

－令和 6 年度 第 3 回西脇市都市計画審議会－

西脇市区域区分の設定について



R 7 . 2 . 2 1 西脇市 都市住宅課

- 区域区分とは（概要、導入の背景）
- 区域区分見直しに至る背景
- 区域区分見直しに係る西脇市の取組み状況
- これからの西脇市のまちづくりについて

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

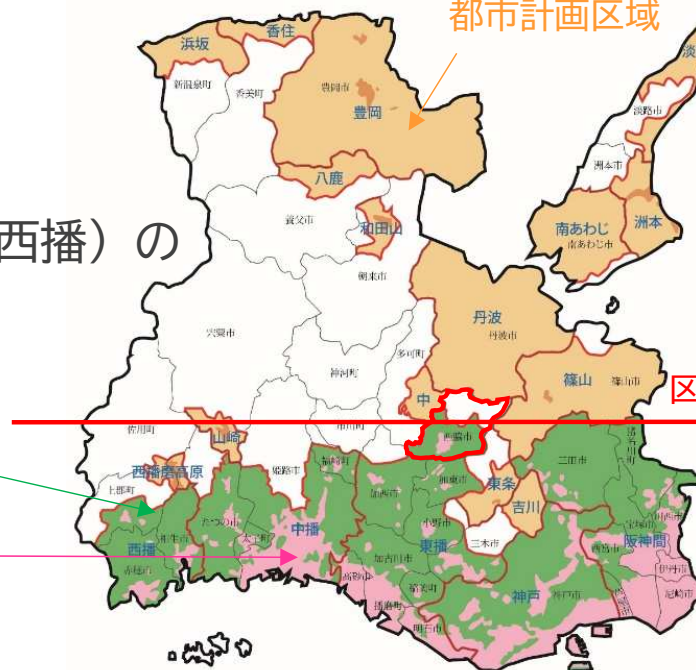
- ・ 建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われない、市街化を抑制すべき区域（開発許可制度により開発を制限）

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

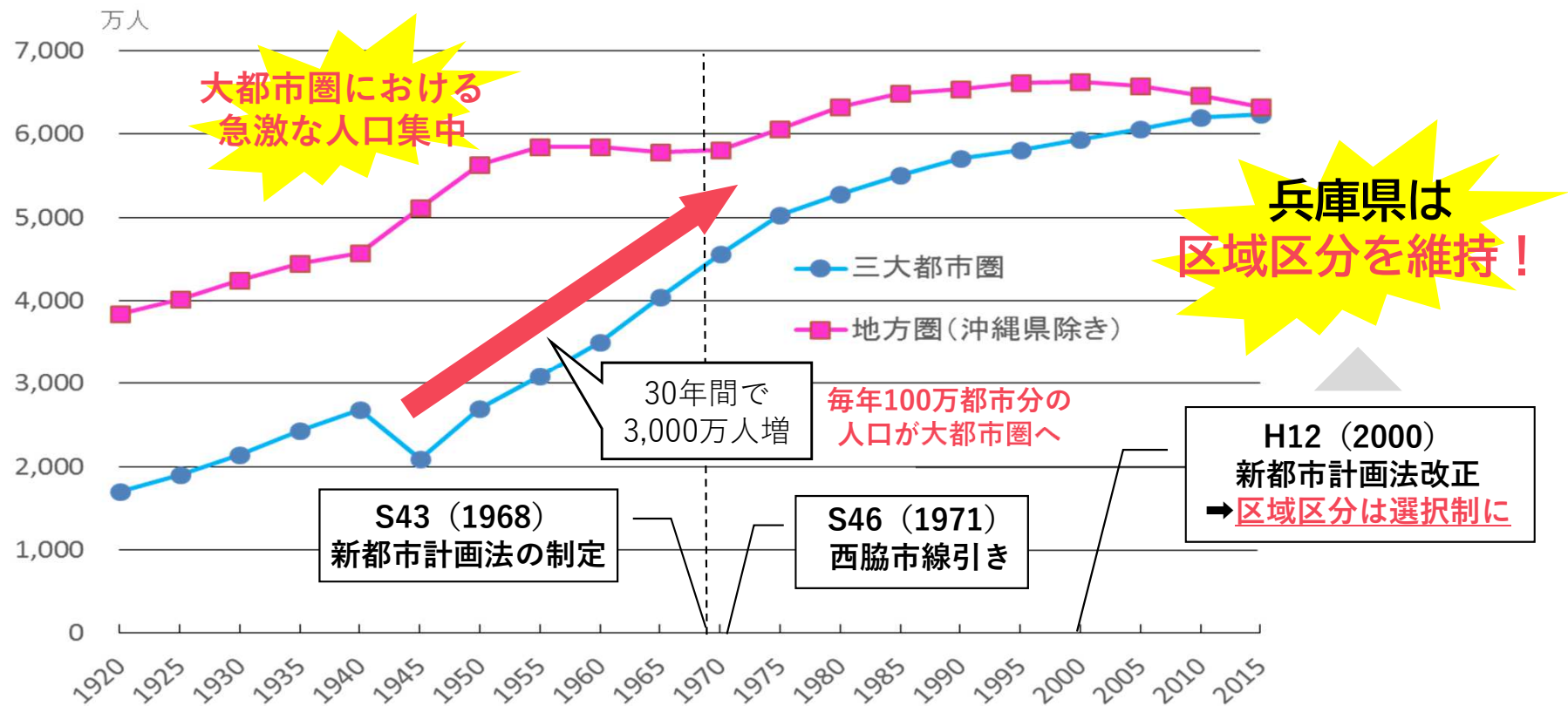


■区域区分導入の背景

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

R 3

市街化調整区域等の土地利用、農地の土地利用について検討

➡対応：区域区分の要否を含めた検討を実施

兵庫県都市計画審議会__専門委員会

R 4

都市計画区域マスタープランの基本的な方向性を検討する中で区域区分見直しについても議論

・計7回開催

・現地視察（西脇、加東、加西）

区域区分見直しの考え方（R 5. 3）

- ・区域区分を廃止することが事実上認められることに
- ・但し、市町による現在と同様の土地利用コントロールを行う必要がある。

兵庫県と市町の連携（区域区分の廃止意向がある場合）

R 5

～

【兵庫県】

- 都市計画区域の設定
- 廃止した際の影響調査
- 広域調整

連携

【市町】

- 「区域区分見直しの考え方」に基づき、
- 廃止した際の影響調査
 - 土地利用計画・コントロールの検討

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が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

区域区分の要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。

■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

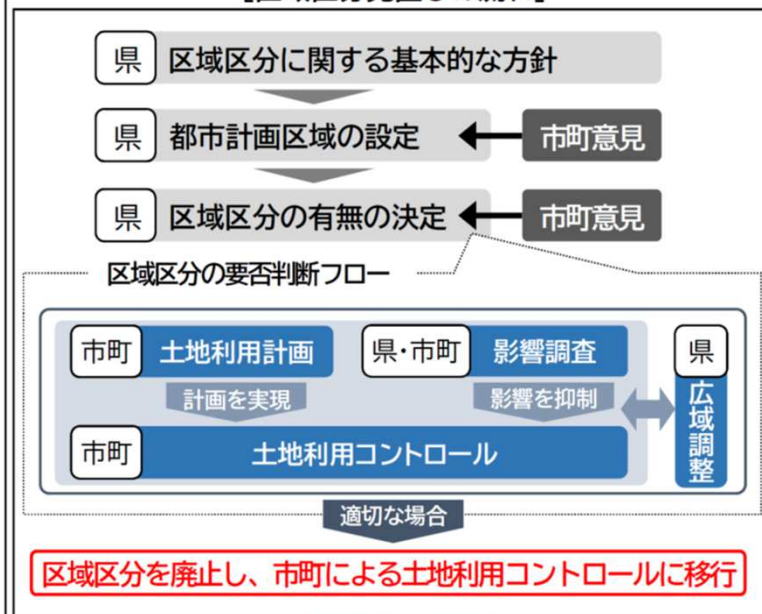
- ▲ 区域区分の廃止の意向を示す団体（数団体）
- ▲ 企業ニーズ、特にIC周辺での迅速な対応が必要
- ▲ 空家や公共施設等の既存ストックの有効活用が必要

1 区域区分の見直し（R5.3考え方）

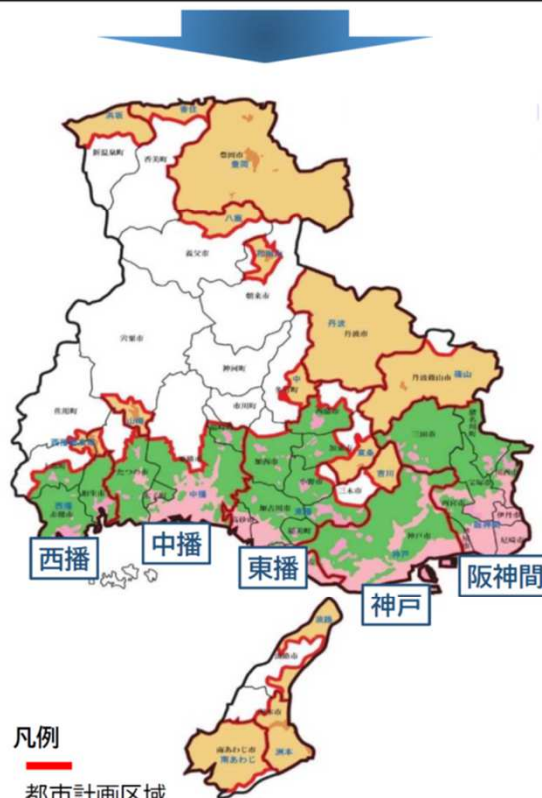
現行制度に加え、区域区分を廃止し、市町が、活用・保全するエリアをゾーニングし、土地利用コントロールを行う手法を追加

新

【区域区分見直しの流れ】



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→加I・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

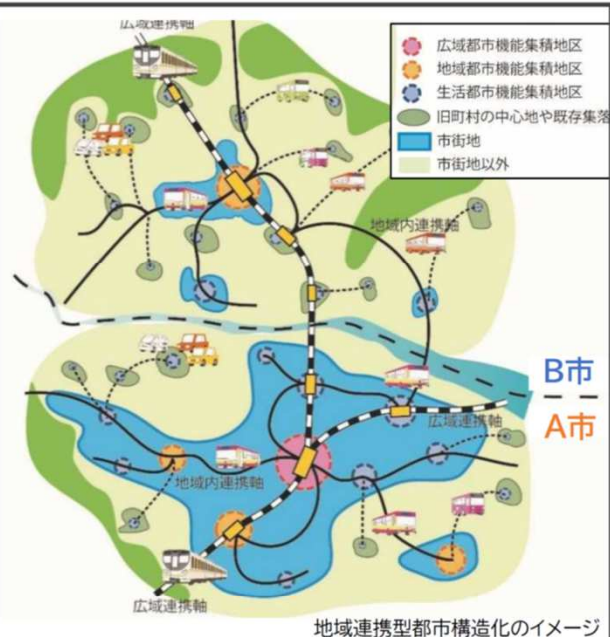
各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能分担と地域間のネットワーク化

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〉

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 ○

〔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 ・アジャイル ・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

中播

西播

非線引き (但馬、丹波、淡路等)

✓ 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

✓ 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なされた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う

■区域区分の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

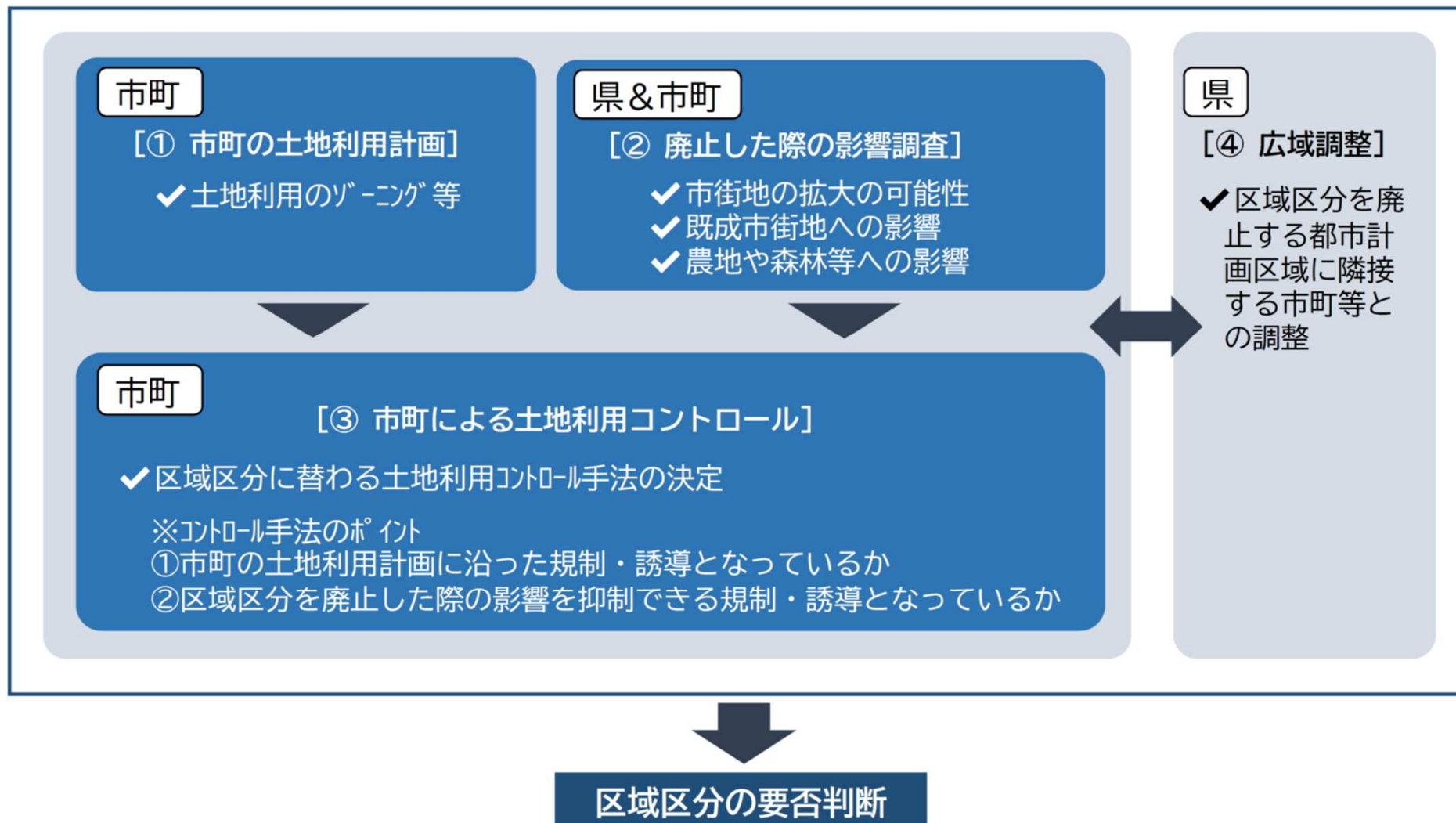
区域区分制度の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

	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) ▲住宅等がバラ建ちする可能性 ▲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



■西脇市の区域区分見直しの検討に至る考え方

●市街化調整区域における課題として大きく2点

企業の進出

旧庁舎跡地を除いて、**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**で産業的な土地利用が必要
- ・企業誘致のための制度整備(地区計画、特別指定区域指定)に、多くの労力と時間が必要
- ・進出する企業等に負担(コスト・時間)が発生
など

地域活力の維持

市街化調整区域の、厳しい建築制限・土地利用規制が、**地域活力の維持**を困難としている可能性

- ・**市街化調整区域**は、原則、開発行為が禁止
- ・土地の売買がしにくい
- ・店舗(商業)の用途が制限されている。
- ・新規に住宅を建てられる人が限定されている。
など

区域区分見直しに向けた検討

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

区域区分見直しに係る西脇市の取り組み

- ・都市計画に係る現況調査（現状分析及び課題の整理）
- ・「区域区分見直しの考え方」に基づく影響調査（変わること、変わらないこと）
- ・新たな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、土地利用の方針等について整理・検討）

会議・審議会等

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ・第1回__庁内調整会議（10/11） | ・第2回__庁内調整会議（1/23） |
| ・第1回__有識者会議（10/30） | ・第2回__有識者会議（2/7） |
| ・第1回__都市計画審議会（11/30） | ・第2回__都市計画審議会（2/27） |

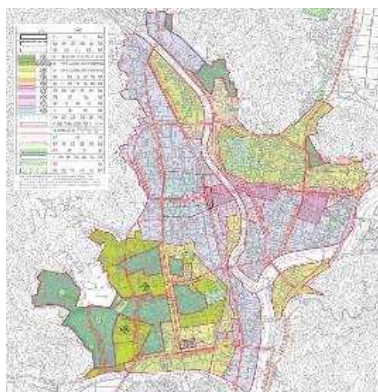
■影響調査結果と検討すべき土地利用コントロール手法

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。



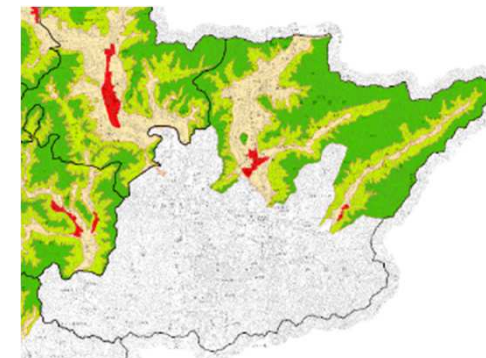
<地区計画>

- 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。



■ 区域区分廃止による影響

変わる点

- 固定資産税への影響
- 現市街化調整区域における手続きの迅速化
- 産業用地の誘致場所の選択肢の増加
- 農地転用が、届出制から許可制となる。（現市街化区域）

変わらない点

- 立地適正化計画の方針及び推進
- 用途地域（現市街化区域）
- 都市計画税の課税対象区域（現市街化区域）
- 農地法等の規制

懸念事項

- 居住が郊外に分散する可能性
- 既成市街地における空き家・空き地増加の可能性
- 新たな社会基盤設備が必要となる可能性
- 地域が望まない建築物の立地の可能性

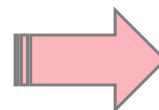
R 6

区域区分見直しに係る西脇市の取組み

- ・土地利用に関するアンケート調査（R6.7.23 ～ R6.8.19）
- ・土地利用に関する意見交換会（市内8地区）（R6.10.18 ～ R6.11.27）

会議・審議会等

- ・第1回__都市計画審議会（10/11）
- ・第2回__都市計画審議会（11/28）
- ・第3回__都市計画審議会（2/21）



方針の決定

R 7

～

維持

- 市街化調整区域土地利用計画の見直し
- 特別指定区域制度の柔軟な活用

廃止

- 特定用途制限地域の検討
- 関係機関との調整
- 法定手続き

■土地利用に関するアンケート調査結果

アンケート調査

調査概要

調査対象：住民基本台帳より20歳以上の方から 1,200人を抽出
調査期間：令和6年7月23日～令和6年8月19日
回収率：37.8%（454／1,200）

調査内容

○回答者の年齢・居住地 ○居住地の区域・市街化調整区域の建築制限
○土地所有状況・今後の活用意向 ○所有地の課題等
○居住地区の土地利用について良い点・課題・必要な施設等
○居住地区での必要な施設・まちづくりの進め方

調査結果

○都市計画の制度について
市民にとって身近なものではないため、関心は薄い。
○土地利用について
市街化調整区域では、困っていることについて一定数ある。
○居住地区の良い点⇔課題
農地や河川の自然環境が良い⇔空き家、公共交通、日常生活の施設不足
○望むまちづくりの進め方
企業誘致を進めるまちづくり

■土地利用に関する地区意見交換会

地区意見交換会

概要

対 象：市内8地区（西脇・津万・日野・重春・野村・比延・芳田・黒田庄）
期 間：令和6年10月18日～令和6年11月27日
参 加 者： 177名

意見交換内容

○都市計画の概要 ○まちづくりと課題 ○立地適正化計画の推進
○区域区分の見直しについて（区域区分見直しによる影響）
○土地利用に関するアンケート調査の結果について
○意見交換 ○参加者の意向確認

意見交換結果

○コンパクトシティの取組みに対する評価がある一方で、どの地域でも生活が成り立つまちづくりを希望
○柔軟な土地活用・土地取引が可能となるよう、新たな制度の活用が必要
○都市計画税を支払っているので、市街地整備へ有効に還元されるように考えてほしい
○人口を増やす努力と併せ、近隣市への流出を防ぐ努力が必要
○農地（農振農用地）について、柔軟な活用が出来るように望む意見がある一方で、農地を維持していく必要性があるとの意見
○参加者の維持・廃止の意向は、分からない（未挙手含む。）が約7割

方向性

持続可能な都市の実現に向けた取組

◆人口減少、少子高齢化社会に対応したまちづくり

西脇市立地適正化計画の推進「コンパクト＋ネットワーク」

～ 2つの拠点（東・西）とつながるまち ～

課題の解決

【企業の進出】と【地域活力の維持】

- ・ 企業進出にスムーズな対応が可能となる手法
- ・ 人口減少対策が柔軟に行える手法（人口を増やす取組）
→移住者や新規居住を受入れ易く
- ・ 住み続けたいと思えるまちづくりの手法（市外への流出を防ぐ）

★ 課題解決につながる 目指すまちづくりの方向性の実現できる手法



新たな土地利用コントロールを設定