

区域区分の変更について

令和6年3月19日
第61回都市計画審議会

区域区分制度の概要

【区域区分とは】

- 市街化区域と市街化調整区域に区分すること

【目的】

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ること
 - 無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止
 - 計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成
 - 地域の実情に即した都市を形成

【兵庫県内】

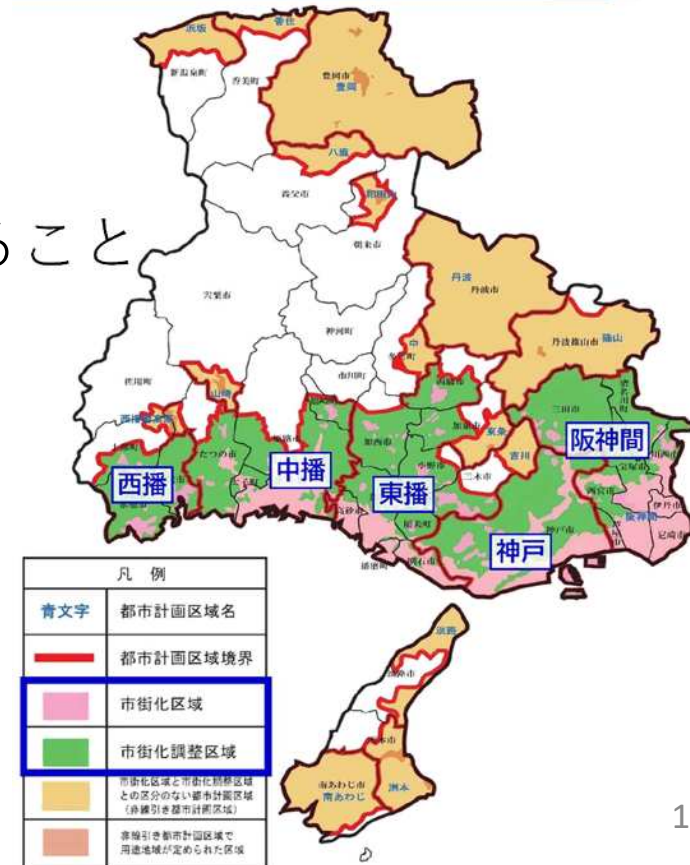
- 5区域（神戸、阪神間、東播、中播、西播）の20市6町で区域区分が定められている

【市街化区域】

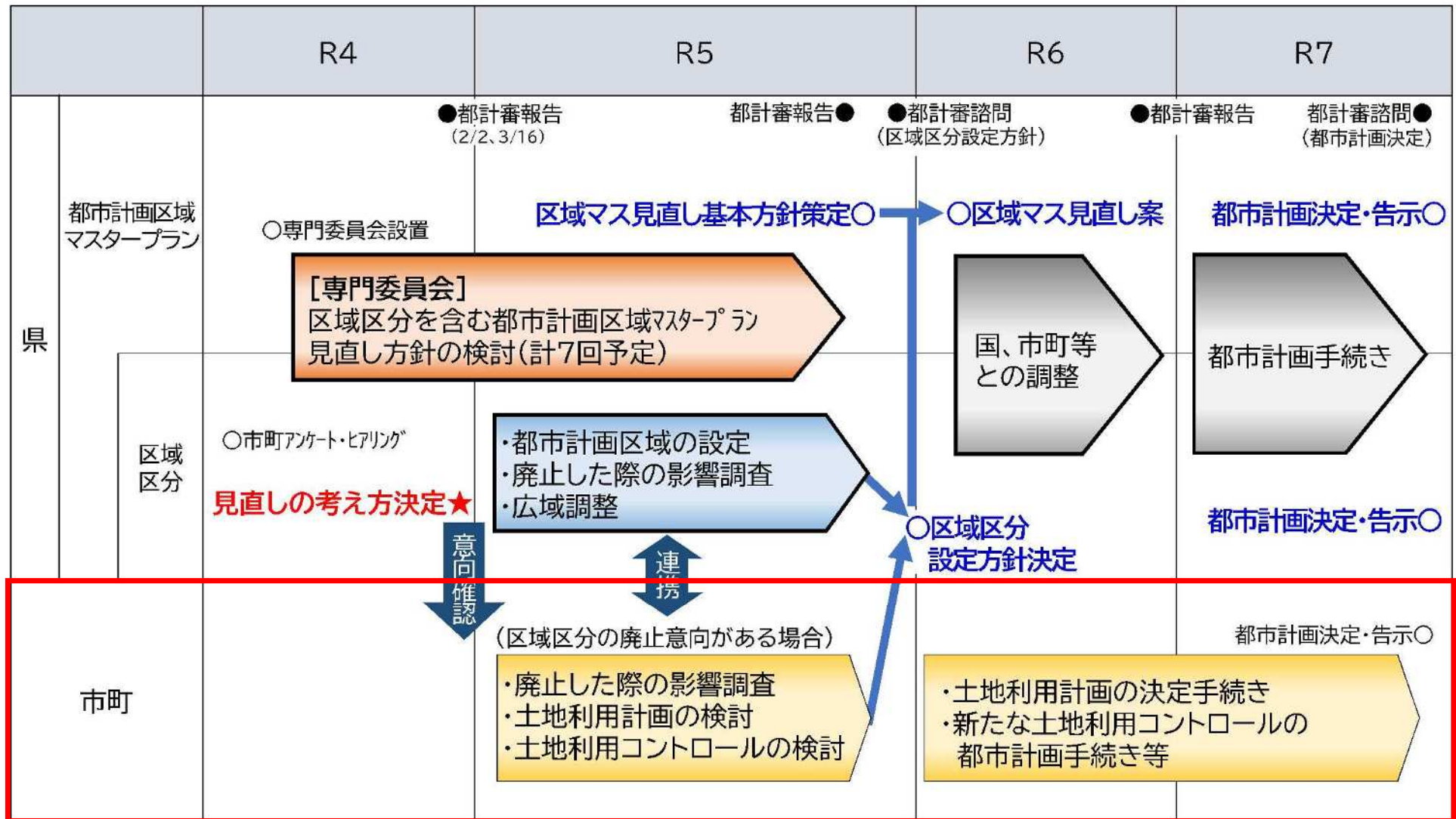
既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

【市街化調整区域】

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えない、市街化を抑制すべき区域（開発許可制度により開発を制限）



都市計画区域マスタープラン(区域区分含む)見直し全体スケジュール



兵庫県が示す区域区分見直しの基本的な考え方

1 区域区分に関する基本的な方針

目指すべき都市構造

持続可能な地域連携型都市構造の実現

各都市機能集積地区の特色を生かした都市機能分担と地域間のネットワーク化

市街地のエリア

- 都市機能の更新・充実
- 民間投資を適切に誘導し都市の競争力を強化

市街地以外のエリア

- 日常生活に必要なサービス機能を確保
- 定住の促進等による地域活力の維持

地域連携型都市構造化のイメージ

市街地のエリアの主な取組

- 都市計画法の特例制度等を活用し、大規模商業施設や都市型住宅等を適切に誘導
- 立地適正化計画に基づく誘導施設や届出制度の活用等により、都市機能を誘導

市街地以外のエリアの主な取組

- 市街化調整区域の性格を維持しつつ計画的なまちづくりを進めるため、「特別指定区域」等の制度に加え、新たな基準の設定など更なる弾力化を進め、より地域の実情に応じた柔軟な土地利用を推進

原則、開発等 ○	原則、開発(建築)行為 ×
(市街化区域)	(市街化調整区域)
用途地域	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">特別指定区域 (例)住宅+小規模事業所 ○</p> <p style="text-align: center;">個別許可</p> <p style="text-align: center;">地区計画 (例)工場等 ○</p> </div>
用途地域ごとに立地できる用途を制限	

[社会情勢の変化や課題] ✓人口減少・超高齢化の進行 ✓経済活動の縮小、地域活力の低下 ✓働き方・暮らし方の変化 ✓ニーズの多様化

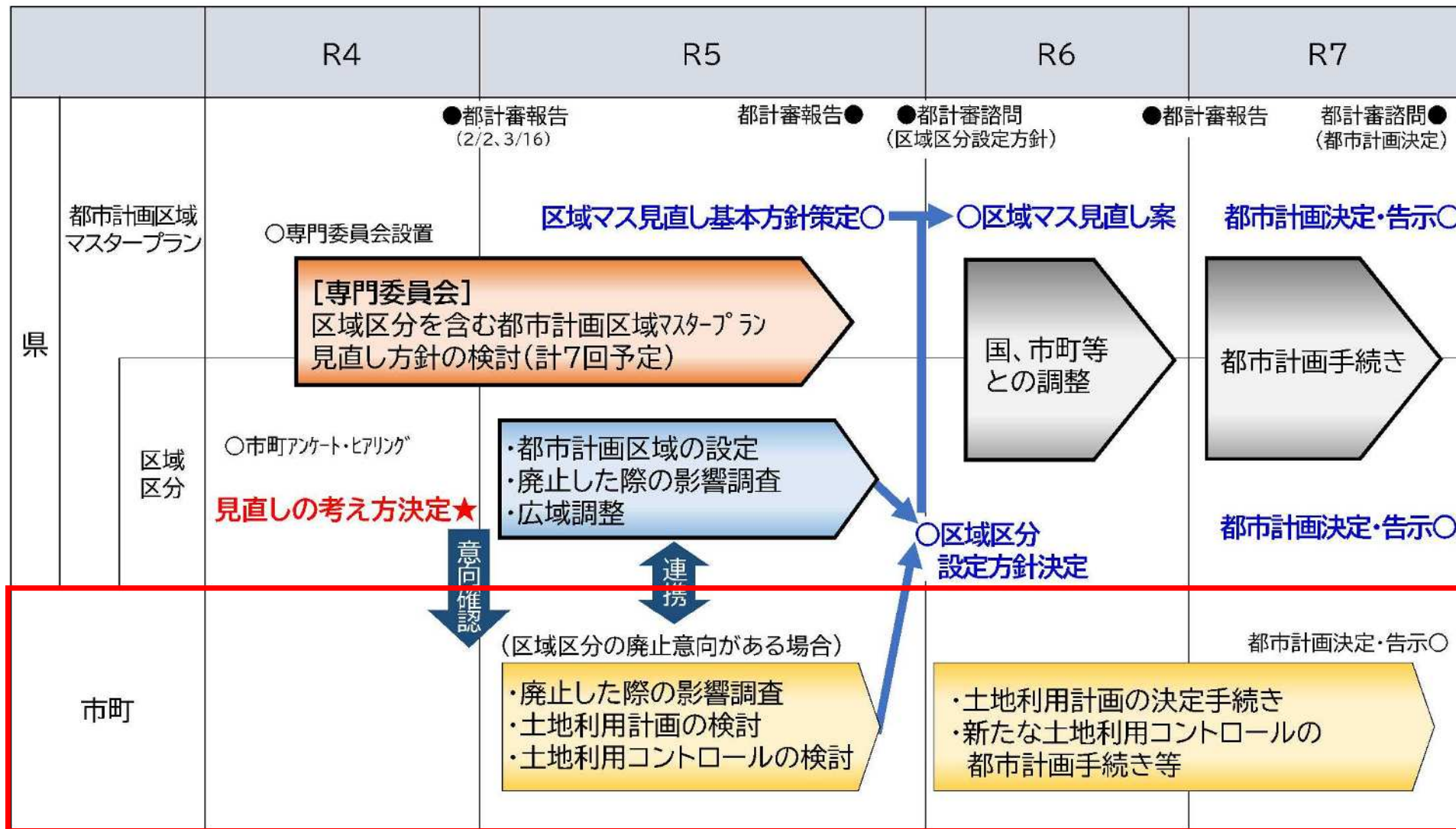
視点 ・持続可能 ・デジタル ・地方分権

区域区分に係る基本的な考え方

阪神間	東播	中播	西播 全域	非線引き (但馬、丹波、淡路等)
<p>✓区域区分を設定する</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法の規定により区域区分の設定が義務* 	<p>臨海部</p> <p>✓原則、区域区分を設定する</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発需要が高いことから、無秩序な市街地拡大を防止する必要がある <p>内陸部</p> <p>✓原則、区域区分を設定する</p> <p><u>ただし、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、設定しないことも可とする</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 一定の開発需要があることから、農地や優良景観の保全等にも配慮したバランスのとれた土地利用が必要 調整区域の面積・人口比率が高く、活力低下が見られる地域もあることから、地域活力を維持していくため、新たな土地利用ニーズに迅速に対応する等、市町が主体となってまちづくりができる仕組みが必要 			<p>✓原則、区域区分を設定しない (無秩序な市街化が進行する可能性がある場合は、必要に応じて設定)</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発需要が低いことから、急激かつ無秩序な市街地の進行は想定されない

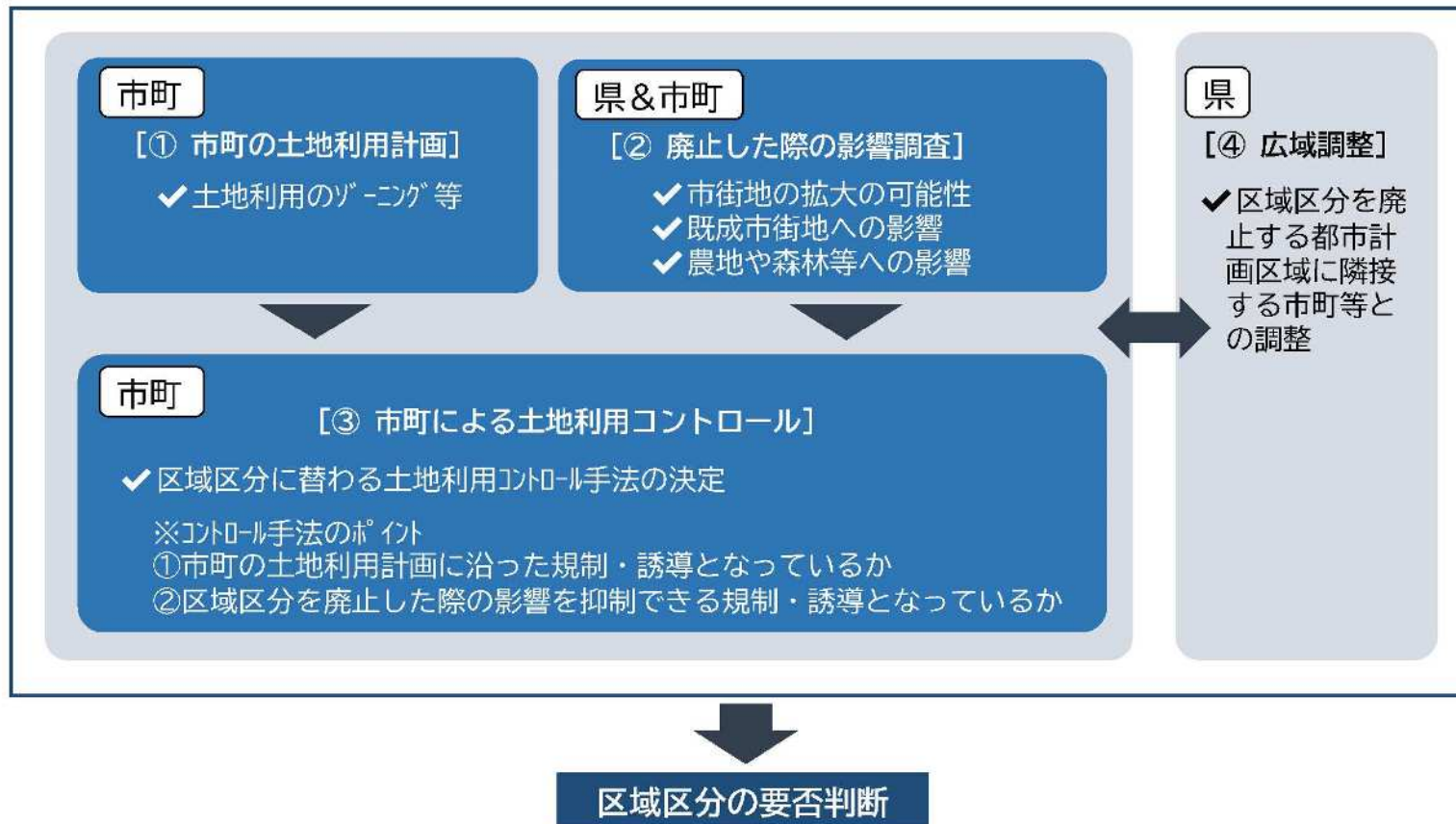
※図による義務化の見直しが行われた場合、区域区分に係る基本的な考え方について再検討を行う

都市計画区域マスタープラン(区域区分含む)見直し全体スケジュール



区域区分見直しの要否の判断フロー

3-1 区域区分を設定している都市計画区域における区域区分の要否の判断フロー



区域区分の廃止による メリット・デメリット

他府県の区域区分を廃止した自治体を実施したアンケート及びヒアリング（兵庫県令和3年度）の結果を踏まえ、区域区分を廃止することによるメリット・デメリット。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">■ 調整区域における人口減少の抑制<ul style="list-style-type: none">・ 若年世代の定住促進（転出の抑制）・ UIIターンや田舎暮らし希望者の受け皿としての対応が可能■ 土地利用規制の不均衡是正<ul style="list-style-type: none">・ 隣接する非線引き都市計画区域や都計外との土地利用規制の不均衡を是正■ 地域特性に応じた土地利用<ul style="list-style-type: none">・ 特定用途制限地域の決定等、市町による地域特性に応じた土地利用コントロールが可能	<ul style="list-style-type: none">■ 新たな社会基盤の整備<ul style="list-style-type: none">・ 調整区域の無秩序な市街化により道路、下水道、小学校など新たな社会基盤の整備が必要■ 中心市街地の衰退<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地から調整区域へ人口や産業（工場、商業施設等）が流出し空き地・空き家が増加■ 農地等への影響<ul style="list-style-type: none">・ 調整区域の農地が減少・ 宅地と農地が混在することにより営農環境が悪化

来年度からの予定

	R6.4	R6.5	R6.6	R6.7	R6.8	R6.9	R6.10	R6.11	R6.12	R7.1	R7.2	R7.3	R7年度
都市計画 審議会				○				○			○		
専門委員会			1回目 現状報告		2回目 土地利用 規制について		3回目 令和5年度 検討結果の共有		4回目 方向性 の決定			区域区分 設定方針決定	
都市計画 区域マスタ ープラン				区域マ ス 見直し 基本方 針				区域マ ス 見直し 案			区域マ ス・ 区域区 分見直 し案		都市計画 手続 ※R8.3都 市計画決 定・告示
国、市町等との調整													