

令和 8 年度 第 1 回西脇市都市計画審議会

特別指定区域の変更申出

— 西田地区 —



R 8 . 5 . 1 5 西脇市 土地利用推進室

本日の説明事項



**NIHONNO
HESONO**

- 1 市の概要
- 2 特別指定区域制度と土地利用計画
- 3 変更申出の概要
- 4 縦覧結果の報告**
- 5 今後のスケジュール

1 市の概要



**NIHONNO
HESONO**

■西脇市の概要(都市計画区域)

西脇市の都市計画区域



* 参考：西脇市行政区域面積 13,244ha (内、市街化調整区域面積 7,190ha/約55%)

2 特別指定区域制度と 土地利用計画

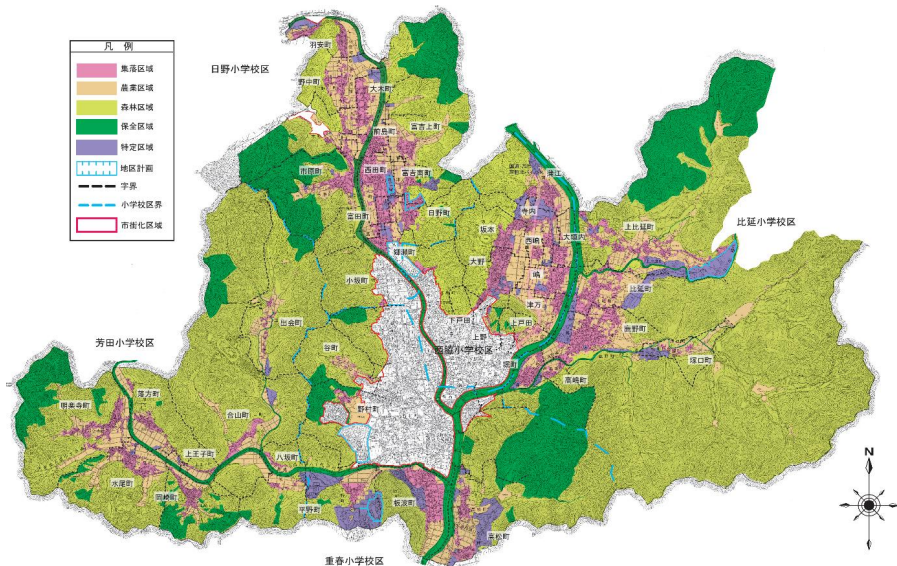
■特別指定区域制度と土地利用計画

特別指定区域制度

市街化調整区域における厳しい建築制限等による地域活力の低下といった諸問題に対応するため、兵庫県が平成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。**

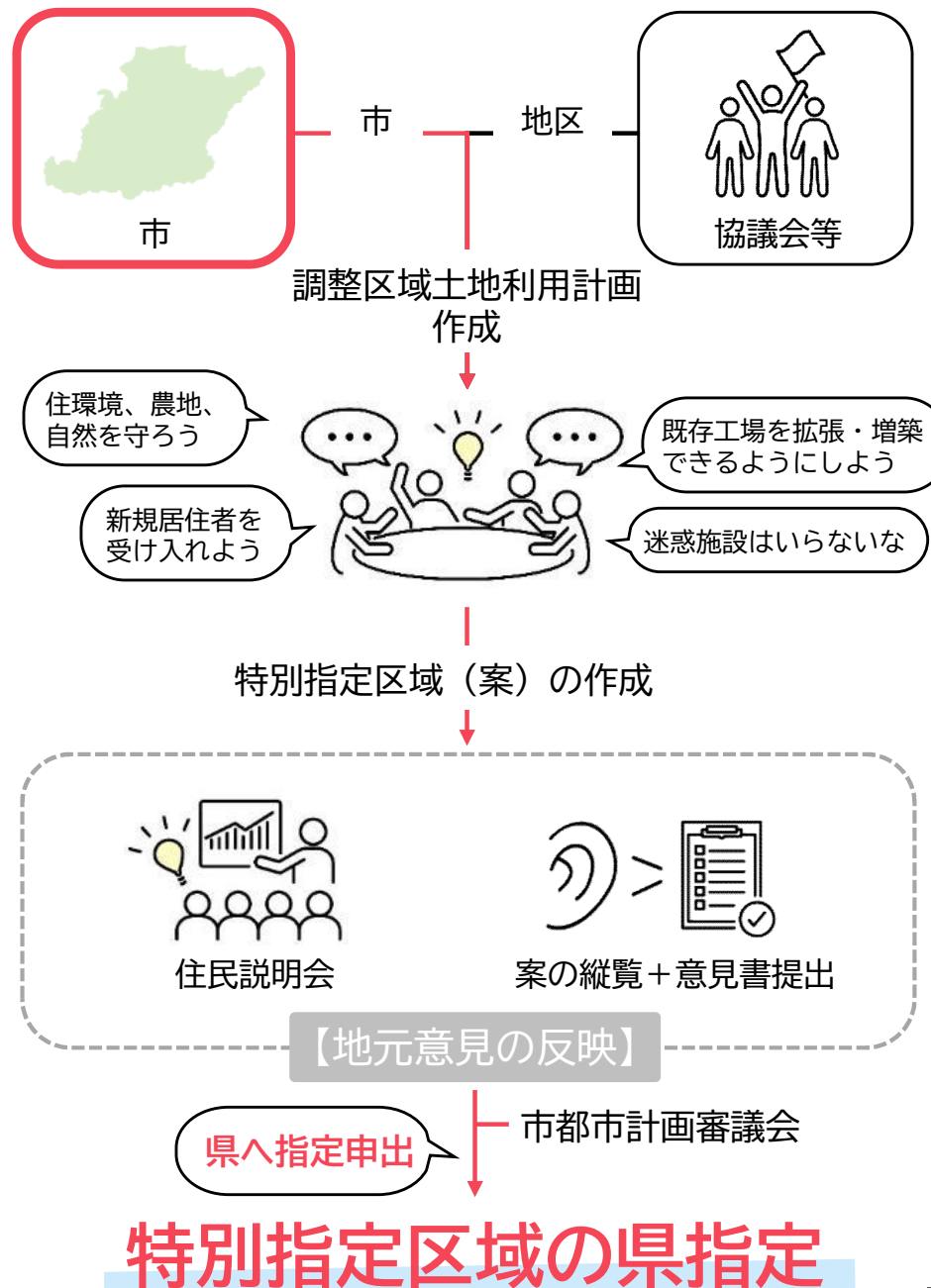
西脇市市街化調整区域土地利用計画

作成が必要



市街化調整区域において、無秩序な市街化を抑制しながら、低未利用地を有効活用し、農村環境の維持と地域の活力維持を目指すべく、令和4年2月に改定（※以下、「調整区域土地利用計画」という。）

作成済み

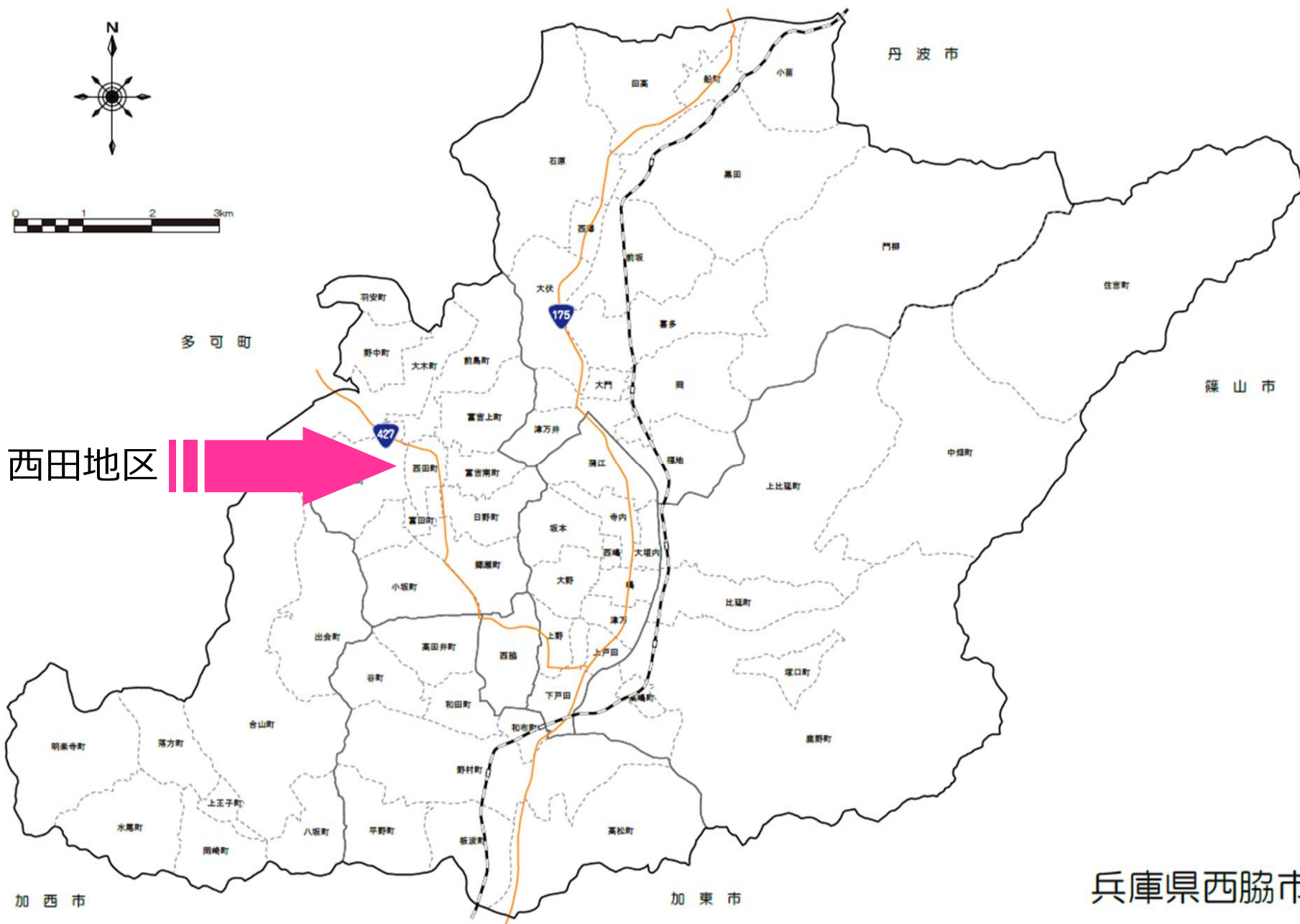


3 変更申出の概要



**NIHONNO
HESONO**

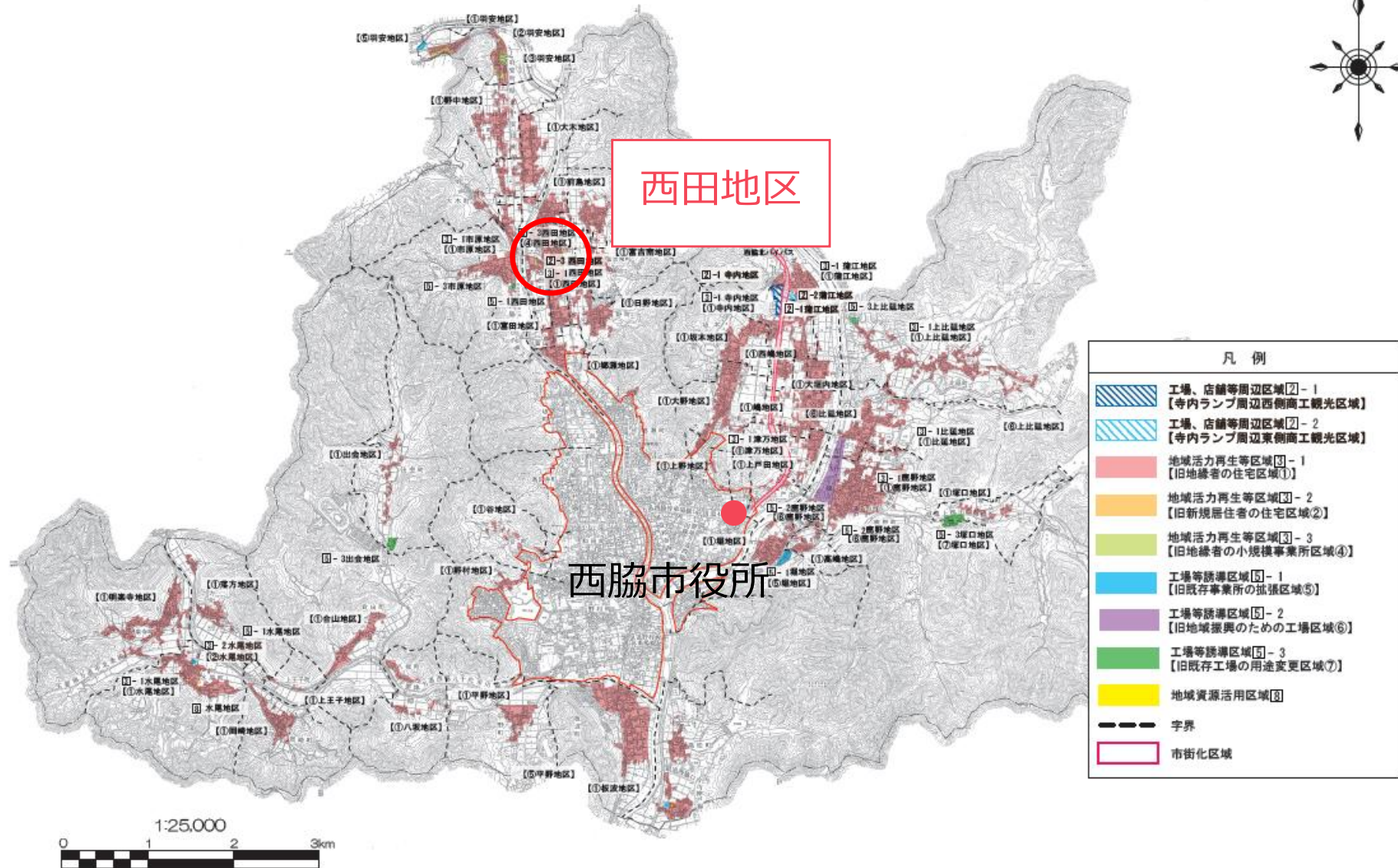
■特別指定区域の指定申出予定箇所



兵庫県西脇市

西脇市特別指定区域の指定状況全体図

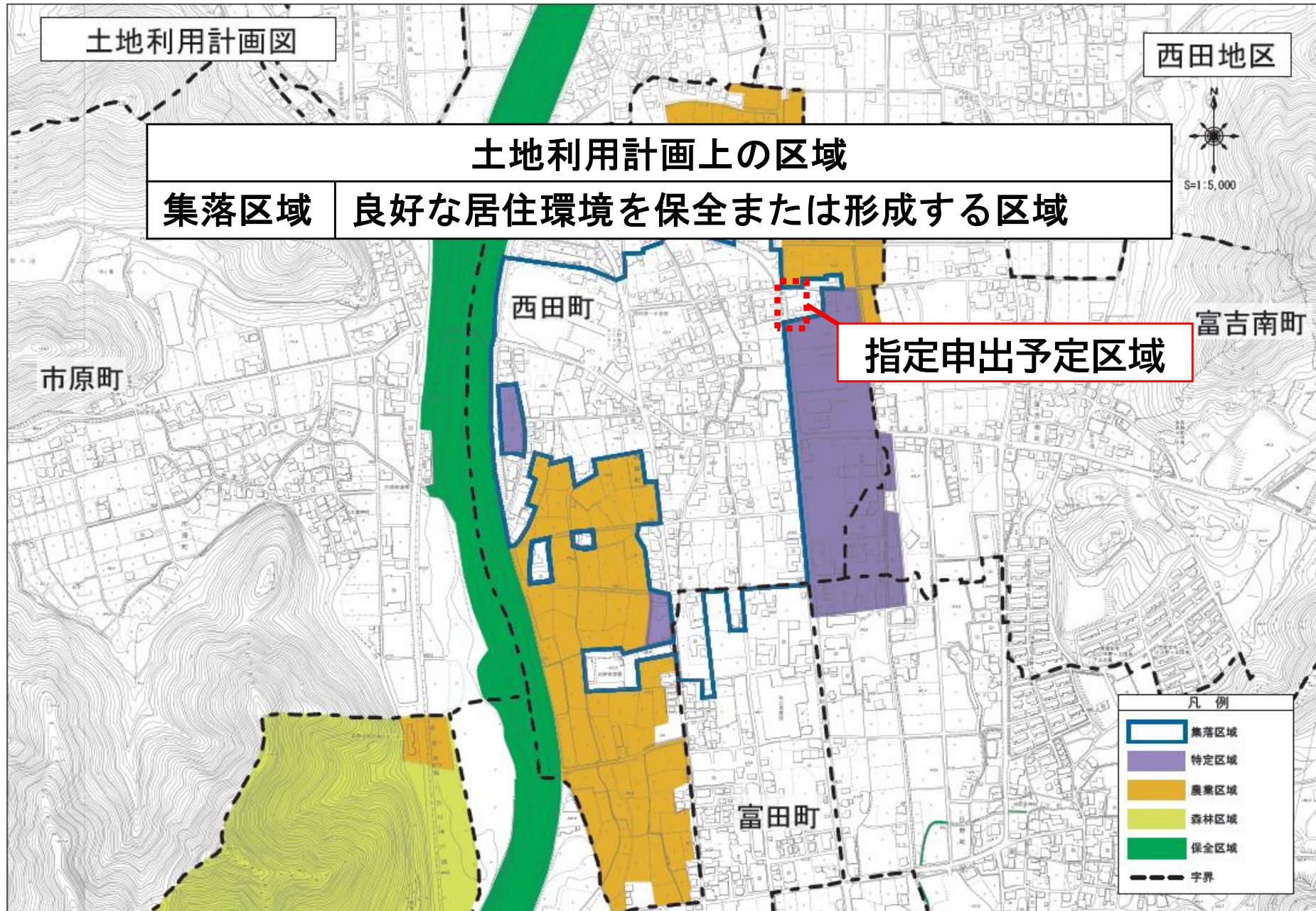
特別指定区域位置図



■特別指定区域の指定申出予定箇所 区域の現況写真



■土地利用計画図



■特別指定区域のメニュー【集落区域】

【今回の新規指定申出：地縁者の小規模事業所区域】

集落に10年以上居住している者が経営する小規模事業所が建築できる区域

■特別指定区域のメニュー【特定区域】

メニュー	緩和される建物の例	指定の効果
地域活力再生等区域	<p>地縁者の住宅 建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に通算10年以上居住したことがある人が住むことができる住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> 土地はいつ購入しても構いません。指定のない区域では、線引き前から相続してきた土地等に限定されています。
	<p>新規居住者の住宅 新規居住者又は建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に居住している期間が通算10年未満の人のための住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> 指定のない区域では認められていません。借地、借家とすることもできます。
	<p>地縁者の小規模事業所 建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に通算10年以上居住したことがある人が営む小規模な事業所</p>	<ul style="list-style-type: none"> どの集落にも指定できます。指定のない区域では、大規模な集落に限られています。事業所の用途を限定することも可能です。
<ul style="list-style-type: none"> その他にも、小規模な店舗、飲食店、事業所など、お住まいの方の生活のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。 		

＼ 次のような考えをお持ちの方が住宅を建築できるようになります ／

① Uターンして家を建てたい

定年も迎えたし、生まれ育った集落に戻って家庭菜園でも楽しみながら過ごしたいなあ。

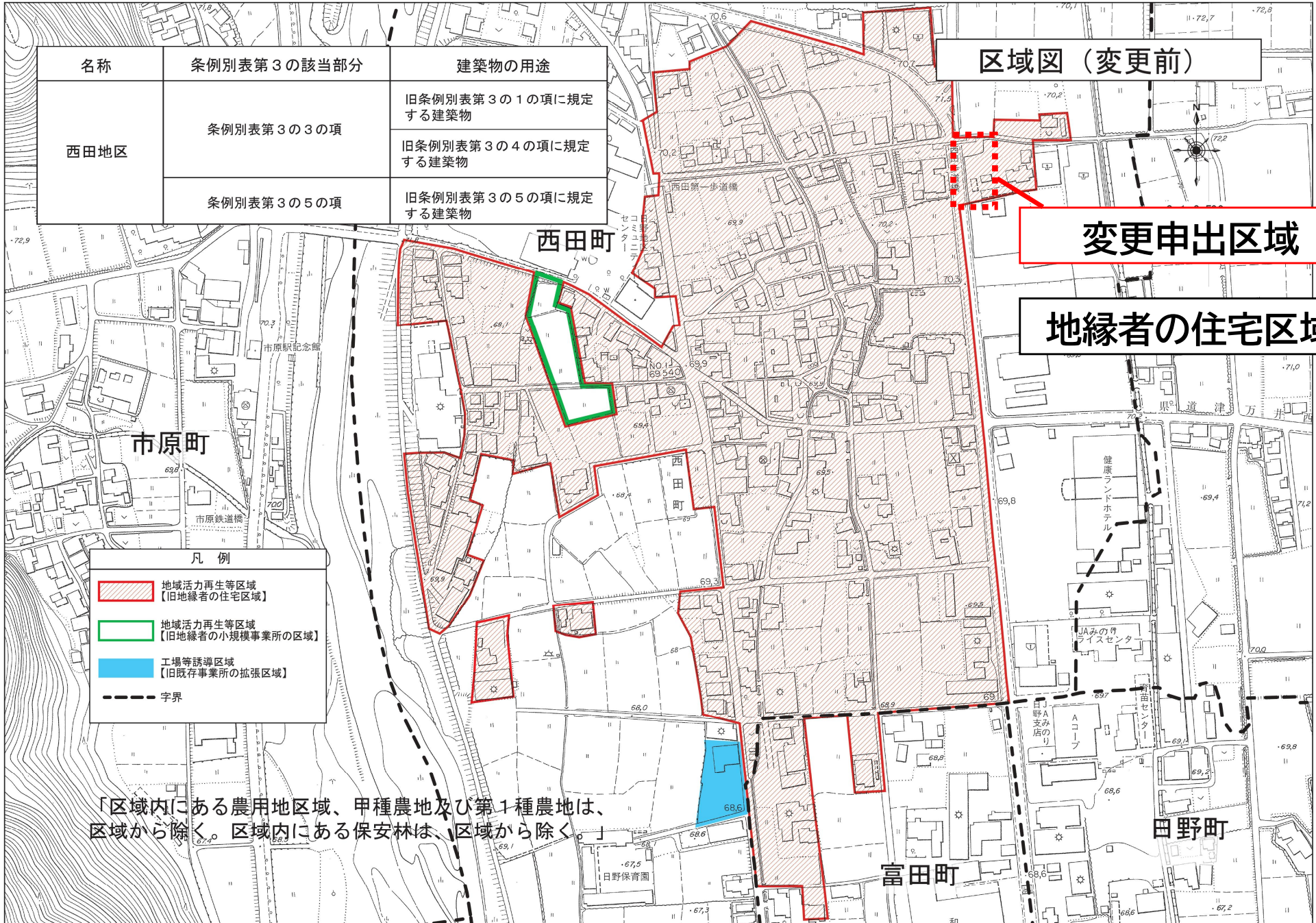
② 借家から持ち家へ転居したい

借家に住んでいるけれど、こどもが大きくなったし持ち家を建てたいなあ。

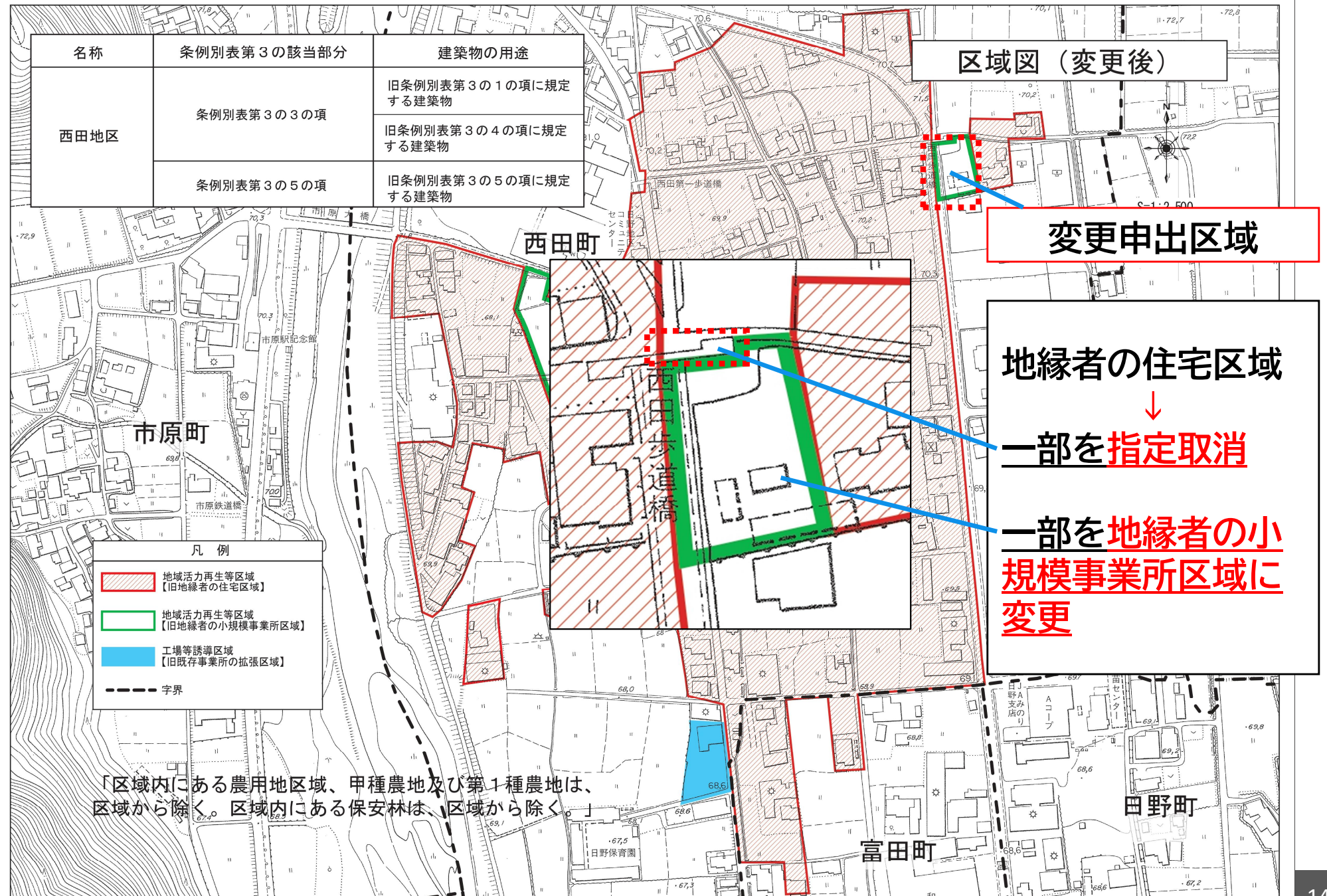
③ 集落の中の空き家へ住み替えしたい

今住んでいる家は進入路が狭くて不便…。集落内の条件の良い土地に住み替えたいなあ。

■変更申出の概要：指定申出予定区域【西田地区】変更前



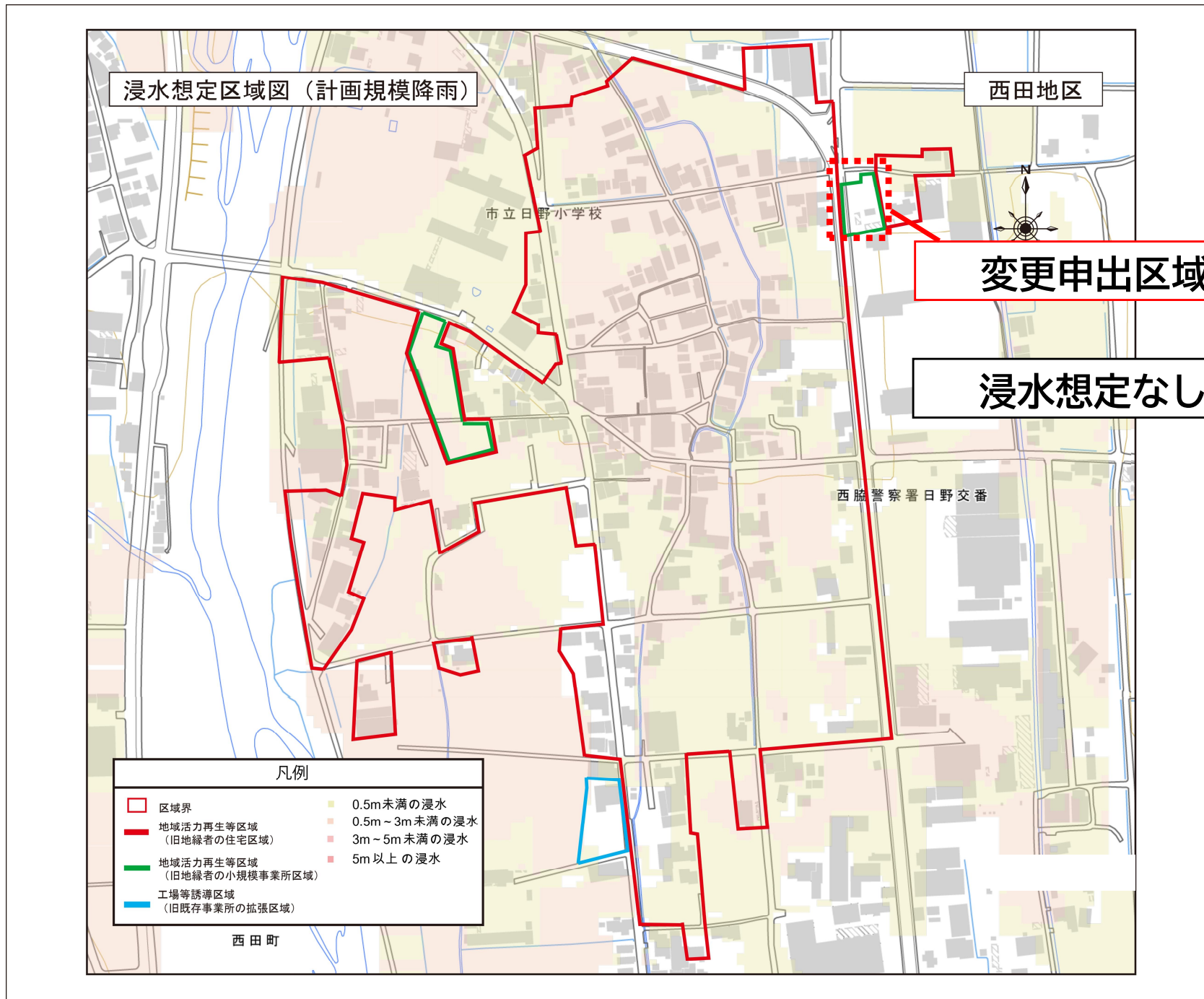
■変更申出の概要：指定申出予定区域【西田地区】変更後



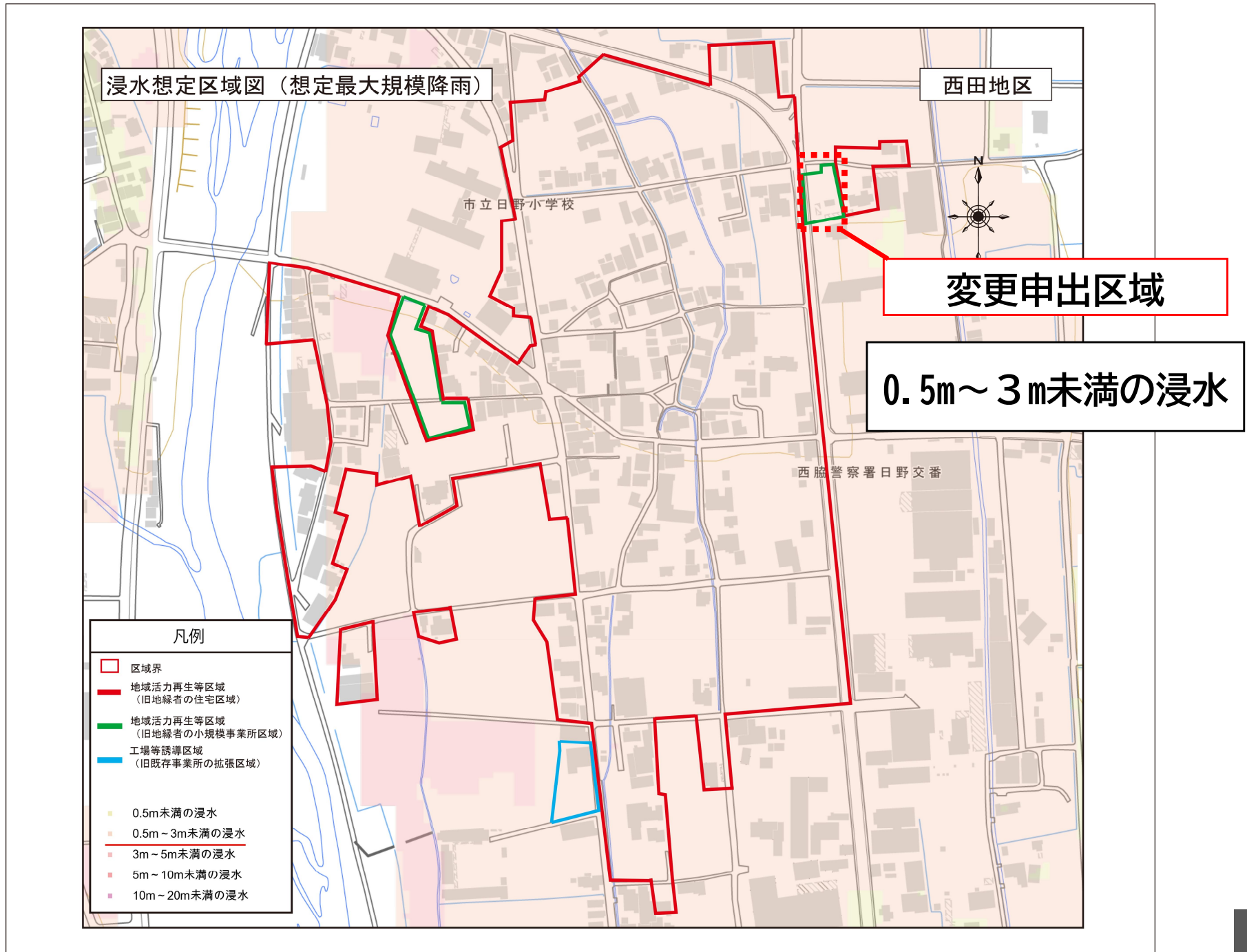
■変更申出の概要：指定道路状況図【西田地区】



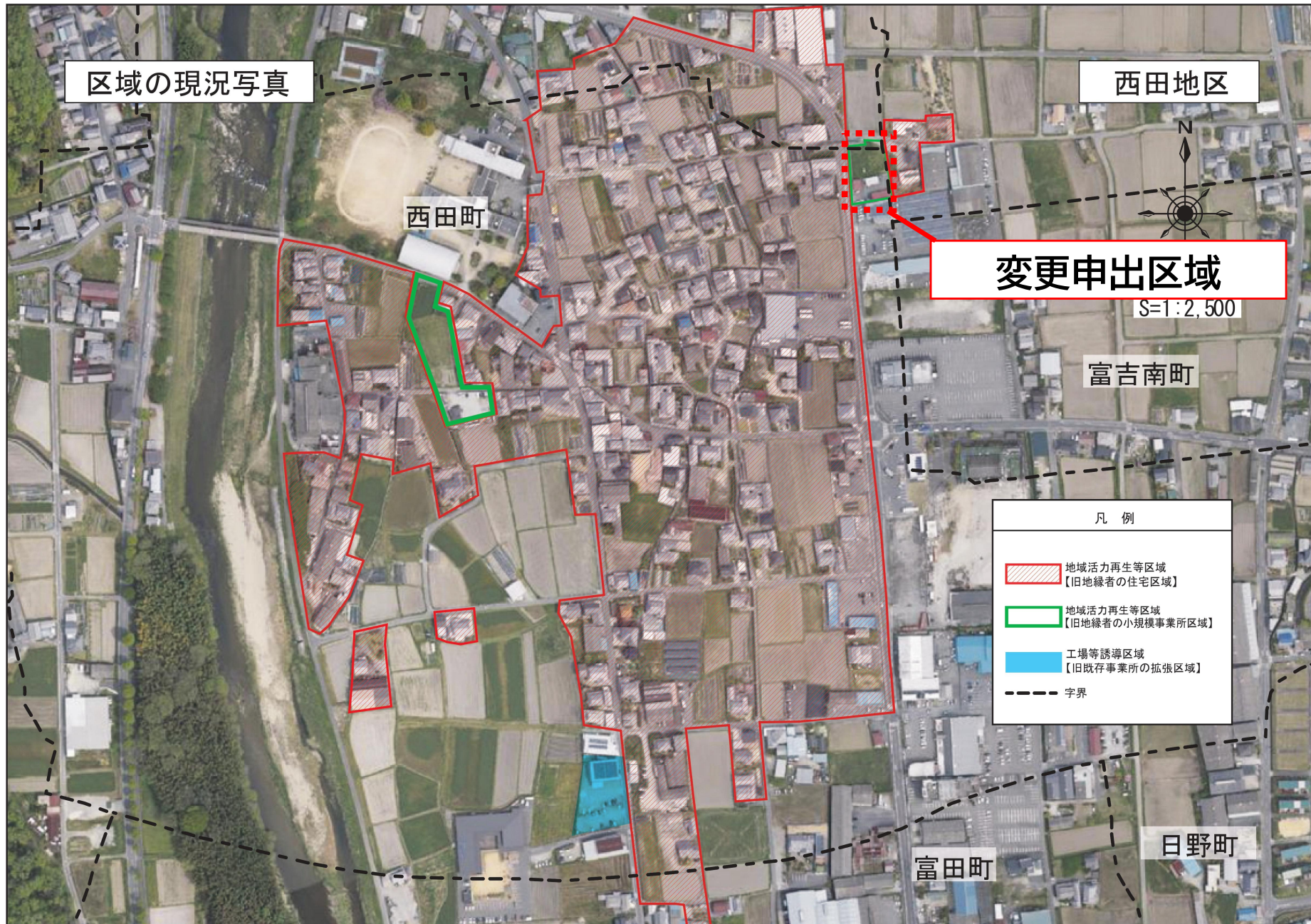
■変更申出の概要：計画規模降雨



■変更申出の概要：想定最大規模降雨



■変更申出の概要：区域の現況写真



4 縦覧結果の報告

○ 縦覧について

兵庫県都市計画法施行条例に基づく西脇市特別指定区域の指定等に関する規則第11条第2項の規定により、申出案の縦覧を実施

○ 縦覧期間 令和8年4月1日から4月15日まで

○ 縦覧結果 縦覧者3名

○ 意見 なし

5 今後のスケジュール



**NIHONNO
HESONO**

■ 今後のスケジュール

事 項	手続	時 期(予定)	備 考
西脇市都市計画審議会 案の縦覧		令和8年2月13日 令和8年4月1日～15日	事前審議(内容説明) 2週間
<u>西脇市都市計画審議会</u>	法定	<u>令和8年5月15日</u>	本審議(諮問)
県へ指定申出	法定	令和8年5月中旬	
県／県民局:連絡調整会議		令和8年6月上旬	
県／本庁:意見照会	法定	令和8年6月中旬	
県／開発審査会	法定	令和8年7月16日	本審議
県／決定告示	法定	令和8年8月	

令和8年度 第1回 西脇市都市計画審議会

ご静聴ありがとうございました

