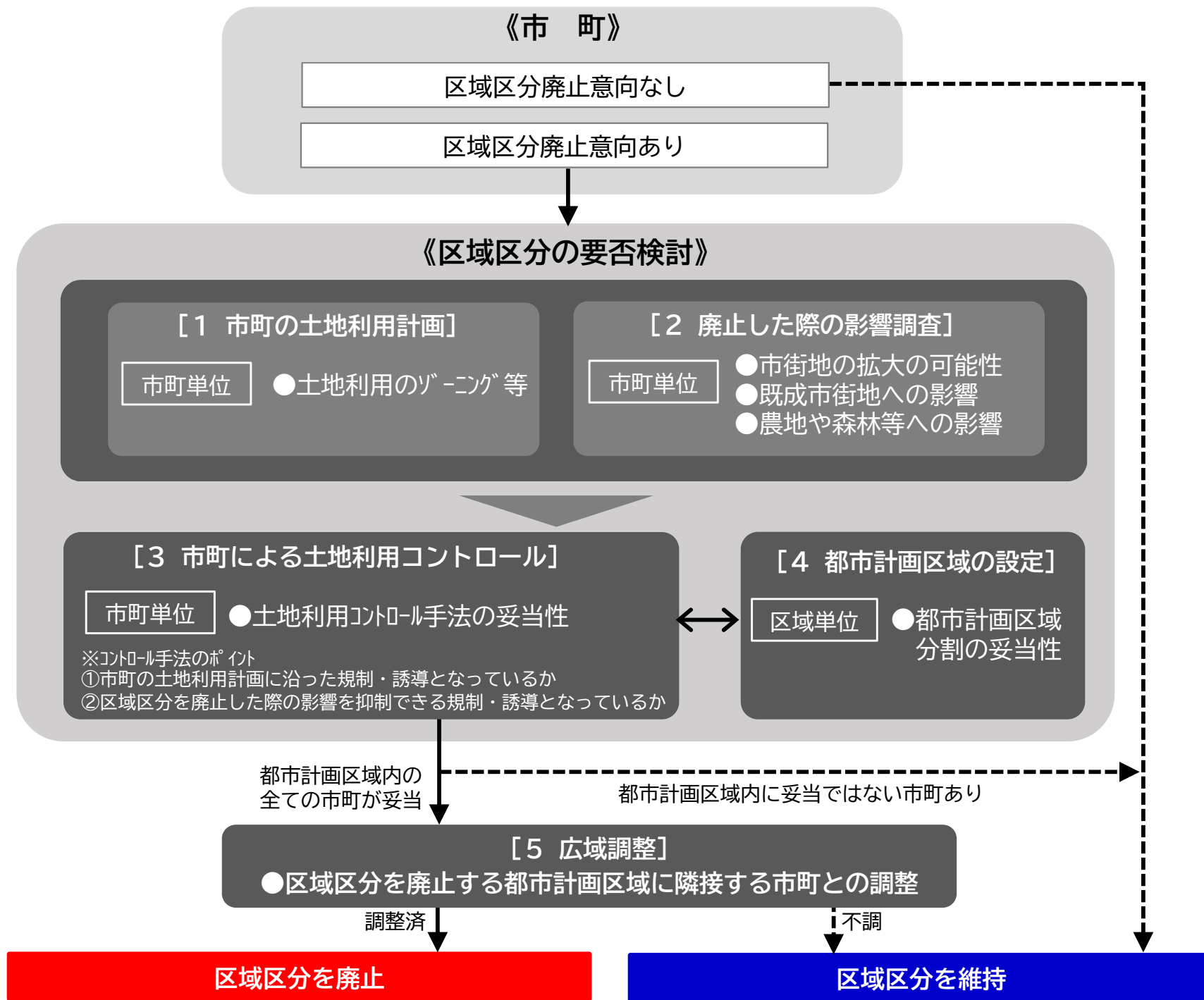


区域区分を設定している市町における
区域区分見直しの考え方（案）

区域区分を設定している市町における区域区分見直しフロー

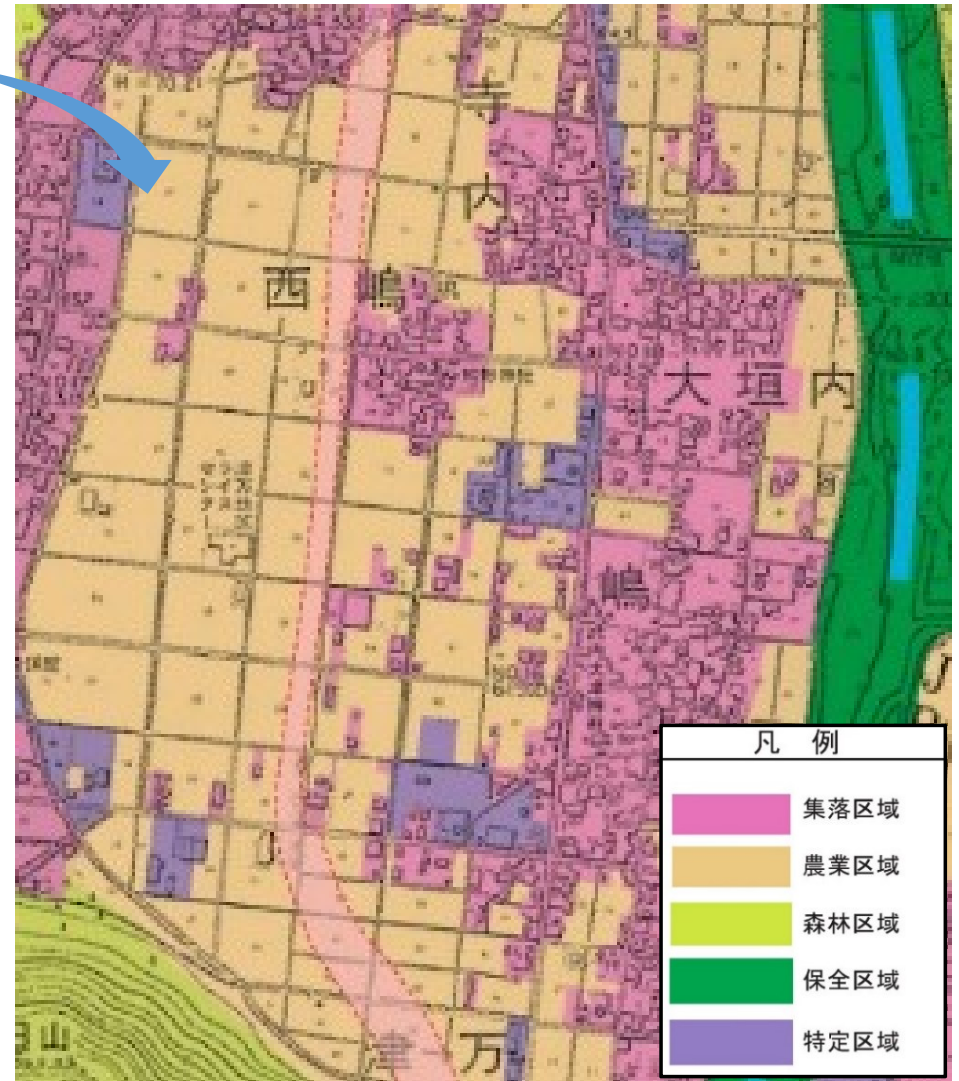
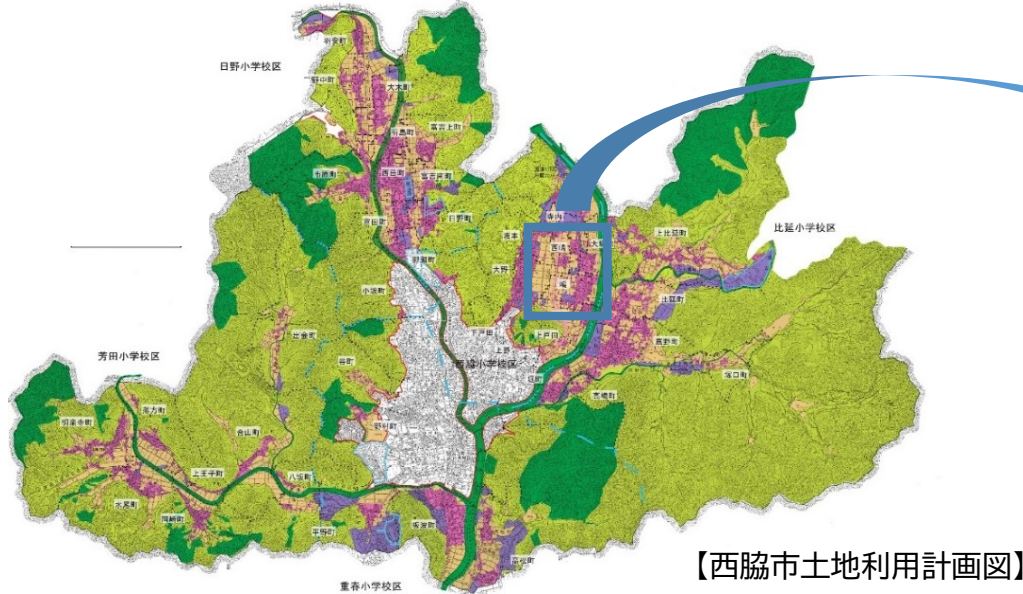


1 市町の土地利用計画

- ✓ 区域区分の廃止後、旧市街化調整区域において無秩序な開発を抑制しつつ計画的なまちづくりを進めていく必要がある。
- ✓ このため、**市町が**、旧市街化調整区域において、営農環境の確保や景観の維持等の観点も踏まえ、**利活用するエリアと保全するエリアをゾーニングしたバランスのよい土地利用計画を作成し、市町都市計画マスタープラン等に反映させ、それに沿った形で土地利用コントロール**を図る。

■県条例に基づく土地利用計画は県内13市町※で作成済

※西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、相生市、たつの市、赤穂市、猪名川町、稲美町、福崎町、太子町、上郡町



区域	基本的な考え方
集落	<ul style="list-style-type: none"> 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 区域における生活関連施設、公共公益施設等の効率的整備を促進する
農業	<ul style="list-style-type: none"> 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
森林	<ul style="list-style-type: none"> 森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図る
保全	<ul style="list-style-type: none"> 森林、里山、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図る
特定	<ul style="list-style-type: none"> 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る

2-1-① 判断項目及び指標・考え方（市街地の拡大の可能性）

●市街地の拡大の可能性

項目	指標・考え方	
開発需要があるか	①将来の人口の増加	令和12年の推計値が令和2年実績値以上
	②将来の住宅用地需要の増加	令和2年から令和12年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が1.0以上
	③将来の商業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上
	④将来の工業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上
	⑤将来の宅地需要の増加	令和12年の開発許可面積の推計値が令和2年の推計値以上
		令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年の推計値以上
⑥大規模ゾージェ外※1による市街地拡大の可能性	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模ゾージェ外※1が予定されている	
市街地拡大や分散の可能性があるか	⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	市街化調整区域又は市街化区域との縁辺部において、周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等（以下「開発誘発施設等※2」という。）が立地している
	⑧地形その他の地理条件	市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない
	⑨その他、市街地拡大や分散を誘引する要因	その他、市街地分散を誘引する要因がある

※1 大規模ゾージェ外の条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるゾージェ外を大規模ゾージェ外とする。（10年以内に具体化しないと判断できるゾージェ外は除外）

- ・広域的な交通結末点を形成するゾージェ外、広域的な交通結節点等の機能を大幅に強化するゾージェ外
- ・産業団地を造成するゾージェ外、または既設の産業団地で企業立地を促進するゾージェ外
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するゾージェ外
- ・主に業務床を確保することを目的に3ha以上の土地を再開発するゾージェ外
- ・同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるゾージェ外群
- ・県外から多くの入学者は見込まれる大規模な大学等を建設するゾージェ外

※2 開発誘発施設等の例

- ・商業施設（大規模小売店舗、大規模集客施設 等）
- ・公共施設（小学校、市町役場支所、図書館 等）
- ・高速道路 I C、鉄道駅、主要幹線道路 等

2-1-② 判断項目及び指標・考え方（既成市街地への影響）

●既成市街地への影響

項目	項目	指標・考え方
既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか	①既成市街地における空家・空地の増加の可能性	現在の市街化区域の地価が調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が旧調整区域に流れるおそれがある
		市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない（完了の見込みが立っていない）
	②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある
	③都市施設の整備状況	都市施設である下水道及び道路の整備率が一定の水準に達していない※
	④公共施設の効率的な整備が行われるか	区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる
⑤その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因の有無	その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因がある	

※ 下水道に関しては、生活排水処理率が99%（県目標）に達していない場合
道路に関しては、都市計画道路（自動車専用道を除く）の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合

2-1-③ 判断項目及び指標・考え方（農地や森林等への影響）

●農地や森林等への影響

項目		指標・考え方
優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか	優良な農地や森林等緑地の周辺で開発が起こるか	農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘引施設等※や市街化区域に隣接・近接している
		農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘発施設等※や市街化区域周辺の白地農地や遊休地等と隣接・混在している

- ※ 開発誘発施設等（周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等）の例
- ・商業施設（大規模小売店舗、大規模集客施設 等）
 - ・公共施設（小学校、市町役場支所、図書館 等）
 - ・高速道路 I C、鉄道駅、主要幹線道路 等

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (市街地の拡大の可能性①②)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
①将来の人口の増加	令和12年の推計値が令和2年実績値以上	<ul style="list-style-type: none"> ・旧調整区域での無秩序な住宅地開発が進む ・旧調整区域の農用地等の宅地化が進む ・旧調整区域での都市施設（道路や上下水道等）の整備コストが生じる
②将来の住宅用地需要の増加	令和2年から令和12年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が1.0以上	



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓住宅用地需要があることから、既成市街地（旧市街化区域）においても、引き続き秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓道路や上下水道等のインフラが整備されている地域以外の地域や農用地等における住宅の立地を制限
旧調整区域における地区計画の指定		■	✓旧調整区域内において、大規模な住宅地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
立地適正化計画の策定	■	■	✓居住誘導区域への緩やかな誘導（居住誘導区域外における一定規模（3戸or1,000㎡）以上の開発・建築を行う際に要届出） ※住宅需要が非常に高い場合は、「居住調整地域」の指定も検討
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定 ex 綾部市	■	■	✓3千㎡未満の小規模な住宅団地を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (市街地の拡大の可能性③)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
③将来の商業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上	<ul style="list-style-type: none"> 旧調整区域における無秩序な商業施設開発 旧市街化区域における中心市街地の衰退 旧調整区域での都市施設（道路や上下水道等）の整備コストが生じる



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓ 商業用地需要があることから、既成市街地（旧市街化区域）においても、引き続き秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓ 道路や上下水道等のインフラが整備されており、都市マス等（改訂予定含む）において商業・業務地等に位置づけられた地域以外の地域における立地を制限
旧調整区域における地区計画の指定		■	✓ 旧調整区域内において、大規模な商業地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
立地適正化計画の策定	■	■	✓ 都市機能誘導区域への緩やかな誘導（都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の建築目的の開発・建築を行う際に要届出）
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	✓ 3千㎡未満の小規模な商業施設等を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (市街地の拡大の可能性④)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
④将来の工業用地需要の増加	令和2年から令和12年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が1.0以上	<ul style="list-style-type: none"> 旧調整区域における無秩序な工業・流通業務施設開発 旧調整区域での都市施設（道路や上下水道等）の整備コストが生じる



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓工業用地需要があることから、既成市街地（旧市街化区域）においても、引き続き秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓道路や上下水道等のインフラが整備されており、都市マス等（改訂予定含む）において工業地、流通業務地等に位置づけられた地域以外の地域における立地を制限
旧調整区域における地区計画の指定		■	✓旧調整区域内において大規模な工業地開発が行われる場合は、地区計画を指定し、周辺環境と調和した計画的なまちづくりを推進
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	✓3千㎡未満の小規模な工場や流通施設等を整備する場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (市街地の拡大の可能性⑤)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑤将来の宅地需要の増加	令和12年の開発許可面積の推計値が令和2年の推計値以上※	<ul style="list-style-type: none"> 旧調整区域における無秩序な開発が進む 旧調整区域の農用地等の宅地化が進む 農振白地の虫食い開発が進む
	令和12年の農地転用面積の推計値が令和2年の推計値以上※	

※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方 策	指標		方針・目的
	旧市街化区域	旧調整区域	
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓ 宅地需要があることから、既成市街地（旧市街化区域）においても、引き続き秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓ 道路や上下水道等のインフラが整備されている地域以外の地域や農用地等における立地を一定制限
立地適正化計画の策定	■	■	✓ 居住誘導区域や都市機能誘導区域への緩やかな誘導
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	✓ 3千㎡未満の小規模開発を行う場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで良質な宅地水準を確保するとともに無秩序な開発を一定防止

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (市街地の拡大の可能性⑥)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑥大規模プロジェクト※による市街地拡大の可能性	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模プロジェクト※が予定されている	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、商業及び工業の宅地需要のトレンドには含まれない宅地需要の発生により、旧調整区域において無秩序な開発が進む。 旧調整区域において大規模プロジェクトが実施される場合、その周辺において住宅や商業施設等の乱開発が発生する。 旧調整区域での都市施設（道路や上下水道等）の整備コストが生じる

※大規模プロジェクトの条件

住宅、商業および工業の宅地需要のトレンド予測には含まれない宅地需要をもたらすおそれがあるプロジェクトを大規模プロジェクトとする。
(10年以内に具体化しないと判断できるプロジェクトが除外)

- ・広域的な交通結末点を形成するプロジェクト、広域的な交通結節点等の機能を大幅に強化するプロジェクト
- ・産業団地を造成するプロジェクト、または既設の産業団地で企業立地を促進するプロジェクト
- ・20ha以上の大規模な住宅団地を造成するプロジェクト
- ・主に業務床を確保することを目的に3ha以上の土地を再開発するプロジェクト
- ・同じ目的を有し一定期間内に集中して実施されるプロジェクト群
- ・県外から多くの入学者は見込まれる大規模な大学等を建設するプロジェクト



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方 策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓ 宅地需要が想定されることから、既成市街地（旧市街化区域）においても、引き続き秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓ 道路や上下水道等のインフラが整備されている地域以外の地域や農用地等における立地を一定制限
旧調整区域における地区計画や用途地域指定		■	✓ 旧調整区域内において大規模プロジェクトが実施される場合、当該プロジェクトとそのバッファゾーンに地区計画又は用途地域を指定し、大規模プロジェクトを核とした計画的なまちづくりを推進

2-2-① 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法（市街地の拡大の可能性⑦⑧⑨）

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	市街化調整区域又は市街化区域の縁辺部において、周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等（以下「開発誘発施設等という。」）が立地している	<ul style="list-style-type: none"> 旧調整区域内や旧市街化区域縁辺部に立地する開発誘導施設等（大店や学校等）の周辺における市街地拡大 旧市街化区域における中心市街地の衰退 旧調整区域での都市施設（道路や上下水道等）の整備コストが生じる

✓ 廃止後の旧市街化調整区域や旧市街化区域の縁辺部において、宅地需要を誘発するような施設等がある場合は、農地等への影響も考慮しつつ個別に方策を検討

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑧地形その他の地理条件	市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない	[開発需要がある場合] <ul style="list-style-type: none"> 市街地の拡大や分散が進む

✓ 開発需要に応じた一定の土地利用コントロールが必要

※市街地拡大を制約するような地理的条件の場合は、開発需要があっても市街地拡大や分散の可能性は低い

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑨その他、市街地拡大や分散を誘引する要因	その他、市街地拡大や分散を誘引する要因がある	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の拡大や分散が進む

✓ 市街地拡大や分散を誘引する要因がある場合は、個別に方策を検討

2-2-② 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (既成市街地への影響①)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
①既成市街地における空家・空地の増加の可能性	現在の市街化区域の地価が調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が旧調整区域に流れるおそれがある	<ul style="list-style-type: none"> 安価な旧調整区域の土地利用が進むことで、旧市街化区域で土地利用が進まず、公費を投入した区域整理事業や産業団地等の宅地が未活用のまま空地となるほか、既成市街地における空き家や空き地が増加する
	現在の市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない（完了の見込みが立っていない）	



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方 策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	<ul style="list-style-type: none"> ✓旧調整区域の土地利用を一定制限することにより、旧調整区域への開発の拡大・拡散を抑制 ✓旧市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売状況（見通し）を勘案し、必要に応じて、住宅や工場等の立地を一定制限
立地適正化計画の策定	■	■	<ul style="list-style-type: none"> ✓既成市街地に都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定し、住宅や都市機能施設等を緩やかに誘導 ※必要に応じ、旧調整区域において「居住調整地域」の指定も検討

2-2-② 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (既成市街地への影響②)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある	<ul style="list-style-type: none"> 安価な調整区域の土地利用が進むことで、密集市街地における都市機能の更新が進まず都市環境の改善が停滞する



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		✓ 既成市街地（旧市街化区域）において、良好な市街地環境の形成や、秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓ 旧調整区域の土地利用を一定制限することにより、旧調整区域への開発の拡大・拡散を抑制
立地適正化計画の策定	■	■	✓ 既成市街地等に都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定し、住宅や都市機能施設等を緩やかに誘導
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	✓ 3千㎡未満の小規模開発を行う場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることで密集市街地等における都市施設の更新を促進するとともに無秩序な開発を一定防止
密集市街地整備事業の推進	■		✓ 密集市街地において、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行うことにより、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、街なか居住等を促進

2-2-② 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (既成市街地への影響③)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
③都市施設の整備状況	<p>都市施設である下水道及び道路の整備率が一定の水準に達していない※</p> <p>※ 下水道に関しては、生活排水処理率が99%（県目標）に達していない場合</p> <p>※ 道路に関しては、都市計画道路（自動車専用道を除く）の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 旧調整区域における上下水道や道路の整備が新たに必要となることで、既成市街地での都市施設の整備が遅れる



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方 策	旧市街 化区域	旧調整 区域	方針・目的
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓道路や上下水道等のインフラが整備されている地域以外の地域における立地を制限
立地適正化計画の策定	■	■	✓既成市街地等に都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定し、住宅や都市機能施設等を緩やかに誘導
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	✓3千㎡未満の小規模開発を行う場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることでインフラが整備されている地域以外の地域における開発を一定防止

2-2-② 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法 (既成市街地への影響④)

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
④公共施設の効率的な整備が行われるか	区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（学校、文化施設、福祉・医療施設等）の再編が滞り、ライフサイクルコストが増加 インフラ（道路、上下水道等）の集約・更新が遅れ、管理コストが増加



[影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法]

方策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧市街化区域における用途地域の継続	■		<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地（旧市街化区域）において、公共施設の適正な配置等や、秩序ある土地利用を図る
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の再編計画に支障が生じる可能性がある場合は、必要に応じて、住宅の立地を一定制限 道路や上下水道等のインフラが整備されている地域以外の地域における立地を制限
立地適正化計画の策定	■	■	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地等に都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定し、住宅や都市機能施設等を緩やかに誘導 ※必要に応じ、旧調整区域において「居住調整地域」の指定も検討
自主条例による小規模開発に対する技術基準（道路、給排水等）の設定	■	■	<ul style="list-style-type: none"> 3千㎡未満の小規模開発を行う場合においても、開発の技術基準（道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準）を適用させることでインフラが整備されている地域以外の地域における開発を一定防止

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
⑤その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因の有無	その他、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因がある	<ul style="list-style-type: none"> 既存市街地の良好な市街地の形成に支障が生じる



✓ 既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる要因がある場合は、個別に方策を検討

2-2-③ 区域区分の廃止後に想定される影響とそれを抑制する土地利用コントロール手法（農地等への影響）

項目	指標・考え方	指標に該当する場合、区域区分を廃止後に想定される影響
優良な農地や森林等緑地の周辺で開発が起こるか	農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘発施設等※や市街化区域に隣接・近接している	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地需要が高い地区で農用地区域の除外が進行し、優良農地が減少する ・ 宅地需要が高い一団の白地農地等が無秩序に開発されることにより、隣接する農用地区域での営農環境の悪化等を引き起こす ・ 森林、緑地が開発されることにより、優れた景観や緑豊かな地域環境が失われる
	農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘発施設等※や市街化区域周辺の白地農地や遊休地等と隣接・混在している	

※ 開発誘発施設等(周辺で宅地需要が高くなると想定される施設等)の例

- ・ 商業施設(大規模小売店舗、大規模集客施設等)
- ・ 公共施設(小学校、市町役場支所、図書館等)
- ・ 高速道路 I C、鉄道駅、主要幹線道路等



【影響を抑制するために必要な土地利用コントロール手法】

方 策	旧市街化区域	旧調整区域	方針・目的
旧調整区域における特定用途制限地域の指定		■	✓ 農用地区域や集団農地において、農業用施設等の立地以外は規制する等により、優良農地を保全する
旧調整区域における地区計画の指定		■	✓ 農用地区域等に隣接する白地農地や遊休地において、必要に応じて、地区計画制度を活用し、形態制限(高さ等)や地区施設(バッファゾーン)等を指定することで農用地区域等での営農環境を確保
立地適正化計画の策定	■	■	✓ 既成市街地等に都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定し、住宅や都市機能施設等を緩やかに誘導し、農地の多い旧調整区域での開発を一定防止 ※必要に応じ、旧調整区域の農用地区域内農地等に対する「居住調整地域」の指定も検討
県緑豊かな地域環境の形成に関する条例(緑条例)の適用	■	■	✓ 県と市町が連携し、まちづくりの方向性に沿ったきめ細かな環境形成区域及び地域環境形成基準を定めることにより、適正な土地利用を推進し、森林や緑地の保全、旧調整区域の優れた景観の形成・保全を図る

2-2-④ 区域区分廃止により想定される影響別の区域区分に替わる土地利用コントロール手法 整理表

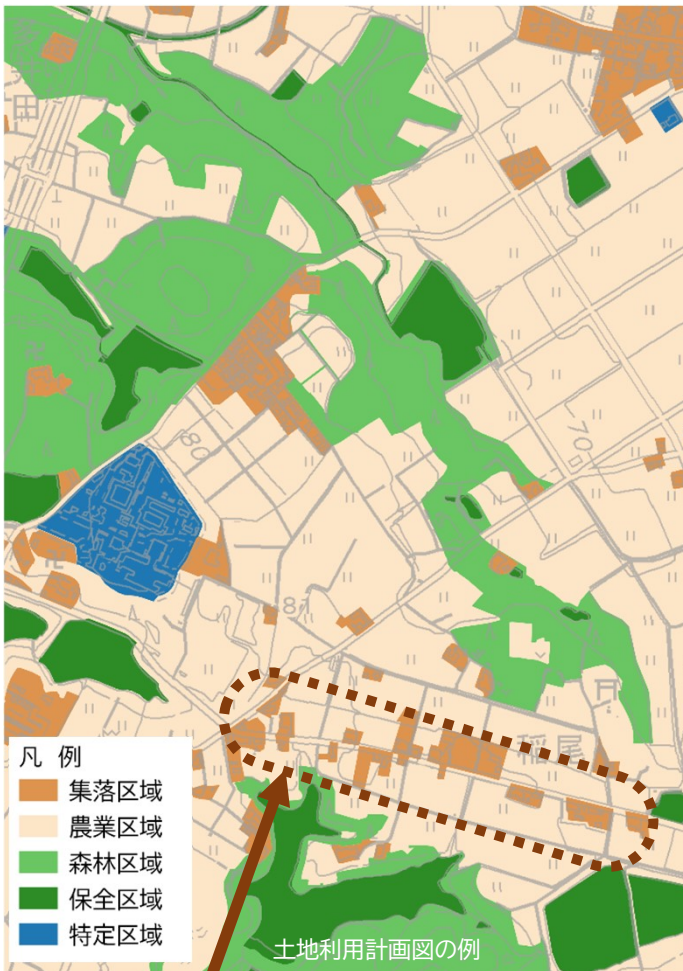
● 実施すべき方策 ▲ 必要に応じ実施すべき方策

影響項目		用途地域 継続	特定用途制限 地域等※	地区計画 用途地域	立地適正化 計画	自主条例 (小規模開発に対する 技術基準の設定)	密集市街地整 備事業の推進	緑条例の 適用
		旧市街化区域	旧調整区域	旧調整区域	全域	全域	旧市街化区域	全域
市街地の拡大の可能性	将来の人口増加	●	●	▲	●	●		
	将来の住宅用地需要							
	将来の商業用地需要	●	●	▲	●	●		
	将来の工業用地需要	●	●	▲		●		
	将来の宅地需要	●	●		●	●		
	大規模プロジェクトによる 市街地拡大の可能性	●	●	▲				
	地形その他の地理条件							
	廃止後の旧調整区域における宅 地需要の有無							
	その他の要因							
既成市街地への影響	既成市街地における空家・空地 の増加		●		●			
	密集市街地等、計画的な市街 地整備を図る区域	●	●		●	●	●	
	都市施設の整備状況		●		●	●		
	公共施設の効率的な整備	●	●		●	●		
	その他の要因							
農地等への 影響	優良な農地や森林等緑地の周 辺で開発が起こるか		●	▲	●			●

※ 特定用途制限地域の指定の他、市町の自主条例に立地可能な用途を定めることもできる

3-① 特定用途制限地域を活用した規制・誘導の基本的な考え方

- ✓ 特定用途制限地域の規制が緩いと、無秩序な開発の拡散や地域にとって望ましくない建物の立地等により、市町が目指す土地利用を実現できない可能性があるため、**地域特性やニーズに応じ、きめ細かく区域及び立地規制基準を設定する必要がある。**
- ✓ このため、用途地域を定めていない区域において、**特定用途の建築物の立地を制限する特定用途制限地域を都市計画決定する**
- ✓ **立地規制基準に関しては、原則として下記をベースとし、各地域の特性やニーズ等に応じ、市町で加タイズ**して作成するものとする。



※現行の土地利用計画において区域が筆単位等で小規模分散している場合、特定用途制限地域を指定する際、一団の地域として指定することも考えられる

区域	特定用途制限地域による立地規制基準の目安	
集落区域	低層住居専用地域並の規制（住居、小規模店舗等のみ立地可） ※小規模な事務所や事業所、ホト(農家民宿等)などを立地可とする対応も考えられる	
農業区域	農業用施設のみ立地可 ※農用地等以外の区域においては、住宅のほか農産物直売所や農家レストランなどを立地可とする対応も考えられる	
森林区域	森林資源を活かしたレクリエーション等の施設のみ立地可	
保全区域	原則、建築物の立地不可	
特定区域	工業系	工業専用地域並の規制 ※ただし、規模や業態等は必要最小限に制限する必要あり (工場、物流施設：○、住宅：×)
	商業系	第2種中高層住居専用地域並の規制 (店舗、事務所：1,500㎡以下：○、遊戯施設、ホト・旅館：×)
	公共公益系	第1種中高層住居専用地域並の規制 (小中学校、高校、大学、保育所、病院 等：○)

(参考) 能美市の特定用途制限地域の規制例

	幹線道路沿地域	田園地域 (2低専並)	里山地域 (1低専並)
住宅等	○	○	△ 住宅・兼用住宅
店舗、事務所等	○ 店舗1.5km以下	△ 店舗200m以下 事務所150m以下	×
サビ施設	○	△ 50m以下	×
ホト・旅館	×	×	×
軽工業	×	×	×
重工業	×	×	×
公共施設等	○	○	○

(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
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
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	○	○	○	○	※著しい騒音を発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
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

3-① 特定用途制限地域を活用した規制・誘導の基本的な考え方

✓ **既に特別指定区域を指定している区域**に関しては、その特性や内容（建築可能な用途・規模）を十分踏まえて特定用途制限地域の範囲や基準を設定し、**必要以上に立地可能な範囲を拡大しない**こと

✓ **農用地等**※に関しては、農地保全の観点から、**基本的に農業用施設等以外の施設の立地を制限**するものとする

※農用地等：農用地区域内農地、第1種農地（10ha以上の集団農地）、その他市町が保全すべきと考える農地

✓ **個別の影響**（住宅や商業、工業需要への対応、区画整理事業や産業団地の販売状況等）**も踏まえた規制・誘導を行う**ものとする

（例1）商業需要が高く、旧調整区域に郊外型店舗が進出すると中心市街地の空洞化に繋がるおそれがある

→旧調整区域において大規模小売店舗（売場面積1,000㎡以上）の立地を制限

（例2）旧調整区域に工場が新設されると、市街化区域内の産業団地の宅地販売に影響を及ぼすおそれがある

→旧調整区域において工場や流通施設の立地を制限

✓ **災害レッドゾーン**※1に関しては、**基本的に居室を有する建築物の立地を制限**するものとする

✓ **災害イエローゾーン**※2に関しては、住宅等の立地を認める区域を指定する際、**条例、要綱等において、①防災指針を作成するとともに、②住宅等の居室を有する建築物を新築等（新築、改築、用途変更）を行う際は、避難に関する書面の提出を事業者等から求めるなど、居住や利用者の安全性を確保する対策**を行うものとする

※1 災害レッドゾーン：災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

※2 災害イエローゾーン：土砂災害警戒区域、浸水想定区域

災害イエローゾーンに住宅等の立地を認める場合の対応例

条例等の規定事項	具体的な内容
①防災指針の作成	避難路や避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等の防災対策及び安全確保対策
②「避難に関する書面」の提出を義務付け等	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 避難所・避難ルートを示した図面 ✓ 市町からの指示に従い適切に避難する旨を誓約する書面 <div style="text-align: right;">等</div>

3-① 特定用途制限地域を活用した規制・誘導の基本的な考え方

✓ **災害レドゾーン※**に関しては、**基本的に居室を有する建築物の立地を制限**するものとする

※災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域

市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発・建築許可の可否

□ 都市計画法改正(R4.4)により強化、明確化 ✕ 原則不可 ▲ 審査会に要説明

法34条	市街化調整区域で許可することができる建築物	開発行為あり				開発行為なし(建築のみ)			
		災害R※1,※2		災害Y※3		災害R※1,※2		災害Y※3	
		法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用
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<ガリノスト等>	✕	✕						
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)	✕	✕	✕	✕※4	✕	✕	✕	✕※4
12	条例で指定する区域、目的、用途に適合する施設(特別指定区域や別表2(地縁者住宅等))	✕	✕	✕	✕※4	✕	✕	✕	✕※4
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	✕	✕		▲※5		✕※6		▲※5

※1 自己居住用を除く開発行為は原則不可

(R4.4施行の改正都市計画法により自己業務用も不可)

※2 他法令による建築制限あり(土砂災害防止法、建築基準法等)

※3 他法令による建築制限なし

※4 一定の安全性を確保する場合は許可

※5 建築審査会にて避難計画等を説明

※6 運用等に明文化していないが、原則不可

廃止後の対応(特定用途制限)

- ◆ 自己居住用を含む、居室を有する建築物の立地を制限
- ◆ 開発行為がない(建築行為のみ)場合も、居室を有する建築物の立地を制限

3-① 特定用途制限地域を活用した規制・誘導の基本的な考え方

- 災害ハザード**※に関しては、**住宅等の立地を認める区域を指定する際**、条例、要綱等において、①防災対策及び安全確保策を定める**防災指針**（避難路、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等）**を作成**するとともに、②住宅等の居室を有する建築物の新築等（新築、改築、用途変更）を行う際、**避難に関する書面の提出を事業者等から求める**など、**利用者の安全性を確保する対策を行うものとする**

※土砂災害警戒区域、浸水想定区域

市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発・建築許可の可否

都市計画法改正(R4.4)により強化、明確化

× 原則不可

▲ 審査会に要説明

法34条	市街化調整区域で許可することができる建築物	開発行為あり				開発行為なし(建築のみ)			
		災害R※1,※2		災害Y※3		災害R※1,※2		災害Y※3	
		法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用	法	県条例・運用
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<ガリノサト>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)	×	×	×	×※4	×	×	×	×※4
12	条例で指定する区域、目的、用途に適合する施設(特別指定区域や別表2(地縁者住宅等))	×	×	×	×※4	×	×	×	×※4
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	×	×		▲※5		×※6		▲※5

※1 自己居住用を除く開発行為は原則不可

(R4.4施行の改正都市計画法により自己業務用も不可)

※2 他法令による建築制限あり(土砂災害防止法、建築基準法 等)

※3 他法令による建築制限なし

※4 一定の安全性を確保する場合は許可

※5 建築審査会にて避難計画等を説明

※6 運用等に明文化していないが、原則不可

廃止後の対応 (特定用途制限)

◆条例、要綱等において、防災指針の作成や、住宅等の居室を有する建築物を新築等を行う前に避難に関する書面の提出を事業者等から求めるなど、居住や利用者の安全性を確保する対策を行うものとする。

3-② 特定用途制限地域以外の手法に係る留意事項

- ✓ 産業団地等、**大規模開発**については、特定用途制限地域ではなく、**地区計画や用途地域で対応**することが望ましい

(旧市街化区域と隣接する区域の場合) 用途地域の指定
 (旧市街化区域と隣接しない区域の場合) 5ha~20ha・・・地区計画 20ha~・・・地区計画 → 用途地域の指定

- ✓ **既に地区計画を指定している区域**に関しては、その街区のまちづくりに必要なものとして**継続**することが望ましい

- ✓ **市街地の拡大の可能性や既成市街地への影響が懸念される場合は、小規模開発（3千㎡未満）について、市町の自主条例により技術基準への適合を義務付けるものとする**

- ・旧調整区域で増加が懸念される小規模開発に対し、市町の自主条例により、開発に係る技術基準（適切な道路基準や給排水施設の整備等）への適合を義務づけることで良好な宅地水準を確保する
- ・あわせて、地域住民への周知や意見を聴く場を確保するための手続き（標識の設置や住民説明会の開催等）を定めることが望ましい

区域		開発許可が必要な開発面積		
		1千㎡未満	1千㎡以上	3千㎡以上
都市計画区域	線引き	調整区域	適用	
		市街化区域		適用
	非線引き	市町条例で対応	← ●	適用

- ✓ **農地と集落が混在**し、用途地域に隣接するエリアについては、「**田園住居地域**」の指定を検討することが望ましい

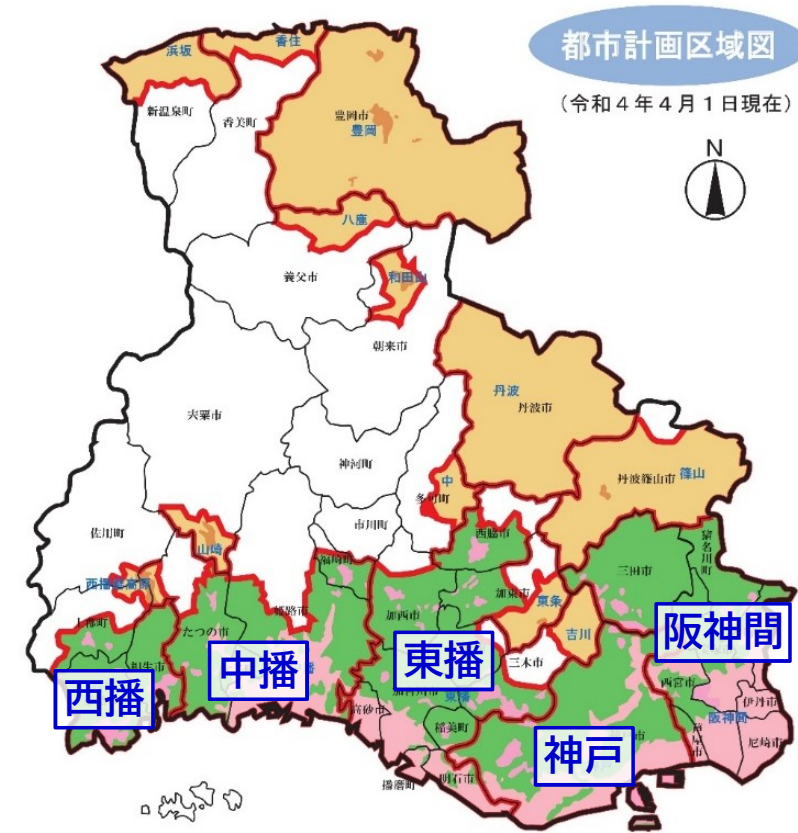
4 判断项目及び指標・考え方（都市計画区域の設定）

項目	指標・考え方	区域設定の適否
一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域か	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状況、社会的、経済的な区域の一体性があるか	左記の指標より、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域かどうかを総合的に判断する

- ✓ 区域区分の有無は、都市計画区域ごとに定めるように規定されているため、**都市計画区域の一部の市町で区域区分を廃止する場合は、都市計画区域を分割する必要**がある
- ✓ その際、**分割した都市計画区域が、それぞれ、都市（圏域）として同一性・一体性※を有するか総合的に判断**する

※下表の考え方をもとに、圏域の同一性・一体性を判断する

項目	内容
土地利用の状況及び見通し	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の状況や見通し、都市の成り立ち、市街地の形成、人口密度等
地形等の自然的条件	<ul style="list-style-type: none"> 位置や地勢、河川流域圏等の一体性
通勤・通学等の日常生活圏	<ul style="list-style-type: none"> 通勤・通学や休日における自由目的（買い物、食事及びレクリエーション等の生活関連の目的）による人の移動等
主要な交通施設の設置状況	<ul style="list-style-type: none"> 基幹道路や鉄道、バス等の交通施設の設置状況等
社会的、経済的な区域の一体性等	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能（医療、福祉、教育、商業等）の連携や分担、広域防災、観光や産業振興の連携等



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	市街化区域
緑	市街化調整区域
オレンジ	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



5 判断項目及び指標・考え方（広域調整）

項目	指標・考え方	区域区分廃止の要否
区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町との調整が調うか	区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町に対し、廃止後の影響（区域区分の廃止に伴い市町が定める土地利用計画とそれを担保する土地利用コントロール手法等）を踏まえ相互調整を行う	左記により、区域区分を廃止する市町に隣接する市町との調整が整えば区域区分を廃止する

- ✓ 区域区分は、土地利用への規制・誘導力を持つことから、**区域区分を廃止した場合、隣接する都市計画区域間での市街化圧力の転換が生じ、双方の都市の健全な発展に支障を生じるおそれがある**
- ✓ そのため、**県は、区域区分を廃止する都市計画区域に隣接する市町に対し**、区域区分廃止に伴い市町が定める土地利用計画及びそれを担保する土地利用コントロール手法と隣接都市の土地利用規制の状況等も勘案のうえ**相互調整を行う**