

令和6年度 第1回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和6年12月20日（金）
午前10時から
場 所：加東市役所3階
301・302会議室

1 開 会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

4 会長の選任

5 職務代理者の選任

6 会議録署名委員の指名（2名）

7 議事事項

（1）都市計画区域区分の見直しについて（報告）

8 事務連絡

9 閉 会

加東市都市計画審議会 資料

次第7 議事事項

(1) 都市計画区域区分の見直しについて（報告）

資料1

加東市 都市整備部 都市政策課

令和6年12月20日：加東市役所3階301・302会議室



令和6年度 第1回 加東市都市計画審議会

(1) 都市計画区域区分の見直しについて (報告)

令和6年12月20日 (金)

1

都市計画区域区分の見直しについて (報告)



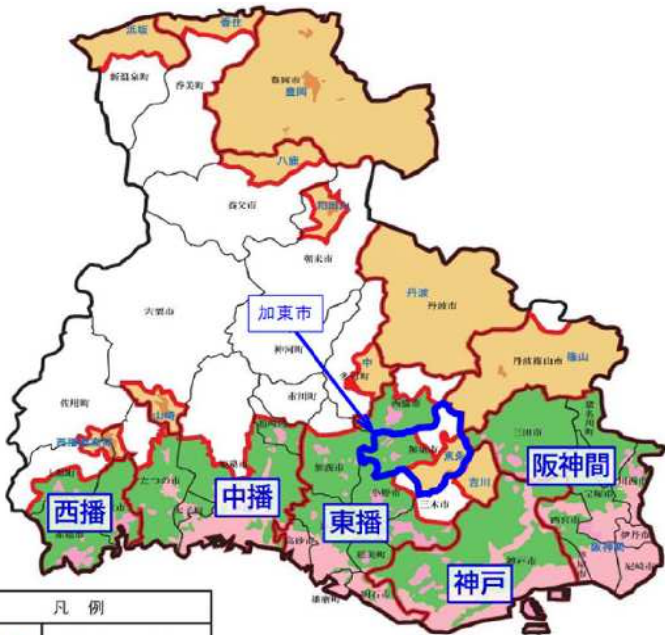
- 1 これまでの取組内容
- 2 区域区分廃止に関する住民アンケート調査の結果
- 3 事業者へのヒアリング結果
- 4 今後のスケジュール

2



1 これまでの取組内容

兵庫県内の区域区分（線引き）を定める都市計画区域



凡例	
青文字	都市計画区域名
—	都市計画区域境界
■	市街化区域
■	市街化調整区域
■	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域（赤線引き都市計画区域）
■	赤線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域

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	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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
	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			
阪神間	明石市		
	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		
東播	姫路市	有	
	たつの市		
	福崎町		
中播	太子町	有	
	相生市		
西播	赤穂市	有	
	上郡町		

加東市における都市計画の状況



- 凡例
- 東播都市計画区域
 - 東条都市計画区域
 - 市街化区域
 - 市街化調整区域
 - 加東市域
 - 線路
 - 駅
 - 高速道路
 - インターチェンジ
 - 国道
 - 県道
 - 市役所



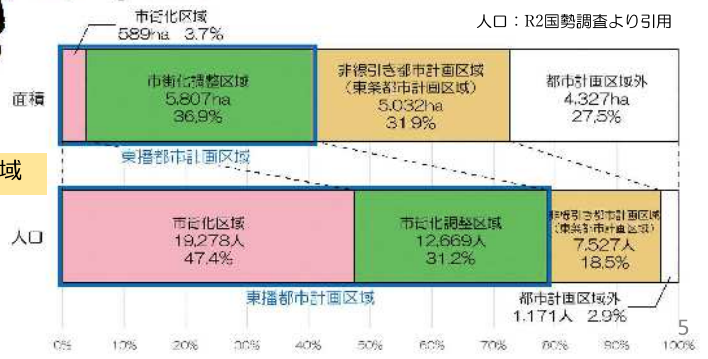
東播都市計画区域

⇒昭和46年3月16日に線引き

東条都市計画区域

⇒非線引き

- 市街化区域** : 既に市街地が形成されている及び、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（東播都市計画区域内の赤色箇所）
- 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（東播都市計画区域内の赤色以外の箇所）



兵庫県が示す区域区分見直しの基本的な考え方



1 区域区分に関する基本的な方針

目指すべき都市構造

持続可能な地域連携型都市構造の実現
 (各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能分担と地域間のネットワーク化)

- 市街地のエリア**
- 都市機能の更新・充実
 - 民間投資を適切に誘導し都市の競争力を強化
- 市街地以外のエリア**
- 日常生活に必要なサービス機能を確保
 - 定住の促進等による地域活力の維持



市街地のエリアの主な取組

- 都市計画法の特例制度等を活用し、大規模商業施設や都市型住宅等を適切に誘導
- 立地適正化計画に基づく誘導施設や届出制度の活用等により、都市機能を誘導

市街地以外のエリアの主な取組

- 市街化調整区域の性格を維持しつつ計画的なまちづくりを進めるため、「特別指定区域」等の制度に加え、新たな基準の設定など更なる弾力化を進め、より地域の実情に応じた柔軟な土地利用を推進

原則、開発等 ○ 原則、開発(建築)行為 ×

〈市街化区域〉

用途地域

用途地域ごとに立地できる用途を制限

〈市街化調整区域〉

特別指定区域 (例)住宅+小規模事業所 ○

個別許可

地区計画 (例)工場等 ○

【社会情勢の変化や課題】 ✓人口減少・超高齢化の進行 ✓経済活動の縮小、地域活力の低下 ✓働き方・暮らし方の変化 ✓ニーズの多様化

視点 ・持続可能 ・デジタル ・地方分権

区域区分に係る基本的な考え方

阪神間	東播	中播	西播	非線引き (但馬、丹波、淡路等)
<p>✓区域区分を設定する</p> <p>・都市計画法の規定により区域区分の設定が義務*</p>	<p>✓原則、区域区分を設定する</p> <p>・開発需要が高いことから、無秩序な市街地拡大を防止する必要あり</p> <p>臨海部</p> <p>内陸部</p>			<p>✓原則、区域区分を設定しない (無秩序な市街化が進行する可能性がある場合は、必要に応じて設定)</p> <p>・開発需要が低いことから、急激かつ無秩序な市街地の進行は想定されない</p>
	<p>ただし、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行う場合は、設定しないことも可とする</p> <p>・一定の開発需要があることから、農地や優良景観の保全等にも配慮したパゾラのとれた土地利用が必要</p> <p>・調整区域の面積・人口比率が高く、活力低下が見られる地域もあることから、地域活力を維持していくため、新たな土地利用ニーズに迅速に対応する等、市町が主体となってまちづくりができる仕組みが必要</p>			

※国による義務化の見直しが行われた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う



加東市の上位計画とまちづくりの方向性

- 第2次加東市総合計画後期計画
 - ◆VI 豊かで快適なく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
 - ・ ①新たな市街地の形成
 - ・ ②地域集落の活力維持
 - 38 安全・安心で良好な住環境の形成
 - ・ ③魅力ある住環境の構築
 - ◆VIII 戦略的経営と協働で想像する魅力あふれるまち
 - 45 にぎわいと活力があふれるまちづくり
 - ・ ①まちの拠点づくりの推進
 - ・ ②産業団地用地の創出
- 第3次加東市総合戦略
 - ◆重点戦略2 若い世代が住み続けたいまちをつくる
 - ①地域産業の維持・向上と働く場づくり
 - ②良好な住環境づくり
- 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
 - 住居地
 - ・ 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利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
 - 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
 - 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
 - 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。

市街化調整区域での土地活用が課題

兵庫県都市計画区域マスタープランの見直し

令和5年3月 区域区分見直しの考え方（兵庫県）

区域区分を廃止した際の影響調査
土地利用コントロール手法の検討

個別のケースに対しての検討
意見聴取

区域区分の廃止も含めた
加東市に適した土地利用の手法を検討



区域区分廃止により可能になること

【市街化調整区域での土地活用の課題】

- 建築できる者・住める者が限定されている
 - 誰でも家を建てられない
- 建築や建物の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
- 建築できるものが限られている
 - 新たな事業を行うための事務所や店舗を建築できない
- 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
 - 企業等の進出の機会を逃す
 - 上位計画との整合性が必要

区域区分を廃止すると

- 「者」の限定がなくなる
 - 誰でも家を建てられるようになる
 - 地域の活力維持
- 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
- 何でも建築できるようになる
 - 事務所や店舗の建築が可能
- 特別指定区域を指定する必要がなくなる
 - 企業等の進出ニーズに対応可能

ただし

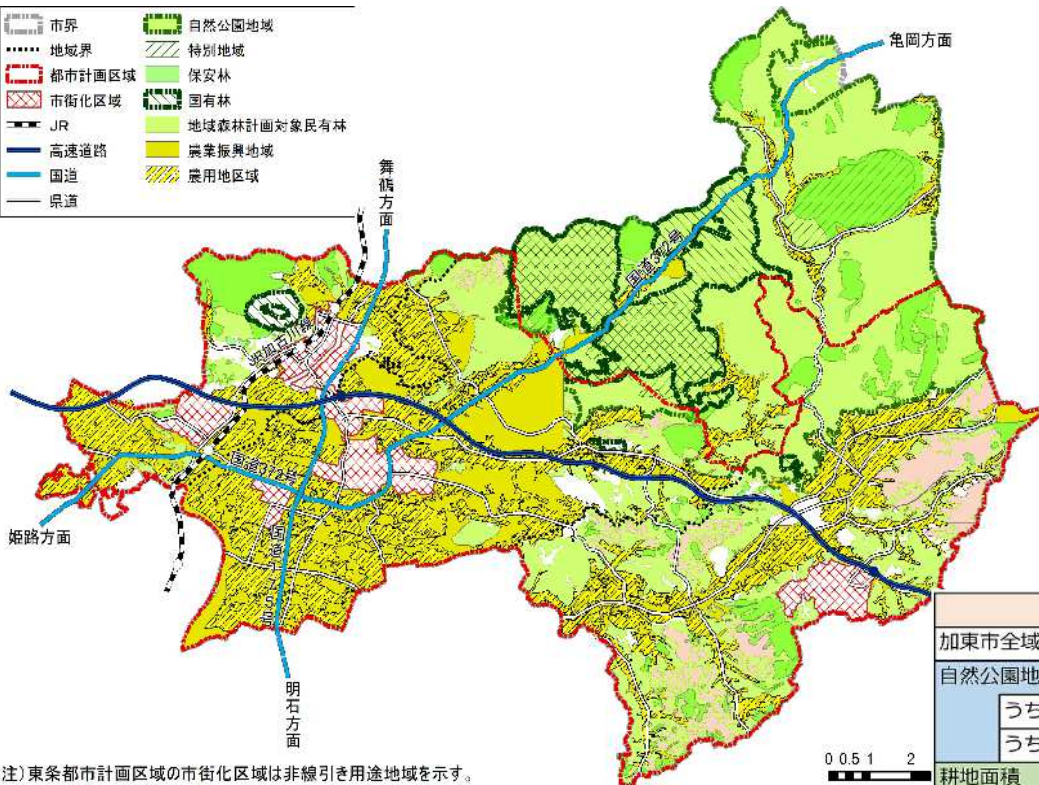
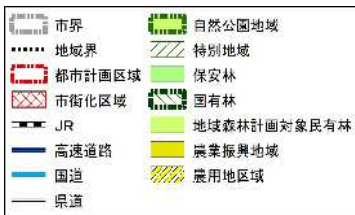
今まで規制されていたルールがなくなると、無秩序な開発が起こる可能性があり、インフラコストの増大や安全・安心な居住環境の確保ができない恐れがある

区域区分を廃止しても一定の土地利用コントロールが必要



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

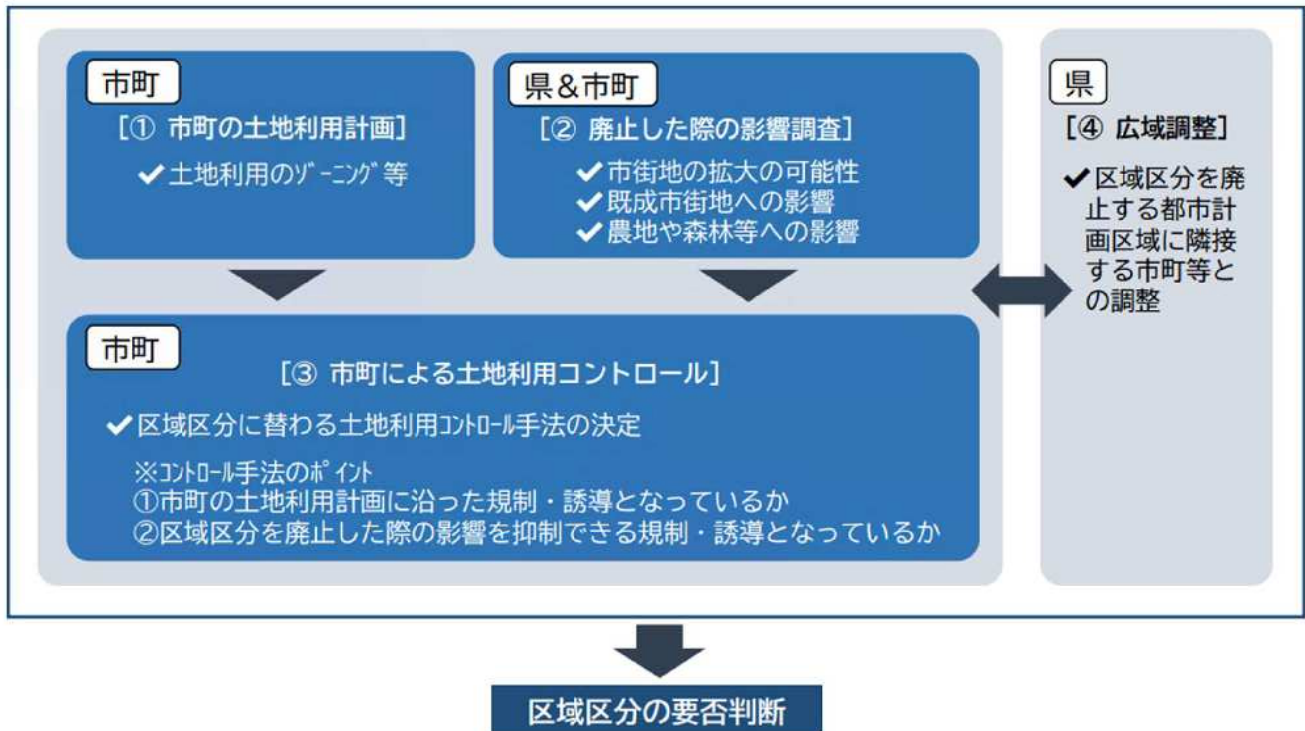
農用地区域

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%



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



兵庫県都市計画区域マスタープラン見直しスケジュールとの関係



		R 4	R 5	R 6	R 7	R 8 ~
兵庫県	都市計画区域マスタープラン	●都計審報告 ○専門委員会設置	●都計審報告	●都計審諮問 (区域区分設定方針)	●都計審報告 ○区域の見直し案策定	●都計審諮問 (都市計画決定)
	区域区分	○市町アンケート・ヒアリング ●区域区分見直しの考え方決定	○区域の見直し基本方針策定	○国、市町等との調整	○都市計画手続き	○都市計画決定・告示
		区域区分を含む都市計画区域マスタープラン見直し方針の検討(計7回)		国、市町等との調整		都市計画手続き
加東市		○区域区分廃止についての検討	●廃止した際の影響調査 土地利用コントロールの検討等	○区域区分設定方針決定	R 7区域マス見直しにおいては区域区分を維持することで県と協議 都市計画手続き	○都市計画決定・告示
				引き続き区域区分見直しについての検討 ※ R 7区域マス見直しとは別の動き	○区域区分の有無についての方針決定 区域区分の 廃止 ⇒ 新たな土地利用コントロールの都市計画手続き 維持 ⇒ 特別指定区域等の更なる活用検討	



2 区域区分廃止に関する 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人を無作為抽出
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)

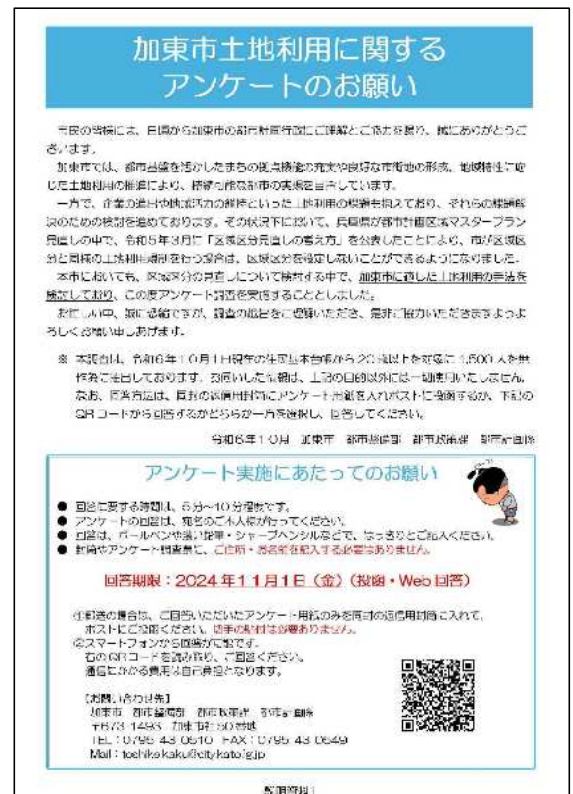
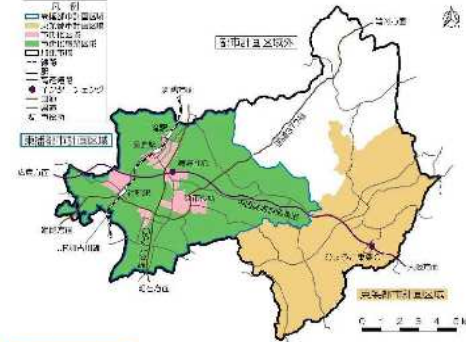


図 実際を送付したアンケート用紙（説明資料1）



● 加東市の都市計画区域についての概要

加東市の都市計画区域は、下図のとおり詳細地区別では中心部の東部都市計画区域、東部地区が**東部都市計画区域**（※）と、また、各地域の北部（下部黄色部分）は都市計画区域が設けられていない**都市計画区域外**となっています。



東部都市計画区域

東部都市計画区域は、「都市化区域」と「都市化調整区域」に区分（分けること）されており、これら区域区分と併用しています。

区域区分は、都市の規模や発展を抑制し、都市の地上利用を促進するために「都市化区域」と「都市化調整区域」に区分する制度です。高度経済成長期に急増した人口増加に伴って増え続ける住宅の需要（スモール規模）を都市的地上利用促進策の中で、その区域は原則として抑制します。加東市における東部都市計画区域の区分は、昭和46年（1971年）に開始され、都市化区域と都市化調整区域に区分されました。

- 都市化区域**：既に宅地が形成されている及び、概ね10年以上に先立つ計画通り宅地を造るべき区域（東部都市計画区域内の赤色箇所）
- 都市化調整区域**：無秩序な宅地化を防止し、建築や開発行為が禁止されている都市化を抑制すべき区域（東部都市計画区域内の黄色以外の箇所）

説明資料2

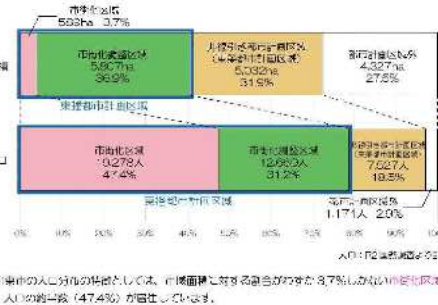
区域区分のイメージ図



東部都市計画区域

一方、東部都市計画区域は、東部都市計画区域の北西部区域が設定されていない「非都市計画」都市計画区域となっています。都市計画区域外のように建築や開発行為に対して都市計画規制はあっても、用途地域や用途計画区域により、天狗地を禁止する区域内にかなりのものがあるまちづくりを推進しています。

● 加東市の都市計画区域ごとの面積・人口割合



加東市の人口の割合としては、面積に対する割合が3.7%しかいない**都市化調整区域**が、人口の割合（47.4%）が高くなっています。

説明資料3

● まちづくりにおける課題

東部都市計画区域においては、区域区分制によるまちづくりを推進してきましたが、都市化されてから経年の経過も、開発競争が進む中で、特に都市化調整区域の今後の土地利用のあり方が課題となっています。

都市計画調整区域での土地利用規制の課題

- ・ 開発が進んでいないが、潜在的な開発の可能性がある
- ・ 土地の活用を促進する効果的な施策を実施する
- ・ 高度経済成長期に急増した人口増加に伴って増え続ける住宅の需要（スモール規模）を都市的地上利用促進策の中で、その区域は原則として抑制する

企業等の誘出に支障

都市計画調整区域には、小規模な企業が誘出されてきたが、近年の景気低迷の影響を受けている。また、都市計画調整区域は、企業誘出に支障があるというイメージが強い。企業誘出を促進するためには、都市計画調整区域の魅力を再評価し、企業誘出を促進する施策を実施することが重要である。

地域活力の維持・向上が困難

都市計画調整区域には、公共施設や公園などが多くあるが、これらが老朽化しているなど、地域活力の維持・向上が困難な状況となっている。また、都市計画調整区域は、企業誘出が難しいというイメージが強い。企業誘出を促進するためには、都市計画調整区域の魅力を再評価し、企業誘出を促進する施策を実施することが重要である。

● 兵庫県における区域区分の見直しについて

兵庫県では、平成4年度の調査を経て、2008年度に区域区分制が導入されている。

兵庫県は、令和5年3月に「区域区分見直しの見直し」を公表し、市町村別で同一用途地域の利用規制を行う場合は、区域区分を指定しないこととすることが決まりました。

加東市では、景観の美しさに基づき、都市化調整区域で立地している住宅を促進するための手法の一つとして、東部都市計画区域の区域区分の見直し（廃止）についても検討しています。

区域区分が廃止されると、用途地域の利用規制がなくなるという考え方、景観や環境等の土地利用促進策がなくなるという考え方があります。しかし、景観等の見直しによる土地利用規制緩和は、区域区分を廃止する場合は、一定の土地利用規制緩和することを目指す必要も考えられています。

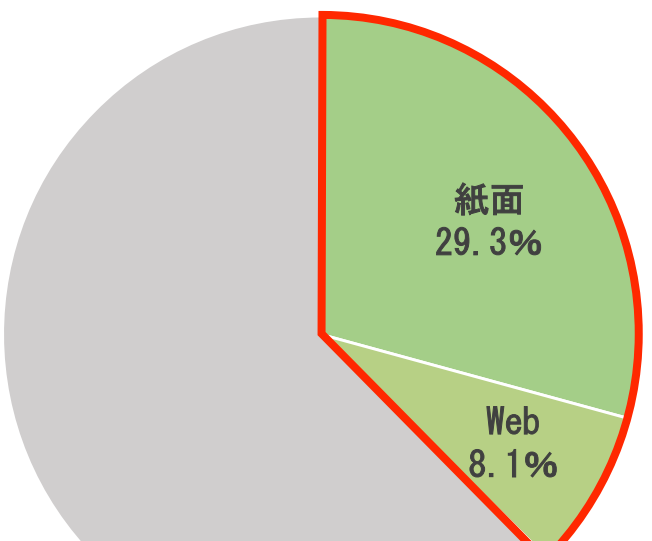
説明資料4



図 実際に送付したアンケート用紙（説明資料2～4）



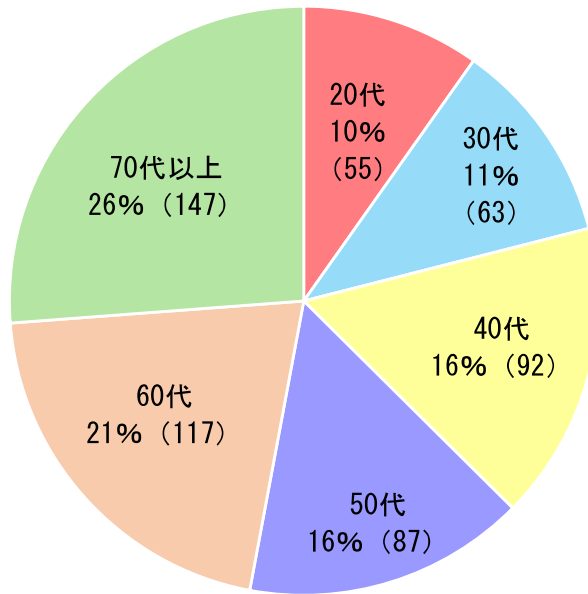
◆全体回収率 37.4% (561人/1500人中)



	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）



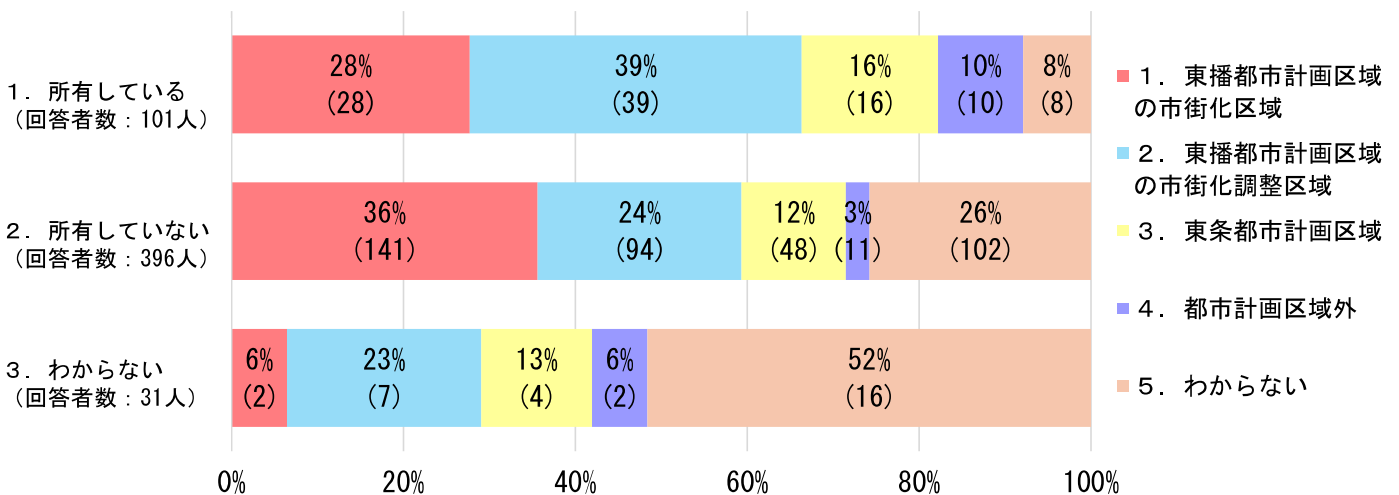
- ・ 60代・70代以上が47%（264）と約半数を占める結果となった
- ・ 年齢が高いほど回答率が高い



○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%）

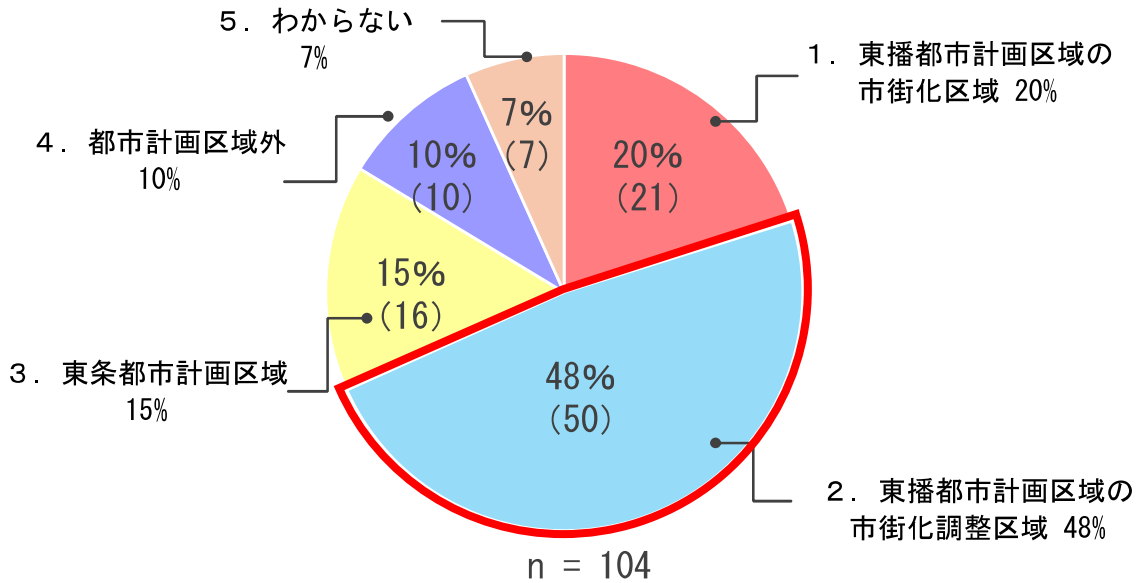




○未利用地の区域分布 総回答者数：96人

※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

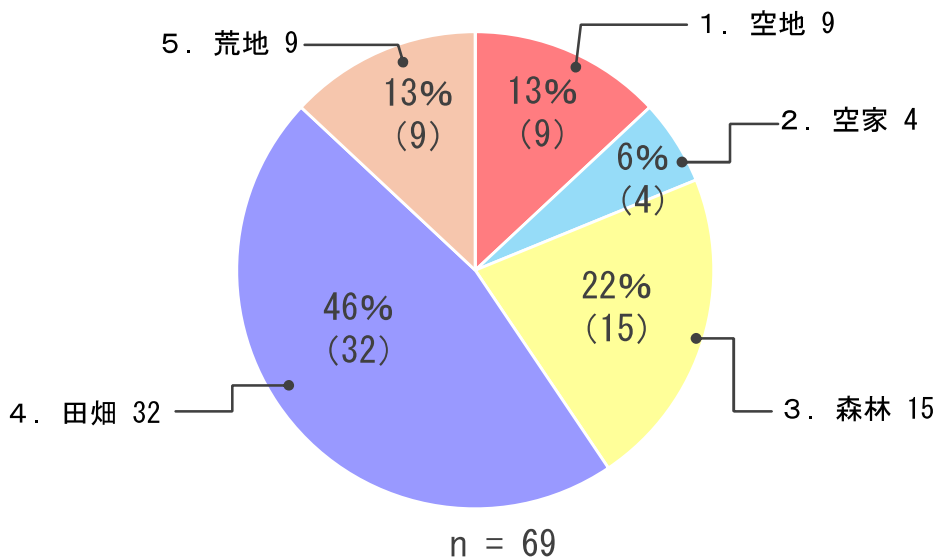


○東播都市計画区域の市街化調整区域における未利用地の現状

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



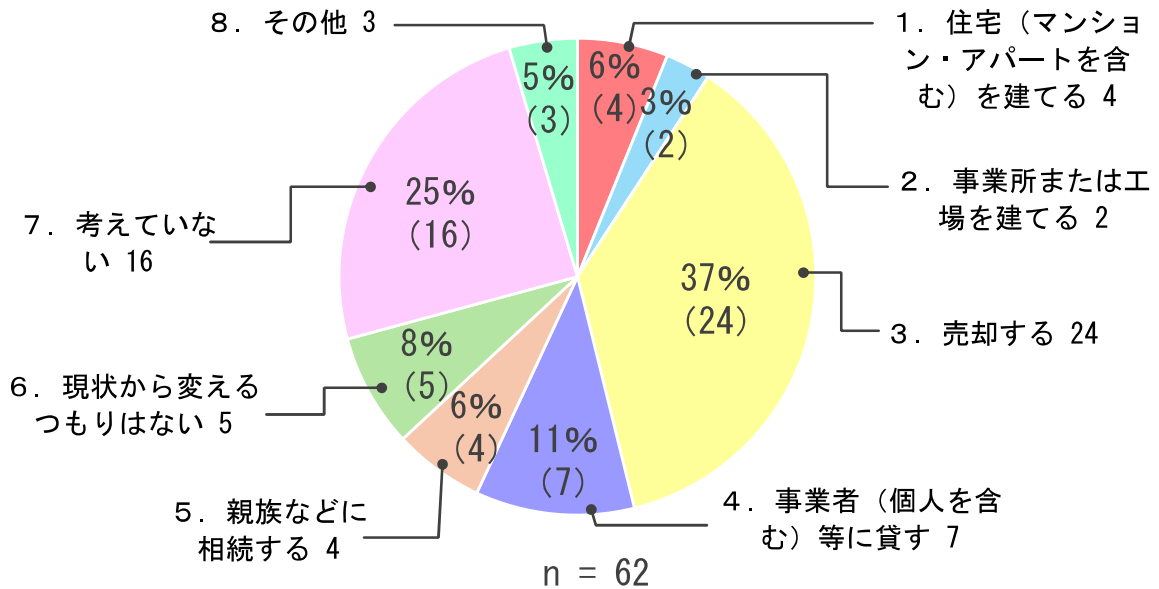


○東播都市計画区域の市街化調整区域における

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

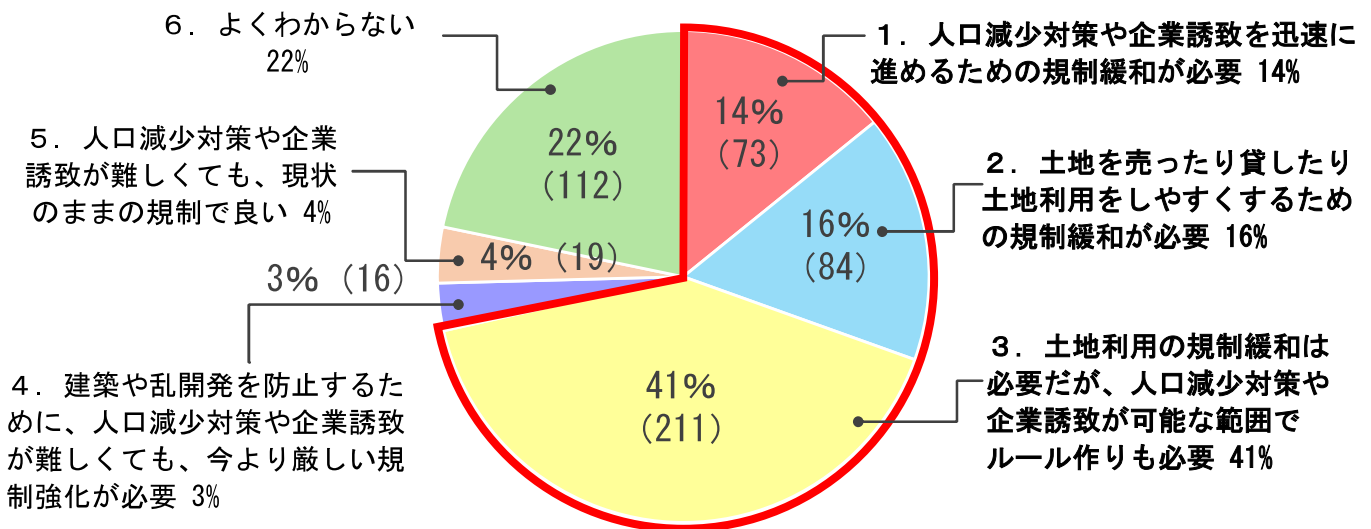
- 市街化調整区域における未利用地は売却したいと考える住民が多い



◆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



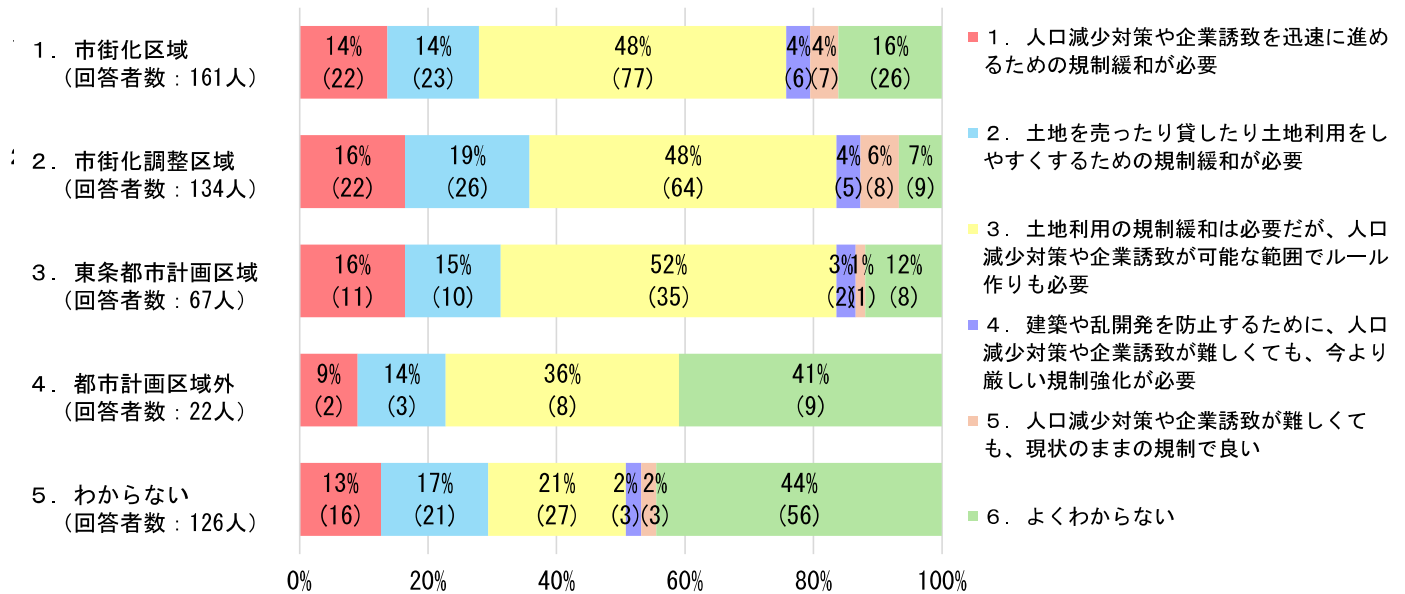
○「土地利用の規制緩和が必要」と回答した人は71%（368）



○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



23



◆アンケートまとめ

- 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）
- 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

24



3 事業者へのヒアリング結果

事業者へのヒアリング結果



◆概要

ヒアリング方法

市役所職員が対面にて
事業者へ直接ヒアリング

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

29



◆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

30



◆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）

31



4 今後のスケジュール

32



●令和6年度の取組内容

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
土地利用計画 見直し		← 加東市土地利用基本計画の見直し素案の作成 →							
住民意識調査				アンケート調査 (10/17~11/1)					
事業者ヒアリング				事業者ヒアリング (10/22~11/27)					
審議会等		● 第1回庁内検討会議		● 第2回庁内検討会議		● 第1回都市計画審議会			● 第2回都市計画審議会 (予定)

↑
今回



- 区域区分を廃止した際の影響調査
- 新たな土地利用コントロール手法の検討
- 先行市の事例検証
- 住民アンケート調査
- 事業者ヒアリング



区域区分見直しの方向性の決定