

# 加西市の土地利用がもっと柔軟に

「線引き廃止」で変わる私たちの暮らし

令和8年4月1日に、兵庫県内で初めてまちとして開発できる「市街化区域」と市街化を抑える「市街化調整区域」の線引きが廃止され、加西市の土地利用のルールが大きく変わりました。具体的にどう変わったのかをお伝えします。



詳細はこちら

## 新しい暮らしのカタチへ

これまで市街化調整区域では、住宅を建てるために複雑な許可手続きが必要でしたが、今回の線引き廃止により、誰もが安心して住まいを構えられ、身近な場所でカフェや小さな店舗を開くといった、柔軟で豊かな暮らしが実現できるようになります。

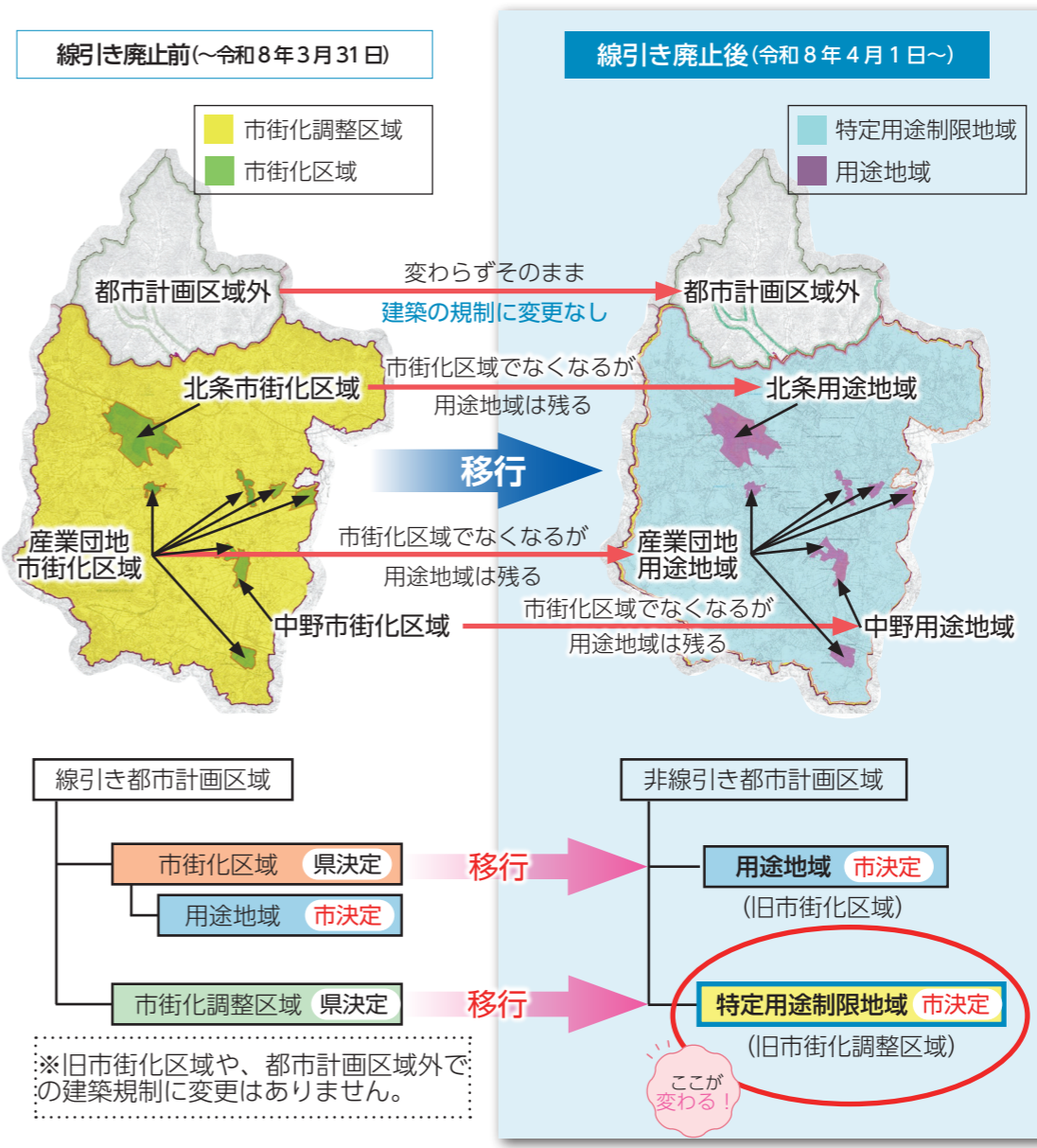
**手続きの簡素化**  
建築許可が不要となり、マ

これまでも市街化調整区域では、住宅を建てるために複雑な許可手続きが必要でしたが、今回の線引き廃止により、誰もが安心して住まいを構えられ、身近な場所でカフェや小さな店舗を開くといった、柔軟で豊かな暮らしが実現できるようになります。

**多様なライフスタイル**  
住宅兼カフェや店舗など、住まいと仕事が融合した豊かな暮らしを応援します。

**資産の有効活用**  
空き家のリノベーションや、既存工場の拡張がしやすくなり、地域の活気を守ります。

※農地法など他法令の規制により、建築できない場合があります。



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**

暮らしの変化に素早く対応するため  
**県主体から市主体の土地利用コントロールへ**

**特定用途制限地域 (旧市街化調整区域)**  
建築の規制が緩和されます。

- ①誰でも住宅の建築が可能になります。
- ②住宅兼カフェなどの「兼用住宅」が建てられるようになります。
- ③空き家の活用や、既存工場の拡張がしやすくなります。
- ④**建築許可の手続きが不要になります。**  
※確認申請の手続きは引き続き必要です。

## 市独自の10種類の「特定用途制限地域」

種類(系統)	地区	まちづくりの目的
集落系	①集落活力維持地区	今の状態を維持する
	②集落活力再生地区	若者世代が家を建てやすくなる
	③集落産業共生地区	地域産業と集落活性化の共存共栄
工業系	④既存事業所等周辺地区	今ある事業所を守り、発展させる
	⑤産業施設等周辺地区	産業の施設が集まる
観光系	⑥地域資源活用地区	観光施設や運動施設などを活かす
拠点形成系	⑦地域拠点形成地区	小学校区の拠点を形成(学校跡地活用)など
	公共系	⑧公共公益施設等周辺地区
保全系	⑨農業保全地区	守るべき優良農地の維持・保全
	⑩山林保全地区	守るべき山林の維持・保全

**市独自のルール**：地域の特性や将来のまちの姿を大切に、建てられる建物の種類や規模、建物の床面積や高さを細かく定めています。

**住民の皆さまの声を反映**：過去に実施した意向調査や現在の土地利用の状況を基に、各地区を設定しました。これからも地域の状況に合わせて、定期的に見直しを検討することとしています。

## 10地区で土地利用を誘導

旧市街化調整区域では、新たに市独自のルール「特定用途制限地域」を導入しました。地域の特性に合わせて、表のとおり10地区に分けて建築できる建築物の用途を

きめ細かく定め、土地利用を誘導します。これにより、守るべき環境と活かすべき場所を明確にして、**全国でも指折りのきめ細やかなまちづくりを進めていきます。**

## 区域区分廃止でどうなるの？

**Q1 無秩序な開発は進みませんか？**  
A 規制は継続します。適切に誘導するほか、農振法、農地法などの法令で無秩序な開発はしっかりと抑制します。また、新開発調整条例に基づき、一定規模以上の開発や建築には、事前協議や住民説明を義務付けることで、適正な土地利用を図ります。

**Q3 農地転用の手続きはどう変わる？**  
A 線引きの廃止後も、法律に基づく規制（農地では農振法、農地法）は維持されるため、**農地の転用がしやすくなるわけではありません。**旧市街化区域内の農地については、届出制から県の許可制へと手続きが変わります。(原則許可される見込みです)

**Q2 人口への影響は？**  
A 人口減少を抑える効果を期待しています。市が主体となって人々の働き方・暮らし方の変化や土地利用のニーズに機動的に対応し、地域活性化を目指します。

**Q4 固定資産税はどうなるの？**  
A 旧市街化区域の農地は、令和9年4月から「**宅地並み課税**」から「**一般農地課税**」となり、**基本的には税額が下がる予定です。その他の区域では影響ありません。**ただし、将来的に周辺の土地利用状況が変化すれば、評価額が見直される可能性があります。

## 困ったときはご相談ください

個別の土地によって条件が変わる場合があります。ご自身の所有する土地や、建築を検討されている場所については、都市計画課にご相談ください。

問合先 都市計画課 ☎078-753

## 兵庫県と共同記者発表

人口減少や地域活力の低下といった課題に対応するため、県と連携し、市の実情に応じた柔軟な土地利用を推進します。

次世代に希望をつなぐ、持続可能なまちづくりの実現を目指します。



4月6日、加西市役所で記者発表した齋藤元彦知事(左)と高橋市長