

令和３年度 第１回加東市まちづくり審査会 次第

日 時：令和３年７月２８日（水）

午前１０時から

場 所：発達サポートセンター２階

多目的室

１ 開 会

２ あいさつ

３ 委員紹介

４ 会長の選任

５ 報告事項

（１）特別指定区域の指定（高岡地区）について （報告）

６ そ の 他

７ 閉 会

加東市まちづくり審査会委員名簿

任期：R3. 4. 1～R5. 3. 31

	氏 名	役 職	委員の区分	備 考
1	太田 尚孝	兵庫県立大学環境人間学部准教授	有識者（1号）	
2	黒崎 幹也	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部幹事	有識者（1号）	
3	服部 吉博	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会北はりま支部	有識者（1号）	
4	田中 千裕	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会東播支部	有識者（1号）	
5	内堀 哲也	兵庫県土地家屋調査士会東播支部	有識者（1号）	
6	波戸岡 誠	兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事	関係行政機関職員（2号）	
7	井村 重文	上福田地区代表区長 上三草区長	住民代表（3号）	

加東市まちづくり審査会 資料

次第 5 報告事項

(1) 特別指定区域の指定（高岡地区）について （報告）

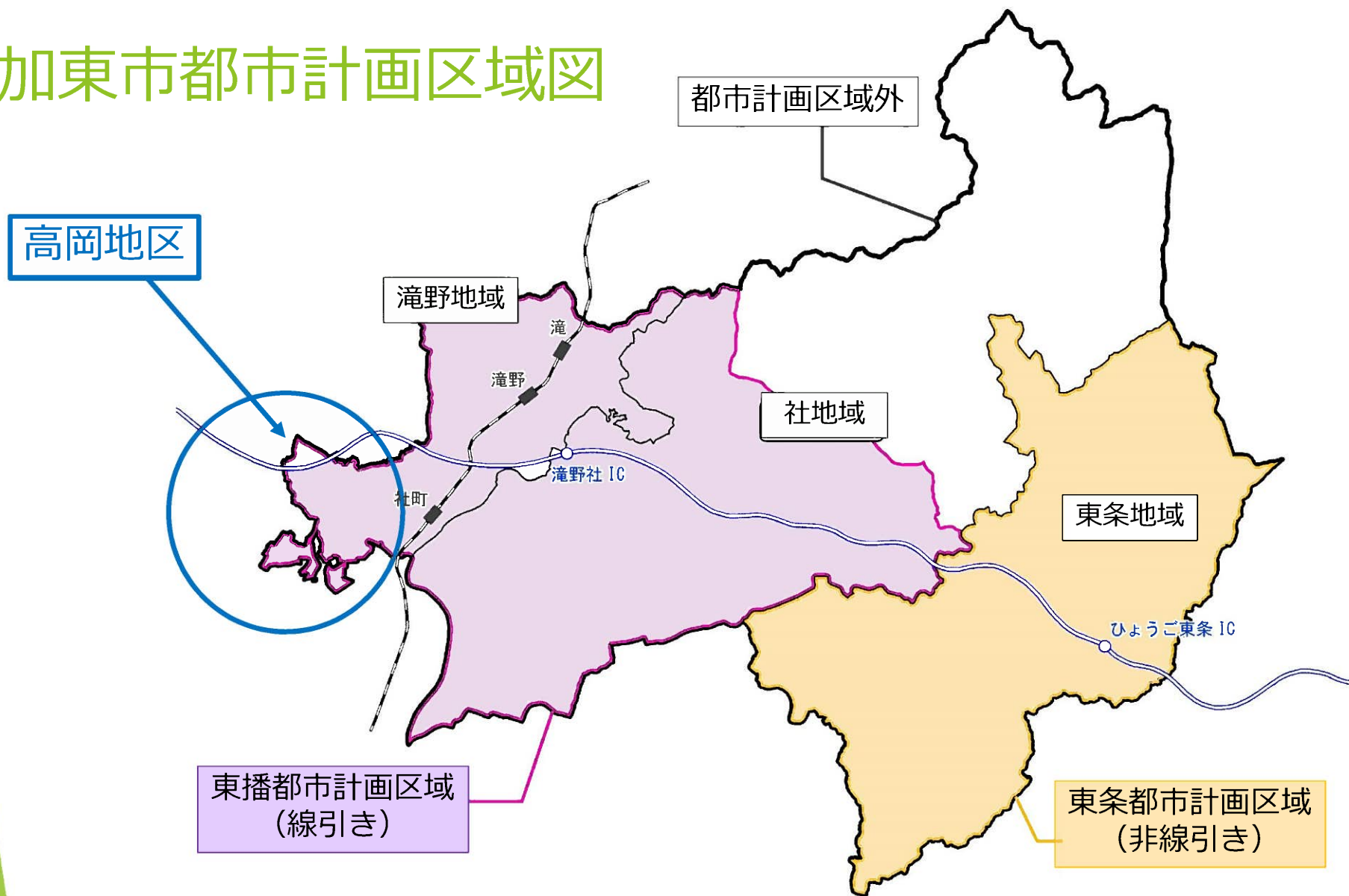
資料 1

加東市 都市整備部 都市政策課

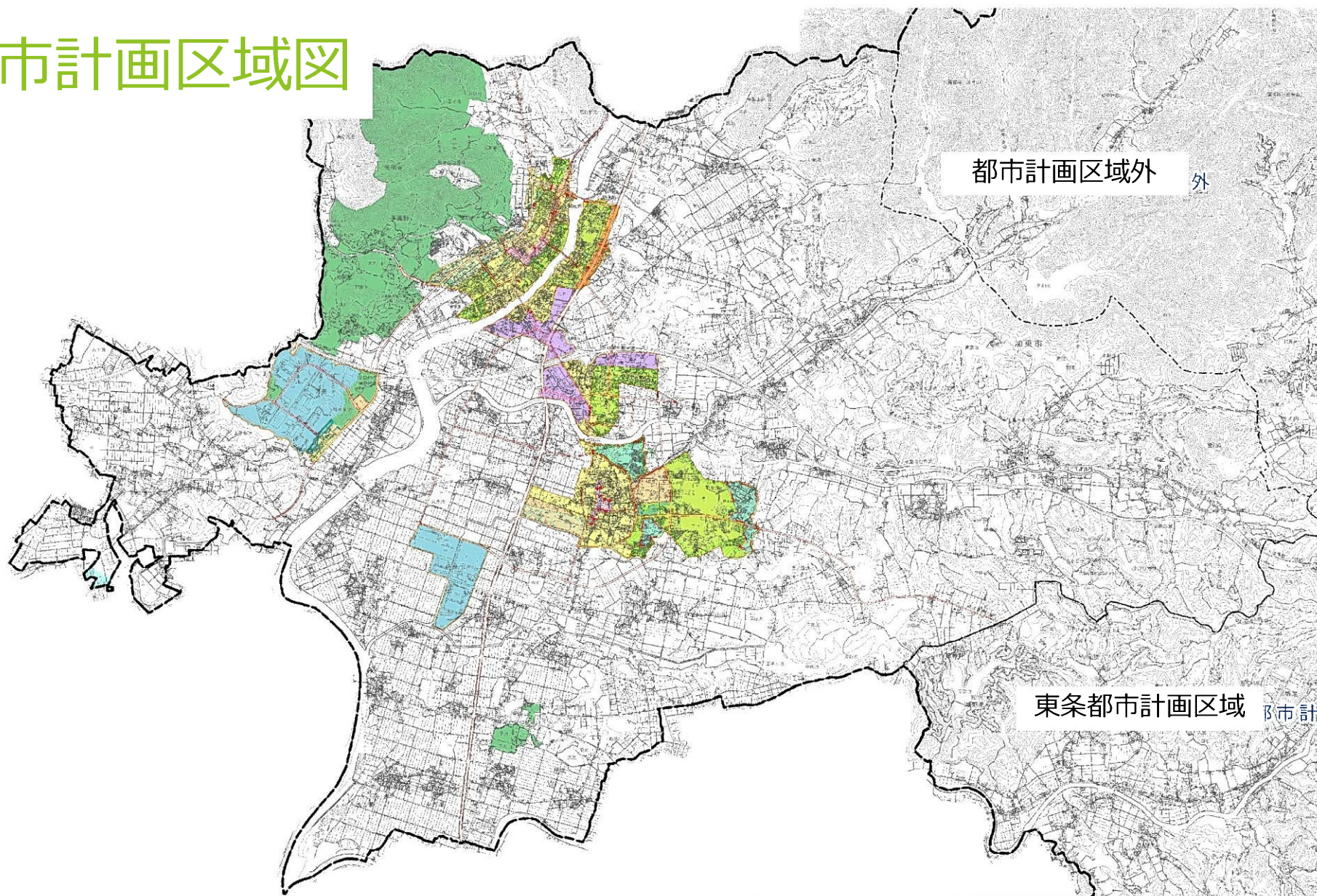
令和3年7月28日：発達サポートセンター2階 多目的室

(1) 特別指定区域の指定について (高岡地区) (報告)

加東市都市計画区域図



東播都市計画区域図



特別指定区域制度とは

- ▶ 市街化調整区域においては、建築制限や少子高齢化の影響により、地域活力の低下が現れている地域があります。
- ▶ この課題に対応する方策の一つとして、市街化調整区域の概念を維持しつつ、当該区域における開発許可制度を弾力的に運用するために、兵庫県が平成14年4月1日に特別指定区域制度を創設しています。

○地域活力再生等区域 (旧：新規居住者の住宅区域)

- ▶ 集落またはその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、またはそのおそれのある区域を、住宅が建築できる区域に指定するものです。
- ▶ 平成27年に特別指定区域制度が見直され、旧制度の「地縁者の住宅区域」や「新規居住者の住宅区域」などが統合され、「地域活力再生等区域」とされました。
- ▶ 高岡地区は、平成21年度に、地縁者の住宅区域（集落に10年以上居住している方の住宅が建築できる区域）に指定しています。
- ▶ 今回は、地縁者の住宅区域内において、さらに、居住者に対する要件がない「新規居住者の住宅区域」の指定を予定しています。

上位計画の位置付け

○第2次加東市総合計画

政策Ⅵ 豊かで快適な暮らしを支える都市基盤が整備されたまち

施策1 都市基盤の整備充実

主要施策（39）持続可能な都市基盤整備の推進

④地域特性に応じた土地利用の推進

「地域と共に特別指定区域（新規居住者）制度の活用を推進する」としています。

○加東市都市計画マスタープラン

第2章 地域別構想 滝野地域

4. 地域づくりの方針 ①土地利用の方針

「特別指定区域制度などを活用し、集落の活力維持や活性化を図る」としています。

加東市土地利用基本計画の変更

○土地利用の方針

1 市の資源及び特性の保全・活用

(3) 農地・集落環境の保全と活用

自然豊かな集落環境の維持、向上を図りながら、少子高齢化等による農家の後継者不足や核家族化に対応するため、非農用地等に**集落に地縁のある者の住宅が建築できるよう**、集落としての受入れ態勢の整備を図る。



「新規居住者の住宅」を追加

『非農用地等に**集落に地縁のある者の住宅**又は新規居住者の住宅が建築できるよう、』

区域の指定基準

- 人口減少傾向にある集落又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
- 土地利用計画において、集落区域であることを基本とする。
- 原則、区域周辺において新たなインフラ(道路、上下水道など)整備を必要としない位置にあること。
- 地域活力を維持するために必要な住宅戸数

【区域における基本的事項】

- ・新規居住は、低・未利用地が対象(耕作農地は対象外) ・農用地区域は除く
- ・災害の発生のおそれがある区域は原則除く
- ・区域境界は、道路や水路などの地形地物とすることを基本とする。

区域選定の基本的な考え方

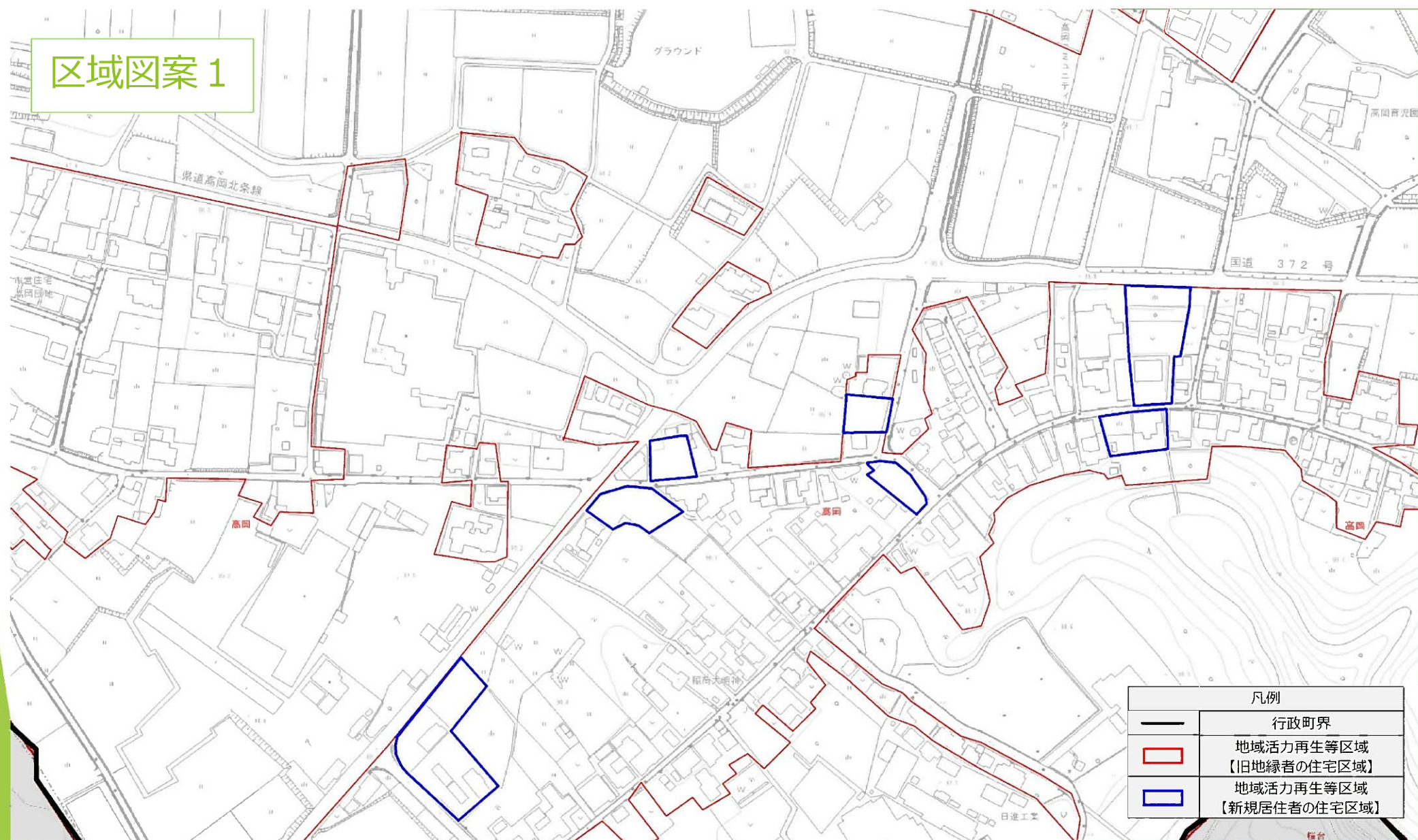
- 幅員4m以上の公道に接している
- 周辺に住宅が集積している
- 通勤、通学、買い物など、周辺環境が便利な位置

※区域内であっても、市街化調整区域で建築可能な建築物（農家住宅、農業用倉庫など）は、これまでどおり建築は可能です。

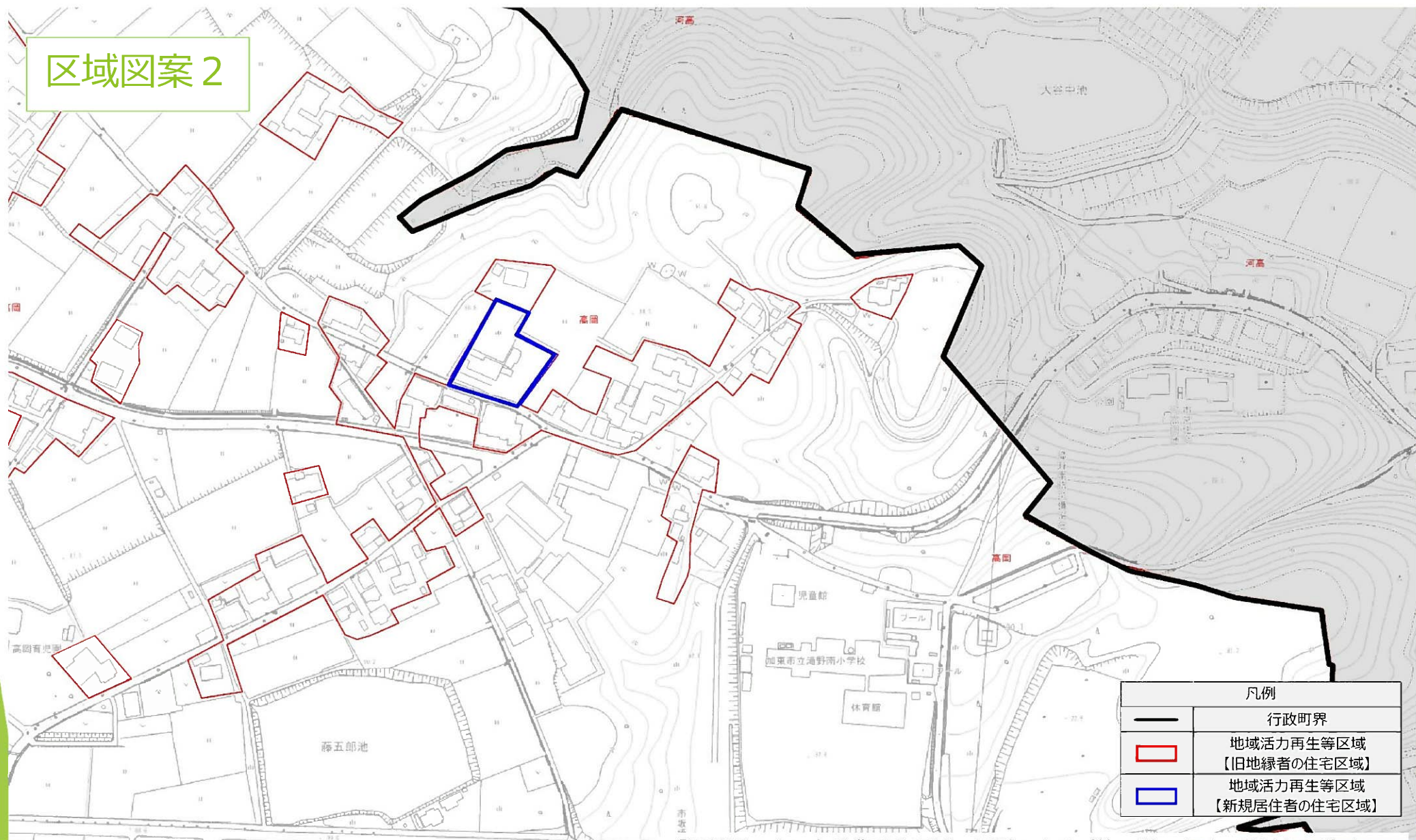
周辺の状況図



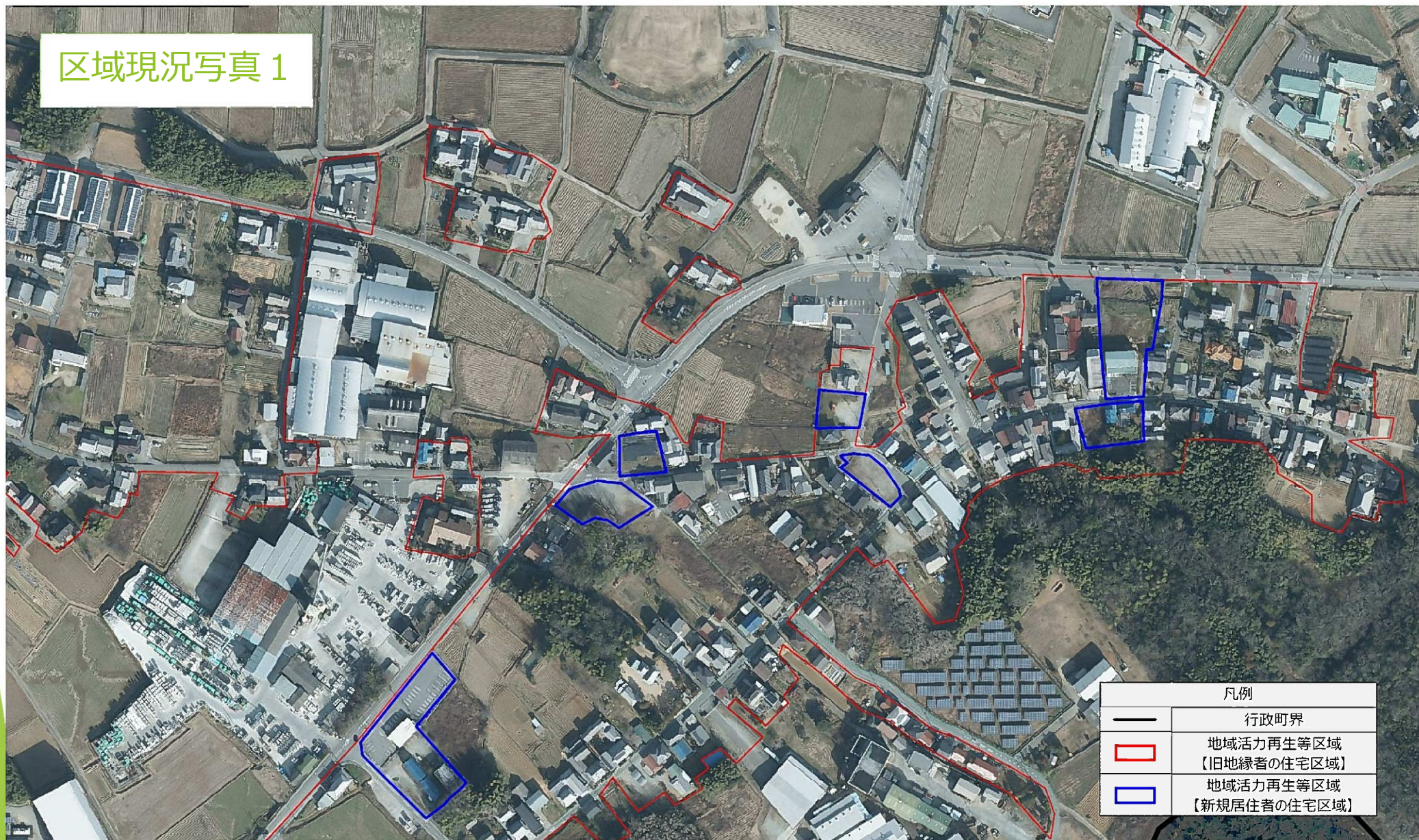
区域図案 1



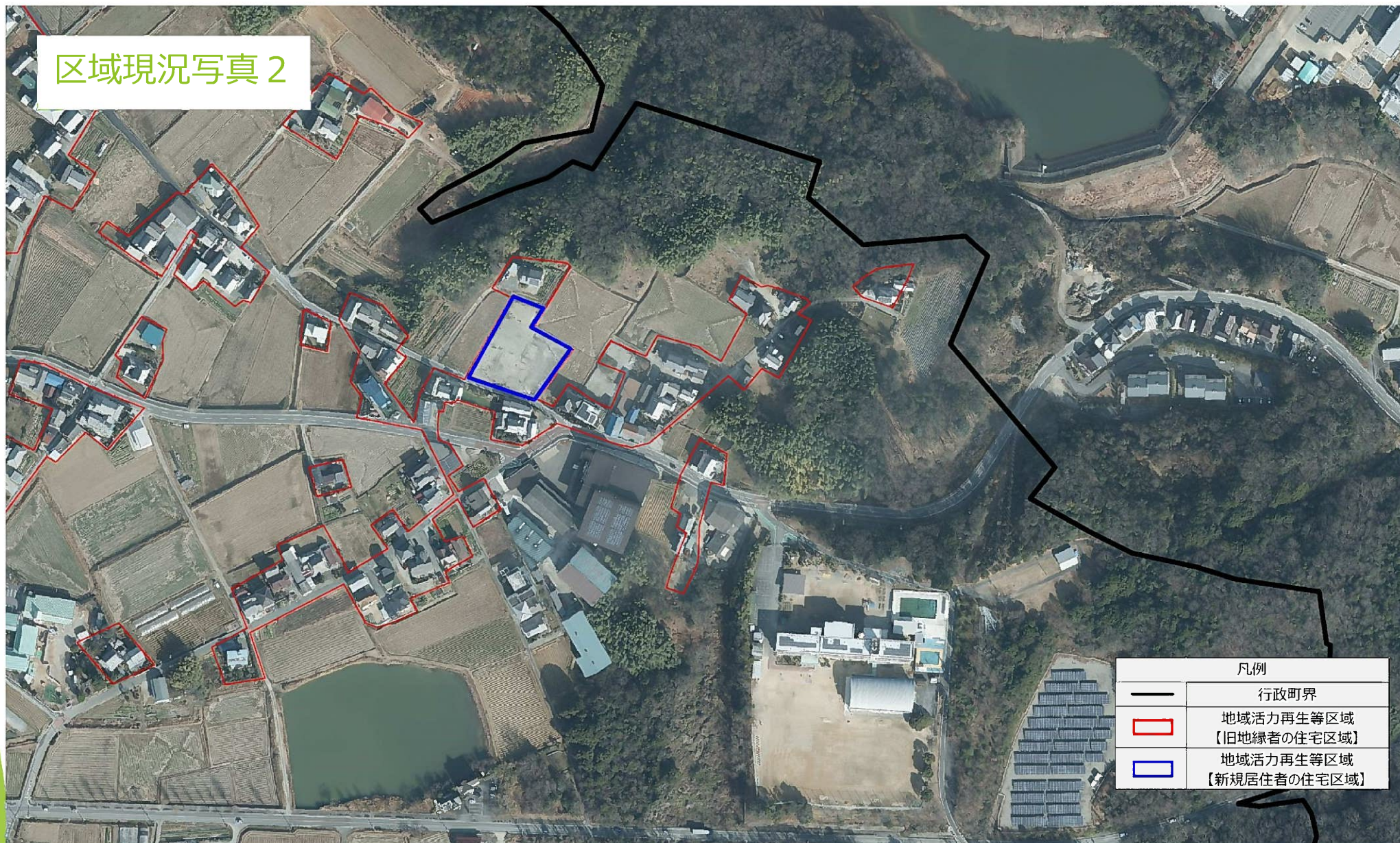
区域図案 2



区域現況写真 1



区域現況写真 2



特別指定区域の指定スケジュール(予定)

