

報告第 3 号

令和 6 年度第 1 回都市計画審議会
令和 6 年 6 月 7 日（金）午後 3：00～

報告第 3 号

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直し方針について【報告】

目 次

1. はじめに…………… P. 2
2. 見直しの基本的な考え方について…………… P. 2
3. 見直しの検討内容について…………… P. 2
4. 見直しの検討結果について…………… P. 3
5. 今後のスケジュール（予定）…………… P. 4

資料 1 「市街化区域と市街化調整区域との区域区分の変更に係る方針」

1. はじめに

本市の市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）については、昭和45年に兵庫県が決定する阪神間都市計画として定められ、以降、8回の定期見直しが行われた。

兵庫県では、令和7年度に「都市計画区域マスタープラン」とともに区域区分の定期見直しを予定しており、県内市町の区域区分の見直しに向けて「市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）の変更に係る方針」（別添の資料1を参照）が示されたことから、本市において区域区分の見直しについて検討を行った。

2. 見直しの基本的な考え方について

見直しに当たっては、これまでの指定経緯を尊重し、現在指定されている市街化区域内の未利用地を適切かつ有効に利用を図ることで、都市基盤施設の維持管理コストの増大を防ぎ、今後の人口減少・超高齢社会に備えた、持続可能な集約型都市を目指すものとする。そのため、今回の見直しにおいては原則として新たな市街化区域への編入は行わないものとする。

市街化調整区域への編入については、土砂災害や浸水等による災害の発生する恐れが高く都市活動に適さない区域で、かつ、原則土地所有者等の合意を得た一団のまとまりのある整形な区域を前提とし、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない範囲において見直しの検討を行うこととする。また、区域区分の境界が道路、河川等の地形地物以外の地域で、周辺の土地利用状況等から境界の調整が必要な場合は見直しの検討を行うこととする。

3. 見直しの検討内容について

資料1の兵庫県の方針、及び2の本市の基本的な考え方を踏まえ、以下の2点について、区域区分の見直しの検討を行った。

（1）市街化が見込まれない区域の市街化調整区域への編入

河川施設の整備が計画されている区域において、市街化調整区域への編入を検討したが、現時点において対象区域が確定していないため、今回は変更を行わないこととする。

（2）区域区分の境界調整

住宅開発が完了し道路が整備されている区域において、道路など地形地物に合わせて境界調整を検討したが、境界調整により市街化調整区域に編入される土地所有者に対し意向確認を行ったところ、今後、利用の予定がある土地が複数あり、現時点で境界調整を行うことが好ましくないため、今回は変更を行わないこととする。

4. 見直しの検討結果について

3の検討の結果、今回の定期見直しにおいては、区域区分の変更は行わないこととする。

参考：西宮市市域分（市街化区域の変遷）

単位：ha

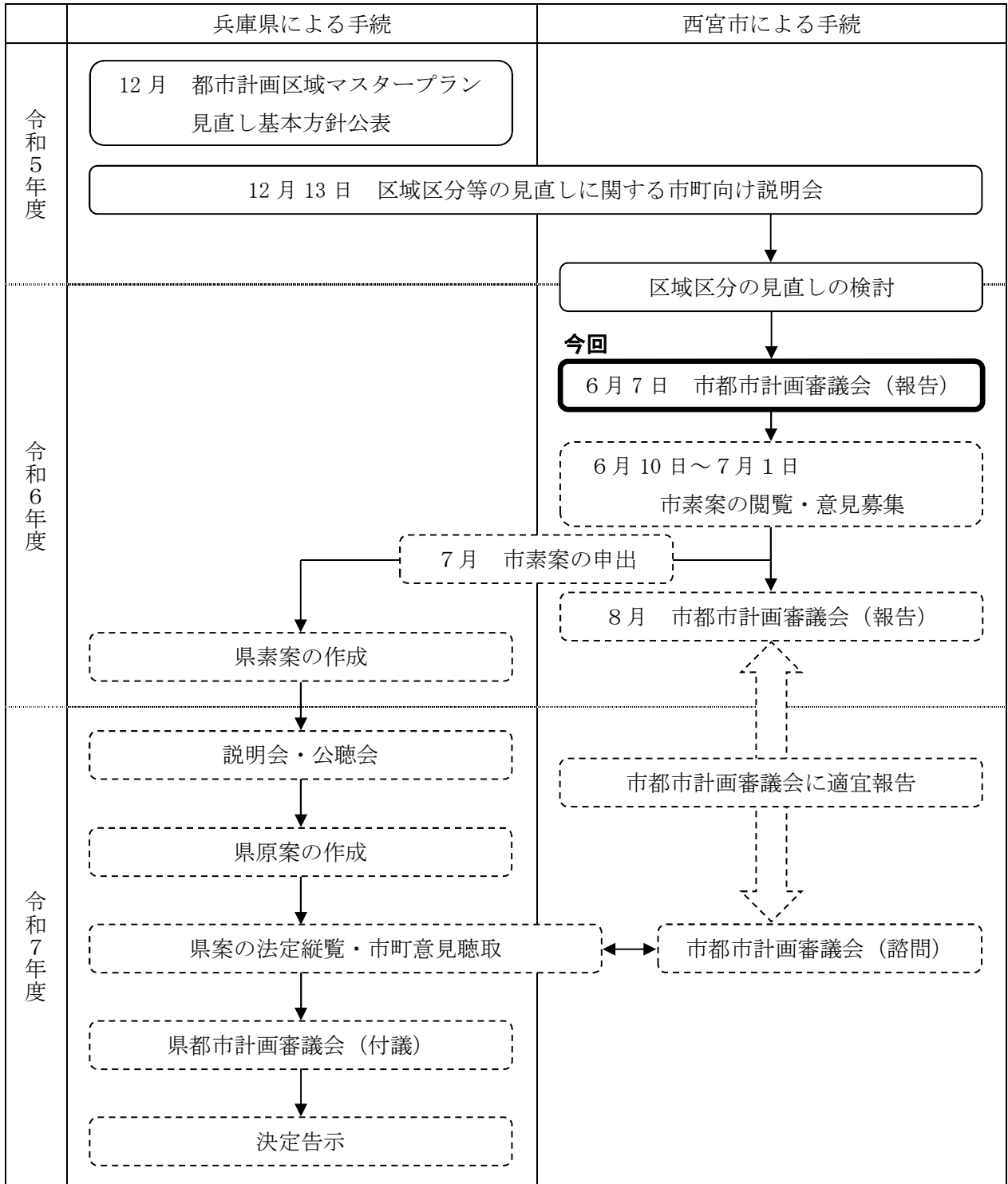
	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	(特定保留)	備考
当初指定 S45.10.31	9,832	4,845	4,978	(一)	新法による当初線引き
第1回見直し S55.11.28	9,974	5,090	4,884	(一)	北部開発地追加 埋立地追加
第2回見直し S60.11.12	9,952	5,161	4,791	(123.9)	自然海浜保全逆線 名塩新住追加
第3回見直し H3.5.10	10,023	5,234	4,789	(57)	学校用地追加 埋立地追加
第4回見直し H10.7.31	10,028	5,239	4,789	(57)	埋立地追加
第5回見直し H16.3.30	10,028	5,238	4,790	(一)	グリーンベルト逆線 特定保留廃止
第6回見直し H21.4.28	10,025	5,225	4,800	(一)	北部斜面地逆線 埋立地逆線
第7回見直し H28.3.29	10,025	5,219	4,806	(一)	北部斜面地逆線
第8回見直し R3.3.31	10,025	5,219	4,806	(一)	変更なし
第9回見直し R8.3(予定)	10,025	5,219	4,806	(一)	変更なし

※特定保留区域の面積は、市街化調整区域に含まれる。

甲子園浜埋立地（約66.9ha）…平成3年市街化区域に編入

鷲林寺地区（約32.5ha）・塩瀬町地区（約24.5ha）…平成16年特定保留廃止

5. 今後のスケジュール（予定）



市街化区域と市街化調整区域との区域区分の変更に係る方針

令和 5 年 11 月 17 日

兵 庫 県

1 区域区分の役割と今後の方針

(1) 区域区分の役割

区域区分に関する都市計画は「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ことを目的とするものであり、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、農林漁業との健全な調和等、地域の実情に即した都市を形成していく上で根幹をなす都市計画である。また、人口減少局面においても、相対的に安価で広い土地が確保しやすい郊外部等においては開発圧力が必ずしもなくなるが見込まれ、引き続き、区域区分を定めることは有効である。

本県では、昭和 45 年度に、神戸、阪神間、東播、中播及び西播の 5 つの都市計画区域で区域区分の当初決定を行っており、その後、計 8 回の定期見直しを行い、今回が第 9 回の見直しとなる。なお、神戸市における区域区分については、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年法律第 105 号。第 2 次一括法）の施行に伴い、平成 24 年 4 月 1 日から神戸市決定の都市計画となっている。

(2) 今後の方針

区域区分の見直しは、大都市、地方都市、中山間地等が産業、医療・福祉、商業等の諸機能において役割分担し、相互に補完・連携することにより、各地域が活力を持って存立できる持続可能な「地域連携型都市構造」の実現に向けた都市づくりを目的とし、都市計画区域マスタープランの見直しと併せて進めることとする。

区域区分制度はこれまで、人口が増加し、都市活動が成長し続ける都市の拡大局面において、都市基盤を効率的に整備し、計画的に市街地を形成していくことで、都市構造をコントロールしてきた。

現在、人口減少・高齢化の進行、経済の長期低迷などにより、これまでのようなスプロール的な開発圧力は低減してきているが、持続可能な地域連携型都市構造を実現するためには、引き続き、一定の土地利用コントロールが必要である。

一方、新型コロナ危機を契機に、人々の働き方や暮らし方が大きく変化しており、本県でも地方回帰の動きが進みつつある。また、企業活動においては、製造業の国内回帰や電子商取引（EC）の拡大による物流需要の増加等により高速道路のインターチェンジ周辺における市街化調整区域の土地利用のニーズが高まっている。そういった社会情勢が大きく変化するなか、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により産業立地や移住等のニーズへの迅速な対応が困難であり、地域衰退の要因となっているとの声がある。

このような社会情勢やニーズの変化、課題等に的確に対応するため、令和5年3月に策定した「区域区分見直しの考え方」に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項において区域区分を定めることとされている神戸及び阪神間の都市計画区域に加え、区域区分を定めている東播、中播及び西播の都市計画区域においても、原則として、引き続き区域区分を維持しつつ、地域活力の維持・向上を図るため、特別指定区域等の開発許可制度の弾力的運用や地区計画の活用により、秩序ある土地利用を誘導する。ただし、東播都市計画区域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、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行い、区域区分を必要とする状況がなくなると判断される区域は、区域区分の廃止を検討する。この場合、区域区分の廃止後に想定される影響調査やその影響を抑制する土地利用コントロール手法等の検討については、「区域区分見直しの考え方」に則したものとする。

また、都市計画区域外において、鉄道、道路等の交通条件の整備、大規模開発プロジェクトの進展等に伴い、開発、建築活動が活発化し、無秩序な市街化が進行するおそれがある区域については、都市計画区域の拡大、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度の導入等の適切な対応を行う。

2 区域区分の変更の基本的な考え方

区域区分の変更の基本的な考え方は、「都市計画運用指針」を踏まえ、次のとおりとする。

(1) 目標年次

目標年次は、国勢調査による基準年次である令和2年（2020年）を基として、10年後の令和12年（2030年）とする。

(2) 市街化区域への編入

市街化区域の規模は、目標年次における人口や産業を適切に収容し得る区域とする。

市街化区域への編入は、土地利用の動向や都市基盤施設及び公共交通網の整備状況等の詳細な検討を行い、計画的な市街化を図る上で特に必要な場合に行うものとし、編入する区域は、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられ、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が行われる区域のうち、事業の妥当性及び確実性を備えた必要最小限の区域とする。なお、既存の市街化区域において、生産緑地以外の農地や遊休地などの低未利用地及び都市基盤施設が脆弱な地区がある場合は、それらを優先して整備することに努める。

また、開発計画の熟度等により、次回の定期見直しまでの間に市街化区域への編入を行うことが望ましいと想定される区域については、特定保留又は一般保留の設定を行う。

(3) 市街化が見込まれない区域等の対応

現在、市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間、市街化が見込まれない区域や防災上の理由から都市活動に適さない区域等で、周辺市街地に影響を及ぼさない区域については、市街化調整区域への編入に努める。なお、市街化調整区域への編入

については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化調整区域としての土地利用計画を検討した上で行う。

市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の指定などに努める。

また、市街化区域内において低層の住宅地と農地が混在する区域にあつては、土地利用の動向等を踏まえつつ、田園住居地域の指定によって、農地の保全に努める。

3 区域区分の変更の方針

(1) 市街化区域の規模

市街化区域の規模は、人口や産業を適切に収容し得る区域に限定して設定する。住宅市街地については、住生活の質的变化、地域特性等を勘案しつつ、将来の可住地人口密度を 60 人/ha 以上とすることを基本とする。なお、地域の実情に応じ、世帯人員の減少、住宅用地の人口密度の低下による従前の目標人口密度の変化や、敷地規模の地域特性、大規模な既存集落等における特別の将来人口の想定を可能とする。また、市街地開発事業等の区域で完成目標年次が区域区分の目標年次を越えるような長期事業地においては、目標年次までの定着人口を想定人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算する。

既に市街化している区域において、地理的条件や都市基盤整備の状況から地区ごとの人口密度が適用し難い場合には、市街地の具体的な整備方向を示した上で将来の地区ごとの人口密度目標を設定することを可能とする。

これらの区域においても、将来の可住地人口密度を 40 人/ha を下回らない範囲で設定する。

商業、工業、流通等の業務用地については、将来の適正な商工業の配置、生産及び流通が円滑に行われることに配慮し、業務活動の見通しを勘案して規模を設定する。

ア 住宅用地の規模（人口フレーム）

市街化区域の規模は、都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に示された都市の将来像を前提として、人口フレーム方式によることが基本であることから、目標年次の人口を設定して行う。

人口フレーム方式は、人口を最も重要な算定根拠とし、世帯数、宅地規模、産業活動の見通し等を勘案する。

イ 人口フレームの算定

人口フレームは、地域別に設定し、このうち、市街地に収容すべき人口については地域ごとの人口の推移等を勘案し、市街地として必要と見込まれる面積を算定する。

ウ 保留フレームの設定

市街地に収容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分し、次回定期見直しまでのある時点に当該区域を市街化区域に変更することを可能とする。

この保留フレームは、現段階で市街化区域への編入が難しい場合でも、今後、計画的な整備や開発の見通しのある区域又は土地需要の高まりが著しいと見込まれる区域については、都市計画上必要な理由を明確に示し、市街化区域への編入に向けた検討を適宜行うために活用する。

なお、現在、保留フレームが設定されている区域については、計画的な市街地整備の実施の見通しを精査した上で必要があれば再設定を行う。

エ 保留フレームの解除

市街化調整区域内で計画的な整備、開発の条件が整った区域又は土地需要の高まりが著しい区域については、次回定期見直しの年次を待たず、保留フレームを解除することにより、随時市街化区域に編入することができる。

(2) 市街化区域への編入の要件

新たな市街地形成に向けた市街化区域編入に当たっては、市街化区域内の農地、遊休地等の状況を踏まえつつ、住宅ニーズの多様化や産業構造転換への的確な対応等、新市街地形成の必要性について十分検討を行い適切に対応する。

都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられている区域のうち、次のいずれかに該当する区域は3（1）に基づく規模の範囲で市街化区域への編入を検討する。

ア 既に市街地を形成している区域

- (ア) 令和2年国勢調査の結果により、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第8条に基づく既成市街地と認められる区域
- (イ) 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域
- (ウ) 市街化区域に連たんし、公共施設等が既に整備されている区域

イ 計画的な市街地整備の行われることが確実な区域

- (ア) 土地区画整理事業は、関係権利者の合意形成の見込みがあり、事業化に向けた手続（土地区画整理組合設立のための準備組合が設立されている等）が進められている等、事業に着手することが確実である区域
- (イ) 公的機関が、用地取得の見通し、事業計画案がある等により、計画的開発事業を実施することが確実である区域
- (ウ) 民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域
- (エ) 都市施設の整備状況及び土地利用状況等からみて、地区計画等による計画的な市街地形成が確実に見込まれる区域
- (オ) 市街化区域に連たんし、既に地区計画を決定しており、市街化区域との一体性が認められる区域
- (カ) 公有水面埋立事業は、公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項に規定

する免許を受け、竣工した区域又は事業計画等により竣工が確実に見込まれる区域

(3) 飛地の市街化区域の設定の要件

既成市街地と連続しない飛地の市街化区域の設定は、周辺都市施設の整備状況等を勘案し、3(2)の市街化区域への編入の要件も考慮した上で、その規模がおおむね50ha以上のものについて行う。ただし、次のいずれかに該当するものについては、20ha以上を目途として設定することを可能とする。

- ア インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地
- イ 既存の鉄道駅や温泉その他の観光資源の周辺に既に市街地が形成されている区域及びこれと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域
- ウ 市町の庁舎周辺で、学校等の公益施設があり、日常生活上の拠点としての役割を有する市街地が既に形成されている区域及びこれらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域
- エ 人口減少、産業停滞等により活性化を図ることが特に必要な地域のうち、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- オ 効率的な工業生産及び環境保全を図る必要がある工場適地

(4) 市街化が見込まれない区域等の措置

市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間、市街化が見込まれない区域及び市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、次によりその整序に努める。

ア 市街化調整区域への編入

開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

イ 暫定市街化調整区域への編入

当面无秩序な市街化を抑制しつつ計画的な市街地整備のための措置を検討する区域については、用途地域を存置しつつ暫定的に市街化調整区域への編入を検討する。

ウ 生産緑地地区等保全型地域地区の決定

市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の決定を行い都市計画上の位置付けを明確にするよう努める。

(5) その他

ア 住民意見の聴取

区域区分の変更においては、都市計画の方針について住民への周知を図るとともに、住

民意見の聴取を行う。

イ 関係計画との調整

区域区分の変更の原案作成に当たっては、関係する計画等と調和した一体的かつ総合的な土地利用を行う観点から、農林漁業、商工業などの産業に関する計画や住宅、交通、公園、緑地などの都市基盤に関する計画、土地取引等の規制及び監視に関する国土利用計画、河川等の整備状況を踏まえた治水事業計画、自然景観や都市環境に関する計画、都市防災に関する計画、市町が作成する立地適正化計画などの関連分野の諸計画と事前に十分調整を図る。

ウ 区域区分の境界等

区域区分のための土地の境界は、原則として、道路、河川等の地形、地物を基本とし、その他の開発事業の境界、現地確認が容易な筆界等の明快な境界により定めることとする。

ただし、やむを得ず、町界、字界又は筆界となる場合、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定める。