

令和5年度 第3回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和6年3月21日（木）

午前10時から

場 所：加東市役所3階

301・302会議室

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）東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

（2）都市計画区域区分の見直しについて（報告）

6 事務連絡

7 閉 会

加東市都市計画審議会委員名簿

任期：R4. 8. 1～R6. 7. 31
(市議会議員はR4. 11. 8～R6. 10. 31)

	氏 名	役 職	委員の区分	備 考
1	坂 上 英 彦	嵯峨美術大学 名誉教授	学識経験のある者（1号）	
2	高 木 厚 子	国立大学法人 兵庫教育大学大学院教授	学識経験のある者（1号）	
3	水 島 あかね	明石工業高等専門学校建築学科准教授	学識経験のある者（1号）	
4	長 沼 恒 雄	加東市商工会 副会長	学識経験のある者（1号）	
5	國 井 久 明	加東市農業委員会 会長	学識経験のある者（1号）	
6	池 田 康	みのり農業協同組合 総合企画部部長	学識経験のある者（1号）	
7	岸 本 眞知子	加東市議会議員	市議会の議員（2号）	
8	大 城 戸 聡子	加東市議会議員	市議会の議員（2号）	
9	小 坂 高 司	兵庫県北播磨県民局 加東農林振興事務所長	関係行政機関又は 兵庫県の職員（3号）	
10	柳 井 徹	兵庫県北播磨県民局 加東土木事務所まちづくり参事	関係行政機関又は 兵庫県の職員（3号）	
11	藤 本 武 彦	牧野区長	市民（4号）	
12	黒 崎 明	下滝野区長	市民（4号）	
13	山 崎 正 博	東条西地区代表区長 新定区長	市民（4号）	

加東市都市計画審議会 資料

次第5 議事事項

(1) 東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

資料1

(2) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

資料2

加東市 都市整備部 都市政策課

令和6年3月21日：加東市役所3階301・302会議室

次第 5 議事事項

(1) 東播都市計画地区計画の決定について

(加東市決定) (諮問)



諮問第20号

加東市都市計画審議会

東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

みだしのことについて、下記のとおり決定したいので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により諮問します。

記

決定位置	加東市下滝野の一部
決定内容	別紙計画書のとおり

令和6年2月19日

加東市長 岩 根



計画書（案）

東播都市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画下ノ山地区地区計画を次のように決定する。

名 称		下ノ山地区地区計画
位 置		加東市下滝野字奥瀬、字下ノ山、字張町、字百代寺及び字林之元の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		約 6. 3 ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、周辺の市街化調整区域における営農環境等に配慮しつつ、既存の加東市立滝野中学校の用地を活かし整備する滝野地域の小中一貫校など、公共公益施設の集積を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境に配慮しながら公共公益施設の集積を図るため、土地利用を推進する。
	建築物等の整備の方針	周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な公共公益施設の立地を推進するため、建築物等の用途制限、壁面の位置の制限を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについては、この限りでない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（い）項第 4 号、第 6 号及び第 9 号に掲げるもの (2) 法別表第 2（は）項第 3 号、第 4 号及び第 7 号に掲げるもの
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。ただし、この地区計画の決定の告示の際現に存するものについては、この限りでない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由書（案）

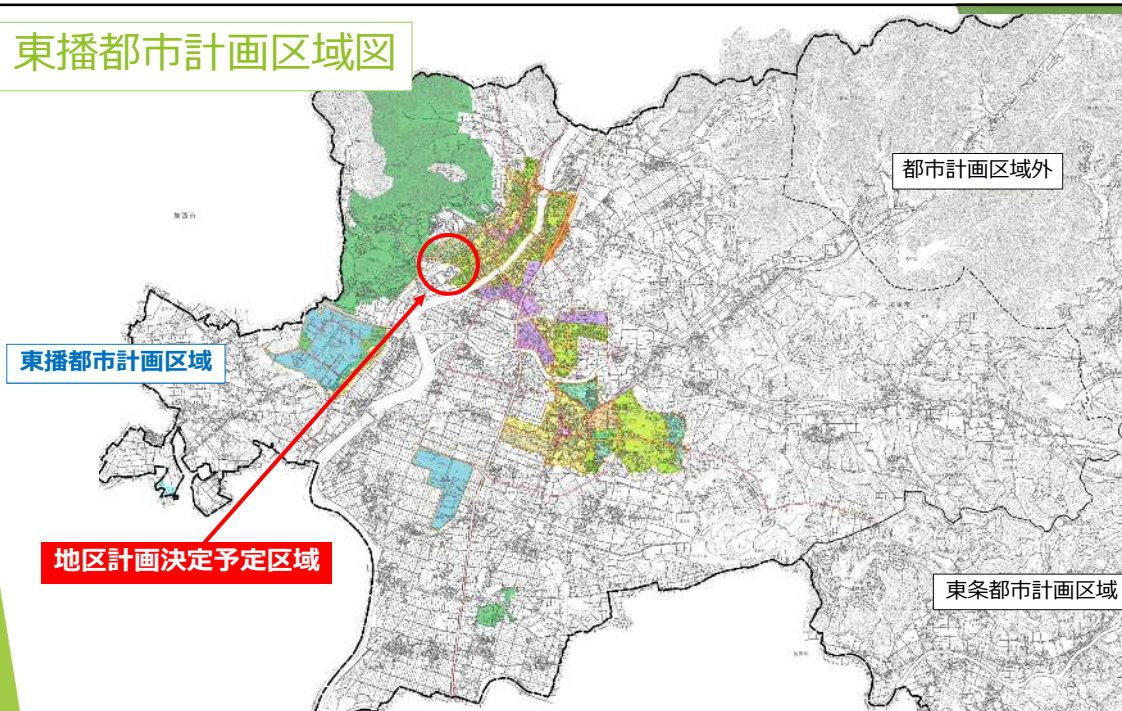
本地区は、加東市西部に位置する下滝野地区において、昭和 22 年から中学校が立地する滝野地域における教育の中心となっている地区である。

本市における小中一貫教育の推進に当たり、本地区内に立地する加東市立滝野中学校を中心に滝野地域の小中一貫校を整備する。さらに、児童厚生施設等の公共公益施設の集積を図るため地区計画を決定する。

加東市都市計画区域図



東播都市計画区域図



地区計画

地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画で、生活に密着した身近な計画です。

建築基準法など全国一律の規制を補い、地区ごとのまちづくりを目指すため、街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴をもつ地区ごとに計画が作られています。

※加東市では、現在、7つの地区計画が定められています。

（河高西地区地区計画、宮ノ下地区地区計画、南山地区地区計画、天神東・袴鹿谷地区地区計画、高岡地区地区計画、矢ノ元地区地区計画、天神西地区地区計画）

上位計画の位置付け

<兵庫県>

東播磨地域都市計画区域マスタープラン

市街化調整区域における計画的な市街化の目標

「計画的な市街化の見通しがある区域（特定保留区域）として、
（中略）加東市下滝野地区において学校用地を設定する。」

<加東市>

加東市都市計画マスタープラン

地域別の方針（滝野地域）

「本地域の小中一貫整備に伴う区域区分の見直しを行います。」

位置図



航空写真



計画書素案

計画書（素案）

東播磨市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画下ノ山地区地区計画を次のように決定する。

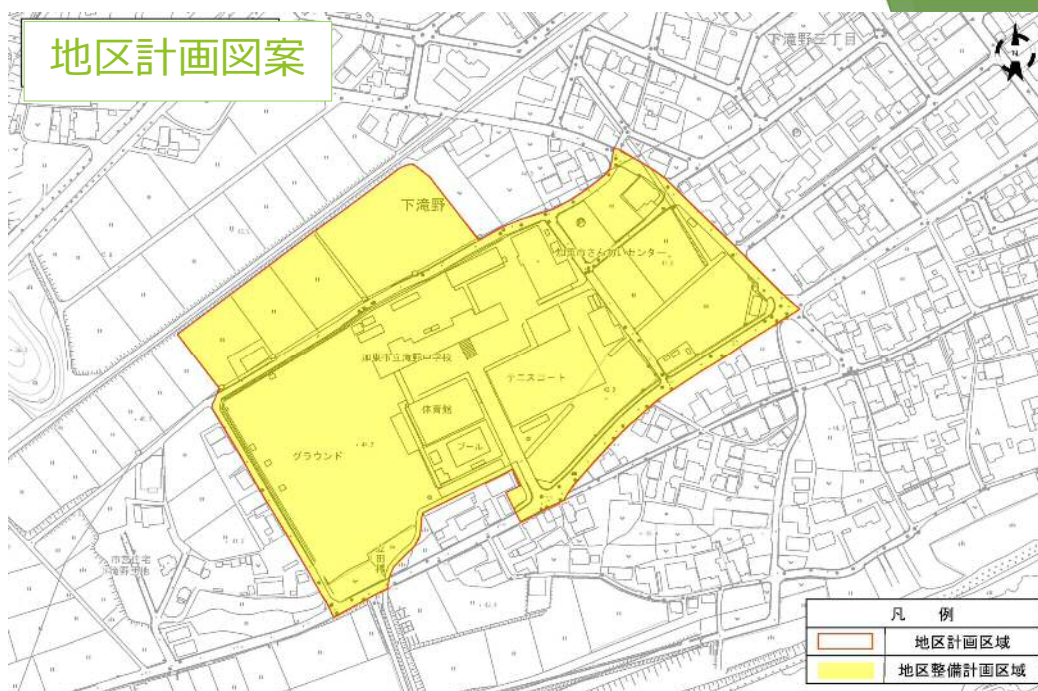
名 称	下ノ山地区地区計画
位 置	加東市下滝野字奥瀬、字下ノ山、字御町、字百代寺及び字林之元各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約6,3ヘクタール
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区計画は、周辺の市街化調整区域における営農環境等に配慮しつつ、既存の加東市立滝野中学校の用地を活かし整備する滝野地域の小中一貫校など、公共公益施設の集積を図ることを目標とする。 土地利用の方針 周辺環境に配慮しながら公共公益施設の集積を図るため、土地利用を推進する。 建築物等の整備の方針 周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な公共公益施設の立地を推進するため、建築物等の用途制限、壁面の位置の制限を定める。
地区整備計画	建築物等の用途の制限 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについては、この限りでない。 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（イ）項第4号、第6号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2（ハ）項第3号、第4号及び第7号に掲げるもの 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、この地区計画の決定の告示の際現に存するものについては、この限りでない。

【建築可能な用途】

- ・学校、図書館
- ・保育所
- ・老人ホーム、福祉ホーム
- ・老人福祉センター、児童厚生施設
- ・病院

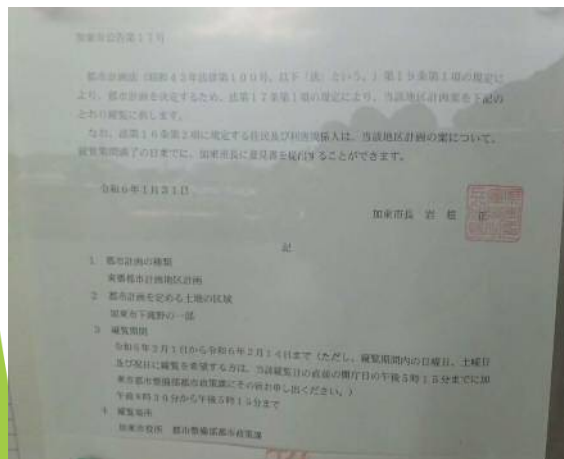
などの公共公益施設

地区計画図案



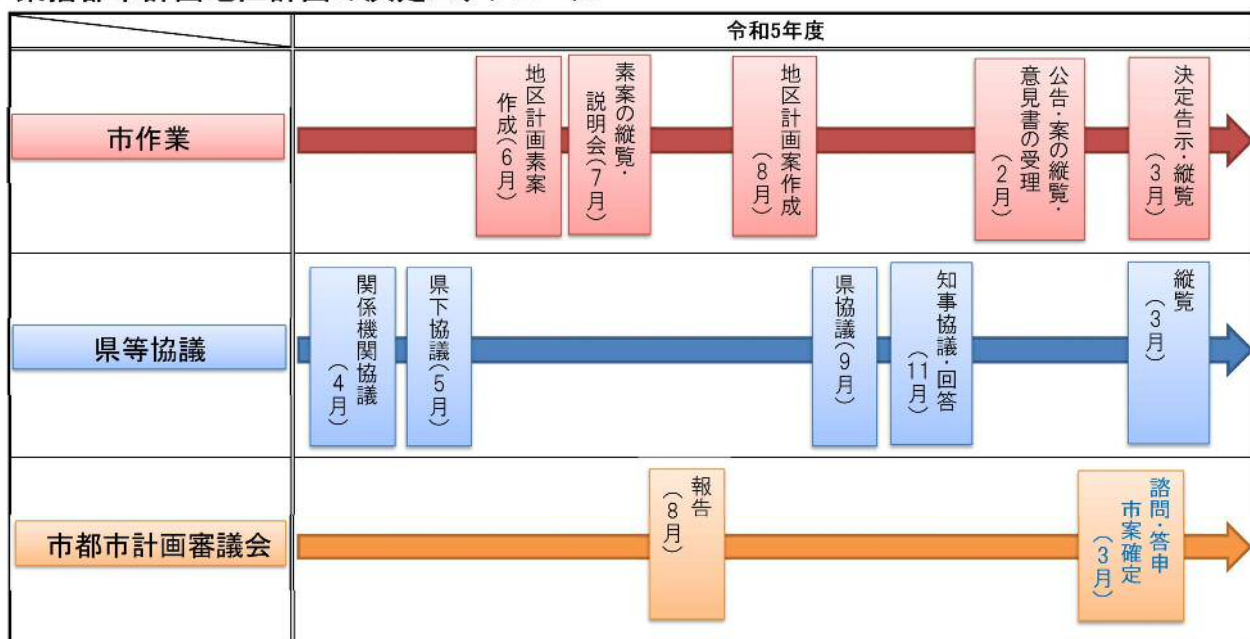
公告・縦覧

令和6年1月31日（水）
加東市公告第17号



【縦覧期間】
令和6年2月1日(木)～令和6年2月14日(水)

東播都市計画地区計画の決定スケジュール



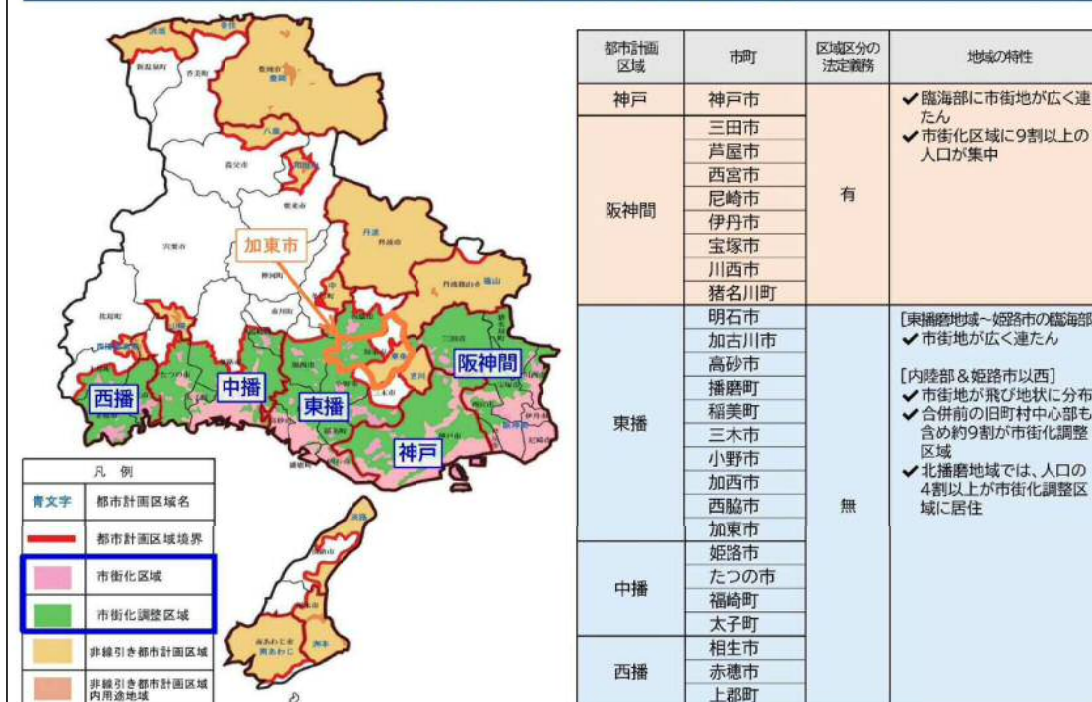
(2) 都市計画区域区分の見直しについて (報告)

- 1 前回までの報告事項の整理
- 2 影響調査の結果について
- 3 土地利用コントロール手法の検討
- 4 区域区分見直しによる影響と今後について

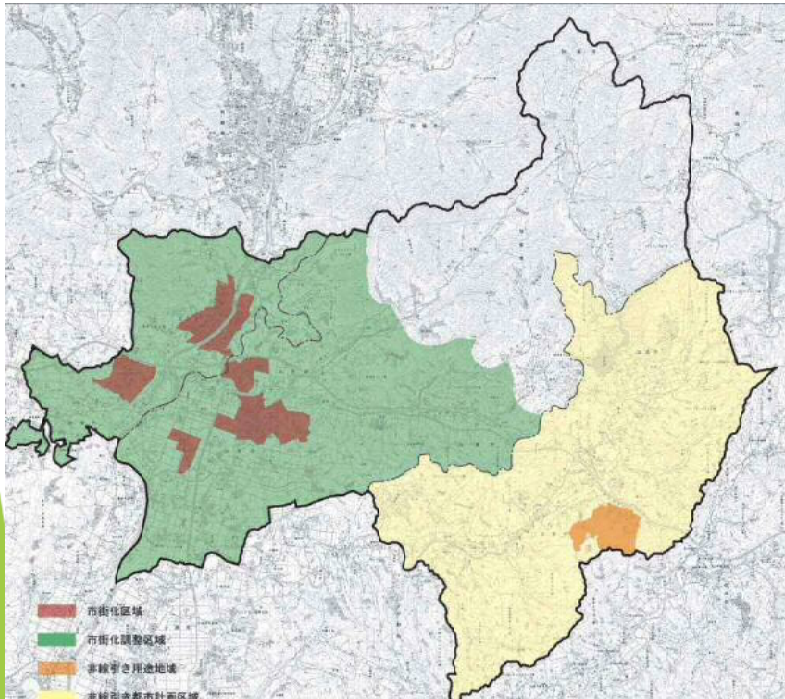
1 前回までの報告事項の整理

兵庫県の都市計画区域の指定状況

県内の区域区分を定める都市計画区域



加東市の都市計画区域の指定状況



	面積	
	ha	割合
市街化区域	589	3.7%
市街化調整区域	5,807	36.9%
東播都市計画区域	6,396	-
非線引き都市計画区域 (東条都市計画区域)	5,032	31.9%
都市計画区域外	4,327	27.5%
合計	15,755	-

市域に占める面積割合



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
- 地域活力を維持するための空家・空き地の活用
- 市街化調整区域内にある低・未利用地の活用

第2次加東市総合計画後期基本計画

第3次加東市総合戦略

加東市都市計画マスタープラン

市街化調整区域での土地活用が課題

市街化調整区域は

「建築できる人」「住める人」が限定されている
建築や用途変更するのに許可が必要（建築許可申請）
建築できるものが限られている
新たに特別指定区域や地区計画を指定するのに時間がかかる

区域区分（線引き）をどうするか

- 区域区分（線引き）維持

- ▶ 特別指定区域を活用
- ▶ 地区計画を活用

} 厳しい規制の中で
部分的に緩和していく



- 区域区分（線引き）廃止

- ▶ 特定用途制限地域の指定
- ▶ 開発条例の制定

} 規制がない中で
部分的に規制していく

2 影響調査の結果について

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



項 目		指標・考え方
開発需要があるか	①将来の人口の増加	令和12年の推計値が令和2年実績値以上
	②将来の住宅用地需要の増加	令和2年から令和12年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が1.0以上
	③将来の商業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上
	④将来の工業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上
	⑤将来の宅地需要の増加	令和12年の開発許可面積の推計値が令和2年の推計値以上
	⑥大規模ゾーニング ^{※1} による市街地拡大の可能性	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模ゾーニング ^{※1} が予定されている
市街地拡大や分散の可能性があるか	⑦廃止後の旧市街地調整区域における宅地需要の有無	市街地調整区域又は市街化区域との縁辺部において、周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等（以下「開発誘発施設等 ^{※2} 」という。）が立地している
	⑧地形その他の地理条件	市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない
	⑨その他、市街地拡大や分散を誘引する要因	その他、市街地分散を誘引する要因がある

※2 開発誘発施設等の例

- ・商業施設（大規模小売店舗、大規模集客施設等）
- ・公共施設（小学校、市町役場支所、図書館等）
- ・高速道路IC、鉄道駅、主要幹線道路等

区域区分を廃止した際の影響調査 調査項目②

●既成市街地への影響

項目	指標・考え方
既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか	①既成市街地における空家・空地の増加の可能性 現在の市街化区域の地価が調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が旧調整区域に流れるおそれがある 市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない（完了の見込みが立っていない）
	②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無 密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある
	③都市施設の整備状況 都市施設である下水道及び道路の整備率が一定の水準に達していない※
	④公共施設の効率的な整備が行われるか 区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる
	⑤その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因の有無 その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因がある

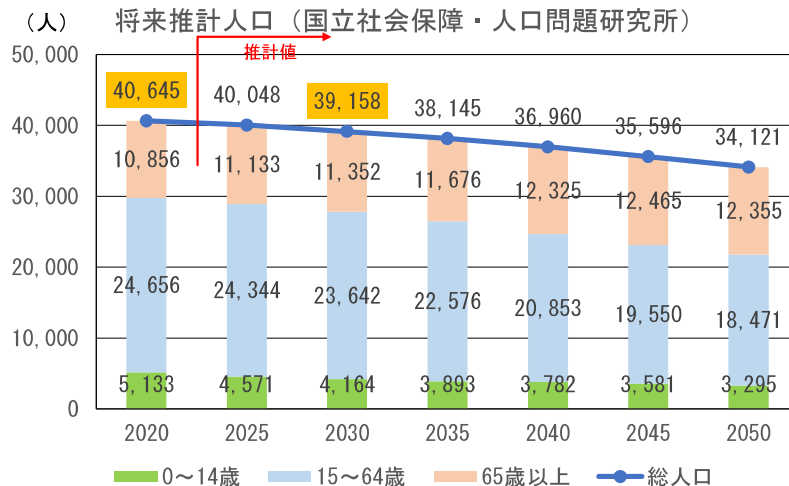
●農地や森林等への影響

項目	指標・考え方
優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか	優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか 農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘引施設等※や市街化区域に隣接・近接している
	農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘引施設等※や市街化区域周辺の白地農地や遊休地等と隣接・混在している

調査結果【市街地拡大の可能性】

①将来の人口の増加

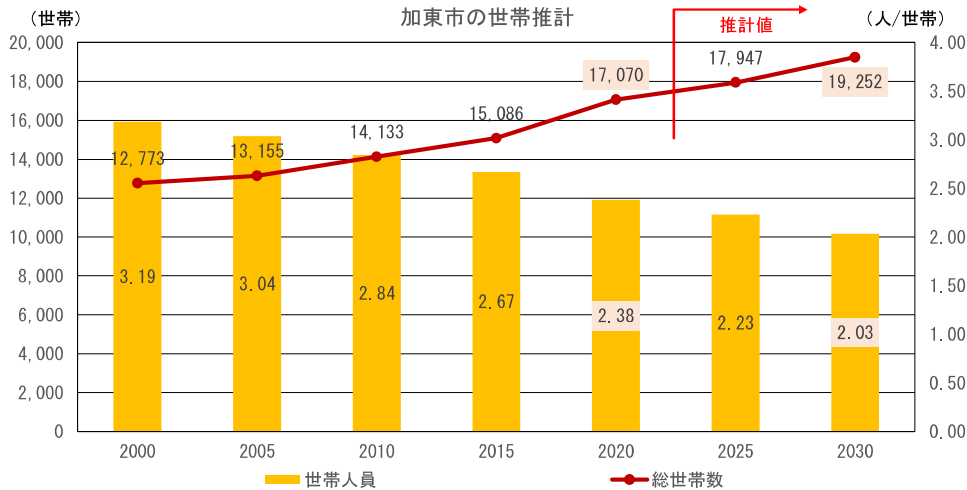
指標等	人口伸び率（R2→R12） <u>0.963</u>
評価	● 加東市の将来人口は減少するため影響は生じない ● 年少人口、生産年齢人口は減少し、高齢化が進行する
調査方法	H12～R2は実績値、R7～R22は、社人研のR5推計値を基に推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

②将来の住宅用地需要の増加

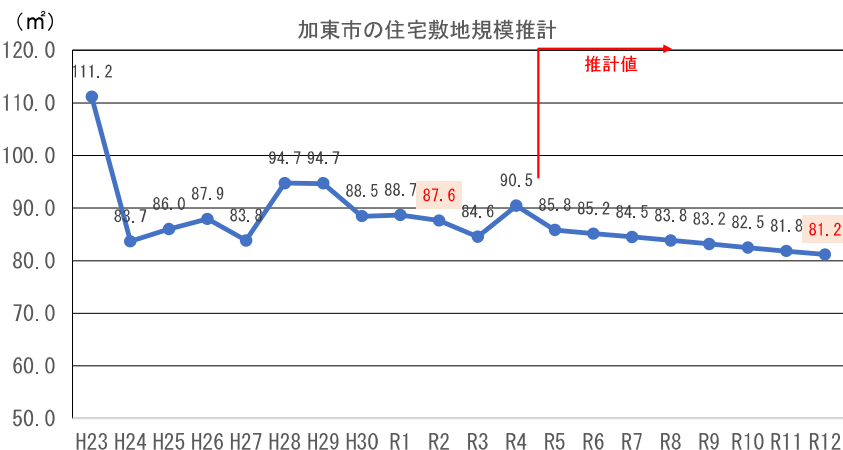
指標等	世帯数伸び率（R2→R12） <u>1.128</u>
評価	● 総世帯数は世帯人員の縮小により増加する
調査方法	世帯数のH12～R2は実績値、R7～R22は、社人研のR5推計値を基に推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

②将来の住宅用地需要の増加

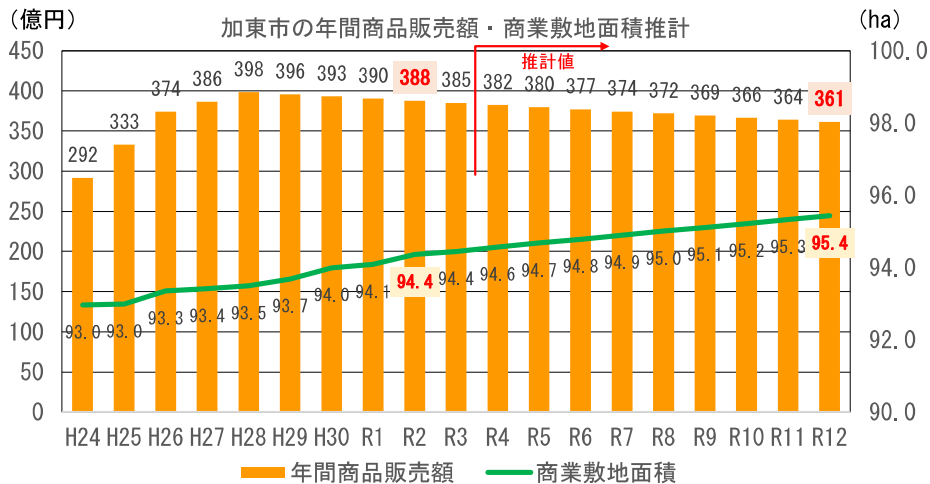
指標等	住宅敷地規模伸び率（R2→R12） <u>0.926</u> 兵庫県指標 $1.128 \times 0.926 = 1.045$
評価	● 兵庫県指標が1.045で1.0以上であるため、住宅用地需要は見込まれる ● 住宅用地需要は市街化区域、用途地域内で高い状況にある
調査方法	住宅敷地規模のH23～R4は実績値、R5～R12は過去12年の実績動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

③将来の商業用地需要の増加

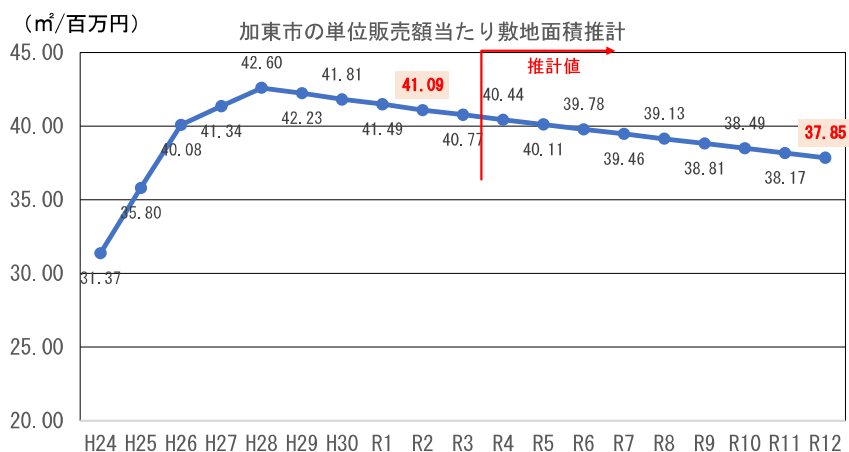
指標等	商業年間販売額伸び率（R2→R12） <u>0.932</u>
評価	● 商品販売額の増減率は7%減である
調査方法	H24～R3は実績値、R4～R12はH28以降の商業販売額の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

③将来の商業用地需要の増加

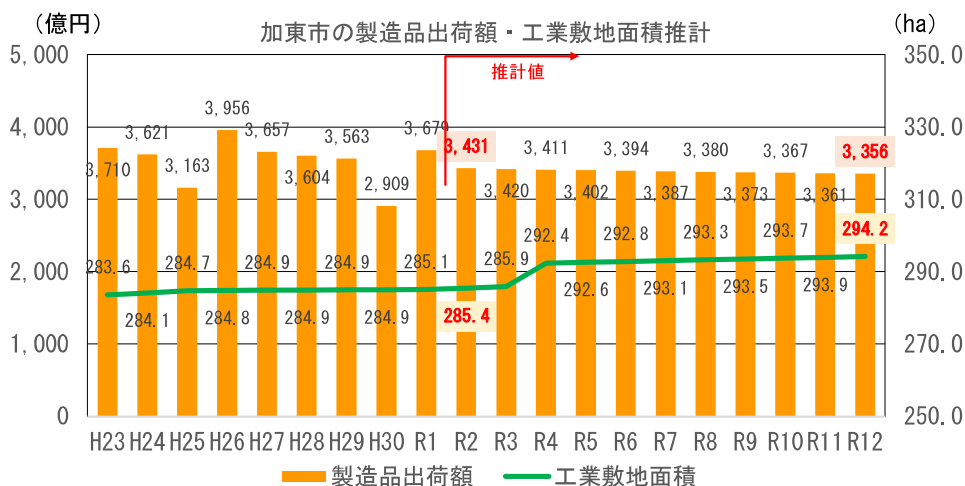
指標等	単位販売額当たりの敷地面積伸び率（R2→R12） <u>0.921</u> 兵庫県指標 $0.932 \times 0.921 = 0.858$
評価	● 単位販売額当たりの敷地面積の増減率は8%減である ● 兵庫県指標が0.858で1.0以下であるため、商業用地需要は見込まれない
調査方法	H24～R3は実績値、R4～R12はH28以降の商業用地面積の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

④将来の工業用地需要の増加

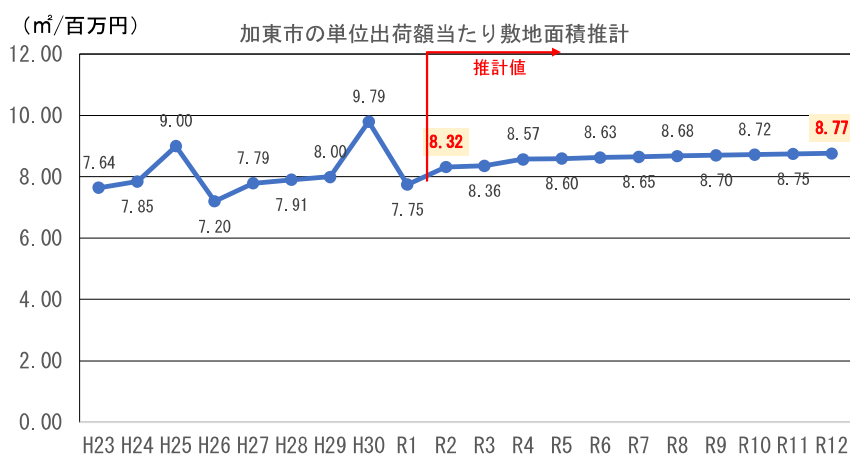
指標等	製造品出荷額等伸び率（R2→R12） <u>0.978</u>
評価	● 製造品出荷額の増減率は2%減である
調査方法	H23～R1は実績値、R2～R12はH23以降の製造品出荷額の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

④将来の工業用地需要の増加

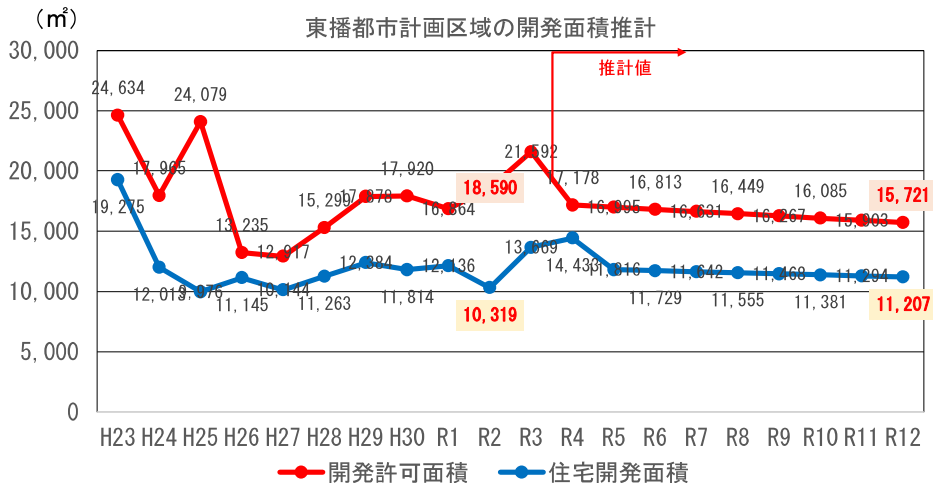
指標等	単位出荷額当たりの敷地面積伸び率（R2→R12） <u>1.054</u> 兵庫県指標 $0.978 \times 1.054 = 1.031$
評価	● 単位出荷額当たりの敷地面積の増減率は5%増である ● 兵庫県指標が1.031で1.0以上であるため、工業用地需要は見込まれる
調査方法	H23～R1は実績値、R2～R12はH23以降の工業用地面積の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑤将来の宅地需要の増加

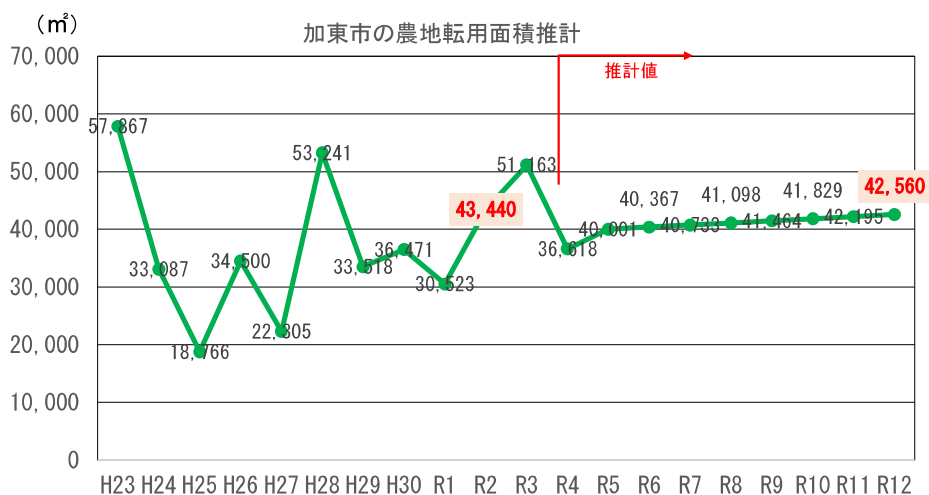
指標等	東播都市計画区域開発許可面積伸び率 (R2→R12) 0.846
評価	● 開発許可面積が減少しているため、影響は見込まれない
調査方法	H23～R3は実績値、R4～R12は過去11年間の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑤将来の宅地需要の増加

指標等	農地転用面積伸び率 (R2→R12) 0.980
評価	● 農地転用面積は減少しているため、影響は見込まれない
調査方法	H23～R3は実績値、R4～R12は過去11年間の動向から推計



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性

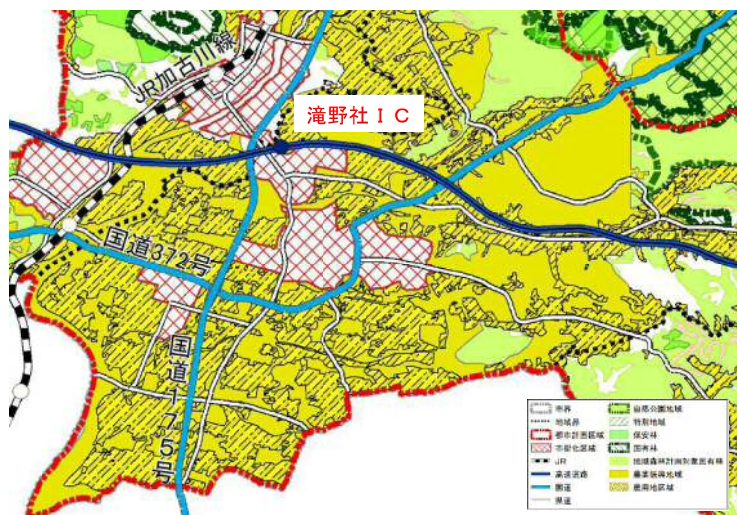
指標等	大規模プロジェクトの予定：1件
評価	● 滝野地域小中一貫校整備が計画されている ● 学校に近接して関連施設の建設が懸念される ● 周辺は農用地区域のため乱開発の見込みは少ないが、子育て世代による住宅需要は高まる可能性がある



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無

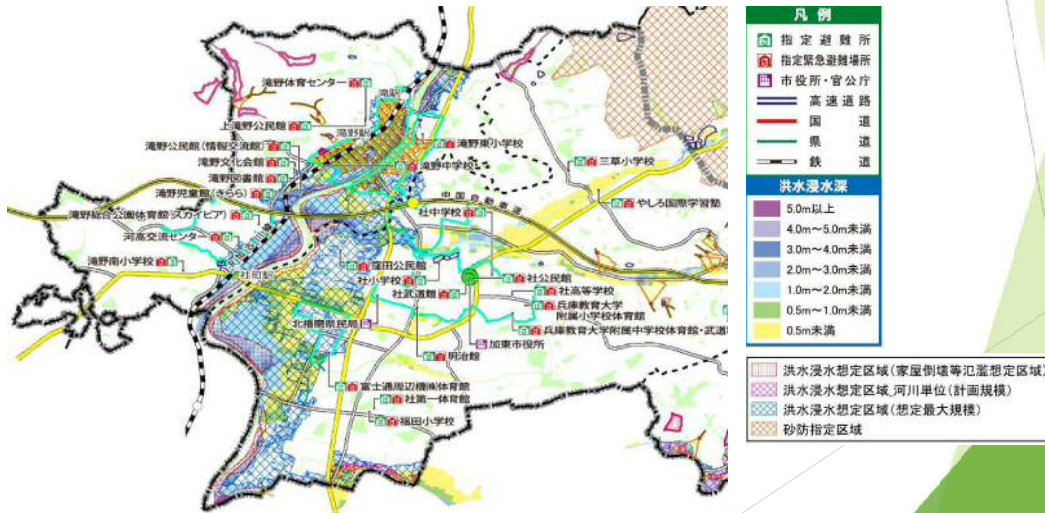
指標等	開発誘発施設あり：滝野社 I C
評価	● 開発誘発施設として滝野社 I Cが立地しているため、周辺での配慮が必要である



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑧地形その他の地理条件

指標等	特になし
評価	● 東播都市計画区域では西側が丘陵地となっており、開発は抑制される ● 浸水ハザード区域が広がっている ● その他は平坦な農地となっているが大半が農用地区域に指定されている



調査結果【市街地拡大の可能性】

⑨その他、市街地拡大や分散を誘引する要因

指標等	幹線道路沿道での拡大ポテンシャル
評価	● 国道175号、国道372号等の幹線道路沿道で市街化区域に隣接している区間では開発ポテンシャルが高い ● 大半が農用地区域に指定されており開発は抑制される



調査結果【まとめ①】

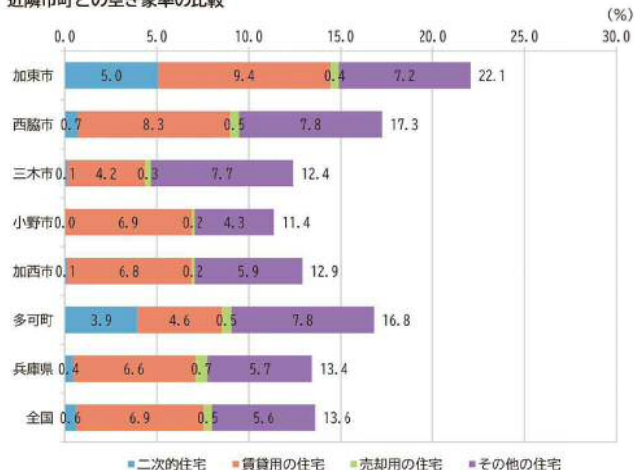
項目	指標・考え方	調査結果	該当
開発需要があるか	①将来の人口の増加	㊦令和12年の推計値が㊦令和2年の実績値以上 ▼1,487人(▼3.7%) ㊦39,158人㊦40,645人	—
	②将来の住宅用地需要の増加	+1.045 ㊦1.128 17,070世帯→19,252世帯 ㊦0.926 87.6㎡→81.2㎡	○
	③将来の商業用地需要の増加	▼0.858 ㊦0.932 38,800百万円→36,100百万円 ㊦0.921 41.09㎡/百万円→37.85㎡/百万円	—
	④将来の工業用地需要の増加	+1.031 ㊦0.978 343,100百万円→335,600百万円 ㊦1.054 8.32㎡/百万円→8.77/百万円	○
	⑤将来の宅地需要の増加	▼0.846 ㊦18,590㎡ ㊦15,721㎡	—
	⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性	㊦令和12年の農地転用面積の推計値が㊦令和2年の実績値以上 ▼0.980 ㊦43,440㎡ ㊦42,560㎡	—
市街地拡大や分散の可能性があるか	⑦廃止後の旧市街地調整区域における宅地需要の有無	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模プロジェクトが予定されている。 開発誘発施設が立地している。	○
	⑧地形その他の地理条件	市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない。 加古川右岸側は丘陵地となっており、開発は抑制される。 その他の土地は、平坦な農地となっているが、大半が農用地区域に指定されているため開発は抑制される	—

調査結果【既成市街地への影響】

①既成市街地の空家・空地の増加の可能性

指標等	市街化区域の住宅平均地価：39,600円/㎡ 市街化調整区域の住宅平均地価：13,200円/㎡ 市外化区域と市街化調整区域の住宅平均地価の差：3.0倍
評価	- 市街化区域と調整区域の地価格差で宅地需要が派生する可能性が高い - 空家数は近隣と比べて多く、特に賃貸用や二次的住宅の空家が目立つ

■ 近隣市町との空き家率の比較



調査結果【既成市街地への影響】

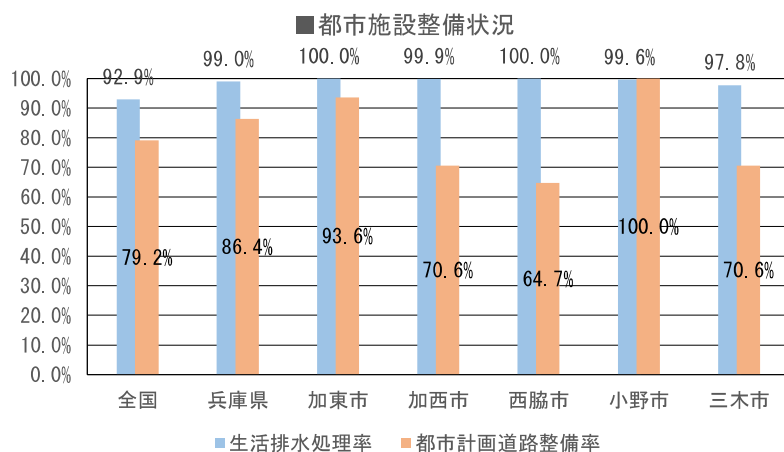
②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無

指標等	特になし
評価	● 密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域はみられない

調査結果【既成市街地への影響】

③都市施設の整備状況

指標等	都市計画道路整備水準： <u>93.6%</u> 生活排水処理水準： <u>100%</u>
評価	● 都市計画道路は概ね完了している ● 生活排水処理率は一定水準に達している ● 区域区分の廃止に伴う影響は見込まれない



調査結果【既成市街地への影響】

④公共施設の効率的な整備が行われるか

指標等	今後老朽化のおそれがあるインフラや施設等はあるが、区域区分の廃止に伴う影響はあまり見込まれない
評価	● 新たな公共施設等の整備に係る用地買収は計画されていない ● 区域区分廃止に伴い、公共施設跡地の活用の幅が広がる可能性がある ● 公共施設の再配置に関して施設周辺での宅地開発も見込まれる

■ 公共施設分布図



調査結果【既成市街地への影響】

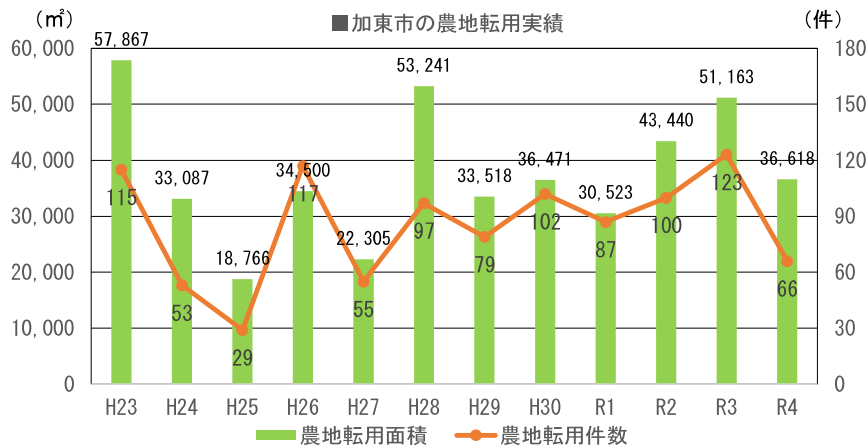
⑤その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因の有無

指標等	特になし
評価	● 特に支障する内容はみられない

調査結果【農地や森林等への影響】

優良農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか

指標等	平均転用件数（H23～R4） <u>105件/年</u> 平均転用面積（H23～R4） <u>4.5ha/年</u> 開発誘発施設あり：滝野社 I C
評価	● 開発誘発施設として滝野社 I Cが立地しており、周辺での配慮が必要 ● 市街化区域周辺には比較的まとまった農用地区域が指定されており、急激な農地転用の可能性は低い



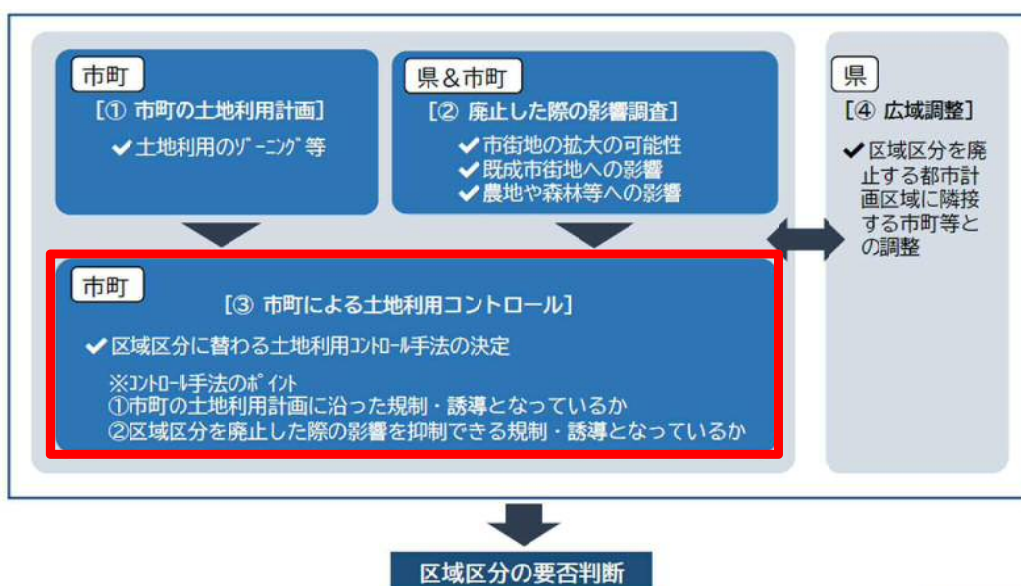
調査結果【まとめ②】

項目	指標・考え方	調査結果	該当
既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか	①既成市街地における空家・空地増加の可能性	現在の㉗市街化区域の地価が㉘調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が旧市街化調整区域に流れる可能性がある。	市街化区域を1.0とした時の価格率0.33 ㉗39,600円/㎡ ㉘13,200円/㎡
		市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない。	空家数は近隣都市でも多く、特に賃貸用の空家が目立つ 新たな賃貸住宅が調整区域に展開すると既成市街地の賃貸空家が増加する可能性がある。
	②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある。	産業団地等の宅地販売は完了している。
	③都市施設の整備状況	下水道及び道路の整備率が一定の水準を満たしていない。 ※下水道に関しては生活排水処理率が99%（県目標）に達していない場合 ※道路に関しては、都市計画道路の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合	生活排水処理率：100.0% 都市計画道路の整備率：93.6%
優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性があるか	④公共施設の効率的な整備が行われているか	区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる。	新たな公共施設等の整備に係る用地買収は計画されておらず、公共施設は集約化、複合化の方向性であるため、支障をきたさない。 区域区分廃止に伴い、公共施設跡地活用の幅は広がる。
	優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか	農用地区域内農地や保安林・国有林が (1)開発誘引施設等や市街化区域に隣接・近接している。 (2)市街化区域周辺の白地農地や遊休地等と隣接・混在している。	市街化区域周辺には比較的まとまった農用地区域が指定されている。 一部には白地農地も混在している 保安林・国有林は市街化区域周辺にはない

3 土地利用コントロール手法の検討

区域区分の要否の判断フロー

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



土地利用コントロール手法の検討

影響項目		用途地域の継続	特定用途制限地域の設定	地区計画の適用	立地適正化計画の策定	自主条例等	密集市街地整備事業の推進	緑条例の適用
		旧市街化	旧調整	旧調整	全域	全域	旧市街化	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	●	●	▲	▲	●		
	廃止後の旧調整区域における宅地需要の有無		●			●		
	地形その他の地理条件	●	●			●		
	その他の拡大要因	●	●		▲	●		
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	優良な農地や森林等緑地の周辺での開発圧力		●	▲		●		●

■ 加東市の影響項目 ● 実施すべき方策 ▲ 必要に応じ実施すべき方策

継続して運用が必要なコントロール手法

● 用途地域

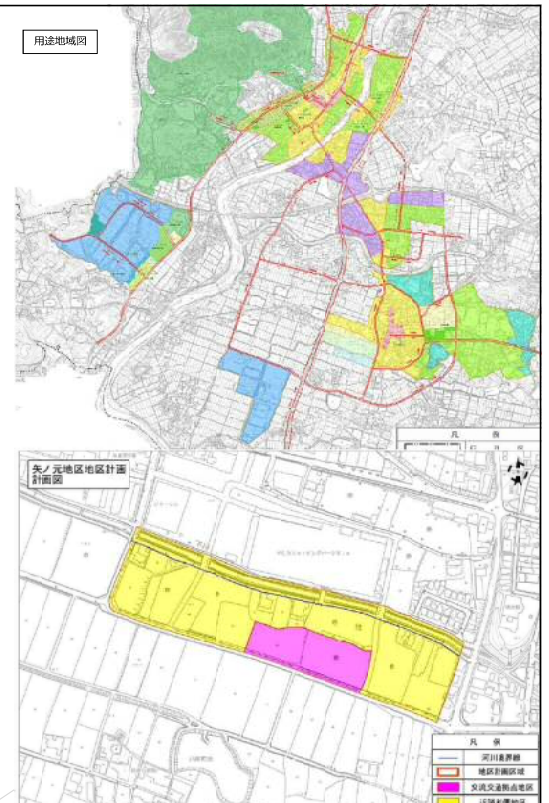
- 現在市街化区域で指定
- 廃止後も継続し無秩序な用途混在を防止

● 地区計画

- 現在市街化区域や市街化調整区域で指定
- 廃止後も指定済みのものは継続
- 具体的な事業を進める場合は必要に応じて新たに指定

● 緑条例

- 現在東条都市計画区域及び都市計画区域外で適用
- 廃止後の適用範囲については県と協議
- 緑豊かな地域環境の形成



新たに検討が必要なコントロール手法

● 特定用途制限地域

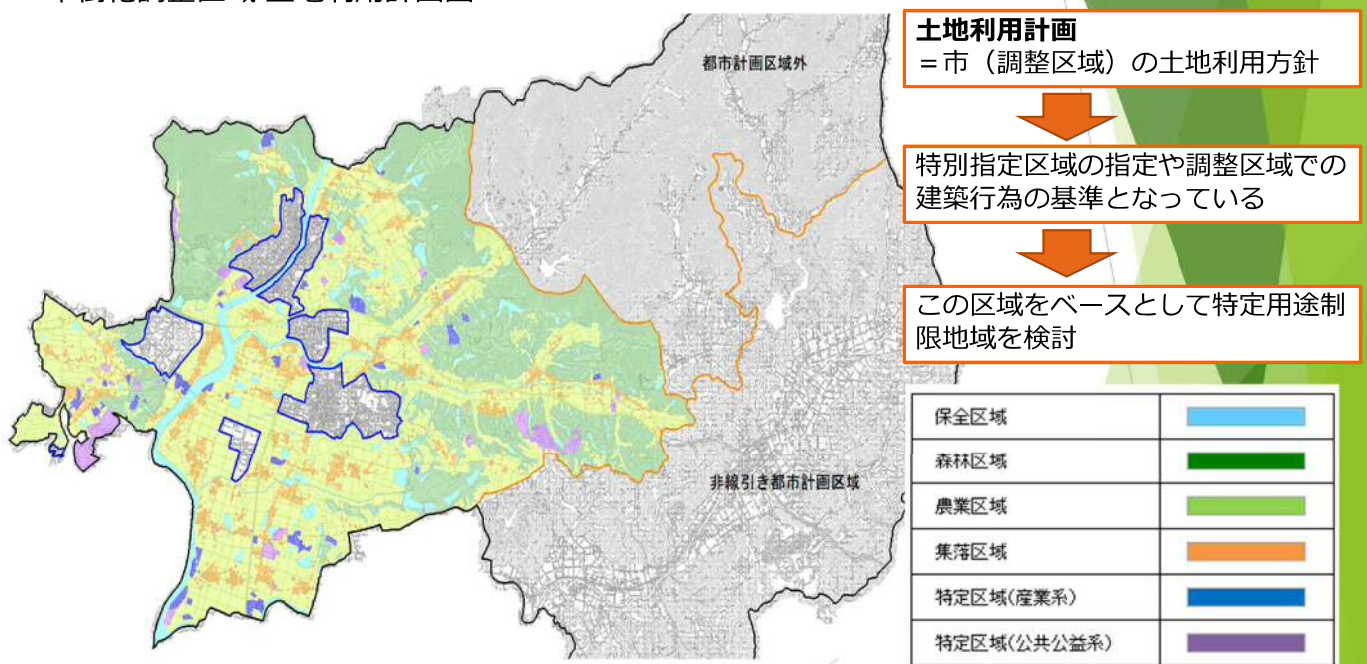
- 旧市街化調整区域において指定
- 用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成等を行うために、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制を行うために定めるもの
- 特定の用途の建築物の立地のみを規制することができるため、集落に迷惑施設が立地すること等を防ぐことができる
- 現在、市街化調整区域において定めている土地利用計画を参考に特定用途制限地域を設定する

● 開発条例の制定

- 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、内容を市で審査する
- 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づくりをする

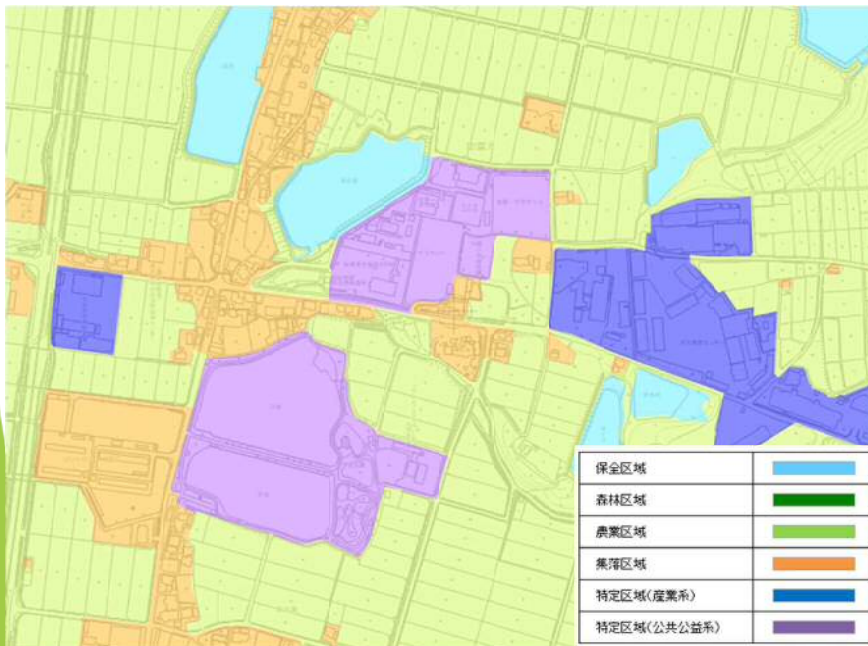
新たな手法① 特定用途制限地域の検討

市街化調整区域 土地利用計画図



新たな手法① 特定用途制限地域の検討

土地利用計画図（拡大図：福田小学校周辺）



土地利用区分

保全区域

土地保全等の公益的機能の高い区域、地域の自然環境等から保全を図る区域

森林区域

森林としての地域環境の形成を図る区域

農業区域

農業の振興を図る区域

集落区域

既存集落及びこれを中心として集落のコミュニティを形成すべき区域
⇒一部で特別指定区域（地縁者の住宅区域、新規居住者の住宅区域等）を指定

特定区域（産業系・公共公益系）

地域の活性化に資する特定の用途の建築物を整備・開発する区域
⇒一部で特別指定区域（既存事業所の拡張区域、駅、バスターミナル等の周辺区域、流通業務施設区域）を指定

新たな手法① 特定用途制限地域の検討

兵庫県が示す立地規制基準の目安（市でカスタマイズして運用）

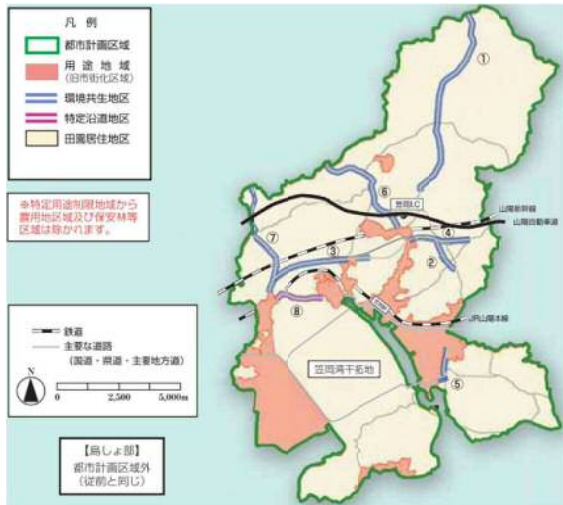
区域	特定用途制限地域による立地規制基準の目安
集落区域	低層住居専用地域並の規制（住居、小規模店舗等のみ立地可） ※小規模な事務所や事業所、利ル（農家民宿等）などを立地可とする対応も考えられる
農業区域	農業用施設のみ立地可 ※農用地等以外の区域においては、住宅のほか農産物直売所や農家レストランなどを立地可とする対応も考えられる
森林区域	森林資源を活かしたレクリエーション等の施設のみ立地可
保全区域	原則、建築物の立地不可
特定区域	工業系 工業専用地域並の規制（工場、物流施設：○、住宅：×）※但し、規模や業態等は必要最小限に制限
	商業系 第2種中高層住居専用地域並の規制（店舗、事務所：1,500㎡以下：○、遊戯施設、利ル・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：○）

優良な景観や住環境の保全の観点から、区域により用途だけでなく、
形態制限（階数、敷地面積による制限、建ぺい率や容積率等）
にも配慮して定める

加東市に適した
特定用途制限地域を
設定する

新たな手法① 特定用途制限地域の検討

特定用途制限地域の例（岡山県笠岡市）



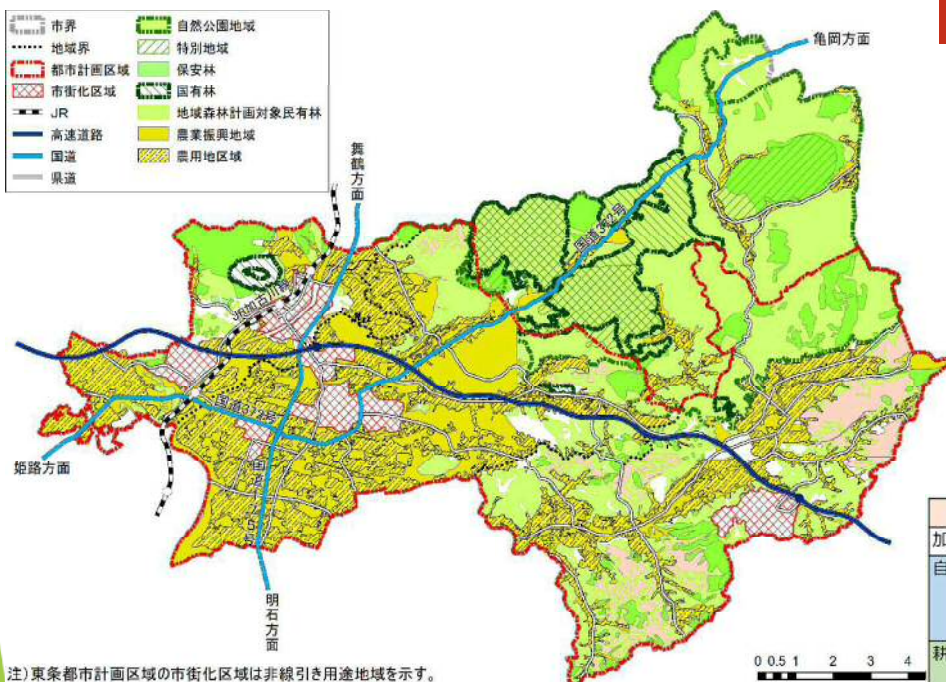
- 環境共生地区**
主要な道路の沿道について、定住促進をより進めるために、地域生活の核となるサービス施設や交流施設を誘導する地区
- 特定沿道地区**
地域活性化、就業機会の確保を目的として、交通利便性を活かした商業・業務・流通施設を誘導する地区
- 田園居住地区**
良好な田園環境と集落環境の維持形成を目的として、住居系を中心とした規制緩和を行う地区

建築例	田園居住地区 第一種住居地域	環境共生地区 近隣商業地域	特定沿道地区 準工業地域
住宅、アパート等	○	○	○
店舗・事務所	○	○	○
スーパー等	○	○	○
事務所等	○	○	○
遊戯施設	×	○	○
ホテル、旅館	○	○	○
公共施設、病院	○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等	○	○	○
自家用倉庫	○	○	○
工場	○	○	○
家内工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場、施設	○	○	○
サービス工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、施設	×	○	○
軽工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、施設	×	×	○
重工業施設 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場、施設	×	×	×

市街化調整区域では
住宅△
アパート×
店舗・事務所△
遊戯施設×
ホテル、旅館△
公共施設△
自家用倉庫（単独は×）
工場など×

新たな手法① 特定用途制限地域の検討

区域区分廃止と関係しない土地利用規制



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

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

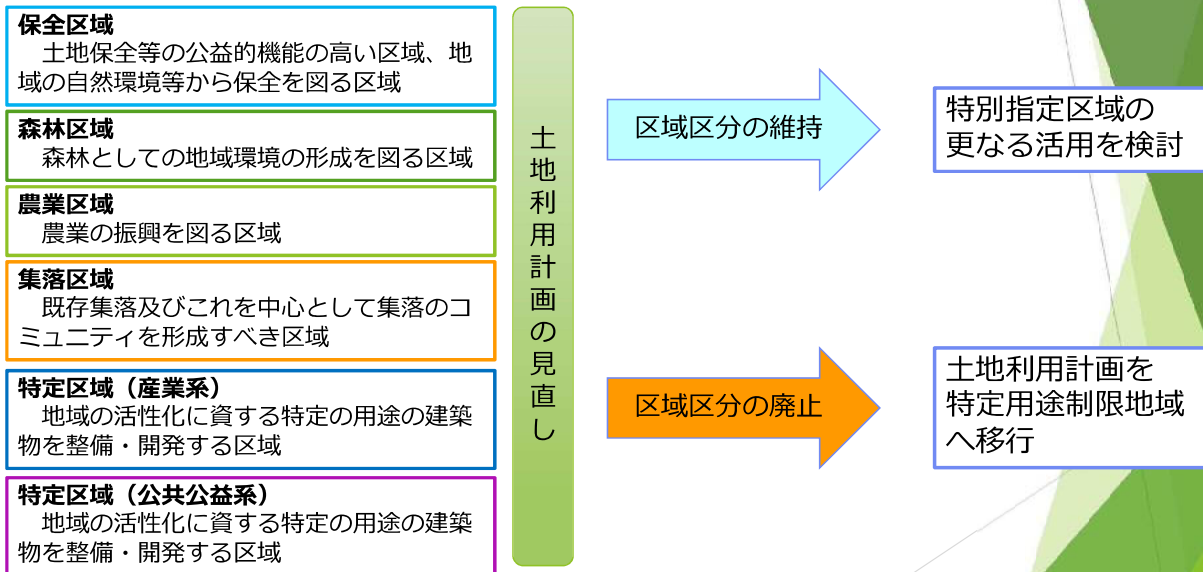
農用地区域

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%
うち保安林	2,227	14.1%
耕地面積	2,810	17.8%
農用地区域	2,580	16.4%

新たな手法① 特定用途制限地域の検討

土地利用計画の見直し ⇒ 区域区分を廃止する場合は特定用途制限地域へ



新たな手法② 市独自の開発許可基準についての検討

- ▶ 開発に係る審査の運用拡大（開発条例の制定）

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	

※県での審査が不要になる部分を市で審査する

- ▶ 住民の意向を反映できる仕組み（例）



4 区域区分見直しによる影響と今後について

区域区分見直しによる影響

区域区分によるメリット・デメリットの整理（その1）

政策等影響項目		区域区分を維持	区域区分の廃止
集落の維持・活性化	前提	農家住宅や分家住宅等、限定された者しか住宅を建築できない	誰でもすぐに住宅はもちろんのこと、店舗等の生活サービス施設の建築も可能となる
	手法	特別指定区域	特定用途制限地域
	メリット	地域の要望に沿ったまちづくりを行う（特別指定区域を指定する）ことができる	集落への迷惑施設の立地を防ぐことができる
	デメリット	特別指定区域の区域指定に時間を要する	住宅については誰でも居住できるため、地域コミュニティにトラブルが生じる可能性がある
空き地・空家の活用	前提	空き地には限定された者しか建築できない 空家は線引き前住宅であれば住宅としては活用できる 空家は調整区域で建築できるものにしか用途変更できない	空家の建て替えや用途変更が誰でもすぐに可能となる 空き地に何でも建築できる
	手法	特別指定区域・空家特区・地区計画	特定用途制限地域
	メリット	空家特区の活用により空家の用途変更等が可能 特別指定区域（新規居住等）の指定により第三者の住宅活用が可能 大規模な空き地に対しては地区計画により上位計画に基づいた計画的なまちづくりが可能	特定用途制限地域に適合する範囲で空き地の活用を制限できる
	デメリット	上記手法はすべて県や関係機関との協議が必要であり、区域の指定に時間を要する	空家・空き地活用の分散化により、現市街化区域での土地活用の減少が懸念される

区域区分見直しによる影響

区域区分によるメリット・デメリットの整理（その2）

政策等影響項目		区域区分を維持	区域区分の廃止
産業誘致・雇用創出	前提	事業所や工場は建築できない	事業者が自由に事業者や工場を建築できる 既存事業所が自由に拡張できる
	手法	地区計画	特定用途制限地域・地区計画
	メリット	大規模な産業誘致を行う場合は、上位計画に基づいた計画的なまちづくりが可能	特定用途制限地域の指定により、建築できる事業所や工場の用途が制限できる 大規模な産業誘致を行う場合は、地区計画により上位計画に基づいた計画的なまちづくりが可能
	デメリット	地区計画の指定等に時間を要するため企業進出の機会を逸する 既存事業所の拡張に限界がある 事業の確実性が必要	地区計画の指定が必要な場合、県や関係機関との協議が必要であるため指定に時間を要する
公共施設の跡地活用	前提	公益的施設の建築であれば限定的に可能	参入したい事業者があれば自由に活用できる
	手法	地区計画・県特例基準	特定用途制限地域
	メリット	地区計画により上位計画に基づいた計画的なまちづくりが可能 建物については、兵庫県の特例基準により用途変更できる可能性がある（地方創生に資するもの）	特定用途制限地域に適合する範囲で活用を制限できる
	デメリット	県や関係機関との協議が必要であり、地区計画の指定等に時間を要する 兵庫県の特例基準は建物以外の部分（運動場等）に対しての建築が対応できない	

区域区分見直しによる影響

事務作業量への影響

項目	区域区分を維持	区域区分の廃止	事務作業に影響がある時期	負担の増減
加東市総合計画	現行または必要に応じて見直し作業	方向性の修正	廃止前 (定期改定時に合わせる)	増減なし
都市計画マスタープラン				増減なし
特定用途制限地域の設定	-	新規設定	廃止前	増加
開発条例		新規策定	廃止前	増加
開発条例の運用		新規運用	廃止後	増加
建築許可申請	調整区域での建築時に必要	不要となるため発生しない	廃止後	減少
市街化調整区域での建築に関する協議	市街化調整区域での建築基準や県の特例基準について協議 大規模であれば地区計画の可能性について県と協議	特定用途制限地域に適合するか判断する	廃止後	減少
特別指定区域の指定	地区や県との協議に作業と時間を要する	不要となるため発生しない	廃止後	減少
地区計画	県や関係機関との協議に作業と時間を要する	必要に応じて指定 県や関係機関との協議には作業と時間を要する	廃止後	増減なし
用途地域の見直し	区域区分を変える（市街化区域を拡大する）場合は国協議 区域区分はそのまま用途を変えるのみなら県協議	すべて県協議	廃止後	減少
国土利用計画法	市街化区域：2,000㎡以上 市街化調整区域：5,000㎡以上	非線引き：5,000㎡以上	廃止後	減少
農地転用	市街化区域：届出 市街化調整区域：許可	すべて許可	廃止後	増加

今後のスケジュール

【兵庫県都市計画区域マスタープラン見直し全体スケジュールとの関係】

