

区域区分見直しに向けた 事項の調査について

令和7年3月10日（月）

市役所 特別会議室

《都市計画審議会専門委員会の目次》

【第3回】

1. 区域区分廃止の有無による比較
2. 地区の意向を踏まえた土地利用の方向性
3. 特別指定区域制度による土地利用の例
4. 地区計画制度による土地利用の例

【第4回】

1. 前回までの振り返り
2. 空家等活用促進特別区域について

区域区分廃止の有無による比較

	区域区分の維持	区域区分の廃止
土地利用規制 (市街化調整区域)	地区ごとの課題や要望に合わせた土地利用手法の検討・緩和	先行した規制緩和による土地利用の促進
土地利用手法 (市街化調整区域)	<ul style="list-style-type: none"> 特別指定区域 地区計画 ※地域に必要な建築物を建てられるようになるもの 空家等活用促進特別区域 	特定用途制限地域 ※住環境に悪影響を及ぼす建築物等に一定の制限をかけるもの
開発許可 ※災害Rゾーンは自己居住用を除く開発行為は原則、不許可	県による開発指導 <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域：500㎡以上の開発行為 市街化調整区域：1,000㎡以上の開発行為 	県による開発指導 <ul style="list-style-type: none"> 3,000㎡以上の開発行為 市による開発指導 <ul style="list-style-type: none"> 3,000㎡未満の開発行為
災害ハザードエリアの防災対応等	市街化区域：立地適正化計画の誘導区域内では防災指針作成 市街化調整区域：特別指定区域等を含むことが出来ない	立地適正化計画の誘導区域内では防災指針作成
農地転用手続き	市街化区域：農業委員会への届け出 市街化調整区域：知事の許可	知事の許可

区域区分廃止の有無による比較

	区域区分の維持（特別指定区域・地区計画）	区域区分の廃止（特定用途制限地域等）
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域は、原則、開発等行為は禁止 ただし、市街化を促進しない場合に限り開発等は可能 	<ul style="list-style-type: none"> 開発等行為に大きな制限はない ただし、特定用途制限地域の指定等により、立地を制限する建築物の用途や地域を設定することが可能
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> 厳格な土地利用規制により無秩序な市街地の拡散を防止 都市施設の維持・運営の効率化 	<ul style="list-style-type: none"> 事業の確実性が担保され、民間による迅速な土地利用が進む 市町主体の地域特性に応じた土地利用コントロールが可能
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> 許可手続きに時間やコストがかかる 事業実施の確実性や、土地の担保価値が低く、金融機関の融資を受けるのが困難 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅等がバラ建ちする可能性 無秩序な市街地の拡散、既成市街地の空洞化 農地の減少、営農環境の悪化、優良な景観の喪失 <p>※開発需要に対し、導入される土地利用規制が弱い場合</p>

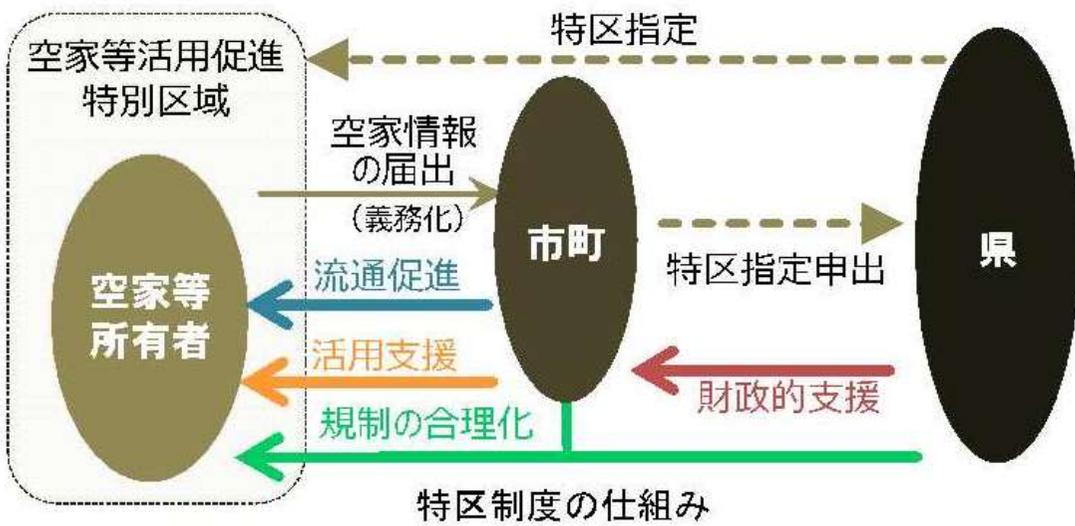
【第3回専門委員意見】

- **市街化区域の農地は、税率を上げて農地転用を促し、市街化を促進していたのに、知事の許可が必要になると、値段が安いエリアの農地が先に開発される可能性があるので注意が必要**
- **市街化調整区域の土地利用を有効に進めるためには、区域区分の廃止は一つの手段ではあるが、三木市が今後どうしていきたいかが大事**
- **新たな土地利用を進めるのではなく、空き家を流通させることが大切**
- 神戸の隣接地であるため、工場や倉庫用地の需要が高いが、現状では企業のニーズに答えられない
- **何を重視するか**によって、区域区分を維持するのか廃止するのかが決まる
- **住民主体で協議しながらまちづくりを考えるという事が、地域の活性化を生む**
- 特別指定区域をきっちり運用していけば、それなりの土地利用が出来るのではないかという印象を受けている
- 地域の意向を精査しないまま特定用途制限地域を活用すると、かえってその制限が足かせになるようなこともあるのではないか
- **特別指定区域や地区計画をフル活用して望ましい土地利用を進めていくのが現実的で、その先に区域区分廃止という結果が出るかもしれないが、今は時期尚早であるという印象**

空家等活用促進特別区域制度について

【空家活用特区制度の仕組み】

- 空家等活用促進特別区域（特区）は、空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、市町の申出を受け、県が指定するもの
- 特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画について市に届出を行うことになる
- 市及び県はこの届出情報を基に、①流通促進、②活用支援、③規制の合理化の3つを軸とした施策を多面的に実施し、空家等の活用を促進



●流通促進

届出制度を活用した市町連携団体による流通・活用の働きかけを行います。

●活用支援

各種補助制度の実施により、活用に係る費用負担をサポートします。

●規制の合理化

建築基準法・都市計画法の規制緩和等により、地域の将来像に沿った空家等の活用を支援します。

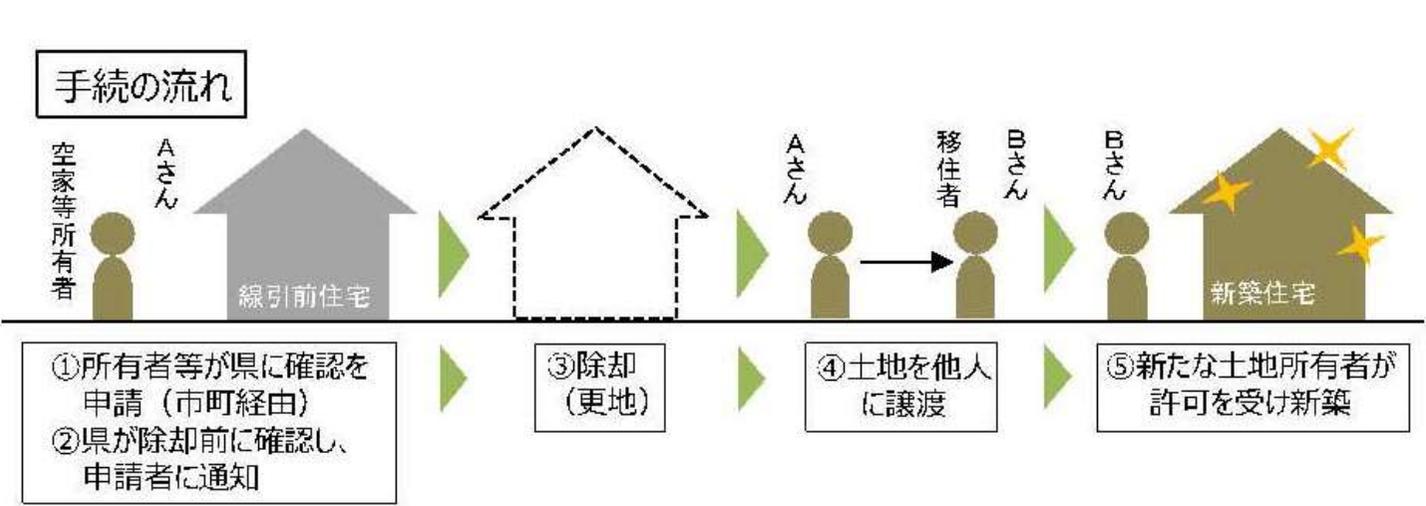
空家等活用促進特別区域制度について

【市街化調整区域における規制緩和】

ア 空家跡地等の活用

線引き前住宅等、市街化調整区域に編入される前から存在していた建築物については、従前の敷地内において従前と同一用途で建て替える際には建築許可が不要ですが、一旦建築物を除却してしまうと原則再建築不可となるため、老朽化した空家が除却されずに放置される問題が発生している。

- ・特区内においては空家を除却しても再建築が可能となる許可基準を設けることで、老朽空き家の除却による地域住民の生活環境の維持・改善及び空家跡地等の活用を促進し、移住促進や地域の活性化につなげる。



【許可基準】

- ①市街化調整区域に編入される前に建築された届出空家等が除却された土地の区域内であること
- ②①について、空家が除却される前に知事の確認を受けていること
- ③従前と同一の用途に供される建築物であること

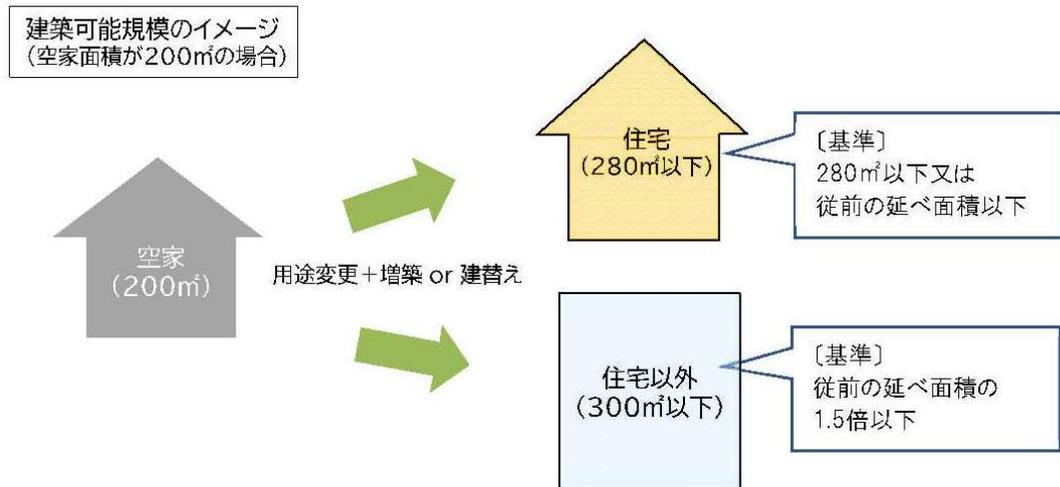
↑ 「空家活用特区制度の解説（兵庫県まちづくり部住宅政策課）」より抜粋

空家等活用促進特別区域制度について

【市街化調整区域における規制緩和】

イ 柔軟な空家の用途変更

- ・ 特区内の空家について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする許可基準を設けることで、住民や移住者等の誰もが空家を活用し、迅速かつ円滑に企業・創業等が出来る場を創出する。



〔許可基準〕

- ①適法に建築された後10年以上経過した空家（所有者の死亡により空家となった場合を除く）であること
- ②従前の用途を変更し、空家等活用方針に即した用途に供される建築物の建築であること
- ③次のa又はbのいずれかに該当する建築物の建築であること
 - a 変更後の用途が戸建て住宅の場合は、建築物の延べ面積が280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないもの
 - b 変更後の用途が戸建て住宅以外の場合は、建築物の延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの

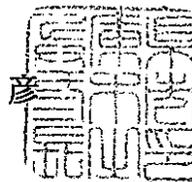
↑ 「空家活用特区制度の解説（兵庫県まちづくり部住宅政策課）」より抜粋

第1号議案

三 都 第 3 0 号
令和6年6月10日

三木市都市計画審議会
会長 川 北 健 雄 様

三木市長 仲 田 一 彦



区域区分見直しに向けた事項の調査について

区域区分の見直しについて、専門的なご意見をいただき方針を決定するため、下記事項の調査を諮問します。

1. 区域区分の在り方に関する検討
2. 市街化調整区域の土地利用について

令和7年1月31日

三木市都市計画審議会
会長 川北 健雄 様

三木市都市計画審議会専門委員会
会長 水島 あかね

区域区分見直しに向けた事項の調査について（意見）

三木市都市計画審議会から依頼を受けた「区域区分の在り方に関する検討」及び「市街化調整区域の土地利用について」の調査結果をまとめました。

市街化調整区域内の土地利用は、市が目指すまちづくりの方向性や地元の要望などを踏まえて検討することが大切です。今回の調査により、三木市内の市街化調整区域には、要望や抱える課題が異なる様々な地域があること、各地域に対して既存の土地利用コントロール手法を十分に活用できていないことなどが明らかになりました。そのため、区域区分を直ちに廃止することは時期尚早であり、まずは地元の要望などを整理した上で、地域に応じた土地利用について、既存制度を活用して検討する必要があると考えます。

専門委員会での総括は以上となりますが、委員から出た主な意見は別紙の通りです。

【別紙】

- いまの各地域を元気にするにはどうすべきかを検討することが重要である
- 市が考える市街化調整区域のビジョンを明確にしたうえで、必要な土地利用コントロール手法を検討すべきである
- 区域区分の廃止はすぐに出来るような話ではないため、すぐに廃止という結論は見通せない
- 市街化調整区域の既存制度（地区計画・特別指定区域制度等）の活用が出来ていない
- 市街化調整区域の土地利用を有効に進める上で、区域区分の廃止も一つの手段であるが、市として何を重視するかを示す必要がある
- 土地利用規制が大きく異なる市街化区域と市街化調整区域の区分がなくなると土地利用が一律になってしまい、三木市の魅力が薄れる可能性がある
- 市の特色をきっちり見据え、それにふさわしい既存制度を活用すべき
- 各地域の意見をきっちり聴き取る必要がある
- 地元要望を踏まえたきめ細かい土地利用計画の策定とこれを実現するための土地利用コントロール手法の活用が必要である
- 区域区分の廃止も長期的な視野に入れておく必要がある
- 区域区分を廃止する場合は、市街化区域内、都市計画区域外、非線引き都市計画区域内への影響も検討する必要がある
- 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である
- 新たな土地利用を進めることより、増加している空き家の活用を進める必要がある
- 空き家の活用は前向きに検討してほしい