

—令和7年度 第2回西脇市都市計画審議会—

特別指定区域の変更について (西田地区)



R 7. 8. 22 西脇市 土地利用推進室

本日の説明事項



**NIHONNO
HESONO**

- 1 土地利用計画と特別指定区域制度について
- 2 土地利用計画の変更
特別指定区域の指定の変更申出
- 3 上位計画との整合
- 4 今後のスケジュール

1 土地利用計画と 特別指定区域制度について



NIHONNO
HESONO

土地利用計画と特別指定区域制度

土地利用計画は、市又は地区の土地利用の方針を示し、まちづくりの目標となるもので、市の上位計画と整合している必要があります。

この計画に基づいて特別指定区域の指定が行われます。

総合計画・都市計画マスタープラン等

地区
土地利用計画

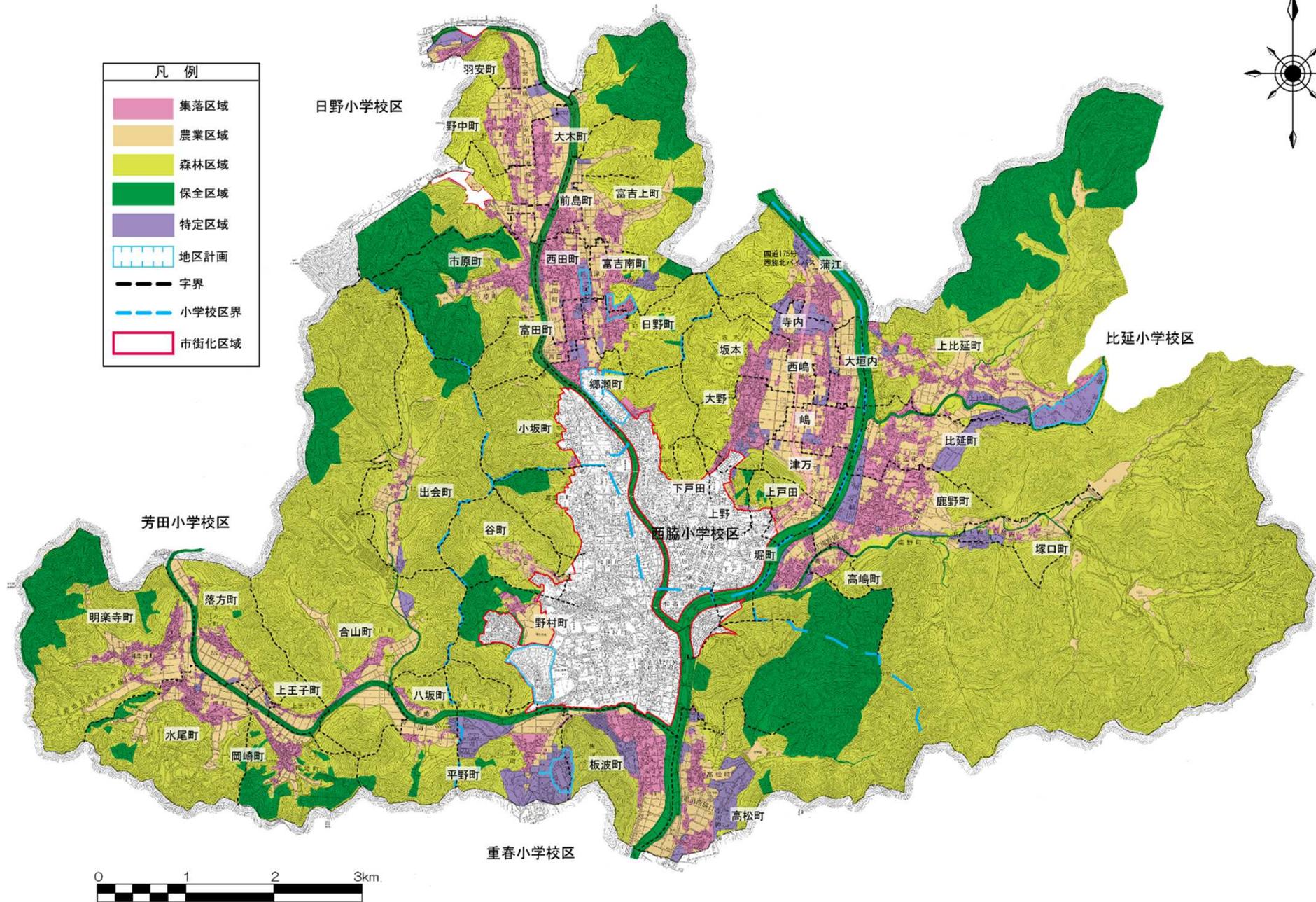
西脇市
土地利用計画

特別指定区域

制限の
緩和

第2次西脇市市街化調整区域土地利用計画

西脇市市街化調整区域土地利用計画図



計画的な土地利用を行うため、市街化調整区域を次の5種類の利用区分に分けます。

保全区域	様々な公益的機能を考慮し、森林や里山、社寺境内樹林地（鎮守の森）などの良好かつ地域の貴重な資源としての自然環境の保全、生態系の保全及び土地の形質の保全を図るべき区域
森林区域	森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域
農業区域	農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域
集落区域	既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るほか、生活の利便性や快適性を得るために、区域における生活関連施設や公共公益施設などの効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮すべき区域
特定区域	地域の活性化を図り、周辺的环境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域

土地利用計画と特別指定区域制度

集
落
区
域

特別指定区域のメニュー	緩和される建物の例	指定の効果
<p style="text-align: center; border: 2px dashed red; padding: 5px;">地域活力再生等区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地縁者の住宅 集落周辺に一定期間以上居住したことがある人の住宅 ・ 新規居住者の住宅 新規居住者又は集落周辺に居住している期間が一定期間未満の人のための住宅 ・ 地縁者の小規模事業所 集落周辺に一定期間居住したことがある人が営む小規模な事業所 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地はいつ購入してもかまいません。指定のない区域では、線引き前から相続してきた土地等に限られています。 ・ 指定のない区域では認められていません。借地、借家とすることもできます。 ・ どの集落にも指定できます。指定のない区域では、大規模な集落に限られています。事業所の用途を限定することも可能です。
<ul style="list-style-type: none"> ・ その他にも、小規模な店舗、飲食店、事務所など、お住まいの方の生活のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。 		

次のような考えをお持ちの方が住宅を建築できるようになります。

- | | | |
|--|---|--|
| <p>1. Uターンして家を建てたい
定年を迎え、生まれ育った集落に戻って家庭菜園を楽しみながら過ごしたいと思っています。</p> | <p>2. 借家から持ち家へ転居したい
借家に住んでいるのですが、子供が大きくなったので持ち家を建てたいと思っています。</p> | <p>3. 集落の中の空き地へ住み替えしたい
今住んでいる家は進入路が狭く不便なので、集落内の条件の良い土地に住み替えたいと思っています。</p> |
|--|---|--|

土地利用計画と特別指定区域制度

特 定 区 域

特別指定区域のメニュー

工場等誘導区域

緩和される建物の例

- ・ 既存事業所の拡張
建築後一定期間以上たつ事業所（「物販店、飲食店、風俗営業の店舗等」以外のもの）が、敷地を拡張して行う増改築
- ・ 既存工場の用途変更
廃業などにより使用されなくなった工場の、別の業種の工場への用途変更
- ・ その他にも、地域振興のための工場など、雇用や就業のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。

指定の効果

- ・ 拡張する土地はいつ購入してもかまいません。
指定のない区域では、線引き前からある事業所が、線引き前から所有している土地を利用して拡張する場合には限られています。
- ・ 指定のない区域では、線引き前からある工場に限られています。
変更後の工場の業種を限定することも可能です。

この他、次の特別指定区域があります。

- ・ 駅、バスターミナル等周辺区域
- ・ 公的賃貸住宅等供給区域
- ・ 空地等適正管理区域
- ・ 工場、店舗等周辺区域
- ・ 沿道施設集約誘導等区域
- ・ 地域資源活用区域

ただし、これらの区域や大規模な工場等誘導区域は、市町全域の土地利用計画の観点から定めるものです。集落の中にこのような区域がある場合は、市町とご相談下さい。

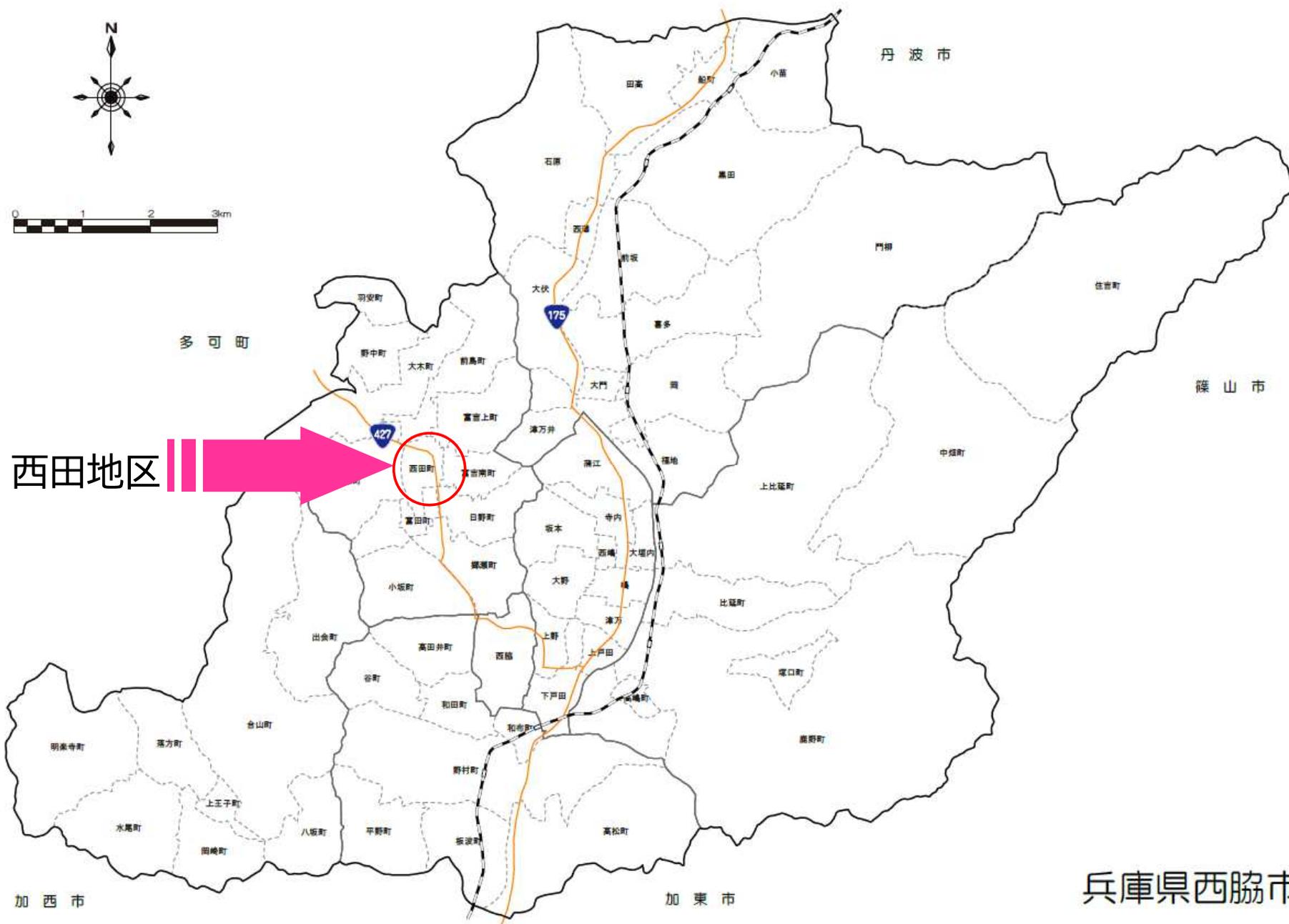
※敷地面積や床面積は決められた規模以内とします。

2 土地利用計画の変更 特別指定区域の指定の変更申出



NIHONNO
HESONO

■土地利用計画・特別指定区域の変更予定箇所



■土地利用計画図 (変更予定箇所)

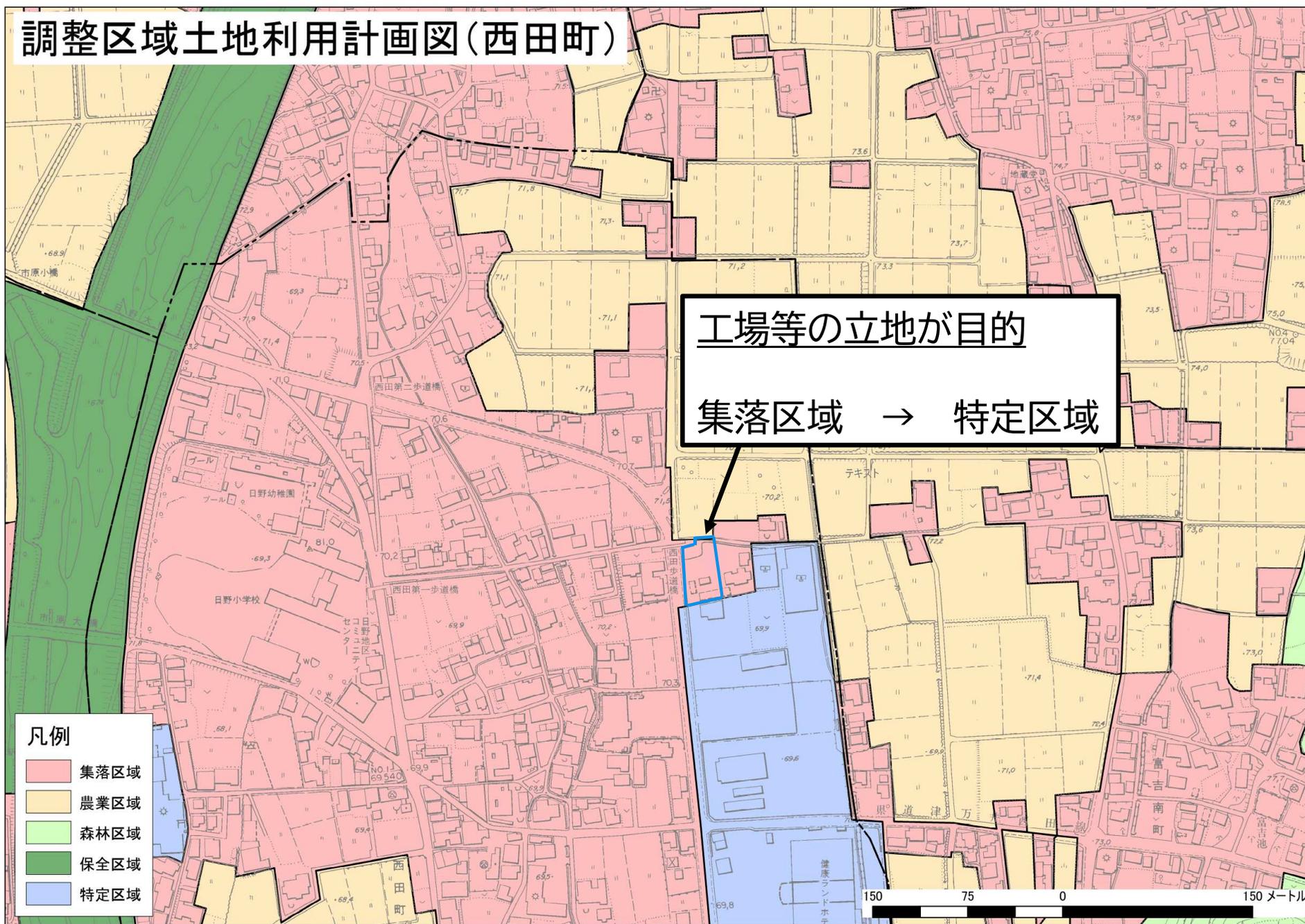
調整区域土地利用計画図(西田町)

工場等の立地が目的

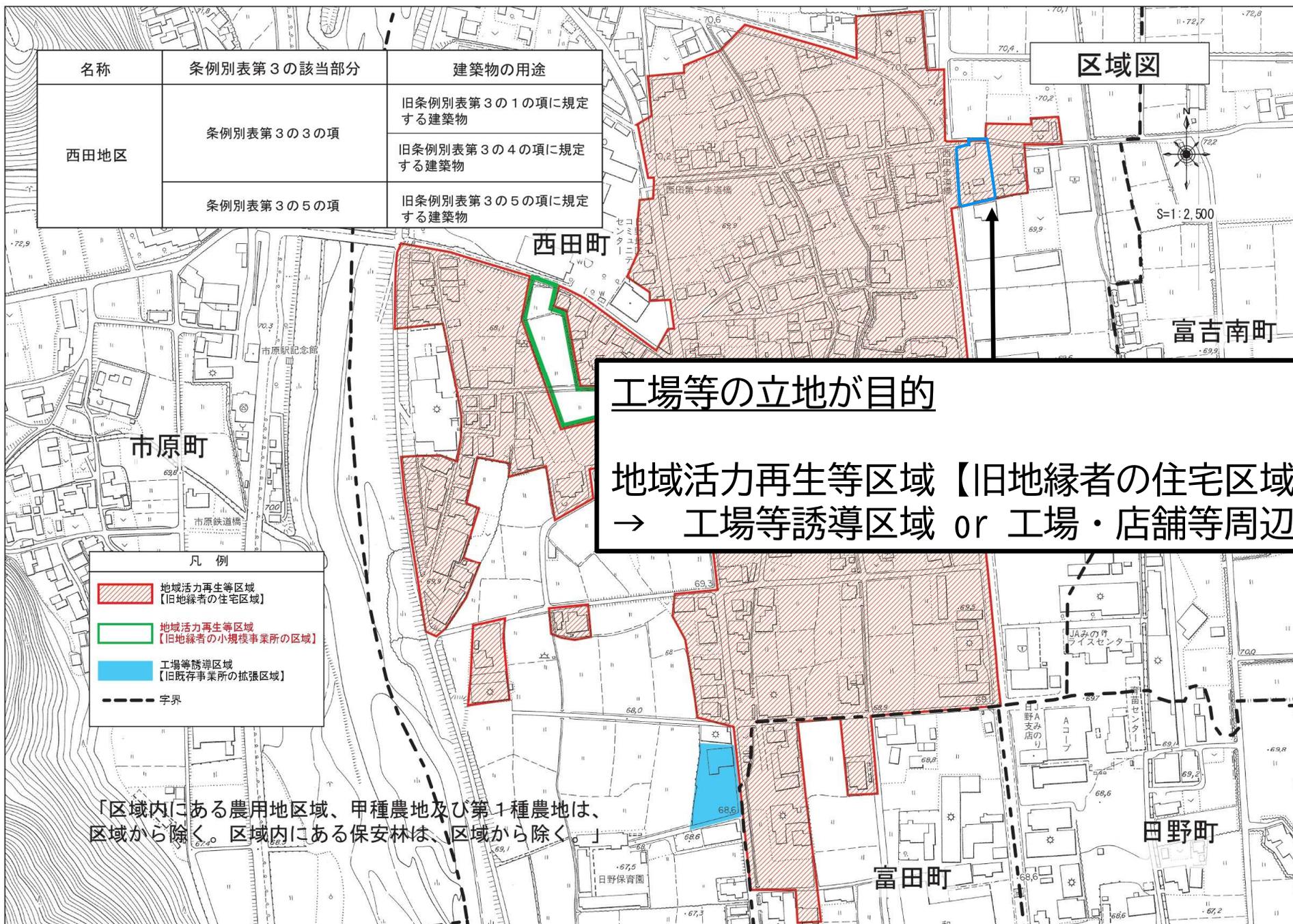
集落区域 → 特定区域

凡例

- 集落区域
- 農業区域
- 森林区域
- 保全区域
- 特定区域



■ 特別指定区域の指定状況（変更予定箇所）



■現地の写真（予定箇所と周辺道路）



3 上位計画との整合



**NIHONNO
HESONO**

目指す姿

- 計画的な土地利用により、コンパクトで利便性が高い中心部と自然と調和した田園集落が形成され、誰もが住みよさと安らぎを感じられる活力あるまちになっています。

現状と課題

- 本市では、河川沿いの平野部を中心に、播州織の興隆とともに市街地が形成されたことから、中心市街地においては住居系、商業系、工業系が混在した土地利用となっています。また、比較的コンパクトな市街地を形成しており、豊かな農村環境や自然に恵まれた市街化調整区域、都市計画区域外の区域が大部分を占めています。
- 本市では、産業誘導等への期待が高くなっていますが、可住地が少なく、市街化区域に一定規模の土地を確保することが難しくなっています。こうした状況を鑑み、現在、県が示している土地利用規制見直しの方向性などを踏まえながら、適正で計画的な土地利用の推進や開発手続等の緩和などに取り組むことで、良好な環境の保全と時機を捉えた地域活性化の両立を図っていくことが必要です。
- 人口減少の進行による都市の低密度化が進みつつある中、市街地の拡散を抑制しながら都市拠点等に適切な機能の誘導・集積を図るとともに、良好な歩行・通行環境を持った安全・安心な幹線道路を整備することで、コンパクトで利便性が高い持続可能なまちづくりを進めていくことが必要です。特に、密集した木造住宅や狭あいな道路など、景観面や防災面に課題を抱える中心市街地においては、西脇らしい地域資源を保全しながら面的な整備を推進し、更なる魅力向上を図っていくことが必要となります。
- 市街化調整区域等においては、豊かな自然に恵まれた農村集落が形成されており、

施策の展開

施策1 効果的な土地利用を進めます

- 都市計画制度を見直し、新たな土地利用コントロールにより、都市と自然の調和を図りつつ、地域の実情に応じた土地利用を計画的に進めます。
- 地域の実情に応じた土地利用を図るため、地域住民との協働により空家活用特区制度の活用などを図るとともに、商業機能や交流機能など、地域における生活機能をどのように確保していくか、地域住民との連携・協働の下で検討を進めます。
- 地区計画制度等を活用し、民間活力を利用した新たな産業用地の確保・整備を進めるとともに、国道175号西脇北バイパス以北への延伸を見据え、産業誘導等に向けた効果的な土地利用を研究します。
- 土地に関する筆界等を明確にし、土地取引の活性化を図るため、地籍調査を推進します。

▶ **主な取組**：計画的な土地利用の推進、空家活用特区制度の活用、地区計画の決定、地籍調査の推進

施策2 魅力ある市街地をつくります

- 立地適正化計画の下、中心市街地への都市機能及び居住の誘導・集約を図り、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めるとともに、まちなか居住の促進と歩いて暮らせるまちづくりを推進します。
- (都)和布郷瀬線沿道において、組合施行による土地区画整理の事業化に向けて取り組み、面的整備手法を活用したまちづくりを進めます。
- 歴史的な建築物など魅力ある地域資源を活用したにぎわいづくりを進めるため、まちづくり団体への活動支援を行うとともに、市民主体のイベントなどへの支援を行います。

▶ **主な取組**：立地適正化計画の推進、空き家・空き店舗の利活用促進、西脇TMO運営支援事業、地域資源を生かしたイベントの開催支援

I 西脇市の概要

II 序論

III 基本計画

IV 総合戦略

政策5 新たな産業を創出する

目指す姿

- 地域の特性を生かした新たな産業の創出や企業立地などが進み、地域経済の活力が維持・向上しています。

現状と課題

- 我が国では、工場の事業所数地面積は緩やかに増加しており、令和2(2020)年以降、国内事業拠点に関する立地計画を持つ事業者が製造業・物流業で大きく増加するなど、国内回帰の流れが続いています。新型コロナウイルス感染症の感染拡大や地政学的リスクの顕在化が背景にあり、原材料等の安定的な調達や円安による輸入コストの増大などが要因となっています。
- 兵庫県は、製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額等の全国シェアが4～5%となっており、全国有数のものづくり県となっています。経済産業省が実施する工場立地動向調査(令和4(2022)年度)では、立地件数48件、立地面積58haといずれも全国5位となっており、県内への産業立地は順調に推移していましたが、近年は産業用地の不足や工業用地の地価の上昇などにより、立地の伸び悩みが見られます。直近5年間の県内における立地地域をみると北播磨地域が最も多く、山陽自動車道や中国自動車道などの高速道路沿いで多数の立地となっています。
- 本市では、近隣市と比較して平坦地が少なく開発可能なエリアは限定されていますが、国道175号西脇北バイパスや東播磨南北道路などの高規格道路の整備が進むなど、アクセス性の向上が期待できる状況にあり、また、岩盤が浅く、過去に大きな地震がないという地形的な強みも有しています。現在、本市が所有する産業用地はない状況ですが、地域経済の活性化や良好な雇用の確保に向けて、産業集積や地域特性を生かした企業立地や既存企業の市内留置と成長支援に取り組むとともに、民間事業者や地域と連携した新たな産業用地の開発に向けて検討を進めていく必要があります。

施策の展開

施策1 企業立地を推進します

- 地理的条件や地域資源、インフラ、地震リスクなど、本市の特色や強みを生かした企業誘致活動を展開します。
- 国道175号西脇北バイパス以北への延伸を見据え、広域道路ネットワークを生かした企業誘致を研究します。
- 企業の立地動向やニーズを踏まえた効果的な立地助成制度を整備するとともに、既存事業所の留置に対する相談体制の充実を図ります。
- 立地優遇措置等の支援を行い、地域未来投資促進法に基づく基本計画に定めた地域経済牽引事業の創出を図ります。
- 進出企業やハローワークなど関係機関と連携し、企業立地に伴う働き手の確保に努めます。

▶ **主な取組**：企業誘致促進事業、企業への産業用地の紹介、立地企業奨励措置事業

施策2 産業用地の確保を進めます

- 高松町において、地域と一体となって、民間活力を利用した産業用地の確保を進めます。
- 国道175号西脇北バイパス周辺及び平野町旧河川敷等における産業用地の確保に向けた調査研究及び土地利用の具体化に向けた取組を進めます。
- より柔軟な土地利用に向けて、地区計画を活用するなど、各種法令の規制・制限等への効果的な対応手法を研究し、活用していきます。

▶ **主な取組**：高松町における産業用地の確保、新たな産業用地の確保に向けた調査研究

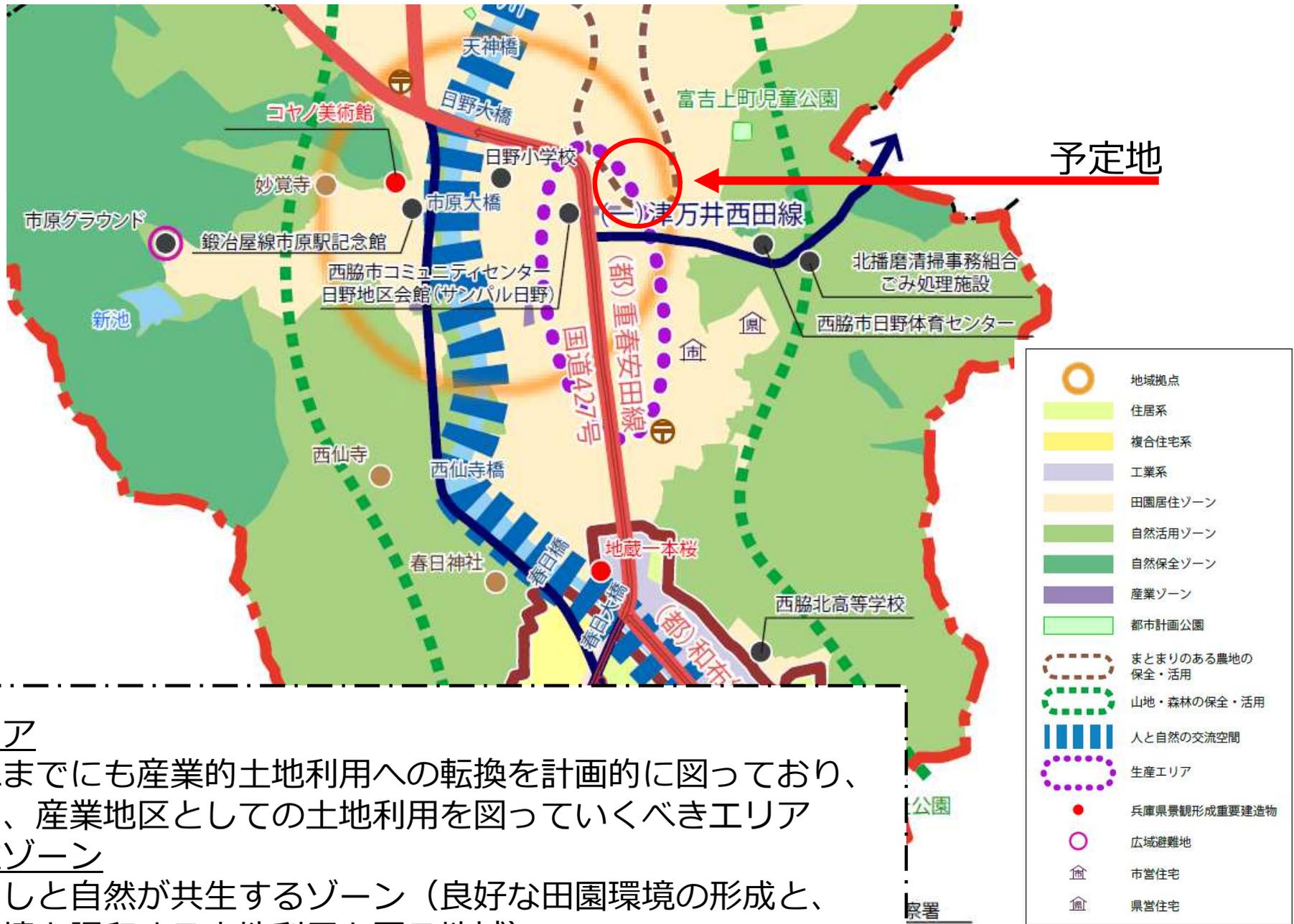
I
西脇市の概要

II
序論

III
基本計画

IV
総論

第2次西脇市都市計画マスタープラン



生産エリア

これまでも産業的土地利用への転換を計画的に図っており、
 今後も、産業地区としての土地利用を図っていくべきエリア

田園居住ゾーン

暮らしと自然が共生するゾーン（良好な田園環境の形成と、
 周辺環境と調和する土地利用を図る地域）

4 市街化調整区域・都市計画区域外・中都市計画区域における土地利用の方針

田園居住ゾーン

- ・ 田園居住ゾーンでは、田園まちづくりを推進します。
- ・ 農地の保全、集落地の住環境の保全、狭あい道路の拡幅整備による安全性の向上などを、地域住民の参画と協働の下で推進し、緑豊かな田園環境の形成を誘導します。
- ・ 市街化調整区域においては、集落のコミュニティの維持のため、無秩序な市街化の抑制を原則に、兵庫県の特別指定区域制度を活用し、必要な開発の誘導や定住環境の確保を図ります。また、国道175号沿道や幹線道路沿道においては、地域環境との調和に配慮しつつ、「西脇市市街化調整区域土地利用計画」に基づき計画的な土地利用を図ります。
- ・ 都市計画区域外においては、兵庫県の緑条例に基づき、適切な土地利用を推進し、緑豊かな地域環境の形成を図ります。また、一定の生活支援機能の集積が見られる地域においては、地区の生活利便性の確保と良好な住環境の形成を誘導します。

4 今後のスケジュール



NIHONNO
HESONO

【土地利用計画と特別指定区域の変更を同時で進めます】

土地利用計画

特別指定区域

