

## 赤穂市土地利用計画の見直しについて

# 赤穂市土地利用計画

令和元年5月改定

赤 穂 市

## 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。

## 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、荒れ地等）、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団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



