

令和6年度 第2回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和7年2月27日（木）

午前10時から

場 所：社公民館 視聴覚教室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

4 会議録署名委員の指名（2名）

5 議事事項

（1）区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）

6 事務連絡

7 閉 会

加東市都市計画審議会 資料

次第5 議事事項

(1) 区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）

資料1

次第 5 議事事項

- (1) 区域区分に代わる土地利用コントロールの
検討について（諮問）



諮問第22号

加東市都市計画審議会

区域区分に代わる土地利用コントロールの検討について（諮問）

東播都市計画区域の加東市域における区域区分の廃止に向けて、区域区分に代わる新たな土地利用コントロールの検討・協議を進めていくことについて諮問します。

令和7年2月18日

加東市長 岩 根 正





- 雇用創出に向けた有効な土地活用が困難
 - ▶ 市街化区域内に工場や商業施設等の開発に対応できる一団の土地がなく、加東市への新規参入や、事業拡張を希望する企業のニーズ（タイムリーな事業拡張）に対応できない。
⇒ **企業進出の機会を逃している**
- 地域活力を維持するための空家・空地の活用が困難
 - ▶ 市街化調整区域内にある空家・空地について、用途変更や建築が困難なことから、有効な活用ができず**集落の活力が維持できない**。
- 市街化調整区域内にある低未利用地の活用が困難
 - ▶ 市街化調整区域内にある交通利便性の高い低未利用地等について、**建築できる者や用途が限定される**ことから有効な活用が困難。

要因

市街化調整区域の厳しい土地利用規制

【市街化調整区域で建築（用途変更）できるもの（例）】

- ✓ 農林漁業者のための住宅、農業用倉庫
- ✓ 公益上必要な施設
- ✓ 市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車整備工場
- ✓ 世帯分離のための住宅（分家住宅）
- ✓ 線引き前から存在する既存建物における敷地・用途変更を伴わない増改築（線引き前住宅）
- ✓ 条例で知事が指定した区域内での建築物（**特別指定区域**）
- ✓ 市街化調整区域における**地区計画**区域内での建築物
- ✓ **個別案件**（都市計画法第34条第14号）として県の開発審査会の議を経て許可を受けたもの 等

⇒ **限定（許可）された者しか建築（用途変更）できない**

土地利用規制により個人・法人のやりたいことができない

区域区分を維持して部分的に緩和する

区域区分を廃止して部分的に規制する

区域区分を維持して部分的に緩和する手法（その1）



特別指定区域

市街化調整区域の**地域住民の意向を反映しつつ**、周辺の**市街化を促進しないよう**調整された土地利用計画をもとに、地域の維持、活性化等に必要な「**単一の用途**」の建築物を立地可能とする兵庫県の制度

【例】

●地縁者の住宅区域

地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域
 ※ 加東市では市街化調整区域の37地区に指定
 ※ 地縁者とは、建築予定地と同一大字、隣接する大字、同じ小学校区の大字的市街化調整区域に10年以上居住した者をいう

●新規居住者の住宅区域

誰でも新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域
 ※ 加東市では高岡地区の1地区に指定

※ 加東市では、上記以外にも**既存事業所の拡張区域、流通業務施設区域、駅、バスターミナル等周辺区域を指定**

指定条件

- 指定した特別指定区域による単一用途のものしか建築・用途変更できない
⇒新規居住者の住宅区域に指定してもカフェや事務所に用途変更できない
- ハザードマップ（想定最大規模）で3m以上の浸水想定区域となっている地域には原則新たに指定できない
⇒加古川沿岸部はほとんどが浸水想定区域であることから、新たな区域の指定が困難
- 地区（大字）の意向を反映して区域を指定するため、個人的な区域指定の要望に応じることが難しい
- 区域を指定するまでに平均1～2年程度かかる

実現できないことが多い

区域区分を維持して部分的に緩和する手法（その2）



地区計画（市街化調整区域）

市町が市街化調整区域の性格を維持しながら、地域活力の維持・向上や産業の活性化を図るための計画的なまちづくりが可能。

【例】

● 矢ノ元地区地区計画

バスターミナルを中心にまちの拠点にふさわしい地域の活力と魅力を備えた地区の形成を図る

● 下ノ山地区地区計画

滝野中学校を中心に滝野地域の小中一貫校の整備等公共公益施設の集積を図る

※ 産業団地の整備等、上位計画に基づく計画的なまちづくりを行う際に活用

指定条件

- 事業が行われる土地の区域等は、上位計画の内容に則するものである必要がある
⇒ 上位計画に位置付けていないものではない
- 事業が行われる土地の区域等は、一定の大きさの規模（5ha）以上である必要がある
⇒ 規模の小さい個別の開発は地区計画の対象にならない
- 開発許可との整合性・事業の確実性が必要
⇒ 実際に開発の計画があり事業が確実に行われる区域に指定できる
- 新たな住宅地・商業地を開発する計画は困難
⇒ 市街化調整区域の性格が維持できない（市街化調整区域の性質に合わない）
- 区域指定するまでに平均2年程度かかる

実現できないことが多い

土地利用規制により実現できなかった事例



建築ができなかった事例	
事例 1	県道に接道した大規模な敷地（農地）において、物流関係の開発の相談が数件あったが、市街化調整区域の規制により実現しなかった。現在は農地から土地の造成のみが行われ、トラックヤードとして使用されている。
事例 2	国道に接道した大規模な敷地（農地）において、大型店舗の出店の話があったが、市街化調整区域であり、商業系の地区計画が進められず実現しなかった。現在は部分的に農地転用され、太陽光発電施設となっている。
事例 3	市街化調整区域にある既存の自動車販売店兼整備工場が、隣地を購入して拡張したいという要望があったが、個別許可（都市計画法第34条第14号）でも条件に合う許可基準がなく実現しなかった。また、特別指定区域でも条件に合う基準がなく難しい。
事例 4	市街化調整区域にある事業所が、既存の自社工場に近接した自社所有地において新たに保管倉庫の建築を計画し、都計法34条第4号に規定する農業施設として協議を進め、早期の完成を希望されていたが、100%農業用施設としての利用ではなく、製品倉庫としても利用する計画であったため許可基準に該当しなくなり、また特別指定区域の指定等には一定期間を要することから、当該地での建築を断念された。
用途変更ができなかった事例	
事例 1	市街化調整区域にある大規模な古民家において、カフェに転用したいという相談があったが、面積が大きいため用途変更ができる条件に合わず断念された。
事例 2	市街化調整区域にある古い空家に魅力を感じ、県外から転入しようとしたが、建物自体は線引き前住宅であるため居住要件は満たすものの、建物を他の用途でも使いたい（複合用途）という要望があった。複合用途への用途変更は個別許可（都市計画法第34条第14号）案件となり、許可が下りるか不明な中、手続き等にかかる半年以上の時間と、設計等の手続き費用の負担等を理由に断念された。

区域区分や土地利用規制に係る意見



■ 住民アンケート調査

➢ 市内在住1,500人から土地活用についてのアンケート調査を実施

- 未利用地は市街化調整区域に多く（約5割）、その未利用地の今後の利用方法として売却したいと考える住民が最も多かった（約4割）
- 多くの住民が「土地利用の規制緩和は必要」と回答した（約7割）
- 特に市街化調整区域の住民では約8割の方が「土地利用の規制緩和は必要」と回答した

■ 事業者ヒアリング

➢ 区域区分の見直しについて各分野の事業所からヒアリングを実施

- 住居地や事業用地の需要はそれなりにあるが、開発できる土地がない
- 市街化調整区域の厳しい土地利用規制により、土地建物の売買や事業所の拡大が困難
- 線引きを廃止することで解決されることが多い（一定のルールは必要）

土地利用の規制緩和・区域区分の廃止を求める意見が多かった

区域区分の廃止により可能となること



【市街化調整区域での土地活用の課題】

- 新たに地区計画や特別指定区域を指定する条件が厳しく柔軟な対応が困難
➢ 企業進出の機会損失
- 建物の属人性や厳しい建築制限のため集落の空家や低未利用地の活用が困難
➢ 家を建てられる権利を持つものが限定
➢ 新たな事業を行うための事務所やカフェへの用途変更・建築できない
- 建物を建築・用途を変更するのに許可が必要（建築許可申請）
➢ 許可してもらえるかどうかの可能性の調査や申請に時間と費用がかかる
➢ 空家に住むにも用途変更の許可が必要

区域区分を
廃止すると

- 進出や拡張を希望する企業が自由に建築できる
➢ 企業ニーズに機動的に対応可能
- 建物の属人性・建築制限がなくなる
➢ 誰でも家を建築・居住できるようになる
➢ カフェや事務所への用途変更・建築が簡単にできる（複合用途も）
- 建築許可申請が不要
➢ 手続きが減るため費用・時間短縮
➢ 空家の流通が進む

実現できることが多い
個別の細かい要望に対応可能

ただし

区域区分を廃止しても一定の
土地利用コントロールが必要

今まで規制されていたルールがなくなると、無秩序な開発が起こる可能性があり、インフラコストの増大や安全・安心な居住環境の確保ができない恐れがある

区域区分廃止後の土地利用コントロール（用途制限）



市街化区域

用途地域を継続

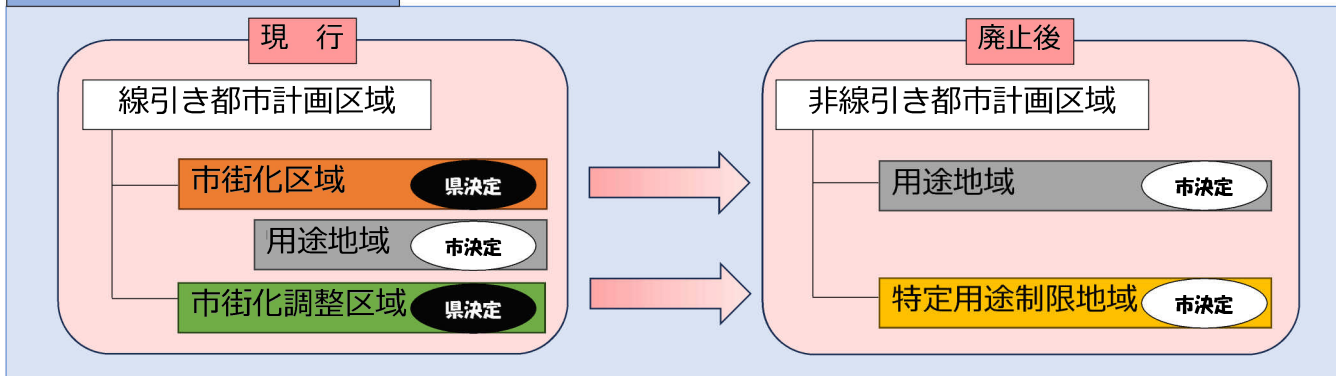
⇒ 引き続き無秩序な用途混在を防止

市街化調整区域

特定用途制限地域の指定

⇒ 特定の用途の建築物の立地のみを規制することができる
(建築できるもの、できないものを区域ごとに決定できる)

土地利用規制の移行イメージ



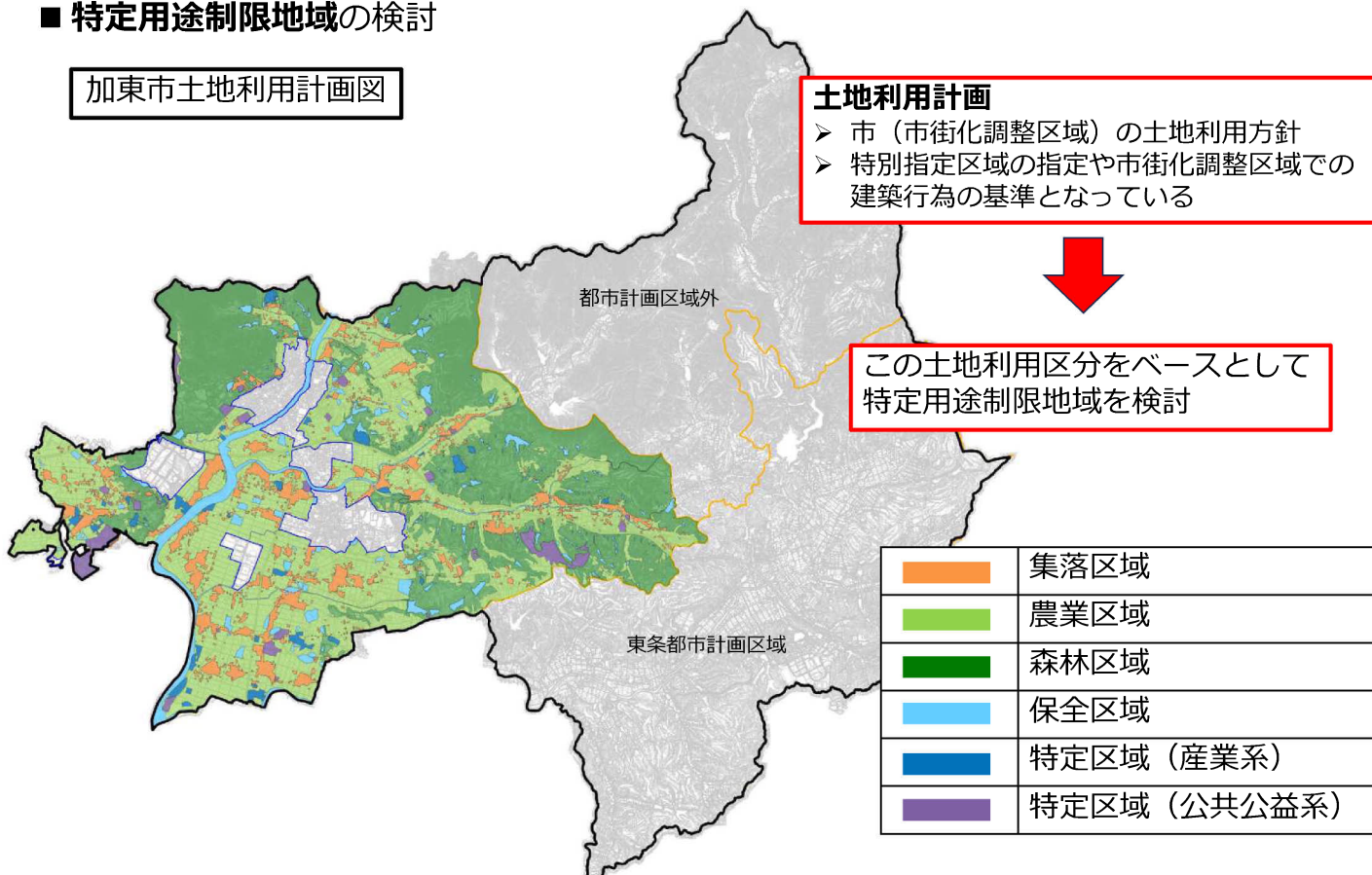
- 土地利用のルールを「厳しい規制」から「緩やかな規制」へ
 - 移住者の受け入れや人口流出の抑制など、人口減少、地域活力向上に対応
 - 集落に迷惑施設等が立地することを防止
- 「県主体の土地利用コントロール」から「市主体の土地利用コントロール」へ
 - 市の権限により、社会情勢の変化や市の施策実現に機動的に対応

区域区分廃止後の土地利用コントロール（用途制限）



■ 特定用途制限地域の検討

加東市土地利用計画図



区域区分廃止後の土地利用コントロール（用途制限）



■ 特定用途制限地域の検討（立地規制基準の例）

土地利用区分		現行の誘導方針と立地規制基準	特定用途制限地域による立地規制基準（例）
集落区域		<ul style="list-style-type: none"> 良好な集落環境の維持、保全を図る 周辺環境や景観と調和したゆとりある住環境の保全 	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落を中心として集落のコミュニティを維持・活性化を図る 住宅、共同住宅、店舗（小規模）、事務所（小規模）、倉庫（小規模）等の立地を想定
農業区域		<ul style="list-style-type: none"> 農業の振興を図る 農業生産活動と関連のない土地利用転換は抑制 	<ul style="list-style-type: none"> 農業の振興を図る 住宅、店舗（農産物直売所・農家レストラン等）、農業用倉庫等の立地を想定
森林区域		<ul style="list-style-type: none"> 森林資源を活かした憩いの場の提供 都市的開発の抑制を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 森林としての地域環境の形成を図る 森林資源を活かしたレクリエーション施設等の立地を想定
保全区域		<ul style="list-style-type: none"> 都市的開発の抑制を図る 原則として土地利用転換を認めない 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の自然環境等の保全を図る 原則として建築物等の立地を認めない
特定区域	産業系	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の営農環境、生活環境等との調和が図られかつ地域の活性化に資するものを計画的に誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 地域産業等の活性化に資する建築物の開発・誘導を図る 住宅、店舗、事務所、倉庫、工場、物流施設、宿泊施設等の立地を想定
	公共公益系	<ul style="list-style-type: none"> 集落環境と調和した公共公益施設、コミュニティ施設等の整備を図る 	
全域		<ul style="list-style-type: none"> 都計法第34条に規定するものが建築可能（立地規制基準） 	<ul style="list-style-type: none"> 迷惑施設の立地を認めない

上位計画を踏まえ、土地利用区分や地域の実情をもとに、加東市に適した特定用途制限地域の内容や範囲を設定する。

区域区分廃止後の土地利用コントロール（開発制限）



■ 開発条例の制定によるコントロール

- 開発許可対象規模が1,000㎡から3,000㎡に引き上げられることに対応するため、線引き時と同様に、1,000㎡以上の開発に対して許可制となるよう条例により定め、開発内容を市で審査する

区域			規制対象規模 (法29条)	技術基準（法33条）			立地基準 (法34条)
				1,000㎡ 以上	3,000㎡ 以上	10,000㎡ 以上	
都市計画区域	線引き	市街化調整区域	1,000㎡以上	適用			適用
		市街化区域		適用			
	非線引き	3,000㎡以上	適用			-	
都市計画区域外			10,000㎡以上			適用	

- 対象規模以上の開発に対して、事前に住民説明を義務化するなど、事業計画に住民意向を反映できる仕組みをつくる





東播都市計画区域の**区域区分を廃止し**、
区域区分に代わる**新たな土地利用のルール**
(特定用途制限地域の指定・条例によるコントロール等)
を**市で定める**ことにより、民間活力を活用しながら
主体的にまちづくりを進めていく

今後のスケジュール（見込み）



令和7年度

- 土地利用計画の見直し
- 特定用途制限地域の検討・案の作成
- 開発条例の検討

令和8年度

- 広域調整会（兵庫県）
- 開発条例の案の作成
- 都市計画マスタープランの見直し

令和9年度

- 都市計画マスタープランの改訂
- 運用マニュアル等の作成
- 区域区分廃止に向けた手続き（県⇒国協議）

令和10年度

- 開発条例の制定
- 区域区分廃止に向けた手続き（県手続）

※ 今後の協議状況により、スケジュールは前後する可能性があります