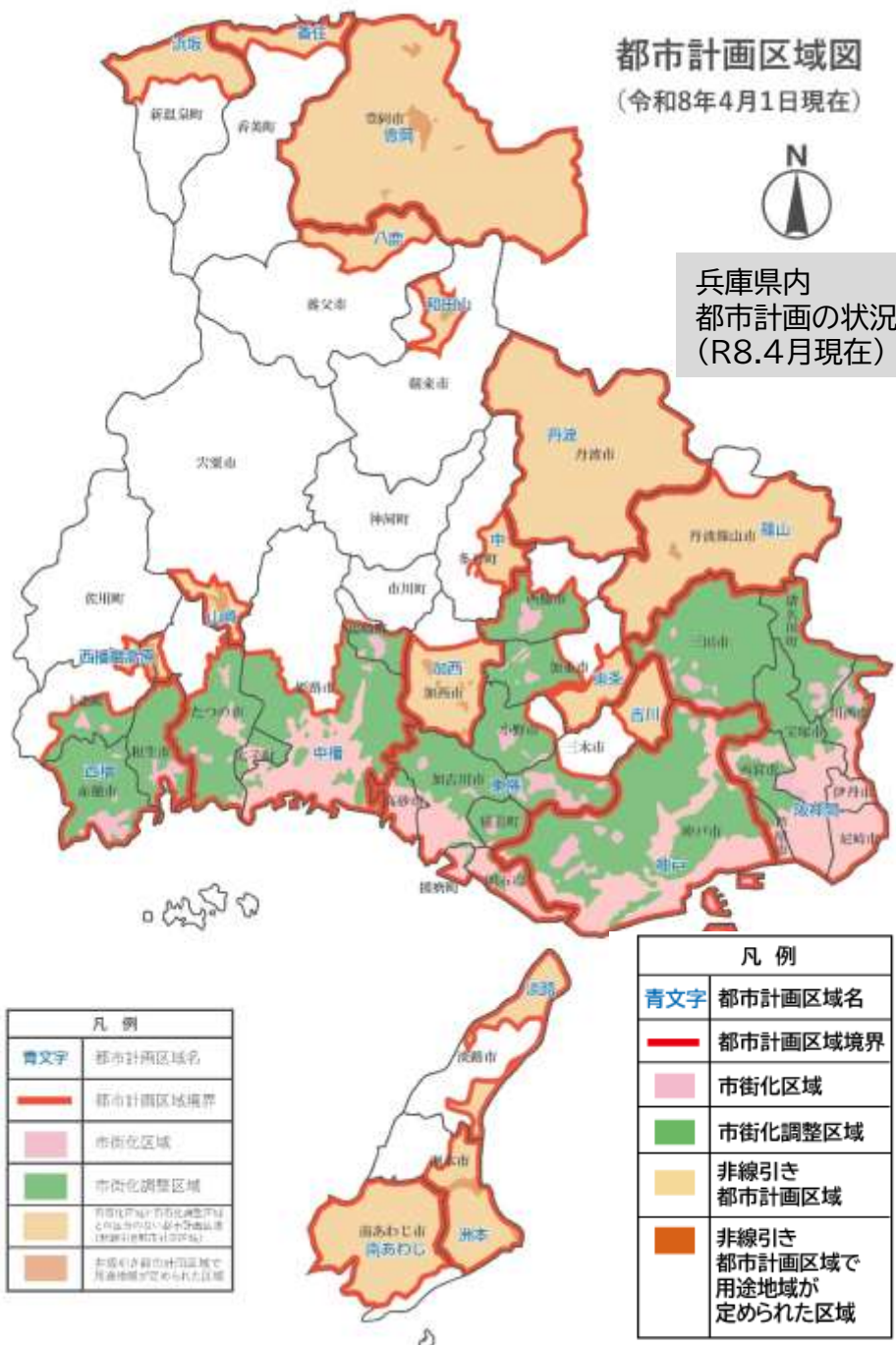


加西市区域区分廃止の概要

- 1.区域区分廃止前の加西市の状況と
廃止後の今後の展開
- 2.区域区分廃止前の加西市の都市計画
- 3.区域区分廃止に関する兵庫県の考え方
- 4.新しい土地利用制度
- 5.加西市特定用途制限地域に関する条例
- 6.開発許可面積の変更
- 7.まちづくりと開発調整に関する条例の
制定と運用
- 8.区域区分廃止で予想される影響



1. 区域区分廃止前の加西市の状況と 廃止後の今後の展開

加西市は昭和46年3月に市街化調整区域の指定を受けました。

高度成長時代の乱開発を抑制する目的である
市街化調整区域の規制が調整区域指定前から続く
加西市の特性と合わず、人口や産業の面で
地区格差を生み続けていました。

旧調整区域は、市民の2/3が居住し、産業の1/2を占める、
加西市において重要な地域です。

区域区分廃止によって少しでも格差を埋めて、
核と複数の地区拠点を結ぶまちづくりによる
地区の公平な発展を目指したい、と考えております。

兵庫県加西市の概要データ

- ・位置:**兵庫県の中心、姫路市姫路駅より車45分、神戸市三宮より車65分、大阪市梅田より車80分
 ※第3セクターの北条鉄道、姫路駅まで行く神姫バスはあるが、1往復/1hと少なく、車社会のまち
- ・人口:**40,274人(R7国勢調査速報値)
 ※県内41自治体中20位、5年間増減率も20位、2050年には26,800人の予測、消滅可能性都市
- ・面積:**15,019ha
 ※うち原則建築ができない市街化調整区域が75%を占めていた(R8年4月1日で廃止、全国23例目)
- ・製造品販売額:**約3,600億円(R6年度)
 ※県内12位、旧三洋電機創業地→下請けとして出発した金属加工、機械製造など鐵工所が多く大企業は少ないが、世界シェア上位を占めるなどの小さな優良企業が多い
- ・農産品産出額:**約53億円(R5年度)
 ※県内12位、山田錦など米が主力、その他ブドウ、トマト、イチゴ、神戸牛など
- ・観光入込客数:**約114万人(R6年度)
 ※ただし、約半数はゴルフ場利用者、約1割は紫電改原寸大モデルを展示している「soraかさい」の入場者で、純粋な観光客は少ない。
- ・ふるさと納税寄付額:**約55億円(R6年度)
 ※うち約7割はオーブントースターなどアラジンブランドの家庭用電気製品(アラジンは加西市内本社企業)

★加西市の検索キーワード

アラジン、オーブントースター、グラファイト、オールパン、ゼロ活力なべ、鶉野飛行場跡、紫電改、soraかさい、五百羅漢、がいな製麺所、気球、北条鉄道、キハ40…



廃校跡地の位置

小学校跡地 
中学校跡地 



北条市街地から姫路方面

	88	61	61	88	02	51	61	8	68	61	02	01	02	51	02	6	88	61	02	01
北 全 堂 庫 所	1:20	5:00	8:18	6:34	6:37	7:00	7:18	7:40	6:25	6:44	10:50	10:54	11:48	12:54	11:40	14:42	15:30	15:58	16:48	17:58
五右衛門公園前	1:20	5:00	6:18	6:34	6:37	7:00	7:18	7:40	6:25	6:44	9:55	10:54	11:48	12:54	11:40	14:42	15:30	15:58	16:48	17:58
五 丘 町	1:21	6:01	6:19	6:36	6:38	7:05	7:20	7:50	6:27	6:46	9:57	10:56	11:50	12:56	11:43	14:44	15:37	16:00	16:50	17:57
古 戦 士 丁	1:22	5:02	6:20	6:37	6:40	7:00	7:21	7:51	6:28	6:47	9:58	10:57	11:51	12:57	11:43	14:46	15:38	16:01	16:51	17:58
北 西 市 役 所 前	1:23	6:03	6:21	6:38	6:41	7:07	7:22	7:52	6:29	6:48	9:59	10:58	11:52	12:58	11:44	14:46	15:39	16:02	16:52	17:59
横 尾 橋	1:24	6:04	6:22	6:39	6:42	7:08	7:23	7:53	6:30	6:49	9:40	10:59	11:53	12:59	11:45	14:47	15:40	16:10	16:53	17:00
横 尾 橋	1:25	6:05	6:23	6:40	6:43	7:09	7:24	7:54	6:31	6:50	9:41	11:01	11:54	13:00	11:46	14:48	15:41	16:04	16:54	17:01
アステア公園前	1:27	6:07	6:25	6:42	6:45	7:12	7:27	7:57	6:34	6:53	9:44	11:03	11:57	13:03	11:48	14:51	15:44	16:07	16:57	17:04
本 町 駅	1:28	6:08	6:26	6:43	6:47	7:13	7:28	7:58	6:35	6:54	9:45	11:04	11:58	13:04	11:50	14:52	15:45	16:08	16:58	17:05
イオンモール高松南	1:29	6:09	6:28	6:45	6:49	7:15	7:30	7:59	6:36	6:55	9:46	11:05	11:59	13:05	11:51	14:53	15:46	16:09	16:59	17:06
芸 庫	1:29	6:09	6:28	6:45	6:47	7:15	7:30	7:59	6:35	6:55	9:46	11:05	11:59	13:05	11:51	14:53	15:46	16:09	16:59	17:06
住 宅 前	1:29	6:09	6:27	6:44		7:14	7:29	7:59	6:36		11:06	11:06	12:06	13:06	11:54	14:56	15:49	16:30	17:00	
坂 元	1:31	6:11	6:29	6:46		7:16	7:31	8:01	6:38		11:08	11:08	12:08	13:08	11:56	14:58	15:52	16:32	17:02	
青 野	1:32	6:12	6:30	6:47		7:17	7:32	8:02	6:39		11:09	11:09	12:09	13:09	11:57	14:57	15:51	16:31	17:03	
東 山 下	1:34	6:14	6:32	6:49		7:19	7:34	8:04	6:41		11:11	11:11	12:11	13:11	11:59	14:59	15:53	16:33	17:05	
中 山 下	1:35	6:15	6:33	6:50		7:20	7:35	8:05	6:42		11:12	11:12	12:12	13:12	12:00	15:00	15:54	16:34	17:06	
西 山 下	1:36	6:16	6:34	6:51		7:21	7:36	8:06	6:43		11:13	11:13	12:13	13:13	12:01	15:01	15:55	16:35	17:07	
西ノ本公園前	1:36	6:16	6:34	6:51		7:21	7:36	8:06	6:43		11:13	11:13	12:13	13:13	12:01	15:01	15:55	16:35	17:07	
宮 西					6:48				6:37	6:47	12:06	12:06	13:06	13:06	11:57	15:07	15:47			17:07
分					6:50				6:39	6:48	12:07	12:07	13:07	13:07	11:59	15:09	15:49			17:09
西 井					6:51				6:38	6:49	12:08	12:08	13:08	13:08	11:54	15:04	15:49			17:09
塩					6:52				6:39	6:50	12:09	12:09	13:09	13:09	11:55	15:05	15:50			17:10
西 堀					6:53				6:40	6:51	12:04	12:04	13:04	13:04	11:51	15:02	15:47			17:11
林館レストラン前					6:54				6:41	6:52	12:05	12:05	13:05	13:05	11:52	15:02	15:47			17:12
西 大 西					6:55				6:44	6:55	12:06	12:06	13:06	13:06	11:53	15:03	15:48			17:13
(この駅省略)																				
姫路駅南口	6:16	7:06	7:24	7:39	7:48	8:17	8:32	8:00	6:42	6:53	10:50	10:52	11:00	11:00	14:55	15:51	16:30	17:09	17:58	18:32

姫路から北条市街地方面

	81	81	81	88	82	81	82	81	81	82	81	82	81	82	81	88	82	81	81	81
姫路駅北口	8:45	7:40	8:25	9:10	10:15	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:10	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:30	21:30	22:30
(この間各線)																				
西ノ木					11:00		12:50			15:50		17:50		18:50				20:10		
姫路レストラン					11:05		12:55			15:55		17:55		18:55				20:15		
西ノ木					11:06		12:56			15:56		17:56		18:56				20:16		
西ノ木					11:07		12:57			15:57		17:57		18:57				20:17		
西ノ木					11:08		12:58			15:58		18:00		19:00				20:18		
西ノ木					11:09		12:59			15:59		18:01		19:01				20:19		
西ノ木					11:10		13:00			16:00		18:02		19:02				20:20		
姫ノ木公園前	7:31	8:26	8:11	8:56		13:46		14:46		16:47		18:18		19:18				21:10	22:08	23:10
西ノ木	7:31	8:27	8:12	8:56		13:47		14:47		16:48		18:19		19:19				21:11	22:09	23:11
西ノ木	7:32	8:28	8:13	8:57		13:48		14:48		16:49		18:20		19:20				21:12	22:10	23:12
西ノ木	7:33	8:29	8:14	8:58		13:49		14:49		16:50		18:21		19:21				21:13	22:11	23:13
西ノ木	7:35	8:31	8:16	9:00		13:51		14:51		16:52		18:23		19:23				21:15	22:13	23:15
西ノ木	7:36	8:32	8:17	9:01		13:52		14:52		16:53		18:24		19:24				21:16	22:14	23:16
西ノ木	7:39	8:35	8:19	9:04		13:54		14:54		16:55		18:26		19:26				21:18	22:16	23:17
西ノ木	7:40	8:36	8:20	9:05	11:11	12:11	13:01	14:01	15:01	16:01	18:01	18:27	19:03	19:27	20:03	20:27	21:03	22:17	23:18	
西ノ木	7:40	8:36	8:20	9:05	11:12	12:12	13:02	14:02	15:02	16:02	18:02	18:28	19:04	19:28	20:04	20:28	21:04	22:18	23:19	
西ノ木	7:42	8:38	8:22	9:07	11:14	12:14	13:04	14:04	15:04	16:04	18:04	18:30	19:06	19:30	20:06	20:30	21:06	22:20	23:21	
西ノ木	7:43	8:39	8:24	9:08	11:15	12:15	13:05	14:05	15:05	16:05	18:05	18:31	19:07	19:31	20:07	20:31	21:07	22:21	23:22	
西ノ木	7:44	8:40	8:25	9:10	11:16	12:16	13:06	14:06	15:06	16:06	18:06	18:32	19:08	19:32	20:08	20:32	21:08	22:22	23:23	
姫路市役所前	7:46	8:42	8:27	9:11	11:18	12:18	13:08	14:08	15:08	16:08	18:08	18:34	19:10	19:34	20:10	20:34	21:10	22:24	23:24	
古賀三丁目	7:47	8:43	8:28	9:12	11:19	12:19	13:09	14:09	15:09	16:09	18:09	18:35	19:11	19:35	20:11	20:35	21:11	22:25	23:25	
西ノ木	7:48	8:44	8:29	9:13	11:20	12:20	13:10	14:10	15:10	16:10	18:10	18:36	19:12	19:36	20:12	20:36	21:12	22:26	23:26	
玉島駅前公園前	7:49	8:45	8:30	9:14	11:21	12:21	13:11	14:11	15:11	16:11	18:11	18:37	19:13	19:37	20:13	20:37	21:13	22:27	23:27	
西ノ木	7:50	8:46	8:31	9:15	11:22	12:22	13:12	14:12	15:12	16:12	18:12	18:38	19:14	19:38	20:14	20:38	21:14	22:28	23:28	

加西市の公共・公益・商業施設マップ

市街地はイモールもあり店舗充実、北条鉄道路線図(1時間に1往復)

加西市施設マップ(全域)

廃校跡地の位置

小学校跡地 ■

中学校跡地 ■

表記ご案内

- 公共施設
- 医療施設
- 商業施設

バス路線

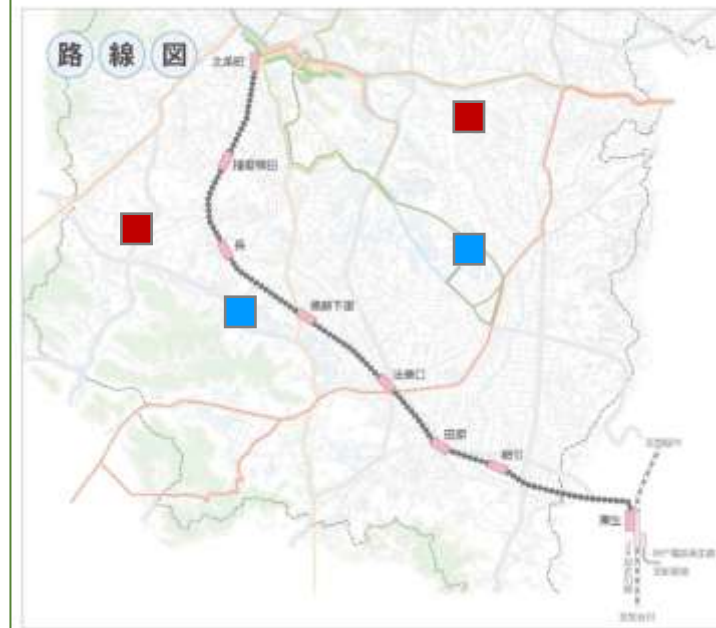
- KANSAIわっぴー号
- はっぴーバス
- 神姫バス
- 宇仁ふれあいバス
- 日吉地区乗り合いタクシー
- とみバス



北条鉄道 hōjō-railway



路線図



表記ご案内

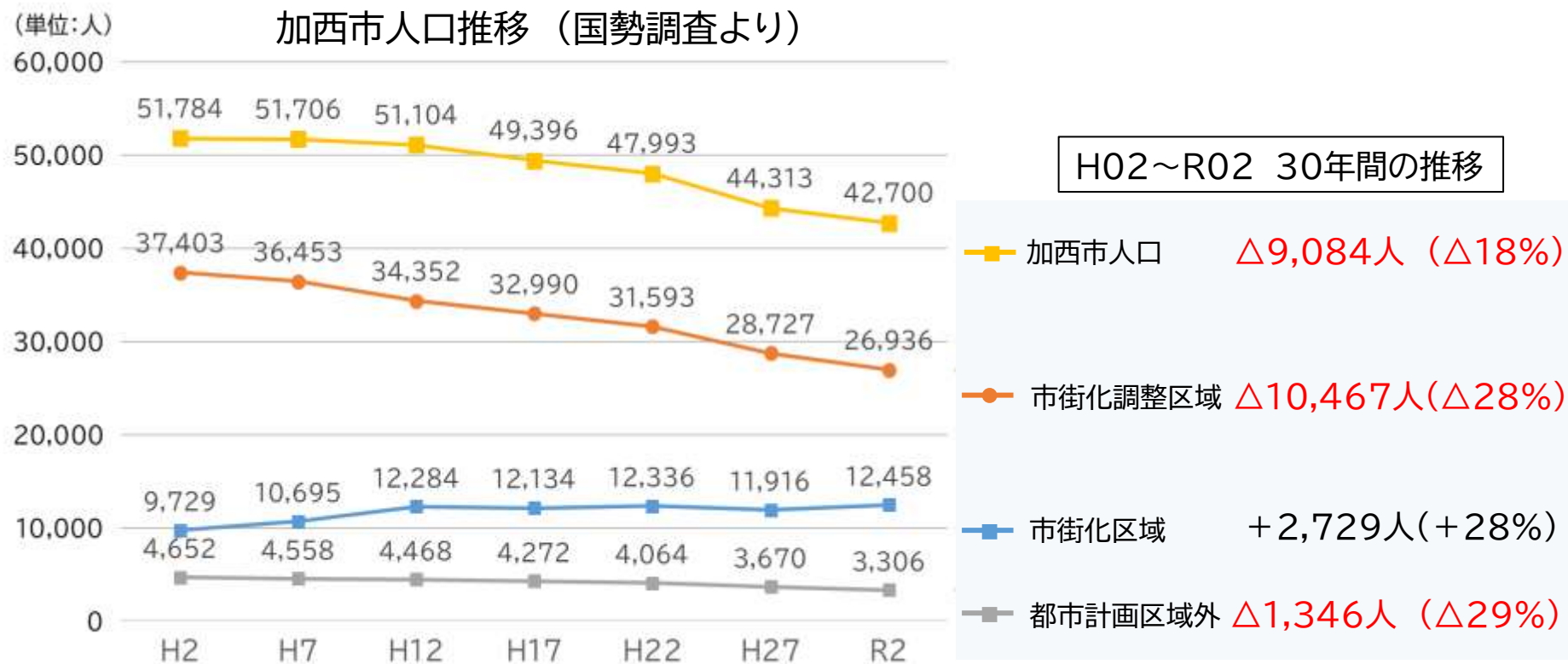
- 公共施設
- 医療施設
- 商業施設

- バス路線
- KANSAIわっぴー号
- 神姫バス
- とみバス



加西市施設マップ(中心部)

区域区分廃止前の加西市の状況 人口減少と地区格差



◆市街化区域＝北条地区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減少数が市全体の人口減少数より10%多い

【課題】:市全体人口減少数<調整区域人口減少数、人口減少の原因は調整区域にある。

◆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。

【今後の展開】今までは、「移住定住推進」と言いながら、調整区域指定日(S46年)以降に建築された住宅への都市計画法の用途変更手続きなしでの居住は法令上グレーで、「築古の古民家」への移住しか勧めることができなかった。廃止後は、施策と規制のアンマッチが解消、市内の何処へでも移住定住を勧められることが可能に！

地区別日本人人口増減と将来推計(試算)から見た人口減少地域での住宅地の必要性

※社人研推計値を引用し、直近の人口動態や人口ピラミッドより都市計画課独自に試算、市内小学校区別に振り分けた将来推計値で、総合計画の公表値と異なります。

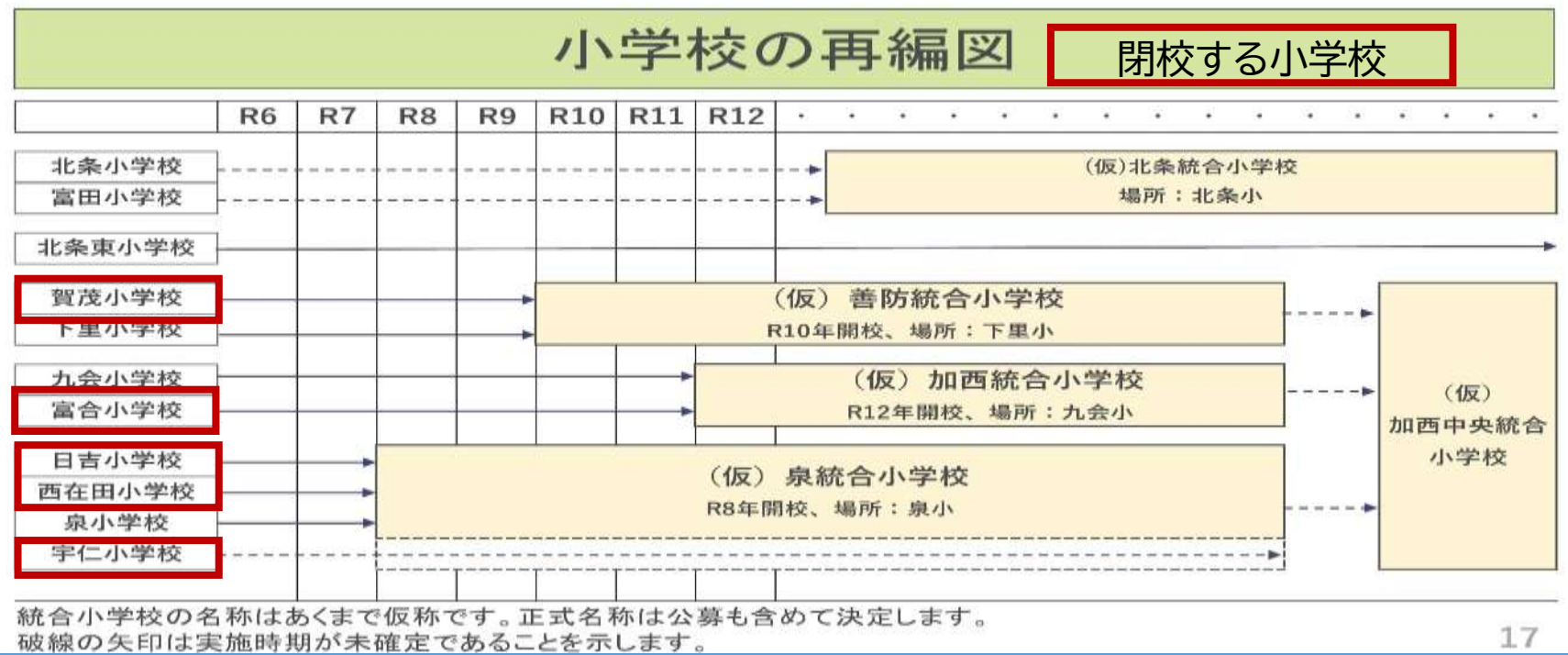
住民基本台帳における直近5年ごとの地区別人口、人口増減率、増減率の改善・悪化傾向から推測した将来人口推計(日本人のみ)

地区別 日本人 人口	H27.3. 31時点 人口	R2.3.3 1時点人 口	R7.3.31 時点人口	H27→R 7 直近10 年 人口増減 数	H27→R7 直近10年 人口増減 率	H27→ R2 5年 人口増 減数	H27→R 2 5年 人口増減 率	R2→R 7 直近5年 人口増 減数	R2→R7 直近5年 人口増減 率	R2→R7 人口減少 改善・悪 化率	このパ ースで人 口が減と する仮定 での 2050年 (25年後) の日本人 推測人口	2025年 →2050 年の日本 人人口推 測減少数	2025年 →2050 年の日本 人人口推 測増減率	参考:R5事業 所売上額 (単位:百万円) ※帝国デー タバンク調査よ り、市内本社本 店所在企業に 限定
北条 市街地	12,835	12,918	12,775	-60	-0.47%	83	0.65%	-143	-1.11%	-1.75%	10,878	-1,897	-14.8%	58,988
富田	3,169	2,945	2,663	-506	-15.97%	-224	-7.07%	-282	-9.58%	-2.51%	1,251	-1,412	-53.0%	28,341
賀茂	3,378	3,121	2,776	-602	-17.82%	-257	-7.61%	-345	-11.05%	-3.45%	1,024	-1,752	-63.1%	4,910
下里	4,835	4,518	4,154	-681	-14.08%	-317	-6.56%	-364	-8.06%	-1.50%	2,509	-1,645	-39.6%	33,249
九会	6,301	5,821	5,403	-898	-14.25%	-480	-7.62%	-418	-7.18%	0.44%	4,682	-721	-13.3%	94,768
富合	3,879	3,579	3,240	-639	-16.47%	-300	-7.73%	-339	-9.47%	-1.74%	1,736	-1,504	-46.4%	34,420
日吉	2,735	2,516	2,224	-511	-18.68%	-219	-8.01%	-292	-11.61%	-3.60%	773	-1,451	-65.2%	8,450
宇仁	1,702	1,546	1,361	-341	-20.04%	-156	-9.17%	-185	-11.97%	-2.80%	527	-834	-61.3%	1,855
西在田	2,185	1,974	1,765	-420	-19.22%	-211	-9.66%	-209	-10.59%	-0.93%	1,012	-753	-42.7%	7,501
在田	3,917	3,599	3,208	-709	-18.10%	-318	-8.12%	-391	-10.86%	-2.75%	1,342	-1,866	-58.2%	52,802
市全体	44,936	42,537	39,569	-5,367	-11.94%	-2,399	-5.34%	-2,968	-6.98%	-1.64%	25,734	-13,835	-35.0%	325,284

◆国立保障・人口問題研究所(社人研)がR5年に公表した2050年加西市人口推計は、2千人はいるだろう外国人込みで、**「26,829人」、2050年には現在の2/3**

◆小学校が閉校する地区の将来人口推計が非常に厳しい数字が出ている→**2050年には現在の1/3になる地区がある。**
今後何もしなければ「地域消滅」、学校跡地活用等でテコ入れし地域の持続可能性を生み出したい。

【今後の展開】何もしなければ「地域消滅」、学校跡地活用等でテコ入れし、地域の持続可能性の流れを生み出したい！



学校跡地利用構想 日吉小学校でのイメージ図【A案】

※イメージ図は、現校舎を解体し運動場を主に住宅地として活用する場合の一例であって、今後変更することがあります。

※可能性のある用途：住宅、作業場等の工場、サイクルステーションなど

※今後事業者による活用意向や地域との意見交換を踏まえて活用方法を決定します。

◆体育館と一体的な利用も可能な
多目的グラウンド



◆新しい住民が集う公園



◆地域の生活利便性を向上する
店舗（コンビニ）など



◆主に防災避難所、体育館（スポーツ団体への貸出等）として利用



◆高性能戸建て住宅

元校庭レベルに戸建住宅（約25区画）を形成



縮尺 1:1000



学校跡地利活用構想 西在田小学校跡地個別利活用方針図

※校舎の特徴、地域の特性、地域・事業者の意見を踏まえ、取りまとめた方針図です。
 ※今後事業者を募集し、提案内容を審査し、事業者及び内容を決定します。図のとおりになるとは限りません。
 ※設置したい用途：サテライトオフィス、飲食店舗、物販店舗、宿泊施設、農林水産物加工施設、ラボなど

◆校舎を活用した宿泊施設、飲食店、サテライトオフィス、交流スペース、オープンファクトリー、サイクルステーション、ラボ（研究施設）など



縮尺 1:1000

区域区分廃止前の加西市の状況 空き家増加

加西市空き家数の推移
(R5住宅土地統計調査)



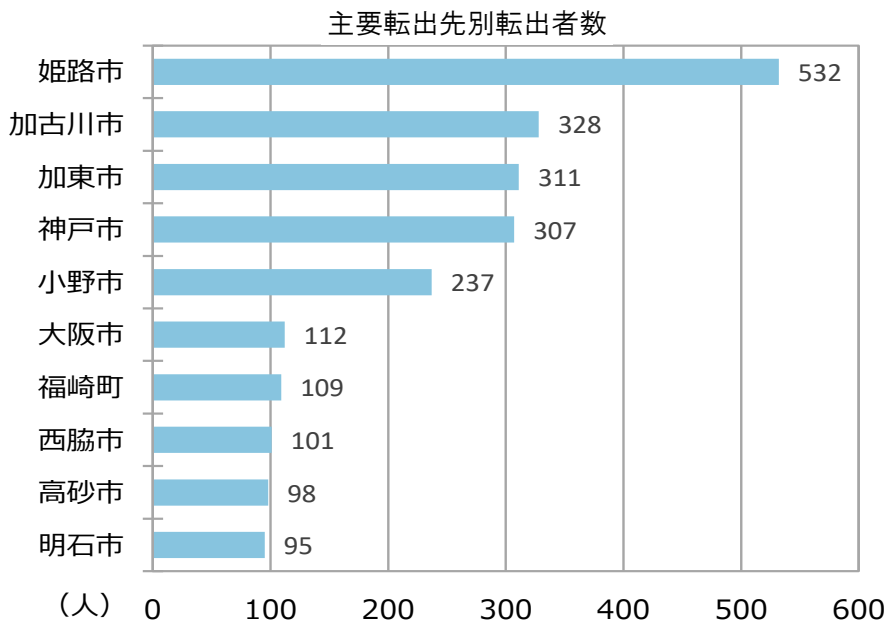
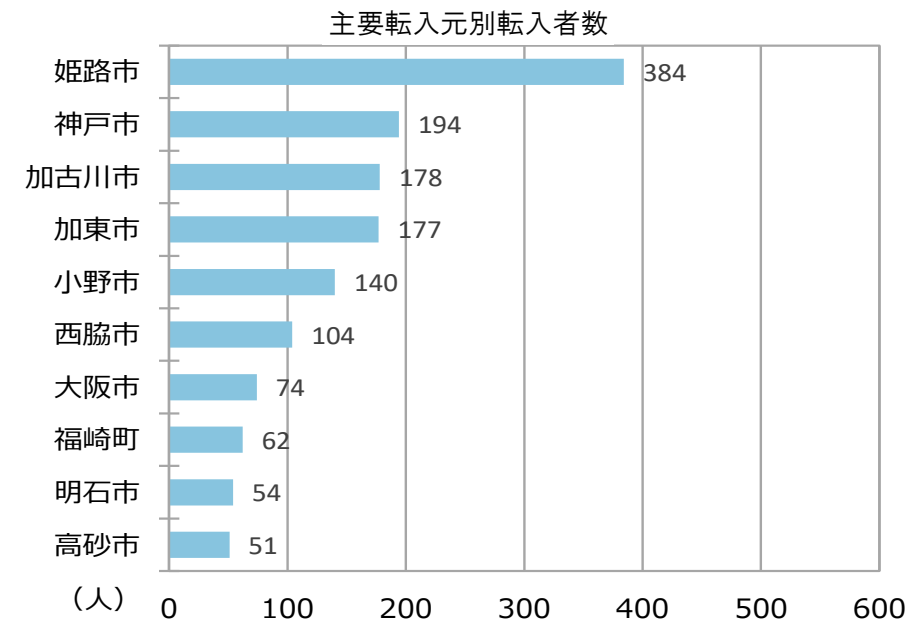
◆R5年時点で、空き家の割合は10軒に1軒です。今後、少子高齢化、人口減少により空き家はさらに増加すると予想される。

◆調整区域では、空き家の増改築や用途変更など、本来は居住するだけでも許可を要することが多々ある。許可を得るに必要な申請図書のうち、建築士に依頼する建築図面の作図が必要で、空き家に賃貸で住むのにプラス数十万の支出を要する状況。→そこまで手間をかけ、お金をかけ、わざわざ調整区域に住むのか、という現実がある。

◆許可を取るのが手間、安さが魅力の調整区域なのに市街地より余分な支出を要する、これらの理由から不動産仲介業者が調整区域の物件の取り扱いを避けるため、物件が中古販売、賃貸市場に出回らず、調整区域の空き家活用が停滞する原因になっていた。

【今後の展開】線引き廃止により空き家活用において用途変更許可不要になりました。今後中古市場、賃貸市場での物件供給増を目指し、空き家バンクの取り組み強化に注力します。

転出入者数・転出入先の内訳 ※H27国勢調査



- ◆加西市からの転出数が加西市への転入数を大きく上回る市町は無い⇒つまり、ヒトが流出するばかり
- ◆転出先、転入元ともに、他の都市計画区域である姫路市がダントツに多い
⇒製造業を通じた結びつきが強いから(＝トヨタ系企業が加西市、姫路市に立地)
- ◆次いで多いのは、神戸市(＝同じくトヨタ系企業が立地)、加古川市
- ◆同じ地域とされる北播磨圏内はその次⇒同一圏域内に密接な関係性があると言えず、近隣同士での人口の奪い合いには至っていない

昼間・夜間人口推移

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
夜間人口	51,784	51,706	51,104	49,396	47,993	44,313
昼間人口	50,002	49,676	49,448	48,703	48,874	46,645
昼夜間人口率 (%)	96.6	96.1	96.8	98.6	101.8	105.3

◆昼間人口、夜間人口共に減少しているが、夜間人口減少率の方が厳しいため、H22に昼夜間人口比率が逆転し、その差が広がりつつある。

◆加西市は、“工場へ働きに来るまち”に変貌した。

【今後の展開】平日の昼間にヒトが多いまち、この人々を移住定住に取り込む施策を進める。

昼夜間人口比率(R2国勢調査)



◆昼間人口、夜間人口共に減少しているが、夜間人口の減少数がより厳しいため、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。(108%、兵庫県内3位)

➡昼間の方がヒトが多いまち。市外から、平日に11,000人も通勤されている。

◆加西市は、“ベッドタウン”ではなく、“工場に働きに来るまち”になっている。

【課題】:市外から通勤される方が多いのに、法令上調整区域には移住定住できない、掛け声倒れに終わっていた。

【今後の展開】線引き廃止により積極的移住定住施策が可能に、市外からの通勤者を定住に取り込みたい。

+ 線引き廃止で幹線道路沿い等適地に工場等の企業立地促進を図り、雇用増加と人口増加の好循環を作り出す。

通勤流動の状況
(令和2年国勢調査)

単位：人

方向	市町村	通勤者数 (人)
流入 (Blue Arrow)	神戸市	559
流入 (Blue Arrow)	市川町	382
流入 (Blue Arrow)	福通町	780
流入 (Blue Arrow)	加西市	1,131
流入 (Blue Arrow)	加東市	1,148
流入 (Blue Arrow)	小野市	1,212
流入 (Blue Arrow)	三木市	296
流入 (Blue Arrow)	神戸市	365
流入 (Blue Arrow)	加古川市	1,403
流入 (Blue Arrow)	高砂市	191
流出 (Orange Arrow)	多可町	176
流出 (Orange Arrow)	西脇市	488
流出 (Orange Arrow)	加東市	941
流出 (Orange Arrow)	加西市	1,328
流出 (Orange Arrow)	加東市	1,131
流出 (Orange Arrow)	小野市	1,148
流出 (Orange Arrow)	三木市	301
流出 (Orange Arrow)	神戸市	421
流出 (Orange Arrow)	加古川市	628
流出 (Orange Arrow)	高砂市	419
流出 (Orange Arrow)	福美町	154
流出 (Orange Arrow)	明石市	154

- ◆姫路市から2,600人、加古川市から1,400人、全体で11,000人もが加西市へ通勤され仕事をされている。
◆通勤されている方が加西市に住んでほしい、職住近接は従業員も企業(通勤手当の削減可能)もメリット大
- 【今後の展開】線引き廃止により積極的移住定住施策が可能に、市外からの通勤者を定住に取り込みたい。
+ 線引き廃止で幹線道路沿い等適地に工場等の企業立地促進を図り、雇用増加と人口増加の好循環を作り出す。

住み続けたい、子育て応援のまち。

はじめよう！
加西でかざ育！

市が暮らしをフォロー

子育て支援をはじめ、様々な子育て支援策を実施しています。加西市独自の支援策も実施しています。

子育てにやさしい加西市独自の支援がいっぱい！

5つの無料化を実現

移住も！
応援！

マイホームも！
応援！

子育て世帯や高齢者のバスの無料化

100%

外国人には専用アプリで多言語対応

新築世帯向け家賃補助

新生活支援

起業も！
応援！

空き店舗を有効活用
最高
210万円

若者世代の暮らしと夢に
最高50万円

マイホーム取得費用を補助

子育て世帯や高齢者のバスの無料化

100%

外国人には専用アプリで多言語対応

新築世帯向け家賃補助

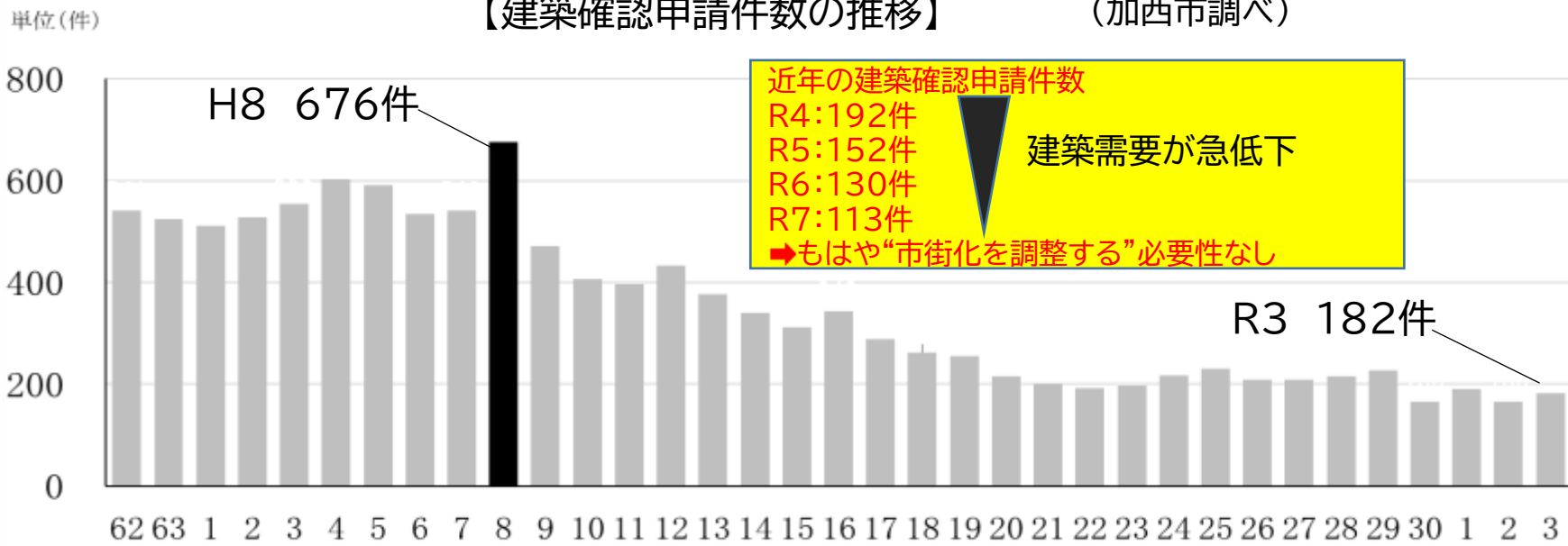
新生活支援

● 子育て支援 一覧表

	出産～	生後3ヵ月～ 満1歳	0～5歳	小学生	中学生	高校生
保育所・認定こども園の 保育料の無料化			◎			
全保育・学校施設の 給食の無料化			◎	◎	◎	
乳幼児・こどもの 医療費の無料化			◎	◎	◎	◎
オムツ等の無料化	◎	◎				
病児病後児保育 の無料化		◎	◎	◎		

- ◆小学校の給食無償化を実施している自治体は多く、全国一律の無償化もスタートしますが、こども園から中学校まで一気通貫で無償化している自治体は少ない。
- ◆第1子から保育料無償化、給食無償化を実施している自治体は少ない ➡加西市は子育て支援全国トップレベル、のはずだが・・・
- ◆中心市街地である北条では住宅地を整備する土地が残り少ない、調整区域では住宅地が整備出来ないことから、定住を考える小学校入学前に市外へ転出するなど「加西で働く人々」を手放していた。
- 【今後の展開】300ha程度しかない北条市街地では開発可能地が残り少ないため、学校跡地、中野地区、小学校区の中心地などで、「加西で働く人々」を主なターゲットとする、幅広いニーズにマッチする民間企業による住宅地整備を支援します。

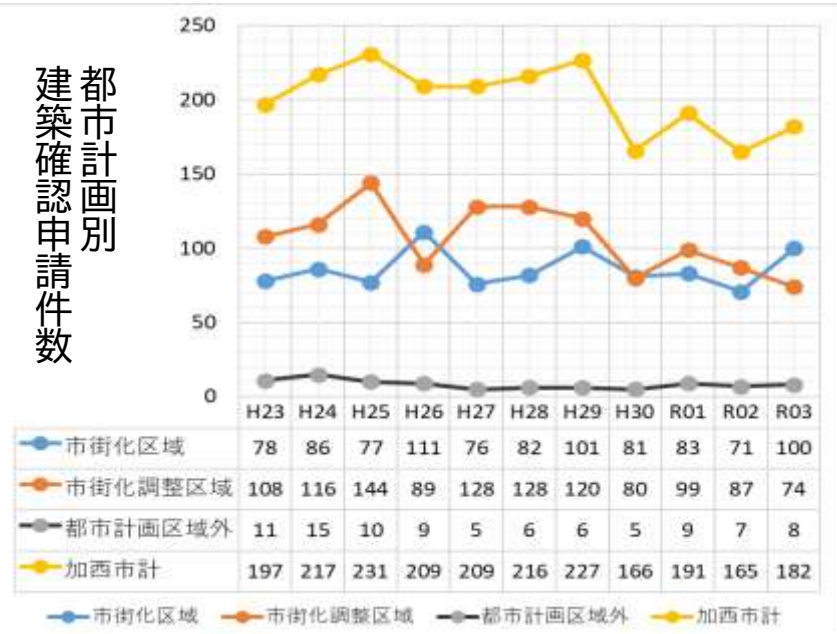
【建築確認申請件数の推移】 (加西市調べ)



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件を切り、R7年はわずか113件
- ➡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、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件多かったが、H29年以降はその差が接近し、R03年以降は逆転
- ➡北条市街地の建築需要は横ばい、調整区域は右肩下がり

都市計画別
建築確認申請件数



【今後の展開】中心市街地としての北条の価値を守りつつ、旧調整区域とバランスが取れた住宅地供給と、既存事業所の拡張と新規企業誘致による産業集積地の適切な配置を目指す。

区域区分廃止前の加西市の状況 加西市の製造業

加西市の“地場産業”とは、「三洋電機の下請けから出発した町工場が造る部品や機械製造」

16

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)

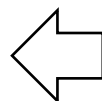
・都市計画法以前に中小規模工場が増加⇒**殆どが調整区域の集落内の町工場**



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、左側のオープ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。

工業統計調査 都市計画別製造業事業所数



工業統計調査 都市計画別製造品出荷額の推移 (単位: 億円)

製造品出荷額: 県内10位



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”

※小野市は市全体で179社、加東市は139社⇒加西市は中小工場が多い

調整区域の工場が出荷額の4割、1,140億円

⇒三洋電機源流の部品製造が加西市の“地場産業”

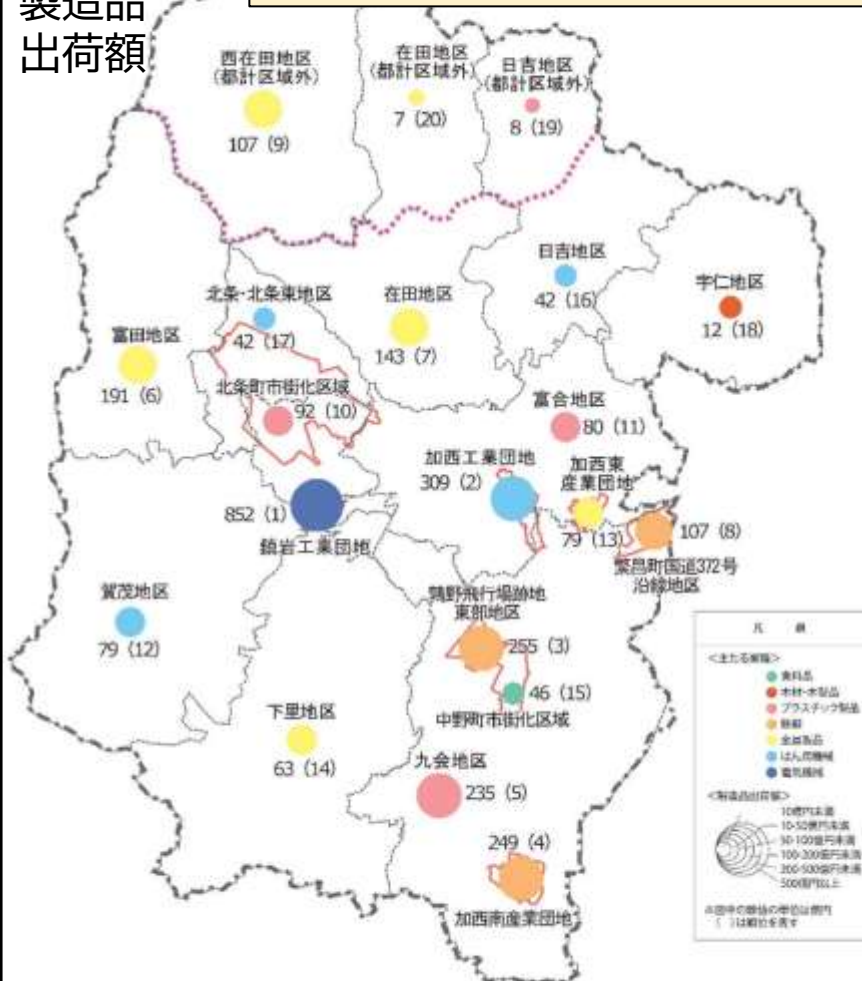
区域区分廃止前の加西市の状況 地区別製造業出荷額、従業者数

- ◆通常は産業団地に出荷額、従業者数が集中するところ、加西市はまんべんなく地区に分散、三洋電機の下請けから出発した昔ながらの町工場(主に鐵工所)が市内一円に立地している特徴を持つ
 - ➡しかしながら、調整区域の規制で隣地での事業拡張が叶わず、事業承継のタイミングで廃業を選ぶ事例が見られた。
- ◆平日は工場、休日は農業、という兼業農家が加西市民のライフスタイルであった。
 - ➡戦後間もなくから続くこれらの「加西市の地場産業スタイル」が崩れつつあり、農業振興、産業振興の両面でダメージ

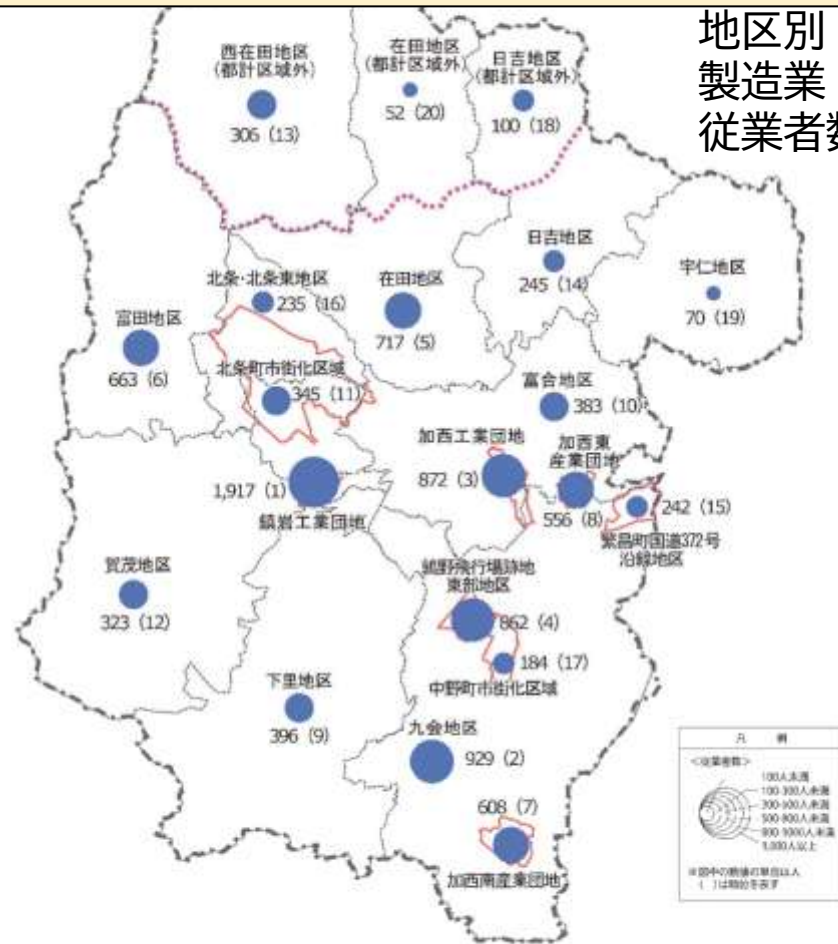
地区別
製造品
出荷額

【今後の展開】線引き廃止によって事業拡張の可能性、企業の成長を促すことで、“加西市の地場産業”を守り、育てる

地区別
製造業
従業者数



■図-37 産業団地等別・都市計画別・地区別の製造品出荷額
資料：加西市（令和元（2019）年度工業統計調査分析シートより推計）

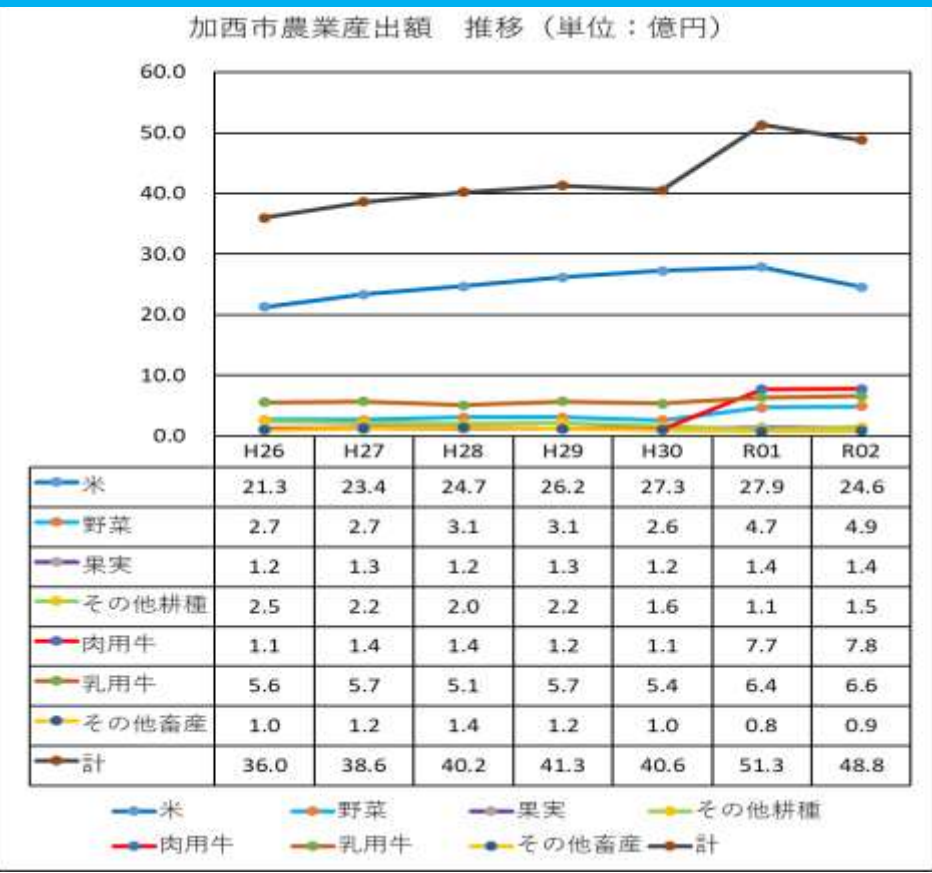


■図-38 産業団地等別・都市計画別・地区別の製造業従業者数
資料：加西市（令和元（2019）年度工業統計調査分析シートより推計）



◇写真の多くはふるさと納税の商品として、全国でご賞味いただいております
ふるさとの納税寄付額
:R06年度＝約55億円

実は神戸ビーフと同じ但馬牛を育てています



- ◆農地面積:3,876ha(市域面積の26%)
- ◆農産品産出額:R6年度53億円 (県内12位)
 - ➡40億円/年が続いていたが、近年50億円/年を突破
- ◆米の産出額:25億円 (県内5位)
- ◆米の減少(=兼業農家減少)と果実などその他生産品拡大が課題

【今後の展開】線引き廃止は開発が進み農業に悪影響と思われるが、実は違う。調整区域が農業振興に与える悪影響として、調整区域にある工場の減少が兼業農家の雇用先喪失＝市外転出に繋がる、移住された新規就農者が農地の近くに住めない、という課題があった。加西市の産業振興と農業振興は共存共栄する関係、線引き廃止で兼業農家が働ける場を創出し、次世代の耕作者が加西に残る道を作る。

商品販売額730億円：イオン進出後右肩上がり



図-32 商店・従業者数、年間商品販売額の推移（卸売業と小売業の合計）

商品販売額近隣市の比較：西脇＞加東≧加西＞小野

表-8 近隣都市の商店・従業者数、年間商品販売額の推移（卸売業と小売業の合計・平成28（2016）年）

	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)
姫路市	5,044	40,830	1,682,358
加古川市	1,589	15,023	526,268
西脇市	478	2,815	78,112
小野市	401	2,717	65,181
加西市	370	2,614	73,202
加東市	368	2,488	73,905

資料：平成28（2016）年経済セン

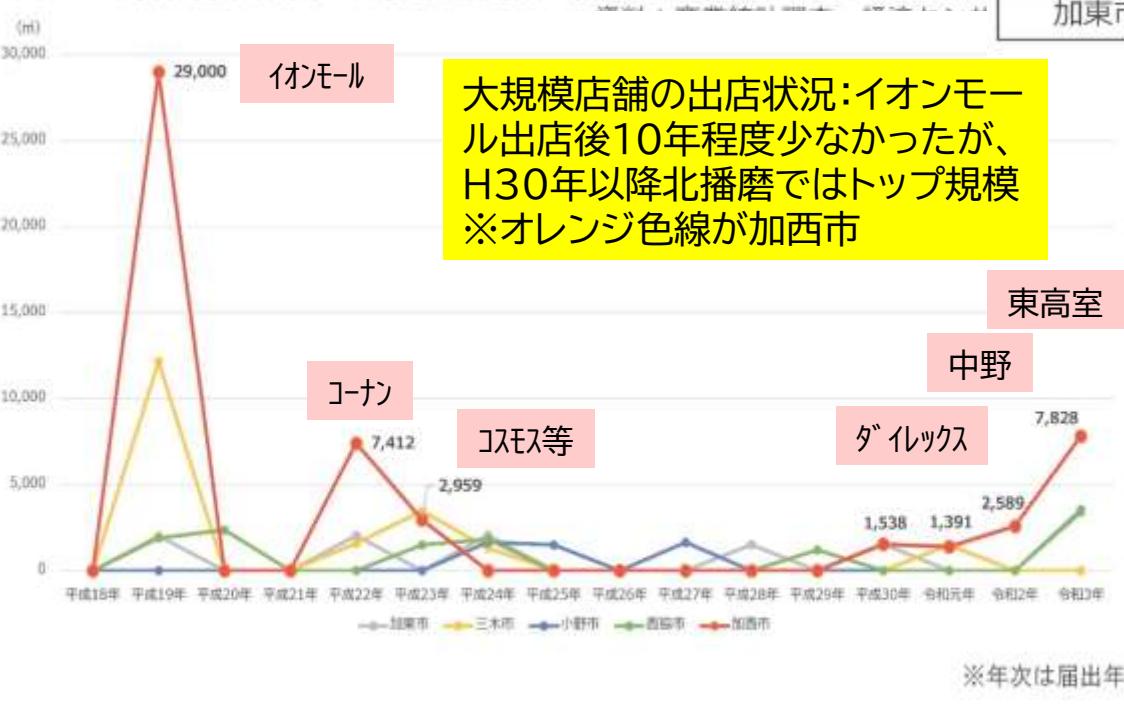


図-34 北播磨5市の大規模小売店舗の新規出店面積の推移

大規模店舗の出店状況：イオンモール出店後10年程度少なかったが、H30年以降北播磨ではトップ規模 ※オレンジ色線が加西市

◆加西市は近隣市と比べ市街化区域が小さく、店舗誘致において不利であったが、都市計画の見直しにより誘致を進めた。

★都市計画見直しにより誘致した店舗

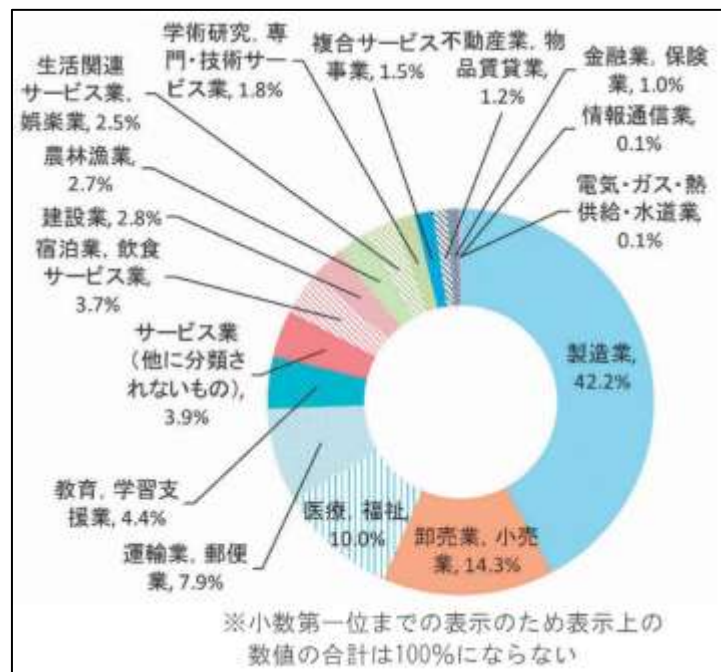
- ・ダイレックス(横尾)
- ・マックスバリュ、麒麟堂(中野)
- ・ハローズ、スギ薬局、ジュンテンドー(東高室)

【今後の展開】中心市街地としての北条の価値を守りつつ、新病院周辺など新しいコンパクトシティの拠点、中小規模の生活利便施設については各地域の拠点への誘致を図る。

区域区分廃止前の加西市の状況 産業別従業員数の割合

主要産業は製造業、国内でも有数の「製造業で働く人が多いまち」

産業種類別従業員数割合



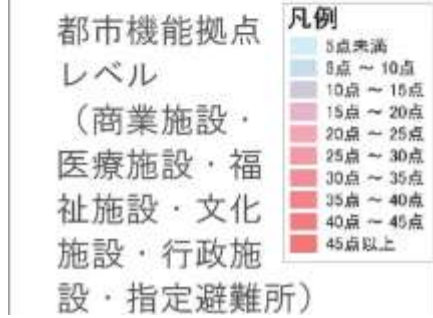
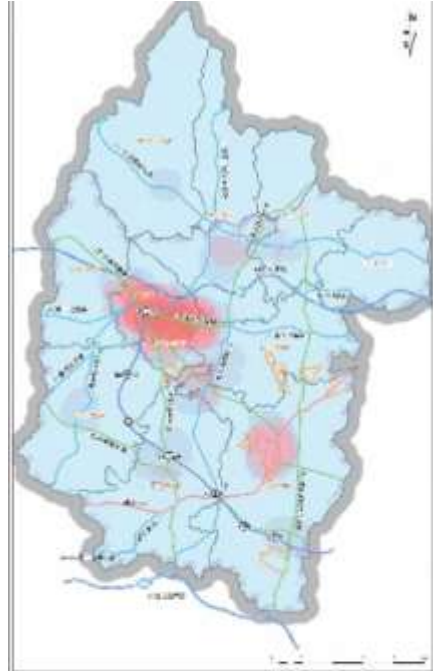
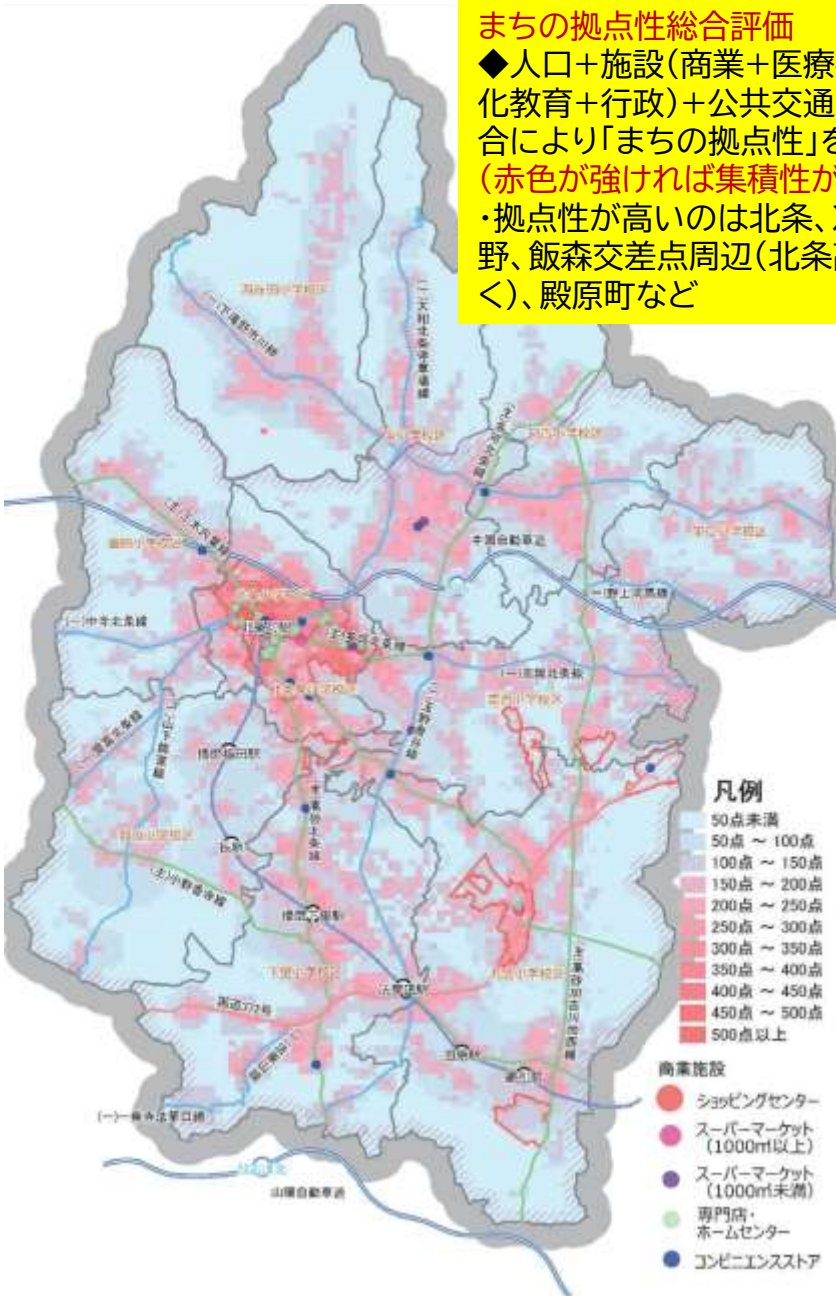
◆上表は、国勢調査での産業種類別の従業員数割合を示す表だが、兵庫県全体と比べると、加西市は第1次産業（農業）も多いが、**第2次産業（製造業+建設業）の割合が相当高い**ことがわかる。

◆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。

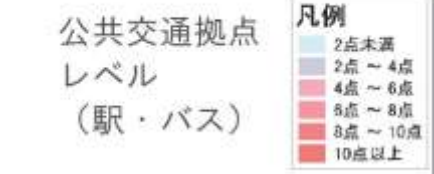
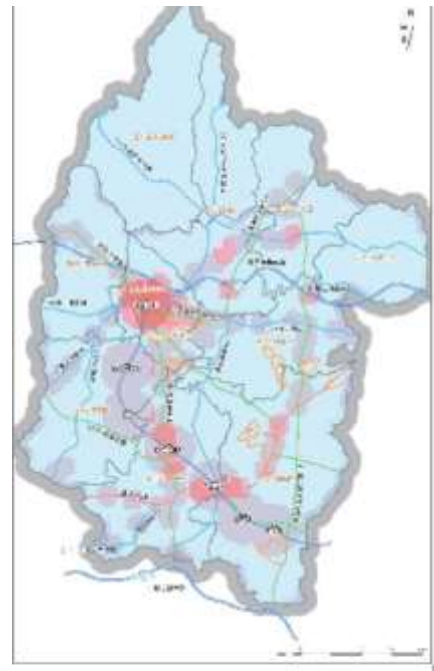
また、**第3次産業の内訳は**、通常は卸売業・小売業が飛びぬけて多いところがそこまで多くはなく、**福祉関係、運輸関係の比率が高い**ことがわかる。

【今後の展開】中心市街地としての北条の価値を守りつつ、新病院周辺の新しいコンパクトシティには拠点となる生活利便施設を、各地域の中心地には小規模な生活利便施設の誘致を図る。

まちの拠点性総合評価
◆人口+施設(商業+医療福祉+文化教育+行政)+公共交通の集積具合により「まちの拠点性」を抽出
(赤色が強ければ集積性が高い)
・拠点性が高いのは北条、次いで中野、飯森交差点周辺(北条高校近く)、殿原町など



都市機能の拠点性評価
店舗など都市機能施設集積から見た拠点性評価は、北条がダントツで高く、次いで中野が多い。次いで北条高校・新病院計画地周辺、殿原町周辺の4か所が都市機能の拠点として優れている。



公共交通の拠点性評価
北条がダントツで高く、次いで北条鉄道沿道の播磨下里駅、法華口駅。この2駅は他駅と比べ道路状況も良いためこのような評価になった。次いで中野周辺の国道372号沿道、殿原町周辺、加西インター周辺、日吉小跡地周辺の評価が高い。

新しいコンパクトシティ 新病院周辺のまちづくり メディカルタウン構想のイメージ図

5. メディカルタウン構想図

加西市らしいコンパクトシティ方針に基づいた新病院建設を進めます。

加西市の都市計画において、将来都市構造に位置付けた新都市拠点の中心地として医療機能・福祉機能の核を担っていくメディカルタウン周辺への農産物直売所・商業施設の立地誘導を図り、住民の健康づくりと生活利便性の向上に資する都市機能の充実を図る取り組みを進めます。

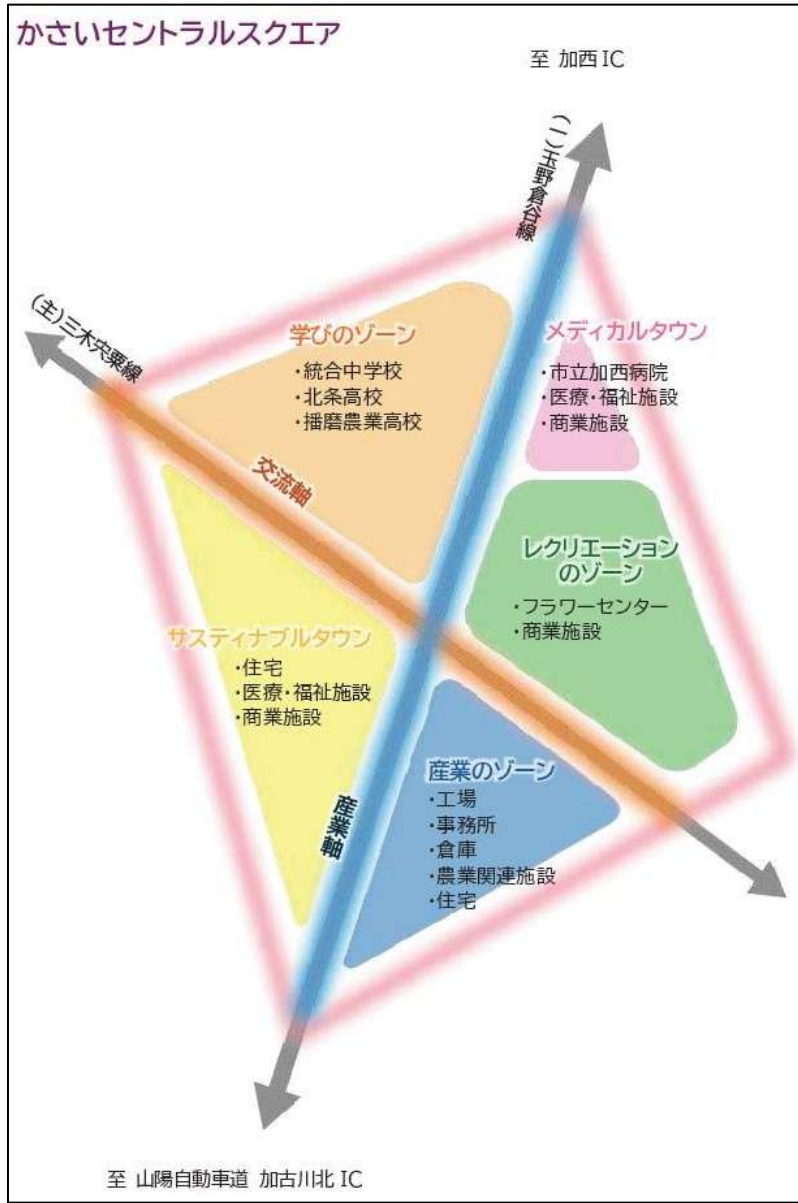
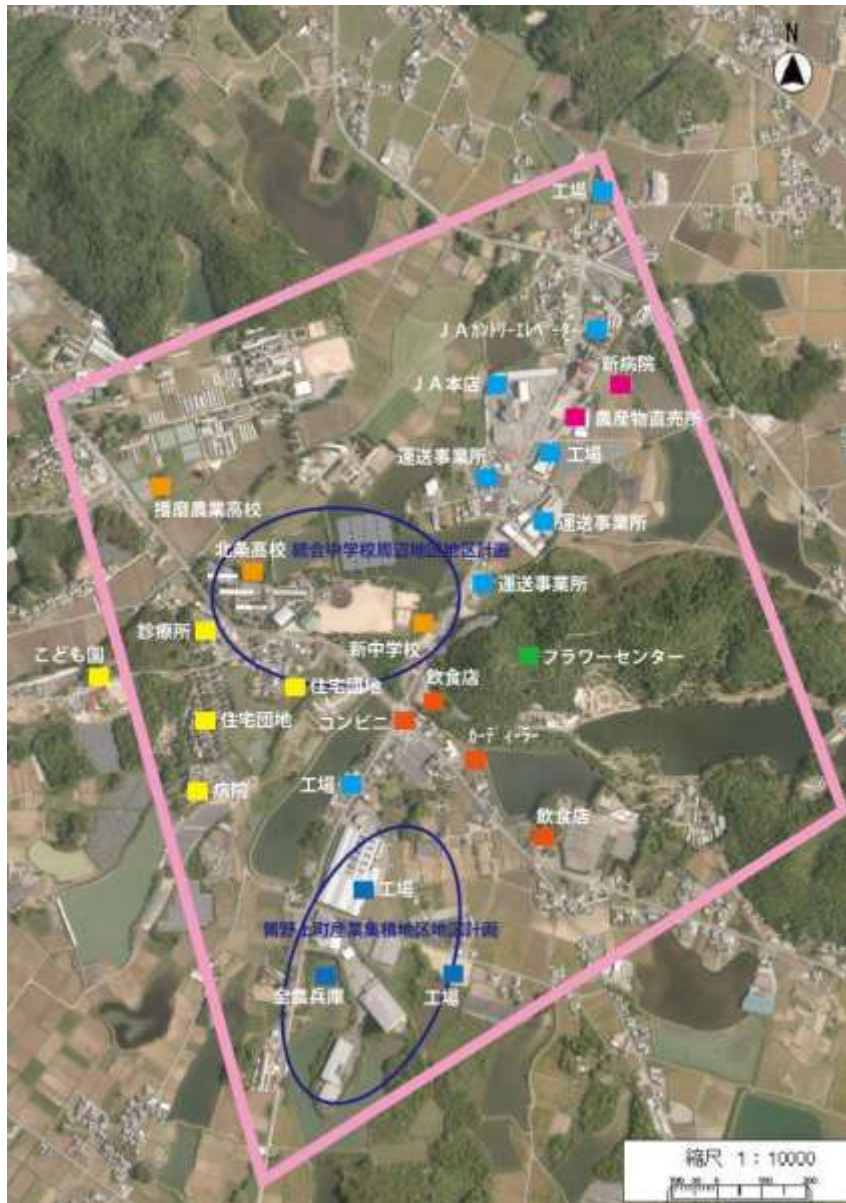


新病院建設予定地として、図の場所を選定した。

◆都市機能の拠点性評価
で市内3番目に評価が高い位置にあり、(県)玉野倉谷線、(市)玉丘常吉線、(主)三木穴栗線の3本の幹線道路が交錯し、市内のどこから来やすい、道路利便性が高い位置にある。

◆それら都市機能の高さを活かし、更なる集積を図る意味も持つ、“メディカルタウン構想”として、調剤薬局、JA兵庫みらい愛菜館などを配置する商業ゾーン、新病院と連携可能な福祉施設等を誘致する医療・福祉ゾーンを設定した。

【今後の展開】新病院の医療機能、新中学校、北条高校の教育機能、フラワーセンターの緑遊機能、工場、JA本店、全農兵庫等が立地する産業機能、尾崎団地の居住機能が半径1km圏内に集積する新しいコンパクトシティの形成促進



2 区域区分廃止前の加西市の都市計画

地域の意見、企業の需要を踏まえつつ、
データ分析とエビデンスを基に、
“地区特性を活かした発展”と
“効率的な都市経営”を
重要な視点として、
都市計画を動かしています。

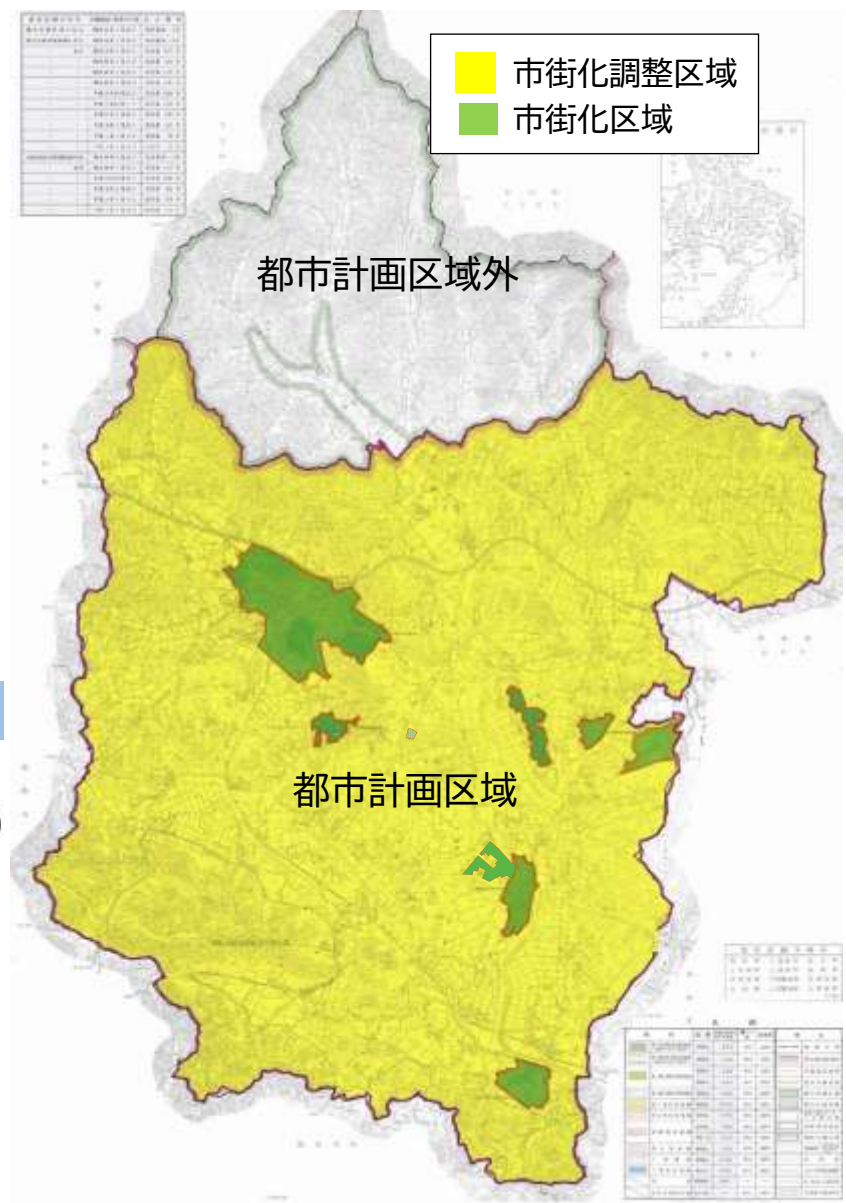
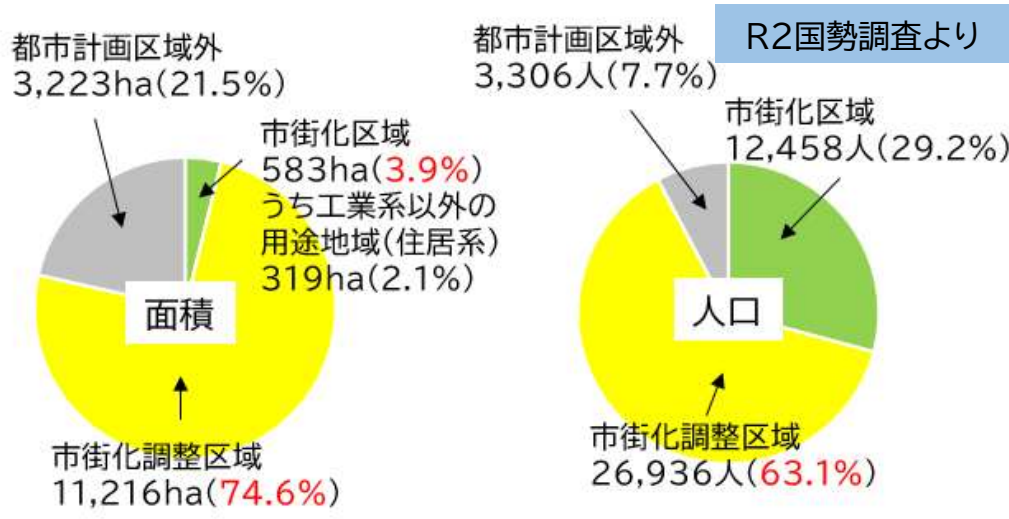
区域区分(線引き)とは



- ・ **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。
- ・ **区域区分の決定権は、兵庫県が持っています。**

※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。

- 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。人口割合などを鑑み総合的に見ると、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。



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%

ほぼ半数

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

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で多くの費用
- 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。そこまでして調整区域の空き家を貸したい住みたいとはならず、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って、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、コンビニは「市街化を促進する立地してはいけない施設」とされており、厳しく立地が制限されている。

移住定住促進、商業施設誘致のため

- H29.06 尾崎町北条高校前地区(住宅団地整備)
- R01.06 東高室地区(複合商業施設の誘致)
- R01.10 宇仁地区(新規居住者受入れ、移住定住促進)
- R04.10 西笠原町地区(商業施設誘致、移住定住促進)
- R05.09 宇仁地区(空家特区指定、空家の利活用)
- R06.07 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

- H30.03 繁昌町国道372号沿線地区(産業用地創出)
- H30.06 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)
- H31.03 加西インター産業団地第1期地区(産業団地整備)
- R02.03 鵜野飛行場跡地東部産業拠点地区(産業用地創出)
- R05.08 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)
- R07.10 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

◆上記の多くは、民間が事業主体です。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。➡**官民連携は地区特性を活かした発展と効率的な都市経営の手法**
 ◆民間ニーズが無いところに行政主導でニーズを作り出すことはできません。今後も民間の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. 区域区分廃止に関する兵庫県の考え方

区域区分設定に関する許可権限は、
都道府県が持っています。

そして、廃止の決定に当たっては、
国土交通大臣の同意が必要です。

そして、区域区分廃止を行うためのマニュアルはありません。

市町村がそうしたいと考えたところで、
簡単に廃止は決定できません。

マニュアルが無いので、どうしたら廃止できるか、
誰もわからず、ゼロから考え、積み上げていきます。

都道府県と国を動かせる、認めてもらえるレベルの
土地利用コントロールの経験と実績、データ分析、

エビデンスの積み重ねとともに、

市町村が目指す将来都市像の明示と覚悟が重要です。

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、それに合わせて市街化調整区域の廃止の手続きを進めました。(県内初、全国約23例目) ※公表されたデータが無く加西市調査のため“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、

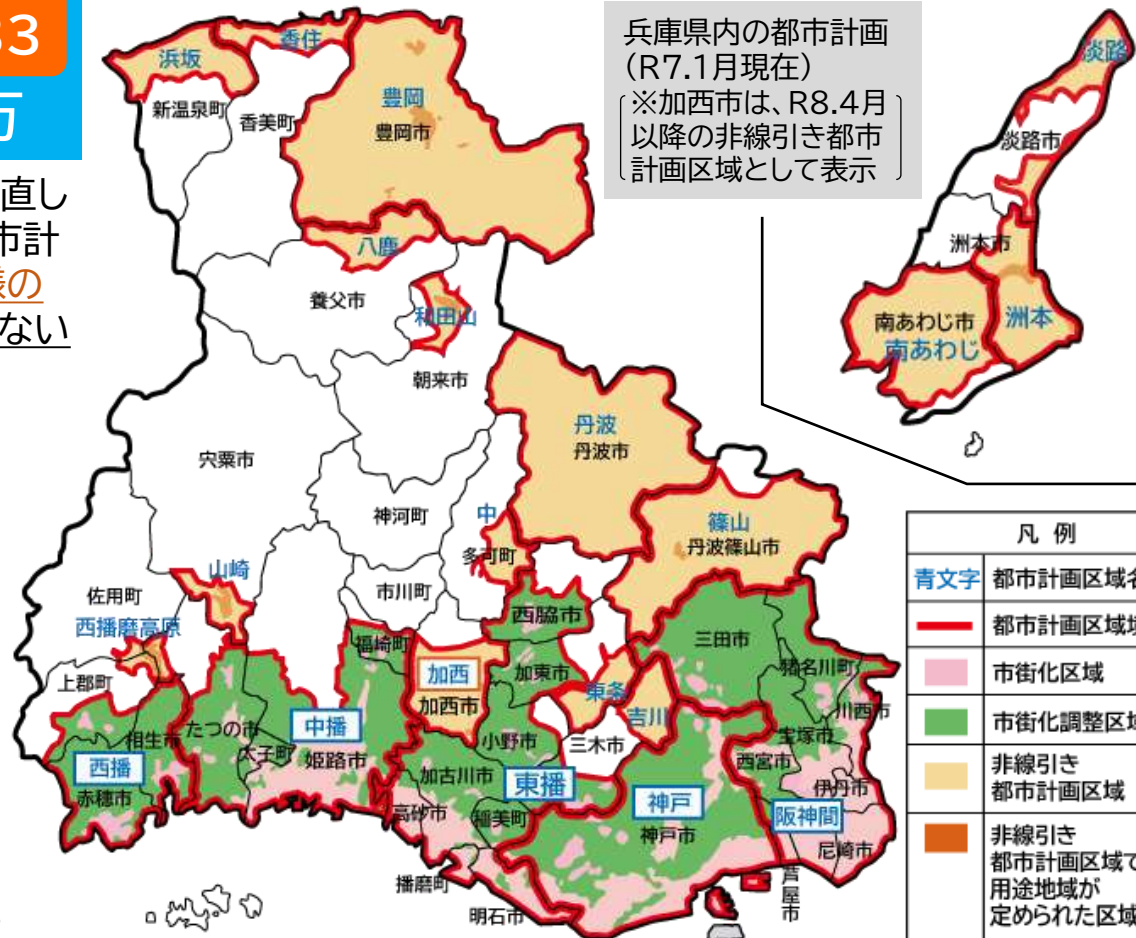
住宅の建築、移住者向け住宅やカフェなどへの
空き家の転用が、**許可不要**に

➡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、区域区分廃止を決定します。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”、にはなりませんし、なることは認められません。

兵庫県における 区域区分見直しの考え方

33

兵庫県内の都市計画
(R7.1月現在)
〔※加西市は、R8.4月
以降の非線引き都市
計画区域として表示〕



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

◆R5.3月に兵庫県が策定した「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。

※ここが最も重要なポイントです。

◆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の結果、各市町で行う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(R8.4.1)まで足掛け約4年間に要しています。

◆県内一部他市町で廃止を検討されていますが、R8.4.1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あり

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(都市計画区域外を除く)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。

4. 新しい土地利用制度

市条例を制定し、加西市独自に規定、運用する
“特定用途制限地域”とはどんな制度か

①市が目指すまちの将来都市構造



地域拠点
(多くは調整区域にある小学校区の中心地)

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＝兵庫県が提示した条件

「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“区域区分と同様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

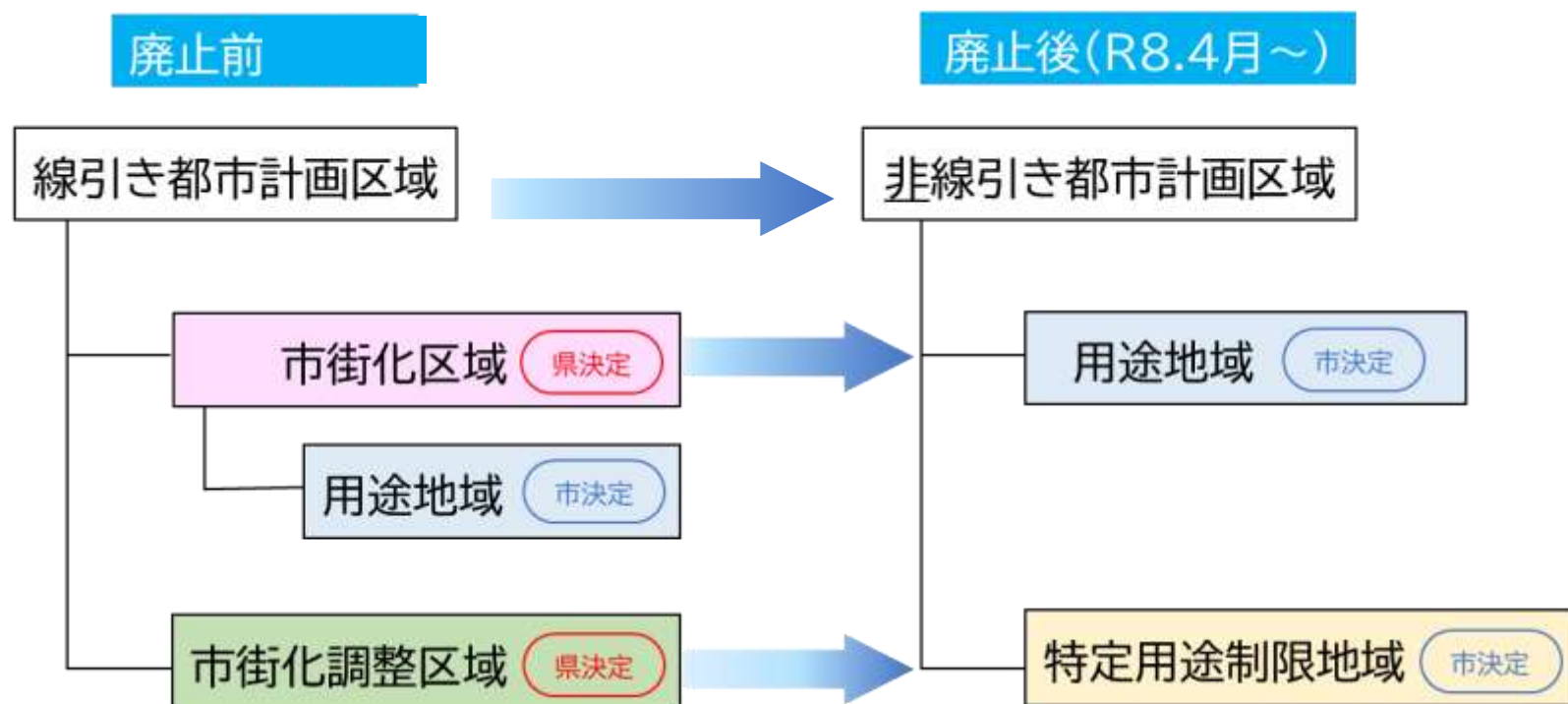
➡移住者の受け入れや人口流出の抑制など、人口減少、地域活力向上にきめ細やかに対応

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。

新しい土地利用制度」とは？②線引き都市計画から非線引き都市計画へ

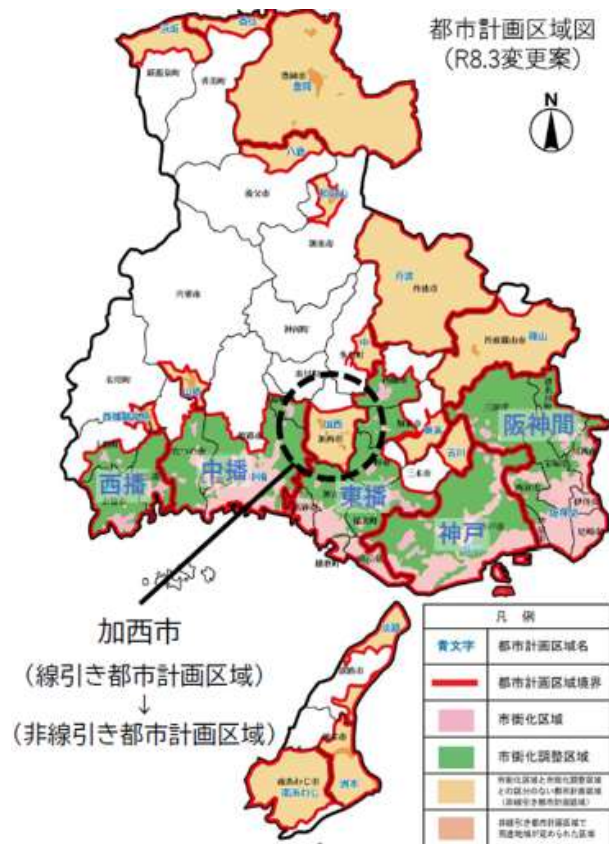


- ① 市街化区域と市街化調整区域を設定し「線を引く」ことが義務である「線引き都市計画区域」から、線を引かず市街化調整区域を設置しない「非線引き都市計画区域」に分離・移行する。
※「線引き廃止」とは、線引き都市計画区域から非線引き都市計画区域へ変わることです。
- ② 旧市街化調整区域側では、「特定用途制限地域」を設定して市条例により建築の規制誘導を図る。
※特別指定区域は廃止されます。特別指定区域から特定用途制限地域へ代わると理解ください。
- ③ 旧市街化区域側では、市街地としてのまちづくりを維持するため「用途地域」を存置する。
※非線引き都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の設定は不可ですが、用途地域の設定は可能です。中心市街地である北条の価値を保つため、用途地域をそのまま残します。
- 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8年3月時点)



都市計画区域図(令和8年4月以降)



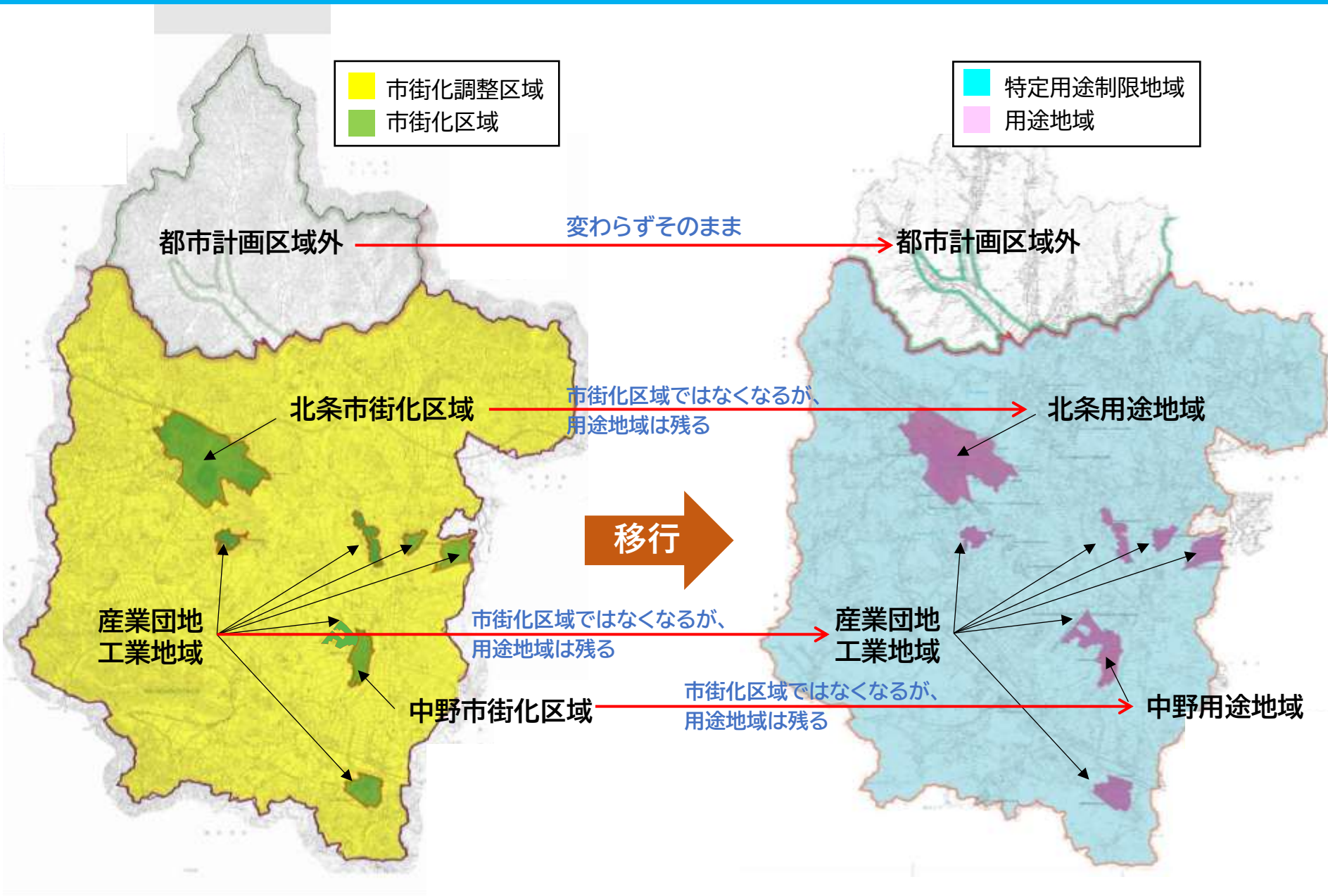
◆8市2町で構成する、広域の「東播都市計画区域(線引き都市計画区域)」から分離し、単独の「加西都市計画区域(非線引き都市計画区域)」へ移ります。

※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？ ⑤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、「特定用途制限地域」という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。

★特定用途制限地域とは・・・「市が独自に条例で定める用途地域的なルール」

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かかりました。

※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？

⑥「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

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」地域なので縛りが緩い。当然、農振法など他法令の規制は残り、建築できないことが多々ある。

○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

※「売りやすく」なるが、「買ってくれる」と限らないし、高く売れない

住宅系



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



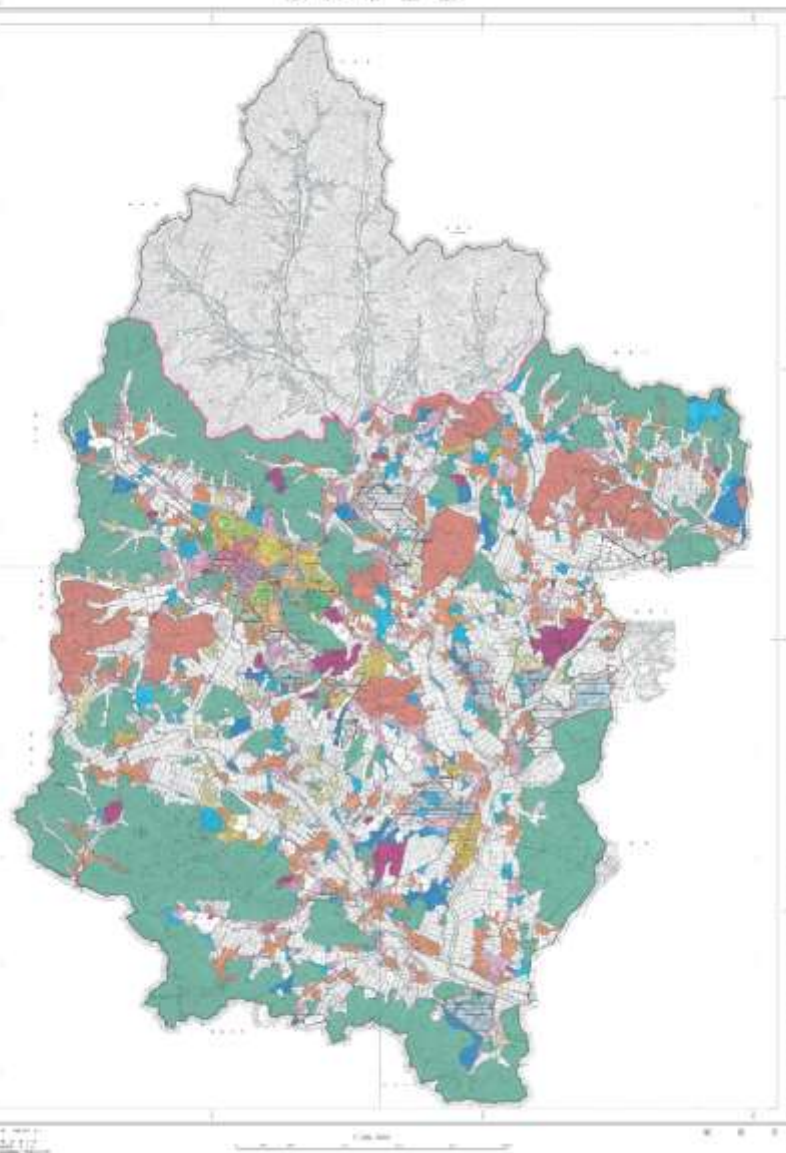
工業専用地域

下に行くほど大きく多用途の建築が可能

新しい土地利用制度とは？ ⑦「特定用途制限地域」の概要

イメージ図

加西市全図



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3～5年毎に見直しを行っていきます。

※ 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(＝規制緩和の意向調査)を基に作成しています。

※ 特定用途制限地域の指定について、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、指定内容についてはR4年の意向調査を元に行いました。今後、自治会や企業からいただくご要望については、当初決定の3～5年後、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

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。

44

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		226.4ha	2.1%	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		803.8ha	7.3%		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		672.3ha	6.1%		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		368.5ha	3.3%	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		210.6ha	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		816.3ha	7.4%	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		100.3ha	0.9%	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		189.5ha	1.7%	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	3849.4ha	34.9%	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		3793.9ha	34.4%	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		11031ha	100.0%			

特定用途制限地域における建築物の用途制限

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。

45

		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	×	500m以下	500m以下	500m以下	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店		300m以下	300m以下	300m以下	500m以下	500m以下	1,500m以下	6,000m以下	500m以下	×	300m以下
事務所		300m以下	300m以下	600m以下	6,000m以下	○	1,500m以下	6,000m以下	○	×	600m以下
ホテル、旅館		×	300m以下	300m以下	×	×	○	○	×	×	600m以下
運動施設		×	300m以下	300m以下	600m以下	600m以下	▲	○	○	×	600m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	×	×	300m以下	▲	▲	▲	○	○	×	×
	老人福祉センター等	300m以下	300m以下	600m以下	600m以下	600m以下	○	○	○	×	×
倉庫	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	6,000m以下	×	×	×
	自家用・事業用倉庫	300m以下	300m以下	600m以下	6,000m以下	○	600m以下	6,000m以下	○	×	600m以下
	車庫	300m以下	300m以下	300m以下	○	○	○	○	○	100m以下	300m以下
工場	原動機あり工場	50m以下	150m以下	600m以下	6,000m以下	○	600m以下	6,000m以下	600m以下	×	×
	原動機なし工場	150m以下	300m以下	600m以下	6,000m以下	○	600m以下	6,000m以下	600m以下	×	×

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 持落活 地区力	再生集 生落活 地区力	共生集 生地区 産業	等既 周存 辺事 地区業 所	産 業 施 設 等 周 辺 地 区	活 地 域 資 源 地 区	形 地 域 拠 点 地 区	周 辺 地 区 公 共 施 設 等 公 益	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

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 力	既存周 辺地区 事業所	産業周 辺地区 施設等	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用店舗 △ ■から保険代理店等サービス業用店舗を除いた店舗 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 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 持落活 地区力	再生集 生落活 地区力	共生集 生落産 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 施設 等 周 辺 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。

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 地区名 ※右欄の地区名称は縦書き		維持 集落 地区 活区力	再生 集落 地区 活区力	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 施設 等 公共 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 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 持落活 地区力	再生集 生落活 地区力	共生集 生落活 地区力	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)

公共公益施設、病院、学校等

52

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
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

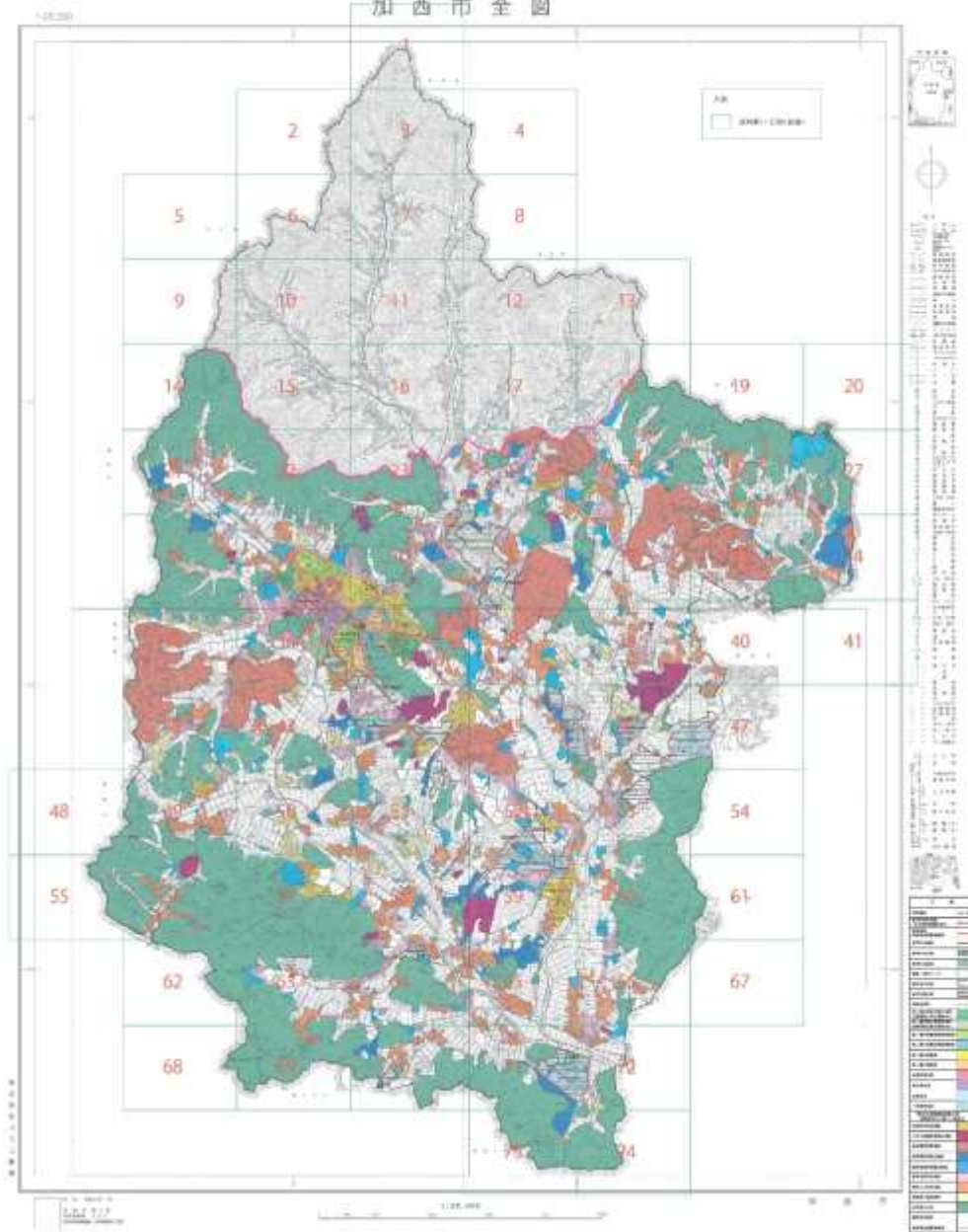
特定用途制限地域の区分	制限を受ける建築物	高さの限度
集落活力維持地区 集落活力再生地区 集落産業共生地区 農業保全地区 山林保全地区	工場、事務所、倉庫	15m
	上記以外の建築物	12m
既存事業所等周辺地区 産業施設等周辺地区	すべての建築物	20m
地域資源活用地区 地域拠点形成地区 公共公益施設等周辺地区	すべての建築物	31m

- ・ 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 ※市まちづくりと開発調整に関する条例で規定
➡ 一戸建て住宅は、壁面後退1m以上、住宅敷地の最低限度180㎡

特定用途制限地域 市全図(図郭割)

加西都市計画区域 都市計画図郭割図

加西市全図



5. 加西市特定用途制限地域に関する条例

特定用途制限地域の実効性を担保するため、
市が条例を制定しました。

特定用途制限地域を指定する場合、
建築基準法第49条の2の規定により、
市町村で条例を定める必要があります。

特定用途制限地域を市条例で定める必要性

①特定用途制限地域は、県ではなく、市が決定する都市計画決定
しかし、用途地域のように、法令で建築できる建築物の用途は定められていません。

➡地区計画と同じで、市町村で建築できる用途、又は建築できない用途を考えます。

②そのため、建築基準法第49条の2において、
「特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、地方公共団体の条例で定める。」となっています。

➡法68条の2で「定めることができる。」とされている地区計画と違い、
特定用途制限地域の市町村条例化は義務です。

③市条例で、建築できない建築物の用途を定めます。

➡許可制ではないので、“建築できる用途”を定める書き方はしません。

➡建築できない、と定める建築物の用途の内容は、都市計画決定の内容と同じです。

「加西市特定用途制限地域に関する条例」の概要①

第4条:用途の制限の適用除外

(建築物の用途の制限)

第4条 特定用途制限地域内においては、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条各号及び政令第130条の4第5号に掲げるもの
- (2) 国、都道府県、市町村又はそれらがその組織に加わっている法人、一部事務組合若しくは広域連合の業務の用に供する建築物で規則に定めるもの
- (3) 農業又は林業の振興に資する建築物（畜舎を除く。）で規則に定めるもの
- (4) 都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの

以下の用途の建築物は、特定用途制限地域の規定が何であろうが、適用除外を受け、建築することができます。

※ただし、農用地域など他法令の規制により建築できない場合があります。

- (1) 日本郵便の施設、電力・ガスの施設、自衛隊の施設、北条鉄道の施設など
- (2) 自治体が管理する施設
- (3) 農業用施設※個人や営農組合の農業用倉庫は、他法令の規制を受けない限り、どこでも建築できます。
- (4) し尿処理場、ごみ焼却場など、別の都市計画が決定されている施設

「加西市特定用途制限地域に関する条例」の概要②

第7条:建築物の敷地が複数の区域にまたがる場合

(建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合等の措置)

第7条 建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合においては、特定用途制限地域に属する敷地が当該建築物の敷地の全部の過半となるときは、その建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が別表第1の左欄に掲げる2以上の区分にわたる場合における第4条の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する区分に係る規定を適用する。

(1)建築物の敷地が、特定用途制限地域とそれ以外の土地(例えば地区計画区域)にまたがる場合、過半を占める地区の規定を適用します。

※例)工場を建築したい場合で、敷地が産業系の特定用途制限地域と工場が建築できない地区計画区域にまたがっているが、産業系の特定用途制限地域の方が大きい場合は、工場は建築できます。

➡地区計画条例にも同様の規定有り

(2)建築物の敷地が、特定用途制限地域同士の複数の地区にまたがる場合、過半を占める地区の基準を適用します。

※例)工場を建築したい場合で、敷地が集落系地区と産業系地区にまたがっているが、集落系地区の方が大きい場合は、集落系地区の基準に合わせなければいけない。(≡この場合は小さく業種が限定された工場しか建築できない。)

「加西市特定用途制限地域に関する条例」の概要③

第9条:特定用途制限地域の規定に合わない場合、特例で許可できる

(特例による許可)

第9条 市長が特定用途制限地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、第4条及び前条の規定は適用しない。

- 2 前項の規定による許可（以下「特例許可」という。）を受けようとする者は、市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、特例許可をする場合において、規則で定める場合を除き、あらかじめ、加西市都市計画審議会（加西市都市計画審議会条例（昭和44年加西市条例第33号）第1条に規定する加西市都市計画審議会をいう。）の意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、特例許可をする場合においては、第1条に掲げる目的を達成するために、必要な限度において条件を付することができる。

・建築したい建築物の用途が特定用途制限地域の規定に合わないがどうしても建築したい場合、都市計画審議会で審議した上(第3項)で、環境を害する恐れが無い又は公益上やむを得ないと認められる場合は、市長が許可することができる

(注1)加西市では、都市計画審議会での意見聴取は、現委員から選抜、専門委員の委嘱により構成される専門委員会を本審議会とは別に開いて審議することにしました。

そこで出された意見を基に、市長が判断することになります。

自治体によって、審議方法はそれぞれ違います。

加西市特定用途制限地域に関する条例の概要④

第12条:市条例に違反した場合、罰金刑を処することがある。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条(第10条において準用する場合を含む。)の規定に違反した場合における当該建築物の建築主又は工作物の築造主

(2) 第6条(第10条において準用する場合を含む。)において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の所有者、管理者又は占有者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

・以下の違反が認められる場合、罰金刑を処することがあります。

(1)第4条に規定する建築物の用途の制限

(2)建築物の用途の変更の制限

6. 開発許可面積の変更

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、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。

7. 加西市まちづくりと開発調整に関する条例 の制定と運用

特定用途制限地域の運用をサポートする内容を含む、
総合的なまちづくり条例として、
線引き廃止と同時に制定しました。

「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)」①

■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

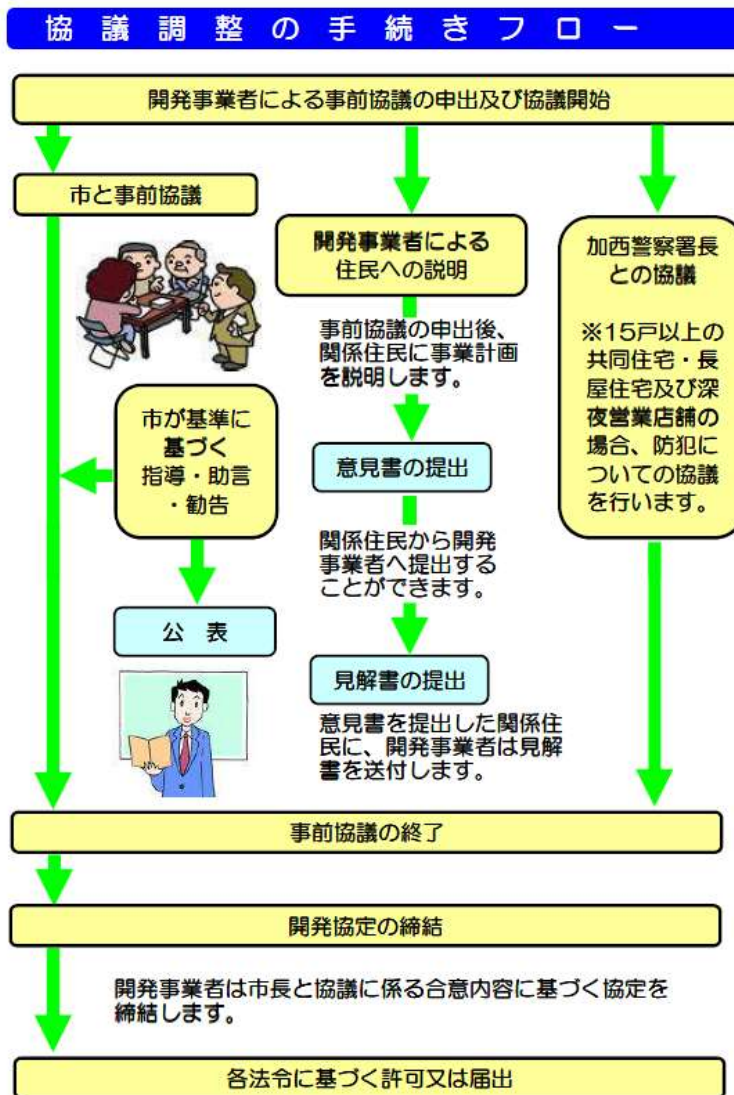
- ①特定用途制限地域内の協議対象行為を追加
- ②都市計画法の技術基準への適合
- ③地元自治会への事前説明+協定締結

・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。



「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

■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。

「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

■③緑地整備の基準について

都市計画

加西市(現行)

市街化
調整区域

都市計画
区域外

市街化区域

緑地の基準

県環境条例適用

県
緑条例
適用

加西市(線引き廃止後)

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しました。
- 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

「加西市まちづくりと開発調整に関する条例(市開発調整条例)」④

■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しています。

- ・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。

■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】

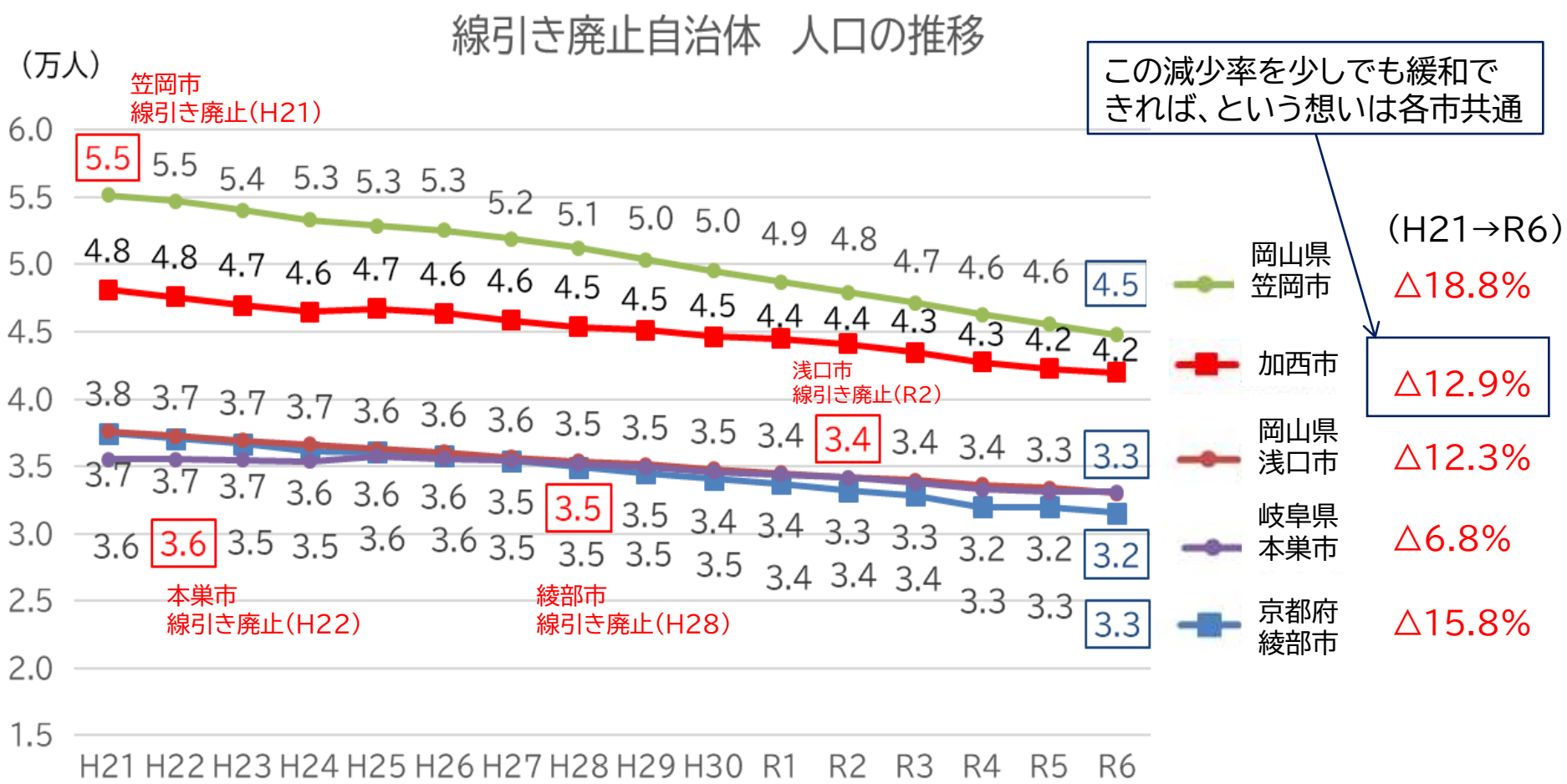
市土地利用計画	緑化基準
保全区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
森林区域	森林保全率30%以上 緑地率20%以上
農業区域	森林保全率20%以上
集落区域活力維持型	緑地率20%以上
集落区域活力再生型	森林保全率10%以上 緑地率10%以上
集落区域産業共存型	
特定区域	

【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

8. 区域区分廃止で予想される影響

様々なご意見が予想されるため、
Q&A形式でまとめました。



- 線引き廃止自治体は加西市が実施するまで全国で約22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。
 - 線引き廃止を行った自治体では、旧市街化調整区域では建築しやすくはなったが、人口の推移は廃止前の傾向と大きな変化はない。→現実とは甘くなく、線引き廃止は魔法でも特効薬でもない。
- ◆人口減少を覆すまでには至らない。➡農地転用が難しいことも一因、自然減を覆す社会増は起こり得ない。
- ◇人口減少率を少しでも改善したい、空家活用を進めたい、企業立地を支援したいため、線引きを廃止している。

!! 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。

※ 全国で過去約22例ある線引き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、転用しやすくない。」と確認しています。加西市が属する兵庫県も、全国の状況と同じです。

※ 過去には既存事業所の拡張など、「農用地区域除外、農地転用はできるが都市計画の規制により建築できなかった。」との事例も多くあり、線引き廃止によってそのような事例が解決に向かう可能性があります。

個別の農地転用、農用地区域除外については、市担当課にご相談いただきますようお願いいたします。

固定資産税はどうなるのか？

- 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。

旧市街化区域内の農地

- 旧市街化区域内にある農地は、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	旧市街化区域内の農地	
課税方法	宅地並み評価	一般農地評価

※令和8年4月1日に線引き廃止したので、固定資産税は翌年の令和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。

線引き廃止による影響は？ 建築に係る申請手続きはどうか？

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。 ※民間確認検査機関で確認する場合、調査書の書式、やり取りの方法を変更。
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

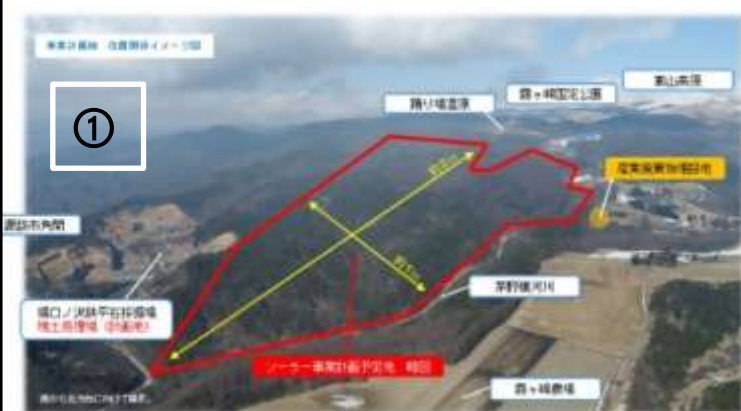
線引き廃止による影響は？ 乱開発は起こるのか？

乱開発とは何か＝法令に定義はありません。

※法令で「乱開発」という単語を使われているのは2法しかない。

※都道府県・市町村条例では11条例しかなく、いずれも単語の定義がされていない。

➡つまり、乱開発とは何か、皆さんの解釈はそれぞれ異なります。



・上の画像はWEBで「乱開発」と検索して上位に表示されたものです。皆さんの頭の中の想像に近いと思います。

・これらについては、加西市でも起きる可能性はあります。①と②は加西市というより地価の安い地域ではどこでも起きる可能性がある、③は起きる可能性は極めて低い、というのが、より正確な表現です。

・①は太陽光パネル、②は太陽光パネルか残土処分場です。これらは、建築や工作物の開発に関する法律である都市計画法、建築基準法の対象外です➡**「太陽光パネルは建物でも工作物でもない。」と2011年に国土交通省が通達を出したため、法令では規制できません。線引き廃止とは関係なく、地価が安ければどこでも起こり得る開発です。**

・①や②の事業を行う事業者は、安く、規制が緩い土地を探します。そのため地方での立地となり、**都市計画法や建築基準法では規制できない**ので、全国各地でトラブルに発展しています。**許可しなくても設置できてしまう仕組みです。**

・③は鎌倉市の事例です。人気の観光地です。公示価格で最高88.5万円/㎡(加西市は最高7.1万円/㎡)と、**高くても売れる、条件が悪くても売れるから乱開発？が起こります**。首都圏人口一極集中が起こす乱開発？であって、加西市(というより阪神間以外の兵庫県)では無縁の世界です(起こらないとは断言できませんが)。

線引き廃止は目的ではなく、まちづくりの新しい手段を手に入れただけに過ぎません。

線引き廃止が向いているのか、どの手段が適切かについては、市町村で異なります。

また、まちづくりの効果はすぐには現れず、早くても10年後、20年後に実感するもの、次世代の住民の皆様が享受するものと考えております。

加西市は、新しいまちづくりを進める新しい手段として、線引き廃止を行いました。

その手段が適切であったか否か、20年後の住民の皆様の良い評価をいただけるよう、新しいまちづくりを進めてまいります。