

区域区分制度見直しに至る背景・目的



■区域区分制度の概要

区域区分

- 通称：線引き
- 都市計画法第7条
- 「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること。
- 目的：無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ること。
 - ・ 無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止
 - ・ 計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成
 - ・ 地域の実情に即した都市を形成
- 兵庫県内は、5区域（神戸、阪神間、東播、中播、西播）の20市6町で線引き都市計画区域がある。

● 市街化区域

- ・ 既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

● 市街化調整区域

- ・ 建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われない、市街化を抑制すべき区域（開発許可制度により開発を制限）

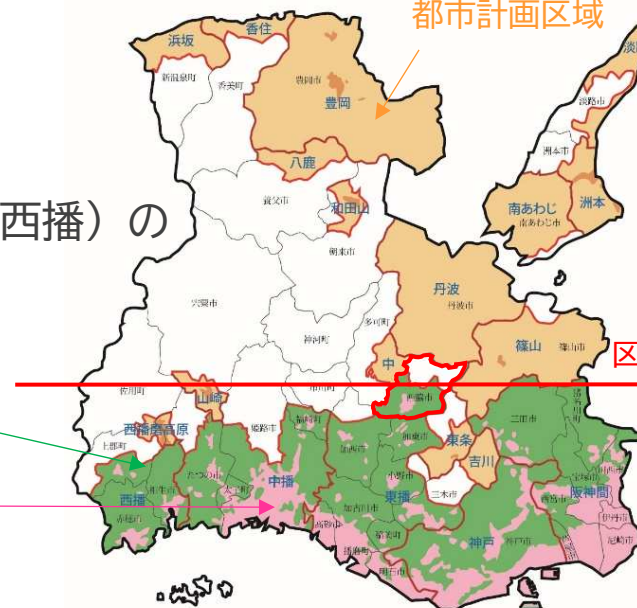
市街化調整区域

市街化区域

等

区域区分のない
都市計画区域

区域区分

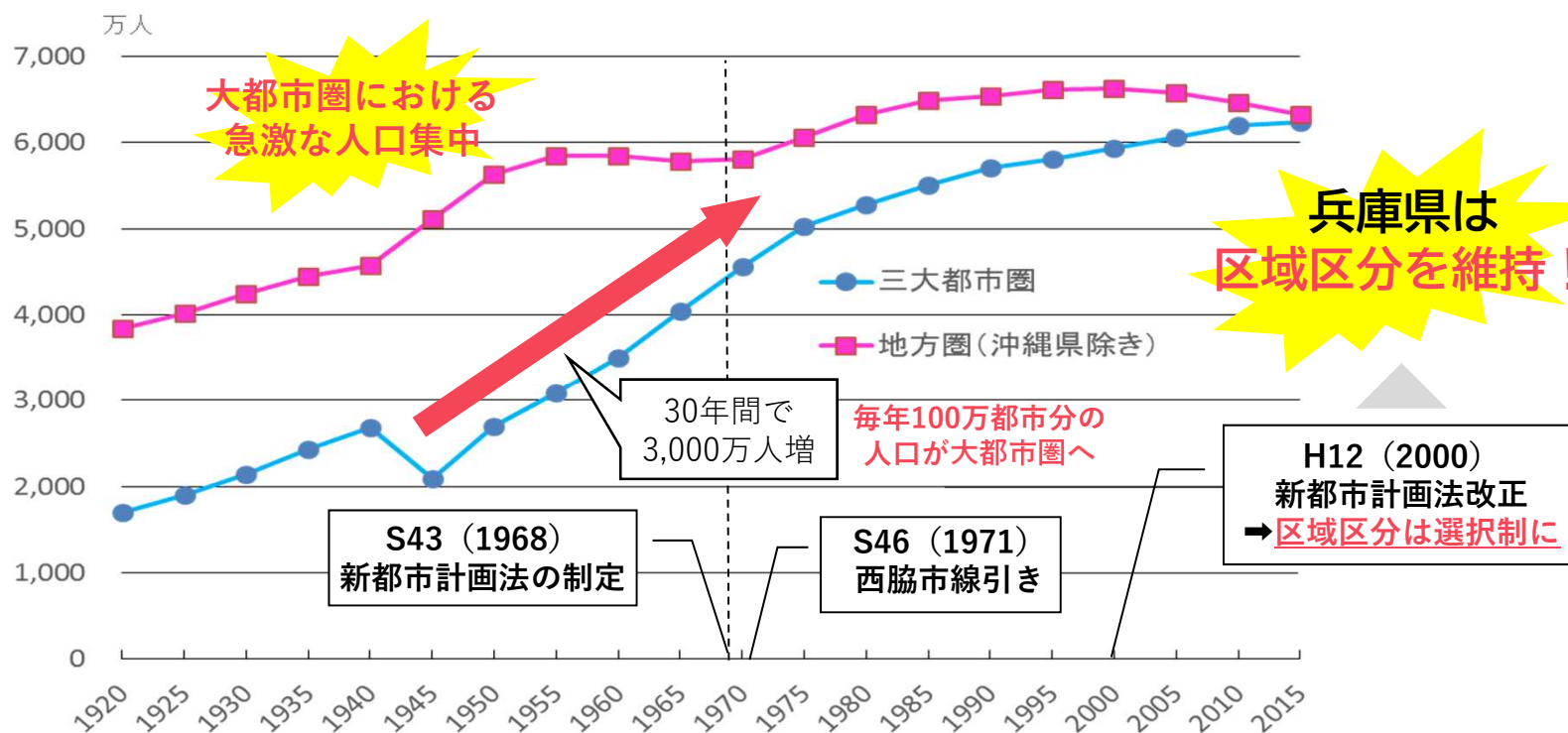


■ 区域区分制度導入の背景

新都市計画法 制定の背景

急激な都市化に伴い、都市における土地利用の混乱、都市周辺部における市街地の無秩序な拡散が生じ、不良市街地の形成や公共投資の非効率化が顕在化

スプロール現象を防止し、都市の秩序ある発展を図るため、一定期間内に積極的に市街化を促進すべき区域と市街化を抑制すべき区域とに分け、段階的な市街地形成を図る「区域区分」制度を導入



大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

(国勢調査より作成)

出典：国土交通省HP

■兵庫県土地利用推進検討会【令和3年度】

市街化調整区域における土地利用の推進

- 区域区分については、地域をめぐる様々な社会経済情勢の変化等を踏まえ、適切な土地利用の誘導が出来るよう見直しの要望がある。
- 令和3年度に、兵庫県土地利用推進検討会を設置し、市街化調整区域等の土地利用の推進方策について、有識者等の意見を聴取

兵庫県土地利用推進検討会

有識者意見の概要

- ✓ 人口減少が進む中、市街化区域と市街化調整区域を分ける必要はあるのか疑問である。しかし、法律で決まっていることもあるので、法律の範囲内で上手く解釈・運用を行い、良い制度を作ってもらいたい。
- ✓ 何十年も前にできた法律で、現在の人口減少社会にそぐわない。他方で、やみくもに規制緩和する必要はなく、ビジョンを持って規制緩和するために、民間側の声を反映しながら、長期計画を策定していくことが重要である。
- ✓ テレワークやワーケーションで働き方が大きく変わっている。新しい高速道路や幹線道路が整備される中、市街化調整区域の役割もどんどん変わっている。
- ✓ 若い起業家が大きな屋敷を購入し、レストランなどを始めようとしたところ、市街化調整区域のためできないというような事例がある。若者の可能性を広げていきたい。とはいえ、規制緩和ばかりでは駄目ということも理解している。規制と緩和のバランスをとることが大切である。

上記意見を踏まえ

対応

区域区分の可否を含めた検討を実施

令和7年度の都市計画区域マスタープランの見直しに向け、令和4年度から都市計画審議会に専門委員会を設置し、市町の意向も踏まえ、4つの都市計画区域（阪神間、東播、中播、西播）ごとの区域区分の見直し方針を検討する。

出典：兵庫県都市計画区域マスタープランに向けた都市計画審議会専門委員会（第1回）資料

■兵庫県における市街化調整区域の土地利用方針【令和4年度】

市街化調整区域の土地利用に係る主な課題（市町ヒアリング等より）

これまで特別指定区域、地区計画制度等で弾力化を図りつつも、「市街化調整区域の厳しい建築制限が地域衰退の要因となっている」との声が多数

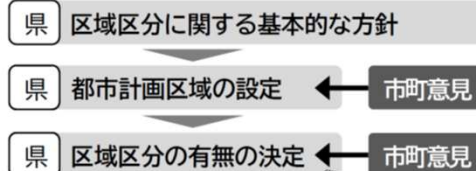
▲ 区域区分の廃止の意向を示す団体（数団体） ▲ 企業ニーズ、特にIC周辺での迅速な対応が必要 ▲ 空家や公共施設等の既存ストックの有効活用が必要

1 区域区分の見直し（R5.3考え方）

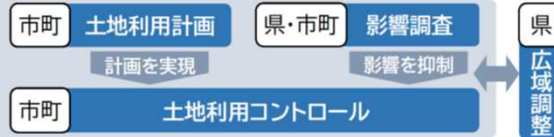
現行制度に加え、区域区分を廃止し、市町が、活用・保全するエリアをゾーニングし、土地利用コントロールを行う手法を追加

新

【区域区分見直しの流れ】



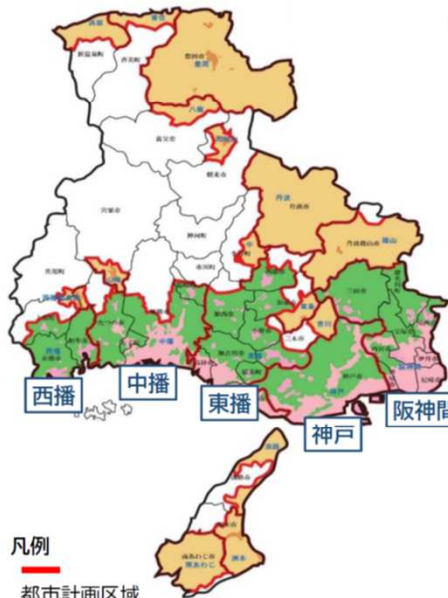
区域区分の要否判断フロー



適切な場合

区域区分を廃止し、市町による土地利用コントロールに移行

地域特性やニーズ等に応じた土地利用をスピーディに実現



凡例

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 区域区分を設定していない都市計画区域
- 都市計画区域外

2 更なる弾力化（R5.4～）

現行区域区分を維持する場合も、市町ニーズを反映し、R5年度新規の支援策、基準の設置等に対応

(1) 部局横断PT(プロジェクトチーム)設置による市町支援

新



(2) 住宅→カフェ・宿泊施設等への用途変更(基準の新設)

新

現行（基準なし）	提案基準（新設）
市街化を促進することがないこと等を個別に審査	①地域創生に資する、②築後10年、③200m以内
審査会2回（半年程度）	審査会1回（2～3ヶ月）

(3) 公共施設の跡地の有効活用(事例周知)

(三田市) 旧青野ダム記念館 → アウトドア販売、バーベキュー場
(上郡町) 旧幼稚園 → 農家レストラン&カフェ
(高砂市) 旧幼稚園 → 総合福祉支援センター、アンテナショップ 等



出典：兵庫県区域区分見直しに係る説明会 資料

兵庫県が示す区域区分見直しの基本的な考え方

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

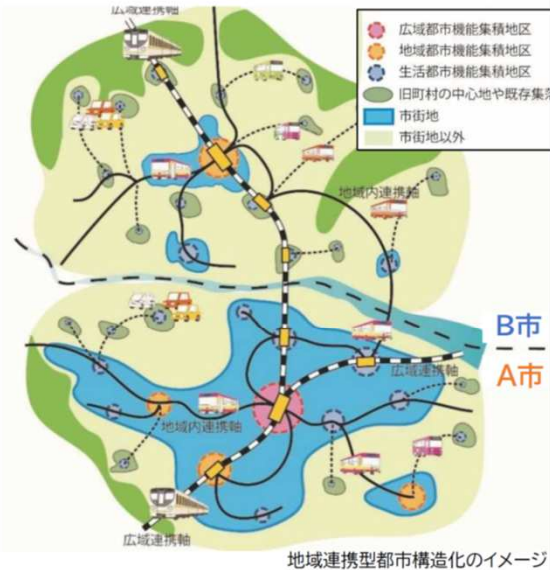
（各都市機能集積地区の特色を生かした
都市機能分担と地域間のネットワーク化）

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〉

〈市街化調整区域〉

用途地域

用途地域ごとに
立地できる用途を制限

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 ・ ジャイル ・ 地方分権

区域区分に係る基本的な考え方

阪神間

✓ 区域区分を設定する

- ・ 都市計画法の規定により区域区分の設定が義務※

東播

臨海部

中播

内陸部

✓ 原則、区域区分を設定する

- ・ 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がある

✓ 原則、区域区分を設定する

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

- ・ 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バランスのとれた土地利用が必要
- ・ 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

西脇市

西播

全域

非線引き（但馬、丹波、淡路等）

✓ 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）

- ・ 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

※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

出典：兵庫県区域区分見直しの考え方

■区域区分制度の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

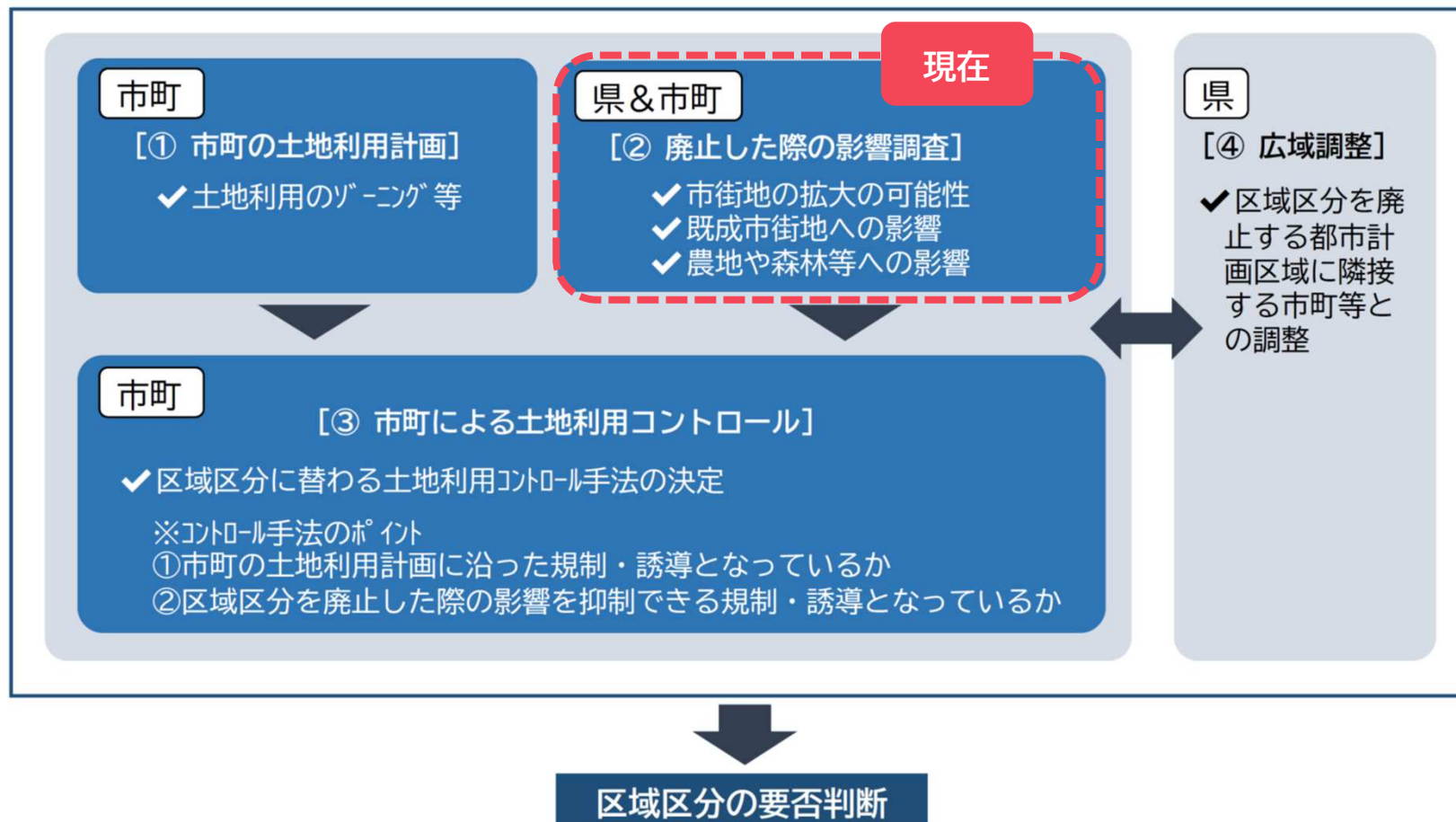
区域区分制度の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

	区域区分有り(維持)の場合	区域区分なし(廃止)の場合
土地利用コントロールのイメージ & 概要	原則、開発(建築)行為○ 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 ○ 〔線引き都市計画区域〕 ✓市街化調整区域は、原則、開発等行為は禁止 ✓ただし、市街化を促進しない場合に限り開発等は可能	原則、開発(建築)行為 ○ 用途地域 用途地域ごとに立地できる用途を制限 特定用途制限地域等 原則、建築等 ✕ ex. 災害R区域 農振青地 等 特定用途制限地域等 (例)住宅+小規模事業所以外 ✕ (例)商業系以外 ✕ (例)工業系以外 ✕ 〔非線引き都市計画区域〕 ✓非線引き都市計画区域は、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、立地を制限する建築物の用途や地域を設定することが可能
主なメリット	○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	○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 ○市町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	▲許可手続き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	(開発需要に対し、導入される土地利用規制が弱い場合) ▲住宅等がバラバラに建ちやすくなる可能性 ▲無秩序な市街地の拡散、既成市街地の空洞化 ▲農地の減少、営農環境の悪化、優良な景観の喪失

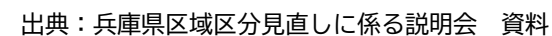
出典：兵庫県区域区分見直しに係る説明会 資料

■区域区分見直しの要否の判断フロー

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



NIHONNO
HESONO

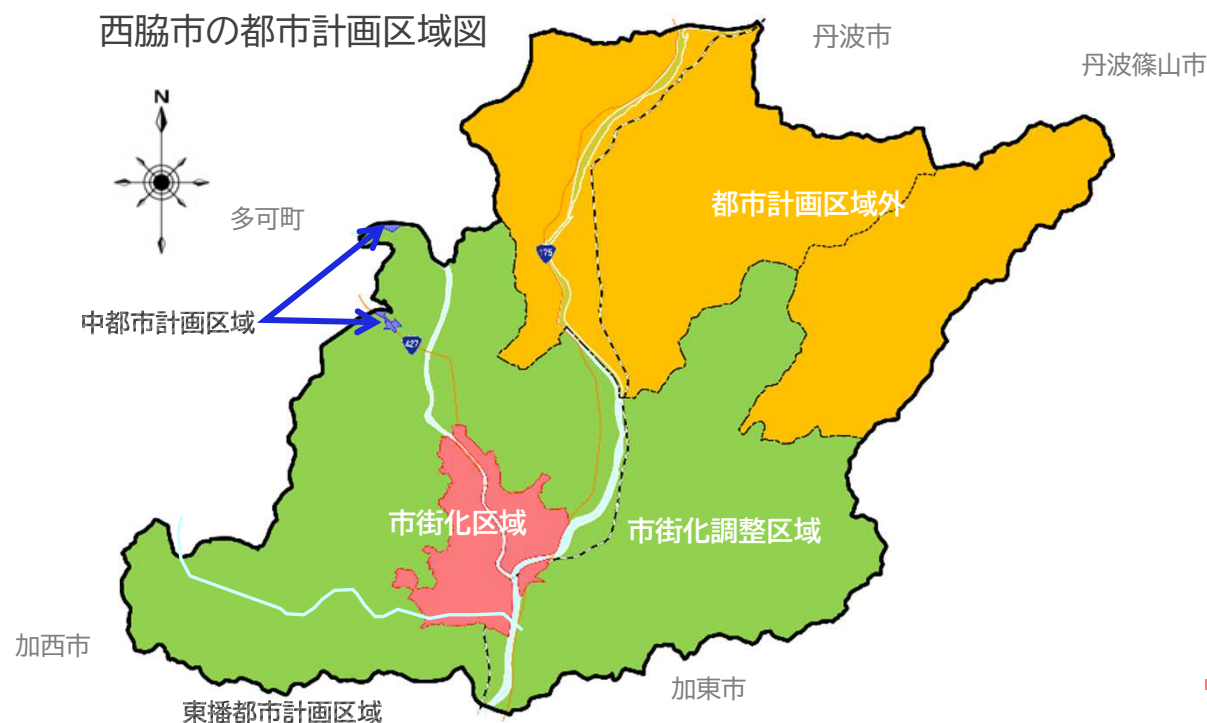


■西脇市区域区分見直しに係る調査検討業務委託スケジュール

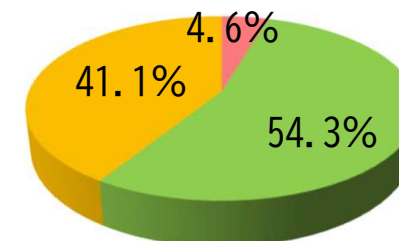


	令和 5 年							令和 6 年		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0	1 0 2 0
◎全体工程		6/27契約								3/25完了
●都市計画に係る現況調査		現状分析及び区域区分による課題整理	区域区分を廃止した事例収集・整理							
●「区域区分見直しの考え方」に基づく影響調査			区域区分廃止時の影響調査	区域区分廃止のメリット・デメリット整理						
■新たな土地利用コントロール 手法の検討					土地利用コントロール手法の検討					
■土地利用計画の検討					まちづくりの方向性や土地利用の方針等について整理・検討	市街化調整区域土地利用計画の見直し検討				
※会議・審議会等					●第1回庁内調整会議 (10/11)	●第1回有識者会議 (10/30)	●第1回都計審 (11/30)	■第2回庁内調整会議	■第2回有識者会議	■第2回都計審

■西脇市の都市計画（R 5. 4. 1 現在）

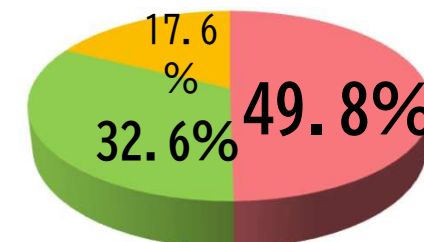


市域に占める都市計画別面積割合



■市街化区域 ■市街化調整区域 ■都市計画区域外

都市計画別人口割合

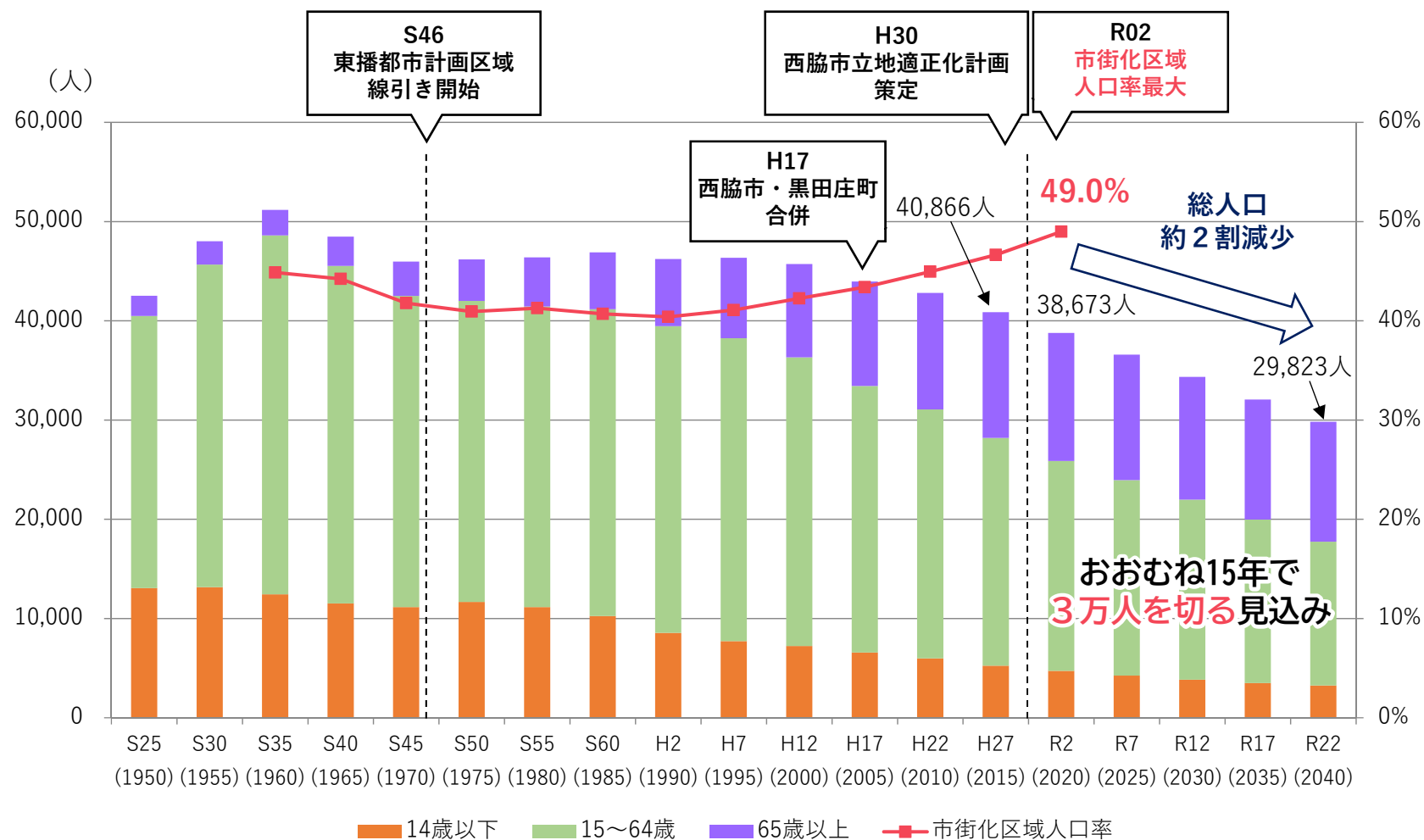


■市街化区域 ■市街化調整区域 ■都市計画区域外

西脇市は、昭和46年3月16日に市街化区域と市街化調整区域に区分されました。

R 5. 4. 1 現在	面積		人口	
	ha	割合	人	割合
市域全域	13,244	—	38,551	—
都市計画区域	7,805	—	—	—
市街化区域	607	4.6%	19,179	49.8%
市街化調整区域	7,198	54.3%	12,579	32.6%
都市計画区域外	5,439	41.1%	6,793	17.6%

■西脇市の人口の推移



■西脇市の上位計画とまちづくりの方向性①

【第2次西脇市総合計画】

●将来像

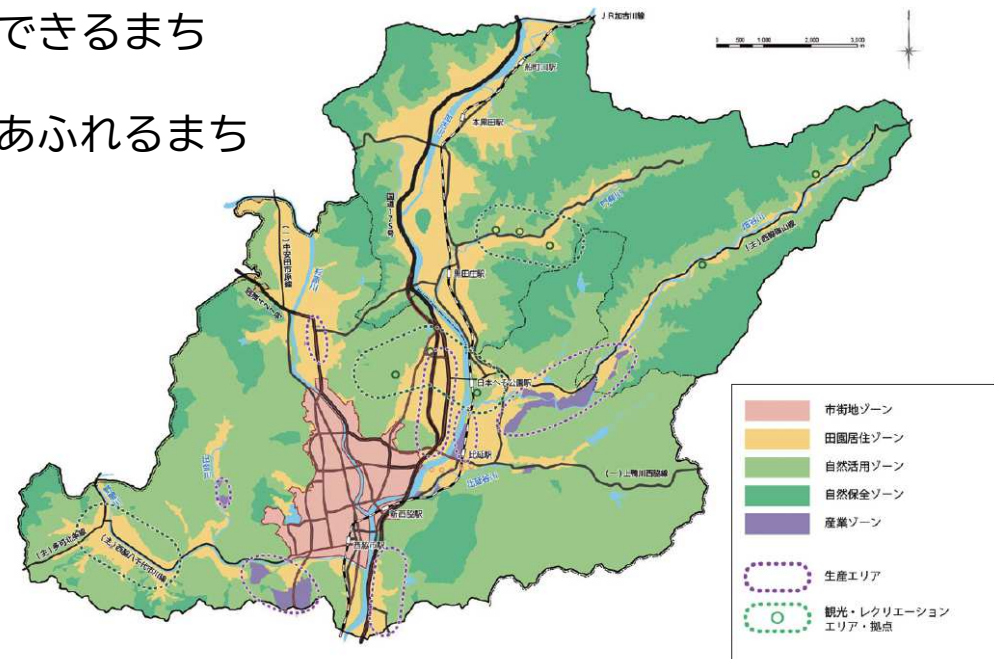
つながり はぐくみ 未来織りなす 彩り豊かなまち にしわき

●将来像を実現する基本政策

- ・未来を拓く次世代が育まれるまち
- ・つながりによる安心とうるおいが実感できるまち
- ・安全で快適な生活基盤が整うまち
- ・地域特性を生かした産業とにぎわいがあふれるまち

●土地利用に関する主要施策（一部抜粋）

- ・自然と調和した住環境を整える
 - ➡豊かな農村環境を整備
- ・新たな企業を創出する
 - ➡**企業誘致の推進**
 - ➡地域特性を生かした産業の育成



■西脇市の上位計画とまちづくりの方向性②

【第2次西脇市都市計画マスタープラン】

●都市づくりの基本理念

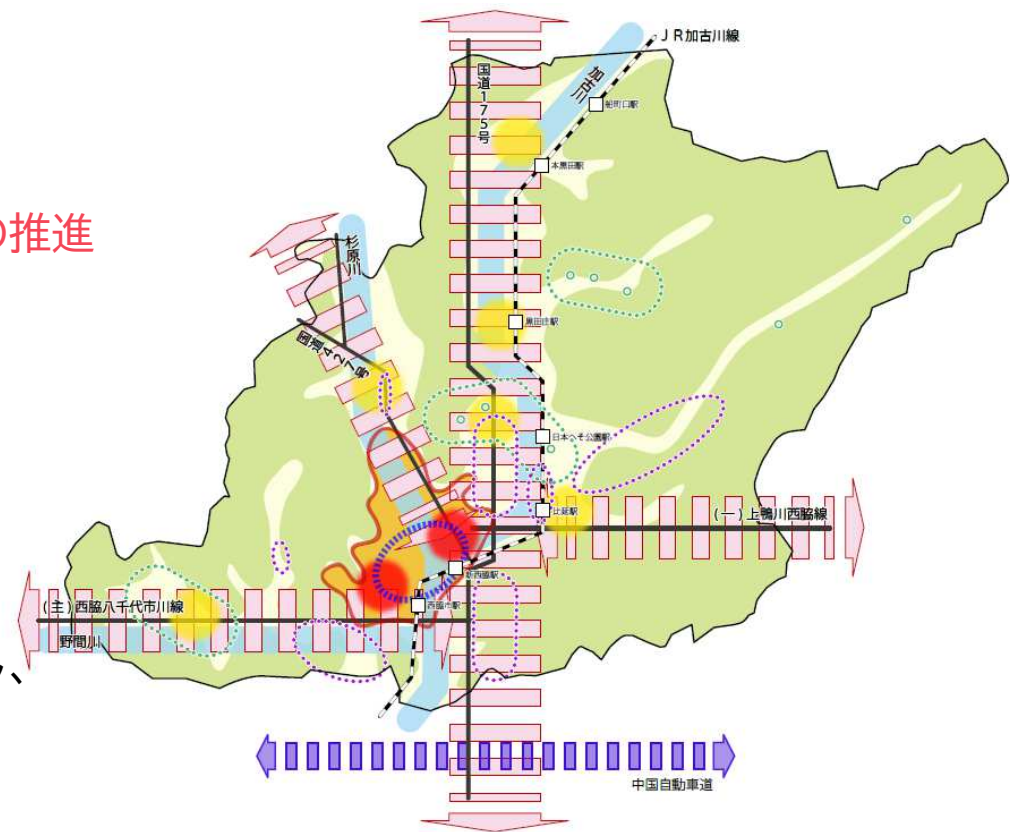
つながるまち はぐくむまち うみだすまち にしわき

●都市計画上の主要課題

- ・ 中心部における都市機能の強化
- ・ 産業活力を増進する適切な土地利用の推進
- ・ 良好な住環境の形成
- ・ 幹線道路ネットワークの形成
- ・ 安全・安心のまちづくりの推進
- ・ 豊かな自然環境の保全と共生

●将来の都市構造

「ゾーン」「拠点」「軸」により構成し、
2つの都市拠点と、4つの広域連携軸、
「2(に)拠点4(し)軸・にしわき」
を中心に設定する。



■西脇市の上位計画とまちづくりの方向性③－ 1

【西脇市立地適正化計画】

- 2つの都市拠点に都市機能を集約化



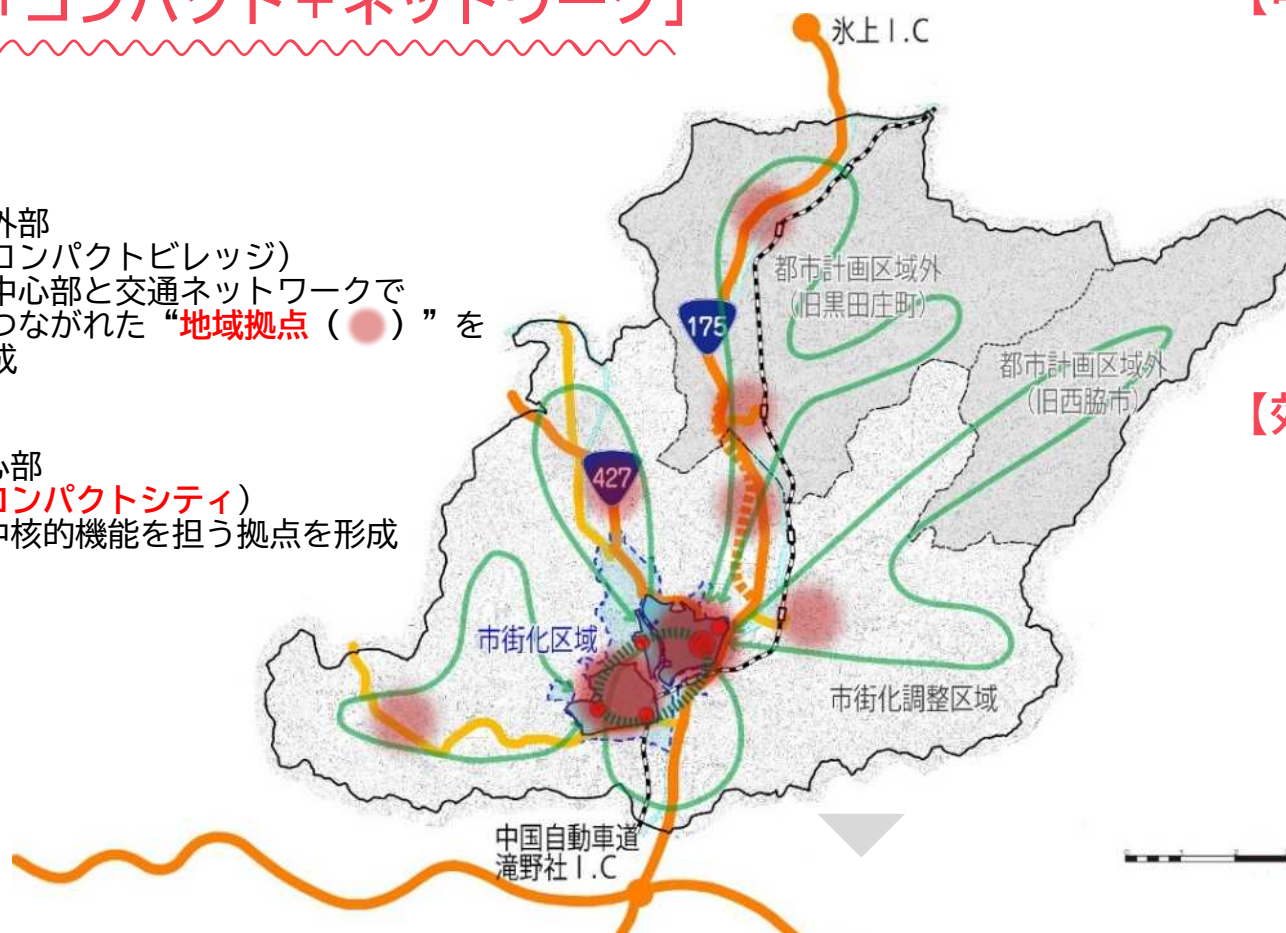
■西脇市の上位計画とまちづくりの方向性③－ 2

●西脇市の目指すべき都市の骨格構造

「コンパクト＋ネットワーク」

郊外部
(コンパクトビレッジ)
：中心部と交通ネットワークで
つながれた“**地域拠点** (●)”を
形成

中心部
(**コンパクトシティ**)
：中核的機能を担う拠点を形成



【中心部】

中心部に人口や
都市機能を集積



【郊外部】

良好な農村集落が広
がる郊外部で日常生
活に必要なサービス
を維持

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す。

■西脇市の土地利用の課題



旧庁舎跡地を除き

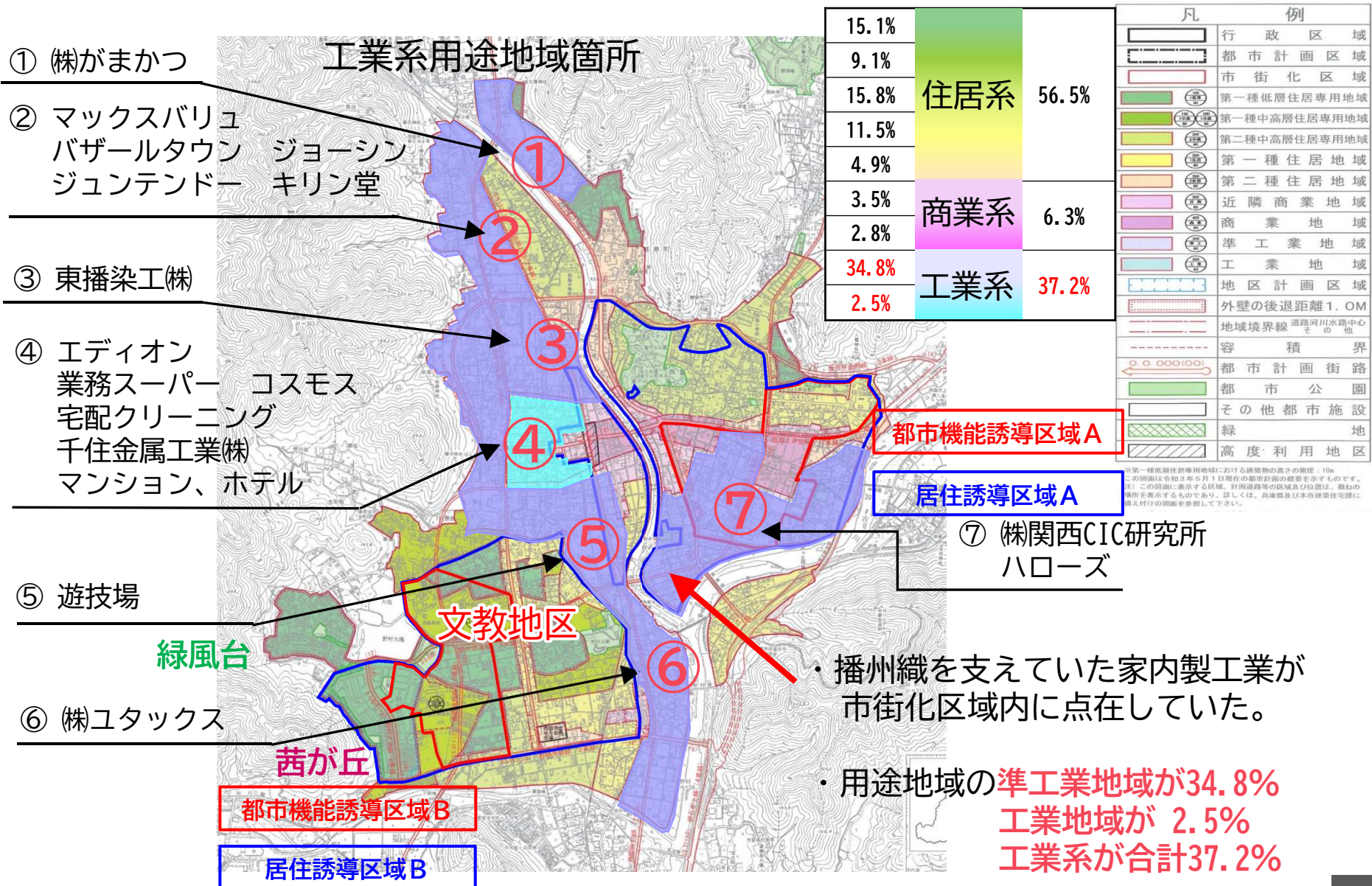
市街化区域内で一団の産業用地の確保が困難

市街化調整区域に産業的土地利用を求める。

課題

- ・ 企業誘致のための制度整備に、**多くの労力と時間が必要**
（平均**2年**、過去の実績で**最長約4年**）
- ・ 進出する企業等に**負担（コスト、時間etc）**が発生
- ・ **規制**があるため既存ストック（空き家）の有効活用がしづらい。

■市街化区域内の主な土地利用状況（産業用地）



■市街化区域内の産業用地状況



市街化調整区域の土地利用状況（産業用地）



① 信和(株)

② みどり園跡地

③ 太陽光発電・寺内

① 日野地区地区計画

⑨ 近隣市で増設

② (株)オーナーぱり

⑥ 日本通運(株)
(株)アサヒペン

④ 廃川敷

⑦ (株)桂通商

⑤ 平野町

露天駐車場（旅行営業所、自動車整備工場、観光物産販売）

③ 日清ヨーク(株)

④ JPロジティクス(株)
(旧：トールEX(株))

西脇市域	13,244ha
都計区域	7,805ha
市街化区域	607ha
調整区域	7,198ha

赤：開発できた箇所

37.0ha

青：特定区域設定箇所

60.9ha

緑：開発が頓挫・難航した箇所

6.2ha

⑤ 共和コンクリート工業(株)
光洋機械産業
日本セグメント工業(株)
(株)福電
(株)西日本コクボ

板波町

高松町

R175号 西脇北バイパス
R8春開通

■西脇市の区域区分見直しの検討に至る考え方

市街化区域に、
企業が産業用地として
活用できる一団の土地がない。



市街化調整区域に
土地活用が可能な
一団の土地を求める。



市街化調整区域の
土地利用の規制が
厳しい。

課題解決のための検討を進めている状況下で、
令和4年度より兵庫県において区域区分見直しの動き！

区域区分の見直しに向けた検討

当市における都市計画上の
現況整理・区域区分を廃止した際の影響等の調査・分析

県が公表した「区域区分見直しの考え方」に基づき、現況の都市計画上の課題整理や、区域区分廃止による影響を十分に調査・分析を行う。

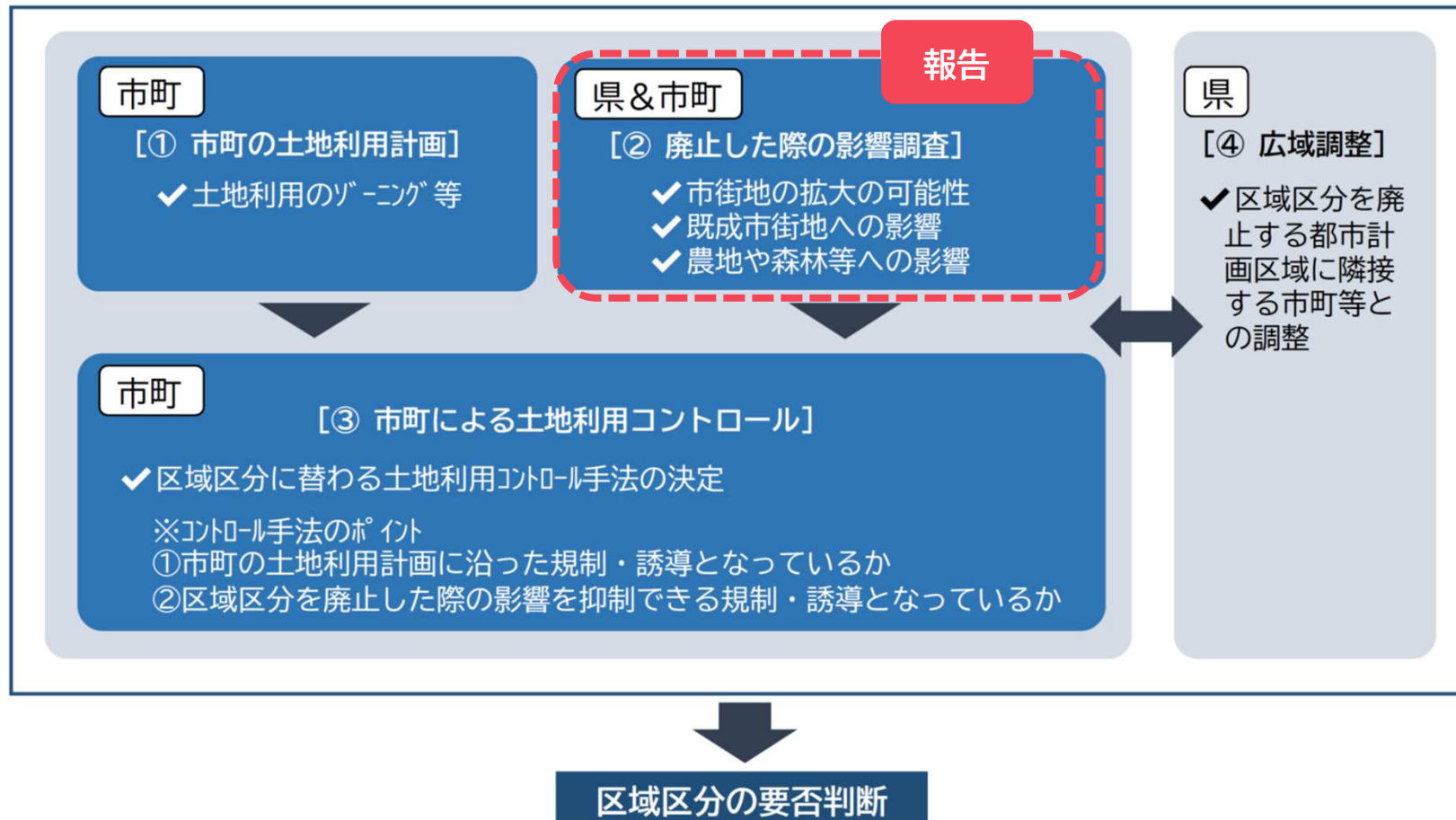
西脇市に見合った土地利用の手法を検討をする。

区域区分を廃止した際の影響調査結果



■区域区分見直しの要否の判断フロー

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－調査項目①

●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
市街地拡大や分散の可能性があるか	⑥大規模ゾージ外※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ジ外※1が予定されている
	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 大規模ゾージ外の条件

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ジ外を大規模ゾージ外とする。（10年以内に具体化しないと判断できるゾージ外は除外）

- ・広域的な交通結末点を形成するゾージ外、広域的な交通結末点等の機能を大幅に強化するゾージ外
- ・産業団地を造成するゾージ外、または既設の産業団地で企業立地を促進するゾージ外
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するゾージ外
- ・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ジ外
- ・同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるゾージ外群
- ・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ジ外

※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－調査項目②

● 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

※ 下水道に関しては、生活排水処理率が99%（県目標）に達していない場合
道路に関しては、都市計画道路（自動車専用道を除く）の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合

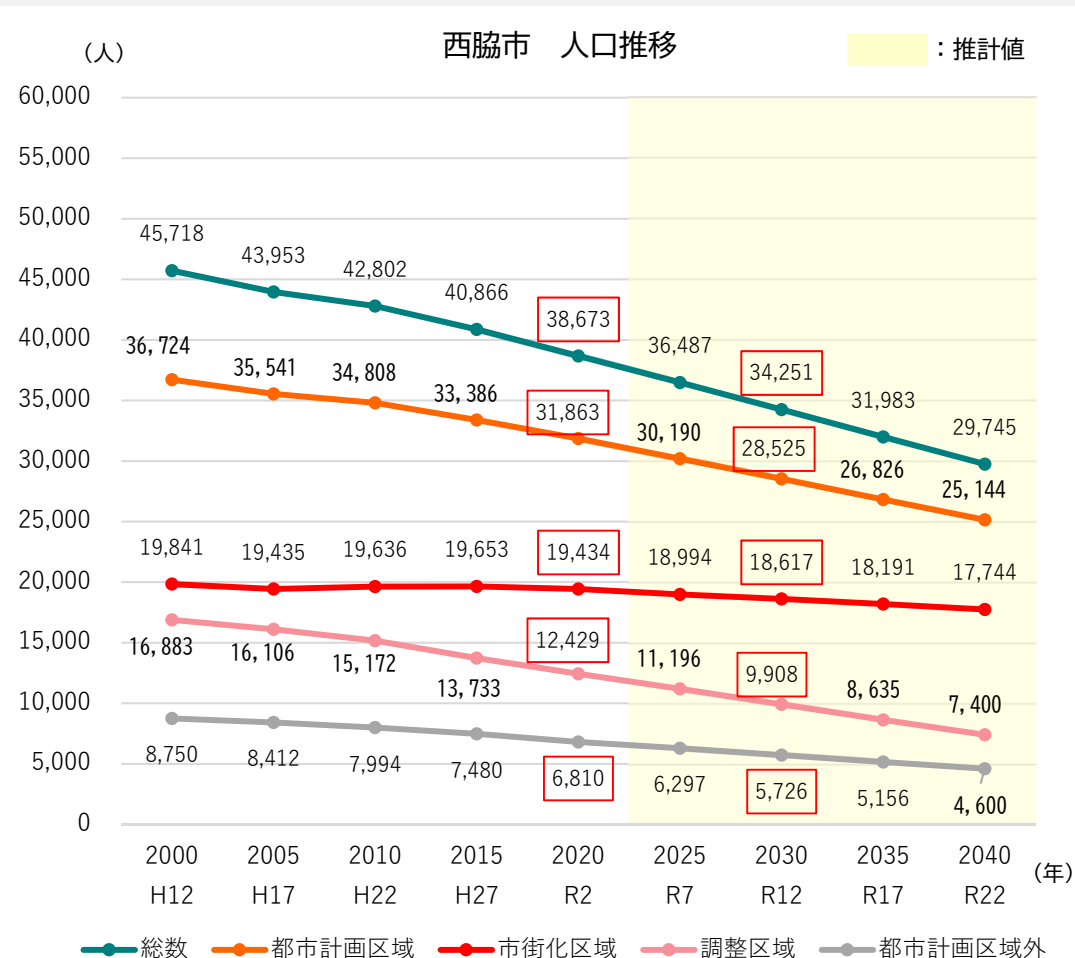
● 農地や森林等への影響

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	農用地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
		農用地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

※ 開発誘引施設等（周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等）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 I C、鉄道駅、主要幹線道路 等

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

①将来の人口の増加



出典：国勢調査（H12～R2）、社人研（H27国調基準推計）

調査方法：H12～R2は実績値。R7～R22は、国勢調査R2実績値と社人研（H27国調基準推計）のR2推計値の差を基に、社人研推計値を補正

R2年→R12年の人口は、

市街化区域が約4%減

ほかは10%以上減少

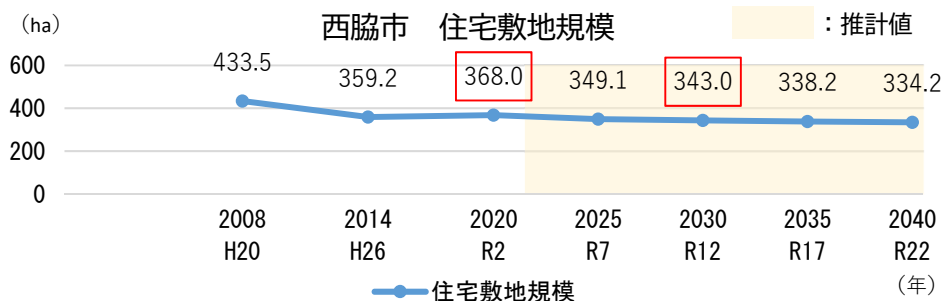
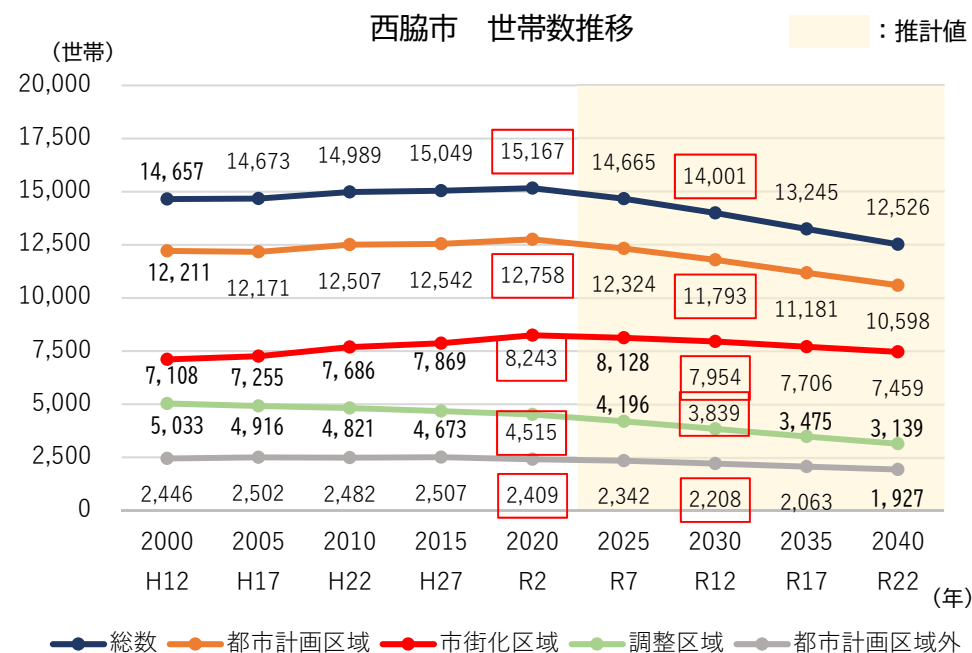
市街化調整区域は約20%減

➡ 人口増加による市街地拡大は予測されない。

区分	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総数	0.886	▲11.4
都市計画区域	0.895	▲10.5
市街化区域	0.958	▲4.2
市街化調整区域	0.797	▲20.3
都市計画区域外	0.841	▲15.9

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

②将来の住宅用地需要の増加



R2年→R12年の

①世帯数は、
市街化区域が約3%減
ほかは約8%～15%減

②住宅敷地規模は、
R2年→R12年で約7%減

①×②はいずれも 1.0以下
➡ 住宅用地需要の高まりに
よる市街地拡大は予測され
ない。

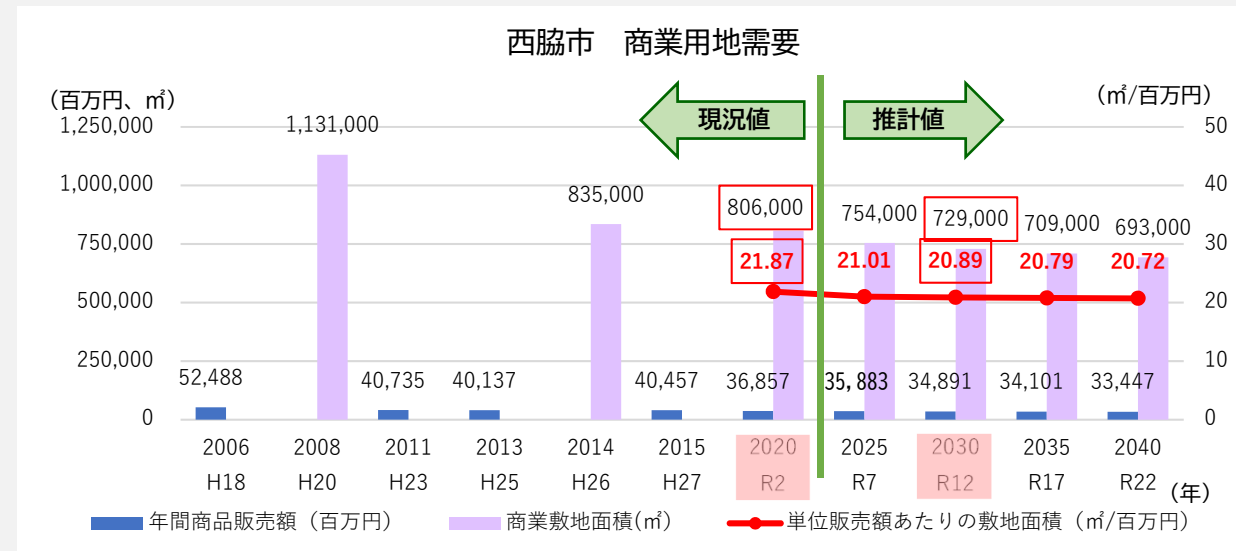
	R2→R12 伸び率	②との 積	R2→R12 増減率 (%)
①	総数	0.923	▲7.7
	都市計画区域	0.924	▲7.6
	市街化区域	0.965	▲3.5
	市街化調整区域	0.850	▲15.0
	都市計画区域外	0.917	▲8.3
②	住宅敷地規模	0.932	▲6.8

出典：国勢調査（H12～R2）、兵庫県推計（H27国調基準推計）、都市計画基礎調査（H20、H26、R2）

調査方法：〔世帯数〕 H12～R2は国勢調査実績値。R7～R22は、国勢調査R2実績値と社人研（H27国調基準推計）のR2推計値の差を基に、社人研推計値を補正〔住居系敷地面積〕都市計画基礎調査の土地利用現況調査より、中分類11. 住居施設の面積を使用し、トレンド推計によって算出した推計値

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

③将来の商業用地需要の増加



	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率 (%)
①年間商品販売額	0.947	▲5.3
商業敷地面積	0.904	▲9.6
②単位販売額あたりの敷地面積	0.955	▲4.5
①×②	0.904	—

R2年→R12年の

①年間商品販売額は約5%減

②単位販売額あたりの敷地面積は約5%減

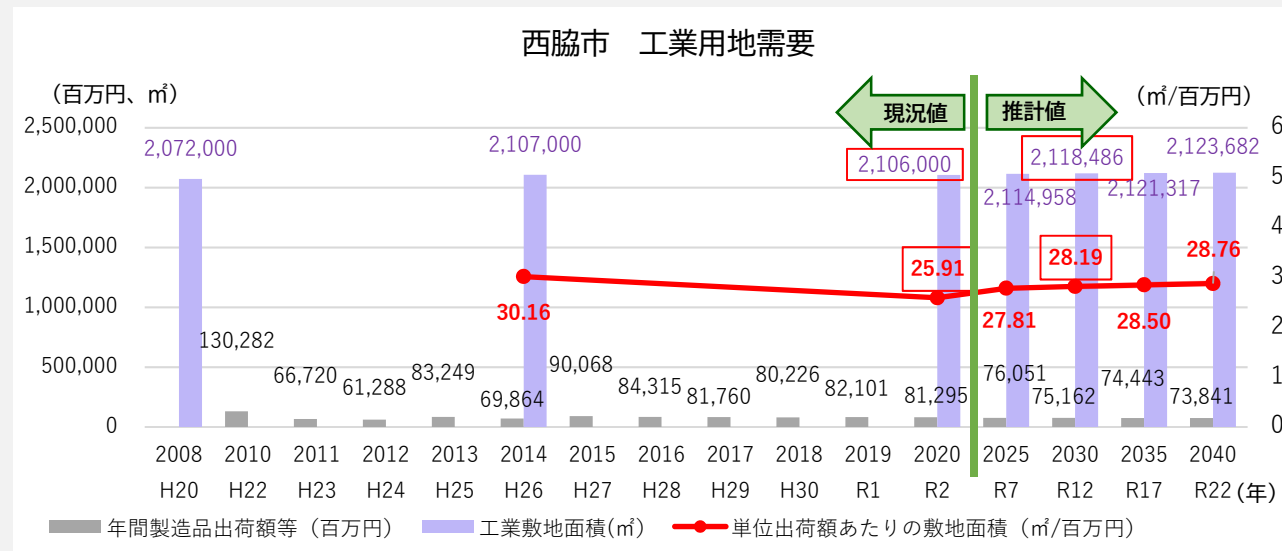
①×②は1.0以下

➡ 商業用地需要の高まりによる市街地拡大は予測されない。

出典：兵庫県商業統計調査（H19年、H26年）、経済センサス（H24年、H28年、R3年）、都市計画基礎調査（H20年、H26年、R2年）

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

④将来の工業用地需要の増加



	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率 (%)
①年間製造品出荷額等	0.925	▲7.5
工業敷地面積	1.006	0.6
②単位出荷額あたりの 敷地面積	1.088	8.8
①×②	1.006	—

R2年→R12年の

①年間製造品出荷額等は約8%減

②単位出荷額あたりの敷地面積は約9%増

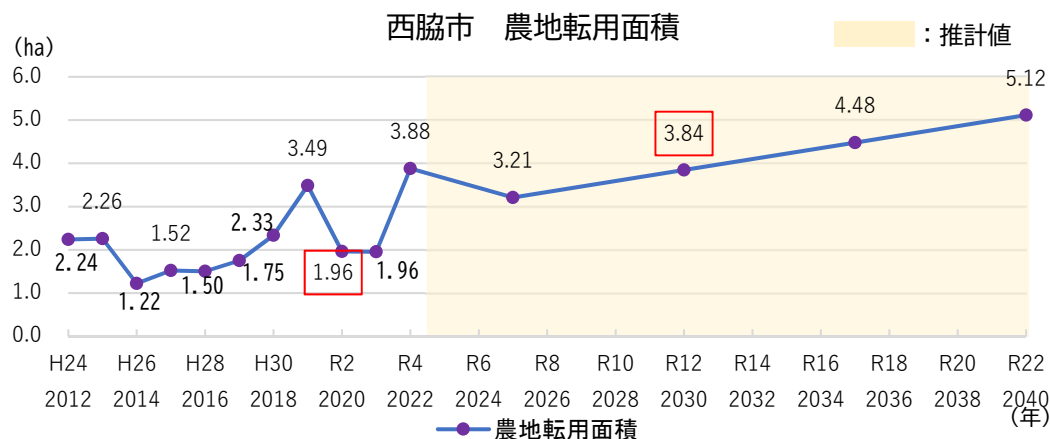
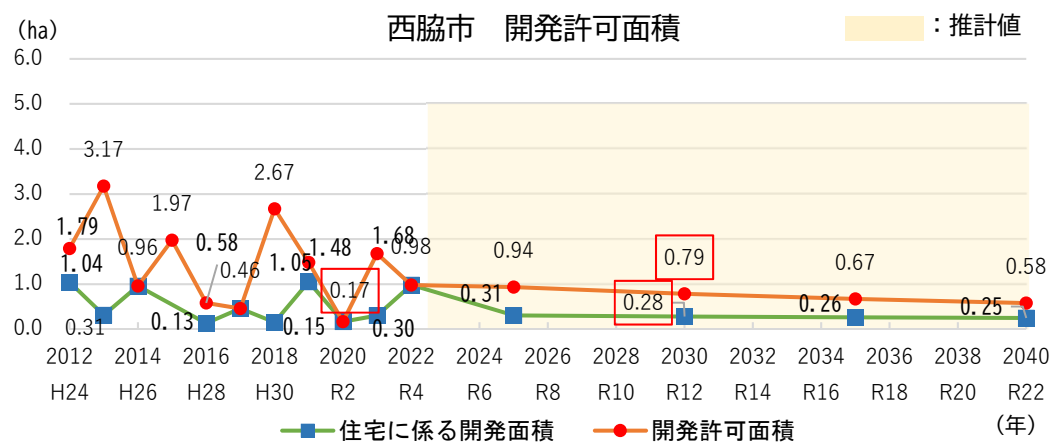
①×②は1.0以上

➡ **工業用地需要の高まりによる市街地拡大が
わずかに予測される。**

出典：兵庫県商業統計調査（H22年、H24～H26年、H28～R1年）、経済センサス（H23年、H27年、R2年）、都市計画基礎調査（H20年、H26年、R2年）

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

⑤将来の宅地需要の増加



R5年以降の推計において、

開発許可面積は、総数・住居系※1共に減少傾向

➡ 大規模な宅地の需要増加は予測されない。※2

農地転用面積は増加傾向

➡ 区域区分廃止によって農地転用面積が更に増加する可能性がある。

※1 開発許可申請の建物用途が「一戸建て住宅」「分譲住宅」「共同住宅」等としている開発面積

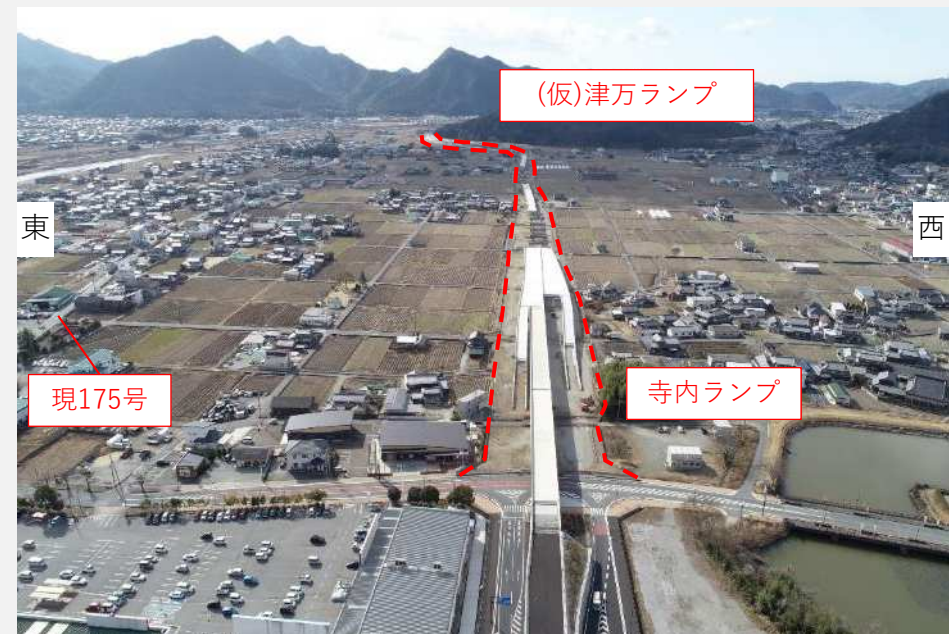
※2 令和12年の開発許可面積の推計値が令和2年の推計値以上の県の考え方は、年度により件数（面積）のバラツキがある場合適用しない。

出典：西脇市資料（H24～R4年）

調査方法：〔開発許可面積〕 H24～R4年は、各年の開発行為許可申請の開発面積の合計値。R5～R22年は、H24～R4年の合計値よりトレンド推計により算出〔農地転用面積〕 H24～R4年は、各年の農地転用面積の合計値。R5～R22年は、H24～R4年の合計値よりトレンド推計により算出

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性（高規格道路）



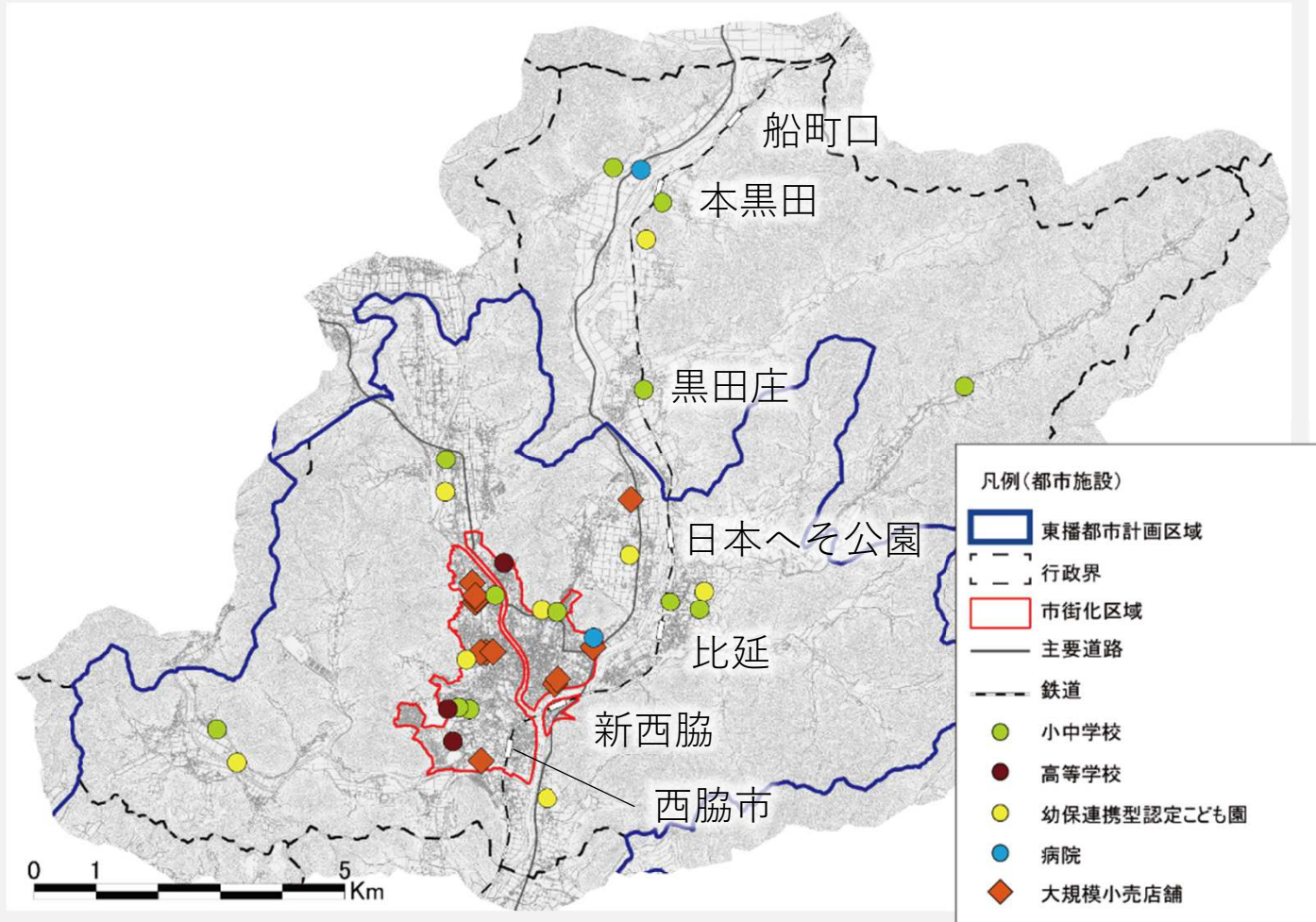
国道 175号西脇北バイパスが令和8年春に開通予定

➡ 寺内ランプ及び（仮称）津万ランプ周辺及び沿線
部にて産業用地需要等が高まることで、市街地拡大
の可能性はある。



■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無



・こども園や小中学校は市街化調整区域にも広く立地

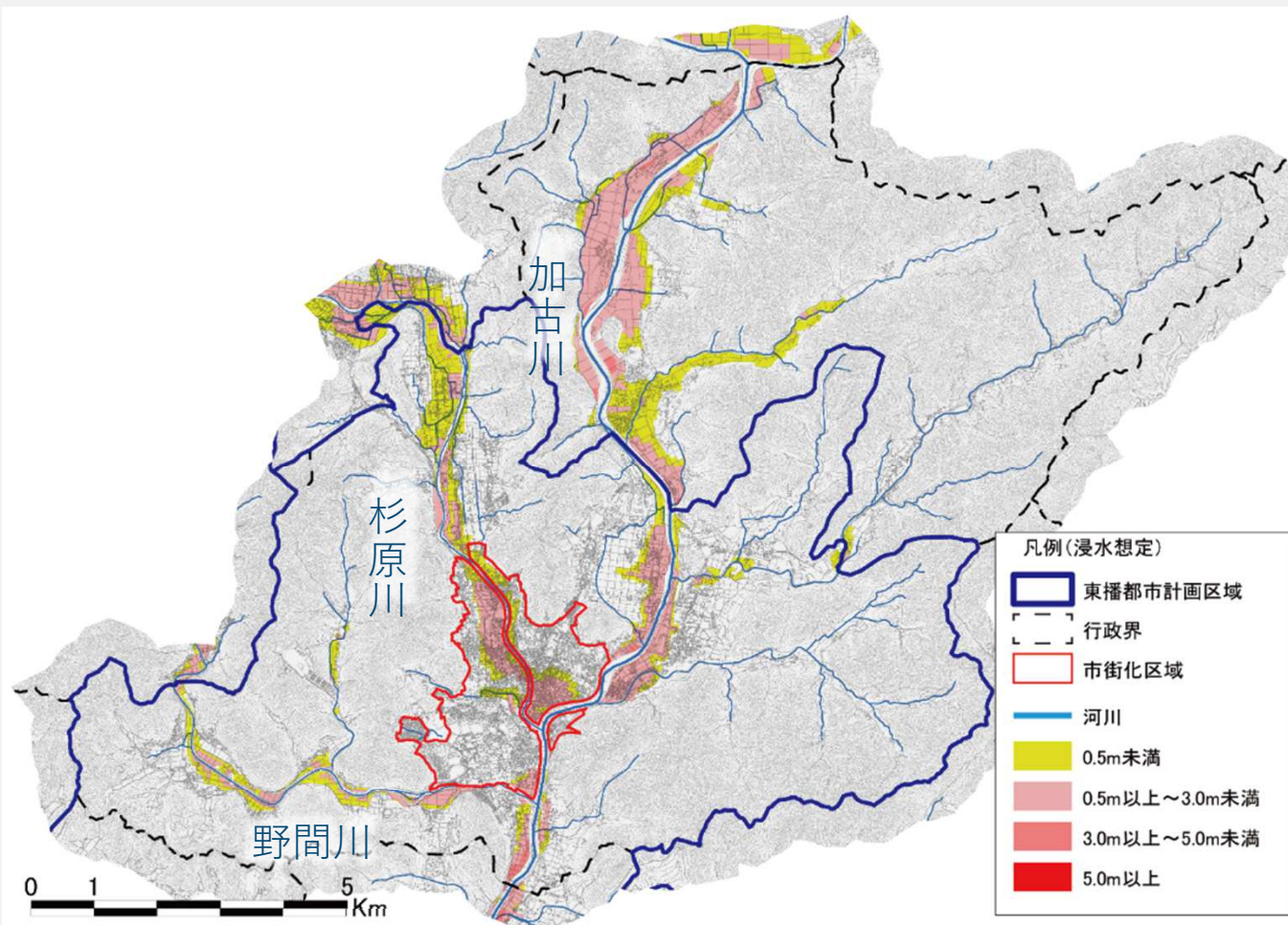
・大規模小売店は、ほぼ全てが市街化区域内にあり、立地はやや市街化区域縁辺部である。

➡ **開発誘導施設が市街化調整区域や市街化区域縁辺に確認でき、市街地拡大や分散の可能性はある。**

出典：国土数値情報（医療機関一覧、各医療機関公開情報、都道府県医療機能検索システム、文部科学省学校コード一覧）、兵庫県資料（R4.08大規模小売店舗立地法DB）

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

⑧地形その他の地理条件（浸水想定：計画規模降雨）



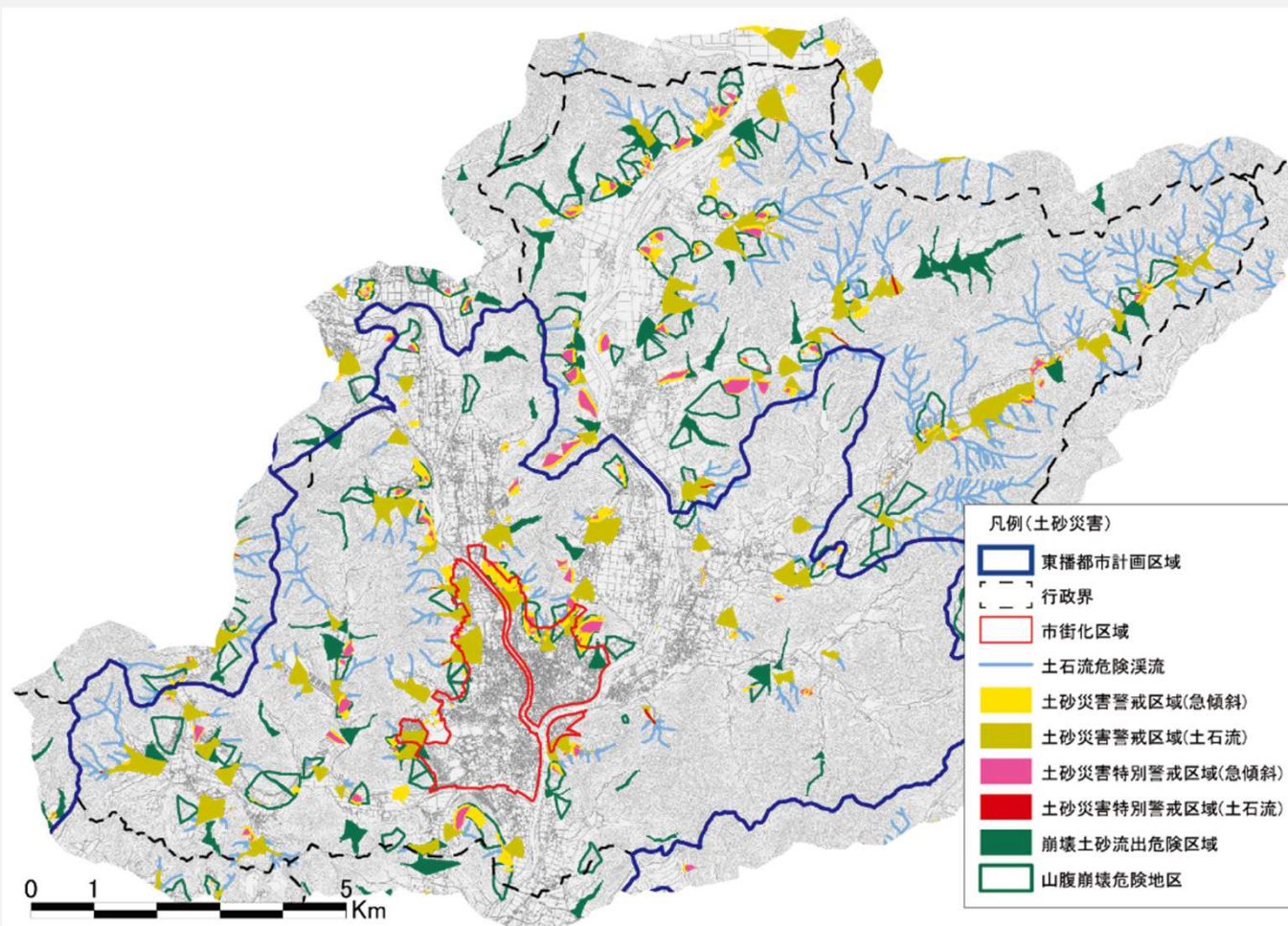
・加古川、杉原川、野間川の周辺で浸水が想定されている。

➡ 浸水想定区域を避けた市街化調整区域にある平坦地で、市街地拡大の余地がある。

出典：西脇市防災マップ（R3）※計画規模降雨による洪水浸水想定区域を図示

■調査結果＜市街地の拡大の可能性＞

⑧地形その他の地理条件（土砂災害）



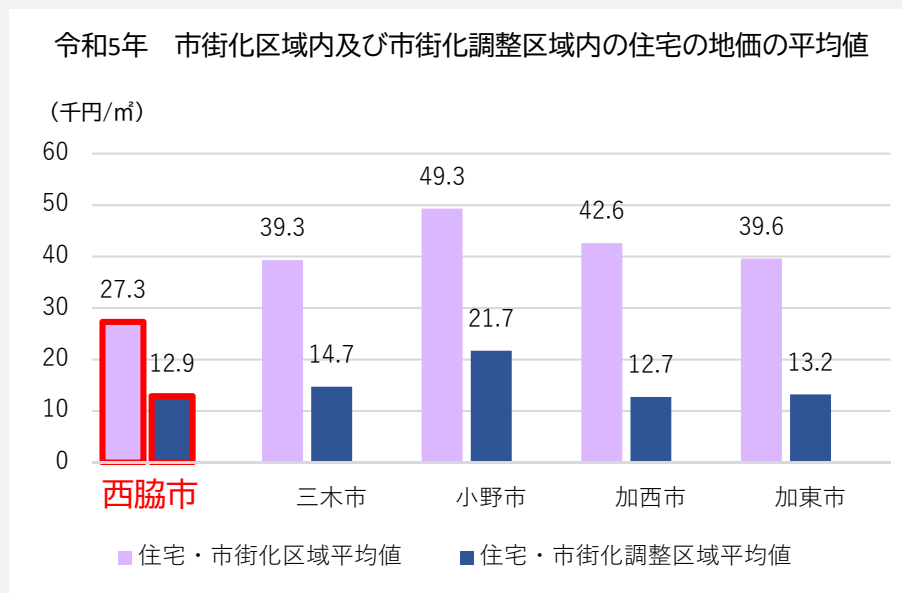
出典：西脇市防災マップ（R3）

・市街地の北側縁辺部において被害が想定されている。

➡ 土砂災害想定区域を避けた調整区域にある平坦地で、市街地拡大の余地がある。

■調査結果＜既成市街地への影響＞

①既成市街地における空家・空地増加の可能性 (地価)



地価平均値 (円/㎡)

項 目	西脇市	三木市	小野市	加西市	加東市
住宅・市街化区域	27,300	39,300	49,300	42,600	39,600
住宅・市街化調整区域	12,900	14,700	21,700	12,700	13,200
市街化区域を1.0とした時の価格率	0.47	0.37	0.44	0.30	0.33

西脇市の住宅の地価平均
(R5年度)について、

市街化区域 27,300円/㎡
(周辺5市の最低値)

市街化調整区域 12,900円/㎡
(周辺5市で2番目に低い)

市街化区域に対する市街化調整
区域の価格率は 0.47
(周辺5市で一番差が小さい)

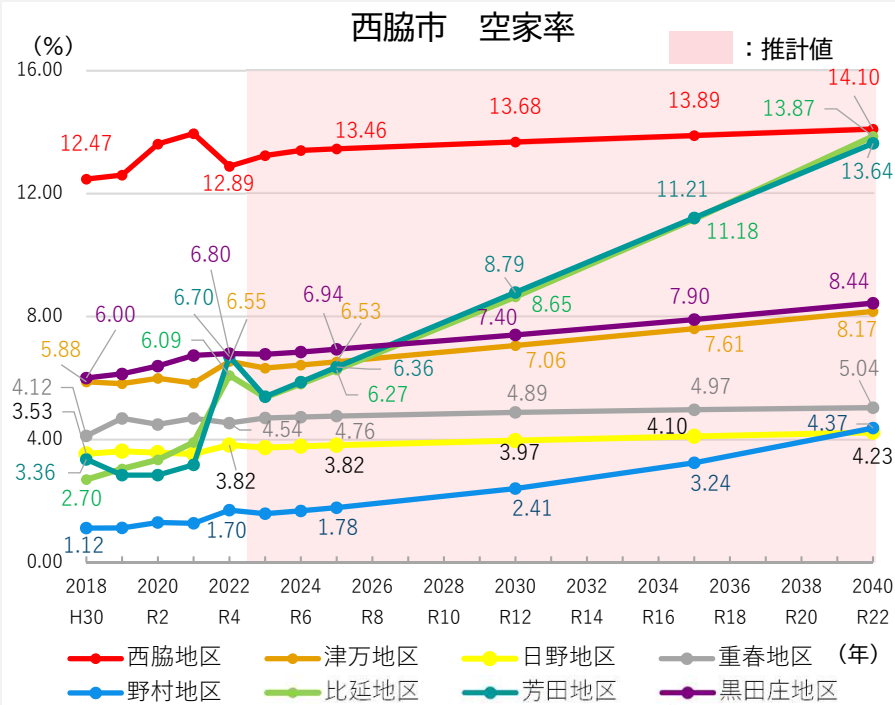
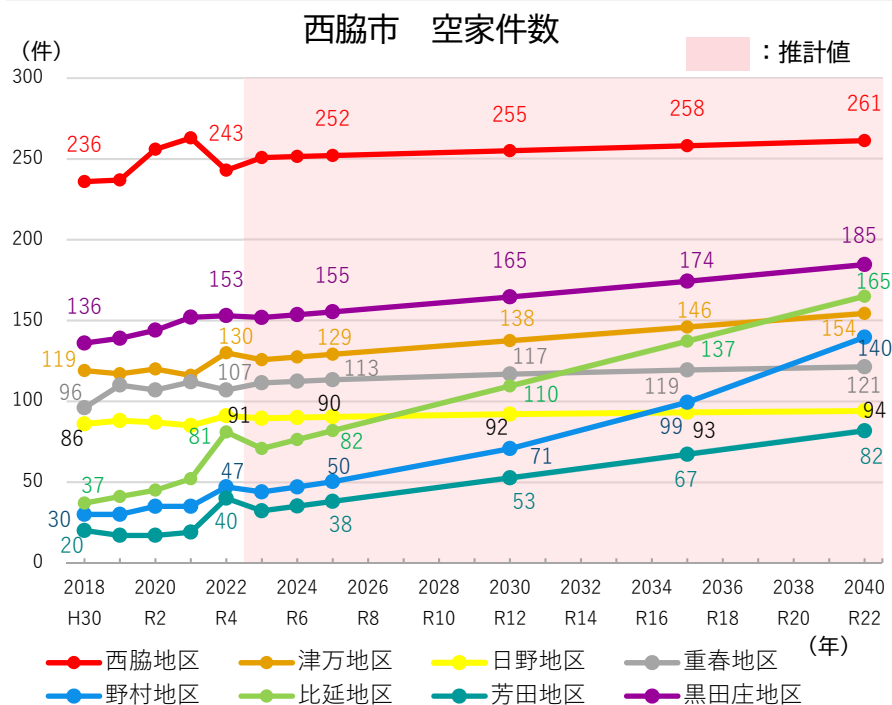
➡ 市街化区域と市街化調整区
域の地価に差があるため、空
家・空地の増加の可能性があ
る。

また、地価の差は周辺市と
比較しても小さく、市街化調
整区域への開発圧力は周辺市
と比べると小さいとみられる。

出典：国土交通省地価公示 (R5.01.01) 都道府県地価調査 (R5.07.01)

■調査結果＜既成市街地への影響＞

①既成市街地における空家・空地増加の可能性（空家状況）



- ・市街化区域である西脇地区において空家率は増加傾向にあり、空き家件数は他地区と比べて最も多い。

➡ 安価な旧調整区域の土地利用が進むことで、既成市街地における空家が増加する可能性がある。

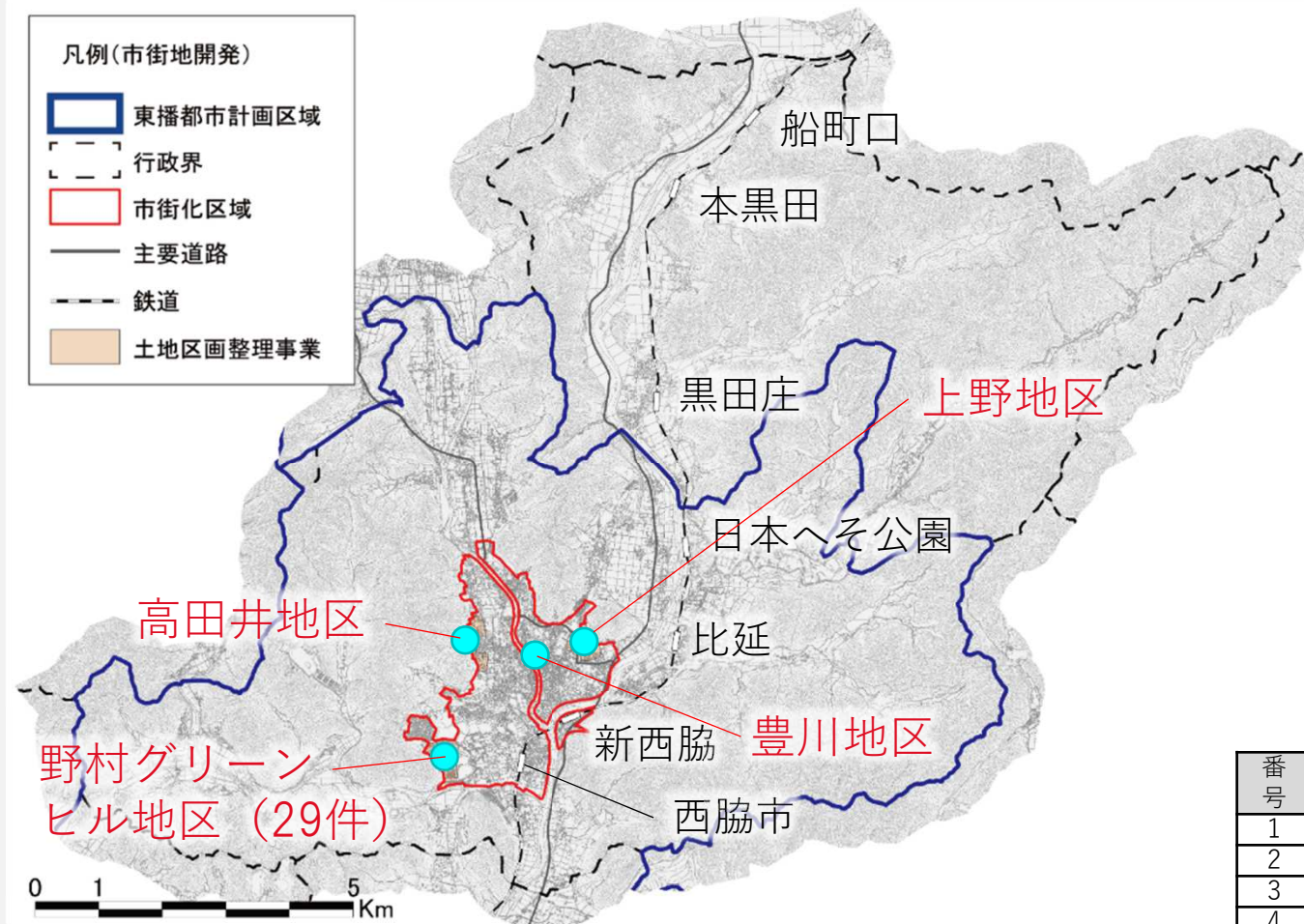
出典：市提供資料

調査方法：空家件数はH29年からR4年の実績値より、トレンド推計にて推計。
空家率は空家件数÷各地区広報配布部数より算出。各地区広報配布部数はH26年からR5年の実績値よりトレンド推計にて推計



■調査結果＜既成市街地への影響＞

①既成市街地における空家・空地増加の可能性（宅地の販売状況）



・高田井地区などには数件売地があり、特に野村グリーンヒル地区（茜が丘分譲宅地）では、現在も29件、市管理の売地が残っている。

➡ 現在も分譲中の土地があり、未活用のまま空地となる可能性がある。

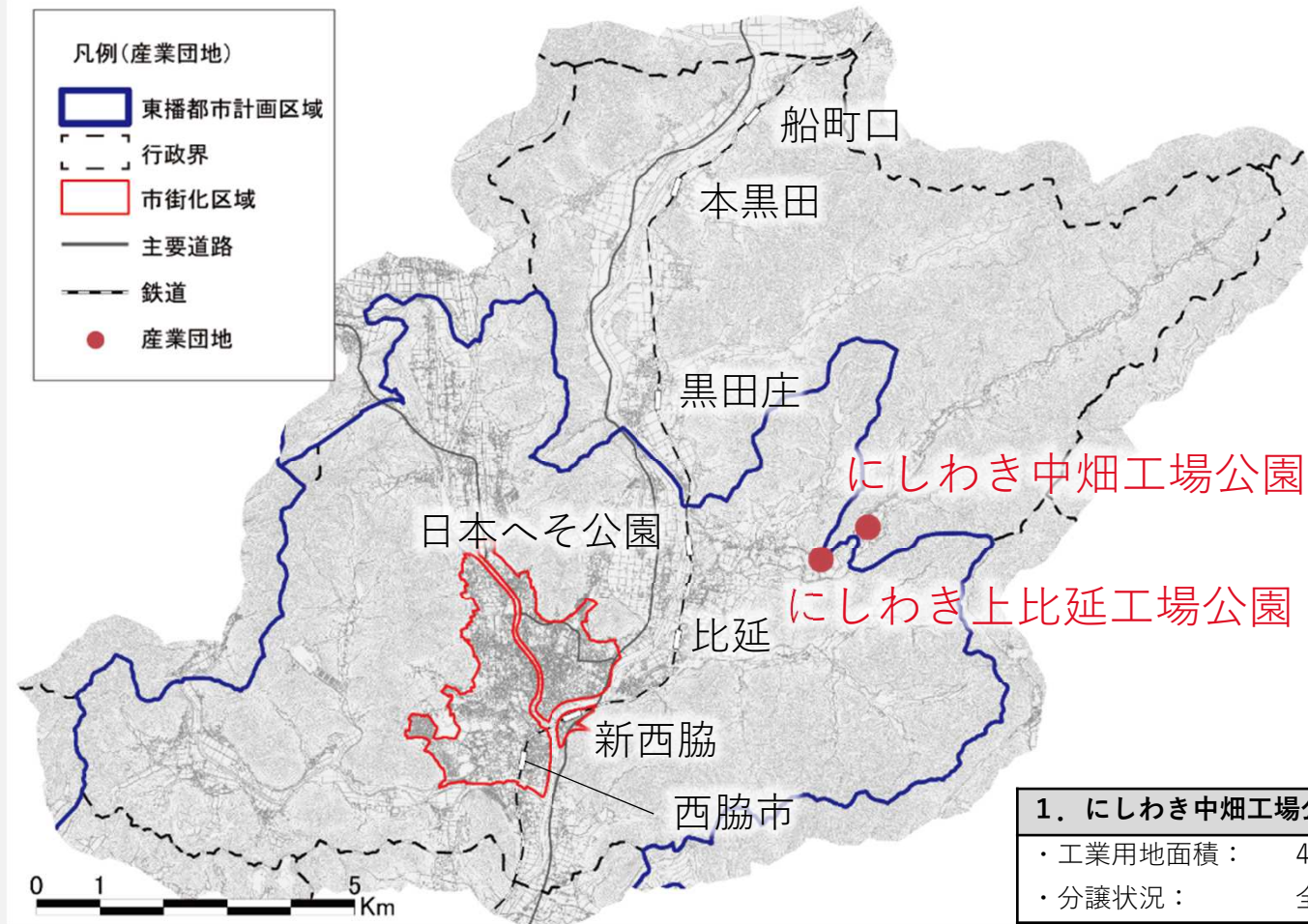
土地区画整理事業一覧

番号	名称	面積 (ha)
1	上野地区	12.0
2	高田井地区	17.1
3	豊川地区	2.0
4	野村グリーンヒル地区	22.0
	4件	53.1

出典：兵庫県資料、西脇市資料

■調査結果＜既成市街地への影響＞

①既成市街地における空家・空地増加の可能性（産業団地の状況）



・市街化区域に産業団地は無い。

・調整区域内と都計区域外に1箇所ずつ工場公園（産業団地）があり、いずれも工場の建設が完了し、操業している。

・現在、高松地区、国道175号西脇北バイパス周辺における土地利用を検討している。

➡ 市街化区域に産業用地（旧庁舎跡地以外）はなく、既成市街地における空地の増加の可能性は低い。

1. にしわき中畑工場公園（都市計画区域外）

・工業用地面積： 4.6ha
・分譲状況： 全区画分譲済

2. にしわき上比延工場公園（市街化調整区域）

・工業用地面積： 5.2ha
・分譲状況： 全区画分譲済

出典：兵庫県資料、ひょうご・神戸投資サポートセンターHP、各市町HP

■調査結果＜既成市街地への影響＞

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



出典：西脇市資料（まちづくり基本構想図）

- ・密集市街地整備法に基づく「防災再開発促進地区」や「課題地域」は指定されていない。

また、中心市街地への都市機能や居住の誘導を進めていくため、次の取組により、計画的な市街地整備を図っている。

- ・（都）西脇上戸田線【東西道路】や（主）西脇三田線の整備促進
- ・（都）和布郷瀬線【南北道路】の土地区画整理事業の事業化

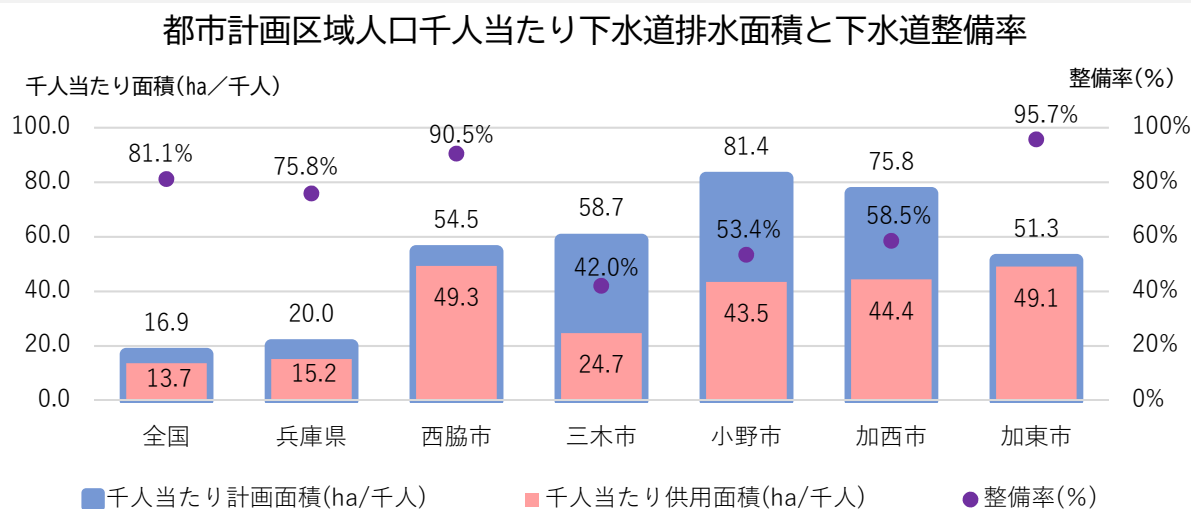
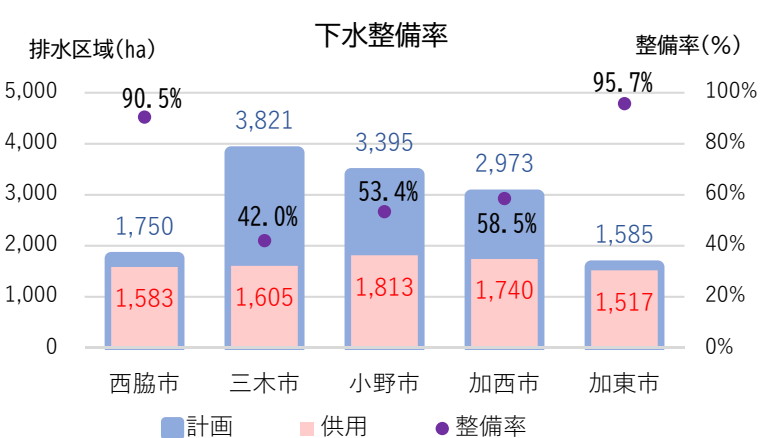
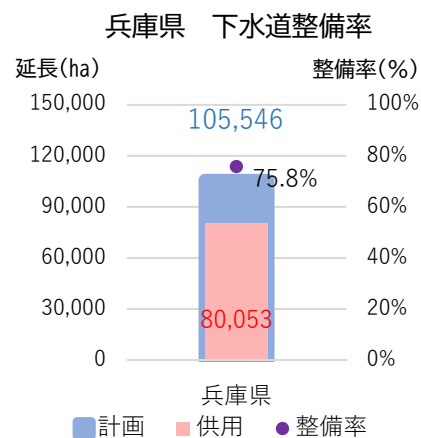
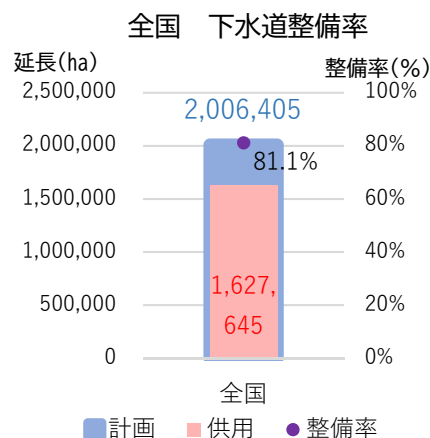
➡ 区域区分廃止による密集市街地における都市機能の更新が進まず都市環境の改善が停滞する可能性は低い。

■調査結果＜既成市街地への影響＞

③都市施設の整備状況（下水道）

$$\text{下水道整備率} = \frac{\text{供用排水区域 (ha)}}{\text{計画排水区域 (ha)}}$$

下水道普及率 (%)	85.3
生活排水処理率 (%)	100.0



出典：都市計画現況調査（R4）

【西脇市の下水道整備状況】

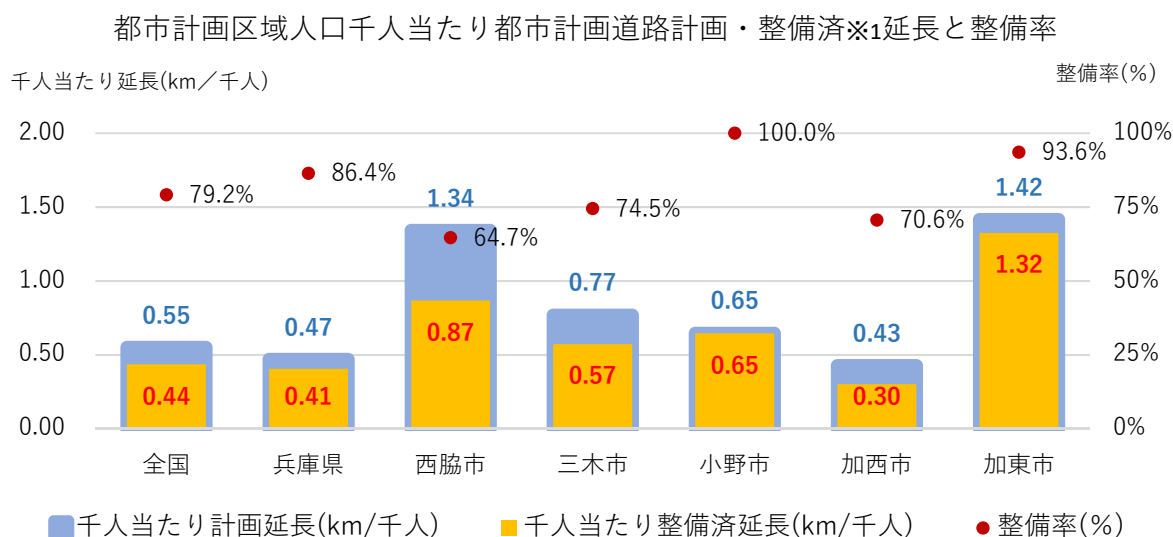
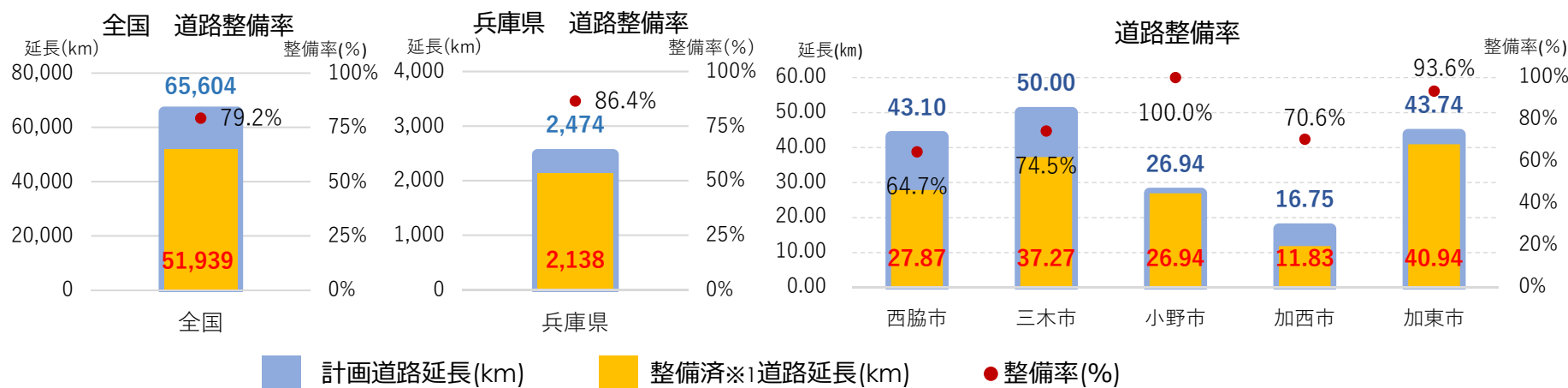
- ・計画排水区域ベースでは、周辺5市で、加東市について2番目に整備が進む。
- ・生活排水処理率は100%

➡ 下水道の整備は概ね完了しており、区域区分廃止による下水道整備の遅れは生じないと考えられる。

■調査結果＜既成市街地への影響＞

③都市施設の整備状況（道路）

$$\text{道路整備率} = \frac{\text{改良済道路延長} + \text{概成済道路延長 (km)}}{\text{計画道路延長 (km)}}$$



・都市計画道路※2の整備が未了のものが、周辺市町と比べると、計画延長ベースでは整備が最も進んでいない。

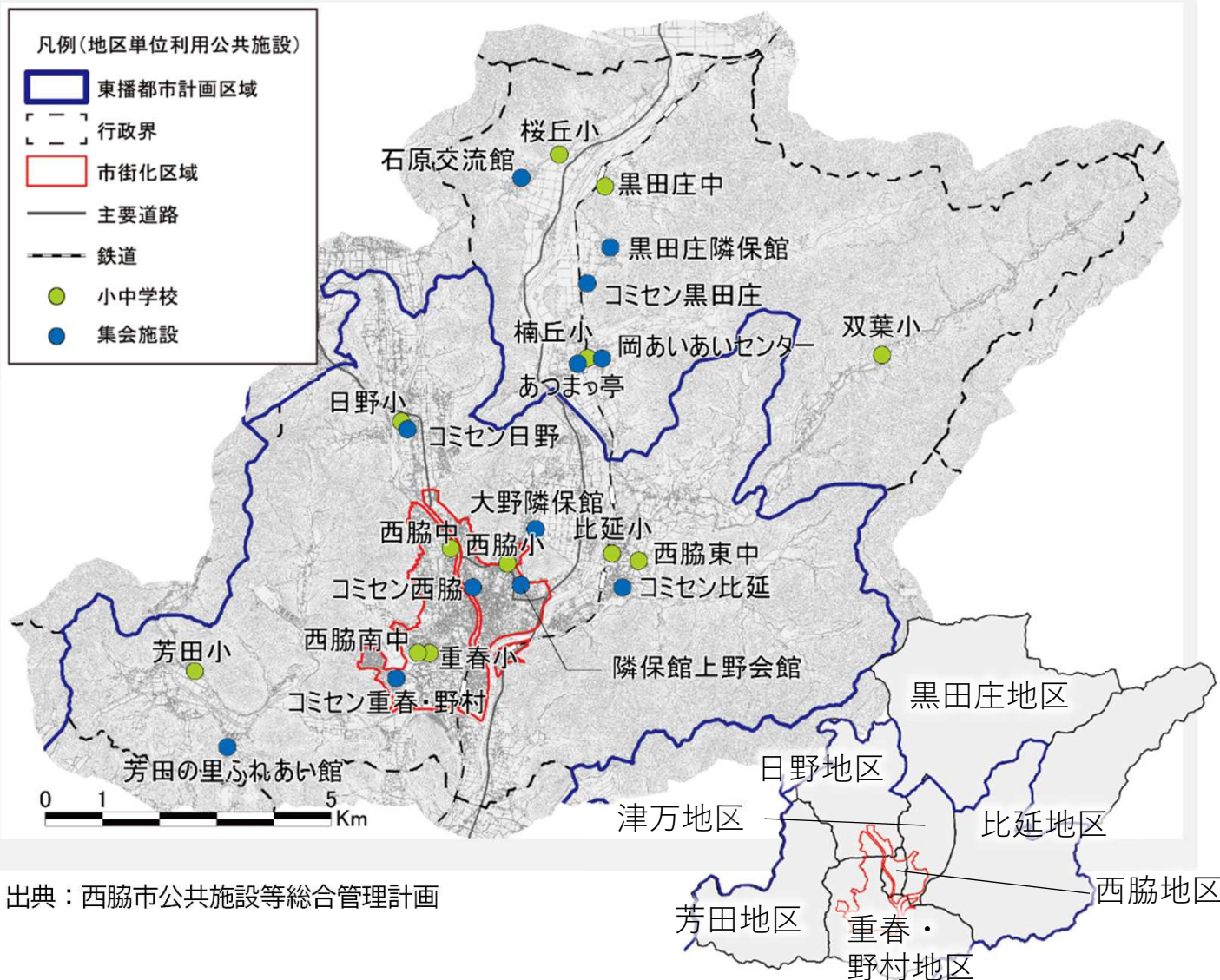
➡ 旧市街化調整区域において新たに道路の整備が必要となった場合、既成市街地の整備が遅れる可能性があるが、現状では市街化区域内の都市計画道路整備を中心に進めているため、影響はないと考えられる。

出典：都市計画現況調査（R4）

※1整備済=改良済+概成済
※2自動車専用道路を除く

■調査結果＜既成市街地への影響＞

④公共施設の効率的な整備が行われるか（公共建築）



西脇市公共施設等総合管理計画より地区単位での利用を主とする施設

○集会施設

- ・施設の偏在が課題となっており、同一用途の施設は各地区に1つとなるよう見直しを行っている。

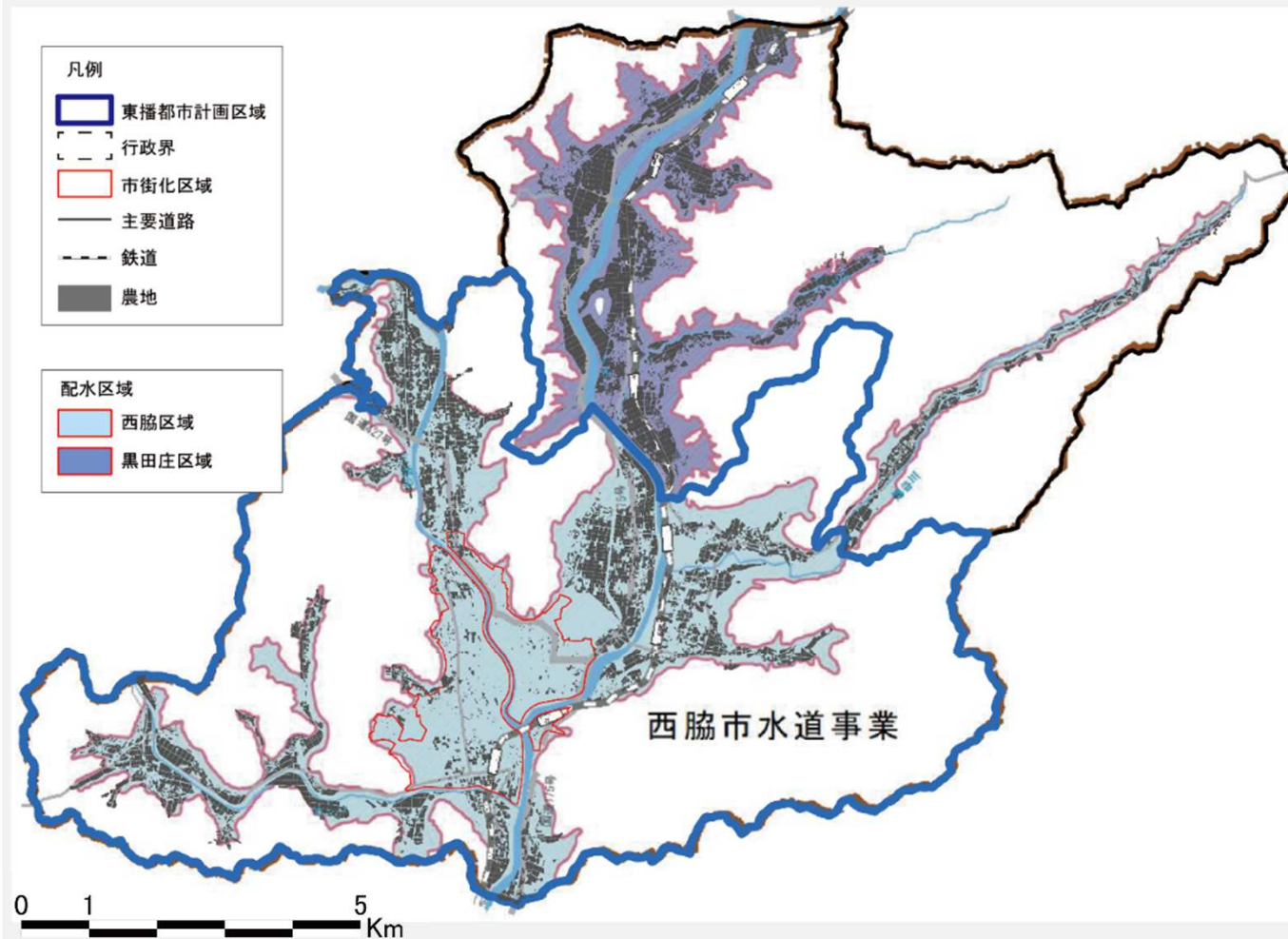
○小中学校

- ・少子化に伴い適正な学校規模を確保するため、統廃合を検討している。

➡ 公共施設の再編を計画しており、今後、具体的な配置等の検討が進められるため取組の方向性に支障は生じない。

■調査結果＜既成市街地への影響＞

④公共施設の効率的な整備が行われるか（上水道）



出典：西脇市水道ビジョン・経営戦略

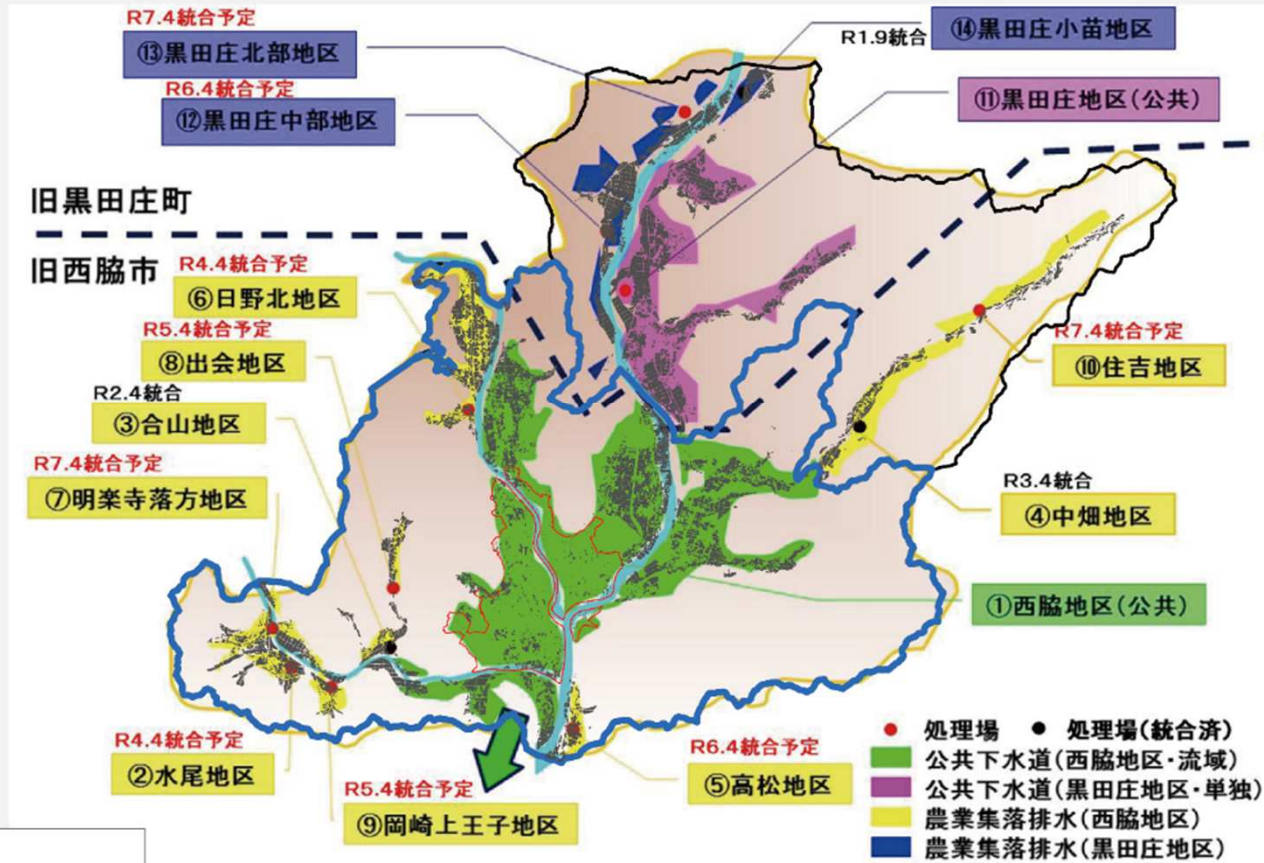
- ・西脇市水道ビジョン・経営戦略より上水道の整備方針に配水区域の縮小は計画されていない。

- ・市街化調整区域にある農地は、ほぼすべてが配水区域に含まれている。

➡ 区域区分を廃止した後には調整区域で開発が生じる場合においても、配水区域の拡大は考えにくく、現在の整備方針から大きく変化することはないとみられる。

■調査結果＜既成市街地への影響＞

④公共施設の効率的な整備が行われるか（下水道）



出典：西脇市下水道事業経営戦略

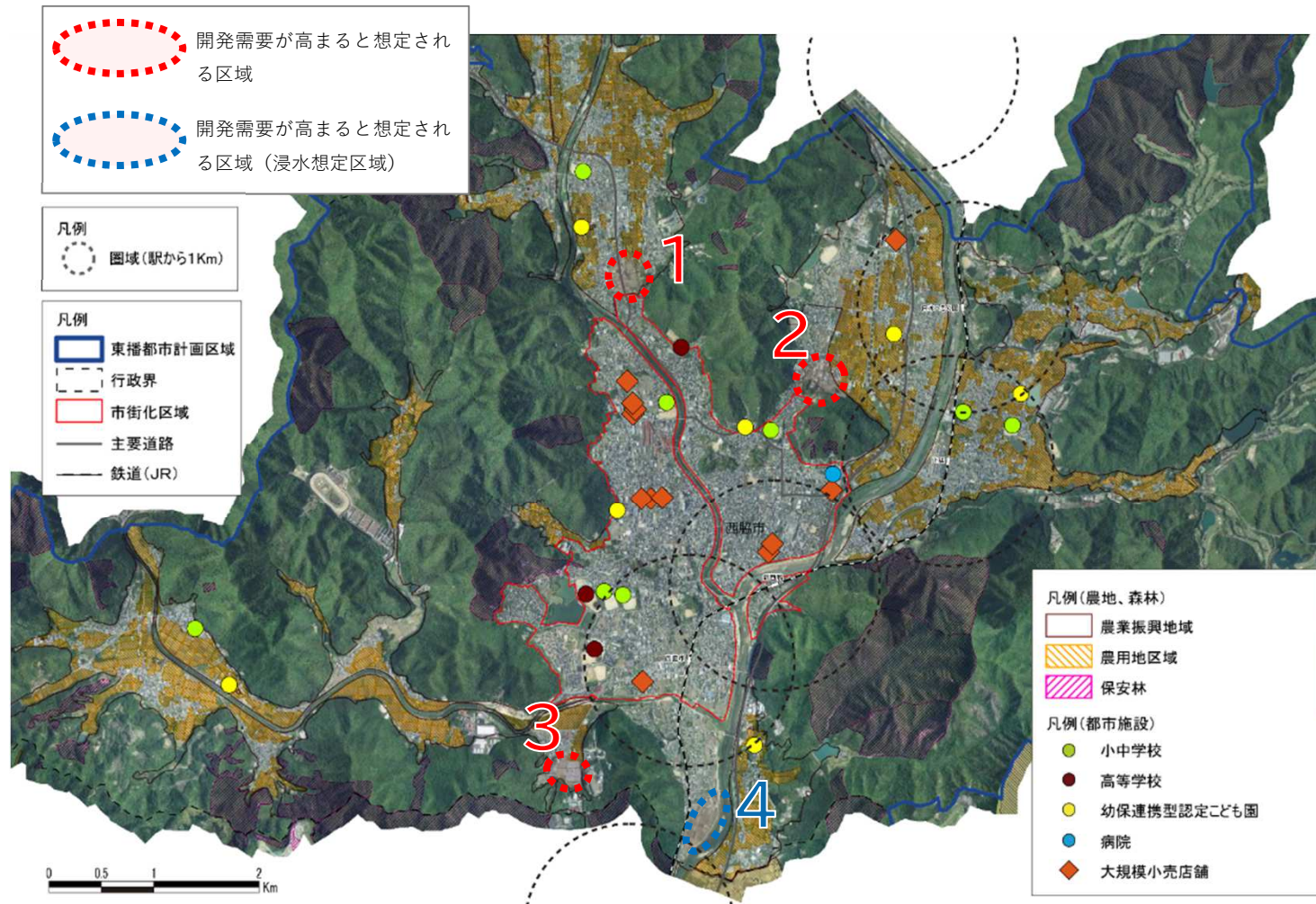
・西脇市下水道事業経営戦略より
下水道の整備方針では処理区域の縮小は計画されていない。

・市街化調整区域にある農地はほぼすべてが処理区域に含まれている。
また、令和7年には全区域において公共下水道となる計画である。

➡ 区域区分を廃止した後に調整区域で開発が生じる場合においても、処理区域の拡大は考えにくく、現在の整備方針から大きく変化することはないとみられる。

■調査結果＜農地や森林等への影響＞

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



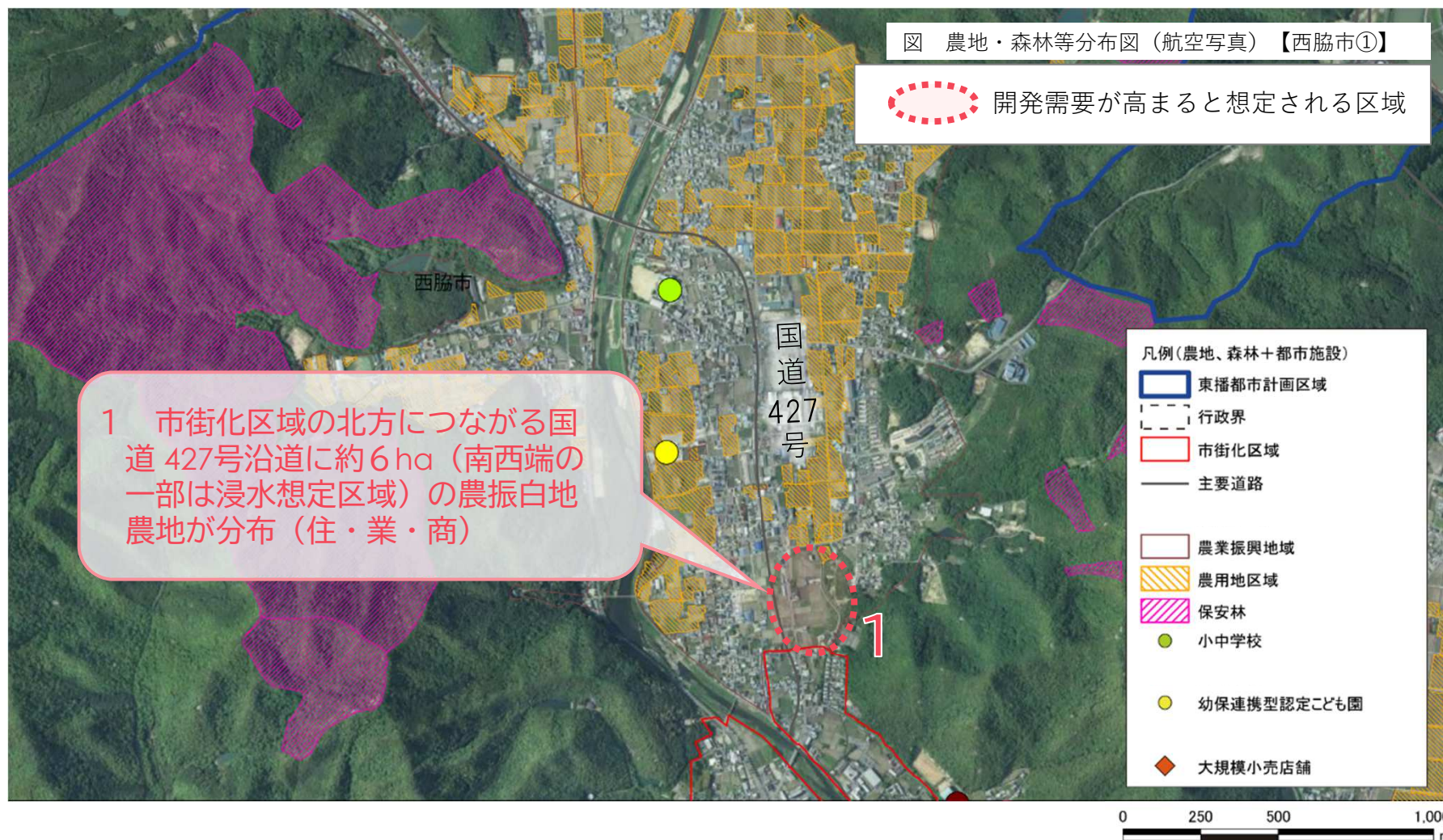
・市街化区域に隣接する農振白地農地等がいくつか確認されるが、平坦地が少ない西脇市においては、開発が起こる可能性のある土地は少ない。

➡ 無秩序に農用地区域の除外や、優良な営農環境の悪化が起こる可能性は低い。

出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約5万分の1）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

■調査結果＜農地や森林等への影響＞

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



出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約 5 万分の 1）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

■調査結果＜農地や森林等への影響＞

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



出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約 5 万分の 1）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

■調査結果＜農地や森林等への影響＞

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



出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約5万分の1）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

■兵庫県「区域区分見直しの考え方」市街地の拡大の可能性

兵庫県「区域区分見直しの考え方」に基づく区域区分廃止の影響について、調査結果及び影響懸念の有無は以下の通りです。

項目	指標・考え方	調査結果	該当
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年の推計値以上 ▼4,422人（▼11.4%） ㊦34,251人㊥38,673人	—
	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 ▼0.86 ㊦0.923 15,167世帯→14,001世帯 ㊥0.932 368ha→343ha	—
	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 ▼0.904 ㊦0.947 806,000百万円→729,000百万円 ㊥0.955 21.87㎡→20.89㎡	—
	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 +1.006 ㊦0.925 81,295百万円→75,162百万円 ㊥1.088 25.91㎡/百万円→28.19㎡/百万円	○
	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 ※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない。	—
		㊦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大規模プロジェクト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プロジェクトが予定されている。 国道175号西脇北バイパス周辺に、産業用地需要等が高まることで、市街地拡大の可能性はある。	○
市街地拡大や分散の可能性はあるか	⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	調整区域又は市街化区域との縁辺部において、開発誘発施設が立地している。	○
	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。 加古川西側、杉原川東側の農地で、洪水浸水、土砂災害が想定されていない大規模な平坦地がある。	○

■兵庫県「区域区分見直しの考え方」既成市街地への影響、農地や森林等への影響

兵庫県「区域区分見直しの考え方」に基づく区域区分廃止の影響について、調査結果及び影響懸念の有無は以下のとおりです。

項目	指標・考え方	調査結果	該当
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市街化調整区域に流れる可能性がある。	○
		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。	○
		市街化区域が 1.0とした時の価格率=0.47 ㊦27,300円/㎡㊧12,900円/㎡	○
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	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	安価な旧市街化調整区域の土地利用が進むことで、既成市街地の空家が増加する可能性がある。	○
		区画整理事業地区において、分譲中の物件があり、未活用のまま空地になる可能性がある。	○
		中心市街地への都市機能や居住の誘導を進めていくため、計画的な市街地整備を図っていることから区域区分廃止による都市環境の改善が停滞する可能性は低い。	—
		生活排水の処理率 100%	—
③都市施設の整備状況	③都市施設の整備状況	下水道及び道路の整備率が一定の水準に満たしていない。 ※下水道に関しては生活排水処理率が99%（県目標）に達していない場合 ※道路に関しては、都市計画道路の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合	—
		都市計画道路の整備率 64.7% ※整備率は低いが現状を考慮した。	—
④公共施設の効率的な整備が行われているか	④公共施設の効率的な整備が行われているか	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。	—
		公共施設の再編を計画しており、今後、具体的な配置等の検討が進められるため取組の方向性に支障は生じない。	—
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る可能性があるか	農用地区域内農地や保安林・国有林等が (1)開発誘引施設等や市街化区域に隣接・近接している。 (2)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。	○
		地区1：国道427号に近接 地区2：事業中の国道175号西脇北バイパスのランプから約500mの距離 地区3：都市計画道路西脇滝野線が近接し、付近には流通施設や工場が立地	○

■影響を抑制するために必要なコントロール手法

影響項目		用途地域 継続	特定用途制限 地域等	地区計画 用途地域	立地適正化 計画	自主条例等	密集市街地 整備事業の 推進	緑条例 の適用
		旧市街化区 域	旧調整区域	旧調整区 域	全域	全域	旧市街化区 域	全域
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	●	●	▲				
	地形その他の地理条件							
	廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無							
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状況	●	●		●	●		
	その他の要因							
農地等への影響	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		●	▲	●			●

西脇市で影響が見られた項目

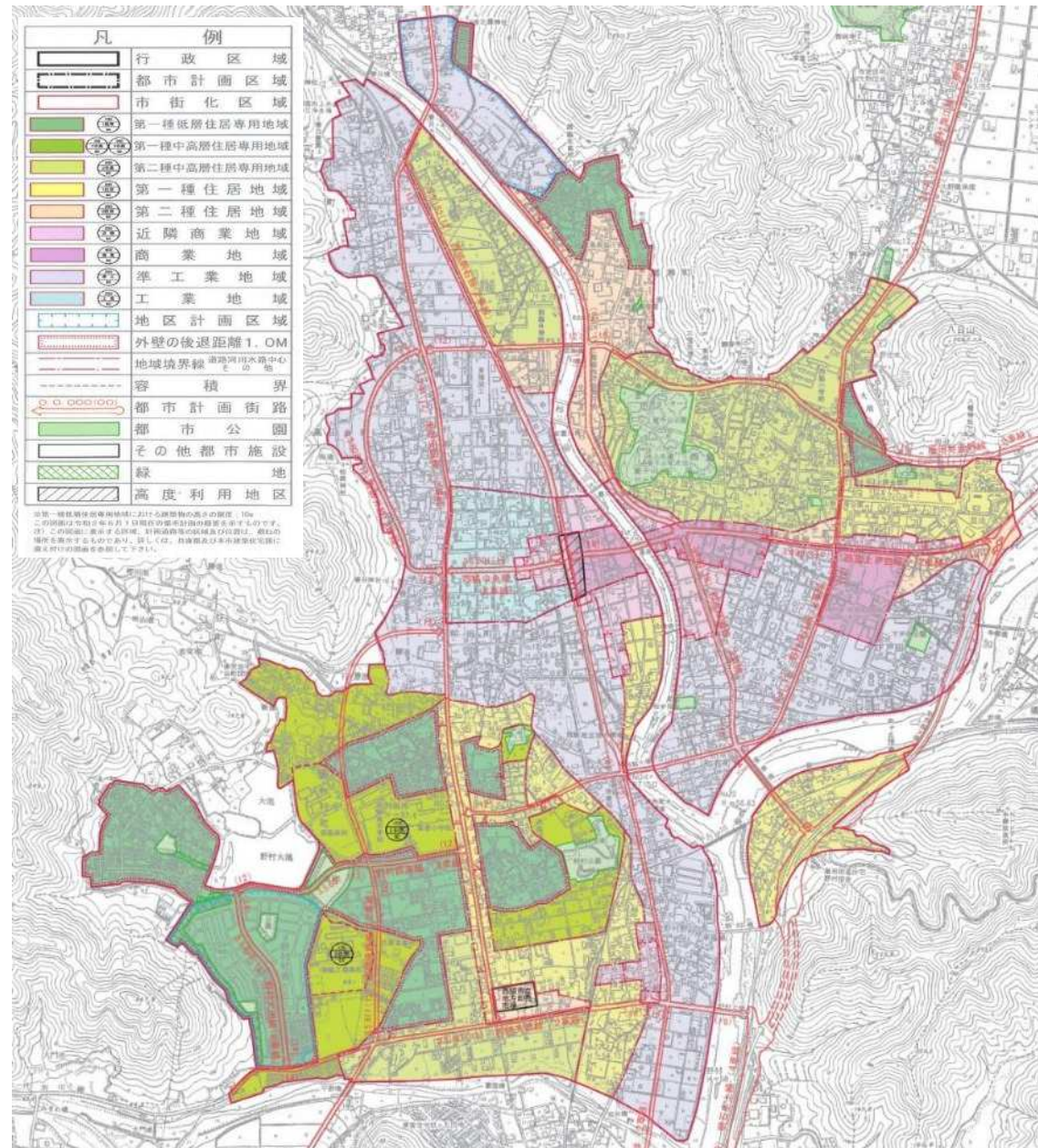
●実施すべき方策

▲必要に応じて実施すべき方策

■新たな土地利用コントロール【用途地域→継続】

廃止後の
新たな土地利用コントロール

現市街化区域の
用途地域を **継続**



■新たな土地利用コントロール【特定用途制限地域】

現 市街化調整区域に

特定用途制限地域（都市計画法第9条第14項）を新たに指定

特定用途制限地域は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

どう変わる？

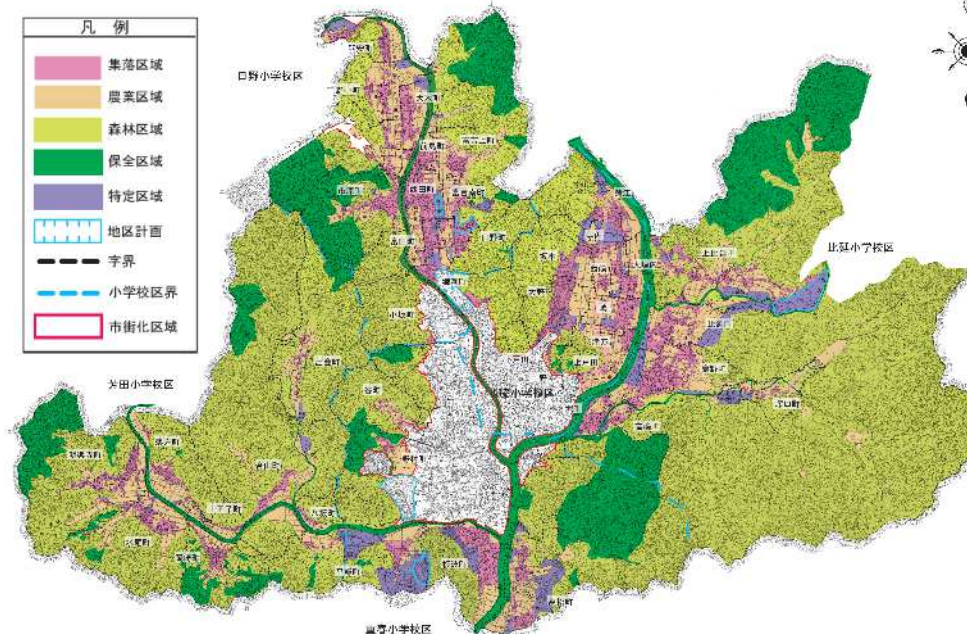
特定用途制限地域を指定し、都市計画において定められた制限すべき特定の建築物等は原則として建築することができない。

どのように指定する？

現在の市街化調整区域土地利用計画図に沿った特別指定区域図に基づき指定する。

➡ 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

西脇市市街化調整区域土地利用計画図

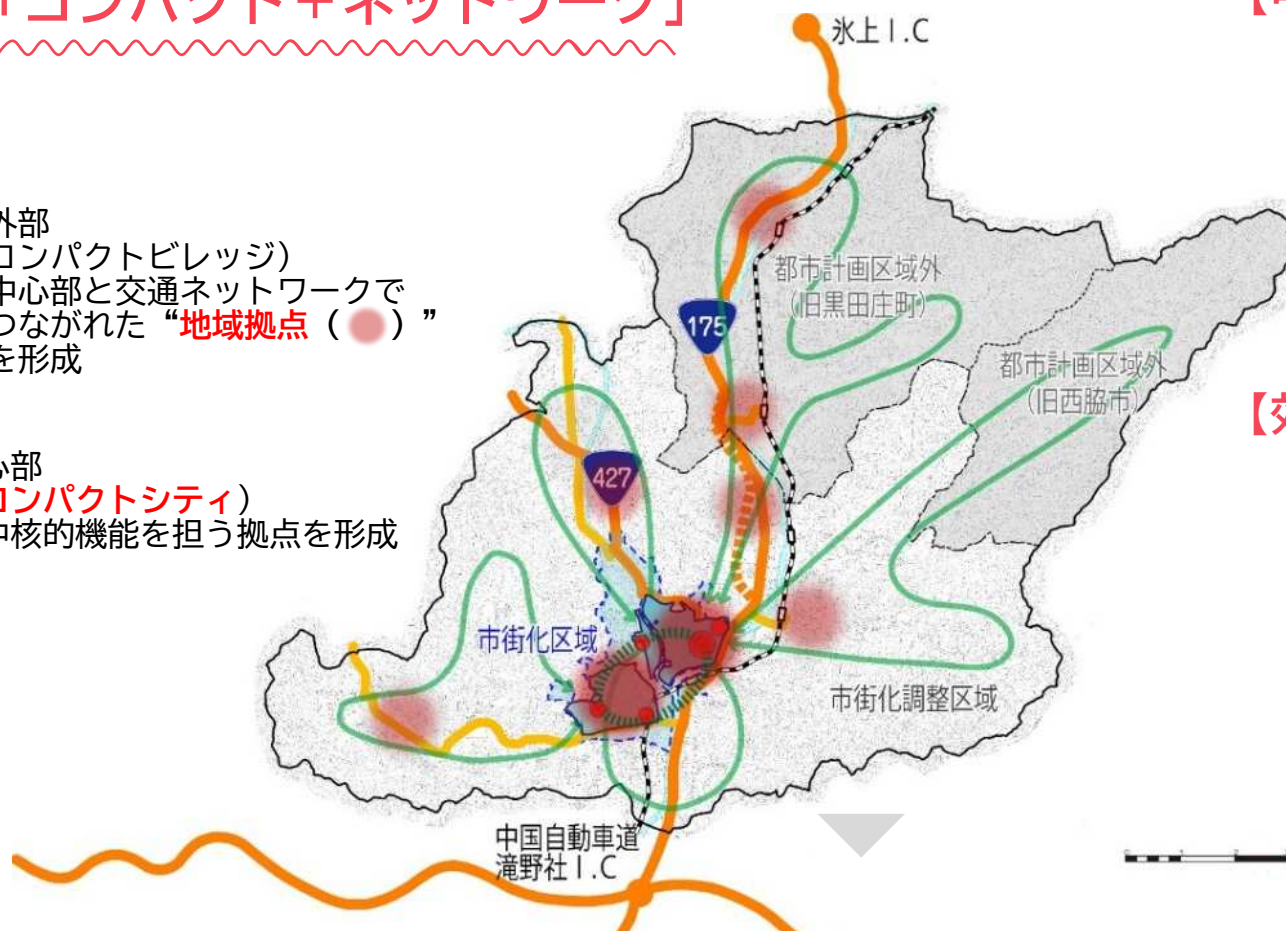


●西脇市の目指すべき都市の骨格構造

「コンパクト＋ネットワーク」

郊外部
(コンパクトビレッジ)
：中心部と交通ネットワークで
つながれた“**地域拠点** (●)”
を形成

中心部
(**コンパクトシティ**)
：中核的機能を担う拠点を形成



【中心部】

中心部に人口や
都市機能を集積



【公共交通】

【郊外部】

良好な農村集落が広
がる郊外部で日常生
活に必要なサービス
を維持

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す。

■新たな土地利用コントロール【自主条例等】

市街地拡大の可能性や既成市街地への影響が懸念される場合は、小規模開発（3千㎡未満）について、市町の自主条例等により技術基準への適合を義務付けるものとする。

※県の区域区分見直しの考え方より



西脇市開発指導要綱の **条例化** が必要！

- ・ 条例策定作業が必要
- ・ 開発許可が必要な面積の変更により、条例に基づく審査業務（知識）が必要となる。

開発許可が必要な面積の変更

区 域			開発許可が必要な開発面積		
			1千㎡未満	1千㎡以上	3千㎡以上
区都市計画	線引き	調整区域	適用		
		市街化区域		適用	
	非線引き		市町条例等対応 ←		適用

開発許可申請（都計法第29条）件数

西暦	年度	面積 1,000～3,000㎡	面積 3,000㎡以上	合計
2012	H24	3	2	5
2013	H25	0	3	3
2014	H26	4	1	5
2015	H27	0	4	4
2016	H28	1	1	2
2017	H29	2	0	2
2018	H30	3	1	4
2019	R1	0	3	3
2020	R2	1	0	1
2021	R3	2	2	4
2022	R4	2	1	3

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。

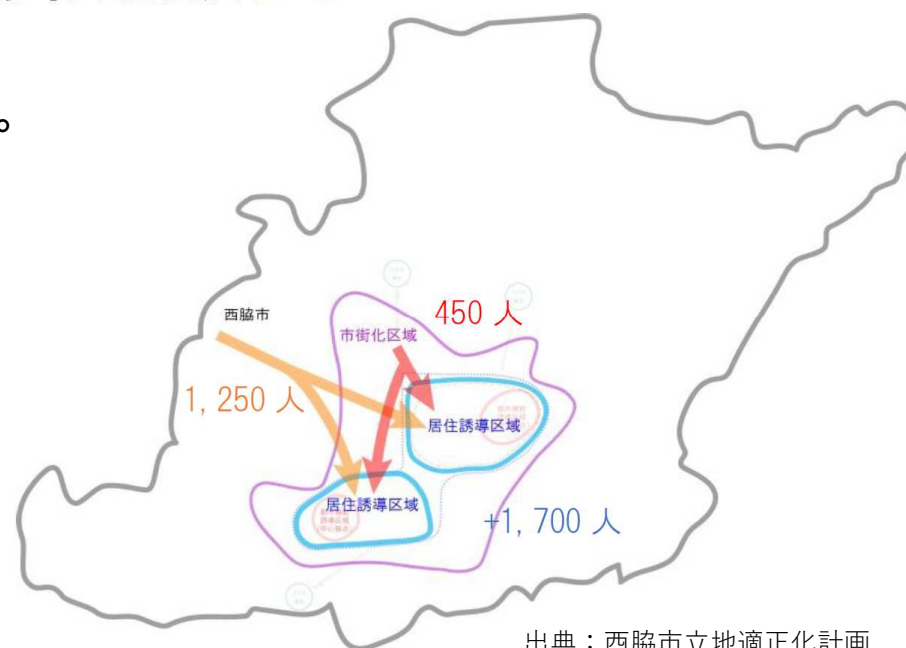
しかし、
者の限定が外れることにより、

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



出典：西脇市立地適正化計画



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。

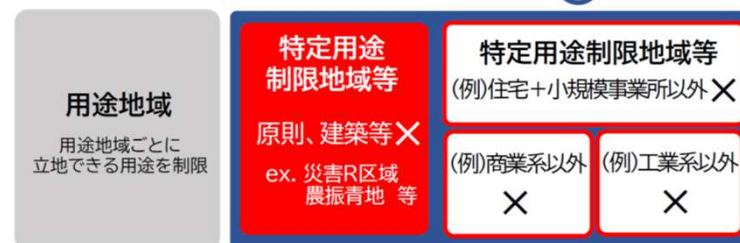
*特定用途制限地域で規制する用途の想定から外れたもの

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出てくる。



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^{ヘクタール}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

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す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[※]



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えできない



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（R 4. 3 指定）、芳田地区全域（R 5 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 合計
		4条届出	5条届出	小計	4条許可	5条許可	小計	
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）

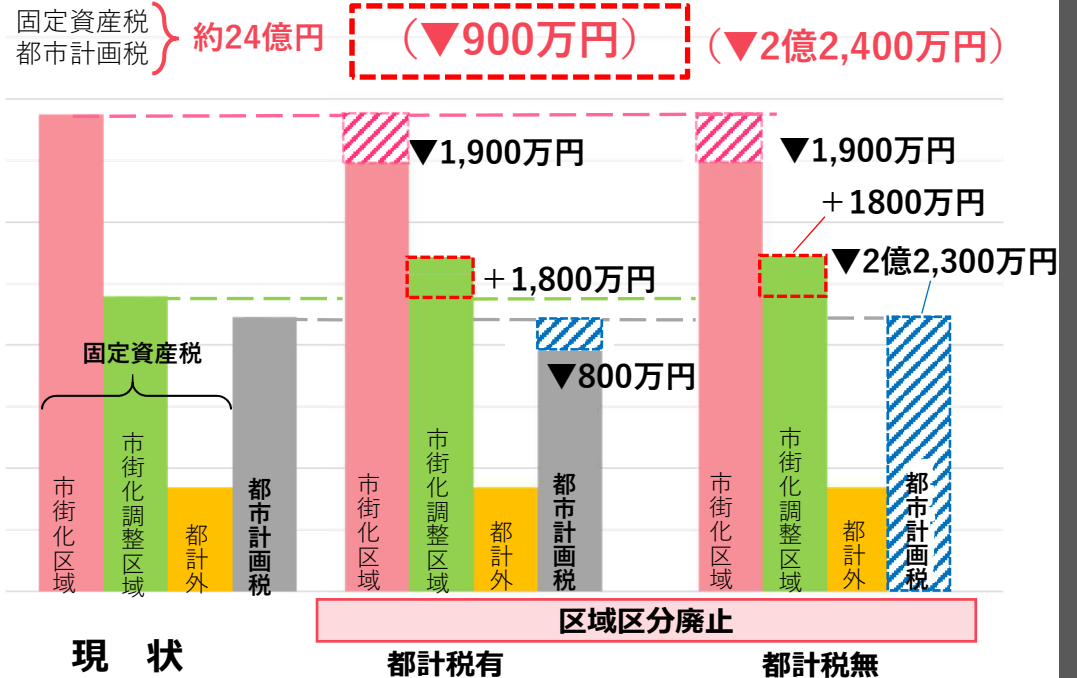
■目指すべきまちづくりの方向性への影響

●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
				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				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	1億 900万円	③▼ 800万円
				1億 100万円	
	都計税無	土地家屋	2億2,300万円	④▼ 2億2,300万円	
			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	都市計税有	① + ② + ③ = ▼ 900万円
	都市計税無	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		構成比	人口		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

●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。

(加西市)

(令和4年3月末現在)

区域	面積		構成比	人口		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		構成比	人口		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 %

■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 ²)
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

第1回 区域区分見直しに係る庁内調整会議（10/11） 意見概要

区域区分廃止に関する意見

- 開発圧力がなく影響が少ないのであれば、区域区分を廃止すれば良いのではないか。又は、市街化調整区域を都市計画区域から外してはどうか。
- 区域区分廃止した場合、あまり規制を強くすると意味がないため規制は緩い方が良い。
- 区域区分廃止によって、立地適正化計画（コンパクト・プラス・ネットワーク）の考え方と矛盾するのではないか。
- 現在、市街化調整区域に建てられる建物が制限されているため、区域区分を廃止することに反対ではないが、市街化調整区域にある集落の縁辺部などに様々な業種の建物が建築されていくのではないか。
- 都会からの移住者が住み始められる場所が少ないため、増やせるようにすべきではないか。
- 新しい宅地の造成はライフラインを新たに整備せざるを得なくなるため、非効率な市街地整備になる。空家等活用促進特別区域制度の活用や空き家の建替えに補助金をつけるなどし、市街化区域内も含め、既にある空き家を活用すべきではないか。
- 空き家活用を促進してもあまり開発がないのであれば、区域区分を廃止して選択肢を増やした方が良いのではないか。
- 国は、半導体工場や先端技術の産業施設の建設を市街化調整区域でも可能とする方針を打ち出しており、市街化調整区域における開発の規制緩和が更に進む可能性があるのではないか。

農地に関する意見

- 市街化区域内の農地（和田町ほか）を先に活用する方が優先度として高いのではないか。

地価に関する意見

- 周辺市町と比べても西脇市の地価は安く、区域区分を廃止した場合、更に下がる懸念があるとのことだが、多可町との兼ね合いもあるためこれ以上地価の価値は下がらないのではないか。

第1回 西脇市区域区分見直しに係る有識者会議（10/30） 意見概要

区域区分廃止に関する意見

- 市としてどのようなまちづくりを進めていくのかを示すことが重要で、その先に区域区分制度のツールを使うかどうかの議論をすべきだ。
- 近年、規制緩和進んでおり、市街化調整区域に昔ほどの厳しい建築制限が存在せず、今後も更に進んでいく中で区域区分を廃止する必要性が本当にあるのか。
- 西脇市立地適正化計画等のこれまで市が掲げてきたまちづくりの方向性との整合性がとれるのか懸念がある。（方向性を変えることになるが良いのか）
- 市民が求めていることは産業誘致だけではなく、また、現行制度があれば市街化調整区域でも十分に対応できるのではないか。
- 公共事業等を進める行政の立場では、根幹となっている仕組みを変えることになり重い意思決定となるが、他市と違い機が熟していないこの時点で区域区分廃止の判断は厳しいのではないか。
- 現行制度の課題や限度を十分に検討しないまま市の土地利用の根底である区域区分廃止には疑問が生じる。
- 区域区分廃止で進むならば、現行制度は規制的な側面が強いため、市民や地域にプラスになるように誘導の側面を持った手段や制度の検討を求める。
- まちづくりの方向性の検討が不十分なため、まちづくりの方針を固めた上で区域区分廃止を検討すべきであり、現状では制度維持で十分ではないか。

農地と開発に関する意見

- 市街化調整区域の農地は、農地法により広域にわたって農地での開発が制限されており、開発可能となるのは民家に近い一部の農地のみだと思うため企業誘致は難しいのではないか。
- 津万地区において農地集約を行っており、交付金や農地転用が関係するため、地域や国の動きも踏まえて区域区分廃止を検討すべきではないか。
- 工場があれば市外へ流出する人が残ってくれると思うため、工業の誘致には賛成である。
- 国道 175号西脇北バイパスの整備により立地が良くなると考えるが、土地利用において道の駅周辺で売り場や駐車場拡大のための土地、工業用地等を検討してほしい。
- 市街化調整区域における開発・建築は要件や手続きが煩雑であることが、事業者の市外流出や地域が活性化しない原因になっているのではないか。

地価に関する意見

- 西脇市の地価は他市と比較して低いため、他市との地価の価格差の原因を追究した上で、区域区分廃止が地価を改善させるか議論すべきである。
- 不動産の評価として地価が重要な指標であるが、西脇市の市街化区域と市街化調整区域間で価格差がないことに問題があるのではないか。