

田園集落のまちづくりを進めましょう

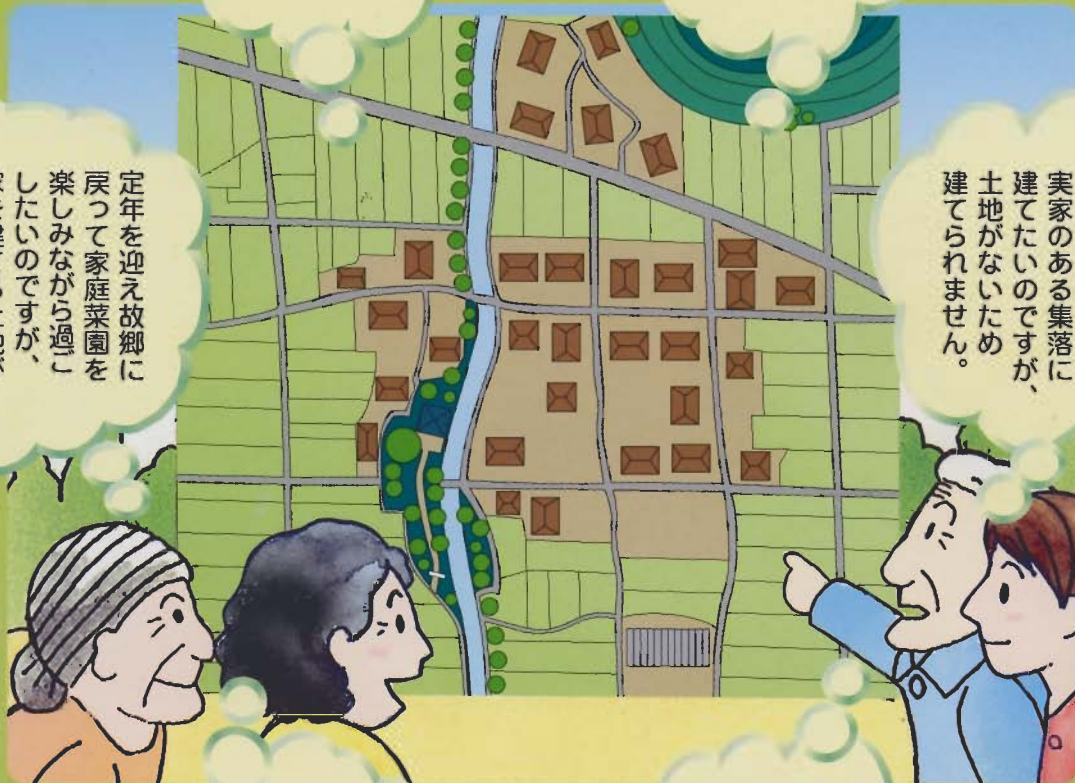
市街化調整区域にお住まいのみなさまで
次のような考えをお持ちの方はおられませんか

集落の中に空き地があるのですが、住める人の条件がきびしくて、家を建てられません。

のどかな田園風景が気に入っているのですが田の真中に家が建てられるのが気にかかります。

定年を迎え故郷に戻って家庭菜園を楽しみながら過ごしたいのですが、家を建てる土地が見つかりません。

子供が大きくなつたので、持ち家を実家のある集落に建てたいのですが、土地がないため建てられません。



居住者が減少し、集落の活力が失われてきています。若い人が定住できたら良いのですが。

長い間工場を営んでおり、事業拡大したいのですが、敷地を拡げることができません。

このような課題に対応するため
「特別指定区域制度」を創設しました

兵 庫 県

特別指定区域制度を創設しました

(1) なぜ、できたの? ~創設の背景~

線引き制度は、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もので、市街化区域では開発を促進し、市街化調整区域では開発の抑制により自然環境や農林業の生産環境を保全するなど、開発と保全の調和した土地利用を進める役割を果たしています。

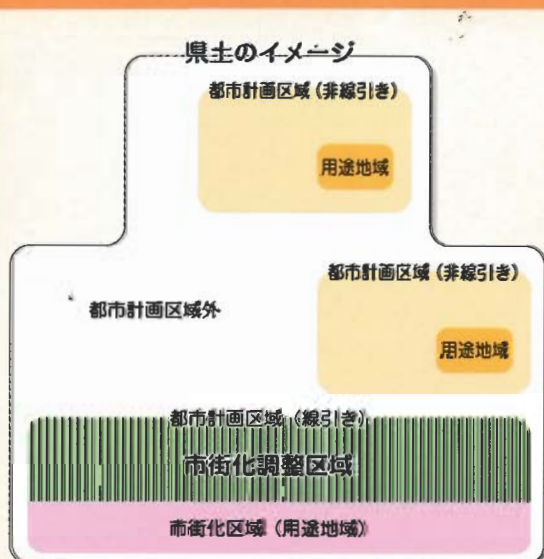
しかしながら一方で、市街化調整区域においては、厳しい建築制限が行われてきたことにより、人口が減少し、産業が衰退している地域や、土地の取得権による開発行為により、宅地と農地が混在するなど土地利用の混乱が生じている地域が見られます。

(2) どんな制度なの? ~制度の概要~

このような市街化調整区域の課題に対応するため、県は、「特別指定区域制度」[※]を創設しました。この制度は、市町、あるいは住民が中心となって組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、市町からの申し出により、県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくものです。

特別指定区域には次の九つのメニューがあり、この中から選択して指定します。指定された区域内では、地域に必要な建物が建築できるようになります。

市街化調整区域とは



- 県土には、一体の都市として整備・開発又は保全する必要がある区域として都市計画区域が指定されています。
- この都市計画区域は、線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域に分類されます。
- このうち、線引き都市計画区域は、都市的土地利用が活発な区域に指定されるもので、開発を促進する市街化区域と開発を抑制する市街化調整区域に区分(線引き)されています。
- 市街化調整区域は、基本的に、良好な自然環境や農林業の生産環境を保全する区域です。そのため、都市的土地利用が無秩序に拡散し、虫食い状に侵食されないよう、開発が厳しく制限されています。

特別指定区域のメニュー

- ① **地縁者の住宅区域**
集落周辺に10年以上居住したことがある人の住宅が建築できる区域
- ② **新規居住者の住宅区域**
人口が減少している集落における新規居住者の住宅が建築できる区域
- ③ **地縁者の小規模事業所区域**
集落周辺に10年以上居住したことがある人が営む小規模な事業所が建築できる区域
- ④ **既存事業所の拡張区域**
建築後10年以上たつ工場などの事業所が敷地を拡張して増改築できる区域
- ⑤ **既存工場の用途変更区域**
廃業などのため使用されなくなった工場が他の業種へ用途変更できる区域
- ⑥ **資材置き場等の区域**
資材置き場や駐車場などの管理事務所が建築できる区域
- ⑦ **地域振興のための工場区域**
産業が停滞している地域の振興に資する工場又は研究所が建築できる区域
- ⑧ **流通業務施設区域**
幹線道路沿道における流通業務施設が建築できる区域
- ⑨ **市町公営住宅区域**
市町公営住宅(新たに設置するものを含む)が建築できる区域

※ 平成13年5月18日に施行された改正都市計画法第34条第8号の4に基づく制度で、この制度を定めた県の都市計画法施行条例を、平成14年4月1日から施行しています。

制度を利用してまちづくりを進めましょう

1 まちづくり協議会を発足します

特別指定区域制度を利用してまちづくりを進めるためには、土地利用計画をつくる必要があります。

土地利用計画を定める区域の基本となるのは、自治会の区域（大字の全域）です。

まず初めに、地域の住民が中心となり、市町が定めるルールにしたがって、まちづくり協議会を発足します。

住民が集落の将来の姿を検討します



2 土地利用計画を作成します

協議会を開催して意見を出し合いながら土地利用計画をまとめていきます。

土地利用計画には、次の五つの区域を定めます。

①保全区域

良好な自然環境を保全する区域

②森林区域

森林としての地域環境を形成する区域

③農業区域

農業の振興を図る区域

④集落区域

良好な住環境を保全又は形成する区域

⑤特定区域

地域の活性化に資する特定の用途の建物を整備・開発する区域

計画を決定したときは、市町が定めるルールにしたがって、市町に提出し認定を受けます。

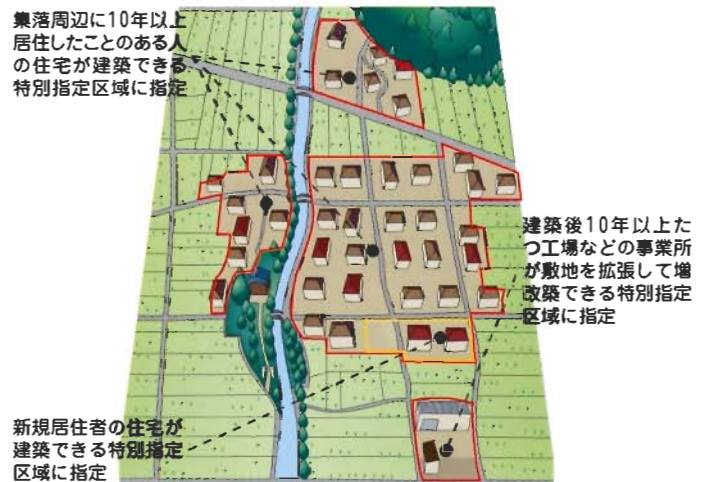
土地利用計画ができました



人口が減ってきているので新規居住者を受け入れよう

既存の工場が敷地を拡張して増改築できるようにしよう

新しいまちづくりが進められます



3 特別指定区域を指定します

土地利用計画に基づいて、特別指定区域を指定します。

例えば、地縁者の住宅を建てやすくするため、メニューの中から「集落周辺に10年以上居住したことがある人の住宅が建築できる区域」を選択し、土地利用計画に定めた集落区域に指定します。

4 まちづくりを実現します

区域指定により緩和される建物を建築し、まちづくりを実現します。

Q
&
A

Q 土地利用計画はまちづくり協議会しかつけれないのですか。

A 市町もつくることができます。この場合は、市町の市街化調整区域全域に関する土地利用計画となります。特別指定区域のメニューの中には市町全域の観点から定めることが適切なものがあり(左ページの⑦~⑨)、これらは、市町がつくる土地利用計画に基づいて指定します。

Q 市町が定めるルールとは何ですか。

A 土地利用計画は、特定の人の意見だけでつくれるものではありません。そのため、まちづくり協議会の構成員の要件、計画の作成段階における関係者からの意見の求め方、協議会や土地利用計画の認定方法などについて、あらかじめルール(まちづくり条例)を定めておく必要があります。



まちづくりを進めましょう

① まちづくり協議会を発足します

- 1 自治会の役員などが中心となって勉強会を開催し、まちづくりの課題と目標、協議会の組織体制や活動内容について話し合います。
- 2 勉強会のメンバーが中心となって、まちづくり協議会の設立を住民等に呼びかけます。
- 3 住民等は、協議会を発足し、市町に届け出て、認定を受けます。

② 土地利用計画を作成します

- 1 協議会は、地区の現状を把握し、良いところや改善すべきところなどをまとめます。
- 2 協議会は、アンケートなどを実施しながら、地区の将来像としての土地利用計画をまとめていきます。
- 3 協議会は、計画の案ができた時点でそれを公開し、住民や土地所有者などから意見を求めます。
- 4 協議会は、土地利用計画を決定し、市町に届け出て、認定を受けます。

③ 特別指定区域を指定します

- 1 協議会は、土地利用計画に基づいて、特別指定区域に指定したい区域を選定し、市町に申し出ます。
- 2 市町は、指定基準に適合していると認めるときは、審議会の意見を聴いた上で、特別指定区域の指定を県に申し出ます。
- 3 県は、開発審査会の意見を聴いて、特別指定区域を指定します。

④ まちづくりを実現します

—緩和される建物を建築します—

- 1 特別指定区域の指定を受けた区域内で、建物を建築しようとする者は、許可申請書を市町へ提出します。
- 2 市町は、土地利用計画に適合していると認めるときは、県に許可申請書を届けます。
- 3 県は、申請された建物の用途や規模などが基準に適合していると認めるときは、許可します。
- 4 建物を建築しようとする者は、許可を受けた後、建築確認を受けて、建物を建築します。

Q 土地利用計画を自分たちだけでつくるのはむづかしいと思うのですが。

A 市町や県が、まちづくりの専門家を派遣する制度があります。専門家は、アイデアを提供したり、資料を作成するなど、協議会の運営や土地利用計画の作成を支援します。詳しくは、市町の担当窓口へご相談ください。

Q 特別指定区域に指定されると手続きなしで建築できるようになるのですか。

A 建築しようとする建物の用途や規模などが基準に合っているかどうか事前に審査を受ける必要がありますので、許可申請書を提出し、許可を受けてから建築していただくこととなります。許可については、市町の許可担当窓口が県民局の建築課にご相談ください。

Q
&
A



土地利用計画を作成します

まもる区域

自然や農林業の資源を守り、活用します
保全区域、森林区域、農業区域を定めます

区分

つくる区域

建物を造り、集落環境を整備します
集落区域、特定区域を定めます

保全区域(1)

- ・山や川などの自然を保全しよう。
- ・貴重な樹林、鳥、魚などを守ろう。
- ・桜並木などを育てよう。

森林区域

- ・森林を保全しよう。
- ・里山の一部を公園として整備しよう。

保全区域(2)

- ・神社や社を保全しよう。
- ・大樹を保全しよう。

農業区域

- ・農地を保全しよう。
- ・農地の一部を貸農園にしよう。

※農業振興地域内の農用地区域は農業区域として保全します。

集落区域(1)

- ・地縁者の住宅を建てやすくしよう。
- ・空き地や空き家を利用しやすくしよう。

集落区域(2)

- ・人口が減ってきているので、新規居住者を受け入れよう。
- ※集落区域の一部に、地縁者の小規模な事業所を建築できる区域を定めることもできます。

特定区域

- ・既存の工場が敷地を拡張して増改築できるようにしよう。
- ※これ以外にも次のような特定区域を定めることができます。
- ・廃業した工場を別の工場として利用しよう。
- ・資材置き場をここに集めよう。

自治会の区域
(大字の全域)



Q
&
A

Q 土地利用計画は一度つくるとそのままですか。

A 土地利用計画は、おおむね10年後を目標に作成します。
必要に応じて見直すことができますので、基本的なところ、合意が得られるところから始めて、詳細なところ、合意を得るのに時間がかかるところは徐々に決めていきましょう。

Q 集落区域以外には住宅が建てられないようになりますか。

A 既にある住宅は建て替えることができます。また、農家住宅などはこれまでどおり建築することができます。
農業区域など保全していこうとする区域は、新たな住宅やその他の建物をできるだけ集落区域や特定区域内に建てようと、地域みんなが心掛けることにより守ることができます。

特別指定区域を指定します

制限を維持

市街化調整区域の制限を維持します
併せて関係法令の開発制限等により保全します

自然公園法などの制限

・自然公園、保安林、河川区域などの開発制限により保全します。

森林法などの制限

・守ろうとする住民の取り組みを尊重して、森林法の開発許可制度により保全します。

地域のルール

・地域の財産として、地域のルールで保全します。

農振法などの制限

・守ろうとする住民の取り組みを尊重して、農用地区域の開発制限や農地転用許可制度により保全します。

※地域のみならず、守ろうとする意識を持ち、お互いに呼びかけることが大切です。

線引き制度や関係法令の開発制限は、このような住民の取り組みを尊重して運用します。

区分

制限を緩和

特別指定区域を指定して制限を緩和します
右の区域メニューから選択して指定します

※ 地縁者の住宅区域

・集落周辺に10年以上居住したことがある地縁者であれば住宅を建てられるようにします。
・集落の人口からみて大きすぎない区域とします。

※ 新規居住者の住宅区域

・地縁者以外の人でも住宅を建てられるようにします。
・人口の減少に対策が必要な集落に指定します。

※建てづまりを防止するため敷地の最低規模を定めます。

※ 既存事業所の拡張区域

・建築後10年以上かつ事業所が敷地を拡張して増改築できるようにします。
・増改築後の敷地面積と床面積は1.5倍以内とします。

※特定区域には、これ以外にも次のような特別指定区域を指定することができます。

- ・既存工場の用途変更区域
- ・資材置き場等の区域

自治会の区域
(大字の全域)

Q
&
A

Q 農用地区域や保安林などがどこにあるのかわかりません。

A 集落の中にそれらの区域があるかどうか、また、どのような制限なのかは、土地利用計画を作成するときの前提となりますので、当初の段階で市町の担当窓口にてご確認ください。

Q 住宅の敷地の最低規模を定めるのはなぜですか。

A 特別指定区域に指定されると、集落の中に残っている農地や空き地に住宅を建てやすくなります。そうした場合、建てづまりなどの問題が生じ、日照や通風など居住環境が損なわれるおそれがあるため、敷地の最低規模を定めておく必要があります。



まちづくりを実現します

—緩和される建物を建築します—

特別指定区域のメニュー

緩和される建物

指定の効果

地縁者の住宅区域

集落周辺に10年以上居住したことがある人が、戸建住宅を建築できるようになります。

- ・敷地面積は、500㎡以下で、土地利用計画で定めた最低規模以上とします。
- ・床面積は、280㎡以下とします。

土地はいつ購入してもかまいません。これまで、線引き前から相続してきた土地に限られていました。

次のような考えをお持ちの方が住宅を建築できるようになります。

1. リターンして家建てたい

定年を迎え、生まれ育った集落に戻って家庭菜園を楽しみながら過ごしたいと思っています。

2. 借家から持ち家へ転居したい

借家に住んでいるのですが、子供が大きくなったので持ち家を建てたいと思っています。

3. 集落の中の空き地へ住み替えたい

今住んでいる家は進入路が狭く不便なので、集落内の条件の良い土地に住み替えたいと思っています。

新規居住者の住宅区域

新規居住者（集落周辺に居住している期間が10年未満の人を含む）のための戸建住宅を建築できるようになります。

- ・敷地面積は、土地利用計画で定めた最低規模以上とします。

これまで、認められていませんでした。借地、借家とすることもできます。

地縁者の小規模事業所区域

集落周辺に10年以上居住したことがある人が、小規模な事業所を建築できるようになります。

- ・敷地面積は、1000㎡以下とします。
- ・「物販店、飲食店、風俗営業の店舗等」以外のものとします。

どの集落にも指定できます。これまで、大規模な集落に限られていました。事業所の用途を限定することも可能です。

既存事業所の拡張区域

建築後10年以上たつ事業所（「物販店、飲食店、風俗営業の店舗等」以外のもの）が、敷地を拡張して増改築できるようになります。

- ・敷地面積は、従前の1.5倍以下が1000㎡以下とします。
- ・床面積は、従前の1.5倍以下とします。

拡張する土地はいつ購入してもかまいません。これまで、線引き前からある事業所が、線引き前から所有している土地を利用して拡張する場合に限られていました。

既存工場の用途変更区域

廃業などにより使用されなくなった工場を、別の業種の工場に用途変更できるようになります。

- ・変更後の業種は、地場産業の振興に資するものとします。
- ・併せて増改築する場合の床面積は、従前の1.5倍以下とします。

これまで、線引き前からある工場に限られていました。変更後の工場の業種を限定することも可能です。

資材置き場等の区域

資材置き場、駐車場などの管理事務所を建築できるようになります。

- ・床面積は、15㎡以下とします。
- ・平屋建てとします。
- ・景観に配慮したものとします。

これまで、認められていませんでした。資材置き場等の用途を限定することも可能です。

その他の区域

上記以外にも、次の特別指定区域があります。

- ・地域振興のための工場区域
- ・流通業務施設区域
- ・市町公営住宅区域

ただし、これらの区域は、市町全域の観点から定めるものです。集落の中にこのような区域がある場合は、市町とご相談下さい。

集落区域

特定区域

Q 地縁者とはどのような人のことを言うのですか。

A 集落のある大字がそれに隣接する大字に、通算して10年以上居住しているか、あるいは居住したことのある人のことを言います。

みんなでまとめあげた土地利用計画を実現するため、できるだけ多くの方がその内容を知ることができるよう計画に関する情報を発信し、計画に決めた約束を守るようお互いに呼びかけましょう。

Q & A

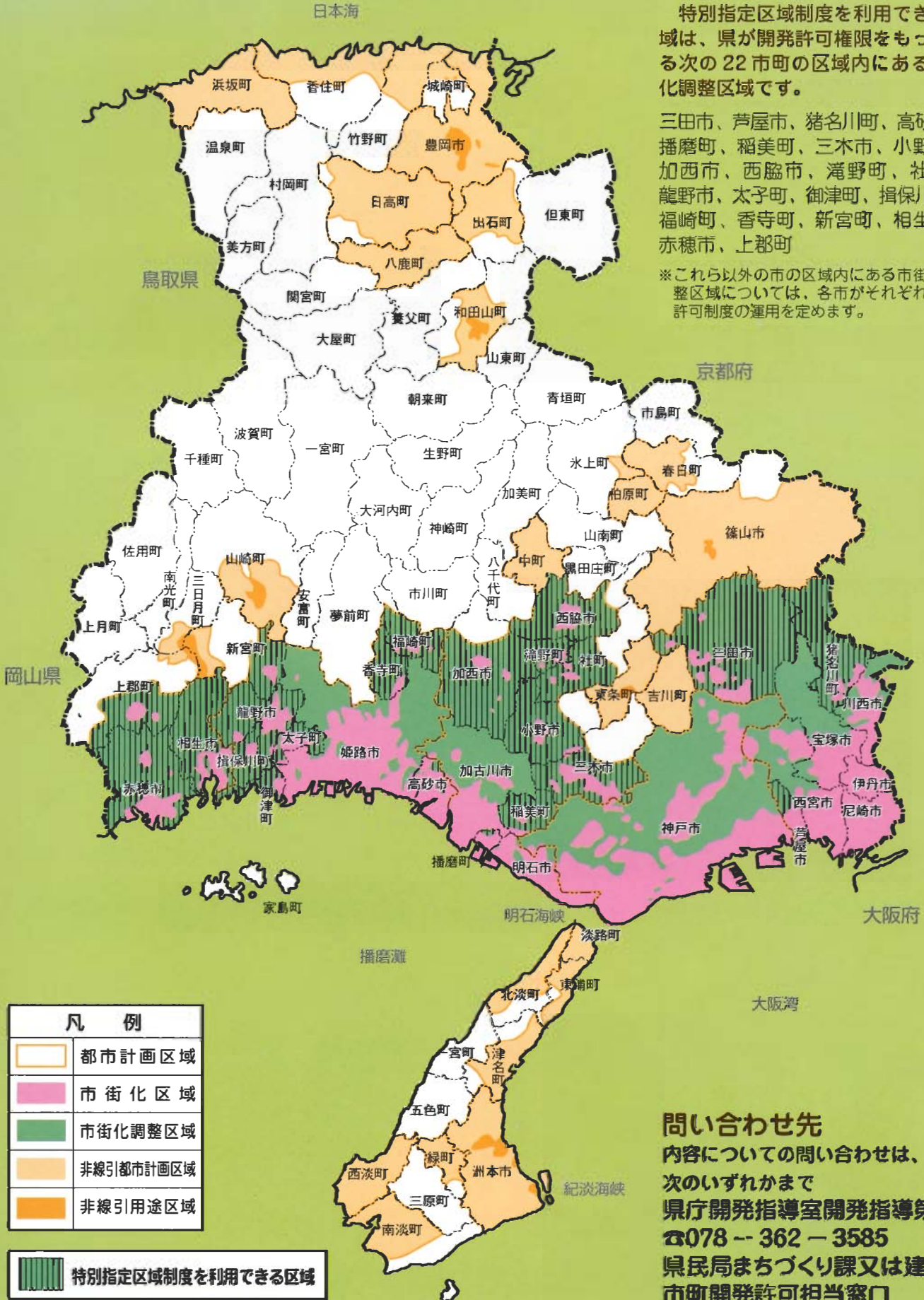


特別指定区域制度を利用できる区域

特別指定区域制度を利用できる区域は、県が開発許可権限をもっている次の22市町の区域内にある市街化調整区域です。

三田市、芦屋市、猪名川町、高砂市、播磨町、稲美町、三木市、小野市、加西市、西脇市、滝野町、社町、龍野市、太子町、御津町、揖保川町、福崎町、香寺町、新宮町、相生市、赤穂市、上郡町

※これら以外の市の区域内にある市街化調整区域については、各市がそれぞれ開発許可制度の運用を定めます。



凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域
	市街化調整区域
	非線引都市計画区域
	非線引用途区域

特別指定区域制度を利用できる区域

問い合わせ先

内容についての問い合わせは、
次のいずれかまで
県庁開発指導室開発指導第1係
☎078 - 362 - 3585
県民局まちづくり課又は建築課
市町開発許可担当窓口