

特別指定区域制度を利用して まちづくりを進めましょう

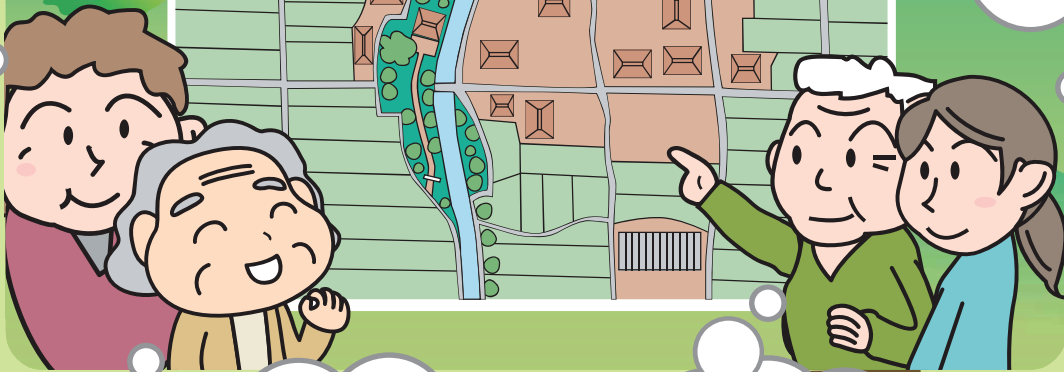
市街化調整区域にお住まいのみなさまで
次のような考えをお持ちの方はおられませんか

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。

子供が大きくなったので、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」が利用できます

※より地域の実情にあった建築物を建てられるよう、特別指定区域のメニューを見直しました

特別指定区域制度のあらまし

(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。

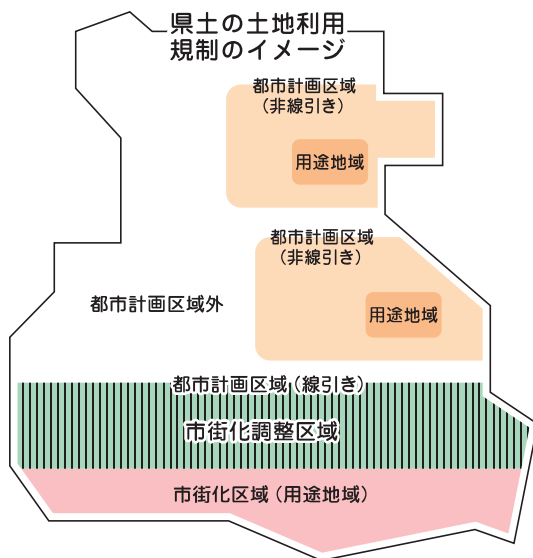
しかしながら一方で、市街化調整区域においては、厳しい建築制限が行われてきたことにより、人口が減少し、産業が衰退している地域や、土地の既得権による開発行為により、宅地と農地が混在するなど土地利用の混乱が生じている地域が見られます。

(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、虫食い状に宅地化が進まないよう、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 駅、バスターミナル等周辺区域
駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資する建築物が建築できる区域
- ② 工場、店舗等周辺区域
既存の道路等を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物が建築できる区域
- ③ 地域活力再生等区域
当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資する建築物が建築できる区域
- ④ 公的賃貸住宅等供給区域
低額所得者、高齢者等の居住又は生活の安定に資する建築物が建築できる区域
- ⑤ 工場等誘導区域
製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資する建築物が建築できる区域
- ⑥ 沿道施設集約誘導等区域
幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資する建築物が建築できる区域
- ⑦ 空地等適正管理区域
駐車場、資材置き場等の適切な管理に資する建築物が建築できる区域
- ⑧ 地域資源活用区域
地域資源の有効な利用に資する建築物が建築できる区域
- ⑨ 複合型区域
①から⑧までの2以上に該当する区域

※ 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（現第12号）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。なお、平成27年4月1日からは、上記の新たなメニューで運用しています。

制度を利用してまちづくりを進めましょう

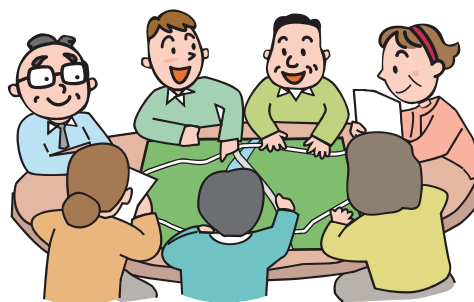
1

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

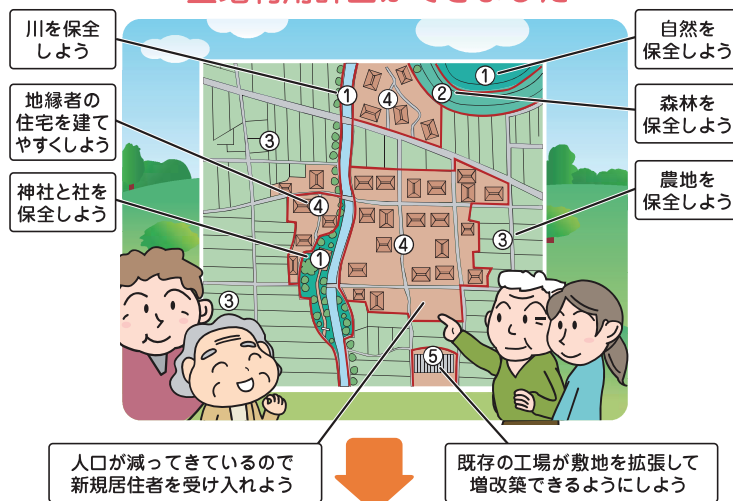
良好な住環境を保全又は形成する区域

⑤特定区域

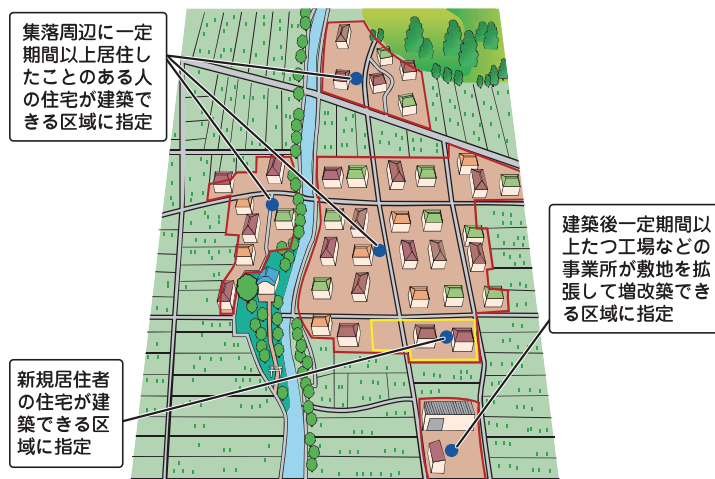
地域の活性化に資する特定の用途の建物を整備・開発する区域

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



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、土地利用計画に定めた集落区域において、メニューの中から「地域活力再生等区域」を選択し、集落周辺に一定期間以上居住したことがある人の住宅などが建築できるよう区域と用途を指定します。

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、まちづくり実現します。



Q 土地利用計画はまちづくり協議会しかつukれないのですか。

A 市町もつuk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①、②、④、⑥、⑦、⑧）、これらは、市町がつuk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ukら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、市町があらかじめルール（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ず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や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になります。許可については、市町の許可担当窓口か県民局等のまちづくり建築課にご相談ください。

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まもり、活用します
保全区域、森林区域、農業区域を定めます

つくる区域

建物をつくり、集落環境を整備します
集落区域、特定区域を定めます

区分

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、魚などをまもろう。
- 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など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。
- 廃業した工場を別の工場として利用しよう。

※これら工業系以外にも商業系、流通業務系などの特定区域を定めることができます。

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とそのままなのですか。

A 土地利用計画は、おおむね10年後を目標で作成します。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るのですか。

A 既にある住宅は建替えます。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ができるだけ集落区域や特定区域内に建てようと、地域のみんが心掛けることによりまもることができます。

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

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

区分

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

- ・まもろうとする住民の取組を尊重して、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、地域のルールにより保全します。

農振法などの制限

- ・まもろうとする住民の取組を尊重して、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。

※地域のみんなが、まも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組を尊重して運用します。

地域活力再生等区域 (地縁者の住宅の区域)

- ・集落周辺に一定期間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。

地域活力再生等区域 (新規居住者の住宅の区域)

- ・新規居住者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。

工場等誘導区域

- ・建築後一定期間以上たつ事業所が敷地を拡張して増改築できるようにします。
- ・廃業などによって使用されなくなった工場を別の業種の工場へ用途を変更できます。
- ・増改築後の敷地面積と床面積は決められた規模以内とします。

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

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のかどうか、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 —

※より地域の実情にあった建築物を建てられるよう、特別指定区域のメニューを見直しました

特別指定区域のメニュー	緩和される建物の例	指定の効果
集落区域 地域活力再生等区域	<ul style="list-style-type: none">・地縁者の住宅 集落周辺に一定期間以上居住したことのある人の住宅	<ul style="list-style-type: none">・土地はいつ購入してもかまいません。指定のない区域では、線引き前から相続してきた土地等に限られています。
	<ul style="list-style-type: none">・新規居住者の住宅 新規居住者又は集落周辺に居住している期間が一定期間未満の人のための住宅	<ul style="list-style-type: none">・指定のない区域では認められていません。借地、借家とすることもできます。
	<ul style="list-style-type: none">・地縁者の小規模事業所 集落周辺に一定期間居住したことのある人が営む小規模な事業所	<ul style="list-style-type: none">・どの集落にも指定できます。指定のない区域では、大規模な集落に限られています。事業所の用途を限定することも可能です。
	<ul style="list-style-type: none">・その他にも、小規模な店舗、飲食店、事務所など、お住まいの方の生活のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。	

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. Uターンして家を建てたい
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。

特定区域 工場等誘導区域	<ul style="list-style-type: none">・既存事業所の拡張 建築後一定期間以上たつ事業所（「物販店、飲食店、風俗営業の店舗等」以外のもの）が、敷地を拡張して行う増改築	<ul style="list-style-type: none">・拡張する土地はいつ購入してもかまいません。指定のない区域では、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は限られています。
	<ul style="list-style-type: none">・既存工場の用途変更 廃業などにより使用されなくなった工場の、別の業種の工場への用途変更	<ul style="list-style-type: none">・指定のない区域では、線引き前からある工場に限られています。変更後の工場の業種を限定することも可能です。
	<ul style="list-style-type: none">・その他にも、地域振興のための工場など、雇用や就業のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。	

この他、次の特別指定区域があります。

- ・ 駅、バスターミナル等周辺区域
- ・ 公的賃貸住宅等供給区域
- ・ 空地等適正管理区域
- ・ 工場、店舗等周辺区域
- ・ 沿道施設集約誘導等区域
- ・ 地域資源活用区域

ただし、これらの区域や大規模な工場等誘導区域は、市町全域の土地利用計画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。

※敷地面積や床面積は決められた規模以内とします。



Q 地縁者とはどのような人のことを言うのですか。

A 集落のある大字かそれに隣接する大字に、一定期間以上居住しているか、あるいは居住してい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。

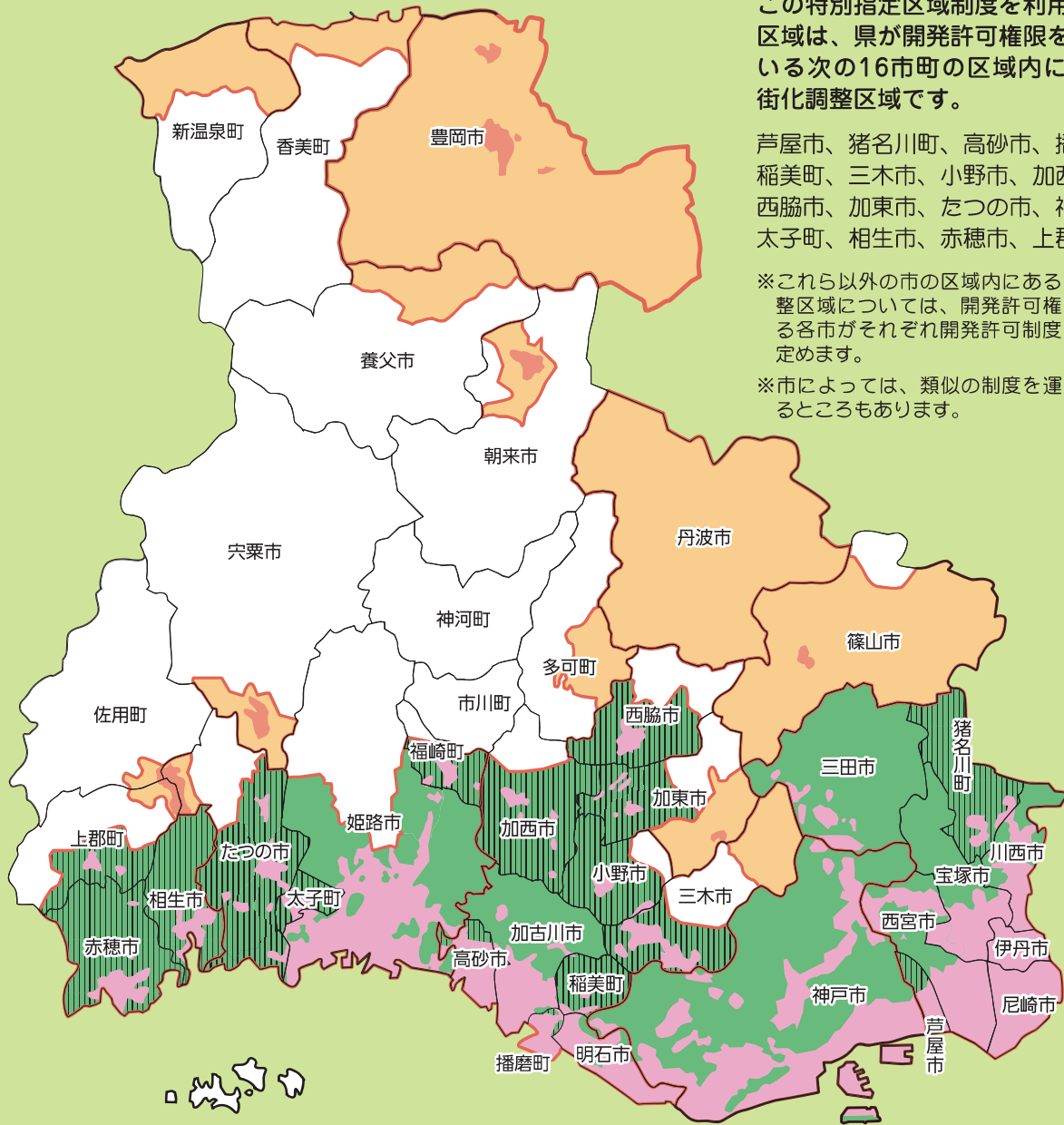
特別指定区域制度を利用できる区域

この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16市町の区域内にある市街化調整区域です。

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、加東市、たつの市、福崎町、太子町、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、開発許可権限を有する各市がそれぞれ開発許可制度の運用を定めます。

※市によっては、類似の制度を運用しているところもあります。



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

- 県庁建築指導課開発指導班
☎078-362-3585
- 県民局等まちづくり建築課
- 市町開発許可担当窓口