

第2章 土地利用上の問題点の把握・分析

上位計画・関連計画を踏まえたうえで、市街化調整区域の現状等から、本市の市街化調整区域における土地利用上の問題点を把握・抽出し、整理する。

1. 土地利用上の問題点

(1) 個別開発行為に伴うスプロール、混在化への対応

個別の開発行為が多く、農地が虫食いの的に土地利用転換され、道路等の基盤施設が不十分なところに住宅が建築され、現状の既存集落と同じ課題をもつ地区が形成されるおそれがある。幹線道路沿いに商業施設等の立地が進行し、都市的土地利用と農業的土地利用が混在するために、双方にとって利用しにくい状況が見られる。

(2) 田園集落の環境改善と人口減少への対応

既存集落内及びその周辺ににじみ出すような開発行為が見られ、狭隘な道路が多い既存集落から相対的に道路条件の優れた周辺地区に、住宅等が立地する傾向がある。

農家数や農業人口の減少、農業従事者の高齢化が進行しているため、既存集落は過疎化が進み地域の活力が失われ、コミュニティーの維持が困難となってきている。

市街化調整区域では、新規に土地を取得して住宅を建築できないため、既存集落では世帯分離のための住宅等の基準を満たす開発行為でなければ住宅が建築できない状況であり、人口を維持することが難しい。

(3) 農振農用地以外の農地等の適切な土地利用の誘導

農業振興地域内の農用地区域は、ほ場整備がほぼ完了しており優良農地となっているが、その他の農地は、適切な土地利用の方向性を示している地域もあるが、現実に土地利用するには、現在の規制の中においては、活用方法が限られているため、なかなかうまく活用されていない。

(4) 自然環境の保全

本市は市域の約65%を占める山地や丘陵地を縫って南流する千種川、瀬戸内海国立公園に指定されている臨海丘陵地、自然環境保全地域に指定されている北部山地の験行寺周辺、環境緑地保全地域に指定されている中部山地の神護寺周辺など、豊かな自然に恵まれている。本市の山地や丘陵地には、貴重な動植物や昆虫が生息しているが、山林火災の発生や都市化の進行に伴い自然環境の破壊への影響が懸念される。また、山地や丘陵地は、国土の保全機能、水源の涵養機能、良好な景観、人と自然とのふれあいの場など、多様な機能を持っている。このため、自然環境の保全と活用を図るため、無秩序な開発を防止する必要がある。

2. 地区（小学校区）の現況及び問題点

（1）有年地区

現況の土地利用は、大部分が森林となっており、国道2号及び千種川沿いに農地と集落が広がっている状況である。また、国道2号沿道には、沿道サービス施設が点在し、地域西部には、ゴルフ場などもある。有年横尾には県指定の自然環境保全地域である駿行寺周辺を中心とする「ふれあいの森」が整備され、古代住居遺跡として県の指定文化財である東有年・沖田遺跡や有年原・田中遺跡は、遺跡公園として整備され活用されている。

農地・集落地のうちJR有年駅周辺については、既に市街化区域となり有年土地区画整理事業や地区計画による計画的な市街地整備が進められている。この市街化区域の東、西、北側にはほ場整備事業を完了した優良農地を抱える既存集落が広がっており、優良農地の有効活用や国道2号沿道における環境や景観に配慮した適切な土地利用の誘導を図り、既存集落の良好な居住環境を保全する必要がある。

（2）高雄地区

現況の土地利用は、千種川流域に比較的まとまって広がる農地とその周辺の集落、そして背後に広がる森林で構成されている。また、清水谷工業団地が飛び地の市街化区域となっている。

本地域は、ほ場整備事業がすべて完了しており、特に優良な農地が広がり高い生産性が期待されている。この優良農地の有効活用を目的とした、既存集落の良好な居住環境を保全する必要がある。周世には県指定の環境緑地保全地域である神護寺周辺を中心とする「ふれあいの森」が整備され、森林レクリエーション資源としての活用や、千種川周辺の自然が豊かな水辺空間の保全に努める必要がある。

（3）坂越地区

現況の土地利用は、千種川流域に広がる農地とその周辺に広がる集落と背後に森林が広がる地区（高野）、千種川と森林の間に市街地を形成している地区（高谷）、千種川流域に広がる農地や集落が市街化区域に隣接する地区（浜市）、市街化区域と森林に挟まれた地区（砂子）、瀬戸内海に面した山裾に密集する集落の地区（坂越）となっている。本地域には、8箇所の災害危険区域と6箇所の急傾斜地崩壊危険区域が指定されており、治山工事等の対策がなされていない部分も残っている。

また、「赤穂市都市景観の形成に関する条例」に基づく景観形成地区に指定されているところがあり、「歴史をいかす一風格と潤いのある、落ち着いたまち」をめざすため共通基準を定め、歴史的都市景観の形成を図っているところである。

一方、海岸線を構成する森林部は、瀬戸内海国立公園に指定され、特に天然記念物としても位置づけられる生島樹林等の自然公園特別地区については、地域の貴重な景勝資源として保全に努める必要がある。本地域北側の高野の農地は、特に生産性が期待されるため、ほ場整備等の農業基盤整備を推進する必要がある。

(4) 赤穂地区

現況の土地利用は、JR赤穂線播州赤穂駅周辺を中心とする市街化区域とその周辺地域の商業・業務系市街地とこれを囲む住居系市街地、農地や集落、背後に広がる森林及び臨海部の工業地で構成されている。

中心市街地を取り囲む住宅市街地については、用途地域に基づく適切な土地利用の誘導を図り、良好な住環境の維持、充実を図る必要がある。また本地域南側臨海部に位置する農地や集落は、農用地の保全や都市的土地利用への転換等の検討が必要である。

(5) 尾崎地区

現況の土地利用は、旧密集市街地を形成している住宅地と比較的優良な新住宅地を中心とする市街化区域とその周辺地域で構成され、尾崎トンネル開通に伴い主要道路沿道には、商業施設が立ち並んでいる。

旧密集市街地では、道路拡幅等の整備が進められている。住宅市街地については、用途地域に基づく適正な土地利用の誘導を図る必要がある。また、千種川河口に位置する農地は、隣接する市街化区域との連続性・一体性から計画的な市街化を促進する必要がある。

(6) 御崎地区

現況の土地利用は、土地区画整理事業により整備された優良宅地や民間開発により整備された住宅地を中心とする市街化区域と山裾に広がる住宅地や瀬戸内海国立公園内に位置する赤穂御崎の旅館街などで構成されている。臨海部には、県立赤穂海浜公園が整備されている。

山裾に広がる旧住宅地は、多くの部分が災害危険区域と急傾斜地崩壊危険区域に指定され、集落の保全と赤穂御崎温泉や田淵氏庭園等の観光資源を有効活用していく必要がある。

(7) 塩屋地区

現況の土地利用は、中心市街地の赤穂地区と一体的に広がる、土地区画整理事業により整備された優良宅地や旧市街地の市街化区域と山陽自動車道赤穂インターチェンジ付近から西に広がる農地と集落、市道新田坂越線から西に広がる集団農地と国道250号の北に広がる集落などで構成されている。

国道250号、市道新田坂越線、塩屋川に囲まれた白地の優良農地は、新田坂越沿道に関西福祉大学や商業施設が点在し、周辺市街地との連続性や周辺環境との調和に配慮しつつ、計画的な土地利用の誘導が必要である。また、国道250号北側の旧集落から条件の良い、国道250号の南側に分家する状況が見られるが、良好な住環境を形成していくための、土地利用の誘導が必要である。

(8) 赤穂西地区

現況の土地利用は、国道250号沿いに広がる農地・集落と背後に広がる森林、JR赤穂線から海岸部に至る農地・集落と背後に広がる森林で構成されている。また、広域的なレクリエーション拠点となるゴルフ場や臨海工業地域、住居系市街化区域がある。

農地・集落地は、比較的優良な農地が存在し、高い生産性が期待できるため農地の保全と計画的な土地利用を図る必要がある。

第3章 土地利用計画

1. 土地利用の基本方針

本市の市街化調整区域における現状、上位計画や関連計画等における位置づけ、地域住民の意向等を踏まえつつ、土地利用上の問題点や都市計画上の課題を解消し、恵まれた自然環境を背景にゆとりと潤いのある快適な集落環境の維持・形成を図るために、市街化調整区域における土地利用の基本方針を示し、適正な土地利用の誘導を行う。

(1) 森林資源及び地域資源の保全・活用

森林資源は、国土保全、水源の涵養、保健文化、生活環境、自然環境の保全といった多面的な公益的機能を有し、地域住民の生活に大いに貢献している。この森林の持つ機能を十分に発揮できるよう、適正な土地利用を図り、無秩序な開発を抑制するとともに、適正な維持管理活動を通じて、豊かな自然や美しい里山景観の維持・保全を図る。また、有年地区の験行寺周辺や高雄地区の神護寺周辺に整備された「ふれあいの森」に代表されるような、良好な自然とふれあいを促す機能の整備、充実を図る。

さらに、地域を象徴する貴重な資源である海岸線、河川、水路、社寺境内樹林地及び文化財を含む歴史文化遺産等、歴史的資源の保全を図る。

(2) 優良農地の保全

市街化調整区域に広がる優良農地は、食糧生産の場であり、生態系を含め地域環境を維持し、田園風景を形成する重要な資源である。よって、集落周辺や幹線道路沿道等の農地の無秩序な開発を抑制し、ほ場整備が完了した優良な農地は、豊かな自然と美しい田園景観の形成を図るために保全するとともに、農業振興を図る。

また、営農組織の育成、効率的な生産システムの構築等により耕作放棄地や遊休農地の解消に努め、体験農業等の多様な農業の展開により都市と農村の交流を深め、農地の有効利用を図る。

(3) 集落居住環境の維持・保全

市街化調整区域内の集落では、住民の高齢化や若年層の流出等により、活力が失われつつある。しかし、その一方で団塊の世代の退職を機に、Uターン等による地縁者の居住や新たな居住者の流入も予想される。そこで、集落地については、無秩序な開発を抑制しつつ、一定の条件を満たす地区では、特別指定区域制度の活用により、地縁者の住宅を建築できるように設定し、地域の活力やコミュニティーの維持を図る。

また、人口減少が進む集落地等は、人口動態等を勘案しつつ、新規居住者の住宅や生活基盤施設、利便施設等の立地・導入を、本計画に基づく地域の整備計画として検討し、集落地としての良好な定住環境の確保を進めていくものとする。

(4) 都市的土地利用の適正な誘導

地域の活性化に資する幹線道路沿道の商業施設や流通業務施設、地域の雇用にも繋がる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置づけを検討し、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討等を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとする。

用途・全宗の転用許容区域(林業) (1)

用途・全宗の転用許容区域(林業)は、当該区域の林業の振興を図るため、当該区域の林業の振興に資する商業施設や流通業務施設、地域の雇用にも繋がる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置づけを検討し、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討等を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとする。

全宗の用途転換 (2)

全宗の用途転換は、当該区域の林業の振興を図るため、当該区域の林業の振興に資する商業施設や流通業務施設、地域の雇用にも繋がる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置づけを検討し、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討等を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとする。

全宗・用途の転換許容区域(林業) (3)

全宗・用途の転換許容区域(林業)は、当該区域の林業の振興を図るため、当該区域の林業の振興に資する商業施設や流通業務施設、地域の雇用にも繋がる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置づけを検討し、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討等を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとする。

2. 土地利用区分（ゾーン区分）の設定

市街化調整区域の土地利用区分は、「特別指定区域制度の活用の手引（平成27年4月、兵庫県県土整備部住宅建築局建築指導課。以下「手引」という。）」に基づき、以下の5つに区分する。

また、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法に基づく土地利用の規制区域と連動して総合的な調整を行い、5区分との整合を図ることとする。

2-1 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針

(1) 保全区域

保全区域は、森林や里山、神社境内樹林地などの良好な自然環境の保全を図るべき区域、森林等の多様な公益機能を考慮し、地域の貴重な資源として、自然環境、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図るべき区域に設定する。

この区域は、原則として土地利用の転換を認めない。また、豊かな自然を活用するためのレクリエーションなどを目的とした小規模な施設整備については、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とする。地域住民のかけがえのない資源は、維持保全する。

(2) 森林区域

森林区域は、森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的な機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域に設定する。

この区域は、都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する。また、森林資源を活かし、自然とのふれあいを目的とした文化、レクリエーションなどの場を提供する。

(3) 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて農地が持つ多面的な機能の発揮を図るべき区域に設定する。

この区域については、優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制する。また、観光農業等の豊かな田園環境を活かした体験や交流の場を提供する。

(4) 集落区域

集落区域は、既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域、生活の利便性や快適性を得るために、区域における生活関連施設や公共公益施設などの効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮すべき区域に設定する。

この区域については、農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制する。

また、商業・業務施設については、日常生活用品の販売など小規模なものとする。さらに、既存集落のコミュニティーと一体となった計画的な住宅供給については可能とし、周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮した低層住宅を主とした建築物の誘導を図ることを基本とする。

(5) 特定区域

特定区域は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

この区域は、他の区域では許されない土地利用について、周辺の営農や漁業の操業環境、生活環境及び景観などとの調和が図られ、また、地域の活性化に資するものは許容する。さらに、快適でゆとりのある居住空間を備えた、一定のまとまりのある住宅地の形成については可能とし、雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業などの産業立地を可能とする。

特定区域の土地利用計画

特定区域(1)

特定区域(1)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(2)

特定区域(2)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(3)

特定区域(3)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(4)

特定区域(4)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(5)

特定区域(5)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(6)

特定区域(6)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(7)

特定区域(7)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(8)

特定区域(8)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

特定区域(9)

特定区域(9)は、地域の活性化を図り、周辺環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定する。

2-2 土地利用区分の区域設定基準

(1) 保全区域

保全区域は、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

ただし、関係法令による制限等の範囲内で既に相当数の建築物が連たんしている区域については、関係部局と協議した上で、集落区域又は特定区域に含むことができる。

①個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域（調整青地地域）の内の、

- ・ 国有林の区域及び森林法に基づく保安林、保安施設地区
- ・ 自然公園法に基づく国立公園の特別地域
- ・ 文化財保護法に基づく史跡、名勝、天然記念物
- ・ 兵庫県自然公園条例に基づく県立自然公園の特別地域
- ・ 都市計画法に基づく風致地区の内、自然的土地利用がなされている区域
- ・ 砂防法に基づく砂防指定地の砂防の施設

規制の弱い地域（調整白地地域）の内の、

- ・ 県の環境の保全と創造に関する条例に基づく自然環境保全地域、環境緑地保全地域

②良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、ため池、保全すべき緑地等

③社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域

④公益的機能が高い森林、樹林地等の保全すべき緑地

(2) 森林区域

森林区域は、保全区域に該当しない森林で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

①個別規制法等に基づく区域

規制の弱い地域（調整白地地域）の内の、

- ・ 森林法に基づく地域森林計画対象民有林の保安林以外の森林（鳥獣保護区、砂防指定地も含む）

②林業の振興に必要な森林

③一体のまとまりのある森林

④自然とふれあう場として整備された区域、あるいは整備すべき区域などの、憩いの空間の確保が可能な区域（既存ゴルフ場など）

⑤現在、森林ではないが（土取場、荒地等）、将来的に一体のまとまりある森林に戻すべき区域

(3) 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

①個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域（調整青地地域）の内の、

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（農振青地地域）

規制の弱い地域（調整白地地域）の内の、

- ・ 農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）
- ・ 農地法による甲種農地及び第1種農地

- ②農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図るべき区域
- ③農業の振興に不可欠な農地とため池及び用水路等の農業用施設、農家住宅等が一体となっている区域
- ④現在、農業生産は行われていないが（耕作放棄地、荒地等）、農業振興を図るべき区域

(4) - 1 集落区域（一般）

集落区域は、既存の集落及びこれを中心として集落のコミュニティーを形成すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

- ①連たんして集落形成がなされている既存集落の区域
- ②既存集落の拡張が見込まれる区域
- ③集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を適切に立地させる必要がある区域
- ④個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域（調整青地地域）の内の、

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（農振青地地域）

但し、この場合は以下の要件に該当する区域のみ設定する。

農用地区域、甲種農地及び第1種農地（以下「農用地区域等」という。）のうち、次のいずれかに該当するものは、区域界の内に含めることができる。

この場合であっても、区域界の内農用地区域等を含むこととなる場合は、指定図面中に「区域内にある農用地区域、甲種農地及び第1種農地は、区域から除く。」ことを明記する。

ア 集団農地を構成していない農用地区域等で、かつ明確な地形地物で囲まれているもので、以下のいずれかに該当する小規模なもの。なお、ここでいう明確な地形地物とは、幅員がおおむね1.8メートル以上の道路又は水路、もしくは山裾のことをいう。

(ア) 地縁者の住宅区域に含めようとする土地改良事業受益区域外の農用地区域等の面積が、おおむね1.0ha以下であるもの。

(イ) 地縁者の住宅区域に含めようとする土地改良事業受益区域内の農用地区域等の面積が、おおむね0.3ha以下であるもの。

イ 周囲のほとんどが宅地で囲まれた農用地区域等、もしくは住宅に挟まれた農用地区域等で、当該農用地区域等を区域から除くと地縁者の住宅区域が著しく不正形となるもの。ただし、この場合も、当該農用地区域等は、上記アに定める小規模なものとする。

上記要件に該当し、区域界の内に含める場合でも、村づくり交付金赤穂2期地区の受益農地又は農地・水・環境保全向上対策の対象区域は、事業完了後までは事業目的以外の土地利用は出来ないものとする。

規制の弱い地域（調整白地地域）の内の、

- ・ 農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）

但し、この場合は以下の要件に該当する区域のみ設定する。

土地改良事業を実施した地域（実施中で換地計画が確定している地域を含む。）において非農用地とされた低未利用地で、建築物の敷地としての土地利用が見込まれる土地は、区域界の内に含めることができる。

規制の無い地域（調整無地地域）の内の、

- ・上位計画で都市的土地利用の誘導を位置づけられた区域

⑤災害の発生のおそれのある土地ではあるが敷地の安全が確保される区域

- ・建築基準法に基づく「災害危険区域」及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく「急傾斜地崩壊危険区域」、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「土砂災害特別警戒区域」は、区域界の内に含むことができない。ただし、区域指定が解除された場合は、区域界の内に含むことができる。

- ・災害の発生のおそれのある区域としてハザードマップに記載された区域について

- (1) 土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所、地すべり危険箇所、崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区、地すべり危険地区）は、原則区域界の内に含むことができない。ただし、敷地の安全が確保されることが確実である場合は、区域界の内に含むことができる。
- (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「土砂災害警戒区域」は、敷地の安全が確保されることが確実である場合に限り、区域界の内に含むことができる。
- (3) その他災害の発生のおそれのある区域は、敷地の安全が確保されることが確実である場合に限り、区域界の内に含むことができる。

※上記(1)(2)(3)により、区域界の内に含むことができる場合であっても、ハザードマップに災害のおそれがあると示された土地等においては、市の窓口で特別指定区域の区域図と「赤穂市ハザードマップ」を常備し、災害の発生のおそれがあることを住民に広く周知し、かつ、その他の適切な土地を確保できずハザードマップに示された土地等に立地する際は、建築基準法に定める安全性を確保する（個別に建築物の構造等による安全性確保）ことが必要となる場合がある旨を指導することにより、災害に強いまちづくりを推進する。

⑥将来的に良好な居住環境の保全と形成を図るべき区域

- ・現況では都市施設等の未整備区域であるが、今後地域のまちづくり団体が主体となり、具体的な土地利用と都市施設等の整備を含めた地域の土地利用計画により、活用を図るべき区域。なお、この区域は集落区域に位置づけるが、今回は特別指定区域の地縁者の住宅区域には指定しない。

(4) - 2 集落区域（地域資源活用系）

集落区域（地域資源活用系）は、既存の集落及びこれを中心として集落のコミュニティーを形成すべき区域で、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設が現に整備されている、あるいは新しく整備を行おうとする区域に設定することを基本とする。

区域設定基準は、(4) - 1 集落区域（一般）に準じる。ただし、道路幅員4m未満の接道の土地で、集客施設等の道路へ負荷をかけるおそれのある施設を建築する場合は、個別に対策する場合に限り、土地利用の可能性について検討するものとする。

(5) 特定区域

特定区域は、以下に示すものに該当する区域のうち、敷地面積が1,000㎡以上に該当するものについて設定することを基本とする。ただし、原則、周辺地域との調整を図りつつ、一体的に整備できる地域に限定する。

①工業系

- ・ 広域交通網の利便性を活かし、現に工場、運輸流通施設等が一团となって立地している区域

②流通業務系

- ・ 立地特性を活かして、周辺地域の環境に調和した新たな産業立地を誘導する区域

③商業系

- ・ 高速道路 I C の周辺において、商業・サービス機能を誘導する区域
- ・ 幹線道路沿道において、沿道型商業・サービス施設の立地が見られる地域で、沿道背後の優良農地への無秩序な拡大を防止し、当該区域に適正に誘導する必要がある区域

④住宅系

- ・ 田園環境に調和した一定のまとまりのある優良な住宅地の形成を誘導しようとする区域
- ・ 公的賃貸住宅、老人ホーム等が現に整備されている、あるいは新しく整備を行おうとする区域

⑤公共施設系

- ・ 文化・スポーツ・レクリエーション施設等の公共公益施設が現に整備されている、あるいは新しく整備を行おうとする区域
- ・ 医療福祉施設等の公共公益的施設が現に整備されている、あるいは新しく整備を行おうとする区域

⑥その他

- ・ 地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設が現に整備されている、あるいは新しく整備を行おうとする区域

2-3 特別指定区域の区域設定基準

特別指定区域は、本計画の土地利用区分に基づき、以下の基準により区域を設定する。

(1) 共通事項

① 農地との区域界

- ・農用地区域、甲種農地及び第1種農地（土地改良事業等の対象となった農地、20ha以上の規模の一団の農地等）は、区域から除外する。
- ・農用地区域、甲種農地及び第1種農地（以下「農用地区域等」という。）のうち、次のいずれかに該当するものは、区域界の内に含めることができる。ただし、区域界の内に農用地区域等を含むこととなる場合は、指定図面中に「区域界の内にある農用地区域、甲種農地及び第1種農地は、区域から除く。」と明記する。

ア 集団農地を構成していない農用地区域等で、かつ明確な地形地物で囲まれているもので、以下のいずれかに該当する小規模なもの。なお、ここでいう明確な地形地物とは、幅員がおおむね1.8m以上の道路、水路、又は山裾をいう。

（ア）地縁者の住宅区域に含めようとする土地改良事業区域外の農用地区域等の面積が、おおむね1.0ha以下であるもの。

（イ）地縁者の住宅区域に含めようとする土地改良事業区域内の農用地区域等の面積が、おおむね0.3ha以下であるもの。ただし、事業完了後8年以内のものを除く。

イ 周囲のほとんどが宅地で囲まれた農用地区域等、もしくは宅地に挟まれた農用地区域等で、当該農用地区域等を区域から除くと地縁者の住宅区域が著しく不整形となるもの。ただし、この場合も、当該農用地区域等は、上記アに定める小規模なものとする。

② 山林との区域界

- ・地目が山林の土地とそれ以外の土地との境界を区域界とする。ただし、当該山林を区域から除くと区域が著しく不整形となる場合にあっては、地目山林以外の土地を区域界の内に含めることができる。
- ・地目が山林ではあるが、現況が宅地である土地は区域界の内に含めることができる。また、宅地に隣接する地目が山林の土地で、所有者が同一であり、かつ、土地形状と接道状況を勘案して宅地としての利用が可能なものについては、区域界の内に含めることができる。一方で、地目が山林以外ではあるが、現況が山林の土地は区域から除外する。
- ・保安林等保全すべき土地は、区域から除外する。
- ・災害の発生のおそれのある土地は、原則区域から除外する。

③ 区域界の定め方

区域界は、道路、里道水路等の地形地物の中心線を基本とし、これによることができない部分は、筆界又は見通し界とする。

④ 区域界の判定方法

作成時点において最新版のものを使用するものとする。

- ・ 1/2, 500の地形図に各種法規制区域と土地改良事業実施区域等を記載する。
- ・ 上記区域設定基準により区域を設定する。

土地利用の現況により区域を設定する場合は、航空写真と住宅地図を基に判断し、必要に応じて現地調査を実施する。

<基礎資料一覧（現時点で最新版）>

1/2, 500地形図、農用地区域図、土地改良事業実施区域図、地籍図、住宅地図、航空写真

⑤ 特別指定区域の単位

特別指定区域の単位は、大字単位毎の一つを基本とし、一つの特別指定区域の中に複数の地区がある場合は枝番号をつけて判別できるようにする。

⑥ 区域の境界調整

区域指定の後に土地改良事業が実施される、又は地形地物の変更が発生する等、指定された区域の制度を保つために必要があると判断される場合は、境界調整のための区域の見直しを市が行なうこととする。

この見直しは、おおむね5年に一度行なわれる市町農業振興地域整備計画に関する基礎調査時期に合わせて行なうこととする。

また、境界調整のための区域の見直しが軽微なものであるときは、土地利用計画及び特別指定区域の見直し案の縦覧と関係者からの意見の聴取は不要とする。ただし、見直しの程度によって必要と判断される場合もあるので、要否については県建築指導課と協議して判断する。

⑦ 区域の変更

区域指定後に区域を変更する（上記⑥の境界調整に該当する場合を除く。）又は地縁者の住宅区域以外の種類の特別指定区域の指定を受けようとする等の変更を行なう場合は、次のいずれかの方法により行うことができる。

ア まちづくり団体土地利用計画による変更

赤穂市まちづくり団体の認定及び特別指定区域の指定に関する要綱（平成19年赤穂訓令甲第1号）第2条に規定のあるまちづくり団体が、同要綱第7条に規定されるまちづくり団体土地利用計画を市と協議した上で作成し、市が特別指定区域の指定の申出を行う。

イ 市町土地利用計画による変更

市が市町土地利用計画（赤穂市土地利用計画）を改定し、特別指定区域の指定の申出を行う。

(2) 地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域を含む。）の設定基準

- ・既存の集落又はそれに隣接する位置とし、土地利用計画の集落区域内に定める。
- ・住宅（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんするおおむね1ha以上の区域とする。ただし、住宅が5戸以上連たんする場合は、区域に含むことができる。この場合の連たんするとは、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内であることをいう。
- ・旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の許可を受けた住宅地造成事業の開発区域内にある低未利用地で、かつ、建築基準法上の道路に接しているものは、建築物の敷地としての土地利用が見込まれるため、建築物の敷地とみなすことができる。

① 集落の周辺部にある住宅の取扱い

(ア) 集落の周辺部に飛び地で単独の住宅敷地がある場合は、建築物の敷地相互間の距離が50m以内であれば、区域に含めることができる。

(イ) 集落の周辺部に飛び地で複数の建築物（小規模な農業用施設を除く。）が連たんする区域がある場合は、建築物の敷地相互間の距離が50mを若干超える場合でも、区域に含めることができる。

② 道路沿いに連たんする住宅の取扱い

道路沿いに複数の建築物（小規模な農業用施設を除く。）が集まる区域が連たんしている場合は、区域間の距離が50mを若干超える場合でも、区域に含めることができる。

この場合、区域内の道路から50m以内の範囲及び区域の端部から外側に向かって50m以内の範囲にある単独の住宅敷地は、一団の区域に含めることができる。

- ・住宅以外の用途の建築物（工場、事務所、資材置場等）の敷地は、集落の中に介在している場合を除き、区域から除外する。
- ・一団の未接道地（接道している土地の背後にまとまった低未利用地）は、集落の中に介在している場合を除き、区域から除外する。
- ・計画戸数と戸数密度から算定される区域の適正な規模から判断して過大となる低未利用地の部分は区域から除外する。
- ・その他区域設定の詳細については、手引の設定基準による。

(3) 地域資源活用区域・複合型区域（御崎地区）の設定基準

- ・地域資源が有効に活用されていない地域において、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設を整備することにより、地域の活性化が図られる区域を対象とする。
- ・都市計画マスタープラン、土地利用に関する方針、農林水産計画、観光計画等の上位・関連計画において、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設を誘導することとされた位置にあり、土地利用区分が特定区域（商業系）又は特定区域（地域資源活用系）であることを基本とする。
- ・開発区域の周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置であること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。
- ・都市基盤施設の未整備区域において計画的な整備が予定されている場合は、当該計画が具体化した段階で特別指定区域として指定する。
- ・その他区域設定の詳細については、手引の設定基準による。

2-4 特別指定区域内の建築基準

特別指定区域内の土地においては、次の基準をすべて満足することにより土地利用できるものとする。

(1) 共通事項

① 接道

一団の未接道地は、集落の中に介在している場合を除き区域から除外しているが、集落の中に介在する未接道地は、個別に建築基準法第43条ただし書き許可が得られること。
また、未接道地の敷地分割は、原則認めない。

② 敷地の安全の確保

- ・土砂災害警戒区域（土石流）内において
砂防堰堤等の安全施設が整備済みであること又は個別に安全が確保されること。
- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）内において
擁壁等の安全施設が整備済みであること又は個別に兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）により安全が確保されていること。
- ・過去に災害が発生した区域内において
災害の種別により安全を確保する措置が講じられていること。
- ・土砂災害特別警戒区域内においては、原則新たな土地利用を認めない。

③ 歴史文化遺産の保存と活用

土地利用を図ろうとする敷地に、赤穂市歴史文化基本構想に整理された歴史文化遺産がある場合は、その保存と活用に努めること。

④ 農地・営農活動の保護

農地を宅地にしようとする場合は、農地法第4条又は第5条に基づく農地転用の手続きを行うこと。なお、造成のみを目的とした転用行為は認められない。

また、建築にあたっては、周辺農地の営農活動に支障をきたすことの無いよう留意すること。

(2) 地縁者の住宅区域の建築基準

① 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、200㎡とする。坂越地区及び御崎地区の一部(平成9年3月25日、兵庫県告示第558号 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合7/10以下の区域)については、150㎡とする。ただし、次に掲げるものに該当する場合はこの限りではない。

- ① 地縁者の住宅「指定日前」前から存する建築敷地で、その面積が最低限度に満たない場合。
- ② 適法に建築された住宅(地縁者の住宅以外の基準で、都市計画法に適合し、建築された住宅のこと)を地縁者の住宅に用途変更しようとする場合。
- ③ 居住環境改善や居住水準の向上を図るために敷地拡大する場合で、周辺の土地利用の状況により敷地が最低限度に満たない場合。
- ④ 上記①～③に類するもので、理由書によりやむを得ない事情があると認められる場合。

No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度
1	有年	西有年	200㎡
2		東有年	200㎡
3		有年檜原	200㎡
4	原	有年原	200㎡
5		有年横尾	200㎡
6		有年牟礼	200㎡
7	高雄	中山	200㎡
8		周世	200㎡
9		真殿	200㎡
10		高雄	200㎡
11		目坂	200㎡
12		木津	200㎡
13	坂越	高野	200㎡
14		坂越	150㎡
15		浜市	200㎡

No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度
16	坂越	砂子	200㎡
17	赤穂	北野中	200㎡
18	尾崎	尾崎	200㎡
19	御崎	御崎	200㎡
		御崎	150㎡
20	赤穂	加里屋	200㎡
21	赤穂(城西)	中広	200㎡
22	塩屋(城西)	塩屋	200㎡
		塩屋	200㎡
23	塩屋	大津	200㎡
24		木生谷	200㎡
25		新田	200㎡
26	赤穂西	折方	200㎡
27		鷓和	200㎡
28		福浦	200㎡

② 専用通路及び外壁の後退距離

ゆとりある良好な住環境の形成を図る必要があるため、専用通路を設けないと住宅敷地に入りができない敷地であって、専用通路部分の規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を敷地面積から除き、敷地の最低限度から上限の500㎡までの敷地に建築できるものとする。ただし、専用通路の長さ(L)の限度を35mとし、専用通路の幅員(W)は、専用通路の長さ $L \leq 15m$ の場合 $W \geq 2m$ 、 $15m < L \leq 35m$ の場合 $W \geq 4m$ とする。

また、敷地境界線(道路境界線も含む)から建築物の外壁までの距離を1.0m以上とする。

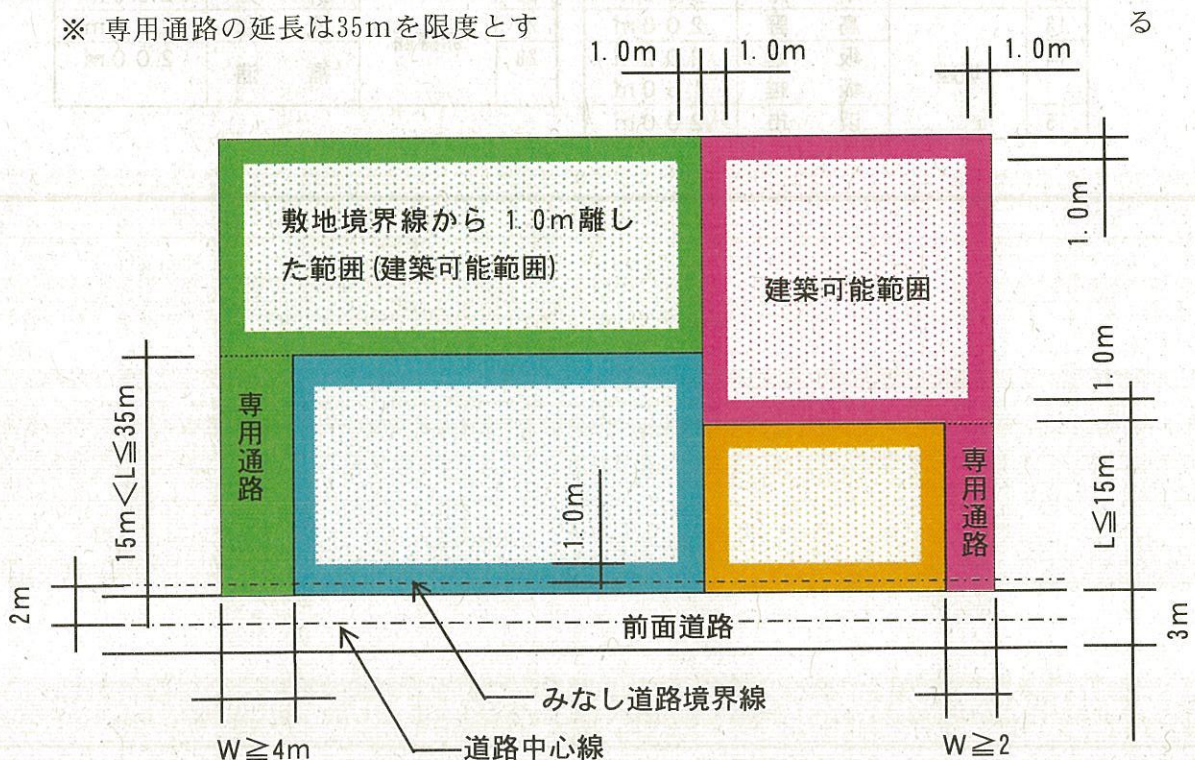
なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等の幅員4m未満の場合は、みなし道路境界線(道路中心線から2m後退した境界線)より1.0mの壁面後退を行うものとする。(建築ルールの解説図参照)

ただし、次のいずれかに該当するものは、壁面後退の制限の対象となる建築物又は建築物の部分には該当しないものとして取り扱う。

- ① 壁面後退の制限の範囲内に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ③ 壁を有しない自動車車庫又は自転車置き場で、軒の高さが2.3m以下であるもの。
- ④ 都市計画法に適合(「地縁者の住宅区域」の基準を除く。)し建築された住宅(現在も適法に使用されている場合に限る。)を「地縁者の住宅」に用途変更する場合で、壁面後退の制限の範囲内にあるもの。ただし、用途変更後に増改築を行う場合は、当該増改築部分は壁面後退の制限の対象となる。

■ 建築ルールの解説図※ 敷地面積200(150)㎡以上500㎡以下(専用通路部分を除く)

※ 専用通路の延長は35mを限度とす



③ 開発区域周辺の取扱

地縁者の住宅区域に建築できる建築物における「開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者」の取扱については、小学校の校区を開発区域周辺の大字とすることを基本とする。ただし、有年地区内の大字の区域は、隣接校区（有年⇔原）も可能とする。

※ 小学校の校区とする理由

本市においては、基本的に小学校を地域コミュニティの核とし地区公民館・体育館を整備し、地区の様々な生涯学習の拠点となっている。この地区公民館・体育館では、地域の大字を基本とする自治会が集まり連合自治会を組織し、地区のまちづくり活動やスポーツ・レクリエーションを通じて、世代を超えた幅広い交流を行い、地域コミュニティが形成されている。

このような地域の特性により、開発区域周辺の取扱を小学校の校区とした土地利用とすることにより、高齢化、若年層の流出等により活力が失われつつある地域の活性化につながると考えている。

(3) 地域資源活用区域又は複合型区域(御崎地区)の建築基準

① 建築できる建築物の用途及び規模(延べ面積)

建築物の用途	地域資源活用区域		複合型区域 (地域活力再生等区域 + 地域資源活用区域)
	御崎瀬戸内海 活用型	御崎瀬戸内海 観光拠点型	
1 一戸建ての住宅	建築不可	建築不可	280 m ² 以下
2 兼用住宅(3、4、7又は8 の用途を兼ねるものに限る。)	建築不可	建築不可	
3 飲食店	500m ² 以下	500m ² 以下	
4 建築基準法施行令第130条の5 の2第4号に規定する建築物		1,500m ² 以下	
5 ホテル、旅館		500m ² 以下	
6 公衆浴場			
7 美術品又は工芸品を制作する ためのアトリエ又は工房			
8 赤穂市に関連する土産物の販 売店			
9 休憩所			
10 市内生産品の売場を常時設置 する大規模な店舗	建築不可	1,500m ² 以下	

※ 用途変更を行う場合で、上記規模を超えるときは、既存建築物の規模を上限とする。(地域資源活用区域に限る。)

※ 一戸建ての住宅及び兼用住宅の延べ面積は、自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を含まない。

② 用途に関する特記事項

建築物の用途	特記事項
2 兼用住宅	飲食店、建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物、美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房、又は赤穂市に関する土産物の販売店の用途を兼ねるものに限る。
4 建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50m ² 以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)
5 ホテル、旅館	専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く。
6 公衆浴場	客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く。
7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房	原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。 印刷物、Web、CG、服飾、家具、照明その他これらに類するもののデザインを行うためのアトリエを含む。 制作したものを展示又は販売する施設の併設は可。
8 赤穂市に関する土産物の販売店	主に御崎や赤穂市に関連する土産物を販売する施設
10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	市内生産品の売場(その床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50m ² 以上のもの)を常時設置する物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店で、延べ面積が1,500m ² 以下のもの(地域振興に資すると市長が認めるものに限る。)

③ 環境整備基準

次の基準をすべて満足すること。ただし、既存建築物の用途変更を行う場合で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。

意匠	
すべての建築物	・ 奇抜な意匠は避け、瀬戸内海国立公園又はその周辺にふさわしい落ちついた外観意匠とし、周囲の風致景観に調和した色彩を用いたものであること。
屋根の形態	・ 切妻、寄棟又は入母屋型の勾配屋根であること。屋根勾配は10分の3以上で、著しい急こう配のものでないこと。ただし、車庫、倉庫等の小規模な建築物（建築面積10㎡以下のもの）にあつてはこの限りでない。
屋根の色彩	・ 焦げ茶系色（着色処理をしていない鋼板葺を含む。）、暗緑系色（緑青のついた鋼板葺を含む。）、暗灰色系色又は黒色とする。（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）木材等の自然素材を使用する場合は極力素材色であること。
壁面の色彩	・ 茶系色、灰色系若しくはベージュ系統色（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）又は木材等の自然素材の色とし、屋根の色彩との調和が図られたものであること。

敷地内緑化	
すべての建築物	
支障木の移植	・ 工事にあつては、可能な限り既存樹木を保存すること。
裸地の緑化	・ 工事に伴いやむを得ず生じた裸地及び現在裸地になっている場所については、緑化すること。ただし、自然回復が望める裸地については土砂流出の十分な防止措置を講じることで足りるものとする。
緑化に使用する草木類	・ 一部の法面等の樹木による緑化が困難な場所では、種子吹付けを行うものとする。緑化に使用する種子は原則として、郷土産在来種のものを使用するものとし、使用する草木種はノシバ、ヨモギ、ススキ、メドハギ等とする。
緑化に使用する樹種等	・ 敷地内の植栽、工事跡地の集計植栽等においては、瀬戸内海国立公園（西播地域）管理計画書の修景緑化樹種一覧を参考とし、原則として郷土産在来種の樹木による緑化を行うこと。

駐車場	
ホテル・旅館 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	・ 自動車通勤従業員数に来店見込み者数を加えて得た数以上を敷地内に確保すること。ただし、敷地の状態その他特別の事由により特にやむを得ない場合は、敷地外に確保すること。

その他	
すべての建築物	・ 国立公園又は風致地区の指定がある土地については、自然公園法又は赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例を遵守すること。

④ 敷地面積の最低限度・専用通路及び外壁の後退距離

複合型区域については、ミニ開発を防止し、ゆとりある住環境を確保する観点から、「(2) 地縁者の住宅区域の建築基準」の「①敷地面積の最低限度」及び「②専用通路及び外壁の後退距離」の基準を適用する。

2-5 土地利用計画図

土地利用計画図を次頁のとおり定める。

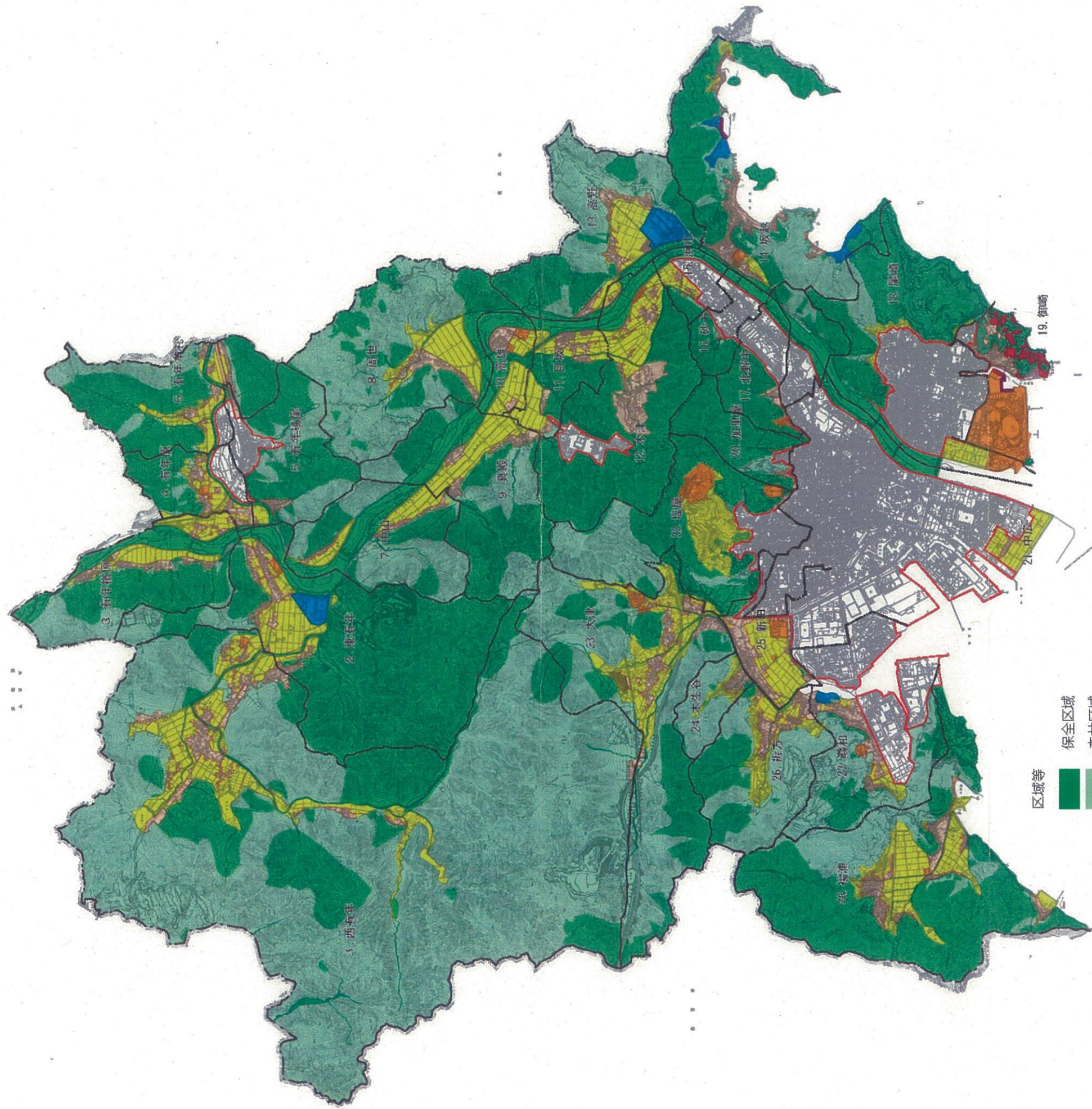
今回の改定では、特定区域の種類の整理を行うとともに、土地利用の変化や観光施策等との整合を図り、集落区域・保全区域から特定区域への変更（No.21）、農業区域から特定区域への変更（No.27）及び特定区域の種類の変更（No.13、18、19、26）を行っている。

■特定区域一覧

大字	No.	位置	変更前	変更後
1. 西有年	1	市立有年小学校	公共系	公共施設系
2. 東有年	2	主要地方道赤穂佐伯線沿道の大規模工場の区域	事業所系	工業系
	3	市立有年中学校	公共系	公共施設系
3. 有年檜原	4	公営住宅地	住宅系	住宅系
4. 有年原	5	市立原小学校	公共系	公共施設系
10. 高雄	6	高雄地区体育館	公共系	公共施設系
	7	市立高雄小学校	公共系	公共施設系
12. 木津	8	赤穂市木津水源地	公共系	公共施設系
13. 高野	9	ユニチカ(株)	事業所系	工業系
14. 坂越	10	一般県道壺根坂越線の沿道の大規模な工場（ユニチカ(株)、赤穂化成(株)）	事業所系	工業系
	11	一般県道壺根坂越線の沿道の大規模な工場（赤穂ロープ(株)）	事業所系	工業系
	12	一般県道壺根坂越線の沿道の大規模な工場（大塚倉庫(株)、アース製薬(株)）	事業所系	工業系
	13	一般県道壺根坂越線沿道の漁協施設（海の駅）	事業所系	その他（港湾区域）
	14	市立坂越小学校	公共系	公共施設系
	15	公営住宅地	住宅系	住宅系
17. 北野中	16	北野中浄水場	公共系	公共施設系
18. 尾崎	17	赤穂海浜公園	公共系	公共施設系
19. 御崎	18	赤穂海浜公園東側の一部	公共系	その他（地域資源活用系）
	19	赤穂海浜公園東側の一部	公共系	その他（港湾区域）
	20	市立田淵記念館	公共系	その他（地域資源活用系）
	21	御崎温泉街一帯	集落区域 保全区域	その他（地域資源活用系）
22. 塩屋	22	市立赤穂中学校	公共系	公共施設系
	23	赤穂ピクニック公園	公共系	公共施設系
23. 大津	24	県道大津西有年線沿いの公営住宅地（市営湯の内団地、県営赤穂湯の内鉄筋住宅）	住宅系	住宅系
	25	県立赤穂特別支援学校や県立赤穂精華園及びその周辺	公共系	公共施設系
25. 新田	26	関西福祉大学	事業所系	公共施設系
	27	児童擁護施設さくらこども学園	農業区域	公共施設系
27. 鷗和	28	国道250号沿道の大規模な工場の立地する区域	事業所系	工業系
	29	市立赤穂西小学校	公共系	公共施設系
28. 福浦	30	福浦地区コミュニティセンター	公共系	公共施設系

土地利用計画図

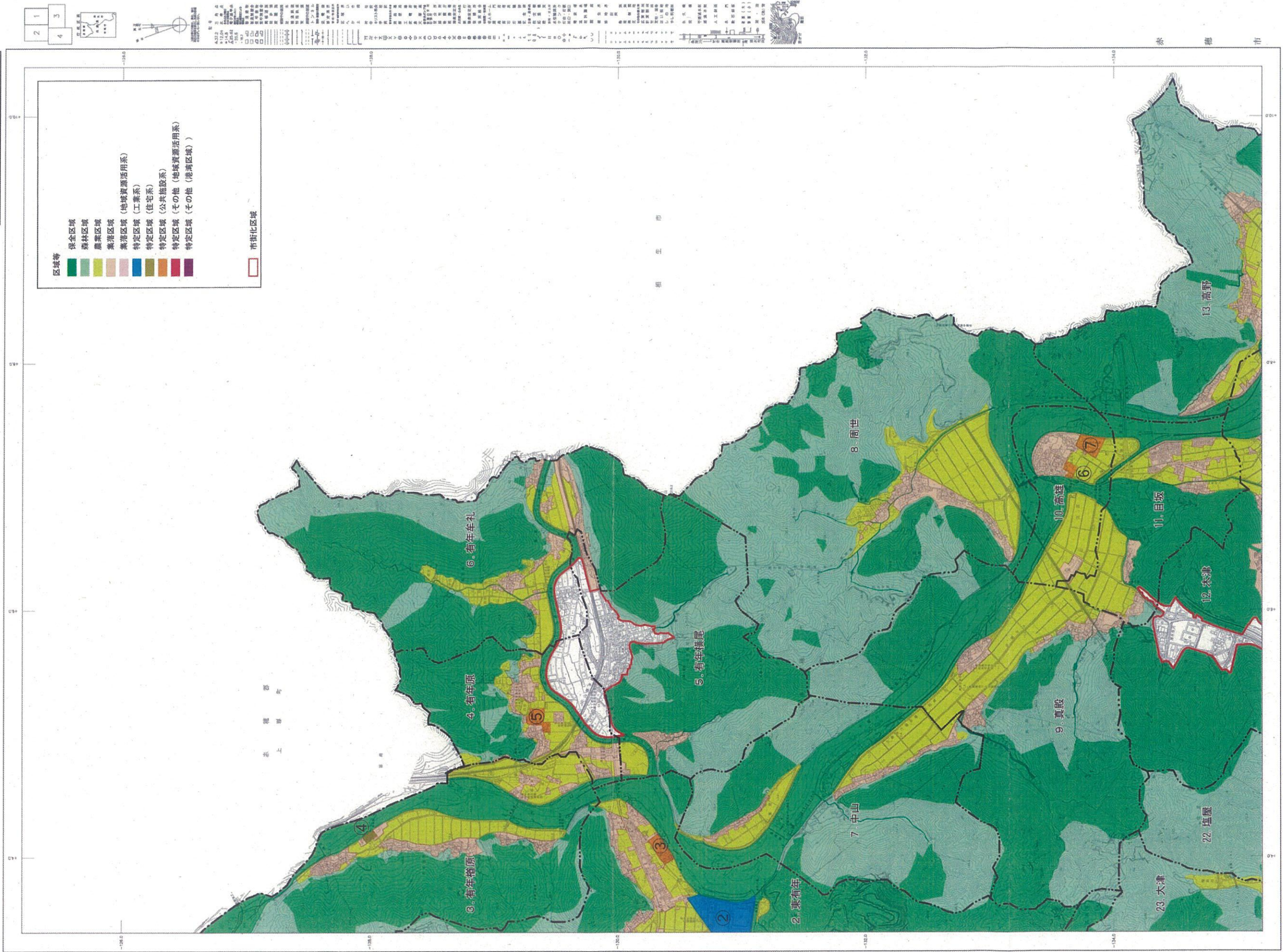
赤穂市全域



- 区域等
- 保全区域
 - 森林区域
 - 農業区域
 - 集落区域
 - 集落区域(地域資源活用系)
 - 特定区域(工業系)
 - 特定区域(住宅系)
 - 特定区域(公共施設系)
 - 特定区域(その他(地域資源活用系))
 - 特定区域(その他(港湾区域))
 - 市街化区域

土地利用計画図 (1/4)

赤穂市全図 其ノ1

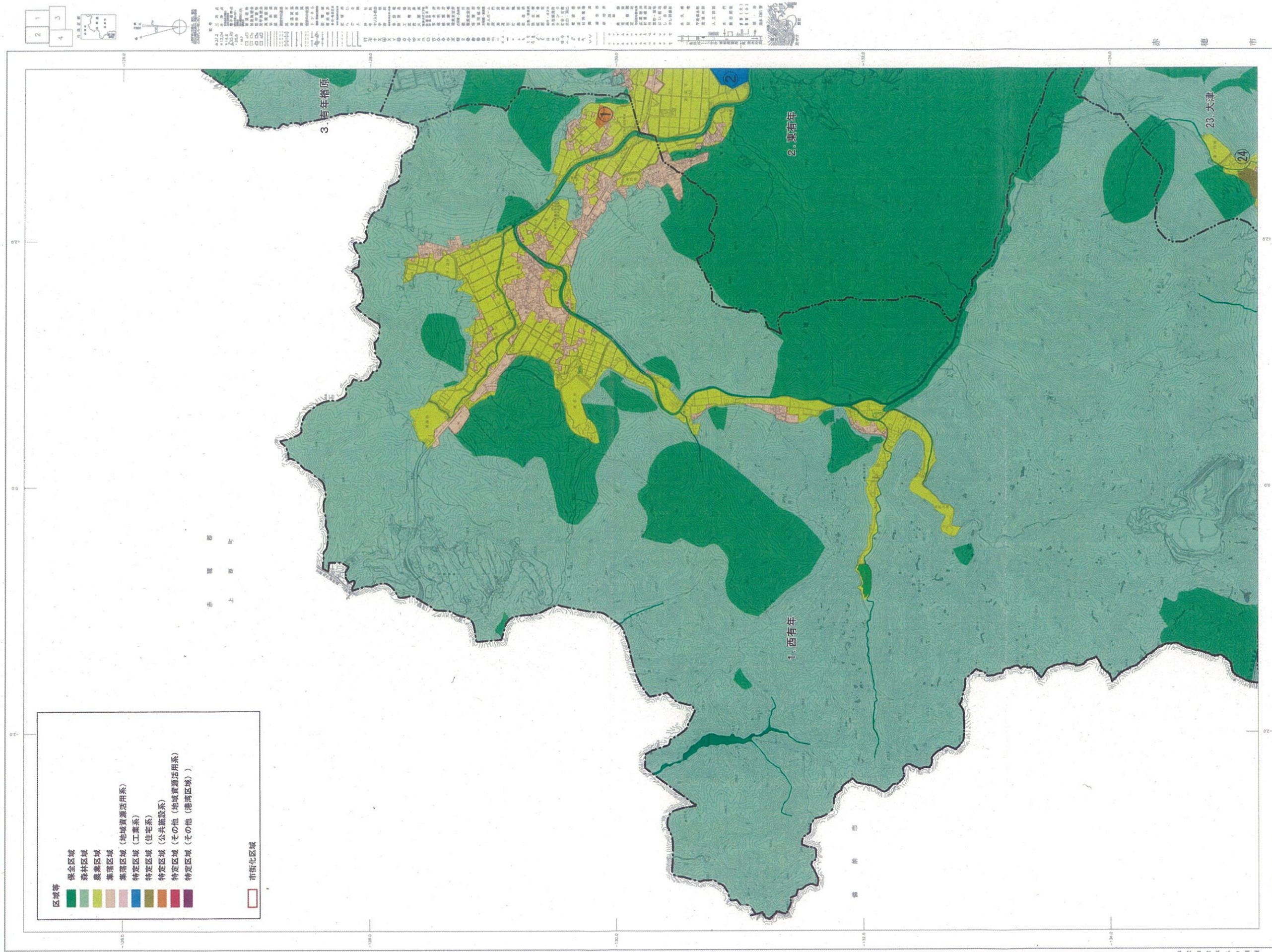


本図は、平成25年3月現在、国土利用計画法に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。

本図は、平成25年3月現在、国土利用計画法に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。

赤穂市全図其ノ2

土地利用計画図 (2/4)

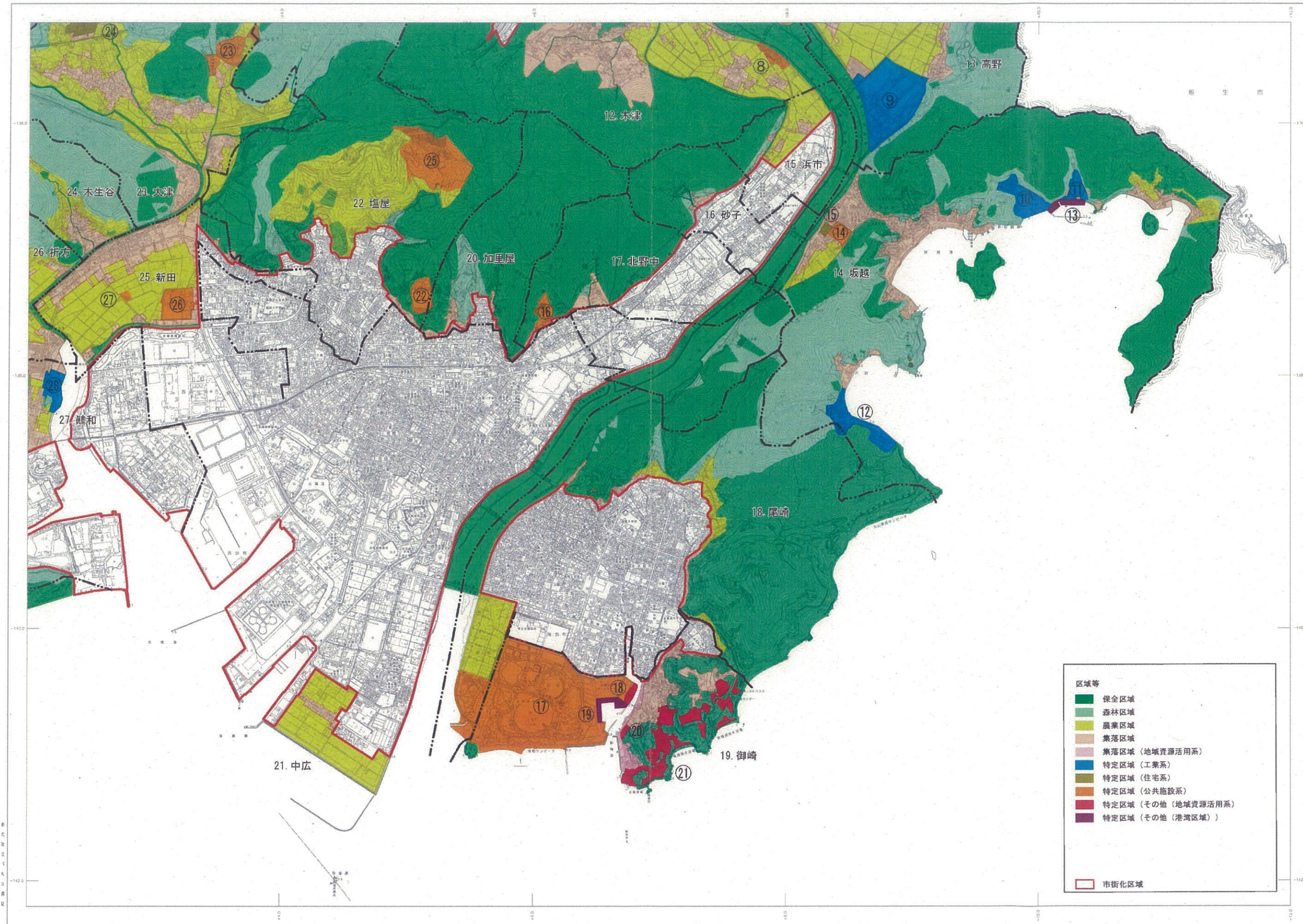


本図は、平成23年3月現在、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。
 本図は、赤穂市が定める土地利用計画に基づき作成されたものである。

赤穂市 土地利用計画図 (2/4)

赤穂市全図其ノ3

土地利用計画図 (3/4)

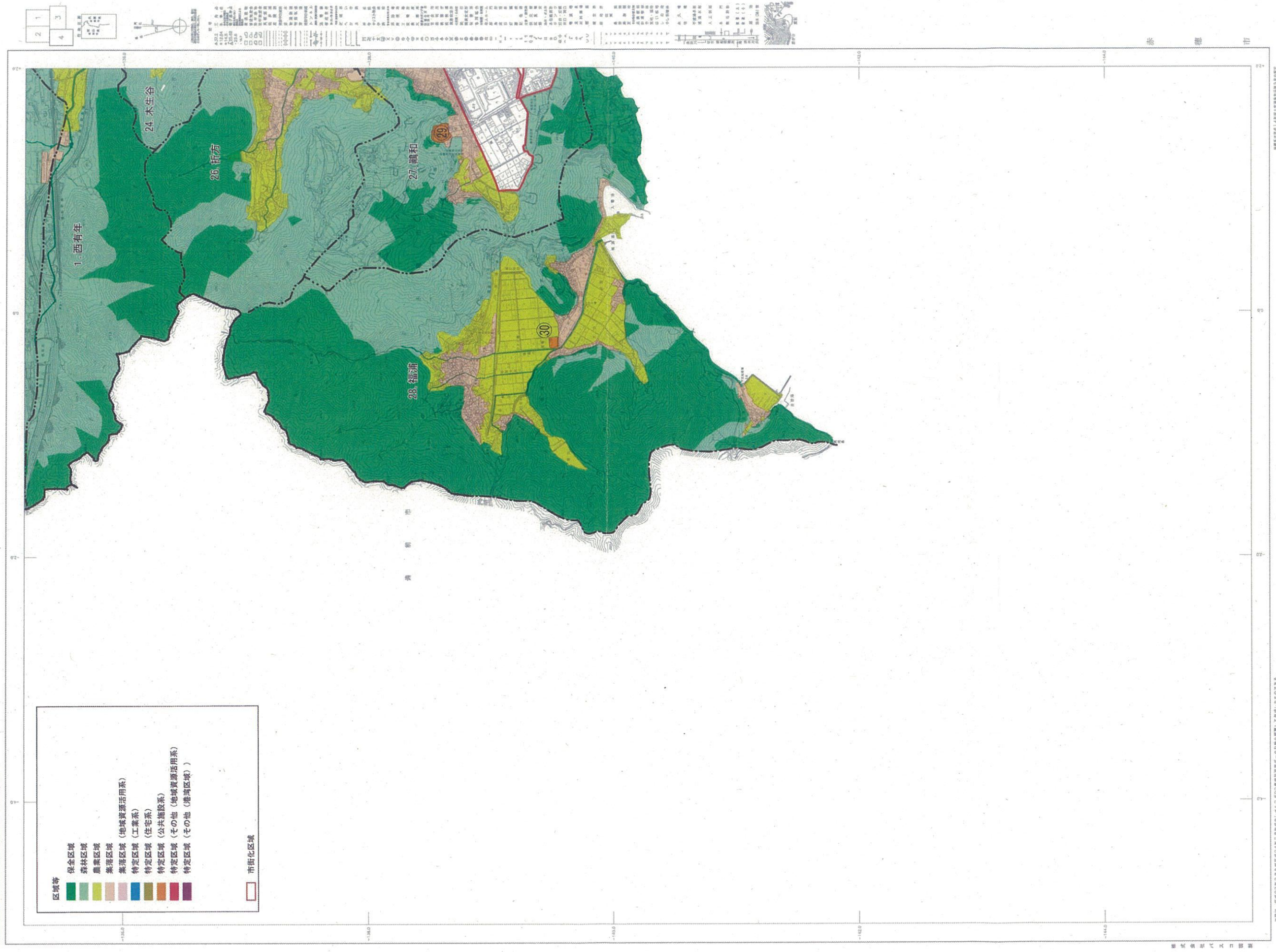


本図は平成23年3月及び平成24年3月作成のレベル2,600の計画図を基に作成したものである。平成25年3月作成。

1:10,000

図例
A-172 河川
A-173 河川
A-174 河川
A-175 河川
A-176 河川
A-177 河川
A-178 河川
A-179 河川
A-180 河川
A-181 河川
A-182 河川
A-183 河川
A-184 河川
A-185 河川
A-186 河川
A-187 河川
A-188 河川
A-189 河川
A-190 河川
A-191 河川
A-192 河川
A-193 河川
A-194 河川
A-195 河川
A-196 河川
A-197 河川
A-198 河川
A-199 河川
A-200 河川
A-201 河川
A-202 河川
A-203 河川
A-204 河川
A-205 河川
A-206 河川
A-207 河川
A-208 河川
A-209 河川
A-210 河川
A-211 河川
A-212 河川
A-213 河川
A-214 河川
A-215 河川
A-216 河川
A-217 河川
A-218 河川
A-219 河川
A-220 河川
A-221 河川
A-222 河川
A-223 河川
A-224 河川
A-225 河川
A-226 河川
A-227 河川
A-228 河川
A-229 河川
A-230 河川
A-231 河川
A-232 河川
A-233 河川
A-234 河川
A-235 河川
A-236 河川
A-237 河川
A-238 河川
A-239 河川
A-240 河川
A-241 河川
A-242 河川
A-243 河川
A-244 河川
A-245 河川
A-246 河川
A-247 河川
A-248 河川
A-249 河川
A-250 河川
A-251 河川
A-252 河川
A-253 河川
A-254 河川
A-255 河川
A-256 河川
A-257 河川
A-258 河川
A-259 河川
A-260 河川
A-261 河川
A-262 河川
A-263 河川
A-264 河川
A-265 河川
A-266 河川
A-267 河川
A-268 河川
A-269 河川
A-270 河川
A-271 河川
A-272 河川
A-273 河川
A-274 河川
A-275 河川
A-276 河川
A-277 河川
A-278 河川
A-279 河川
A-280 河川
A-281 河川
A-282 河川
A-283 河川
A-284 河川
A-285 河川
A-286 河川
A-287 河川
A-288 河川
A-289 河川
A-290 河川
A-291 河川
A-292 河川
A-293 河川
A-294 河川
A-295 河川
A-296 河川
A-297 河川
A-298 河川
A-299 河川
A-300 河川
A-301 河川
A-302 河川
A-303 河川
A-304 河川
A-305 河川
A-306 河川
A-307 河川
A-308 河川
A-309 河川
A-310 河川
A-311 河川
A-312 河川
A-313 河川
A-314 河川
A-315 河川
A-316 河川
A-317 河川
A-318 河川
A-319 河川
A-320 河川
A-321 河川
A-322 河川
A-323 河川
A-324 河川
A-325 河川
A-326 河川
A-327 河川
A-328 河川
A-329 河川
A-330 河川
A-331 河川
A-332 河川
A-333 河川
A-334 河川
A-335 河川
A-336 河川
A-337 河川
A-338 河川
A-339 河川
A-340 河川
A-341 河川
A-342 河川
A-343 河川
A-344 河川
A-345 河川
A-346 河川
A-347 河川
A-348 河川
A-349 河川
A-350 河川
A-351 河川
A-352 河川
A-353 河川
A-354 河川
A-355 河川
A-356 河川
A-357 河川
A-358 河川
A-359 河川
A-360 河川
A-361 河川
A-362 河川
A-363 河川
A-364 河川
A-365 河川
A-366 河川
A-367 河川
A-368 河川
A-369 河川
A-370 河川
A-371 河川
A-372 河川
A-373 河川
A-374 河川
A-375 河川
A-376 河川
A-377 河川
A-378 河川
A-379 河川
A-380 河川
A-381 河川
A-382 河川
A-383 河川
A-384 河川
A-385 河川
A-386 河川
A-387 河川
A-388 河川
A-389 河川
A-390 河川
A-391 河川
A-392 河川
A-393 河川
A-394 河川
A-395 河川
A-396 河川
A-397 河川
A-398 河川
A-399 河川
A-400 河川
A-401 河川
A-402 河川
A-403 河川
A-404 河川
A-405 河川
A-406 河川
A-407 河川
A-408 河川
A-409 河川
A-410 河川
A-411 河川
A-412 河川
A-413 河川
A-414 河川
A-415 河川
A-416 河川
A-417 河川
A-418 河川
A-419 河川
A-420 河川
A-421 河川
A-422 河川
A-423 河川
A-424 河川
A-425 河川
A-426 河川
A-427 河川
A-428 河川
A-429 河川
A-430 河川
A-431 河川
A-432 河川
A-433 河川
A-434 河川
A-435 河川
A-436 河川
A-437 河川
A-438 河川
A-439 河川
A-440 河川
A-441 河川
A-442 河川
A-443 河川
A-444 河川
A-445 河川
A-446 河川
A-447 河川
A-448 河川
A-449 河川
A-450 河川
A-451 河川
A-452 河川
A-453 河川
A-454 河川
A-455 河川
A-456 河川
A-457 河川
A-458 河川
A-459 河川
A-460 河川
A-461 河川
A-462 河川
A-463 河川
A-464 河川
A-465 河川
A-466 河川
A-467 河川
A-468 河川
A-469 河川
A-470 河川
A-471 河川
A-472 河川
A-473 河川
A-474 河川
A-475 河川
A-476 河川
A-477 河川
A-478 河川
A-479 河川
A-480 河川
A-481 河川
A-482 河川
A-483 河川
A-484 河川
A-485 河川
A-486 河川
A-487 河川
A-488 河川
A-489 河川
A-490 河川
A-491 河川
A-492 河川
A-493 河川
A-494 河川
A-495 河川
A-496 河川
A-497 河川
A-498 河川
A-499 河川
A-500 河川
A-501 河川
A-502 河川
A-503 河川
A-504 河川
A-505 河川
A-506 河川
A-507 河川
A-508 河川
A-509 河川
A-510 河川
A-511 河川
A-512 河川
A-513 河川
A-514 河川
A-515 河川
A-516 河川
A-517 河川
A-518 河川
A-519 河川
A-520 河川
A-521 河川
A-522 河川
A-523 河川
A-524 河川
A-525 河川
A-526 河川
A-527 河川
A-528 河川
A-529 河川
A-530 河川
A-531 河川
A-532 河川
A-533 河川
A-534 河川
A-535 河川
A-536 河川
A-537 河川
A-538 河川
A-539 河川
A-540 河川
A-541 河川
A-542 河川
A-543 河川
A-544 河川
A-545 河川
A-546 河川
A-547 河川
A-548 河川
A-549 河川
A-550 河川
A-551 河川
A-552 河川
A-553 河川
A-554 河川
A-555 河川
A-556 河川
A-557 河川
A-558 河川
A-559 河川
A-560 河川
A-561 河川
A-562 河川
A-563 河川
A-564 河川
A-565 河川
A-566 河川
A-567 河川
A-568 河川
A-569 河川
A-570 河川
A-571 河川
A-572 河川
A-573 河川
A-574 河川
A-575 河川
A-576 河川
A-577 河川
A-578 河川
A-579 河川
A-580 河川
A-581 河川
A-582 河川
A-583 河川
A-584 河川
A-585 河川
A-586 河川
A-587 河川
A-588 河川
A-589 河川
A-590 河川
A-591 河川
A-592 河川
A-593 河川
A-594 河川
A-595 河川
A-596 河川
A-597 河川
A-598 河川
A-599 河川
A-600 河川
A-601 河川
A-602 河川
A-603 河川
A-604 河川
A-605 河川
A-606 河川
A-607 河川
A-608 河川
A-609 河川
A-610 河川
A-611 河川
A-612 河川
A-613 河川
A-614 河川
A-615 河川
A-616 河川
A-617 河川
A-618 河川
A-619 河川
A-620 河川
A-621 河川
A-622 河川
A-623 河川
A-624 河川
A-625 河川
A-626 河川
A-627 河川
A-628 河川
A-629 河川
A-630 河川
A-631 河川
A-632 河川
A-633 河川
A-634 河川
A-635 河川
A-636 河川
A-637 河川
A-638 河川
A-639 河川
A-640 河川
A-641 河川
A-642 河川
A-643 河川
A-644 河川
A-645 河川
A-646 河川
A-647 河川
A-648 河川
A-649 河川
A-650 河川
A-651 河川
A-652 河川
A-653 河川
A-654 河川
A-655 河川
A-656 河川
A-657 河川
A-658 河川
A-659 河川
A-660 河川
A-661 河川
A-662 河川
A-663 河川
A-664 河川
A-665 河川
A-666 河川
A-667 河川
A-668 河川
A-669 河川
A-670 河川
A-671 河川
A-672 河川
A-673 河川
A-674 河川
A-675 河川
A-676 河川
A-677 河川
A-678 河川
A-679 河川
A-680 河川
A-681 河川
A-682 河川
A-683 河川
A-684 河川
A-685 河川
A-686 河川
A-687 河川
A-688 河川
A-689 河川
A-690 河川
A-691 河川
A-692 河川
A-693 河川
A-694 河川
A-695 河川
A-696 河川
A-697 河川
A-698 河川
A-699 河川
A-700 河川
A-701 河川
A-702 河川
A-703 河川
A-704 河川
A-705 河川
A-706 河川
A-707 河川
A-708 河川
A-709 河川
A-710 河川
A-711 河川
A-712 河川
A-713 河川
A-714 河川
A-715 河川
A-716 河川
A-717 河川
A-718 河川
A-719 河川
A-720 河川
A-721 河川
A-722 河川
A-723 河川
A-724 河川
A-725 河川
A-726 河川
A-727 河川
A-728 河川
A-729 河川
A-730 河川
A-731 河川
A-732 河川
A-733 河川
A-734 河川
A-735 河川
A-736 河川
A-737 河川
A-738 河川
A-739 河川
A-740 河川
A-741 河川
A-742 河川
A-743 河川
A-744 河川
A-745 河川
A-746 河川
A-747 河川
A-748 河川
A-749 河川
A-750 河川
A-751 河川
A-752 河川
A-753 河川
A-754 河川
A-755 河川
A-756 河川
A-757 河川
A-758 河川
A-759 河川
A-760 河川
A-761 河川
A-762 河川
A-763 河川
A-764 河川
A-765 河川
A-766 河川
A-767 河川
A-768 河川
A-769 河川
A-770 河川
A-771 河川
A-772 河川
A-773 河川
A-774 河川
A-775 河川
A-776 河川
A-777 河川
A-778 河川
A-779 河川
A-780 河川
A-781 河川
A-782 河川
A-783 河川
A-784 河川
A-785 河川
A-786 河川
A-787 河川
A-788 河川
A-789 河川
A-790 河川
A-791 河川
A-792 河川
A-793 河川
A-794 河川
A-795 河川
A-796 河川
A-797 河川
A-798 河川
A-799 河川
A-800 河川
A-801 河川
A-802 河川
A-803 河川
A-804 河川
A-805 河川
A-806 河川
A-807 河川
A-808 河川
A-809 河川
A-810 河川
A-811 河川
A-812 河川
A-813 河川
A-814 河川
A-815 河川
A-816 河川
A-817 河川
A-818 河川
A-819 河川
A-820 河川
A-821 河川
A-822 河川
A-823 河川
A-824 河川
A-825 河川
A-826 河川
A-827 河川
A-828 河川
A-829 河川
A-830 河川
A-831 河川
A-832 河川
A-833 河川
A-834 河川
A-835 河川
A-836 河川
A-837 河川
A-838 河川
A-839 河川
A-840 河川
A-841 河川
A-842 河川
A-843 河川
A-844 河川
A-845 河川
A-846 河川
A-847 河川
A-848 河川
A-849 河川
A-850 河川
A-851 河川
A-852 河川
A-853 河川
A-854 河川
A-855 河川
A-856 河川
A-857 河川
A-858 河川
A-859 河川
A-860 河川
A-861 河川
A-862 河川
A-863 河川
A-864 河川
A-865 河川
A-866 河川
A-867 河川
A-868 河川
A-869 河川
A-870 河川
A-871 河川
A-872 河川
A-873 河川
A-874 河川
A-875 河川
A-876 河川
A-877 河川
A-878 河川
A-879 河川
A-880 河川
A-881 河川
A-882 河川
A-883 河川
A-884 河川
A-885 河川
A-886 河川
A-887 河川
A-888 河川
A-889 河川
A-890 河川
A-891 河川
A-892 河川
A-893 河川
A-894 河川
A-895 河川
A-896 河川
A-897 河川
A-898 河川
A-899 河川
A-900 河川
A-901 河川
A-902 河川
A-903 河川
A-904 河川
A-905 河川
A-906 河川
A-907 河川
A-908 河川
A-909 河川
A-910 河川
A-911 河川
A-912 河川
A-913 河川
A-914 河川
A-915 河川
A-916 河川
A-917 河川
A-918 河川
A-919 河川
A-920 河川
A-921 河川
A-922 河川
A-923 河川
A-924 河川
A-925 河川
A-926 河川
A-927 河川
A-928 河川
A-929 河川
A-930 河川
A-931 河川
A-932 河川
A-933 河川
A-934 河川
A-935 河川
A-936 河川
A-937 河川
A-938 河川
A-939 河川
A-940 河川
A-941 河川
A-942 河川
A-943 河川
A-944 河川
A-945 河川
A-946 河川
A-947 河川
A-948 河川
A-949 河川
A-950 河川
A-951 河川
A-952 河川
A-953 河川
A-954 河川
A-955 河川
A-956 河川
A-957 河川
A-958 河川
A-959 河川
A-960 河川
A-961 河川
A-962 河川
A-963 河川
A-964 河川
A-965 河川
A-966 河川
A-967 河川
A-968 河川
A-969 河川
A-970 河川
A-971 河川
A-972 河川
A-973 河川
A-974 河川
A-975 河川
A-976 河川
A-977 河川
A-978 河川
A-979 河川
A-980 河川
A-981 河川
A-982 河川
A-983 河川
A-984 河川
A-985 河川
A-986 河川
A-987 河川
A-988 河川
A-989 河川
A-990 河川
A-991 河川
A-992 河川
A-993 河川
A-994 河川
A-995 河川
A-996 河川
A-997 河川
A-998 河川
A-999 河川
A-1000 河川

土地利用計画図 (4/4) 赤穂市全図 其ノ 4



この図は、平成27年度国土利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。

この図は、平成27年度国土利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。図中の数値は、土地利用計画(土地利用計画)に基づき作成されたものである。

資料編

1. 特別指定区域制度について

1-1 制度創設の背景

線引き制度は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、市街化区域では、開発を促進し、市街化調整区域では開発の抑制により自然環境や農林業の生産環境を保全するなど、開発と保全の調和した土地利用を進める役割を果たしている。

一方で、市街化調整区域においては、厳しい建築制限が行われてきたことにより、人口が減少し、産業が衰退している地域や、土地の既得権による開発行為により、宅地と農地が混在するなど土地利用の混乱が生じている地域が見られる。

1-2 制度の概要

このような市街化調整区域の課題に対応するため、兵庫県は、「特別指定区域制度」を創設した。この制度は、市町又は住民が中心となって組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、市町からの申出により、兵庫県が特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現していくものである。

特別指定区域には、次の9つのメニューがあり、この中から選択して指定し、指定された区域内では、地域に必要な建物が建築できるようになる。

市街化調整区域とは

- 県土には、一体の都市として整備・開発又は保全する必要がある区域として都市計画区域が指定されています。
- この都市計画区域は、線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域に分類されます。
- このうち、線引き都市計画区域は、都市的土地利用が活発な区域に指定されるもので、開発を促進する市街化区域と開発を抑制する市街化調整区域に区分（線引き）されています。
- 市街化調整区域は、基本的に、良好な自然環境や農林業の生産環境を保全する区域です。そのため、都市的土地利用が無秩序に拡散し、虫食い状に宅地化が進まないよう、開発が厳しく制限されています。

特別指定区域のメニュー

- ① 駅、バスターミナル等周辺区域
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
既存の道路等を有効に活用し、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
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
低額所得者、高齢者等の居住又は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
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
①から⑧までの2以上に該当する区域

(兵庫県パンフレットより抜粋)



(兵庫県パンフレットより抜粋)

1-3 制度の変遷

1-3-1 特別指定区域制度の創設（平成14年4月1日施行）

(1) 線引き制度の背景及び基本的性格

昭和40年代は、産業と人口が都市に集中し、特に大都市周辺部においては、道路、公園等の公共施設が不十分な不良市街地が無秩序に形成されるスプロール現象が生じた。

このため、都市地域を既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域に区分（区域区分）し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととされた。

(2) 市街化調整区域で許容される開発・建築行為

市街化調整区域においては、開発行為等は原則禁止され、農林漁業等の用に供する建築物や農家住宅等をはじめ、周辺の居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工等の業務を営む店舗や事業所等に係る開発行為等が限定的に認められている。

(3) 近年における市街化調整区域の実態と都市計画法の改正

市街化調整区域における人口減少や高齢化等による活力低下が、農地や森林等の荒廃にもつながり、それらは市街化調整区域の厳しい開発抑制も影響しているといわれている。

このため、市街化調整区域においては、自然環境や農林業等の生産環境を保全しつつ、地域のコミュニティの維持や産業の振興等に必要な適切な規模の都市的土地利用が可能となる開発許可制度の運用が必要となっている。

こうした考えのもと、平成12年の都市計画法改正により、従来開発審査会の議を経て許可していた開発行為等のうち定型的に処理できるものは、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めることにより、審査会の議を経ることなく許可できることとなった。

(4) 特別指定区域制度の創設

兵庫県では、平成12年の法改正を好機として、県内の市街化調整区域における地域の活力低下や産業の衰退などの課題に対応すべく、平成14年に都市計画法施行条例（以下「条例」という。）を制定し、地域住民の意向を反映しつつ、周辺の市街化を促進しないよう調整された土地利用計画をもとに、地域の維持、活性化等に必要な「単一の用途」の建築物を立地可能とする9種類の用途型特別指定区域制度を創設した。

1-3-2 特別指定区域制度の拡充（平成18年4月1日施行）

平成14年の特別指定区域制度の創設後、駅周辺の活性化などの課題を有する地域においては、単一の用途の建築物を緩和する用途型特別指定区域制度では、的確に対応することが困難であったことから、平成18年に条例を改正し、地域課題の解決のために必要な「複数の用途」の建築物を立地可能とする4種類の目的型特別指定区域制度が創設された。

1-3-3 特別指定区域制度の見直し（平成27年4月1日施行）

制度創設からの運用の中で、市街化調整区域における多様な集落特性や、六次産業など地域資源を活用した産業の創出や沿道の保全と利活用による地域の活性化などの特色あるまちづくりの取組に的確に対応することが困難であるなどの課題が明らかとなってきたことから、平成27年に条例を改正し、多様な地域課題等にきめ細かく対応できるよう、9種類の用途型特別指定区域制度と4種類の目的型特別指定区域制度を9種類の目的型特別指定区域制度に統合・再編するなどの見直しが行われた。

1-3-4 特別指定区域制度見直し（平成27年4月1日施行）の概要

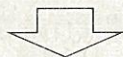
1. 既存制度の課題

(1) 用途型特別指定区域制度

立地可能な建築物の用途が9種類の種別ごとに一律限定的に定められており、地域のニーズに応じたきめ細かなまちづくりに的確に対応できない。

(2) 目的型特別指定区域制度

少子高齢化・人口減少の進展、地域の産業構造やニーズの変化等により地域課題が多様化（地域資源活用、沿道保全・利活用、医療・福祉施設誘導等）する中、現行の4種類の種別では地域課題に応じた即地的なまちづくりに的確に対応できない。



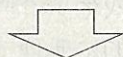
2. 課題対応の方向

(1) 用途型特別指定区域制度

地域特性に応じた建築物の建築が可能となるよう措置する。

(2) 目的型特別指定区域制度

多様な地域課題に対応できるよう措置する。



3. 見直しの方向

① 用途型を目的型に統合（既製型からオーダーメイド型へ）

② 目的型の種別の追加（メニューの多様化）

<特長>

- ・目的型のためのシンプルな制度
- ・地域づくりの方向性が明確
- ・既指定の用途型は、みなし規定で対応

■特別指定区域のメニュー

旧制度	新制度	対象建築物（例）
【目的型】	【目的型】	
1. 駅、バス・ミナル等周辺区域 （駅、バス・ミナル等の周辺区域）	→ 1. 駅、バス・ミナル等周辺区域 （変更なし）	低層の住宅・共同住宅、小規模な店舗・飲食店・事務所、公共公益施設 等
2. 工場、店舗等周辺区域 （工場、店舗等の周辺区域であって、都市の基盤が整備されながらその利用が図られていない区域）	→ 2. 工場、店舗等周辺区域 （変更なし）	工場、店舗、事務所、寮・社宅 等
3. 人口減少集落区域 （人口が減少している集落の区域）	→	低層の住宅・共同住宅（地縁者用、新規居住者用等）、菜園付き住宅、優良田園住宅、小規模な店舗・飲食店・事務所・事業所、医療福祉施設 等
4. 公共施設移転等区域 （公共施設の移転その他の理由により地域の活力が失われた区域）	→	
3. 地域活力再生等区域 （再編・拡充） （集落又はその周辺地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある区域）	→	
4. 公的賃貸住宅等供給区域（拡充） （公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域）	→	
【用途型】		
1. 地縁者の住宅区域 （集落に10年以上居住している者の住宅が建築できる区域）	→	公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム 等
2. 新規居住者の住宅区域 （人口減少に対処する必要がある集落における新規居住者の住宅が建築できる区域）	→	
4. 地縁者の小規模事業所区域 （集落に10年以上居住している者が経営する小規模事業所が建築できる区域）	→	
3. 市町公営住宅区域 （市町公営住宅が建築できる区域）	→	
5. 既存事業所の拡張区域 （建築後10年以上営んでいる事業所が敷地を拡大して建て替えることができる区域）	→	地域振興に資する工場・研究所、地場産業の工場、既存事業所の拡張、廃工場の活用 等
6. 地域振興のための工場区域 （産業が停滞し、人口が減少している地域における地域振興に資する工場又は研究所が建築できる区域）	→	
7. 既存工場の用途変更区域 （廃業等のため使用されなくなった工場が他の業種へ用途変更できる区域）	→	
5. 工場等誘導区域（再編・拡充） （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区域）	→	
8. 流通業務施設区域 （幹線道路沿道又はインターチェンジ周辺における流通業務施設が建築できる区域）	→	沿道サービス施設、コンビニエンスストア、沿道型店舗、流通業務施設 等
9. 資材置き場等の区域 （駐車場や資材置き場などの管理事務所が建築できる区域）	→	駐車場、資材置き場、太陽光発電設備等の管理事務所、中古車販売店 等
	→	8. 地域資源活用区域（新規） （地域資源が有効に利用されていない区域）
	→	9. 複合型区域（新規） （1から8までの2以上に該当する区域）

■土地利用計画の区分と特別指定区域の対応

土地利用計画の区分		旧制度	新制度	
保全区域		—	—	
森林区域		—	—	
農業区域		—	—	
集落区域		用途1. 地縁者の住宅区域 用途2. 新規居住者の住宅区域 用途4. 地縁者の小規模事業所区域 目的3. 人口減少集落区域 目的4. 公共施設移転等区域	3. 地域活力再生等区域	
		目的1. 駅、バス・ミナル等周辺区域 目的2. 工場、店舗等周辺区域 目的3. 人口減少集落区域 目的4. 公共施設移転等区域	—	
工業系の区域		用途5. 既存事業所の拡張区域 用途6. 地域振興のための工場区域 用途7. 既存工場の用途変更区域	2. 工場、店舗等周辺区域 5. 工場等誘導区域	
流通業務系の区域		用途8. 流通業務施設区域	6. 沿道施設集約誘導等区域	
特定区域	商業系の区域	幹線道路沿道又は駅前区域	1. 駅、バス・ミナル等周辺区域 2. 工場、店舗等周辺区域 6. 沿道施設集約誘導等区域 8. 地域資源活用型区域	
		レジャー施設の区域	8. 地域資源活用型区域	
	住宅系の区域	田園優良住宅地の区域	—	3. 地域活力再生等区域
		公的賃貸住宅等の区域	用途3. 市町公営住宅区域	4. 公的賃貸住宅等供給区域
	公共施設系の区域	学校、スポーツ施設等の区域	—	—
		医療福祉施設の区域	—	—
	その他の区域	空地等の適正管理区域	用途9. 資材置き場等の区域	7. 空地等の適正管理区域
		リサイクル施設等の区域	—	—
		農林水産資源活用型事業に係る建築物の区域	—	8. 地域資源活用型区域

2. 災害の発生のおそれのある区域について

2-1 災害の発生のおそれのある区域について

手引p87では、特別指定区域に指定基準として「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」を含まないこととされており、具体的には、次の3つの区域があげられている。

- (1) 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 過去に災害が発生したが、安全確保のために必要な措置が講じられていない土地の区域
- (3) その他、災害発生の可能性があると判断される土地の区域

また、同解説では、以下のように説明されている。

○原則として、自然災害の発生するおそれがある土地は、特別指定区域には含まないこととするが、土砂災害危険箇所、山地災害危険地区、土砂災害警戒区域等法令による建築行為の制限がない土地については、次の要件を満たす場合に限り、特別指定区域に含むことができる。

なお、現地調査資料等により自然災害の発生のおそれがないと認められる土地については、自然災害の発生するおそれがある土地として取り扱わない。

- ・新規居住者等その地域に地縁のない者は受け入れないこと。
- ・新たに宅地的土地利用を拡大させないこと。
- ・当該地域に居住する住民等に対し地区指定等に関する周知がなされていること。
- ・警戒避難体制が確保されていること。

○浸水想定区域については、敷地のかさ上げや建物の高床化等により浸水対策が可能な想定水深で、かつ、ハザードマップの積極的活用等による地域住民に対する水害リスクの周知及び警戒避難体制が確保されている場合は、特別指定区域に含むことができる。

【参考】災害危険区域（建築基準法 抜粋）

第39条第1項 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

同条第2項 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める

【参考】急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 抜粋）

第3条第1項 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長の意見を聞いて、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、第7条第1項各号に掲げる行為が行われることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

【参考】土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 抜粋）

第6条第1項 都道府県知事は、基本方針に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害警戒区域として指定することができる。

第8条第1項 都道府県知事は、基本方針に基づき、警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域として指定することができる。

【参考】土砂災害危険箇所

土砂災害危険箇所は、国土交通省による砂防事業及び急傾斜地崩壊対策事業の推進のための全国的な調査の結果で、次のように区分される。

- ・土石流危険渓流

土石流の発生する危険性があり、人家等に被害を及ぼすおそれのある渓流。

- ・地すべり危険箇所

地形・地質・過去における発生の事実等から地すべりのおそれがあると考えられる箇所。

- ・急傾斜地崩壊危険箇所

急傾斜地の高さが5m以上かつ、地表面が水平面に対して30度以上であり、人家等に被害を及ぼすおそれのある箇所。

- ・崩危険箇所

豪雪地帯で、斜面勾配15°以上、高さ10m以上で、雪崩による被害が人家等に及ぶと想定される箇所。

2-2 法律に基づく危険区域の指定について

大字	災害危険区域	急傾斜地 崩壊危険区域	土砂災害 特別警戒区域	土砂災害警戒区域			
	(建築基準法)	(急傾斜地の法)		急傾斜地の崩壊 (土砂災害防止法)	土石流	地すべり	
1	西有年	-	-	横山(1)(2)Ⅰ、(1)~(4)Ⅱ、(1)~(7)Ⅲ、上組Ⅱ、(1)~(3)Ⅲ、東山田Ⅱ、東中野Ⅱ、Ⅲ、西中野Ⅲ、北組Ⅲ	下横川Ⅰ、西有年(1)~(5)Ⅱ、小豆川Ⅱ		
2	東有年	-	東有年(1)H10.9.29 東有年(2) "	山手(1)~(2)Ⅰ、Ⅲ、片山Ⅱ、上菅生Ⅲ	片山川Ⅰ		
3	有年権原	-	-	三軒家(1)~(2)Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、中所Ⅱ、野田Ⅱ、Ⅲ、上所Ⅱ、新田(1)~(3)Ⅱ、権原新田Ⅲ	野田川Ⅰ、上所川Ⅰ、有年権原(2)Ⅰ、(1)Ⅱ		
4	有年原	-	-	田中Ⅰ、北畠Ⅲ、西川Ⅲ	有年原Ⅰ		
5	有年横尾	-	-	谷口Ⅰ、有年横尾(1)~(4)Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、畑Ⅲ	横尾川Ⅰ、水木原川Ⅰ、谷口川(1)Ⅰ		
6	有年牟礼	-	-	黒尾Ⅰ、Ⅱ、山田Ⅰ、Ⅲ、成林Ⅱ			
7	中山	-	-	富原(1)~(2)Ⅰ、Ⅲ、中山(1)~(3)Ⅰ、(1)~(2)Ⅱ、Ⅲ	井の谷川Ⅱ		
8	周世	-	-	御蔵Ⅰ、(1)~(2)Ⅱ、入相Ⅰ、周世(1)、(2)Ⅲ	入相川Ⅰ、宮裏川Ⅱ		
9	真殿	真殿蔵田S50.3.28	蔵田S49.2.12	門前(1)~(2)Ⅰ、林(1)Ⅰ、(2)Ⅱ、蔵田Ⅱ、真殿Ⅲ	林ヶ谷川Ⅰ、門前谷川Ⅰ		
10	高雄	-	-	高雄(2)Ⅲ	高雄Ⅰ、Ⅱ、(1)、(2)Ⅲ		
11	目坂	-	-	目坂(2)Ⅲ	清水(1)Ⅰ、(2)Ⅰ、Ⅲ、目坂(1)~(2)Ⅰ、Ⅲ	目坂谷川Ⅰ	
12	木津	-	-	木津(4)Ⅲ	大鹿谷(1)~(6)Ⅰ、(1)~(3)Ⅱ、Ⅲ、手能Ⅲ、山田Ⅲ	木津Ⅰ、山際川Ⅰ、大鹿谷Ⅰ、山田Ⅰ、大鹿谷川Ⅰ、(2)Ⅰ、清水谷川Ⅱ、木津(1)、(4)Ⅲ	
13	高野	-	高野H8.3.29	田端Ⅲ、上高野Ⅲ	田端(1)~(2)Ⅱ、Ⅲ、下高野Ⅰ、Ⅱ、高野Ⅰ、上高野Ⅱ、Ⅲ	下高野川Ⅰ、高野(1)Ⅱ、(2)Ⅰ	
14	坂越	坂越S47.10.31	坂越S45.12.18		坂越(1)~(2)Ⅰ	坂越川(1)Ⅰ、(2)Ⅱ	
		高谷 "	高谷S47.2.12		高谷Ⅰ、下高谷Ⅱ		
		小島 "	小島 "		小島Ⅰ		
		潮見 "	潮見 "		潮見Ⅰ	坪江川Ⅰ、町谷川(1)~(2)Ⅱ、大泊川Ⅱ	
		東之町 "	東之町 "		東之町(1)~(2)Ⅰ		
		北之町S51.3.16	北之町S50.3.4		北之町Ⅰ		
		鳥井町S52.3.15		山根Ⅲ	洞竜(1)Ⅰ、大泊(2)Ⅰ、(1)~(3)Ⅱ、山根Ⅰ、Ⅲ、大黒(1)~(2)Ⅱ		
北之町(2) "			上浜市(1)~(3)Ⅰ、Ⅱ				
15	浜市	-	-				
16	砂子	-	-	砂子Ⅲ	砂子Ⅰ、Ⅲ		
17	北野中	-	-	北野中(2)Ⅲ	北野中(1)~(6)Ⅰ、(1)~(2)Ⅱ、(1)~(2)Ⅲ	春日谷川Ⅰ	
18	尾崎	尾崎S47.10.31	尾崎S45.12.18	尾崎(1)Ⅲ	尾崎(1)~(3)Ⅰ、(1)~(3)Ⅱ、(1)~(2)Ⅲ	尾崎川Ⅰ	
		尾崎清水高台S50.3.28	高台S49.2.12		高台(2)Ⅰ、向山(1)~(3)Ⅰ	南宮山谷川Ⅱ	
			高台(2)H8.3.29			岩鍋谷川Ⅱ	
19	御崎	御崎(1)S47.10.31	御崎(1)S45.12.18		御崎(1)(1)Ⅰ、(1)(2)Ⅰ、(1)Ⅱ		
		御崎(2) "	御崎(2) "		御崎(2)(1)Ⅰ、(2)(2)Ⅰ、(2)Ⅱ		
		御崎(3) "	御崎(3) "		御崎(3)(1)Ⅰ、(3)(2)Ⅰ		
			三崎山H7.3.14		三崎山Ⅰ、高台(1)Ⅰ、東海Ⅲ、御崎Ⅲ		
20	加里屋	-	-	加里屋(1)Ⅰ、(1)Ⅱ、(2)Ⅰ、(2)Ⅱ、(3)Ⅰ、(3)Ⅱ	黒谷川Ⅰ、加里屋川Ⅰ		
21	中広	-	-				
22	塩屋	-	-	塩屋Ⅰ、Ⅲ、(1)~(8)Ⅰ、(1)~(4)Ⅱ	波布川Ⅰ、小波布川Ⅰ、塩屋川(1)~(2)Ⅰ		
23	大津	-	-	荒前Ⅲ、加賀寺Ⅲ	大津(1)~(4)Ⅰ、船渡(1)~(2)Ⅱ、神保Ⅰ、Ⅲ、荒前Ⅲ、加賀寺Ⅲ	神保(1)~(2)Ⅰ、柿山川Ⅰ	湯之内
24	木生谷	-	-	木生谷Ⅲ	木生谷Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ	木生谷川Ⅰ	
25	新田	新田居郷S50.3.28	居郷S49.2.12	五軒屋Ⅲ	居村Ⅰ、Ⅱ、五軒屋Ⅰ、Ⅲ		
26	折方	-	-	南Ⅱ	折方川(1)~(2)Ⅱ、機谷川Ⅱ		
27	鵜和	鵜和(1)S47.10.31	鵜和(1)S45.12.18	鵜和(1)Ⅲ、(2)Ⅲ	鵜和(1)~(3)Ⅰ、(1)~(2)Ⅲ		
		鵜和(2) "	鵜和(2) "		北ノ台(1)~(2)Ⅱ、真木(1)~(2)Ⅱ		
		鵜和榎S50.3.28	榎S49.2.12		榎Ⅱ		
28	福浦	福浦S47.10.31	福浦S47.2.12	福浦Ⅲ、八軒屋Ⅲ、二軒屋Ⅲ	本町(1)~(2)Ⅰ、桑山Ⅰ、大泊(1)Ⅰ、(4)Ⅱ、Ⅲ、古池(1)~(2)Ⅰ、Ⅱ、福浦(1)Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、新田Ⅰ、入電Ⅰ、八軒屋(1)Ⅰ、Ⅲ、二軒屋Ⅲ	中の谷川Ⅰ、次郎太夫川Ⅰ、鳴瀬川Ⅰ、福浦Ⅱ	寺西
		福浦入電S50.3.28	蔵田S49.2.12				
		入電(2)S51.3.16	入電(2)S50.3.4				
29	南野中	-	-	南野中Ⅲ	南野中(1)Ⅰ、(2)Ⅰ、Ⅲ		
市内合計		21地区	24地区	19地区	236地区	61地区	2地区

注) 赤字は前回計画(平成19年度)以降追加された区域

資料: 兵庫県地域防災計画資料編(平成27年修正)、赤穂市地域防災計画(平成27年3月修正)

2-3 土砂災害警戒区域等の指定について

1. 目的

土砂災害防止法とは、土砂災害から住民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域を明らかにし、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

土砂災害は、全国各地において毎年のように発生し、私たちの暮らしに大きな被害を与えています。また、危険な箇所においても新たな宅地開発等が行われるため、土砂災害の被害を受けるおそれがある危険箇所は年々増加し続けています。

しかし、全ての危険箇所を対策工事だけで安全にするには、膨大な時間と予算が必要となるため、対策工事に加え、ソフト対策を充実させることが必要となります。

住民の皆さんの生命を土砂災害から守るためソフト対策を充実させるために土砂災害のおそれのある区域を指定しています。

2. 対策

○土砂災害警戒区域（イエロー）

危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

1) 市町村地域防災計画への記載

警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされています。

2) 警戒避難体制の整備

市長は、土砂災害に関する情報の伝達方法、避難地に関する事項その他を住民に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物の配布その他必要な措置を講じなければなりません。

○土砂災害特別警戒区域（レッド）

特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

1) 特定の開発行為に対する許可制

住宅宅地分譲、社会福祉施設、学校、医療施設などのための開発行為については、都道府県知事の許可が必要となります。

2) 建築物の構造規制

居室を有する建築物については建築確認が必要となります。

3) 建築物の移転等の勧告及び支援措置

都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には特別警戒区域に存する居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他土砂災害を防止し、又は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができます。

3. 基礎調査

溪流や斜面及びその下流など土砂災害により被害を受けるおそれのある区域について、地形、地質等を調査します。

4. 区域の指定

基礎調査の結果により、土砂災害のおそれのある区域を指定します。

○土砂災害警戒区域とは

土砂災害のおそれがある区域

○土砂災害特別警戒区域とは

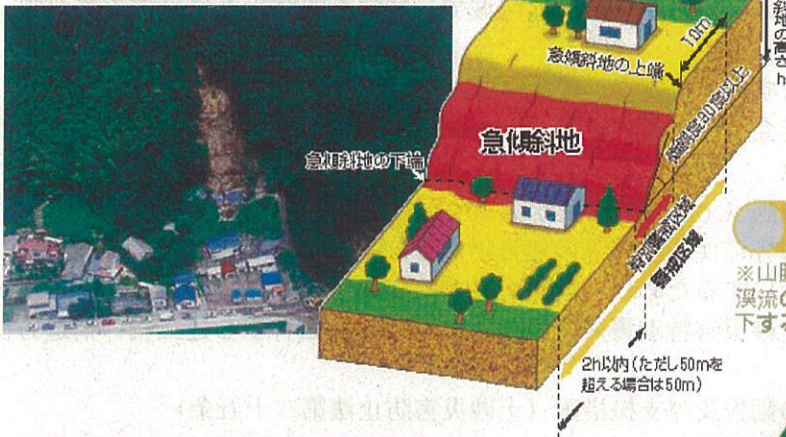
土砂災害警戒区域のうち、建築物に崩壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域

5. 区域の種類

自然現象の種類	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域
急傾斜地の崩壊	<ul style="list-style-type: none"> 傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域 急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍(50mを超える場合は50m)以内の区域 	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずることなく耐えることができる力の大きさを上回る区域
土石流	<ul style="list-style-type: none"> 土石流の発生のおそれのある溪流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域 	<ul style="list-style-type: none"> 土石流に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることができる力の大きさを上回る区域
地滑り	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり区域(地すべりしている区域または地滑りするおそれのある区域) 地すべり区域下端から、地すべり地塊の長さに相当する距離(250mを超える場合は250m)の範囲内の区域 	<ul style="list-style-type: none"> 土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、力の作用したときから30分間が経過したときにおいて、通常の建築物が土石等の移動等に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る地域(地すべり区域の下端から最大で60mの範囲内の区域)

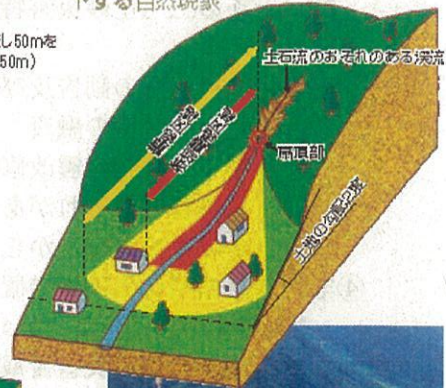
急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象



土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が水と一体となって流下する自然現象



地滑り

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象



2-4 土砂災害警戒区域等の建築基準について

1. 土砂災害計画区域の指定状況

本市においては、現在「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（土砂災害防止法）の規定に基づき、「土砂災害警戒区域」を市全域（平成19年3月、20年2月、26年3月、26年12月）で指定告示を行っている。本市で指定された「土砂災害警戒区域」の自然現象の種類は、土石流と急傾斜地の崩壊と地すべりです。

2. 土砂災害警戒区域等の規制等

・土砂災害警戒区域（イエロー）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

- ①市町村地域防災計画への記載（土砂災害防止法第七条第一項）
- ②災害時要援護者関連施設利用者のための警戒避難体制（同上 第二項）
- ③土砂災害ハザードマップによる周知の徹底（同上 第三項）
- ④宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十五条、規則第十六条の四の三）

※行政の「知らせる努力」と住民の「知る努力」で土砂災害による人的被害をゼロに
（土砂災害防止法第三条の規定に基づく「土砂災害防止対策基本指針」）

・土砂災害特別警戒区域（レッド）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

①特定開発行為に対する許可制（土砂災害防止法第九条）

住宅地分譲、社会福祉施設、学校、医療施設等の災害時用要援護者施設の建築のための開発行為が対象

②建築物の構造の規制（土砂災害防止法第二十三、二十四条）

急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については、建築基準法施行令第八十条の三（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）の規制

③建築物の移転等の勧告及び支援措置（土砂災害防止法第二十五条）

- 住宅金融公庫の融資
- 住宅・建築物耐震改修等事業による補助
- 土砂災害のおそれがある区域からの移転促進のための税制
- 日本政策投資銀行からの融資

④宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十三条、施行令第二条の五）

特定の開発の許可について重要事項説明を行うことの義務づけ

3. 特別指定区域内の土砂災害警戒区域等の建築基準について

一般的に、イエローは、土砂災害の発生のおそれのある区域として、広く住民に周知するために指定され、建築行為等に関する私権の制限はない。また、レッドは、特定の開発行為の許可制や建築物の構造規制など私権の制限等が伴うことになる。

特別指定区域内は、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域として位置づけられるため、一般の区域より厳しい基準により土地利用を図る必要があり、次のとおり基準を定めた。

【土地利用の基準】

一般の区域	イエロー（私権の制限無）	条件無しで建築可能
	レッド（私権の制限有）	自己居住用の住宅は、建築基準法の構造基準を満たす場合は、建築可能
特別指定区域	イエロー（私権の制限無）	敷地の安全の確保により建築可能
	レッド（私権の制限有）	建築不可

2-5 土砂災害危険箇所等の指定について

■ 土砂災害危険箇所図(1/10,000)の配布

平成 16 年 11 月 18 日付 西播(上土)第 1184 号により西播磨県民局長より各市町別危険箇所図の配布を受ける。

※配布についての注意事項

1)本調査結果の被害想定区域につきましては、今後詳細な調査により変化する可能性があるため取扱いに注意する必要があります。

(2)住民に対して積極的に情報を提供し、周知の徹底を行うようにする必要があります。

■ 指定の内容

＜県土整備部砂防課関連＞

①	土石流危険渓流等		土石流の発生する危険性があり、人家 5 戸以上等に被害を及ぼす恐れのある渓流に加え、人家戸数 5 戸未満も含めた渓流。
	ランクⅠ	36 箇所	人家 5 戸以上などに被害を及ぼすおそれのある渓流
	ランクⅡ	22 箇所	人家 1 戸以上 5 戸未満に被害を及ぼすおそれのある渓流
	ランクⅢ	2 箇所	人家などに被害は及ぼさないが土石流が発生するおそれのある渓流
	合計	60 箇所	
②	急傾斜地崩壊危険箇所等		急傾斜地の高さが 5m 以上かつ、地表面が水平面に対して 30 度以上であり、人家 5 戸以上等に被害を及ぼす恐れのある渓流に加え、人家戸数 5 戸未満も含めた箇所。
	ランクⅠ	111 箇所	人家 5 戸以上などに被害を及ぼすおそれのある箇所
	ランクⅡ	68 箇所	人家 1 戸以上 5 戸未満に被害を及ぼすおそれのある箇所
	ランクⅢ	62 箇所	人家などに被害は及ぼさないががけ崩れ等が発生するおそれのある箇所
	合計	241 箇所	
③	地すべり危険箇所等	2 箇所	地形、地質、過去における発生の事実等から地すべりにより河川や人家、公共施設などに被害が発生するおそれのある地区。

＜農林水産部治山課関連＞

④	崩壊土砂流出危険地区等	82 箇所	山腹崩壊や地すべりによって発生した土砂が土石流となって流出し、公共施設や人家などに直接被害を与えるおそれのある地区。
⑤	地すべり危険地区等	1 箇所	地形、地質、過去における発生の事実等から地すべりにより河川や人家、公共施設などに被害が発生するおそれのある地区。
⑥	山腹崩壊危険地区等	64 箇所	山腹の崩壊や落石により、公共施設や人家などに直接被害を与えるおそれのある地区。

■ 「土砂災害危険箇所」と「土砂災害警戒区域」について

従来は、土砂災害の発生した場合、どこが危ないかを「土砂災害危険箇所」により示してきたが、土砂災害防止法(平成 13 年施行)に基づき、より詳細な調査により改めてどこが危ないかを「土砂災害警戒区域」として示すこととなった。なお、「土砂災害警戒区域」の指定が行われた地域については、避難のために有効なハザードマップなどを作成し、土砂災害に対する備えを充実することとしている。また、「土砂災害警戒区域」内においては、人命に著しい危害を及ぼす区域を「土砂災害特別警戒区域」に指定することができる。

2-6 がけ地の安全措置について

■兵庫県建築基準条例 抜粋（がけ地の安全措置）

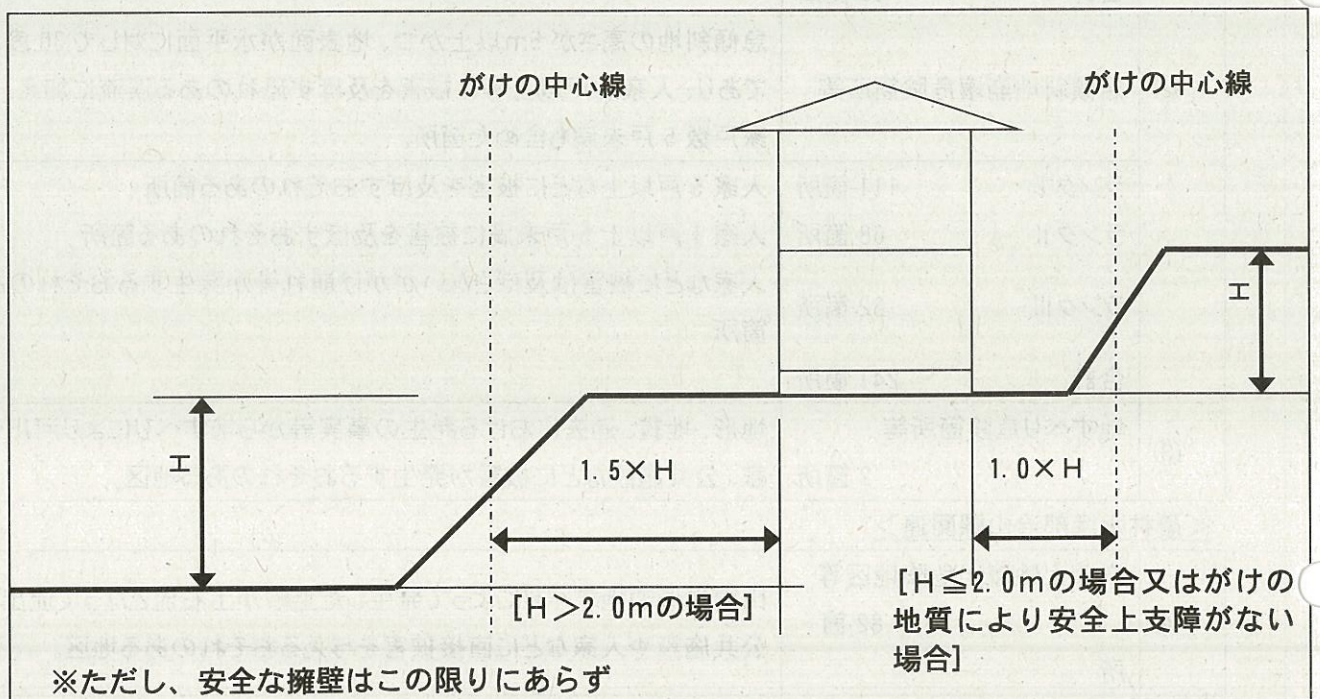
第2条 がけ地（がけ「地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下この条において同じ。」を有し、又はがけに接する建築物の敷地をいう。）に建築物を建築する場合においては、がけの表面の中心線から、がけ上及びがけ下の建築物までの水平距離は、それぞれのがけの高さの1.5倍（がけの高さが2メートル以下の場合又はがけの地質により安全上支障がない場合においては、1倍）以上としなければならない。ただし、がけが岩盤若しくは擁壁等で構成されているため安全上支障がない場合又は建築物の用途若しくは構造により安全上支障がない場合においては、この限りでない。

2 がけの下部に擁壁等がある場合においては、その擁壁等の頂部に接し、がけ下の建築物の敷地があるものとみなして、前項本文の規定を適用する。

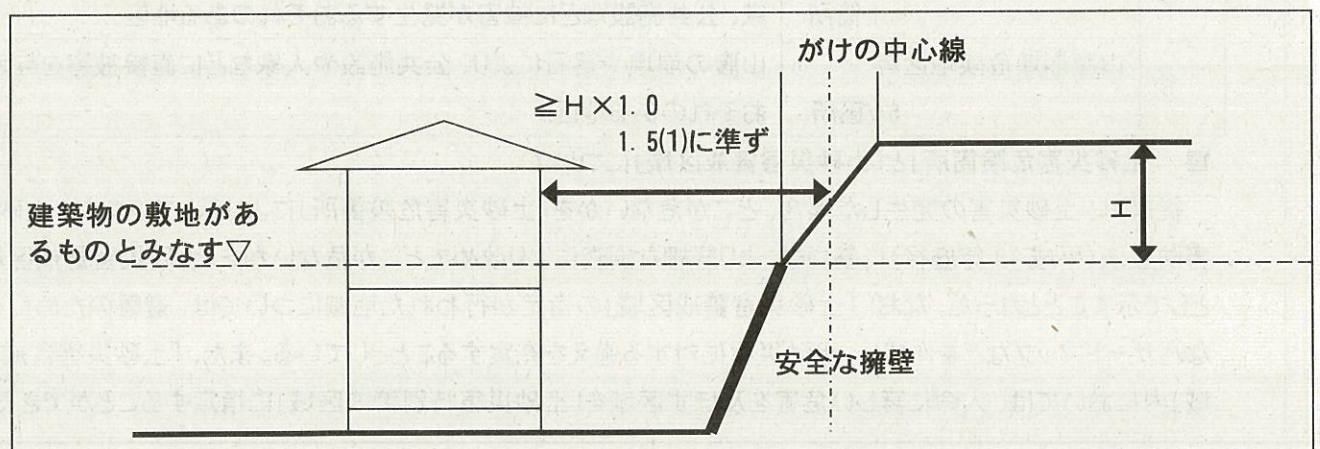
3 がけ上の建築物の敷地には、地盤の保全及びがけ面への流水防止のため、適当な排水施設をしなければならない。

■兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）図解

(1) 第1項

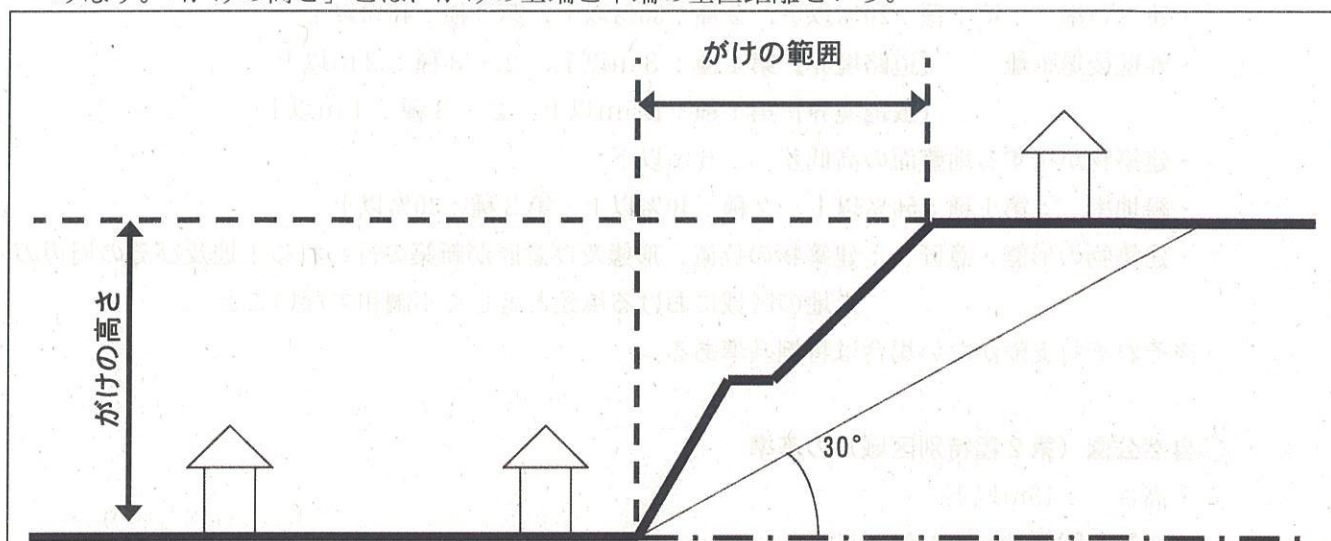


(2) 第2項



■兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）の解説

1. 本規定は、建築基準法第19条第4項の規定を補完し、同法第40条の規定に基づき、建築物ががけ崩れ等による被害を未然に防止する目的で設けたものであり、建築物をがけから一定距離離すことにより、その安全性を確保するよう定めたものである。
2. 「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地をいい、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものともみなす。「がけの高さ」とは、がけの上端と下端の垂直距離をいう。



3. 第1項ただし書き前段の「がけが岩盤若しくは擁壁等で構成されているため安全上支障がない場合」には、次のもののうち、建築物を建築する場合においても、その安全性に支障がないものが該当する。
 - (1) 建築基準法第88条第1項の規定に基づき確認等を受けた擁壁を設置したもの
 - (2) 宅地造成規制法に基づき擁壁等（擁壁の設置を要しないがけでがけ面を石張り、芝張り等によって法面保護の措置を講じたものを含む。）を設置したもの
 - (3) がけが、風化の著しくない硬岩盤であるもの
 - (4) 公的機関等で、その安全性の判定を受けた擁壁等
4. 第1項ただし書き後段の「建築物の用途により安全上支障がない場合」には、がけ下に建築する居室を有しない建築物で、その規模が軽微なものが該当する。（例 納屋、器具庫等）
5. 第1項ただし書き後段の「建築物の構造により安全上支障がない場合」には、次のものが該当する。
 - (1) がけ上に建築物を建築する場合で、そのがけが外見上支障のないものであって、がけ下から地表面と30度をなす角度まで建築物の基礎をがけに影響のないような方法で下げた場合
 - (2) がけ下に建築物を建築する場合で、土圧、衝撃等に対して構造耐力上支障のない鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造のもの
6. 第3項は、がけの上に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、雨水、汚水の排水ががけ面を流下したり、擁壁の裏側又はがけに浸透しないように排水施設を設けることを義務づけることにより、がけ崩れを誘発しないよう規定したものである。

3. 風致地区・自然公園法について

御崎地区の地域資源活用区域内及び複合型区域内の一部には、風致地区（1、2、3種）及び自然公園法第2種特別区域が指定されており、その主な基準は以下のとおりである。

○風致地区の基準

- ・高さ : 第1・2種：10m以下、第3種：15m以下
- ・建ぺい率 : 第1種：20%以下、2種：30%以下、第3種：40%以下
- ・外壁後退距離 【道路境界】第1種：3m以上、2・3種：2m以上
【敷地境界】第1種：1.5m以上、2・3種：1m以上
- ・建築物が接する地盤面の高低差 : 6m以下
- ・緑地率 : 第1種：50%以上、2種：40%以上、第3種：30%以上
- ・建築物の形態・意匠 : 建築物の位置、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと

※それぞれ支障がない場合は特例基準ある。

○自然公園（第2種特別区域）の基準

- ・高さ : 13m以下
- ・建築制限面積 : 2,000㎡以下
- ・屋根及び壁面の色彩並びに形態が自然との調和を乱さないこと
- ・眺望を妨げないこと
- ・建ぺい率、容積率制限

敷地面積500㎡未満	建ぺい率10%、容積率20%
” 500㎡以上1,000㎡未満	” 15%、 ” 30%
” 1,000㎡以上	” 20%、 ” 40%

4. 赤穂市まちづくり団体の認定及び特別指定区域の指定に関する要綱

平成19年3月12日

訓令甲第1号

(趣旨)

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条に規定する都市計画区域内において、都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）第8条に基づく、地域のまちづくりに関する活動を行う団体（以下「まちづくり団体」という。）の認定に関する手続及び特別指定区域の指定の申出に関する手続について必要な事項を定めるものとする。

(まちづくり団体)

第2条 この要綱において、まちづくり団体として市長が認定することができる団体は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 市内の都市計画区域内の自治会又は字の区域を活動区域とした団体であつて、当該区域内の住民が設置し、区域内の住民及び利害関係人であれば構成員になることができるものであること。
- (2) 規約を定めており、当該区域内の住民の相当数の者からの支持、協力が受けられる団体で、構成員の変更にもかかわらず、団体そのものが存続し、継続的なまちづくりを行うことができるものと認められるものであること。
- (3) 特定の個人若しくは団体の利益を誘導する活動又は不当に特定の個人若しくは団体の財産を制限する活動を目的としたものでないと認められる団体であること。

(まちづくり団体の認定申請等)

第3条 まちづくり団体として認定を受けようとする団体は、別に定めるところにより、市長に申請しなければならない。まちづくり団体として認定を受けた団体が解散しようとするときも、同様とする。

2 市長は、まちづくり団体として認定した団体が前条各号に規定する要件のいずれかを欠くに至つたと認めるときは、その認定を取り消すことができる。

3 市長は、まちづくり団体の認定及びその取消しにあつては、赤穂市都市計画審議会条例（平成12年赤穂市条例第22号）に基づいて設置された赤穂市都市計画審議会の意見を聴き、認定又は取消しを行うものとする。

(まちづくり団体の認定等の公表)

第4条 市長は、前条の規定により、まちづくり団体として認定したとき、まちづくり団体として認定した団体が解散したとき又はまちづくり団体の認定を取り消したときは、その旨を告示しなければならない。

(まちづくり団体によるまちづくり構想の作成)

第5条 まちづくり団体は、自らの創意と工夫により、その活動区域に係るまちづくりの構想（以下「まちづくり構想」という。）を作成することができる。

- 2 まちづくり団体は、まちづくり構想を作成したときは、当該まちづくり構想を区域内の住民及び利害関係人に公表しなければならない。

(まちづくり構想に基づくまちづくりの推進)

第6条 市長は、まちづくりに関する施策の策定及びその実施に当たり、まちづくり構想が地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項に定める基本構想その他計画的な行政運営を図るための計画に適合しており、かつ、その必要性を認めたときは、当該まちづくり構想に配慮するものとする。

- 2 市長及びまちづくり団体は、まちづくり構想の実現を推進するため、都市計画法第12条の4に規定する地区計画、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定その他のまちづくりに関する法制度の活用に努めるものとする。

(まちづくり団体土地利用計画の作成)

第7条 都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域内のまちづくり団体は、都市計画法施行条例第8条の規定に基づく特別指定区域の指定の申出を行うため、その活動区域内を対象とした土地利用計画（以下「まちづくり団体土地利用計画」という。）を作成し、市長に提出することができる。

- 2 前項のまちづくり団体土地利用計画には、都市計画に関する手続等を定める規則（昭和45年兵庫県規則第42号）第6条の5第2項各号に定める事項が定められていなければならない。この場合において、同項第6号の規定によるまちづくり団体土地利用計画の案に係る公衆の縦覧又は閲覧及び意見書の提出の手続については、2週間以上の縦覧又は閲覧に付し、当該案に対する意見書を提出する機会を設けるとともに、説明会の開催等区域内の住民及び利害関係人の意見を反映させるために必要な措置が講じられていなければならない。

(まちづくり団体土地利用計画の認定)

第8条 市長は、前条の規定に基づきまちづくり団体から提出されたまちづくり団体土地利用計画が、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、当該まちづくり団体土地利用計画を市の当該区域に係る土地利用計画として認定することができる。

- (1) まちづくり団体土地利用計画の内容が法令に違反するものでないこと。
- (2) まちづくり団体土地利用計画の内容が赤穂市土地利用基本計画の内容に則したものであること。
- (3) まちづくり団体土地利用計画が当該区域内の住民の総意に基づくものであること。

- 2 市長は、前項の規定によるまちづくり団体土地利用計画の認定を行おうとするときは、あらかじめ、赤穂市都市計画審議会に意見を聴かなければならない。

(赤穂市土地利用基本計画の作成)

第9条 市長は、市街化調整区域に係る土地利用計画として赤穂市土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）を作成しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、基本計画案を2週間以上の期間を定めて、縦覧に付し、当該計画案に対する意見書を提出する機会を設けるとともに、説明会の開催その他市民及び利害関係人の意見を反映させるための必要な措置を講

じなければならない。

2 市長は、基本計画を作成しようとするときは、あらかじめ、前項の規定に基づいて提出された意見書の要旨を添えて赤穂市都市計画審議会に諮問し、意見を聴かななければならない。

3 市長は、前条の規定により認定されたまちづくり団体土地利用計画を当該区域に係る市の基本計画としようとするときは、前条に規定する認定手続をもつて前2項に規定する手続を行ったものとみなす。

(まちづくり団体土地利用計画及び基本計画の公表)

第10条 市長は、第8条の規定によりまちづくり団体土地利用計画の認定を行ったとき及び前条の規定により基本計画を定めたときは、遅滞なく告示しなければならない。

(まちづくり団体土地利用計画及び基本計画の変更)

第11条 第7条から前条までの規定は、認定されたまちづくり団体土地利用計画又は公表された基本計画を変更する場合について準用する。ただし、市長が別に定める軽微な変更を行う場合にあつては、この限りでない。

(まちづくり団体土地利用計画及び基本計画に基づくまちづくりの推進)

第12条 市長は、認定したまちづくり団体土地利用計画及び基本計画の区域内において都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条に規定する開発行為又は建築行為を行おうとする事業者に対し、当該まちづくり団体土地利用計画及び基本計画の内容に配慮するよう要請することができる。

(特別指定区域の指定の知事への申出)

第13条 市長は、認定したまちづくり団体土地利用計画又は公表された基本計画で都市計画法施行条例第8条第3項各号のいずれにも該当する土地の区域について、特別指定区域として指定を受けることを知事に申し出ることができる。ただし、認定したまちづくり団体土地利用計画に係る特別指定区域の申出は、市長がまちづくり団体から特別指定区域の指定の申出を受けた場合に限るものとする。

2 第9条第1項及び第2項の規定は、市長が知事に対し特別指定区域の指定の申出をしようとする場合について準用する。ただし、市長が特に必要がないと認めたときは、同条第1項の手続を省略することができる。

3 前2項の規定は、知事から指定を受けた特別指定区域の指定の変更の申出について準用する。

(補則)

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

この要綱は、平成19年3月12日から施行する。