

■西脇市区域区分の見直しについて



○ はじめに

- 1 各会議での主な意見等に対する回答について
- 2 区域区分制度を廃止した際の土地利用コントロールについて
- 3 西脇市のまちづくりについて
- 4 区域区分制度見直しによる影響と今後について

■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

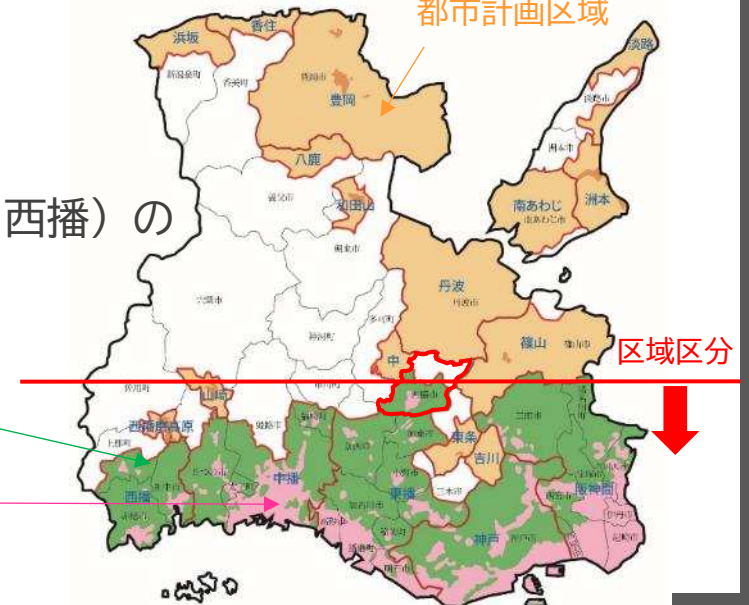
- ・ 建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われない、市街化を抑制すべき区域（開発許可制度により開発を制限）

市街化調整区域

市街化区域

区域区分のない
都市計画区域

区域区分



■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

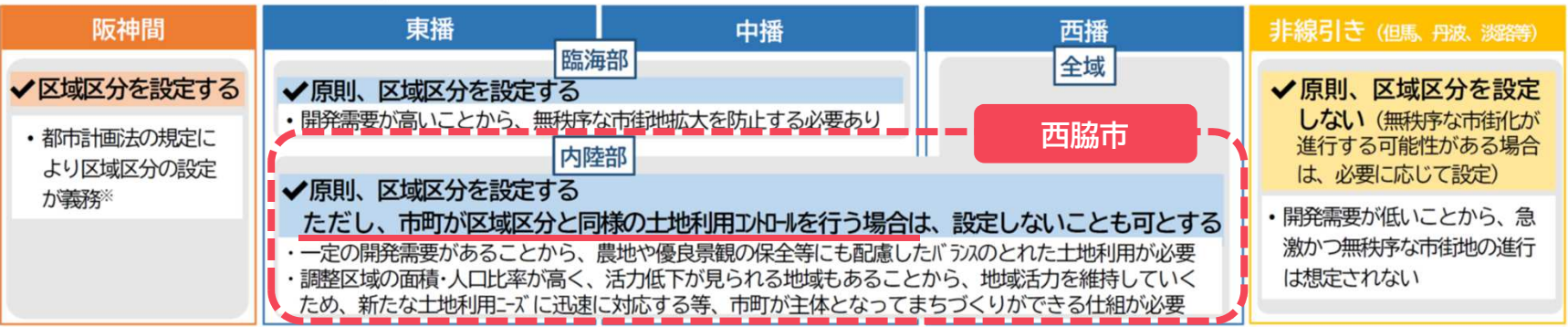
地区計画

(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



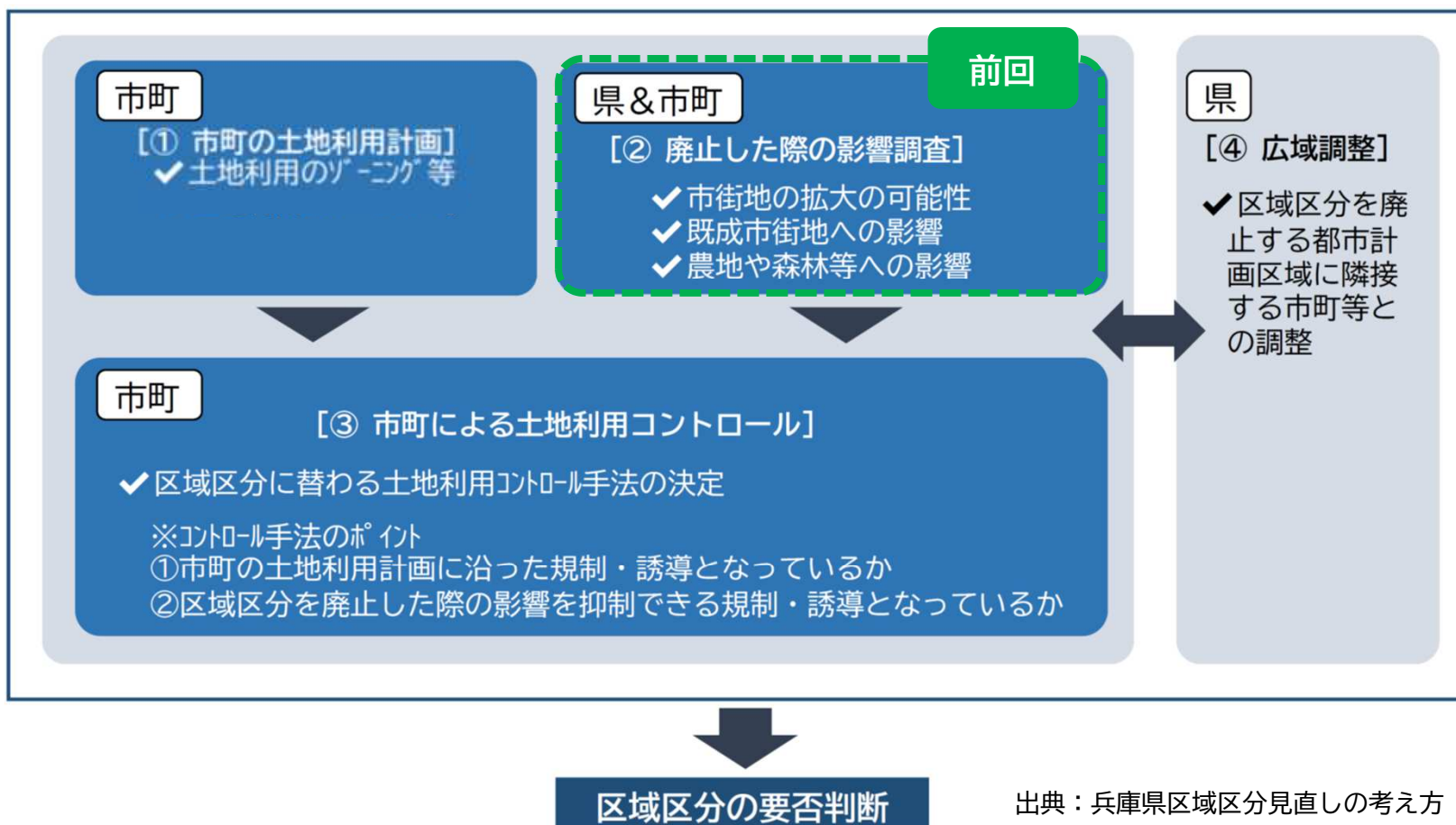
※国による義務化の見直しが行なわれた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う

出典：兵庫県区域区分見直しの考え方

■これまでの取組内容（令和5年度）

- 兵庫県「区域区分見直しの考え方」に基づき、区域区分制度を廃止した際の影響調査を実施
- その結果と「目指すべきまちづくりの方向性への影響」について、**第1回庁内調整会議、有識者会議及び西脇市都市計画審議会**で報告し、意見をいただいた。

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



出典：兵庫県区域区分見直しの考え方

■これまでの取組内容（令和5年度）



●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
	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20
◎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（1/23）■	第2回有識者会議（2/7）■	第2回都計審（2/27）■	

1 各会議での主な意見等に対する回答について

開 催 日	会 議 名
令和5年10月11日	第1回区域区分見直しに係る庁内調整会議
令和5年10月30日	第1回西脇市区域区分見直しに係る有識者会議
令和5年11月30日	令和5年度第1回西脇市都市計画審議会
令和6年1月23日	第2回区域区分見直しに係る庁内調整会議
令和6年2月7日	第2回西脇市区域区分見直しに係る有識者会議

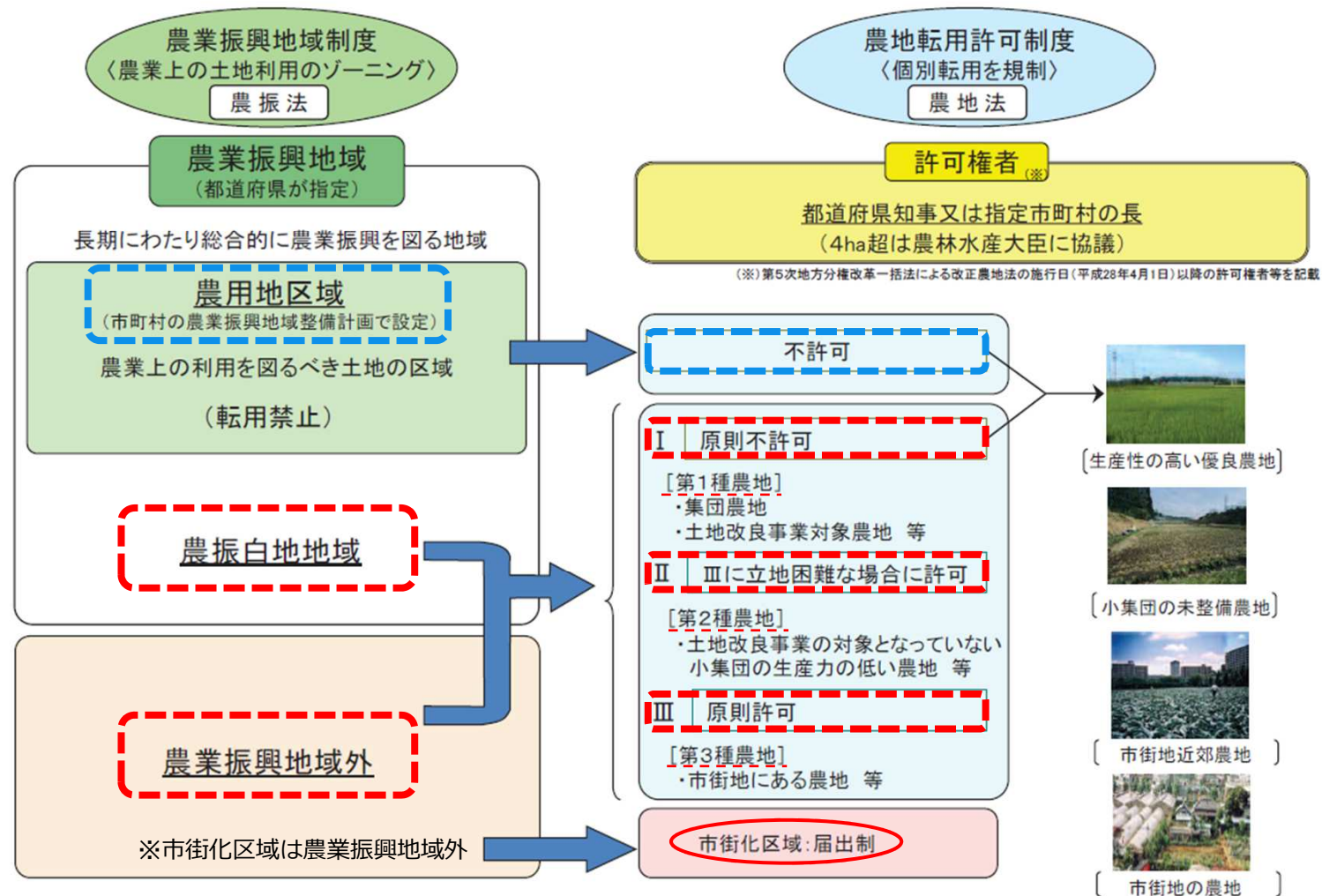


■各会議での主な意見等

農地に関する意見	・ 市街化区域の中にも和田町等、農地はまだまだあり、そこを先に活用の方が優先度としては高いのではないか。（庁内調整会議） ・ 市街化調整区域内において、農地転用可能な農地が占める割合を教えてほしい。区域区分を廃止しても、農用地区域に指定されている土地は、農地法により農地転用できないと認識している。（有識者会議）
地価に関する意見	・ 西脇市の地価が、他市と比較してもかなり低いと感じる。何が原因でこのような価格差が生まれているのか。他市との地価の価格差の原因が分かったうえで、区域区分制度廃止が地価を改善させるのかを議論すべきであり、土地利用コントロールの手法が地価の改善に働くのであればそちらを深掘すべき。（有識者会議）
区域区分廃止に関する意見	・ 区域区分制度は土地利用を行う上でのツールであり、市として土地利用をどのように進めていくのか方針を先に固めるべきはないか。（有識者会議） ・ 現行制度において、産業誘致にどのような課題があるのか教えていただきたい。（有識者会議）
その他意見	・ 西脇市の転入・転出の状況はどのようなものか。

■農地に関する意見回答

農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



出展：農業振興地域制度、農地転用許可制度の概要（農林水産省）より

■農地に関する意見回答 ー農地の面積ー



市街化区域の農地

(単位：ha)

区 別		全体地籍 (A)	農地 (B)	割合 B/A
地区名	大字名			
西 脇	西脇	93.3	1.8	1.9%
小 計		93.3	1.8	1.9%
津 万	下戸田	50.5	2.1	4.1%
	上野	27.2	0.6	2.3%
	上戸田	2.0	0.2	7.7%
	大野	3.7	0.0	0.0%
小 計		83.4	2.8	3.4%
日 野	小坂町	40.6	7.2	17.7%
	郷瀬町	30.1	3.6	11.9%
小 計		70.8	10.8	15.2%
重 春	野村町	189.9	19.0	10.0%
	和布町	27.7	0.8	3.0%
野 村	谷町	6.1	1.2	20.3%
	和田町	56.6	4.9	8.7%
	高田井町	54.9	3.3	6.0%
小 計		335.2	29.3	8.8%
合計		582.6	44.7	7.7%

出展：土地台帳より

市街化調整区域の農業振興地域外

(単位：ha)

区 別		全体地籍 (A)	農地 (B)	割合 B/A
地区名	大字名			
重春野村	板波町	120.6	22.2	18.4%

出展：土地台帳より

市街化調整区域の農地（農業振興地域）

(単位：ha)

区 別		農業振興 地域面積 (A)	農振白地 地域面積 (B)	割合 B/A
地区名	大字名			
津 万	上戸田	7.0	0.7	10.0%
	津万	16.5	2.9	17.6%
	嶋	20.6	5.6	27.2%
	大垣内	16.4	7.8	47.6%
	寺内	15.8	6.9	43.7%
	西嶋	6.7	1.4	20.9%
	蒲江	13.9	2.9	20.9%
	坂本	15.4	8.4	54.5%
	大野	10.9	0.8	7.3%
小 計	123.2	37.4	30.4%	
日 野	羽安町	13.6	4.6	33.8%
	野中町	27.0	2.0	7.4%
	大木町	31.1	10.8	34.7%
	前島町	14.7	3.5	23.8%
	富吉上町	23.7	1.1	4.6%
	富吉南町	9.8	2.1	21.4%
	市原町	16.1	4.8	29.8%
	西田町	20.7	7.9	38.2%
	富田町	5.5	1.9	34.5%
	日野町	6.9	2.9	42.0%
	郷瀬町	6.5	6.5	100.0%
	小 計	175.6	48.1	27.4%
合計		672.5	159.7	23.7%

出展：農業振興地域内地目別土地面積表より

○市街化区域内に農地は44.7haあり、全体地積の 7.7%である。

○市街化調整区域の大半が農業振興地域に含まれており、農振白地地域の農地は農業振興地域内に 159.7haあり、農業振興地域面積の23.7%である。

○板波町は市街化調整区域であるが、農業振興地域外となっており22.2haの農地がある。

■地価に関する意見回答 ー市街化区域の地価が低い要因ー

【市街化区域及び市街化調整区域内の地価の平均値】

地価平均値（円/㎡）

項目	西脇市	加東市	加西市	小野市	三木市
市街化区域・住宅	27,300	39,600	42,600	49,300	39,300
市街化調整区域・住宅	12,900	13,200	12,700	21,700	14,700

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）

【市街化区域における標準地及び基準地の用途地域傾向】

令和5年度地価公示における標準地数及び都道府県標準地価調査における基準地数（用途地域別）

用途地域	西脇市	加東市	加西市	小野市	三木市
第1種低層住居専用地域	3	2	2	0	6
第2種低層住居専用地域	0	0	2	1	0
第1種中高層住居専用地域	0	3	1	0	2
第2種中高層住居専用地域	0	1	1	2	1
第1種住居地域	4	3	1	4	1
第2種住居地域	1	0	1	0	1
近隣商業地域	0	1	0	0	2
準工業地域	1	1	1	0	3
工業地域	0	0	1	0	0
工業専用地域	0	0	0	1	1
合計	9	11	10	7	16

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

○西脇市と近隣市町における標準地及び基準地は、用途地域が共通している地点も多く、標準地及び基準地の用途地域に大きな偏りがあるわけではない。

※小野市は第1種低層住居専用地域、準工業地域での標準地及び基準地はないが、同系の第2種低層住居専用地域及び工業専用地域に標準地を有している。

■地価に関する意見回答 一市街化区域の地価が低い要因一

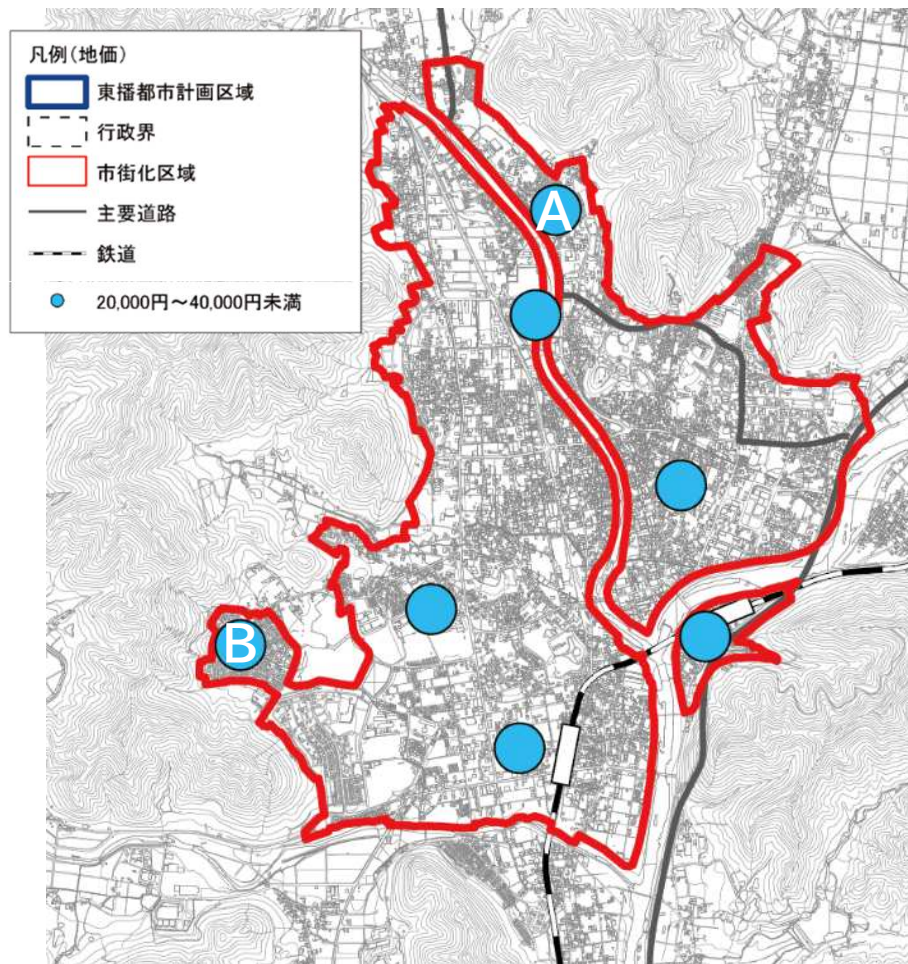
【近隣市町における鑑定評価の傾向】

	西 脇 市	近 隣 市 町
需要者等	・市内居住者や地元事業者 ・全国展開する法人（商業地）	・市内居住者や地元事業者 ・隣接市町の居住者 ・神戸市等からの転入者 ・地元有名企業や全国展開する法人
地域経済	・地域経済の低迷	・景気は持ち直しつつある。 ・幹線道路沿いの商業地域は、繁華性を保っている。
住 宅 地	・画地規模が小さい住宅が多く、街路条件も劣り、閉塞感が見られる。 ・以前の水害により、安全性を重視する傾向にある。	・街区や街路が整然とした良好な住環境で、利便性の高い住宅地への需要は安定
そ の 他	・地縁的選好性が見られる。 ・西の拠点かつハザードのない地域に需要が集中し、郊外の需要に影響を与えている。	・商業地や工業用地の需要は堅調（ＩＣ・バイパス周辺等）

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

■地価に関する意見回答 ー市街化区域の地価が低い要因ー

西脇市の市街化区域における標準地及び基準地位置図



○Aは、準工業地域における標準地だが、郷瀬町の住宅地となっており、工業用地として利用されている場所での標準地及び基準地はない。

➡近隣市町の準工業地域における標準地及び基準地は、商業地や工業用地となっている。

○Bは、第1種低層住居専用地域における標準地だが、西脇市野村町緑風台となっている。

➡同じ第1種低層住居専用地域でも、西脇市野村町茜が丘の方が住宅地として需要が高いが、標準地及び基準地はない。

○評価対象となる標準地及び基準地が、より需要の高い場所であれば市街化区域の地価が高く評価される可能性があるといえる。

■地価に関する意見回答 ―区域区分制度廃止後の地価の将来動向―

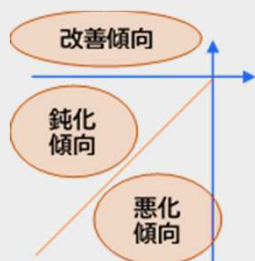
区域区分制度廃止自治体（A市）とその隣接市町（F市）における地価の変化

○区域区分制度廃止後の地価の将来動向を検討するため、区域区分制度廃止自治体とその隣接市町（区域区分維持）における地価の変化を調査した。

	人口 (R2国勢調査)	面積 (R5国土地理院)	市内にある区域
A市	31,846人	34,710ha	非線引き都市計画区域
F市	77,306人	55,254ha	線引き都市計画区域 非線引き都市計画区域 都市計画区域外

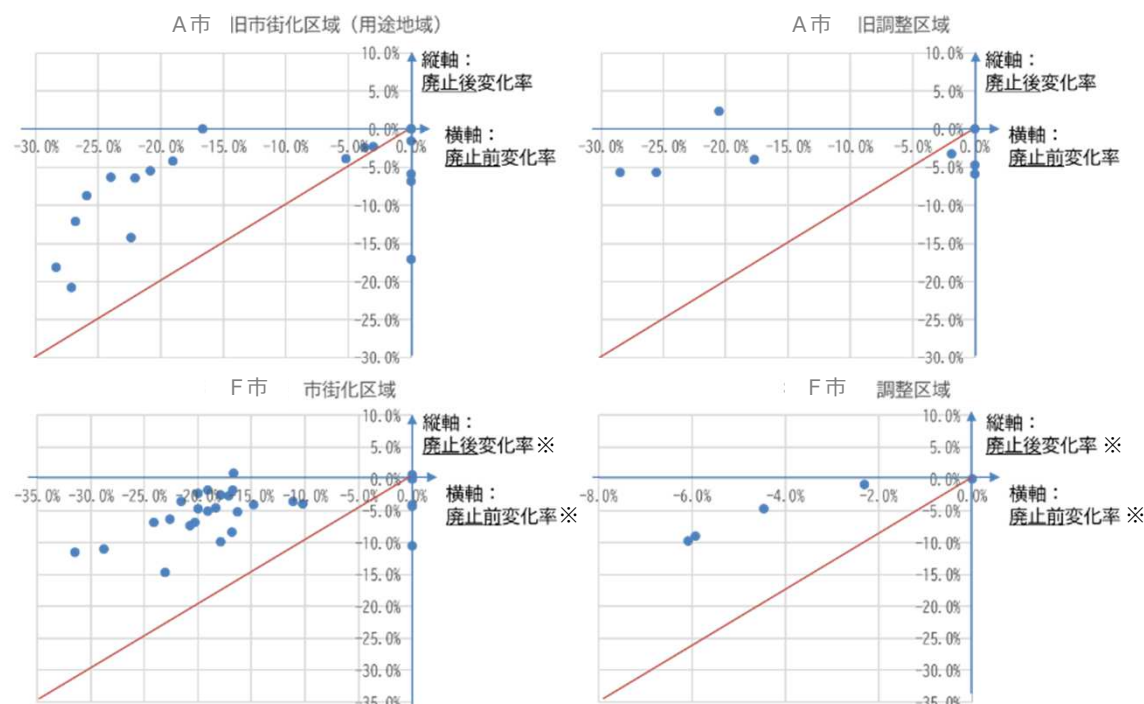
<グラフの見方>

横軸は区域区分制度廃止前の変化率、縦軸は廃止後の変化率を示す。また、廃止後の地価を3つの傾向に区分している。



○区域区分制度廃止自治体とその隣接市町では、地価の変化率が似た傾向にある。

➡区域区分制度廃止が地価の変化に影響を与えるとは言い難いため、将来動向の予測は難しい。

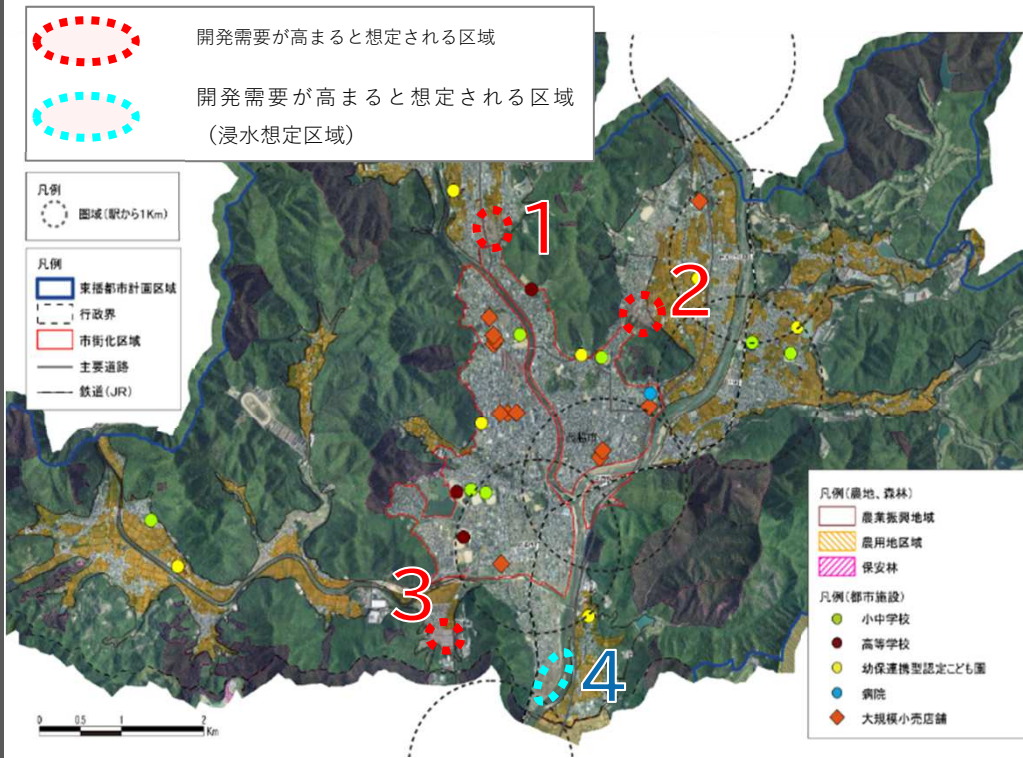


※A市の区域区分制度廃止前後と同期間で算出

➡ 区域区分制度廃止による開発制限の緩和の効果以上に、
経済情勢・立地の優位性が関係していると考えられる。

■区域区分廃止に関する意見回答 ―現行制度の課題・限度と産業誘致―

【産業的土地利用のために活用可能な現行の土地利用手法】



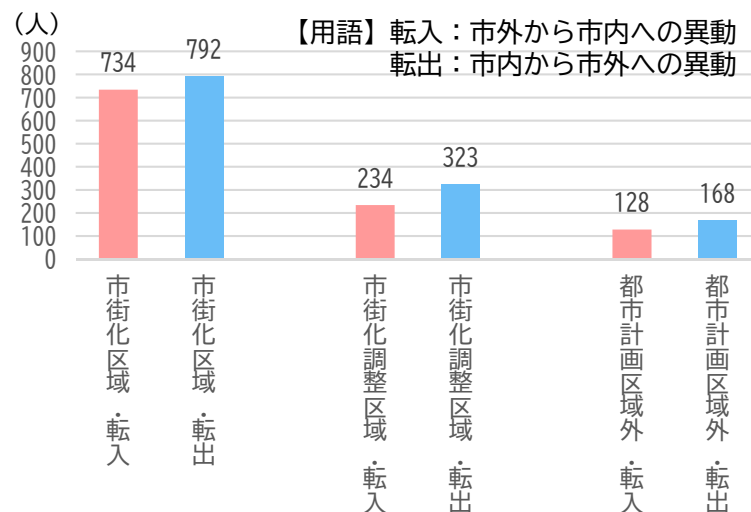
出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約5万分の1）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

地区	土地利用手法	備考
地区1	・ 地区計画 ・ 特別指定区域 (工場等誘導区域)	・ 土地利用区分の変更 (農業区域➡特定区域)
地区2	・ 特別指定区域 (工場等誘導区域)	・ 土地利用区分の変更 (集落区域➡特定区域)
地区3	・ 特別指定区域 (工場等誘導区域)	—
地区4	—	・ 農地法の規制により農地転用が原則困難である。 ・ 一例：（主）西脇三田線沿道の農地では、流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設のための農地転用は例外的に許可される可能性がある。

➡ 産業的土地利用を進めるためには現行制度でも対応可能である。

■その他に関する意見回答 一転入出傾向一

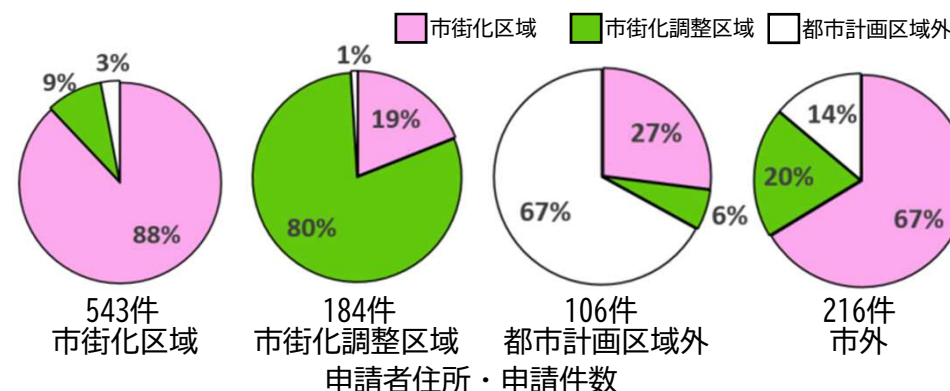
●区域別の平均転入出数の比較（平成25年度-令和4年度）



出典：住民基本台帳データ（戸籍住民課）

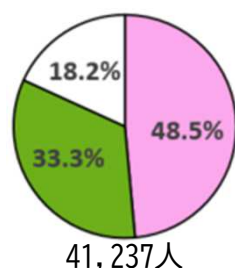
●申請者住所別建築確認申請・工事届の申請地状況（平成25年 - 令和4年）

10年で提出された確認申請数 943件（建売、住居以外を除く）
工事届 106件（建売、住居以外を除く）

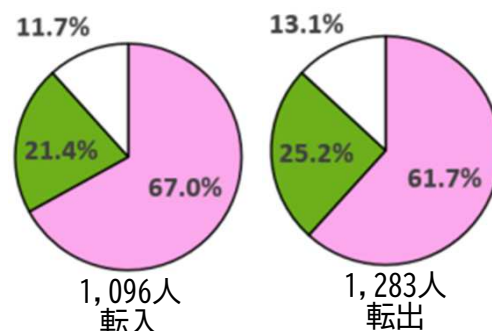


出典：建築確認申請受付簿（住宅政策課）

区域別の平均人口



区域別の平均転入出数



市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外

○各区域では平均人口割合に応じた転入・転出傾向がみられる。

○各区域の申請者から提出された建築確認申請の多くは申請者と同じ区域が申請地になっており、大半の方が同じ区域に居住を続けている。

○市外の申請者から提出される建築確認申請の7割は市街化区域が申請地となっている。

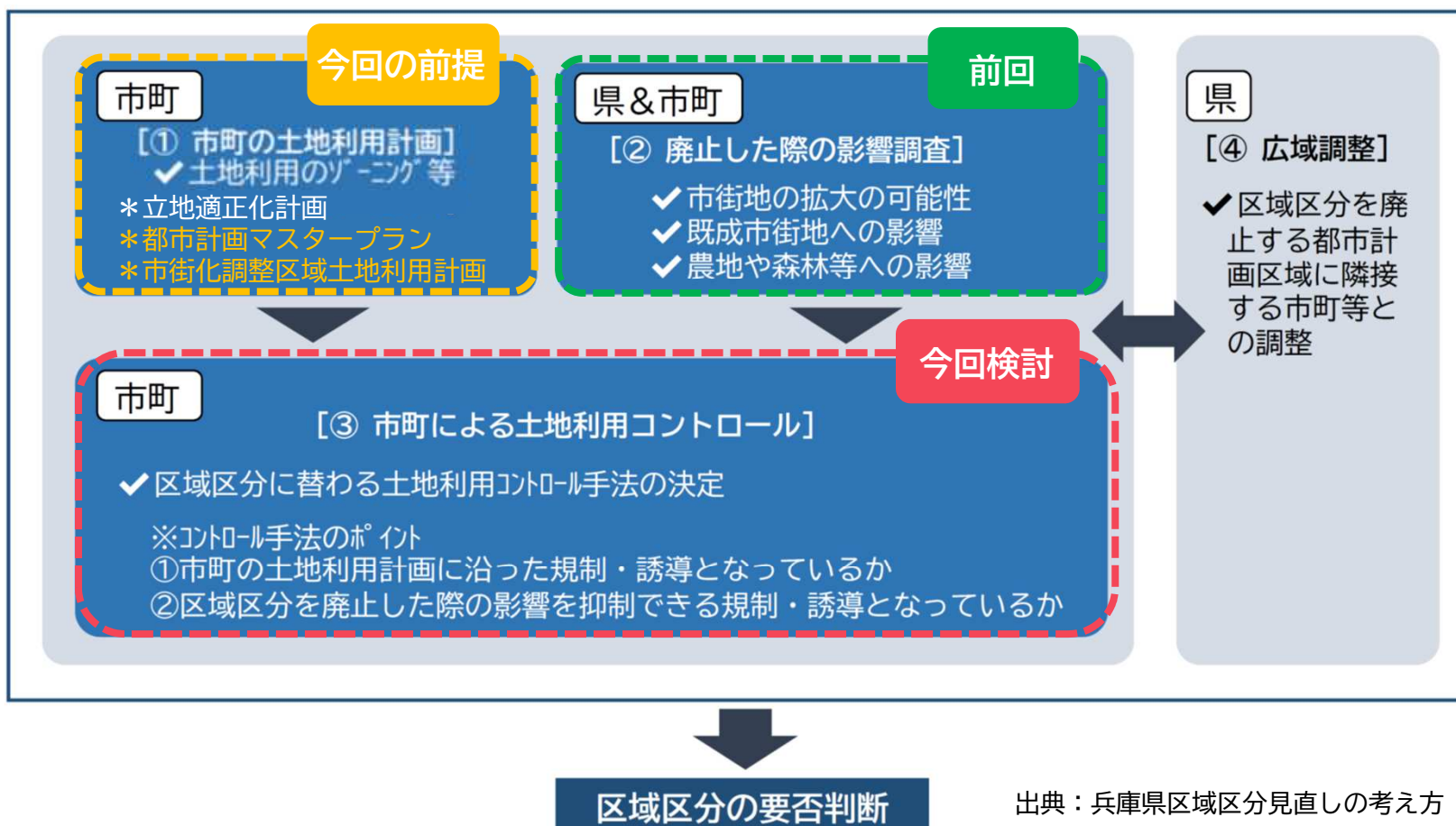
2 区域区分制度を廃止をした際の 土地利用コントロールについて



■区域区分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

- 「兵庫県区域区分見直しの考え方」により、区域区分を廃止した場合の市街地拡大の可能性等の影響調査を行いました。（**前回報告**）
- 区域区分廃止の影響が懸念される事項に対応し、**土地利用方針**に基づいた土地利用コントロール方針が講じられる場合に区域区分の廃止が可能となります。（**今回検討事項**）



出典：兵庫県区域区分見直しの考え方

■影響調査結果と検討すべき土地利用コントロール手法



西脇市で区域区分廃止
の影響が見られた項目



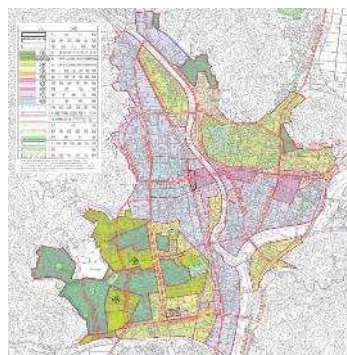
区域区分廃止に向けて検討すべき土地利用コントロール

● 実施すべき方策 ▲ 必要に応じて実施すべき方策

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		●	▲	●			●

■影響調査結果と検討すべき土地利用コントロール手法

【既に運用している土地利用コントロール手法】



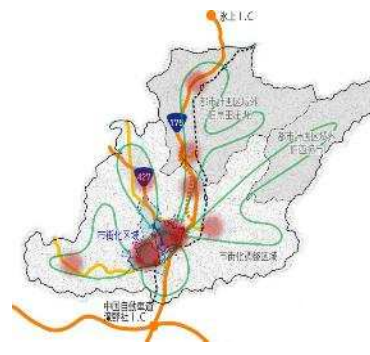
<用途地域>

- 市街化区域にて指定済み。
- ➡廃止後も維持する。



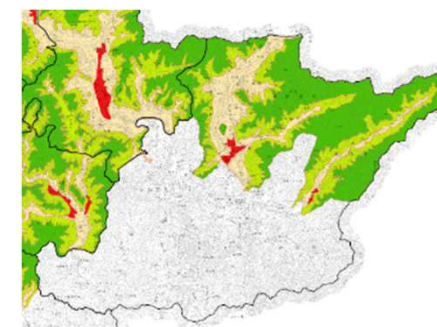
<地区計画>

- 市街化区域・市街化調整区域にて指定済み。
- ➡廃止後も具体的な事業を進める場合、必要に応じて新たに指定する。



<立地適正化計画>

- 策定済み。
- ➡居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住・都市機能誘導を目的に維持する。
- ※区域外での居住を制限する計画ではない。



<緑条例>

- 都市計画区域外にて指定済み。
- ➡廃止後も都市計画区域外のみで維持する。

【新たに検討が必要となる土地利用コントロール手法】

<特定用途制限地域>

- 用途地域が定められていない土地の区域内に指定する。
- ➡良好な環境の形成等を行うために、市条例で建築物の用途に係る制限を行う。



区域区分廃止自治体の大半で導入されており、従来からの土地利用方針にも馴染ませやすいため、市街化調整区域は特定用途制限地域等の導入を検討する。



■特定用途制限地域の導入方針（案）

持続可能な都市～にしわき～

シームレスな
土地利用コントロール

- ✓ 現行の土地利用計画に基づき地域ごとの課題に対応し、土地利用区分及び具体的規制誘導手法である特別指定区域制度の区域指定をベースにすることで、区域区分制度廃止前後のシームレスな土地利用コントロールを図る。

地域の実情に合った
建物用途の設定

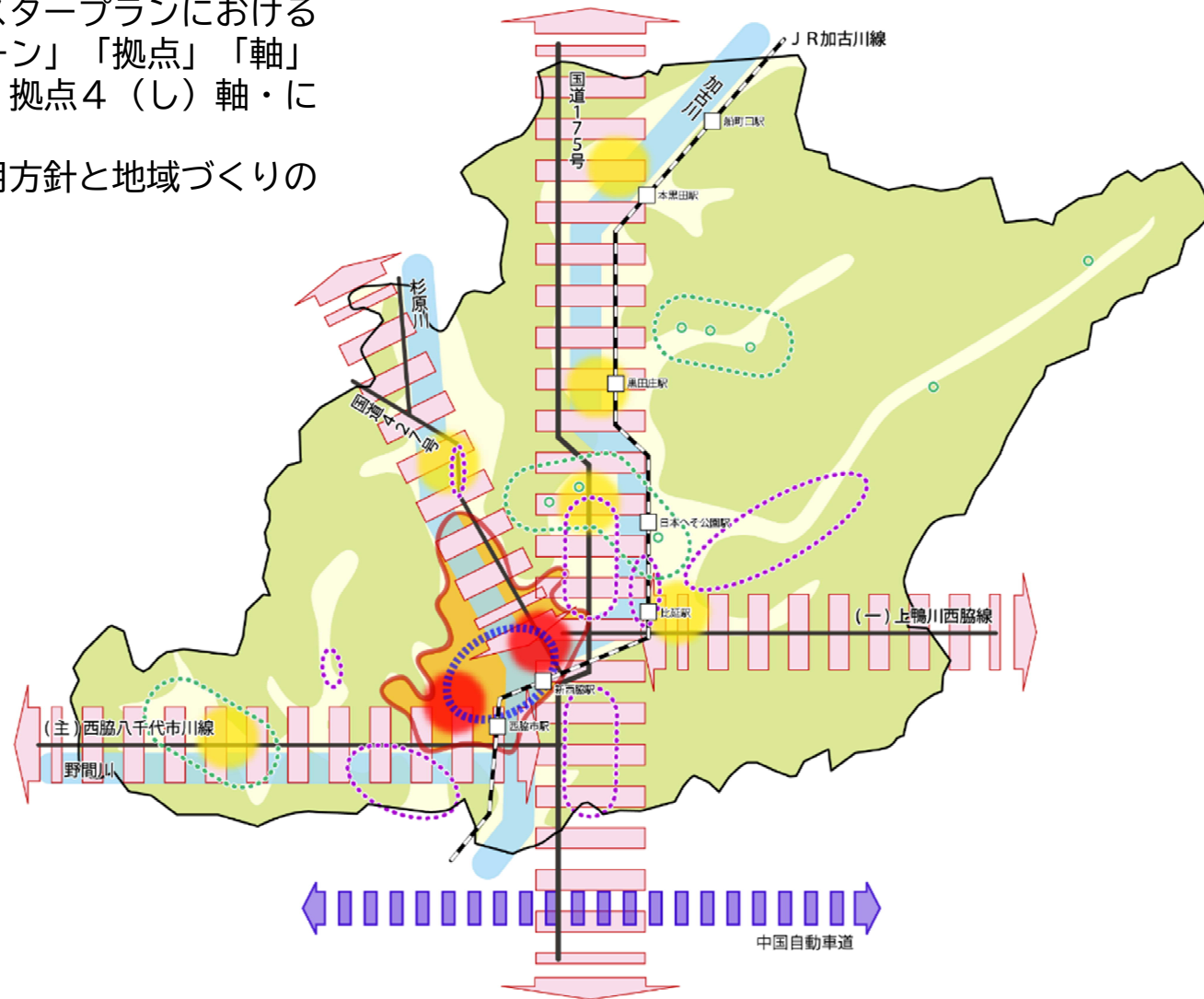
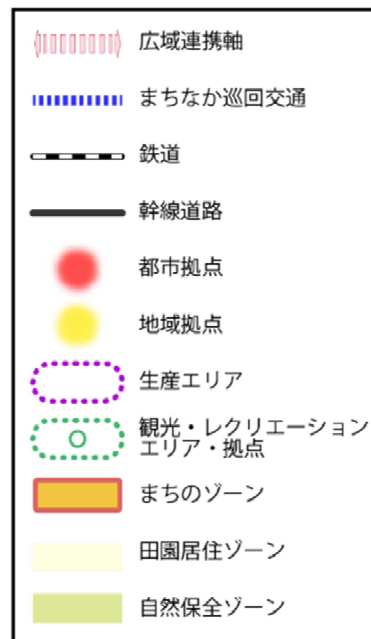
- ✓ 地区によって異なる課題を踏まえ、区域区分制度廃止後の良好な集落環境の保全と地域振興の促進に寄与するよう建物用途を地域の実情に合わせて設定する。

新たな産業用地の創出

- ✓ 本市のまちづくりの課題の一つである産業用地の創出に資するため、一団の土地や交通利便性等から開発適性のある土地は、積極的に産業系の区域に設定する。

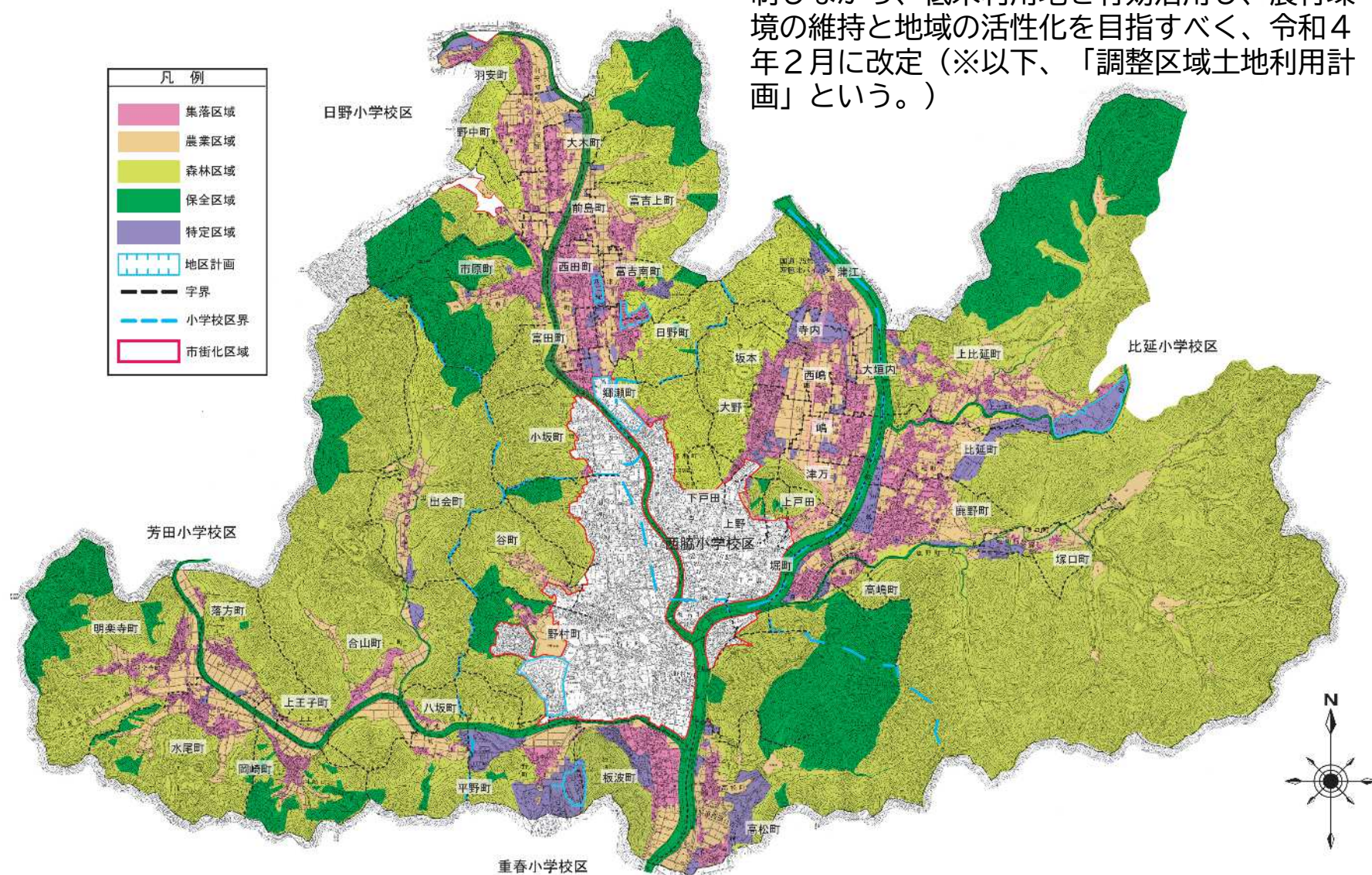
■西脇市の将来都市構造図（第2次西脇市都市計画マスタープラン）

- 第2次西脇市都市計画マスタープランにおける将来の都市構造は、「ゾーン」「拠点」「軸」により構成し、「2（に）拠点4（し）軸・にしわき」を中心に設定
- 市内7地区ごとに土地利用方針と地域づくりの方針図を示している。



NIHONNO
HESONO

市街化調整区域において、無秩序な市街化を抑制しながら、低未利用地を有効活用し、農村環境の維持と地域の活性化を目指すべく、令和4年2月に改定（※以下、「調整区域土地利用計画」という。）



■調整区域土地利用計画の拡大図（現行計画図）

【土地利用区分】

A：集落区域（既存集落中心にコミュニティを形成すべき区域）
農業生産活動や集落と関連のない都市的土地利用や開発抑制を行うが、日常生活用品の販売など小規模な商業・業務施設は可能とする。

＜地域活力等再生区域※＞ 旧地縁者の住宅区域
旧地縁者の小規模事業所区域
旧新規居住者の住宅区域
＜地域資源活用区域※＞ 地域資源の有効な利用に資する建築物

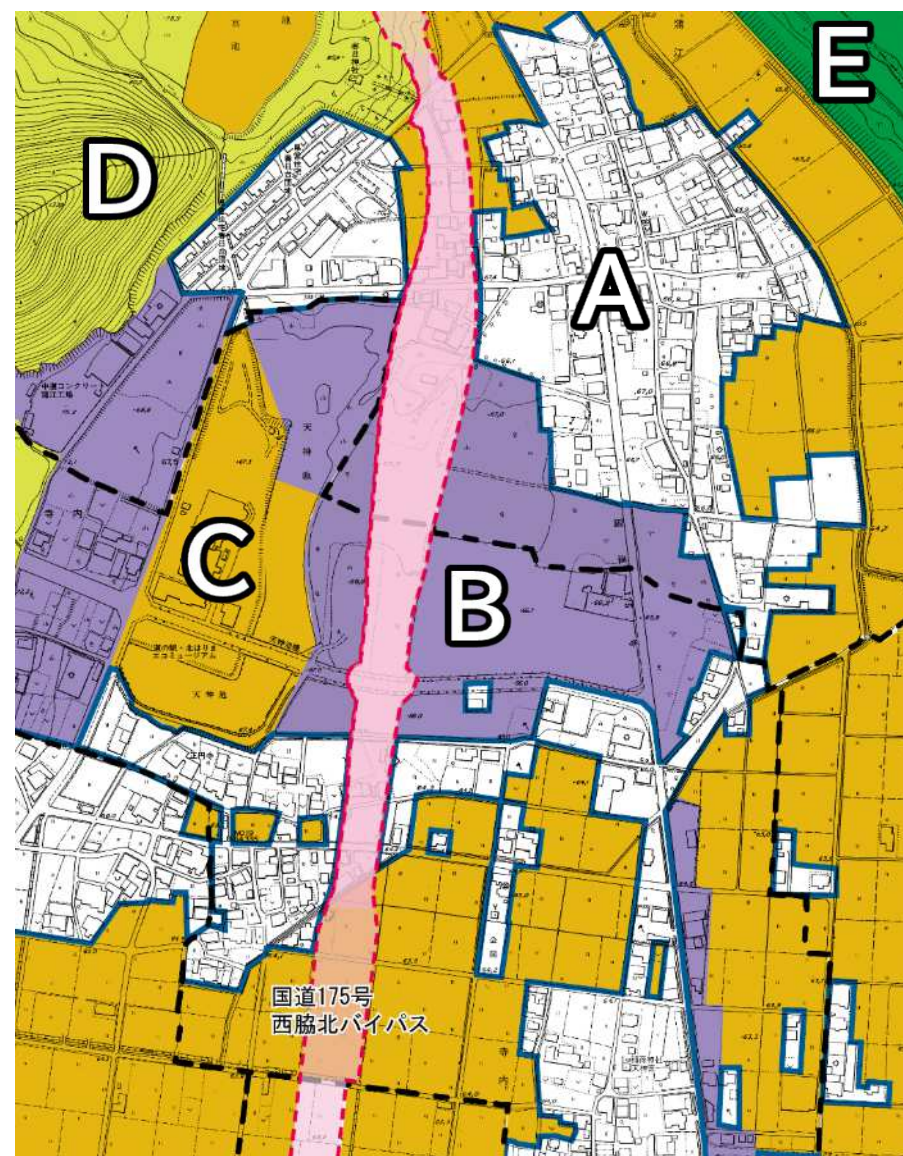
B：特定区域（一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域）
他の区域では許容されない土地利用について、周辺の環境に配慮しつつ、地域の活性化に資するものは可能とする。また、雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とする。

＜工場等誘導区域※＞ 旧既存事業所の拡張区域
旧地域振興のための工場区域
旧既存工場の用途変更区域

C：農業区域
農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備を抑制するが、観光農業など豊かな田園環境を活かした体験・交流の場を提供する。

D：森林区域
都市的土地利用や開発、施設整備を抑制するが、森林資源を生かした自然とのふれあいの場を提供する。

E：保全区域
原則は土地利用転換禁止だが、周辺環境との調和を満たす場合に限り、豊かな自然活用レクリエーション等を目的とした小規模施設整備は可能とする。



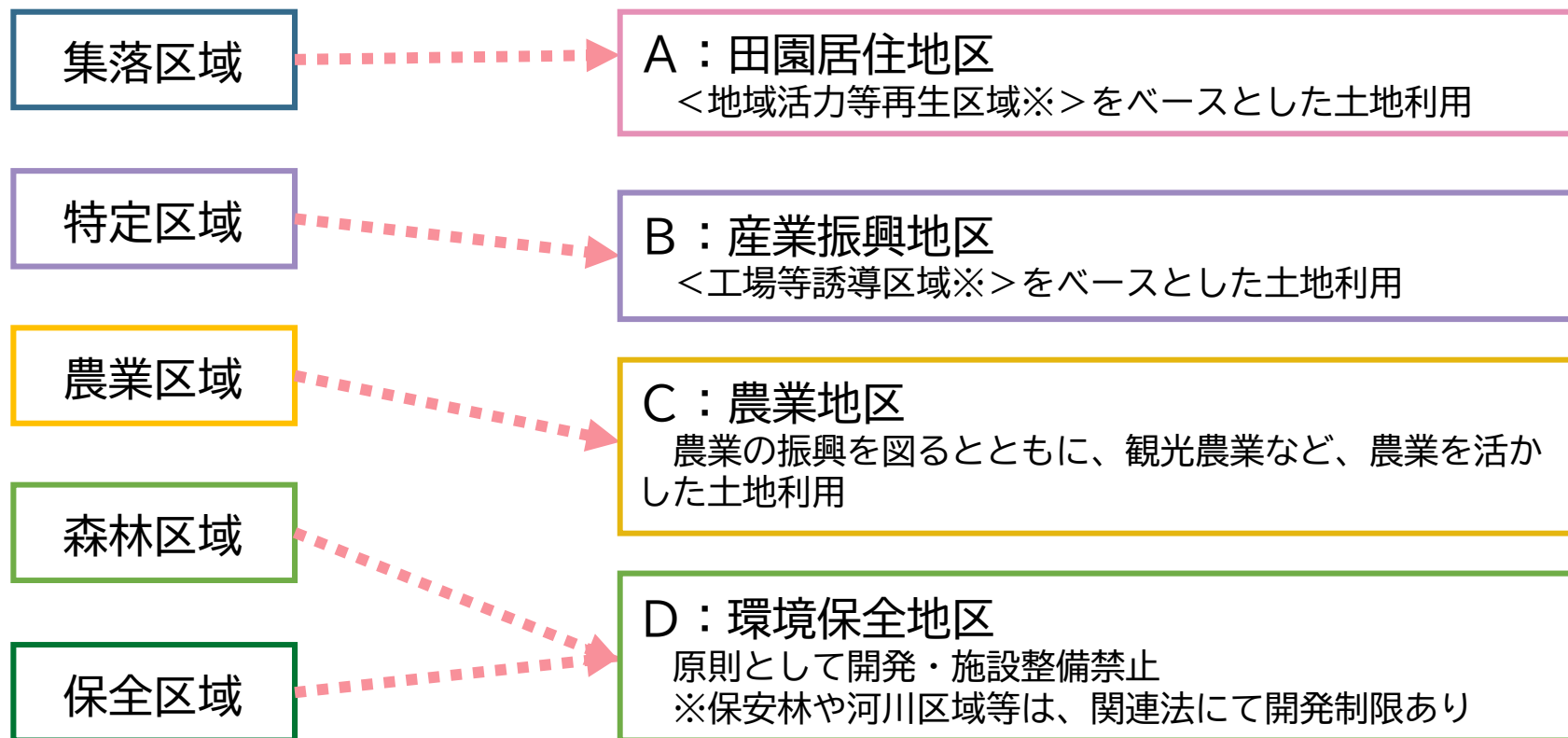
※＜＞の特別指定区域メニュー（新旧）は、市内全体の活用事例であり、右図上で網羅しているものではない。

■現行制度からの変更点概要

調整区域土地利用計画
土地利用区分（現行）

特定用途制限地域（例）

※＜＞は特別指定区域メニュー



変更点

- 特定用途制限地域の指定範囲と基本的な誘導方針は、上位計画を踏まえ、現行の調整区域土地利用計画の土地利用区分（≡特別指定区域）を利用して指定する。
- 土地利用区分（≡特別指定区域）をベースとした土地利用に、地域の実情にあった建物用途の設定を行う。
- 地元との調整を行い、地域の実情に合わせて特定用途制限地域の指定範囲を変更することも可能

■ 特定用途制限地域（例）

● 建築用途の制限の概要（例）

注）農用地、保安林等の開発制限は従来どおり

建築用途 (例)	A 田園居住地区		B 産業振興地区		C 農業地区		D 環境保全地区	
	現行	廃止	現行	廃止	現行	廃止	現行	廃止
住宅	△ ※1	○	△ ※2	○	△ ※2	○	△ ※2	×
共同住宅	×	○	×	×	×	×	×	×
店舗	△ ※3	○ ※6	△ ※3	○ ※6	△ ※3	×	△ ※3	×
事務所	△ ※4	○ ※6	△ ※5	○ ※6	×	×	×	×
工場 倉庫業倉庫	×	×	△ ※5	○ ※6	×	×	×	×
農業用施設	○	○	○	○	○	○	○	○
迷惑施設	×	×	×	×	×	×	×	×

- ※1 農家住宅、地縁者住宅、新規居住者住宅（一部地区のみ）が建築可能
 ※2 農家住宅のみ建築可能
 ※3 日常生活に係る店舗のみ建築可能
 ※4 地縁者の小規模事業所のみ建築可能
 ※5 地域振興のための工場、既存事業所の拡張・用途変更のみ可能
 ※6 床面積の上限値を設定予定

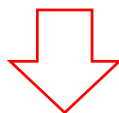
- 建築可能
 △ 建築可能
 ただし、立地条件あり
 × 建築不可

- 廃止後に制限緩和が
考えられる用途
 廃止後に制限強化が
考えられる用途

■特定用途制限地域（例） 津万地区／産業的土地利用の可能性

上位計画の方向性
調区土地利用計画の土地利用の課題 } を踏まえて

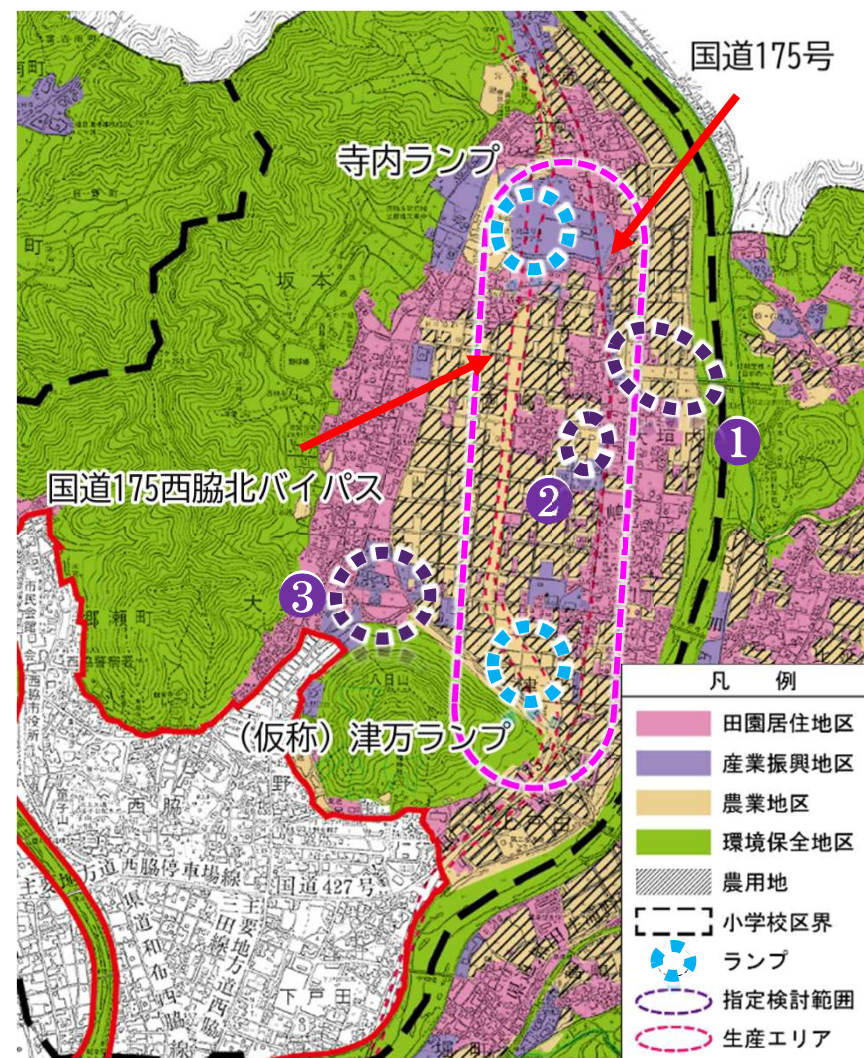
- ・ 国道 175号等の幹線道路沿道周辺及び国道 175号等西脇北バイパスのランプ周辺
- ➡ 住環境に配慮した生産エリアとしての土地活用検討



B：産業振興地区

国道 175号西脇北バイパスが令和8年春に開通予定であることから、産業的土地利用の需要が高まることを期待

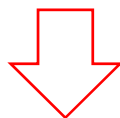
- ➡ ランプ周辺や幹線道路沿いの農業振興地域の白地農地（例：①、②）、開発需要が高まると想定される区域（例：③）等を地域と協議し、産業振興地区に追加で指定していくことも可能である。



■特定用途制限地域（例） 日野地区／産業的土地利用の可能性

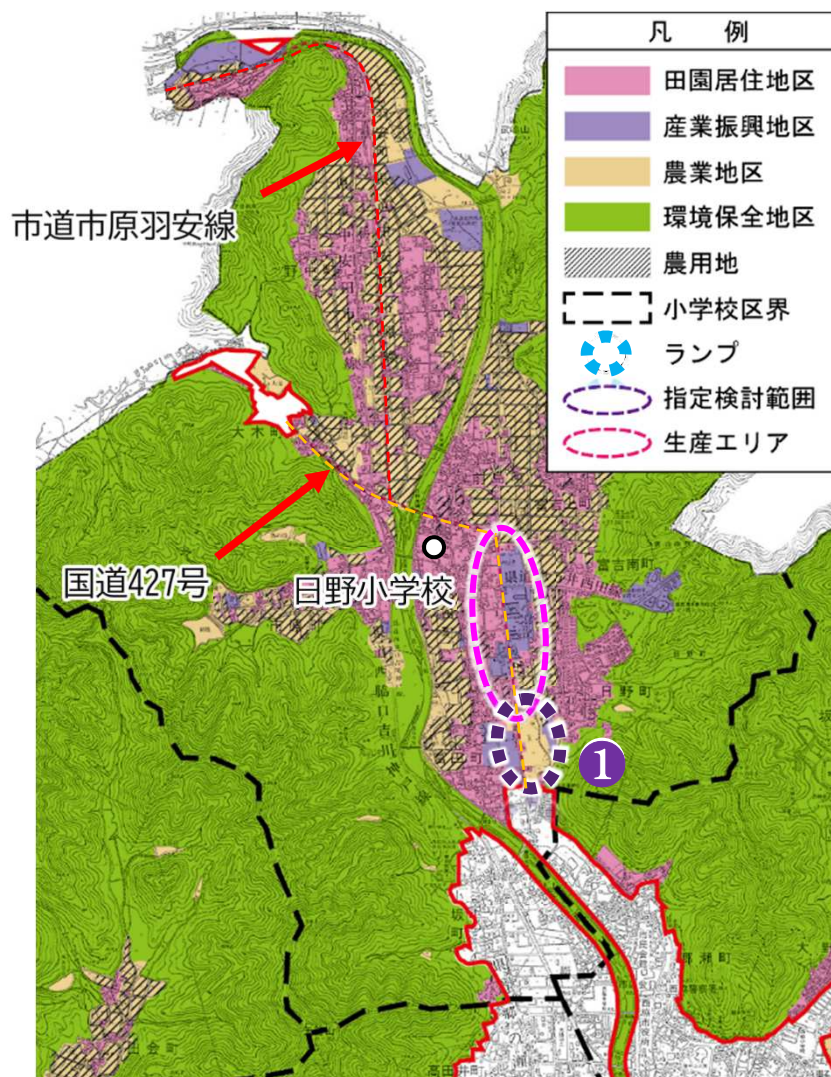
上位計画の方向性
調区土地利用計画の土地利用の課題 } を踏まえて

- ・ 国道 427号沿い
➡ 住環境に配慮した生産エリアとしての土地活用
- ・ 国道 427号沿い、市道市原羽安線周辺の地域及び地区内の大規模遊休地
➡ 産業活動や土地利用の動向等を踏まえ、住環境に配慮した適切な土地利用
- ・ 住工混在した各集落
➡ 土地利用の整備や廃業された店舗、事業所、工場等の跡地活用等



B：産業振興地区

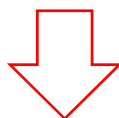
- ➡ 市街化区域に隣接する国道 427号沿道に産業機能を誘導するため、農業振興地域の白地農地（例：①）等を地域と協議し、産業振興地区に追加で指定していくことも可能である。



■特定用途制限地域（例） 重春・野村地区／産業的土地利用の可能性

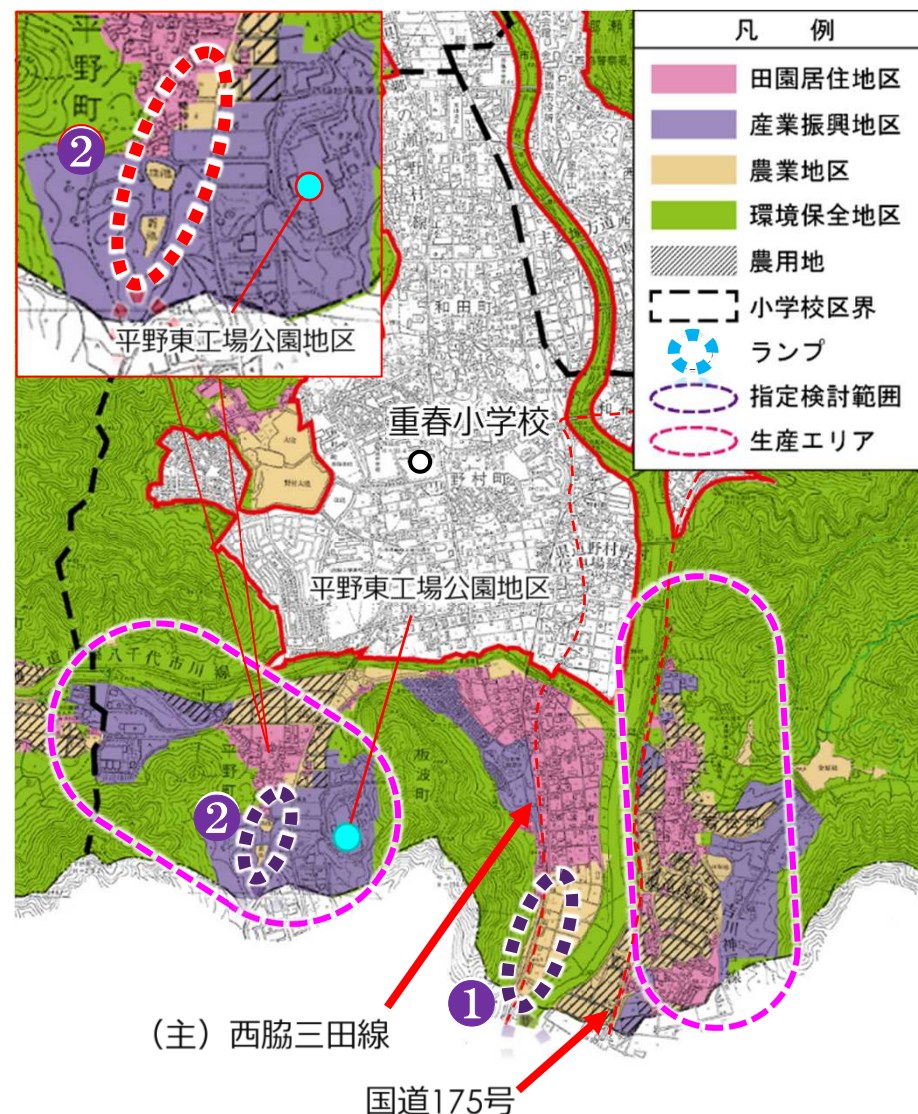
上位計画の方向性
調区土地利用計画の土地利用の課題 } を踏まえて

- ・生産エリアに位置付けられている南東部
➡ 沿道利用を主とする開発の要望への対応
- ・平野東工場公園地区地区計画周辺
➡ 新たな企業の誘致や更なる開発による産業の活性化



B：産業振興地区

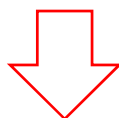
- ➡（主）西脇三田線沿道に産業機能を誘導するため、農業振興地域外（例：①）、開発需要が高まると想定される区域（例：②）等を地域と協議し、産業振興地区に追加で指定していくことも可能である。



■特定用途制限地域（例） 比延地区／産業的土地利用の可能性

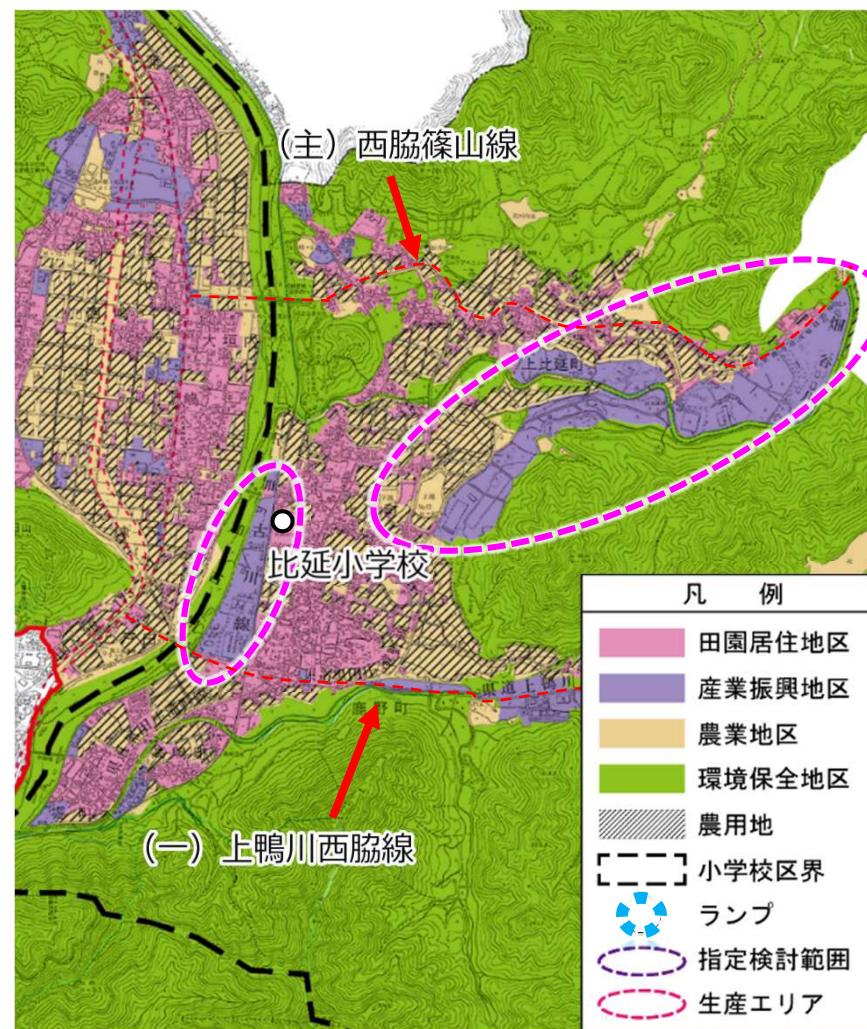
上位計画の方向性
調区土地利用計画の土地利用の課題 } を踏まえて

- ・（主）西脇篠山線、（一）上鴨川西脇線沿道の工場公園等の生産エリア・産業ゾーン
- ➡ 必要な産業活動や生産活動の場としての土地利用の規制・誘導
- ・（一）上鴨川西脇線（広域幹線道路）沿道
- ➡ 市民意向を踏まえ、地域環境との調和に配慮した必要な開発の誘導



B：産業振興地区

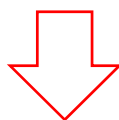
- ➡ 現況では産業振興地区として設定するのにふさわしい農業振興地域の白地農地がなく、産業振興地区の指定拡大は見込んでいないが、地域の要望があれば、追加指定も可能である。



■特定用途制限地域（例） 芳田地区／産業的土地利用の可能性

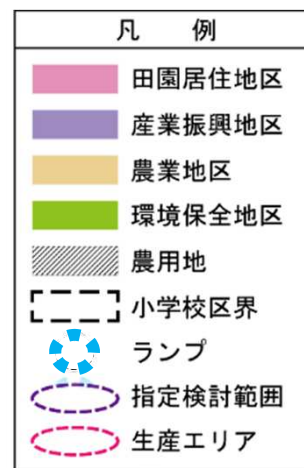
上位計画の方向性
調区土地利用計画の土地利用の課題 } を踏まえて

- ・生産エリア・産業ゾーン
➡ 住環境及び操業環境の保全を図り、必要な産業活動や生産活動の場としての土地利用の規制・誘導
- ・観光・レクリエーションエリア・拠点
➡ イチゴ等の地域資源を生かした観光交流の促進



B：産業振興地区

- ➡第2次西脇市都市計画マスタープランで生産エリアとしている地域近傍、農業振興地域の白地農地（例：①）等を地域と協議し、産業振興地区に追加で指定していくことも可能である。



3 西脇市のまちづくりについて

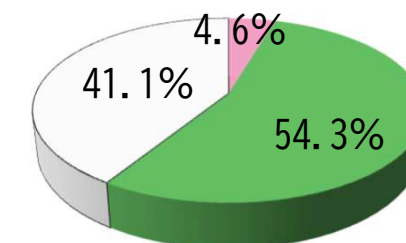


■西脇市の都市計画（R 5. 4. 1 現在）

西脇市の都市計画区域図

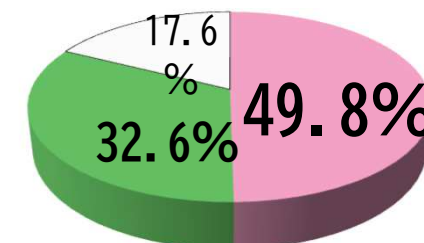


市域に占める都市計画別面積割合



■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、市域面積の約5%の市街化区域の中に、人口の半数が居住していることから、**市街化区域にまちづくりの中心がある都市**である。

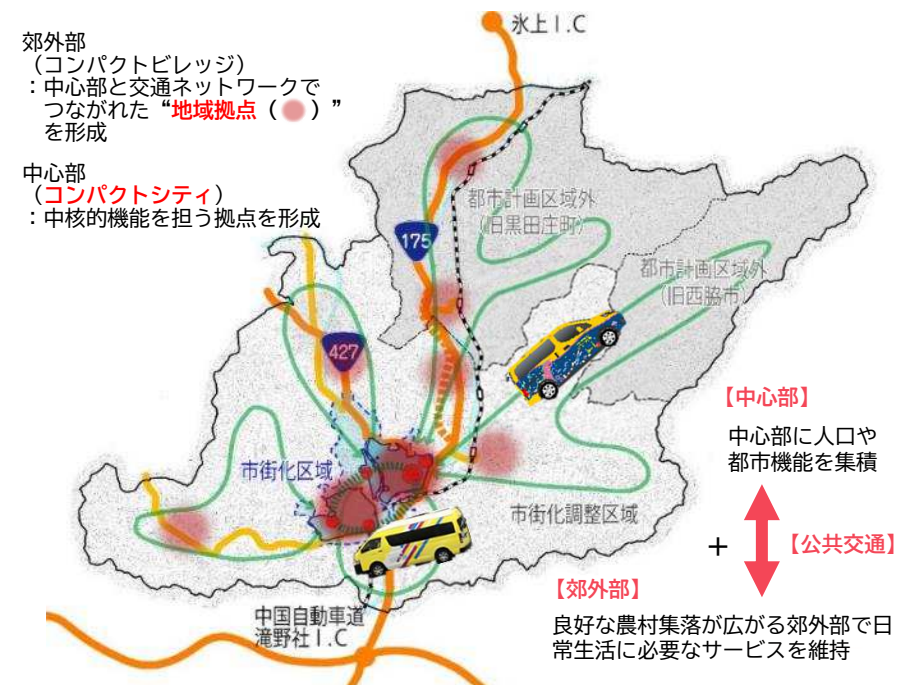
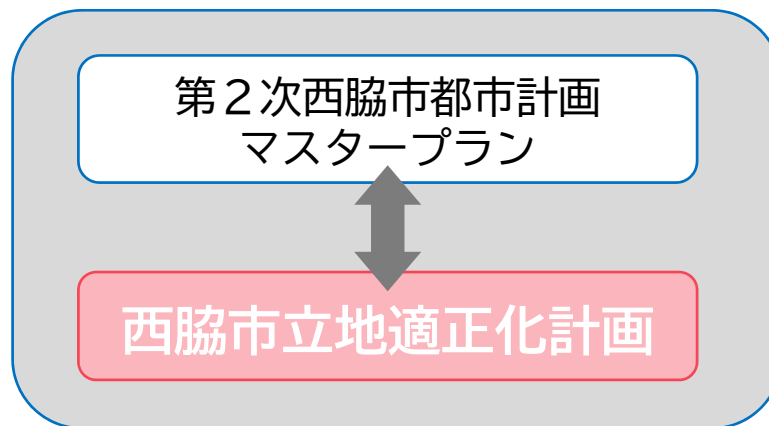
➡現行制度での土地利用を行ってきたことより、現市街地が形成された。

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%

西脇市の目指すべき都市の骨格構造

「コンパクト・プラス・ネットワーク」

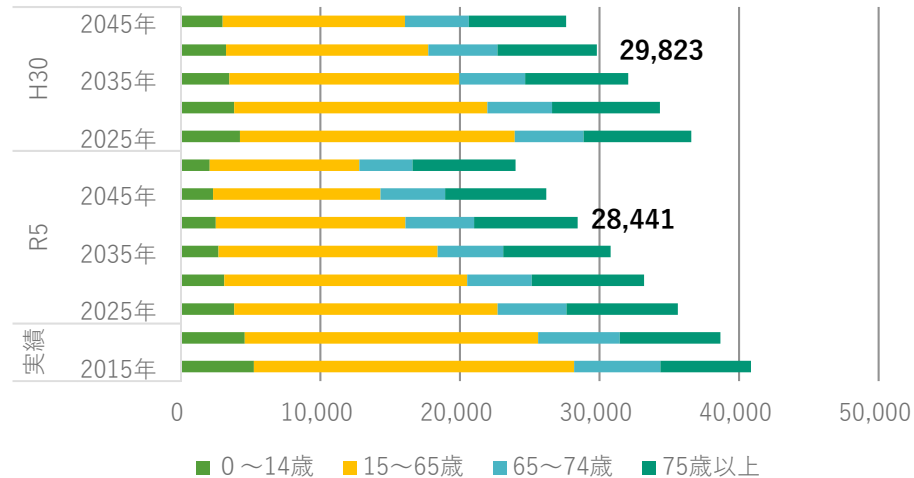
【計画の位置付け】



- 市街化区域をまちづくりの中心として、持続可能な都市であり続ける。
- ➡「第2次西脇市都市計画マスタープラン」と合わせて「西脇市立地適正化計画」を軸として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、生活利便性の確保を通じた持続性可能なまちづくりを目指している。

■居住誘導による人口密度の維持

西脇市・総人口の推移（令和5年推計と平成30年推計との比較）



○平成30年の社人研推計では令和22（2040）年頃に市の人口が3万人を切る予測であったが、令和5年最新の社人研推計ではその予測からさらに下振れしている。

➡市域全体で人口減、人口密度の低下が加速する中で、**人口密度の維持**により商業・医療・福祉など生活サービスの持続的な確保が必要である。

西脇市立地適正化計画における評価指標と目標値

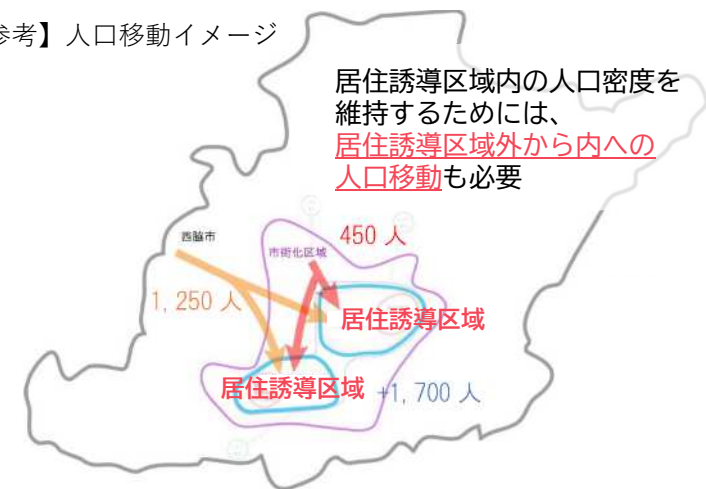
評価指標	基準値※ ¹	推計値※ ²	目標値
	平成 27(2015)年	平成 52(2040)年	平成 52(2040)年
居住誘導区域内の人口密度	32.1 人/ha (市街化区域内)	約 17%減 26.5 人/ha (居住誘導区域内)	約 21%増(対推計値) (現状の維持) 32.1 人/ha (居住誘導区域内)

※1 H27年国勢調査人口を基に算出

※2 現状すう勢（施策を講じない場合）の将来人口推計で、H22年国勢調査により作成した人口分布図を基に、国立社会保障・人口問題研究所にて公表されている要因を加味し100mメッシュごとに推計して算出

出典：西脇市立地適正化計画（図は抜粋）

【参考】人口移動イメージ



■居住誘導と市街地整備



- 都市機能誘導施設の誘導・整備の推進に加え、誘導方針に基づく様々な誘導施策の実施により居住誘導が進んでいく。
- ➡庁舎移転を契機とした交流施設整備や、商業施設の誘導を行ったことによる効果が現れてきている。



【今後の居住誘導について】

- （都）西脇上戸田線＜東西道路＞、（主）西脇三田線の整備促進
- ➡当該エリアの拠点性を更に高めていく。
- （都）和布郷瀬線＜南北道路＞の事業化に向けた取組
- ➡公園や幹線道路整備と併せた住環境整備を行うことで、賑わい創出による居住誘導を図る。

■居住誘導と市街地整備

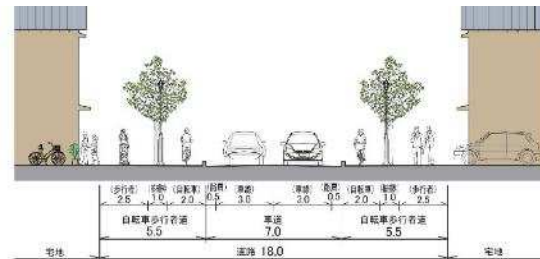
(都)和布郷瀬線沿道地区土地区画整理事業 施行地区面積：約3.8ha 施行延長：約480m

【コンセプト】

災害に強い
安全・安心
歩きたくなる
居心地いいまち

【ポイント】

- 老朽建築物の更新及び不燃化の促進
- 安全・快適で緊急車両もスムーズに通行できる道路網の整備
- 地域住民の憩いの場であり災害時の一時避難所ともなる公園の整備
- 定住促進に向けた空き地などの集約・活用による高齢者・若者向け集合住宅の立地誘導



(都) 和布郷瀬線 整備イメージ

(都) 和布郷瀬線 歩道イメージ



商業関係施設イメージ



公園イメージ



集合住宅イメージ



集合住宅交流スペースイメージ

交通ネットワークの充実



- 2拠点に集約する商業・医療・福祉などの生活サービスによる恩恵を市域全てで受けられるように、交通ネットワークの充実を図っていくことが重要
- 公共交通ネットワークの利便性向上を図るため、令和3年度には乗合タクシー「むすブン」導入やループバス「めぐリン」再編を行っており、それに伴い行政支援額も増額
- ➡コミュニティバスの年間乗車人員も導入・再編前から大幅に増加し、特に中心部と郊外部を結ぶ「むすブン」の年間乗車人員の増加につながっている。



＜路線バス・西脇市コミュニティバスに対する行政支援額の推移＞



- ※1 各年度は、前年の10月から当年の9月までの値
 - ※2 乗合タクシー「むすブン」への委託料等を含む。
 - ※3 「むすブン」の委託料等は、各年度4月～翌年3月の値
 - ※4 路線バスの上限運賃差額補助を含む。各年度4月～翌年3月の値
 - ※5 県と市による路線バスへの新型コロナウイルス感染症対応型運行支援を含む。
- 出典：西脇市所管データ

＜西脇市コミュニティバスの年間乗車人員の推移＞

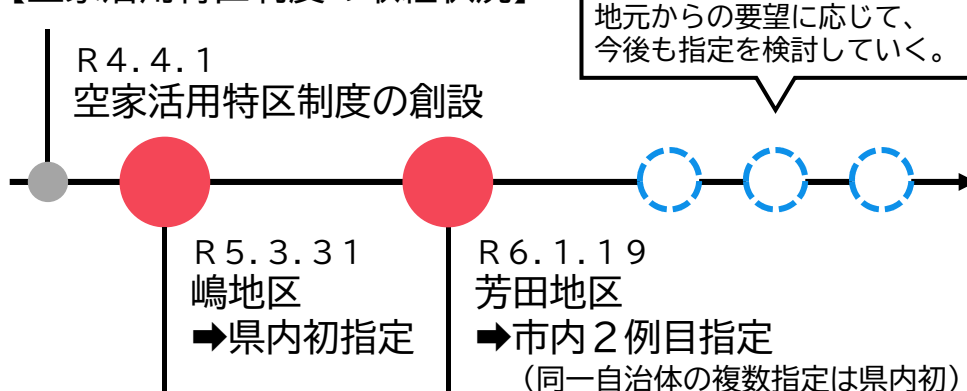


- ※1 各年度は、前年の10月から当年の9月までの値
 - ※2 「しばざくら号」、「つくしバス」は、2021（令和3）年3月まで運行
 - ※3 ループバス「めぐリン」、乗合タクシー「むすブン」は、2021（令和3）年4月から運行
 - ※4 乗合タクシー「むすブン」は、予約システムによる集計地
- 出典：西脇市所管データ

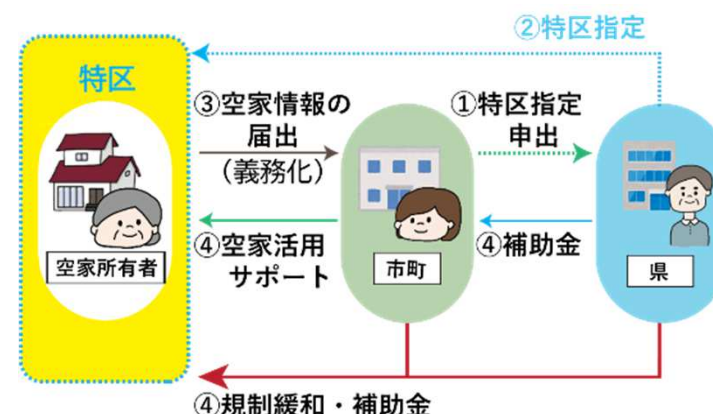
■郊外部の地域活力維持



【空家活用特区制度の取組状況】



- 空家等活用促進特別区域制度※
➡ 制度を活用して**空き家（既存ストック）**の有効活用を図り、郊外部（市街化調整区域）の集落のコミュニティを維持していく。
※以下、「空家活用特区制度」という。



【例】嶋地区における規制緩和等

空家活用サポート	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部が空き家活用を支援	
規制緩和 〔市街化調整区域〕	区域全体	一般住宅等への用途変更、古い住宅の建替（要事前申請）
	地区中心部	上記に加え、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	空き家活用支援（最大補助額の例、一般住宅230万円、子育て世帯住宅255万円）	

■市街化調整区域における産業誘致



□ = 地区計画区域 (案)



○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であるなどの課題がある。

➡区域区分制度の要否に関わらず、現在検討を行っている高松地区地区計画や国道 175号西脇北バイパスの寺内ランプ周辺の土地利用の検討を進めている。
また、今後開発需要が想定される区域についても検討が必要である。

【まちづくりの方向性】

立地適正化計画の推進

- 市街化区域がまちづくりの中心であり、現行制度で土地利用を行ってきたことにより現市街地を形成している。
- 西脇市立地適正化計画に基づく拠点整備を進めてきたことによりその効果が現れつつあり、市街地整備の施策が現在進行しているほか、新たな事業も立ち上げを予定している。

【新たな土地利用コントロール】

現行制度の中でも 弾力的な対応は可能

- 現行制度は、地区ごとの課題や要望が寄せられた際に対応している。
- 区域区分制度廃止は、市が先行して規制を緩めておき、自由な開発を迅速に進められる。
- ➡現行制度内でも更なる弾力的な土地利用を行えば、将来を見据えたまちづくりは可能である。

【大規模な産業用地の供給】

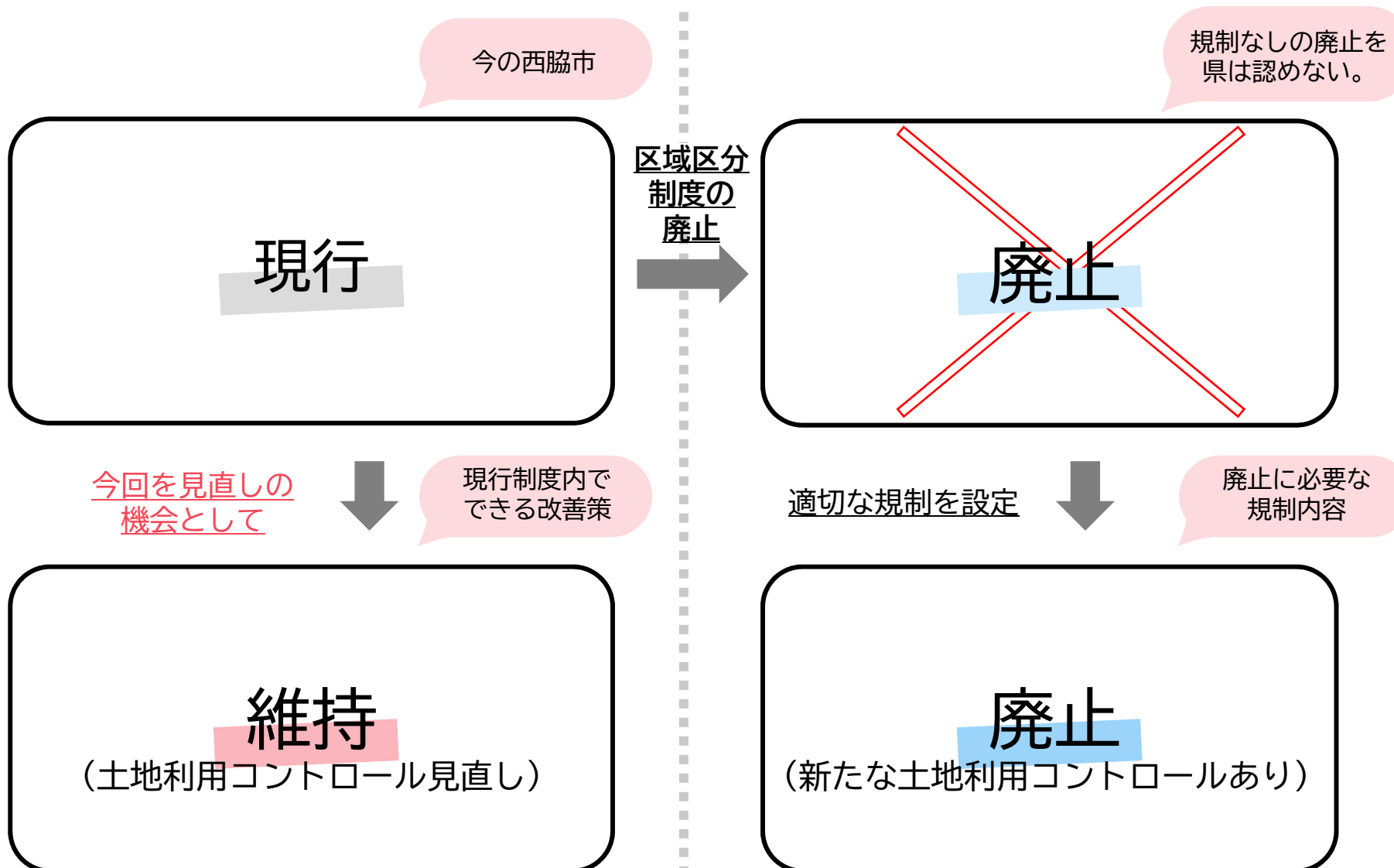
市主導の 産業用地供給を推進

- 今後開発需要が想定される区域について、産業用地の供給を検討する。
- 高松地区では現在、地区計画の策定に向けて取り組んでおり、市主導の計画的な産業用地の供給を進めている。
- ➡大規模な産業用地の供給については、市主導により進めることで可能であり、引き続き取り組んでいく。

4 区域区分制度見直しによる影響と今後について

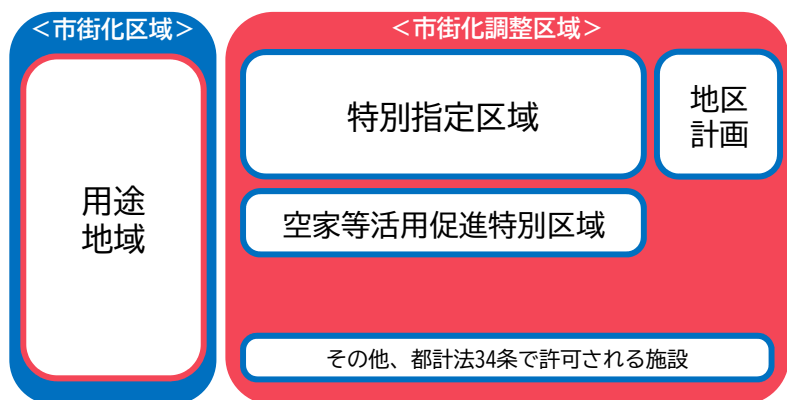


■区域区分制度廃止前後の比較（図示形式の説明）



■区域区分制度廃止前後の比較（建築制限）

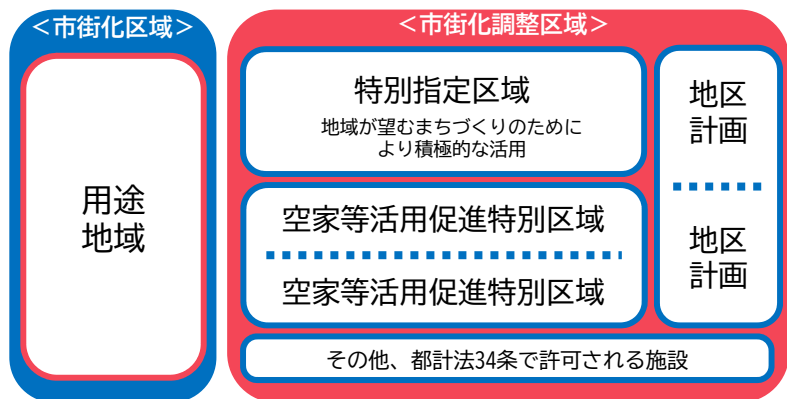
【現行】



【維持】

(土地利用コントロール見直し)

現行制度内での規制緩和によって土地利用を促進

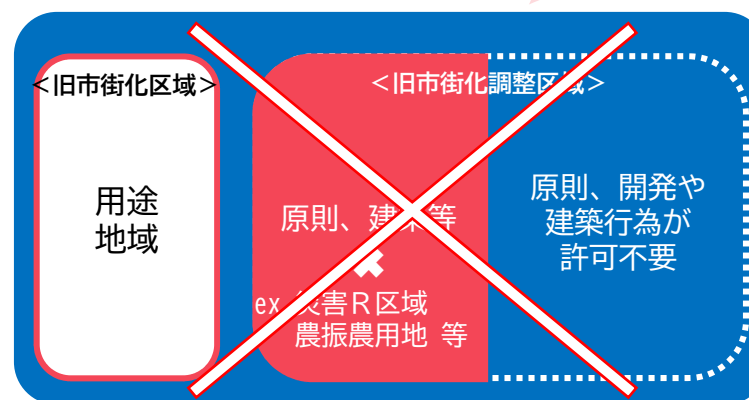


更なる弾力的な土地利用（規制緩和）

【廃止】

<非線引き都市計画区域>

規制が全くない
区域区分制度廃止では
建築制限ができない。

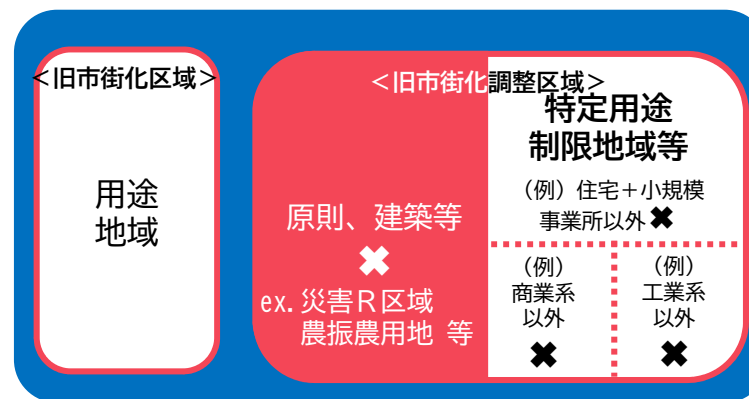


【廃止】

(新たな土地利用コントロールあり)

地域の実情に沿った土地利用コントロール

<非線引き都市計画区域>



原則、開発行為等禁止



開発行為等の制限



原則、開発行為等許可不要



開発行為等の許可

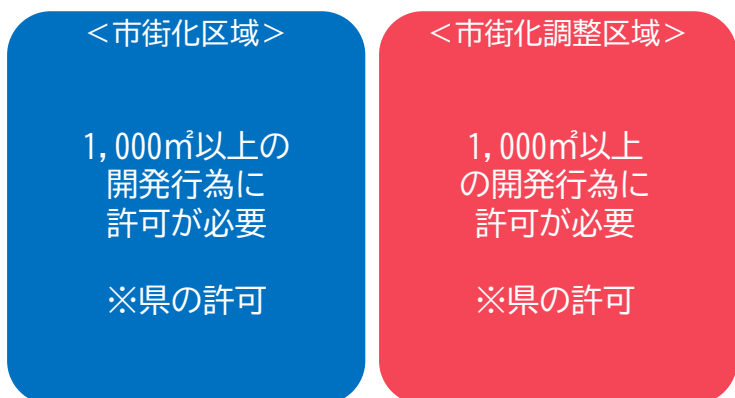
※特定用途制限地域は旧市街化調整区域全域に指定予定

■区域区分制度廃止前後の比較（開発許可／都市計画法第29条）

【現行】

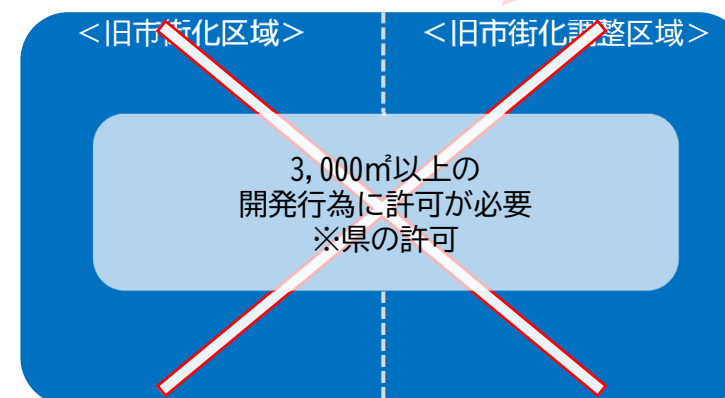


【維持】



【廃止】

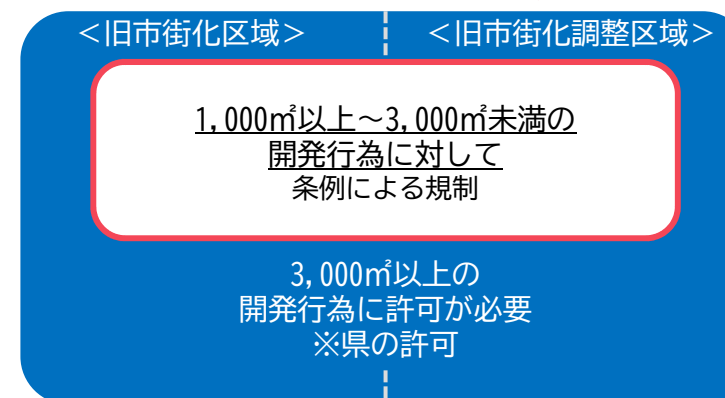
<非線引き都市計画区域>



【廃止】

（新たな土地利用コントロールあり）

<非線引き都市計画区域>

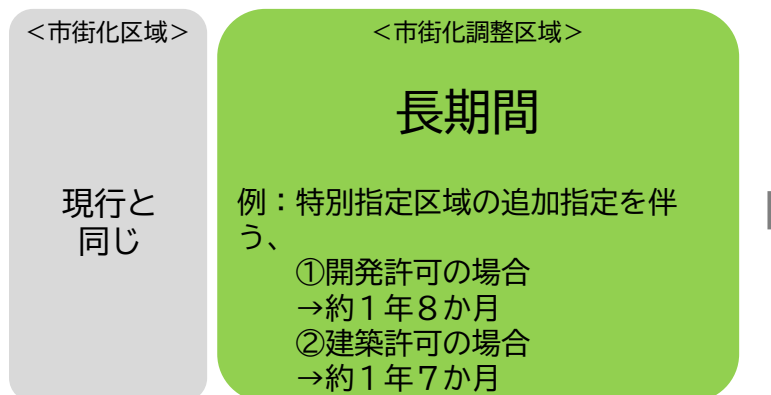


注：いずれの場合も建築確認申請は別途必要
注：非線引き区域になると旧市街化調整区域での都市計画法第34条の立地基準に対する許可は不要となる。

■ 原則、開発行為等禁止（県が許可判断）
■ 原則、開発行為等可能（県が許可判断）
□ 市による開発行為等の制限（市が審査し判断）

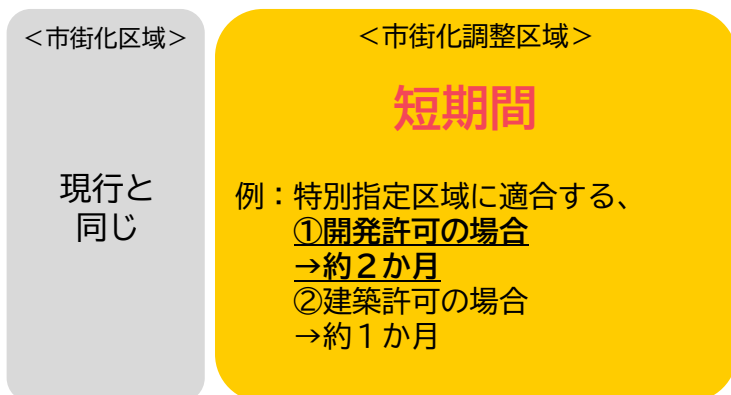
■区域区分制度廃止前後の比較（開発許可・建築許可にかかる期間）

【現行】



【維持】

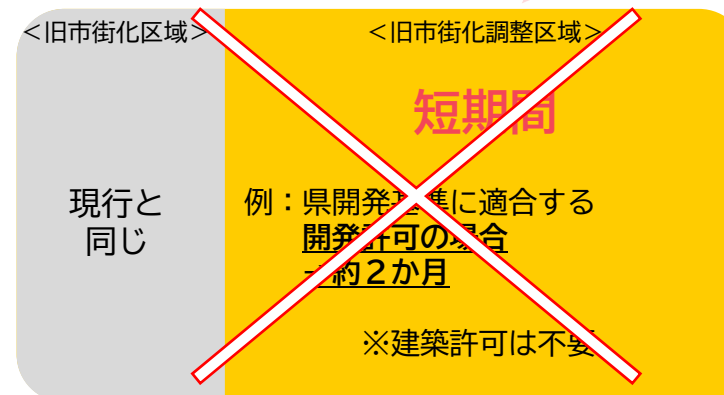
（前提：特別指定区域の活用）



注：特別指定区域以外の場合は、長期間のまま

【廃止】

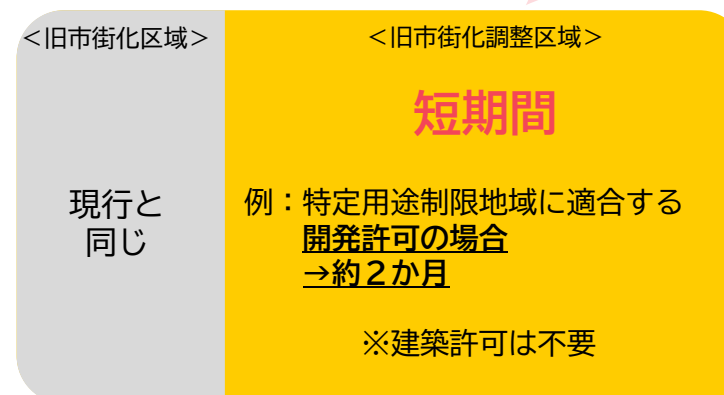
＜非線引き都市計画区域＞



【廃止】

（新たな土地利用コントロールあり）

＜非線引き都市計画区域＞



いずれの場合も建築確認申請は別途必要

■開発行為への影響

●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					—
	非線引き区域		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。



開発指導要綱の条例化（市）により
申請を義務付け（規制可能）

■行政の事務作業量への影響



●区域区分制度廃止後に負担増となる事務作業等

種別	項目	区域区分		担当課	備考
		維持	廃止		
計画	西脇市総合計画	現行又は 必要に応じて見直し	方向性の修正	政策推進課	まちづくり・土地利用の方向性を見直す必要があり、計画策定の担当課が負担増となる。（例／見直しの方向性：社会情勢等の変化により2拠点とコンパクト・プラス・ネットワークに基づき、中心部の拠点性を高めるとともに、郊外部の規制緩和を進めることによる地域活力維持も並行して進めていく。）
	西脇市都市計画マスタープラン			都市計画課	
	西脇市立地適正化計画		市土地利用計画 への移行		
	西脇市市街化調整区域土地利用計画				
手続き	特定用途制限地域及び特例許可申請	—	新規指定かつ必要に応じて建築審査会の開催を含む新たな手続き		旧市街化調整区域の新たな土地利用コントロール手法となる。特定用途制限地域に関する条例に定める適用除外の案件があれば手続きが必要となる可能性がある。
	西脇市開発指導要綱	現行	条例化	住宅政策課	市が主体となって土地利用コントロールを行うことになるため、開発指導に関わる職員の知識取得や指導する組織体制の構築及び開発技術基準の整備（3,000㎡未満の開発行為が市指導の対象のため）などが必要となる。
	開発許可	県による開発指導 市街化区域 1,000㎡以上の開発行為 市街化調整区域 1,000㎡以上の開発行為	県による開発指導 3,000㎡以上の開発行為 市による開発指導 3,000㎡未満の開発行為		
	農地転用	市街化区域：届出 市街化調整区域：許可	全域：許可		
		公拡法（第4条）	現行	面積要件拡大	用地地籍課
その他	固定資産税及び都市計画税の評価額見直し	次回：令和9年度	廃止直後	税務課	廃止に伴い評価額見直し業務が必要になる。

■行政の事務作業量への影響

●区域区分制度廃止後に負担減となる事務作業等

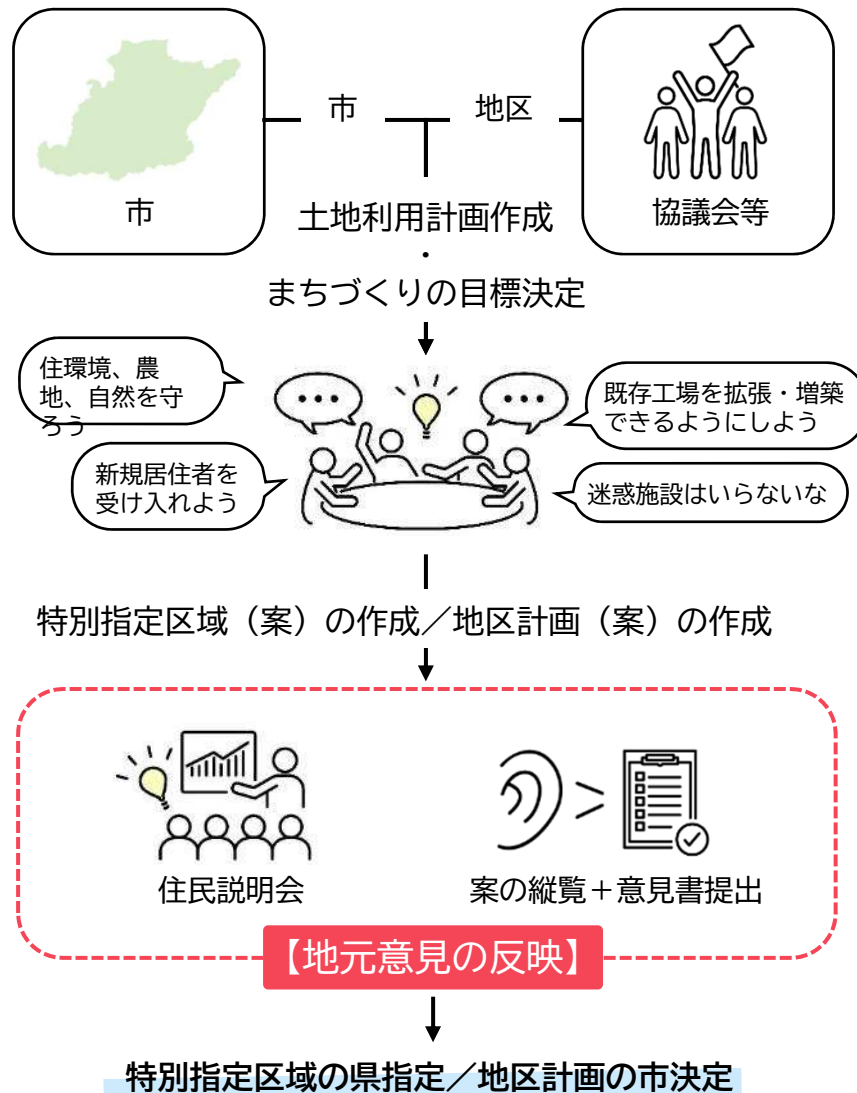
種別	項目	区域区分		担当課	備考
		維持	廃止		
手続き	特別指定区域	現行	申出に係る手続きが今後発生しない。	都市計画課	—
	農家証明	市街化区域：不要 市街化調整区域：必要	不要	農業委員会	—
	国土利用計画法（土地売買の届出）	市街化区域： 2,000㎡以上 市街化調整区域： 5,000㎡以上	都計区域： 5,000㎡以上	用地地籍課	—

●区域区分制度廃止後に負担が大きく変わらない事務作業等

種別	項目	区域区分		担当課	備考
		維持	廃止		
土地利用手法の制度設計	用途地域	現行又は必要に応じて見直し	現行又は必要に応じて見直し	都市計画課	—
土地利用手法の制度設計	地区計画区域	存置・新規設定	存置・新規設定	都市計画課 土地利用推進室	必要に応じて、新規設定する。
その他	都市計画税の徴収区域	市街化区域	用途地域のみ又は都計区域全体	税務課	徴収区域の検討が必要になる。

■市街化調整区域のまちづくりへの影響

特別指定区域制度／地区計画を活用したまちづくり



土地利用手法によるちがい

現行

- 特別指定区域／地区計画
地域の意向や将来像を踏まえて、**地域に必要な建築物を建てられるようにするもの**
（※必要に応じて、まちづくりのルールも検討）
➡ 地域に**受け入れるもの**を決める。



区域区分制度廃止

- 特定用途制限地域
地域の意向を踏まえて、**住環境に悪影響を及ぼす建築物等に一定の制限をかけるもの**
➡ 地域に**受け入れないもの**を決める。

■市街化調整区域のまちづくりへの影響

●特別指定区域制度の活用事例

【地元事業者が事業拡大のために活用】

<活用した特別指定区域>

- ・地域活力等再生区域
（旧地縁者の小規模事業所区域）



【地元関連事業者が新規進出のために活用】

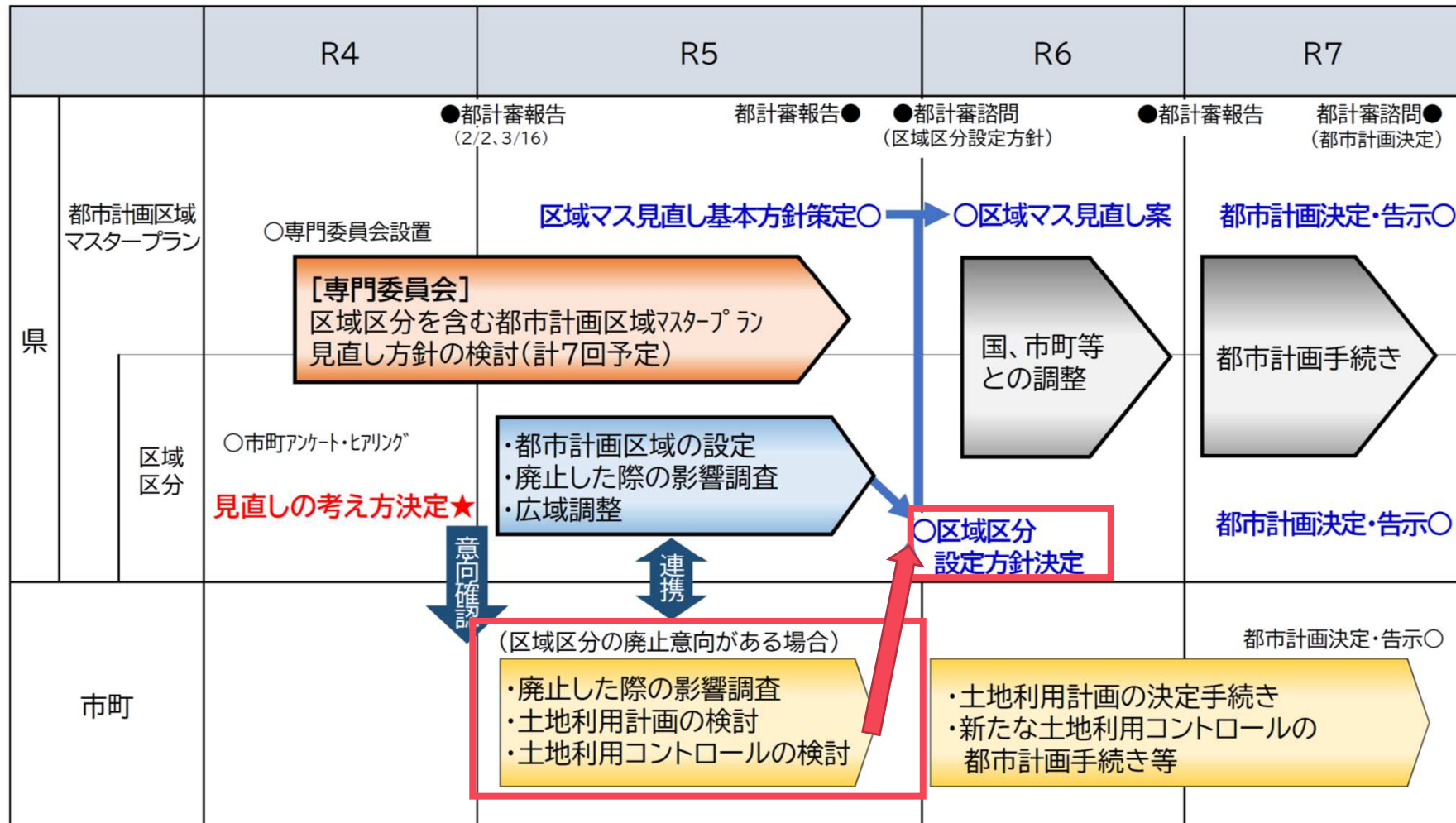
<活用した特別指定区域>

- ・工場等誘導区域
（旧地域振興のための工場区域）



■今後の取組

【都市計画区域マスタープラン（区域区分含む）見直し全体スケジュール】



出典：兵庫県区域区分見直しに係る説明会 資料

■今後の取組

【様々なご意見】



地元との意見交換では、企業誘致の声もあれば、農地保全を求める声もある。市として地域の意見を聞きながら土地利用の方針を示した方が良い。



地域によって建築を望むもの、望まないものが異なってくるため、地域の声を拾い上げていくことが大事。



区域区分制度廃止の議論は、西脇市のこれからのまちづくりを変えていく重要な内容であるが、この議論を知らない市民も多い。もっと市民の声を聞いていくことも必要ではないか。

区域区分制度見直しにおける市民ヒアリングの実施

- ・「影響調査結果」
- ・「新たな土地利用コントロールの方針」
- ・「西脇市のまちづくり」
- ・「区域区分制度見直しによる影響」

等 説明を行い、市民の声を聞く。

