



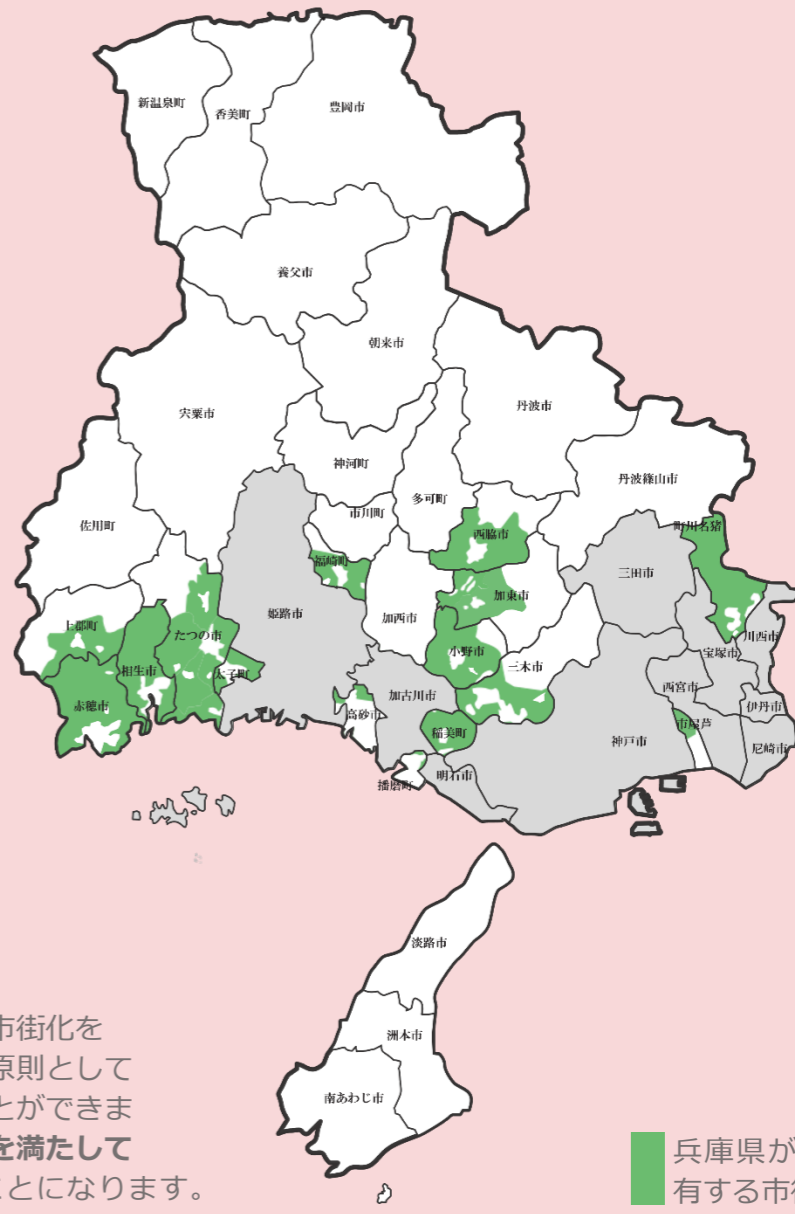
市街化調整区域 Q&A

- Q. **自分の住んでいるところが、市街化調整区域や特別指定区域に入っているかどうかは、どこで確認できますか？**
 A. お住まいの市町のHP等でご確認ください。
- Q. **市街化調整区域ではどのような建物が建てられますか？また、どのような手続が必要ですか？**
 A. 立地や用途等により、建てられる建物及び手続が異なります。また、建築するためには、様々な基準に適合していることも必要です。まずは予定する建物の具体的な計画を明らかにし、下記窓口にご相談ください。
- Q. **市街化調整区域に、現在建っている住宅の建替えは可能ですか？**
 A. 現在建っている住宅がどのような手続を経て建てられたか、どのように使用されていたか等の事情で、建替えの可否や建替えの際に必要な手続が異なります。
- Q. **店舗兼用の住宅を建てることはできますか？**
 A. 市街化調整区域周辺に住む住民のために必要な店舗等に該当すれば、店舗兼用の住宅が許可される場合があります。また、特別指定区域の指定がされている場合は、制度を活用することも可能です。
- Q. **既存の建築物の敷地を、拡大して建替えできますか？**
 A. 市街化調整区域での敷地の拡大は、市街化を促進するおそれがあることから、原則として制限されています。しかし、敷地を拡大できる基準もありますので、下記窓口にご相談ください。
- Q. **空家活用特区とは何ですか？**
 A. 空家活用特区では、空家情報の届出をお住まいの市町に行い、空家活用に係る相談対応やサポートを手軽に受けられる制度です。また、空家を活用する場合に通常よりも充実した補助金や規制緩和を受けることができます。



詳細はご確認ください。空家活用特区制度

市街化調整区域の できないをできるに。



■市街化調整区域とは

都市計画法により定められた、市街化を抑制する区域です。このため、原則として住宅や工場等の建物を建てることはできません。しかし、『**一定の基準**』を満たして許可を受ければ、建築できることとなります。

兵庫県の開発許可権限を有する市街化調整区域

関連パンフレット（市街化調整区域）

家を建てたい 売りたい
買いたい 方へ

事業所を建てたい
用途変更したい 敷地を
拡大したい 方へ

住宅が活用しやすくな
ります！



相談窓口（市街化調整区域での土地利用）



市街化調整区域のある市町	相談窓口（土木事務所）	☎ 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	☎ 0797-83-3192
高砂市、稲美町、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
相生市、赤穂市、たつの市、福崎町、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（福崎町・太子町） まちづくり建築第2課（上記以外）	☎ 079-281-9052（第1課） ☎ 079-281-9567（第2課）

※令和8年4月の区域区分廃止に伴い、加西市削除
※上記以外の市（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・三田市）については、各市の都市計画法 開発許可 関係部署へお問合せください。



本リーフレットは兵庫県が所管する市街化調整区域の取扱いを示したものです。次の各市については取扱いが異なるためご注意ください。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・三田市（●色の市）

兵庫県では、地域の活力を維持するため、市街化調整区域での**建築規制を緩和**しています。

下記は代表的な基準のご紹介です。具体的に計画を進める場合には、必ず事前に裏面の相談窓口にご相談ください。



1 土地を買っても新築できない？

いいえ。①や②の場合には許可等を受けて建てられます。(一例)

- ①世帯分離のための住宅
- ②特別指定区域内※¹の住宅
- ・・・など

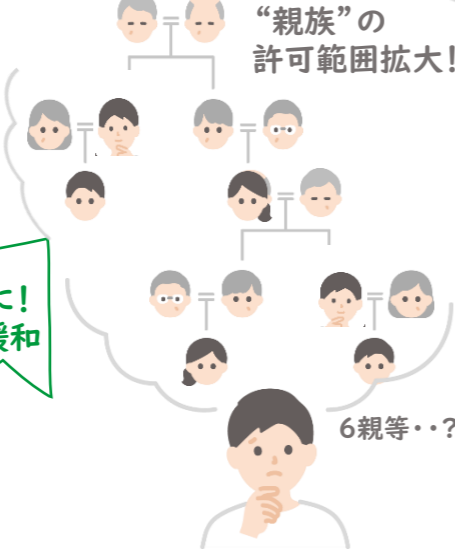
基準を満たすにはいくつかの要件があります。

- ①の場合
- ・建築主が世帯分離前の住宅に住んでいたこと
- ・**祖父母等が所有している土地に建てること**
- ・建物の大きさ
- ・・・ほか



住宅の許可基準

さらに!
R5緩和



改正前

- ・直系尊属
- ・配偶者
- ・2親等以内の親族

改正後

- ・直系尊属
- ・配偶者
- ・6親等以内の血族
- ・3親等以内の姻族



(特例措置基準13)

3 空店舗を活用できない？

いいえ。①～③の場合には「用途変更」の許可等を受けて活用できるようになります。(一例)

- ①日常生活に必要な店舗や事業所
- ②地域の活性に貢献するものとして活用する場合
- ③特別指定区域内※¹の建物
- ・・・など

基準を満たすにはいくつかの要件があります。

- ②の場合
- ・新築時に許可を受けていること
- ・市町と協定を締結していること
- ・**建物の大きさ**
- ・・・ほか



用途変更の許可基準

さらに!
R6緩和



改正前 住宅などの小さい建物に限定
改正後 大きい建物も用途の変更が可能



大型空店舗を用途変更して活用!

(提案基準27)

2 空家を売却できない？

いいえ。①や②の場合には許可等を受けて住む人を変更*することが可能です。(一例)

- ①建築後10年を超えた住宅
- ②空家活用特区内※²の空家
- ・・・など

基準を満たすにはいくつかの要件があります。

- ①の場合
- ・**住む人を変更する事情**
- ・新築時に許可を受けていること
- ・・・ほか



住宅の用途変更(住む人の変更)

さらに!
R5緩和



改正前 転勤・介護等に限定
改正後 手続(開発審査会)を経ると理由不問に!

さらに!
R8 手続を緩和

誰にでも売れる! 建替えができる!

(特例措置基準14)

4 事業を大きくできない？

いいえ。①や②の場合には許可等を受けて事業拡大ができます。(一例)

- ①地域にある工場等の拡大
- ②地域を盛り上げるための産業
- ・・・など

基準を満たすにはいくつかの要件があります。

- ①の場合
- ・**敷地の位置**
- ・事業活動の期間
- ・敷地の大きさ
- ・・・ほか



事業所の許可基準

さらに!
R3緩和

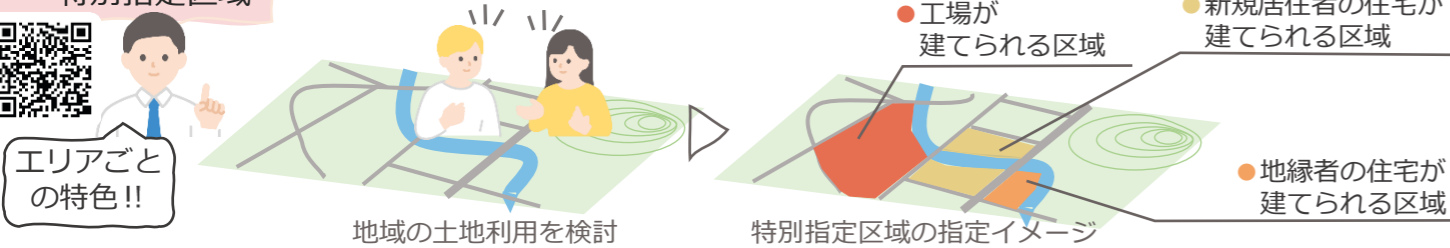


改正前 都市部に近いエリアのみに限定

改正後 市街化調整区域全域で検討可能に!

(提案基準24)

※¹特別指定区域 指定区域数：516、指定面積：4,886ha(R8年4月)



※²空家活用特区 裏面の市街化調整区域Q&Aでご案内しています。

建築規制緩和への取組



県では、許可等を**スムーズ**に進めることができるように、あらかじめ**41の許可基準**を定めています。許可等を要する期間についても、基準の整理や事務手続の簡素化を進めることにより、従来より約**1～2か月の期間短縮**を実現し、おむね**1～4か月**としています。

その他の手続・許可条件等については、兵庫県HPで『兵庫県の開発許可制度の手引』と検索してください。

