

令和6年度 第1回 兵庫県都市計画審議会

第2号議案

加西市域の区域区分の 廃止方針について

区域区分の見直しの経緯

○ 区域区分の見直しの経緯

令和4年9月～ 都市計画審議会・専門委員会にて見直しを検討

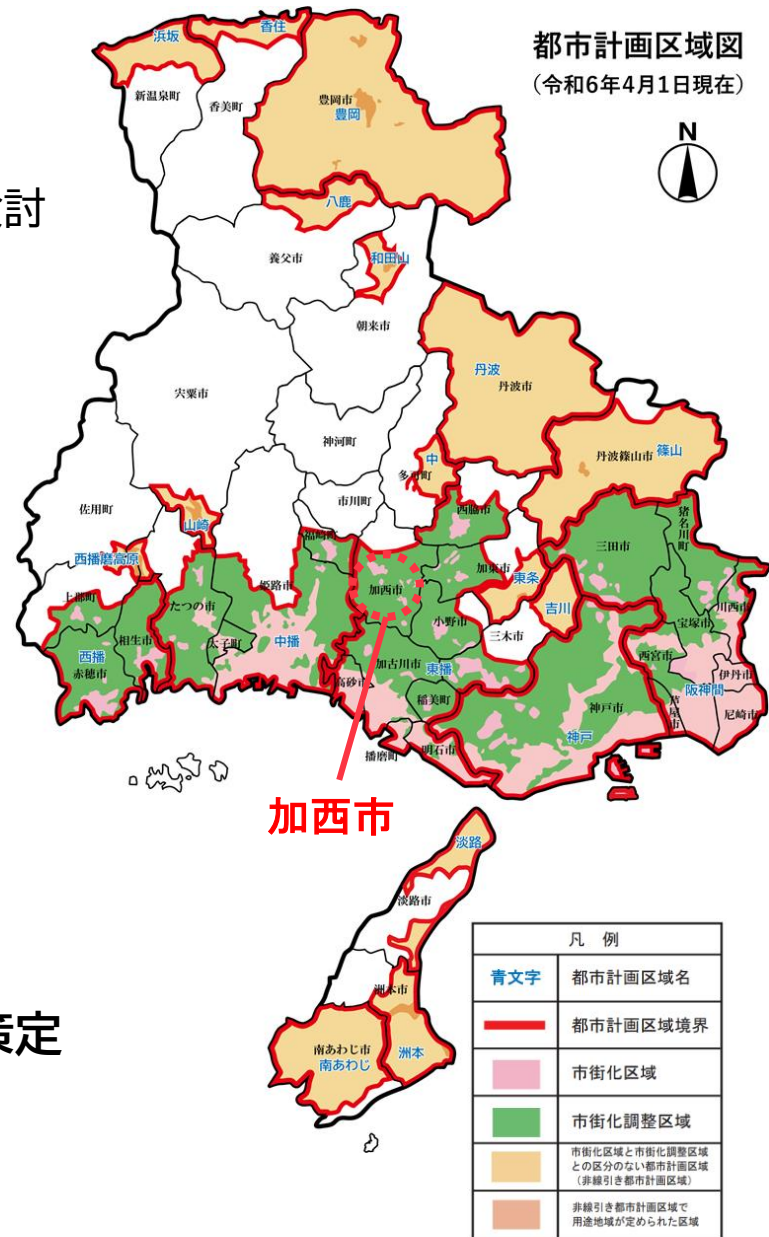
令和5年3月 「区域区分見直しの考え方」策定

令和5年4月 加西市が区域区分の廃止意向を表明

令和5年5月～ 県・市による調査検討

関係市町広域調整会議の実施 (R5.8・R6.3)

令和6年8月 加西市域の区域区分の廃止方針(案)の策定



区域区分に関する基本的な方針 区域区分見直しの考え方 (R5.3策定)

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

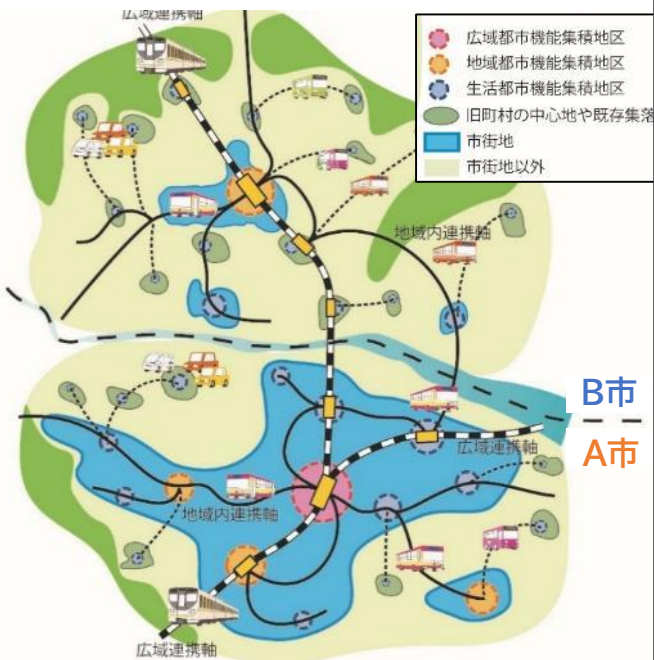
各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能分担と地域間のネットワーク化

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



地域連携型都市構造化のイメージ

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 ○

〈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

原則、開発(建築)行為 ×

〈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

臨海部

✓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

内陸部

✓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

中播

西播

全域

非線引き (但馬、丹波、淡路等)

✓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行われた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う

○ 加西市域の区域区分廃止の必要性

- ・ 市域面積の約95%を占める市街化調整区域に人口の約65%が居住し、工場などの事業所が広く立地する土地利用の特性上、市街化調整区域の地域活力の維持・向上が重要である。
- ・ 市街化調整区域にも都市機能の強化・居住誘導を行う地域を位置付け、市全体として「コンパクトプラスネットワーク」の都市構造の実現を目指している。
- ・ 地区計画や特別指定区域制度を活用し、市街化調整区域の土地利用を進めてきたが、地元調整や手続に時間を要するなど、土地利用ニーズへの機動的な対応が課題
- ・ 区域区分に代わる新たな土地利用コントロール手法により、土地利用ニーズへの機動的な対応が可能となり、市が目指すまちづくりの実現につながる。

○ 区域区分の廃止に係る調査検討

(調査検討項目)

- 1 都市計画区域の指定について
- 2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について



1 都市計画区域の指定について

加西市域を東播都市計画区域から分割し、単独の都市計画区域として指定することの妥当性について検討

都市計画運用指針に基づき下表の項目により、圏域の同一性・一体性を判断する。

項目	内容
① 土地利用の状況及び見通し	・ 土地利用の状況や見通し、市街地の形成、人口密度等
② 地形等の自然的条件	・ 位置や地勢、河川流域圏等の一体性
③ 通勤・通学等の日常生活圏	・ 通勤・通学や休日における自由目的（買物、食事等の生活関連の目的）による人の移動等
④ 主要な交通施設の設置状況	・ 基幹道路や鉄道、バス等の交通施設の状況等
⑤ 社会的、経済的な区域の 一体性等	・ 都市機能（医療、福祉、教育、商業等）の連携や分担、観光や産業振興の連携等

都市計画運用指針

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するべきである。

1 都市計画区域の指定について

① 土地利用の状況及び見通し

(1) 土地利用の状況及び見通し

- 中心部の市街地をはじめ、旧町の中心部などに住宅や工場が一定のまとまりを有して点在
- 今後は、市主体の土地利用コントロール手法によりまちづくりを進める。

(2) 市街地の形成

- 市の中心部に、隣接市と連担しない独立した市街地を形成
- 市街地には、大規模商業施設や公共公益施設等が集積

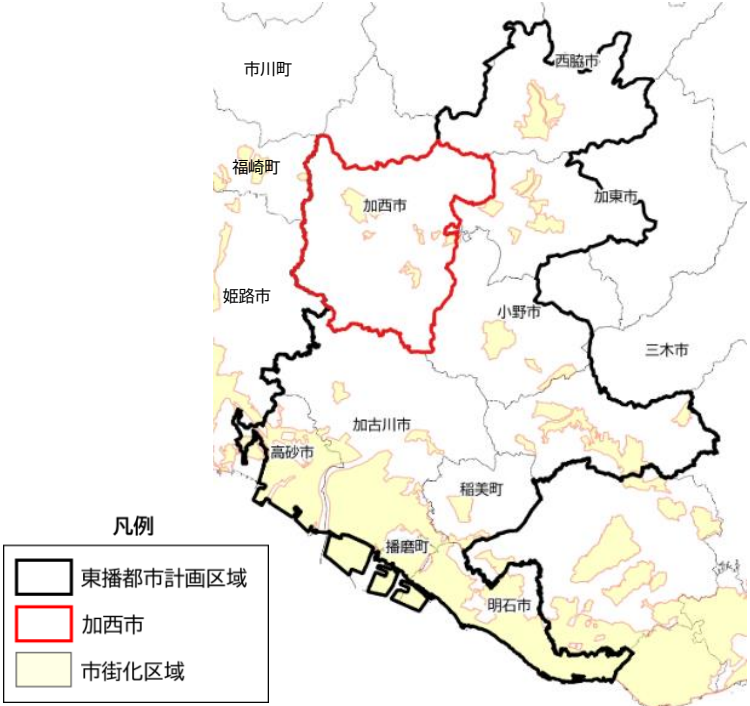


図 東播都市計画区域の市街化区域

(3) 人口密度

- 東播都市計画区域の人口が集中する地域のつながりから離れている。
- 今後は、市内人口密度がさらに低減

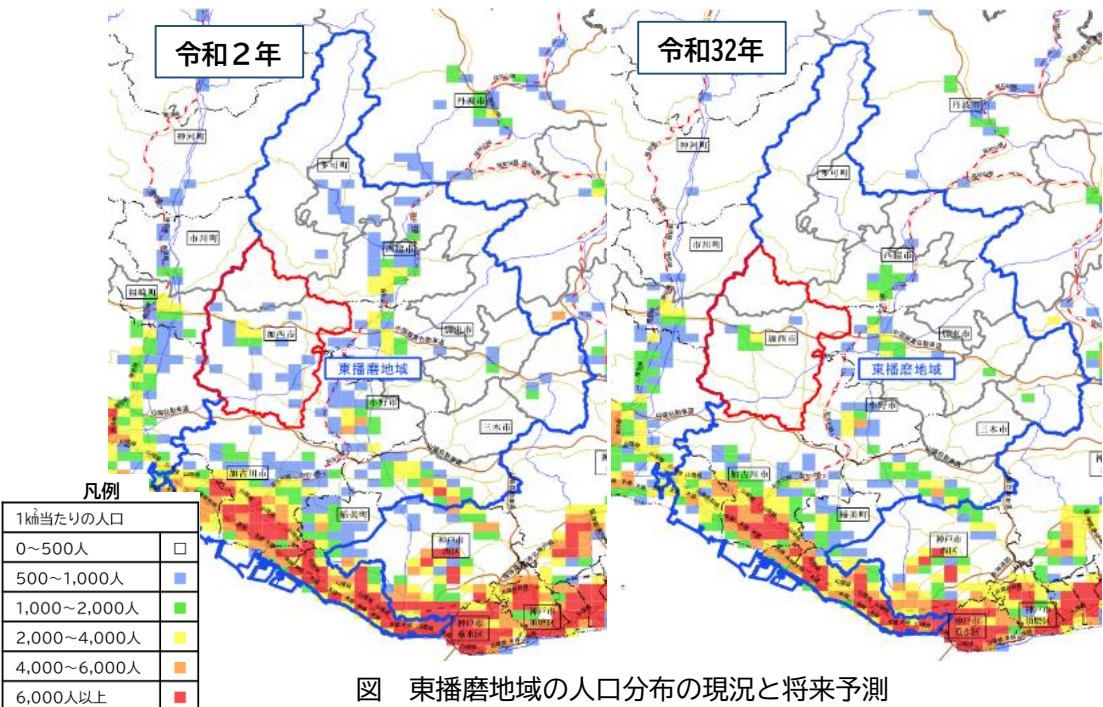


図 東播磨地域の人口分布の現況と将来予測

1 都市計画区域の指定について

② 地形等の自然条件（位置や地勢、河川流域圏等の一体性）

(1) 位置や地勢

- 鶉野台地を中心に平坦な丘陵地が広がり、市東部においては青野ヶ原台地を介して加東市や小野市と連続している。
- 東部を除く市境では、自然公園区域や山地で分断されている。

(2) 河川流域圏

- 加古川の支川が市内を流れており、東播磨地域の市町と加古川流域を形成



図 東播磨地域の地勢

1 都市計画区域の指定について

③ 通勤・通学等の日常生活圏（通勤・通学や休日における自由目的による人の移動）

(1) 通勤・通学による人の移動

- 通勤・通学時の移動状況は、**約6割が市内での移動**となっている。
- 通勤においては流入が多く、一定の就業場所が整っている。

(2) 休日における自由目的の人の移動

- 買物、食事、レクリエーション等生活関連目的の人の移動は**約6割が市内での移動**となっている。
- 一定の生活関連施設が整っており、日常生活圏が市内で完結している

表 15歳以上の通勤・通学（流出移動） 単位：%

	市町内移動率	市町外移動先					
		第1位		第2位		第3位	
		市町等	移動率	市町等	移動率	市町等	移動率
明石市	40.5	神戸市	31.6	加古川市	5.9	姫路市	3.5
加古川市	43.8	神戸市	13.2	明石市	9.9	高砂市	8.2
西脇市	54.9	加東市	12.4	多可町	9.3	丹波市	7.3
三木市	50.2	神戸市	20.5	小野市	7.3	加古川市	3.2
高砂市	37.7	姫路市	18.4	加古川市	18.2	神戸市	10.6
小野市	40.4	三木市	21.4	神戸市	8.6	加東市	8.5
加西市	57.6	小野市	9.4	姫路市	9.0	神戸市	4.2
加東市	45.4	小野市	14.1	西脇市	8.5	加西市	7.2
稲美町	27.0	神戸市	14.0	明石市	11.8	加古川市	11.5
播磨町	12.3	加古川市	22.2	神戸市	15.6	明石市	14.4
多可町	46.8	西脇市	27.3	加東市	9.7	丹波市	8.7

表 休日における自由目的（流出移動） 単位：%

市町名	市町内移動率	市町外移動先					
		第1位		第2位		第3位	
		市町等	移動率	市町等	移動率	市町等	移動率
明石市	67.4	神戸市	17.8	加古川市	3.5	播磨町	1.8
加古川市	72.6	高砂市	6.1	神戸市	4.0	姫路市	3.2
西脇市	65.8	加東市	7.6	加西市	5.2	多可町	4.8
三木市	65.5	神戸市	16.5	加古川市	2.9	加東市	2.1
高砂市	62.4	加古川市	18.5	姫路市	9.3	神戸市	2.0
小野市	54.7	三木市	13.2	加東市	9.0	加古川市	5.4
加西市	62.1	加東市	7.8	姫路市	7.0	加古川市	6.1
加東市	57.3	西脇市	11.3	神戸市	6.8	明石市	3.7
稲美町	43.7	加古川市	18.7	神戸市	16.2	明石市	7.9
播磨町	27.1	加古川市	25.9	明石市	24.9	神戸市	10.0
多可町	53.9	西脇市	13.3	丹波市	12.3	加西市	6.2

資料：第6回近畿圏パーソントリップ調査（令和3年度実施）

1 都市計画区域の指定について

④ 主要な交通施設の設置状況（基幹道路や鉄道、バス等の交通施設の状況）

(1) 基幹道路

- 中国自動車道、山陽自動車道による神戸、大阪などへの地域を越えた道路ネットワークが充実
- ①市内を走る国道372号と②国道175号により、東播磨地域の市町との東西・南北の道路ネットワークが形成



1 都市計画区域の指定について

④ 主要な交通施設の設置状況（基幹道路や鉄道、バス等の交通施設の状況）

(2) 鉄道

- ①市内を走る北条鉄道、②神戸電鉄粟生線、③JR加古川線が粟生駅で接続し、東播磨地域の東西・南北の公共交通ネットワークを形成

(3) バス

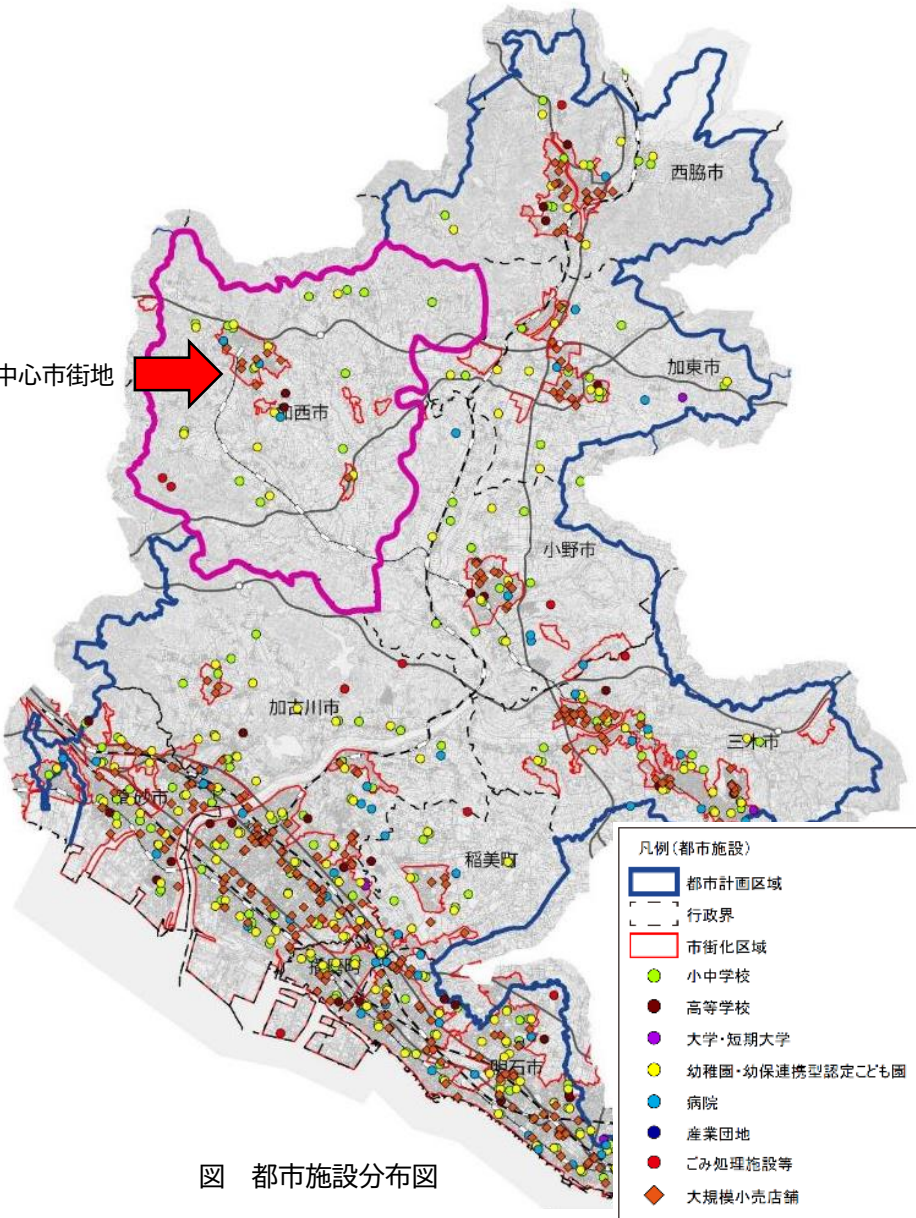
- 市内ではコミュニティバスや地域主体型交通により公共交通ネットワークを確保
- 高速バスは、神戸、大阪にダイレクトで行くことが可能



図 東播磨地域広域連携軸（鉄道）

1 都市計画区域の指定について

⑤ 社会的、経済的な区域の一体性等

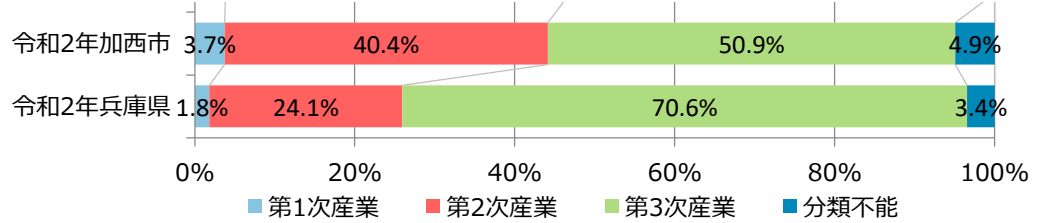


(1) 都市機能

- 中心市街地に市役所、病院などの公共公益施設や大規模商業施設などが集積し、市内に十分な都市機能を備えている。

(2) 産業

- 製造業が盛んであり、第2次産業の就業人口比率は、県平均より高く、製造品出荷額も増加傾向にある
- 産業団地、既存工場等の集積地域などを「産業拠点」として位置付け、産業集積による維持・強化が図られている。



(3) 観光

- 県立フラワーセンター、法華山一乗寺、鶉野飛行場跡など市内に一定の観光資源が整っている。

1 都市計画区域の指定について

○ 都市計画区域指定の妥当性について

項目	結果
①土地利用の状況及び見通し	<ul style="list-style-type: none">・ 隣接市と連担しない独立した市街地・ 市主体の土地利用コントロール手法によりまちづくりを進める。
②地形等の自然的条件	<ul style="list-style-type: none">・ 青野ヶ原台地を介した一体性のほか、東播磨地域における加古川流域としての一体性が見られる。
③通勤・通学等の日常生活圏	<ul style="list-style-type: none">・ 市内移動率が高く、市域は日常生活圏として成り立っている。
④主要な交通施設の設置状況	<ul style="list-style-type: none">・ 地域主体型交通による市内の公共交通ネットワークを確保・ 基幹道路、鉄道による東播磨地域での交通ネットワークを形成
⑤社会的、経済的な区域の一体性等	<ul style="list-style-type: none">・ 医療、福祉、商業などの都市機能が充足・ 産業集積による産業の維持・強化

- ✓ 加西市域は、東播都市計画区域の市町と、道路、鉄道の交通施設や河川流域等による一定のつながりを有する。
- ✓ 一方、市域内において、独立した市街地を形成し、都市機能が確保され、通勤、通学、買物などの日常生活圏が形成されている。
- ✓ 今後、市主体の土地利用コントロール手法によりまちづくりを進めることとしている。



加西市域を都市計画区域として指定することは妥当

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

市が検討する土地利用コントロール手法が、区域区分の廃止により想定される影響への対策として有効であるかを評価し、区域区分の廃止の妥当性について検討

加西市の土地利用コントロール手法（案）

区域区分の廃止により想定される影響

内 容	
I	用途地域の継続及び新規指定
II	地区計画の継続及び新規指定
III	特定用途制限地域の指定
IV	市条例による小規模開発への対応、緑化の誘導
V	立地適正化計画の検討



項 目	内 容
① 市街地の拡大の可能性	<ul style="list-style-type: none">・住宅・商業・工業用地需要・大規模プロジェクト等による宅地需要・市街化区域縁辺部における宅地需要・地形その他の地理的条件
② 既成市街地への影響	<ul style="list-style-type: none">・空家・空地の増加の可能性・計画的な市街地整備・都市施設の整備状況
③ 農地等への影響	<ul style="list-style-type: none">・優良な農地や森林等に影響を及ぼすおそれのある開発の可能性

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 区域区分の廃止により想定される影響

① 市街地の拡大の可能性

【住宅・商業・工業用地需要】

- 人口減少に伴い、住宅・商業地需要は減少の見込み、開発動向の推計では産業系を中心に増加が見込まれる。

【大規模プロジェクト等による宅地需要】

- 加西インター産業団地周辺において、進出企業に関連施設などの立地需要を想定
- ただし、産業団地周辺の農地は、農振法による土地利用の制限がかかっている。

【市街化区域縁辺部における宅地需要】

- 東高室地区においては、商業施設周辺での宅地需要の増加が懸念される。
- ただし、周辺の農地は、農振法による土地利用の制限がかかっている。

【地形その他の地理的条件】

- 市内は鶉野台地を中心に平坦な丘陵地が広がっており、市街地拡大を抑制する地形とはなっていない。

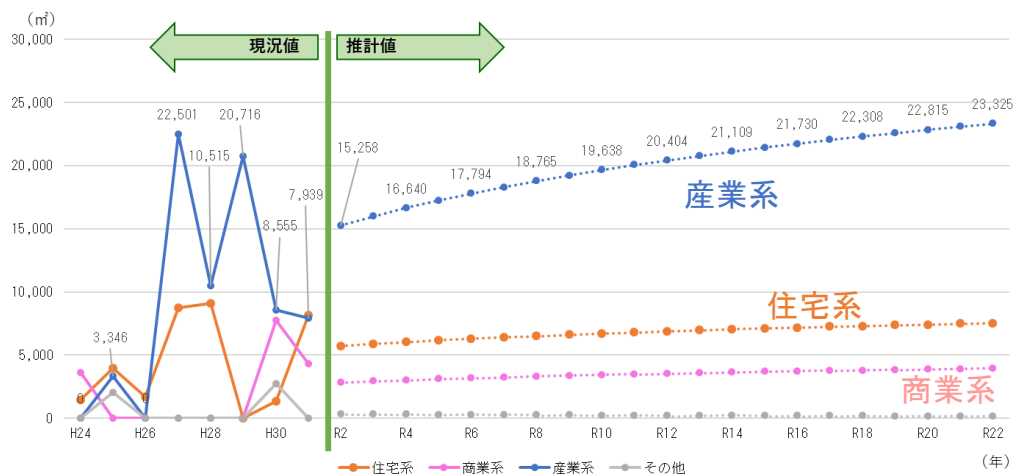


図 開発許可面積（市関連事業を除く）の現況及び将来推計

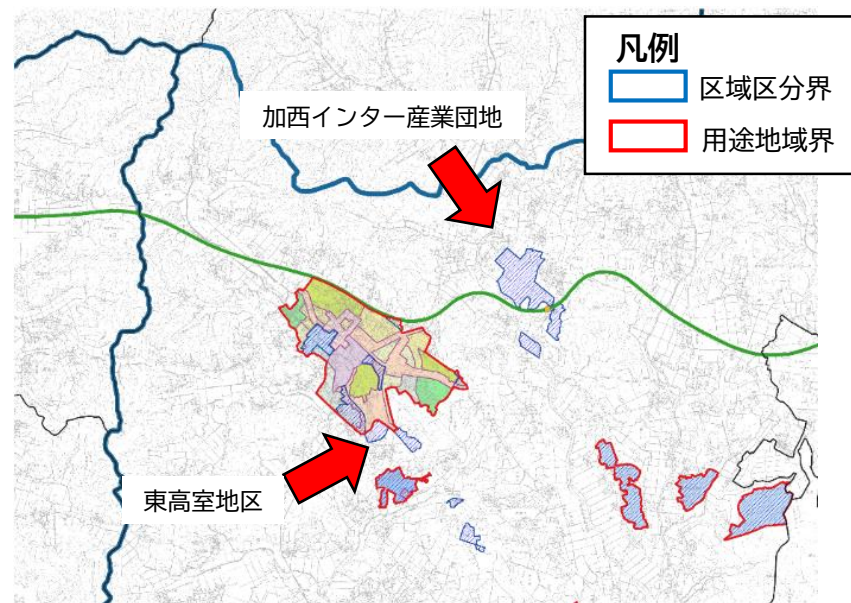


図 影響が想定される地区の分布

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 区域区分の廃止により想定される影響

② 既成市街地への影響

【空家・空地の増加の可能性】

- 地価が比較的安価な現市街化調整区域へ新たな土地利用が流れる懸念がある。

【計画的な市街地整備】

- 北条地区では、まちなみ保全とともに狭あい道路整備等による居住環境の向上を図っているが、現市街化調整区域の土地利用が進んだ場合、環境の改善に影響を及ぼす懸念がある。
- ただし、当該地区では地域協働で道路拡幅や空家を店舗や宿泊施設に活用するなど、地域活性化に向けた取組を実施

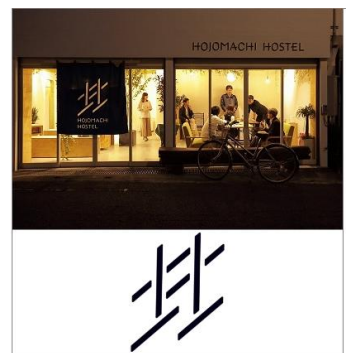
【都市施設の整備状況】

- 既成市街地内の都市計画道路及び公共下水道などの都市施設は一定整備済みであり、影響は少ない。

北条旧市街地リノベーション



はりまのちっちゃんな台所
(飲食店)



HOJO MACHI HOSTEL
(ゲストハウス)

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 区域区分の廃止により想定される影響

③ 農地等への影響

- ・ 市内農地の約9割が農用地区域に指定されており、区域区分廃止後も継続される。
- ・ 市街化区域周辺や幹線道路沿道等の開発ポテンシャルの高い区域が農用地区域や保安林等に近接している場合、開発による営農環境の悪化、景観の喪失等の影響が懸念される。



農地及び住宅が混在
鉄道駅の徒歩圏内かつ県道小野香寺線沿道



農地と住宅等が混在
北側は工場が集積する市街化区域が隣接

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 加西市の土地利用コントロール手法（案）

I 用途地域の継続及び新規指定

- 計画的なゾーニングを行うため、**既存の用途地域は継続**
- 事業等による一定規模の土地利用が見込まれる場合は、用途地域の新規指定を検討

II 地区計画の継続及び新規指定

- 地域の実情に合った土地利用の誘導に有効であることから、**既存の地区計画は継続**
- 大規模開発など営農環境に影響を及ぼす可能性がある場合は、地区計画の新規指定を検討

III 特定用途制限地域の指定

- 特定用途制限地域を、**用途地域又は地区計画の指定箇所以外で指定**する。

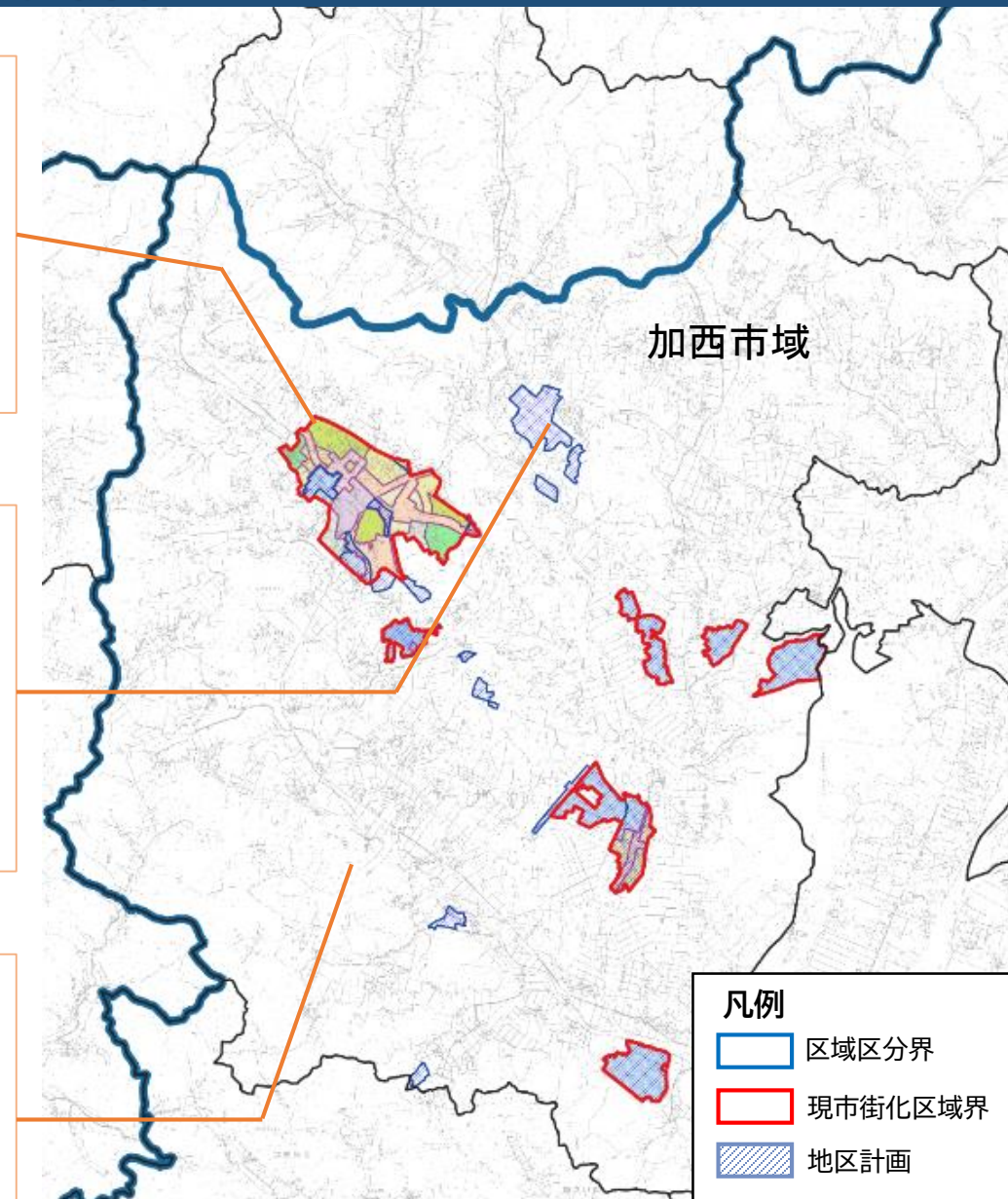


図 市街化区域・地区計画の分布

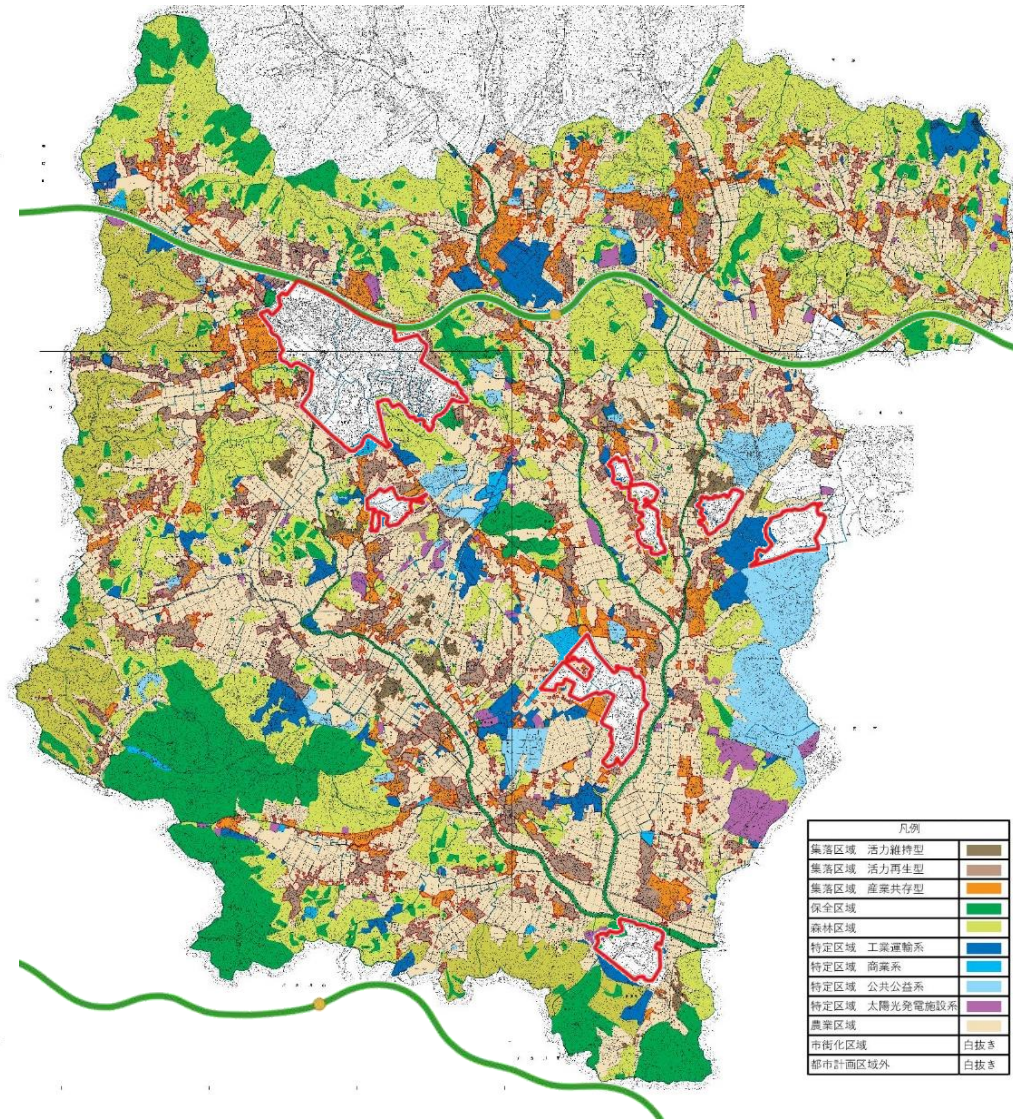
2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 加西市の土地利用コントロール手法（案）

Ⅲ 特定用途制限地域の指定

- 市都市計画マスタープランに基づき、地域特性や住民意見を反映した土地利用計画を策定し、運用している。

表 土地利用計画図 区分割合



● 集落区域	1,400ha(12%)
● 集落維持型	● 活力向上型
● 産業共存型	
● 特定区域	1,000ha(9%)
● 工業運輸系	● 商業系
● 公共公益系	● その他
● 保全系	8,800ha (79%)
● 保全区域	約1,300ha(12%)
● 農業区域	約3,800ha(34%)
● 森林区域	約3,700ha(33%)

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 加西市の土地利用コントロール手法（案）

Ⅲ 特定用途制限地域の指定

- 土地利用計画を基に、10区分の特定用途制限地域を指定し、建物の用途や規模の制限を行う。

表 特定用途制限地域のイメージ

区 分	主な建築可能な建物用途（ <u>数値は床面積の上限</u> ）							その他の特徴
	住宅	共同住宅 長屋	店舗	事務所	ホテル	病院 大学	工場 (原動機有)	
①集落活力維持地区	○	×	○ (300㎡)	○ (300㎡)	×	×	○ (50㎡)	
②集落活力再生地区	○	○ (500㎡)	○ (300㎡)	○ (300㎡)	○ (300㎡)	×	○ (150㎡)	
③集落産業共生地区	○	○ (500㎡)	○ (300㎡)	○ (600㎡)	○ (300㎡)	×	○ (600㎡)	
④既存事業所等周辺地区	○	○ (500㎡)	○ (500㎡)	○ (6,000㎡)	×	×	○ (6,000㎡)	運動施設 (600㎡)
⑤産業施設等周辺地区	○	○	○ (500㎡)	○	×	×	○	運動施設 (600㎡)
⑥地域資源活用地区	○	○	○ (1,500㎡)	○ (1,500㎡)	○	△ (大学)	○ (600㎡)	
⑦地域拠点形成地区	○	○	○ (6,000㎡)	○ (6,000㎡)	○ (6,000㎡)	○	○ (6,000㎡)	
⑧公共公益施設等周辺地区	○	○	○ (500㎡)	○	×	○	○ (600㎡)	
⑨農業保全地区	○ (農用地区域は×)	×	×	×	×	×	×	農業用施設は○
⑩山林保全地区	×	×	○ (保安林は×)	○ (保安林は×)	○ (保安林は×)	×	×	森林保全施設等は○

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 加西市の土地利用コントロール手法（案）

IV-1 市条例による小規模開発への対応

- 区域区分の廃止に伴い、開発許可の対象外となる開発行為（開発面積1,000㎡から3,000㎡未満）について、都市計画法に準拠した技術基準への適合や地元への事前説明等を市条例により規定
- 開発行為に該当しない露天駐車場、資材置場及び太陽光発電施設の設置等も市条例の対象

表 開発許可が必要な面積

区域			許可が必要な面積		
			1,000㎡未満	1,000㎡以上	3,000㎡以上
都市計画 区域	線引き	市街化区域		開発許可	
		市街化調整区域	建築許可	開発許可	
	非線引き		市条例で対応	開発許可	

IV-2 市条例による緑化誘導

- 市条例において、開発行為に伴う緑化の規模や位置等に関する規定を設け、緑化誘導を図る。
- 現市街化調整区域においては、緑化に関する規定がなく、市条例により自然的環境の整備及び保全に繋がる。

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 加西市の土地利用コントロール手法（案）

V 立地適正化計画の検討

- 市都市計画マスタープランにおいて、「加西市版コンパクトプラスネットワーク」を目指すこととしており、右図のような都市構造図を想定
- 今後、都市構造図に示す拠点とネットワークの実現を目指し、都市機能を適正に誘導していくため、立地適正化計画の策定を検討

凡 例			
	都市核		国土軸
	副都市核		広域軸
	地域拠点		地域軸
	交通拠点		鉄道軸
	産業拠点		地域交流軸
	商業拠点		自然環境軸
	未来創造拠点		
	緑遊拠点		
	北播磨パライド・ふるさと街道		まちなか交流IT7
	市街地ゾーン		居住促進IT7
	都市近郊ゾーン		小学校区界
	自然ゾーン		

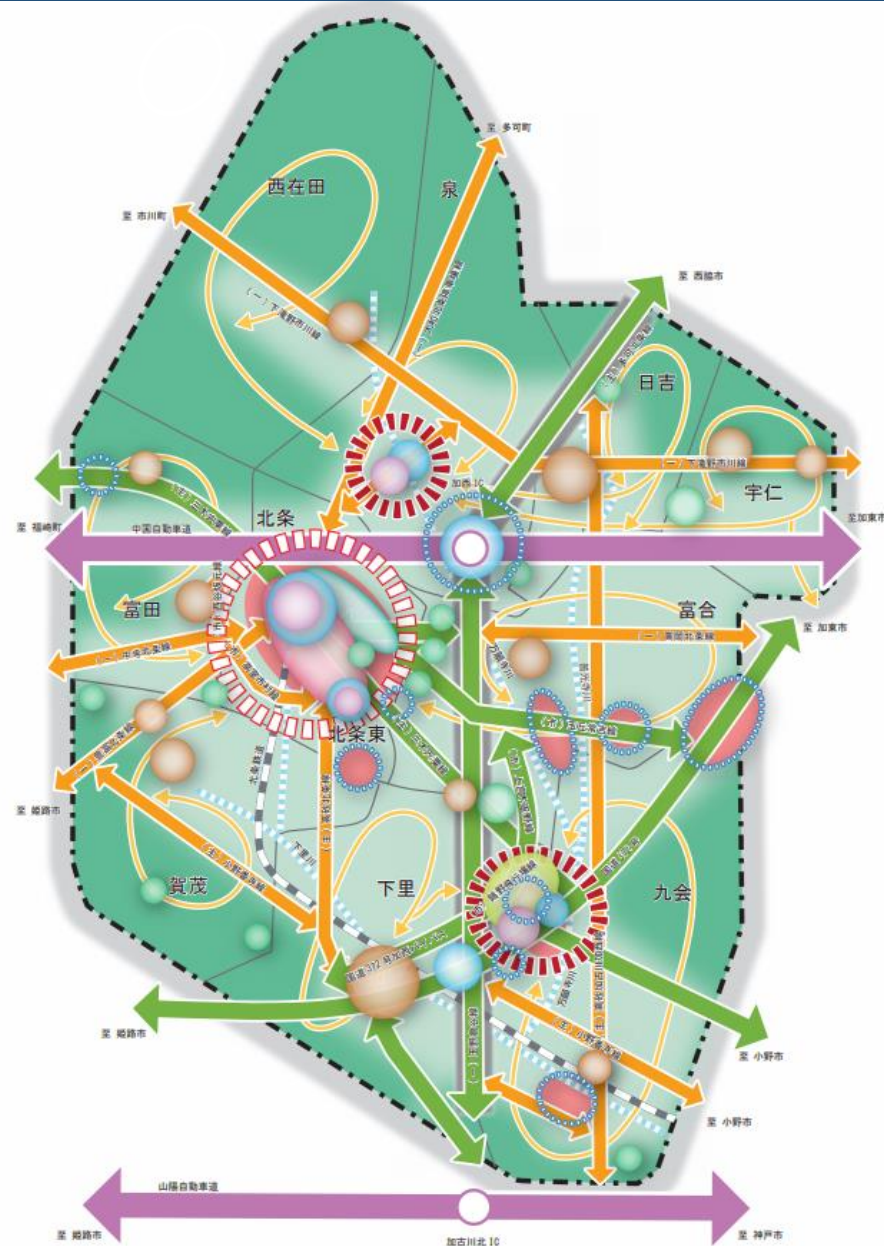


図 都市構造図（加西市都市計画マスタープランより）

2 区域区分に代わる土地利用コントロール手法について

○ 区域区分の廃止の妥当性について

項目	影響	対応
①市街地の拡大の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・産業系用地による拡大の可能性 ・市街地拡大を妨げない平坦な丘陵地 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域や地区計画によるゾーニング ・特定用途制限地域による地域性を考慮した用途や規模の制限 ・市条例による小規模開発への規制
②既成市街地への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな土地利用が地価が安価な市街化調整区域へ流れる懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定用途制限地域による地域性を考慮した用途や規模の制限 ・立地適正化計画による都市機能の誘導
③農地等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・道路沿いの開発による営農環境や森林への影響 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域や地区計画によるゾーニング ・特定用途制限地域による地域性を考慮した用途や規模の制限 ・農振法や森林法等の規制

✓ 区域区分廃止後も、用途地域や地区計画による土地利用の誘導、特定用途制限地域による用途や規模の制限等を行うことで、無秩序な市街地の拡大を抑制し、適正な土地利用コントロールが可能と考えられる。



加西市域において、区域区分を廃止し市主体の土地利用コントロール手法とすることは妥当

○ 広域調整会議の実施

- ・ 実施時期：令和5年8月、令和6年3月
- ・ 対象市町：東播都市計画区域各市町、姫路市、福崎町
- ・ 調整内容：加西市の土地利用計画及び規制内容が、隣接市町に大きな影響を及ぼす可能性がないか
- ・ 調整方法：都市計画区域の指定、市の土地利用コントロール手法等について説明
意見照会及び回答を行い、関係市町との調整を行った。

関係市町からの主な意見	県 回答
<p>■ 特定用途制限地域について</p>	
<p>隣接市の市境に位置する集落の住環境に影響を及ぼすような用途の立地については、特定用途制限地域で適切にコントロールされるよう配慮されたい。</p>	<p>市と連携しながら、隣接市の住環境に影響しないよう特定用途制限地域の区域及び用途制限内容を検討する。</p>
<p>特定用途制限地域を見直す際に、県及び近隣市町はどのように関係してくるのか。</p>	<p>市が特定用途制限地域の変更を行う場合は、県との協議を行った上で都市計画決定をする。 また、立地制限の大幅な緩和等、近隣市町への影響が想定される場合は、必要に応じて調整会議を開催するなど、広域の見地から相互調整を図る。</p>
<p>■ 区域区分廃止後の影響について</p>	
<p>区域区分廃止後の影響を適切にコントロールできているかについて、引続き土地利用動向の確認をお願いする。</p>	<p>土地利用動向の変化や地域の活性化への寄与など、区域区分廃止による効果なども含めて市とともに検証していきたい。</p>

○ 加西市域の区域区分の廃止方針

都市計画区域の指定、区域区分に代わる土地利用コントロール手法について妥当性があり、加西市の目指すまちづくりに必要な都市構造の実現にも寄与する



加西市域において区域区分を廃止することとする。

○ 今後のスケジュール

令和6年9月	加西市域の区域区分の廃止方針の決定（公表）
令和6年10月～	関係機関との協議等
令和7年4月	都市計画素案の策定
令和8年3月	都市計画決定