

# 市街化調整区域における 土地利用計画の見直しについて

都市整備部建築住宅課

# 市町土地利用計画とは

市町のまちづくりを推進していくための基本的な計画です。市町の総合計画や都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等を踏まえて、市町の総合的な土地利用の方針を示すものであり、計画的な土地利用を行うため、市街化調整区域を次の5種類の利用区分に分けます。

集落区域	良好な居住環境を保全又は形成する区域
農業区域	農業を振興していく区域
森林区域	森林としての地域環境の形成を図る区域
保全区域	保安林や河川、神社の森など、良好な自然環境を保全する区域
特定区域	地域の活性化に資する特定の用途の建築物を整備・開発する区域

# 特別指定区域とは

特別指定区域は、市町が住民の意見を反映して決める土地利用計画に基づいて、市町が申出を県に行う区域で、その申出を受けて県は区域を指定します。

特別指定区域は、地域の課題や特性によって9つの種類に区分されます。9種類のいずれかに該当する地域を特別指定区域として指定するとともに、当該地域の課題解決等のために必要な建築物の用途を定めることにより、その用途の建築物が建築できるようになります。

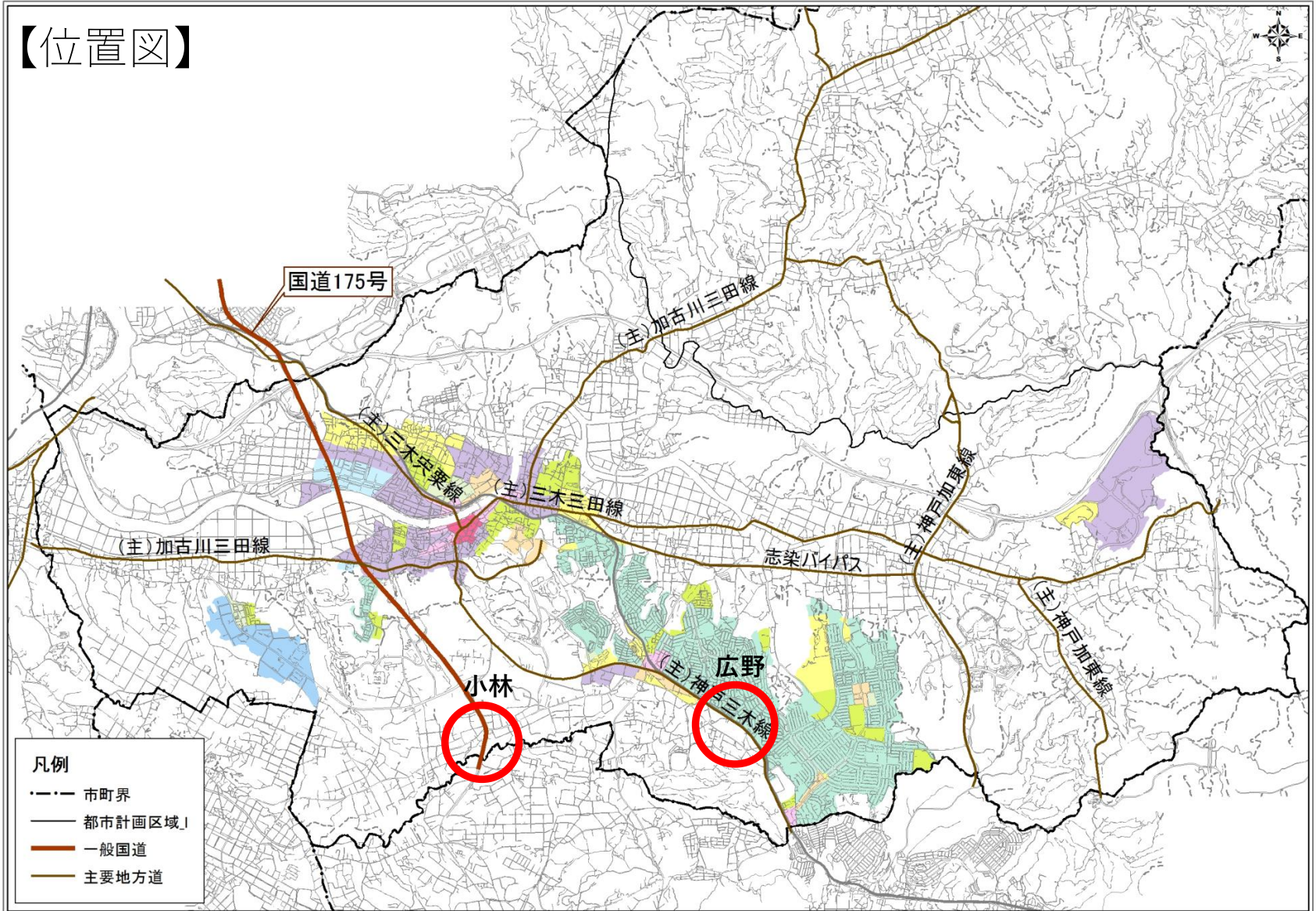
①駅、バスターミナル等 周辺区域	駅、バスターミナル等の周辺の地域において、駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資する建築物が建築できる区域
②工場、店舗等周辺区域	工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されている地域において、既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物が建築できる区域
③地域活力再生等区域	集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある地域において、当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資する建築物が建築できる区域
④公的賃貸住宅等供給区域	公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している地域において、低額所得者、高齢者等の生活の安定に資する建築物が建築できる区域

⑤工場等誘導区域	工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある地域において、製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資する建築物が建築できる区域
⑥沿道施設集約誘導等区域	幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺地域において、幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資する建築物が建築できる区域
⑦空地等適正管理区域	駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある地域において、駐車場、資材置き場等の適切な管理に資する建築物が建築できる区域
⑧地域資源活用区域	地域資源が有効に利用されていない地域において、地域資源の有効な利用に資する建築物が建築できる区域
⑨複合型区域	上記8種類の区域の2以上に該当する地域において、当該該当する区域に建築できる建築物が建築できる区域

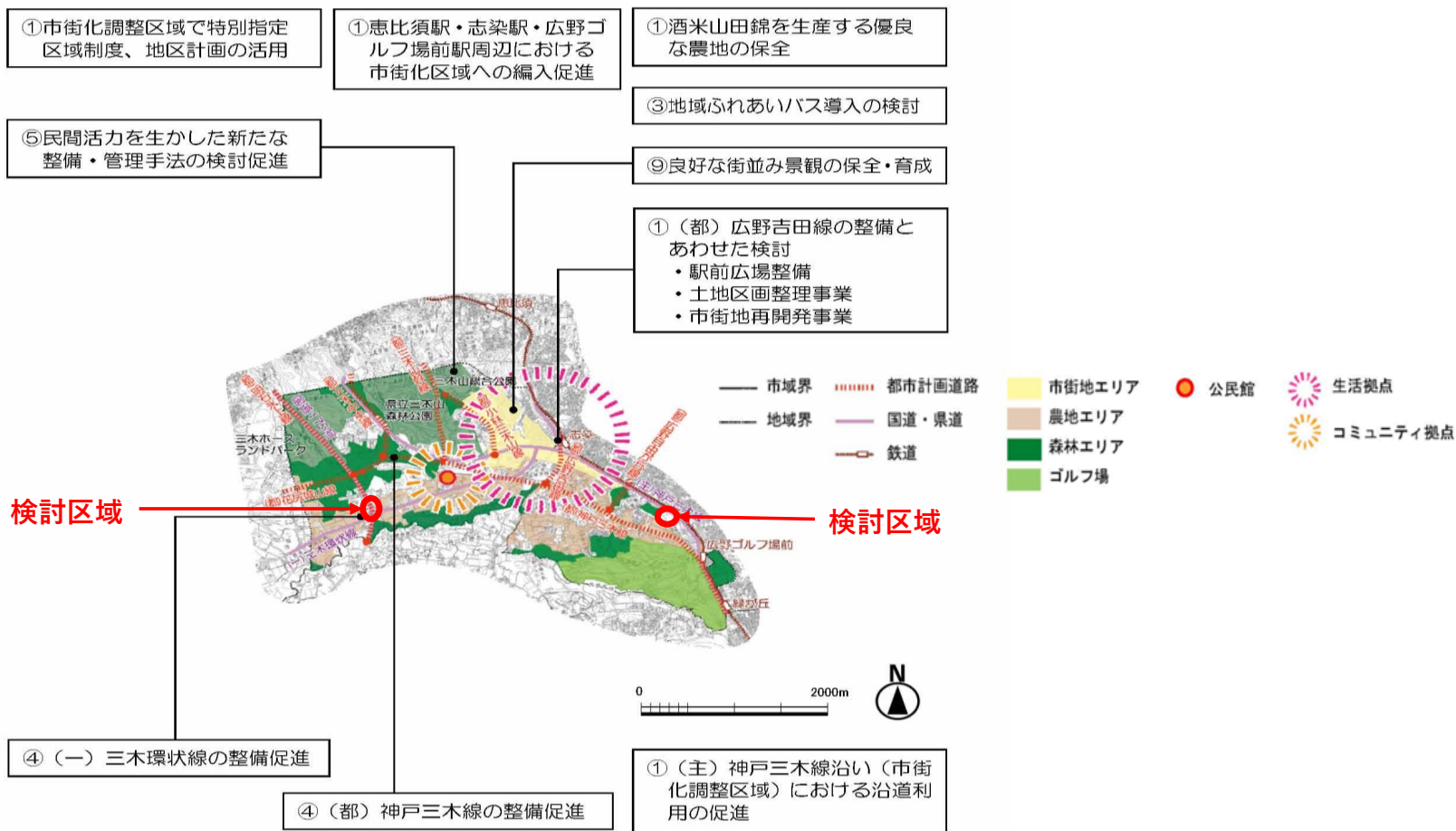
特別指定区域に指定することが不適当な区域

- イ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ロ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域
- ハ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保全し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

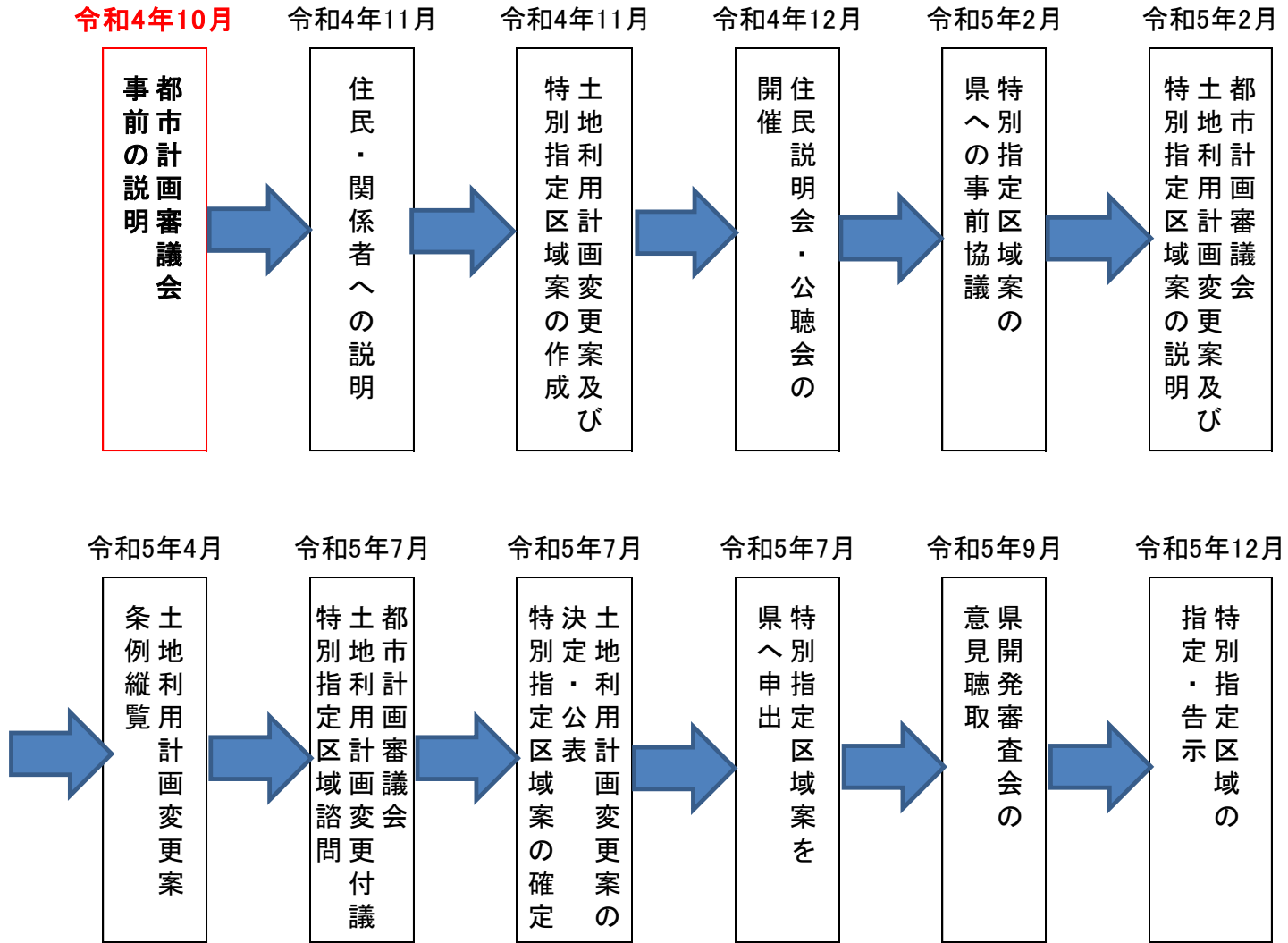
# 【位置図】



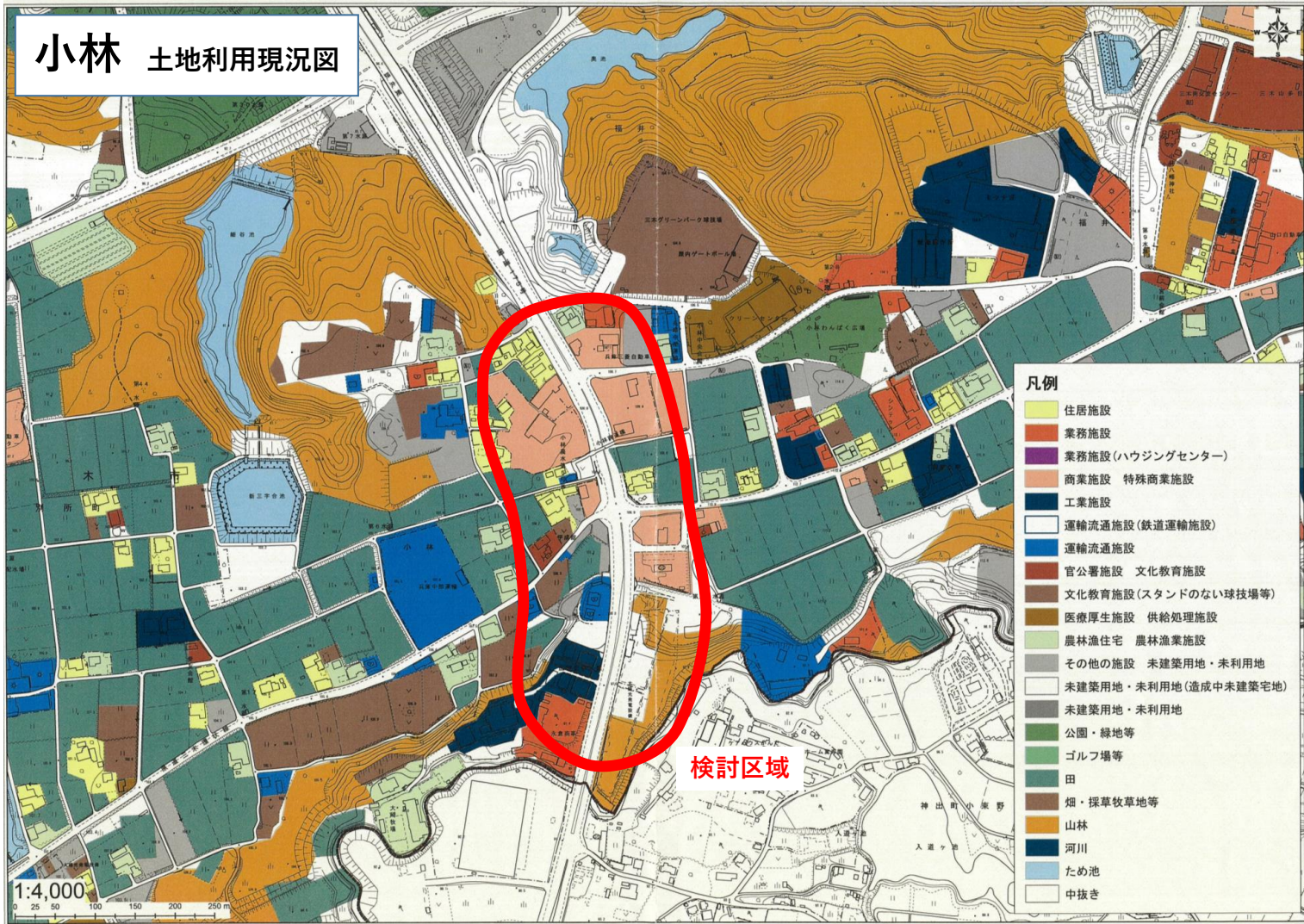
# 三木市都市計画マスタープランにおける三木南地区の土地利用の方針



# 土地利用計画変更と特別指定区域指定スケジュール



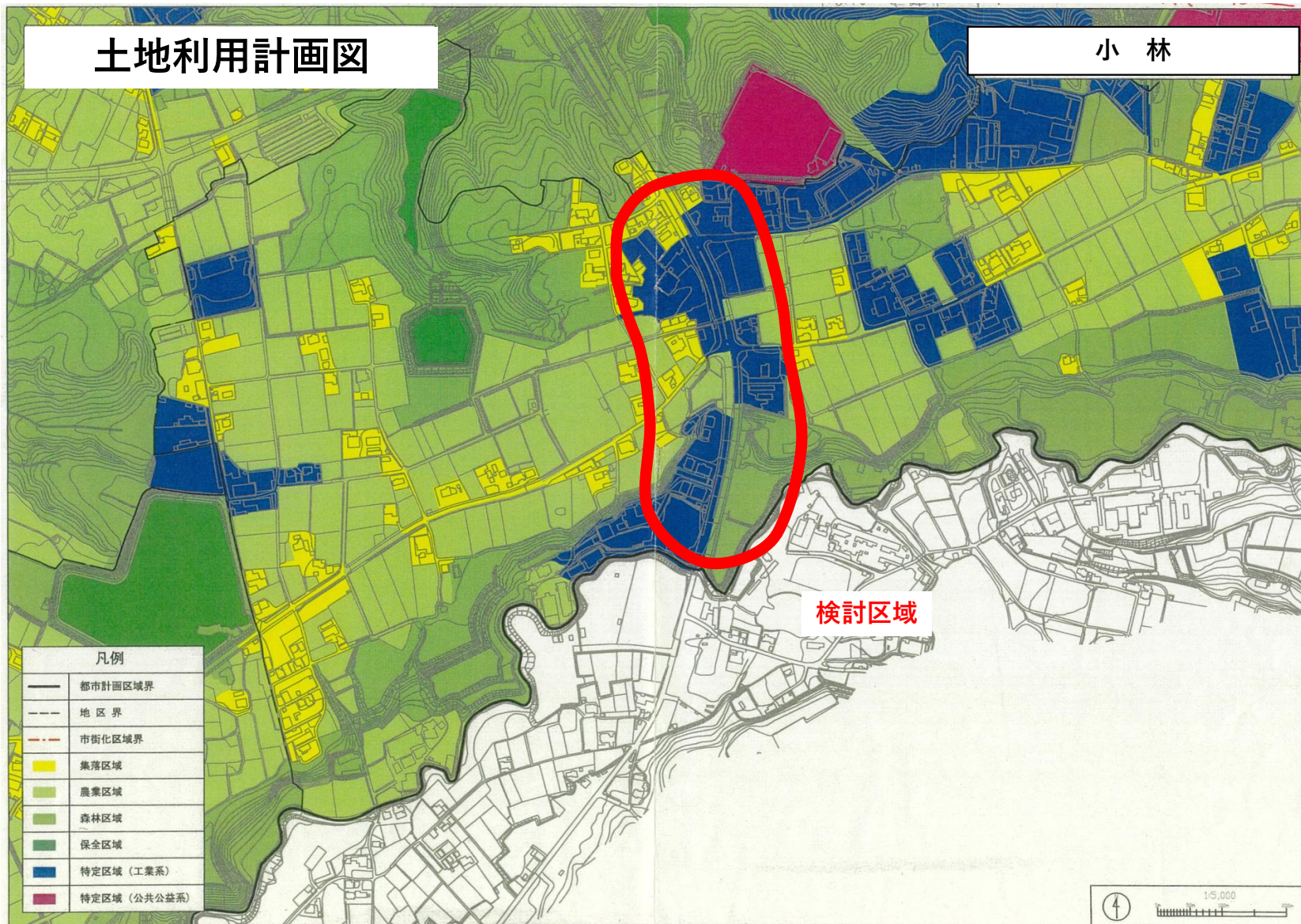
# 小林 土地利用現況図



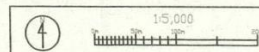


# 土地利用計画図

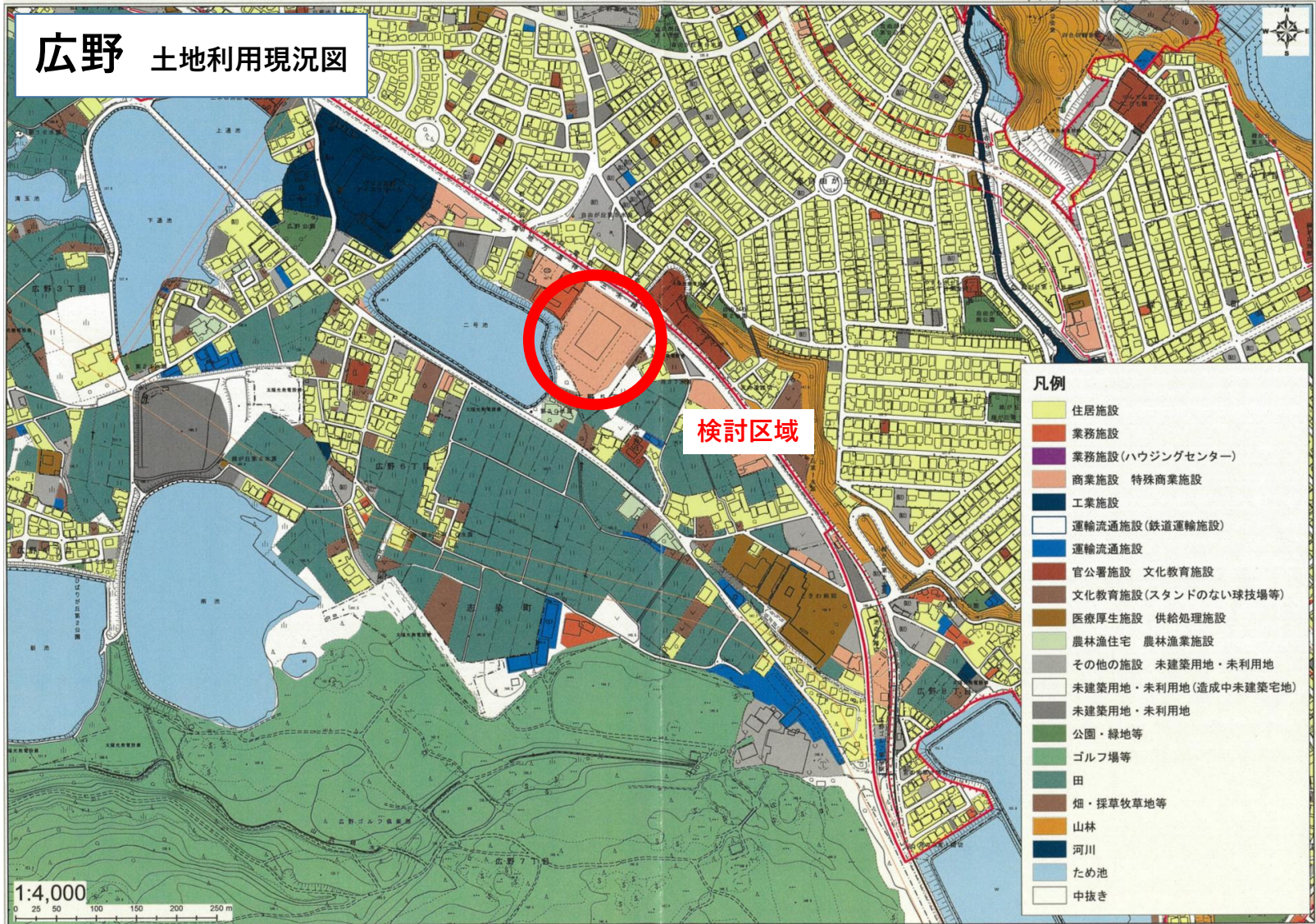
小林



検討区域



# 広野 土地利用現況図



- 凡例**
- 住居施設
  - 業務施設
  - 業務施設(ハウジングセンター)
  - 商業施設 特殊商業施設
  - 工業施設
  - 運輸流通施設(鉄道運輸施設)
  - 運輸流通施設
  - 官公署施設 文化教育施設
  - 文化教育施設(スタンドのない球場等)
  - 医療厚生施設 供給処理施設
  - 農林漁住宅 農林漁業施設
  - その他の施設 未建築用地・未利用地
  - 未建築用地・未利用地(造成中未建築宅地)
  - 未建築用地・未利用地
  - 公園・緑地等
  - ゴルフ場等
  - 田
  - 畑・採草牧草地等
  - 山林
  - 河川
  - ため池
  - 中抜き

# 土地利用計画図

広野

検討区域

凡例	
——	都市計画区域界
- - -	地区界
- · - ·	市街化区域界
■ (Yellow)	集落区域
■ (Light Green)	農業区域
■ (Dark Green)	森林区域
■ (Medium Green)	保全区域
■ (Blue)	特定区域 (工業系)
■ (Purple)	特定区域 (公共公益系)

