

令和6年度 赤穂市都市計画審議会（第2回）

協議事項

- 1 赤穂市土地利用計画の変更について
- 2 特別指定区域の指定及び指定の変更の申出について

はじめに



1 制度について

- ・土地利用計画と特別指定区域制度

2 今回の変更について

- ・変更の背景

3 スケジュールについて

1 制度について

特別指定区域制度を利用して まちづくりを進めましょう

市街化調整区域にお住まいのみなさまで
次のような考えをお持ちの方はおられませんか



このような課題に対応するため「特別指定区域制度」が利用できます

※より地域の実情にあった建築物を建てられるよう、特別指定区域のメニューを見直しました

兵庫県

① 制度創設の背景

- ・市街化調整区域では自然環境や農林業の生産環境の保全を目的に、**開発を抑制**。（建物の新築、用途変更等は原則禁止。）
- ・**人口減少、産業の衰退、空家の増加**等の課題が発生。
- ・このような課題に対応するため、兵庫県は、平成14年度に「**特別指定区域制度**」を創設。

1 制度について

② 制度の概要

・市またはまちづくり協議会が、その地域の将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、市からの申出により、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。

○土地利用計画には、5つの区域を定めます。

- 1 保全地域（良好な自然環境の保全を図るべき区域）
- 2 森林区域（森林としての地域環境の形成を図るべき区域）
- 3 農業区域（農業振興を図る区域）
- 4 集落区域（良好な生活環境を保全又は形成する区域）
- 5 特定区域（地域の活性化に資する建物を整備・開発する区域）

1 制度について

○特別指定区域は土地利用計画の集落区域か特定区域に定める。

特別指定区域の区分	土地利用計画の区分(目安)
① 駅、バスターミナル等周辺区域	特定区域(商業系)
② 工場、店舗等周辺区域	特定区域(工業系、商業系)
③ 地域活力再生等区域	集落区域
④ 公的賃貸住宅等供給区域	特定区域(住宅系)
⑤ 工場等誘導区域	特定区域(工業系)
⑥ 沿道施設集約誘導等区域	特定区域(流通業務系、商業系)
⑦ 空地等適正管理区域	特定区域(その他)
⑧ 地域資源活用区域	特定区域(商業系、その他)
⑨ 複合型区域	特定区域又は集落区域

1 制度について



○災害のおそれのある場所は、
特別指定区域に指定できません。

- ・災害のおそれのある区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域(高潮等) 等

1 制度について

○赤穂市の土地利用計画と特別指定区域について

平成20年2月 赤穂市土地利用計画 策定

特別指定区域(地縁者の住宅区域) 指定

・**地縁者**(建築予定地の小学校区に10年以上居住したことがある方)であれば、市街化調整区域に**新たに戸建住宅を建てる**ことができる。

令和元年5月 赤穂市土地利用計画 策定

令和元年6月 特別指定区域(地域資源活用区域・複合型区域)指定

・**御崎地区の市街化調整区域において、地域資源を活用した建築物の建築や用途変更が可能となる。**

2 今回の変更について



今回の変更では、
御崎地区の土地利用計画と
特別指定区域を見直します。

名称	条例別表第3の該当区分	建築物の用途
御崎地区	旧条例別表第3の1 (地籍者住宅の区域)	1 地籍者住宅
御崎地区	条例別表第3の8 (地域資源活用区域：一般型)	延面積500㎡以下の次のもの 1 飲食店 2 自家販売のパン屋、菓子屋等 3 ホテル、旅館 4 公衆浴場 5 アトリエ・工房 6 赤穂市に関連する土産物販売店 7 休憩所
御崎地区	条例別表第3の8 (地域資源活用区域：観光拠点型)	1 飲食店(延面積500㎡以下) 2 自家販売のパン屋、菓子屋等(〃) 3 市内生産品の売場を常設する店舗、 飲食店(延面積1,500㎡以下) 4 ホテル、旅館(〃) 5 公衆浴場(延面積500㎡以下) 6 アトリエ・工房(〃) 7 赤穂市に関連する土産物販売店(〃) 8 休憩所(〃)
御崎地区	条例別表第3の9 (複合型区域) 地域活力再生等区域 +地域資源活用区域	延面積280㎡以下の次のもの 1 一戸建ての住宅 2 兼用住宅(次の3.4.7.8の用途に限る) 3 飲食店 4 自家販売のパン屋、菓子屋等 5 ホテル、旅館 6 公衆浴場 7 アトリエ・工房 8 赤穂市に関連する土産物販売店 9 休憩所

2 今回の変更について

① 今回の変更の背景

- ・御崎灯台を地域のシンボルとして保全・活用するため、赤穂観光協会が第5管区海上保安部から航路標識の協力団体として県内初の指定
- ・瀬戸内海を一望できる御崎灯台周辺の土地を有効活用



3 今後のスケジュールについて

令和5年度～	土地利用計画・特別指定区域(素案)の作成
令和6年9月～11月	御崎1～2区自治会の意向調査、地権者の意向調査、関係所管課との協議
令和7年1月	市都市計画審議会の事前協議
令和7年2月～	案の縦覧
令和7年3月	市都市計画審議会の審議・答申
令和7年3月末	土地利用計画の決定・公告、 県への特別指定区域指定申出
令和7年4月	県関係課での意見照会
令和7年6月	県開発審査会の審査、指定告示