

令和5年度 第2回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和5年12月28日（木）

午前10時30分から

場 所：加東市役所2階201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 報告事項

（1）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 報告事項

(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5年12月28日：加東市役所2階201会議室

(1) 都市計画区域区分の見直しについて
(報告)

県内の区域区分を定める都市計画区域

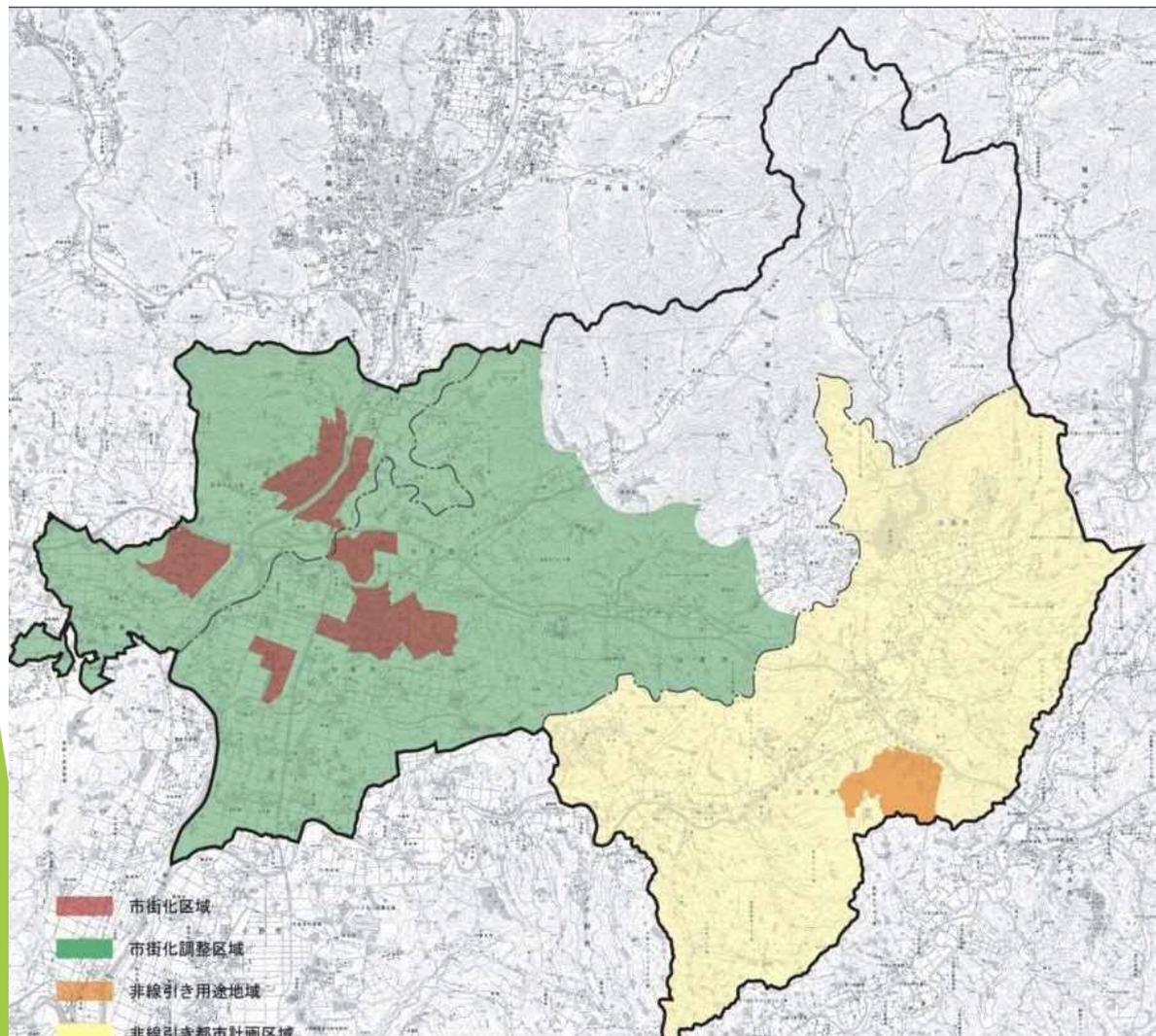


凡 例	
青文字	都市計画区域名
	都市計画区域境界
	市街化区域
	市街化調整区域
	非線引き都市計画区域
	非線引き都市計画区域内用途地域



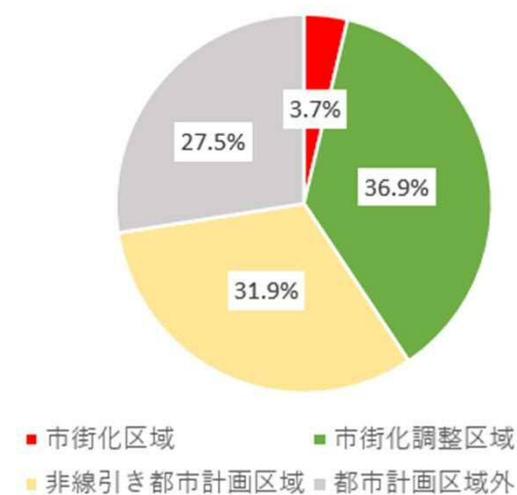
都市計画区域	市町	区域区分の法定義務	地域の特性
神戸	神戸市	有	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 臨海部に市街地が広く連たん ✓ 市街化区域に9割以上の人口が集中
阪神間	三田市		
	芦屋市		
	西宮市		
	尼崎市		
	伊丹市		
	宝塚市		
	川西市		
猪名川町			
東播	明石市	無	<ul style="list-style-type: none"> [東播磨地域～姫路市の臨海部] ✓ 市街地が広く連たん [内陸部&姫路市以西] ✓ 市街地が飛び地状に分布 ✓ 合併前の旧町村中心部も含め約9割が市街化調整区域 ✓ 北播磨地域では、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		
	姫路市		
	中播		
	福崎町		
	太子町		
西播	相生市		
	赤穂市		
	上郡町		

加東市の概要 都市計画区域の状況

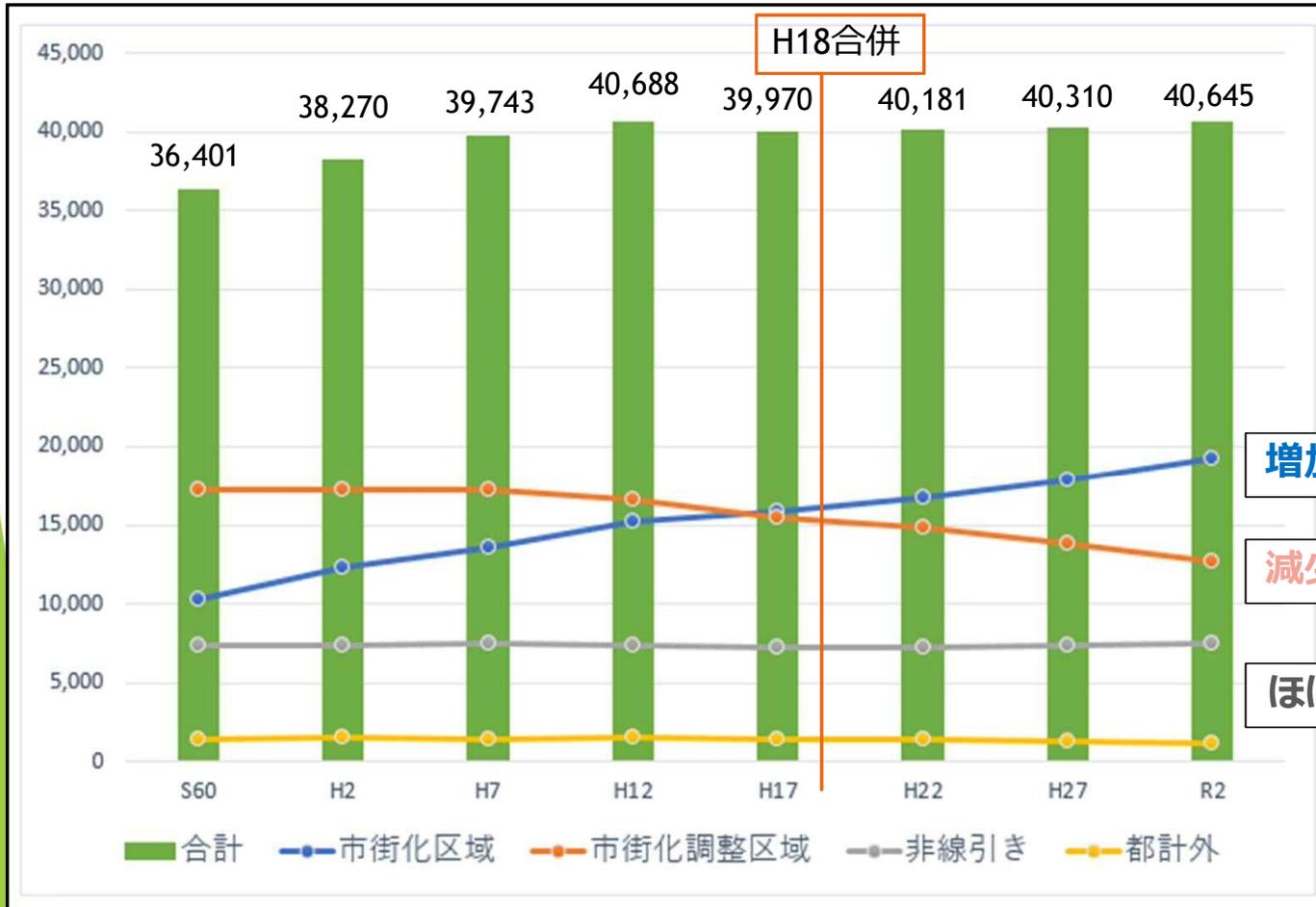


	面積	
	ha	割合
市街化区域	589	3.7%
市街化調整区域	5,807	36.9%
東播都市計画区域	6,396	-
非線引き都市計画区域 (東条都市計画区域)	5,032	31.9%
都市計画区域外	4,327	27.5%
合計	15,755	-

市域に占める面積割合



加東市の概要 国勢調査による市内の人口推移

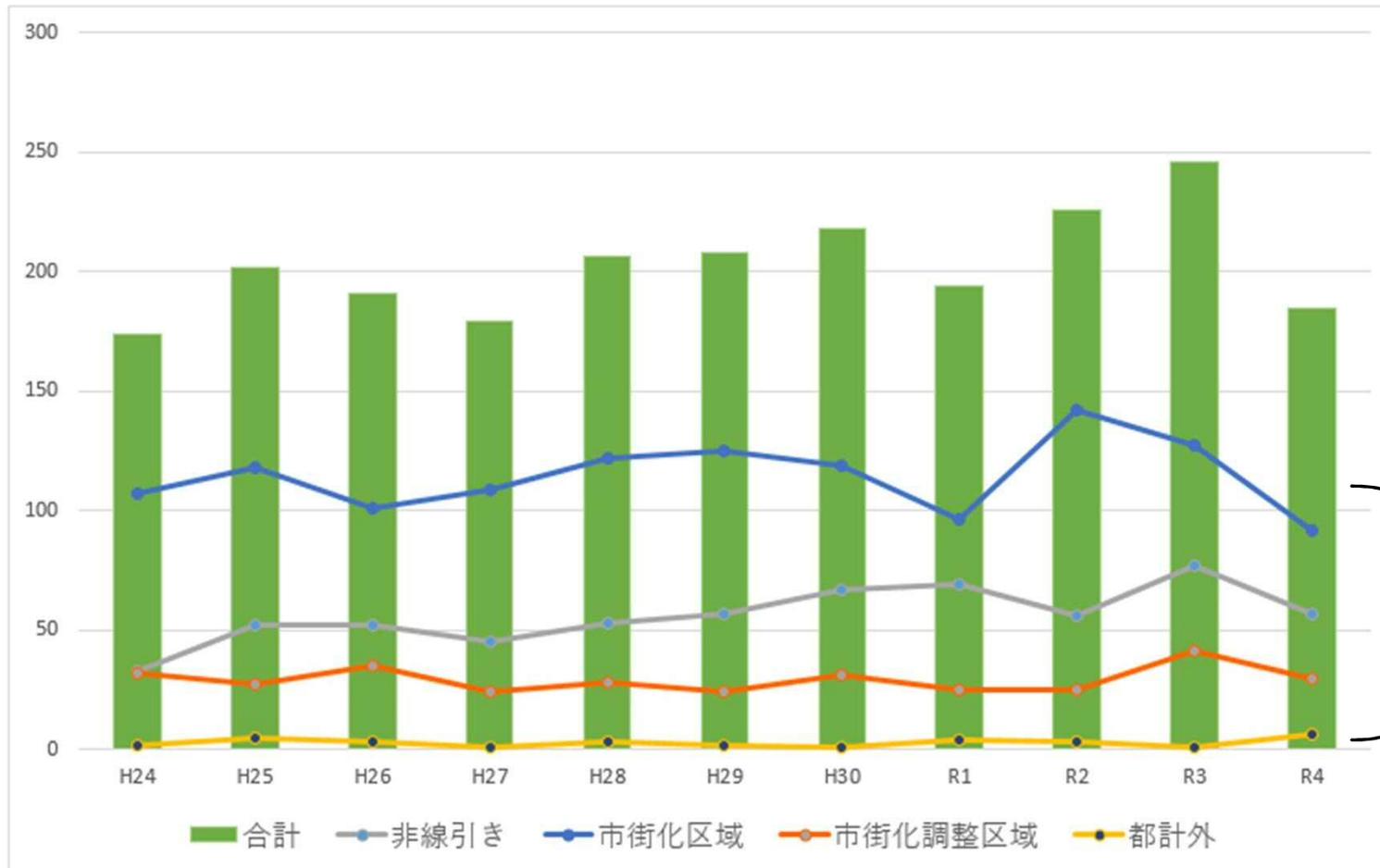


	人口 (R2国勢調査)	
	人	割合
市街化区域	19,278	47.4%
市街化調整区域	12,669	31.2%
東播都市計画区域	31,947	-
非線引き都市計画区域 (東条都市計画区域)	7,527	18.5%
都市計画区域外	1,171	2.9%
合計	40,645	-

都市計画区域別人口割合



加東市の概要 建築確認件数（新築のみ）



どの区域も
ほぼ横ばい

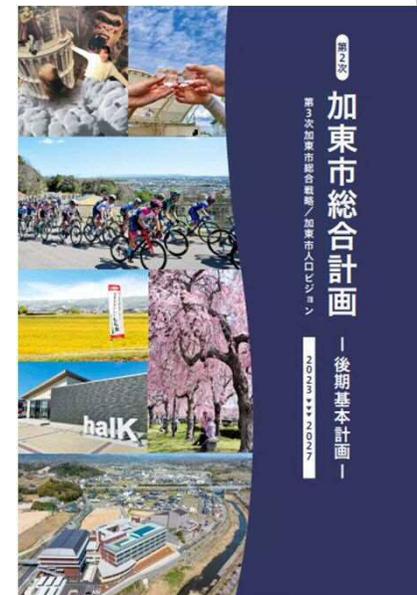
加東市の上位計画とまちづくりの方向性

【第2次加東市総合計画後期基本計画】

- 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創造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
 - 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



加東市の上位計画とまちづくりの方向性

【加東市都市計画マスタープラン】

- 全体構想 - 分野別の方針 - 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に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・未利用地の有効利用を推進
 - 田園共生地
 - 集落の活力維持や活性化を図る
 - 交通利便性を活かした土地利用を図る
 - 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・空地の活用について、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
 - ▶ 交通利便性の高い市街化調整区域内の低・未利用地について、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

市街化調整区域とは

- 市街化を抑制すべき区域
- 建築及び開発行為は原則禁止

【建築（用途変更）できるもの】

- ▶ 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）
- ▶ 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 等

※**限定（許可）された者しか建築できない**



特別指定区域とは

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、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域

加東市では市街化調整区域の37地区に指定

地縁者 ⇒ 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の
市街化調整区域に10年以上居住した者

- 新規居住者の住宅区域

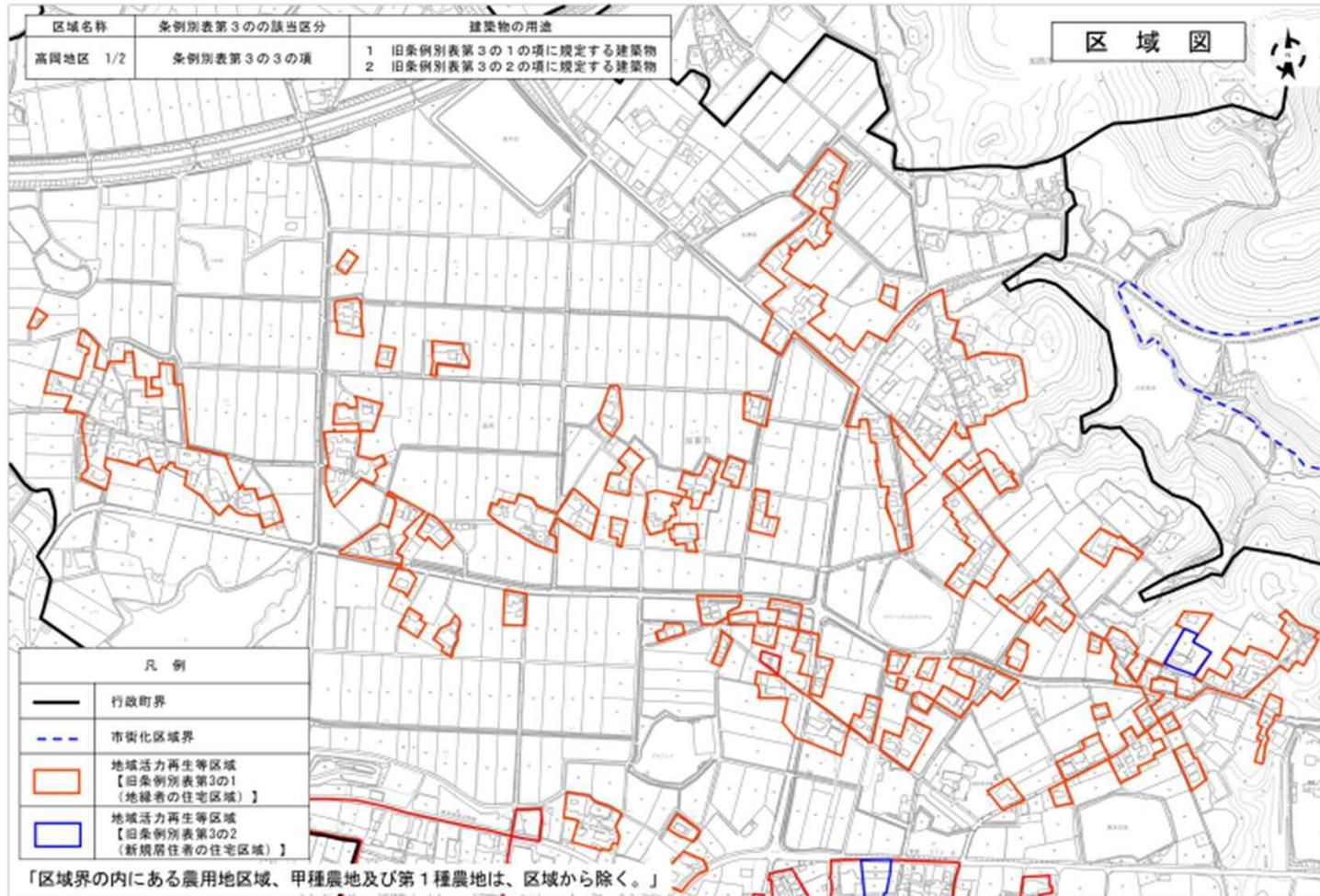
誰でも新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域

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しています。

特別指定区域とは

- 地縁者（新規居住者）の住宅区域の例（高岡地区）



特別指定区域とは

● 区域指定の流れ

- ▶ 計画検討、特別指定区域案の作成
- ▶ 県、関係機関協議
- ▶ 自治会、地権者への説明・合意形成
- ▶ 市まちづくり審査会への事前報告
- ▶ 関係機関協議
- ▶ 案の縦覧
- ▶ 市まちづくり審査会への意見聴取
- ▶ 特別指定区域案の県への申出
- ▶ 県での特別指定区域案の審査
- ▶ 県開発審査会の意見聴取
- ▶ 特別指定区域の指定・告示・縦覧

- 区域を指定するまでに平均1～2年程度かかる
- 指定した種類により建築できる用途を限定（単一の用途のみが建築可能）

⇒以後、開発（建築）許可申請等が可能となる

地区計画とは（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

【交流交通拠点地区】

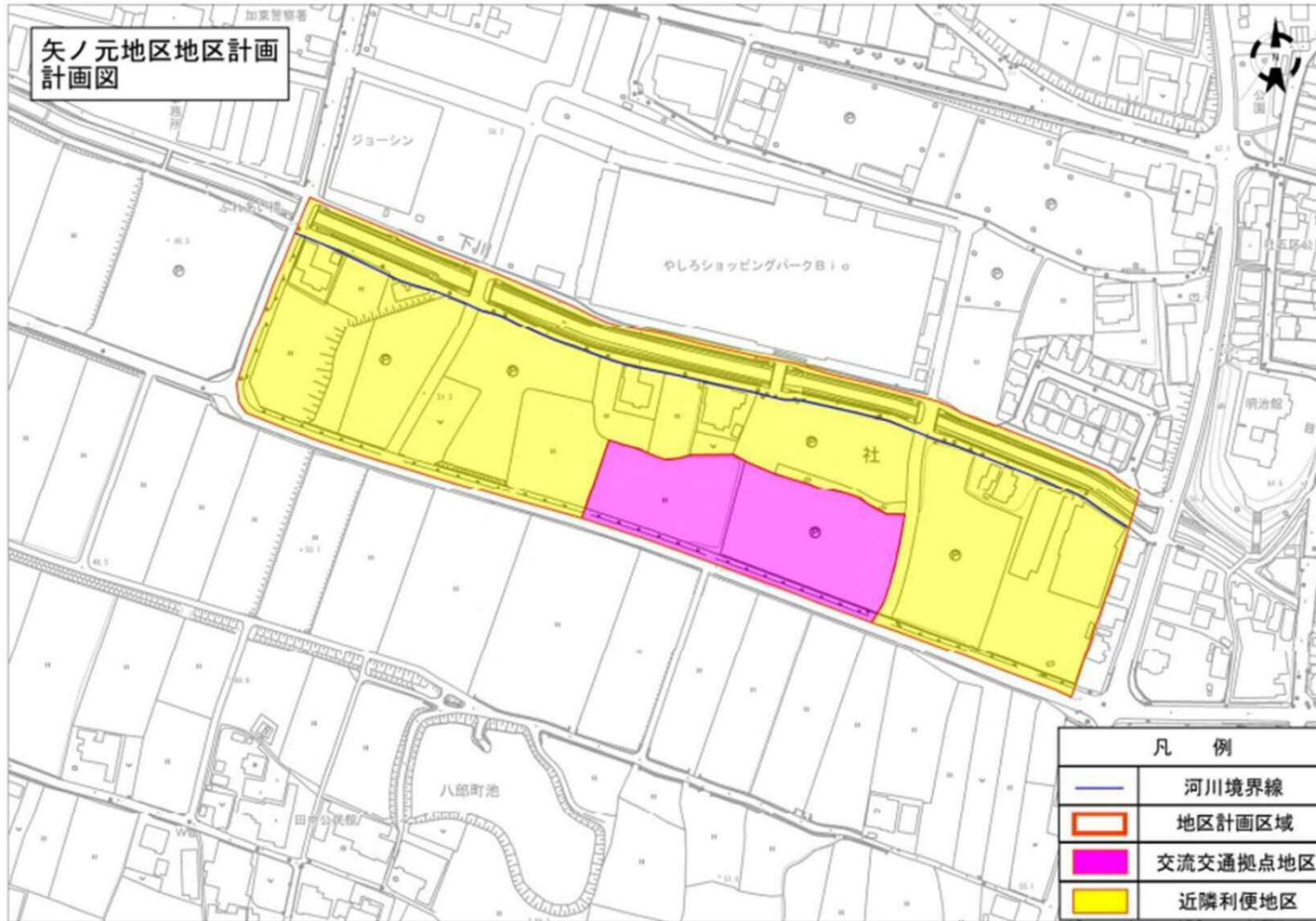
- ▶ バスターミナル及び関連する施設の整備により、活発な交流を促し、にぎわいと活力があふれる地域の交流・交通拠点の形成を図る
- ▶ 建築物の用途の制限は、近商並の商業施設（住宅、劇場、学校、病院等は除く）の建築が可能

【近隣利便地区】

- ▶ 市民等の生活利便性を向上させ、近接する商業施設及び周辺環境との調和に配慮した利便施設等の誘導を図る
- ▶ 建築物の用途の規制は、「交流交通拠点地区」に加えて、住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿又は兼用住宅は除く）の建築が可能

地区計画とは

- 地区計画図の例（矢ノ元地区地区計画図）



地区計画とは

● 区域指定の流れ

- ▶ 計画検討、素案の作成
- ▶ 県、関係機関協議
- ▶ 自治会、地権者への説明・合意形成
- ▶ 素案の縦覧
- ▶ 市都市計画審議会への事前報告
- ▶ 原案の作成
- ▶ 知事協議
- ▶ 公告・案の縦覧
- ▶ 市都市計画審議会への諮問
- ▶ 決定・告示

- 指定するまでに平均2年程度かかる
- 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とし、事業実施の確実性が必要（市街化調整区域の場合はその趣旨を変えないものである必要あり）

⇒以後、開発（建築）許可申請等が可能となる

市街化調整区域での土地活用の課題

- 「建築できる人」「住める人」が限定されている
 - ▶ 誰でも家を建てられない
- 建築や用途変更するのに許可が必要（建築許可申請）
 - ▶ 許可可能性の調査や申請に時間と費用がかかる
 - ▶ 空き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

⇒ 区域区分を廃止した場合の土地活用は？

区域区分の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

	区域区分（線引き）あり	区域区分（線引き）なし
例	東播都市計画区域	東条都市計画区域
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域は原則開発行為禁止 ただし、市街化を促進しない場合に限り開発等は可能 	<ul style="list-style-type: none"> 開発等行為に大きな制限はない ただし、特定用途制限地域の指定等により、立地を制限する建物の用途や地域を設定することが可能
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> 厳格な土地利用規制により無秩序な市街地の拡散を防止 都市施設の維持・運営の効率化 	<ul style="list-style-type: none"> 事業の確実性が担保され、民間による迅速な土地利用が進む 市主体の地域特性に応じた土地利用コントロールが可能
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> 許可手続きについて時間やコストがかかる 事業実施の確実性や、土地の担保価値が低く、金融機関の融資を受けるのが困難 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅等がバラ建ちする可能性がある 無秩序な市街地の拡散、既成市街地の空洞化の可能性はある 農地の減少、営農環境の悪化、優良な景観の喪失が懸念される

区域区分見直し（線引き廃止）による変化

● 現市街化調整区域における変化（その1）

- ▶ 建築に対する「者」の限定（地縁者住宅、農家住宅等）や都計法第34条の厳しい立地基準がなくなる



- 土地活用の自由度が高まるため、低・未利用地や、空家・空地等の活用促進が全域的に期待できる

- ▶ 規制緩和制度を用いなくても、個人の自由で活用できる



- 進出や拡大を希望する企業のニーズに柔軟かつスピーディーに対応できる

- ▶ 規制緩和制度を用いるための協議期間等を短縮できる



- 市主体の土地利用コントロールが可能

- ▶ 柔軟なまちづくりが可能



- 建築許可申請が不要となる

- ▶ 申請者にかかっていた時間と費用の削減

区域区分見直し（線引き廃止）による変化

● 現市街化調整区域における変化（その2）

- ▶ 建築に関する「者」の限定（地縁者住宅、農家住宅等）や都計法第34条の厳しい立地基準がなくなる



□ 無秩序に建築物がバラ建ちする可能性がある



⇔ 特定用途制限地域の導入により用途のコントロールが可能



□ 外部の方が居住できるようになり、自治会での住民付き合いやルール等に対してトラブルが増える可能性がある。

- ▶ 農業振興地域農用地区域の規制がなくなるわけではない



□ 農用地区域内の開発は引き続き規制 ⇒ 優良農地の減少を防ぐ

区域区分見直し（線引き廃止）による変化

● 現市街化区域における変化

- ▶ 用途地域は継続することができる



- 引き続き用途地域に応じた土地利用コントロールが可能

- ▶ 農地転用に係る手続きが「届出」から「許可申請」に変わる



- 手続きや事務処理の手間が増え、許可に要する期間が長くなる

	現在	廃止
現市街化区域	届出	許可申請
現市街化調整区域	許可申請	

- ▶ 農地や山林に係る固定資産税・都市計画税の評価方法が変わる



- 納税者においては固定資産税・都市計画税額が下がる

⇒現市街化区域において農地や山林を所有している方



- 市においては税収が下がる



⇒土地利用が活発になることによる宅地・建物の増加に伴う税収回復？（長期的）

区域区分見直し（線引き廃止）による変化

- 都市計画法に基づく許可を要する開発行為の対象規模の変化

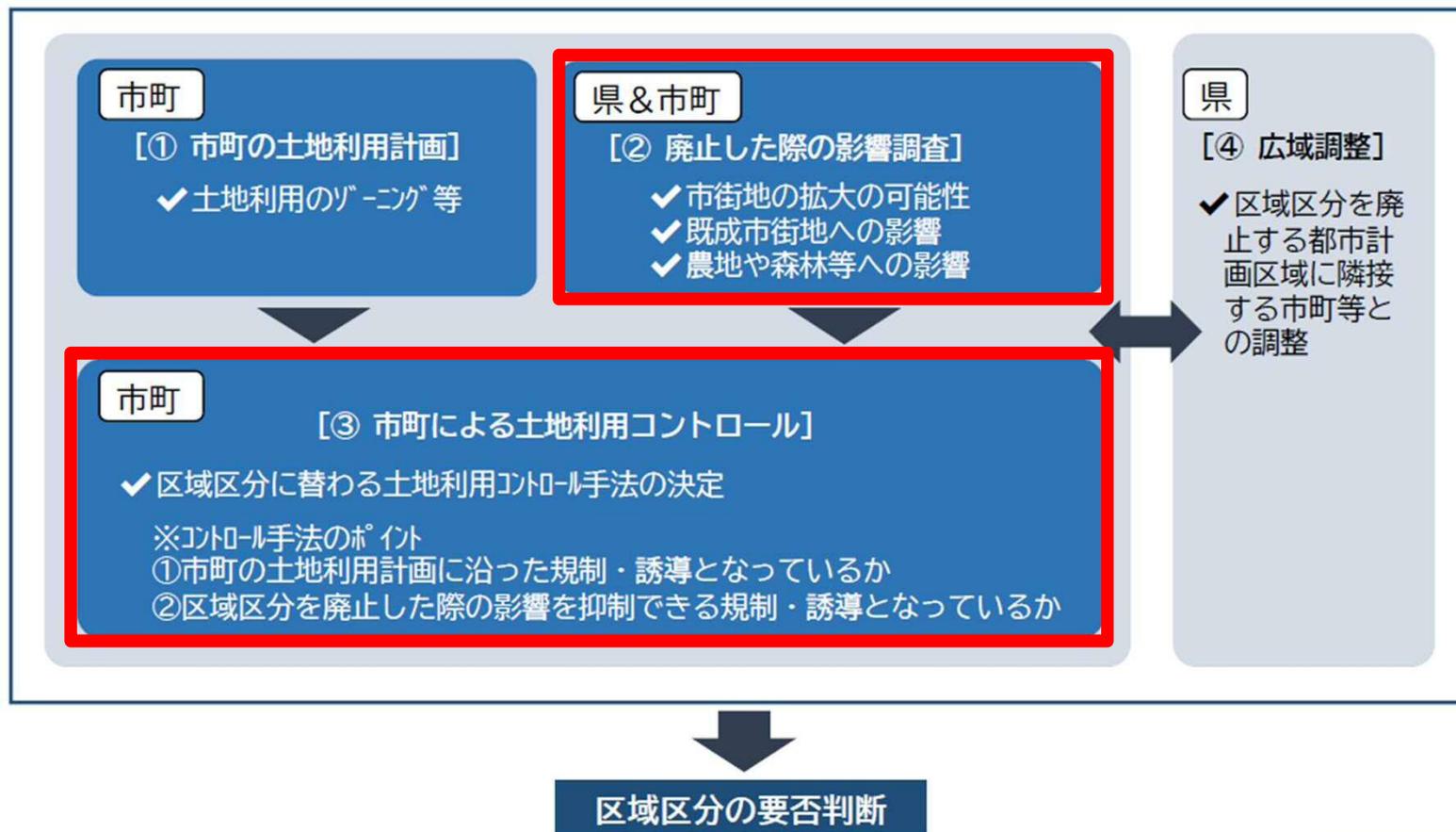
区域		規制対象規模 (法29条)	技術基準（法33条）			立地基準 (法34条)
			1,000㎡ 以上	3,000㎡ 以上	10,000㎡ 以上	
都市計画区域	線引き	市街化調整区域	1,000㎡以上	適用		適用
		市街化区域				適用
	非線引き	3,000㎡以上		適用	—	
都市計画区域外		10,000㎡以上			適用	

- ▶ 開発許可対象規模が1,000㎡から3,000㎡に引き上げられる

- 
■ 1,000㎡～3,000㎡の開発に対して許可申請（規制）がなくなる
- 
⇔ 開発条例（市）の制定により申請を義務付け（規制可能）

区域区分を廃止した際の影響調査

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



区域区分を廃止した際の影響調査

●市街地の拡大の可能性

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
		令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年の推計値以上
⑥大規模ゾーンの ^{※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ンの ^{※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廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	市街化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

※1 大規模ゾーンの条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるゾーンの^{※1}を大規模ゾーンの^{※1}とする。（10年以内に具体化しないと判断できるゾーンの^{※1}は除外）

- ・広域的な交通結末点を形成するゾーンの^{※1}外、広域的な交通結末点等の機能を大幅に強化するゾーンの^{※1}外
- ・産業団地を造成するゾーンの^{※1}外、または既設の産業団地で企業立地を促進するゾーンの^{※1}外
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するゾーンの^{※1}外
- ・主に業務床を確保することを目的に3haを超える土地を再開発するゾーンの^{※1}外
- ・同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるゾーンの^{※1}外群
- ・県外から多くの入学者は見込まれる大規模な大学等を建設するゾーンの^{※1}外

※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

●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

区域区分を廃止した際の影響調査

- 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法

影響項目	用途地域 継続	特定用途 制限地域	地区計画 用途地域	立地適正 化計画	自主条例 小規模開 発技術基 準設定	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
土地利用コントロール 手法の要否（加東市）	●	●	●	▲	●		●
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		●	●		●		●

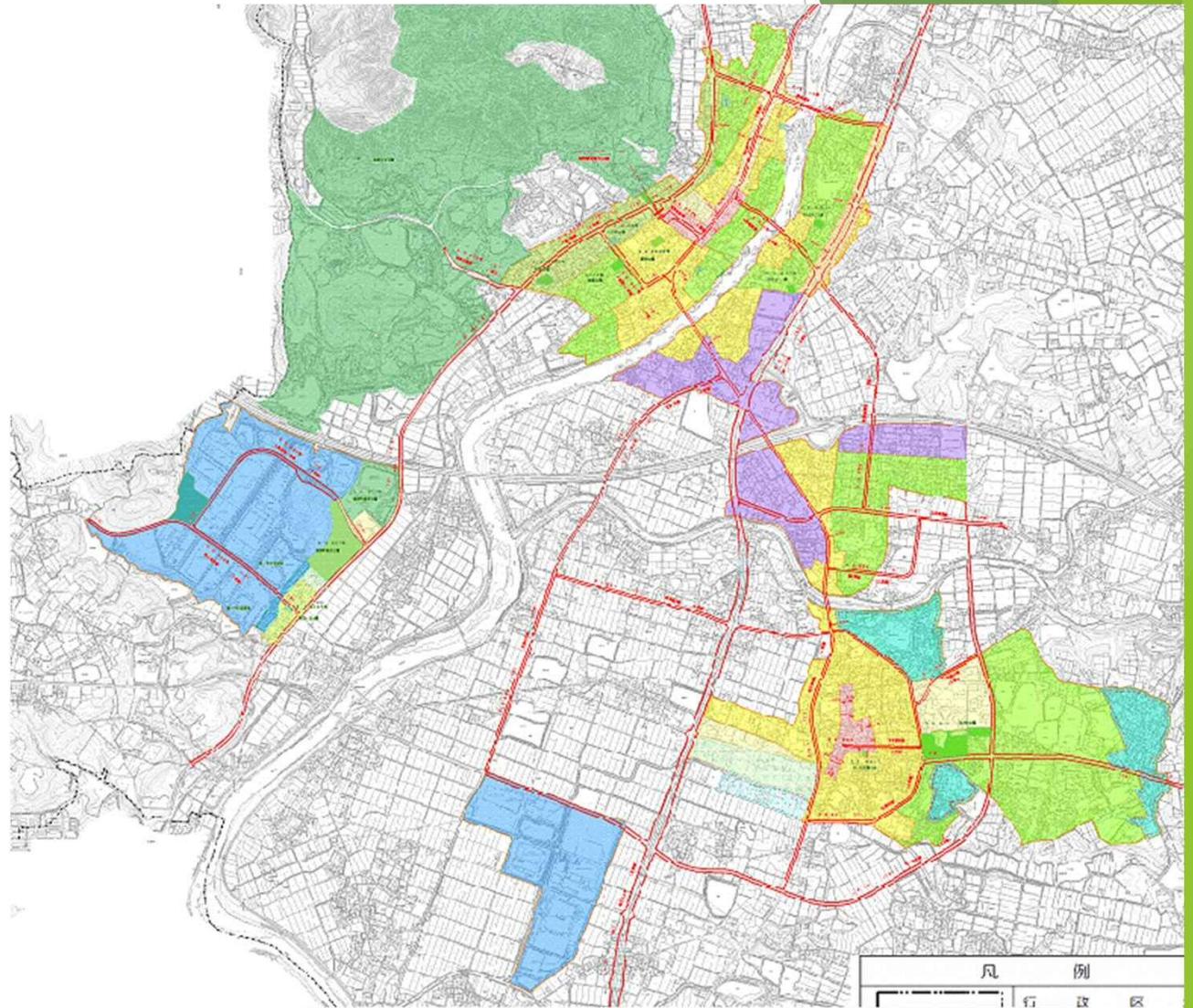
● 実施すべき方策 ▲ 必要に応じ実施すべき方策

線引きを廃止した場合の土地利用コントロール①

- 現市街化区域

- ▶ 用途地域の継続

- 無秩序な用途混在を防止



線引きを廃止した場合の土地利用コントロール②

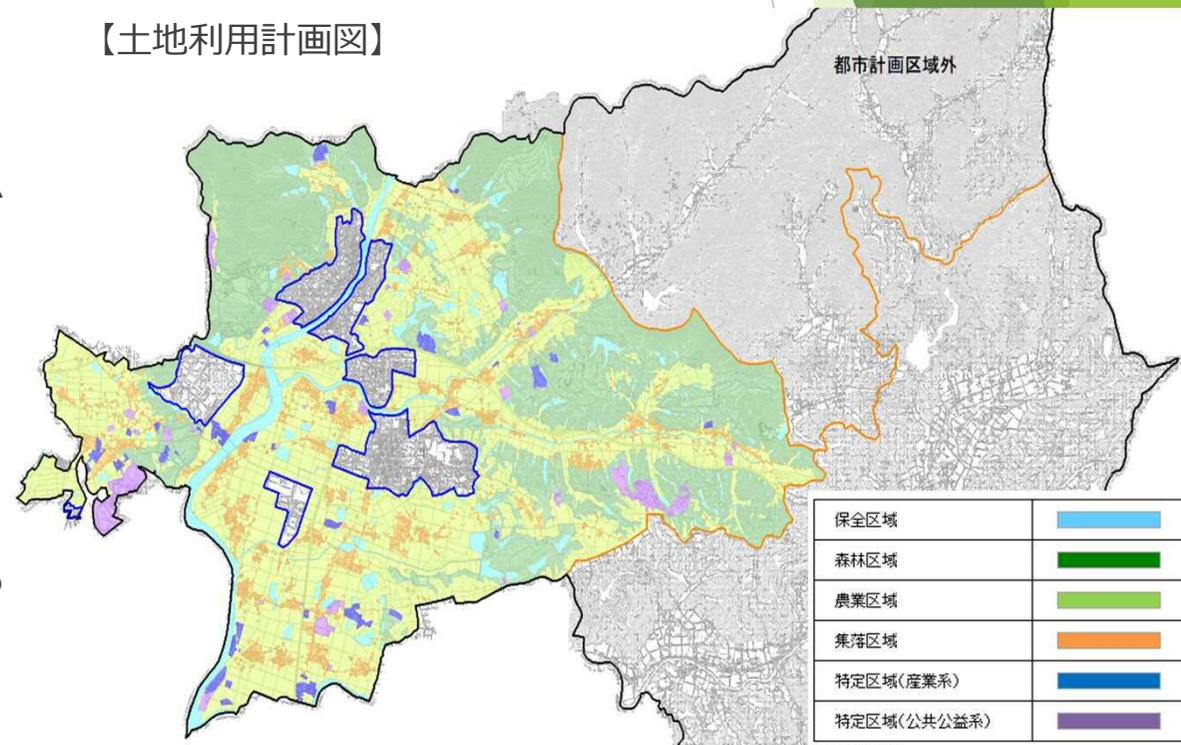
● 現市街化調整区域

▶ 特定用途制限地域の設定

- 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
 - ▶ 集落に工場が立地すること等を防ぐ
- 現在、市街化調整区域において、特別指定区域指定のための土地利用計画を定めており、その区域により一定の土地利用規制ができていることから、現行の土地利用計画に近い形で設定する。
 - ▶ 現在の土地利用規制と大きく変わらない土地利用コントロール

【土地利用計画図】



線引きを廃止した場合の土地利用コントロール③

- 都市計画区域全域

- ▶ **開発条例**の制定により開発行為を制限

- 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。
 - 小規模開発に対して一定の規制を行うことができる
- 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。
 - 住民の意向に反する開発を防ぐことができる

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活用
- ▶ 開発条例の制定



規制がない中で
部分的に規制していく

加東市により適した土地利用制度は・・・