

市街化調整区域における開発許可制度概要

市街化調整区域における開発行為等の規制

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、開発（建築）行為だけでなく、用途変更（既存の農家住宅を誰でも居住できる住宅やレストランとして使用するなど）も原則禁止されているが、

- 下表の開発(建築)行為は、知事※1の許可を受けずに開発(建築)が可能（法第29条第1項第2～11号）

※1 神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市又は三田市の区域は市長

法規制対象外の開発（建築）行為	
ア	農林漁業者用の住宅、農機具収納施設等
イ	鉄道施設、公民館など公益上必要な施設
ウ	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行う開発行為
エ	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣功認可告示前に行う開発行為 (告示前の開発行為は公有水面埋立法にて許可)
オ	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
カ	通常管理行為、軽易な行為（附属車庫の建築、既存建築物の小規模な改築・用途変更等）

市街化調整区域における開発行為等の規制

○下表の開発(建築)行為は、知事※1の許可を受けて開発(建築)が可能 (法第34条)

※1 神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市又は三田市の区域は市長

号	許可することができる建築物
1	公益上必要な建築物、日常生活に必要な物品販売店等
2	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な施設
3	温度、湿度等特別の自然的条件を必要とする施設 (政令未制定)
4	農林水産物の処理、加工等の施設
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設
6	中小企業の共同化、集団化に資する施設
7	既存工場と密接な関連を有する事業所等
8	危険物の貯蔵、処理に供する施設
8の2	災害レドから移転する施設
9	市街化区域で建築することが困難な施設<ガリンスポ等>
10	地区計画、集落地区計画に適合する施設
11	市街化区域に隣接、建物が連たんする区域内の環境の保全上支障のない用途の施設 (条例で区域・用途 (住宅、診療所等) を指定)
12	条例で指定する区域、目的、用途に適合する施設
13	調整区域に区分された際に土地所有権等を有する者の自己用住宅等
14	開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められる建築物等

本県では、地区計画制度の活用促進、特別指定区域制度などの開発許可制度の弾力的運用により、市街化調整区域の計画的なまちづくりを推進

本県独自の取組み

①地区計画制度の活用促進

②特別指定区域制度
③許可基準の条例化
(開発審査会への付議不要)

④許可基準の事前明示
(
・特例措置基準：許可後に開発審査会に報告
・提案基準：開発審査会に付議できる基準
)

市街化調整区域における本県独自の取組（①地区計画）

①地区計画制度の活用促進

ア 概要

- 市町が地区計画を定めることにより、市街化調整区域においても地域活力の維持・向上や産業の活性化を図るための計画的なまちづくりが可能。
- 本県では、市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方や、下表のとおりモデルとなる類型等を示したガイドライン（運用基準）を策定し、市町による地区計画制度の活用を支援。

◆ガイドライン（運用基準）に示すモデルとなる類型

類 型	対象とするまちづくり	
	目的	対象建築物
産業拠点等形成型	産業の振興若しくは都市機能の維持又は増進	工場、流通業務施設、研究施設
地域産業等活性化型	地域活力が低下等している地域における産業の活性化	観光交流施設、6次産業化施設、地場産業施設
集落活力維持型	集落コミュニティ維持に必要な人口の集積や日常生活に必要なサービス施設の確保	新規居住者用住宅、日常生活に必要な店舗、事業所
既存工場等拡張型	市街化区域縁辺部の工場等の市街化調整区域への敷地拡張	既存工場、既存事業所
住環境保全型	既成住宅団地又は既存集落等の住環境を保全	住宅、生活利便施設

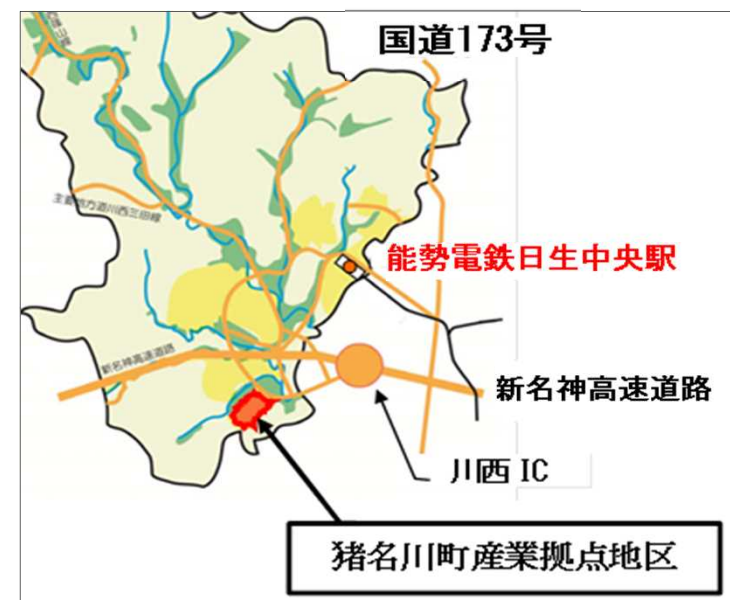
イ 指定状況

- 14市町・50地区・551.7haにおいて決定（令和4年9月30日現在）。

市街化調整区域における本県独自の取組（①地区計画）

ウ 許可事例 [猪名川町産業拠点地区]

- 新名神高速道路川西IC から約 2 km という良好なアクセスを生かして物流施設等の誘致を図り、猪名川町の活力あるまちづくりを推進。
- 物流施設の賃貸契約済み面積は全体の85%を超えており、1,000 人以上の雇用が見込まれるなど、新たな就業機会の場を創出。



〈プロロジスパーク猪名川1〉
延床面積：約218,200㎡
構造：鉄筋コンクリート +
鉄骨造6階建
竣工：令和3年11月

〈プロロジスパーク猪名川2〉
延床面積：約158,600㎡
構造：鉄骨造5階建
竣工：令和3年8月26日

[地区計画の概要]
決定：平成26年8月
地区面積：約45.9ha

[取組の主な経緯]

- H25 猪名川町の市街化調整区域における土地利用に関する懇話会（計2回）
検討会（計2回）
- H26 「猪名川町産業拠点地区計画」決定
産業拠点地区における基本構想を策定
- H27 猪名川町産業拠点地区活用事業提案競技（プロポーザル）の実施

市街化調整区域における本県独自の取組（②特別指定区域制度）

②特別指定区域制度

ア 概要

- 地域の活力維持に資するまちづくりの促進を目的として、平成14年に都市計画法施行条例（以下「条例」）を制定し、立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度の運用を開始
- 知事が指定した区域内かつ用途の建築物は開発審査会への付議が不要

◆特別指定区域の種別、指定状況（R4.9月末現在）及び許可件数（H29～R3年度計）

種別	目的	建築物用途	区域数(面積ha)	許可件数
①駅、バス・ミナ等周辺区域	駅、バス・ミナ等の利用者の利便性の向上	住宅、事務所、店舗等	7 (28)	25
②工場、店舗等周辺区域	道路等既存のインフラを有効に活用し、産業の集約化	店舗、工場、飲食店等	17 (116)	11
③地域活力再生等区域	地域における居住者の定着又は生活の安定	住宅、小規模事業所等	519 (5,926)	729
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	公営住宅、老人ホーム等	0 (0)	0
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	工場、事業所	70 (166)	19
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	給油所、店舗、飲食店等	11 (24)	8
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	管理事務所等	4 (18)	0
⑧地域資源活用区域	地域資源の有効な利用	宿泊施設、飲食店等	4 (8)	2
⑨複合型区域	①～⑧の複合型	①～⑧の複合型	3 (6)	2
計（重複区域があるため、面積計は各区域面積の合計とは一致しない）			635 (6,267)	796

イ 指定状況

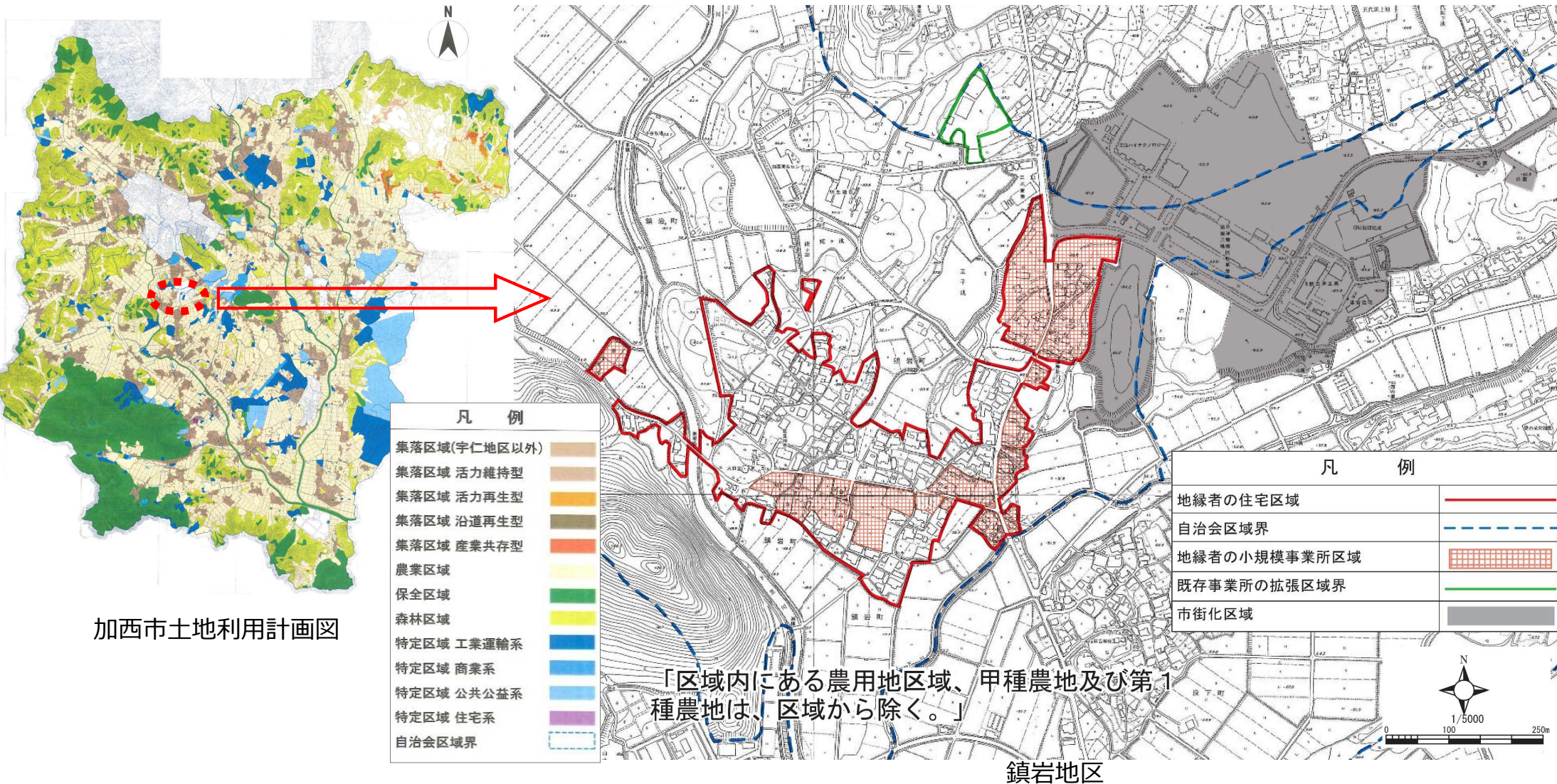
- 13市町・635地区・6,267ha（令和4年9月30日現在）※指定面積全国1位

市街化調整区域における本県独自の取組（②特別指定区域制度）

ウ 指定事例 [加西市]

- 加西市においては、124区域、1,435.7haを指定。
- 鎮岩地区^{とこなべ}では、地縁者^{とこなべ}※の住宅や小規模事業所の立地（地域活力再生等区域）、既存事業所の拡張（工場等誘導区域）を可能としている。

※ 周辺の市街化調整区域内に10年以上居住する者



市街化調整区域における本県独自の取組（③許可基準の条例化）

③許可基準の条例化

ア 概要

- 実務の積み重ねがある等、定型的な処理が可能なものを条例で規定
- 条例で定められた用途の建築物は開発審査会への付議が不要

◆都市計画法施行条例で定める許可基準一覧（許可件数：平成29～令和3年度計）

	種別	許可件数		種別	許可件数
1	婚姻等による世帯分離のための住宅	215	10	環境改善のための事業所の敷地拡大等	1
2	線引き前から調整区域に住む者の住宅	3	11	農林漁業又は地場産業の研究施設	1
3	建物が連たん（50以上/5ha）する既存集落における住宅（線引き前所有地に限る）	58	12	介護老人保健施設	0
4	居住水準向上のために敷地を拡大する住宅	1	13	小規模な社寺仏閣及び納骨堂	0
5	土地の部分収用により敷地を拡大する住宅	1	14	スポーツ・レジャー施設及び墓園の管理施設	3
6	他人への譲渡のために居住者が変わる住宅	42	15	災害危険区域等からの移転	0
7	旧住宅地造成事業法による造成完了団地内の住宅	0	16	収用による市街化調整区域内での移転	12
8	建替えのための市町公営住宅等	0	17	容積率の既存不適格建築物の敷地拡大	0
9	調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍	0		計	337

◆空家活用特区条例で定める許可基準一覧（R4.4.1運用開始 R4.9時点で特区未指定）

	種別	許可件数		種別	許可件数
1	空家の除却後に新築する住宅等	－	2	空家等活用方針に即した空家の用途変更	－

市街化調整区域における本県独自の取組（④許可基準の事前明示）

④許可基準の事前明示

ア 概要

○開発審査会に付議し、許可することができる基準を公表。

- ・特例措置基準：許可後に開発審査会に報告。
- ・提案基準：開発審査会に付議し、許可。（個別許可の場合に必要な審査会への事前協議は不要）

◆特例措置基準一覧（許可件数：平成29～令和3年度計）

	種別	許可件数		種別	許可件数
特例2	知事が指定した大規模既存集落における住宅	0	特例9	農家住宅に農業の廃業後も引き続き居住する等、居住者属性の変更	29
特例5	収用による市街化区域からの移転	2	特例10	産業廃棄物の中間処理施設	0
特例8	猪名川町の市街化調整区域編入前に開発された住宅団地内の住宅	1	特例11	コンビニストア <R2.3までは提案基準>	7
				計	39

市街化調整区域における本県独自の取組（④許可基準の事前明示）

④許可基準の事前明示

◆提案基準一覧（許可件数：平成29～令和3年度計）

	種別	許可件数		種別	許可件数
提案2	知事が指定した大規模既存集落における事業所の改善のための大規模な敷地拡大	0	提案16	知事が指定した区域における大規模な流通業務施設	0
提案5	市町公営住宅等	0	提案17	複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設	0
提案7	建物が連たん(50以上/5ha)する既存集落における住宅(線引き後所有地)	0	提案18	社寺仏閣及び納骨堂	2
提案9	指定容積率が100%の地域における容積率の既存不適格の事業所の敷地拡大	0	提案20	産業廃棄物の最終処分場の管理施設	1
提案10	旧住宅地造成事業法による未完了の団地内の住宅	0	提案22	既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局	0
提案11	競売等による他人への譲渡のために居住者が変わる住宅	2	提案23	増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設	0
提案12	有料老人ホーム	0	提案24	既存事業所の敷地拡大<R3.2拡充> (対象を市街化区域縁辺部の工場から市街化調整区域内全域の事業所に緩和)	4
提案14	知事が指定した地域内の技術先端型業種の工場等	1	提案25	UJIターンの者の住宅	0
提案15	知事が指定した大規模既存集落における工場等	0	提案26	複合用途の建築物の一部の用途変更<R2.4～>	2
				計	12

※各基準に該当しない個別案件の許可件数は48件（H29～R3年度計）