

# 市街化調整区域における

# 土地利用計画について

## 【目次】

1. 本日の目的
2. 市街化調整区域とは
3. 市街化調整区域における土地利用計画
4. 区域区分の見直し
5. 意見交換

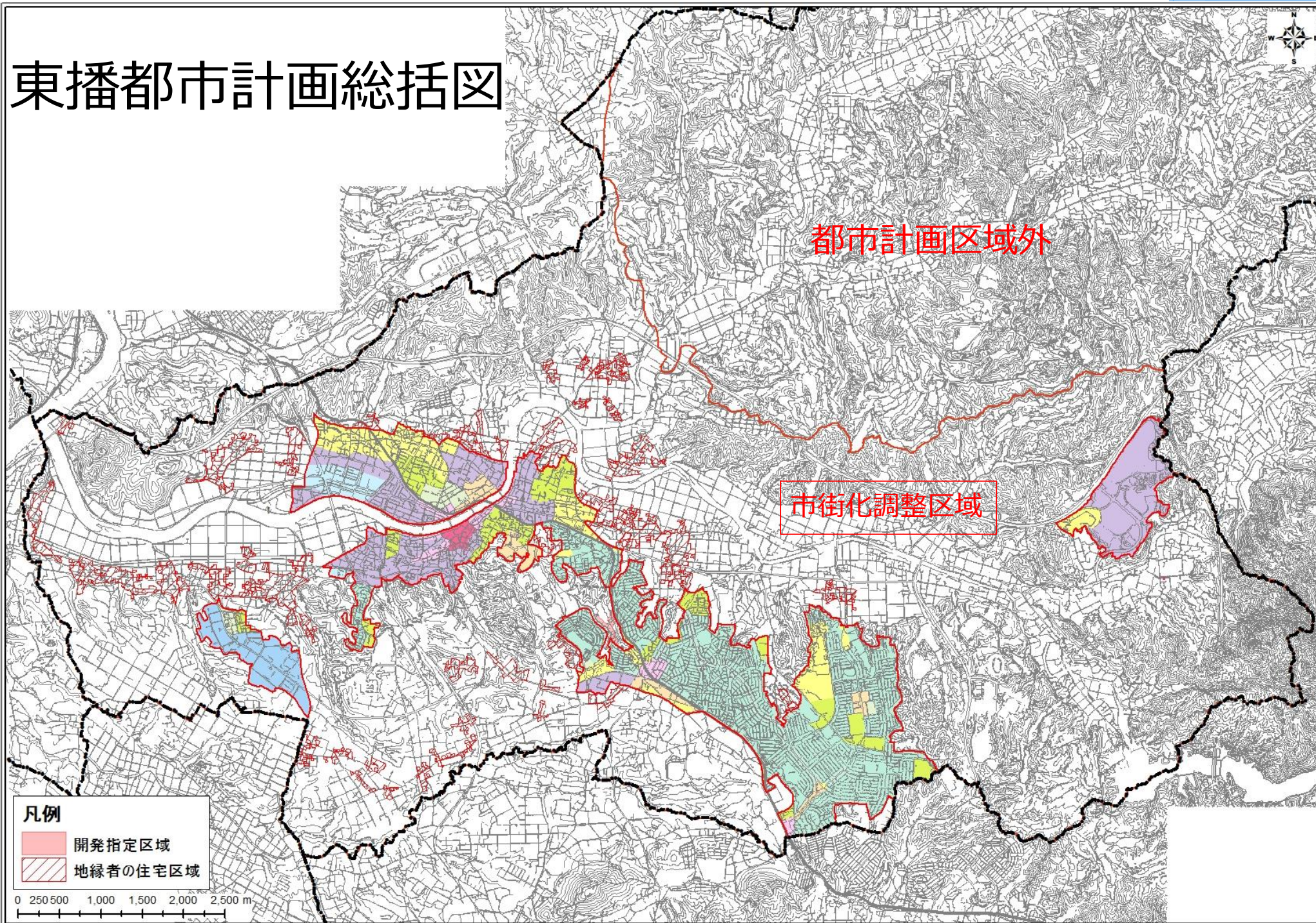
# 1. 本日の目的

市街化調整区域の土地利用について  
地域の皆様のご意見を伺いたい

## 【背景】

- ◆ 市街化調整区域は市街化を抑制する区域で農家住宅など、基準に適合するものしか建築できない等、厳しい建築制限が行われてきた
- ◆ 人口が減少した地域、産業が衰退している地域等がある
- ◆ 「三木市土地利用基本計画」を平成25年2月に作成し10年を経過した
- ◆ 令和4年度末に兵庫県において、市が主体となってまちづくりが出来る仕組みが示された※区域区分の廃止を含めた考え方

# 東播都市計画総括図



## 2. 市街化調整区域とは

- ◆ 建築及び開発行為は原則として禁止
- ◆ 市街化を抑制すべき区域

認められている建築物（例）

### ①許可不要

- ▶ 農林漁業者用の住宅、農機具収納施設等

### ②許可必要

- ▶ 公民館などの公益上必要な施設
- ▶ 婚姻等による世帯分離のための住宅
- ▶ 条例で知事が指定した区域内での建築物（特別指定区域）
- ▶ 市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とする  
と認められる店舗等

等

## ▶ 特別指定区域（地縁者住宅区域）

『**地縁者住宅区域**』とは、

特別指定区域の1つで、地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域のことです。市では、兵庫県知事から平成25年3月29日に指定を受け、運用しています。

『**地縁者**』とは、

建築予定地周辺（建設予定地の大字、隣接する大字、同じ小学校校区としています。）の市街化調整区域に10年以上居住した方をいいます。

その他の要件

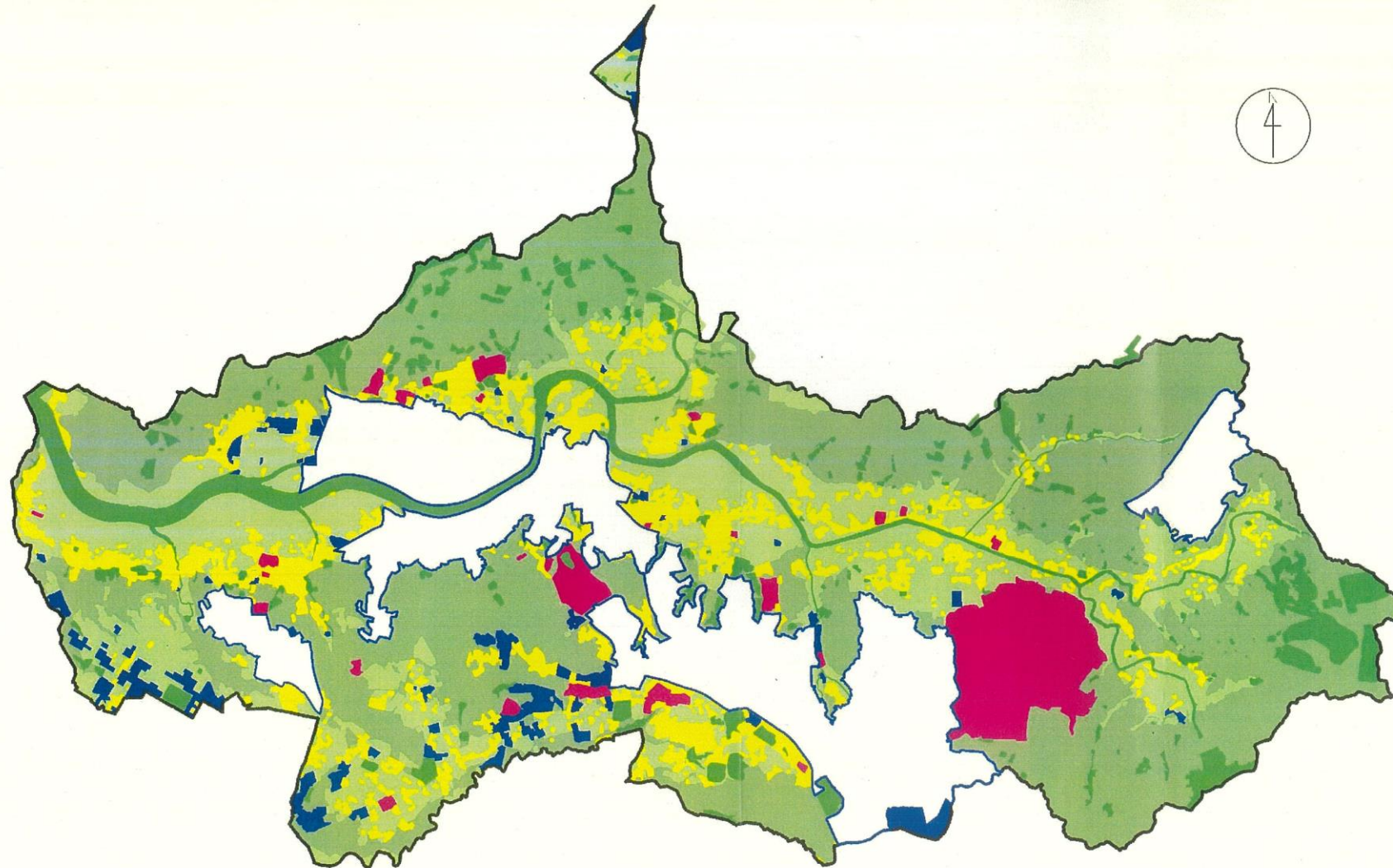
- ・ 戸建て住宅であること。
- ・ 住宅が必要な理由があること。
- ・ 土地を所有すること。
- ・ 敷地面積が165㎡以上500㎡以下であること。
- ・ 建物の延べ床面積が280㎡以下であること。

### 3. 市街化調整区域における土地利用計画

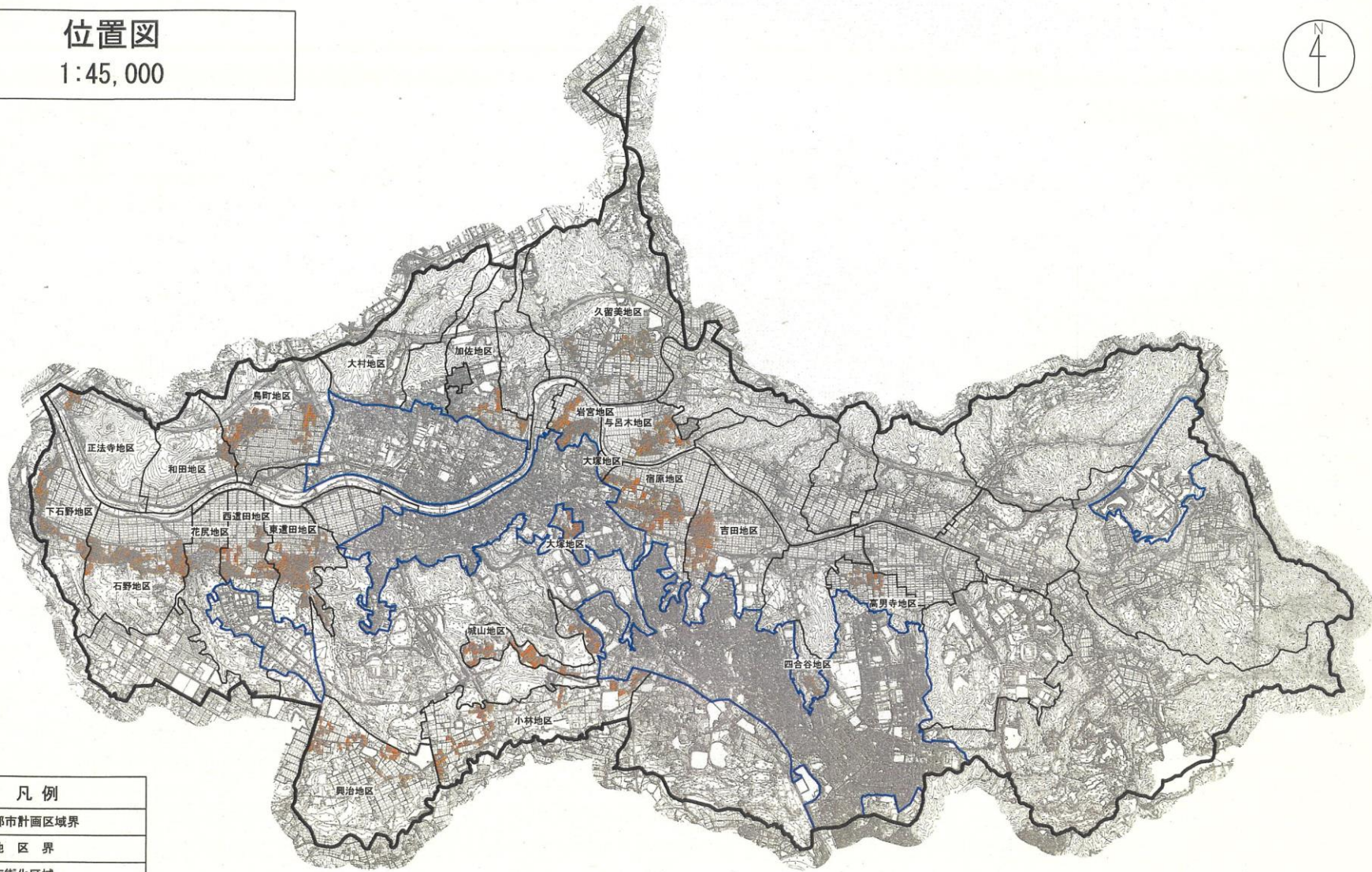
- 地域の将来像を住民や地権者が共有し、まちづくりを進めていくための計画
- 土地利用のゾーニングを行うことで基本的な土地利用方針を示す
- 秩序ある土地利用の実現を図るため、一定のまとまりのある下記5つの区域に区分している

集落区域	良好な居住環境を保全又は形成する区域
農業区域	農業を振興していく区域
森林区域	森林としての地域環境の形成を図る区域
保全区域	保安林や河川、神社の森など、良好な自然環境を保全する区域
特定区域	地域の活性化に資する特定の用途の建築物を整備・開発する区域

1) 土地利用計画図(全体)



位置図  
1:45,000



凡例	
—	都市計画区域界
-----	地区界
□	市街化区域
■	地縁者の住宅区域



## 4. 区域区分の見直し

- ◆ 市街化区域と市街化調整区域の区分を廃止
- ◆ 市街化区域内の用途地域は継続
- ◆ 市街化調整区域は区域区分と同様の土地利用コントロールを行う必要あり

例1) 特定用途制限地域：制限すべき特定の建築物等の用途を定める

※市街化調整区域の土地利用計画に即する必要あり

例2) 市の自主条例等による小規模開発に対する技術基準の設定

- ▶ 農地など他の規制がかからない土地については、誰でも建物を建てる事が出来る  
(建物の用途は上記の手法で制限可能)

**※農振農用地区域内の土地利用が可能になるわけではない**

## ◆ 現在の市街化調整区域の土地利用

### ① 開発許可制度

- ▶ 許可基準に当てはまる建物の建築が可能
- ▶ ※許可基準により手続きに要する期間が変わる

### ② 特別指定区域制度

- ▶ 原則1～5haの土地
- ▶ 県が区域と立地できる建築物を指定
- ▶ ※建築する者の限定が可能

### ③ 地区計画制度（三木市内の市街化調整区域での活用なし）

- ▶ 原則5ha以上の一団地
- ▶ 区域や用途を限定して土地利用を緩和

## 5. 意見交換

市街化調整区域内の自治会ごと

- ▶ 日 令和5年7月7日から10月31日（予定）
- ▶ 場所 各自治会集会所
- ▶ 対象者 自治会員及び土地所有者等