

区域区分(線引き)の廃止について

加東市では、東播都市計画区域の加東市域における区域区分(線引き)廃止に向けて検討を進めています。

区域区分(線引き)の制度は、昭和45年に無秩序な市街地の拡大を防止する目的で法制化されたものです。しかし、近年では、区域区分制度による土地利用規制では解決できない課題が増えてきており、地域活力の低下を招いています。したがって、区域区分に代わる土地利用のルールを導入して、本市への定住促進や産業施設の誘致などを推進し、地域の活性化を図ることが重要であると考えております。

区域区分(線引き)とは

区域区分(線引き)制度は、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することです。区域区分(線引き)を行うことにより、無秩序な市街化(まちの広がり)を抑制し、農地や緑地などの環境を守ります。

○市街化区域：すでに市街地を形成している区域、または、今後10年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域。

○市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域(原則、建築及び開発行為は禁止)。



出典:国土交通省 HP

加東市の都市計画区域について

加東市には右図のとおり、2つの都市計画区域があります。

滝野地域と社地域の中南部が東播都市計画区域(区域区分が設定されている区域)、東条地域が東条都市計画区域(非線引き区域:建築や開発行為に対して厳しい規制はありませんが、用途地域や地区計画制度により、秩序あるまちづくりを推進する区域)となっています。

また、社地域の北部(無着色部分)は都市計画区域が設定されていない都市計画区域外となっています。



土地利用に関する市民意識調査(アンケート)の結果 -抜粋-

【期間:R6年10月17日~R6年11月1日 調査対象:市内在住20歳以上の1,500人(無作為抽出)
回収方法:郵送、Web 発送数:1500人 回収数:561人 回収率37.4%】

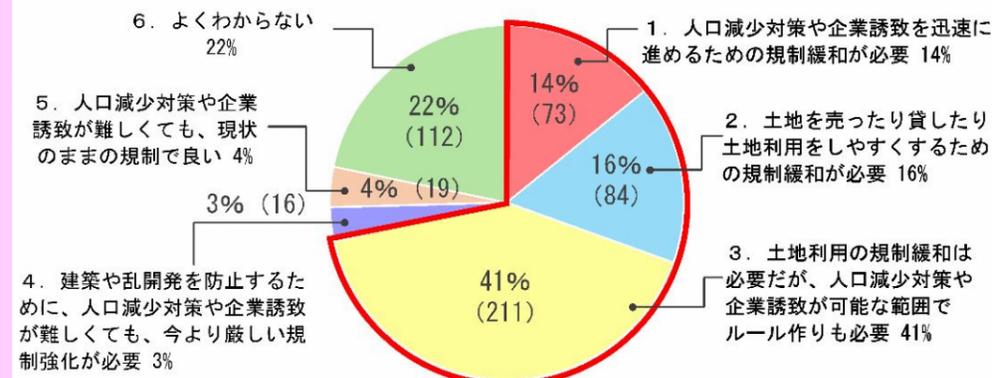
アンケート結果のまとめ

- 区域区分について、「土地利用の規制緩和は必要」との回答が7割以上を占める。
- 特に市街化調整区域の住民の約8割の方が「土地利用の規制緩和は必要」との回答であった。
- 市街化調整区域における未利用地を売却したいと考える住民が最も多かった(約4割)。

◆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)

事業者へのヒアリング結果 -まとめ-

【ヒアリング先:開発デベロッパー1社、工務店・設計事務所2社、不動産仲介業者3社、金融機関2社、産業振興団体1、農業振興団体1 計8社2団体】

- 加東市における土地需要の有無について
 - 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。
- 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。
- 区域区分(線引き)の廃止の効果や影響について
 - 区域区分(線引き)を廃止することで解決されることが多い。ただし、一定のルールは必要。
 - 近隣市が先行して区域区分(線引き)を廃止することにより加東市から事業者が流出する恐れがある。



加東市のまちづくりと課題

加東市都市計画マスタープラン

都市づくりの基本方針

○ひと・しごとが集まる利便性の高い都市づくり

- ・滝野・東条地域においても生活拠点を形成。北播磨圏域における産業中核都市を目指し、新たな企業立地に向けた基盤整備。

土地利用の方針

○田園共生地

- ・農地の保全を基本としつつ、集落の活力維持や活性化を図る。
- ・事業所や店舗などが点在する幹線道路の低・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。
- ・工場集積などの土地利用の促進を図る。
- ・空き家や空地などの有効な利活用を促進し集落の活力維持に努める。



【まちづくりの課題】

●企業誘致・雇用創出に向けた有効な土地活用

➢市街化区域内に企業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タイムリーな企業ニーズに対応できていません。

⇒ **企業進出の機会を逸しています**

●地域活力を維持するための空き家・空地の活用

➢市街化調整区域内にある空き家・空地について、土地や建物の用途の変更や建物等の建築が困難なことから、有効な土地・建物の活用ができていません。

⇒ **集落等のコミュニティが維持できません**

●市街化調整区域内における低未利用地の活用

➢市街化調整区域内における幹線道路沿道などは、交通利便性や土地利用ポテンシャルが高いが、建築できる者やその用途が限定されており、有効活用できていません。

⇒ **地域の活性化が図られていません**



市街化調整区域(土地利用規制)について検討する必要があります

○本市の東播都市計画区域ではこれまで区域区分(線引き)を定めてきたことにより、**市街化区域**においては計画的なまちづくりを行い、**良好な市街地が形成され人口が確保されてきました。**

○一方、**市街化調整区域**では**建築行為や開発行為が厳しく制限され、地域活性化の阻害要因**となっている可能性があります。

○このため、地域特性や周辺環境に配慮しつつ、**新たな土地利用のルールづくりを検討する**必要があります。

新たな土地利用制度の導入(「厳しい土地利用規制」から「合理的な規制」へ)

これまで環境を維持保全しつつ、地域の特性に応じたきめ細やかな土地利用を進めていくために規制と緩和のバランスを適切に位置づけた新たな土地利用計画、条例等の導入を検討します。

【現状】

現在の市街化区域 ⇒

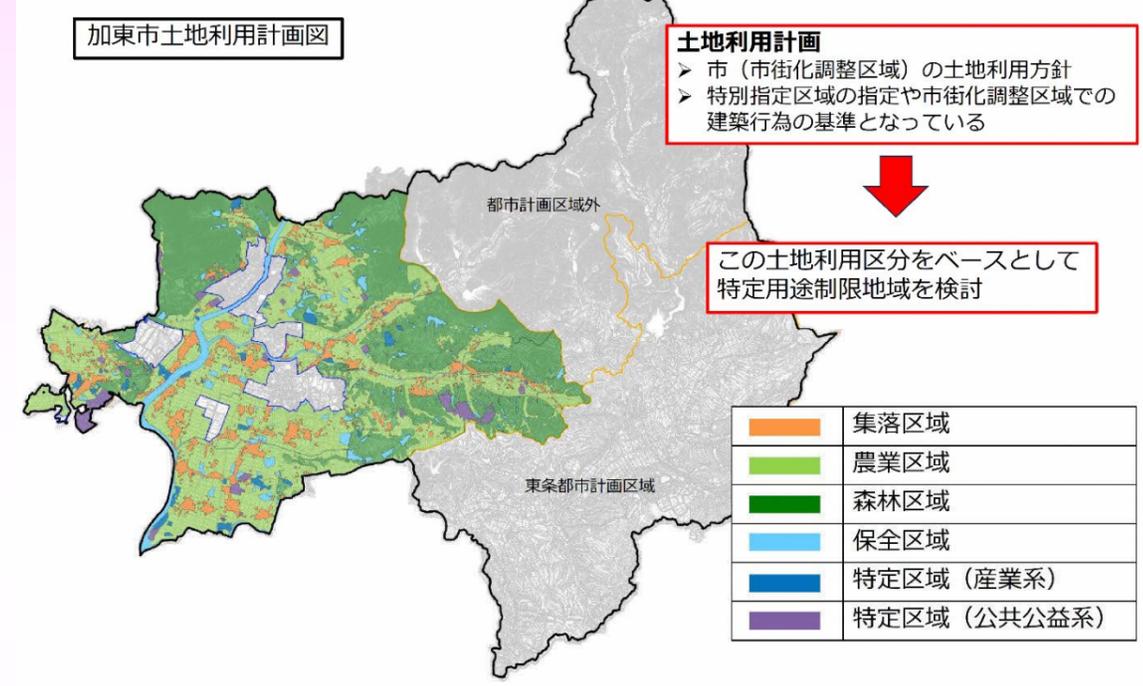
【区域区分(線引き)を廃止したら】

用途地域の継続

現在の市街化調整区域 ⇒

新たな土地利用のルールを適用

■特定用途制限地域の検討



●市街化調整区域の土地利用をコントロールする新たなルールづくりの検討

○特定用途制限地域

各地域の特性に適した土地利用が図れるよう、**限定された範囲で周辺環境に影響を及ぼす危険性のある建物**(例えば、風俗施設や危険物貯蔵施設など)の**建築を制限**することができる地域指定を検討します。

○開発条例による開発行為の制限

開発行為に関する必要な事項を定め、**優良な宅地開発を図るための条例**を設置します。

○都市計画マスタープランの見直し

区域区分(線引き)の廃止に伴い、「都市計画マスタープラン」の改定を行います。

今後も住民の皆様がより快適で暮らしやすいまちづくりを目指して取り組んでまいります。

