

特別指定区域制度で 広がるまちづくり

加東市の都市計画

まちの設計図を描くためには、まず、まちづくりをする場所を決めなければなりません。このように、計画的にまちづくりをする場所を、「都市計画区域」といいます。

加東市内は、「東播都市計画区域」と「東条都市計画区域」が指定されています。このうち、東播都市計画区域は、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（線引き）されています。

市街化調整区域の現状

この線引きに基づき、市街化区域では開発を促進し、市街化調整区域では開発を抑制して自然環境や農林業の生産環境を保全することで、開発と保全の調和した土地利用を進めてきました。

しかし一方で、市街化調整区域においては、厳しい建築制限が行われてきたことにより、近年の少子化と合わせて人口が減少し、地域活力の低下が見られるようになりました。

「地縁者の住宅区域」を指定しました

「空き地に家を建てたいが、規制が厳しくて建築できない」「息子を地元に戻したいが、家を建てられる土地がない」

市では、このような課題に対応するため、平成22年1月8日に、「特別指定区域制度」を活用して、「地縁者の住宅区域」の指定を行い、厳しい建築制限を一部緩和しました。

地縁者住宅の受付件数

平成21年度4件 平成22年度5件
平成23年度7件 (平成23年9月15日現在)

住宅建築までの流れ

建築許可申請(1か月程度)

建築主や土地が、「地縁者の住宅区域」の要件に当てはまるかを審査します。

建築確認申請(3週間程度)

建物の技術基準を審査します。

建築工事・完了検査

所要時間は目安です。

10年以上住んでいたとは？

「生まれてから小学校卒業まで住んでいた」

「借家に10年間住んでいた」

など、時期は問いません。通算して10年以上居住していたことが、戸籍附票などで確認できる方が対象です。

周辺地域とは？

住んでいた大字と同じ小学校区が、住んでいた大字に隣接する大字のことです。

地縁者の住宅区域とは？
これまで、市街化調整区域内で住宅を建築できるのは、昭和46年3月以前から所有または相続した土地を持っている場合や、農業従事者などに限られていました。
しかし、地縁者の住宅区域に指定されたことで、指定区域内では、市街化調整区域に通算して10年以上住んでいれば、住んでいた場所の周辺地域で新たに土地を取得した場合でも、許可を受けて住宅の建築ができるようになりました。

「地縁者の住宅区域」

これまで…

昭和46年3月以前から所有または相続した土地を持っている場合
農業従事者のための住宅（農家住宅）などしか、住宅を建築できませんでした。

地縁者の住宅区域に指定

市街化調整区域に通算して10年以上住んでいれば、住んでいた場所の周辺で、新たに住宅が建築できるようになりました。

JR社町駅周辺を特別指定区域に

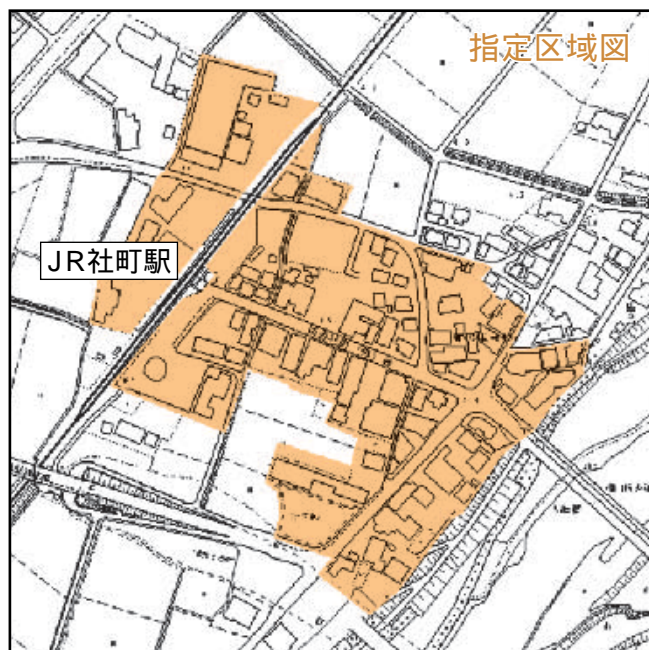
～平成24年春の指定を目指して～



市では現在、JR社町駅周辺を特別指定区域に指定する作業に取り組んでいます。

JR社町駅は、市内3駅の中で最も多くの方が利用する駅で、路線バスも運行している加東市の玄関口のひとつです。しかし、駅周辺は厳しい建築制限を受ける市街化調整区域内のため、地域活力の低下が見られます。

そこで、住宅や共同住宅、店舗、事務所などの建築が可能となる特別指定区域（駅・バスターミナル周辺区域）に指定することで、地域活性化や駅利用者の利便性を向上させます。



建築用途

指定区域内では、現在建築可能なものに加えて、

- 住宅 共同住宅
- 事務所 店舗併用住宅
- 物販店舗（500㎡以下）

などが建築可能になります。

建築にあたり、土地の取得方法による制限はありません。（相続、譲渡、売買等を問わず、建築できます）
建築基準法上は、第1種中高層住居専用地域の基準が適用されます。

住宅建築に関するルールはありますか？

良好な住環境を形成するために、新たに次のルールを定めました。

敷地面積

200㎡（約60坪）以上500㎡（約151坪）未満とします。

（市街化区域に隣接する地区は150㎡以上）

外壁後退

敷地の境界から建物外壁面までの距離を、1m以上離すこととします。

専用通路

道路に接していない敷地で建築する場合には、次の幅員の専用通路が必要になります。
敷地が道路から15m以内の場合は幅員2m以上
敷地が道路から15m～35mの場合は幅員4m以上

問い合わせ

建設部都市整備課

（滝野庁舎）

☎48・3492