

姫路市特別指定区域制度

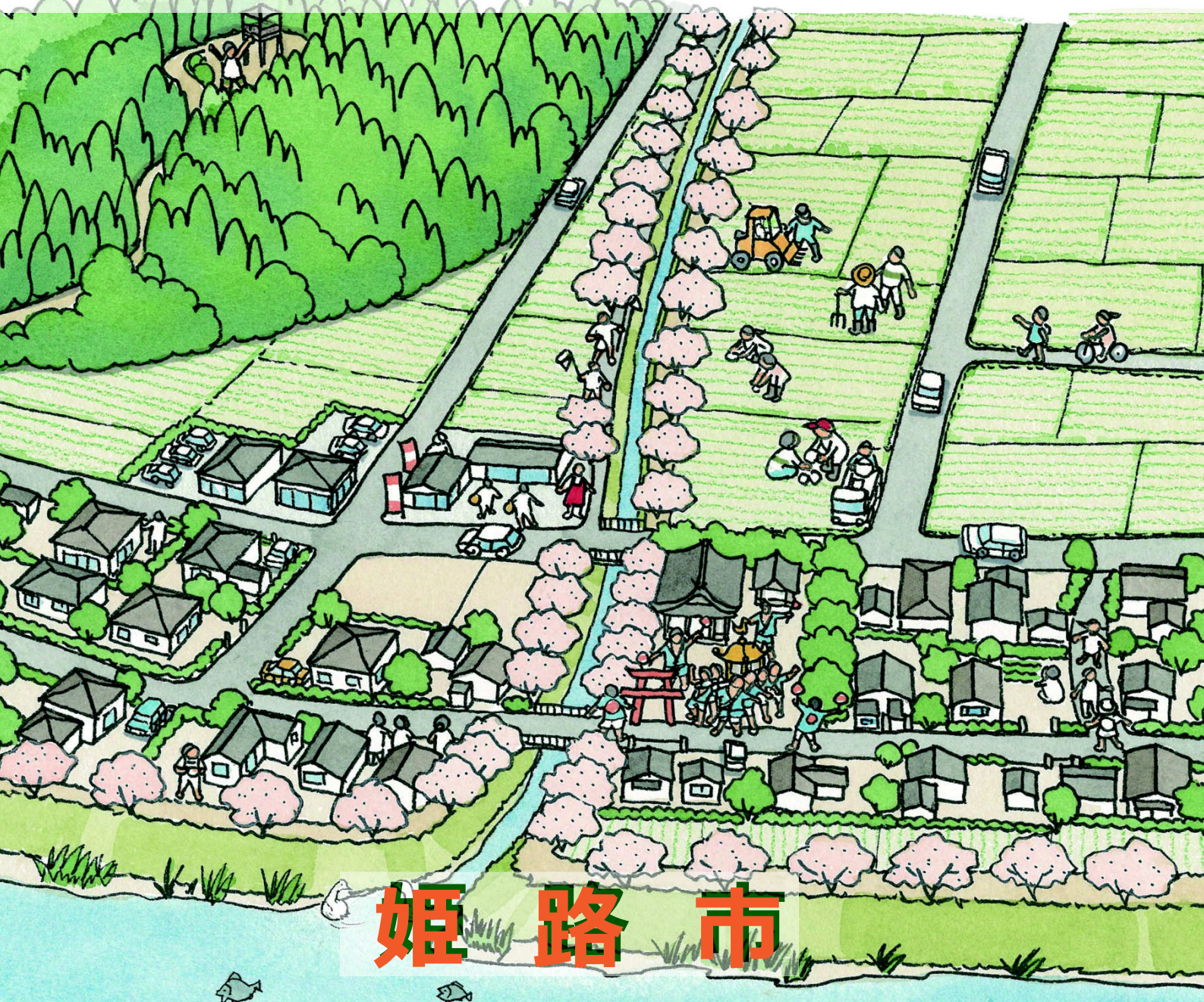
概要版

～住民主体のまちづくり～

市街化調整区域にお住いの皆さまで、次のような考えをお持ちの方はおられませんか？

- お祭りなどの地域コミュニティを維持したい
- 共同住宅などを建てて、集落の中の空き地を有効活用したい
- 故郷に事務所兼用の住宅を建てたい
- 空き家に若い人が住んでほしい
- 隣の土地を買って、家の敷地を広げたい

このような課題に対応するため、「特別指定区域制度」を創設します。



1 特別指定区域制度の創設

(1) 創設の背景

① 市街化調整区域が作られた「線引き制度」の背景

昭和 40 年代は産業と人口が都市に集中し、特に大都市周辺部で**スプロール現象 ※1**が発生しました。このため、「**線引き制度 ※2**」が作られました。

※1 道路や公園等の公共施設が不十分な市街地が無秩序に形成されること。

※2 都市計画区域を「市街化を促進する区域（**市街化区域**）」と「市街化を抑制する区域（**市街化調整区域**）」に区分して、段階的・計画的な市街化を図ること。

② 市街化調整区域で許容される開発・建築行為

市街化調整区域においては、開発行為・建築行為は原則禁止され、**限定的 ※3**にしか認められていません。

※3 農林漁業の用に供する建築物や農家住宅等をはじめ、周辺の居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工業を営む店舗や事業所等を、開発や建築する行為。

③ 近年の市街化調整区域の実態

この制度によって市街化調整区域の住環境は守られてきましたが、近年では人口減少や少子高齢化などによる地域の活力低下や、農地や森林等の荒廃がみられるようになってきました。

④ 市街化調整区域の今後のありかた

平成 12 年の都市計画法の改正により、条例を制定することで、地域が主体となって地域の課題に的確に対応できるようになりました。（**特別指定区域制度 ※4 の創設**）

この条例は、既存集落の計画的な整備等について、都市計画マスタープラン等の内容を踏まえる等、地域の実情に沿って制定することとされています。

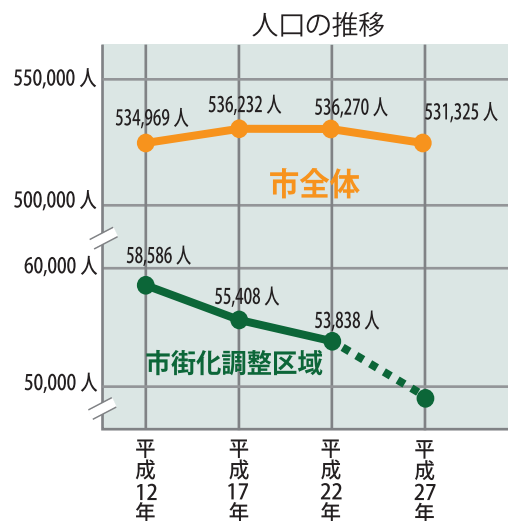
※4 開発区域・建築物等の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為、建築物の建築等として、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めることにより、開発審査会の議を経ることなく許可できる制度。（都市計画法第 34 条第 12 号、都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）

(2) 姫路市の市街化調整区域の状況

① 姫路市の市街化調整区域の実情

■ 姫路市の市街化調整区域の人口は減少傾向にあります。

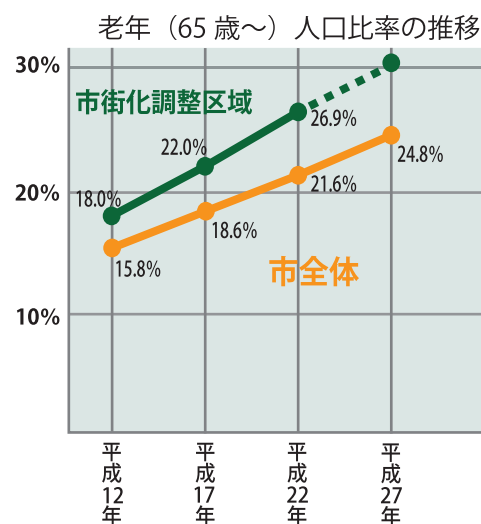
平成 12 年から平成 22 年の 10 年間に、姫路市全体の人口は 534,969 人から 536,270 人へと微増していますが、市街化調整区域は 58,586 人から 53,838 人へと減少傾向（8.1%減）にあります。



■ 姫路市の市街化調整区域では高齢化が進んでいます。

平成 12 年から平成 22 年の 10 年間に、姫路市全体の高齢人口比率は 5.8 ポイント増えて 21.6% になりましたが、市街化調整区域は 8.9 ポイント増えて 26.9% になりました。

市街化調整区域は姫路市全体より高齢人口比率が高く、かつ高齢化のスピードが速くなっています。

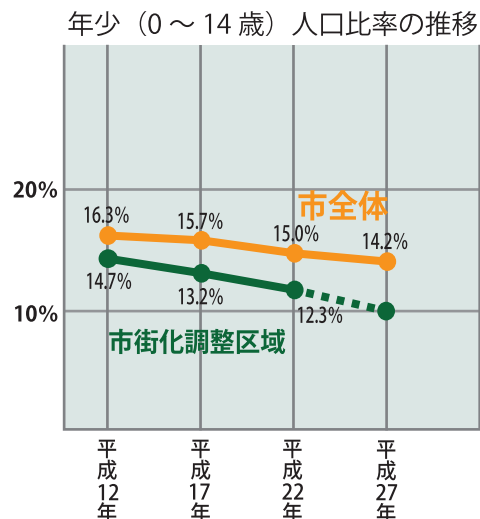


* 高齢人口比率：65 歳以上の人口が占める割合

■ 姫路市の市街化調整区域では少子化が進んでいます。

平成 12 年から平成 22 年の 10 年間に、姫路市全体の年少人口比率は 1.3 ポイント減って 15% になりましたが、市街化調整区域は 2.4 ポイント減って 12.3% になりました。

市街化調整区域は姫路市全体より年少人口比率が低く、かつ少子化のスピードが速くなっています。



* 年少人口比率：0 ～ 14 歳の人口が占める割合

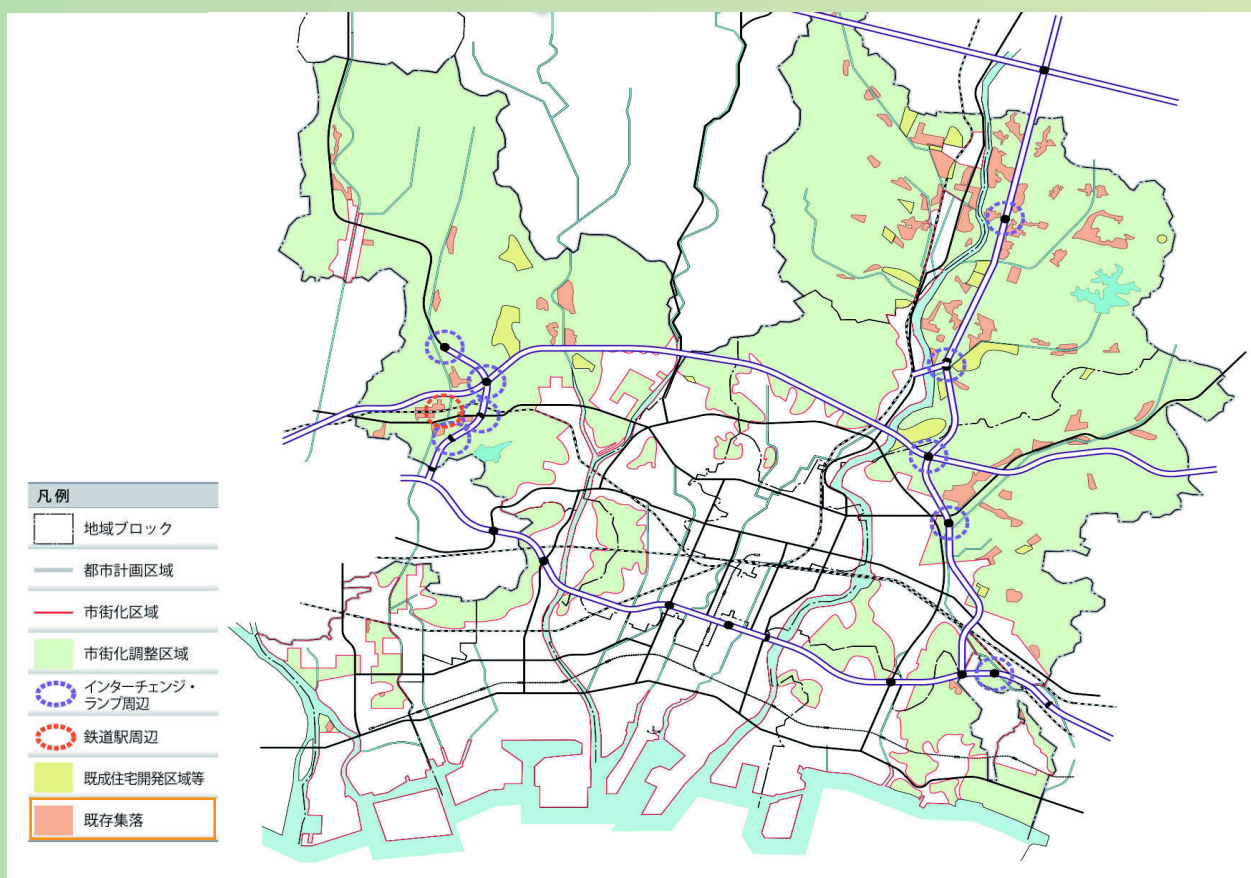
資料：平成 12・17・22 年は国勢調査（平成 12・17 年は姫路市・香寺町・夢前町・家島町の合計値）
平成 27 年は 6 月 30 日時点の住民基本台帳に基づく人口・人口比率、平成 27 年の市街化調整区域については、市全体の推移から想定した推計値

② 特別指定区域制度の位置付け

「姫路市都市計画マスタープラン（平成27年3月）」では、市街化調整区域において、地域特性にふさわしい環境の保全、形成を図るため、市街化調整区域の本来の性格を変えない範囲で、地域の実情に応じたまちづくりを推進することとしています。

■ 位置付けする区域 → 既存集落

特別指定区域制度の創設等により周辺環境と調和した適切な開発行為を誘導し、既存コミュニティの維持等を図るもの。



③ 特別指定区域制度の創設

姫路市では、これまで開発審査会基準の運用などにより、市街化調整区域内における建築物の立地の許可を行ってきました。

しかし、近年の市街化調整区域における人口減少や少子高齢化により地域コミュニティの維持が困難となり、地域の活力が低下しつつあります。

これらの課題を解決すべく、都市計画マスタープランでの位置付けを踏まえ、既存集落において地域住民の意向を反映しつつ、周辺の市街化を促進しないよう調整された土地利用計画をもとに、地域コミュニティの維持や地域の活性化のための建築物を立地可能とする特別指定区域制度を創設します。

2 特別指定区域制度

(1) 概要

特別指定区域制度とは、姫路市の条例に基づいて、市街化調整区域の地域住民が中心となって組織する「**まちづくり協議会**」が、地域の課題を解決するための**土地利用計画**（地域の将来像）を作成し、市長がその土地利用計画を実現できるように**区域指定**を行うことによって、地域の活性化などに必要な**住宅等の立地を可能**とする制度です。

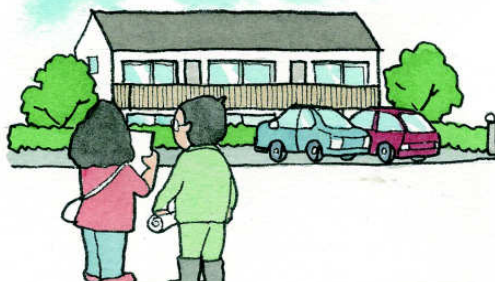
- 住民主体のまちづくりが可能になります



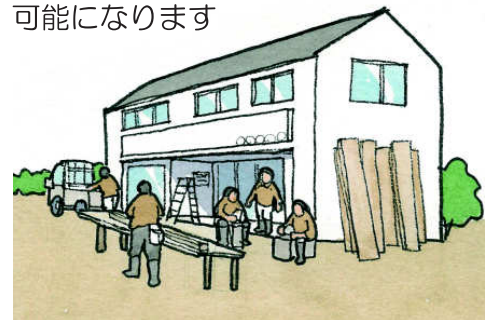
- 誰でも住宅の建築が可能になります



- 長屋、兼用住宅、共同住宅の建築が可能になります



- 地縁者の小規模事業所の建築が可能になります



- 空き家の利活用が可能になります



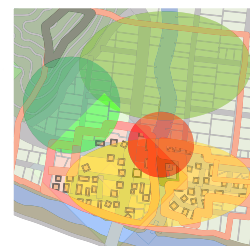
- 家の敷地を広げるなどの住環境の改善が可能になります。



(2) まちづくりの流れ

① まちづくり協議会の設置、認定

- 1 住民等が勉強会の開催等を経て、まちづくり協議会を設置し、市に認定申請します。
- 2 市は、認定要件に該当していると認めるときは、まちづくり協議会を認定し、告示します。



② 土地利用計画の作成、認定

- 1 協議会は、説明会の開催、アンケートの実施等を行いながら、地域の将来像としての土地利用計画の案を作成します。
- 2 協議会は、土地利用計画の案を縦覧し、住民、土地所有者等から意見を求めます。
- 3 協議会は、土地利用計画を決定し、市に認定申請します。
- 4 市は、認定要件に該当していると認めるときは、都市計画審議会の意見を聴いた上で、土地利用計画を認定し、告示します。



③ 特別指定区域の指定の申出、指定

- 1 協議会は、土地利用計画に基づいて、説明会の開催等を行い、特別指定区域の案を作成します。
- 2 協議会は、特別指定区域の案を縦覧し、住民、土地所有者等から意見を求めます。
- 3 協議会は、特別指定区域を決定し、市に指定申出します。
- 4 市は、指定要件に該当していると認めるときは、開発審査会の意見を聴いた上で、特別指定区域を指定します。
- 5 市は、特別指定区域の指定について告示し、縦覧します。

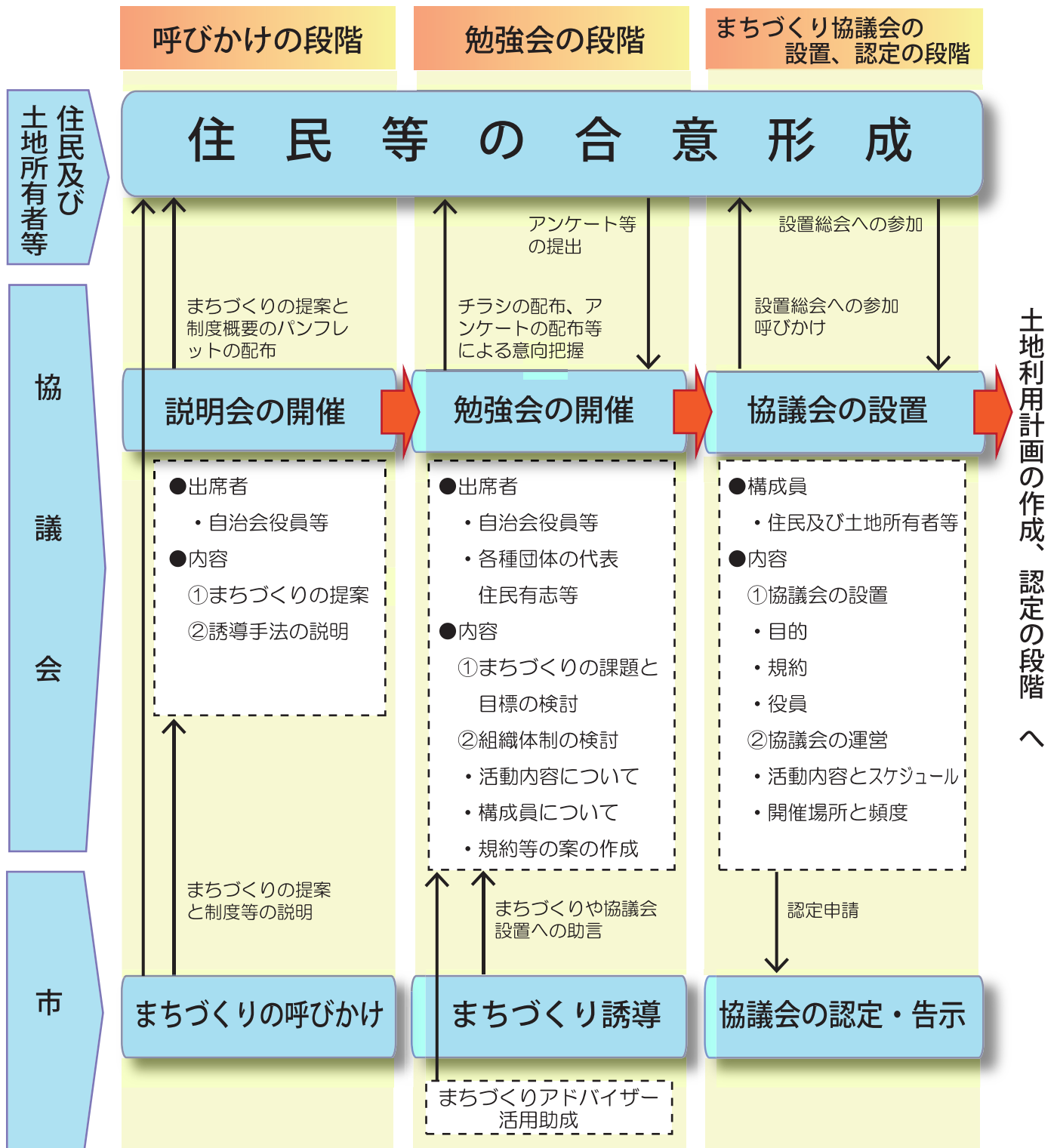


④ まちづくりの実現

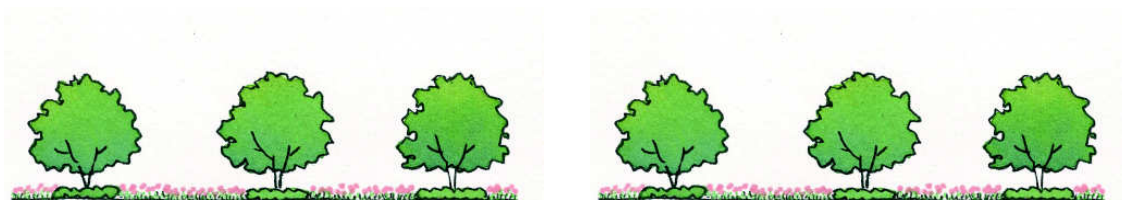
- 1 事業者は、特別指定区域で可能な開発行為、建築物の新築等を行います。



(3) まちづくり協議会の設置、認定



① 土地利用計画の作成、認定の流れ



② 土地利用計画の作成

●土地利用計画には、次の4つの区域を定めます。

区 域		例
保全区域	良好な自然環境を保全する区域	国有林、保安林、河川、神社 など
森林区域	森林としての地域環境を形成する区域	民有林 など
農業区域	農業の振興を図る区域	農用地区域、第1種農地 など
集落区域	良好な住環境を保全又は形成する区域	家屋等が連たんする既存集落 など

まもる区域

自然や農業等の資源を守り、活用します。
保全区域・森林区域・農業区域を定めます。



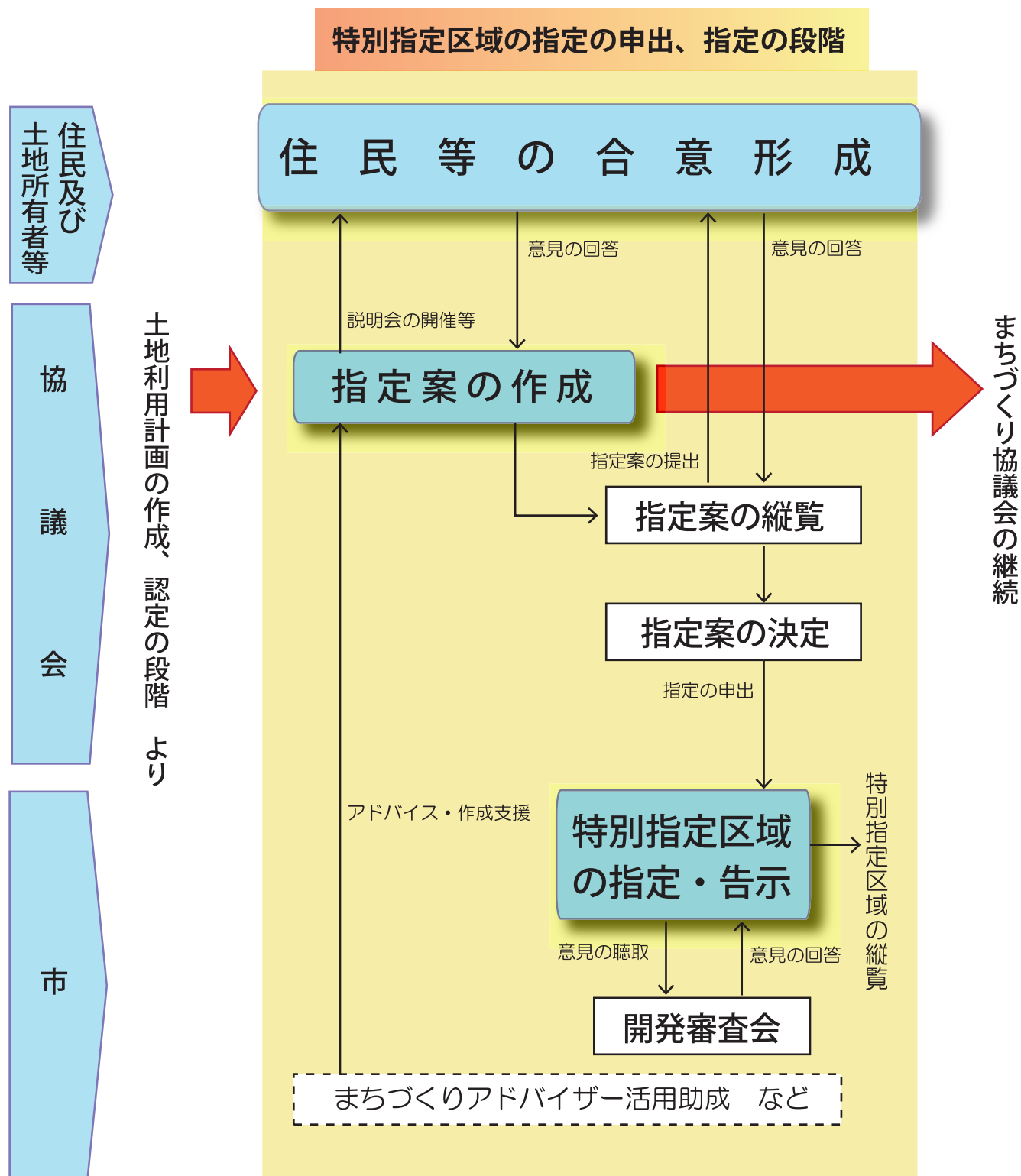
つくる区域

建物をつくり、集落環境を整備します。
集落区域を定めます。
※計画区域の戸数からみて大きすぎない区域とします。



(5) 特別指定区域の指定の申出、指定

① 特別指定区域の指定の流れ

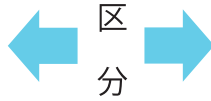


※ 「指定案の縦覧」は、「土地利用計画の作成、認定段階」の「計画案の縦覧」と同時に行うことができる。

② 特別指定区域の作成

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。
特別指定区域メニューから選択して指定します。

農振法等の制限

- ・守ろうとする住民の取り組みを尊重して、これまでどおり、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。

自然公園法等の制限

- ・自然公園、保安林、河川区域等の開発制限により保全します。

森林法等の制限

- ・守ろうとする住民の取り組みを尊重して、これまでどおり、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、寺社等を地域のルールで保全します。

計画区域
(自治会の区域など)

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。

新規居住者の住宅区域

- ・地縁者以外の人も住宅を建てられるようにします。

集落活性区域

- ・戸建て住宅、長屋、兼用住宅や共同住宅を建てられるようにします。

地縁者の小規模事業所区域

- ・地縁者の小規模事業所を建てられるようにします。

(6) まちづくりの実現

- 特別指定区域に指定されると、次の要件に該当する建築物の建築が可能となります。

特別指定区域のメニュー	概 要	建てられる建築物の用途等	建築物等に関するその他の制限
集落活性区域	地域コミュニティの維持や地域の活性化を図るための区域で、誰でも戸建て住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等が建てられるようになります。	●戸建て住宅 延べ床面積 280 ㎡以下 敷地面積 500 ㎡以下 ●長屋 敷地面積 1,500 ㎡以下 ●兼用住宅 事務所、店舗等との兼用住宅 延べ床面積 280 ㎡以下 (事務所、店舗部分の延べ床面積 50 ㎡以下かつ全体の延べ床面積の 1/2 未満) 敷地面積 500 ㎡以下 ●共同住宅、寄宿舎又は下宿 敷地面積 1,500 ㎡以下	【最低敷地面積】 ・ 180 ㎡ (緩和規定あり) 【建築物の高さ】 ・ 10m 以下 ・ 各部分の高さの制限 (北側斜線) あり 【外壁の後退距離】 ・ 敷地境界線から 1.0m 以上 (緩和規定あり)
地縁者の住宅区域	地域コミュニティの維持を図るための区域で、地縁者※に限り戸建て住宅が建てられるようになります。	●戸建て住宅 延べ床面積 280 ㎡ 敷地面積 500 ㎡以下	
新規居住者の住宅区域	地域コミュニティの維持を図るための区域で、誰でも戸建て住宅が建てられるようになります。	●戸建て住宅 延べ床面積 280 ㎡ 敷地面積 500 ㎡以下	
地縁者の小規模事業所区域	地域の活性化を図るための区域で、地縁者※に限り小規模事業所等が建てられるようになります。	●小規模事業所 敷地面積 1,000 ㎡以下 以下に掲げるものを除く事業所 a) マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス等 b) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、倉庫業を営む倉庫 c) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの d) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 e) 風俗営業の店舗等 ●上記の事業所の兼用住宅 住宅部分の延べ床面積 280 ㎡以下 敷地面積 1000 ㎡以下 ●上記の事業所を営む者のための戸建て住宅 延べ床面積 280 ㎡以下 敷地面積 500 ㎡以下	

※地縁者：周辺の市街化調整区域に通算して 10 年以上居住する者

【Q & A】

Q：「姫路市特別指定区域制度」を活用することにより、どんなメリットがあるの？

A：住民主体のまちづくりが可能となること、誰でも住宅の建築が可能になること、空き家の利活用が可能になること、住環境の改善が可能になること、戸建て住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅等及び小規模事業所の建築が可能になることなどがあります。

Q：次男や三男がUターンをして家を建てるために、区域内に新たに土地を買って建てられるの？

A：「特別指定区域のメニュー」の区域から住宅の建築が可能になる「集落活性区域」、「地縁者の住宅区域」、「新規居住者の住宅区域」を指定すれば建てることができます。

Q：一度「特別指定区域」を指定すれば、見直すことはできるの？

A：社会経済や集落の状況などの変化により必要があれば、見直すことができます。

Q：「特別指定区域」以外には建物が建てられないようになるの？

A：これまでどおり農家住宅、周辺の居住者の日常生活のために必要な物品の販売店舗などの市街化調整区域でも認められている建物は建てることができます。

Q：「姫路市特別指定区域制度」を活用したいのですが、どうすればいいの？

A：裏面の「お問合せ」に記載しています「まちづくり指導課」までご相談ください。

Q：自分たちだけで「まちづくり協議会」を設置するのは難しいと思うのですが。

A：市の「まちづくりアドバイザー活用助成」※によりまちづくり協議会の設置を支援します。

※ 「まちづくりアドバイザー活用助成」とは、まちづくりアドバイザーに出席を求め、まちづくりについての意見、助言をしてもらう際に要するアドバイザーの交通費、日当、資料代などの費用を助成するものです。

【Q & A】

Q：「まちづくり協議会」の役割は？

A：「まちづくり協議会」の役割は、「土地利用計画」、「特別指定区域」を作ることなどの「特別指定区域制度」に関することだけでなく、まちづくりのルールを決めることも役割の一つです。

Q：まちづくり協議会だけで「土地利用計画の案」、「特別指定区域の案」を作るのは難しいと思うのですが。

A：「土地利用計画の案」、「特別指定区域の案」を作成する際には、市がまちづくりの進め方や考え方、必要な作業等について支援します。

Q：「計画区域」はどのように決めればいいのか？

A：「計画区域」は自治会の区域などを基本とします。

Q：「土地利用計画」の「集落区域」や、「特別指定区域」には、農用地区域などの農地、保安林などを含むことはできるのか？

A：含むことはできません。「姫路市特別指定区域制度」は、農地などを宅地にする制度ではなく、既存集落内の建築制限を緩和する制度です。

Q：「土地利用計画」の「集落区域」はいくらでも大きくしていいのか？

A：「計画区域」の戸数からみて大きすぎない区域とします。

Q：「集落活性区域」と「地縁者の小規模事業所区域」など、「特別指定区域のメニュー」の区域を重ねて指定することはできるのか？

A：いいえ。

「特別指定区域のメニュー」の区域を重複して指定することはできません。

Q：「特別指定区域」内に建物を建てる場合、許可はいらなくなるのか？

A：いいえ。

都市計画法の許可は必要です。

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



姫路市キャラクター しろまるひめ

姫路市特別指定区域制度 策定

平成 28 年（2016 年）4 月

【お問合せ】

姫路市都市局 まちづくり推進部 まちづくり指導課

〒670-8501

兵庫県姫路市安田四丁目 1 番地

TEL 079-221-2540 FAX 079-221-2757

E-mail : totiriyo@city.himeji.hyogo.jp