

令和5年度 第2回 兵庫県都市計画審議会

第1号議案

東播都市計画区域区分の変更

区域区分の概要

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができる。 【都市計画法第7条第1項】

市街化区域

□ 既に市街地を形成している区域

（既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域）

⇒40人/ha、3,000人以上等 【都市計画法施行規則第8条第1号】

□ 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

⇒集团的優良農地、溢水・湛水・津波・高潮等のおそれのある土地等は含めない 【都市計画法施行令第8条第1項第2号】

市街化調整区域

□ 市街化を抑制すべき区域

⇒建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われない（開発許可制度により開発を制限）

兵庫県の区域区分の状況

20の都市計画区域のうち、
5の都市計画区域（26市町）
において区域区分を決定

□ 市街化区域

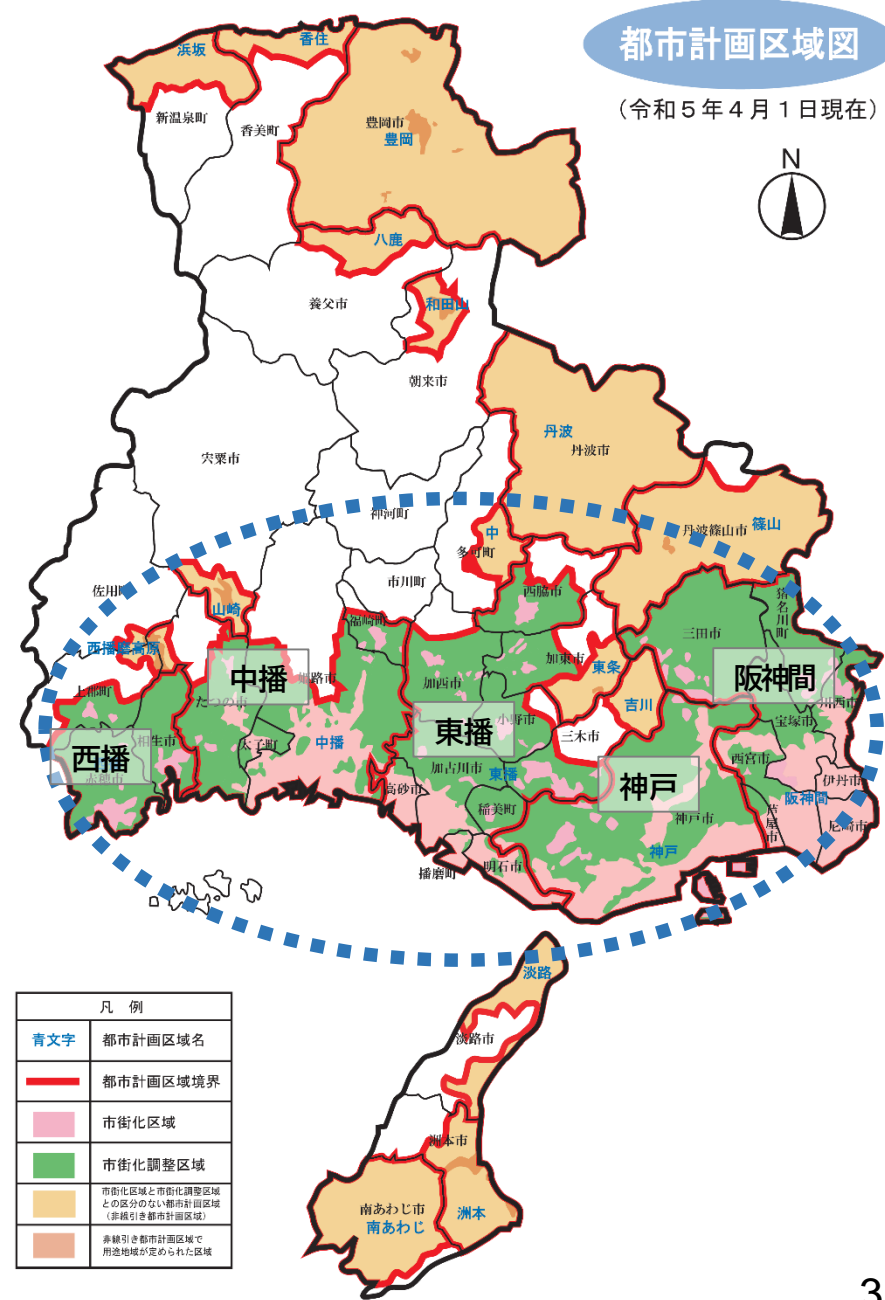
面積： 県全体の約9%
人口： 県全体の約85%

□ 市街化調整区域

面積： 県全体の約23%
人口： 県全体の約7%

区域等	区域数	市町数	面積		人口	
			km ²	割合(%)	千人	割合(%)
兵庫県	—	41	8,400.95	100.0	5,368.90	100.0
都市計画区域	20	39	5,173.65	61.6	5,295.30	98.6
区域区分設定	5	26	2,667.31	31.8	4,918.60	91.6
市街化区域	—	—	713.68	8.5	4,550.80	84.8
市街化調整区域	—	—	1,953.63	23.3	367.80	6.9
区域区分非設定	15	17	2,506.34	29.8	376.70	7.0

令和3年3月31日 現在



区域区分の変更の種類

1 市街化調整区域から市街化区域へ編入（編入）

- 既に市街地を形成している区域
- 計画的に市街化を図るべき区域

2 市街化区域から市街化調整区域へ編入（逆線）

- 市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、市街化が見込めない区域

3 市街化区域と市街化調整区域との境界を調整（境界調整）

- 市街化区域と市街化調整区域の境界の地形地物の位置の変更に伴い、境界の調整が必要な区域


区域区分の変更位置図


東播都市計画区域図

東播都市計画区域（8市2町）


明石市、加古川市、高砂市、
播磨町及び稲美町の各全部
三木市、小野市、加西市、
西脇市及び加東市の各一部

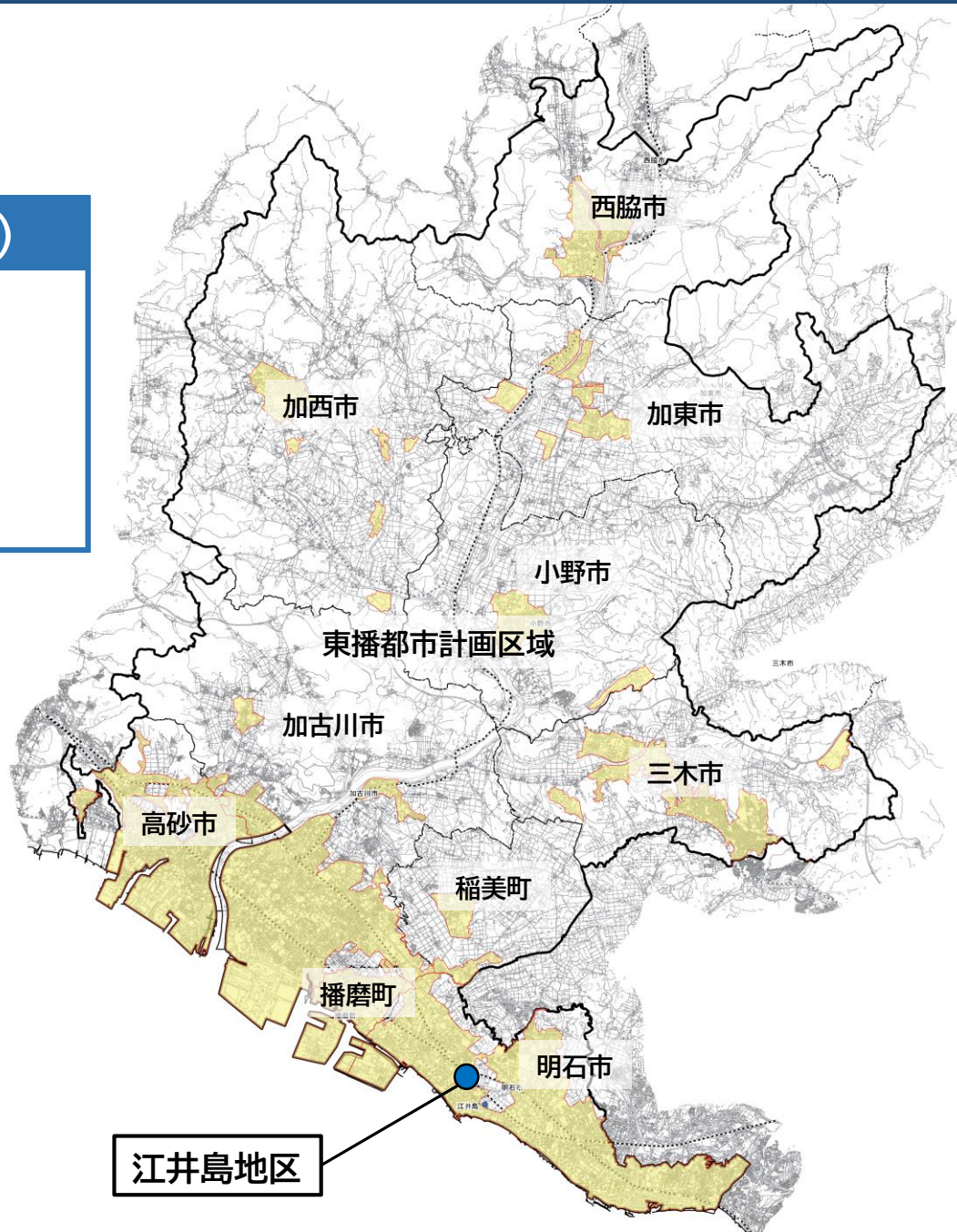
【凡例】

 都市計画区域

 市街化区域

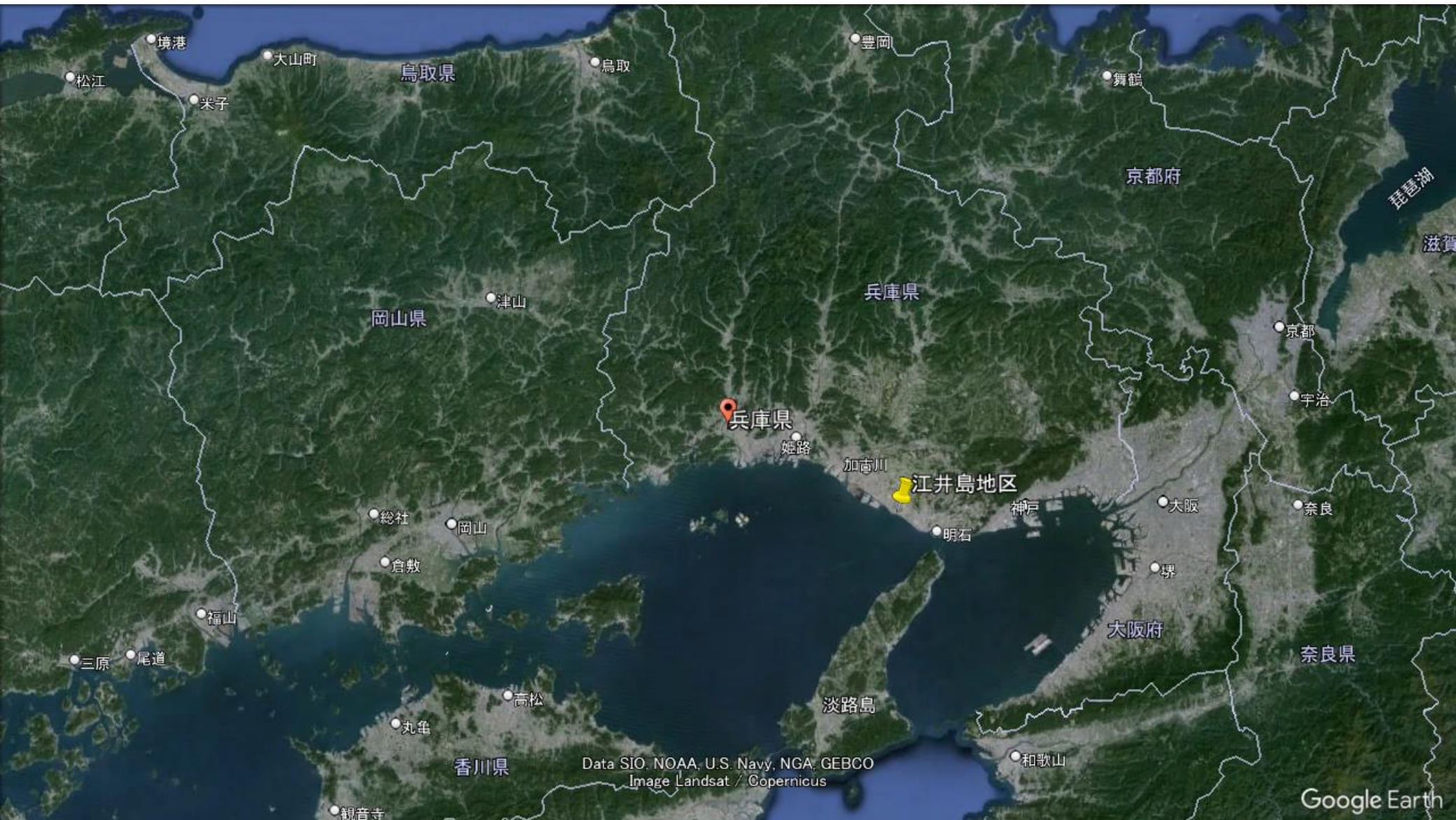
<変更種別>

 編入箇所
(市街化調整区域 ⇒ 市街化区域)



江井島地区

区域区分の変更位置図（航空写真）

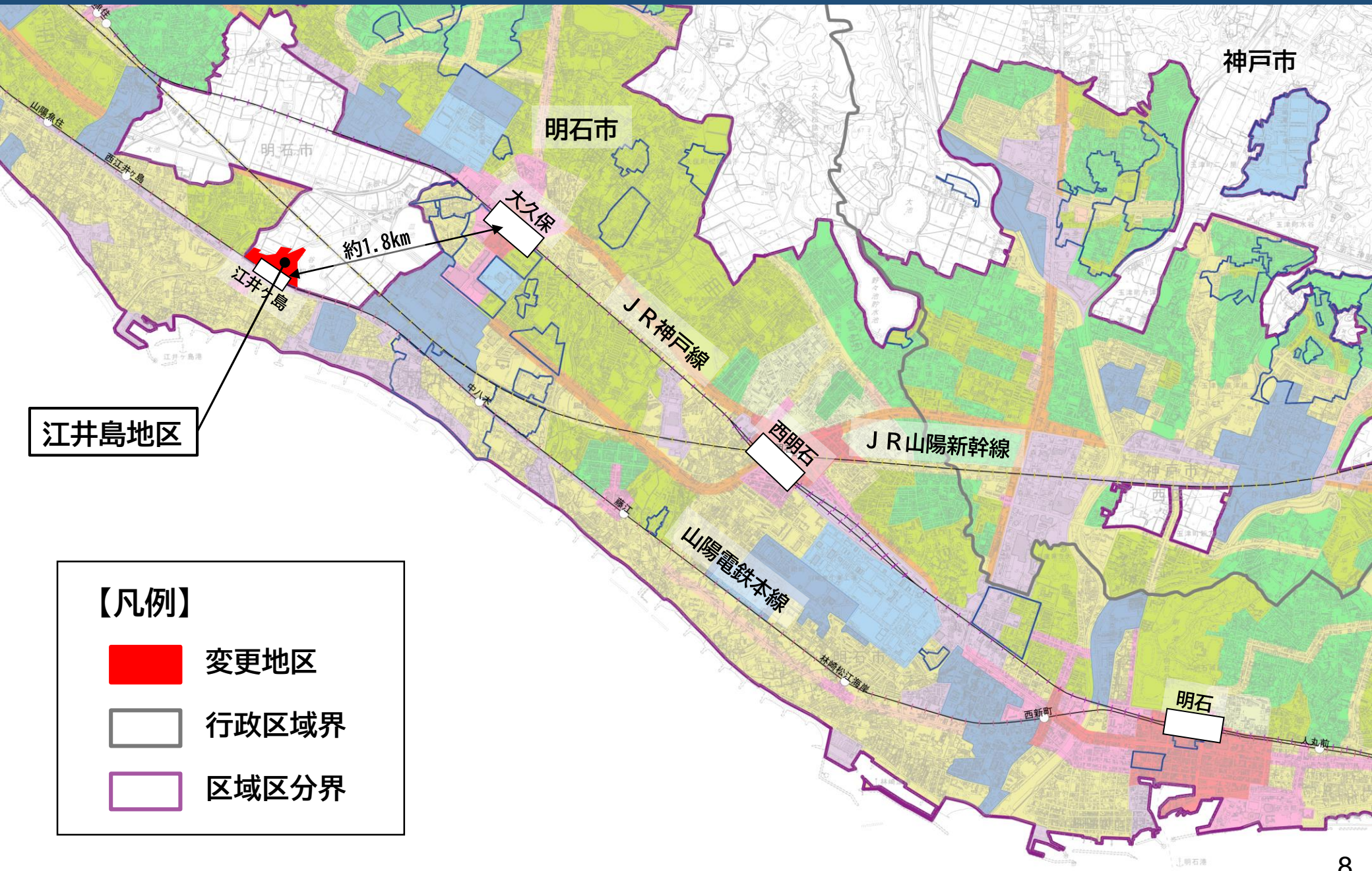


出典：Google Earth Pro

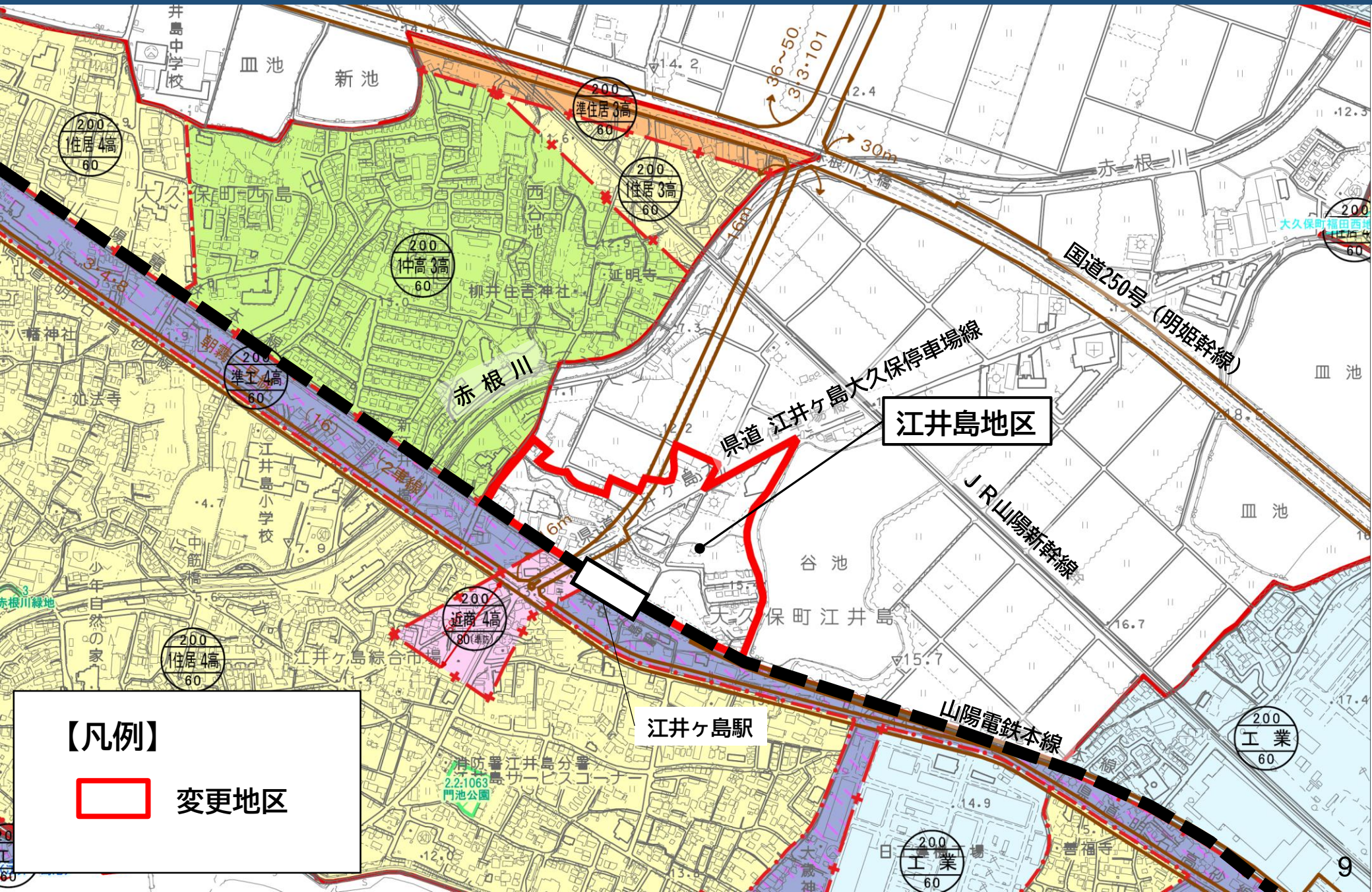
区域区分の変更位置図（航空写真）



区域区分の変更位置図



区域区分の変更位置図



【凡例】



変更地区

区域区分の変更地区の概要

明石市 江井島地区

- 変更種別 ▶ 市街化区域へ編入
- 変更面積 ▶ 約6.8ha
- 土地利用の現況
 - ▶ 住宅用地・工業系施設用地など
- 土地利用の方針
 - ▶ 住居系

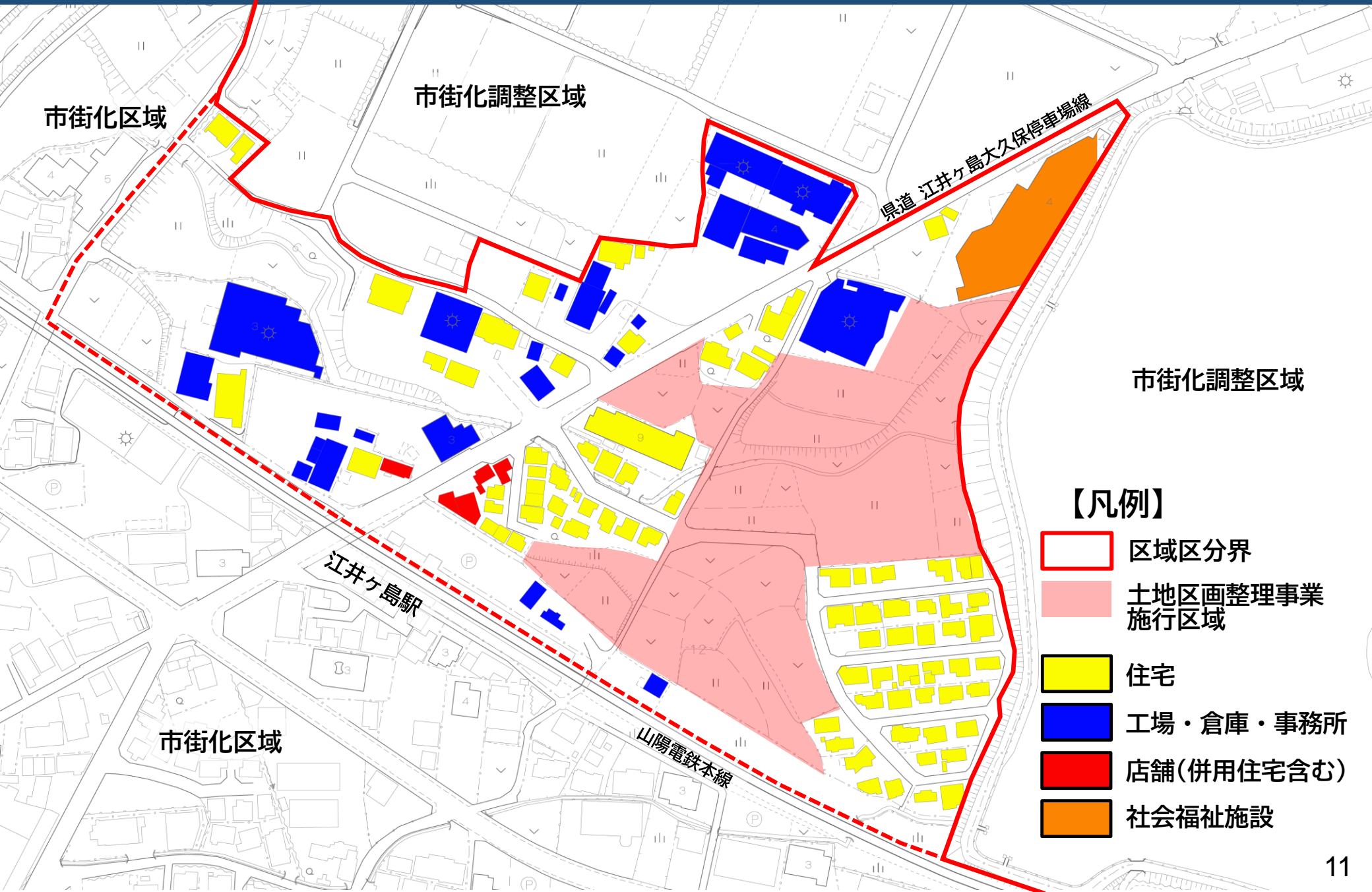
変更理由

市は鉄道駅周辺の既成市街地において良好な住環境づくりを進めるため、土地区画整理事業の推進を位置づけている。

土地区画整理事業による計画的なまちづくりが確実であることから、市街化区域に編入する。



土地利用現況図及び土地区画整理事業施行区域



土地利用現況図及び土地区画整理事業施行区域(航空写真)



市街化区域

市街化調整区域

市街化調整区域

県道 江井ヶ島大久保停車場線

江井ヶ島駅

山陽電鉄本線

市街化区域

【凡例】



区域区分界



土地区画整理事業施行区域

市街化区域の編入の妥当性

主な基準 (区域区分見直し方針(抜粋))

1 上位計画の位置づけ

- 都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置づけられている区域

2 規模の要件

- 目標年次における人口等を適切に收容し得る区域
人口フレーム方式※により、市街地に收容すべき人口については地域ごとの人口の推移等を勘案し、市街地として見込まれる面積

※人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数等の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積を算定する方式

3 区域の要件

- 既に市街地を形成している区域
- 計画的に市街地整備の行われることが確実な区域

市街化区域の編入の妥当性

1 上位計画の位置づけ

東播磨地域都市計画区域マスタープラン（令和3年3月）

□ 目指すべき都市構造

- 市街地のエリアにおいては、利便性の高い駅周辺の土地の高度利用化等を図り、一定の人口を維持するとともに、住宅地周辺のまとまりのある農地など将来にわたり保全することが適当な農地の保全・活用を推進

□ 市街化区域への編入

- 市街化調整区域内で、計画的な整備、開発の見通しのある区域（中略）は、都市政策上真に必要な場合に限り、農林漁業との調整を図った上で、市街化区域への編入を検討する。

□ 市街化調整区域における計画的な市街化の目標

- 計画的な市街化の見通しがある区域（特定保留区域）として、明石市江井島地区において住宅地を設定する。

明石市都市計画マスタープラン（令和5年3月）

□ コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの方針

- 人口減少・高齢化が進む中、地方の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進める

□ 地域の主要課題

- 山陽電鉄江井ヶ島駅北の利便性向上に合わせた周辺の土地区画整理事業の推進

□ まちづくりの方針（土地利用）

- 山陽電鉄江井ヶ島駅北地区の市街化区域への編入の検討

2 規模の要件

人口フレーム

□ 人口の将来見通し （東播都市計画区域）

区分	年次	令和7年
都市計画区域内人口		900千人
市街化区域内人口 (a)		756千人
配分する人口※ (b)		729千人
保留人口 (a)-(b)		27千人

※市街化区域（R2時点）に収容できる人口

□ 人口フレームの検討

- 人口フレーム方式により目標年次の人口を設定
- 住宅用地の規模は、市街地に収容すべき人口として設定した保留人口の範囲であることを確認

保留人口 $\begin{matrix} & \text{(今回編入区域)} \\ & \text{計画人口} \end{matrix}$
27千人 $>$ 0.6千人

市街化区域の編入の妥当性

特定保留区域とは

□ 保留フレームの設定

開発計画の進捗等により、次回の区域区分の見直しまでに市街化区域へ編入することが望ましい区域については、市街地に配分すべき面積（人口フレーム方式により算定した面積）の一部を保留（保留フレーム）し、そのうち位置及び区域を明示したものを特定保留区域として設定する。

□ 保留フレームの解除（随時編入）

市街化調整区域内で計画的な整備、開発の条件が整った区域又は土地需要の高まりが著しい区域については、次回定期見直しを待たず、保留フレームを解除することにより、随時市街化区域に編入することができる。

第8回定期見直し（令和3年3月）特定保留区域

市町名	地区名	面積	土地利用	手法
明石市	江井島地区	6.8 ha	住宅地	土地区画整理事業
加西市	加西インター地区	48.0 ha	工業団地	市開発事業
	東高室A地区	5.0 ha	工業用地	民間開発事業
	東高室B地区	6.4 ha	商業用地	民間開発事業
加東市	下滝野地区	5.3 ha	学校用地	市開発事業

市街化区域の編入の妥当性

3 区域の要件

□ 既に市街地を形成している区域

- ✓ 平成27年国勢調査の結果により、都市計画法施行規則第8条に基づく既成市街地と認められる区域（40人/ha、3,000人以上等）

- ✓ 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域

- ✓ 市街化区域に連たんし、公共施設等が既に整備されている区域

□ 計画的な市街地整備の行われることが確実な区域

- ✓ 土地区画整理事業に着手することが確実である区域

- ✓ 公的機関が計画的開発事業を実施することが確実である区域

- ✓ 民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域

- ✓ 都市施設の整備状況及び土地利用状況等からみて、地区計画等による計画的な市街地形成が確実に見込まれる区域

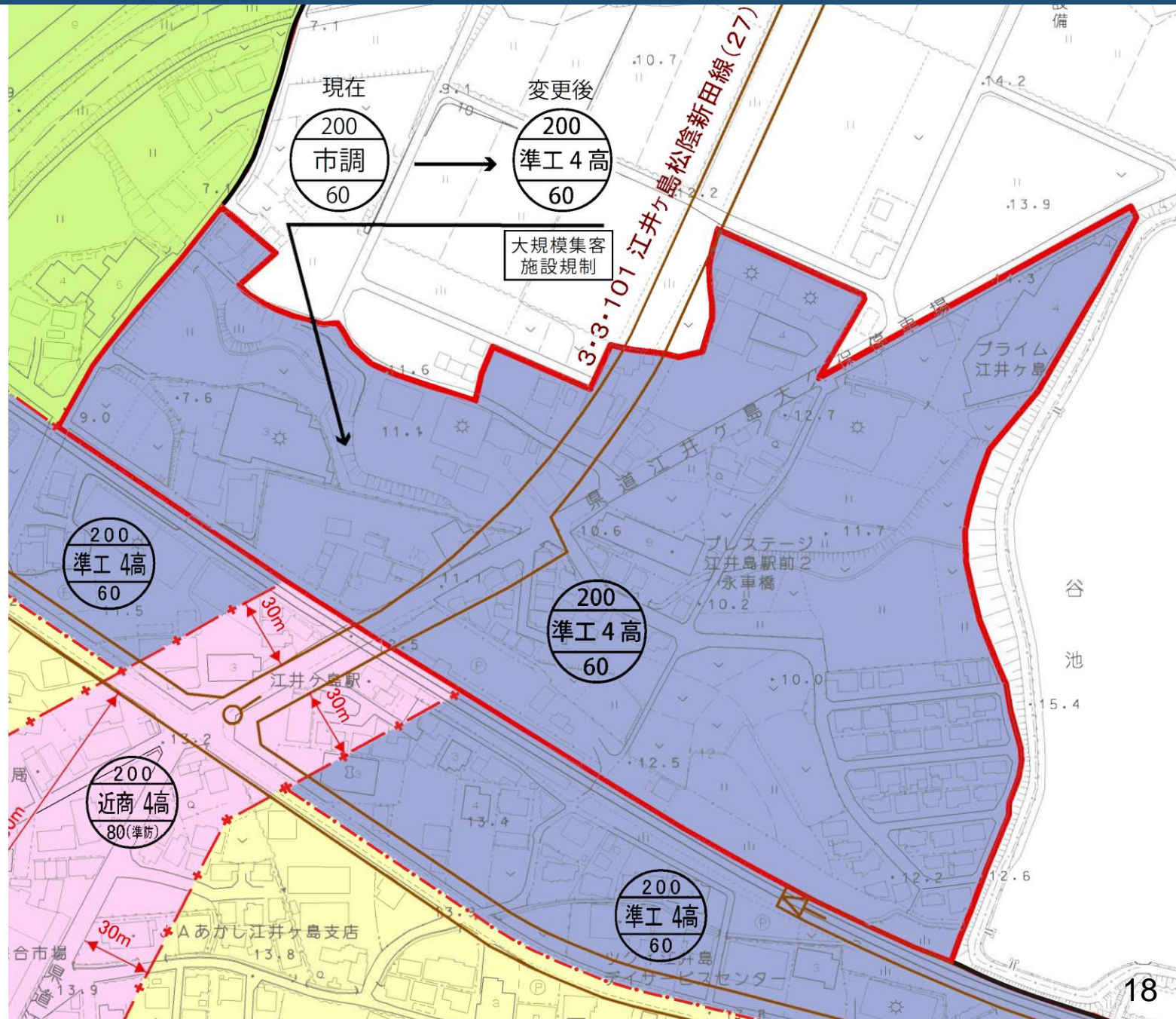
- ✓ 市街化区域に連たんし、既に地区計画を決定しており、市街化区域との一体性が認められる区域

- ✓ 公有水面埋立事業の免許を受け、竣工が確実に見込まれる区域

説明会等の実施状況

令和5年6月18日	説明会開催（参加者38名）
令和5年9月11日	市案の申出
令和5年9月27日	県案の作成
令和5年11月16日	明石市への意見照会
令和5年12月12日 ～12月26日	案の縦覧 (縦覧場所：県都市計画課、明石市) →縦覧者0名、意見書なし
令和6年2月6日	意見照会に対する回答 →異存なし 明石市都市計画審議会（令和6年1月30日）


【参考①】用途地域(案) (江井島地区)

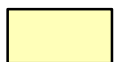


【凡例】

 区域区分変更区域

<用途地域>

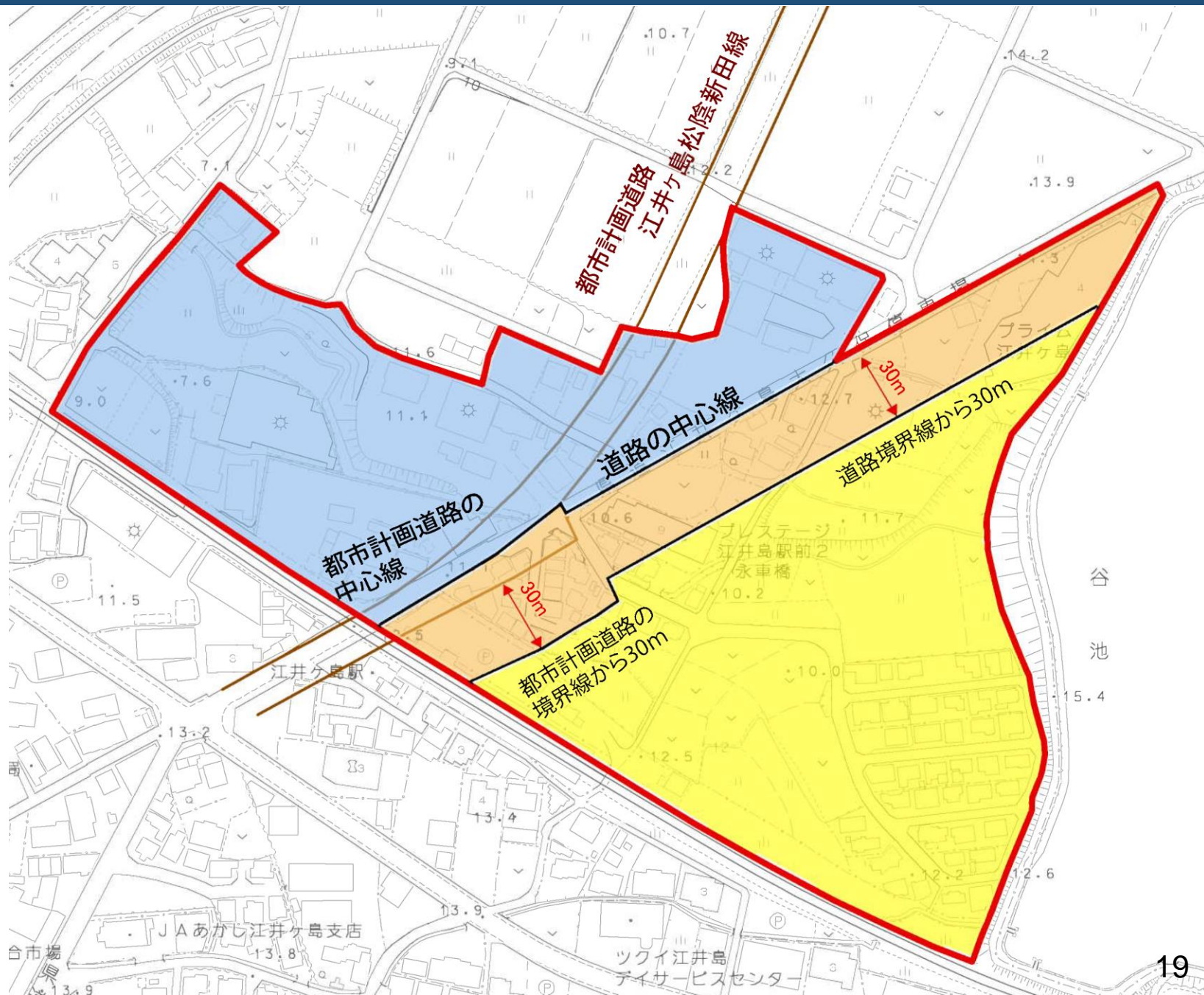
 第1種中高層住居専用地域

 第1種住居地域


 近隣商業地域

 準工業地域


【参考②】地区計画(案) (江井島地区)




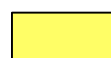
【凡例】

 地区計画区域

地区区分

 住工共存地区

 住宅沿道地区

 住宅一般地区