



市街化調整区域での建築行為について

～なにが、どこで、建てられる？～

2024.4 Ver.2



三田市では、緑豊かな自然環境や良好な営農環境の保全を図りながら、計画的に市街地を整備するため、都市計画法に基づき市域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、まちづくりを進めています。

市街化調整区域では、都市の無秩序な拡大防止などの観点から、建物の建築などが制限されています。その一方で、生活サービスやコミュニティの維持、地域活性化などのために必要な建物については、一定の条件のもと建築することができます。

また、地域課題の解決に向けた住民主体によるまちづくりを進めることもできます。

市街化調整区域での建築行為には、様々な法令・規則があり、非常に複雑で制度がわかりにくいとの声も聞かれます。

このパンフレットでは、市街化調整区域の土地利用の考え方、建築が可能となる代表的な建物や場所、住民主体のまちづくりの進め方などの基本的な内容について、わかりやすく簡潔にまとめています。

なお、このパンフレットに掲載している建物を建てる場合は、詳細な条件などについてご確認が必要となりますのでご注意ください。

このパンフレットが、市街化調整区域にお住まいの方、住んでみたい、起業したい方などにとって、少しでも土地や建物に関するお悩みを解消するきっかけとなることを期待し、三田市ではこれからも地域活性化の一助となる取り組みを進めて参ります。

～目次～

01	市街化調整区域とは	
	市街化調整区域はどんなところ？	…… 1
	三田市は市街化調整区域をどうしたい？	…… 1
02	市街化調整区域でできること	
	市街化調整区域では何ができる？	…… 2
	①市街化調整区域全域でできること(代表的なもの)	…… 3
	②集落区域でできること(代表的なもの)	…… 7
	③区域1(条例指定区域)でできること	…… 7
	④法令に基づき開発等がされた区域でできること	…… 8
	⑤地区計画の区域でできること	…… 9
03	住民主体のまちづくり	
	市街化調整区域土地利用計画の変更	……11
	地区計画申し出制度	……12
04	ご相談ください Q&A	
	家を建てたい	……13
	家を売りたい	……13
	店舗・サービス業を営みたい	……14
	近所に生活利便施設がほしい	……14
	地域の環境を向上させたい	……14
05	支援制度	
	各種支援制度	……15
06	参考資料	
	都市計画	……17
	区域区分制度	……18
	開発許可制度	……19
	三田市都市計画法施行条例	……20
	市街化調整区域土地利用計画	……21
07	各種案内	
	各種案内	……23

01 市街化調整区域とは

市街化調整区域はどんなところ？

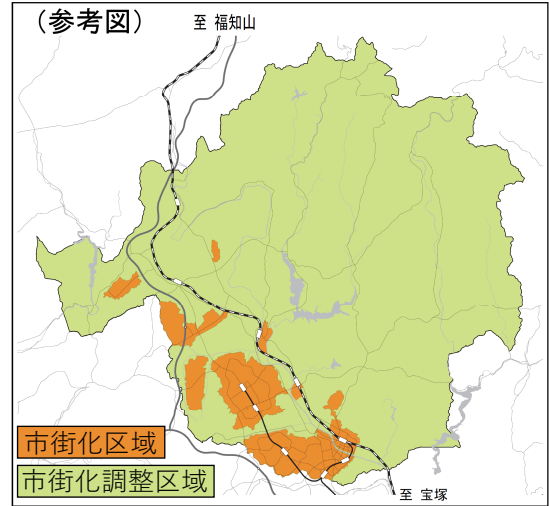
都市計画法による区域区分

都市計画区域において、都市計画法の定めにより市域を市街化区域と市街化調整区域に区分（区域区分）し、それぞれの区域の特性に応じたまちづくりが進められます。

【市街化調整区域とは・・・】

- ✓ 市街化を抑制すべき区域
- ✓ 優良な農地の保全を図る区域

無秩序な開発や市街化の促進を防ぐため、開発・建築行為が制限されている区域








三田市は市街化調整区域をどうしたい？ 三田市都市計画マスタープラン

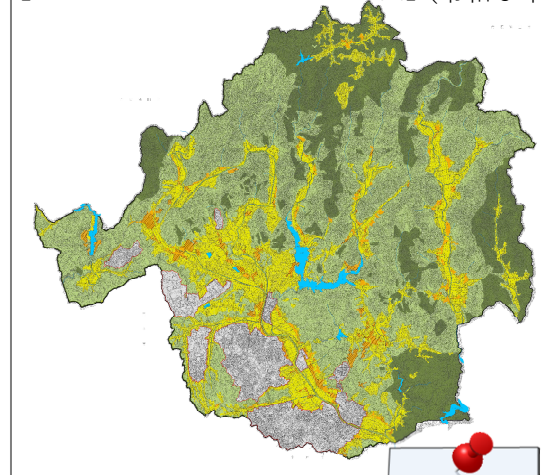
三田市では、市街化調整区域のまちづくりの方針や土地利用計画などを定めた「都市計画に関する基本的な方針（三田市都市計画マスタープラン）」を令和5年4月に改定しました。この方針により、三田市は優良な農地や里山環境の保全などを図りながら、良好な居住環境の形成と地域活力の維持を促進しています。

【市街化調整区域土地利用計画】

- ✓ 風致・農業生産・水源涵養・洪水調整といった機能・役割を維持します。
- ✓ このため、市街化調整区域を土地利用の特性に応じて5つに区域区分。
- ✓ 農林業振興のためや地域活性化を目的とした土地利用を適切に調整します。

-  **保全区域**
公益的機能の高い自然環境や風致の維持の面から保全を図るべき区域
-  **森林区域**
緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域
-  **農業区域**
農地を保全し、農業の振興を図る区域
-  **集落区域**
既に一团的に土地利用がされており、豊かな自然環境及び農業振興と調和を図りながら、良好な居住環境の形成及び維持を図る区域
-  **区域1（条例指定区域）**
集落区域から土砂災害警戒区域など災害危険性のある土地の範囲を除外した区域で、居住環境の向上のための整備及び地域活性化を促進する区域

【市街化調整区域土地利用計画図】（令和5年）



P. 21、P. 22
参照

02 市街化調整区域でできること

市街化調整区域では何ができる？

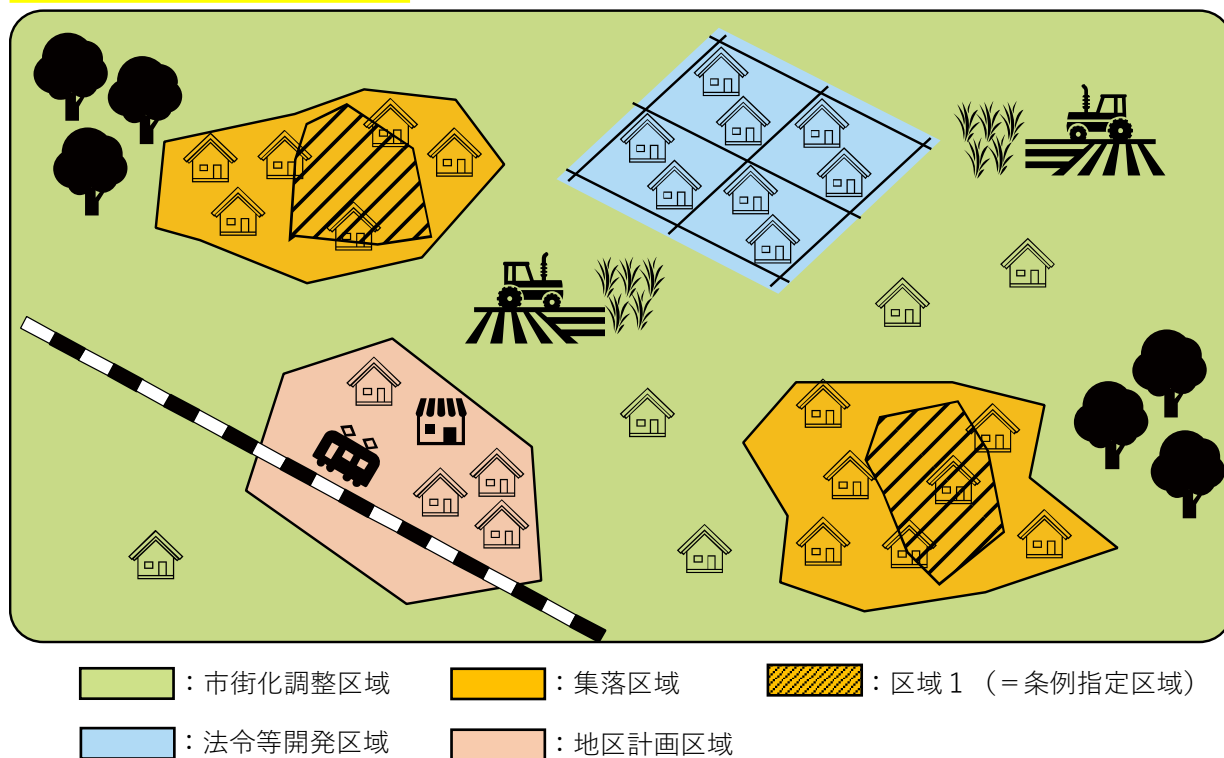
開発許可制度



市街化調整区域では、下記に示す区域において、どこに属するかで建てられる建物が異なります。

- ①市街化調整区域全域
- ②集落区域
- ③区域1（条例指定区域）
- ④法令に基づき開発された区域（＝法令等開発区域）
- ⑤地区計画の区域

【市街化調整区域 模式図】



次頁から、上記5つの区域において建築できる代表的なものを示しますが、条件に合う（許可基準を満たした）ものに限られます。

また、災害発生の危険性が高い区域内での建築は認められません。

市街化調整区域において、建築物を建てたい、または用途の変更をしたいとお考えになったときは、まず、市担当課にお気軽にご相談ください。

裏表紙
参照

02 市街化調整区域でできること

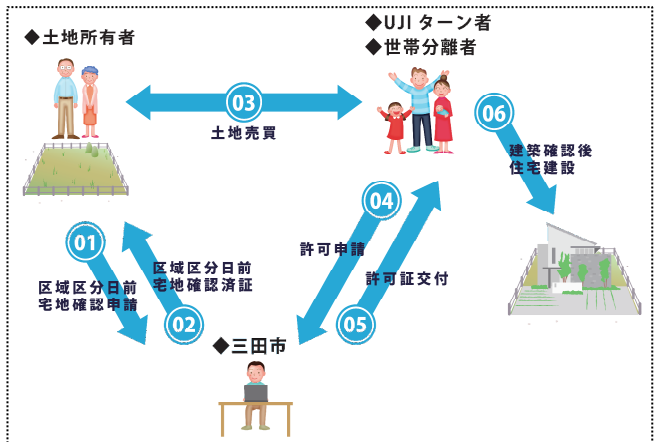
①市街化調整区域全域でできること(代表的なもの)

◆宅地化された土地に建築できる自己用住宅

区域区分日前から既に宅地化されていたことを市長に確認の申請をし、確認を済ました土地に限り、市外から移住・定住、または、世帯分離をする者の自己用住宅の建築が可能です。

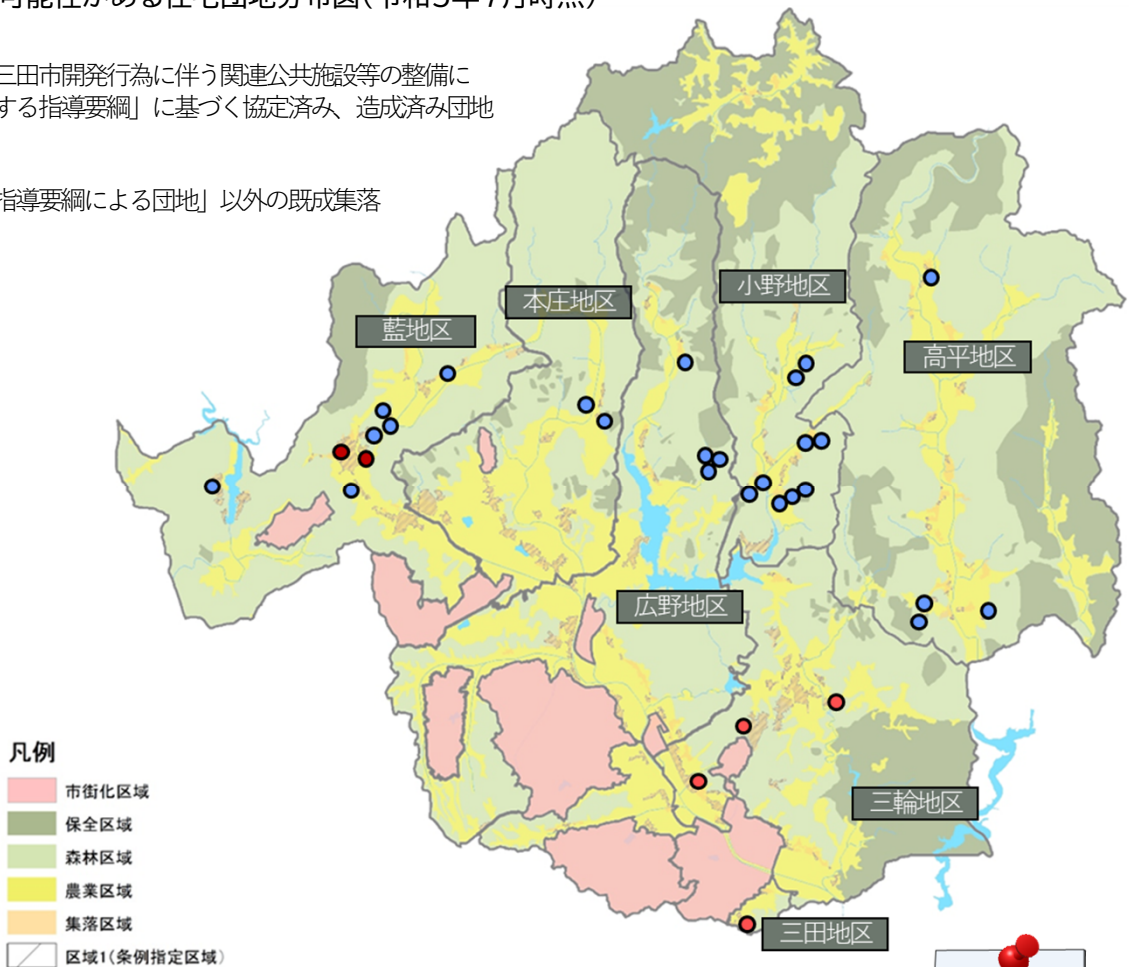
※既に宅地化された土地とは・・・

- ・「三田市開発行為に伴う関連公共施設の整備に関する指導要綱」に基づき市と協定を締結し、造成が完了している団地内の宅地
- ・内角180度以内の多角形の区域で、その面積が0.5ヘクタール以内に5戸以上の住宅敷地が存する区域内の既に宅地化された土地



～建築の可能性のある住宅団地分布図(令和5年7月時点)～

- : 「三田市開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱」に基づく協定済み、造成済み団地
- : 「指導要綱による団地」以外の既成集落



- 凡例
- 市街化区域
 - 保全区域
 - 森林区域
 - 農業区域
 - 集落区域
 - 区域1(条例指定区域)

※上記対象団地以外にも、建築が可能となる土地は存在します。まず、市の担当課にご相談ください。

裏表紙参照

02 市街化調整区域でできること

①市街化調整区域全域でできること(代表的なもの)



この区域内に存在する古民家を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持に寄与する活用をするための用途の変更等が認められます。

STEP 0 : 古民家の定義



- おおむね昭和25年以前に伝統的木造建築技術により建築された建築物

STEP 1 : 古民家の地域再生施設としての位置づけ



- 古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取り組みに活用

STEP 2 : 古民家の安全性



- 耐震性の確保

STEP 3 : 古民家の改修計画



- 利活用に向け、詳細計画の立案及び法適合性の確認

STEP 4 : 古民家の利活用への周辺理解



- 事業内容について周辺住民の理解を得る

STEP 5 : 兵庫県開発審査会への附議



- STEP 0～4の内容を確認

02 市街化調整区域でできること

①市街化調整区域全域でできること(代表的なもの)



◆古民家利活用に関する手続き

1. 軸組工法で造られた建築物
2. 接合金物に頼らない伝統的な継ぎ手・仕口を用いた建築物
3. 筋交い等の材料を多用せず「貫」を用いた建築物
4. 主要な壁が土塗り壁等の湿式工法を用いた建築物
5. 屋根が和瓦、茅葺き等伝統的素材を用いた建築物

1. 兵庫県古民家再生促進支援事業による、建物調査及び再生提案
2. 兵庫県ヘリテージマネージャーによる、建物調査及び再生提案

1. 耐震診断を実施し、耐震補強工事の計画立案・改修後において、「兵庫県古民家再生促進支援事業実施要領」の別表第一（別紙参照）に定める耐震基準を満たすものとして、建築士法（昭和25年法律第202号）第2条に規定する建築士の確認を受けたもの又は、その他の措置により改修建築物の利用者等の安全が確保されたものであること。

1. 敷地に至る道路幅の確認
2. 来客者用の駐車場の確保
3. 災害ハザードエリアの有無及び敷地内、市指定避難所までの避難経路の確認
4. 雨水・汚水排水の放流先の確認
5. 関係法令（建築基準法、消防法、旅館業法等）の適合性の確認
6. その他、用途別に必要となる確認事項

1. 敷地が含まれる自治会等への説明
2. 敷地から15m範囲内の土地・建物所有者等への説明

1. 開発（建築等）計画事前審査願 三田市へ提出
2. 【1回目：事前審査】兵庫県開発審査会 附議
3. 都市計画法第43条 建築許可申請 三田市に提出
4. 【2回目：本審査】兵庫県開発審査会 附議
5. 建築許可

02 市街化調整区域でできること

②集落区域でできること(代表的なもの)

この区域内では、周辺住民等の生活利便性の維持を目的とした建築物の建築等が認められます。

【代表的な建築物】 ★条件に合うものに限る

- ✓ 日常生活に必要な物品販売店・飲食店・理容美容院
- ✓ 診療所
- ✓ デイサービスなどの社会福祉施設



③区域1(条例指定区域)でできること

この区域内では、居住環境の向上及び自然、農業などの地域資源を活用した施設など地域活性化を目的とした建築物の建築等が認められます。

【代表的な建築物】 ★条件に合うものに限る

- ✓ 区域内で土地を購入・賃貸して、世帯分離のための住宅
- ✓ 区域内で土地を購入・賃貸して、市街化調整区域の借家から転居するための住宅
- ✓ 区域内の隣接地の土地を購入・賃貸して、敷地を拡大する住宅
- ✓ 農業体験施設や地元産品を扱った飲食店など、農林業等の振興に寄与する建築物



02 市街化調整区域でできること

④法令に基づき開発等がされた区域でできること



この区域は、下記に示す法や市条例に基づき、市街化調整区域内で開発等が既に実施された区域内であり、一戸建ての住宅の建築が認められます。

【戸建住宅の建築が認められる土地】 ★条件に合うものに限る

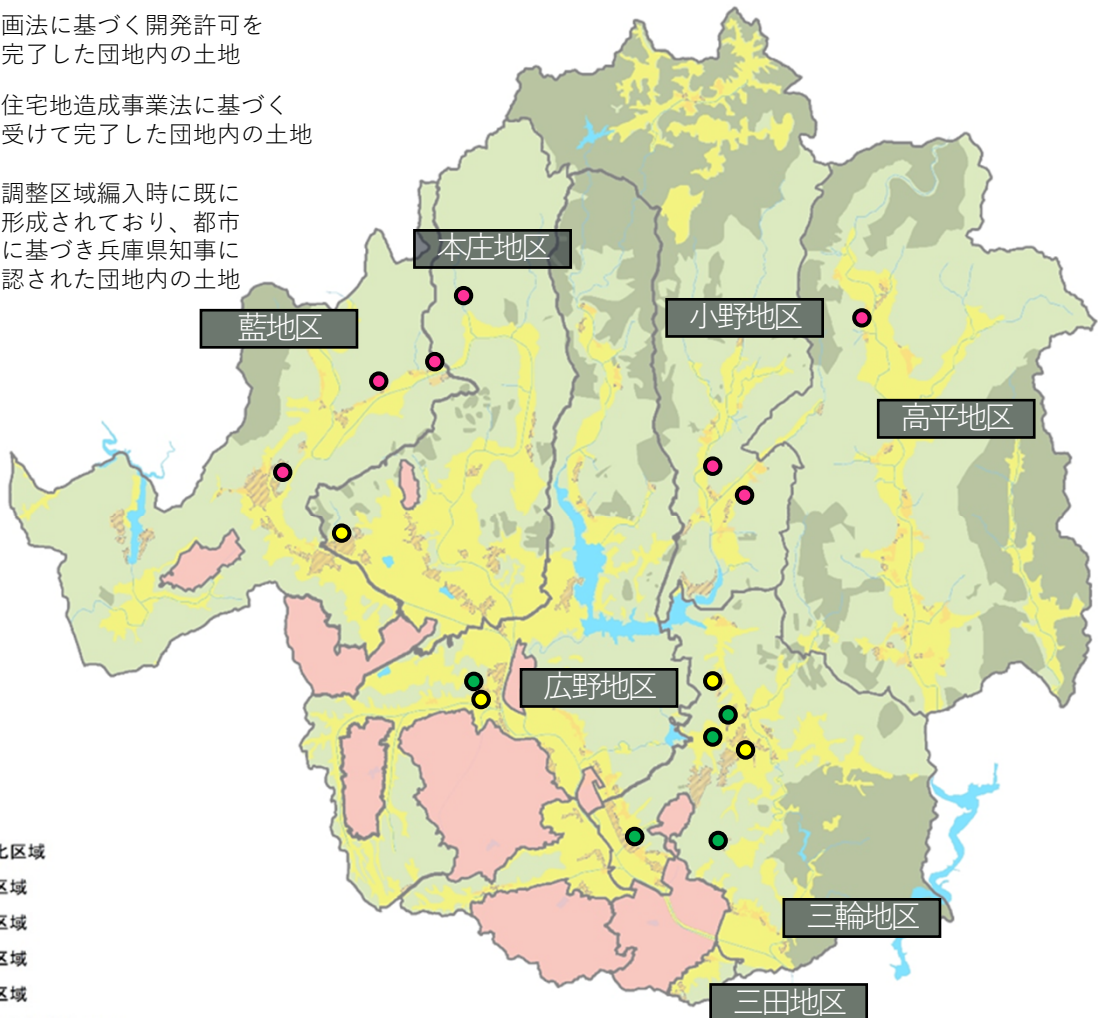
- ✓ 都市計画法に基づく開発許可を受けて完了した団地内の土地
・市内 5か所 : 大原、川除、志手原、下内神、三輪
- ✓ (旧) 住宅地造成事業法に基づく認可を受けて完了した団地内の土地
・市内 4か所 : 尼寺、四ツ辻、広沢、志手原
- ✓ 市街化調整区域編入時に既に団地が形成されており、都市計画法に基づき兵庫県知事により承認された団地内の土地
・市内 7か所 : 小柿、小野(2)、上本庄、藍本(3)

～戸建住宅の建築が認められる土地分布図(令和5年7月時点)～

- : 都市計画法に基づく開発許可を受けて完了した団地内の土地
- : (旧) 住宅地造成事業法に基づく認可を受けて完了した団地内の土地
- : 市街化調整区域編入時に既に団地が形成されており、都市計画法に基づき兵庫県知事により承認された団地内の土地

凡例

- 市街化区域
- 保全区域
- 森林区域
- 農業区域
- 集落区域
- 区域I(条例指定区域)



02 市街化調整区域でできること

⑤地区計画の区域でできること



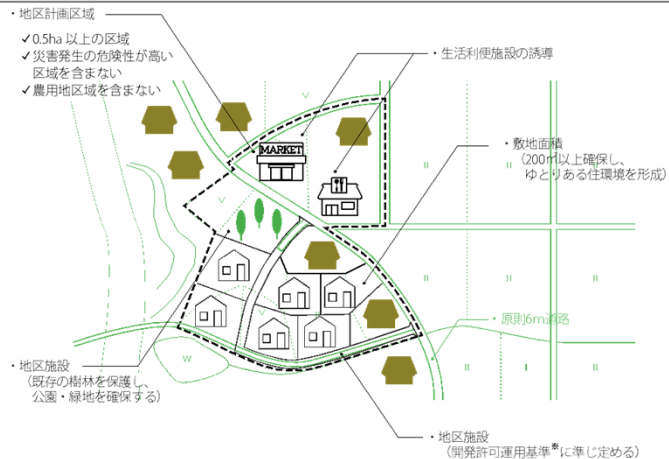
「03 住民主体のまちづくり」(P.12) で記載しています「地区計画申し出制度」により、地区計画の区域として定められた区域内では、いたずらに市街化を促進するものではなく、その区域が有する課題に対応することを目的とした建物の用途が定められます。既存の生活環境ストックを有効活用して、地域の活性化を図ることを目的とした以下に示すⅠからⅢの類型に応じた建物の建築等が認められます。

【地区計画の類型】 ★条件に合うものに限る

I

既存集落型

既に住宅が建ち並んでいる地区において、地域コミュニティや生活環境の維持増進を図るため、都市施設や生活利便施設などを適切に誘導することを目的に定める。



☑位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 地区計画の区域は、幅員6m以上の道路に幅員6m以上の道路(対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。

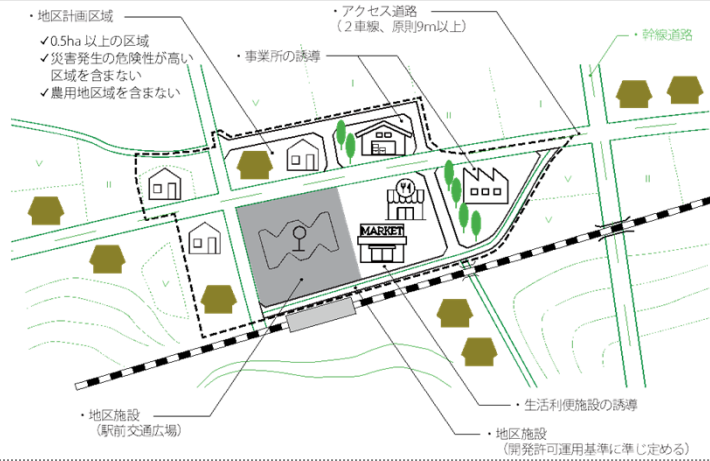
02 市街化調整区域でできること

⑤地区計画の区域でできること



II 地域振興型

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、広域交通網や中心市街地へのアクセス性の高さなど立地特性を活かし、流通、工場、事業所など、周辺地域の雇用の創出及び域内経済の活性化に資する施設の立地を誘導することを目的に定める。



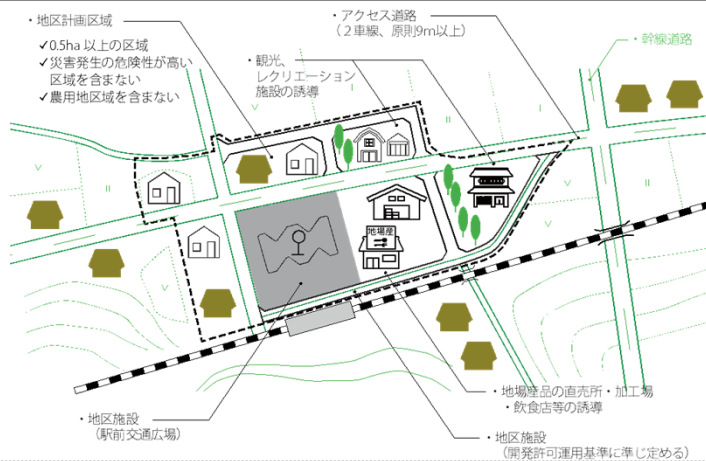
☑位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 地区計画の区域は、次に掲げる土地の区域に定める。
 - ①幹線道路に面している土地の区域。
 - ②幹線道路に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。
 - ③交通拠点となる鉄道駅またはバス乗換拠点から概ね徒歩5分（道路に沿って400m）以内の土地の区域で、幹線道路又はこれに準ずる道路に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

鉄道駅	JR広野駅、JR藍本駅	バス乗換拠点	該当なし（令和5年10月末）
-----	-------------	--------	----------------

III 資源活用型

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、多くの人が行き交うという特性を活かし、地場産物直売所・加工場・飲食店、観光交流施設など地域資源の維持活用及び周辺地域の賑わいの創出に資する施設の立地を誘導することを目的に定める。



☑位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 地区計画の区域は、次に掲げる土地の区域に定める。
 - ①幹線道路に面している土地の区域。
 - ②幹線道路に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。
 - ③交通拠点となる鉄道駅またはバス乗換拠点から概ね徒歩5分（道路に沿って400m）以内の土地の区域で、幹線道路又はこれに準ずる道路に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

03 住民主体のまちづくり

市街化調整区域土地利用計画の変更

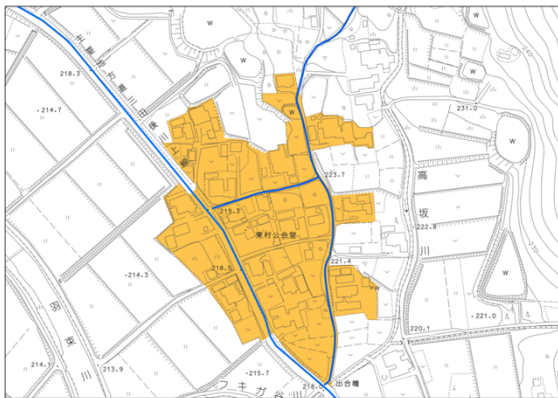


「01 三田市は市街化調整区域をどうしたい？」(P.1)で記載しています「市街化調整区域土地利用計画」は、「三田市の都市計画に関する基本的な方針(三田市都市計画マスタープラン)」で定められています。

三田市では、集落の良好な居住環境の形成や地域活力の維持のための土地利用を促進するため、住民や土地所有者等が主体となり、合意形成のもと作成された土地利用計画の変更申出を随時受け付けています。

【集落区域と区域1の指定概要】

★区域指定(変更申出)に関する詳細な条件や手続きについては、市担当課にご確認ください。



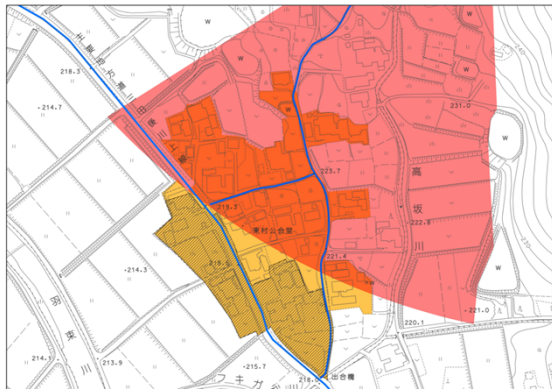
住民の皆さん

- ・建築物が連たんして建っている区域を抽出
- ・区域内の住民・土地所有者等の意見取りまとめ

三田市

- ・基準に従い、区域を指定⇒集落区域

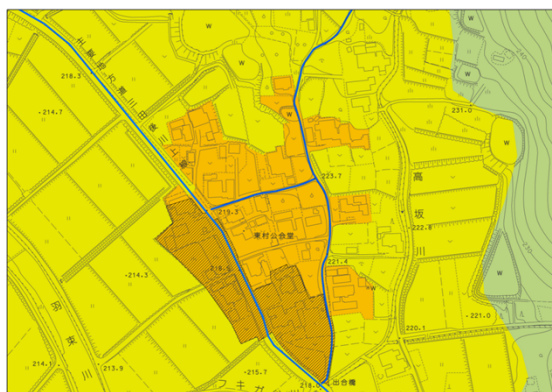
- : 集落区域
- : 道路



三田市

- ・災害危険性のある区域を調査

- : 集落区域
- : 災害危険性のある区域



三田市

- ・集落区域から災害危険性のある区域を除外⇒区域1(条例指定区域)

- : 集落区域
- : 農業区域
- : 区域1(条例指定区域)
- : 森林区域

03 住民主体のまちづくり

地区計画申し出制度



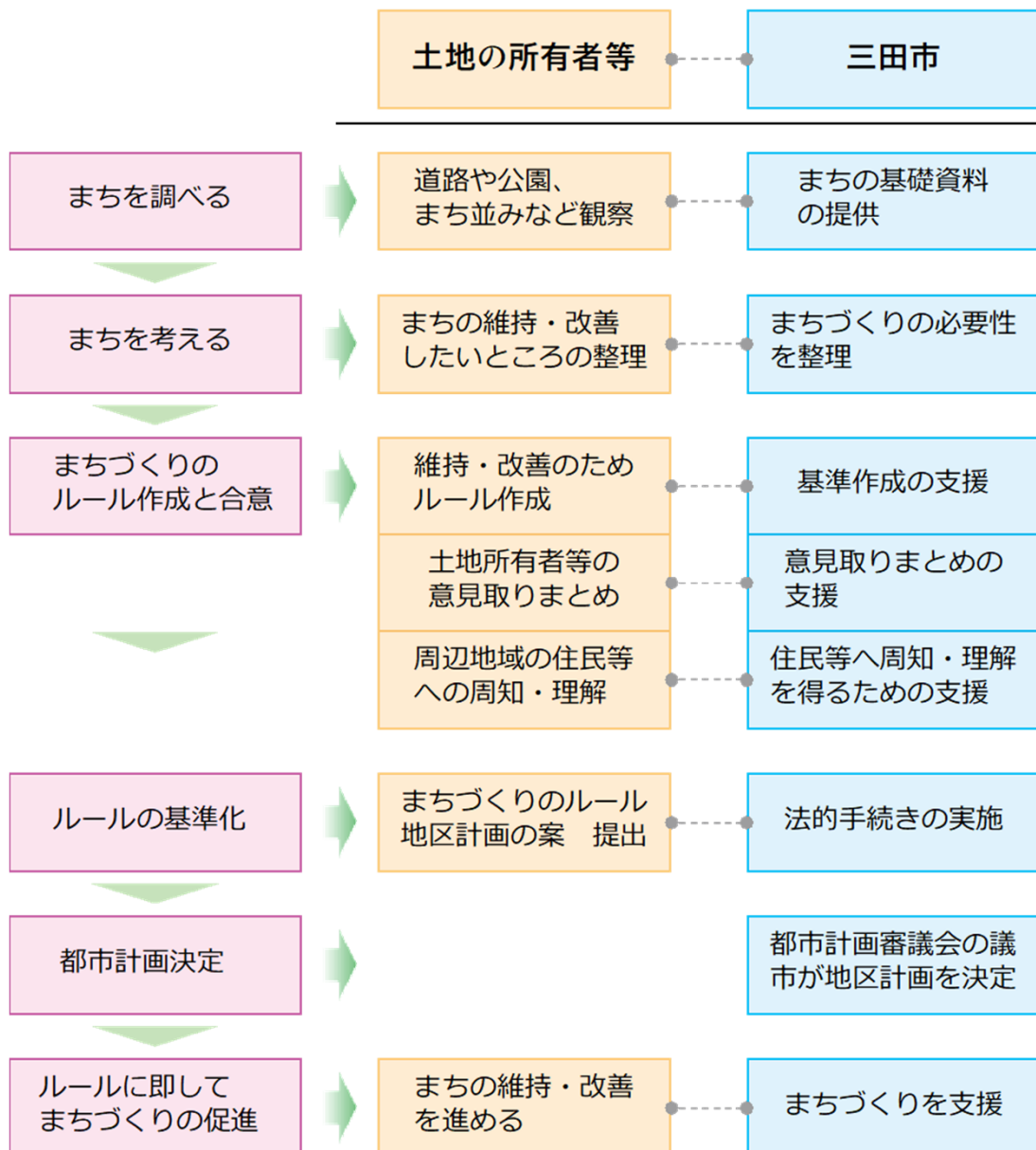
地区計画は、住民等にとっての良好な住環境の形成・維持するために、街区単位できめ細かに建築物の用途や形態の制限を定めるとともに、道路や公園など地区施設の配置等を総合的に定める制度です。

このため、住民や区域内の土地所有者等が主体的に関与し、住民主体で定めることが求められます。

こうした制度の趣旨を踏まえ、三田市では住民や土地所有者等が主体となり、合意形成のもと地区計画の案の内容を申し出することができます。

【地区計画申し出の概要】

★地区計画の案の申し出に関する詳細な条件や手続きについては、市担当課にご確認ください。



04 ご相談ください Q&A

家を建てたい



Q：子どもが結婚を機に地元に戻ってくる。先祖代々所有している土地があるので、そこに新しい家を建ててやりたいなあ。



Q：家族も増え、子どもを伸び伸びと育てられる環境に移り住みたい。親の近くに移住することはできないかなあ？



A：昔（区域区分日前：P.18）から所有されている土地に、子どもまたは孫世代の自己用住宅を建設することは条件が合えば可能です。また、区域1（P.21、22）内の土地を購入または賃借して、子どもまたは孫世代の自己用住宅を建設することも条件が合えば可能です。昔（区域区分日前：P.18）に既に宅地化された土地において、市外からのUターン者または世帯分離する者の自己用住宅を建設することは条件が合えば可能です。

P.3、P.4
参照

家を売りたい



Q：昔から親が住んでいた家が空き家になったので、売却するか、貸したいなあ。



A：昔（区域区分日前：P.18）から建っている住宅であれば、買われた方、借りられた方が住むことは可能です。区域区分後に建てられた住宅で使用者を限定している物件※については、貸すことができません。また、買われた方も住むことができません。ただし、使用者を限定している住宅の維持管理が困難になった場合は、条件が合えば誰でも使用できる住宅に変更できる場合があります。

※使用者を限定している住宅：農家住宅、世帯分離のための住宅など、個人的事由により建築された住宅



Q：家が古くなって、誰も使っていないので売却したい。ただ、古家付では売れないので更地で売りたいが、解体しても大丈夫？



A：平成10年7月30日以前に建てられた住宅で現在空き家であり、解体後すぐに再建築の予定がない場合は、解体前に「住宅の現存確認」の手続きをしてください。この手続きをせず、住宅を解体されますと再建築できなくなりますのでご注意ください。

P.3
参照

04 ご相談ください Q&A

店舗・サービス業を営みたい



Q：定年後にパン屋を開業したいなあ



A：周辺の住民を対象とした小規模な物販店で条件が合えば、集落区域（P.21、22）内で新築が可能です。

P. 7
参照



Q：雰囲気の良い古民家があるので、カフェとして利用したい。



A：古民家を観光資源や住民の方の生活水準向上など地域活性化に繋がる利活用をする場合は、できる可能性があります。

P. 5、P. 6
参照



Q：今やっている事業の事務所を新たに開設したい。



A：市街化調整区域では、昔（区域区分日前：P.18）から開設されている事務所や農林漁業の振興に寄与する事務所以外は、新たに事務所の開設はできません。

近所に生活便利施設がほしい



Q：今、住んでいるところは集落区域ではないけど、お店や診療所などの生活便利施設が近くにあればなあ。



A：地域の方々や地権者等の合意のもと、市街化調整区域土地利用計画の変更申出を行い集落区域（P.21、22）の指定ができれば、周辺住民の生活利便性の維持を目的とした建物の新築は、条件が合えば可能です。

P. 11
参照

地域の環境を向上させたい



Q：道路が狭くて通行に支障が出ている。憩いの場となる公園があればいいなあ。生活便利施設が近くにほしい。



A：地域の方々や地権者等の合意のもと、地区計画申出制度を活用し、住民等にとって良好な住環境の形成・維持する区域と建物用途等を指定すれば、計画に即した建物の新築が可能です。また、道路や公園などの施設整備の計画も可能です。

P. 12
参照