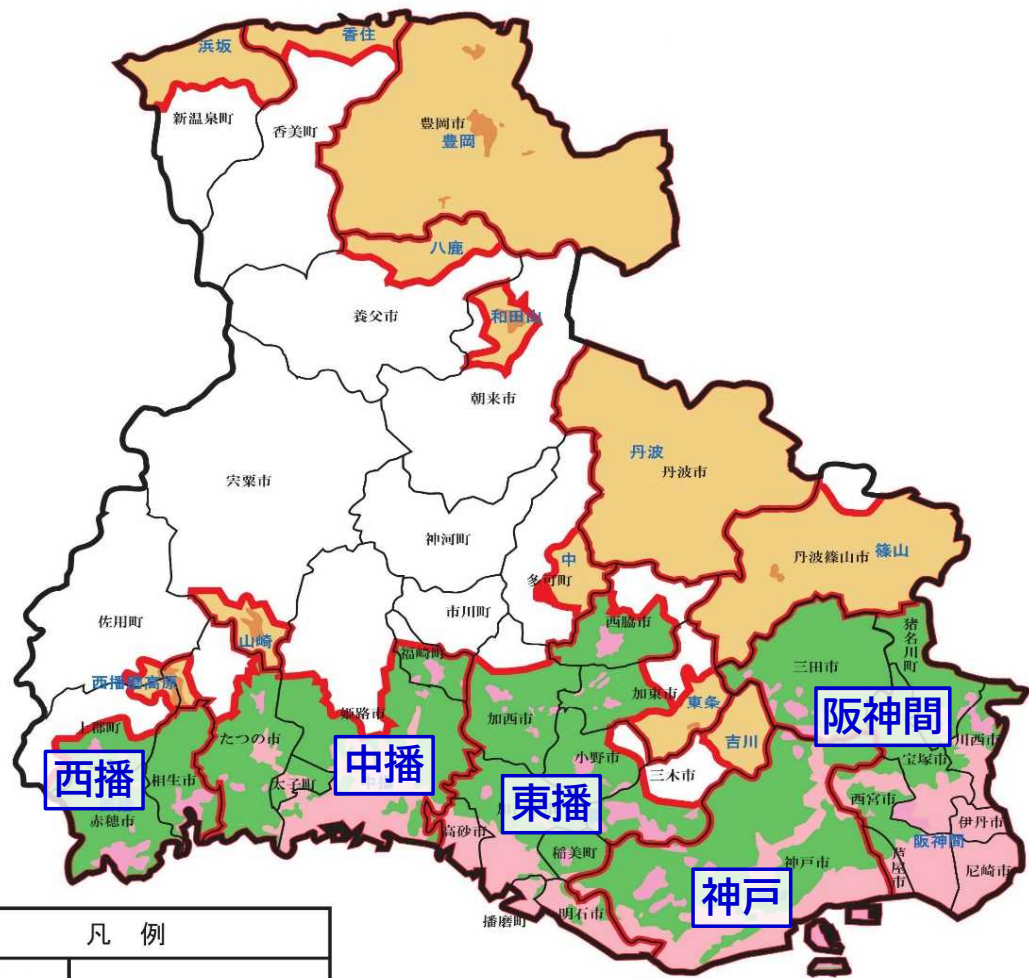


区域区分の有無による土地利用規制等の比較

県内の区域区分を定める都市計画区域



凡 例	
青文字	都市計画区域名
	都市計画区域境界
	市街化区域
	市街化調整区域
	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)
	非線引き都市計画区域で 用途地域が定められた区域



都市計画区域	市	町	区域区分設定 の法定義務
神戸	神戸市		あり
阪神間 (7市1町)	三田市		
	芦屋市		
	西宮市		
	尼崎市		
	伊丹市		
	宝塚市		
	川西市		
東播 (8市2町)	猪名川町		なし
	明石市		
	加古川市		
	高砂市		
	播磨町		
	稲美町		
	三木市		
	小野市		
	加西市		
	西脇市		
中播 (2市2町)	姫路市		
	たつの市		
	福崎町		
西播 (2市1町)	相生市		
	赤上町		
	生穂郡		

区域区分制度の有無による土地利用コントロールの考え方の違い

	区域区分有り(維持)の場合	区域区分なし(廃止)の場合
土地利用コントロールのイメージ & 概要	<p>原則、開発(建築)行為○ 原則、開発(建築)行為 ×</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 15%;"> <p>〈市街化区域〉</p> <p>用途地域</p> <p>用途地域ごとに立地できる用途を制限</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; width: 30%; background-color: #f00;"> <p>〈市街化調整区域〉</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>特別指定区域</p> <p>(例)住宅+小規模事業所 ○</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 40%;"> <p>個別許可</p> <p>□</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: 40%;"> <p>地区計画</p> <p>(例)工場等 ○</p> </div> </div> </div> </div> <p style="text-align: center;">[線引き都市計画区域]</p>	<p>原則、開発(建築)行為 ○</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 15%;"> <p>用途地域</p> <p>用途地域ごとに立地できる用途を制限</p> </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: 30%; background-color: #000080; color: white;"> <p>特定用途制限地域等</p> <p>原則、建築等 ×</p> <p>ex. 災害R区域 農振青地 等</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; width: 30%; background-color: #fff; color: red;"> <p>特定用途制限地域等</p> <p>(例)住宅+小規模事業所以外 ×</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; width: 45%;"> <p>(例)商業系以外</p> <p style="text-align: center;">×</p> </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; width: 45%;"> <p>(例)工業系以外</p> <p style="text-align: center;">×</p> </div> </div> </div> </div> <p style="text-align: center;">[非線引き都市計画区域]</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ✓市街化調整区域は、原則、開発等行為は禁止 ✓ただし、市街化を促進しない場合に限り開発等は可能 	<ul style="list-style-type: none"> ✓非線引き都市計画区域は、開発等行為に大きな制限はない ✓ただし、特定用途制限地域の指定等により、立地を制限する建築物の用途や地域を設定することが可能
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○厳格な土地利用規制により無秩序な市街地の拡散を防止 ○都市施設の維持・運営の効率化 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業の確実性が担保され、民間による迅速な土地利用が進む ○市町主体の地域特性に応じた土地利用コントロールが可能
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> ▲許可手続き時間やコストがかかる ▲事業実施の確実性や、土地の担保価値が低く、金融機関の融資を受けるのが困難 	<p>(開発需要に対し、導入される土地利用規制が弱い場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲住宅等がバラ建ちする可能性 ▲無秩序な市街地の拡散、既成市街地の空洞化 ▲農地の減少、営農環境の悪化、優良な景観の喪失

区域区分の有無による土地利用規制等の比較表

	区域区分有り(維持)の場合[線引き]		区域区分なし(廃止)の場合[非線引き]	
	市街化区域	市街化調整区域	(旧)市街化区域	(旧)市街化調整区域
都市計画法に基づく許可を要する開発行為の対象規模	1,000㎡以上※1 ※2	原則、全ての開発行為	3,000㎡以上※1	
土地利用の規制・誘導	用途地域の規制	原則禁止※3 法34条に基づき許可 ・ 地区計画 ・ 特別指定区域 ・ 開発審査会	用途地域の規制(継続した場合)	市町の土地利用コントロール ・ 特定用途制限地域 ・ (用途地域)
			【兵庫県緑条例】 環境形成区域ごとに環境形成基準と手続を設定※4	
	【兵庫県 広域土地利用プログラム】※5 大規模な集客施設の立地を誘導する商業ゾーンを定め、それ以外の地域では立地を抑制			
立地適正化計画	都市機能誘導区域※6、居住誘導区域※6、居住調整地域の設定可能	居住誘導区域の設定不可	都市機能誘導区域※6、居住誘導区域※6、居住調整地域の設定可能	
災害ハザードエリアの防災対応等	【災害ゾーン】 自己居住用を除く開発行為は原則、不許可			
	立地適正化計画の都市機能誘導区域、居住誘導区域内では防災指針作成を義務付け	特別指定区域等を含むことができない「災害のおそれのある区域」を明確化(災害R&Y区域)	立地適正化計画の都市機能誘導区域、居住誘導区域内では防災指針作成を義務付け	
農地の固定資産税	【三大都市圏特定市】 宅地並評価・課税※7 【その他】 宅地並評価・農地に準じた課税	農地評価・課税	農地評価・課税	
農地転用手続	農業委員会への届出	知事の許可 ・ 農用地区域、甲種、1種農地は原則不許可	知事の許可 ・ 用途地域内の農地は3種農地となり原則許可	知事の許可 ・ 農用地区域、1種農地は原則不許可

※1 許可権者が条例により、300㎡まで引き下げ可能
 ※2 神戸、阪神地域(三大都市圏既成市街地、近郊整備地域等)は500㎡以上
 ※3 農林漁業者用の住宅等は、規制されない
 ※4 環境形成地域ごとに環境形成区域の名称、手続を要する面積を決定(北播磨北部地域の基準等を記載)

※5 現在の対象区域は、阪神間、東播、中播都市計画区域
 ※6 災害レッドゾーンを除く
 ※7 生産緑地地区は農地評価・課税

1 都市計画法に基づく許可を要する開発行為の対象規模

● 都市計画法に基づく許可を要する開発行為の対象規模

区域		①規制対象規模 (法29条)	②技術基準(法33条)				③立地基準 (法34条)
			1000㎡ 未満	1000㎡ 以上	3000㎡ 以上	10000㎡ 以上	
都市計画区域	線引き	市街化調整区域	適用				適用(→P10)
		市街化区域	1,000㎡以上※1※2		適用		
	非線引き	3,000㎡以上※1			適用		
準都市計画区域※3		3,000㎡以上※1			適用	-	
都市計画区域及び準都市計画区域外		10,000㎡以上				適用	

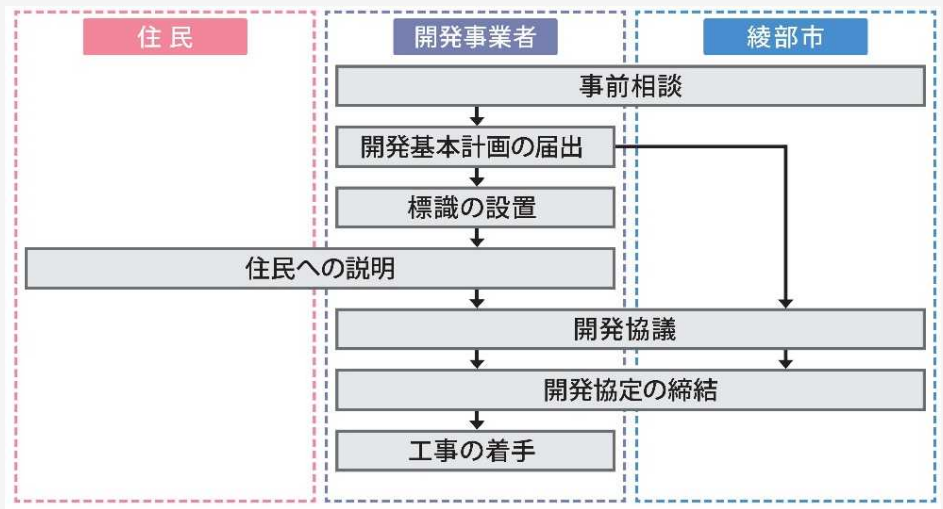
※1 許可権者が条例により、300㎡まで引き下げ可能(相生市、赤穂市、三木市、高砂市、稲美町、播磨町及福崎町の工業専用地域を除く区域で500㎡まで引き下げ)
 ※2 三大都市圏既成市街地、近郊整備地域等は500㎡以上
 ※3 兵庫県内に準都市計画区域の指定はない

(参考)綾部市まちづくり条例に基づく開発事業の協議制度

- 区域区分の廃止にあわせ、小規模開発に対応するため、一定規模以上の開発等を行う場合に、届出、住民説明、市との協議等を義務付け
- 開発協議の基準として、法33条の技術基準への適合を規定

届出が必要となる開発等


届出を要する開発行為等	用途地域内 (旧市街化区域)	その他 (旧調整区域、都計外)
開発区域が300㎡以上の開発行為	要	要
延べ面積が500㎡を越える建築行為	-	
二中高で建築不可な建築行為	-	



出典:綾部市パンフレット

2 土地利用の規制・誘導 (① 用途地域)

- 良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、市町が決定
- 13種類の用途地域に応じて、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ等を規制・誘導

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定の店や事務所など必要な便利施設が建てられる。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。</p>
<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域。どんな工場も建てられるが、住宅、店、学校、病院、ホテル等は建てられない。</p>	

- 田園住居地域**
- 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発・建築規制**を通じてその実現を図る

【開発規制】
 農地の開発行為等[※]を市町長の許可制

※ 土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など

- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(300㎡)以上の開発行為等は、原則不許可

- 【建築規制】**
- 用途規制
- 低層住居専用地域に建築可能なもの
 - **農業用施設**
 - ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
 - ・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 形態規制
- 低層住居専用地域と同様



農産物直売所

2 土地利用の規制・誘導 (① 用途地域)

(参考) 用途地域による建築物の制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	※著しい騒音を生ずるものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

2 土地利用の規制・誘導 (②市街化調整区域において開発・建築が可能な用途等) - A 都市計画法の体系

市街化調整区域では、**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**【都市計画法第34条】

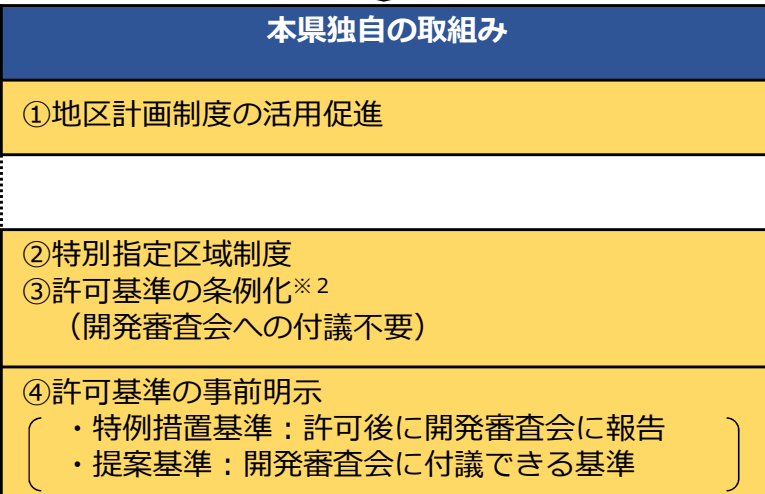
●下表の開発(建築)行為は、**知事※1の許可を受けずに開発(建築)が可能**【法第29条第1項第2～11号】

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)

●下表の開発(建築)行為は、**知事※1の許可を受けて開発(建築)が可能**【都市計画法第34条】

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	災害レド`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`ラ`スタド`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



※1 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

※2 世帯分離住宅等の定型的な建築物

2 土地利用の規制・誘導 (2) 市街化調整区域において開発・建築が可能な用途等) - B 地区計画

- **市町が定める**地区計画の区域内において、当該**地区計画に定められた内容に適合する建築物等の用に供する目的で行う開発行為は、許可することができる**(法34条10号)
- 調整区域における地区計画の決定に要する期間は、平均27ヶ月(2年3ヶ月)であり、素案作成までの住民合意形成や関係機関との調整、資料作成等に約22ヶ月、法手続きに約5ヶ月を要している

市街化調整区域における地区計画の決定に要する平均期間

区域	決定市町数	決定に要する期間(ヶ月)			サンプル地区数
		素案作成	住民合意形成 関係機関協議 資料作成	法手続き	
兵庫県※	13	27.0	21.6	5.4	33
阪神間	4	25.3	20.0	5.3	6
東播	6	28.5	23.9	4.6	22
中播	3	22.8	13.6	9.2	5
西播	0	-	-	-	-

※ 神戸都市計画区域を除く

市町アンケート結果より

地区計画制度の活用事例

加西インター産業団地地区 地区計画(H31決定 約48ha)

- 加西IC供用開始時(H4)から周辺の土地利用について、市民の期待があり総合計画等に位置付けていたが、農用地区域(未整備)であったため手つかずの状態であった
- 旧農工法が農産法に改正され加西市が適用区域となったため、H28年から農産法を活用し、農用地区域(23ha)を産業団地とすることについて、協議を開始(ほ場整備は82ha)
- 農業と製造業の均衡な発展を目指した事業として、H30年に農産法実施計画を策定、H31年に地区計画(第1期事業区域)を決定し事業に着手
- R5年度に、第2期事業区域の地区計画を決定予定

期間	61ヶ月(5年1ヶ月)			
	素案作成(54ヶ月)		法手続き(7ヶ月)	
	24ヶ月	30ヶ月	2ヶ月	5ヶ月
内容	<ul style="list-style-type: none"> 産業団地手法 候補地検討 H26.4~H28.3	<ul style="list-style-type: none"> 農産法活用など農用地区域除外の手法研究・検討 素案・資料作成 自治会・住民との合意形成 H28.3~H30.8	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関協議 県下協議 条例縦覧 H30.9~H30.10	<ul style="list-style-type: none"> 知事協議 案縦覧 都市計画審議会 条例改正 H30.11~H31.3

