

— 令和7年度 第4回西脇市都市計画審議会 —

区域区分廃止に向けた検討状況について



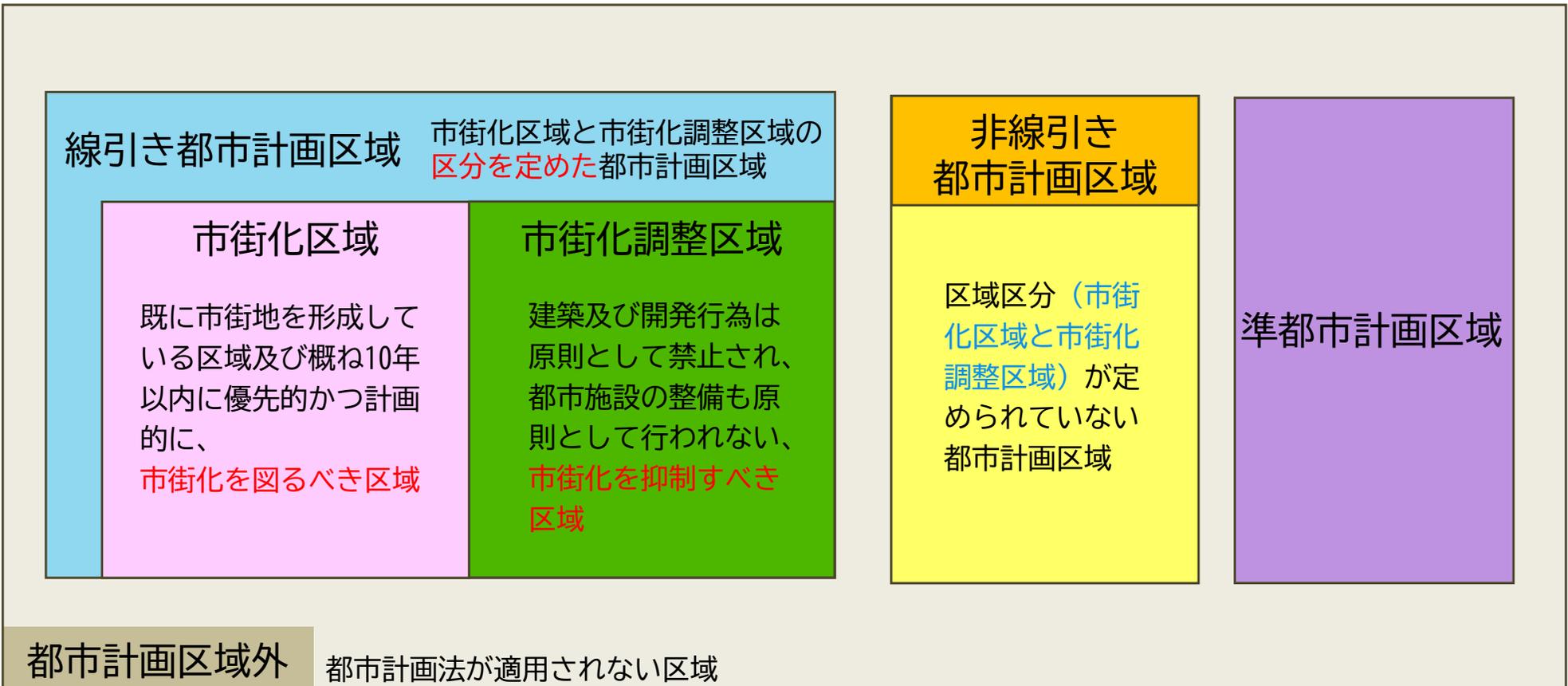
R 8 . 2 . 13 西脇市 都市計画課

- 都市計画の基本情報
- 区域区分廃止に伴う検討事項
- 新たな土地利用コントロールの考え方
- 今後のスケジュール

■ 区域区分の概要

区域区分(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。

都市計画法等に基づく土地利用区分



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

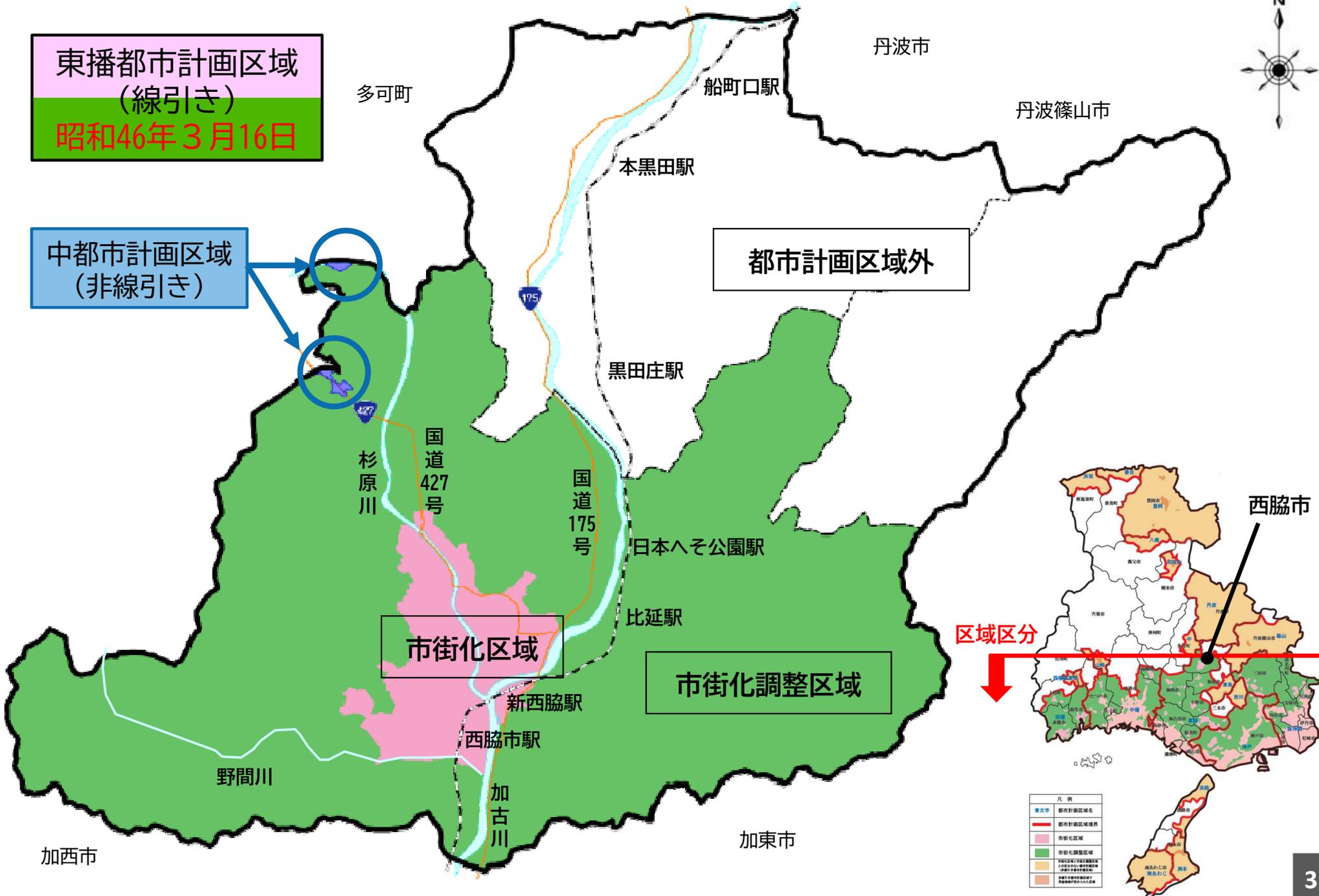
スプロール現象を防止し、都市の秩序ある発展を図るため、一定期間内に積極的に市街化を促進すべき区域と市街化を抑制すべき区域とに分け、段階的な市街地形成を図る「区域区分」を導入

■西脇市における都市計画区域（現在）



東播都市計画区域
(線引き)
昭和46年3月16日

中都市計画区域
(非線引き)



凡例

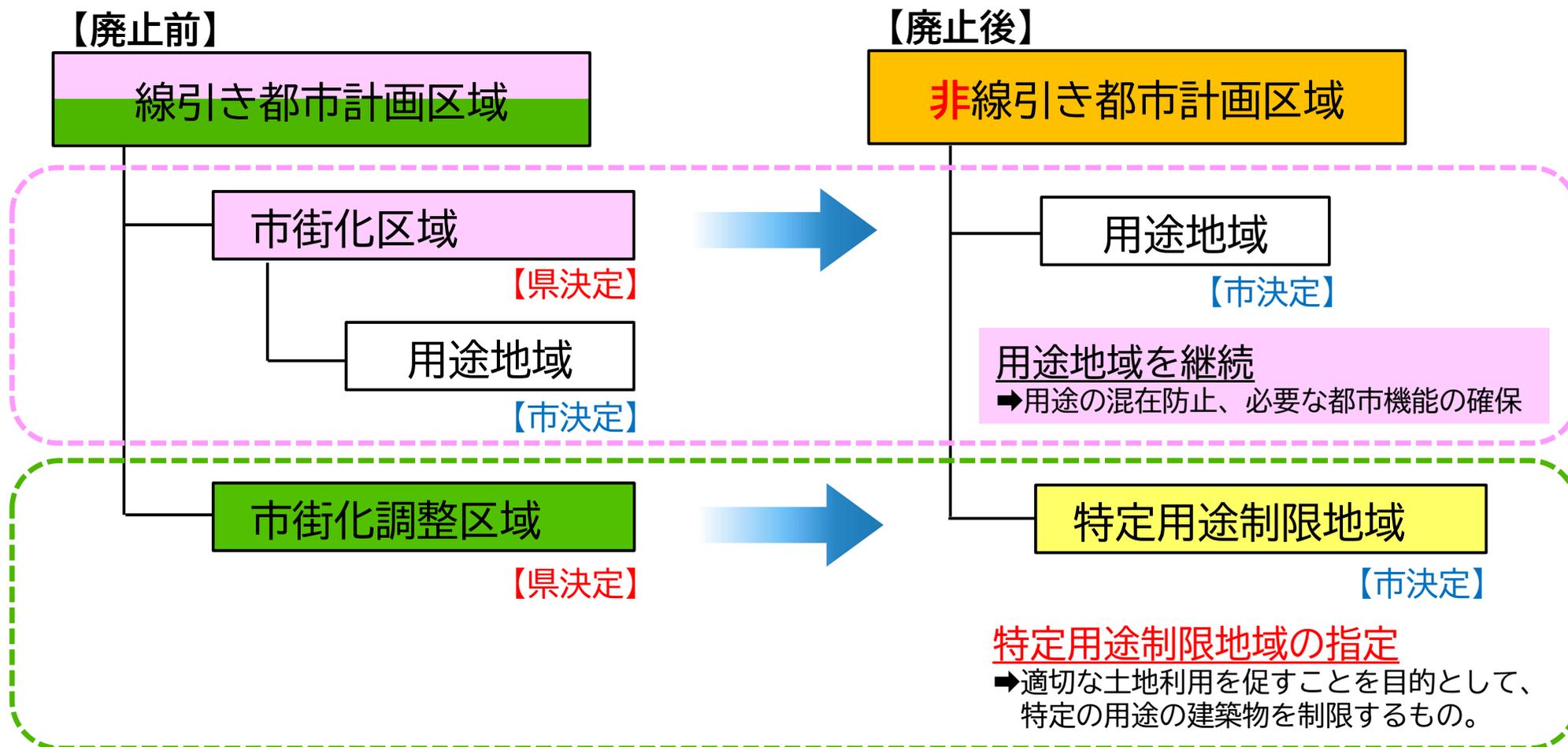
青文字	都市計画区域名
赤線	都市計画区域境界
ピンク色	市街化区域
緑色	市街化調整区域
黄色	丹波篠山市(丹波篠山市) 丹波篠山市(丹波篠山市) 丹波篠山市(丹波篠山市)
茶色	丹波市(丹波市) 丹波市(丹波市) 丹波市(丹波市)
オレンジ色	加東市(加東市) 加東市(加東市) 加東市(加東市)
白	加西市(加西市) 加西市(加西市) 加西市(加西市)

■西脇市における都市計画区域（区域区分廃止後）



■ 区域区分の廃止後の都市計画

区域区分廃止の条件 = 市による区域区分と同様の土地利用コントロール



○ 土地利用のルールを「厳しい規制」から「緩やかな規制」へ

※人口減少対策を柔軟に（人口を増やす取組）行う → 移住者や新規居住を受入れ易く！

○ 「県主体」から「市主体」の土地利用コントロールへ

※市の権限により、企業のにニーズや市の施策実現に迅速に対応！

■ 区域区分の廃止後の都市計画

● 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	カバー必要	適用		-
都市計画区域外			10,000㎡以上			適用	

都市計画法に基づく開発許可の対象規模が
1,000㎡から 3,000㎡に変更

線引き時と同様に、1,000㎡以上の開発行為
に対して許可制となるような対応が必要

市主導による自主条例の制定

西脇市開発指導要綱を基に条例化

【都市計画区域外の土地利用について】

西脇市では、

**緑豊かな地域環境の形成に関する条例
(緑条例) 【県条例】**

で自然に配慮した開発を誘導

適切な土地利用の推進、森林・緑地の保全の観点
から開発行為を適正に誘導することにより、緑豊
かな地域環境の形成を図るもの。

■ 区域区分廃止に伴う検討事項

西脇市は、東播都市計画区域（線引き区域）及び中都市計画区域（非線引き区域）が混在しています。区域区分廃止により、線引き区域が非線引き区域となるが、一体的なまちづくりに資するよう、両都市計画区域の統合を想定しています。その際、市北部及び東部の都市計画区域外への取扱い、中都市計画区域への特定用途制限地域の導入及び開発自主条例の適用範囲についても検討する必要があります。

都市計画区域外を都市計画区域に編入した場合の変化

主な手続き (法)	現状	→	編入後
建築確認申請 (建築基準法)	【建築制限】 集団規定（接道義務、建蔽・容積率など） 適用対象外		集団規定 適用対象
開発許可申請 (都市計画法)	開発面積10,000㎡以上で許可必要		開発面積3,000㎡以上で許可必要
特定用途制限地域 (都市計画法)	対象外		対象（要検討）
立地適正化に関する届出 (都市再生特別措置法)	届出不要	→	届出対象 ○一定の規模以上の建築行為又は開発行為 ○誘導施設の開発行為・建築行為
土地取引に関する届出 (国土利用計画法)	取引面積10,000㎡以上で届出		取引面積5,000㎡以上で届出
土地取引に関する届出 (公有地の拡大の推進に関する法律)	原則として、適用対象外 ※都市計画施設の区域にかかる土地は除く		取引面積10,000㎡以上で届出
農地転用 (農地法)	許可申請		許可申請

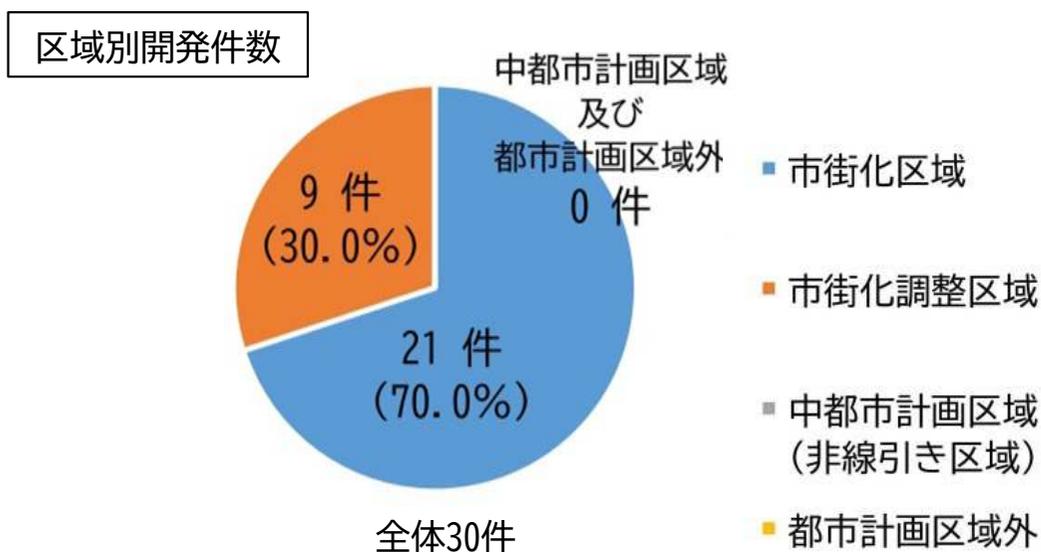
■開発動向の比較（開発行為）

① 開発行為（都市計画法第29条関連）

過去10年間（平成27年度から令和6年度）の開発行為状況を確認すると、合計30件となっています。
 市街化区域：21件、市街化調整区域：9件となっており、中都計区域及び都市計画区域外では0件です。（都市計画区域外では、開発許可対象面積が10,000㎡以上）

	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
市街化区域	0	2	2	2	2	1	3	3	3	3	21
市街化調整区域	4	0	0	2	1	0	1	0	1	0	9
中都市計画区域 (非線引き区域)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
都市計画区域外	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	4	2	2	4	3	1	4	3	4	3	30

資料：常任委員会資料



■開発動向の比較（建築行為）

② 建築行為（建築基準法第6条、第15条関連）

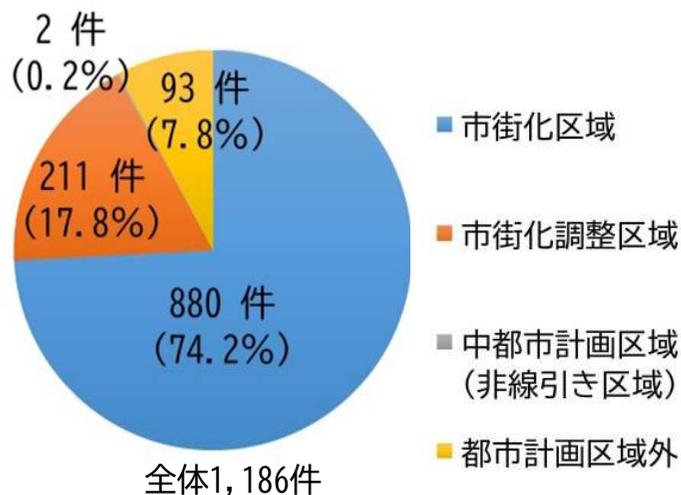
過去10年間（平成27年度から令和6年度）の建築行為（新築）の状況を確認すると、合計 1,186件となっています。うち、市街化区域：880件、市街化調整区域：211件、中都市計画区域（非線引き区域）：2件、都市計画区域外：93件となっています。

中都市計画区域及び都市計画区域外の建築行為件数は、原則として開発行為・建築行為が禁止されている市街化調整区域より少なくなっています。

	H27	H28	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
市街化区域	86	88	94	107	105	85	90	78	81	66	880
市街化調整区域	23	26	33	21	28	15	14	25	18	8	211
中都市計画区域 (非線引き区域)	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
都市計画区域外	3	3	6	12	20	14	4	14	6	11	93
合計	113	117	133	140	153	114	108	118	105	85	1,186

資料：常任委員会資料

区域別建築件数



開発行為や建築行為の動向をみると...

中都市計画区域及び都市計画区域外への
開発圧力は低いと考えられる。

都市計画区域への編入
特定用途制限地域の導入

必要性は低い
※県との調整必要

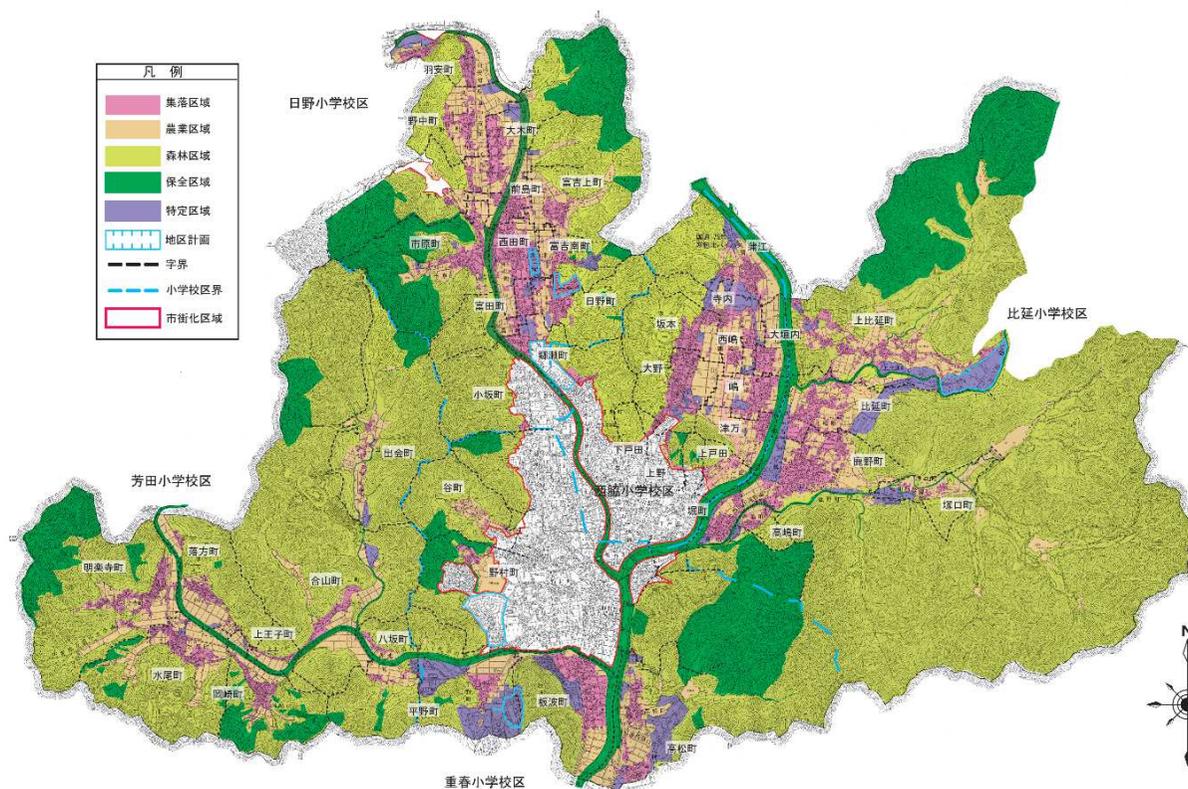
特定用途制限地域とは？

用途地域が定められていない土地の区域に指定するもので、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制度

どのように検討していくのか？

現行の「第2次西脇市市街化調整区域土地利用計画」における土地利用区分を基に、更に地域の実情にあった建物用途の設定を検討中

西脇市市街化調整区域土地利用計画図



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

市街化調整区域における土地利用計画土地利用区分とは？

豊かな地域環境を形成していく観点から、県の「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」の環境形成区域の区分などを参考に全体を **5 区域に区分** することを基本とする。（国土利用計画法に基づく土地利用基本計画の5地域の区分との整合性も図る。）

集落区域	既存住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図り、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
農業区域	農業の振興を図るとともに、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域。（優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制しています。）
森林区域	森林としての地域環境の形成を図るべき区域。（都市的土地利用や開発、施設整備を抑制しています。）
保全区域	森林や里山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。（原則として土地利用転換を認めていません。）

■ 特定用途制限地域の指定について

特定用途制限地域における土地利用区分の考え方とは？

第2次西脇市市街化調整区域土地利用計画土地利用区分	集落区域	特定区域	農業区域	森林区域 保全区域
---------------------------	------	------	------	--------------



特定用途制限地域	地区	田園居住地区		産業振興地区		農業地区	環境保全地区
	地区方針	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地区		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地区		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地区	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エリアと森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林として地域環境の形成を図るべき地区
	タイプ（型）	地域再生型	地域活性型	地域共存型	幹線道路沿道型	（地区＝タイプ）	（地区＝タイプ）
タイプ方針	既存集落を中心に良好な住生活と集落住民の生業を維持する区域	良好な住生活を維持しつつ、集落住民の生業の成長や移住者等による起業など、地域経済を支える小規模な事業所の立地を促進する区域	既に産業的土地利用が行われている区域を中心に既存施設の活用や周辺地域の環境に調和した工業・商業の産業立地を誘導する区域	幹線道路沿道等における立地特性を生かし、積極的に工業・商業の拡張や産業立地を誘導する区域	優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は原則、抑制する区域	原則、土地利用を禁止するが、豊かな自然や森林資源を生かした施設は立地を認める区域	

西脇市の目指す土地利用

「原則、区域区分と同様の土地利用コントロール」

=

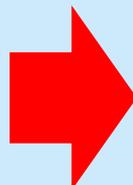
第2次西脇市市街化調整区域土地利用計画の土地利用区分を基にする。

+

地域の実情に沿った土地利用コントロールの設定

区域区分廃止

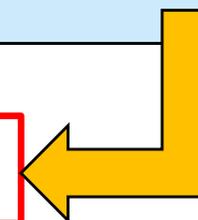
開発許可対象面積が
1,000㎡から 3,000㎡に変更



線引き時と同様の
土地利用コントロールが必要

1,000㎡以上～3,000㎡未満
の開発行為に対して、一定の
土地利用コントロールを図る

(仮) 西脇市開発に関する条例



既存の要綱
(西脇市開発指導要綱)
を基に自主条例を作成

○市との事前協議

- ・ 開発に対する技術基準の確保
- ・ 緑地整備の基準の追加

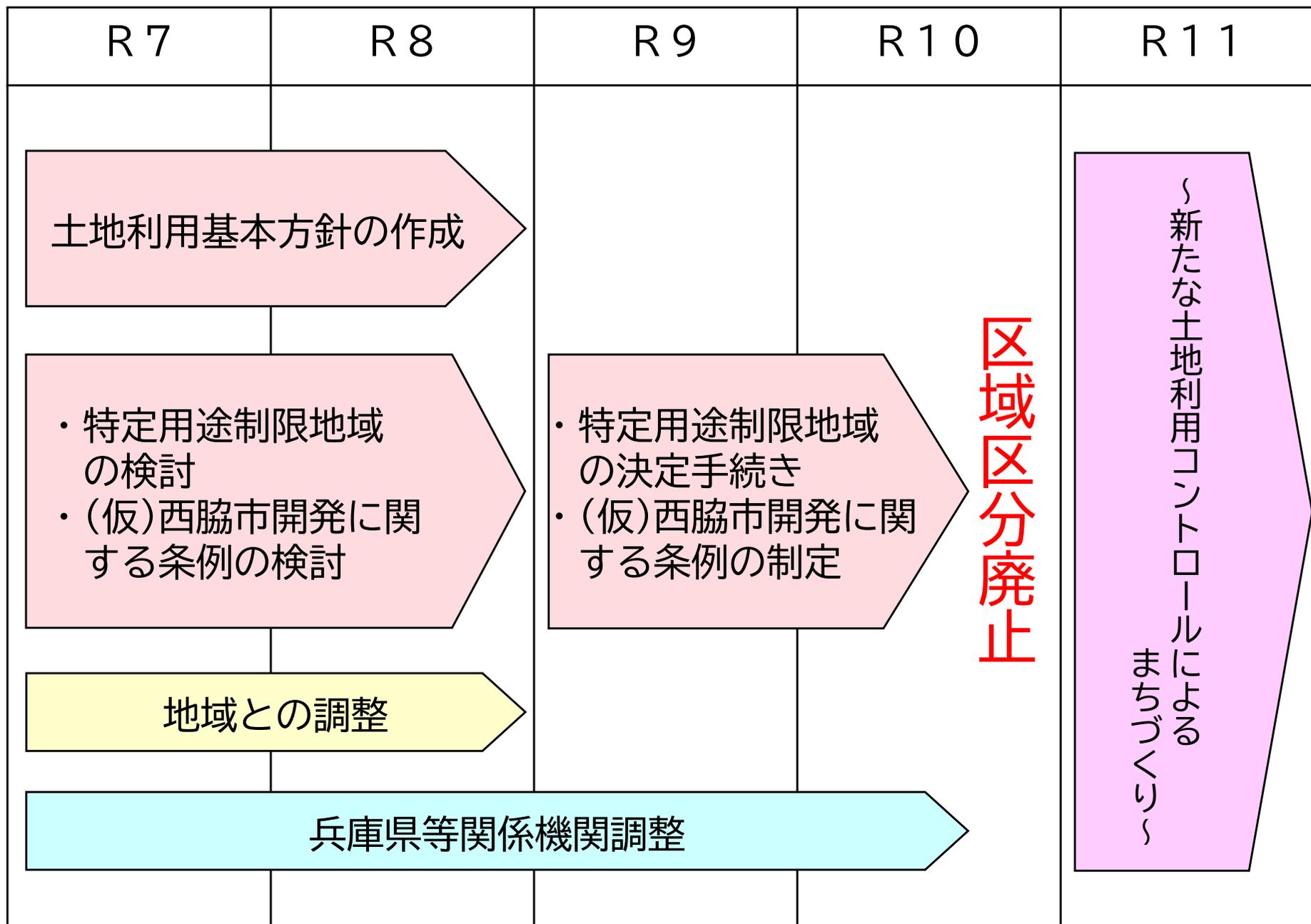
○開発事業者による周辺住民への説明

- ・ 合意形成による信頼関係などの構築

etc

※詳細内容については、現在検討中

■今後のスケジュールについて



— 令和7年度第4回西脇市都市計画審議会 —

区域区分廃止に向けた検討状況について

ご静聴ありがとうございました

