

姫路市特別指定区域制度 運用マニュアル

平成 28 年 4 月施行

平成 29 年 4 月改訂

令和 3 年 4 月改訂

令和 5 年 4 月改訂

姫路市 都市局 まちづくり部 まちづくり指導課

目 次

第 1 章 はじめに	1
1-1 創設の背景	3
1-2 姫路市の市街化調整区域の状況	4
1-3 特別指定区域制度の位置付け	5
1-4 特別指定区域制度の概要	7
1-5 まちづくりの流れ	8
第 2 章 まちづくり協議会の設置、認定	11
2-1 手続きの概要	13
2-2 手続きの詳細	16
2-3 認定手続	21
第 3 章 土地利用計画の作成、認定	29
3-1 土地利用計画の概要	31
3-2 計画の概要	34
3-3 計画の詳細	40
3-4 認定手続	50
第 4 章 特別指定区域の指定の申出、指定	55
4-1 特別指定区域の概要	57
4-2 特別指定区域の詳細	60
4-3 指定手続	74
付属資料	77
1 条例・規則	79
2 様式集	97
3 添付図書	115

第1章 はじめに

1-1 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（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）が発生した。

このため、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、段階的・計画的な市街化を図ることとする、「線引き制度」が作られた。

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、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に係る開発行為・建築行為が限定的に認められている。

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た。

4. 市街化調整区域の今後のありかた

こうした実態を踏まえて、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った。（特別指定区域制度※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る。

※ 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相当とみとめられる開発行為、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、都市計画施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）

1-2 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

姫路市全体の人口は、平成12年から平成22年の10年間に534,969人から536,270人へと微増しているが、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)にある。

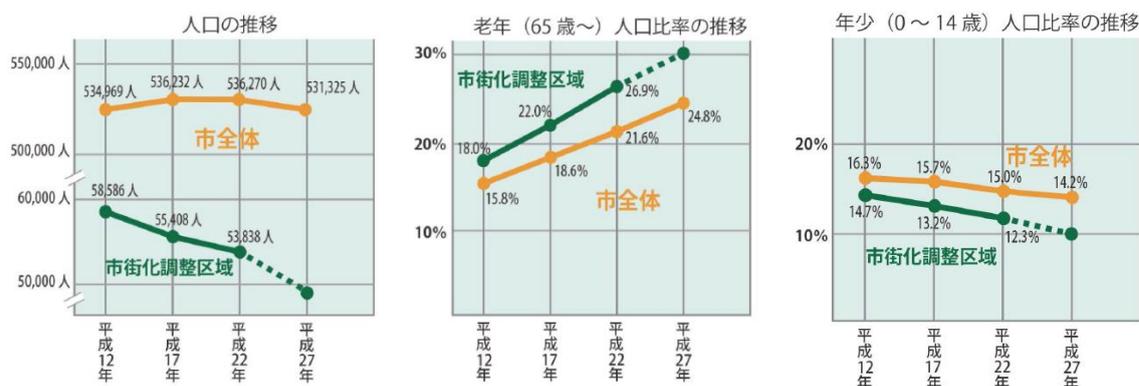
また、平成12年から平成22年の10年間に、姫路市全体の高齢人口比率(65歳以上の人口が占める割合)は5.8ポイント増えて21.6%になったが、市街化調整区域では8.9ポイント増えて26.9%になった。

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る。

さらに、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(0~14歳の人口が占める割合)は1.3ポイント減って15.0%になったが、市街化調整区域では2.4ポイント減って12.3%になった。

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る。

姫路市の市街化調整区域では、人口減少、高齢化、少子化が市全体に比べてより進んでいることがうかがえる。



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

1-3 特別指定区域制度の位置付け

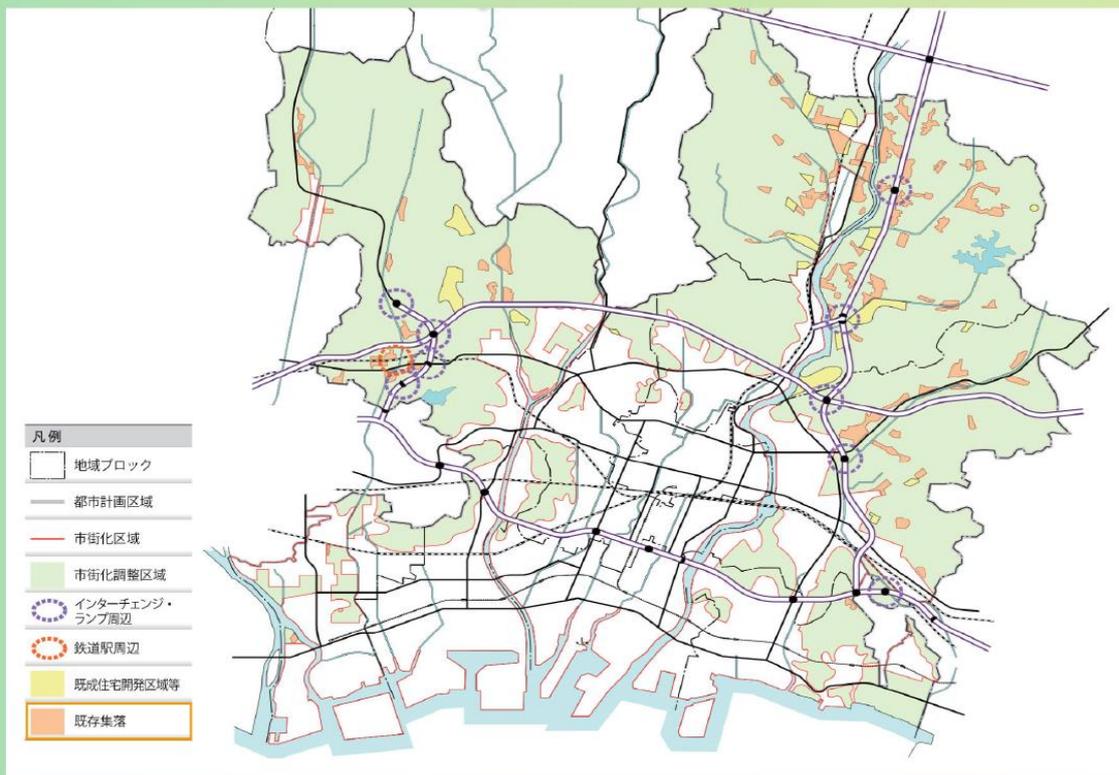
1. 特別指定区域制度の位置付け

人口減少と少子高齢化が進む市街化調整区域のまちづくりに関して、「姫路市都市計画マスタープラン（平成27年3月）」では、「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」としている。

また、地域活力を維持するための対象地区として「既存集落」を、「特別指定区域制度の創設や開発許可制度の弾力的運用により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為を誘導し、住環境の改善と既存コミュニティの維持を図る」として位置付けている。

■ 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。



2. 特別指定区域の創設

姫路市では、これまで開発審査会基準の運用により、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る。

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する。

1-4 特別指定区域制度の概要

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ある。

特別指定区域制度を活用することにより、以下のことが可能となる。

- 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。



※ まちづくり協議会とは、「特別指定区域指定まちづくり協議会」をいう。
以下「まちづくり協議会」又は「協議会」という。

1-5 まちづくりの流れ

まちづくりの流れの概要

ここでは、特別指定区域制度を活用するための概略を説明する。

1. まちづくり協議会の設置、認定・・・【第2章参照】

- 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、市に認定申請する。
- 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、告示する。



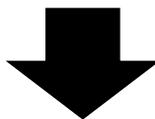
2. 土地利用計画の作成、認定・・・【第3章参照】

- 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する。
- 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る。
- 3 協議会は、土地利用計画を決定し、市に認定申請する。
- 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、告示する。



3. 特別指定区域の指定の申出、指定・・・【第4章参照】

- 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する。
- 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る。
- 3 協議会は、特別指定区域を決定し、市に指定申出する。
- 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する。
- 5 市は、特別指定区域の指定について告示し、縦覧する。

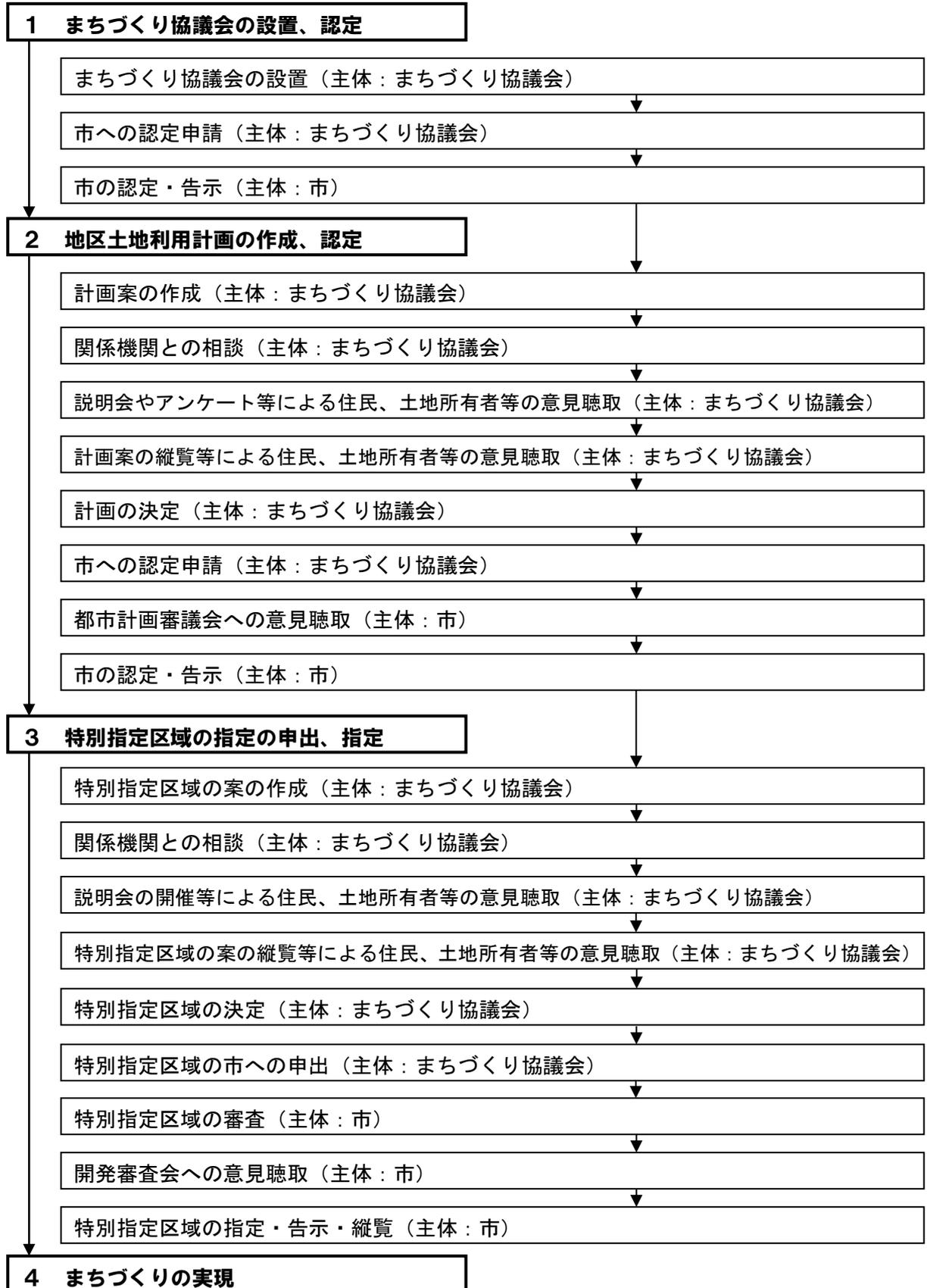


4. まちづくりの実現

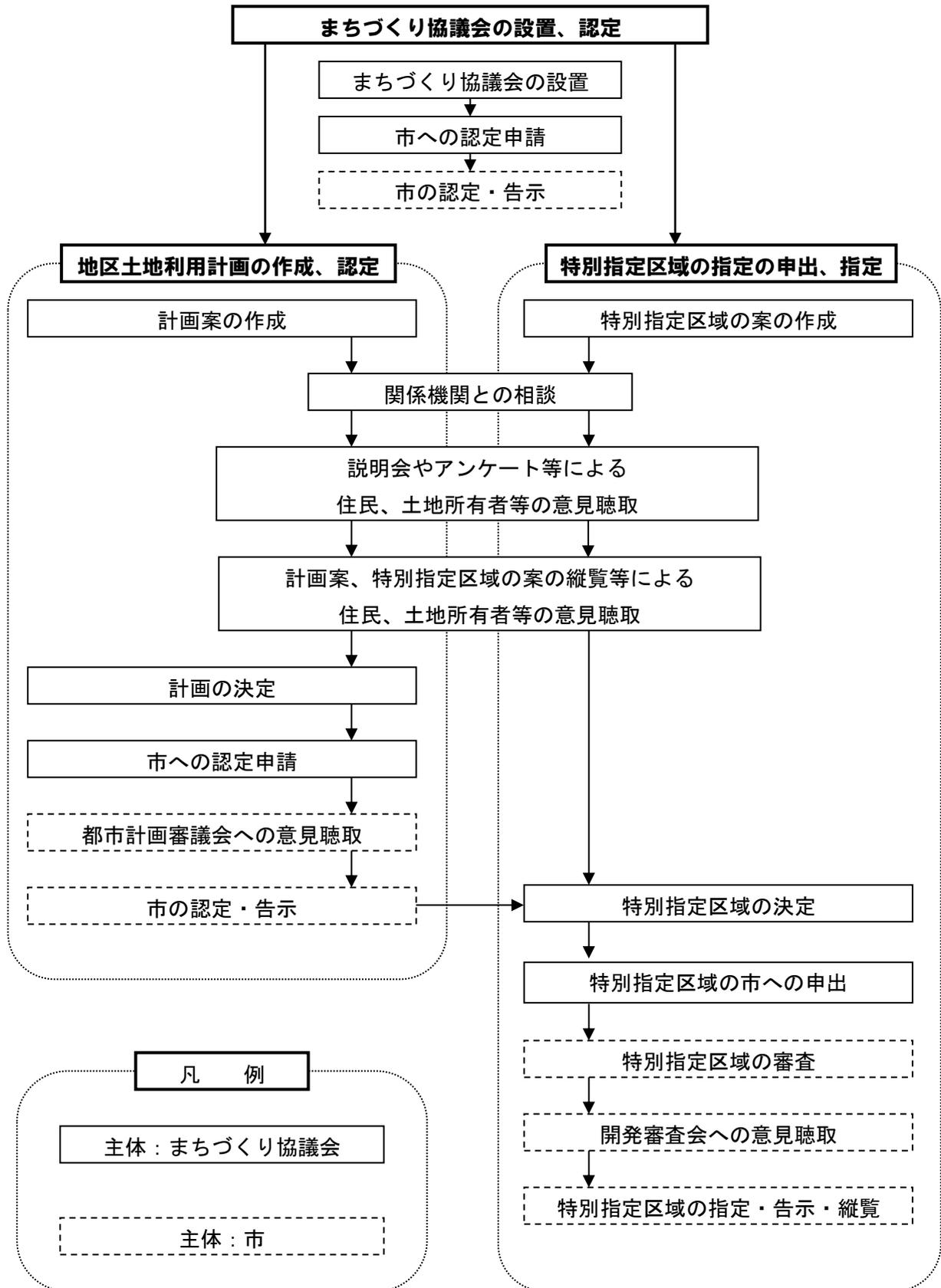
- 1 事業者は、特別指定区域で可能な開発行為、建築物の新築等を行う。

まちづくりの流れの詳細

(1) 地区土地利用計画を作成した後、特別指定区域を指定する場合



(2) 地区土地利用計画の作成と特別指定区域の指定を並行して行う場合



第2章 まちづくり協議会の設置、認定

2-1 手続の概要

1. まちづくり協議会の概要

地区レベルでのまちづくりを実践するために必要な組織を、住民等(住民や土地所有者等)が組織する「まちづくり協議会」とする。

協議会は新たに設置することを想定しているが、既存の地元組織(自治会など)の活用も可能である。

(1) 協議会の活動の目的

協議会の活動の目的は、まちづくりとする。

まちづくりとは、特別指定区域指定等に当たり、健康で安心かつ快適な生活を営む環境、良好な自然環境及び歴史的文化的な環境を保全し、又は創造することをいう。

(2) 協議会の活動区域

協議会の活動区域とは、協議会がまちづくりを目的として活動する区域をいう。

この区域は、基本的に、コミュニティの基礎的な単位である自治会の区域とする。

ただし、自治会の単位が小さく区域区分ができない、一団の集落区域全域を含むことができないなど計画を定める区域としてのまとまりに欠ける場合は、隣接する自治会を含む複数の自治会の区域を活動区域とすることができる。

一方で、集落の形成過程等から一つの自治会の中に複数のコミュニティがあり、その区域を活動区域とすることで住民の合意が形成されやすく、かつ、地形から見ても区分することが可能な場合は、著しく小規模とならない範囲で一つの自治会の区域を複数の区域に区分してそれぞれを活動区域とすることができる。

また、これから積極的にまちづくりを進めていこうとする地区や、現に開発の影響やスプロール等の問題があり、それらを改善していく必要がある地区などで、目的によって活動区域の設定が異なる場合、その目的により複数の自治会の区域を活動区域としたり、地域特性が異なるため、著しく小規模とならない範囲で一つの自治会の区域を複数の区域に区分してそれぞれを活動区域とすることができる。

さらに、このような場合でも自治会以外に住民が参加する既存の組織や会合があり、その対象区域を活動区域とするなどにより住民の合意が形成されやすいことが必要である。

自治会の区域以外の活動区域として、大字の区域、小学校区などの一定の区域が考えられる。

(3) 協議会の構成員

協議会の構成員は、活動区域内の住民、土地所有者等とする。

土地所有者等とは、土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権、建築物に関する所有権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利を有する者をいう。

(4) 協議会の設置目的や活動区域、組織体制、事業及び活動内容等

協議会の設置目的や活動区域、組織体制、事業及び活動内容等の基本的な事項は、規約で定めることとする。

構成員を変更した場合であっても、協議会が存続し、継続的なまちづくりを行うこととする。

(5) 支持、協力

活動区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られることとする。

(6) 協議会の活動

協議会の活動は、特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと、特定の個人又は団体の財産権を不当に制限するものでないこととする。

2. まちづくり協議会の設置、認定の流れ・・・【図1参照】

(1) 呼びかけの段階

市は、広報や印刷物の配布、説明会の開催等を行い、住民等に呼びかける。

(2) 勉強会の段階

協議会の中心となるメンバー（自治会役員等）は、勉強会の開催を行い、まちづくりの課題や目標、協議会の組織体制等の検討を行う。

(3) まちづくり協議会の設置、認定の段階

協議会の中心となるメンバー（自治会役員等）は、住民等に設置総会の参加を呼びかけ、設置総会を開催し、協議会を設置する。協議会は市にまちづくり協議会の認定申請を行う。

市は、協議会に関する認定要件に該当していると認めるときは、協議会を認定し、告示する。

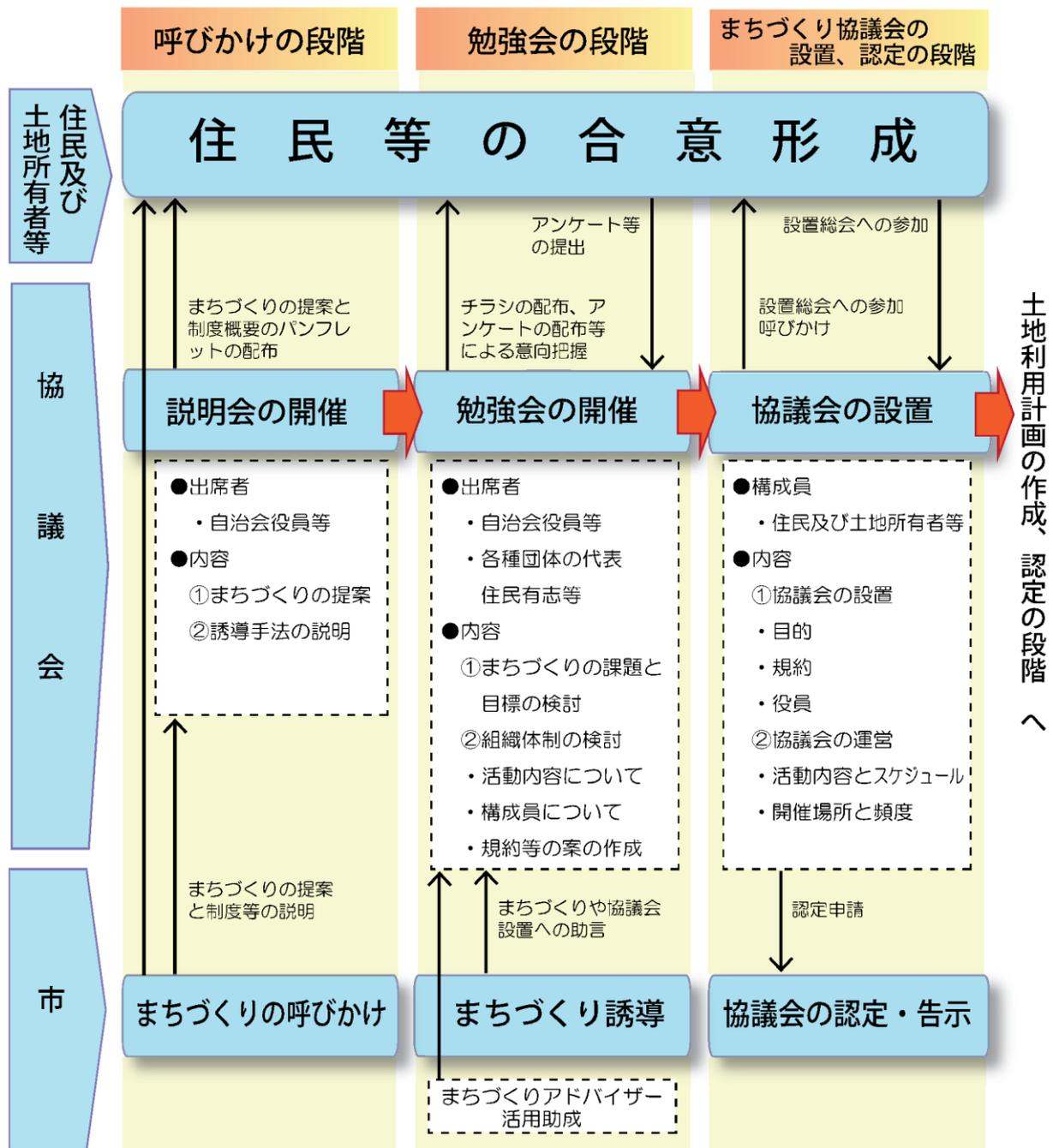


図1 まちづくり協議会の設置、認定の流れ

2-2 手続の詳細

1. 呼びかけ段階

この段階の主体は、市である。

住民等は、市からの呼びかけに応じて、説明会等に積極的に参加する。

まちづくりは、その主旨をより多くの住民に理解してもらうことを目的として、まちづくりの対象となる区域の住民や土地所有者等（以下「住民等」という。）への呼びかけから始まる。

呼びかけは、住民等が主体となり、まちづくりを考える地元組織として協議会を設置し、特別指定区域の指定等の活動をしていくことを住民等に伝えて、まちづくりへの参加を促すことを目的に行う。

呼びかける方法は、広報や印刷物などで呼びかける方法や、説明会の開催などにより呼びかける方法などがある。

① 広報や印刷物の配布等で呼びかける方法

市は、住民等に、広報やパンフレットの配布、回覧板・掲示板などにより、現況や問題点について投げかけ、特別指定区域制度をPRします。

② 説明会の開催

市は、既存組織の役員レベルの集会において説明会を開催し、特別指定区域制度の概要や支援（まちづくりアドバイザー活用助成など）を説明し、特別指定区域制度の活用への意識を高めていく。

2. 勉強会の段階

呼びかけの段階が終わると協議会設置に向けての準備活動として勉強会を開催する段階に入る。住民等の主体性を尊重し、市主体から住民主体の組織へと段階的に移行する。

この段階においても引き続き、市は、「まちづくりアドバイザー活用助成」によりまちづくりの専門家を選定し、アドバイザーとして説明資料の作成や住民意向の取りまとめなどを行わせることを検討する。

「まちづくりアドバイザー活用助成」について

目的

生活環境の改善、都市機能の更新又は土地の合理的で健全な利用を図るため、本市の総合計画等に整合したまちづくりをしようとする住民団体を助成することにより、住民の自主的なまちづくりを促進することを目的とする。

助成対象団体

①おおよね0.5ha以上の街区（道路及び水路を含む）で、当該地区の権利者、当該地区に居住する者又は当該地区に所在する事業所等に勤務する者5名以上で構成される団体であること。

②当該地区のまちづくりについての当該団体内の勉強等にまちづくりアドバイザーの出席を求め、その意見又は助言を聴取する事業を実施する団体であること。

助成内容

アドバイザーの交通費・日当、勉強会等で配布する資料代としてアドバイザーに支払う経費（勉強会1回：5万円、1年度：25万円、助成金の交付年度：3年度以内）

【勉強会の開催】

説明会の開催以降、協議会の正式の設置までに、協議会の中心となるメンバー（自治会の役員、各種団体の代表、住民有志等）で勉強会を数回開催し、まちづくりの課題と目標、協議会の組織体制や運営方法（行政との役割分担を含む。）、活動内容とスケジュール、住民への情報発信方法などについて話し合いをもつ。

①まちづくりの課題と目標の検討

まちづくりの課題と目標を共通の認識とするため、地区の現状に対する課題、守っていきたい環境資源や、地区の将来像などについて話し合う。

②協議会の組織体制の検討

協議会の組織体制を検討する。その際に重要になるのは以下の内容である。

ア) 協議会の構成員の範囲

協議会の構成員とその活動型式には、次の場合が考えられる。

協議会の運営に携わる住民、土地所有者等が協議会の構成員であり、その他の一般住民、土地所有者等の代表として活動を行う。

(例)

・既存の地元組織（自治会）を活用し、まちづくり協議会を設置する場合は、地元組織（自治会）の構成員（会員）がまちづくり協議会の構成員であり、その他の一般住民、土地所有者等の代表として活動を行う。また、一般住民、土地所有者等も参加しやすいように配慮する。

イ) 協議会の組織構成

会長、副会長、監査などの組織運営に必要な役員を選ぶ。

(例) 委員(職務: 意向集約に努める)、書記、会計など。

ウ) 規約の案の作成

協議会の決まりごとを文書化した規約の案を作成する。

規約には、設置目的や事務局、活動区域、事業及び活動、構成員、運営、役員、総会、会計に関する事等の基本的な事項を記述する。

【〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会規約(例)参照】

3. 協議会設置、認定の段階

協議会設置、認定の段階では、住民等が主体となって協議会の活動内容や役員などを決定することになる。

この段階では、地区の各種住民組織の代表に意見を求めるなど協議会の運営のあり方について十分な検討を重ね、多くの住民等の同意を得られる方向で協議会を設置することが必要である。

合意形成が十分でなければ協議会の運営がうまく進まないこと、特に土地利用については立場によって意見が異なることから、合意形成は、住民と土地所有者等、旧住民と新住民、行政と住民等、様々な立場の間で行われる必要がある。

①協議会の設置総会の開催

協議会の中心となるメンバーが発起人となり、協議会の設置総会の開催を住民等に呼びかける。

設置総会では次の内容を定める。

ア) 規約

協議会では、協議会の決まりごとを文書化した規約を定める。役員などの選出方法や任期など基本的な事項について記述する。

規約には、設置目的や事務局、活動区域、事業及び活動、構成員、運営、役員、総会、会計に関する事等の基本的な事項を記述する。

【〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会規約(例)参照】

規約は、前段の勉強会において原案を作成し、協議会の設置総会の場で説明し、了承の手続を経た上で決定する。その後、広報誌の回覧や配布により、当日不参加の住民等も含め広く周知を図る。

イ) 協議会の役員の選定

規約に基づき、協議会の役員を選出する。

協議会の役員の選定は、自治会、老人会、PTA、婦人会、青年会、子供会等の各

種住民組織の住民からの選定が考えられる。

協議会の会長は、住民の中から選定されることを原則とする。また、選ばれた役員は、広報誌の回覧や配布により、当日不参加の住民等も含め広く周知を図る。

ウ) 協議会の開催場所

協議会の開催場所は、住民が集まりやすく利便性のよい場所とする。通常、公民館などで開催することが多いが、構成員の人数や開催時間等に応じて適切な施設を選定する。定例化するためにも、同じ場所での開催が望ましい。

エ) 協議会の開催頻度

協議会は、通常1～2箇月に1回の割合で開催する。しかしながら、コンサルタント等へ作業の委託ができない場合には、核となるメンバーは、最低月1回程度の会合をもつこととなる。

オ) 活動内容とスケジュール

活動の内容とスケジュールは、地区の状況に応じて様々であるが、地区の土地利用の現況や問題点の把握、上位計画や地区周辺の事業予定などの把握、先進事例の研究や見学、地区の問題点や課題を把握するためのマップづくり（簡単な地区カルテに当たる）等の学習期間を経てから、住民の意向調査などを実施した後に、実際のまちづくり計画の検討・作成に入ることが望ましい。通常これらの活動は準備期間も含め1～2年の期間内で行われる。

活動内容やスケジュールのポイント

○活動内容やスケジュールの例

1 事前準備（第1回 役員会）

- ・ 役員会をいつ行い、どの時期に何をするかスケジュールをたてる。
- ・ 地元住民等の意見を反映させるために、アンケート案を決定する。
- ・ ワークショップの開催までにアンケートを実施し、結果を集計しておく。

2 ワークショップの開催（第2回 役員会・コンサル）

- ・ ワークショップを開催し、アンケート結果を基に区域カルテ・構想図（現況把握図）や目標、テーマ等の基本方針を定める。

3 土地利用計画等の協議（第3回 役員会・コンサル）

- ・ コンサルが作成した土地利用計画、特別指定区域のたたき台を基に、役員会で案を作成する。
- ・ 避難計画の検討（必要に応じて作成）

4 土地利用計画等の検討・最終確認（第4回 役員会・コンサル）

- ・ 土地利用計画、特別指定区域の案を基に、再検討・最終確認を行う。
- ・ 避難計画の再検討・最終確認（必要に応じて作成）
- ・ 縦覧方法等の検討 縦覧場所（公民館など）、縦覧時期、縦覧の広報の方法（回覧版、掲示板、町内放送など）、意見書の提出方法（提出場所、書式）など

5 説明会の開催

- ・ 地元住民等に対して、出来上がった土地利用計画、特別指定区域の案を説明する。

6 縦覧

- ・ 土地利用計画、特別指定区域の案を2週間縦覧する。
- ・ 縦覧から縦覧後1週間、住民等から意見を聞く。

7 意見書に対する見解書の作成（第5回 役員会）

- ・ 縦覧による意見書に対する見解書を作成する。
- ・ 必要に応じて図面等を訂正する。

8 総会の開催

- ・ 総会の議決により土地利用計画、特別指定区域を決定する。

カ) 住民等への情報発信方法

広報活動は住民の合意形成の上で重要であるため、広報誌の回覧や配布などの住民への情報発信方法を検討する。

2-3 認定手続

協議会を設置し、規約や設置目的、活動区域、組織体制、事業及び活動内容等を決定したときは、市に「まちづくり協議会認定申請書（様式第1号）」により認定申請を行う。市は、協議会に関する認定要件に該当していると認めるときは、協議会を認定し告示する。

住民等が規約や設置目的、活動区域、組織体制、事業及び活動内容等を決定し、協議会を設置したときは、市に協議会の認定申請を行う。

市は、認定要件に該当すると認めるときは、協議会を認定する。認定したときは、「まちづくり協議会認定通知書（様式第2号）」により、認定しないときは、理由を付して書面により協議会にその旨を通知する。認定したときは、その旨を告示する。

1. 認定要件

- ①まちづくりをその活動の目的とするものであること。
- ②自治会の区域、大字の区域その他一定の区域を活動区域とするものであること。
- ③規約を定めているものであること。
- ④その活動区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られるものであること。
- ⑤その活動が、特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと。
- ⑥その活動が、特定の個人又は団体の財産権を不当に制限するものでないこと。
- ⑦構成員を変更した場合であっても、団体そのものが存続し、継続的なまちづくりを行うことができるものと認められるものであること。

2. 認定申請

協議会が認定を受けようとする場合は、「まちづくり協議会認定申請書（様式第1号）」により申請し、次に掲げる図書を添えて市に提出しなければならない。

- ①協議会の規約
- ②協議会の構成員となり得る資格を示す書面（住民：氏名と住所を記載した名簿、土地所有者：土地登記簿謄本など）
- ③協議会の役員等の名簿
- ④協議会の活動区域を示す図面
- ⑤協議会の活動が、その区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られることを証する書面（協議会の設置総会における議事録（署名））

3. 変更申請

協議会は、次に定める事項を変更したときは、「まちづくり協議会変更届出書（様式3号）」により速やかに市に届け出なければならない。

- ①協議会の規約
- ②協議会の役員等
- ③まちづくり協議会の活動区域

4. 認定取消

市は、協議会が上記の認定要件のいずれかを欠くことになったときは、「まちづくり協議会認定取消通知書（様式4号）」により協議会に通知する。認定を取り消したときは、その旨を告示する。

5. 解散

協議会が解散しようとするときは、「まちづくり協議会解散届出書（様式5号）」により市に届け出なければならない。市は、解散の届出があったときは、その旨を告示する。

〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会規約

(例 自治会をまちづくり協議会とする場合)

(名称)

第1条 本会は、「〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会」と称する。

(目的)

第2条 本会は、人口減少や少子高齢化等の地域の課題に対応するため、住民が主体となり地域の将来像を検討することにより、地域コミュニティの維持や地域の活性化を図ることを目的とする。

(事務局)

第3条 本会の事務局を〇〇公民館に置く。

(活動区域)

第4条 本会の活動区域は、〇〇自治会の区域とする。

(事業)

第5条 本会は、第2条の目的を達成するために、次の事業及び活動を行う。

- (1) 姫路市特別指定区域指定等に関する条例（以下「条例」という。）に規定する特別指定区域の指定に関する研究及び勉強会、説明会の開催等
- (2) まちづくりに向けた意向把握、現地調査、研究・検討等
- (3) 地区土地利用計画の策定
- (4) 特別指定区域の策定
- (5) その他本会の目的を達成させるために必要な活動

(構成員)

第6条 〇〇自治会員の世帯代表は、本会の構成員とする。

2 会長は、次に掲げる者を本会の構成員とすることができる。

- (1) 活動区域内に住所を有する者
- (2) 活動区域内の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権、建築物に関する所有権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利を有する者
- (3) その他会長が認めた者

3 本会の構成員になろうとする前項各号に該当する者は、申出書により会長に申し出なければならない。

4 会長は、前項の申出があった場合、正当な理由がある場合を除き、構成員となることを拒むことができない。会長は、入会の審査にあたり必要と認める場合、役員会で意見を求めることができる。

5 構成員は本会を退会しようとするときは、文書で会長に届け出るものとする。

- 6 構成員が本会の趣旨目的に反する行為をしたときは、総会の議決により除名することができる。ただし、除名しようとするときは、その構成員にあらかじめ通知するとともに、除名を議決する総会において弁明の機会を与えなければならない。

(運営)

第7条 本会は次の会議によって運営する。

- (1) 総会 構成員で行う会議であり、まちづくりに関する重要な事項について決定を行う。
- (2) 役員会 本会の合理的で円滑な運営を図るため、本会の運営に関する事項、総会に諮る事項及び総会の議決を要しない会務の執行に関する事項について、審議し決定を行う。
- (3) 部会 役員会より委託された事項について、調査、検討を行い、その他本会の運営上必要な事項を調査する。

(役員)

第8条 本会に次の役員をおく。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 〇名
- (3) 委員 〇〇名以内
- (4) 書記 〇名
- (5) 会計 〇名
- (6) 監査 〇名

(役員を選任)

第9条 役員を選任は次の方法で行う。

- (1) 会長は総会において、第6条第1項に定める構成員の中から選任する。
- (2) 監査は総会において構成員の中から選任する。
- (3) 前条第1号及び第6号を除く各役員は、会長が任命する。
- (4) 年度途中において、役員を続けられない事故が起きた場合、役員会において新役員を補充することができる。

(役員任期)

第10条 役員任期は1年とする。ただし再任を妨げない。

- 2 補充等による役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、任期満了後も後任者が就任するまでは、引き続きその職務を行う。

(役員職務)

第11条 役員は、次の職務を遂行する。

- (1) 会長は、本会を代表し、会務を統括する。

- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名した副会長がその職務を代行する。
- (3) 委員は、構成員の意向集約に努める。
- (4) 書記は、本会の会議録等を作成し、又、資料・記録等を保管する。
- (5) 会計は、本会の会計事務を行う。
- (6) 監査は、本会の会計事務を監査する。

(総会)

第12条 総会は、構成員の過半数の出席をもって成立する。なお、やむを得ない事情で出席できないものは、委任状の提出により出席者に加えるものとする。

2 総会は会長が招集し、総会の議長は、その総会において出席した構成員の中から選出する。

(総会議決事項)

第13条 総会における議決事項は、次のとおりとする。

- (1) 地区土地利用計画の決定、変更又は廃止
 - (2) 特別指定区域の決定又は変更
 - (3) 規約の決定又は変更
 - (4) 予算及び決算に関する事項
 - (5) 本会の解散及び解散時の財産の処分
 - (6) その他本会の運営に関する重要な事項
- 2 総会において議決した事項は、公表しなければならない。
- 3 総会議決事項は、出席者の過半数の賛同をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。ただし、第1項第1号及び第2号に掲げる議決事項は、構成員の3分の2以上の賛同をもって決する。

(役員会)

第14条 役員会は会長が必要に応じ招集する。

(縦覧及び意見書)

第15条 会長は、地区土地利用計画を作成若しくは変更しようとするとき、又は特別指定区域を作成若しくは変更しようとするときは、構成員となる資格を有するもの(第6条に定めるもの)の意見を反映させるため、各案を公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公表するものとする。

2 役員会は、計画案に対する公衆の縦覧及び意見書の提出の手續を定める。

(会計)

第16条 本会の経費は、会費、寄付金その他の収入をもって充てる。

2 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終了するものとする。

(雑則)

第17条 この規約に定めのない事項については、役員会において定めるものとする。

2 本会は、自治会等の地域団体とはその役割を区分するとともに、自治会をはじめとする諸団体との連携協力により活動を行うこととする。

(附則)

本規約は、△△〇〇年〇〇月〇〇日より実施する。

年 月 日

〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会会長 様

申請者 住 所
氏 名
電 話 ()

〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会構成員申出書

〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会規約第6条の規定により、〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会の構成員になることを申出ます。

1	氏 名	
2	住 所	
3	その他権利	
4	その他権利を有する所在地	

- ※ 3、4に規定するその他権利とは、活動区域内の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権、建築物に関する所有権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利をいう。
- ※ 3、4は、その他権利により構成員になろうとする場合のみ記入し、謄本等の証明書類の添付が必要

第3章 土地利用計画の作成、認定

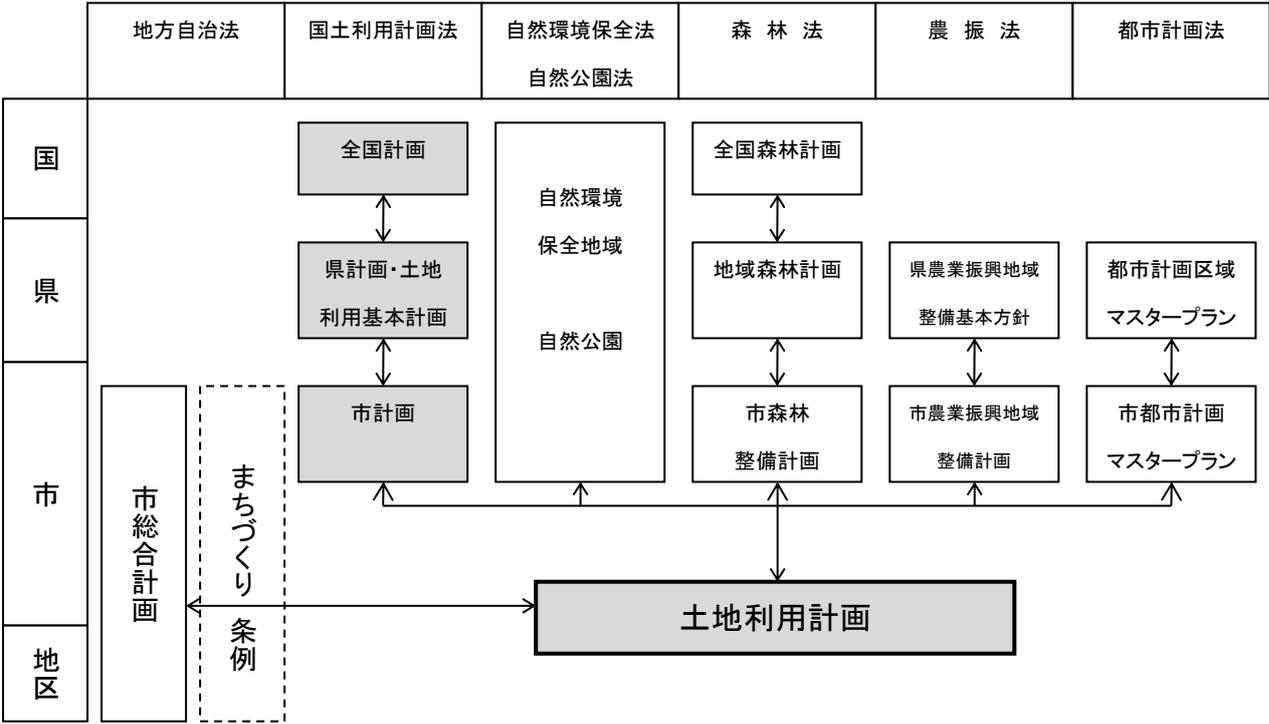
3-1 土地利用計画の概要

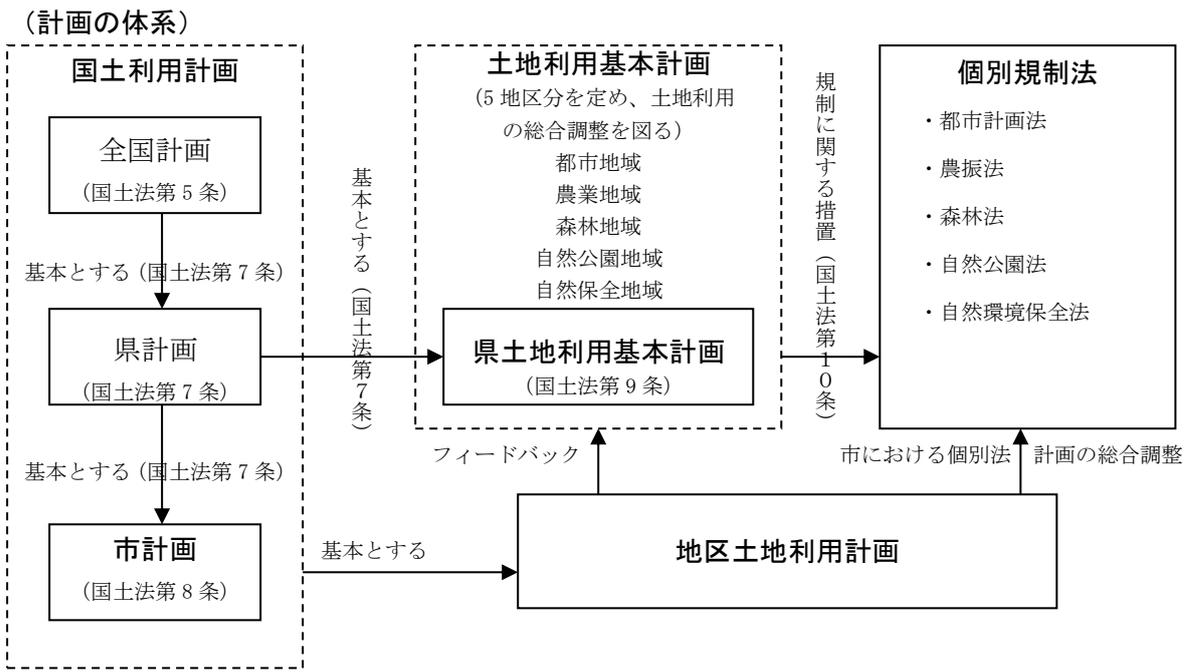
1. 土地利用計画の位置付け

土地利用計画は、法に基づくものではないが、姫路市のまちづくりを推進していくための基本的な計画であり、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画（全国計画、県計画、市計画）及び県土地利用基本計画と一体的な関係を持つものである。

土地利用計画は、姫路市の総合計画や個別規制法に基づく計画（姫路市都市計画マスタープラン、姫路市農業振興地域整備計画、姫路市森林整備計画等）を踏まえて、自治会の区域を基本とする地区レベルの土地利用の方向と、即地的な土地利用計画を示す。

（計画の位置付け）





(地区土地利用計画)

地区土地利用計画	
対象範囲	原則として市の市街化調整区域で、自治会の区域を基本とする範囲
作成主体	まちづくり協議会
役割	地区の土地利用の方向を明確にするとともに、特別指定区域の指定の基本となる。
内容	①土地利用の現状把握分析、住民意向把握 ②土地利用の基本方針 ③ゾーン区分の設定 (4区分が基本) ④土地利用計画図(縮尺 1/2, 500 以上) ⑤その他必要な事項

2. 土地利用計画に定める区域

(1) 区域の概要

土地利用計画には、「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」、「集落区域」の4つの区域を定める。

区 域	概 要
保全区域	良好な自然環境を保全する区域
森林区域	森林としての地域環境を形成する区域
農業区域	農業の振興を図る区域
集落区域	良好な住環境を保全、または形成する区域

(2) 区域の基本的な考え方と誘導方針

	基本的な考え方	誘導方針
保 全 区 域	<ul style="list-style-type: none"> 森林、里山、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図るべき区域とする。 森林等の様々な公益的機能を考慮し、地域の貴重な資源として、自然環境、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、土地利用転換を認めない区域とする。 里山、鎮守の森等については、地域住民のかけがえない資源として維持保全していく。
森 林 区 域	<ul style="list-style-type: none"> 森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する。
農 業 区 域	<ul style="list-style-type: none"> 農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制する。
集 落 区 域	<ul style="list-style-type: none"> 既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域とする。 地域の活性化を図るために周辺環境に配慮しつつ、小規模な事業所を計画的かつ適正に誘導すべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制する。 既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅供給については、可能とする。 周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図る。 集落内の土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観との調整が図られ、地域の活性化に資する小規模な事業所は許容する。

集落区域が上記誘導方針により住宅等の立地が可能となる特別指定区域となる区域である。

3-2 計画の概要

1. 計画名称と計画区域を決める

地区土地利用計画の名称（計画名称）は、〇〇地区土地利用計画と定める。

地区土地利用計画の区域（計画区域）は、活動区域（自治会の区域など）として定める。

2. 計画の目標と土地利用の方針を定める

自分の住む地域をどのような地域にしていきたいのかを明らかにし、その将来像を地区土地利用計画（以下この章において「計画」という。）に定めて、そのイメージを住民全体で共有し、計画を実現するために目標、土地利用の基本方針を定める。

計画の目標のポイント

- 概ね10年後の地域の目指すべき将来像や、土地利用の姿等についての目標を定める計画としますが、概ね5年ごとに計画を見直します。
- 住民アンケート等を実施し、どのような地域にしていきたいのかを明らかにします。

（1）地域の特徴をまとめる

現在の地域の特徴となっていて、今後も守りたい・良さを活かしていきたいと地域住民が思っている内容を出し合って整理する。

地域の特徴をまとめるポイント

- 地域の魅力資源、特徴的な自然や風土などを地図に書き込むと、よりわかりやすくなります。
 - ・主な自然－〇〇山、〇〇川、〇〇池、〇〇生物が棲む場所 等
 - ・主要な道、公園、施設－国道〇〇号、〇〇公園、〇〇公民館 等
 - ・守りたいまちの資源－〇〇神社、〇〇の大木、旧〇〇邸 等
 - ・地場の産業－〇〇工場 等

(2) 地域の問題点をまとめる

現在の地域で暮らしていくにあたり、問題点や課題であると地域住民が思っている内容を出し合って整理する。

地域の問題点をまとめるポイント

- 集落環境の保全に関する項目を整理します。
 - ・里山の荒廃、休耕田の増加 等
- 集落景観の保全や形成に関する項目を整理します。
 - ・沿道の看板が見苦しい 等
- 公共施設の整備に関する項目を整理します。
 - ・道が狭い 等
- 地域コミュニティの維持に関する項目を整理します。
 - ・若い人が減って人口が減少している、高齢化が進んでいる 等
- 集落の活性化に関する項目を整理します。
 - ・地場の産業が停滞し廃業する工場が増えている 等

(3) 地域の将来像を描く

自分たちの住む地域の問題点を解決するため、どのような取り組みが必要か意見を出し合い、その討議を通じて地域の将来像についてのイメージを地域住民で共有する。

地域の将来像を描くポイント

- 地域の問題点への対応方針を整理します。
 - ・集落環境の保全－里山の自然を守る、休耕田を利用する 等
 - ・集落景観の保全や形成－看板や建築物の意匠・形態について基準を作る 等
 - ・公共施設－道路 等
 - ・地域コミュニティの維持－住宅の新築、〇〇祭りの復活 等
 - ・集落の活性化－事業所の新築 等
- 地域の将来像について、目標や土地利用の方針を設定します。

3. 土地利用計画図を作成する・・・【図2参照】

地域の将来像を明らかにしてそのイメージを住民全体で共有するため、「2」で検討したことを土地利用計画図として表現する。

(1) 計画区域を設定する

土地利用計画の基本となる計画区域を設定する。

計画区域設定のポイント

- 等高線や道路、河川及び住宅などが記載された地図を用意します。
(縮尺 1/2,500 以上のもの)
- 計画区域(活動区域)の境界線を地図に書き込みます。
(市街化調整区域の範囲)

(2) 地域のまちづくりの骨格となる施設を書き込む

道路や公園、公民館等、地域のまちづくりの骨格となるものを地図に書き込む。

施設を書き込むポイント

- 拡幅が必要な道路は、それらを書き加えます。※
- 都市計画道路がある場合は書き込みます。
- ※特別指定区域制度は、道路などの都市基盤施設を整備する制度ではありませんが、建物を建てる際のセットバックなどまちづくりのルールを決める際に参考となります。

(3) 保全区域と森林区域を定める

地域の住環境を守るため、保全が必要な区域や、森林として保全しながら利用していきたい区域を定める。

保全区域と森林区域を定めるポイント

- 大切な自然として保全すべき山や川を「保全区域」として地図に書き込みます。
- 守りたいまちの資源(神社、大樹、伝統家屋等)を「保全区域」として地図に書き込みます。
- 自然公園や保安林などに指定されているところを書き込みます。
- 森林としての地域環境の形成を図る区域を「森林区域」として地図に書き込みます。

(4) 農業区域を定める

まとまった優良農地があり農業の一層の向上を図りたい区域や、農地を交流資源として活用したい区域を定める。

農業区域を定めるポイント

- 農業振興地域内の農用地区域を地図に書き込みます。
- 農用地区域周辺で、土地のまとまりから見て農用地区域と一体的に農業の振興を図る区域を加えます。
- 農業の振興に不可欠な、ため池や農業用施設の区域を加えます。
- 現在は農業が行われていない空き地、荒れ地などで、将来、農業の振興を図るべき区域があれば加えます。
- 過去に土地改良事業が実施された土地の区域は、基本的に農業区域とします。

(5) 集落区域を定める

良好な居住環境を保全又は形成する集落の区域で、既存集落を中心とした区域を定める。

集落区域を定めるポイント

- 「集落区域」は、家屋等が連たんする区域とします。
- 「集落区域」規模は、計画区域内の住宅戸数から判断して大きすぎない適切な規模にします。
- 「農業区域」と「集落区域」とが重なる部分や隙間ができる部分が出てくるので、その境界をどこにするのかを決めます。
- 良好な居住環境を形成する目的を、区域の中で定めます。
 - ・Uターン希望者が故郷に戻って来られるように、地縁者の住宅を建てやすくしたい。
 - ・人口が減ってきているので、新規居住者を受け入れたい。
 - ・集落の活力が低下してきているので、住宅を建てやすくしたい。
 - ・故郷に戻って仕事ができるように、地縁者の事業所を建てやすくしたい。

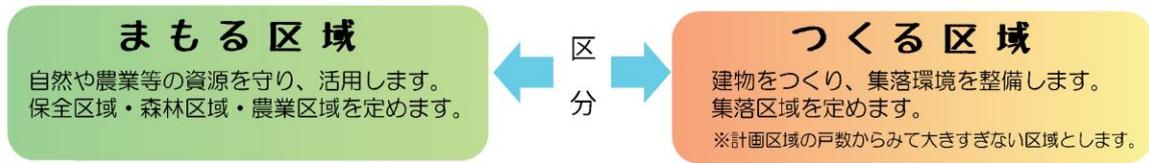


図2 土地利用計画の作成のイメージ

参 考

ワークショップ

協議会では、地区の現状、住民の意向の把握を行いながら、計画の作成を行うが、住民参加によるまちづくりを実践する方式として、ワークショップ方式で作業を進めることがよく行われている。

ワークショップのポイント

○ワークショップとは

- ・まちづくりを進めていくにあたって、さまざまな人たちが集まって、地区の魅力や課題を出し合い、お互いに学びあって、問題解決に向けた合意点を見つけていくための手法のこと。

○ワークショップの目的

- ・地区の魅力や課題が何か把握する。
- ・参加者の人たちの多様な考え方を学ぶ。
- ・ある一定の共通した方向性を発見する。

○ワークショップの実施方法

- ・通常、参加者を何人かずつのグループに編成し、考えたいテーマや課題について、話し合い等をしつつ、グループごとに図や表、計画書など、予定の成果物を共同作業でつくっていく形態がとられていますが、特に形態を規定するものはありません。
- ・考えたいテーマや課題については、守るべき環境（ええとこ）、改善すべき環境（あかんとこ）、新たに必要環境などとします。
- ・専門家が参加できる場合には、グループの進行状況に沿ってアドバイスをしながら、テーマや課題を掘り下げ、新しい発見や実験的な試みをすることで、より高い成果が得られます。
- ・図や表、計画書など共同で作業するものは、参加者の年齢や経験に応じて、また、ワークショップの開催回数や時間等、物理的な条件を考えて選定します。
- ・出来上がった成果を前にして、発表・意見交換をすることも重要であり、専門家のアドバイスも含め、十分に話し合います。この発表および意見交換の場は協議会の中で執り行い、参加者の共通の理解を求めます。

3-3 計画の詳細

1. 計画作成の基本的事項

(1) 市街化調整区域の土地利用の方向を示すキーワード

市街化調整区域の土地利用の方向を定めるに当たり、指針となる事項（キーワード）をまとめると次のようになる。

- ア) 多自然居住の推進—道路、情報基盤の整備に伴う地域間格差の縮小と自然志向の強まりによる、都市と農山村との交流・移住ニーズの高まり
 - ・ 自然環境と調和したゆとりある多様な住まい方の実現
 - ・ 地域の魅力を生かした個性ある農山村づくり
 - ・ 多自然居住型の住宅整備の推進

- イ) 食料の安定供給の確保
 - ・ 優良農地の確保

- ウ) 自然との共生を目指した食と農を楽しむ楽農生活（アグリライフ）の創造
 - ・ 農林業体験機会の充実
 - ・ 農山村への定住に向けた取組支援

- エ) 農林業・農山村の持つ多面的機能の維持・保全とその活用
 - ・ 森林の保全
 - ・ 里山林の整備
 - ・ 遊休農地の解消、中山間地域等の保全等農地の保全

- オ) 環境に配慮した循環型社会の実現

- カ) 美しい風景の形成と保全

(2) 計画に定める4区域の土地利用の方向を示すキーワード

(1) で整理した事項(キーワード)を計画の4区域に分類整理すると次のようになる。

【保全区域】	良好な自然環境を保全する区域
【森林区域】	森林としての地域環境の形成を図る区域 <ul style="list-style-type: none"> ・ 農林業・農山村の持つ多面的機能の維持 ・ 保全とその活用 ・ 森林の保全 ・ 里山林の整備
【農業区域】	農業の振興を図る区域 <ul style="list-style-type: none"> ・ 食料の安定供給の確保 ・ 優良農地の確保 ・ 農林業・農山村の持つ多面的機能の維持・保全とその活用 ・ 遊休農地の解消、中山間地域等の保全等農地の保全 ・ 自然との共生を目指した食と農を楽しむ楽農生活(アグリライフ)の創造 ・ 農林業体験機会の充実
【集落区域】	良好な居住環境を保全又は形成する区域 <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然との共生を目指した食と農を楽しむ楽農生活(アグリライフ)の創造 ・ 農山村への定住に向けた取組支援 ・ 多自然居住の推進 ・ 自然環境と調和したゆとりある多様な住まい方の実現 ・ 地域の魅力を活かした個性ある農山漁村づくり ・ 多自然居住型の住宅整備の推進
【各区域共通】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境に配慮した循環型社会の実現 ・ 美しい風景の形成と保全

2. 計画作成の詳細事項

【計画名称と計画区域を定める段階】

(1) 地区土地利用計画の計画単位として自治会以外の単位があるか

地区土地利用計画の名称(計画名称)は、〇〇地区土地利用計画と定める。活動区域を自治会の区域とする場合は、〇〇は自治会名とすることが考えられる。活動区域を自治会の区域以外(大字の区域、小学校校区など)とする場合は、〇〇は大字名、小学校区名などとする考えられる。

土地利用計画の区域(計画区域)は、活動区域(自治会の区域など)として定める。

【計画の目標と土地利用の方針を定める段階】

(2) 計画目標年次と見直し時期をどのように設定するのか

①地区土地利用計画

地区土地利用計画は、その計画の目標年次をおおむね 10 年後とし、おおむね 5 年ごとに見直しを検討し、必要な場合は見直す。なお、見直しの時期は、その直近に市農業振興地域整備計画、地域森林計画、市森林整備計画など関連計画の見直しが予定されており、それらの計画との整合を図る必要がある場合は、当該関連計画の見直し時期に合わせることを望ましい。

また、次回の見直し予定時期までの間に、特定の事業や計画が具体化し計画の変更が必要となる区域が生じた場合は、当該事業や計画が確定した段階において当該区域に係る計画の見直しを行うことができる。

(参考)

1 市の都市計画に関する基本的な方針（市都市計画マスタープラン）

「基準年次を平成 22 年（2010 年）とし、目標年次を 20 年後の平成 42 年（2030 年）とします。ただし、都市計画マスタープランは中長期的な展望に立って定めた基本方針であるため、「姫路市総合計画」や「中播都市計画区域マスタープラン」の見直しや社会経済情勢の変化等によって見直しの必要性が生じた場合は、適宜情勢に応じた必要な見直しを行います。また、都市計画基礎調査をもとに、人口規模、市街地の面積、土地利用、交通量等、都市の現状や変化の様子などを的確に把握し、5 年ごとに進行管理を行うとともに、概ね 10 年ごとに見直しの検証を行います。（姫路市都市計画マスタープラン 平成 27 年 3 月策定）」

2 市農業振興地域整備計画

「市町村は、その区域内にある農業振興地域について、おおむね 5 年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査として、農林水産省令で定めるところにより、農用地等の面積、土地利用、農業就業人口の規模、人口規模、農業生産その他農林水産省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする（農振法第 12 条の 2）。」

「都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第一項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を変更しなければならない（農振法第 13 条）。」

3 地域森林計画

「都道府県知事は、全国森林計画に即して、森林計画区別に、その森林計画区に係る民有林(その自然的経済的社会的諸条件及びその周辺の地域における土地の利用の動向からみて、森林として利用することが相当でないと認められる民有林を除く。)につき、5 年ごとに、その計画をたてる年の翌年 4 月 1 日以降 10 年を一期とする地域森林計画をたてなければならない（森林法第 5 条）。」

4 市森林整備計画

「市町村は、その区域内にある地域森林計画の対象となっている民有林につき、5 年

ごとに、当該民有林の属する森林計画区に係る地域森林計画の計画期間の始期をその計画期間の始期とし、10年を一期とする市町村森林整備計画をたてなければならない。ただし、地域森林計画の変更により新たにその区域内にある民有林が当該地域森林計画の対象となった市町村にあっては、その最初にたてる市町村森林整備計画については当該地域森林計画の計画期間の終期をその計画期間の終期とし、当該市町村森林整備計画に引き続く次の市町村森林整備計画については当該地域森林計画に引き続きたてられる次の地域森林計画の計画期間の始期をその計画期間の始期として、たてなければならない。（森林法第10条の5）。」

【保全区域を定める段階】

（3）保全区域をどのように定めるのか

保全区域は「優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域」とし、具体的には以下に掲げる区域とする。

①優れた自然の風景を維持するため保全すべき次の土地の区域

- ア) 国立公園及び国定公園の特別地域（自然公園法）
- イ) 原生自然環境保全地域、自然環境保全地域の特別地区（自然環境保全体法）
- ウ) 兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域
- エ) 県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区
- オ) 風致地区（都市計画法）の内、自然的土地利用がなされている地域
- カ) 国有林（森林法）の区域

②都市の環境を保持するため保全すべき次の土地の区域

- ア) 歴史的風土特別保存地区（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）
- イ) 近畿圏の近郊緑地保全区域（近畿圏の保全区域の整備に関する法律）
- ウ) 緑地保全地区（都市緑地保全体法）
- エ) 文化財が良好な状態で存する土地の区域（文化財保護法）
- オ) 集落環境の保全に資する里山、河川、社寺林などの土地の区域

③水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき次の土地の区域

- ア) 地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区（森林法）
- イ) 防砂の施設（都市計画法）

なお、上記保全区域の有無について、あらかじめ関係部局（機関）へ照会し確認する（注）こととし、上記保全区域が有り、その区域界が確定できる場合はこれを集落区域から除外し、区域界が確定できない場合は、集落区域の指定図面中に上記保全区域は含まない（例：「保安林は含まない。」）ことを明記する。

一方で、上記保全区域に該当する区域であっても、関係法令による制限等の範囲内で既に相当数の建築物が連たんしている区域については、関係部局（機関）と協議した上で、集落区域

に含むことができる。

(注) 上記保全区域の関連区域（兵庫県自然環境保全地域の普通地域等）についてもその有無について照会することとし、有る場合は、集落区域の中に含むことができるか否かを、あらかじめ関係部局（機関）と協議することとする。

【森林区域を定める段階】

（４）森林区域をどのように定めるのか

地域森林計画の対象となっている民有林（森林法）（近接する一団の森林と森林施業上の関連を有しない0.3ha以下の森林を除く。以下「民有林」という。）を森林区域とする。

ただし、既に相当数の建築物が連たんしている区域又はその周辺の民有林については、関係部局（機関）と協議した上で、集落区域に含むことができる。

（５）森林の中の採石場、菜園などを森林区域に含めてよいか

森林区域の区域内に採石場、菜園などがある場合は、基本的に、それらを含めた区域一帯を森林区域とする。

ただし、森林区域の外周部にこれらがあり、周辺の土地利用と一体的に利用されている場合は、その他の区域とすることもできる。

【農業区域を定める段階】

（６）農業区域をどのように定めるのか

農業区域は、「優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域」、「集落区域以外の農地の区域」とし、具体的には以下に掲げる区域とする。

①優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ア) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（農振法））

イ) 甲種農地、第1種農地（農地法）の区域

ウ) その他、用水の確保など農業生産環境に支障を及ぼす可能性のある土地の区域

ただし、上記の区域（農用地区域を除く）であっても、既に相当数の建築物が連たんしている区域に隣接した農地の区域であり、集落区域に含めても農業の振興に及ぼす影響が軽微な農地の区域については、関係部局（機関）と協議した上で、集落区域に含むことができる。

②集落区域以外の農地の区域

ア) 集落区域を適正な規模に設定し、それ以外の農地の区域

【集落区域を定める段階】

（７）集落区域をどのように定めるのか

集落区域は、住民等がまちづくり協議会で意見を出し合って決めるものであり、また、地形

や中心市街地からの距離又は形成過程等により集落ごとに特性が異なるため、一様の基準で決めることは適切ではない。したがって、区域の定め方についての基本的な考え方は以下のとおりとし、この考え方を基本としつつ、集落ごとに個々の事情を勘案して区域を定めることとする。

①集落区域に含むことができない区域

集落区域に含むことができない区域は、以下に掲げる区域とする。

- ・都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域における防災施設及び避難施設の整備、警戒避難体制の整備その他の災害対策の状況並びに地域の状況を勘案し、災害が発生した場合においても住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがないと市長が認める区域を除く。）

「都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域」は、具体的には以下に掲げる区域とする。

- 1 災害危険区域（政令第29条の9第1号）
- 2 地すべり防止区域（政令第29条の9第2号）
- 3 急傾斜地崩壊危険区域（政令第29条の9第3号）
- 4 土砂災害警戒区域（政令第29条の9第4号）
- 5 浸水被害防止区域（政令第29条の9第5号）
- 6 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（政令第29条の9第6号）

※上記6に規定する土地の区域は、想定浸水深3.0m以上の区域を目安とする。浸水想定区域は、原則、想定最大規模降雨によるものとする。

- 7 上記に掲げる区域のほか、次に掲げる土地の区域（政令第29条の9第7号）

(1)政令第8条第1項第2号ロからニまでの土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

- (1) 過去に災害が発生したが、安全確保のために必要な措置が講じられていない土地の区域
- (2) その他、災害発生の可能性があるとして判断される区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

- (1) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（農振法））
- (2) 甲種農地、第1種農地（農地法）の区域
- (3) その他、用水の確保など農業生産環境に支障を及ぼす可能性のある土地の区域

※ ただし、上記の区域（農用地区域を除く）であっても、既に相当数の建築物が連たんしている区域に隣接した農地の区域であり、集落区域に含めても農業の振興に

及ぼす影響が軽微な農地の区域については、関係部局（機関）と協議した上で、集落区域に含むことができる。

- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

②適切な規模とする

集落区域は、土地利用としてのまとまり及び周辺の農地や森林へのスプロール防止の観点から、家屋等が連たん（建築敷地の間隔がおおむね 50m以下）するおおむね 1 ha 以上の区域とする。

ただし、次のいずれかの場合は、近接している区域を一団の区域とみなして規模を判断することができる。

- ア) 複数の建築物が集まる区域が、相当規模の集落の直近にあり、一団の集落区域とみなすことができる場合
- イ) 複数の建築物が集まる区域が、沿道に複数連たんしており、一団の沿道区域とみなすことができる場合

③区域の境界は次の順序で決める

- ア) 家屋が立ち並ぶ街区（道路、水路、森林などにより囲まれたブロック）
 - 街区が四角形の場合はその 2 辺以上に家屋が立ち並んでいる街区、三角形の場合はその 1 辺以上に家屋が立ち並んでいる街区がこれに該当する。
 - このとき街区の設定は、集落の中心部から始めるが、中心部が不明瞭な集落においては、中心となる施設（集会所、日用品販売店舗など）がある部分あるいはこれから自治会の中心としていこうとする部分から始める。
- イ) アの街区の外周道路の沿道で、家屋が立ち並んでいる区域
- ウ) アの街区から外側に延びている道路の沿道で、家屋が立ち並んでいる区域
 - この場合、区域境界部分に孤立して建築物の敷地があり当該敷地を含むよう区域を設定すると、区域が著しく不整形となり、周辺の農地や山林のまとまりが乱されると判断される場合は、当該敷地は区域に含めない。

区域の境界線は、次による。

- ア) 街区部分は、道路、水路、森林などの地形地物とすることを基本とする。
- イ) 沿道部分は、背後地に水路などの地形地物がある場合は当該地形地物とし、地形地物がない場合は筆界とし、筆界によると著しく不整形となる場合は見通し界又は道路からの幅取り線とすることができる。

また、近くに農用地区域など他法令による境界線がある場合は、その境界線とすることができる。このとき、土地改良事業の完了により農用地区域が変更されることが確実な場合は、変更後の農用地区域により区域境界を判断する。

(参考)

1 農用地区域からの除外の要件

〈農振法第13条等〉原則として次の要件をすべて満たすこと。

- (1) 当該農業振興地域における農用地区域以外の土地利用の状況から見て、当該変更に係る土地を農用地区域以外の区域内の土地をもって代えることが困難であること。
- (2) 農用地の集団化、作業の効率化その他土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。
- (3) 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に及ぼすおそれがないこと。
- (4) 農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
- (5) 当該変更に係る土地が土地改良事業等の施行に係る区域内の土地に該当する場合にあっては、当該事業の実施後8年を経過している土地であること。

2 農地の転用許可基準

区 分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地	農業振興地域整備計画における農用地区域内の農地	原則不許可
甲種農地	市街化調整区域内の土地改良事業の対象農地（事業完了後8年以内）等	原則不許可
第1種農地	10ha以上の集団農地、土地改良事業の対象農地等	原則不許可
第2種農地	生産性の低い小集団の農地等	他の土地に立地することが困難な場合等は許可
第3種農地	市街地に介在する農地等	原則許可

(8) 集落区域の規模（戸数密度と計画戸数等）はどの程度を目安とするか

農村集落は、菜園や広い駐車場を持つ住宅敷地と介在農地が一体となったゆとりある環境を形成しており、このような環境を形成し保全していくためには集落区域の規模（戸数密度と計画戸数等）の目安を定めておく必要がある。

①戸数密度

姫路市の市街化調整区域における実際の既存集落をモデルとして戸数密度を検証した結果、集落区域の戸数密度は10～11戸/haを目安とする。

②計画戸数

ア) 集落区域は、既存集落を中心とした住宅地とその周辺の農地や森林とを区域区分し、それぞれの区域において計画的な土地利用を図ることを目的に定める区域である。言い換えれば、今後建築される分家住宅や地縁者の住宅はできるだけ集落区域内に建築し、周辺へのスプロール的な建築を抑制していくことを目的に定める区域である。したがって、集落区域の規模は、計画区域内にある住宅戸数の内の相当数が将来は集落区域内に集約されることを目標として定めることが適切である。

イ) 社会全体の傾向として人口の増加は見込まれないが、少子高齢化、ライフスタイルの変化に伴い戸当たり人数は減少するため戸数がある程度増加していく傾向にあること、また、集落区域内では、借家（集合住宅等）から持家への転居、婚姻等による分家及び転勤や退職に伴うUターンを目的とした住宅が従来より建てやすくなるため、戸数がある程度増加する傾向に進むと考えられる。

ウ) 地域コミュニティの維持や地域活性化の観点から集落区域の規模は、今後ある程度増加することを見込んで定めることが適切である。ただし、**区域区分日以降で最大の人口に戻すための戸数**に必要な規模までとする。

以上のことから、集落区域内の住宅の計画戸数は、次式により算定される戸数を目安とする。

$$\begin{aligned}\text{計画戸数} &= \text{区域区分日以降で最大の人口に戻すための戸数} \\ &= \text{区域区分日以降で最大の人口} \div \text{1世帯あたりの人口} \\ ※ \quad & \text{1世帯あたりの人口} : 2.37 \text{人/世帯 (令和2年国勢調査より)}\end{aligned}$$

③集落区域の規模

ア) 戸数密度と計画戸数からみた規模の目安

集落区域の規模は、①戸数密度及び②計画戸数により算定される規模（計画戸数÷戸数密度）を目安とする。

ただし、集落区域の内に開発された住宅団地がある場合は、次式により算定する。

$$(\text{②計画戸数} - \text{開発住宅団地の計画戸数}) \div \text{①戸数密度} + \text{開発住宅団地の面積}$$

また、集落区域内に工場や学校など非住宅の土地の区域がある場合は、原則、当該区域を除いた区域についてこの規模を適用する。

イ) 都市基盤施設の整備状況からみた適正な規模

集落区域の規模は、基本的にア)により算定される規模を目安とするが、当該区域を住宅地として利用するために必要な道路や上下水道などの都市基盤施設の現在の整備状況又は当該区域において土地区画整理事業等による計画的な都市基盤施設整備の予定がある場合は整備後の状況からみて適正な規模とする。

ただし、計画的な都市基盤施設整備の予定があるとして集落区域に定める区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。特に、集落の外周部と農用地区域までの間に相当規模の非農用地区域があり、道路に接することが不可能で不良な街区が形成されるおそれのある土地の区域がある場合は、このことに十分配慮することとする。

3-4 認定手続

認定手続き・・・【図3参照】

(1) 計画の作成

まちづくり協議会は、地区土地利用計画の作成にあたって、以下に示す内容を定めるものとする。

- (1) 地区土地利用計画の名称及び区域
- (2) 地区土地利用計画の目標
- (3) 土地利用の基本方針
- (4) 次に掲げる区域
 - ア 保全区域
 - イ 森林区域
 - ウ 農業区域
 - エ 集落区域
- (5) アからエに掲げる区域ごとの土地利用の用途等
- (6) (1)から(5)までに掲げるもののほか、土地利用に関する事項で市長が必要と認める事項

(2) 関係機関との相談

地区土地利用計画に定める区域（保全区域、森林区域、農業区域、集落区域）の範囲や区域の土地利用の用途等を関係機関に相談する。

(3) 説明会やアンケート等による住民、土地所有者等の意見聴取

まちづくり協議会は、地区土地利用計画を作成しようとするときは、あらかじめ、地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等の意見を反映させるために説明会の開催、アンケートの実施等必要な措置を講ずる。

(4) 計画案の縦覧等による住民、土地所有者等の意見聴取

まちづくり協議会は、地区土地利用計画を作成しようとするときは、地区土地利用計画の案を縦覧しなければならない。

地区土地利用計画は土地の利用制限に直接関わる内容となるため、住民、土地所有者等から公正に意見を聴くことを目的に、計画案を縦覧し意見を求める。住民はもとより、地区外に住む土地所有者等にも広く縦覧できるよう工夫することが必要である。

縦覧するときは縦覧及び意見書の提出の手続きの概要を定め、次に掲げる図書を2週間縦覧に供しなければならない。

- (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書
- (2) 現況図（縮尺2，500分の1以上のもの）
- (3) 土地利用計画図の案（縮尺2，500分の1以上のもの）

地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等は、縦覧の期間が満了する日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、縦覧された地区土地利用計画の案について、まちづくり協議会に対して意見書を提出することができる。

まちづくり協議会は、提出された意見書に対する見解書を作成し、措置が必要であれば、土地利用計画に反映させる。

(5) 市への認定申請

まちづくり協議会は、地区土地利用計画を決定し、地区土地利用計画について市の認定を受ける場合は、「地区土地利用計画認定申請書（様式6号）」に、次に掲げる図書を添え、市に認定を申請しなければならない。

- (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書
- (2) 区域位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
- (3) 現況図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (4) 土地利用計画図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (5) 縦覧により提出された意見書
- (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
- (7) (1)から(6)までに掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(6) 都市計画審議会への意見聴取

市は、地区土地利用計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、姫路市都市計画審議会（審議会）の意見を聴く。

まちづくり協議会は、審議会の意見に対して措置が必要であれば、土地利用計画に反映させる。

(7) 市の認定、告示

市は、地区土地利用計画の認定の申請があったときは、次に規定する要件に基づき、速やかに認定の適否を決定し、まちづくり協議会に対し、「地区土地利用計画認定通知書（様式8号）」により、その旨を通知する。

市は、当該地区土地利用計画が次に掲げる要件のすべてに該当するときに、地区土地利用計画を認定する。

- (1) 法令に違反するものでないこと。
- (2) 地区土地利用計画を実現することが、より適正な土地利用の推進に資するものであること。
- (3) 周辺地域と当該区域の特性に応じた良好な地域環境の形成に資するものであること。
- (4) 総合計画に沿ったものであるとともに、姫路市都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針）その他計画との整合が図られているものであること。
- (5) 当該地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等の意見を聴いて作成されたものであること。

市は、当該地区土地利用計画を認定したときは、その旨を告示する。

(8) 軽微な変更届出

まちづくり協議会は、次に掲げる軽微な変更をしようとするときは、あらかじめ市に届け出る。

- (1) 表記方法の変更
- (2) 名称変更
- (3) その他実質的に所有権等の権利関係に影響を及ぼさない変更等で市が認めるもの

(9) 変更申請

まちづくり協議会は、社会経済や集落の状況の変化などによる課題に応じて、地区土地利用計画を変更（軽微な変更を除く）しようとするときは、「(5) 市への認定申請」と同様に市の認定の変更申請をしなければならない。この場合、まちづくり協議会は「地区土地利用計画認定変更申請書（様式第7号）」により申請し、市は、まちづくり協議会に対して「地区土地利用計画認定変更通知書（様式第9号）」により通知する。

手続きについては、(1) から (7) までと同様である。

ただし、1ヘクタール未満の地区土地利用計画の区域の変更の手続きについては、「(6) 都市計画審議会への意見聴取」の手続きを省略できる。

(10) 廃止承認申請

まちづくり協議会は、地区土地利用計画を廃止しようとするときは、地区土地利用計画廃止承認申請書（様式第10号）により、市の承認を受けなければならない。

市は、廃止の承認をしたときは、「地区土地利用計画廃止承認通知書（様式第11号）」によりまちづくり協議会に通知し、告示する。

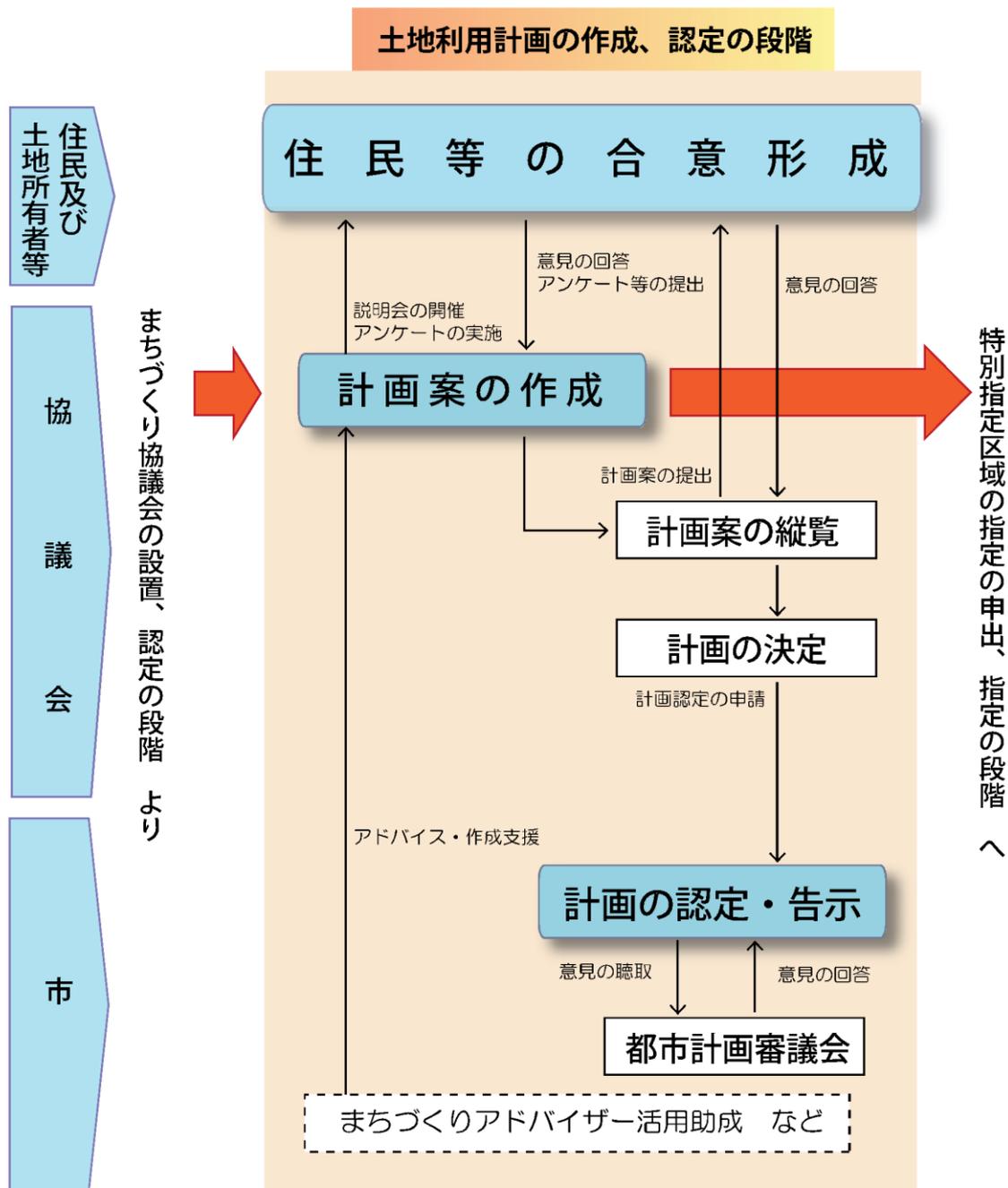


図3 土地利用計画の作成、認定の流れ

第4章 特別指定区域の指定の申出、指定

4-1 特別指定区域の概要

1. 特別指定区域は土地利用計画に基づいて指定する

まちづくり協議会は、認定を受けた地区土地利用計画に基づき、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。

市は、その申し出を受けて特別指定区域を指定する。

2. 特別指定区域は土地利用計画の集落区域に定める

特別指定区域は、整備・開発していく区域であるので、地区土地利用計画に定める4区域のうち、基本的に保全すべき区域である保全区域、森林区域及び農業区域を除く集落区域に定める。

特別指定区域に指定する必要のない区域である場合や、指定基準を満たさないために指定することができない場合もある。また、特別指定区域以外の制度を適用することが適切な場合もあるので留意する必要がある。

3. 特別指定区域には4つのメニューがある・・・【図4、表1参照】

特別指定区域は、地域の課題や特性によって4つのメニューに区分される。4つのメニューの区分のいずれかに該当する地域を特別指定区域として指定するとともに、当該地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。

ただし、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ない。

①集落活性区域

地域コミュニティの維持や活性化に資する建築物が建築できる区域である。

②地縁者の住宅区域

開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が必要とする建築物が建築できる区域である。

③新規居住者の住宅区域

人口減少に対処する必要がある集落又はその近接地において新規に居住する者等のための建築物が建築できる区域である。

④地縁者の小規模事業所区域

開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が、自己の業務の用に供する建築物で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないものが建築できる区域である。

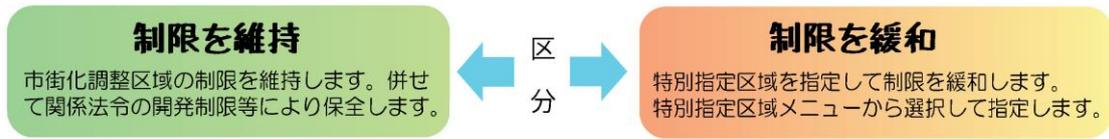


図4 特別指定区域の作成のイメージ

表 1 特別指定区域のメニューの概要

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。	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<p>【最低敷地面積】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 180㎡ (緩和規定あり) <p>【建築物の高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 10m 以下 ・ 各部分の高さの制限 (北側斜線) あり <p>【外壁の後退距離】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。	<ul style="list-style-type: none"> ●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。	<ul style="list-style-type: none"> ●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。	<ul style="list-style-type: none"> ●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

4-2 特別指定区域の詳細

1. 指定基準

まちづくり協議会から申出があった土地の区域が、次のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。

(1) 指定基準 1

条例第9条第1項第1号

当該区域内において行う開発行為が、開発区域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相当と認められるものであること。

- 1 区域の位置と規模及び当該区域に建築できるようにしようとする建築物の用途からみて、区域の周辺における市街化を促進するおそれがないこと。
- 2 原則として、区域の周辺に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない区域であること。
- 3 市街化区域内で建築することができない建築物の建築を目的とした区域であること。

(解説)

区域指定時（開発許可時ではない。）に、新たな都市基盤施設の整備を必要としないことを確認する。

(2) 指定基準 2

条例第9条第1項第2号

当該区域内において行う開発行為に係る予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。

(3) 指定基準 3

条例第9条第1項第3号

当該区域に係る地区土地利用計画の達成が見込まれるものであること。

- 1 当該区域に係る土地利用計画の実現の必要性及び具体性があること。
- 2 現況は都市基盤施設が未整備であるが計画的な整備の予定があるとして定められた集落区域については、特別指定区域として指定する時期は当該計画が具体化した時点とし、それまでの間は、当該土地の区域は特別指定区域には指定しない。

(4) 指定基準 4

条例第9条第1項第4号

都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域における防災施設及び避難施設の整備、警戒避難体制の整備その他の災害対策の状況並びに地域の状況を勘案し、災害が発生した場合においても住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがないと市長が認める区域を除く。）を含まないこと。

以下に掲げる都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。ただし当該区域及びその周辺の地域における防災施設及び避難施設の整備、警戒避難体制の整備その他の災害対策の状況並びに地域の状況を勘案し、災害が発生した場合においても住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがないと市長が認める区域を除く。

- 1 災害危険区域（政令第29条の9第1号）
- 2 地すべり防止区域（政令第29条の9第2号）
- 3 急傾斜地崩壊危険区域（政令第29条の9第3号）
- 4 土砂災害警戒区域（政令第29条の9第4号）
- 5 浸水被害防止区域（政令第29条の9第5号）
- 6 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（政令第29条の9第6号）

※上記6に規定する土地の区域は、想定浸水深3.0m以上の区域を目安とする。浸水想定区域は、原則、想定最大規模降雨によるものとする。

- 7 上記に掲げる区域のほか、次に掲げる土地の区域（政令第29条の9第7号）

- (1) 政令第8条第1項第2号ロからニまでの土地の区域

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

- (1) 過去に災害が発生したが、安全確保のために必要な措置が講じられていない土地の

区域

- (2) その他、災害発生の可能性があるると判断される区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

- (1) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（農振法））
- (2) 甲種農地、第1種農地（農地法）の区域
- (3) その他、用水の確保など農業生産環境に支障を及ぼす可能性のある土地の区域

※ ただし、上記の区域（農用地区域を除く）であっても、既に相当数の建築物が連たんしている区域に隣接した農地の区域であり、集落区域に含めても農業の振興に及ぼす影響が軽微な農地の区域については、関係部局（機関）と協議した上で、集落区域に含むことができる。

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

1 優れた自然の風景を維持するため保全すべき次の土地の区域

- (1) 国立公園及び国定公園の特別地域（自然公園法）
- (2) 原生自然環境保全地域、自然環境保全地域の特別地区（自然環境保全法）
- (3) 兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域
- (4) 県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区
- (5) 風致地区（都市計画法）の内、自然的土地利用がなされている地域
- (6) 国有林（森林法）の区域

2 都市の環境を保持するため保全すべき次の土地の区域

- (1) 歴史的風土特別保存地区（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）
- (2) 近畿圏の近郊緑地保全区域（近畿圏の保全区域の整備に関する法律）
- (3) 緑地保全地区（都市緑地保全法）
- (4) 文化財が良好な状態で存する土地の区域（文化財保護法）
- (5) 集落環境の保全に資する里山、河川、社寺林などの土地の区域

3 水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき次の土地の区域

- (1) 地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林のシテが計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区（森林法）
- (2) 防砂の施設（都市計画法）

指定基準4に係る土地の区域の運用について

※令和4年4月1日以降の指定に適用（既に指定された地区の区域の拡大にも適用）

当該区域及びその周辺の地域における防災施設及び避難施設の整備、警戒避難体制の整備その他の災害対策の状況並びに地域の状況を勘案し、災害が発生した場合においても住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがないと市長が認める区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- 1 政令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）を除く。）のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域。

当該区域の災害の防止又は軽減を目的として、公共工事等により砂防堰堤等の防災施設が整備されている区域とする。

- 2 政令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水（水防法第2条第1項に規定する雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難することができるものと認められる土地の区域。

ア 避難場所とは、地域防災計画に定められた避難場所のほか、生命又は身体を保護するために適切と判断した場所についても避難場所として取り扱う。

例）集落内の水害及び土砂災害のおそれのない土地の区域内に存する集会所や社寺、広場等

イ 確実に避難することが可能な土地の区域とは、上記避難場所からおおむね500m圏域を目安とする。

ウ 避難場所からおおむね500m圏域であっても、河川に近接した場所など、溢水、越水等の発生後、短時間で浸水深の上昇が想定される土地の区域については、地域の状況を勘案して適用の可否を判断する。

- 3 政令第29条の9第4号又は同条第6号に掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域。

ア 法第41条第1項の規定に基づく制限又は法第79条の規定に基づく条件は、以下のとおりとする。

(7) 政令第29条の9第4号（土砂災害特別警戒区域を除く。）の区域にあつては、地階を除く階数が2以上の建築物とすること。

(4) 政令第29条の9第6号の土地の区域にあつては、地階を除く階数が2以上（想定浸水深5.0m以上の区域にあつては、3以上）の建築物とする、又は想定浸水深以上

の高さに屋上等避難可能な床を設置すること。

- (ウ) 災害から生命又は身体を保護するため、地域で整備された避難計画に基づき円滑な避難を確保すること。

(地域で整備された避難計画)

当該地域において、早期避難（避難指示（要配慮者においては高齢者等避難）が発令された場合に即座に避難を開始することをいう。）の実施が可能な避難計画。

イ 指定の際に次の事項を記載した早期避難に係る計画が定められていること。

(ア) 作成主体、対象地区の範囲

(イ) 予想される災害の種別と災害ハザードの状況

(ロ) 避難場所及び主な避難経路

(ハ) 避難を開始する時機

(ニ) 連絡体制

(ホ) 要支援者の避難支援

(ヘ) その他早期避難に必要と認められる事項

(例示)

- ・ 平常時の取組（防災知識の普及・啓発活動や避難訓練等）
- ・ 災害時の取組（作成主体や住民の役割分担等）
- ・ 避難行動要支援者の名簿や支援体制・組織編成表
- ・ 地区の避難タイムライン 等

4 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上又は避難上の対策の実施によりこれらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

例 事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定することを、法第 41 条第 1 項の規定に基づく制限又は法第 79 条の規定に基づく条件として求める土地の区域

2. 区域別の指定基準

(1) 特別指定区域

(集落活性区域、地縁者の住宅区域、新規居住者の住宅区域、地縁者の小規模事業所区域)

【条例施行規則第12条による区域共通の建築物】

次に掲げる建築物

- (1) 建築物の敷地面積の最低限度は、180平方メートルとする。ただし、次に掲げるものを除く。
 - ア 特別指定区域を指定した際に、現に建築物の敷地として使用されている土地を敷地とする住宅であって、その敷地面積が180平方メートル未満のものについて、その全部を一の敷地として使用することとなるもの
 - イ 特別指定区域を指定した際に、現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば180平方メートル未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなるもの
 - ウ その他周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が認めるもの
- (2) 建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6項に定める建築物の高さをいう。）が、10メートル以下であるもの。また、各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた高さ以下であるもの
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上であるもの。ただし、次のア又はイに掲げるものについては、この限りでない。
 - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

(2) 集落活性区域

【条例別表第1項による建築物】

地域コミュニティの維持や活性化に資する建築物で規則で定めるもの

【条例施行規則別表第1項による建築物】

次に掲げる建築物

(1) 戸建て住宅

- ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること
- イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
- ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

(2) 長屋

- ア 建築物の敷地面積が、1,500平方メートル以下であること。
- イ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

(3) 兼用住宅

- ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること
- イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
- ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- エ 建築基準法別表第2（い）項第二号に規定する建築物あること。※1

(4) 共同住宅等

- ア 建築物の敷地面積が、1,500平方メートル以下であること。
- イ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- ウ 建築基準法別表第2（い）項第三号に規定する建築物であること。※2

【指定基準】

1 対象となる集落

人口が減少の傾向にあり、人口の年齢別構成からみて、地域コミュニティの維持や活性化が必要な集落

2 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

- ※1 建築基準法別表第2（い）項第二号に規定する建築物は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。
- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
 - 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
 - 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ※2 建築基準法別表第2（い）項第三号に規定する建築物は、共同住宅、寄宿舍又は下宿である。

(3) 地縁者の住宅区域

【条例別表第2項による建築物】

開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が必要とする建築物

【条例施行規則別表第2項による建築物】

(1) 戸建て住宅

- ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること
- イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
- ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

【指定基準】

1 対象となる集落

人口が減少の傾向にある集落、あるいは人口の年齢別構成からみて、今後減少することが確実な集落で、地縁者の住宅の建築の規制緩和が必要な集落とする。

2 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

(4) 新規居住者の住宅区域

【条例別表第3項による建築物】

人口の減少に対処する必要がある集落又はその近接地において新規に居住する者等のための建築物

【条例施行規則別表第3項による建築物】

(1) 戸建て住宅

- ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること
- イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
- ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

【指定基準】

1 対象となる集落

居住者の減少に対処する必要がある集落とは、人口が減少の傾向にある集落、あるいは人口の年齢別構成からみて、今後減少することが確実な集落とする。

2 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

(5) 地縁者の小規模事業所区域

【条例別表第4項による建築物】

開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が、自己の業務の用に供する建築物で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

【条例施行規則別表第4項による建築物】

- (1) 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以下の敷地に建築される事業所（次に掲げるものを除く）
 - ア 建築基準法別表第2（ほ）項第二号及び第三号、（へ）項第三号及び第五号、（と）項第四号並びに（わ）項第五号に掲げるもの※1
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの※2
- ※3
- (2) 前項で規定する事業所の兼用住宅で次に掲げるもの
 - ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
 - イ 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以下であること。
 - ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
- (3) 第1項で規定する事業所を営む者のための戸建て住宅で、次に掲げるもの
 - ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
 - イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。
 - ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

【指定基準】

1 対象となる集落

地場産業関連の小規模工場が点在する集落などで、集落の中に地縁者が営む小規模な事業所を建築できるようにしたい集落

2 位置

次のいずれにも該当する土地利用計画の集落区域に定める。

- ① 既存集落及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること。
- ② 周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。
- ③ 現況すでにある程度工業系の土地利用が行われている区域。
- ④ 既存の集落の居住環境の保全に十分配慮して定める。

※1 建築基準法別表第2（以下「別表第2」という。）（ほ）項第二号及び第三号、（へ）項第三号及び第五号、（と）項第四号並びに（わ）項第五号に掲げるものとは、次に掲げるものである。

- (1) 別表第2（ほ）項第二号（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）
- (2) 別表第2（ほ）項第三号（カラオケボックスその他これに類するもの）
- (3) 別表第2（へ）項第三号（劇場、映画館、演芸場又は観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの）
- (4) 別表第2（へ）項第五号（倉庫業を営む倉庫）
- (5) 別表第2（と）項第四号（危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）
- (6) 別表第2（わ）項第五号（物品販売業を営む店舗又は飲食店）

注）物品販売店舗又は飲食店については、法第34条第1号許可により対応するという趣旨である。

※2 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るものとは、次に掲げるものである。

(1) 風営法第2条第1項

この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

(2) 風営法第2条第6項

この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
- 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業
- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

(3) 風営法第2条第13項

この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

- 一 接待飲食等営業
- 二 店舗型性風俗特殊営業
- 三 特定遊興飲食店営業
- 四 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和二十二年法律第百三十三号）第五十二条第一項の許可を受けて営むものをいい、前三号に掲げる営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前六時から午後十時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

注）本条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業（いわゆるテレクラ）」は、県内全域において営業が禁止されている。（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第11条）

※3 その他事業所から除外するものとして検討すべき施設

この他、小規模な事業所を認めることにより、その周辺の大規模な区域を物資の置き場等に利用されるおそれのあるもの（産業廃棄物の処理事業の用に供する施設等）があるの

で、土地利用計画を定めるに当たっては、集落環境の保全の観点から、これらの施設を事業所から除外することについて十分検討する必要がある。

4-3 指定手続

指定手続・・・【図5参照】

(1) 特別指定区域の案の作成

まちづくり協議会は、市の認定を受けた土地利用計画に基づいて特別指定区域として指定したい区域を選定し、特別指定区域の案を作成する。

(2) 関係機関との相談

特別指定区域の範囲や区域の土地利用の用途等を関係機関に相談する。

(3) 説明会の開催等による住民、土地所有者等の意見聴取

まちづくり協議会は、特別指定区域の指定の申出をしようとするときは、あらかじめ、申し出ようとする特別指定区域内の住民及び土地の所有者等の意見を反映させるために説明会の開催等必要な措置を講ずる。

(4) 特別指定区域の案の縦覧による住民、土地所有者等の意見聴取

まちづくり協議会は、特別指定区域の指定の申出をしようとするときは、特別指定区域の案を縦覧しなければならない。

特別指定区域は土地の利用制限に直接関わる内容となるため、住民、土地所有者等から公正に意見を聴くことを目的に、特別指定区域の案を縦覧し意見を求める。住民はもとより、地区外に住む土地所有者等にも広く縦覧できるよう工夫することが必要である。

縦覧するときは縦覧及び意見書の提出の手続きの概要を定め、次に掲げる図書を2週間縦覧に供しなければならない。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- (2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
- (3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）

特別指定区域内の住民及び土地の所有者等は、縦覧の期間が満了する日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、縦覧された縦覧に供された事項（特別指定区域の案）について、まちづくり協議会に対して意見書を提出することができる。

まちづくり協議会は、提出された意見書に対する見解書を作成し、措置が必要であれば、特別指定区域に反映させる。

(5) 特別指定区域の市への申出

まちづくり協議会は、特別指定区域を決定し、特別指定区域について市の指定を受ける場合は、「特別指定区域指定申出書(様式第12号)」に次に掲げる図書を添え市に指定を申し出る。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- (2) 特別指定区域の位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
- (3) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)
- (4) 認定を受けた地区土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)
- (5) 縦覧により提出された意見書
- (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
- (7) (1)から(6)までに掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(6) 開発審査会への意見聴取

市は、まちづくり協議会からの申出を受けて、その申出区域が指定基準に該当することを確認の上、指定の案について関係機関と協議する。

その後、市は姫路市開発審査会(審査会)の意見を聴く。

まちづくり協議会は、審査会の意見に対して措置が必要であれば、特別指定区域に反映させる。

(7) 特別指定区域の指定・告示・縦覧

市は、特別指定区域の指定の申し出があったときは、指定要件に照らし、該当すると認めるときは、まちづくり協議会に対し、「特別指定区域指定通知書(様式第14号)」により、その旨を通知する。

市は、特別指定区域を指定したときは、その旨及びその区域を告示するとともに、以下の図書を公衆の縦覧に供する。特別指定区域の指定は、告示のあった日からその効力を生ずる。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- (2) 特別指定区域の位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
- (3) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)
- (4) 土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)
- (5) (1)から(4)までに掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(8) 変更申請

まちづくり協議会は、社会経済や集落の状況の変化などによる課題に応じて、特別指定区域の指定を変更するときは、「(5)特別指定区域の市への申出」と同様に指定の変更を申し出る。この場合、「特別指定区域指定変更申出書(様式第13号)」により申し出る。市は、まちづくり協議会に対して「特別指定区域指定変更通知書(様式第15号)」により通知する。

手続きについては、(1)から(7)までと同様である。

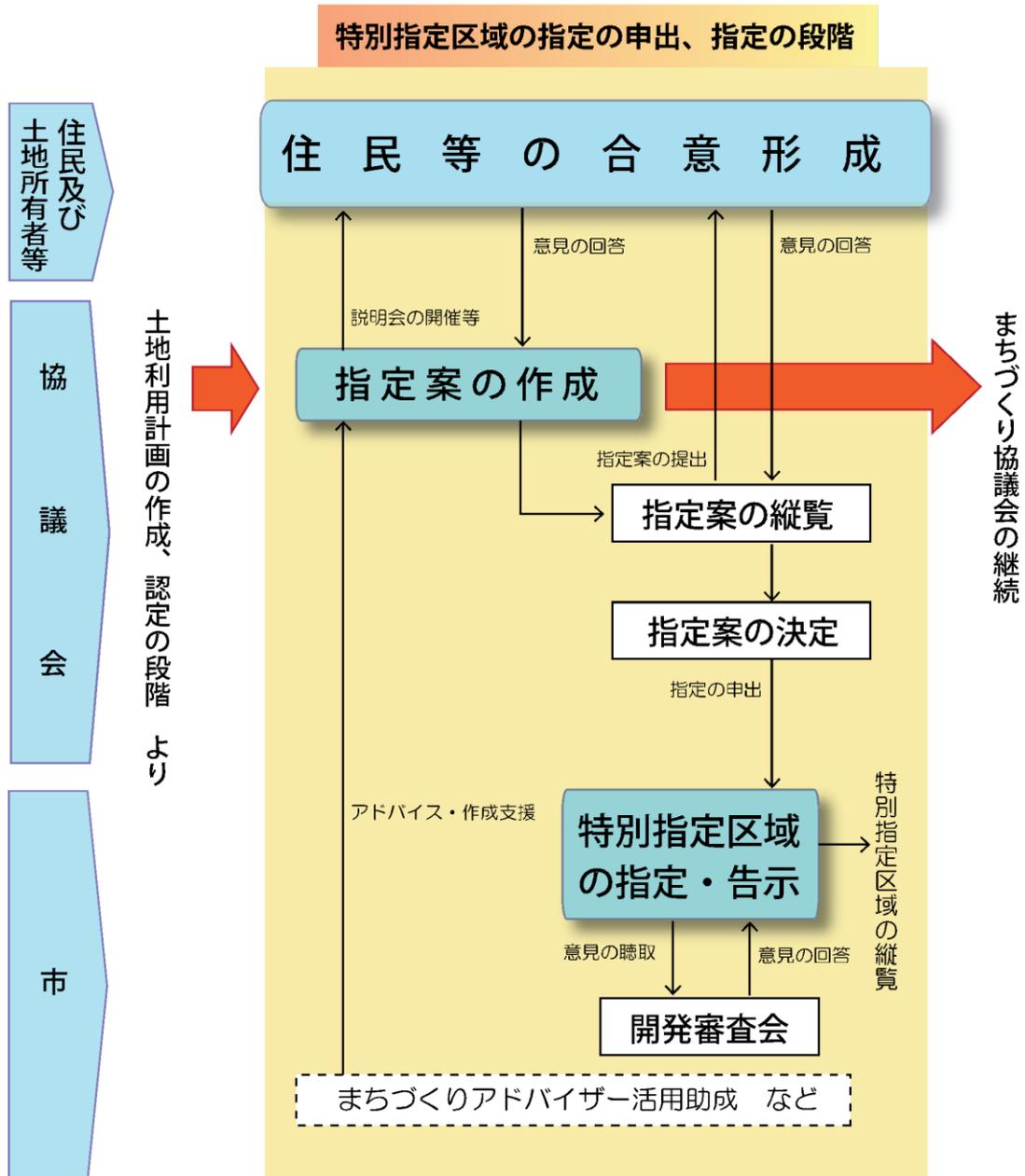


図5 特別指定区域の指定の申出、指定の流れ

付属資料

1 条例・規則

- (1) 姫路市特別指定区域指定等に関する条例
- (2) 姫路市特別指定区域指定等に関する条例施行規則

姫路市特別指定区域指定等に関する条例

平成28年3月25日条例第9号

改正 令和4年3月30日条例第14号

(趣旨)

第1条 この条例は、本市の市街化調整区域における適正な土地利用の推進及び良好な住環境の形成を図るための特別指定区域の指定手続を定めるとともに当該特別指定区域において行うことができる市街化を促進しない開発行為及び建築物の新築等について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) まちづくり 姫路市の区域内の市街化調整区域における特別指定区域指定等に当たり、健康で安心かつ快適な生活を営む環境、良好な自然環境及び歴史的文化的環境を保全し、又は創造することをいう。
- (2) 住民 姫路市の区域内に住所を有する者をいう。
- (3) 土地の所有者等 土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権、建築物に関する所有権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利を有する者をいう。
- (4) 事業者 開発行為、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設を行おうとする者をいう。
- (5) 総合計画 姫路市まちづくりと自治の条例（平成25年姫路市条例第51号）第12条第1項に規定する総合計画をいう。
- (6) 特別指定区域 市長が開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認めて、第9条第1項又は第2項の規定に基づき、指定する区域をいう。

(適用区域)

第3条 この条例は、姫路市の区域内の市街化調整区域の全部に適用するものとする。

(まちづくり協議会)

第4条 市長は、次条で規定する地区土地利用計画を作成する等の活動を行い、活動する区域（以下「活動区域」という。）内の住民及び土地所有者等で構成される団体で、次に掲げる要件の全てに該当するものを特別指定区域指定まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）として認定をすることができる。

- (1) まちづくりをその活動の目的とするものであること。
- (2) 自治会の区域、大字の区域その他一定の区域を活動区域とするものであること。
- (3) 規約を定めているものであること。
- (4) その活動区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られるものであること。
- (5) その活動が、特定の個人又は団体の利益を誘導するものでないこと。
- (6) その活動が、特定の個人又は団体の財産権を不当に制限するものでないこと。
- (7) 構成員を変更した場合であっても、団体そのものが存続し、継続的なまちづくりを行うことができると認められるものであること。

2 前項の規定による認定を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請があったときは、速やかに認定の適否を決定し、当該申請を行った団体に対し、規則で定めるところにより、その旨を通知するものとする。

4 まちづくり協議会は、まちづくり協議会の規約その他の規則で定める事項を変更したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

5 市長は、まちづくり協議会が第1項各号に掲げる要件のいずれかを欠くこととなったときは、規則で定めるところにより、その認定を取り消すことができる。

6 まちづくり協議会は、解散しようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

7 市長は、第1項の規定による認定若しくは第5項の規定による認定の取消しをし

たとき、又は前項の規定による解散の届出があったときは、その旨を告示するものとする。

8 次の各号に掲げるときは、まちづくり協議会は、第1項の規定による市長の認定を改めて受けなければならない。

(1) その活動区域が隣接する2以上のまちづくり協議会が合体するとき。

(2) まちづくり協議会と、その活動区域と隣接する区域を活動区域とするまちづくり協議会の認定を受けようとする団体が合体するとき。

(地区土地利用計画)

第5条 市長は、まちづくり協議会がその活動区域を対象として作成した地区土地利用計画を認定することができる。

2 地区土地利用計画に定める事項は、地区土地利用計画の名称及び区域その他の規則で定めるものとする。

3 まちづくり協議会は、地区土地利用計画を作成しようとするときは、あらかじめ、当該地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等の意見を反映させるために説明会の開催、アンケートの実施等必要な措置を講ずるものとし、規則で定めるところにより、地区土地利用計画の案を縦覧に供しなければならない。

4 地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等は、前項の規定による縦覧の期間が満了する日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、当該縦覧に供された地区土地利用計画の案について、まちづくり協議会に対して意見書を提出することができる。

5 第1項の規定による認定を受けようとするまちづくり協議会は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

6 市長は、前項の規定による申請があったときは、次項に規定する要件に基づき、速やかに認定の適否を決定し、まちづくり協議会に対し、規則で定めるところにより、その旨を通知するものとする。

7 市長は、第1項の規定による認定は、当該地区土地利用計画が次に掲げる要件の全てに該当するときにするものとする。

(1) 法令に違反するものでないこと。

- (2) 地区土地利用計画を実現することが、より適正な土地利用の推進に資するものであること。
- (3) 周辺地域と当該区域の特性に応じた良好な地域環境の形成に資するものであること。
- (4) 総合計画に沿ったものであるとともに、都市計画に関する基本的な方針その他計画との整合が図られているものであること。
- (5) 当該地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等の意見を聴いて作成されたものであること。

8 市長は、第1項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ、姫路市都市計画審議会（姫路市都市計画審議会条例（平成12年姫路市条例第10号）第1条に規定する姫路市都市計画審議会をいう。以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

9 市長は、第1項の規定による認定をしたときは、その旨を告示するものとする。

10 まちづくり協議会は、地区土地利用計画を変更しようとするときは、市長の認定を受けなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更としてまちづくり協議会があらかじめ市長に届け出たときは、この限りでない。

11 第3項から第9項までの規定は、前項の変更の認定について準用する。この場合において、第8項の規定は、1ヘクタール未満の地区土地利用計画の区域の変更に係る前項の変更の認定については準用しない。

12 まちづくり協議会は、地区土地利用計画を廃止しようとするときは、規則で定めるところにより、市長の承認を受けなければならない。

13 市長は、前項の規定による廃止の承認をしたときは、規則で定めるところにより、その旨をまちづくり協議会に通知するものとする。

14 第9項の規定は、第12項の承認について準用する。

（地区土地利用計画への配慮等）

第6条 市長は、地区土地利用計画の内容の実現に向けた活動を支援するとともに、まちづくりに関する施策の策定及びその実施に当たっては、当該地区土地利用計画の内容に配慮するものとする。

2 地区土地利用計画の区域内の住民及び土地の所有者等並びに事業者は、当該地区土地利用計画の内容に配慮するよう努めるとともに、市が実施するまちづくりに関する施策に協力するよう努めるものとする。

(市土地利用計画)

第7条 市長は、まちづくりの基本的な計画として姫路市土地利用計画（以下「市土地利用計画」という。）を作成することができる。

2 市長は、市土地利用計画を作成しようとするときは、総合計画に沿ったものであるとともに、都市計画に関する基本的な方針その他計画との整合を図らなければならない。

3 第5条第2項から第4項までの規定は、市土地利用計画を作成する場合について準用する。この場合において、「地区土地利用計画」とあるのは「市土地利用計画」と、「まちづくり協議会」とあるのは「市長」と、「説明会の開催、アンケートの実施等」とあるのは「説明会の開催等」とそれぞれ読み替えるものとする。

4 市長は、市土地利用計画を定めようとするときは、前項において準用する第5条第4項の規定により市長に対して提出された意見書の要旨を添えて審議会の意見を聴くものとする。

5 市長は、市土地利用計画を定めたときは、これを告示するものとする。

6 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、市土地利用計画を変更することができる。

(1) 第5条第1項の規定により同条第2項に規定する事項を定めた地区土地利用計画を認定した場合において、必要があると認めるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、まちづくりを推進するために必要があると認めるとき。

7 第2項、第3項において準用する第5条第3項及び第4項並びに第4項及び第5項の規定は、前項の変更（規則で定める軽微な変更は除く。）について準用する。この場合において、第4項の規定は、1ヘクタール未満の市土地利用計画の区域の変更に係る前項の変更については、準用しない。

(特別指定区域の指定の市長への申出)

第8条 まちづくり協議会は、地区土地利用計画を作成し、第5条第1項又は第10項に規定する認定を受けたときは、市長に対し、当該認定を受けた土地利用計画の区域のうち次条第1項各号のいずれにも該当する土地の区域について、規則で定めるところにより、特別指定区域として指定することを申し出ることができる。この場合において、まちづくり協議会は、規則で定める図書を添付して申し出るものとする。

2 まちづくり協議会は、前項の規定による特別指定区域の指定の申出をしようとするときは、あらかじめ、申し出ようとする当該特別指定区域内の住民及び土地の所有者等の意見を反映させるために説明会の開催等必要な措置を講ずるものとし、規則で定めるところにより、当該特別指定区域の範囲を縦覧に供しなければならない。

3 特別指定区域内の住民及び土地の所有者等は、前項の規定による縦覧の期間が満了する日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、当該縦覧に供された事項について、まちづくり協議会に対して意見書を提出することができる。

(特別指定区域の指定)

第9条 市長は、前条第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る土地の区域に関して、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該区域を特別指定区域として指定することができる。

(1) 当該区域内において行う開発行為が、開発区域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ものであること。

(2) 当該区域内において行う開発行為に係る予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものであること。

(3) 当該区域に係る地区土地利用計画の達成が見込まれるものであること。

(4) 政令第29条の9各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域における防災施設及び避難施設の整備、警戒避難体制の整備その他の災害対策の状況並びに地域の状況を勘案し、災害が発生した場合においても住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがないと市長が認める区域を除く。）を含まないこと。

- 2 前項の規定は、市長が市土地利用計画を作成した場合の特別指定区域の指定について準用する。この場合において、前項中「前条第1項の規定による申出があった場合において、当該申出」とあるのは「市長が市街化調整区域に係る土地利用計画として市土地利用計画を作成した場合において、当該市土地利用計画」と、同項第3号中「地区土地利用計画」とあるのは「市土地利用計画」とそれぞれ読み替えるものとする。
- 3 市長は、市土地利用計画を作成し、当該計画に係る土地の区域内を特別指定区域として指定しようとするときは、あらかじめ、当該特別指定区域内の住民及び土地の所有者等の意見を反映させるために説明会の開催等必要な措置を講ずるものとし、規則で定めるところにより、当該特別指定区域の範囲を縦覧に供しなければならない。
- 4 特別指定区域内の住民及び土地の所有者等は、前項の規定による縦覧の期間が満了する日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、当該縦覧に供された事項について、市長に対して意見書を提出することができる。
- 5 市長は、特別指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、姫路市開発審査会（姫路市開発審査会条例（平成12年姫路市条例第11号）第1条に規定する姫路市開発審査会をいう。以下「審査会」という。）の意見を聴くものとする。
- 6 市長は、特別指定区域を指定したときは、その旨及びその区域を告示するとともに、規則で定めるところにより、公衆の縦覧に供するものとする。
- 7 特別指定区域の指定は、前項の規定による告示のあった日から、その効力を生ずる。
- 8 前条及び前各項の規定は、特別指定区域の指定の変更について準用する。

（市街化を促進しない開発行為）

第10条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、特別指定区域における別表左欄に掲げる土地の区域の区分に応じ、同表右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。

（市街化を促進しない建築物の新築等）

第11条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的若しくは用途を

限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更（以下「新築等」という。）又は第一種特定工作物の新設は、特別指定区域における別表左欄に掲げる土地の区域の区分に応じ、同表右欄に掲げる建築物の新築等とする。

（特別指定区域における許可）

第12条 市長は、特別指定区域における法第3章第1節の規定による許可をしようとする場合において必要があると認めるときは、審査会の意見を聴くものとする。

（補則）

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和4年3月30日条例第14号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第10条、第11条関係）

土地の区域	建築物
集落活性区域として市長が指定する土地の区域	地域コミュニティの維持や活性化に資する建築物で規則で定めるもの
地縁者の住宅区域として市長が指定する土地の区域	開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が必要とする建築物で規則で定めるもの
新規居住者の住宅区域として市長が指定する土地の区域	人口の減少に対処する必要がある集落又はその近接地において新規に居住する者等のための建築物で規則で定めるもの
地縁者の小規模事業所区域として市長が指定する土地の区域	開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が、自己の業務の用に供する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの

姫路市長 石見利勝

姫路市特別指定区域指定等に関する条例施行規則を公布する。

姫路市特別指定区域指定等に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、姫路市特別指定区域指定等に関する条例（平成28年姫路市条例第9号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(まちづくり協議会)

第3条 条例第4条第2項の規定により、同条第1項の市長の認定を受けようとする団体は、まちづくり協議会認定申請書に、次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) まちづくり協議会の規約
- (2) まちづくり協議会の構成員となり得る資格を示す書面
- (3) まちづくり協議会の役員等の名簿
- (4) まちづくり協議会の活動区域を示す図面
- (5) まちづくり協議会の活動が、その区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られることを証する書面

2 条例第4条第3項の規定により、市長は、認定の適否を決定したときで、当該団体をまちづくり協議会として認定したときはまちづくり協議会認定通知書により、当該団体をまちづくり協議会と認定しないときは理由を付して書面によりその旨を申請者に通知するものとする。

3 条例第4条第4項に規定する規則で定める事項は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) まちづくり協議会の規約
- (2) まちづくり協議会の役員等
- (3) まちづくり協議会の活動区域

4 条例第4条第4項の規定により、まちづくり協議会は、同項に規定する事項を変更したときは、まちづくり協議会変更届出書により、市長に届けなければならない。

5 条例第4条第5項の規定により、市長は、まちづくり協議会の認定を取り消したときは、まちづくり協議会認定取消通知書により通知するものとする。

6 条例第4条第6項の規定により、まちづくり協議会は、解散しようとするときは、まちづくり協議会解散届出書により市長に届け出なければならない。

(地区土地利用計画)

第4条 条例第5条第2項に規定する規則で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 地区土地利用計画の名称及び区域
- (2) 地区土地利用計画の目標
- (3) 土地利用の基本方針
- (4) 次に掲げる区域

ア 良好な自然環境の保全を図るべき区域

イ 森林と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

ウ 農地と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

エ 集落として良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域

(5) 前号アからエに掲げる区域ごとの土地利用の用途等

(6) 前各号に掲げるもののほか、土地利用に関する事項で市長が必要と認める事項

2 条例第5条第3項の規定により、まちづくり協議会は、縦覧に供するときは縦覧及び意見書の提出の手続きの概要を定めるものとし、次に掲げる図書を2週間縦覧に供しなければならない。

- (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書

- (2) 現況図（縮尺 2， 5 0 0 分の 1 以上のもの）
 - (3) 土地利用計画図の案（縮尺 2， 5 0 0 分の 1 以上のもの）
- （地区土地利用計画の認定の申請）

第 5 条 条例第 5 条第 5 項の規定により、同条第 1 項の市長の認定を受けようとするまちづくり協議会は、地区土地利用計画認定申請書に次に掲げる図書を添え、市長に申請しなければならない。

- (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書
- (2) 区域位置図（縮尺 1 0， 0 0 0 分の 1 以上のもの）
- (3) 現況図（縮尺 2， 5 0 0 分の 1 以上のもの）
- (4) 土地利用計画図（縮尺 2， 5 0 0 分の 1 以上のもの）
- (5) 条例第 5 条第 4 項の規定により提出された意見書
- (6) 条例第 5 条第 4 項の規定により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 条例第 5 条第 6 項の規定により、市長が適否を決定したときで、当該地区土地利用計画を認定したときは地区土地利用計画認定通知書により、当該地区土地利用計画を認定しないときは理由を付して書面によりその旨を申請者に通知するものとする。

（地区土地利用計画の軽微な変更）

第 6 条 条例第 5 条第 1 0 項及び条例第 7 条第 7 項の規定による規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 表記方法の変更
- (2) 名称変更
- (3) その他実質的に所有権等の権利関係に影響を及ぼさない変更等で市長が認めるもの

（地区土地利用計画の廃止）

第 7 条 条例第 5 条第 1 2 項の規定により、まちづくり協議会は、地区土地利用計画を廃止しようとするときは、地区土地利用計画廃止承認申請書により、市長の承認

を受けなければならない。

2 条例第5条第13項の規定により、市長が廃止の承認をしたときは、地区土地利用計画廃止承認通知書により通知するものとする。

(特別指定区域の指定の申出に係る添付図書等)

第8条 条例第8条第1項の規定による申出は、特別指定区域指定申出書によるものとし、同項後段に規定する規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- (2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
- (3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (4) 条例第5条第1項及び同条第10項の規定による認定を受けた地区土地利用計画図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (5) 条例第8条第3項の規定により提出された意見書
- (6) 前号の意見書に対するまちづくり協議会の見解書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 条例第9条第8項の規定により準用する条例第8条第1項の規定による申出は、特別指定区域指定変更申出書によるものとし、同項後段に規定する規則で定める図書は、前項各号に掲げる図書とする。

(特別指定区域の縦覧)

第9条 条例第8条第2項の規定により、まちづくり協議会は、縦覧に供するときは縦覧及び意見書の提出の手続きの概要を定めるものとし、次に掲げる図書を2週間縦覧に供しなければならない。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- (2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
- (3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）

(特別指定区域の指定)

第10条 条例第9条第3項の規定により、市長は、縦覧に供するときは次に掲げる図書を2週間縦覧に供しなければならない。

- (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書

(2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）

(3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）

（特別指定区域の告示）

第11条 条例第9条第6項の規定により、市長が告示をしたときで、縦覧に供するときは次に掲げる図書を縦覧に供するものとする。

(1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書

(2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）

(3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）

(4) 土地利用計画図（縮尺2,500分の1以上のもの）

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（市街化を促進しない建築物等）

第12条 条例別表の建築物の欄に規定する規則で定めるものは、次の各号に掲げるものとし、及び別表左欄の区分に応じ、同表右欄の建築物の欄に掲げるものとする。

(1) 建築物の敷地面積の最低限度は、180平方メートルとする。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 特別指定区域を指定した際に、現に建築物の敷地として使用されている土地を敷地とする住宅であって、その敷地面積が180平方メートル未満のものについて、その全部を一の敷地として使用することとなるもの

イ 特別指定区域を指定した際に、現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば180平方メートル未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなるもの

ウ その他周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が認めるもの

(2) 建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6項に定める建築物の高さをいう。）が、10メートル以下であるもの。また、各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた高さ以下であるもの

(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メート

ル以上であるもの。ただし、次のア又はイに掲げるものについては、この限りでない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの

(様式)

第13条 申請書その他書類の様式は、別に定めるところによる。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

別表（第12条関係）

区分	建築物
条例別表の集落 活性区域として 市長が指定する 土地の区域で、 規則で定める建 築物	次の各号に掲げる建築物 (1) 次のアからウまでのいずれにも該当する戸建て住宅 ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。 ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。 (2) 次のア及びイのいずれにも該当する長屋 ア 建築物の敷地面積が、1,500平方メートル以下であること。 イ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。 (3) 次のア及びイのいずれにも該当する兼用住宅 ア 第1号のアからウに掲げるもの イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第二号に規定する建築物あること。 (4) 次のア及びイのいずれにも該当する共同住宅等 ア 第2号のア及びイに掲げるもの

	イ 建築基準法別表第2 (い) 項第三号に規定する建築物であること。
条例別表の地縁者の住宅区域として市長が指定する土地の区域で、規則で定める建築物	次のアからウまでのいずれにも該当する戸建て住宅 ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。 ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
条例別表の新規居住者の住宅区域として市長が指定する土地の区域で、規則で定める建築物	次のアからウまでのいずれにも該当する戸建て住宅 ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。 ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。
条例別表の地縁者の小規模事業所区域として市長が指定する土地の区域で、規則で定める建築物	次の各号に掲げる建築物 (1) 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以下の敷地に建築される事業所（次に掲げるものを除く。） ア 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号及び第三号、(へ) 項第三号及び第五号、(と) 項第四号並びに(を) 項第五号に掲げるもの イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るもの (2) 前項で規定する事業所の兼用住宅で次に掲げるもの ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 イ 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以下であること。

と。

ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

(3) 第1項で規定する事業所を営む者のための戸建て住宅で、次に掲げるもの

ア 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。

イ 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

ウ 建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

2 様式集

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

まちづくり協議会認定申請書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第 4 条第 2 項の規定により、まちづくり協議会の認定を受けたいので申請します。

- 1 協議会の名称
- 2 協議会の所在地
- 3 協議会の設置目的
- 4 協議会の活動区域
- 5 添付書類
 - (1) 協議会の規約
 - (2) 協議会の会員となり得る資格を示す書類
 - (3) 協議会の役員等の名簿
 - (4) 協議会の活動区域を示す図書
 - (5) 協議会の活動がその区域内の住民のうち相当数の者からの支持及び協力が得られることを証する書面

年 月 日

様

姫路市長

まちづくり協議会認定通知書

年 月 日付、申請のありましたまちづくり協議会の認定について姫路市特別指定区域指定等に関する条例第4条第3項の規定によりまちづくり協議会として認定をしましたので通知します。

- 1 認定したまちづくり協議会の名称及び所在地

名 称：

所在地：

- 2 認定番号 特協第 号

- 3 認定年月日 年 月 日

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

まちづくり協議会変更届出書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第4条第4項の規定により、まちづくり協議会の認定を変更したいので届出します。

- 1 協議会の名称
- 2 協議会の所在地
- 3 認定番号 特協第 号
- 4 認定年月日 年 月 日
- 5 添付書類
 - (1) 協議会の規約
 - (2) 協議会の役員等の名簿
 - (3) 活動区域図

年 月 日

様

姫路市長

まちづくり協議会認定取消通知書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第4条第5項の規定により、まちづくり協議会の認定を取消しましたので通知します。

1 取消したまちづくり協議会の名称及び所在地

名 称：

所在地：

2 取消年月日 年 月 日

3 取消の理由

この処分について不服があるときは、この処分の通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に姫路市長に対して審査請求をすることができます。

また、この処分の取消しの訴えは、処分の通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内に姫路市(訴訟において姫路市を代表する者は、姫路市長)を被告として提起しなければなりません。(なお、処分又は決定の通知を受けた日の翌日から起算して6か月以内であっても、処分又は決定の日から1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)ただし、処分の通知を受けた日の翌日から起算して3か月以内に審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決の送達を受けた日から6か月以内(翌日から起算)に提起しなければならないこととされています。

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

まちづくり協議会解散届出書

まちづくり協議会を解散したので、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第4条第6項の規定により届出します。

- 1 協議会の名称
- 2 協議会の所在地
- 3 認定番号 特協第 号
- 4 認定年月日 年 月 日
- 5 解散の日 年 月 日
- 6 解散の理由

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

地区土地利用計画認定申請書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第5条第5項の規定により、地区土地利用計画の認定を受けたいので申請します。

- 1 地区土地利用計画の名称
- 2 地区土地利用計画の区域
- 3 添付書類
 - (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書
 - (2) 区域位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
 - (3) 現況図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (4) 土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (5) 縦覧により提出された意見書
 - (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
 - (7) その他市長が必要と認める図書

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

地区土地利用計画認定変更申請書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第5条第11項の規定により準用する条例第5条第5項の規定により、地区土地利用計画の認定を変更したいので申請します。

- 1 地区土地利用計画の名称
- 2 地区土地利用計画の区域
- 3 変更前の認定番号 地計第 号
- 4 変更前の認定年月日 年 月 日
- 5 添付書類
 - (1) 土地利用の基本方針の内容を示す図書
 - (2) 区域位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
 - (3) 現況図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (4) 土地利用計画図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (5) 縦覧により提出された意見書
 - (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
 - (7) その他市長が必要と認める図書

様式第 8 号(規則第 5 条第 2 項関係)

年 月 日

様

姫路市長

地区土地利用計画認定通知書

年 月 日付、申請のありました地区土地利用計画の認定について、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第 5 条第 6 項の規定により地区土地利用計画を認定しましたので通知します。

1 認定した地区土地利用計画の名称

2 認定番号 地計第 号

3 認定年月日 年 月 日

年 月 日

様

姫路市長

地区土地利用計画認定変更通知書

年 月 日付、申請のありました地区土地利用計画の認定について、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第5条第11項の規定により準用する条例第5条第6項の規定により地区土地利用計画を認定しましたので通知します。

- 1 認定した地区土地利用計画の名称

- 2 変更認定番号 地計第 ー 号

- 3 変更認定年月日 年 月 日

様式第10号(規則第7条第1項関係)

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

地区土地利用計画廃止承認申請書

地区土地利用計画を廃止したいので、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第5条第12項の規定により申請します。

- 1 地区土地利用計画の名称
- 2 地区土地利用計画の区域
- 3 認定番号 地計第 号
- 4 認定年月日 年 月 日
- 5 廃止の理由

年 月 日

様

姫路市長

地区土地利用計画廃止承認通知書

年 月 日付、申請のありました地区土地利用計画の廃止について姫路市特別指定区域指定等に関する条例第5条第13項の規定により地区土地利用計画の廃止の承認をいたしましたので通知します。

- 1 廃止した地区土地利用計画の名称

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

特別指定区域指定申出書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第8条第1項の規定により、特別指定区域の指定を受けたいので申出ます。

- 1 特別指定区域の名称
- 2 特別指定区域の指定区域
- 3 添付書類
 - (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
 - (2) 特別指定区域の位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
 - (3) 特別指定区域の区域図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (4) 地区土地利用計画図
 - (5) 縦覧により提出された意見書
 - (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
 - (7) その他市長が必要と認める図書

年 月 日

(宛先) 姫路市長

申請者 住 所
団体名
会長名
電 話 ()

特別指定区域指定変更申出書

姫路市特別指定区域指定等に関する条例第9条第8項の規定により準用する条例第8条第1項の規定により、特別指定区域の指定を変更したいので申出ます。

- 1 特別指定区域の名称
- 2 特別指定区域の指定区域
- 3 変更前の指定番号 特指第 号
- 4 変更前の指定年月日 年 月 日
- 5 添付書類
 - (1) 特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
 - (2) 特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
 - (3) 特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
 - (4) 地区土地利用計画図
 - (5) 縦覧により提出された意見書
 - (6) 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
 - (7) その他市長が必要と認める図書

様式第14号

年 月 日

様

姫路市長

特別指定区域指定通知書

年 月 日付、申出のありました特別指定区域の指定について、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第9条第1項の規定により特別指定区域として指定しましたので通知します。

1 指定した特別指定区域の名称

2 指定番号 特指第 号

3 指定年月日 年 月 日

様式第15号

年 月 日

様

姫路市長

特別指定区域指定変更通知書

年 月 日付、申出のありました特別指定区域の指定について、姫路市特別指定区域指定等に関する条例第9条第8項の規定により準用する条例第9条第1項の規定により特別指定区域として指定しましたので通知します。

- 1 指定した特別指定区域の名称

- 2 変更指定番号 特指第 ー 号

- 3 変更指定年月日 年 月 日

3 添付図書

添付図書の作成要領

○ まちづくり協議会の申出書の作成

まちづくり協議会が市へ地区土地利用計画の認定申請または特別指定区域の指定を申し出る際に、申請に添付する図書は以下のとおりである。

各図書は、基本的に区域ごとに作成するが、複数の区域を同時に指定又は変更する場合は一つの図書にまとめて記載することができる。

形式は、以下の図書を番号順にA4版ファイルに綴じたものとし、2部作成する。

各図書の作成要領は、次々頁以降に示すとおりである。

添付図書一覧表

地区土地利用計画の認定申請	
1	土地利用の基本方針の内容を示す図書
2	区域位置図
3	土地利用計画図
4	縦覧により提出された意見書、意見書の要旨
5	縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
6	区域カルテ
	(1) 現況把握図
	(2) 区域界設定図
	(3) 道路整備状況図
	(4) 上水道整備状況図
	(5) 下水道整備状況図
	(6) 土地利用規制状況図
	(7) 土地利用現況図
	(8) 建物用途別現況図
	(9) 区域の現況写真
	(10) その他必要な図書（上位計画の抜粋、敷地規模状況図等） *
7	土地利用計画・特別指定区域の作成経緯の概要
8	縦覧図書
9	総会の議決に関する図書
10	変更前後対照表 *
特別指定区域の指定の申出	
1	特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
2	特別指定区域の位置図（都市計画総括図）
3	特別指定区域の区域図
4	地区土地利用計画図

5	縦覧により提出された意見書、意見書の要旨
6	縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書
7	縦覧図書
8	総会の議決に関する図書
9	変更前後対照表 *
10	避難計画 *
縦覧図書	
(1)	特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
(2)	特別指定区域の位置図（縮尺10,000分の1以上のもの）
(3)	特別指定区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
(4)	土地利用計画図（縮尺2,500分の1以上のもの）
(5)	土地利用の基本方針の内容を示す図書
(6)	上記に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

*は必要に応じて添付するもの

○指定案の審査・関係機関協議

まちづくり協議会からの申出を受けて、市は、条例の規定に照らし審査した上で、関係機関との協議を行う。

関係機関協議に係る図書（関係機関協議用、開発審査会説明用など）の作成はまちづくり協議会が行う。

○縦覧図書（永久）の作成

まちづくり協議会は、区域の指定告示に併せて縦覧図書（２部）を作成する。

これらの図書の作成はまちづくり協議会が行う。

1 土地利用の基本方針の内容を示す図書

地区土地利用計画の名称・区域・目標・土地利用の基本方針等を記載する。

2 特別指定区域一覧表

既に指定している特別指定区域がある場合は、指定又は変更しようとする区域に加えて、既に指定している区域も含めた一覧表を作成する。

記載順序は、当初指定告示日の順を基本とする。

特別指定区域一覧表

指定番号 特指 号
指定年月日 年 月 日

地区名	〇〇〇地区			
特別指定区域のメニュー (条例別表の土地の区域の区分)	土地の区域	建築物の用途 (条例別表の建築物)	区域面積 (ha)	備考
〇〇〇〇区域 (例) 地縁者の住宅区域	〇〇字〇〇の全部及び〇〇字〇〇の一部	1 〇〇〇〇 (例) 1戸建て住宅	〇〇.〇	
〇〇〇〇区域 (例) 集落活性区域	〇〇字〇〇の全部、〇〇字〇〇の一部及び〇〇字〇〇の全部	1 〇〇〇〇 2 〇〇〇〇 3 〇〇〇〇 4 〇〇〇〇 (例) 1 戸建て住宅 2 長屋 3 兼用住宅 4 共同住宅等	〇〇.〇	

※既に指定（変更）している区域については、備考欄に「〇年〇月〇日指定（変更）」と記入する。

変更を行う場合は、区域面積欄に括弧書きで変更前の面積も記入する。

今回変更の申出をする区域については、備考欄に「今回変更申出区域」と記入する。

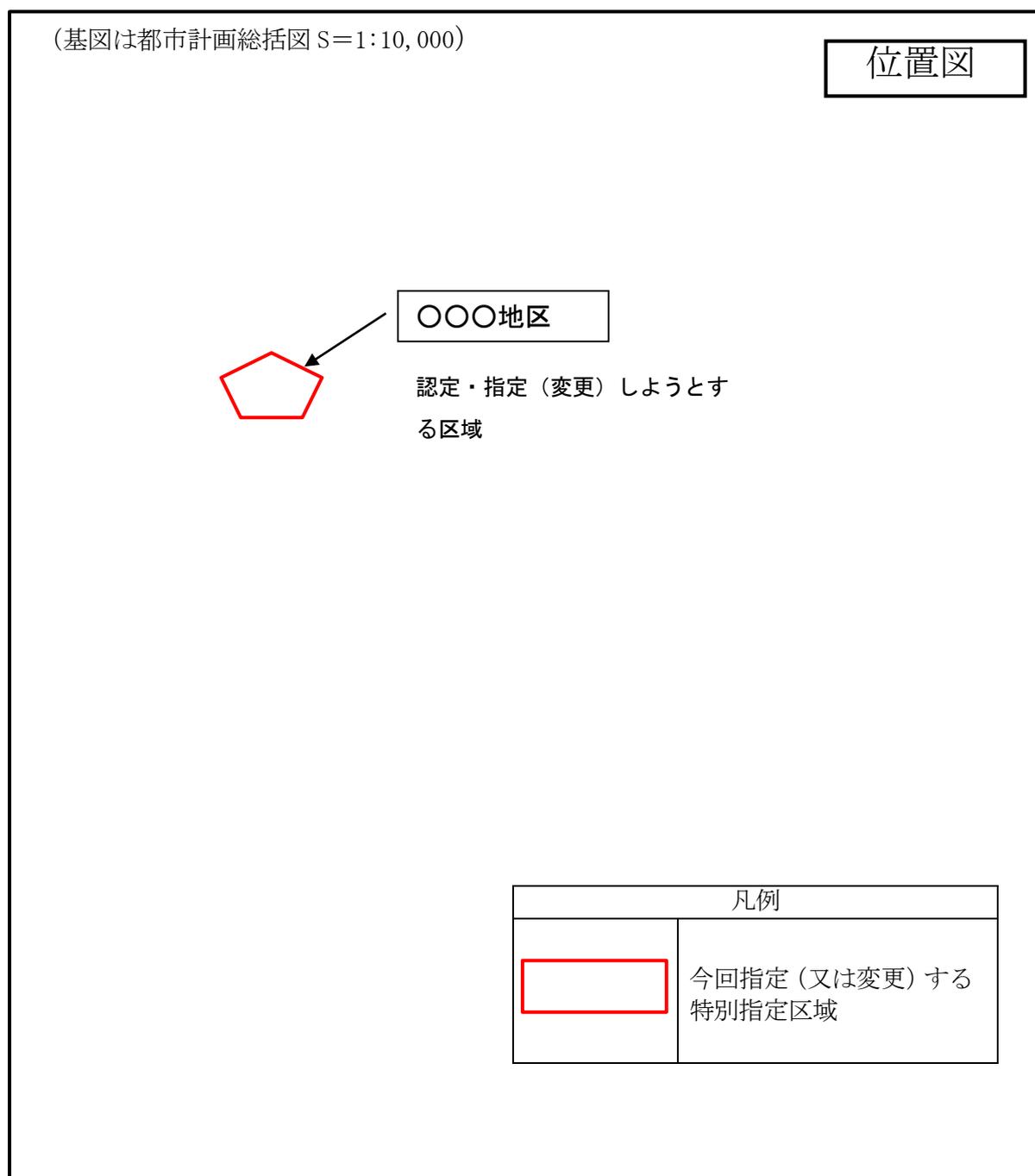
3 土地利用計画図

縮尺は、土地利用の区分と特別指定区域との関係が判別できるものとし $S=1:2,500$ 程度の地形図を基に作成することが望ましい。

また、土地利用の区分は色分けをするものとする。

4 区域位置図・特別指定区域の位置図

都市計画総括図（用途地域の入った図面、 $S=1:10,000$ を基本とする。（※ $S=1:25,000$ 以上が必須））に区域の位置を表示し、地区の名称を記入する。このとき、認定・指定又は変更しようとする区域を赤色の外枠線のみで示すこと。



5 特別指定区域の区域図

最新の地形図（S=1:2,500とする。（※S=1:2,500以上が必須））に特別指定区域の区域界を明示する。凡例として特別指定区域の名称・メニュー、計画区域、区域界を記入する。

図面はA3版1枚に収まるように作成することを基本とするが、A3版に収まらない場合は、A版規格サイズ（A2、A1等）で作成し、A3版に収まるように適宜縮小した補助図（縮尺を記入のこと。）を併せて作成する。

区域を変更しようとする場合は、区域を変更（増減）する部分を示した変更箇所説明図を添付する。

（基図は最新の地形図 S=1:2,500）

区域図

○○○地区（特別指定区域の名称）

凡例

	集落活性区域
	地縁者の住宅区域
	新規居住者の住宅区域
	地縁者の小規模事業所区域

凡例

	計画区域
	区域界 (地形地物)
	区域界 (筆界)
	区域界 (見通し又は幅取り)

6 縦覧により提出された意見書

欄外に意見書提出期間及び提出先を明記し、提出者が遅滞なく意見を出せるようにする。また、後日意見の要旨をまとめるためにも記名方式にし、連絡がとれるようにする。

意見提出用紙（案）

〇〇地区 地区土地利用計画（案）・特別指定区域指定（案）に対する意見

		提出日	令和 年 月 日
住所（所在地）			
氏名（名称）		電話番号	
<p>地区外にお住いの方は、該当する欄に☑を入れ、（ ）内についても記入してください。</p>	<input type="checkbox"/>	地区内の土地を所有している（土地の所在：_____）	
	<input type="checkbox"/>	地区内の土地を賃借している（土地の所在：_____）	
	<input type="checkbox"/>	地区内の建築物を所有している（建築物の所在：_____）	
	<input type="checkbox"/>	地区内の建築物を賃借している（建築物の所在：_____）	
	<input type="checkbox"/>	その他の土地、建築物に関する権利がある （土地、建築物の所在：_____）（その他の権利：_____）	
【御意見】			
■ 地区土地利用計画について			

■ 特別指定区域指定について			

■ その他			

<提出期間> 令和 年 月 日（ ）から令和 年 月 日（ ）まで（期間内必着）
 <提出先> 〇〇地区特別指定区域指定まちづくり協議会
 姫路市〇〇□□番地（〇〇のポストに投函してください）

※ 提出先のポストに投函してください。なお、電話による口頭での意見は、受け付けできません。
 ※ 記入いただいた個人情報、〇〇地区 地区土地利用計画（案）・特別指定区域指定（案）手続以外の目的では利用しません。

7 縦覧により提出された意見書に対するまちづくり協議会の見解書

縦覧期間・意見書の提出期間・意見書の件数を記載の上、意見書の要旨、意見書に対する協議会の考え方をまとめた一覧表を作成する。また、意見書により修正した項目を列挙する。

〇〇地区 意見書に対するまちづくり協議会の見解書（案）

1 縦覧期間

令和 年 月 日～令和 年 月 日

2 意見書の提出期間

令和 年 月 日～令和 年 月 日

3 意見提出件数

通 件

4 意見の内訳

分類	件数
地区土地利用計画について	
特別指定区域指定について	
その他	

5 意見の内容

NO	項目	提出された意見（要旨）	件数	まちづくり協議会の見解
1	地区土地利用計画について			
2	特別指定区域指定について			
3	その他			

6 修正した項目

8 区域カルテ

区域の状況を説明する資料として区域カルテを作成する。添付図書は以下のものとするが、*印の図書についてはまちづくり指導課と要不要について確認の上作成すること。

(1) 現況把握図

地域の魅力、問題点・課題などを説明する図面を作成する。

(2) 区域界設定図

区域界をどのように設定したかを説明する図面を作成する。

(3) 道路整備状況図

(4) 上水道整備状況図

(5) 下水道整備状況図

(6) 土地利用規制状況図

(7) 土地利用現況図

(8) 建物用途別現況図

(9) 区域の現況写真

区域全体の様子が分かる写真、区域界に沿った写真、区域内部の主要な写真をまとめたものを作成する。また、写真の撮影方向が分かる図面を添える。

(10) その他必要な図書(上位計画の抜粋、土地利用構想図、敷地規模状況図、宅地割想定図等) *

9 土地利用計画の作成経緯の概要

土地利用計画の作成経緯(勉強会の開催、まちづくり協議会の設置、まちづくり協議会の開催、意見聴取の手続等)をまとめた図書を作成する。

年月日	事項	参加者等	内容

10 変更前後対照表*

区域又は建築物の用途を変更しようとする場合は、変更前後対照表を添付する。

変更前後対照表

変更指定番号 特指 一 号
 (変更前指定番号 特指 号)
 変更指定年月日 年 月 日
 (変更前指定年月日 年 月 日)

地区名		〇〇〇地区			
	特別指定区域のメニュー	土地の区域	建築物の用途	区域面積 (ha)	備考
変更前	〇〇〇〇区域 (例) 地縁者の住宅区域	〇〇字〇〇の全部及び〇 〇字〇〇の一部	1 〇〇〇〇 (例) 1 戸建て住宅	〇〇. 〇	
変更後	〇〇〇〇区域 (例) 集落活性区域	〇〇字〇〇の全部、 <u>〇〇字</u> <u>〇〇の一部及び</u> <u>〇〇字〇</u> <u>〇の全部</u>	1 〇〇〇〇 2 〇〇〇〇 3 〇〇〇〇 4 〇〇〇〇 (例) 1 戸建て住宅 2 長屋 3 兼用住宅 4 共同住宅等	〇〇. 〇	

区域カルテ(例)

地区名	〇〇地区	位置	姫路市〇〇町△△					面積	22.2 ha	
基本方針	美しい町並み 風景はもとより人と人のつながり・人情味が美しい。ここで育った人が帰ってくるようなまち、他の地域の人々が住みたいと思うまちづくりを行う。									
周辺との関係	南側には県道、西側は川、東はほぼ農振農用地に指定されており、北側は隣の地区と集落で接している。									
人口・世帯数の動向	年次	S50	S55	S60	H02	H07	H12	H17	H22	H27
	世帯数(戸)	82	83	84	85	86	87	88	89	90
	人口(人)	220	230	240	250	240	230	215	200	185
	老年(65歳～)人口比率	12	13	14	16	18	20	23	26	30
	年少(～14歳)人口比率	21	21	20	17	16	14	13	12	10
計画	人口(昭和46年以降でピークとなる人口数)	250人		目標世帯数	99戸		集落区域面積の上限	9.9 ha		
地区の現況	土地・建物の利用状況	建築物の用途								
		住宅中心の土地利用で、一部線引前からの店舗、工場等の用途がある。								
		農地・未利用地の状況								
		集落の中に、荒廃した農地がある。空き家が10件程度ある。								
	都市・農業基盤整備の状況	道路の整備状況(整備計画等)								
		県道〇〇号線が東西に走っている。地区内の道路は市道もあるが、ほとんどが4m未満であり2項道路となっている。現在の農振農用地の中に南北に都市計画道路が通る予定となっている。								
		上水道の整備状況(整備計画等)								
		整備済みである。								
		下水道の整備状況(整備計画等)								
		処理区域外のところもあるが、ほとんどが整備済みである。								
圃場整備状況										
平成〇〇年に、圃場整備(△△ha)										
自然資源	小川、ため池、									
歴史資源	寺、神社、古墳									
災害のおそれのある区域	急傾斜地崩壊危険区域									

地区の問題点・課題	守るべき環境	土地利用	寺、古墳、神社の保全、河川敷と一体となった自然環境、景観の保全。集落東部に広がる一団農地の保全。
		建築物	神社・寺
		自然環境	魚がいる小川、神社のイチヨウの木、上池・下池等の自然環境・水質の保全
		伝統・文化・歴史	地元の祭り
		景観	河川敷と一体となった景観、小川沿いの水辺空間、上池・下池の景観保全
	改善すべき環境	土地利用	空き家(10件程度)の活用を図る。集落区域内の農地の一部宅地化を図る。
		道路	集落内の骨格となる東西道路の幅員確保及び集落内を南北に抜ける道等を確保するため、建て替え時のセットバックによる狭隘道路の解消を図る。
		建築物	この地で創業または事業を続けて来られた方の事業所拡大を認め、産業の活性化を図る。
		自然環境	小川を魚の棲めるきれいな川に戻し、親水空間として活用する。
		景観	河川敷からきれいな景色が見えるように花や木などの景観植物の栽培を行う。
	新たに必要環境	土地利用	広場、高齢者の健康施設、新規居住者住宅(荒廃地活用等)
		建築物	八百屋の誘致、空き家を活用した高齢者向け施設・保育施設の確保
		自然環境	小川に降りられるようにし、親水空間を確保する。
		伝統・文化・歴史	-
		景観	小川沿いに桜堤を植えて遊歩道を整備する。ため池を活用し、散策路の整備を図る。