

# 目指すべきまちづくりの方向性への影響

---



## ■ 目指すべきまちづくりの方向性への影響

市街化調整区域の課題の一つである

**者の限定** \*は外れる。 { \*例：地縁者住宅、分家住宅、農家住宅等 }



■ 【参考】人口移動イメージ

西脇市立地適正化計画では、  
**居住誘導区域**に居住を誘導している。

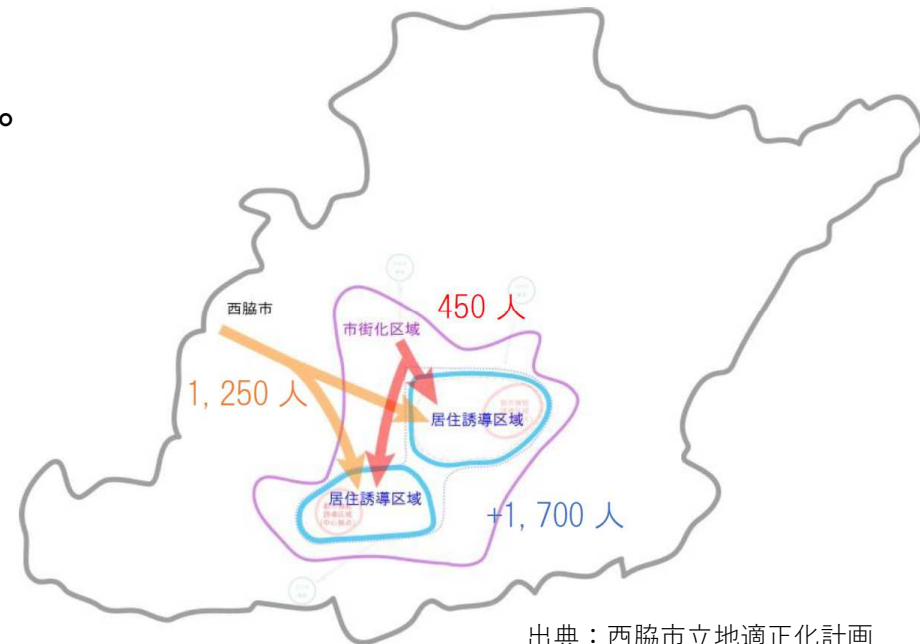
しかし、  
者の限定が外れることにより、

**居住が郊外に分散する**

可能性がある。



誘導≠規制であり、  
居住の分散を抑止することが困難



西脇市立地適正化計画の方針に反する方向

## ■目指すべきまちづくりの方向性への影響

### ●現市街化調整区域における変化

市街化調整区域の課題である者の限定が外れるため、**土地の売買**がしやすくなるのでは！？

➡ 個人的、不動産関係者には **メリット**



しかし…

懸念1：新規の住宅は望んでいない。（立地適正化計画）

懸念2：地域の望まない建築物\*の立地の可能性がある。

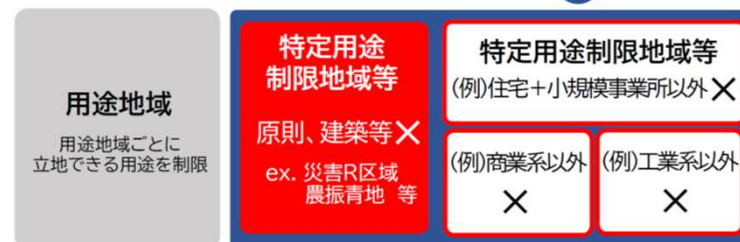
\*特定用途制限地域で規制する用途の想定から外れたもの

懸念3：社会基盤整備は（道路・水道・下水道等）整っている状況であるが、新たな整備は本当に必要とならないか？

## ■目指すべきまちづくりの方向性への影響

非線引き都市計画区域では、原則、開発や建築行為が許可不要となる。

### 原則、開発(建築)行為 ○



[非線引き都市計画区域]

▼廃止後の企業誘致の動きとして、**誘致場所の選択肢が広がる。**

⚠ 影響調査結果に基づく影響を抑制するための土地利用コントロールとして、西脇市の場合は【特定用途制限地域等】の指定が必要であり、誘致する場所をあらかじめ決めておく必要がある。

➡ 区域外で企業進出の話が出れば、区域を変更する必要がある。

➡ 特別指定区域や地区計画の活用で可能では！？

➡さらに、**現行制度の規制緩和の動きがある。**

# ■目指すべきまちづくりの方向性への影響

## ●市街化調整区域における土地利用のさらなる弾力化

### 事業・工場系の規制緩和



西脇市では、兵庫県に対して「市街化調整区域における規制改革の提案」を提出。  
「規制緩和」と「事務手続の迅速化」が認められました！

**1** 既存事業所の敷地拡張  
(提案基準 24)

既存事業所が事業を継続するために敷地を拡張する場合で、地域創生に資するもので、

①通算して10年以上  
営まれている事業所

②建築物の敷地面積が  
1.5倍かつ1<sup>ヘクタール</sup>を超えない範囲

で、敷地拡張できる提案基準の新設

**2** 特別指定区域の指定等の  
事務手続の迅速化

県の開発審査会の省略  
2回→1回

↓

手続き期間の短縮  
平均7か月→平均5か月

開発許可の規制緩和と事務手続を迅速化し、より実情に応じた効果的な土地利用を地域一体となって促進していきます。  
詳しくは都市住宅課までご相談ください。

### 住宅系の規制緩和

住宅所有者向け

## 市街化調整区域にある住宅が活用しやすくなります

令和5年4月1日から市街化調整区域内の住宅や建物を活用しやすくなる基準の運用がスタートします。活用を検討される場合は、各市町又は県の土木事務所(裏面参照)にお問い合わせください。

**ケース1** 住宅 → 地域の活性化に貢献する用途<sup>※</sup>

対象建物(住宅・空き店舗等)  
・建築後10年以上  
・延べ面積200㎡以下

※市町が地域活性化に資すると認めたもの(例)カフェ、飲食店、宿泊・体験施設等

**ケース2** 戸建て住宅(居住者の限定あり) → 戸建て住宅(居住者の限定なし)

これまでは、住宅を建てた人しか住めない  
住宅を建てた人しか建替できない

これからは、誰でも住める!  
建替えもできる!

対象建物(戸建て住宅)  
建築後10年以上

※住宅については、他にも新築可能な場合があります

## ■目指すべきまちづくりの方向性への影響



### 現行制度の活用

#### 【空家等活用促進特別区域（空家活用特区）】

地域の活力維持につながる

新たな開発を必要とせず、既存ストックを活用して新規居住者の受け入れ可能  
➔ 嶋地区（R4.3指定）、芳田地区全域（R5年度中に指定予定）

例）嶋地区の空家活用特区の指定により出来るようになったこと

#### ▼区域全体

空き家除却後の新築  
一戸建て住宅や兼用住宅への  
用途変更

#### ▼地区中心部・幹線道路沿いゾーン

左記に加え、  
店舗（カフェ）や宿泊施設などへの  
用途変更



地域活力の低下という課題に対して、

区域区分廃止＝地域活力の維持につながるのか？

# ■ 目指すべきまちづくりの方向性への影響

## ● 農地の制度は変わるのか？

農地転用に係る手続き

	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	

- 現市街化区域は、届出から許可申請に変わる。  
➔ 手続き、事務処理の手間が増える。
- 区域区分廃止でも、農振法や農地法の規制は変わらない。  
➔ 農地転用がしやすくなったり、農振農用地が外れたりすることはない。

農地転用許可申請・届出件数の実績

西暦	年度	現市街化区域			現市街化調整区域			都市計画区域
		4条届出	5条届出	小計	4条許可	5条許可	小計	合計
2012	H24	12	28	40	7	7	14	54
2013	H25	4	15	19	4	23	27	46
2014	H26	4	8	12	0	7	7	19
2015	H27	2	13	15	5	10	15	30
2016	H28	0	16	16	4	16	20	36
2017	H29	3	16	19	5	15	20	39
2018	H30	6	15	21	4	13	17	38
2019	R1	1	19	20	14	17	31	51
2020	R2	3	17	20	4	12	16	36
2021	R3	2	22	24	6	9	15	39
2022	R4	0	22	22	1	15	16	38

出典：都市計画基礎調査（農業委員会資料より）



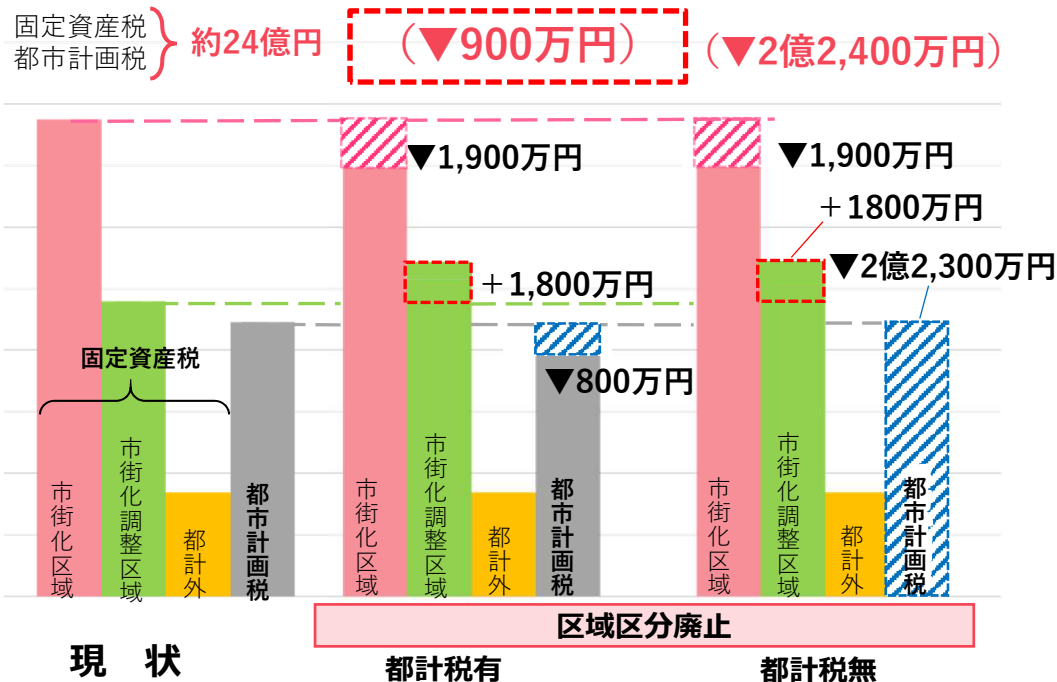
# ■目指すべきまちづくりの方向性への影響

## ●区域区分廃止において影響を受ける市税【固定資産税（土地）・都市計画税（土地）】

（令和4年決算ベース）

区域	市税	現状		差額
		現状	廃止後	
市街化区域	固定資産税	土地	3億8,700万円	①▼1,900万円
			3億6,800万円	
市街化調整区域	固定資産税	土地	2億4,000万円	②+1,800万円
			2億5,800万円	
市街化区域	都計税有	都市計画税	土地	③▼800万円
			1億900万円	
	都計税無	都市計画税	土地	④▼2億2,300万円
			1億100万円	
都計税無	都市計画税	土家	④▼2億2,300万円	
		地屋		0円

【令和4年決算】



### ▼区域区分廃止後の市税【固定資産税・都市計画税】

市全域	都計税有	① + ② + ③ = ▼900万円
	都計税無	① + ② + ④ = ▼2億2,400万円

- 区域区分を廃止すると市全体の税収が下がる。（令和4年決算ベース）
- 市街化区域内の市街化農地・介在山林が一般農地・山林化するため、評価額が下がり、固定資産税、都市計画税が下がる。
- 市街化調整区域内の雑種地（比準）、介在田畑に対する地域補正（0.65）が外れる。また、介在山林の補正值（0.65→0.9）に変更されるため、税収が増額となる。
- 固定資産税・都市計画税（家屋）は、令和4年決算ベースと同額で試算するため差額を考慮しない。
- 地方税法 702条の規定により区域区分廃止後も都市計画税を課すことが可能。



# ■目指すべきまちづくりの方向性への影響

(西脇市)

(令和4年3月末現在)

区域	面積		人口	
		構成比		構成比
市域全体	13,244 ha	100.0 %	39.0 千人	100.0 %
市街化区域	607 ha	4.6 %	19.3 千人	49.5 %
市街化調整区域	7,190 ha	54.3 %	12.8 千人	32.8 %
非線引き都市計画区域	8 ha	— %	— 千人	— %
都市計画区域外	5,439 ha	41.1 %	6.9 千人	17.7 %

※非線引き都市計画区域の人口は市街化調整区域に含んで算出

(加西市)

(令和4年3月末現在)

区域	面積		人口	
		構成比		構成比
市域全体	15,019 ha	100.0 %	42.5 千人	100.0 %
市街化区域	583 ha	3.9 %	12.5 千人	29.4 %
市街化調整区域	11,216 ha	74.7 %	26.7 千人	62.8 %
非線引き都市計画区域	—	— %	— 千人	— %
都市計画区域外	3,220 ha	21.4 %	3.3 千人	7.8 %

(加東市)

(令和4年3月末現在)

区域	面積		人口	
		構成比		構成比
市域全体	15,755 ha	100.0 %	39.6 千人	100.0 %
市街化区域	589 ha	3.7 %	18.7 千人	47.2 %
市街化調整区域	5,807 ha	36.9 %	12.2 千人	30.8 %
非線引き都市計画区域	5,032 ha	31.9 %	7.6 千人	19.2 %
都市計画区域外	4,327 ha	27.5 %	1.1 千人	2.8 %

## ●区域区分見直しを検討している3市の比較

廃止の方向である加西市は、人口において市街化調整区域における比率が6割と非常に高い。

一方で、見直し検討中の西脇市・加東市では、人口比率はともに約3割程度である。

廃止の方向である加西市は、市街化調整区域がまちづくりの中心であり、西脇市とはまちづくりの方針が違う状況がある。

## ■目指すべきまちづくりの方向性への影響



### ●区域区分を廃止した自治体の事例紹介

調査対象は、区域区分選択制以降（H12年以降）で、令和5年9月現在までに区域区分を廃止したすべての自治体（17市町村）を対象とする。

都道府県	市町村	区域区分 廃止年	廃止前 人口※1 (人)	面積※2 (km <sup>2</sup> )
和歌山県	海南市	H16	60,373	101.06
香川県	高松市	H16	351,066	375.54
香川県	丸亀市	H16	80,105	111.83
香川県	宇多津町	H16	15,978	8.10
香川県	坂出市	H16	59,228	92.49
愛媛県	新居浜市	H16	125,537	234.47
愛媛県	西条市	H16	58,110	510.04
熊本県	荒尾市	H16	56,905	57.37
岡山県	笠岡市	H21	57,272	136.07
沖縄県	南城市	H22	39,758	49.94
岐阜県	本巣市	H22	35,047	374.65
山口県	下関市	H23	280,947	716.18
長野県	安曇野市	H24	96,479	331.78
石川県	能美市	H25	48,680	84.14
京都府	綾部市	H28	33,821	347.10
静岡県	伊豆市	H29	31,317	363.97
三重県	伊賀市	H30	90,581	558.23

※1 廃止前人口は、廃止年度直前又は廃止年度に行われた国勢調査による人口

※2 面積は、全国都道府県市区町村別面積調（令和5年7月1日時点）における面積