

特別指定区域

地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域）について

地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域）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「地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域）」の指定を受けている区域のことです。（指定日：平成 20 年 3 月 25 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

地縁者であれば、市街化調整区域に新たに土地を取得して戸建住宅の建築等ができます。ただし、市街化調整区域内に新たに住宅を建築することがやむを得ない理由（世帯分離、U ターン、環境改善など）が必要となります。

地縁者とは	建築予定地のある自治会周辺に 10 年以上居住したことのあった人又は現在居住している人のことをいいます。
自治会周辺とは	建築予定地のある小学校区を単位とする区域の市街化調整区域内をいいます。 なお、有年地区に限り、有年小学校区と原小学校区のどちらでも有年地区内は可能となります。
10 年以上居住するとは	小学校区に住民票を置いている又は置いて居住していた期間をいいます。
戸建住宅とは	申請者本人が、婚姻等によって別世帯を構成する場合等に、新たに必要となる戸建住宅をいいます。建築できる戸建住宅には、規模の制限があります。
戸建住宅の規模の制限	敷地面積が 200 m ² 以上（坂越と御崎の一部については 150 m ² 以上）、500 m ² 以下であること。建物の延べ面積が 280 m ² 以下であること。例外：3.(5)参照

2 区域の範囲

赤穂市内の市街化調整区域にある 28 の大字において、地縁者の住宅区域の指定を受けています。

《地縁者の住宅区域指定大字》

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 西有年地区 | 2. 東有年地区 | 3. 有年檜原地区 | 4. 有年原地区 | 5. 有年横尾地区 |
| 6. 有年牟礼地区 | 7. 中山地区 | 8. 周世地区 | 9. 真殿地区 | 10. 高雄地区 |
| 11. 目坂地区 | 12. 木津地区 | 13. 高野地区 | 14. 坂越地区 | 15. 浜市地区 |
| 16. 砂子地区 | 17. 北野中地区 | 18. 尾崎地区 | 19. 御崎地区 | 20. 加里屋地区 |
| 21. 中広地区 | 22. 塩屋地区 | 23. 大津地区 | 24. 木生谷地区 | 25. 新田地区 |
| 26. 折方地区 | 27. 鷗和地区 | 28. 福浦地区 | | |

3 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（がけ地の安全措置）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。
- ・災害イエローゾーンが含まれる区域において
開発許可申請に避難に関する書面を添付すること。

(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) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、200㎡とする。坂越地区及び御崎地区の一部（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 地縁者の住宅「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 適法に建築された住宅（地縁者の住宅以外の基準で、都市計画法に適合し、建築された住宅のこと）を地縁者の住宅に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。

No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度
1	有年	西有年	200㎡
2		東有年	200㎡
3		有年檜原	200㎡
4	原	有年原	200㎡
5		有年横尾	200㎡
6		有年牟礼	200㎡
7	高雄	中山	200㎡
8		周世	200㎡
9		真殿	200㎡
10		高雄	200㎡
11		目坂	200㎡
12	坂越	木津	200㎡
13		高野	200㎡
14		坂越	200㎡
15		坂越	150㎡
		浜市	200㎡

No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度
16	坂越	砂子	200㎡
17	赤穂	北野中	200㎡
18	尾崎	尾崎	200㎡
19	御崎	御崎	200㎡
		御崎	150㎡
20	赤穂	加里屋	200㎡
21	赤穂（城西）	中広	200㎡
22	塩屋（城西）	塩屋	200㎡
		塩屋	200㎡
23	塩屋	大津	200㎡
24		木生谷	200㎡
25		新田	200㎡
26	赤穂西	折方	200㎡
27		鷗和	200㎡
28		福浦	200㎡

(6) 専用通路及び外壁の後退距離

ゆとりある良好な住環境の形成を図る必要があるため、専用通路を設けないと住宅敷地に入出入りができない敷地であって、専用通路部分の規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を敷地面積から除き、敷地の最低限度から上限の500㎡までの敷地に建築できるものとする。ただし、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 $L \leq 15\text{m}$ の場合 $W \geq 2\text{m}$ 、 $15\text{m} < L \leq 35\text{m}$ の場合 $W \geq 4\text{m}$ とする。

また、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。

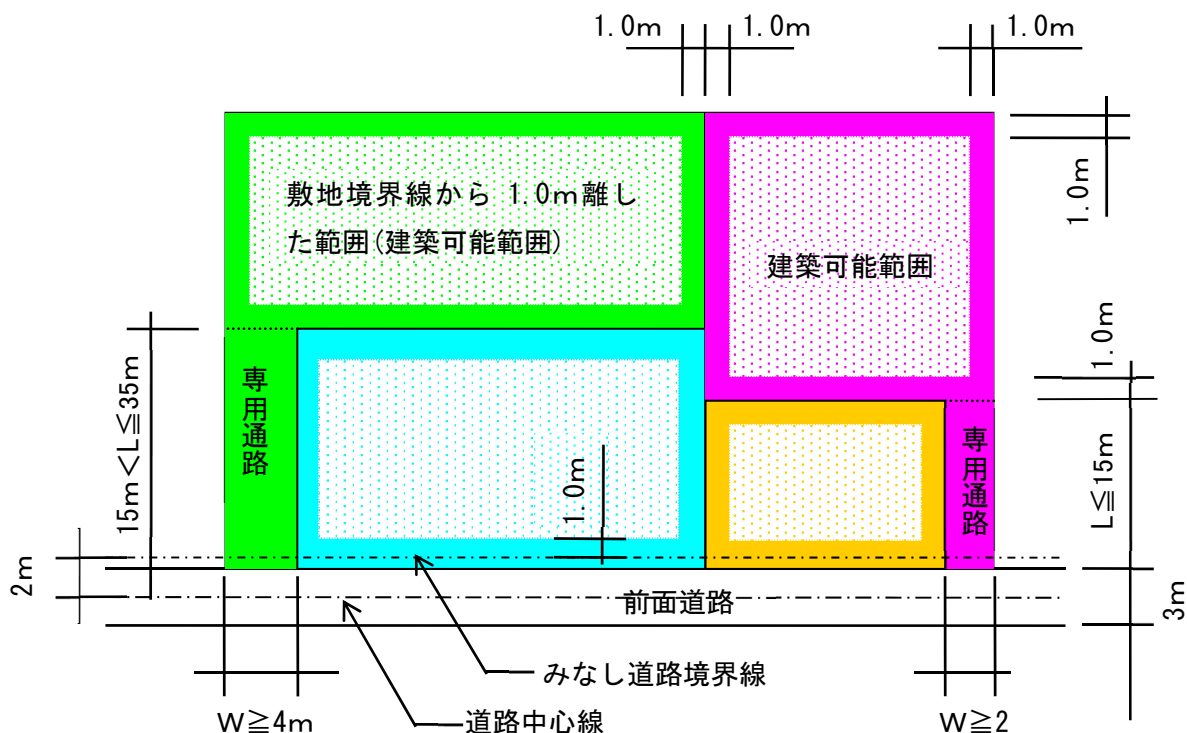
なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等の幅員4m未満の場合は、みなし道路境界線（道路中心線から2m後退した境界線）より1.0mの壁面後退を行うものとする。（建築ルールの解説図参照）

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（「地縁者の住宅区域」の基準を除く。）し建築された住宅（現在も適法に使用されている場合に限る。）を「地縁者の住宅」に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。

■建築ルールの解説図※ 敷地面積200(150)㎡以上500㎡以下（専用通路部分を除く）

※ 専用通路の延長は35mを限度とする



4 注意事項

- 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 市内には、埋蔵文化財包蔵地が存在します。埋蔵文化財包蔵地範囲につきましては、建築工事等の着手に際して事前に市教育委員会との協議が必要となります。また、工事中に未周知の埋蔵文化財包蔵地が確認された際には、その状況を変更することなく、速やかに市教育委員会に連絡の上、その後の対応についての協議が必要となります。
- ③ 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。

5 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	
	市街化調整区域（当該小学校区）に居住していたことを示す図書	住民票の写し、住民票記載事項証明書、又は戸籍の附票の写し

※ 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。

6 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）