

—令和7年度 第2回西脇市都市計画審議会—

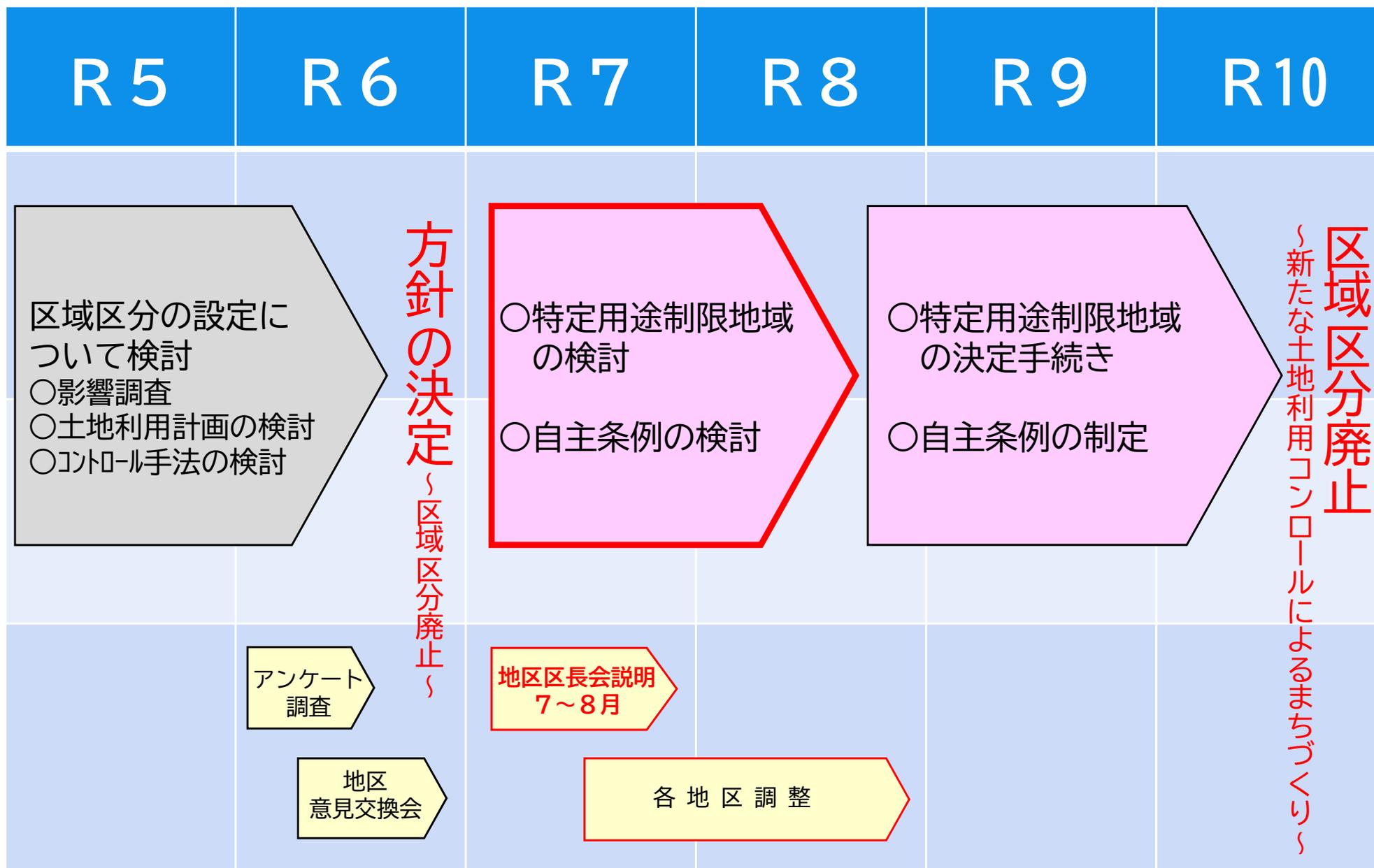
西脇市区域区分廃止に向けた 取組について



R7.8.22 西脇市 都市計画課

- 1 区域区分廃止に向けたスケジュール
- 2 地区区長会への説明状況等について

1 区域区分廃止に向けたスケジュールについて



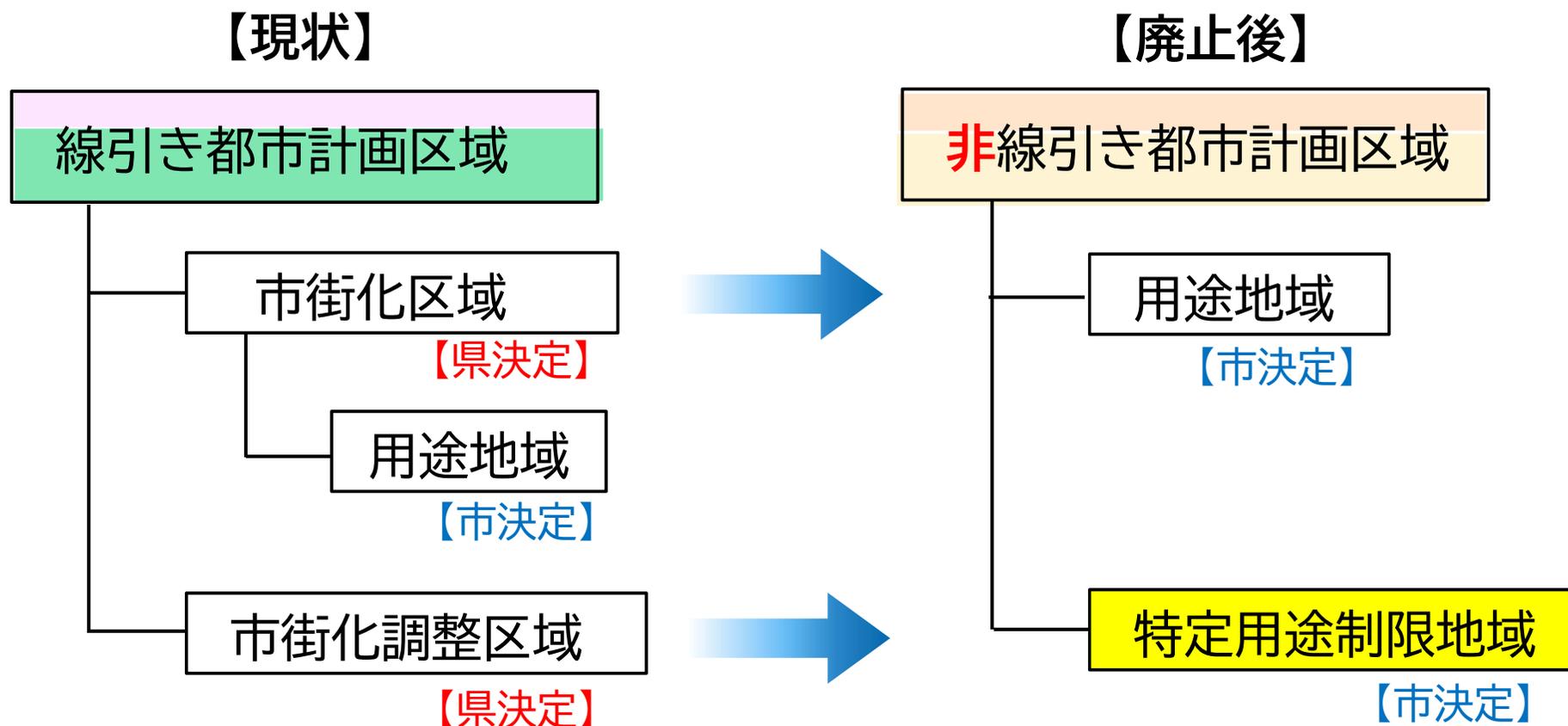
2 地区区長会への説明状況等について

■ 各地区説明会 日程

No.	地区	開催日
1	西脇地区	6/30(月)
2	比延地区	7/1(火)
3	重春地区	7/17(木)
4	津万地区	7/19(土)
5	野村地区	7/22(火)
6	日野地区	8/16(土)
7	芳田地区	8/20(水)
8	黒田庄地区	8/22(金)

2 地区区長会への説明状況等について

■ 区域区分の廃止後の都市計画

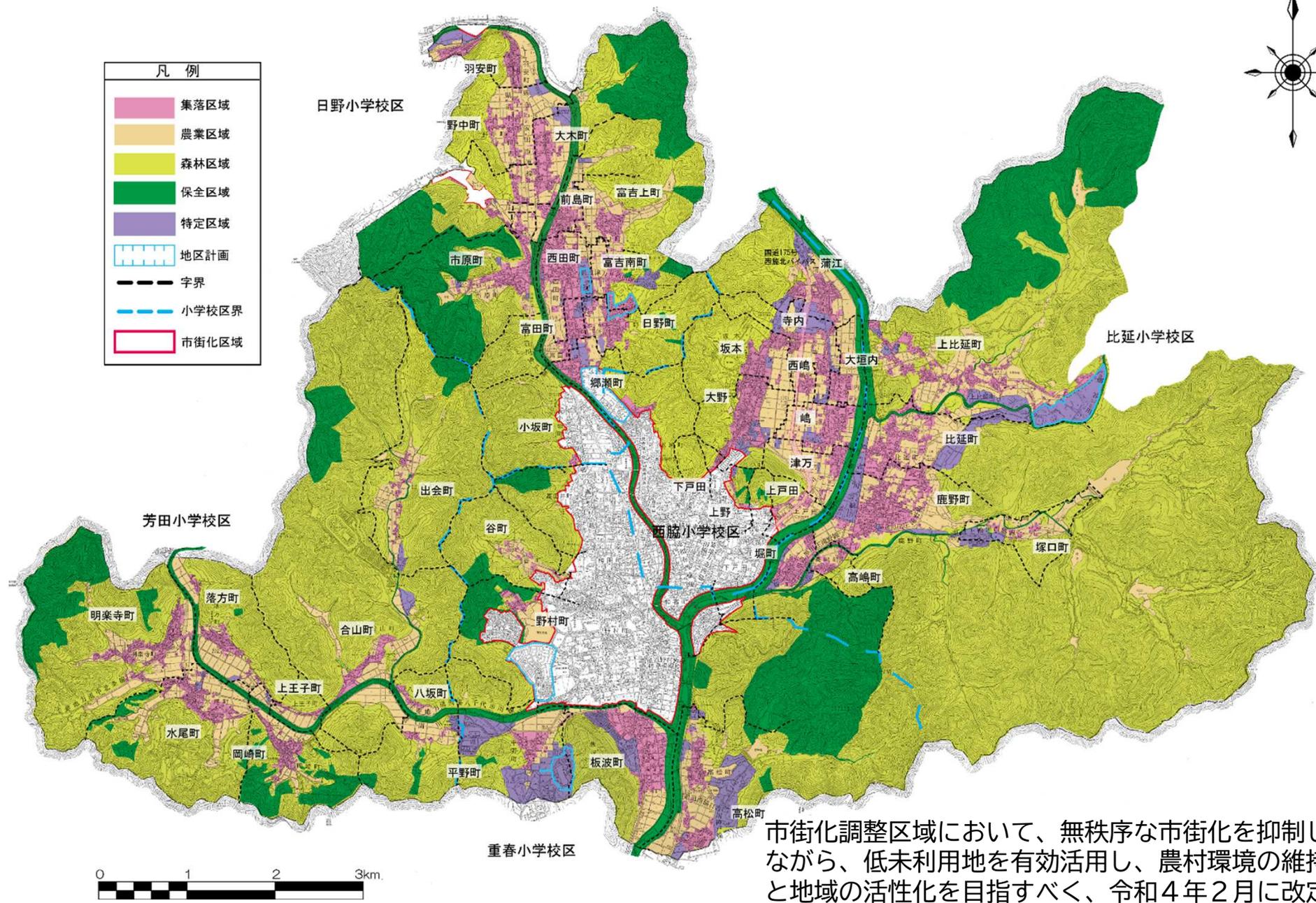


■ 特定用途制限地域

- ・ 良好な環境を保ち、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。
→ 建ってほしくない建築物を指定する制度

2 地区区長会への説明状況等について

■ 市街化調整区域の土地利用方針（第2次西脇市市街化調整区域土地利用計画※）

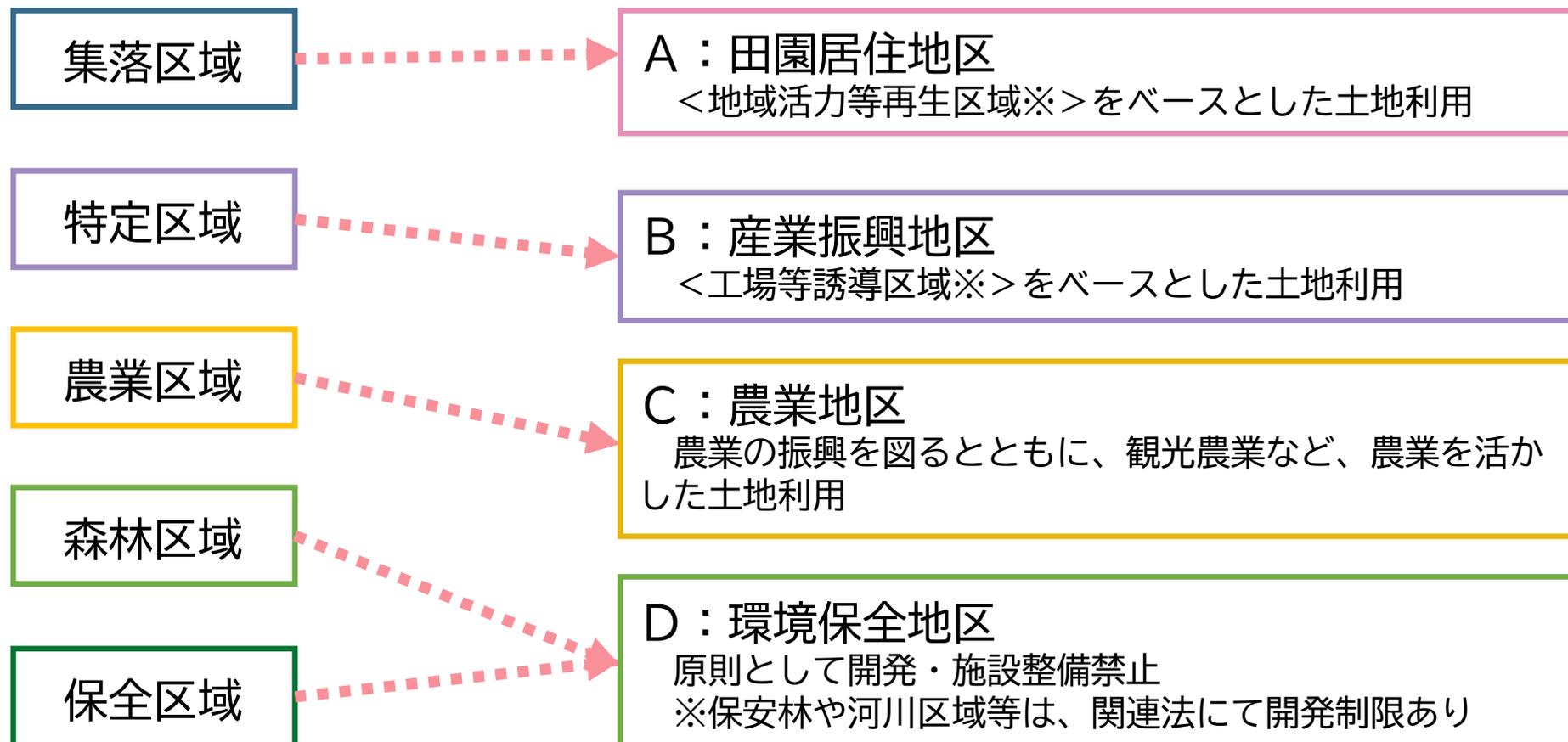


2 地区区長会への説明状況等について

■ 現行制度からの変更点概要

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

2 地区区長会への説明状況等について

■ 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

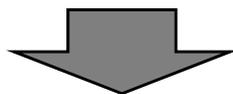
2 地区区長会への説明状況等について

■ 土地利用意向調査について

特定用途制限地域 → 原則、西脇市市街化調整区域土地利用計画図を基本とし、新たな土地利用計画を行う。

調査では、下記区域について確認

- 集落区域の範囲、建物の用途について
- 特定区域の範囲、建物の用途について
- 農業区域の土地利用について
- 土地利用や望まない建物等について（自由意見）



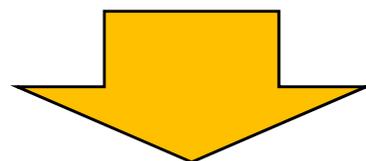
市で特定用途制限地域の案を作成

2 地区区長会への説明状況等について

■ 土地利用意向調査について

集落区域

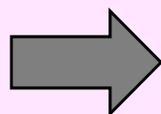
地縁者（同じ小学校区出身）や農業従事者であれば住宅が建築できる。



区域区分が廃止されると…

市内外の出身を問わず、U I J ターンなどの移住者や
新規居住者が住宅を建築できるようになる。

人口減少対策



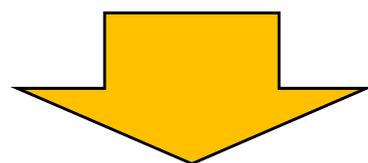
地域活力の維持につながる

2 地区区長会への説明状況等について

■ 土地利用意向調査について

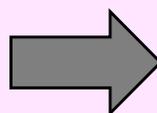
特定区域

地域の活性化を図り周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域として設定されているが、市街化調整区域における産業的土地利用については、規制があることから手続きに時間を要するなど、企業のニーズにスムーズに対応できない。



区域区分が廃止されると…

新たな土地利用
コントロール



企業進出における
課題解決につながる

調査では、区域の範囲や望ましい建物の方向性を地域にも確認し、**特定用途制限地域（案）を作成**する。

－令和7年度第2回西脇市都市計画審議会－

西脇市区域区分廃止に向けた取組について

ご静聴ありがとうございました

