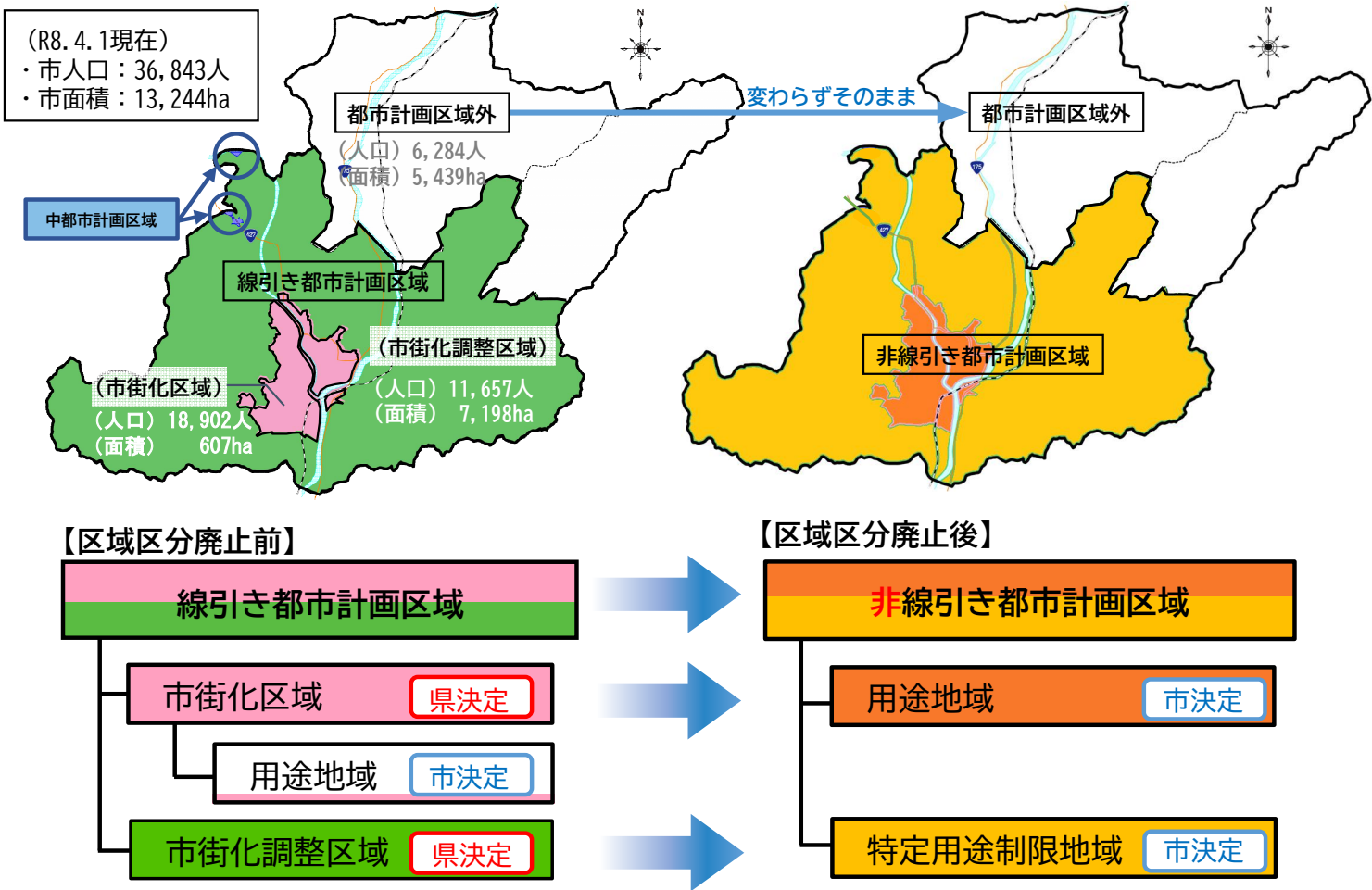


区域区分廃止後の新たな土地利用制度について

■「区域区分廃止」に向けた取組について

西脇市は、市域の 4.6%の市街化区域に市民の約半数が居住する、非常にコンパクトなまちとなっています。また、立地適正化計画による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えの下、中心部と郊外部を公共交通によってつなぐことにより、持続可能な都市の実現を目指しています。

一方で、**企業進出や地域活力維持といった課題**を抱えており、それらを解決するために検討した結果、令和7年2月に**区域区分を廃止し、新たな土地利用コントロールによるまちづくりを進める方針を決定**しました。令和7年度からは、本市に見合った土地利用手法について地域とともに検討を行いながら、**令和10年度中の区域区分廃止**に向けた取組を進めています。



■「区域区分廃止」による課題の解決

- ・手続きの迅速化（都計法上の許可不要） ➡ 企業進出にスムーズな対応が可能
- ・住み続けたいと思えるまちづくりを実現 ➡ 市外への流出を防ぐ
- ・移住者や新規居住の受入れを容易に ➡ 人口減少対策が柔軟に行える（人口を増やす取組）

「厳しい規制」
▼
「緩やかな規制」

■「区域区分廃止」による農地転用の手続き及び税金について

- ・農振法や農地法などの規制はそのまま ➡ 農地が転用し易くはならない
- ・農地（現市街化区域）の農地転用手続き 届出制 ➡ 許可制
- ・都市計画税の課税対象区域（現市街化区域） ➡ 継続
- ・固定資産税
 - 現市街化区域の【農地】 ➡ 下がる （宅地なみ評価から一般農地となるため）
 - 現市街化調整区域の【雑種地】 ➡ 上がる （雑種地・介在田畑の補正値が外れるため）

■特定用途制限地域とは

- ・用途地域が指定されていない区域において、適切な土地利用を促すことを目的として、特定の用途の建築物を制限するものです。
- ・本市では、市街化調整区域土地利用計画を基に6種類の地区に分け、それぞれの地域特性に応じた土地利用のあり方を検討しています。

特定用途制限地域（案）

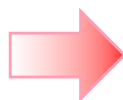
集落区域		特定区域		農業区域	森林区域 保全区域
田園居住 地域再生地区	田園居住 地域活性地区	地域共存 産業振興地区	幹線沿道 産業振興地区	農業地区	環境保全地区
良好な居住環境の形成		開発を計画的かつ適正に誘導		農業振興を図る	自然環境の保全
戸建て住宅 小規模な 店舗 事務所	戸建て住宅 共同住宅等 店舗 事務所	戸建て住宅 共同住宅等 店舗 事務所 倉庫 工場	戸建て住宅 共同住宅等 店舗 事務所 倉庫 工場	戸建て住宅 農業関連施設 ※原則、優良農地を保全するため開発等を抑制する地区	※原則、土地利用を禁止する地区

※上記用途は、現時点のイメージです。

区域区分廃止の条件

=

**原則、区域区分と
同様の土地利用コントロール**
(※都計法上の許可は不要となるが)



西脇市の目指す土地利用

=

現在の土地利用計画＋地域特性

■今後のスケジュール

- ・令和9年度以降は、令和10年度中の区域区分廃止に向けて、特定用途制限地域の決定手続きや条例の制定手続きを進めていきます。
- ・区域区分廃止以降は新たな土地利用コントロールによるまちづくりを行います。

