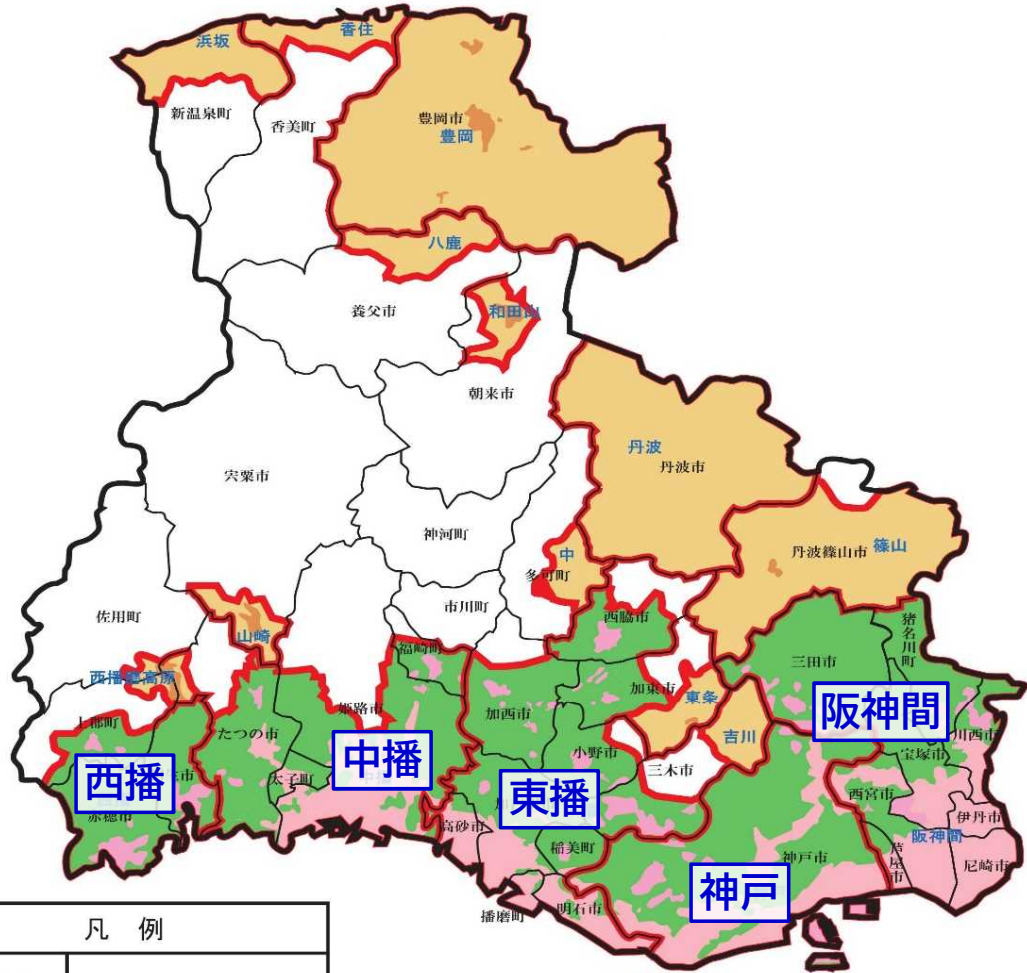


# 区域区分見直しの考え方（概要）

兵庫県 令和5年3月

# 県内の区域区分を定める都市計画区域

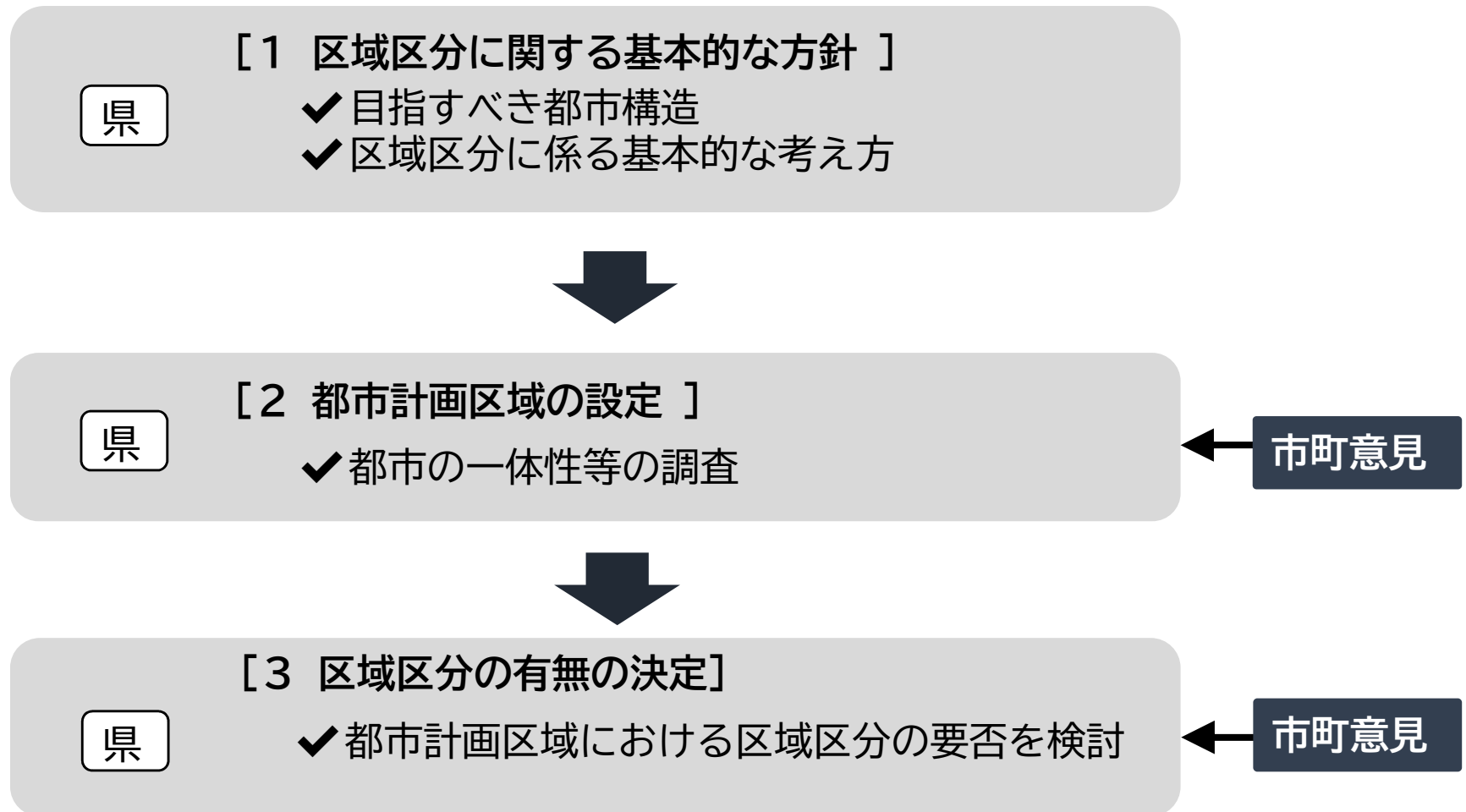


凡例	
青文字	都市計画区域名
	都市計画区域境界
	市街化区域
	市街化調整区域
	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域 (非線引き都市計画区域)
	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域



都市計画区域	市町	区域区分の法定義務	地域の特性
神戸	神戸市	有	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 臨海部に市街地が広く連たん</li> <li>✓ 市街化区域に9割以上の人口が集中</li> </ul>
阪神間	三田市		
	芦屋市		
	西宮市		
	尼崎市		
	伊丹市		
	宝塚市		
東播	川西市	無	<p>[東播磨地域～姫路市の臨海部]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市街地が広く連たん</li> </ul> <p>[内陸部 &amp; 姫路市以西]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市街地が飛び地状に分布</li> <li>✓ 合併前の旧町村中心部も含め約9割が市街化調整区域</li> <li>✓ 北播磨地域では、人口の4割以上が市街化調整区域に居住</li> </ul>
	猪名川町		
	明石市		
	加古川市		
	高砂市		
	播磨町		
	稲美町		
	三木市		
	小野市		
	加西市		
	西脇市		
	加東市		
	姫路市		
	中播		
	福崎町		
	太子町		
西播	相生市		
	赤穂市		
	上郡町		

# 区域区分の見直しの全体フロー



# 1 区域区分に関する基本的な方針

## 目指すべき都市構造

### 持続可能な地域連携型都市構造の実現

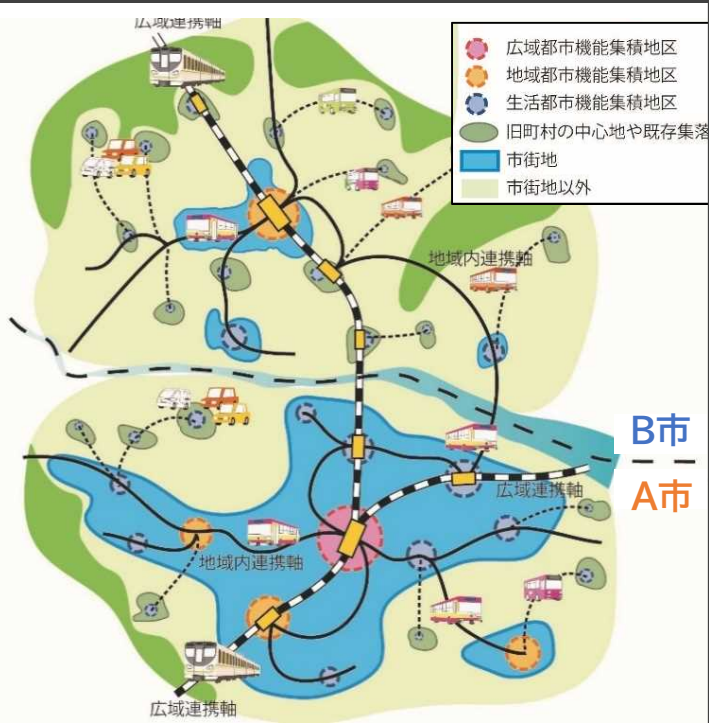
各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能分担と地域間のネットワーク化

#### 市街地のエリア

- 都市機能の更新・充実
- 民間投資を適切に誘導し都市の競争力を強化

#### 市街地以外のエリア

- 日常生活に必要なサービス機能を確保
- 定住の促進等による地域活力の維持



地域連携型都市構造化のイメージ

#### 市街地のエリアの主な取組

- 都市計画法の特例制度等を活用し、大規模商業施設や都市型住宅等を適切に誘導
- 立地適正化計画に基づく誘導施設や届出制度の活用等により、都市機能を誘導

#### 市街地以外のエリアの主な取組

- 市街化調整区域の性格を維持しつつ計画的なまちづくりを進めるため、「特別指定区域」等の制度に加え、新たな基準の設定など更なる弾力化を進め、より地域の実情に応じた柔軟な土地利用を推進

原則、開発等 ○	原則、開発(建築)行為 ×
〈市街化区域〉	〈市街化調整区域〉
用途地域	特別指定区域 (例)住宅+小規模事業所 ○
用途地域ごとに立地できる用途を制限	個別許可 地区計画 (例)工場等 ○

【社会情勢の変化や課題】 ✓人口減少・超高齢化の進行 ✓経済活動の縮小、地域活力の低下 ✓働き方・暮らし方の変化 ✓ニーズの多様化

### 視点 ・ 持続可能 ・ デジタル ・ 地方分権

## 区域区分に係る基本的な考え方

### 阪神間

- ✓区域区分を設定する
- 都市計画法の規定により区域区分の設定が義務\*

### 東播

#### 臨海部

- ✓原則、区域区分を設定する
- 開発需要が高いことから、無秩序な市街地拡大を防止する必要がある

#### 内陸部

- ✓原則、区域区分を設定する
- ただし、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行う場合は、設定しないことも可とする
- 一定の開発需要があることから、農地や優良景観の保全等にも配慮したバランスのとれた土地利用が必要
- 調整区域の面積・人口比率が高く、活力低下が見られる地域もあることから、地域活力を維持していくため、新たな土地利用ニーズに迅速に対応する等、市町が主体となってまちづくりができる仕組みが必要

### 中播

### 西播

#### 全域

### 非線引き (但馬、丹波、淡路等)

- ✓原則、区域区分を設定しない (無秩序な市街化が進行する可能性がある場合は、必要に応じて設定)
- 開発需要が低いことから、急激かつ無秩序な市街地の進行は想定されない

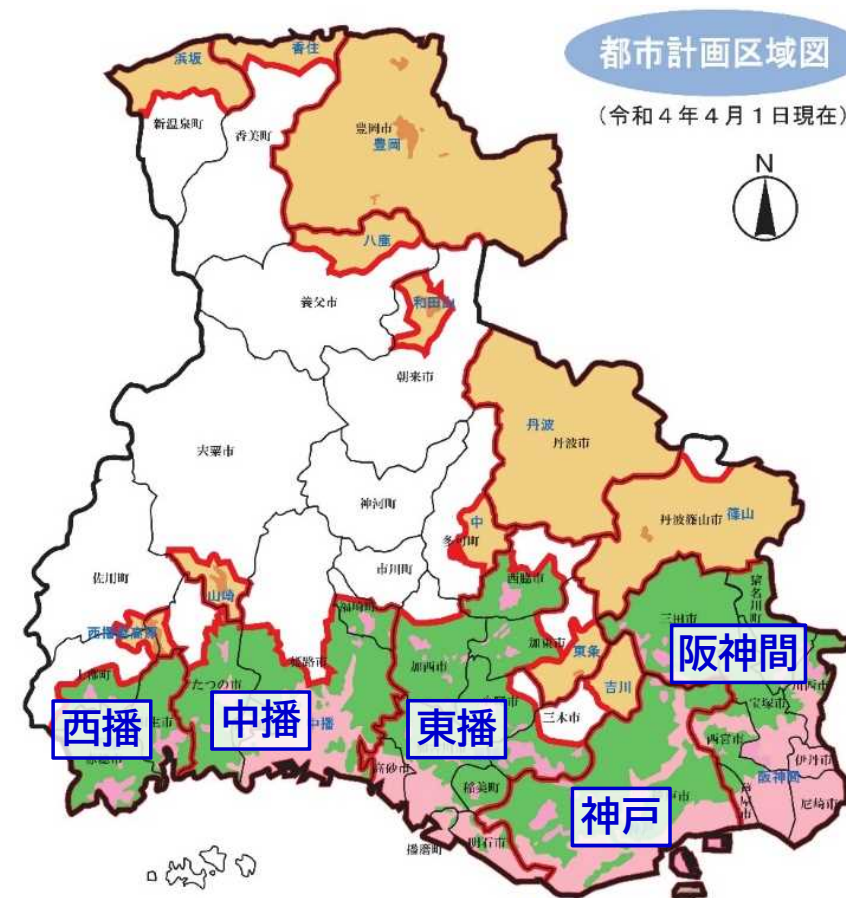
※国による義務化の見直しが行われた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う

## 2 都市計画区域の設定

- ✓ 区域区分の有無は、都市計画区域ごとに定めるように規定されているため、**都市計画区域の一部の市町で区域区分を廃止する場合は、都市計画区域を分割する必要がある**
- ✓ その際、**分割した都市計画区域が、それぞれ、都市（圏域）として同一性・一体性を有するか総合的に判断**する

※下表の考え方をもとに、圏域の同一性・一体性を判断する

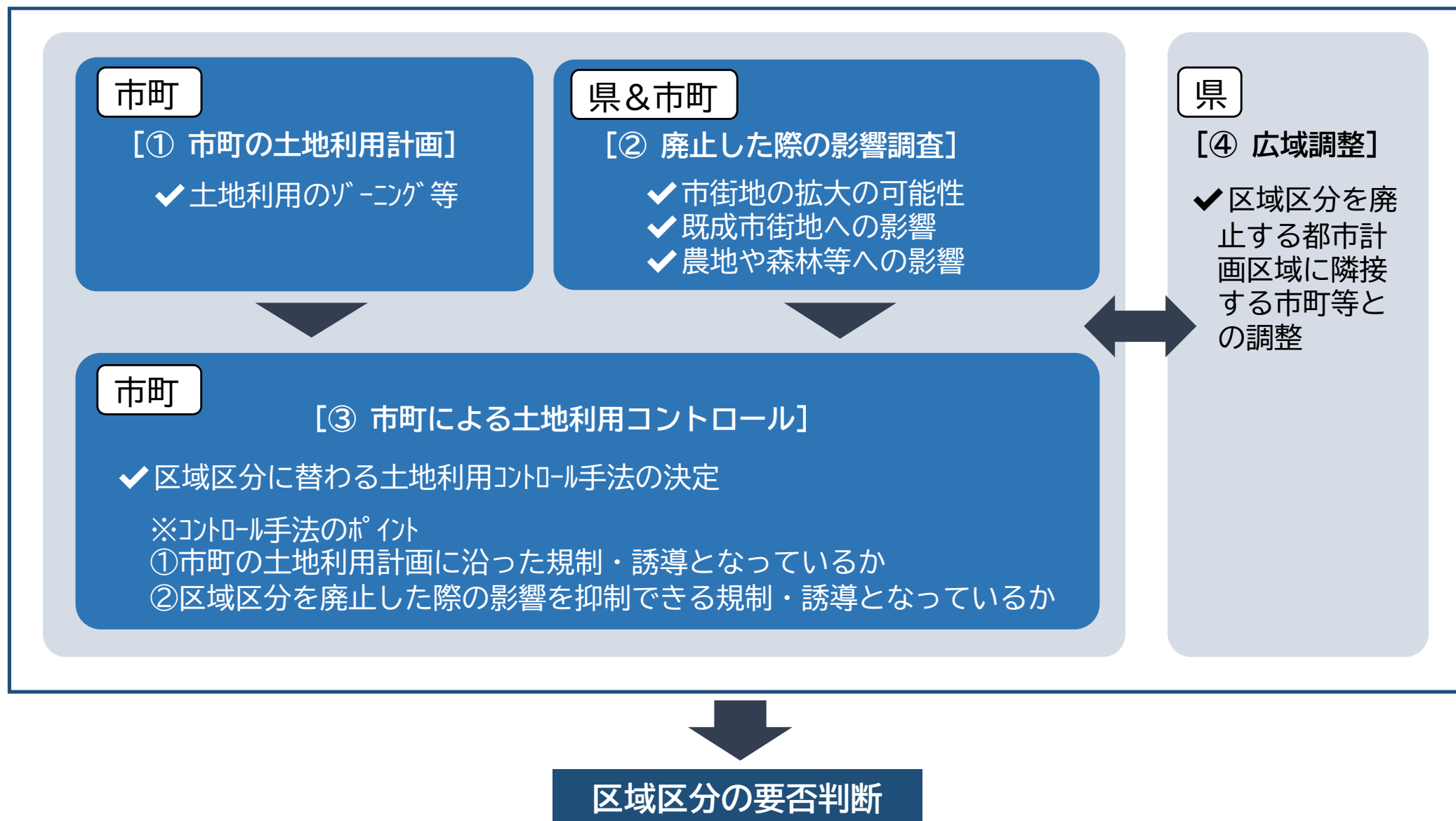
項目	内容
土地利用の状況及び見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の状況や見通し、都市の成り立ち、市街地の形成、人口密度等</li> </ul>
地形等の自然的条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>位置や地勢、河川流域圏等の一体性</li> </ul>
通勤・通学等の日常生活圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>通勤・通学や休日における自由目的（買い物、食事及びレクリエーション等の生活関連の目的）による人の移動等</li> </ul>
主要な交通施設の設置状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>基幹道路や鉄道、バス等の交通施設の設置状況等</li> </ul>
社会的、経済的な区域の一体性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能（医療、福祉、教育、商業等）の連携や分担、広域防災、観光や産業振興の連携等</li> </ul>



凡例	
青文字	都市計画区域名
—	都市計画区域境界
■	市街化区域
■	市街化調整区域
■	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域（非線引き都市計画区域）
■	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域



### 3-1 区域区分を設定している都市計画区域における区域区分の要否の判断フロー

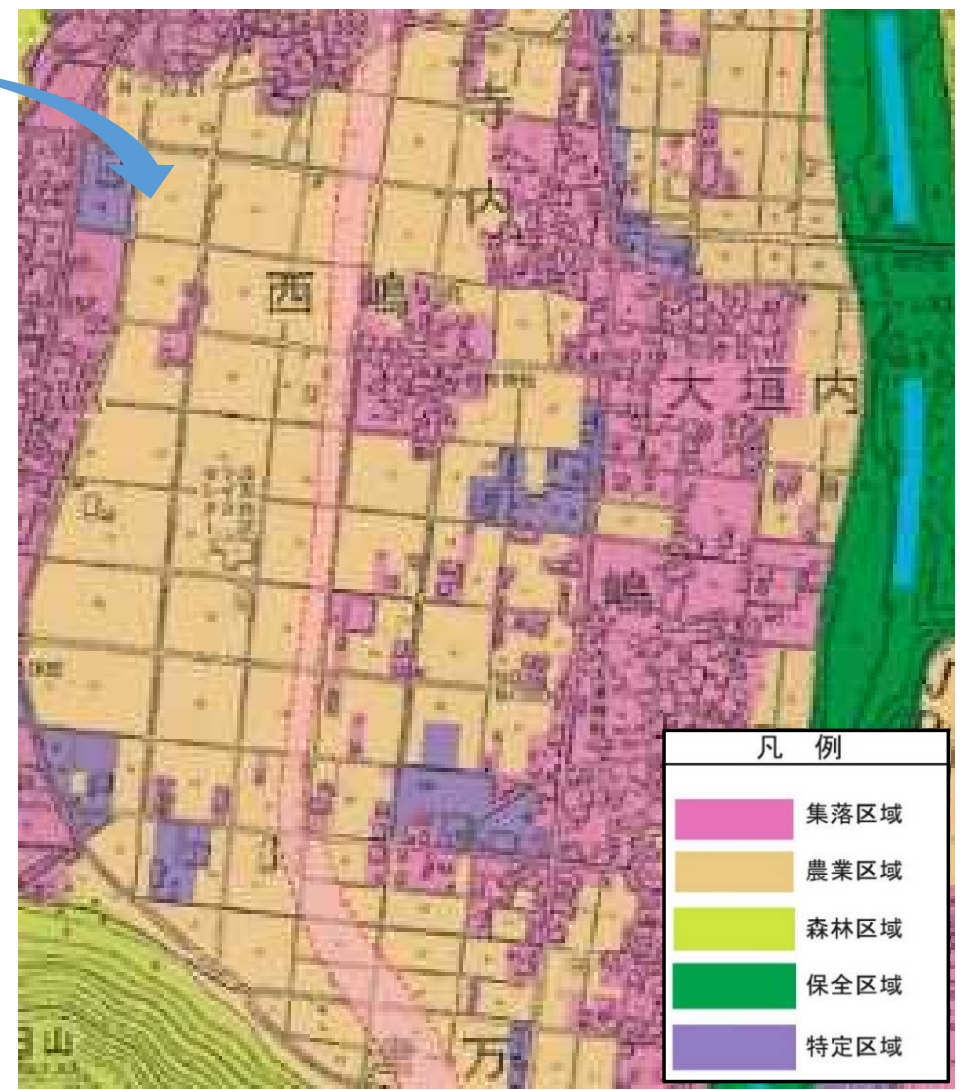
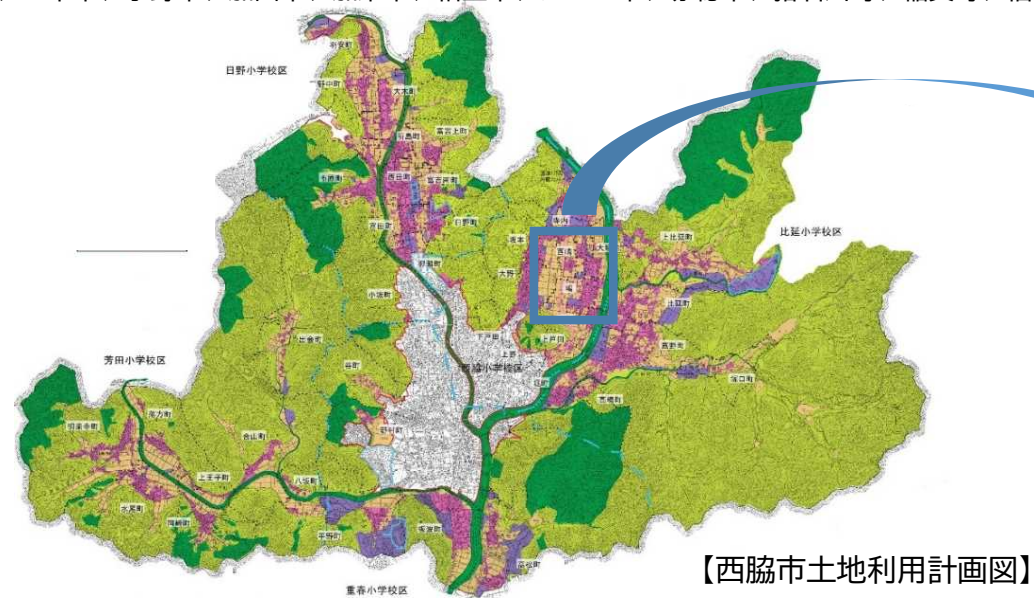


# 3-1-① 市町の土地利用計画【市町】

- ✓ 区域区分の廃止後、旧市街化調整区域において無秩序な開発を抑制しつつ計画的なまちづくりを進めていく必要がある。
- ✓ このため、**市町が**、旧市街化調整区域において、営農環境の確保や景観の維持等の観点も踏まえ、**利活用するエリアと保全するエリアをゾーニングしたバランスのよい土地利用計画を作成し、市町都市計画マスタープランに反映させ、それに沿った形で土地利用コントロール**を図る。

## ■県条例に基づく土地利用計画は県内13市町※で作成済

※西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、相生市、たつの市、赤穂市、猪名川町、稲美町、福崎町、太子町、上郡町



区域	基本的な考え方
集落	既存の住宅を中心に良好な生活環境の保全と創造する区域
農業	農業の振興を図る区域（農振農用地区域等）
森林	森林としての地域環境の形成を図る区域
保全	森林、里山、鎮守の森等の良好な自然環境の保全を図る区域
特定	地域の活性化を図り、一定の開発を計画的かつ適正に誘導する区域

### 3-1-② 区域区分を廃止した際の影響調査【県&市町】

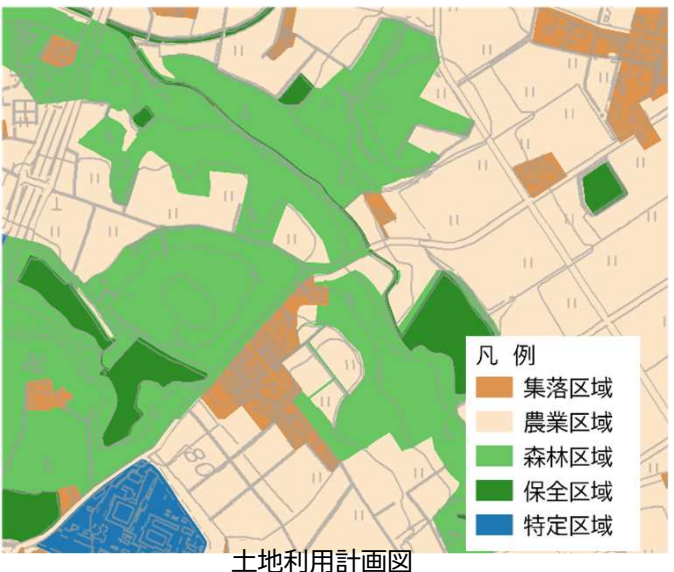
主な影響調査項目		想定される影響
市街地の拡大の可能性	将来の住宅地需要の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 旧調整区域での無秩序な開発が進む</li> <li>✓ 旧調整区域内に立地する大規模店舗や学校等周辺、大規模プロジェクト外周辺において市街地が拡大・拡散する</li> <li>✓ 新たな都市施設の整備コストが生じる</li> </ul>
	将来の産業用地需要の見通し	
	大規模プロジェクト外の有無	
既成市街地への影響	既成市街地における空家・空地の増加の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 旧市街化区域で土地利用が進まず、①区画整理事業や産業団地等の宅地が活用されない、②既成市街地における空家・空地が増加する</li> <li>✓ 密集市街地における都市環境の改善が停滞</li> <li>✓ 既成市街地での都市施設の整備が遅れる</li> </ul>
	密集市街地等の状況	
	都市施設の整備状況	
農地等への影響	優良な農地や森林等緑地に影響を及ぼすおそれのある開発の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 農用地区域除外が進行し、優良農地が減少</li> <li>✓ 無秩序な開発による営農環境が悪化</li> <li>✓ 優れた景観や緑豊かな地域環境の喪失</li> </ul>



# 3-1-③ 主な土地利用コントロール手法【市町】

## 特定用途制限地域（都市計画法）

- ✓ 用途地域を定めていない区域において、**特定用途の建築物の立地を制限する地域について都市計画を決定**
- ✓ **立地制限内容は、原則として下記をベースとし、各地域の特性やニーズ等に応じ、市町がカスタマイズして作成**



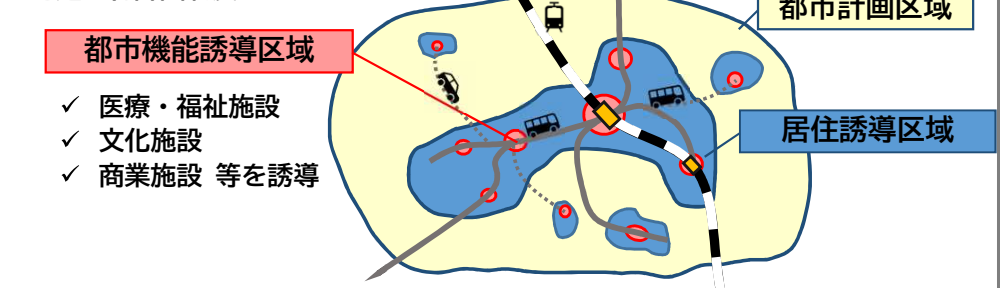
区域	特定用途制限地域による立地規制基準の目安	
集落区域	低層住居専用地域並の規制（住居、小規模店舗等のみ立地可）	
農業区域	農業用施設のみ立地可	
森林区域	森林資源を活かしたレクリエーション等の施設のみ立地可	
保全区域	原則、建築物の立地不可	
特定区域	工業系	工業専用地域並の規制（工場、物流施設：○、住宅：×）※規模や業態等は必要最小限に制限
	商業系	第2種中高層住居専用区域並の規制（店舗、事務所：1,500㎡以下：○、遊戯施設、ホテル・旅館：×）
	公共公益系	第1種中高層住居専用地域並の規制（小中学校、高校、大学、保育所、病院等：○）

※景観の保全や旧市街化区域の土地利用とのバランスの観点から、用途だけでなく、必要に応じ、階数の制限又は県等が建築基準法に基づく低層住居地域並の容積率及び建蔽率の制限を定める等、形態にも配慮する。

## 立地適正化計画（都市再生特別措置法）

- ✓ **都市機能や居住機能を誘導する区域**を定め、**多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを推進**
- ・ 誘導区域内では国の予算・金融上の支援あり
- ・ 誘導区域外で一定の開発を行う際は届出要（勧告も可）
- **緩やかな誘導・規制**

立地適正化計画制度のイメージ



## 自主条例等による小規模開発への対応

- ✓ 都市計画法の**開発許可が不要となる小規模開発**に対し、**市町条例等により技術基準（道路や給排水施設の確保等）への適合を義務付ける**ことで良好な宅地水準を確保

区域		開発許可が必要な開発面積		
		1千㎡未満	1千㎡以上	3千㎡以上
都市計画区域	線引き	調整区域	適用	
		市街化区域	適用	
	非線引き	市町条例等で対応 ←	適用	

# 3-1-③ 区域区分を廃止した際の土地利用コントロール手法の導入【市町】

● 実施すべき方策 ▲ 必要に応じ実施すべき方策

影響項目		用途地域 継続	特定用途制限 地域等※1	地区計画 用途地域	立地適正化 計画	自主条例等 (小規模開発に対する 技術基準の設定)	密集市街地整 備事業の推進	緑条例の 適用
		旧市街化区域	旧調整区域	旧調整区域	全域	全域	旧市街化区域	全域
市街地の拡大の可能性	将来の人口増加	●	●	▲		●		
	将来の住宅用地需要	●	●	▲	●	●		
	将来の商業用地需要	●	●	▲	●	●		
	将来の工業用地需要	●	●	▲		●		
	将来の宅地需要	●	●		●	●		
	大規模プロジェクトによる 市街地拡大の可能性	●	●	▲				
	地形その他の地理条件							
	廃止後の旧調整区域における宅 地需要の有無							
	その他の要因							
既成市街地への影響	既成市街地における空家・空地 の増加		●		●			
	密集市街地等、計画的な市街 地整備を図る区域	●	●		●	●	●	
	都市施設の整備状況		●		●	●		
	公共施設の効率的な整備	●	●		●	●		
	その他の要因							
農地等への影響		●	▲	●			●	

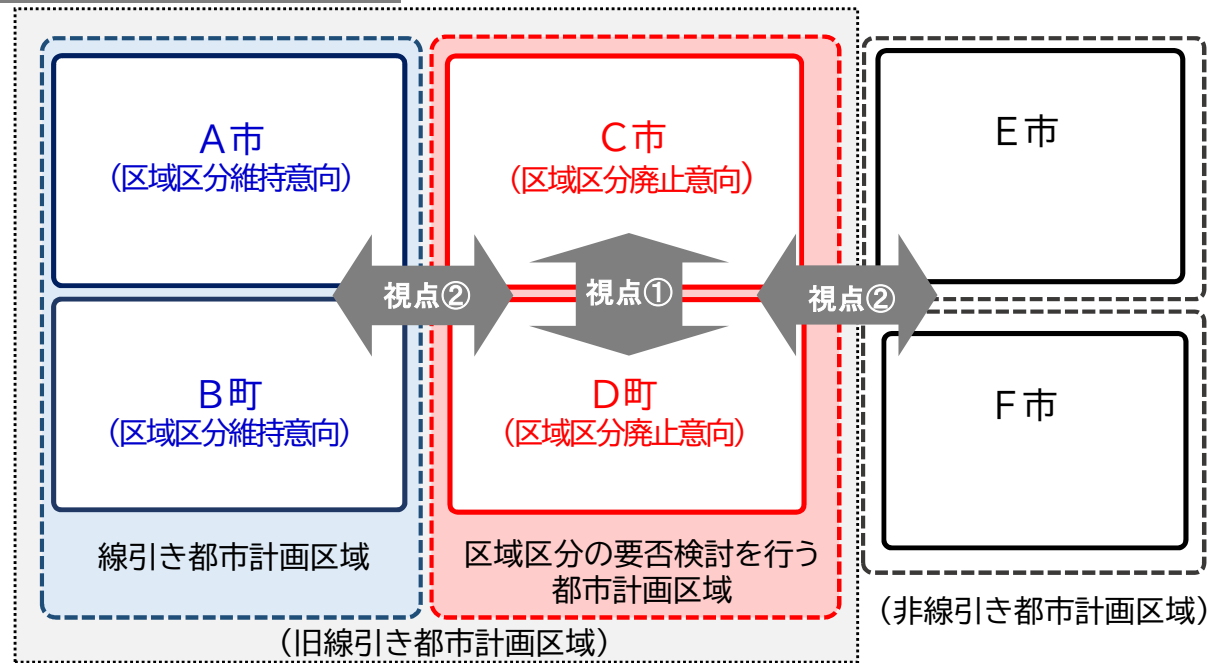
※ 特定用途制限地域の指定の他、市町の自主条例に立地可能な用途を定めることもできる

# 3-1-④ 広域調整【県】

✓ **県は、区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町等※に対し、区域区分廃止に伴い市町が定める土地利用計画及びそれを担保する土地利用コントロール手法と隣接都市の土地利用規制の状況等も勘案のうえ相互調整を行う**

※ 原則、調整を実施するのは隣接市町とするが、その他の市町から広域調整を求める意見がある場合には、必要に応じて、当該市町も含め調整を実施する。

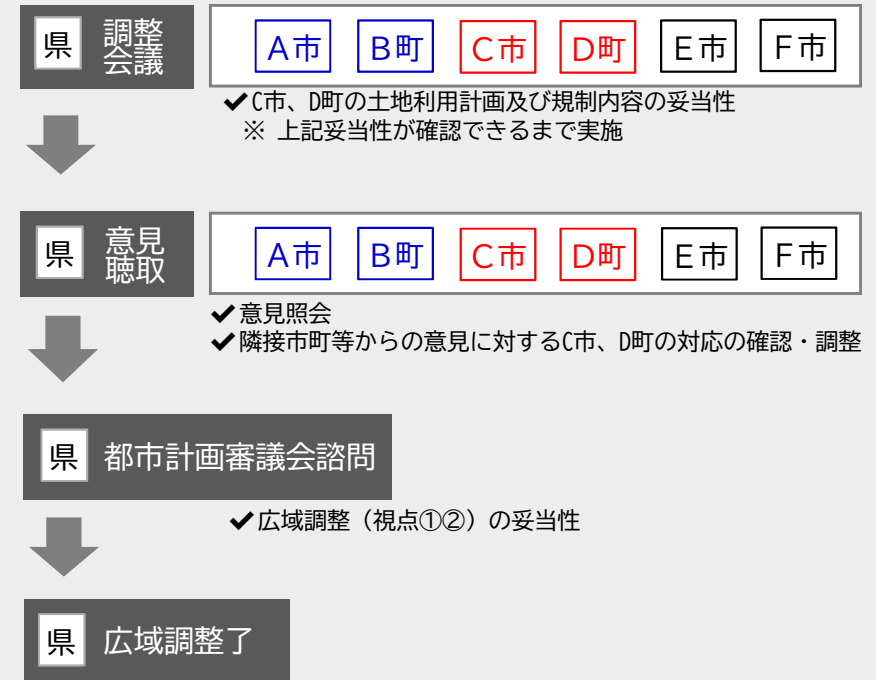
## 広域調整の視点＆流れ



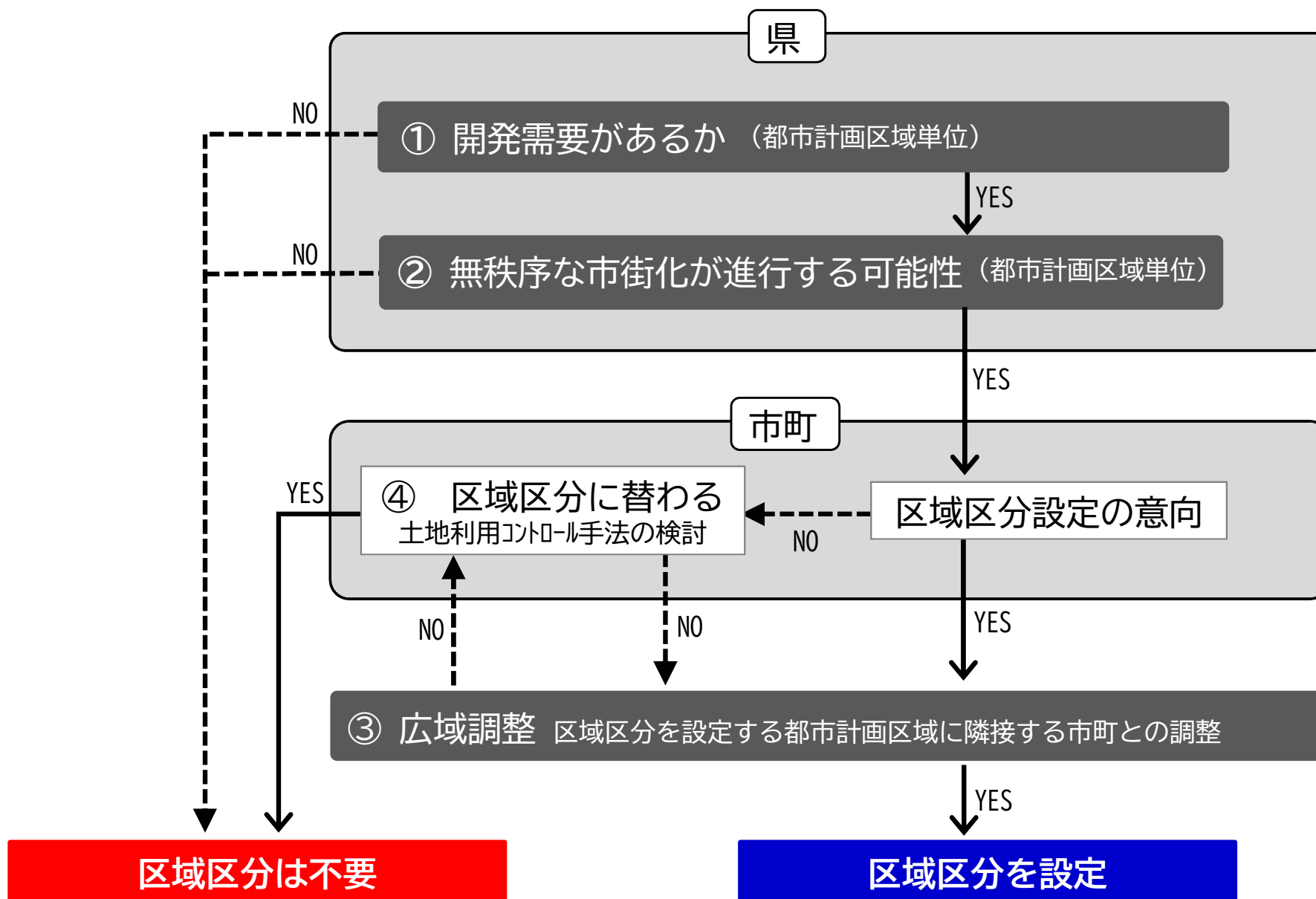
### 【広域調整の視点】

- ① 区域区分を廃止する市町間で土地利用計画及び規制内容に大きな差異等がないか
- ② 区域区分を廃止する市町の土地利用計画及び規制内容が、隣接する市町等に対し、大きな影響を及ぼす可能性がないか

### 【広域調整の流れ】



### 3-2 区域区分を設定していない都市計画区域における区域区分の要否の判断フロー



## 3-2 区域区分に替わる土地利用コントロール手法の導入【市町】

● 実施を検討すべき方策 ▲ 必要に応じ実施を検討すべき方策

影響項目	用途地域※	特定用途制限地域等※	地区計画	立地適正化計画	自主条例等 (小規模開発に対する 技術基準の設定)
将来の人口増加	●	●	▲	●	●
将来の住宅用地需要					
将来の商業用地需要	●	●	▲	●	●
将来の工業用地需要	●	●	▲		●
将来の宅地需要	●	●		●	●
大規模プロジェクトによる 市街地拡大の可能性	●	●	▲		

※開発需要が高い地域に限定して指定することも可能

※用途地域や特定用途制限地域の指定のほか、市町の自主条例に立地可能な用途を定めることもできる