

令和7年度 第1回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和7年11月6日（木）

午後1時から

場 所：社公民館 研修室

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）東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）

（2）区域区分廃止に向けた検討について（報告）

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) 東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）

資料 1

(2) 区域区分廃止に向けた検討について（報告）

資料 2



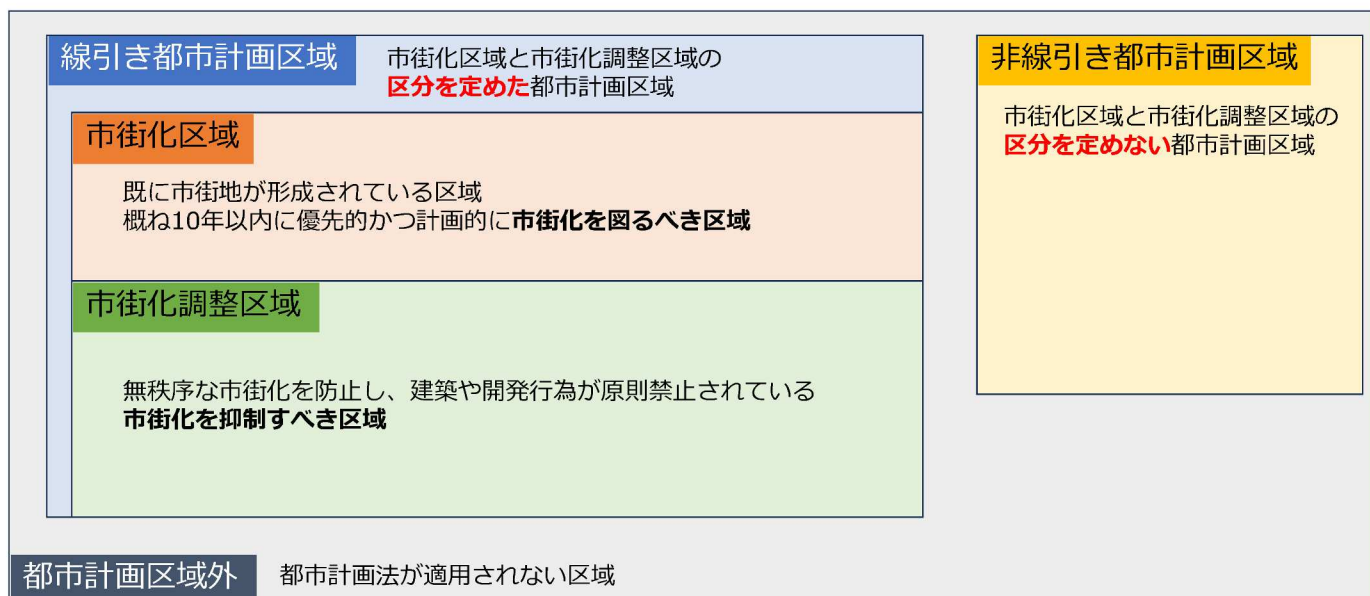
令和7年度 第1回 加東市都市計画審議会

(1) 東播都市計画区域区分及び用途地域の変更について（報告）

令和7年11月6日（木）

1

都市計画の区域区分制度について



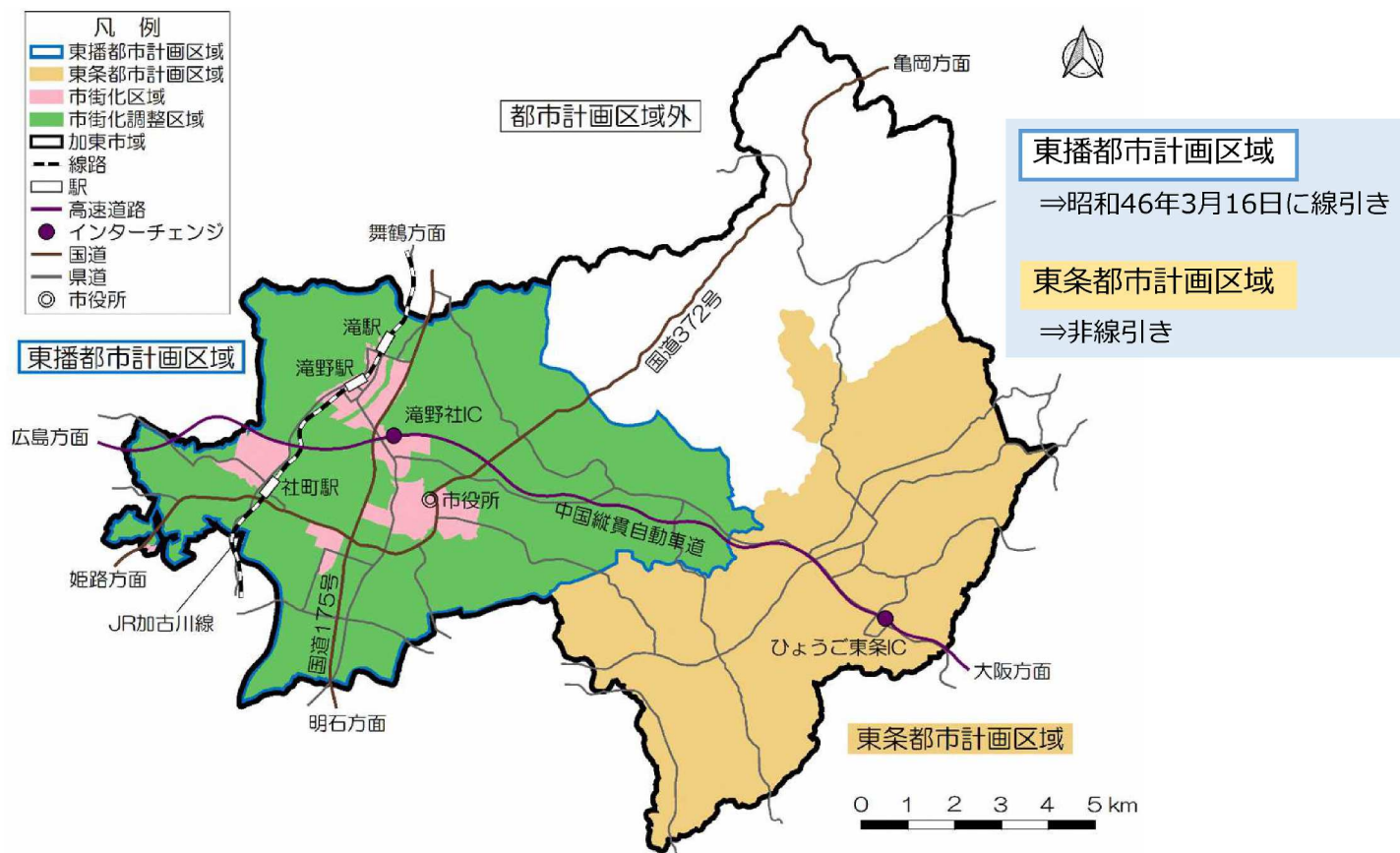
都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときは、都市計画に**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めることができる



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

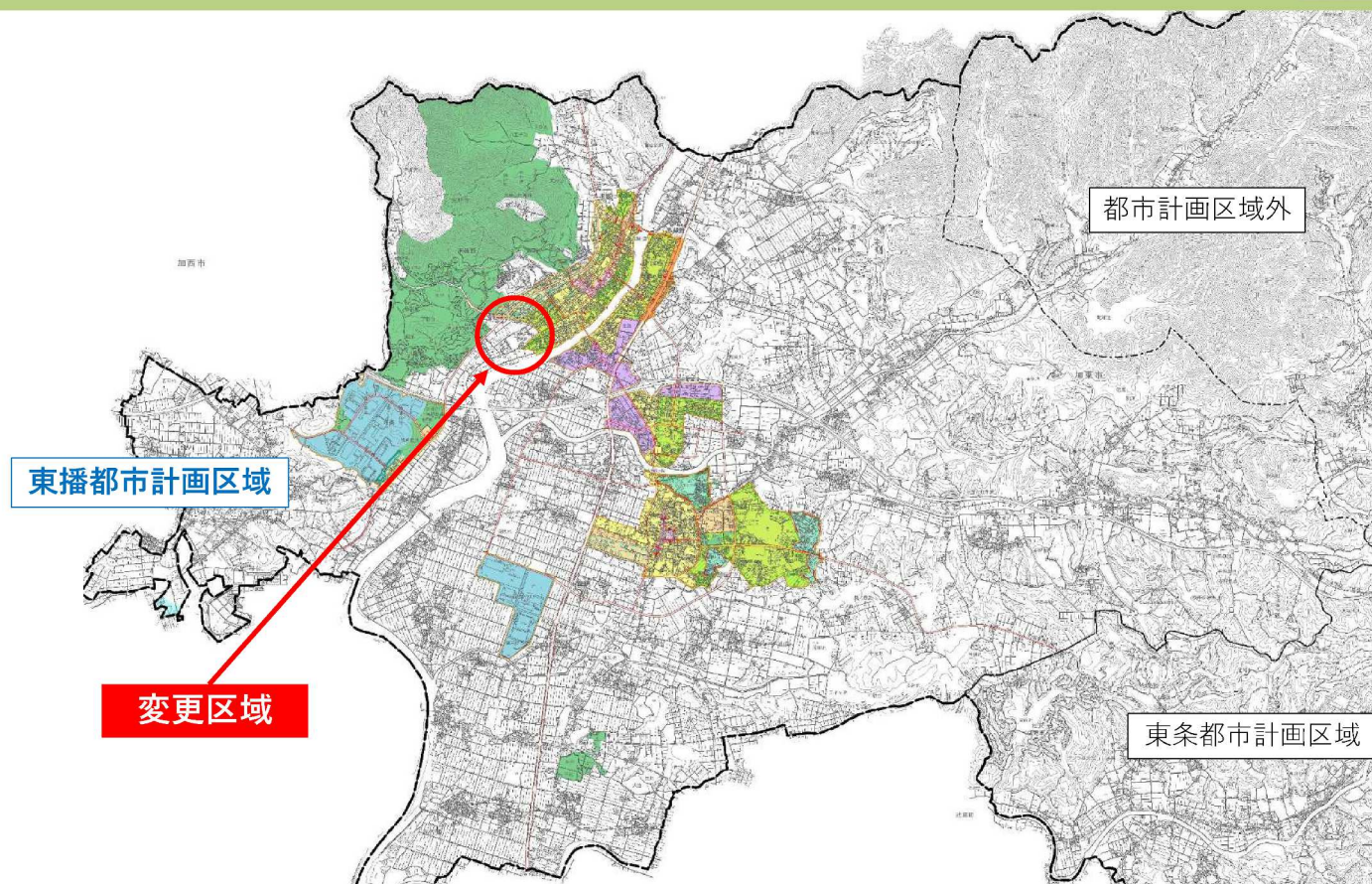
2

加東市の都市計画区域の概要



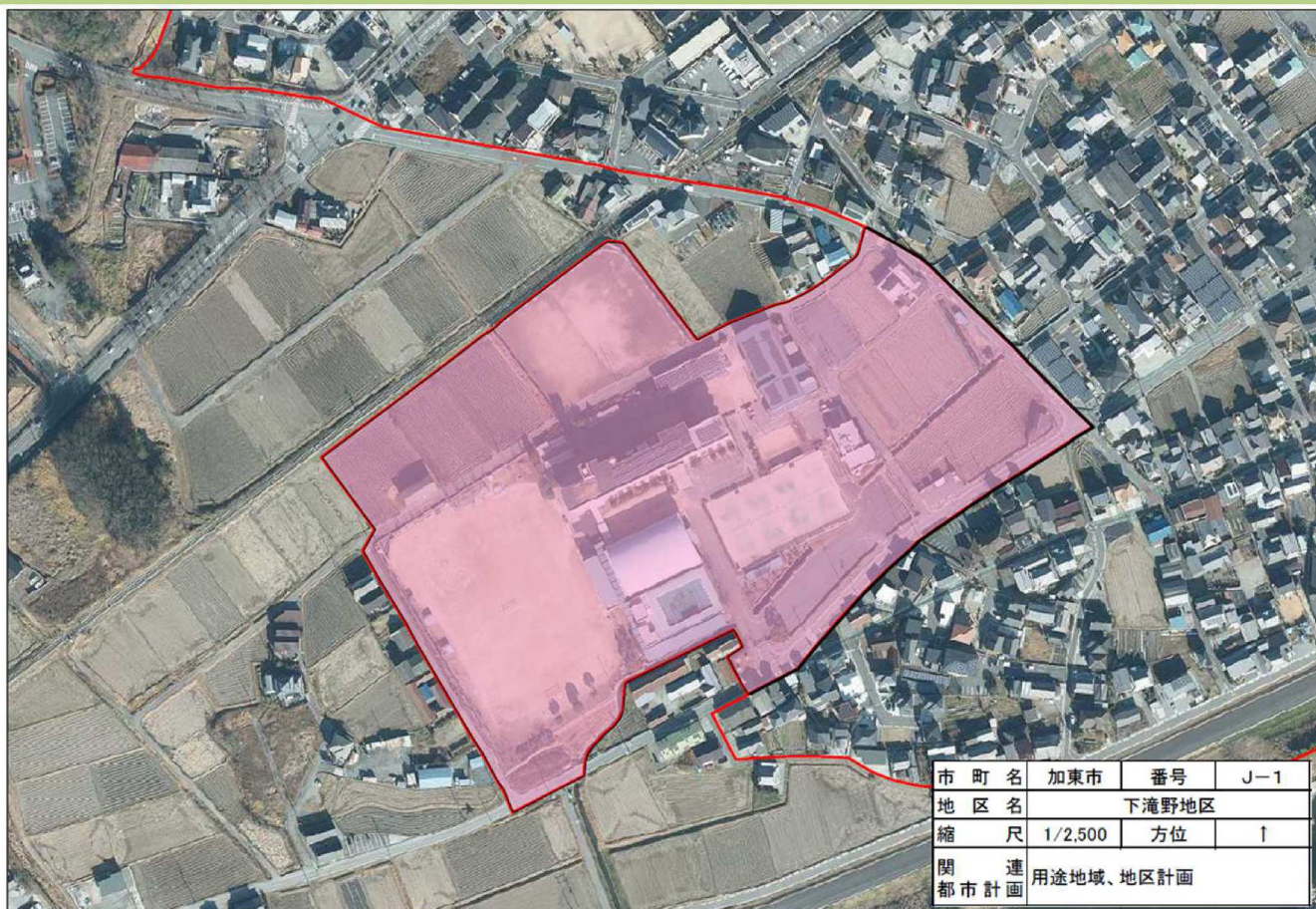
3

区域区分及び用途地域の変更位置図



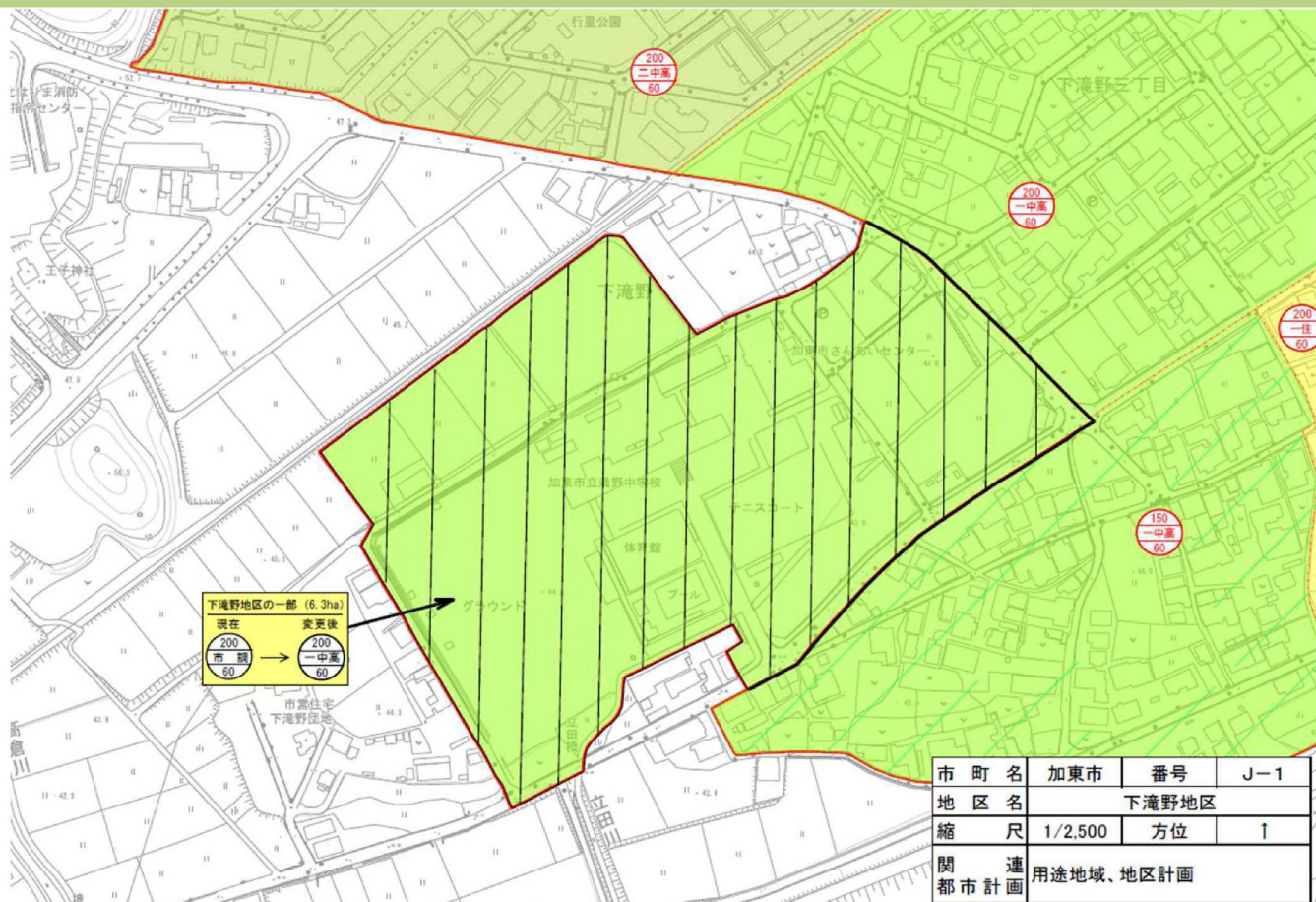
4

区域区分の変更位置図



5

用途地域の変更位置図



6

変更地区の概要



下滝野地区

地区の概要	- 滝野地域小中一貫校等の整備区域 - 令和6年3月29日 同区域において下ノ山地区地区計画を決定済み
変更面積	約6.3ヘクタール
土地利用の現況	- 加東市立滝野中学校、加東市さんあいセンターが立地 - 滝野地域小中一貫校開発工事実施中
土地利用の方針	滝野地域小中一貫校を中心とした公共公益施設の集積
変更理由	本地区内において滝野地域小中一貫校等の公共公益施設の整備を推進するため、公的開発事業が確実な区域を市街化区域に編入する。また編入に伴い、土地利用の現況及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、用途地域を区域東側と同様に第一種中高層住居専用地域に指定する。



方針（上位計画）

● 東播磨地域都市計画区域マスタープラン（令和3年3月）【兵庫県】

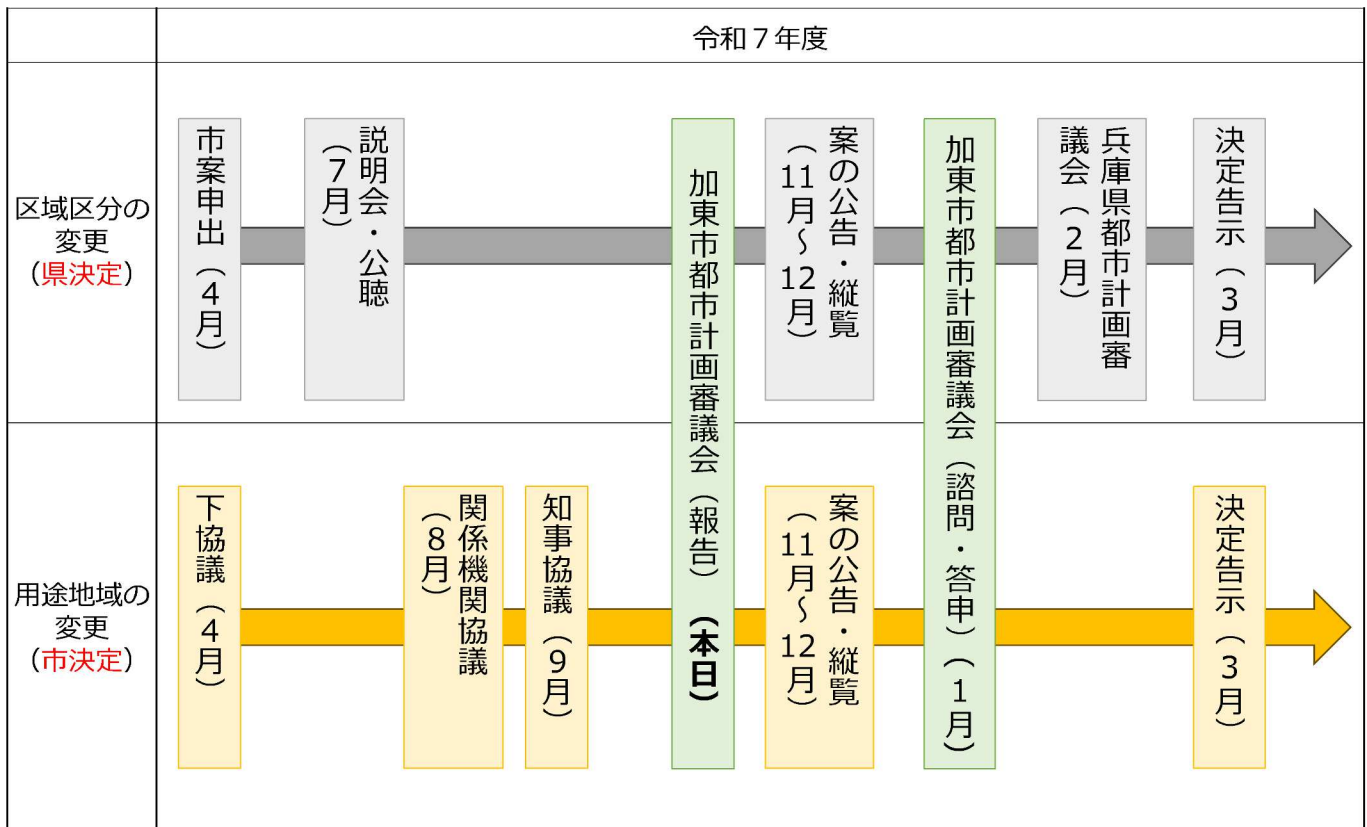
「計画的な市街化の見通しがある区域（特定保留区域）として、（中略）加東市下滝野地区において学校用地を設定する。」

● 加東市都市計画マスタープラン（平成30年3月）【加東市】

「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。」

7

決定までのスケジュール



8



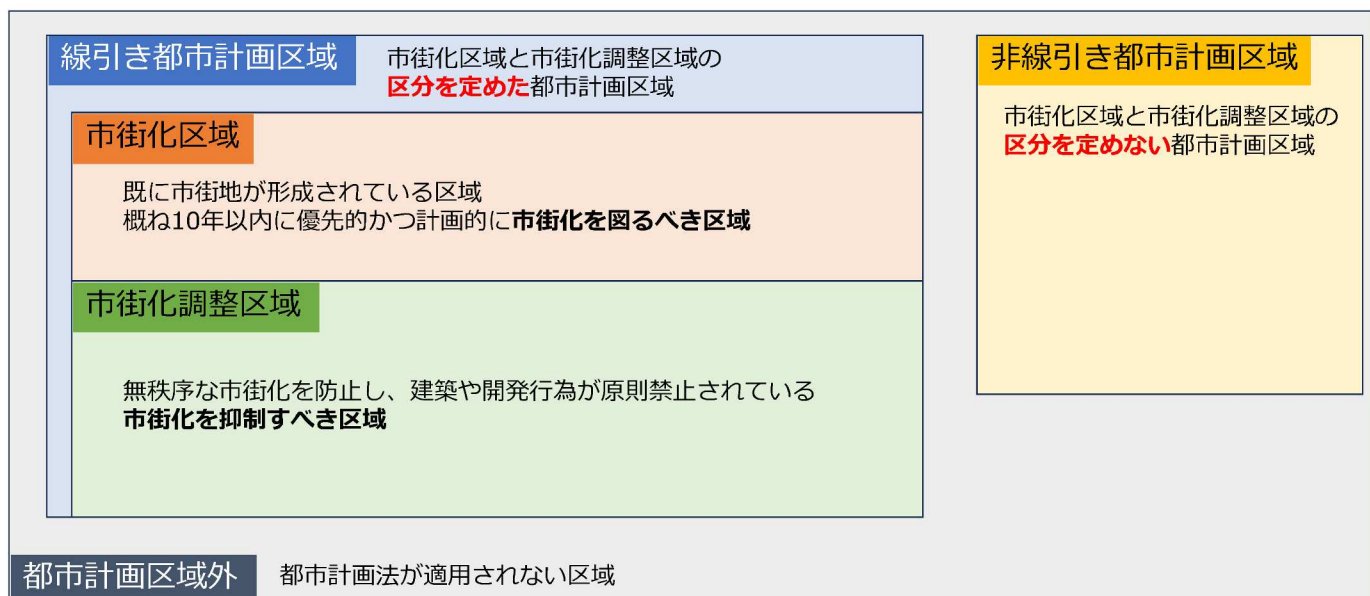
令和7年度 第1回 加東市都市計画審議会

(2) 区域区分廃止に向けた検討について（報告）

令和7年11月6日（木）

1

基本情報の整理：都市計画の区域区分制度について



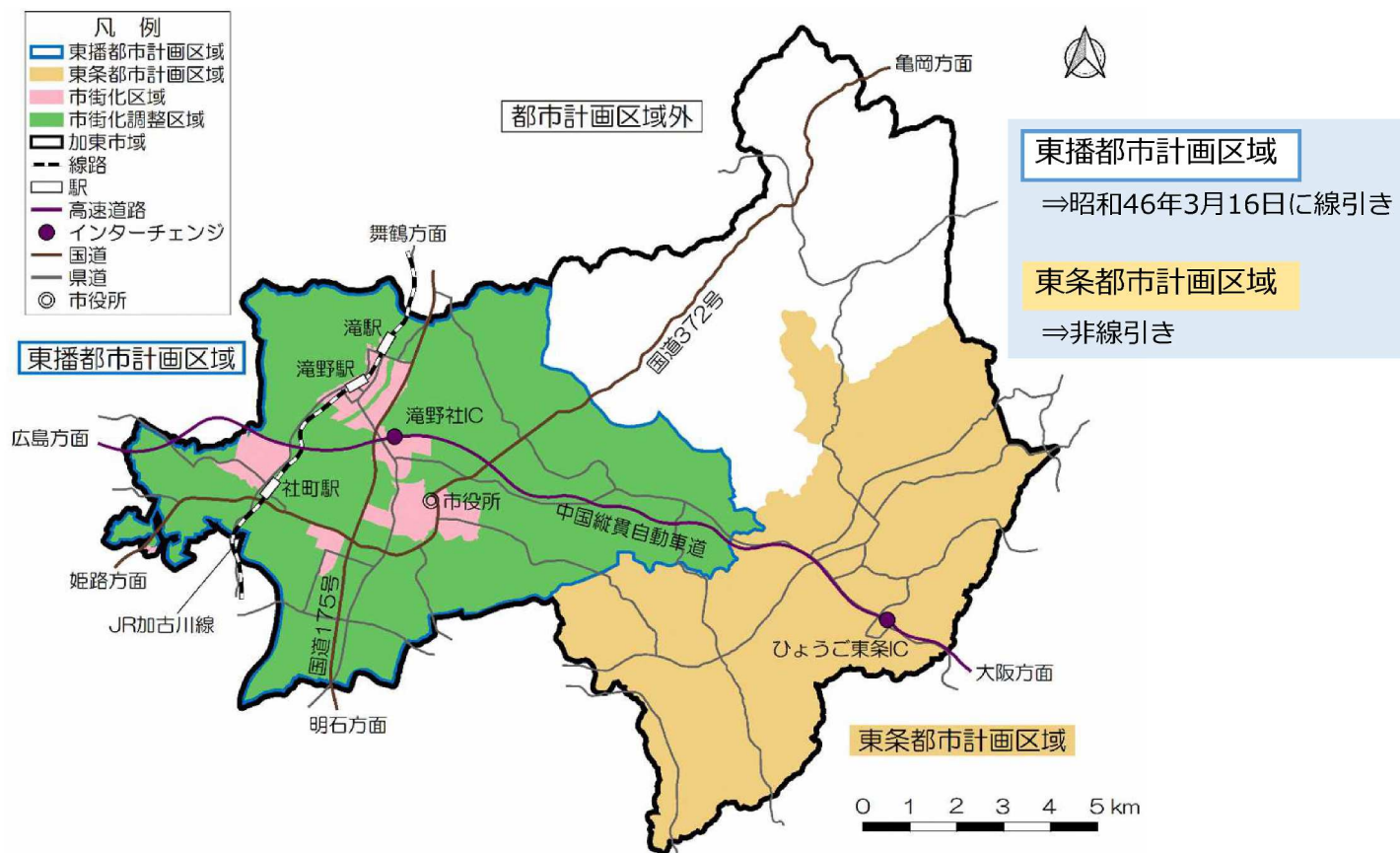
都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときは、都市計画に**市街化区域**と**市街化調整区域**との区分を定めることができる



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

2

基本情報の整理：加東市の都市計画区域の概要



3

基本情報の整理：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

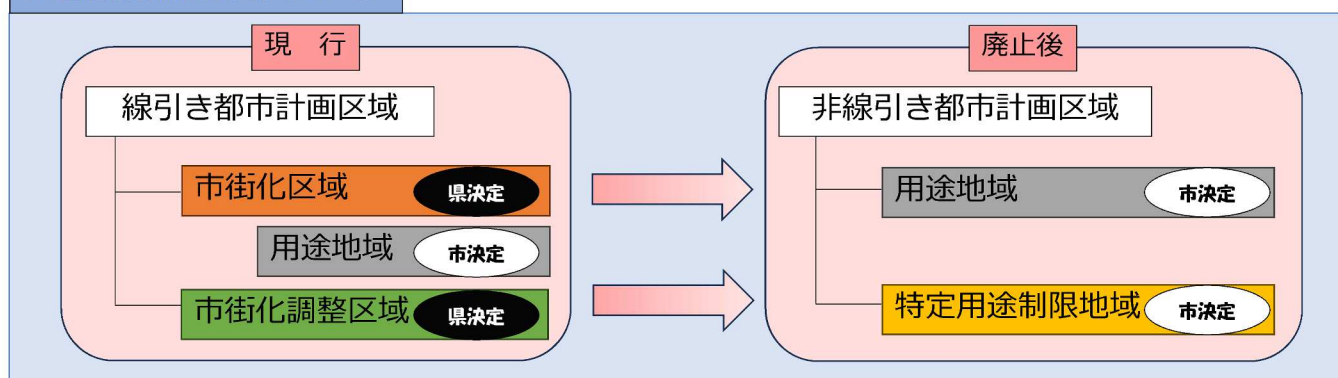
⇒ 引き続き無秩序な用途混在を防止

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

4

基本情報の整理：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



5

東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴う検討事項の整理



東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴い、検討が必要な事項について整理しました。

- ① 東播都市計画区域（加東市域）は、隣接する東条都市計画区域と同様に非線引き都市計画区域となるため、本市の一体的なまちづくりに資するよう、両都市計画区域の統合を想定しています。その際、市北東部の都市計画区域外の区域においても都市計画区域に編入することの是非について検討する必要があります。

➡ 都市計画区域外の都市計画区域への編入について(新しい都市計画区域)の検討

- ② 東条都市計画区域の白地地域（元々非線引きの地域）において、線引きを廃止する東播都市計画区域（加東市域）で新たに導入する特定用途制限地域と同様の規制手法を導入する必要があるか検討する必要があります。

➡ 東条都市計画区域における特定用途制限地域の設定についての検討

- ③ 東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴い、市街化調整区域は、非線引き・用途白地地域となり土地利用の規制が緩和されるため、無秩序な開発、建築等を抑制するためのコントロール手法として設定する「特定用途制限地域」の内容について検討する必要があります。

➡ 特定用途制限地域の内容についての検討

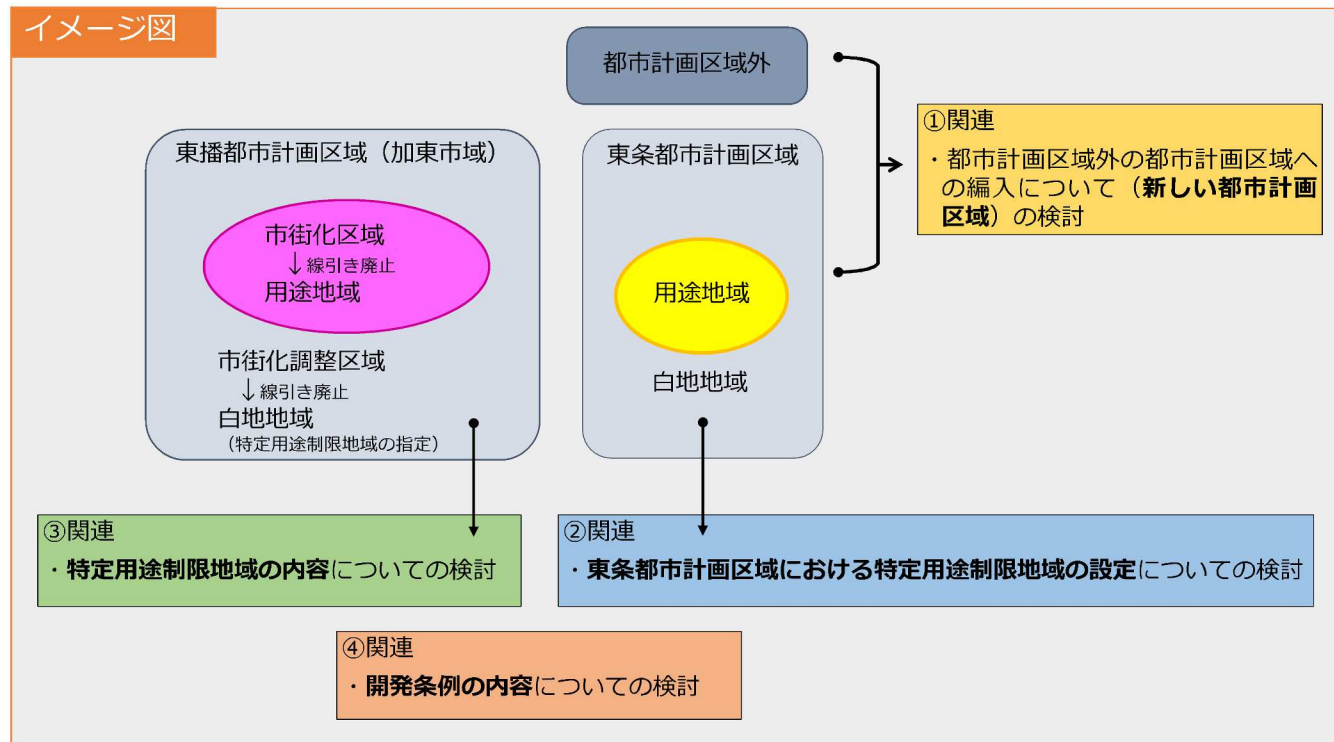
- ④ 東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴い、開発許可対象規模が1,000㎡から3,000㎡に引き上げられることに対応するため、線引き時と同様に、1,000㎡以上の開発に対して一定のコントロールを図る必要があります。

➡ 開発条例の内容についての検討

6



イメージ図



本日は、①と②の考え方についてご説明します。

7

都市計画区域外での対応（検討事項①）



本市においては、東播都市計画区域、東条都市計画区域が設定されていますが、全域ではなく、北東部の森林地域等に未追随区域として都市計画区域外の区域があります。未追随区域は、兵庫県土地利用基本計画で都市地域（一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域）とされているものの、都市計画区域の指定が行われていない区域です。

ここでは、当該区域での都市計画区域への編入の是非について検討しました。

1-1. 開発動向の比較

(1) 開発行為の状況

加東市内の開発行為の状況を見ると、平成24年以降の13年間で48件でした。ただし、都市計画区域外は0件であり、都市計画区域外では開発許可対象規模が10,000㎡以上となるものの、近年では大規模な開発行為は見られない状況です。

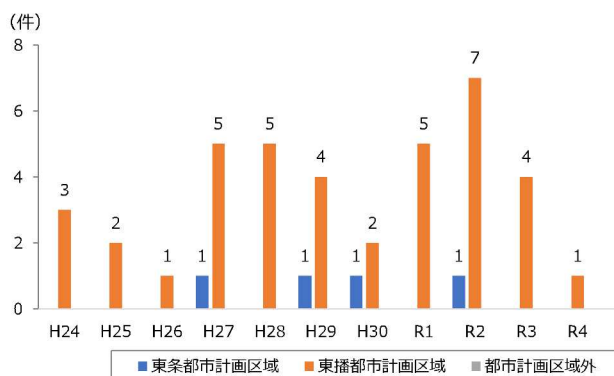


図 29条開発許可申請件数の推移

表 29条開発許可申請件数の推移

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
東条都市計画区域	0	0	0	1	0	1	1
東播都市計画区域	3	2	1	5	5	4	2
都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0
合計	3	2	1	6	5	5	3

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計	構成率(%)
東条都市計画区域	0	1	0	0	0	0	4	8.3%
東播都市計画区域	5	7	4	1	3	2	44	91.7%
都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	5	8	4	1	3	2	48	100.0%

資料：加東市資料

都市計画区域外での対応（検討事項①）



（２）建築件数の状況

加東市内の建築件数の状況を見ると、平成24年以降の13年間で2,915件でした。ただし、都市計画区域外は52件（1.8%）であり、都市計画区域外では、都市計画区域内と比較すれば、現状では新たな建築活動は乏しく、開発圧力は低いと考えられます。

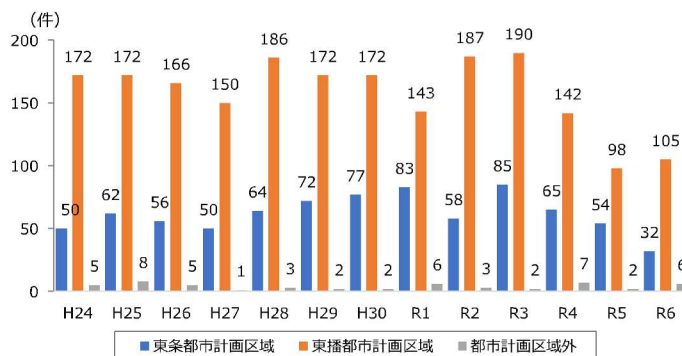


図 建築件数の推移(増改築を含む)

表 建築件数の推移(増改築を含む)

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
東条都市計画区域	50	62	56	50	64	72	77
東播都市計画区域	172	172	166	150	186	172	172
都市計画区域外	5	8	5	1	3	2	2
合計	227	242	227	201	253	246	251

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計	構成率(%)
東条都市計画区域	83	58	85	65	54	32	808	27.7%
東播都市計画区域	143	187	190	142	98	105	2,055	70.5%
都市計画区域外	6	3	2	7	2	6	52	1.8%
合計	232	248	277	214	154	143	2,915	100.0%

資料：加東市資料

9

都市計画区域外での対応（検討事項①）



1-2. 都市計画区域に関する今後の方向性

本市の都市計画区域外は、ゴルフ場開発や宗教施設の立地が行われた時期もありましたが、近年では新たな建築活動もわずかで、開発行為も見られない状況です。よって、未追随区域の都市計画区域への編入は要しない状況といえます。

表 都市計画区域への編入に関するメリット・デメリット

	都市計画区域に編入しない場合	都市計画区域に編入する場合
メリット	・ 従来どおり開発、建築活動が可能	・ より適切な開発規制誘導が可能 ・ より適切な建築活動を規制誘導することが可能 ・ 都市計画施策の導入を享受できる可能性あり
デメリット	・ 適切な開発規制誘導が困難 ➢ 都市地域の設定は、ゴルフ場等の開発の規制対応のためと想定	・ 開発規制の強化となる ・ 建築活動への規制強化となる
評価	◆ 開発、建築活動の拡大圧力は低い ➢ 都市計画区域への編入は不要	◆ 開発圧力は低く、規制誘導を導入することの妥当性が少ない ➢ 都市計画区域への編入は不要

都市計画区域外での対応（検討事項①）



表 都市計画区域への編入に関する対応について

開発行為	建 築	その他
- 都市計画区域内：3,000㎡以上は開発行為 - 都市計画区域外：1ha以上は開発行為 ↓ 3,000㎡以上の開発が多いなど、規制対応する必要があるのかを把握し、都市計画区域とするかどうかの判断が必要。 ➢ 上記の開発誘導すべき事案は少ないため、区域外が妥当。 - 現都市計画区域外の地域は、自然公園区域（一部特別区域）であって、当該区域の指定で規制は的確に行われていると考えられる。 - 経緯を想定すれば、ゴルフ場等の大規模開発に対し、何らかの規制・誘導が必要との認識から都市地域の設定が求められたのではない。 ➢ 自然公園区域のうち、普通地域にはゴルフ場が多く立地。ただし、現状でそのような動向がないため、区域外が妥当。	- 都市計画区域内：集団規定適用 - 都市計画区域外：集団規定適用外 ↓ - 都市計画区域外において、集団規定を適用することの妥当性の判断が必要。 ➢ 新築行為は比較的少なく、上記対応を要する事案も確認されないことから、区域外が妥当。	- 近畿圏整備計画の都市開発区域に指定されており、基本的には都市計画区域であることが妥当。 - 県の緑条例区域に指定され、自然に配慮した開発規制誘導を実施。 ↓ - 近畿圏整備計画において、都市開発区域に指定された時点の問題意識、課題等の確認が必要。 ➢ 当時の問題意識、課題等が現状（ゴルフ場等の大規模森林開発の減少）と乖離しているのであれば、現時点では、区域外が妥当。 - 県の緑条例区域に指定されており、1,000㎡（1号区域では500㎡）以上の開発行為には、区域に応じて、協議・協定、または届出が必要と定められている。 ➢ 県の緑条例により、概ね都市計画区域内と同様の開発規制誘導が行われているため、区域外が妥当。

11

東条都市計画区域の白地地域の対応（検討事項②）



東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴って、市街化調整区域は非線引き白地地域となり、当該区域においては、特定用途制限地域を設定する予定です。

一方、非線引きの東条都市計画区域の用途地域外については、元から同様の白地地域であることから、同一市内に隣接する都市計画区域として、東播都市計画区域（加東市域）と同様の白地地域における規制手法（特定用途制限地域の設定）の必要性について検討しました。

表 都市計画区域、白地地域等における新築件数の推移

		R2	R3	R4	R5	R6	合計	両都計内 構成率A(%)	両都計内 住・非住別 構成率B(%)	備考	
東条都市計画区域	白地地域		24	39	36	30	15	144 ①	14.2%	A : ①／⑯	
		住宅系	15	25	24	21	8	93 ②	11.1%	B : ②／⑰	
		非住宅系	9	14	12	9	7	51 ③	29.0%	B : ③／⑱	
	都市計画区域全体（合計） （用途地域+白地地域）		58	85	65	54	32	294 ④	28.9%	A : ④／⑱	
		住宅系	47	70	51	43	23	234 ⑤			
		非住宅系	11	15	14	11	9	60 ⑥			
東播都市計画区域	市街化調整区域		40	53	44	25	24	186 ⑦	18.3%	A : ⑦／⑯	
		住宅系	26	42	28	14	17	127 ⑧	15.1%	B : ⑧／⑰	
		非住宅系	14	11	16	11	7	59 ⑨	33.5%	B : ⑨／⑰	
	都市計画区域全体（合計） （市街化区域+市街化調整区域）		187	190	142	98	105	722 ⑩	71.1%	A : ⑩／⑱	
		住宅系	166	164	116	72	88	606 ⑪			
		非住宅系	21	26	26	26	17	116 ⑫			
合計	白地地域、市街化調整区域		64	92	80	55	39	330 ⑬			
		住宅系	41	67	52	35	25	220 ⑭			
		非住宅系	23	25	28	20	14	110 ⑮			
	加東市都市計画区域全体（合計） （東播都計+東条都計）		245	275	207	152	137	1,016 ⑯	100.0%		
		住宅系	213	234	167	115	111	840 ⑰	100.0%		
		非住宅系	32	41	40	37	26	176 ⑱	100.0%		

資料：加東市資料

12

東条都市計画区域の白地地域の対応（検討事項②）



2-1. 開発圧力の比較

東条都市計画区域における直近5年間の新築件数は、294件、うち、白地地域では、144件でした。一方、東播都市計画区域（加東市域）は、722件、うち、市街化調整区域では、186件でした。

加東市都市計画区域全体の開発圧力に占める割合を見ると、東条都市計画区域は28.9%であり、東播都市計画区域（加東市域）の71.1%と比較し、非線引きで隣接しているにもかかわらず、開発圧力は低い状況となっています。

また、加東市都市計画区域全体の開発圧力に占める割合について市街化区域（用途地域）外の場合を見ると、東播都市計画区域（加東市域）の市街化調整区域の18.3%に対して東条都市計画区域の白地地域は14.2%であり、比較的規制が弱いにもかかわらず、規制が強い市街化調整区域よりも新築件数が少ないことから、東条都市計画区域の白地地域の開発圧力は低い状況となっています。

さらに、住宅系・非住宅系別に見ると、加東市都市計画区域全体の住宅系の開発圧力に占める割合では、東播都市計画区域（加東市域）の市街化調整区域の15.1%に対して、東条都市計画区域の白地地域は11.1%となっています。

加えて、非住宅系の開発圧力に占める割合では、東播都市計画区域（加東市域）の市街化調整区域の33.5%に対して、東条都市計画区域の白地地域は29.0%であり、建物の用途に限らず、東条都市計画区域の白地地域は、比較的規制が弱いにもかかわらず、規制が強い市街化調整区域よりも住宅系・非住宅系の双方で新築件数が少ないことから、開発圧力が低い状況といえます。



図 都市計画区域、白地地域等における新築件数（両都計内構成率）

13

東条都市計画区域の白地地域の対応（検討事項②）



2-2. 東条都市計画区域（白地地域）の方向性

東条都市計画区域においては、現に開発圧力は東播都市計画区域（加東市域）と比較して高いこと、また、白地地域の建築活動についても、区域区分の行われている東播都市計画区域（加東市域）の市街化調整区域に比較して活発でないことから、東条都市計画区域の白地地域において、東播都市計画区域（加東市域）と同様の特定用途制限地域を設定するまでの必要性はないと考えられます。

表 東条都市計画区域への特定用途制限地域の導入に関するメリット・デメリット

	特定用途制限地域を導入しない場合	特定用途制限地域を導入する場合
メリット	・ 従来どおり建築活動が可能	・ 用途混在等の発生を未然に防止し、より適切に建築活動を規制誘導することが可能
デメリット	・ 建築活動の適正な規制誘導が困難 ➢ 東播都市計画区域（加東市域）の市街化調整区域での建築活動と比較しても建築活動は抑制的	・ 建築活動への規制強化となる
評価	◆ 現状では住環境の阻害要因は少ない ➢ 特定用途制限地域の導入の必要性は低い	◆ 規制誘導を要する建築活動は抑制的 ➢ 特定用途制限地域の導入の必要性は低い

14



表 東条都市計画区域への特定用途制限地域の導入に関する対応について

現 状	東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止後
- 現状で白地地域において、居住環境を阻害する建築活動、また、無秩序な市街化が生じる程度の建築活動の開発圧力はない。 ➤ 東条都市計画区域の白地地域では、特定用途制限地域を導入する必要性が低い。	- 東播都市計画区域（加東市域）の線引き廃止に伴って、都市計画区域を統合する場合、用途地域外における都市計画としての規制誘導に統一性がなくなる。 ➤ 用途地域外において、特定用途制限地域を設定する地域としない地域で規制誘導の手法が異なることになるが、東条都市計画区域の白地地域では、新築動向等を踏まえれば、東播都市計画区域（加東市域）と比較し、建築活動の開発圧力が低いことから、規制誘導の手法を統一させる必要がない。

15

まとめ（検討事項①・②）



- ① 東播都市計画区域（加東市域）は、隣接する東条都市計画区域と同様に非線引き都市計画区域となるため、本市の一体的なまちづくりに資するよう、両都市計画区域の統合を想定しています。その際、市北東部の都市計画区域外の区域においても都市計画区域に編入することの是非について検討する必要があります。



都市計画区域外の区域においては、開発や建築活動の拡大圧力は低く、他法令や県の条例等により、概ね都市計画区域内と同様の開発誘導が行われていることから、**都市計画区域に編入しない。**

- ② 東条都市計画区域の白地地域（元々非線引きの地域）において、線引きを廃止する東播都市計画区域（加東市域）で新たに導入する特定用途制限地域と同様の規制手法を導入する必要があるか検討する必要があります。



東条都市計画区域の白地地域は、比較的規制が弱いにもかかわらず、規制が強い市街化調整区域よりも開発や建築活動の拡大圧力が低いことから、**東播都市計画区域（加東市域）と同様の特定用途制限地域の設定は必要ない。**

16