

以下の市町内の市街化調整区域内での建築は、以下の県相談窓口にご相談ください。

市 町	相談窓口	電 話 番 号
芦屋市、猪名川町	阪神北県民局 宝塚土木事務所 まちづくり建築課	0797-83-3212
高砂市、稻美町、播磨町	東播磨県民局 加古川土木事務所 まちづくり建築課	079-421-9227
西脇市、三木市、小野市、 加西市、加東市	北播磨県民局 加東土木事務所 まちづくり建築課	0795-42-9406
福崎町、相生市、たつの市、 赤穂市、太子町、上郡町	中播磨県民センター 姫路土木事務所 まちづくり建築第1課、第2課	079-281-9567

## 特別指定区域に係る市町相談窓口

特別指定区域の指定の確認は、以下の市町相談窓口にご相談ください。

市 町	相談窓口	電 話 (代表)
猪名川町	まちづくり部 都市政策課	072-766-0001
稻 美 町	地域整備部 都市計画課	079-492-1212
西 脇 市	建設水道部 都市住宅課	0795-22-3111
三 木 市	都市整備部 建築住宅課	0794-82-2000
小 野 市	地域振興部 まちづくり課	0794-63-1000
加 西 市	建設部 都市計画課	0790-42-1110
加 東 市	都市整備部 都市政策課	0795-42-3301
福 崎 町	まちづくり課	0790-22-0560
相 生 市	建設農林部 都市整備課	0791-23-7111
たつの市	都市政策部 都市計画課	0791-64-3131
赤 穂 市	建設部 都市計画課	0791-43-3201
太 子 町	経済建設部 まちづくり課	079-277-1010
上 郡 町	建設課	0791-52-1111

(芦屋市、高砂市及び播磨町には、特別指定区域に指定された土地はありません。)

このパンフレットの対象は、県が開発許可権限を持つ上記の市町のみです。

開発許可権限を持つ神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市及び三田市の10市については、各市の開発許可担当窓口にお問い合わせください。

# 市街化調整区域で事業所

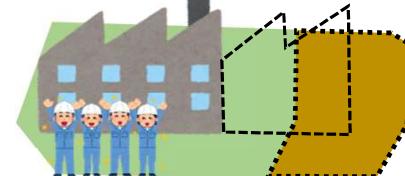
を建てたい！



に用途変更したい！



の敷地を拡大したい！



市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として建築が禁止されていますが、要件を満たせば、許可を受けることで建築物を建築できます。

市街化調整区域内で事業所を新築する場合、事業所に用途変更する場合、事業所の敷地を拡大する場合に**主に使われている基準の概要**は以下のとおりです。

## 1 新たに事業所を建てる場合

※各欄は主なものの記載

ケース	申請できる方	対象地・建築物	基準など
市街化調整区域内に住む者のための店舗や公益上必要な建築物を建てる場合 <small>(都市計画法第34条1号)</small>	申請者の限定はありません。	・市町土地利用計画等上で集落区域内又は当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地 ・店舗の場合は敷地規模が500m <sup>2</sup> 以下	【該当業種】 ・店舗(例: 食料品小売業、飲食サービス業、自動車整備業など) ・公益上必要な建築物(例: 老人デイサービスセンター、障害福祉サービス事業、診療所など)
特別指定区域 <small>(旧条例別表第3の4の項)</small>	地縁者が商業施設以外の事業所を建てる場合 <small>(地縁者: 建築しようとする土地の周辺の市街化調整区域内に通算して10年以上居住している者)</small>	建築しようとする土地の周辺の市街化調整区域内に通算して10年以上居住している者 ・特別指定区域(集落区域)内であって、地縁者の小規模事業所を建築できると定めている区域内の土地 ・敷地規模が1000m <sup>2</sup> 以下	・事業所(例: 事務所、工場、診療所、倉庫を営まない倉庫、作業所など)

## 2 既存建築物を活用(用途変更)する場合

ケース	申請できる方	対象地・建築物	基準など
既存の建築物の用途を変更し、市町が地域創生に資すると認める建築物に変更する場合 <small>(兵庫県開発審査会提案基準27)</small>	申請者の限定はありません。	建築され10年以上経過した建築物(所有者死亡の場合その限りではない)	・市町が地域創生に資すると認める用途(例: 飲食料品小売店舗、ホームセンター、観光ホテル、など) ・原則、市町長と周辺の地域における環境の保全に関する協定の締結が必要
空家活用特区 <small>(空家活用特区条例第20条第1項第2号等)</small>	空家を市町が作成した空家活用方針に則した用途に変更する場合 <small>(空家活用特区条例第20条第1項第2号等)</small>	空家活用特区内であって、使用期間に限らず、建築され10年以上経過した空家	市町が作成した空家活用方針に則した用途(例: カフェ、ホテル、事務所、社宅、等)

## 3 事業所の敷地を拡大する場合

ケース	申請できる方	対象地・建築物	基準など
地域創生に資するものとして、既存事業所が事業を継続するために敷地を拡張する場合 <small>(兵庫県開発審査会提案基準24)</small>	申請者に限定はありません。	同一事業者により通算10年以上営まれている事業所	・地域への貢献度、周辺環境等を踏まえて市町が認めたもの ・最初に建築された時点の敷地面積の1.5倍を超えないこと
特別指定区域 <small>(旧条例別表第3の5の項)</small>	事業環境の改善のために事業所を建替える場合	申請者に限定はありません。 ・特別指定区域(特定区域: 工業系)内であって、既存事業所の敷地拡張できると定めている区域内に所有する土地 ・建築後通算して10年以上営まれている事業所	・建築物の敷地面積が1,000m <sup>2</sup> 以下であるか、建て替え前の建築物の敷地面積の1.5倍を超えないこと。 ・建築物の延べ面積が建て替え前の建築物の延べ面積の1.5倍を超えないこと。

## Q & A

### Q 事業所とはなんですか？

A 仕事、サービスや産業活動がなされている一定の場所であり、例えば、工場、事務所、店舗、学校、病院や旅館などがあります。

### Q 市街化調整区域内で事業所を建てることは困難ですか？

A 市街化調整区域内では、原則建築が禁止されています。しかし、兵庫県では、地域の活性化のため独自の基準や特別指定区域制度などで規制緩和を行っています。近年では特に既存建築物を活用しやすくしています。

### Q 許可が出るまでどれくらいの期間がかかりますか？

A 該当する基準によりますが、おおよそ1~3ヶ月です。

### Q どこに相談すればよいですか？

A 裏面の「開発(建築)許可に係る県相談窓口」を確認し、計画地のある市町を管轄している土木事務所にご相談ください。なお、計画地が特別指定区域に含まれているか等の確認は、裏面の「特別指定区域に係る市町相談窓口」に相談ください。

### ～特別指定区域とは？～

特別指定区域とは、市町、あるいは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、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合、市町からの申し出により、県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくものです。

詳しくは裏面の特別指定区域に係る市町相談窓口へご相談ください。また、その他詳しい特別指定区域の基準等については、右のQRコードから、兵庫県ホームページ(特別指定区域制度について)をご覧ください。



### ～空家活用特区制度とは？～

空家等活用促進特別区域として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定します。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになります。この空家情報を基に、1空家活用サポート、2規制緩和、3補助金により、空家を活用しやすくなる制度です。

詳しくは右のQRコードから兵庫県ホームページ(空家活用特区制度)をご覧ください。



事業所(を新築、に用途変更、の敷地を拡大)する場合、それぞれの基準を紹介しましたが、これら以外にも基準はありますので、裏面の開発(建築)許可に係る県相談窓口へご相談ください。

**実際に計画を進める場合は、必ず事前に裏面の窓口にご相談ください！**