資料９

兵庫県

令和８年11月17日
建設常任委員会資料

# 建築指導行政について

まちづくり部

# Contents


## 1　建築指導行政の基本的な考え方

**建築指導行政の基本的な考え方・・・・・・ 03**

## 2 主な施策の実施状況

**(1) 建築物の安全性の確保・・・・・・・・・ 06**
ア　建築基準法の適正な執行
イ　建築士法の適正な執行
**(2) 建築物の適正な維持保全・・・・・・・・ 11**
ア　定期報告の徹底
イ　違反建築物対策等の推進
**(3) 建築物の耐震化等の推進・・・・・・・・ 14**
ア　建築物耐震化の推進
*TOPICS①*　住宅耐震化に係るプッシュ型意識啓発の実現に向けたモデル事業の実施
イ　建築物の土砂災害対策への支援
ウ　被災建築物応急危険度判定活動等の推進
**(4) 環境に配慮した建築計画の推進・・・・・ 27**
ア　建築物省エネ法の適正な執行
イ　建築物環境性能評価手法による届出の推進
ウ　既存建築物省エネ化促進事業
**(5) 宅地防災等の推進・・・・・・・・・・・・ 30**
ア　盛土規制法への対応
*TOPICS②*　既存盛土の基礎調査
イ　既存盛土への対応
**(6) 太陽光発電施設等の設置の適正化・・・・・ 35**
ア　条例の概要
イ　条例改正の概要
*TOPICS③*　廃止後の森林回復対策
**(7) 開発許可制度の適正な運用・・・・・・・・ 37**
ア　開発許可基準
イ　市街化調整区域における主な規制緩和
*TOPICS④*　土地利用マイスター制度の運用開始（令和８年10月１日～）
**(8) 大規模開発の適正な指導・・・・・・・・・ 46**

**(9) 適正な土地取引の推進・・・・・・・・・・ 47**

# 1　建築指導行政の基本的な考え方



## 1 建築物の安全性の確保
建築基準法及び建築士法の適正な運用により、建築物の安全性を確保する

## 2 建築物の適正な維持保全
定期報告制度の運用等、既存建築物の適正な維持管理により、安全性を確保する

## 3 建築物の耐震化の推進
南海トラフ巨大地震等の大地震に備え、建築物の耐震化を促進する

## 4 環境に配慮した建築計画の推進
建築物省エネ法の適正な運用により、建築物省エネ性能の向上を誘導する

## 5 宅地防災等の推進
盛土規制法の運用や大規模盛土造成地の調査等を通じた安全性の確認を行う

## 6 太陽光発電施設等の設置の適正化
令和６年10月に施行した改正条例を活用し、地域環境との調和に向け適正な設置を誘導する

## 7 開発許可制度の適正な運用
開発許可制度の適正な運用とともに、地域活力の維持に資する弾力的な運用を行う

## 8 大規模開発の適正な指導
大規模な民間開発について、開発行為に必要な許可等に先立つ事前協議を行う

## 9 適正な土地取引の推進
宅地建物取引業法に基づき適正な指導・監督を行う

# 2　主な施策の実施状況



# (1) 建築物の安全性の確保

## ア　建築基準法の適正な執行

### (ｱ) 建築基準法の目的

- 建築基準法では、国民の生命･健康･財産を保護するため、建築物に求められる性能のうち、建築物やそれにより構成される市街地の安全、衛生等を確保するための最低限必要な基準を規定

### (ｲ) 建築基準法の執行体制

- 県では、７土木事務所（宝塚・加古川・加東・姫路・豊岡・丹波・洲本）で建築指導行政を担当
  なお、神戸市等の建築主事を置く12市は、市が建築基準法に係る事務を執行
- 建築物の確認・検査業務を行う民間の指定確認検査機関に対し、定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、業務の適正化を推進

➢ 建築主事を置く12市：神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市、高砂市
➢ 県内を業務区域に含む指定確認検査機関：29機関（大臣指定：28、知事指定１）
➢ 県内の建築確認処理件数（令和７年度）：16,001件（県：0.4％、市：1.8％、民間：97.8％）

# (1) 建築物の安全性の確保

## ア　建築基準法の適正な執行

### (ｳ) 建築基準法の手続

- 建築物の安全性等を確保するため、建築物を建築･使用する際には、建築主事又は指定確認検査機関による審査･検査を義務付け

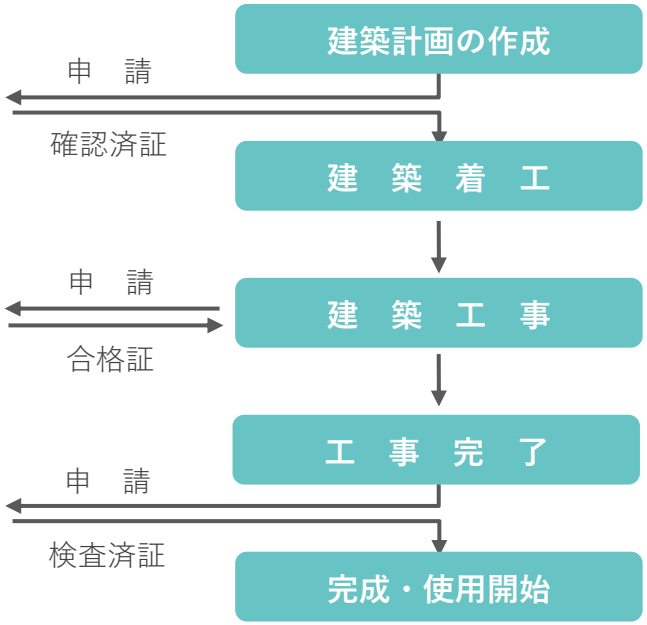
**【建築基準法の手続の流れ】**

**建築確認**（法第６条、第６条の２）
建築物の計画が、建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを確認

**中間検査**（法第７条の３、第７条の４）
安全性に深く関わる工程については、その工程が終わった段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査
（一定規模以上の住宅、特殊建築物）

**完了検査**（法第７条、第７条の２）
工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているか検査

**【建築工事続の流れ】**



# (1) 建築物の安全性の確保

## ア　建築基準法の適正な執行

【処理実績（兵庫県所管分）】

（件）

| 年度 | | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築確認 | 県 | 383 | 294 | 261 | 221 | 202 | 181 | 137 | 108 | 68 | 49 |
| | 指定機関 | 4,105 | 4,306 | 4,014 | 3,635 | 4,103 | 3,867 | 3,322 | 3,351 | 2,791 | 1,473 |
| | 計 | 4,488 | 4,600 | 4,275 | 3,856 | 4,305 | 4,048 | 3,459 | 3,459 | 2,859 | 1,522 |
| 中間検査 | 県 | 116 | 111 | 94 | 74 | 58 | 26 | 26 | 14 | 2 | 3 |
| | 指定機関 | 2,421 | 2,497 | 2,444 | 2,042 | 2,220 | 2,137 | 1,855 | 1,878 | 1,616 | 777 |
| | 計 | 2,537 | 2,608 | 2,538 | 2,116 | 2,278 | 2,163 | 1,881 | 1,892 | 1,618 | 780 |
| 完了検査 | 県 | 308 | 264 | 244 | 237 | 186 | 163 | 116 | 117 | 75 | 35 |
| | 指定機関 | 3,862 | 3,681 | 3,905 | 3,546 | 3,607 | 3,913 | 3,446 | 3,064 | 2,951 | 1,243 |
| | 計 | 4,170 | 3,945 | 4,149 | 3,783 | 3,793 | 4,076 | 3,562 | 3,181 | 3,026 | 1,278 |

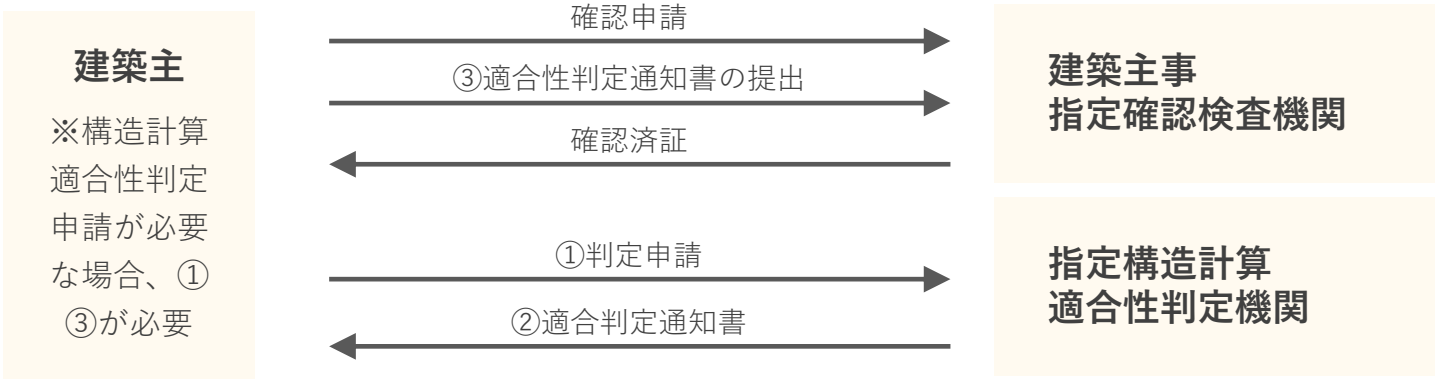
※R8.9月末時点

# (1) 建築物の安全性の確保

## ア　建築基準法の適正な執行

### (ｴ) 構造計算適合性判定

- 一定規模以上の建築物について、知事による構造計算適合性判定（知事が同判定を指定構造計算適合性判定機関に行わせることとした場合は、同機関による判定）を義務付け
- 県では、判定業務を（公財）兵庫県住宅建築総合センター及び（一財）日本建築センターに委任しており、定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底、業務の適正化を推進




※　判定対象建築物：鉄骨造で階数４以上、鉄筋コンクリート造で高さ20ｍ超、木造で階数４以上又は高さ16ｍ超　等

**【手続件数】**

（件）

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 判定件数 | 634<br>(96) | 626<br>(101) | 552<br>(78) | 551<br>(68) | 561<br>(95) | 552<br>(83) | 511<br>(69) | 495<br>(88) | 457<br>(63) | 202<br>(31) |

※ 判定件数は各年度に受付されたもののうち判定が終了したものの件数
※ （　）内は、兵庫県所管分（内数）

※R8.9月末時点

# (1) 建築物の安全性の確保

## イ　建築士法の適正な執行

- 建築士事務所に対する立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、建築士における建築物の設計・工事監理等の業務及び建築士事務所における建築主との契約等の業務の適正化を推進

**【建築士免許保有者数（県内）】**

（人）

| 一級建築士 | 二級建築士 | 木造建築士 | 計 |
|---|---|---|---|
| 12,976 | 32,929 | 720 | 46,625 |

R8.9月末時点

**【建築士事務所数（県内）】**

（件）

| 区分 | 一級 | 二級 | 木造 | 計 |
|---|---|---|---|---|
| 神戸 | 791 | 182 | 1 | 974 |
| 阪神南 | 433 | 141 | 0 | 574 |
| 阪神北 | 257 | 71 | 0 | 328 |
| 東播磨 | 240 | 93 | 0 | 333 |
| 北播磨 | 102 | 32 | 0 | 134 |
| 中播磨 | 294 | 101 | 1 | 396 |
| 西播磨 | 102 | 49 | 1 | 152 |
| 但馬 | 114 | 51 | 0 | 165 |
| 丹波 | 68 | 25 | 0 | 93 |
| 淡路 | 74 | 19 | 0 | 93 |
| 計 | 2,475 | 764 | 3 | 3,242 |

R8.9月末時点

# (2) 建築物の適正な維持保全

## ア　定期報告の徹底

- 建築物や昇降機に係る事故を未然に防止するためには、既存の建築物･建築設備等の適正な維持管理が重要
- このため、建築物等の所有者･管理者に対し、定期的に建築物･建築設備等を調査・検査させ、特定行政庁への報告を義務付ける定期報告制度の運用を徹底
- 令和３年に発生した大阪市北区のビル火災への対応として、小規模な事務所ビルについて、定期報告の対象となるよう規則を改正し、特定建築物、防火設備について報告対象規模を拡大（令和７年度から施行）

| | | |
|---|---|---|
| 報告対象 | 建築物 | 病院、集会場、ホテル、共同住宅、学校、飲食･物販店舗、事務所等で、一定規模以上のもの |
| | 昇降機 | エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機 |
| | 建築設備 | 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置 |
| | 防火設備 | 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー |
| | 工作物 | 遊戯施設 |
| 報告時期 | 建築物 | 用途ごとに３年に１回（令和８年度は病院、集会場、児童福祉施設等が対象） |
| | 昇降機・建築設備・防火設備 | 毎年 |
| | 工作物 | 年２回 |
| 取組内容 | 建築物防災月間（年２回）を設け、定期報告未報告建築物の立入検査を実施 | |

# (2) 建築物の適正な維持保全

## ア　定期報告の徹底

【報告実績】

（件）

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築物 | 3,951<br>(1,647) | 7,420<br>(490) | 3,413<br>(953) | 4,100<br>(1,783) | 5,748<br>(552) | 4,369<br>(1,005) | 5,241<br>(1,845) | 6,083<br>(536) | 4,738<br>(1,243) | -<br>(664) |
| 昇降機 | 36,789<br>(3,525) | 37,407<br>(3,625) | 36,531<br>(3,520) | 39,760<br>(3,891) | 39,430<br>(3,855) | 39,691<br>(3,948) | 40,088<br>(3,940) | 40,503<br>(3,908) | 41,191<br>(3,969) | -<br>(1,715) |
| 建築設備 | 2,284<br>(358) | 2,499<br>(355) | 2,361<br>(371) | 2,351<br>(376) | 2,414<br>(379) | 2,435<br>(387) | 2,444<br>(386) | 2,446<br>(392) | 2,519<br>(374) | -<br>(71) |
| 防火設備 | 対象外<br>（H30から対象） | 2,633<br>(973) | 2,810<br>(1,040) | 2,930<br>(1,088) | 3,165<br>(1,247) | 3,173<br>(1,125) | 3,260<br>(1,204) | 3,323<br>(1,234) | 3,334<br>(1,224) | -<br>(523) |
| 遊戯施設 | 69<br>(20) | 101<br>(34) | 113<br>(41) | 124<br>(45) | 104<br>(37) | 96<br>(42) | 133<br>(39) | 95<br>(33) | 118<br>(39) | -<br>(20) |

※兵庫県、及び県内特定行政庁の受付件数
（　）内は、兵庫県所管分（内数）
「－」は、集計中

※R8.9月末時点

# (2) 建築物の適正な維持保全

## イ　違反建築物対策等の推進

- 県民の安全・安心を確保するため、各県民局においてパトロール実施計画に基づき、日常的に建築パトロールを実施
- 10月の違反建築防止週間に併せて、県・市町及び消防職員等による全県的な合同パトロールを行うなど、違反建築物の発生を未然に防止するとともに、早期発見及び是正を促進することにより、民間事業者の建築基準法遵守を徹底

**【令和７年度の建築基準法違反建築物の状況（兵庫県所管分）】**

（件）

| 違反発見件数 | | | 是正済件数 | 年度末未処理件数 |
|---|---|---|---|---|
| 過年度分 | 令和７年度分 | 計 | | |
| 15 | 36（6） | 51（6） | 33（5） | 18 |

（　）内は、合同パトロール時に発見した件数（内数）

**【令和７年度に発見した違反建築物の用途】**

（件）

| 専用住宅 | 併用住宅 | 長屋 | 共同住宅 | 店舗・事務所 | 工場作業場 | 倉庫 | 車庫 | ホテル・旅館 | その他 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 1 | 0 | 0 | 5 | 6 | 4 | 2 | 3 | 3 | 36 |

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

- 南海トラフ巨大地震等の発生の切迫性が指摘される中、建築物の耐震化を計画的に進める必要があることから、令和８年３月に「兵庫県耐震改修促進計画」を改定し、耐震改修等の促進を図るための施策を総合的に推進

### 住宅

(1) 耐震化の目標

| 区　分 | 現状(令和５年) | 目標(令和17年度) |
|---|---|---|
| 耐震化率 | 91.7% | 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消※1 |
| 耐震性が不十分 | 19.8万戸 | |

※1 耐震化は所有者の判断で行われるものであり、100%に近い状態を目指す目標として設定

(2) 意識啓発活動の目標

耐震性が不十分な全ての住宅に対する「プッシュ型意識啓発」の実施

**【主な取組】**

- ✓ 耐震性が不明又は不十分な住宅の把握
- ✓ 旧耐震基準住宅居住者等へのプッシュ型意識啓発
- ✓ 低コスト工法の普及･活用促進
- ✓ 事業者との連携、事業者の育成

### 多数利用建築物

(1) 耐震化の目標

| 区　分 | 現状(令和７年) | 目標(令和17年度) |
|---|---|---|
| 耐震化率 | 93.4% | 耐震性が不十分な多数利用建築物※2をおおむね解消 |
| 耐震性が不十分 | 1,757棟 | |

※2 多数利用建築物（用途）学校、病院、ホテル、庁舎、物販店、飲食店、福祉施設等
（規模）一部の用途を除き３階以上かつ1,000㎡以上

(2) 意識啓発活動の目標

耐震性が不十分な全ての多数利用建築物に対する「プッシュ型意識啓発」の実施

**【主な取組】**

- ✓ 県・市町の連携強化
- ✓ 所有者へのプッシュ型意識啓発
- ✓ 相談体制の整備

# ＴＯＰＩＣＳ①
## 住宅耐震化に係るプッシュ型意識啓発の実現に向けたモデル事業の実施

- 令和８年３月に改定した「兵庫県耐震改修促進計画」で目標としている「耐震性が不十分な全ての住宅に対するプッシュ型意識啓発」の達成に向け、モデル市（宍粟市）と連携した旧耐震基準住宅（昭和56年以前建築の住宅）リストの整備と居住者属性に応じた効果的な意識啓発手法等について検討を実施
- これらの成果を広く県内市町へ周知することにより、プッシュ型意識啓発の着実な実施を促進



▲居住者等への戸別訪問（イメージ）

**住宅耐震化に係るプッシュ型意識啓発の実現に向けたモデル事業（R8）**

- **モデル市における旧耐震基準住宅リストの整備**
  - データ整理、関係機関との協議
  - データの統合・リスト作成、GISデータの作成
- **意識啓発手法の検討**
  - 居住者属性の分類と効果的なPR手法の整理
  - 通知文書、チラシ案の作成、課題や対応策の整理　等
- **報告書の作成**
  - 実施結果のとりまとめ
  - 課題整理や今後の検討課題の整理

得られた知見や検討結果等をその他の市町へ横展開

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### (ｱ) 民間住宅の耐震化の推進

- 昭和56年５月以前に着工された民間の旧耐震基準住宅の耐震化を進めるため、「簡易耐震診断推進事業」のほか、耐震性が不十分な住宅の改修工事や建替え等を支援する「ひょうご住まいの耐震化促進事業」を実施
- 工事が困難な世帯等に向け、地震時に命を守る「防災ベッド等の設置」に対する支援を実施

#### a 簡易耐震診断推進事業

- 民間の旧耐震基準住宅に対して、市町が診断員を派遣し、住宅の耐震性を評価することで、所有者による耐震化を促進

**【負担割合】**

・申請者負担１割（木造戸建住宅の場合約3,000円）
・残る９割を市町１/４・県１/４・国１/２の割合で負担

令和８年度当初予算額：16,256千円

**【事業実績】**

（戸）

| 年度 | H12～H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 実施戸数 | 75,416 | 4,215 | 2,174 | 1,578 | 1,252 | 1,472 | 1,261 | 1,272 | 2,681 | 1,494 | 756 | 93,571 |

※R8.9月末時点

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### b ひょうご住まいの耐震化促進事業

令和８年度当初予算額：65,670千円

- 耐震診断の結果、安全性が低いと判断された民間住宅に対し、耐震改修の計画策定と工事に要する費用の一部を支援
- 能登半島地震における家屋倒壊被害を踏まえ、令和７年度から高齢者世帯に対するシェルター型工事費補助を拡充
- 令和８年度からは、耐震改修工事費補助等の補助額を増額

**【補助額】**

| 補助メニュー | 区分 | 補助額（上限） |
|---|---|---|
| 計画策定費補助 | 戸建住宅 | 費用の2/3（20万円/戸） |
| | その他共同住宅 | 費用の2/3（12万円/戸） |
| | マンション※1 | 費用の2/3※2 |
| 耐震改修工事費補助 | 戸建住宅 | 多雪区域外：費用の4/5（115万円/戸）<br>多雪区域：費用の4/5（140万円/戸） |
| | その他共同住宅 | 費用の4/5（45万円/戸） |
| | マンション※1 | 費用の1/2（25,850円/㎡）※2 |

※1　マンションの定義：共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として３階以上のものをいう。
※2　延べ面積の区分に応じた補助額の上限あり

（次ページに続く）

## b ひょうご住まいの耐震化促進事業

【補助額】

| 補助メニュー | 区分 | 補助額（上限） |
|---|---|---|
| 耐震改修計画・工事費パッケージ型補助 | 戸建住宅 | 計画策定費の2/3（20万円/戸）<br>工事費の4/5<br>（多雪区域外：115万円/戸）（多雪区域：140万円/戸） |
| 簡易耐震改修工事費補助 | 戸建住宅 | 費用の4/5（60万円/戸） |
| | その他共同住宅 | 費用の4/5（25万円/戸） |
| | マンション※1 | 費用の1/2（12,900円/㎡）※2 |
| 屋根軽量化工事費補助 | 戸建住宅 | 定額60万円 |
| | その他共同住宅 | 費用の1/2（25万円/戸） |
| | マンション※1 | 費用の1/2（12,900円/㎡）※2 |
| シェルター型工事費補助 | 全て | 定額60万円<br>定額85万円（高齢者世帯に限る。）<br>定額115万円（耐震化促進地域※3内の高齢者世帯に限る。） |
| 建替工事費補助 | 戸建住宅 | 費用の4/5（115万円/戸） |
| | その他共同住宅 | 費用の4/5（45万円/戸） |
| | マンション※1 | 費用の1/2（25,850円/㎡）※2 |
| 意識啓発補助 | - | 費用の11.25％（11.2万円/市町） |

※1　マンションの定義：共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、原則として３階以上のものをいう。
※2　延べ面積の区分に応じた補助額の上限あり
※3　高齢者世帯住宅の耐震化率が低い地域（東播磨、北播磨、中播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路）

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### b ひょうご住まいの耐震化促進事業

**【事業実績】**

（戸）

| 年度 | | H15～H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 実施戸数 | 計画策定 | 8,084 | 259 | 439 | 255 | 131 | 152 | 263 | 263 | 188 | 240 | 85 | 10,359 |
| | 改修工事等※ | 4,375 | 484 | 295 | 451 | 303 | 199 | 199 | 176 | 1,021 | 157 | 114 | 7,774 |

※耐震改修計画・工事費パッケージ型補助の件数は、改修工事にのみ加算

※R8.9月末時点

### c 防災ベッド等設置助成事業

令和８年度当初予算額：75千円

- 地震時に命を守るため、防災ベッド等の設置に要する費用の一部を補助

**【補助額】**　定額10万円/台

**【事業実績】**　31台（H27.4～R8.9月末）



防災ベッドの例

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### (ｲ) 多数利用建築物等の耐震化の推進

- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で耐震診断が義務付けられた病院、物販店、ホテルなどの大規模多数利用建築物等の耐震診断結果を平成28年度末に公表
- 民間の多数利用建築物等の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の設計・工事等に要する費用の一部を補助

#### a　大規模多数利用建築物等耐震化助成事業

令和８年度当初予算額：38,685千円

- 民間の大規模多数利用建築物等について、耐震診断の義務付けに伴う事業者の負担を軽減し、耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助

**【対象施設】**　昭和56年５月以前着工の民間建築物（大企業等が所有するものを除く。）

| 用途 | 規模 |
|---|---|
| 病院、物販店、ホテル・旅館等 | 階数３以上 かつ 5,000㎡以上 |
| 福祉施設 | 階数２以上 かつ 5,000㎡以上 |
| 小学校・中学校 | 階数２以上 かつ 3,000㎡以上 |
| 幼稚園、保育所 | 階数２以上 かつ 1,500㎡以上 |

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### a　大規模多数利用建築物等耐震化助成事業

**【補助額】**

補助率を引き上げ

| 区分 | | | 大規模多数利用建築物等耐震化助成事業 | 大規模避難施設耐震化助成事業 |
|---|---|---|---|---|
| 対象建築物 | | | 昭和56年５月以前着工の建築物 | 大規模多数利用建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結したもの |
| 負担割合・補助対象限度額 | | 補強設計 | 国 4/9 ／ 県 1/9 ／ 市町 1/9 ／ 事業者 1/3 | 国 1/2 ／ 県 1/6 ／ 市町 1/6 ／ 事業者 1/6 |
| | | 補助対象限度額 | 物販店、旅館等　12,590千円<br>小・中学校　9,440千円<br>幼稚園、保育所　7,070千円 | 補助対象面積×㎡単価（1,050円/㎡）<br>＋4,710千円 |
| | | 改修工事 | 国 33.3% ／ 県5.75% ／ 市町5.75% ／ 事業者 55.2% | 国 2/5 ／ 県 1/6 ／ 市町 1/6 ／ 事業者 4/15 |
| | | 補助対象限度額 | 物販店、旅館等　428,000千円<br>小・中学校　257,000千円<br>幼稚園、保育所　128,000千円 | 補助対象面積×㎡単価（57,000円/㎡） |

**【事業実績】**

（棟）

| 区分 | 年度 | H26～H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 大規模多数（H26～） | 補強設計 | 7 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| | 改修工事 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| 大規模避難（H27～） | 補強設計 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 11 |
| | 改修工事 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 8 |

※R8.９月末時点

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### b　中・小規模多数利用建築物耐震診断助成事業

令和８年度当初予算額：2,700千円

- 民間の多数利用建築物で、耐震診断の義務付けがない中・小規模のものについて、耐震化を促進するため、耐震診断に要する費用の一部を補助

**【対象施設】**　昭和56年５月以前着工の民間建築物（大企業等が所有するものを除く。）

| 用途 | 中規模 | 小規模 |
|---|---|---|
| 病院、物販店、ホテル・旅館等 | 階数３以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数３以上 かつ 1,000㎡以上 |
| 福祉施設 | 階数２以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数２以上 かつ 1,000㎡以上 |
| 小学校・中学校 | 階数２以上 かつ 1,500㎡以上 | 階数２以上 かつ 1,000㎡以上 |
| 幼稚園、保育所 | 階数２以上 かつ　750㎡以上 | 階数２以上 かつ 500㎡以上 |

**【補助額】**

| 負担割合 | 補助対象限度額 | | |
|---|---|---|---|
| | 用途 | 中規模 | 小規模 |
| 国 1/3 ／ 県 1/6 ／ 市町 1/6 ／ 事業者 1/3 | 物販店、旅館等<br>小・中学校<br>幼稚園、保育所 | 5,240千円<br>4,460千円<br>2,750千円 | 3,670千円<br>3,670千円<br>1,840千円 |

**【事業実績】**

（棟）

| 年度 | H19～H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中規模 | 24 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 29 |
| 小規模 | 19 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 29 |

※R8.9月末時点

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ア　建築物耐震化の推進

### c　中規模避難施設耐震化助成事業

令和８年度当初予算額：17,366千円

- 民間の中規模多数利用建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結した建築物の耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助

**【補助額】**

| 負担割合 | 補助対象限度額 | |
|---|---|---|
| 国 1/3 ／ 県 1/6 ／ 市町 1/6 ／ 事業者 1/3 | 補強設計 | 5,240千円 |
| | 耐震改修 | 114,000千円 |

**【事業実績】**　０件（H28.4～R8.9月末）

### d　緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業

令和８年度当初予算額：15,950千円

- 緊急輸送道路沿道の民間建築物の耐震化を促進し、大規模災害時の緊急物資の輸送・避難路の確保を図るため、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助

**【補助額】**

| 負担割合 | 補助対象限度額 | |
|---|---|---|
| 国 11.5%（県5.75%／市町5.75%）／ 事業者 77% | 耐震診断 | 7,860千円 |
| | 補強設計 | 7,860千円 |
| | 耐震改修 | 171,000千円 |
| 住宅の耐震改修等の場合：国 1/3 ／ 県 1/6 ／ 市町 1/6 ／ 事業者 1/3 | | |

**【対象施設】**

兵庫県地域防災計画に定める緊急輸送道路の沿道にある昭和56年５月以前着工の民間建築物で、高さが前面道路幅員の1/2を超えるもの（前面道路幅員が12m以下の場合は高さ６ｍを超えるもの）

**【事業実績】**　耐震診断15件、補強設計１件、耐震改修(除却)１件（H23.4～R8.9月末）

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## イ　建築物の土砂災害対策への支援

### 住宅・建築物土砂災害対策支援事業

令和８年度当初予算額：6,906千円

- 災害危険区域内の既存不適格等住宅の除却や移転のほか、土砂災害特別警戒区域内での除却や移転及び防護壁の整備等に要する費用の一部を補助

#### (ｱ) 移転支援

| 補助対象 | 補助限度額 | |
|---|---|---|
| 既存不適格等住宅の除却等 | ①除却に要する費用 | 36千円/㎡・戸（補助率：10/10） |
| | ②その他除却等に要する費用（動産移転費等） | 975千円/戸（補助率：10/10） |
| 移転先住宅の建設、購入、改修 | 6,210千円（補助率：10/10） | |

**【事業実績】**除却188件、建設等182件（S47.4～R8.9月末）

#### (ｲ) 防護壁等整備支援

| 補助対象 | 補助限度額 |
|---|---|
| 既存不適格の住宅 | 1,500千円（補助率：1/2） |
| 既存不適格のホテル又は旅館 | 4,500千円（補助率：1/2） |

**【事業実績】**０件（H28.4～R8.9月末）

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ウ　被災建築物応急危険度判定活動等の推進

### (ｱ) 被災建築物応急危険度判定士の養成・登録及び派遣

- 地震により被災した建築物を調査し、余震等による倒壊の危険性などを判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的としており、阪神･淡路大震災において国内で初めて本格的に実施
- 県では、判定士養成のための講習会の開催や連絡訓練等を実施するなど、判定体制を整備
- 迅速かつ効率的な判定活動、被害状況の把握を行うことを目的に、オンラインによる入力が可能となる判定支援ツールの導入を検討



判定活動状況

**【応急危険度判定士の登録者数】**　2,586人/目標2,500人（R8.9月末時点）

**【近年の判定実績】**

| 地震名（発災日） | 判定実施時期 | 判定棟数 | 危険と判定した棟数 | 県内の派遣実績（延べ人数） |
|---|---|---|---|---|
| 令和８年熊本地震（R8.7.28） | R8.8 | 9,553 | 1,769 | 30 |
| 令和６年能登半島地震（R6.1.1） | R6.1 | 37,055 | 13,452 | 54 |
| 大阪府北部地震（H30.6.18） | H30.6 | 9,361 | 463 | 110 |
| 平成28年熊本地震（H28.4.14） | H28.4 | 57,570 | 15,708 | 84 |

# (3) 建築物の耐震化等の推進

## ウ　被災建築物応急危険度判定活動等の推進

### (ｲ) 被災宅地危険度判定士の養成・登録及び派遣

- 被災宅地危険度判定は、地震や大雨等により被災した宅地の被害状況を調査し、その危険度を判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的として実施
- 県、市町で構成する「兵庫県宅地防災推進協議会」において、被災宅地危険度判定士を養成するための講習会、判定実施に係る模擬訓練等を実施し、判定体制を整備



判定活動状況

**【被災宅地危険度判定士の登録者数】**　1,154人/目標1,000人（R8.9月末時点）

# (4) 環境に配慮した建築計画の推進

## ア　建築物省エネ法の適正な執行

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」が改正され、令和７年４月から原則全ての住宅・非住宅建築物の新築等を行う場合に、省エネ基準への適合を義務付け
- 基準への適合性を審査するため、建築確認と連動した省エネ基準に係る適合性判定を登録建築物エネルギー消費性能判定機関（民間機関）又は所管行政庁において実施

| | 現行制度 | |
|---|---|---|
| | 非住宅 | 住宅 |
| 大規模（2000㎡以上） | 適合義務 | 届出義務 |
| 中規模（300㎡以上） | 適合義務 | 届出義務 |
| 小規模（300㎡未満） | 説明義務 | 説明義務 |

2025年4月以降

| 改正（2025年4月以降） | |
|---|---|
| 非住宅 | 住宅 |
| 適合義務 | 適合義務 |
| 適合義務 | 適合義務 |
| 適合義務 | 適合義務 |

**【適合性判定の実績】**

（件）

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 判定件数 | 96<br>(2) | 124<br>(5) | 126<br>(5) | 113<br>(8) | 443<br>(7) | 483<br>(6) | 436<br>(4) | 434<br>(4) | 3,507<br>(39) | 1,370<br>(－) |

※（　）内は、所管行政庁処理分（内数）　　※「－」は、集計中

※R8.8月末時点

※ R2までは2,000㎡以上、R3からR6までは300㎡以上の非住宅建築物が対象

# (4) 環境に配慮した建築計画の推進

## イ　建築物環境性能評価手法による届出の推進

- 建築物による環境への負荷の低減を図るため、「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、延べ面積2,000㎡以上の建築物を新築・増築等しようとする者に対し、建築物環境性能評価手法（CASBEE）による評価書の作成と届出を義務付け

**【届出実績】**

（件）

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 届出件数 | 219<br>(27) | 216<br>(24) | 185<br>(25) | 212<br>(20) | 213<br>(35) | 194<br>(14) | 160<br>(22) | 208<br>(33) | 188<br>(25) | -<br>(13) |

※（　）内は、兵庫県所管分（内数）　※「－」は、集計中　※R8.9月末時点

# (4) 環境に配慮した建築計画の推進

## ウ　既存建築物省エネ化促進事業

令和８年度当初予算額：2,016千円

- 既存建築物の省エネ化を促進するため、令和５年度から省エネ基準やＺＥＢ水準への改修等に要する費用の一部を補助（市町が事業を実施し、県は市町に対し助成）

**【補助内容】**

| 区分 | 計画策定支援 | 工事支援 | |
|---|---|---|---|
| 対象経費 | 省エネ化計画策定費・省エネ診断経費 | 省エネ化工事費 | |
| 補助率 | 2/3 | 23% | |
| 最大補助額 | 800千円（県負担200千円） | 省エネ基準 | 5,600円/㎡ かつ 1,120万円/件（県負担1,400円/㎡かつ 280万円/件） |
| | | ＺＥＢ水準 | 9,600円/㎡ かつ 1,920万円/件（県負担2,400円/㎡かつ 480万円/件） |
| 負担割合 | 国：県：市町　２：１：１ | 国：県：市町　２：１：１ | |

# (5) 宅地防災等の推進

## ア　盛土規制法への対応

- 令和３年７月に発生した静岡県熱海市の土石流災害を踏まえ、「宅地造成等規制法（宅造法）」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」に改正されたことを受け、県では令和７年４月１日に規制区域を指定し、運用を開始

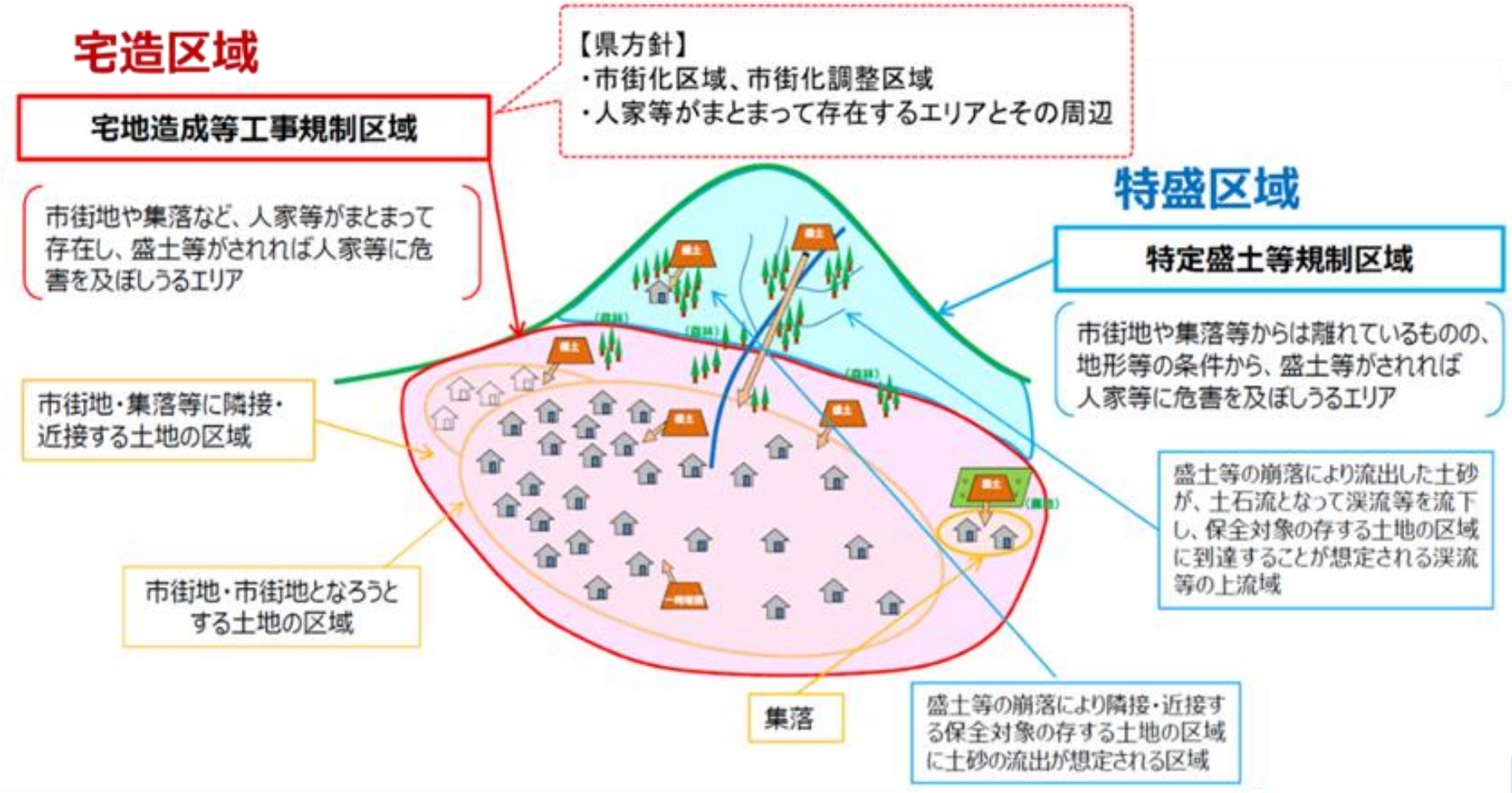
**【宅造法と盛土規制法の比較】**

| | 宅造法（S36） | 盛土規制法（R4） |
|---|---|---|
| 目　　的 | 宅地造成に伴う災害の防止 | 宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の防止 |
| 対象区域 | 宅地造成工事規制区域 | 宅地造成等工事規制区域（宅造区域）<br>特定盛土等規制区域（特盛区域） |
| 指　　定 | S37～H15に順次指定（県土の約14%） | R6～R7に県・政令市・中核市で指定（県土全体を指定） |
| 対象行為 | 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う盛土・切土<br>※農地や森林等における盛土・切土は対象外 | ・左記のほか、農地や森林等における盛土・切土<br>・土石の一時堆積 |
| 手 続 等 | 許可・完了検査 | 許可・定期報告・中間検査・完了検査、届出（特盛区域） |
| 政令・中核市以外の権限市 | 施行時特例市（加古川市、宝塚市）<br>権限移譲市（伊丹市、川西市、三田市） | 権限移譲市（加古川市、宝塚市、川西市、三田市） |

# (5) 宅地防災等の推進

## ア　盛土規制法への対応

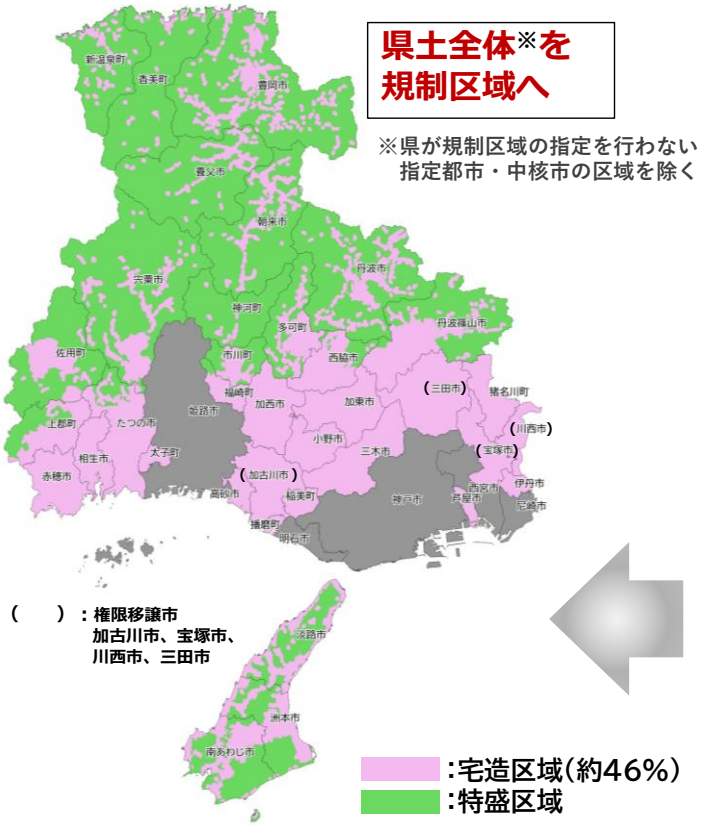
【宅造区域と特盛区域の指定の考え方】



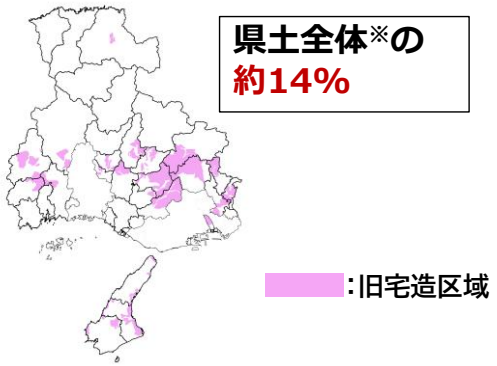
# (5) 宅地防災等の推進

## ア　盛土規制法への対応

### 【宅造区域と特盛区域の指定】




| 区分 | | 区域指定の方針 |
|---|---|---|
| 宅造区域 | 市街化区域 | 全　域 |
| | 市街化調整区域 | |
| | 非線引き<br>都市計画区域 | 絞り込み<br>（人家等の存在するエリア＝集落） |
| | 都計外区域 | • 建築物が50以上連たんする区域等<br>• 旧宅造区域 |
| 特盛区域 | | 上記宅造区域を除く全域 |




### 【盛土規制法に基づく許可等実績】

（件）

| | 宅造区域 | 特盛区域 | |
|---|---|---|---|
| | 許可（法第12条） | 許可（法第30条） | 届出（法第27条） |
| R7 | 80 | 4 | 13 |
| R8※ | 62 | 1 | 3 |

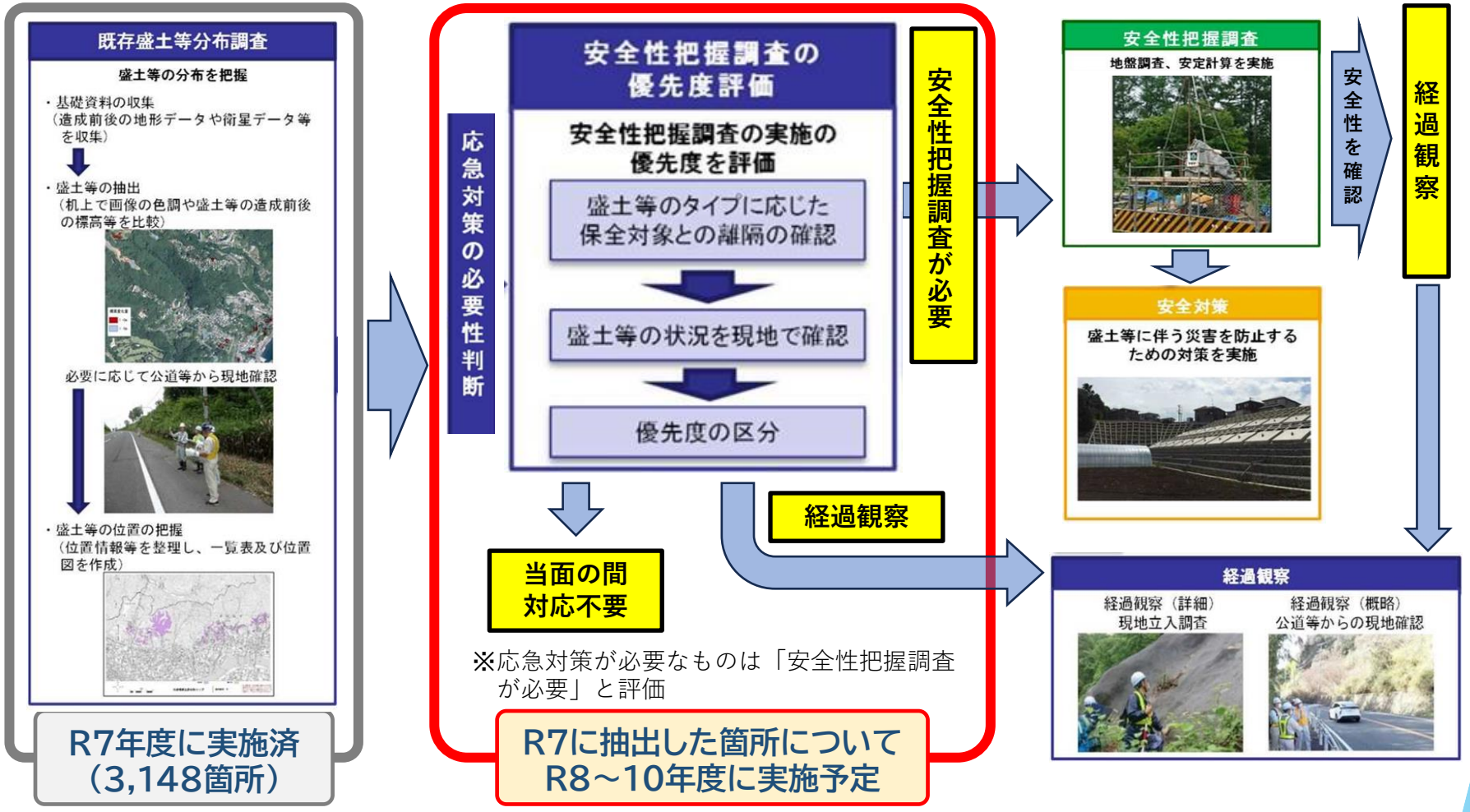
※R8.9月末時点

# ＴＯＰＩＣＳ②
## 既存盛土の基礎調査

盛土規制法第４条の規定に基づく基礎調査として、500㎡を超える既存盛土等の分布状況を調査※１し、調査の結果、3,148箇所の既存盛土等を公表（R8.5）

令和８年度から令和10年度にかけて、抽出した既存盛土等の安全性把握調査に係る優先度評価を実施中

※１　調査対象地域は県内（神戸市、姫路市、尼崎市、西宮市及び明石市を除く）36市町




※分布調査・優先度評価は県が実施し、安全性把握調査は土地所有者等が原則として実施

# (5) 宅地防災等の推進

## イ　既存盛土への対応

### (ｱ) 大規模盛土造成地の調査

- 平成16年の新潟県中越地震等において大規模盛土造成地（3,000㎡以上）で宅地や公共施設等に大きな被害が生じたことを受け、国ガイドラインに基づき、県と市町が連携して調査（H20～）し、県が許可権限を有する31市町の318箇所を公表（H27.11）
- そのうち安全性の確認を要する11箇所について、地下水位の変動予測調査等を実施（H28～R7）した結果、安全対策工事の必要がないことを確認し、公表（R8.6）

**【地下水位の変動予測調査等の実施箇所（H28～R7）】**

| 市町名 | 箇所数 | 調査年度 |
|---|---|---|
| 三木市 | 8 | H28~30、R3～7 |
| 小野市 | 1 | R7 |
| 豊岡市 | 1 | R3 |
| 淡路市 | 1 | R2 |
| 計 | 11 | ― |

### (ｲ) 盛土総点検のフォローアップ

- 令和３年７月の静岡県熱海市での災害を受け、全国的な調査として、土砂災害警戒区域等に存する各土地利用規制に基づく許可盛土等646箇所について、関係部局横断的に総点検を実施（権限が市町にある場合は、各市町が実施）し、結果を公表（R3.12）
- 是正措置等が必要な盛土８箇所については、庁内に関係法令の所管課による調整会議を設置（R4～）し、県として部局横断的に、また市町とも連携して事業者等への是正指導やパトロールによる監視を強化

# (6) 太陽光発電施設等の設置の適正化

## ア　条例の概要

- 平成29年７月に施行した「太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例」に基づき、太陽光発電施設や風力発電施設の適正な設置を誘導

| | |
|---|---|
| 届出対象 | ①　太陽光発電施設<br>事業区域の面積が5,000㎡以上<br>たつの市、小野市、三田市（市街化区域）、朝来市、加東市（R8.10以降）、多可町及び市川町（以下「事務処理市」という）の区域は1,000㎡以上とし、市町が事務処理<br>※三田市の市街化調整区域、神戸市の区域は適用除外<br>②　風力発電施設(H30.10.29条例改正により対象施設に追加)<br>発電出力が1,500kW以上（鳥獣保護区、保安林、国立公園等は500kW以上） |
| 許可対象 | ①　太陽光発電施設<br>事業区域の面積が5,000㎡以上で、設置工事に伴い、事業区域に含まれる民有林において切土又は盛土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの |
| 施設基準 | ①　景観との調和に関する事項　②　防災上の措置に関する事項<br>③　施設の安全性の確保に関する事項　④　自然環境の保全に関する事項<br>⑤　廃止後において行う措置に関する事項　⑥　その他（騒音、保守点検・維持管理等） |
| 届出等の手続 | ①　近隣関係者への説明（事業計画の届出・許可申請の前）<br>②　関係法令等の事前手続（事業計画の届出・許可申請の前）<br>③　事業計画の届出・許可申請（工事着手の60日前まで）<br>④　工事完了の届出　⑤　廃止の届出（廃止する日の30日前まで）<br>※施設基準に適合しない場合等は、指導又は助言、勧告、公表、命令ができる。<br>また、必要に応じ報告の徴収及び立入検査を行うことができる。 |

**【事業計画の届出の状況】**

（件）

| 年度 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8※ | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 届出件数 | 55<br>(17) | 66<br>(26) | 70<br>(24) | 40<br>(13) | 29<br>(16) | 23<br>(13) | 16<br>(6) | 24<br>(10) | 18<br>(10) | 5<br>(3) | 346<br>(139) |

※　（　）内は、事務処理市への届出数（内数）

※R8.9月末時点

# (6) 太陽光発電施設等の設置の適正化

## イ　条例改正の概要

- 山林での設置に対する許可制を導入等の見直しを実施し、条例を改正（R6.10施行）

**【主な改正内容】**

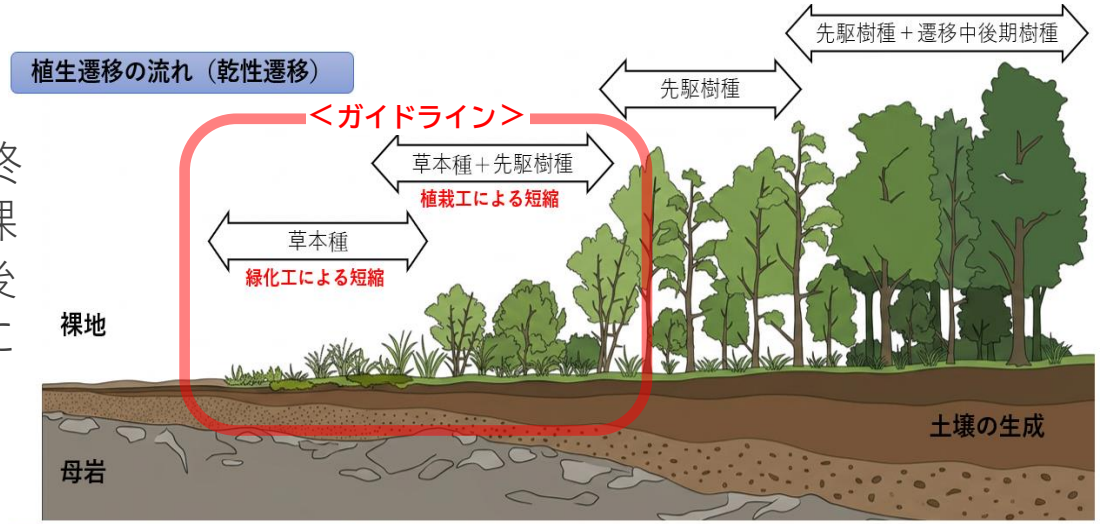
| | |
|---|---|
| 許可制の導入 | 民有林で3,000㎡を超える切土・盛土を行う施設の設置には許可が必要 |
| 事前手続の義務化 | 条例の手続前に、森林法・盛土規制法等の許可申請、環境アセス等の手続を義務付け |
| 実効性の強化 | 指導権限等の強化（立入検査、命令）、罰則の強化（最大罰金50万円） |
| 自然環境面の強化 | 自然環境との調和を条例の目的に明示、施設基準に自然環境の保全に関する事項を規定 |
| 施設廃止後の責務を明確化 | 設置者の責務として、廃止後において必要な措置を講ずることを位置付け |

## ＴＯＰＩＣＳ③
## 廃止後の森林回復対策

将来的なＦＩＴ制度による買取期間の終了を見据え、特に防災面や景観面での課題の多い森林に設置された施設の廃止後の跡地における森林回復のあり方などについて議論し、ガイドラインの策定等、年内に対策を取りまとめ予定

＜森林回復対策ガイドラインの主な項目＞

・対象　　廃止後の土地利用がないもの
　　施設周辺に森林があるもの
・植栽本数　2,000本/ha　を標準　　等



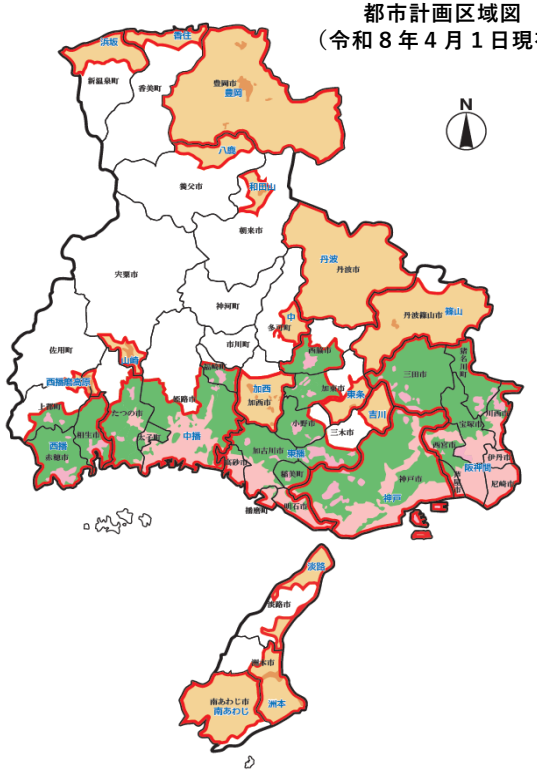

斜面緑化研究部会（2004）「のり面における自然回復緑化の基本的な考え方のとりまとめ」『日本緑化工学会誌』29(4), 509-520の図に兵庫県が加筆.

# (7) 開発許可制度の適正な運用

- 都市計画法に基づく開発許可制度により、開発行為（主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を行う際に宅地の安全性及び公共施設の整備水準の確保を図るとともに、市街化調整区域内における開発行為を制限し、無秩序な市街化を防止

**【許可を要する開発行為の規模及び令和７年度許可実績】**

**都市計画区域図**
**（令和８年４月１日現在）**




| 区　域 | | | 許可を要する開発行為の規模 | R7年度許可実績 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 件数※1 | 面積※1 |
| 都市計画区域 | 線引き都市計画区域 | 市街化区域 | 1,000㎡以上※2 | 322件（55件） | 80ha（18ha） |
| | | 市街化調整区域 | 原則として全ての開発行為 | 18件（11件） | 29ha（15ha） |
| | 非線引き都市計画区域 | | 3,000㎡以上 | 12件（12件） | 34ha（37ha） |
| 都市計画区域外 | | | 10,000㎡以上 | 1件（1件） | 6ha（6ha） |
| 合　計 | | | | 353件（79件） | 149ha（73ha） |

※１　（　）内は、開発許可権限を有する10市（神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市及び三田市）を除く県の件数（内数）

※２　神戸・阪神間都市計画区域等19市町は500㎡以上

※３　令和８年４月１日に加西市域の区域区分廃止（非線引き都市計画区域へ移行）

# (7) 開発許可制度の適正な運用

## ア　開発許可基準

### (ｱ) 技術基準（都市計画法第33条：全ての区域において適用）

開発行為に一定の技術的水準を確保させるため、開発目的、開発面積等に応じ、道路等の配置や宅地の防災などの技術基準を規定

### (ｲ) 立地基準（都市計画法第34条：市街化調整区域において適用）

- 市街化調整区域では原則として開発行為等が制限されており、第１号から 第14号までのいずれかの立地基準に適合する開発行為等に限り許可
- 県では、市街化調整区域における地域の活力の維持に資するまちづくりを促進するため、第12号と第14号の規定を積極的に活用し、多数の立地基準を設定

**【立地基準一覧】**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 第1号 | 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等 | 第8号の2 | 災害危険区域等から移転する建築物等 |
| 第2号 | 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等 | 第9号 | 市街化区域において建築することが困難な建築物等 |
| 第3号 | 特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物等 | 第10号 | 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等 |
| 第4号 | 農林水産物の処理等に必要な建築物等 | 第11号 | 条例で指定する土地の区域内における排除用途以外の建築物等 |
| 第5号 | 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物 | 第12号 | **条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの**<br>・特別指定区域　・条例基準　・空家特区条例 |
| 第6号 | 中小企業者の高度化に資する建築物等 | 第13号 | 既存権利者の開発行為 |
| 第7号 | 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等 | 第14号 | **開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められるもの**<br>・特例措置基準　・提案基準　・個別案件 |
| 第8号 | 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等 | | |

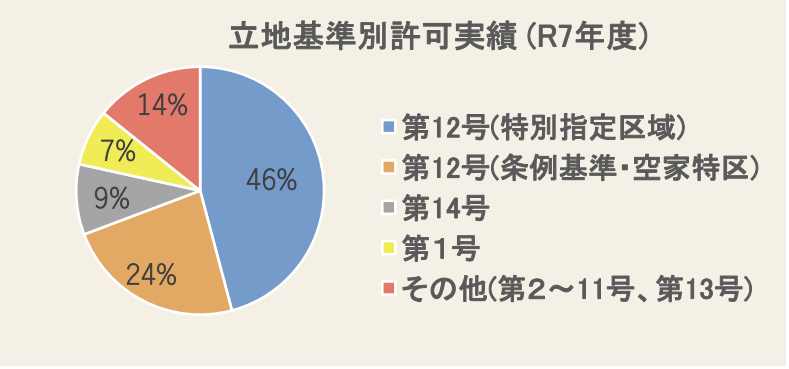
# (7) 開発許可制度の適正な運用

## ア　開発許可基準

### 【立地基準別許可実績・手続】

| 基準 | | 市街化調整区域※1での開発・建築許可件数 | | | 許可 | 開発審査会 | 手続期間 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 開発許可 | 建築許可 | 小計 | | | |
| 第１号 | | 2 | 14 | 16 | 要 | 不要 | １～２か月 |
| 第２～11号、13号 | | 6 | 24 | 30 | | | |
| 第12号 | 特別指定区域 | 1 | 99 | 100 | | | |
| | 条例基準 | 1 | 49 | 50 | | | |
| | 空家特区 | 0 | 1 | 1 | | | |
| 第14号 | 特例措置基準 | 0 | 8 | 8 | | 報告のみ | |
| | 提案基準 | 0 | 9 | 9 | | 要（１回） | ２～３か月 |
| | 個別案件 | 1 | 2 | 3 | | 要（２回） | ４～５か月 |
| 合計 | | 11 | 206 | 217 | | | |
| 法第29条第１項ただし書（農家住宅等） | | 219件※2 | | | 不要 | － | １か月 |

R8.3月末時点




※１　本県が許可権限を有する市町の区域内の実績
※２　開発許可等不要証明の件数

# (7) 開発許可制度の適正な運用

## イ　市街化調整区域における主な規制緩和

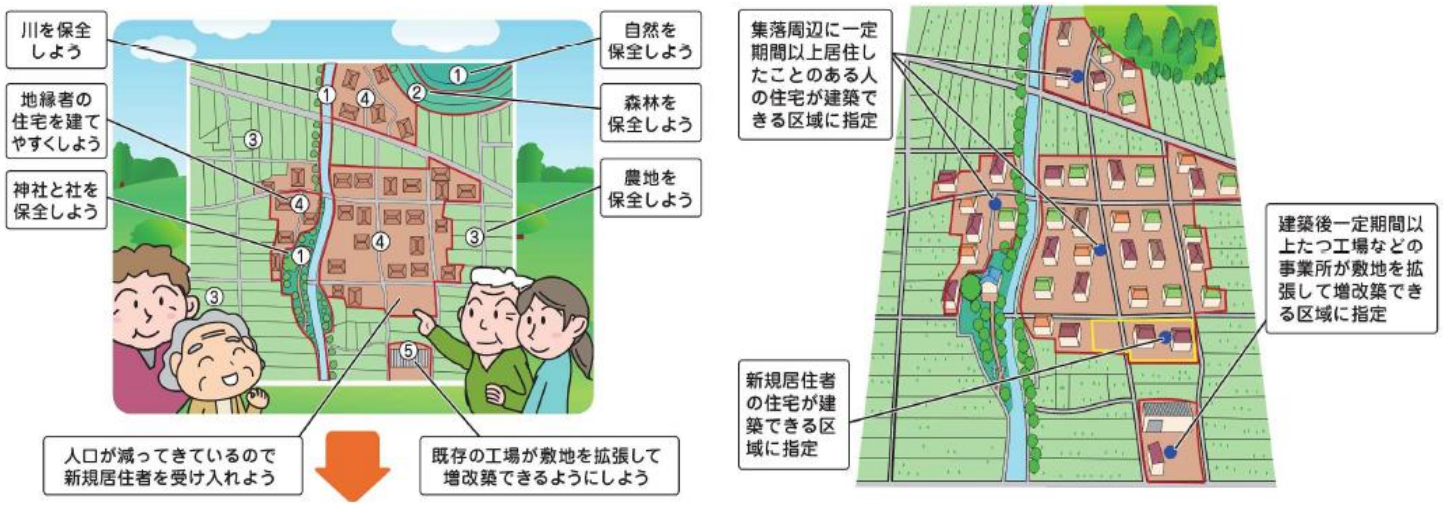
### (ｱ) 特別指定区域制度（都市計画法第34条第12号）

- 地域の活力の維持に資するまちづくりを促進することを目的として、市街化調整区域内の開発許可を迅速かつ弾力的に行うため、条例に基づき立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度を平成14年度から開始

- 令和７年度末現在、13市町において全国１位となる641区域、約6,361.8haを指定

（１位：兵庫県（13市町・6,361.8ha から、加西市域の非線引き都市計画区域への移行（R8.4.1）に伴い、12市町・4,886ha に）
２位：群馬県（942ha）・３位：茨城県（856ha）　　※令和８年3月末 県調べ）

**【特別指定区域の指定のイメージ】**



# (7) 開発許可制度の適正な運用

## イ　市街化調整区域における主な規制緩和

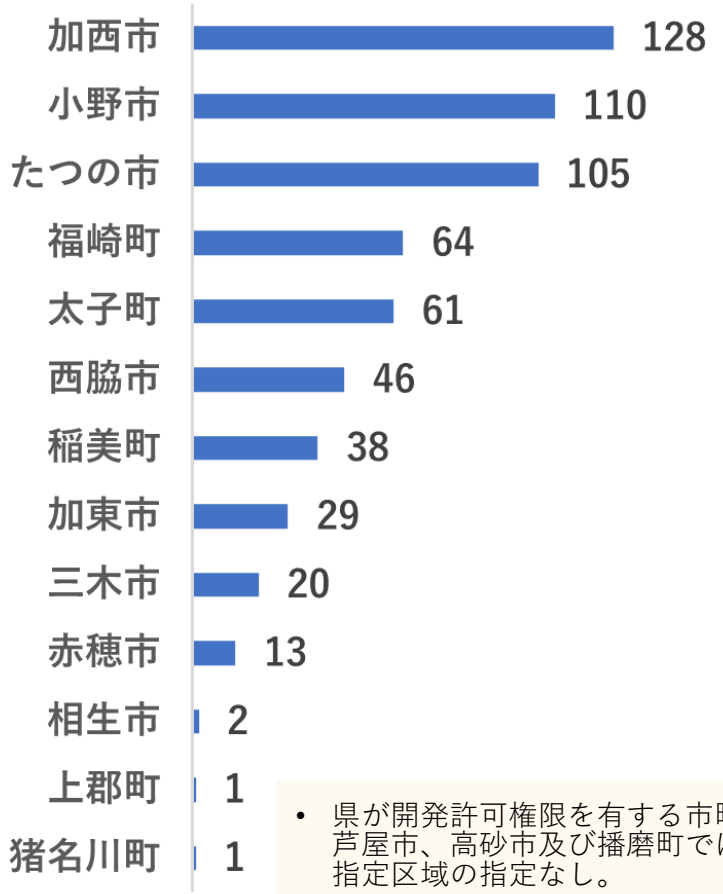
### 【特別指定区域の指定状況等】

《特別指定区域の種別ごとの指定状況》

| 種　別 | 建築物の用途 | 区域数（面積） |
|---|---|---|
| ① 駅、バスターミナル等周辺区域 | 住宅、事務所<br>店舗等 | 7<br>(27.6ha) |
| ② 工場、店舗等周辺区域 | 店舗、飲食店等 | 20<br>(127.1ha) |
| ③ 地域活力再生等区域 | 住宅<br>小規模な事業所等 | 520<br>(5,980.0ha) |
| ④ 公的賃貸住宅等供給区域 | 公営住宅<br>老人ホーム等 | 0<br>(0ha) |
| ⑤ 工場等誘導区域 | 工場、事業所 | 71<br>(168.5ha) |
| ⑥ 沿道施設集約誘導等区域 | 給油所、店舗<br>飲食店等 | 12<br>(25.9ha) |
| ⑦ 空地等適正管理区域 | 管理事務所等 | 4<br>(18.0ha) |
| ⑧ 地域資源活用区域 | 宿泊施設、飲食店等 | 4<br>(8.8ha) |
| ⑨ 複合型区域 | ①～⑧の複合型 | 3<br>(6.0ha) |
| 合　計 | | 641<br>(6,361.8ha) |

R8.3月末時点

《特別指定区域の許可件数（令和３年度～令和７年度計）》




- 県が開発許可権限を有する市町のうち芦屋市、高砂市及び播磨町では、特別指定区域の指定なし。
- 開発許可権限を有する加古川市、三田市、姫路市、川西市、宝塚市においても同様の制度を設けている。

# (7) 開発許可制度の適正な運用

## イ　市街化調整区域における主な規制緩和

### (ｲ) 許可基準の策定

#### a　条例基準（都市計画法第34条第12号）

市街化調整区域における開発・建築行為について、世帯分離の住宅、介護老人保健施設等、17の許可基準を条例に定め、許可手続を迅速化

#### b　開発審査会に付議できる基準（都市計画法第34条第14号）

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難である開発・建築行為で定型的なものについて、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、開発審査会に付議できる26の許可基準（特例措置基準及び提案基準）を規定

| 区分 | 基準数 | 基準例 | 許可手続 |
|---|---|---|---|
| 特例措置基準 | 7 | 収用対象事業による立退き等（特例措置基準５）<br>コンビニエンスストア（特例措置基準11） | 審査会省略(報告) |
| 提案基準 | 17 | 事業所の拡張（提案基準24）<br>既存ストックの用途変更（提案基準27） | 審査会１回 |

### (ｳ) 許可手続の迅速化：個別特例承認（令和６年度～）

開発審査会の個別案件では通常、①事前協議、②本審査の２回の審査が行われるが、令和６年度から、事前協議で開発審査会の了承を得た場合は、本審査を省略して許可後に開発審査会に報告することとし、許可手続を迅速化

# TOPICS④

## 土地利用マイスター制度の運用開始（令和８年10月１日～）

**・目　　的**

県民の土地利用に関する相談体制を充実させ、市街化調整区域の計画的なまちづくりと地域活力の維持及び向上を図る。

**・役　　割**

土地利用マイスターは、開発許可制度に関する知識の蓄積に努めるとともに、土地利用の計画に関する相談等に真摯に対応し、その実現に資する協力を行う。

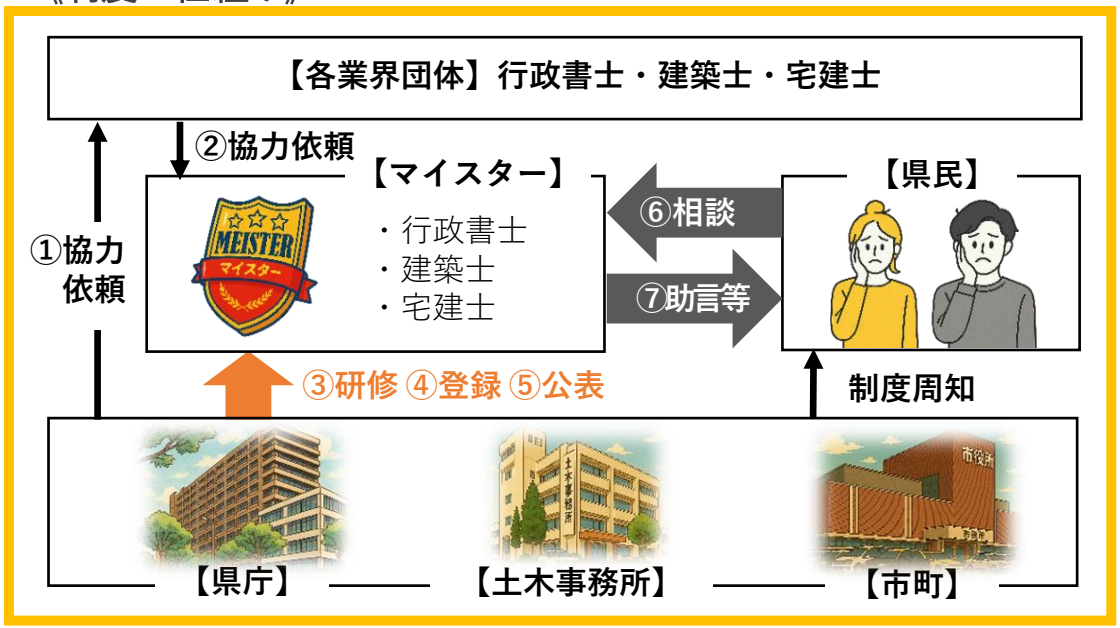
**・登 録 数**

71事務所（行政書士事務所：19、建築士事務所：21、宅地建物取引業事務所：31）

**・スケジュール（令和８年度）**

７月：募集開始　⇒　８月：登録研修　⇒　10月：登録・公表　（登録は２年更新）

《制度の仕組み》




《登録研修》　※オンライン併用開催



《標章》




行政書士事務所　建築士事務所　宅建業事務所

# (7) 開発許可制度の適正な運用

## イ　市街化調整区域における主な規制緩和

### (ｴ) その他

#### a　県民への制度周知

・開発許可制度や特別指定区域制度や許可の基準等を、ターゲット（市町、 事業者、住民等）ごとに分かりやすく周知
・県ホームページへの関係資料の掲載に加え、まちづくり部Ｘを活用した広報を展開
・市町が開催する住民が気軽に参加できる勉強会等に参画し、制度説明や意見交換
・移住定住相談会等に参画し、制度説明や意見交換

《事業者・住民向けリーフレット》







《住民向け勉強会》　太子町町下出地区



# (7) 開発許可制度の適正な運用

## イ　市街化調整区域における主な規制緩和

### b　大規模土地利用検討プロジェクトチーム（PT）制度による市町支援

・おおむね10ha以上の大規模な産業団地等の開発案件について、事業手法やスケジュール、国との協議調整等について情報共有・意見交換を行い、計画の実現のために必要な作業の最適化を図るＰＴ制度を運用（令和５年度から）
・県及び市町のまちづくりや農政、産業関係等を構成員とした部局横断での相談・連絡体制を構築

**《PT開催事例》**
市街化区域への編入を想定した開発計画について、たつの市４回、赤穂市１回開催

**《ＰＴ制度の想定する開発例》**


加西ｲﾝﾀｰ産業団地（R3～開発竣工）


猪名川町産業拠点地区（ﾌﾟﾛｼﾞｽﾊﾟｰｸ猪名川　R3竣工）

# (8) 大規模開発の適正な指導

- 「大規模開発及び取引事前指導要綱」に基づき、10ha以上の大規模な民間開発について、開発行為に必要な各種法令等の手続の前に開発行為計画者と協議を行い、適正な措置を講ずるよう指導
- 平成29年１月から「太陽光発電設備の設置に伴う土地の区画形質の変更」を協議の対象に追加

**【指導要綱による同意件数及び面積（S50～R7）】**

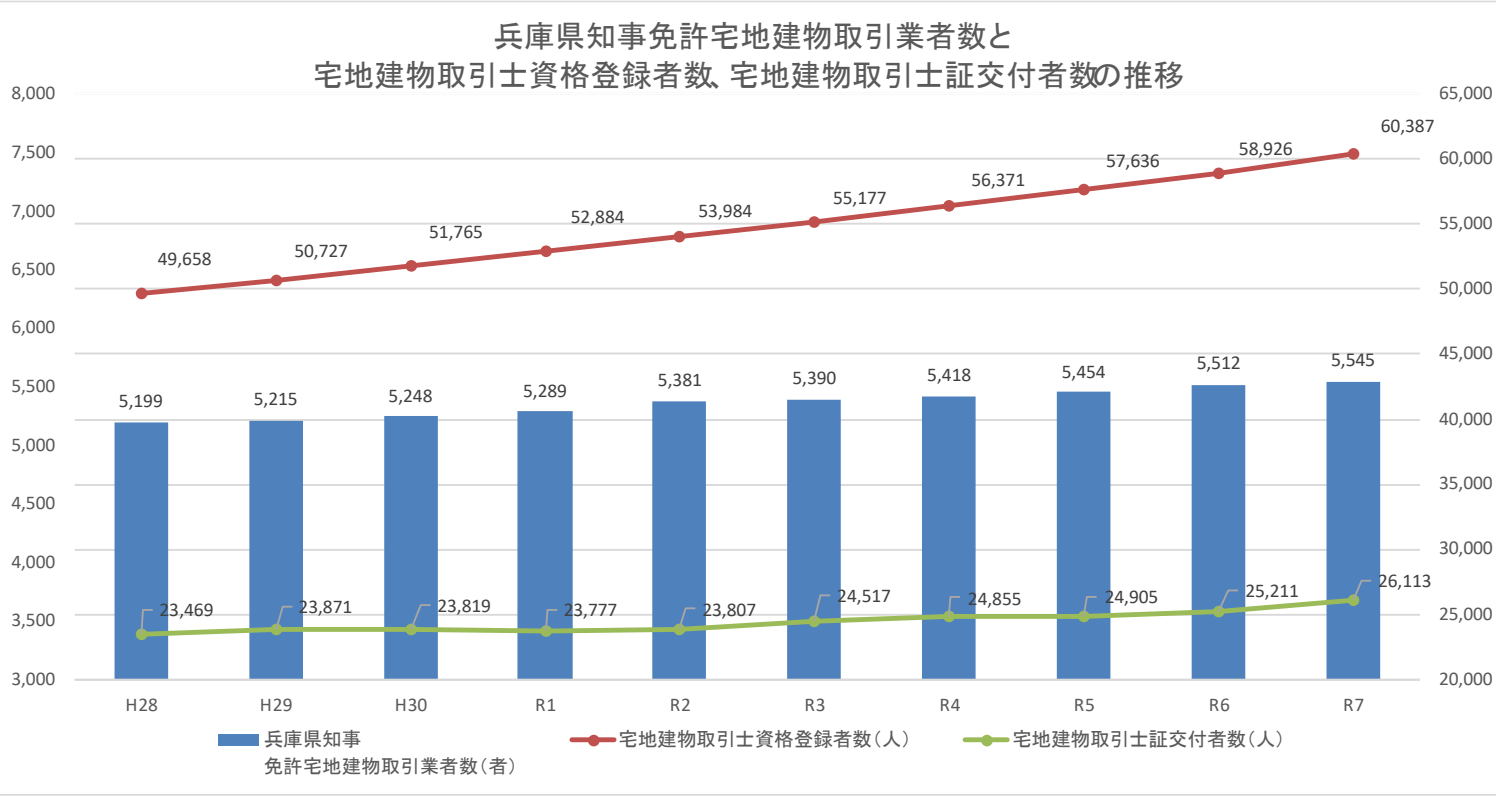
| 年度 | S50～S59 | S60～H６ | H７～H16 | H17～H26 | H27～R6 | R7 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 件数 | 41 | 77 | 9 | 1 | 10 | 1 | 139 |
| 面積(ha) | 4,570 | 8,420 | 981 | 29 | 1,109 | 116 | 15,225 |

**【近年（H27～R7）の目的別件数内訳】**

| 年度 | H27 | H28 | H29 | H30 | R１ | R2-３ | R4 | R5-6 | R7 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 太陽光 | 0 | 0 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| レジャー施設 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 工場 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

# (9) 適正な土地取引の推進

- 宅地建物取引業を営む者に対して免許制度を実施し、必要な指導監督を行うことにより、業務の適正な運営、宅地・建物の取引の公正の確保及び宅地建物取引業の健全な発達を促進




【事業者数等】

（件）

| | |
|---|---|
| 宅地建物取引業者数 | 5,637 |
| 大臣免許業者 | 92 |
| 知事免許業者 | 5,545 |
| 宅地建物取引士資格登録者数 | 60,387 |
| うち宅地建物取引士証交付者数 | 26,113 |

R8.3月末時点

兵庫県