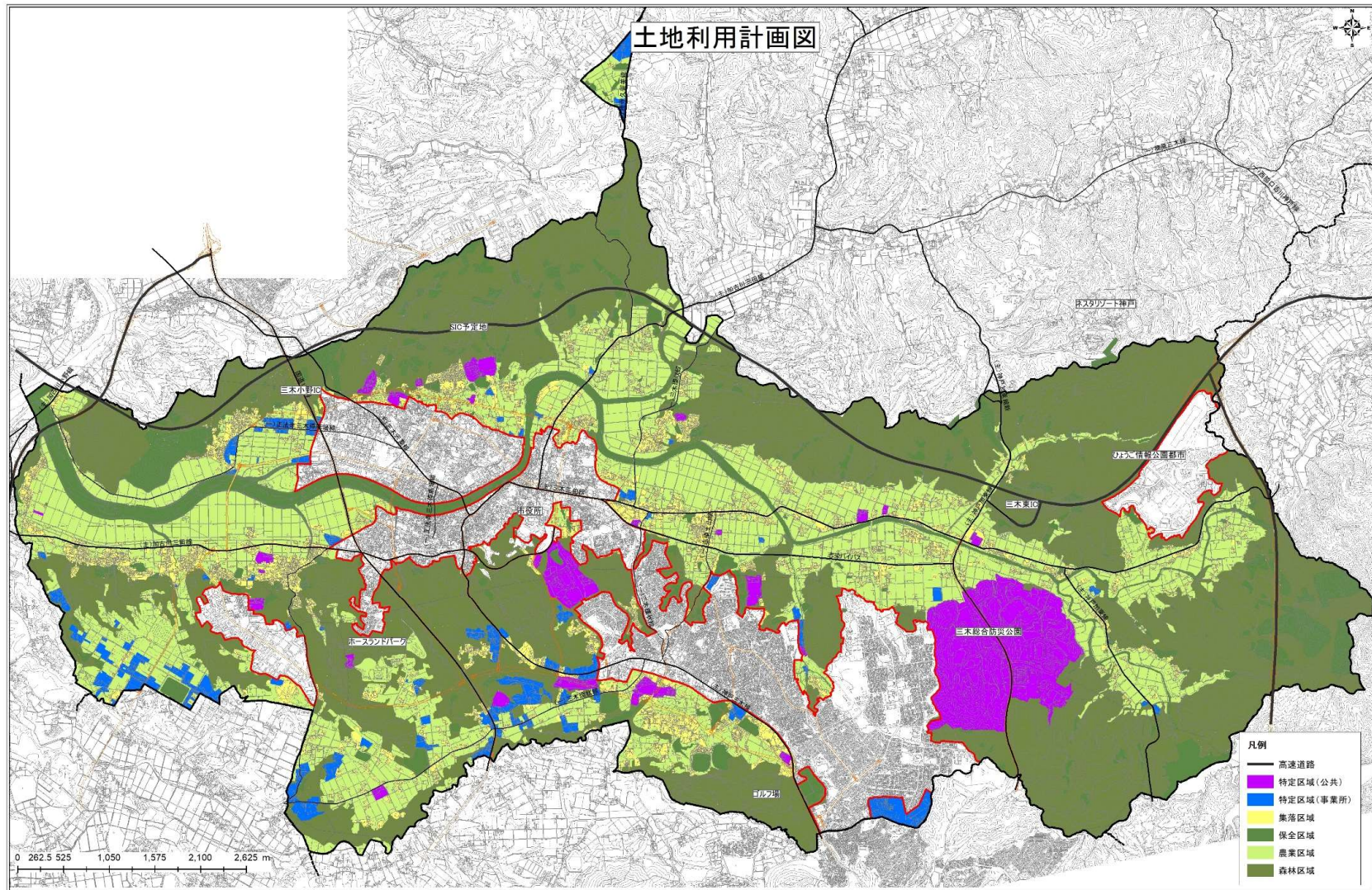


区域区分見直しに向けた 事項の調査について

令和6年11月22日（金）

【市街化調整区域の土地利用計画図】

平成25年2月策定



【第1回目次】

1. 三木市の上位計画におけるまちづくりの方針
2. 兵庫県における区域区分見直しの考え方
3. 三木市の土地利用規制状況
4. 市街化調整区域のまちづくりの手法
5. 農業政策
6. 他府県における区域区分廃止による影響

【第2回目次】

1. 区域区分を廃止した場合の影響
2. 市街化調整区域における土地利用の方向性
3. 市街化調整区域における土地利用需要
4. 都市計画区域の現状

1. 区域区分を廃止した場合の影響

区域区分廃止によって、市街化調整区域の課題の一つである**者の限定***が外れる。

※例：地縁者住宅、分家住宅、農家住宅等

現在策定中の三木市立地適正化計画では、居住誘導区域に居住を誘導することとしている。

者の限定が外れることにより、居住が郊外に分散する可能性がある。

立地適正化計画は誘導≠規制であり、居住の分散を抑止することが困難

三木市立地適正化計画の方針に反する方向となる。

1. 区域区分を廃止した場合の影響

市街化区域調整の課題の一つである者の限定が外れるため、

土地の売買がしやすくなるのでは！？

個人的、不動産関係者には**メリット**

しかし…

現市街化調整区域において

- 新規の住宅は望んでいない。（立地適正化計画）
- 地域の望まない建築物*の立地の可能性がある。
 - * 特定用途制限地域で規制する用途の想定から外れたもの
 - * 地縁のない方の住宅（他の規制による者の限定を行う事は困難）
- 社会基盤整備（道路・水道・下水道等）の新たな整備が必要となる可能性がある。

1. 区域区分を廃止した場合の影響

原則、建築行為が許可不要となる。

区域区分廃止後の企業誘致の動きとして、**誘致場所の選択肢が広がる。**

影響調査結果に基づく影響を抑制するための土地利用コントロール手法として、特定用途制限地域等の指定が必要であり、誘致する場所をあらかじめ決めておく必要がある。

市街化調整区域の土地利用計画が整っていない

※10年前の現況を示したもの

2.市街化調整区域の土地利用について

区域区分を廃止せず、現行制度の活用を考える

地域の意向に即した市街化調整区域の土地利用計画を整える

地域の意向に即した制度の活用を考える

【地区計画】

- 区域や用途を限定して土地利用を緩和
- 建物用途・建蔽率及び容積率等で土地利用をきめ細かく規制・誘導
- 道路等の公共施設を位置付け都市基盤の整備を担保

【特別指定区域】

- 土地利用計画に即し、県が区域と立地できる建築物を指定
- 公共施設が既に整備された地域が対象
- 属性によるコントロール(者の限定)が可能

【空家等活用促進特別区域】

- 市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
- 築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

調整区域の抱える課題に対して、

区域区分の廃止or存続どちらが良いのか

3. 区域区分を廃止した場合の農地への影響

農地の制度は変わるのか？

表 農地転用に係る手続き

区分	現在	廃止後
現市街化区域	届出	許可申請
現市街化調整区域	許可申請	

○区域区分廃止でも、農振法や農地法の**規制は変わらない**。
⇒農地転用がしやすくなったり、農振農用地が外れたりすることはない。

○現市街化区域は、届出から許可申請に代わる。
⇒手続き、事務処理の**手間が増える**。

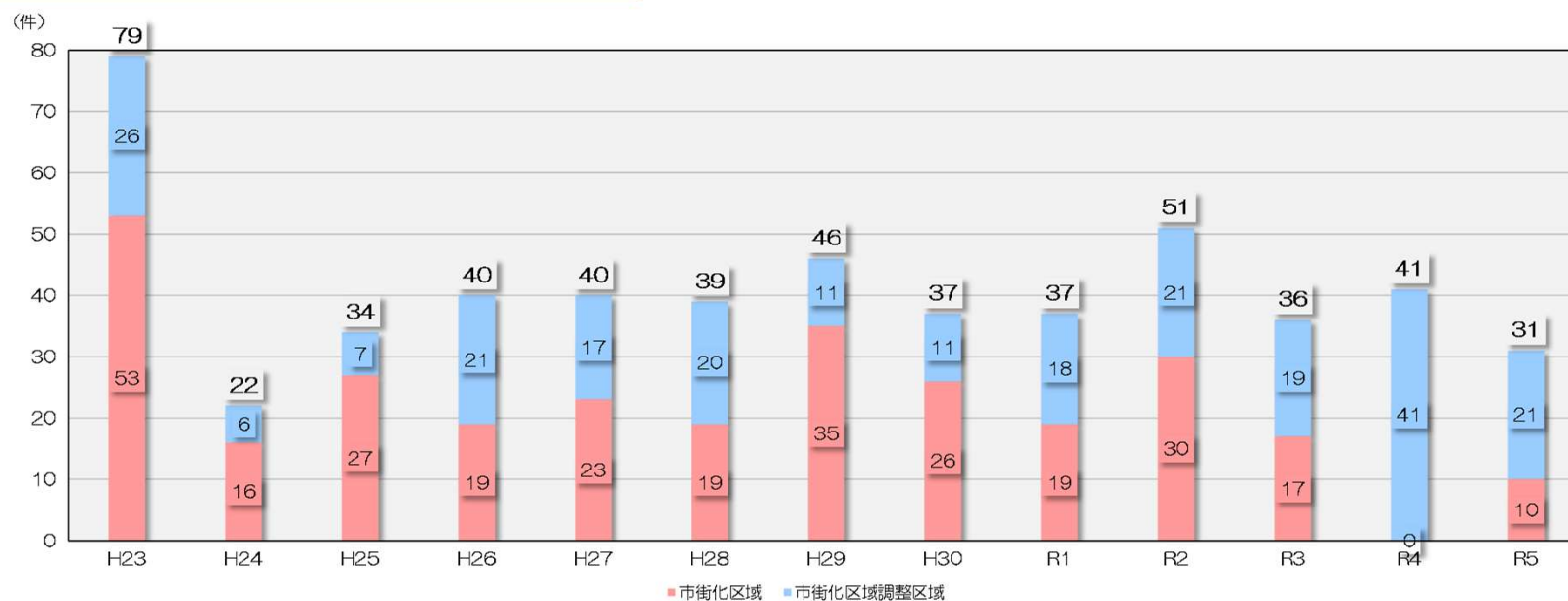


図 農地転用件数の推移

【専門委員の意見（抜粋）】

- 三木市の調整区域は、駅やインターに近く利便性の高い土地や平坦な土地があるため、需要が見込まれる
 - 区域区分を外すと開発による市街化調整区域の土地利用が進み、市街化区域が空洞化することが懸念される
- 人口減少社会において市の活力を守り、まちとしての魅力を維持することが重要
 - 都市部に近い立地を生かし、農との健全な調和を前提とした土地利用コントロールが必要
 - 市街化区域の利便性を高め、自然環境、農地に恵まれた住環境を守ることが市の魅力となる
 - 新たに農業を始めようとする人から見ると、農村風景がきれいで、車があれば不便がない三木市は魅力的
- 先ずは、市街化調整区域において活用できる手法（特別指定区域や地区計画等）により、地域ごとの要望に合わせたきめ細やかな土地利用を行うのが現実的
 - 区域区分を一律で外すと均質化してしまい、三木市の魅力がなくなる可能性がある
 - 住宅団地もたくさんあり、市街化区域も広いので、土地利用の希望があるところのみ緩和する手法を検討する方が現実的
- 空き家の活用に力を入れる必要がある
 - 今ある住宅を使う流通の仕組みや、用途変更の仕組みを活用する必要がある
 - 集落にどんどん建物が増えるのではなく、農村環境を守りながら魅力を高める必要がある

3.スケジュール

	R6.4	R6.5	R6.6	R6.7	R6.8	R6.9	R6.10	R6.11	R6.12	R7.1	R7.2	R7.3
都市 計画 審議会				9日 諮問				22日 中間報告			区域区分 設定方針 決定	
専門 委員会				9日 1回目			1日 2回目	28日 3回目		4回目		