

加西市域の区域区分の廃止方針について

令和6年9月
兵庫県都市計画課

1 背景・経緯

本県では、昭和45年から46年にかけて神戸、阪神間、東播、中播及び西播都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定め、整備、開発及び保全を行ってきた。

また、市街化調整区域の計画的なまちづくりを進めるため、地区計画制度の活用とともに、平成14年に創設した都市計画法第34条第12号に基づく「特別指定区域制度」など開発許可制度の弾力的な運用により、地域の実情に即した土地利用を可能としてきた。

一方、市街化調整区域の面積・人口比率が高い市町からは、市街化調整区域の厳しい建築制限が地域衰退の要因となっていることや、物流需要の増加等による産業立地や空家等を活用した移住・起業などへの機動的な対応が困難との声があがっていた。このような社会情勢やニーズの変化・課題に対応していくため、区域区分の廃止の可能性について検討を進めることとなった。

令和4年度に都市計画審議会専門委員会の意見を踏まえて、区域区分の設定に係る基本的な考え方を定め、東播及び中播都市計画区域の内陸部並びに西播都市計画区域においては、区域区分の設定を原則としつつも、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、区域区分の廃止を可能とした。

これを受け、東播都市計画区域の内陸部に属する加西市から区域区分の廃止意向及び区域区分に代わる土地利用コントロール手法が示されたため、区域区分の廃止について市とともに検討を進めることとなった。

2 加西市域の区域区分廃止の必要性

加西市域（都市計画区域外を除く。以下同じ）においては、市域の面積の約95%を占める市街化調整区域に、人口の約65%が居住している。

旧町の中心部をはじめ、市街化調整区域に多くの集落が存在し、地域産業を支える工場など事業所が広く立地する土地利用の特性上、事業所の維持・拡大とともに、移住者の定住・起業などによる市街化調整区域の地域活力の維持・向上が重要となっている。また、加西市都市計画マスタープランでは、中心市街地だけでなく、市街化調整区域においても都市機能の強化及び居住誘導を行う地区を位置付け、市全体として「コンパクトプラスネットワーク」の都市構造を目指すこととしている。

市は、これまで市街化調整区域において地区計画制度や特別指定区域制度を活用し、柔軟かつきめ細かな土地利用を進めてきたが、地域活力の維持・向上に資する土地利用への機動的な対応が課題となっており、土地利用の規制手法の見直しが必要となっている。

区域区分を廃止し、地域の特性を踏まえた施設等を適正に誘導する新たな土地利用コントロールへ移行することで、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と考えられる。

3 区域区分の廃止による影響への対応

区域区分の廃止に当たっては、加西市域を区域区分の設定を行わない非線引き都市計画区域として新たに指定する必要があることから、都市計画区域の指定及び区域区分に代わる土地利用コントロール手法の妥当性の検討を行った。

(1) 都市計画区域の指定について

加西市域は、東播都市計画区域の市町と交通網や河川流域等による一定のつながりを有する一方、他市町から独立した市街地を形成し、市域内においてインフラや都市機能が確保され、通勤、通学、買物といった人の移動における日常生活圏が形成されている。また、市は今後、市が主体となる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。

このような土地利用の状況及び見通し、日常生活圏などから総合的に判断し、加西市域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都市計画区域として、新たに指定することは妥当であると考ええる。

なお、加西市分離後の東播都市計画区域は、引き続き区域区分を定めて一体の都市として整備、開発及び保全していくこととする。

(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

過度な人口流入等による市街地の拡大の可能性は低いものの、産業系の開発需要や、インターチェンジ周辺及び現市街化区域の縁辺部における宅地需要の増加が想定されるほか、現市街化調整区域の土地利用によっては、既成市街地の空洞化や周辺の農業環境等への影響が懸念される。

市においては、これまで運用してきた市街化調整区域の土地利用計画を基に、特定用途制限地域を指定することにより建物の用途や規模を制限するほか、現在の用途地域及び地区計画の指定を継続させることで、地域特性に応じたきめ細かなゾーニングや用途規制・誘導を行うこととしている。

さらに、区域区分の廃止により開発許可が不要となる小規模な開発行為について、市条例により都市計画法に準拠した技術基準への適合や地域との合意形成、環境への配慮を求めることとしている。

これらの市主体の土地利用コントロール手法により、建物の用途規制・誘導が行われ、無秩序な市街地拡大や既成市街地への影響にも適切に対応できるものと考ええる。

4 区域区分の廃止方針

都市計画区域の指定や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ことから、令和7年度末を目途に、加西市域において区域区分を廃止することとする。