

産業厚生常任委員会資料

令和 7 年 3 月 6 日

都市整備部 都市政策課

目 次

1 都市計画の区域区分の見直しについて

- (1) 都市計画の区域区分の見直しについて・・・・・・・・・・ P 1
- (2) 土地利用に関する住民アンケートの結果・・・・・・・・ P 1 0
- (3) 事業者ヒアリングの結果・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1 6

都市計画の区域区分制度について



線引き都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域の
区分を定めた都市計画区域

市街化区域

既に市街地が形成されている区域
概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、建築や開発行為が原則禁止されている
市街化を抑制すべき区域

非線引き都市計画区域

市街化区域と市街化調整区域の
区分を定めない都市計画区域

都市計画区域外

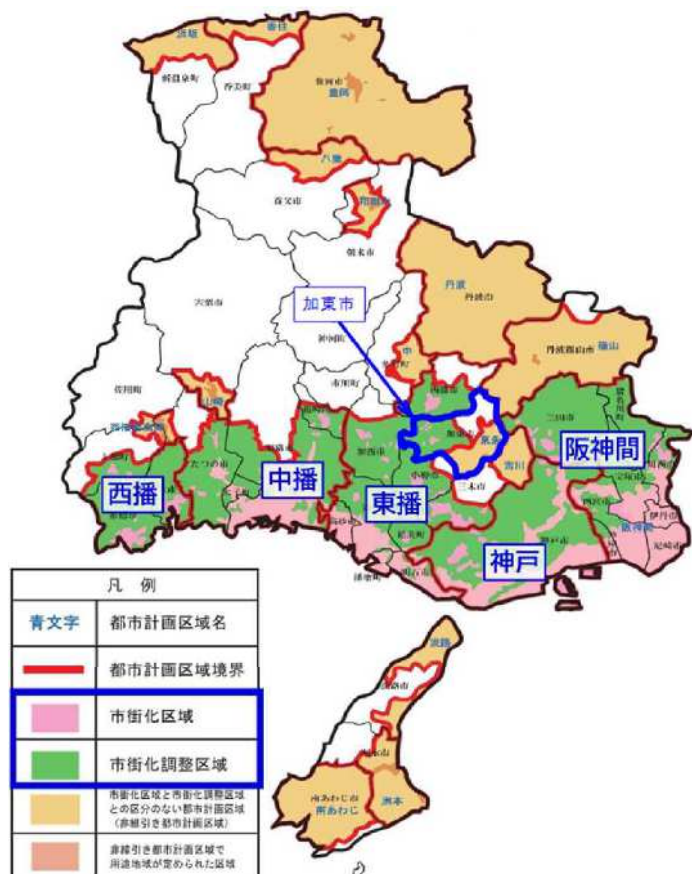
都市計画法が適用されない区域

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときは、
都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる



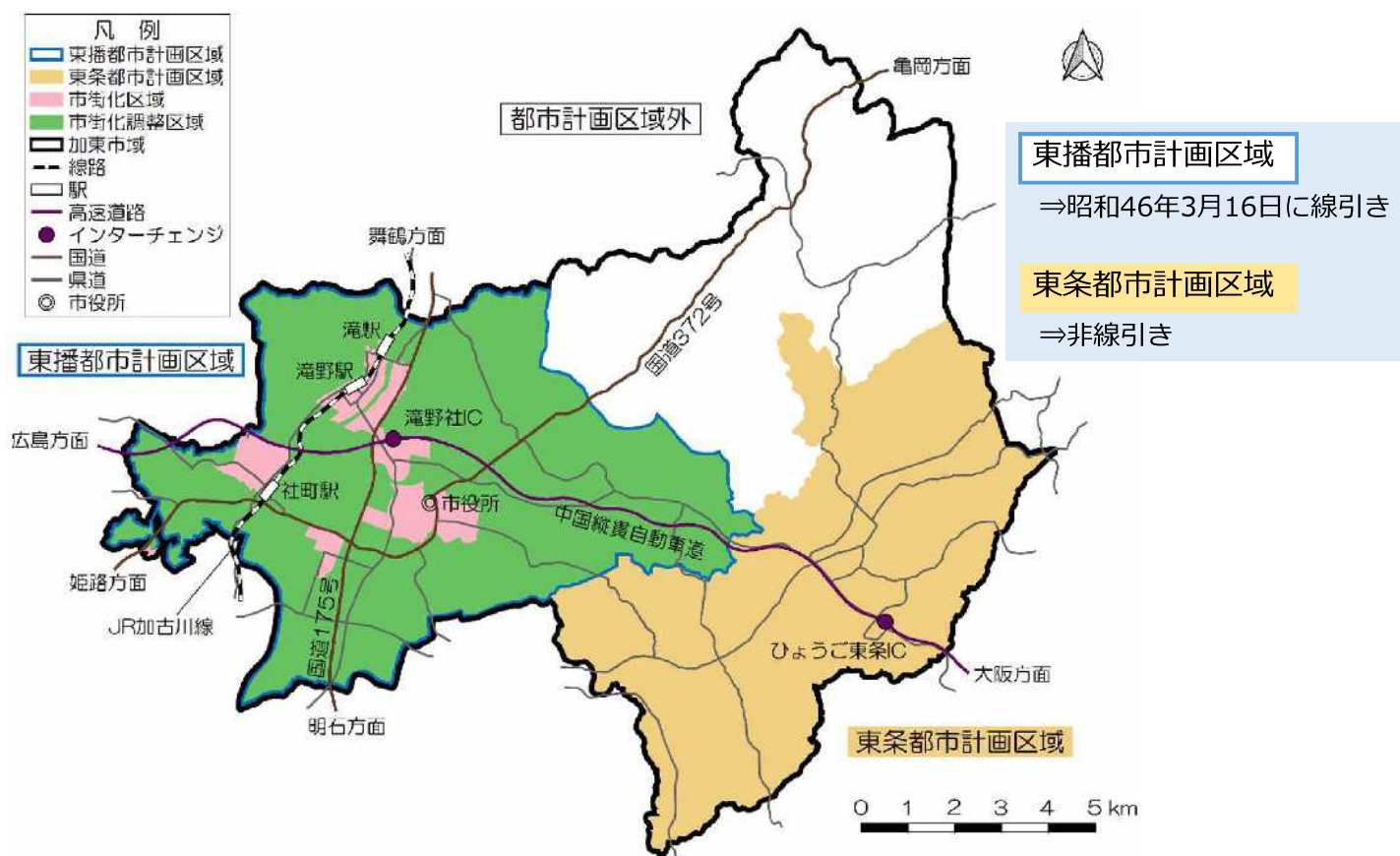
高度経済成長期における急激な都市化に伴うスプロール現象を防止し、
都市の秩序ある発展を図るため制度化

兵庫県の都市計画区域の概要



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	✓ 臨海部に市街地が広く連たん ✓ 市街化区域に9割以上の人口が集中
阪神間	三田市		
	芦屋市		
	西宮市		
	尼崎市		
	伊丹市		
	宝塚市		
	川西市		
	猪名川町		
東播	明石市	無	[東播磨地域～姫路市の臨海部] ✓ 市街地が広く連たん [内陸部&姫路市以西] ✓ 市街地が飛び地状に分布 ✓ 合併前の旧町村中心部も含め約9割が市街化調整区域 ✓ 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
	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		
中播	姫路市		
	たつの市		
	福崎町		
西播	太子町		
	相生市		
	赤穂市		
	上郡町		

加東市の都市計画区域の概要



上位計画におけるまちづくりの方向性



第2次加東市総合計画後期計画

◆ VI 豊かで快適な暮らしを支える都市基盤が整備されたまち

- 37 持続可能な都市基盤整備の推進
 - 新たな市街地の形成
 - 地域集落の活力維持
- 38 安全・安心で良好な住環境の形成
 - 魅力ある住環境の構築



加東市都市計画マスタープラン

◆ 第1章 全体構想 — 03 分野別の方針 — 1 土地利用の方針

- 都市機能集積エリア
 - まちの拠点としてのエリア形成
 - 市街化調整区域でまちの拠点となるエリアの土地利用推進
- 住宅地
 - 既存ストックを活かした住宅供給や低未利用地の有効活用を推進
- 田園共生地
 - 集落の活力維持や活性化を図る
 - 幹線道路沿道の低未利用地を解消し交通利便性を活かした土地利用を図る
 - 工場集積地などの土地利用の促進を図る
 - 空家や空地などの有効な活用を促進し集落の活力維持を図る



加東市におけるまちづくりの課題



- 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**

現行の土地利用制度では解決できない課題が増えてきている

区域区分見直しに係る経緯



兵庫県土地利用推進検討会（R3）

- 市街化調整区域等の土地利用の推進方策について検討
 - ▶ 区域区分の可否を含めた検討を実施する

兵庫県都市計画審議会専門委員会（R4～R5）

- 都市計画区域マスタープランの見直し基本方針を検討する中で区域区分の見直しについて討論
- 専門委員会委員による現地視察（加東市、加西市、西脇市）
 - ▶ **区域区分見直しの考え方（R5.3）**
 - 市町が適切に土地利用コントロールを行う場合に限り区域区分の廃止が可能となった

今までどおり
区域区分を維持して
部分的に緩和する

新たに
区域区分を廃止して
部分的に規制する

加東市に適した土地利用の手法を検討

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、戸建て住宅を建てられる区域
※ 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

誰でも戸建て住宅を建てられる区域
※ 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（P 10）

- 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（P 16）

- 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

区域区分を廃止することで可能になること



【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

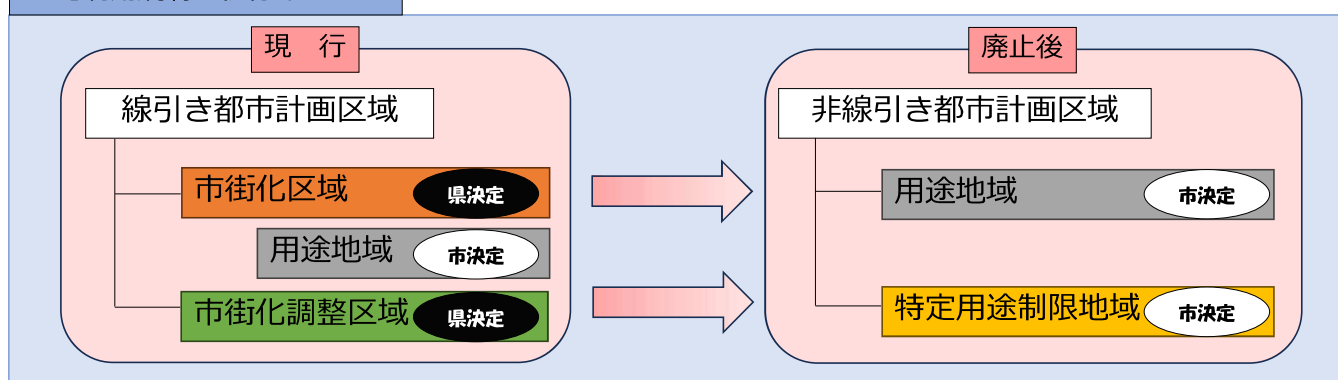
⇒ 引き続き無秩序な用途混在を防止

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



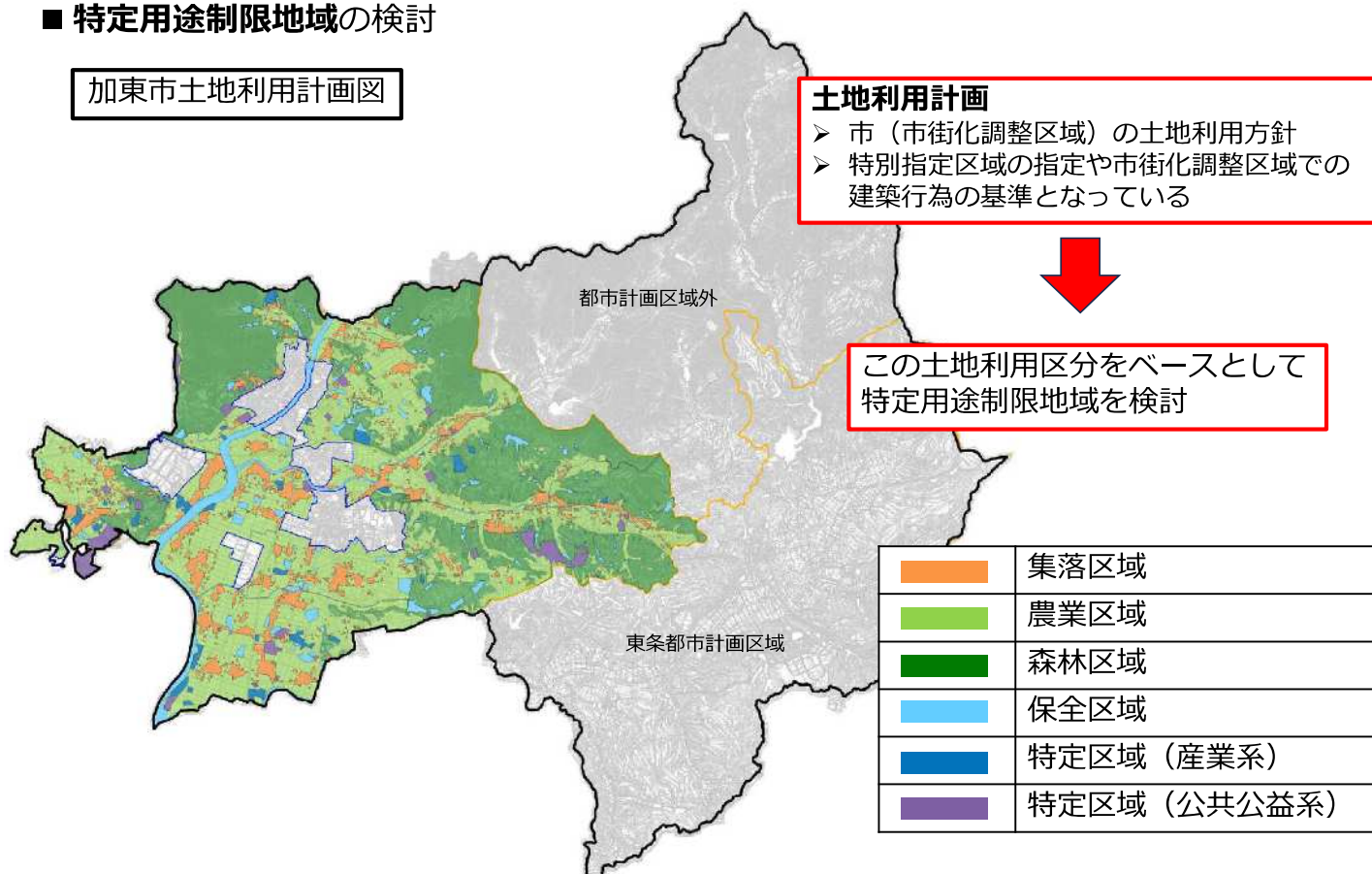
- 土地利用のルールを「厳しい規制」から「緩やかな規制」へ
➢ 移住者の受け入れや人口流出の抑制など、人口減少、地域活力向上に対応
➢ 集落到迷惑施設等が立地することを防止
- 「県主体の土地利用コントロール」から「市主体の土地利用コントロール」へ
➢ 市の権限により、社会情勢の変化や市の施策実現に機動的に対応

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		- 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	- 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		- 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	- 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		- 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	- 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		- 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	- 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	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	- 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	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		都計法第34条に規定するものが建築可能（立地規制基準）	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					—
	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

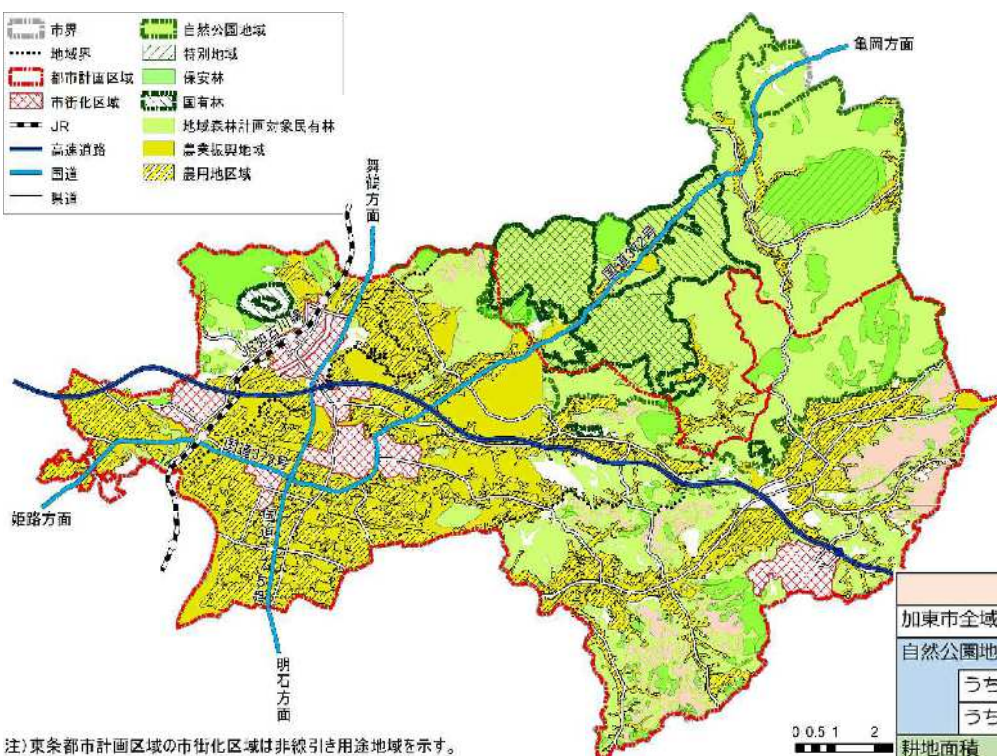


区域区分廃止により変わらないこと



区域区分の廃止＝都市計画法による規制緩和

⇒ **他法令の規制を緩和するものではない**



注) 東条都市計画区域の市街化区域は非線引き用途地域を示す。

自然公園地域

自然公園法により、自然や風景を保護するため指定されており、開発等の行為を規制

国有林・保安林

森林法により、災害の防備、生活環境の保全等、特定の公益目的を達成するため指定されており、伐採等の行為を制限

農用地区域

農振法により、農業上の利用を確保すべき土地の区域として指定されており、原則として転用が認められない

	面積 (ha)	割合	
加東市全域	15,755	-	
自然公園地域	5,149	32.7%	-
うち国有林	1,257	8.0%	24.4%
うち保安林	2,227	14.1%	43.3%
耕地面積	2,810	17.8%	-
農用地区域	2,580	16.4%	91.8%



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



土地利用に関する住民アンケート調査の結果

アンケート概要

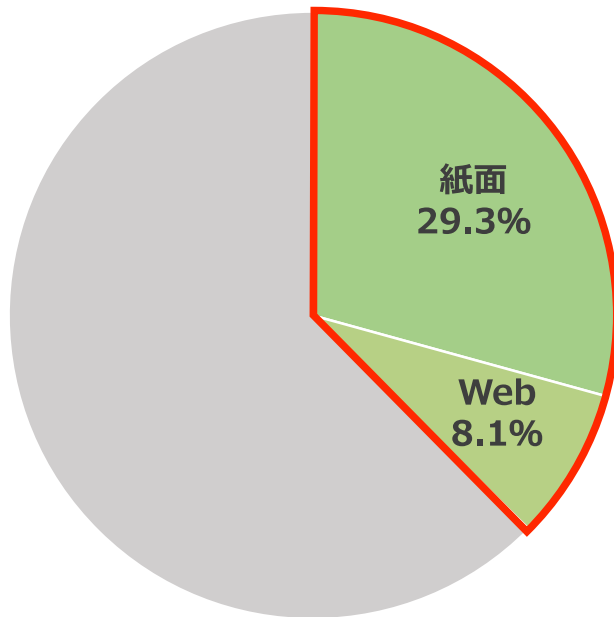


区域区分の見直しに向けて、市民のみなさまの意識や意向、ニーズを把握し、今後の施策展開の参考とするため、市民意識調査（アンケート）を実施

調 査 対 象	市内20歳以上を対象に1,500人を抽出 ・ 年齢は10歳単位で均等割 ・ 都市計画区域区分ごとの人口割に対して 市街化調整区域への割合を多めに
回 収 方 法	郵送、Web
発 送 日	2024年10月17日（木）
回 答 締 切 日	2024年11月1日（金）
質 問 数	全20問
回 収 率	37.4% (561人／1,500人)



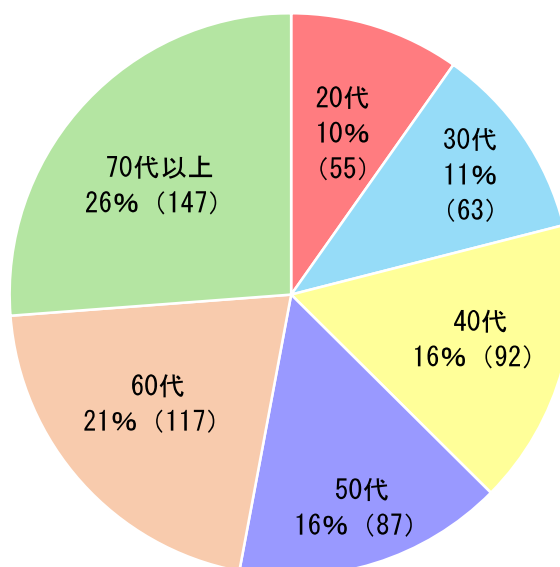
◆全体回収率 **37.4%** (561人／1500人中)



	回収人数	回収率
紙面	439人	29.3%
Web	122人	8.1%
全体	561人	37.4%



◆回答者年齢別 (561人／1500人中)



- ・ 60代・70代以上が47% (264) と約半数を占める結果となった
- ・ 年齢が高いほど回答率が高い

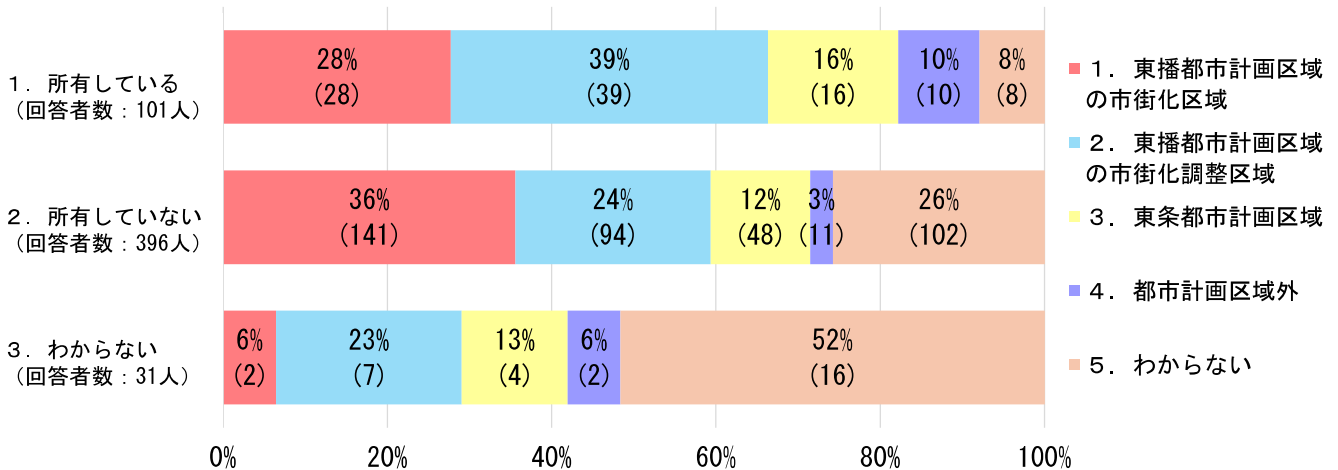
アンケート結果



○居住区域×未利用地の所有の有無 総回答者数：528人

※無効回答を除く

- 東播都市計画区域(市街化調整区域)に居住する人が未利用地を所有している傾向がやや強い（全体の約40%）



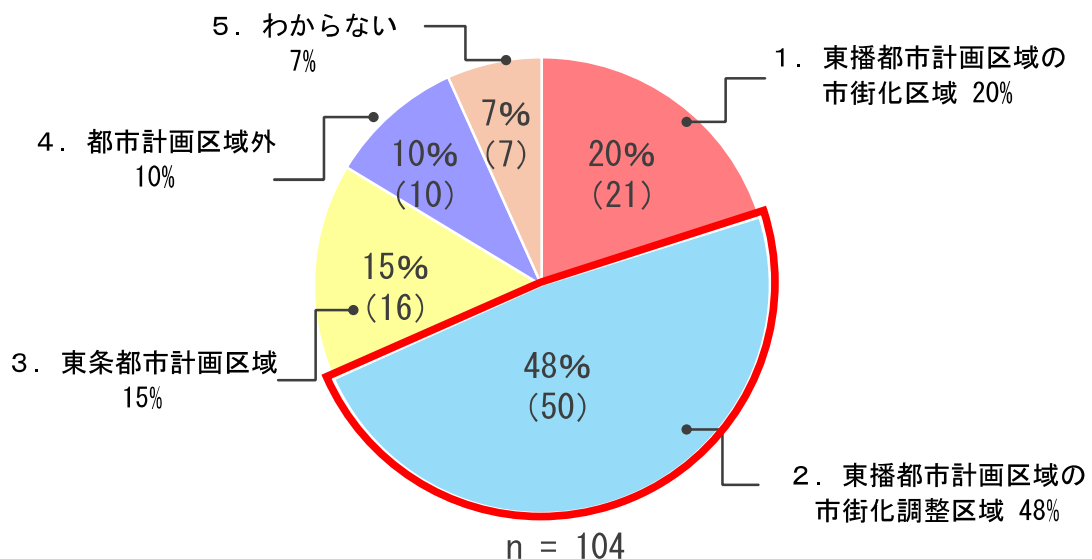
アンケート結果



○未利用地の区域分布 総回答者数：96人

※未利用地に関する質問で無回答を除く、複数回答可

- 東播都市計画区域(市街化調整区域)に未利用地が多い



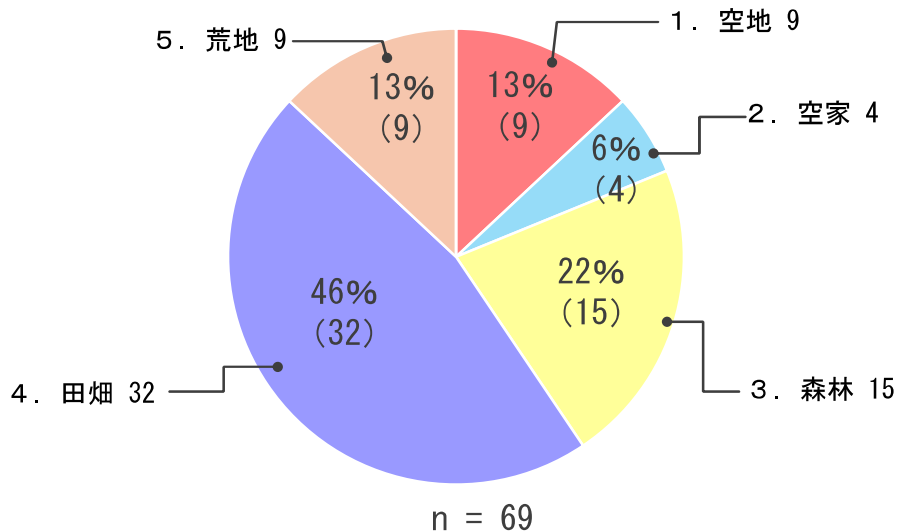


○東播都市計画区域の市街化調整区域における未利用地の現状

総回答者数：50人

※未利用地に関する質問で無回答を除く、複数回答可

- 市街化調整区域の未利用地の内訳は、田畑、森林の順となっている

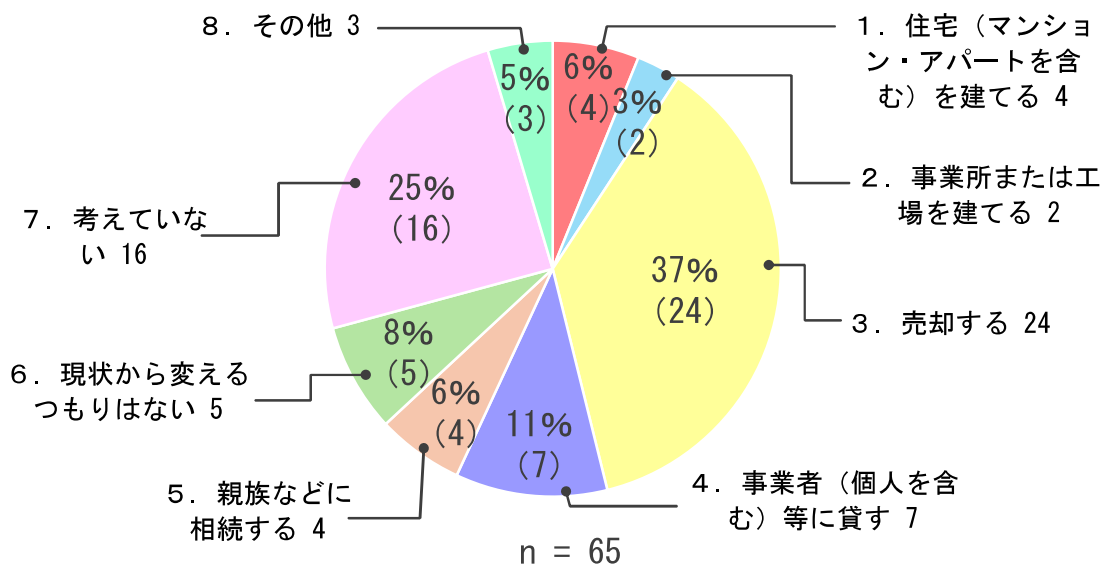


○東播都市計画区域の市街化調整区域における

未利用地の今後の利用方法 総回答者数：50人

※未利用地に関する質問で無回答を除く、複数回答可

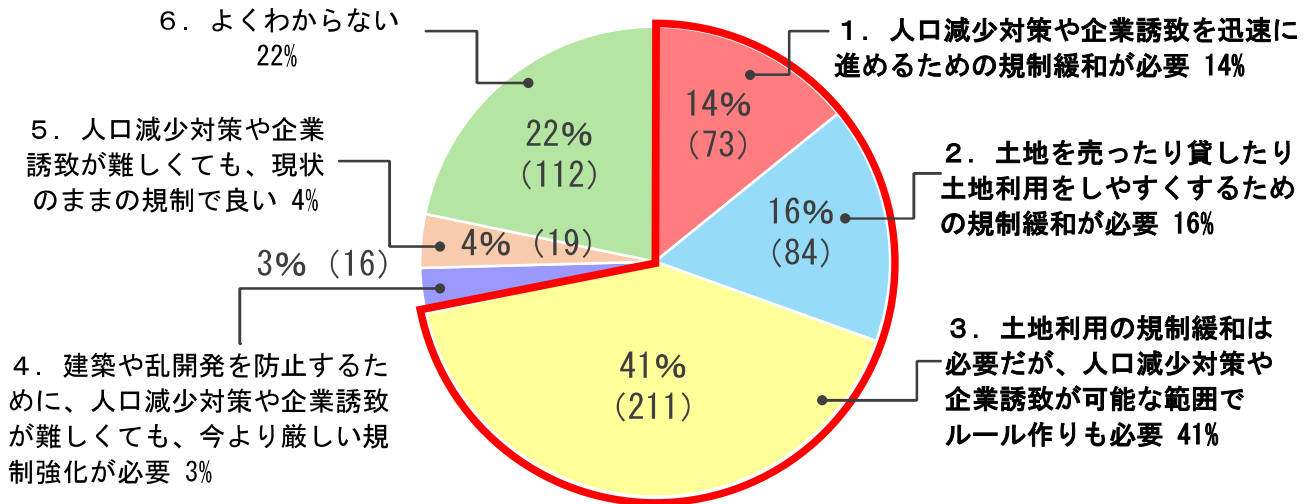
- 市街化調整区域における未利用地は売却したいと考える住民が多い



◆区域区分の見直しに関する質問回答（515人／1500人中）

※無効回答を除く

質問：区域区分についてあなたはどのような考えをお持ちですか

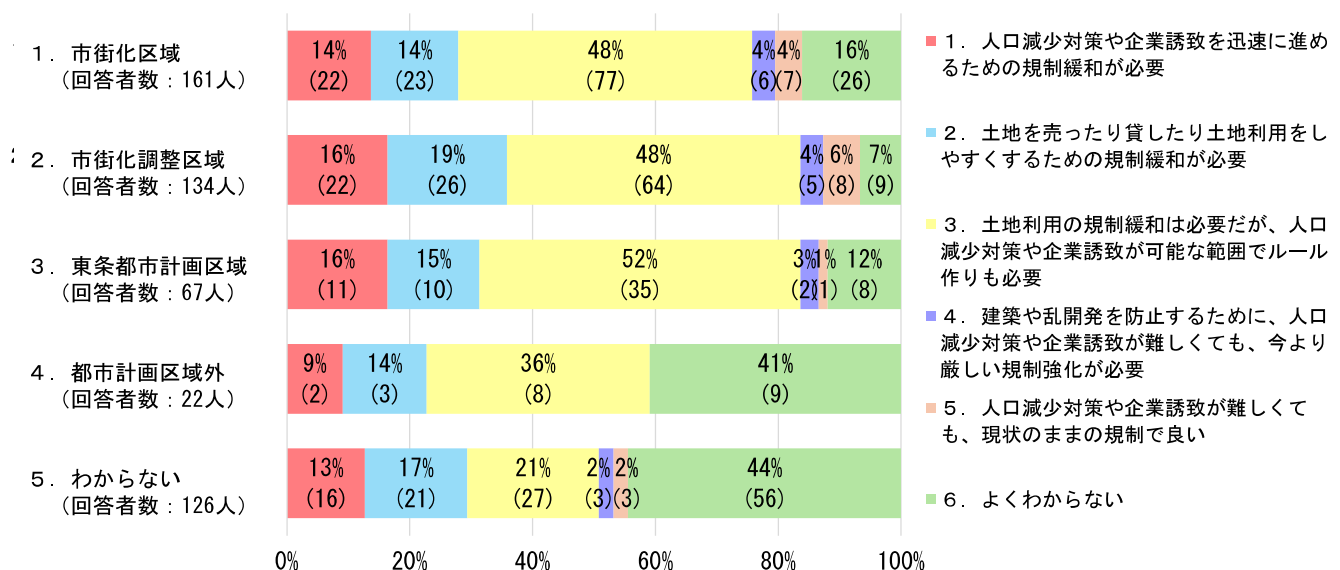


○「土地利用の規制緩和が必要」と回答した人は71%（368）

○居住区域×区域区分の意向 総回答者数：510人

※無効回答を除く

- どの居住区域においても50%以上が「土地利用の規制緩和が必要」と回答した





◆アンケートまとめ

- 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



事業者ヒアリングの結果

事業者ヒアリングの概要



ヒアリング方法

事業者に対面にて
直接ヒアリングを実施

質問内容

- ・加東市における土地需要の有無について
- ・加東市における土地取引や開発等の実態について
- ・線引き廃止の効果や影響
- ・その他意見

	ヒアリング先
1	開発デベロッパー
2	工務店・設計事務所①
3	工務店・設計事務所②
4	不動産仲介業者①
5	不動産仲介業者②
6	不動産仲介業者③
7	金融機関①
8	金融機関②
9	産業振興団体
10	農業振興団体



◆加東市における土地需要の有無について

住宅地

- ・ 病院や商業施設に近い利便性の高い地域の需要が高い
- ・ 区画整理された地域や分譲宅地は人気がある
- ・ 小中一貫校の整備により学校の近くの住宅需要が高まっている

事業所用地

- ・ インターチェンジや幹線道路沿いの需要が高い
- ・ 拡張や移転の相談を受けており、一定の需要がある
- ・ 九州と関東地方の中間点であり、幹線輸送業務の中継基地としての需要がある
- ・ 南海トラフなどの大災害に備えた本社機能の移転の事例があり、ポテンシャルはあると考える



◆加東市における土地取引や開発等の実態について

- ・ 市街化区域にまとまった土地がないためなかなか分譲宅地ができない
⇒ 条件が良ければ完成までに完売されていることもある
- ・ 事業所用地として紹介できるまとまった土地がない
- ・ 市街化調整区域で業務拡張や環境改善を行うための敷地を拡張したいという相談はよくあるが、規制が厳しくなかなか実現できない
- ・ 属人性のある農家住宅、倉庫の売買が困難
- ・ 土地が「市街化調整区域」というだけで担保としての評価額が下がるため、融資しにくい
- ・ 市街化調整区域の規制を様々な方法で緩和されているが、複雑すぎて理解が難しい



◆線引き廃止の効果や影響

- ・ 線引き廃止による乱開発は考えにくい（一定の規制は必要）
- ・ 市街化調整区域の空き家・空き地等の積極的な利活用が期待される
- ・ 市街化調整区域にある事業所が拡張しやすくなる
- ・ 建築許可申請が不要になることから、融資の審査スピードが上がる
- ・ 線引き廃止した方が土地利用するにあたって制度がわかりやすい
- ・ 逆に市街化調整区域のまま置いておくメリットが考えにくい
- ・ 供給過多による地価の変動が気になる



◆その他

意見

- ・ 線引きを廃止する場合には、地域に丁寧な説明が必要
- ・ 残すべき農地と開発のバランスが必要
- ・ 規制緩和に加えて住宅支援が必要（周知が重要）
- ・ 加東市に大手住宅メーカーの住宅展示場が多いのは、市内に住宅需要がそれなりにあるためだと考える
- ・ 近隣市が先行して線引きを廃止することにより、加東市から事業者が流れる恐れがある



◆ヒアリングまとめ

- ・ 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になっている
- ・ 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）