

1 都市計画法に基づく土地利用規制の概要

(1) 都市計画区域 (法第5条) 【県が指定】

中心市街地を含み、自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域を指定。

(2) 区域区分 (法第7条) 【県が決定 (神戸市を除く)】

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域との区分 (以下「区域区分」) ができる。ただし、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域<sup>※1</sup>は区域区分が必須。

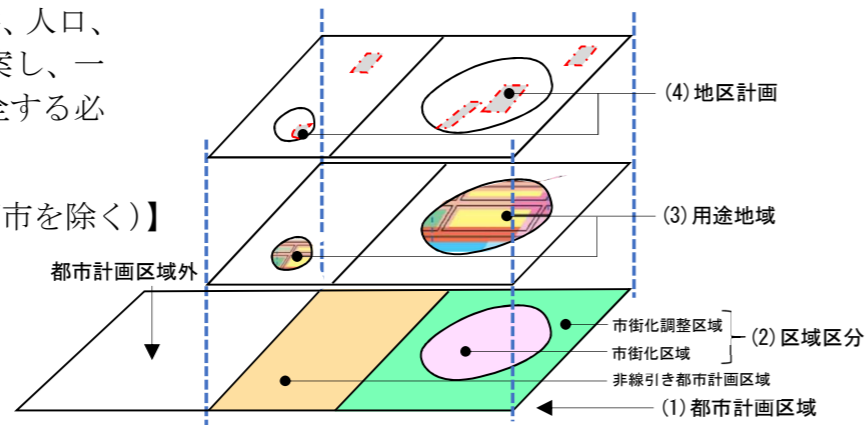


図1 土地利用規制のイメージ

※1 神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市及び猪名川町の区域

ア 市街化区域

既に市街地になっている区域や計画的に市街化を図る区域。

イ 市街化調整区域

市街化を抑制する区域 (3で詳述)。

(3) 用途地域 (法第8条) 【市町が決定】

用途地域は、住居、商業、工業などの用途を定め、建てられる建築物を限定している。

(4) 地区計画 (法第12条の4) 【市町が決定】

住民の生活に身近な「地区」を単位に、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方等につき、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める (4(1)で詳述)。

(5) 都市計画区域内における建築基準法の制限

都市計画区域内では、建築基準法の規定に基づき、建築物の敷地は幅員4m以上の道路への接道義務があるほか、容積率、建蔽率、日影規制等の制限がある。

2 都市計画区域の指定状況

- 本県では39市町で20区域約5,200km<sup>2</sup>を指定し、都市計画区域の面積は県土の約62%、人口は約97%を占める。
- 区域区分をしている都市計画区域 (線引き都市計画区域) は瀬戸内海沿岸を中心に26市町で5区域約2,700km<sup>2</sup>を指定。
- 区域区分をしていない都市計画区域 (非線引き都市計画区域) は17市町で15区域約2,500km<sup>2</sup>を指定。

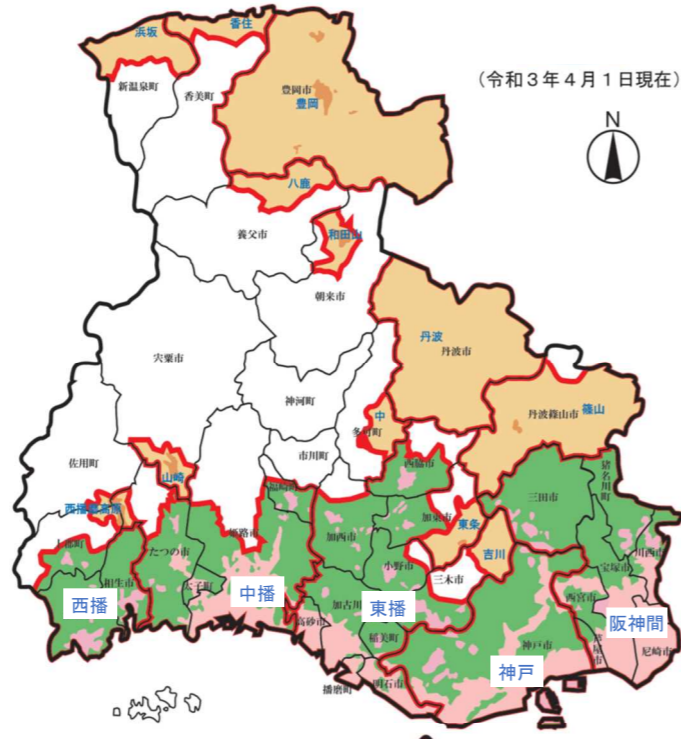


図2 都市計画区域図

凡例	
青文字	都市計画区域名
赤線	都市計画区域境界
赤線	市街化区域
緑	市街化調整区域
黄緑	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域 (非線引き都市計画区域)
茶色	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域

3 市街化調整区域における開発行為等の規制

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、開発 (建築) 行為だけでなく、用途変更 (既存の農家住宅を誰でも居住できる住宅やレストランとして使用するなど) も原則禁止されているが、  
○ 表1の開発 (建築) 行為は、知事<sup>※2</sup>の許可を受けずに開発 (建築) が可能 (法第29条第1項第2~11号)。

表1 都市計画法の規制対象外となる開発 (建築) 行為

法規制対象外の開発 (建築) 行為
ア 農林漁業者用の住宅、農機具収納施設等
イ 鉄道施設、公民館など公益上必要な施設
ウ 都市計画事業、土地地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行う開発行為
エ 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣功認可告示前に行う開発行為 (告示前の開発行為は公有水面埋立法にて許可)
オ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
カ 通常の管理行為、軽易な行為 (附属車庫の建築、既存建築物の小規模な改築・用途変更等)

○ 表2の開発 (建築) 行為は、知事<sup>※2</sup>の許可を受けて開発 (建築) が可能 (法第34条)。

表2 法第34条各号 (立地基準) の概要

号	許可することができる建築物
1	公益上必要な建築物、日常生活に必要な物品販売店等
2	鉱物資源、観光資源等の利用上必要な施設
3	温度、湿度等特別の自然的条件を必要とする施設 (政令未制定)
4	農林水産物の処理、加工等の施設
5	特定農山村地域における農林業等の活性化基盤施設
6	中小企業の共同化、集団化に資する施設
7	既存工場と密接な関連を有する事業所等
8	危険物の貯蔵、処理に供する施設
8の2	災害レッドゾーンから移転する施設
9	市街化区域で建築することが困難な施設<ガソリンスタンド等>
10	地区計画、集落地区計画に適合する施設
11	市街化区域に隣接、建物が連たんする区域内の環境の保全上支障のない用途の施設 (条例で区域・用途 (住宅、診療所等) を指定)
12	条例で指定する区域、目的、用途に適合する施設
13	調整区域に区分された際に土地所有権等を有する者の自己用住宅等
14	開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められる建築物等

本県では、地区計画制度の活用促進、特別指定区域制度などの開発許可制度の弾力的運用により、市街化調整区域の計画的なまちづくりを推進 (許可事例は5で詳述)

本県独自の取組 (4で詳述)

- ・地区計画制度の活用促進 (4(1))
- ・特別指定区域制度 (4(2))
- ・許可基準の条例化 (開発審査会への付議不要) (4(3))
- ・許可基準の事前明示 (4(4))
  - ・特例措置基準: 許可後に開発審査会に報告
  - ・提案基準: 開発審査会に付議できる基準

※2 神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市又は三田市の区域は市長

4 市街化調整区域における本県独自の取組

(1) 地区計画制度の活用促進

ア 概要

- 市町が地区計画を定めることにより、市街化調整区域においても地域活力の維持・向上や産業の活性化を図るための計画的なまちづくりが可能。
- 本県では、市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方や、表3のとおりモデルとなる類型等を示したガイドライン (運用基準) を策定し、市町による地区計画制度の活用を支援。

表3 ガイドライン (運用基準) に示すモデルとなる類型

類型	対象とするまちづくり	
	目的	対象建築物
産業拠点等形成型	産業の振興若しくは都市機能の維持又は増進	工場、流通業務施設、研究施設
地域産業等活性化型	地域活力が低下等している地域における産業の活性化	観光交流施設、6次産業化施設、地場産業施設
集落活力維持型	集落コミュニティ維持に必要な人口の集積や日常生活に必要なサービス施設の確保	新規居住者用住宅、日常生活に必要な店舗、事業所
既存工場等拡張型	市街化区域縁辺部の工場等の市街化調整区域への敷地拡張	既存工場、既存事業所
住環境保全型	既成住宅団地又は既存集落等の住環境を保全	住宅、生活利便施設

イ 指定状況: 13市町49地区 (542.8ha) において決定 (令和3年9月30日現在)。

(2) 特別指定区域制度（知事が指定した区域内かつ用途の建築物は開発審査会への付議が不要）

地域の活力維持に資するまちづくりの促進を目的として、平成14年に都市計画法施行条例（以下「条例」）を制定し、立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度の運用を開始。

表4 特別指定区域の指定状況（令和3年6月現在）及び許可件数（平成26～30年度計）

種別	目的	建築物の用途	区域数 (面積 ha)	許可件数
①駅・バスターミナル等周辺区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上	住宅、事務所、店舗等	7 (28)	16
②工場、店舗等周辺区域	既存の道路等を有効に活用し、産業の集約化	店舗、飲食店等	16 (110)	5
③地域活力再生等区域	地域における居住者の定着又は生活の安定	住宅、小規模な事業所等	518 (5,914)	763
④公的賃貸住宅等供給区域	低額所得者、高齢者等の居住又は生活の安定	公営住宅、老人ホーム等	0 (0)	0
⑤工場等誘導区域	製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出	工場、事業所	67 (160)	13
⑥沿道施設集約誘導等区域	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上	給油所、店舗、飲食店等	11 (24)	6
⑦空地等適正管理区域	駐車場、資材置き場等の適切な管理	管理事務所等	4 (18)	0
⑧地域資源活用区域	地域資源の有効な利用	宿泊施設、飲食店等	4 (8)	2
⑨複合型区域	①～⑧の複合型	①～⑧の複合型	3 (6)	0
計（重複区域があるため、面積計は各区域面積の合計とは一致しない）			630 (6,243)	805

(3) 許可基準の条例化（条例で定められた用途の建築物は開発審査会への付議が不要）

実務の積み重ねにより定型的な処理が可能なものを条例で規定。

表5 条例で定める許可基準一覧（許可件数：平成26～30年度計）

種別	許可件数	種別	許可件数
1 婚姻等による世帯分離のための住宅	235	10 環境改善のための事業所の敷地拡大等	1
2 線引き前から市街化調整区域に住む者の住宅	3	11 農林漁業又は地場産業の研究施設	1
3 建物が連たん（50以上/5ha）する既存集落における住宅（線引き前所有地に限る）	40	12 介護老人保健施設	2
4 居住水準向上のために敷地を拡大する住宅	1	13 小規模な社寺仏閣及び納骨堂	2
5 土地の部分収用により敷地を拡大する住宅	1	14 スポーツ・レジャー施設及び墓園の管理施設	4
6 他人への譲渡のために居住者が変わる住宅	23	15 災害危険区域等からの移転	0
7 旧住宅地造成事業法による造成完了団地内の住宅	0	16 収用による市街化調整区域内での移転	12
8 建替えのための市町公営住宅等	0	17 容積率の既存不適格建築物の敷地拡大	0
9 市街化調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舎	0	計	325

(4) 許可基準の事前明示（開発審査会への付議に係る手続の合理化）

開発審査会に付議し、許可することができる基準を公表。

- ・特例措置基準：許可後に開発審査会に報告。
- ・提案基準：開発審査会に付議し、許可。（個別許可の場合に必要な審査会への事前協議は不要）

表6-1 特例措置基準一覧（許可件数：平成26～30年度計）

種別	許可件数	種別	許可件数
特例2 知事が指定した大規模既存集落における住宅	0	特例9 農家住宅に農業の廃業後も引き続き居住する等、居住者属性の変更	31
特例5 収用による市街化区域からの移転	2	特例10 産業廃棄物の中間処理施設	0
特例8 猪名川町の市街化調整区域編入前に開発された住宅団地内の住宅	3	特例11 コンビニエンスストア〈R2.3までは提案基準〉	9
計		45	

表6-2 提案基準一覧（許可件数：平成26～30年度計）

種別	許可件数	種別	許可件数
提案2 知事が指定した大規模既存集落における事業所の改善のための大規模な敷地拡大	0	提案16 知事が指定した区域における大規模な流通業務施設	1
提案5 市町公営住宅等	0	提案17 複合的な運動・レジャー施設の宿泊施設	0
提案7 建物が連たん（50以上/5ha）する既存集落における住宅（線引き後所有地）	0	提案18 社寺仏閣及び納骨堂	1
提案9 指定容積率が100%の地域における容積率の既存不適格の事業所の敷地拡大	0	提案20 産業廃棄物の最終処分場の管理施設	0
提案10 旧住宅地造成事業法による未完了の団地内の住宅	0	提案22 既存の診療所又は病院に近隣接する調剤薬局	0
提案11 競売等による他人への譲渡のために居住者が変わる住宅	4	提案23 増改築のために敷地を拡大する社会福祉施設	0
提案12 有料老人ホーム	0	既存事業所の敷地拡大〈R3.2拡充〉 （対象を市街化区域縁辺部の工場から市街化調整区域内全域の事業所に緩和）	0
提案14 知事が指定した地域内の技術先端型業種の工場等	1	提案25 UJIターンの者の住宅	0
提案15 知事が指定した大規模既存集落における工場等	0	提案26 複合用途の建築物の一部の用途変更〈R2.4〜〉	-
計		7	

5 市街化調整区域における許可事例等

(1) 地区計画制度（猪名川町産業拠点地区）

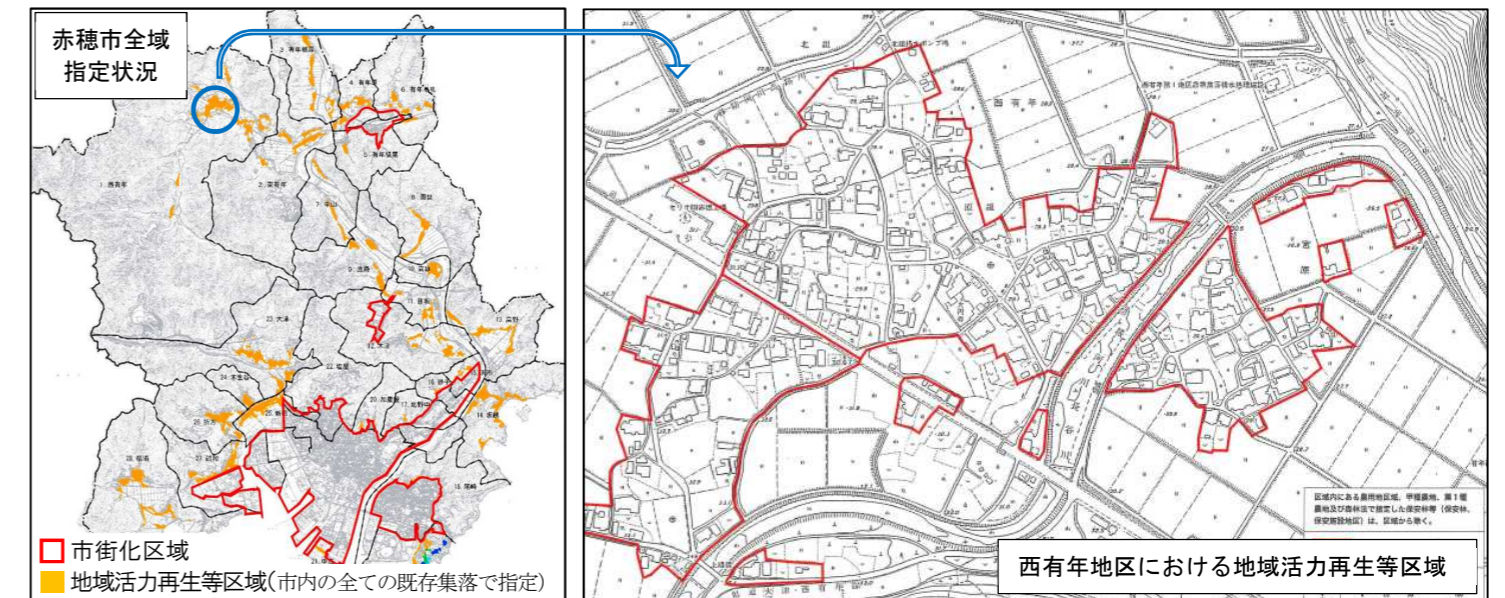
- 新名神高速道路川西 IC から約2km という良好なアクセスを生かして物流施設等の誘致を図り、猪名川町の活力あるまちづくりを推進。
- 物流施設の賃貸契約済み面積は全体の85%を超えており、1,000人以上の雇用が見込まれるなど、新たな就業機会の場を創出。



(2) 特別指定区域制度（赤穂市）

赤穂市では30区域、344haにおいて指定。そのうち28区域、335haは地域活力再生等区域<sup>※3</sup>である。

※3 地縁者（周辺の市街化調整区域内に10年以上居住する者）の住宅の建築を可能とする区域。



(3) 開発審査会の議を経て許可した事例（稲美町六次産業施設「にじいろふぁ～みん」）

- 町が「六次産業施設立地ゾーン」として位置付けた区域内において、JA兵庫南が稲美町産の農産物の直売所、加工所、地元食材を用いたレストラン等からなる施設を整備。（平成26年10月開発許可、平成27年11月開業。）
- 令和2年の売上げ9.5億円、来客数42万人で盛況。

