

第4章 土地利用計画

第4章 土地利用計画

1. 土地利用区分の設定

市街化調整区域の土地利用区分に当たっては、豊かな地域環境を形成していく観点から、県の「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の環境形成区域の区分などを参考に、第3号区域を農業区域と集落区域に区分し、全体として5区域に区分することを基本とします。

併せて、国土利用計画法に基づく土地利用基本計画は、5地域に区分し、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法に基づく土地利用の規制区域と連動して総合的な調整を行っており、この5区分との整合性も図ることとします。

1-1 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針

(1) 保全区域

保全区域は、様々な公益的機能を考慮し、森林や里山、社寺境内樹林地（鎮守の森）などの良好かつ地域の貴重な資源としての自然環境の保全、生態系の保全及び土地の形質の保全を図るべき区域に設定します。

この区域は、原則として土地利用転換を認めません。里山や社寺境内樹林地（鎮守の森）、墓地などは、地域住民のかけがえない資源として維持保全していきます。

ただし、豊かな自然を活用するためのレクリエーションなどを目的とした小規模な施設整備は、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とします。

(2) 森林区域

森林区域は、森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域に設定します。

この区域は、都市的土地利用や開発、施設整備を抑制します。

また、森林資源を生かし、自然とのふれあいを中心とした文化、レクリエーションなどの場を提供します。

(3) 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域に設定します。

この区域は、優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制します。

また、観光農業など、豊かな田園環境を生かした体験、交流の場を提供します。

(4) 集落区域

集落区域は、既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るほか、生活の利便性や快適性を得るために、区域における生活関連施設や公共公益施設などの効

率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮すべき区域に設定します。

この区域は、農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制します。

また、商業・業務施設は、日常生活用品の販売など小規模なものとしします。

(5) 特定区域

特定区域は、地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定します。

この区域は、他の区域では許容されない土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観などとの調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容します。

また、総合計画等の上位計画に基づき設定するほか、低未利用地についても地域の実情に合わせて設定することでまとまった規模の産業用地を確保するものとし、雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業などの産業立地を可能とします。

1-2 区域設定基準と区域設定

(1) 保全区域

保全区域は、次に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

①個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域（調整青地地域）のうち、

- ・森林法に基づく国有林及び地域森林計画対象民有林の保安林

ただし、保安林の区域は境界が計画でない場合もあり、この場合はおおよその位置を表示します。

- ・河川法に基づく河川区域
- ・兵庫県立自然公園条例に基づく県立自然公園等の特別地域
- ・文化財保護法に基づく史跡・名勝・天然記念物

②良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、水路、保全すべき緑地等

③社寺境内樹林地（鎮守の森）等の貴重な区域

④公益的機能が高い森林・樹林地等の保全すべき緑地

(2) 森林区域

森林区域は、保全区域に該当しない森林で、次に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

①個別規制法等に基づく区域

規制の弱い地域（調整白地地域）のうち、

- ・県立自然公園等の普通地域
- ・県の環境の保全と創造に関する条例に基づく環境緑地保全地域の普通地区
- ・森林法に基づく地域森林計画対象民有林の保安林以外（鳥獣保護区、砂防指定地も含みます。）

- ②林業の振興に必要な森林
 - ③自然とふれあう場となっている又は整備する区域、憩いの空間の確保が可能な区域
 - ④一体のまとまりのある森林
 - ⑤その他、法令及び条例等による区域以外の山林
- ただし、これらの区域のうち関係法令による制限等の範囲内で既に開発が行われている区域は、集落区域又は特定区域に含めることができます。

(3) 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るべき区域で、次に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①個別規制法等に基づく区域
 - 規制の強い地域（調整青地地域）のうち、
 - ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（農振青地地域）、甲種農地及び第1種農地
 - 規制の弱い地域（調整白地地域）のうち、
 - ・農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）
- ②農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図るべき区域
- ③農業の振興に不可欠な農地とため池及び用水路等の農業用施設、農家住宅等が一体となっている区域
- ④現在、農業生産は行われていないが（耕作放棄地、荒れ地等）、農業振興を図るべき区域

(4) 集落区域

集落区域は、既存の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で、次に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

- ①連たんして集落形成がなされている既存集落の区域
- ②既存集落の拡張が見込まれる区域
- ③集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を適切に立地させる必要がある区域
- ④個別規制法等に基づく区域
 - 規制の強い地域（調整青地地域）のうち、
 - ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（農振青地地域）

ただし、この場合は次の要件に該当する区域のみ設定します。

農用地区域、甲種農地及び第1種農地（以下「農用地区域等」という。）のうち、次のいずれかに該当するものは、区域界の内に含めることができます。

この場合であっても、区域界の内に農用地区域等を含むこととなる場合は、指定図面中に「区域界の内にある農用地区域、甲種農地及び第1種農地は、区域から除く。」ことを明記します。

ア 周囲のほとんどが宅地で囲まれた農用地区域等、又は宅地に挟まれた農用地区域等で、当該農用地区域等を区域から除くと集落区域が著しく不整形となるもの。ただし、集団農地を構成していない農用地区域等で、次のいずれかに該当する小規模なもの

- (ア) 集落区域に含めようとする土地改良事業受益区域外の農用地区域等の面積が、おおむね 1ha 以下であるもの
- (イ) 集落区域に含めようとする土地改良事業受益区域内の農用地区域等の面積が、おおむね 0.1ha 以下であるもの。ただし、事業完了後 8 年以内のものを除きます。

規制の弱い地域（調整白地地域）のうち、

- ・農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）

ただし、この場合は次の要件に該当する区域のみ設定します。

土地改良事業を実施した地域（実施中で換地計画が確定している地域を含む。）において非農用地とされた低未利用地で、かつ、建築基準法上の道路に接しているものは、建築物の敷地としての土地利用が見込まれるため、建築物の敷地とみなし、区域界の内に含めることができるとします。

保安林の区域は集落区域に含めることはできませんが、保安林の区域が不明確で、集落区域の内に含むおそれがある場合は、「区域界の内にある保安林は、区域から除く。」ことを明記します。

(5) 特定区域

特定区域は、次に示すものに該当する区域について設定することを基本とします。

ただし、この場合であっても、基本的には、上位・関連計画に位置付けがあるか、既存の工場等の区域で、かつ法令等による規制の弱い地域（調整白地地域）、規制のない地域（調整白地地域）のうち、周辺地域との調整を図りつつ、一体的に整備できる地域に設定します。

- ①広域交通網の利便性等を生かし、現に工場、運輸流通施設等が一団となって立地している区域
- ②立地特性を生かして、周辺地域の環境に調和した新たな産業立地を誘導する区域
- ③文化・スポーツ・レクリエーション施設等の新たな公共公益施設の整備を行おうとする区域
- ④地域活性化や生活環境の向上のために、未利用地等の土地の有効利用を図る区域
- ⑤幹線道路沿道において、沿道型商業・サービス施設の立地がみられる地域で、沿道背後の優良農地への無秩序な拡大を防止し、当該区域に適正に誘導する必要がある区域
- ⑥個別規制法等に基づく区域
- ⑦地域資源である農林水産資源が有効に利用されていない地域において、その活用により交流の促進等を誘導しようとする区域

2. 集落環境維持・改善のための建築ルール

2-1 集落区域の敷地規模の最低限度の指針

原則として、集落区域における住宅の敷地面積の最低限度は 200㎡とします。ただし、集落区域が市街化区域に連たんする地区においては、既存の住宅敷地の状況を勘案して、150㎡まで低減できることとし、下表のとおりとします。

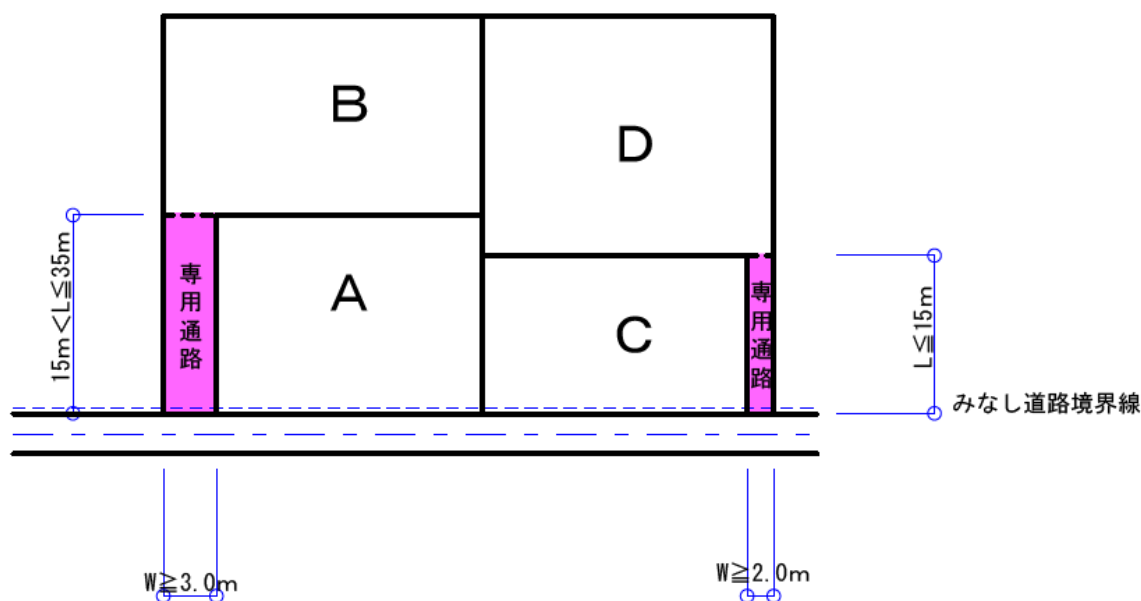
地区名	最低限度 (㎡)	地区名	最低限度 (㎡)	地区名	最低限度 (㎡)
上野地区	150	富吉上地区	200	鹿野地区	200
上戸田地区	200	前島地区	200	塚口地区	200
津万地区	200	西田地区	200	高嶋地区	200
嶋地区	200	市原地区	200	堀地区	200
大垣内地区	200	大木地区	200	落方地区	200
寺内地区	200	野中地区	200	明楽寺地区	200
西嶋地区	200	羽安地区	200	水尾地区	200
蒲江地区	200	高松地区	200	岡崎地区	200
坂本地区	200	板波地区	200	上王子地区	200
大野地区	200	平野地区	200	合山地区	200
郷瀬地区	200	谷地区	200	出会地区	200
富田地区	200	野村地区	200	八坂地区	200
日野地区	200	比延地区	200		
富吉南地区	200	上比延地区	200		

2-2 専用通路の基準

集落内に介在する未接道地は、集落区域に含めることができるとしてありますが、集落環境の維持・改善を目的に専用通路の基準を次のとおり定めます。

- ア) 専用通路の長さの限度は35mとします。ただし、35mを超えている場合において、西脇市市街化調整区域土地利用計画を当初策定した時点（平成20（2008）年2月13日）で、専用通路の長さが35mを超えて敷地が形成され、拡幅が困難なものは幅員は2.0m以上確保するものとします。
- イ) 専用通路の幅員は、専用通路の長さが15m以下の場合には2.0m以上、15mを超える場合は3.0m以上確保することとします。ただし、15mを超える場合において、西脇市市街化調整区域土地利用計画を当初策定した時点（平成20（2008）年2月13日）で、専用通路の幅員が2.0m以上3.0m未満で敷地が形成され、拡幅が困難なものは幅員を2.0m以上確保するものとします。
- ウ) 専用通路が共用できる区間がある場合は、専用通路の幅員を緩和することができることとし、西脇市市街化調整区域土地利用計画を当初策定した時点（平成20（2008）年2月13日）で敷地が形成され、拡幅が困難なもので、専用通路が15mを超える、又は親子・親戚など専用通路を一体的に利用する場合は、各敷地の専用通路の幅員を2.0m以上確保するものとします。
- エ) 専用通路部分の面積は、住宅敷地面積から除外します。

建築ルールのイメージ



※B、D敷地については、専用通路を除き、最低敷地面積を確保する。

※専用通路の長さの限度は35mとする。

3. 土地利用計画図

西脇市市街化調整区域土地利用計画図は、土地利用区分で設定した5つのゾーニングを基本に、次の点に留意して作成します。

- ①地勢、地形等の自然条件を踏まえます。
- ②個別規制法の規制状況を踏まえます。
- ③設定した区域区分のいずれかにゾーニングすることにより、調整白地地域、調整無地地域の土地利用方向を明確にします。
- ④ゾーンの重複設定は行いません。
- ⑤隣接市町の土地利用現況や動向を踏まえます。

西脇市市街化調整区域土地利用計画図を次頁に示します。