

特別指定区域（御崎地区）

地域資源活用区域・複合型区域について

地域資源活用区域及び複合型区域は、兵庫県が都市計画法第 34 条第 12 号に基づいて規定している都市計画法施行条例第 7 条第 2 号に基づく特別指定区域である「地域資源活用区域」と「複合型区域」の指定を受けている区域のことです。（指定日：令和元年 6 月 18 日、変更指定日：令和 7 年 8 月 29 日）

この区域内では、兵庫県知事より指定を受けた建築物の建築や用途変更（以下「建築等」といいます。）について許可を受けることができます。

1 建築等できる建築物

建築等できる建築物の用途と規模（延べ面積）は次のとおりです。

建築物の用途	地域資源活用区域		複合型区域 (地域活力再生等区域 + 地域資源活用区域)
	一般型	観光拠点型	
1 一戸建ての住宅	—	—	280 m ² 以下
2 兼用住宅（3、4、7又は8の用途を兼ねるものに限る。）	—	—	
3 飲食店	500m ² 以下	500m ² 以下	
4 建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物		1,500m ² 以下	
5 ホテル、旅館		500m ² 以下	
6 公衆浴場			
7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房			
8 赤穂市に関連する土産物の販売店			
9 休憩所			
10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	—	1,500m ² 以下	—

※ 用途変更を行う場合で上記規模を超えるときは、既存建築物の規模を上限とする。（地域資源活用区域に限る。）

※ 一戸建ての住宅及び兼用住宅の延べ面積は、自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を含まない。

※ 兼用住宅以外について、次の用途の兼用等は可能とする。

- ・「飲食店」兼「アトリエ・工房」
- ・「飲食店」兼「赤穂市に関連する土産物の販売店」
- ・「建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物」兼「赤穂市に関連する土産物の販売店」
- ・「アトリエ・工房」兼「赤穂市に関連する土産物の販売店」

※ 用途に関する特記事項

建築物の用途	特記事項
2 兼用住宅	飲食店、建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物、美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房、又は赤穂市に関する土産物の販売店の用途を兼ねるものに限る。
4 建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。
5 ホテル、旅館	専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く。
6 公衆浴場	客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く。
7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房	原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。 印刷物、Web、CG、服飾、家具、照明その他これらに類するもののデザインを行うためのアトリエを含む。 制作したものを展示又は販売する施設の併設は可。
8 赤穂市に関する土産物の販売店	主に御崎や赤穂市に関連する土産物を販売する施設
10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	市内生産品の売場（その床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50㎡以上のもの）を常時設置する物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店（地域振興に資すると市長が認めるものに限る。）

2 許可要件等について

(1) 接道

未接道地は、個別に建築基準法第 43 条第 2 項各号に該当すること。

(2) 敷地の安全の確保

- ・土砂災害警戒区域（土石流）内において
砂防堰堤等の安全施設が整備済みであること又は個別に安全が確保されること。
地階を除く階数が 2 以上の建築物とすること。
- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）内において
擁壁等の安全施設が整備済みであること又は個別に兵庫県建築基準条例第 2 条（がけ地の安全措施）により安全が確保されていること。
- ・浸水想定区域のうち住民等に著しい危害が生じるおそれがある区域（想定水深 3.0m 以上の区域を目安とする）において
地階を除く階数が 2 以上（想定浸水深 5.0m 以上の区域にあつては、3 以上）の建築物とする、
又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置すること。
- ・過去に災害が発生した区域内において
災害の種別により安全を確保する措置が講じられていること。
- ・土砂災害特別警戒区域内においては、新たな土地利用を認めない。

(3) 歴史文化遺産の保存と活用

土地利用を図ろうとする敷地に、赤穂市歴史文化基本構想に整理された歴史文化遺産がある場合は、その保存と活用に努めること。

(4) 農地・営農活動の保護

農地を宅地にしようとする場合は、農地法第 4 条又は第 5 条に基づく農地転用の手続きを行うこと。なお、造成のみを目的とした転用行為は認められない。

また、建築にあたっては、周辺農地の営農活動に支障をきたすことの無いよう留意すること。

(5) 環境整備基準

次の基準を満足するよう努めること。ただし、次の基準に適合しない既存建築物を用途変更する場合で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。また、国立公園又は風致地区の指定がある土地については、自然公園法又は赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例を遵守すること。

意匠等	
すべての建築物	
屋根の形態	・切妻、寄棟又は入母屋型の勾配屋根であること。屋根勾配は10分の3以上で、著しい急こう配のものでないこと。ただし、車庫、倉庫等の小規模な建築物（建築面積10㎡以下のもの）にあつてはこの限りでない。
屋根の色彩	・焦げ茶系色（着色処理をしていない銅板葺を含む。）、暗緑系色（緑青のついた銅板葺を含む。）、暗灰色系色又は黒色とする。（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）木材等の自然素材を使用する場合は極力素材色であること。
屋上設備	・壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずること。覆い措置ができない場合は、道路等公共空間から見えにくい位置に設置すること。
壁面の色彩	・茶系色、灰色系若しくはベージュ系統色（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）又は木材等の自然素材の色とし、屋根の色彩との調和が図られたものであること。
壁面設備	・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずること。
屋外階段	・形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。
ベランダ・バルコニー	・洗濯物等が道路等公共空間から直接見えにくい構造、意匠とすること。
広告物	・掲出個数を必要最小限にとどめ、建物と一体的な意匠及び周辺とできるだけ調和した色彩とすること。

敷地内緑化等	
すべての建築物	
支障木の移植	・工事にあたっては、可能な限り既存樹木を保存すること。
裸地の緑化	・工事に伴いやむを得ず生じた裸地及び現在裸地になっている場所については、緑化すること。ただし、自然回復が望める裸地については土砂流出の十分な防止措置を講ずることとする。
緑化に使用する草木類	・一部の法面等の樹木による緑化が困難な場所では、種子吹付けを行うものとする。緑化に使用する種子は原則として、郷土産在来種のものを使用するものとし、使用する草木種はノシバ、ヨモギ、ススキ、メドハギ等とする。
緑化に使用する樹種等	・敷地内の植栽、工事跡地の集計植栽等においては、瀬戸内海国立公園（西播地域）管理計画書の修景緑化樹種一覧を参考とし、原則として郷土産在来種の樹木による緑化を行うこと。

駐車場	
ホテル・旅館	・自動車通勤従業員数に来店見込み者数を加えて得た数以上を敷地内に確保すること。ただし、敷地の状態その他特別の事由により特にやむを得ない場合は、敷地外に確保すること。
市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	

(6) 敷地面積の最低限度・専用通路及び外壁の後退距離（複合型区域に限る。）

○ 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、200㎡とする。御崎地区の一部（平成9年3月25日、兵庫県告示第558号建築物の建築面積の敷地面積に対する割合7/10以下の区域）については、150㎡とする。ただし、次に掲げるものに該当する場合はこの限りではない。

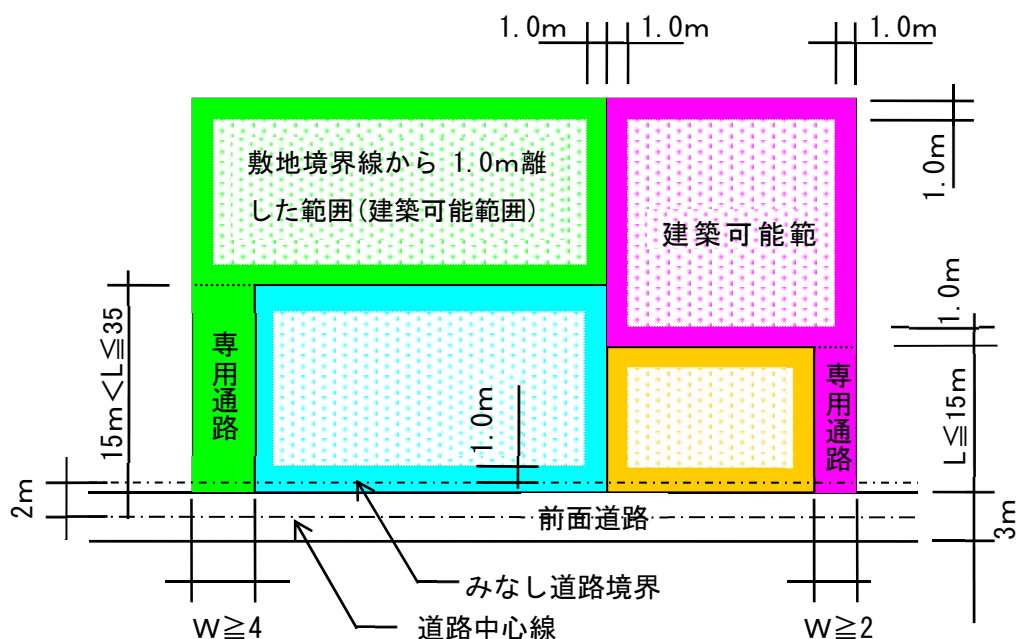
- ① 区域指定日前から存する建築敷地で、その面積が最低限度に満たない場合。
- ② 適法に建築された建築物を用途変更しようとする場合。
- ③ 居住環境改善や居住水準の向上を図るために敷地拡大する場合で、周辺の土地利用の状況により敷地が最低限度に満たない場合。
- ④ 上記①～③に類するもので、理由書によりやむを得ない事情があると認められる場合。

○ 専用通路及び外壁の後退距離

専用通路の長さ（L）の限度を35mとし、専用通路の幅員（W）は、専用通路の長さ $L \leq 15$ mの場合 $W \geq 2$ m、 $15\text{m} < L \leq 35\text{m}$ の場合 $W \geq 4$ mとする。

また、住環境等をより良くするために、敷地境界線（道路境界線も含む）から建築物の外壁までの距離を1.0m以上とする。なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等の幅員4m未満の場合は、みなし道路境界線（道路中心線から2m後退した境界線）より1.0mの壁面後退をおこなうものとする。（下図参照）ただし、次のいずれかに該当するものは、壁面後退の制限の対象となる建築物又は建築物の部分には該当しないものとして取り扱う。

- ① 壁面後退の制限の範囲内に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ③ 壁を有しない自動車車庫又は自転車置き場で、軒の高さが2.3m以下であるもの。
- ④ 都市計画法に適合し建築された建築物（現在も適法に使用されている場合に限る。）を用途変更する場合で、壁面後退の制限の範囲内にあるもの。ただし、用途変更後に増改築を行う場合は、当該増改築部分は壁面後退の制限の対象となる。



3 注意事項

(1) 国立公園又は風致地区内で建築等する場合について

御崎地区特別指定区域内には、国立公園（自然公園法）や風致地区（赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例）に指定されている土地があります。

国立公園又は風致地区内の土地で建築物を含む工作物の新築、増築及び改築等を行う場合は、別途許可申請や届出等の手続きが必要となる場合がありますので、必ず次の担当部署と事前に協議し、必要な手続きを行ってください。なお、自然公園法第10条第3項に基づく環境大臣の認可を受けて建設される公園事業施設については、都市計画法第29条第1項第3号の規定により、開発行為の許可は適用除外となります。

国立公園・自然公園法に 関すること	環境省 神戸自然保護官事務所 〒650-0024 神戸市中央区海岸通29 神戸地方合同庁舎7F TEL：078-331-1146 FAX：078-331-1148 http://www.env.go.jp/park/setonaikai/intro/index.html
風致地区に関すること	赤穂市建設部都市計画課計画係 〒678-0292 赤穂市加里屋81 赤穂市役所2F TEL：0791-43-6827 FAX：0791-43-6974

(2) その他

- ① 特別指定区域内であっても他法令まで緩和するものではありませんので、農業振興地域の整備に関する法律、農地法等の規制は従来どおり受けることになります。
- ② 特別指定区域内であっても、現行法で市街化調整区域に建築できるものは建築許可を受けることにより建築可能ですが、市土地利用計画に沿った計画的な土地利用を図る必要があります。
- ③ 赤穂御崎灯台周辺における建築物等の建築に際しては、航路標識の機能の障害とならないよう姫路海上保安部交通課（079-231-5065）との協議が必要となります。

4 申請方法について

次の書類を赤穂市都市計画課建築係に3部（正2部、副1部）を提出してください。市を通じて県に申請を行います。

書類		備考
申請書		建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書
添付 書類	理由書	
	位置図	
	付近見取図	
	地籍図	
	土地の登記事項証明書	
	敷地現況図	敷地の境界、建築物の位置等
	敷地断面図	
	配置図	建築物、門、垣、塀及び擁壁等の位置、植栽等の配置及び種類を記載すること。
	敷地求積図	
	各階平面図	
	立面図	建築物のすべての面について、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩（マンセル値）を記載すること。
	断面図	主要部2面以上
	建築物の色彩計画	基調となる色彩のマンセル値

※ 添付書類は申請内容によって異なり、上記以外のものを求められる場合もあります。

5 問い合わせ先

赤穂市建設部都市計画課建築係	TEL 0791-43-6827（直通）
中播磨県民センター姫路土木事務所まちづくり建築第2課	TEL 079-281-9567（直通）