

## 序章 土地利用計画の位置づけ

### 1. 背景

上郡町では、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律、森林法等により土地利用の規制がなされているため、これらの個別規制が個々単独に広域的なゾーニングに基づいて成立していることから、規制地域が重複する区域や、規制が緩やかな区域が存在しており、適切な土地利用の誘導が困難な状況となっている。

また、都市計画法に基づく線引き制度により、市街化調整区域において厳しい建築制限が行われてきたため、居住者が減少して活力が失われつつある地域や土地の既得権（既存宅地制度）による開発行為や建築行為により、住宅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ようになっている。

このような市街化調整区域の土地利用の課題に対処するには、線引き制度の枠組みを維持しつつ、市街化調整区域にふさわしい良好で住みよい環境を維持又は創造し、活力が失われつつある地域については、それを活性化するための取り組みが必要である。

このため、住民や町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地域の総意に基づいて作成した場合に、その計画に沿った開発行為等を認めていく制度として、平成13年5月18日に施行された改正都市計画法第34条第8号の4に基づく「特別指定区域制度」を兵庫県が平成14年4月1日に創設した。この制度は、本町の市街化調整区域のまちづくりにおいて、地域の特性を活かし活性化を図る有効なものであるため、今後「特別指定区域制度」を活用し、地域住民の自主的なまちづくりを実現していくものとする。

※線引き制度⇒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、都市近郊の優良な農地との健全な調和等を図るため、計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区域区分すること。

※既存宅地制度⇒線引き以前から住宅等の建築物が建っていた宅地については、一定の基準に適合する場合、既得権により市街化調整区域内でも建築物の建築が可能となる制度。この制度は、平成13年5月18日施行の改正都市計画法により廃止され5年間の救済措置期間が平成18年5月17日で満了し完全廃止となった。

※特別指定区域制度⇒この制度は、住民と町が一体となって、地域の現状や課題を洗い出し、地域のまちづくりについて検討し、農地や森林として保全する区域、住宅を建てる区域、地域に必要な事業所等を建てる区域などを明確にした土地利用計画をまとめた場合に、その計画に位置づけられた区域のうち地域の活性化を図るために必要な区域を特別指定区域として県条例で指定し、計画に沿った建築物の建築を認め地区のまちづくりを実現していくものである。

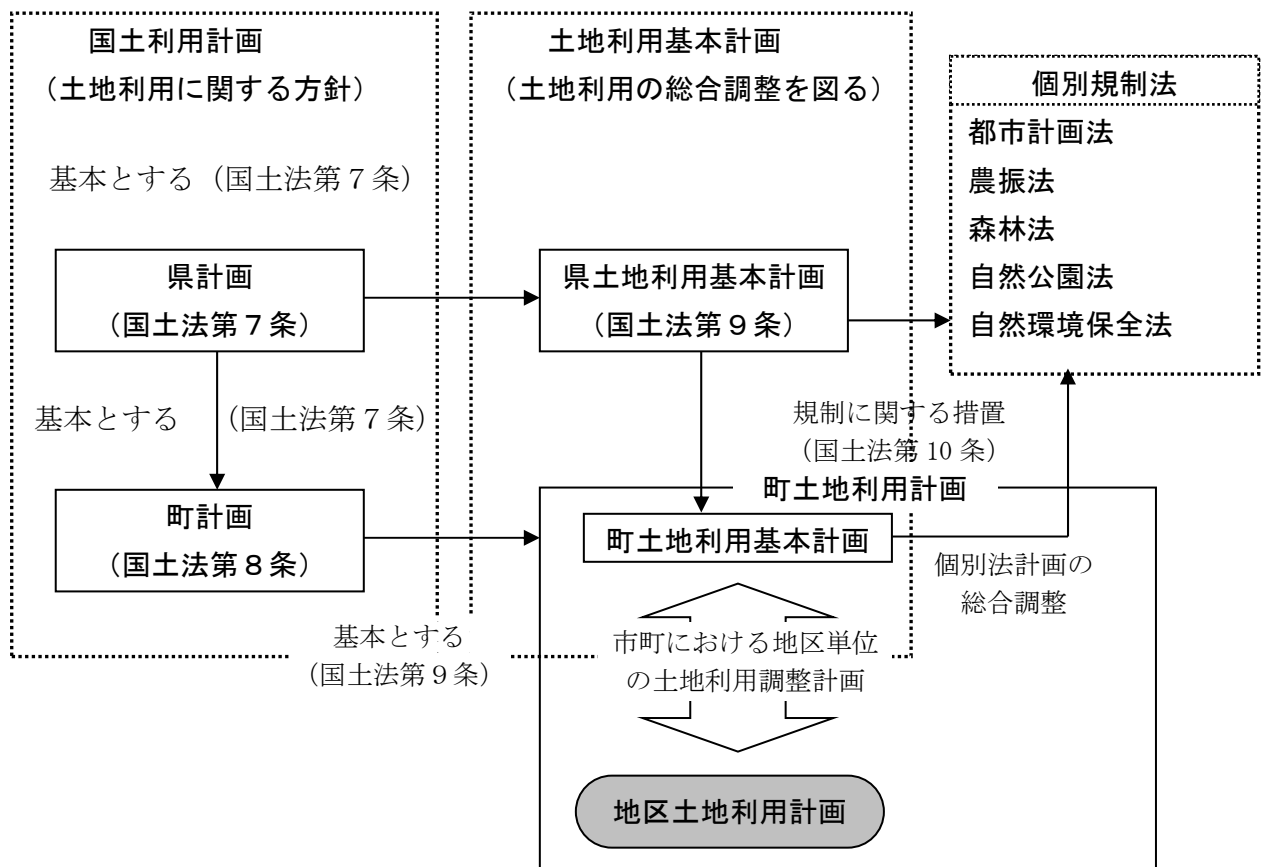
## 2. 目的

市街化調整区域の土地利用の課題に対処し、地域の特性を活かしたまちづくりを実現するために、上位計画における土地利用方針等との整合に留意しつつ、市街化調整区域全体において、土地利用の方針を示す「上郡町土地利用計画」を策定し、この土地利用計画に沿った開発行為等を認めていく「特別指定区域」の指定を行うことを目的とする。

## 3. 計画の位置づけ

上郡町土地利用計画は、町のまちづくりを行うにあたっての基本的な計画であり、国土利用計画法に基づく国土利用計画（全国計画、県計画、町計画）及び県土地利用基本計画と一体的な関係を持つもので、町レベルの即地的な計画としての役割を果たすものである。

【計画の位置づけ】



## 4. 土地利用計画について

### 4-1. 目的

- ・町域全体に対する将来像を住民や地権者、自治体などの関係者が共有し、まちづくりを進めていくための計画として定める。
- ・市街化調整区域の土地利用の基本的な方針を示すとともに、土地利用ゾーニング（土地利用区分）を行う。

### 4-2. 性格

- ・本土地利用計画は、土地利用の方向を示すマスタープランであり、個々の土地利用を拘束するものではない。

### 4-3. 市街化調整区域における土地利用計画の構成・概要

#### ①土地利用計画の構成と要素

- ・土地利用計画は、町が主体となり市街化調整区域の全域を対象とする「町土地利用基本計画」と、地域が主体となってその区域全域を対象とする「地区土地利用計画」の2種類がある。

#### ②町土地利用基本計画

- ・町が主体となって市街化調整区域について定める。
- ・広域レベルの土地利用の方向を示すものである。
- ・計画で位置づける内容は、適正な土地利用の実現を図るため、一定のまとまりのある「保全区域」、「森林区域」、「集落区域」、「特定区域」の4つの区域について概ねの位置を示す。

#### ③地区土地利用計画

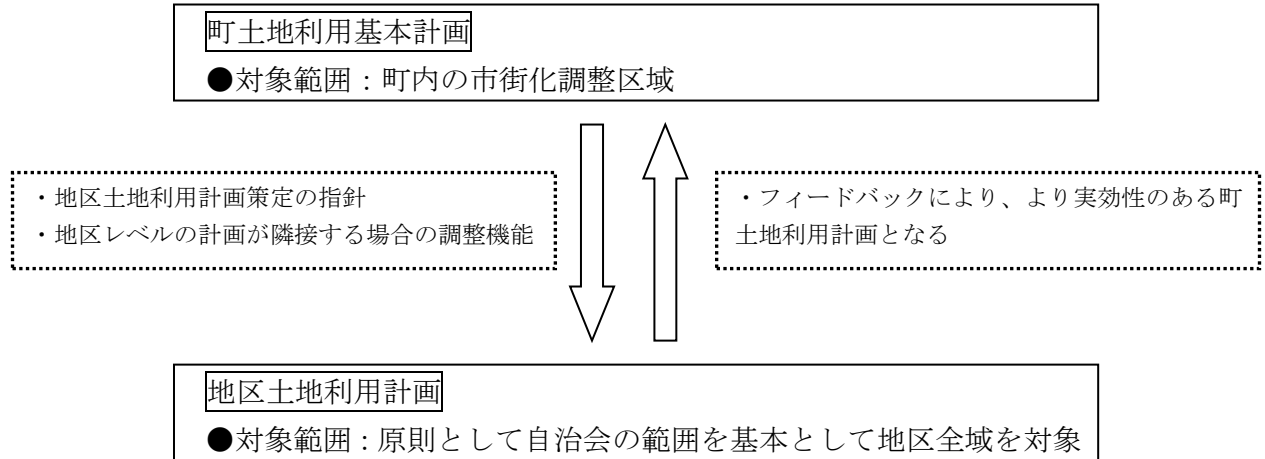
- ・原則として自治会の範囲を基本として地域が主体となって定める計画である。ただし、同一大字内で自治会界が複雑な場合は、複数の自治会を一つの単位とすることができる。
- ・地区土地利用計画は、「町土地利用基本計画」を基本に、市街化調整区域において、地域が主体となって集落の将来像として、地区土地利用計画を策定することができる。
- ・地区土地利用計画の策定により「町土地利用基本計画」との調整が必要な場合は、相互調整により整合を図る。

#### ④町土地利用基本計画と地区土地利用計画の関係

- ・町土地利用基本計画は、地区土地利用計画策定にあたっての指針となるものであり、地区レベルの計画が隣接する場合は、調整機能を果たす。
- ・地区土地利用計画を策定した後は、これを町土地利用基本計画にフィードバックすることにより、より実効性のある町土地利用基本計画となる。

### 【町土地利用基本計画と地区土地利用計画の関係】

土地利用計画（市街化調整区域）



#### 4-4. 土地利用計画の策定

- ・平成23年度に市街化調整区域全域を対象とした「町土地利用基本計画（集落区域に関するもの）」を策定。令和元年度は、策定した「町土地利用基本計画」を見直す。

#### 4-5. 土地利用計画の更新

- ・10年後の目標達成を目指し、概ね5年ごとに見直すことができる。