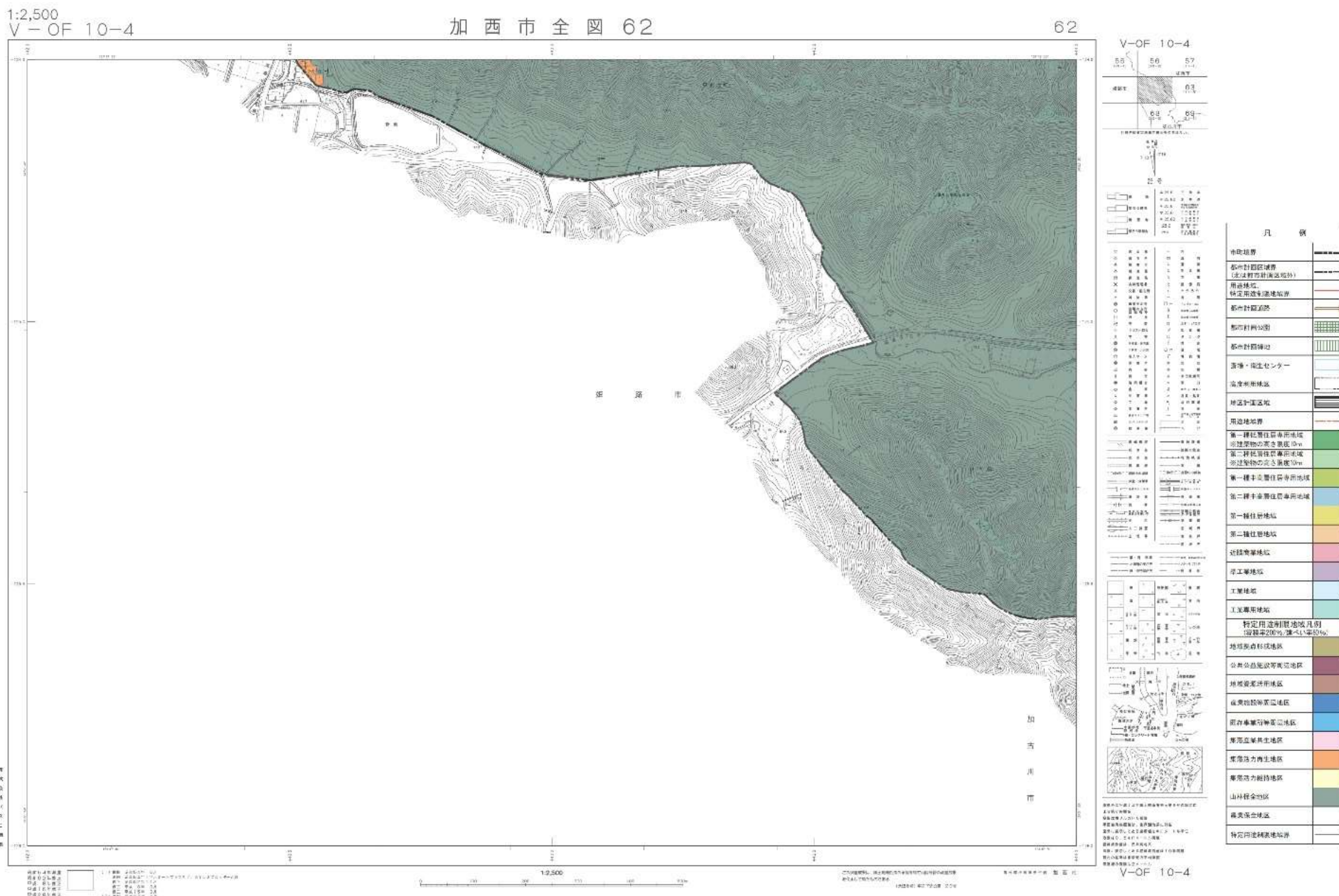


61



凡 例	
市域境界	
都市計画区域 (法定計画区域以外)	
用途地域	
特定用途地域(建築)	
都市計画地区	
都市計画区画	
都市計画緑地	
道路・衛生センター	
指定市街地	
地区区分地区	
用途地域	
第一種住居専用地域 (建築物の高さ制限30m)	
第二種住居専用地域 (建築物の高さ制限30m 付帯用途の付く地域)	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
経路専用地域	
工業地域	
工業専用地域	
特定用途地域(建築)凡例 (建築物の高さ制限30m以下)	
地区区分有様地区	
公共公益施設等指定地区	
排灌排水専用地域	
商業施設等指定地区	
近郊商業専用地域	
準完全農地地区	
農業力増進地区	
農業力維持地区	
山林保全地区	
商業専用地域	
特定用途地域(建築)	

V-OF 13-1



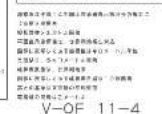
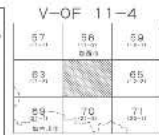
63

[illegible][illegible]

Y-OF 11-3

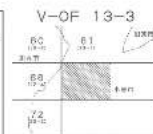
95

64

[illegible]

V-OF 11-4

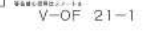
67



凡 例	
市街地界	市街地界線
都市計画区域線	都市計画区域線
(法定計画区域(用途地域))	
用途地域	用途地域線
特定用途地域線	特定用途地域線
都市計画道路	都市計画道路線
都市計画公園	都市計画公園線
都市計画緑地	都市計画緑地線
公園・衛生センター	公園・衛生センター線
高台利用地区	高台利用地区線
地区計画地区	地区計画地区線
用途地域界	用途地域界線
第一種住居地域市街地用途 建築物の高さ制限(10m)	第一種住居地域市街地用途建築物の高さ制限(10m)
第一種住居地域市街地用途 歩道幅員の長さ制限(10m)	第一種住居地域市街地用途歩道幅員の長さ制限(10m)
第一種主要市街地用途市街地	第一種主要市街地用途市街地線
第二種住居地域	第二種住居地域線
第一種住居地域	第一種住居地域線
第二種住居地域	第二種住居地域線
近隣商業地域	近隣商業地域線
工業地域	工業地域線
工業専用地域	工業専用地域線
特定用途制限地域(1)の (用途地域20%・用途(1)30%)	特定用途制限地域(1)の(用途地域20%・用途(1)30%)線
地区施設利用地区	地区施設利用地区線
公共施設利用等特別地区	公共施設利用等特別地区線
地区商業利用地区	地区商業利用地区線
商業施設利用第二地区	商業施設利用第二地区線
都市商業利用第三地区	都市商業利用第三地区線
都市商業利用地区	都市商業利用地区線
都市商業利用地区	都市商業利用地区線
都市商業利用地区	都市商業利用地区線
山村計画地区	山村計画地区線
観光地区	観光地区線
特別用途制限地区	特別用途制限地区線

Y-OF 13-3

69



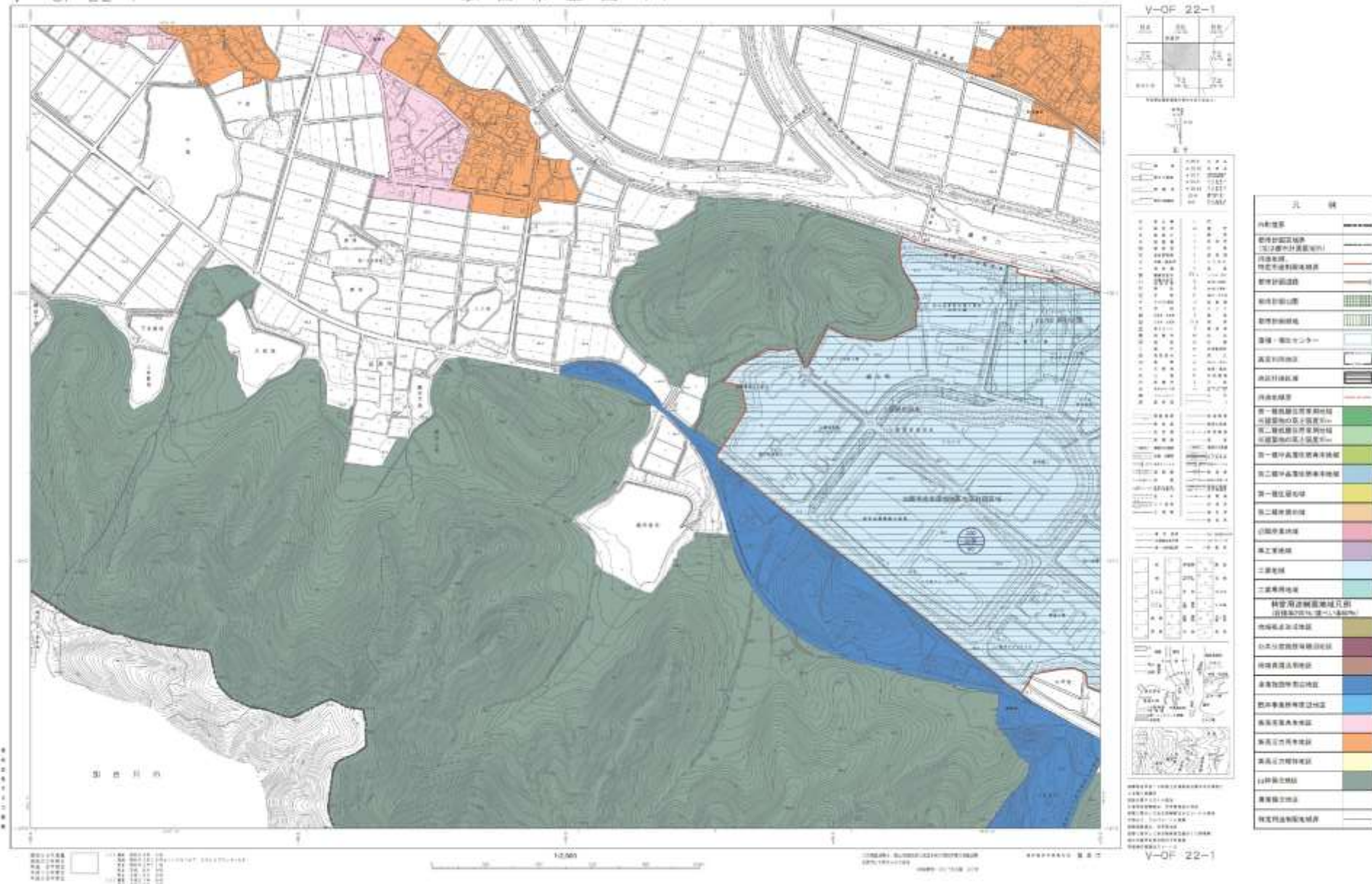
凡例	
市域境界	
都市計画区域 （注）都市計画地区（緑地地区）	
用途地域 特定用途指定準建地区	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
斎場・衛生センター	
高層住宅地区	
地区計画地区	
用地境界	
第一種住居専用地域 ※建築物の高さ制限（0m）	
第二種住居専用地域 ※建築物の高さ制限（10m）	
第三種住居専用地域	
第一種商業地区	
第二種商業地区	
近接商業地区	
工業地区	
工業専用地域	
定用用途別建築地区 （建築物高さ20%、高さ<50%30%）	
地区緑地形成地区	
公共公益施設等周辺地区	
商業商業界隈地区	
地味施設等周辺地区	
駅前商業開発第三地区	
摩訶伽藍寺其地区	
費用協力南進地区	
費用協力西進地区	
山科集金地区	
森友会地区	
特別利用決定地区	

101

70



71





1:2,500
V - OF 22-3

加西市全圖 73

73

[illegible]

Y-QF 22-3

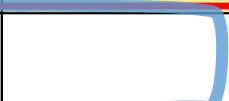


4 その他法令規制、手続き

4-1 開発許可面積の変更

- 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、市担当課との協議、住民説明に加え、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。

4-2 新開発調整条例の運用 (住民説明、県緑条例の代わりとなる 緑地ルールなど)

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■①新開発調整条例の改正概要

- 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、手続きを市開発調整条例に定めています。
- 線引き廃止に伴い、市開発調整条例の条例対象事業を拡大するなど、事前調整の基準、手続きの変更を行います。

・小規模開発(1,000～3,000㎡)に係る対応

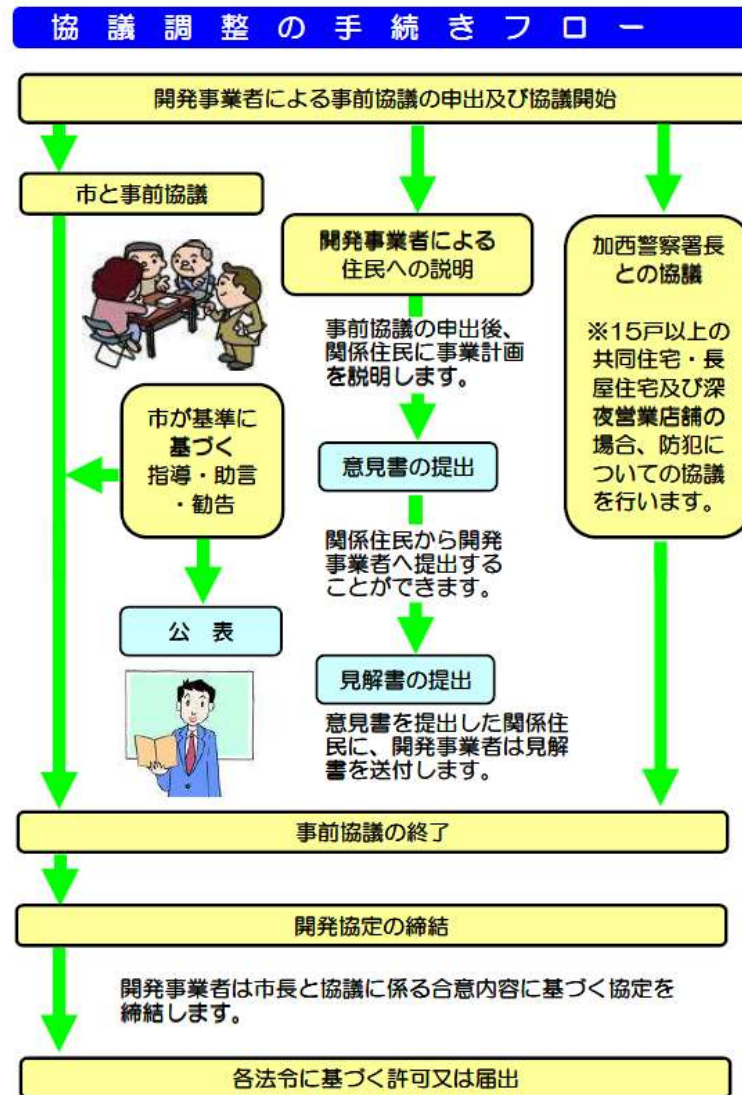
- ①特定用途制限地域内の協議対象行為を追加
- ②都市計画法の技術基準への適合
- ③地元自治会への事前説明+協定締結

・災害の発生のおそれのある区域に係る対応

- 災害レッドゾーン区域
新築については原則建築禁止
- 災害イエローゾーン区域
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。

※確認申請の調査書に添付して同時提出

↓現在の開発調整条例の手続きです。



「(仮称)加西市まちづくりと開発調整に関する条例(新開発調整条例)②

110

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■②新開発調整条例の対象となる行為(詳細)

	目的	対象行為	面積等条件	市との協議、住民説明
ア	造成	建築を目的とする土地の区画形質の変更(≡開発行為)(事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000㎡以上	協議+住民説明
イ	造成	分譲を目的とする土地の区画形質の変更(≡開発行為)(事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000㎡以上、かつ、2区画以上	協議+住民説明
ウ			上欄に該当しない開発行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、3区画以上	住民説明
エ	建築	大規模建築物の建築行為	高さ15m以上又はその行為の対象となる建築面積1,000㎡以上	協議+住民説明
オ	新築	建築物等の建築行為(新築に限る。)	区域面積1,000㎡以上	協議+住民説明
カ	改築 用途変更 (新築)	特殊建築物等の建築行為(増築除く。)	区域面積1,000㎡以上(改築、用途変更が対象)	協議+住民説明
キ			上欄に該当しない建築行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、区域面積500㎡~1,000㎡(新築、改築、用途変更が対象)	住民説明
ク	新築	長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿の建築行為(増築除く。)	15戸(15室)以上	協議+住民説明(特定用途制限地域内に限り、+自治会と開発事業者との管理協定)
ケ	改築 用途変更		上欄に該当しない建築行為のうち、特定用途制限地域内、かつ、3戸(3室)以上の事業	住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
コ	建築	深夜営業店舗の建築行為	23時~5時営業、かつ、区域面積1,000㎡以上	協議+住民説明+加西警察署協議
サ	土地利用	露天駐車場、資材置場の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積3,000㎡以上	協議+住民説明
			区域面積1,000㎡~3,000㎡、かつ、盛土規制法適用	協議+住民説明
シ	建築	工作物の建築行為	高さ31m以上	協議+住民説明
ス	土地利用	太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積1,000㎡以上	協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
セ	土地利用	太陽光発電施設、蓄電池の設置 (事業区域の拡大含む。)	区域面積200~1,000㎡	住民説明+自治会と開発事業者との管理協定
チ	建築	ホテル、旅館、簡易宿所(民宿など)、民泊施設、結婚式場、葬儀場の建築行為	全て	協議+住民説明+自治会と開発事業者との管理協定

・青色網掛けは新たに追加(分離)した対象行為。赤字は面積、その他条件等の変更。

「(仮称)加西市まちづくりと開発調整に関する条例(新開発調整条例)」③

111

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■③緑地整備の基準について

都市計画

加西市(現行)

加西市(線引き廃止後)

緑地の基準

市街化調整区域	都市計画区域外
市街化区域	
	県緑条例適用
県環境条例適用	



非線引き都市計画区域(用途地域含む)	都市計画区域外
新開発調整条例適用	県緑条例適用

- 緑地整備について、線引き廃止すると本来は県緑条例が適用されますが、本市の非線引き都市計画区域においては、開発手続きに係る事業者・行政の負担軽減や、制度の分かりやすさ、市による主体的なまちづくり推進の観点から県緑条例は適用せず、新開発調整条例に緑化誘導に関する規定を盛り込み、緑化誘導を図る方向で県と協議調整中です。
- 新開発調整条例に緑化に関する規定を設け、緑条例が対象とする事業区域面積が1,000㎡以上の開発行為について、同条例に基づき市が緑化誘導を行います。
- 現在、緑条例が適用されている都市計画区域外においては、引き続き県緑条例により緑化誘導。
 - ※ 都市計画区域外における小規模開発(1,000~3,000㎡)の技術基準については、市開発調整条例を適用。
 - ※ 「県緑条例」とは、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」のこと。
 - ※ 「県環境条例」とは、「環境の保全と創造に関する条例」のこと

※詳細は検討中のため変更となる場合があります。

■④事業区域面積1000㎡以上の開発行為において必要な緑地面積

■緑豊かな地域環境の形成に関する条例 (県緑条例)

【都市計画区域外】

県緑条例の区域	緑化基準
1号区域 森を守る区域	森林保全率50%以上
2号区域 森を生かす区域	森林保全率30%以上
3号区域 田園の区域	緑地率20%以上
4号区域 まちの区域	緑地率10%以上

・緑化基準の設定に関しては、市の土地利用計画の区分に対応する緑条例の基準と同等レベルの基準とする予定。

・加西市工場立地法準則条例により、用途地域の工業地域と工業専用地域における緑地面積率が5%となっていることとの整合を図ります。

■(仮)加西市まちづくりと開発調整に関する条例 (新開発調整条例)

【特定用途制限地域】

市土地利用計画	緑化基準
保全区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
森林区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
農業区域	森林保全率20%以上
集落区域活力維持型	緑地率20%以上
集落区域活力再生型	森林保全率10%以上
集落区域産業共存型	緑地率10%以上
特定区域	

【用途地域】

用途地域	緑化基準
1低専、2低専	緑地率20%以上
1中高、2中高、1住居、 2住居、近隣商業、準工業	緑地率10%以上
工業、工専	緑地率5%以上

新開発調整条例は都計審審議事項ではありませんが、次回以降の都計審で再度説明します。

兵庫県で危険な盛土等を規制する 新しい法律の運用がはじまります

兵庫県では、**令和7年4月1日**に『宅地造成等規制法(盛土規制法)』に基づき『宅地造成等工事規制区域』及び『特定盛土等規制区域』を指定し、盛土規制法の運用を開始します。

※神戸市、姫路市、姫路市、明石市及び西宮市は、各市が規制区域の指定及び法の運用を行います。

新たな法律の概要

盛土等に伴う災害から人命を守るため危険な盛土等をスキマなく規制します。

規制区域の指定

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアは、規制区域に指定します。

- 宅地造成を規制する「宅地造成等規制法」を改正し、**土地の用途(宅地、農地、森林)**にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制
- 規制区域内では、宅地造成等の際に行われる盛土・切土だけでなく、単なる土捨て行為や土石の一時の堆積についても規制の対象

宅地造成等工事規制区域
市街地や集落、その周辺など盛土等が行われれば人家等に被害を及ぼしうるエリアを指定

特定盛土等規制区域
市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に被害を及ぼしうるエリア等を指定



※県全域を規制区域に指定する予定としています。

盛土等を安全に保つ責務

指定区域内の盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含めて、土地所有者等が常に安全な状態に維持する責務があります。原因行為者に対しても是正措置等を命じる場合があります。

※土地の所有者、管理者、占有者。土地が譲渡された場合は、その時点の土地所有者等に責務が発生

実効性のある罰則

罰則が抑止力として十分に機能するよう、無許可行為や命令違反に対する懲役刑や罰金の水準が強化されています。(最大で懲役3年以下、罰金1,000万円・法人罰金3億円以下)

安全な盛土等の造成

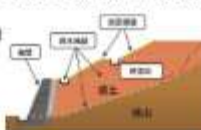
規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ許可が必要となります。

【許可の基準等】

- 安全対策に関する技術的基準に適合
- 工事主の資力・信用、工事施工者の能力
- 土地所有者等全員の同意や周辺住民への事前周知

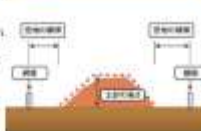
盛土・切土

- ✓排水施設の設置
- ✓擁壁の設置
- ✓盛土の締固め
- ✓斜面保護等



土砂の堆積

- ✓土砂が流れない
- ✓地盤が配
- ✓空地の確保等



安全対策に関する技術的基準(概要)

【報告・検査】

- 施工状況の定期報告(3ヵ月ごと)
- 中間検査
- 完了検査

許可の対象となる盛土等の規模

【土地の形質の変更(盛土・切土)】

赤文字 宅地造成等工事規制区域 青文字 特定盛土等規制区域

例示 ●宅地造成のための盛土等 ●農地等分場における盛土等 ●太陽光発電施設設置のための盛土等

要件	① 盛土で高さが1m超、2m以下の盛土を生ずるもの	② 切土で高さが2m超、5m以下の盛土を生ずるもの	③ 盛土と切土を同時に、高さが2m超、5m以下の盛土を生ずるもの(ただし、切土は2m以下)	④ 盛土で高さが2m超、5m以下の盛土となるもの(ただし、切土は2m以下)	⑤ 盛土で切土をする土地の面積が500㎡超、3,000㎡以下のもの(ただし、切土は2m以下)
イメージ図					

※「盛土」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩面(風化の著しいものを除く)以外のもの

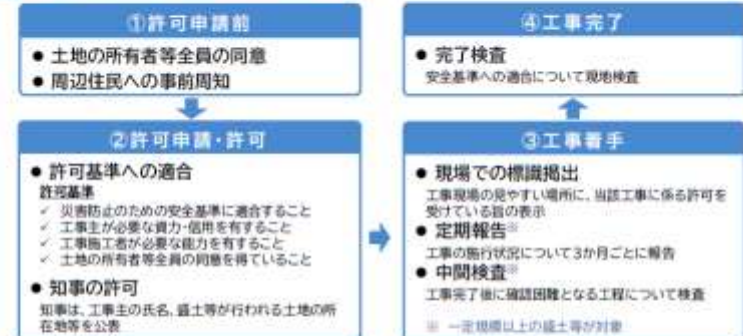
【一時的な土石の堆積】

要件	⑥ 盛土時に堆積する高さが2m超、5m以下の面積が300㎡超、1,500㎡以下のもの	⑦ 宅地造成時に堆積する面積が500㎡超、3,000㎡以下のもの
イメージ図		

注1)「特定盛土等規制区域」では、「宅地造成等工事規制区域」で許可が必要な行為を行う場合は届出が必要になります。

注2) 県の条例により「特定盛土等規制区域」における許可の対象となる盛土等の規模を引き下げることができます。

許可申請から工事完了までの流れ



盛土規制法に関する国の情報

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>

農林水産省 <https://www.maff.go.jp/j/nousin/morido/morido.html>

林野庁 <https://www.rinya.maff.go.jp/j/tisan/tisan/morido.html>



兵庫県 まちづくり部 建築指導課 開発指導班

神戸市中央区下山手通5丁目10番1号 兵庫県庁1号館12階

TEL: 078-362-3646 FAX: 078-362-4456

※盛土規制法(旧宅地造成等規制法)については下記HPをご覧ください。

HP: https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd24_000000022.html



太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例（平成29年兵庫県条例第14号）

太陽光発電施設の規制を強化します

条例の背景・目的

平成29年7月

「太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例」を施行

背景



条例施行後7年が経過
太陽光発電施設を取り巻く環境の変化
・ パネル脱落事故への不安
・ 生物多様性への関心の高まり



令和6年10月

防災面、環境面を強化した改正条例を施行

改正のポイント

条例を強化し、良好な環境、安全な県民生活の確保を目指します。

許可制の導入

災害の危険性が高い森林における設置には、許可が必要となります。

関係法令の事前手続の義務付け

森林や環境に係る法律などの手続は、条例の届出・許可の前に手続が必要となります。

実効性の強化

立入検査・命令の追加や罰則を強化しました。



太陽光発電施設の設置例

太陽光発電施設と地域環境との調和のために

■届出・許可の対象

- 事業区域の面積が5,000㎡以上の大規模な施設は**届出**が必要※
- 上記のうち、**民有林※**で3,000㎡を超える造成を行い設置する場合は**許可**が必要

※神戸市及び三田市（市街化調整区域）の区域は、市で条例を定めているため、本条例に基づく手続は不要です。
※民有林とは、森林法第4条第1項に規定する地域森林計画の対象となっている所有林の区域をいいます。



■設置禁止区域

災害の発生するおそれが高い次の区域について、施設の設置を**禁止**します。

- 災害危険区域（建築基準法）
- 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
- 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）



■施設基準

施設を設置する場合は、県が定める次の事項に適合させなければなりません。

●景観との調和に関する事項

斜面地や山頂部等の景観への配慮
法面の緑化や隣接地への遮蔽措置
色彩・材料の配慮
反射光への配慮

●防災上の措置に関する事項

地盤の安定性・勾配
擁壁の設置・構造
法面の構造・保護
排水施設・調整池の設置

●安全性の確保に関する事項

構造耐力上主要な部分の耐久性
地盤への定着
太陽電池モジュールの脱落等の防止

●自然環境の保全に関する事項

緑地の保全
動植物の生息・生育環境の保全

●廃止後において行う措置に関する事項

撤去時の廃棄物の処理
景観・防災上の措置

●その他の事項

騒音・振動の低減措置
適切な保守点検・維持管理

■指導、報告の徴収等

事業計画の届出等の際、施設基準に適合しないと認める場合等には、指導又は助言を、条例の施行に関し必要があると認める場合は、報告の徴収、立入検査、指導・命令等を行います。許可を受けず、又は虚偽の申請を行った場合等には、罰金の対象となります。

5 線引き廃止で予想される影響

!! 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。

- ・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(減額)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。

- ➡固定資産税は、用途地域指定をしない限り、その土地の価値・評価で決まります。
- ➡固定資産税に影響がない＝線引き廃止をするだけでは価値・評価は変わらない。

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。

建築申請手続きなどはどうなるのか？

118

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必要→不要に取扱い変更。
② 建築確認申請 (建築基準法)	市全域で申請。権限は県。 ※確認検査機関の皆様へ⇒R8/4より調査書の書式、やり取りの方法を変更します。R7年秋頃に別途説明いたします。
③ 開発許可申請 (都市計画法)	・都市計画区域内3,000㎡以上で許可必要 ・都市計画区域外10,000㎡以上で許可必要 ※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 開発に関する事前協議 (市の開発調整条例)	市全域1,000㎡以上で市と協議、住民説明必要 ※線引き廃止と同時に市条例対象になる事業や要件を細分化します。
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。

「青色」:手続きの取扱いが緩和されるもの、「橙色」:手続きの取扱いが強化されるもの