

# 特別指定区域について

令和 8 年 8 月 2 6 日（水）  
三木市役所 4 階 特別会議室

# 1.特別指定区域制度とは

## 特別指定区域制度

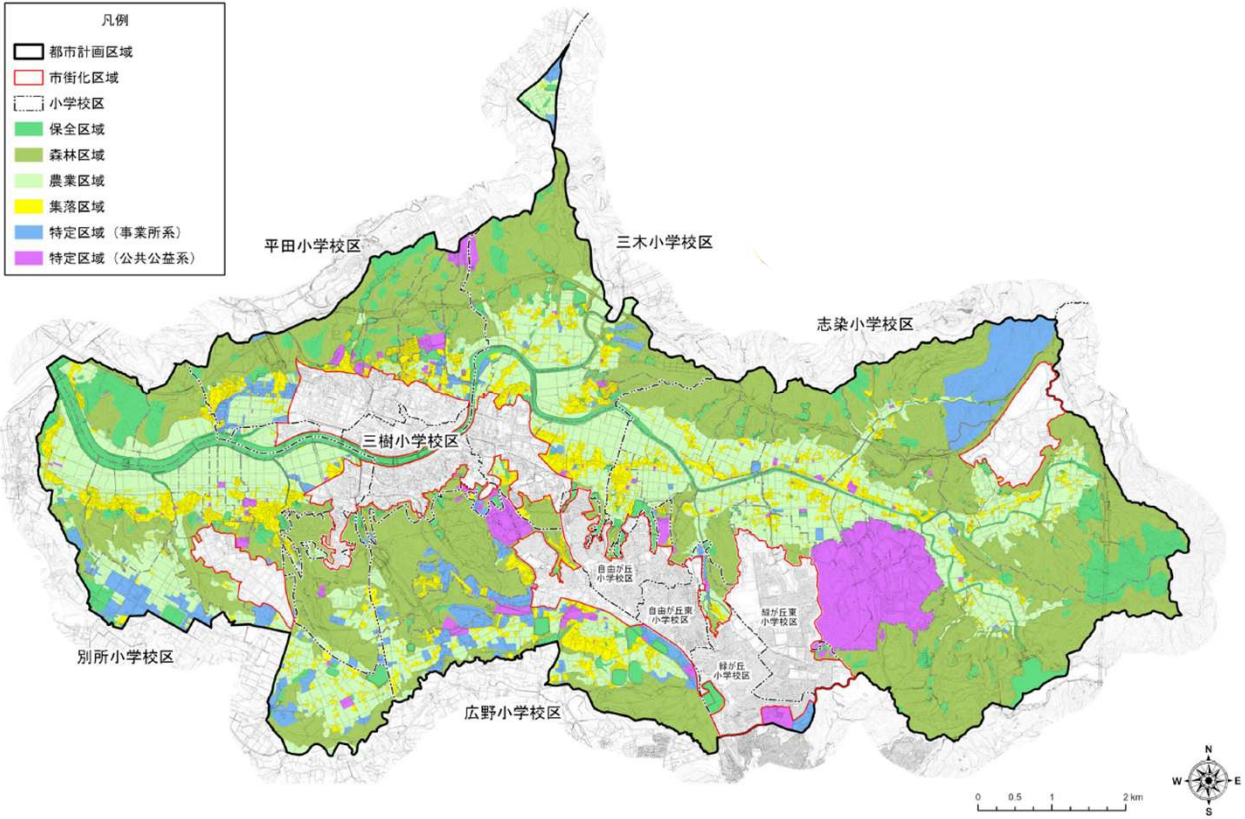
作成が必要

市街化調整区域では、厳しい建築制限が一因となり人口減少や地域活力の低下といった問題に対応するため兵庫県が2002年（平成14）年度に創設した制度。

地域の意向や将来像を踏まえて、地域に必要な建築物を建てられるよう規制緩和を図る。

## 三木市土地利用計画

自然環境や田園景観の保全に配慮しつつ、集落の維持や地域活力の向上を図るため、地域の実情にあった土地利用方針を明確にするとともに、今後の適正な土地利用の誘導方針を示すことを目的として、令和8年9月 改定予定



# 2.特別指定区域とは

市が住民の意見を反映して決める土地利用計画に基づいて、市が申出を行う区域を県が都市計画法施行条例に基づき指定するもの。

地域の課題や特性によって **9** つの種類に区分され、当該区域の課題の解決等のために必要な建築物の用途を定めることにより、その用途の建築物が建築できるようになる。

| 表 特別指定区域の9種類の区分 |                |                                        |                                 |
|-----------------|----------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 土地利用区分          | 特別指定区域の区分      | 都市計画法施行条例別表第3                          |                                 |
|                 |                | 土地の区域                                  | 建築物                             |
| 集落区域            | 地域活力再生等区域      | 集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある区域 | 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    |
| 特定区域            | 駅、バスターミナル等周辺区域 | 駅、バスターミナル等の周辺の区域                       | 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    |
|                 | 工場、店舗等周辺区域     | 工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されている区域      | 既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物    |
|                 | 公的賃貸住宅等供給区域    | 公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域              | 低額所得者、高齢者等の生活の安定に資する建築物         |
|                 | 工場等誘導区域        | 工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある区域 | 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      |
|                 | 沿道施設集約誘導等区域    | 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の区域        | 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 |
|                 | 空地等適正管理区域      | 駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある区域           | 駐車場、資材置き場等の適切な管理に資する建築物         |
|                 | 地域資源活用区域       | 地域資源が有効に利用されていない区域                     | 地域資源の有効な利用に資する建築物               |
| 集落区域又は特定区域      | 複合型区域          | 上記8種類の区域の2以上に該当する区域                    | 該当区域における対象建築物                   |

### 3.特別指定区域の必要性

---

#### ○既存集落の活力維持

既存集落を計画的に維持・保全し、空き家活用を含む住み続けられる環境づくりを促進する必要があります。

#### ○産業立地ニーズへの柔軟な対応

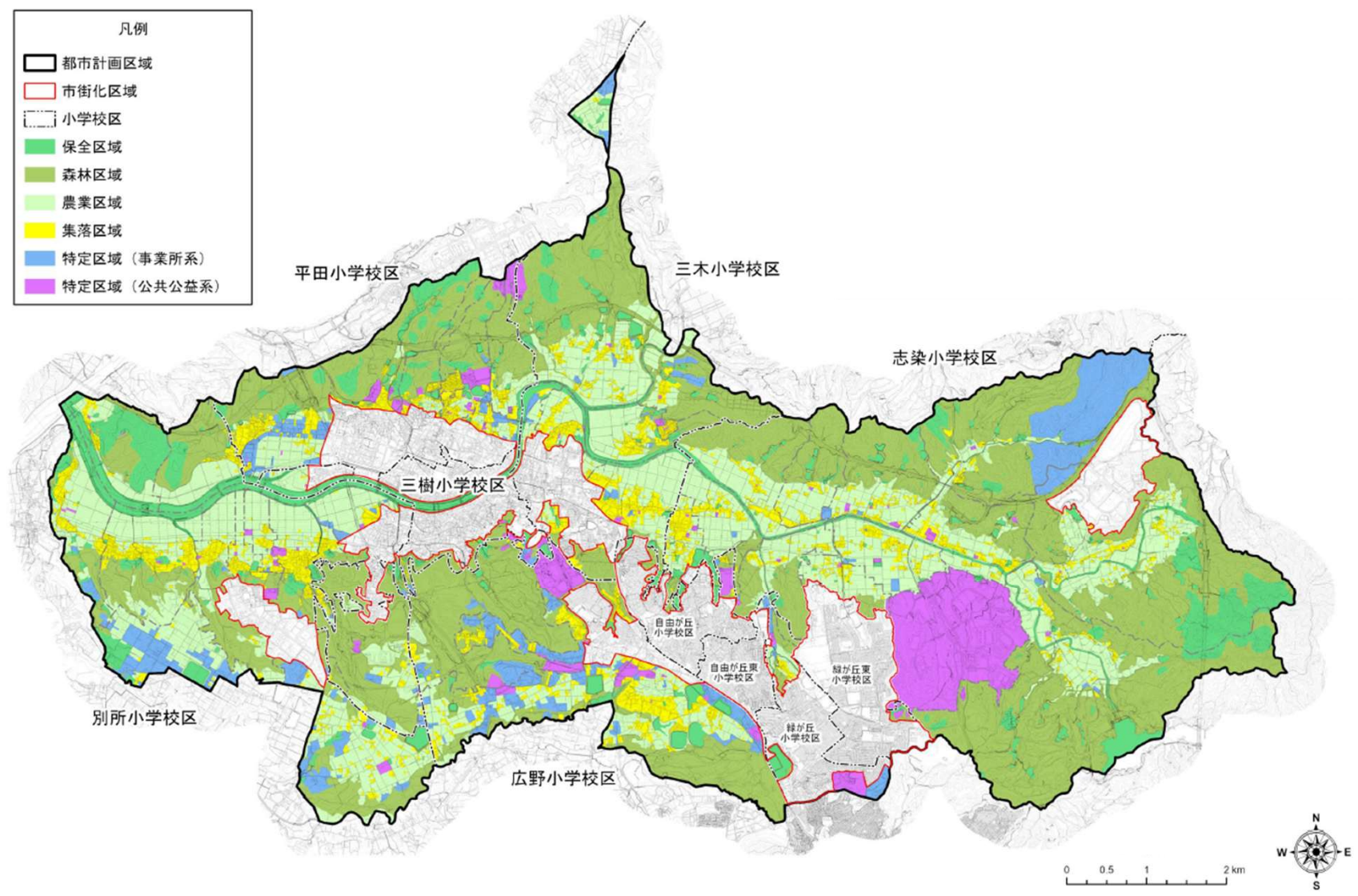
既存工場の増改築支援や、インターチェンジ周辺など優れた道路網を活かした産業立地の計画的誘導が求められています。



これらの課題に対応し、地域特性に合った土地利用を柔軟かつ合理的に誘導するため、**特別指定区域**を指定します。

| 土地利用区分         | 特別指定区域の区分   | 建築可能な建築物のイメージ                                                                                                                                                            |
|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 集落区域           | 地域活力再生等区域   | <p>地縁者（集落又はその周辺の地域に一定期間以上居住する者）の別世帯の構成等や生計の維持、居住者等の利便性の向上等を図り地域の活力の維持、再生又は活性化に資する建築物</p> <p>（例）戸建て住宅（地縁者用、新規居住者用）、小規模な店舗・飲食店・事務所などの事業所、その他第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物</p> |
| 特定区域<br>（事業所系） | 工場、店舗等周辺区域  | <p>産業活動の利便性の向上を図り、地域経済の活性化に資する建築物</p> <p>（例）店舗、事務所、工場 等</p>                                                                                                              |
|                | 工場等誘導区域     | <p>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</p> <p>（例）工場又は研究所 等</p>                                                                                                                    |
|                | 沿道施設集約誘導等区域 | <p>幹線道路又は自動車専用道路の利便性を活かし、地域若しくはその周辺の居住者、自動車の運転等の利便性の向上又は流通業務の総合化、効率化等に資する建築物</p> <p>（例）流通業務施設、沿道サービス施設、コンビニエンスストア、沿道型店舗 等</p>                                            |

# 4.土地利用計画図



|             | 令和8年度 |              |       |            |             |      |         |    |              |
|-------------|-------|--------------|-------|------------|-------------|------|---------|----|--------------|
|             | 7月    | 8月           | 9月    | 10月        | 11月         | 12月  | 1月      | 2月 | 3月           |
| 土地利用基本計画見直し | 案の縦覧  | 都市計画審議会諮問・答申 | 計画改定  |            |             |      |         |    |              |
|             |       |              |       |            |             |      |         |    |              |
| 特別指定区域指定    |       | 都市計画審議会事前説明  | 県事前協議 | 県開発審査会事前協議 | 都市計画審議会素案説明 | 案の縦覧 | 県関係機関協議 |    | 都市計画審議会諮問・答申 |
|             |       |              |       |            |             |      |         |    |              |

※令和9年度 県開発審査会で決定