

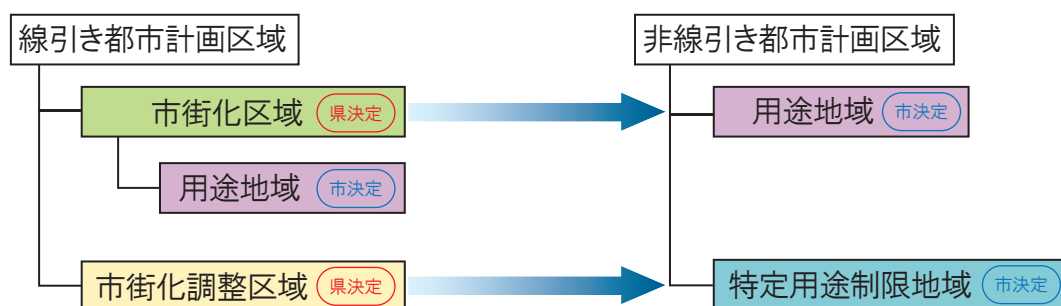
「線引き廃止」と新しい土地利用制度について

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