

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 御中

加西市建設部都市計画課

区域区分の線引き廃止(市街化調整区域の廃止)等に係る事業者様向け説明会について(案内)

大寒の候、貴職ますます御清祥のこととお喜び申し上げます。

平素は当市の都市計画行政に何かとご協力いただきまして厚くお礼申し上げます。

さて、令和 4 年度から当市都市計画課で手続きを進めておりました市街化調整区域内における特別指定区域の指定変更が令和 7 年 2 月に決定する見込みとなりました。また、**令和 8 年 4 月を目標に土地利用規制緩和を目的とする区域区分の線引き廃止(市街化調整区域の廃止)の実施を予定しております。現在、線引きに代わる市独自の土地利用制度について検討しているところです。**

つきましては、令和 8 年度以降に大きく変わる加西市での土地利用制度や手続きに関する事業者様向けの説明会を下記のとおり開催しますので、加西市における線引き廃止(市街化調整区域の廃止)にご関心がある協会員様等へのご周知の程をよろしくお願いいたします。

記

1. 日時

①令和 7 年 2 月 3 日(月)	15:00～16:30	オンライン開催
②令和 7 年 2 月 7 日(金)	10:00～11:30	オンライン開催
③令和 7 年 2 月 14 日(金)	15:00～16:30	現地開催
2. 場所

①、②オンライン (Zoom)
③アスティアかさい 3 階 多目的ホール (加西市北条町北条 28-1)
3. 説明事項
 - ・特別指定区域の市内全面見直しについて
 - ・**区域区分の線引き廃止(市街化調整区域の廃止)と、それに伴う新たな土地利用制度について**
4. 申込方法

別紙申込票又は下記フォームより**令和 7 年 1 月 24 日(金) までに**申込ください。
<https://logoform.jp/form/5qiW/870498> (申込フォーム)
 ※オンライン参加を希望される場合は後日、招待状をメールにて送付いたします。
 ※申し込み多数の場合、別の開催日時をご案内することがあります。ご了承ください。
5. 備考
 - ・全日とも説明内容は同じですので、ご希望の日時を選択ください。
 - ・資料のみお渡しすることも可能ですので、別紙申込票にてご回答ください。
 - ・この文書は貴協会以外にも住宅建築事業者様及び加西市周辺の建築や開発、土地取引に係る事業者様に対し加西市の線引き廃止(市街化調整区域の廃止)の取組に関する周知を兼ねて送付しております。重複のご案内になる場合はご容赦いただきますようよろしくお願いいたします。
 - ・現地開催ご出席にご希望の場合は、1 社あたり 1 名のご出席をお願いいたします。

【問合せ先】

加西市建設部都市計画課 担当:大西、三宅

TEL:0790-42-8753 FAX:0790-42-1998

MAIL:toshi@city.kasai.lg.jp

別紙

区域区分の線引き廃止(市街化調整区域の廃止)等に関する事業者様向け説明会

申込票

1. 参加日についてご回答ください

参加日	☐ 令和7年2月3日(月)15時～オンライン (zoom) 参加 ☐ 令和7年2月7日(金)10時～オンライン (zoom) 参加 ☐ 令和7年2月14日(金)15時～会場(アスティアかさい 3F 多目的ホール) 参加 ☐ 資料のみ希望 (メールにて送付します)
-----	--

2. 参加者情報 (必須)

会社名	
会社所在地	〒
担当者	(氏名) (所属部署)
連絡先	TEL MAIL

※オンライン参加の場合は招待状及び当日資料を後日メールにて送付いたします。

※申し込みフォームやメールが使えない場合はFAXで連絡しますので、その旨ご記入ください。

3. 備考

下記 URL または右の QR コードからでも申し込みいただけます。

申込フォーム <https://logoform.jp/form/5qiW/870498>



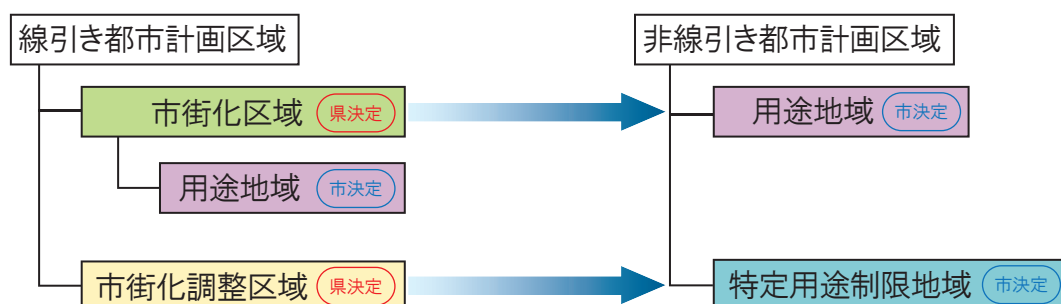
「線引き廃止」と新しい土地利用制度について

1. 線引き廃止（市街化調整区域の廃止）について

令和8年4月（予定）から、加西市は線引きを廃止し、非線引き都市計画区域となります。旧市街化調整区域においては、これまで運用してきた土地利用制度が大きく変わります。



《線引き廃止前（現在）》 → 《線引き廃止後》



◆「線引き廃止」しても変わらない地域

- ・旧市街化区域では、従前の用途地域が残るため、建築の規制に変更はありません。
- ・都市計画区域外は、建築の規制に変更はありません。

◆「線引き廃止」したら変わる地域

- ・市街化区域・市街化調整区域がなくなります。
- ・旧市街化調整区域では、都市計画法上の建築の規制が緩和されます。
 - ① 建築許可が不要になります。**※建築確認申請、開発許可の手続きは必要です。**
 - ② 誰でも住宅建築が可能となります。**※農家、分家など建築許可に必要な「者」の制限がなくなります。**
 - ③ 住宅兼カフェなど兼用住宅の建築が可能になります。
 - ④ 空き家活用がしやすくなります。**※建築確認申請が必要な用途変更を除き、建築許可手続は不要です。**
 - ⑤ 既存工場などの拡張がしやすくなります。

市街化調整区域では建築の規制が緩和されますが、新たに「**特定用途制限地域**」を指定し、地域の実情や住民の意向に応じた、きめ細かな土地利用の誘導を行います。

◆農地転用の手続きはどうなるのか？

- 線引きが廃止されても、農地では、農振法、農地法の規制があるため、**農地が転用しやすくなるわけではありません。**
- 旧市街化区域内の農地は、農地転用の手続きが、「農業委員会への届出」から「県の許可」へ変更となります。※旧市街化区域（用途地域）は第3種農地のため原則許可されます。
※個別の農地転用、農振除外の可能性については、担当課にお問い合わせください。

◆税金はどうなるのか？

- 線引き廃止を理由とした固定資産税評価額や課税方法の変更は原則行わないため、固定資産税には影響ありません。
- ただし、旧市街化区域内の農地は課税方法が変更となり、固定資産税は減額されます。
※線引き廃止後、場所によりますが周辺の土地利用が進む（進まない）など土地需要に変化が生じた場合は、固定資産税評価額の変更に伴い、固定資産税も変更となります。

2. 特定用途制限地域について

◆「特定用途制限地域」とは

- 特定用途制限地域とは、都市計画法に定められた地域地区の一つです。
- 用途地域が指定されていない区域において、良好な環境を形成又は保持するため、地域に影響を与える可能性のある建物等の建築を制限します。
- 現在の土地利用計画を基本に、地域特性に応じて10種類の地区に類型し、建築できる建築物を規定します。**※旧市街化調整区域の全域に加西市独自の小さな用途地域が指定されるようなイメージです。**
- 建築できるものの用途や規模のほか、建築物の高さの上限や、建ぺい率、容積率、壁面後退、敷地面積の最低限度などを規定します。

類型別建築できる用途と規模（案）

		集落活力維持地区	集落活力再生地区	集落産業共生地区	既存事業所等周辺地区	産業施設等周辺地区	地域資源活用地区	地域拠点形成地区	公共公益施設等周辺地区	農業保全地区	山林保全地区
住宅	戸建て住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	共同住宅等	×	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	○	○	○	○	×	×
店舗、飲食店		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 500㎡以下	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 500㎡以下	×	▲ 300㎡以下
事務所		▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 1,500㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	×	▲ 600㎡以下
ホテル、旅館		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	×	×	○	○	×	×	▲ 600㎡以下
運動施設		×	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	▲	○	○	×	▲ 600㎡以下
遊戯施設、風俗施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公益施設	診療所、こども園等	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲
	病院、大学等	×	×	▲ 300㎡以下	▲	▲	▲	○	○	×	×
	老人福祉センター等	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 600㎡以下	○	○	○	×	×
倉庫	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	×	▲ 6,000㎡以下	×	×	×
	自家用・事業用倉庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	▲ 600㎡以下
	車庫	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 300㎡以下	○	○	○	○	○	▲ 100㎡以下	▲ 300㎡以下
工場	原動機あり工場	▲ 50㎡以下	▲ 150㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×
	原動機なし工場	▲ 150㎡以下	▲ 300㎡以下	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	○	▲ 600㎡以下	▲ 6,000㎡以下	▲ 600㎡以下	×	×

○：建築可 ▲：建築物の規模又は用途の一部を制限 ×：建築不可

※上表については、現在、県との協議中のため、変更される場合があります。

詳細はこちら



【お問合せ先】 加西市建設部都市計画課

TEL：0790-42-8753

E-mail：toshi@city.kasai.lg.jp