

1. 土地利用の基本方針

1-1. 集落居住環境の維持・保全

- ・市街化調整区域では、少子高齢化や人口減少・流出に伴い、農業の後継者不足や将来の地域コミュニティを支える年代が減少している。このため、自然豊かな集落環境を維持・向上することにより地域の魅力向上を図り、U I ターン希望者が非農用地等へ住宅の建築を行えるように集落としての受け入れ体制を整備する。
- ・地区外地権者が所有する耕作放棄地や遊休農地を活用し、産業としての農業が成り立つよう、農業の6次産業化などを推進する。
- ・地区内居住者による集落景観維持のためのルールづくりなど、集落での居住環境の改善のための地域によるまちづくりを積極的に推進する。

1-2. 優良農地の保全

- ・市街化調整区域の広大な優良農地は、食糧生産の重要な場であるとともに、美しい田園風景を形成する重要な資源である。従って、集落周辺部や幹線道路沿道部における農地の無秩序な開発を抑制し、優良な農地と美しい田園風景の保全を図る。
- ・都市と農村の交流による地域活性化のため、地域資源を有効に活用した観光農業を促進し、就業機会の確保と農産物の販路拡大を図る。

1-3. 適正な土地利用の推進

- ・市街化調整区域では、耕作放棄地や養鶏施設の跡地が目立つようになっている。特に養鶏場跡地については、一団の低未利用地であるため、地域の活性化を進める土地の活用を図る。
- ・小学校の統廃合に伴い、学校敷地及び校舎の有効活用が求められており、校区内に立地する集落の活性化を進める土地の活用ができるよう、住民との協働による新たな土地利用を推進する。

2. 土地利用区分（ゾーン区分）の設定

2-1. 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針

市街化調整区域の土地利用の基本方針を踏まえ、土地利用状況、個別規制法の指定状況等を考慮して、土地利用の骨格となる基本区域を定めるものとする。

(1) 基本区域

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、森林など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、生態系などの保全、土地の形質など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、観光農業など、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、周辺営農環境、生活環境及び田園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. 土地利用区分設定の基準と誘導方針

土地利用区分及び設定基準、誘導方針を以下に示す。

(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。

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
- ・ 文化財保護法に基づく史跡、名勝、天然記念物
- ・ 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

- 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
- 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) 集落区域

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

○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）

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、区域に含めることができる。

なお、農用地区域等を含むこととなる場合は、指定図面中に「※集落区域内にある農用地区域、甲種農地、第1種農地及び森林法で指定した保安林等（保安林、保安施設地区）は、区域内から除く。」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、幅員が概ね^(注1) 1.8m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・新規居住者の住宅区域、地縁者の小規模事業所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概ね^(注1) 1.0ha以下であるもの。

(イ) 地縁者・新規居住者の住宅区域、地縁者の小規模事業所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概ね^(注1) 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。

○農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）

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、区域に含めることができる。

○個別規制法（農業振興地域の整備に関する法律、森林法等）に基づく土地利用規制の無い地域（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地域

(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、既存の工場の敷地など単独の敷地を中心に区域を定める場合はこの限りでない。

- ①地域におけるコミュニティ形成のため、公共施設や教育施設、公園などの公共公益施設系区域として設定する。
 - ア) 学校、図書館、スポーツ施設等の区域
 - イ) 公民館、老人憩いの家等地域レベルの施設の区域
 - ウ) 医療福祉施設の区域
- ②既存事業所の周辺等において、事業所の増築、業種変更等を容易にし、地域活性化と土地の有効利用を図る区域
- ③農業関連施設の周辺において、施設の増築等を容易にし、農業の振興と農村集落の活性化を図る区域。
- ④既存レクリエーション施設の周辺において、レクリエーション関連施設の増築を容易にし、都市と農山村との交流を推進する区域
- ⑤比較的規模の大きい低未利用地について、当該土地の存する小学校区内の住民と調整を図りながら、集落や地域コミュニティの活性化を推進する区域
- ⑥既存商業施設の周辺において、事業所の増築等を容易にし、地域の生活環境の向上と土地の有効利用を図る区域

2-3. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）の区域設定基準

2-3-1. 区域の設定

地縁者の住宅区域は、以下に示す基準により区域設定案を作成する。

(1) 共通事項

- ①土地利用基本計画の集落区域内に定める。
- ②住宅（市街化区域内に存するものを含む）が連たんする概ね^(注1) 1 ha 以上の区域とする。
ただし、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 50m以内であることをいう。
また、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、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。
 - ア) 集落周辺部にある住宅の取り扱い
 - (ア) 集落の周辺部に飛び地で単独の住宅敷地がある場合、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。
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。
 - イ) 道路沿いに連たんする住宅の取り扱い
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。
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。
- ③住宅以外の用途の建築物（工場、事務所、資材置き場等）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。
- ④一団の未接道地（接道している土地の背後の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。
- ⑤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課題となる低未利用地の部分は区域から除外する。
- ⑥戸数密度は 6～7 戸/ha を目安とし、戸数密度が高いため良好な住宅環境の確保の観点から、区域拡大の必要がある場合は周辺の土地を含めることができる。
この場合、山林、田、畑は極力保全に努めるものとし、これ以外の土地を含めてもなお戸数密度が高い場合（概ね^(注1) 10 戸/ha を超える場合）に限り、田、畑を含めることができるものとする。但し、この場合にあっても一団の未接道地については区域から除外する。
- ⑦公営住宅敷地については、区域から除外する。

(2) 農地との区域界

- ①農用地区域、甲種農地及び第1種農地（土地改良事業区域、10ha以上の集団農地等）は、区域から除外する。
- ②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、区域に含めることができる。

ただし、区域に農用地区域等を含むことになる場合は、指定図面中に「※集落区域内にある農用地区域、甲種農地、第1種農地及び森林法で指定した保安林等（保安林、保安施設地区）は、区域内から除く。」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、幅員が概ね^(注1)1.8m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概ね^(注1)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概ね^(注1)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。

(3) 山林との区域界

- ①国土調査界を基本として、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地縁者の住宅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に含めることができる。
- ②地目が山林ではあるが、現況が宅地である土地は区域に含めることができる。また、宅地に隣接する地目山林の土地で、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。
- ③保安林等保全すべき土地は区域から除外する。

(4) 災害の発生のおそれのある区域

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「浸水想定区域」及び砂防法により指定された「砂防指定地」は、区域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、区域に含むことができる。

また、上記ハザードマップに記載された土砂災害危険箇所（「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」の土砂災害警戒区域、及び「崩壊土砂流出危険地区」、「地すべり危険箇所」、「山腹崩壊危険地区」の被害想定区域）においても区域に含むことができない。ただし、以下の条件に該当する場合にあってはこの限りではない。

- ①新たに宅地的土地利用を拡大させないこと

②当該区域について地域住民等への周知がなされていること

③災害時における警戒避難体制が確保されていること

なお、建築許可申請及び建築確認申請等で兵庫県建築基準条例（がけ条例）に基づく構造耐力の強化を求められる場合がある。

さらに、「土砂災害警戒等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」の規定に基づく「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に指定された場合は、区域に含むことができない。

(5) その他

地縁者の住宅区域の設定の詳細は、「特別指定区域制度活用の手引き」（平成 15 年 4 月）P 59～P 72 の集落区域の設定基準による。

この場合、計画的な都市基盤施設整備の予定があるとされる区域については、地縁者の住宅区域に含めることができないので、留意すること（手引き P 64③イ、P 88 参照）。

2-3-2. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）の区域界の定め方

区域界は道路、里道水路等の地形地物を基本とし、これによることができない場合は、筆界、見通し界とする。

2-3-3. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）の区域界の判定方法

作成時点において最新版のものを使用するものとする。

①1/2, 500 の地形図に農用地区域等を記載する。

②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>

- ・ 1/2, 500 地形図
- ・ 農用地区域図
- ・ 地番現況図
- ・ 住宅地図
- ・ 航空写真

2-3-4. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）の単位

自治会単位に集落区域を設け、地縁者の住宅区域は一つを基本とする。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。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。

2-3-5. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）指定後の境界調整

区域指定の後に土地改良事業が実施された場合、又は地形地物の変更が発生する等、指定された区域の精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町が行うことができる。

この見直しを行う場合は、概ね 5 年に一度行われる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、県開発調整室との協議により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ことができる。

2-3-6. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）指定後の変更

- ①区域指定後の変更は、特別指定区域の単位（自治会単位）で行うものとする。
- ②区域指定後に区域を変更する（前記5の境界調整該当する場合を除く）場合、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う場合は、特別指定区域を含む自治会が、上郡町まちづくり協議会の認定及び特別指定区域の指定に関する要綱（平成21年 上郡町告示第86号）第3条に基づいてまちづくり協議会の認定を受け、同要綱第7条に規定する地区土地利用計画を作成して特別指定区域の申し出を行う方法により実施するものとする。

2-3-7. 開発区域周辺の取扱

地縁者の範囲

地縁者の住宅区域に建築することができる地縁者の範囲は、開発区域の属する旧小学校区の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者又は居住していた者とする。

地縁者の範囲（旧小学校区別自治会表）

旧小学校区名	自治会名
上郡小学校	寺町・東町・緑ヶ丘・惣尻・尾長谷
山野里小学校	山田・宮ヶ丘・丹西・安室ヶ丘・松の尾・川原・平野・大酒
高田小学校	中野・宿・休治・宇野山・佐用谷・小野豆・奥・宇治山・神明寺・與井・與井新・西野山・釜島・正福寺
鞍居小学校	土井・土井の内・小山
赤松小学校	大枝・大枝新
船坂小学校	上栗原・下栗原・別名・岡・金内・名村・船坂1・船坂2・船坂3
梨ヶ原小学校	梨ヶ原・落地

■単位を旧小学校区とする理由

本町においては、小学校を地域コミュニティの核として、地区の様々な会合や活動の拠点として活用し、世代を超えた幅広い交流を行うことにより、地域のコミュニティが形成されている。

このような地域特性により、兵庫県都市計画法施行条例建築基準（別表第3の1の項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」の取り扱いを旧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。

2-3-8. 特別指定区域（地縁者の住宅区域）内の建築基準

(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に住宅の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替をしようとする場合、個別に建築基準法第 43 条ただし書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) 最低敷地面積

田園環境に調和したゆとりある住みよい住環境の形成とミニ開発等の防止を目的に、最低敷地面積を 200 m²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ない。

- ①地縁者の住宅区域「指定日」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（「地縁者の住宅区域」以外の基準で、都市計画法に適合し、建築された住宅）を「地縁者の住宅」に用途変更しようとする場合。
- ③敷地を拡大する場合で、周辺の土地利用の状況により拡大後の敷地面積が最低敷地面積に満たない場合。
- 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。

(3) 壁面後退

良好な住環境を創造するために、道路境界線及び隣地境界線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、幅員 4m 未満の場合は、道路中心線から 2m 後退した境界線より 1.0m 以上の壁面後退を行うものとする。

ただし、次のいずれかに該当する場合は壁面後退の制限を受けないものとする。

- ①適法に建築された住宅を、増改築を伴わずに「地縁者の住宅」に用途変更しようとする場合。
- ②増改築する場合で、増改築しない既存部分についてのみ制限を受けない。
- ③外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のものを建築する場合。
- ④物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のものを建築する場合。
- ⑤壁を有しない自動車車庫及び自転車置き場で軒の高さが 2.3m 以下であるものを建築する場合。

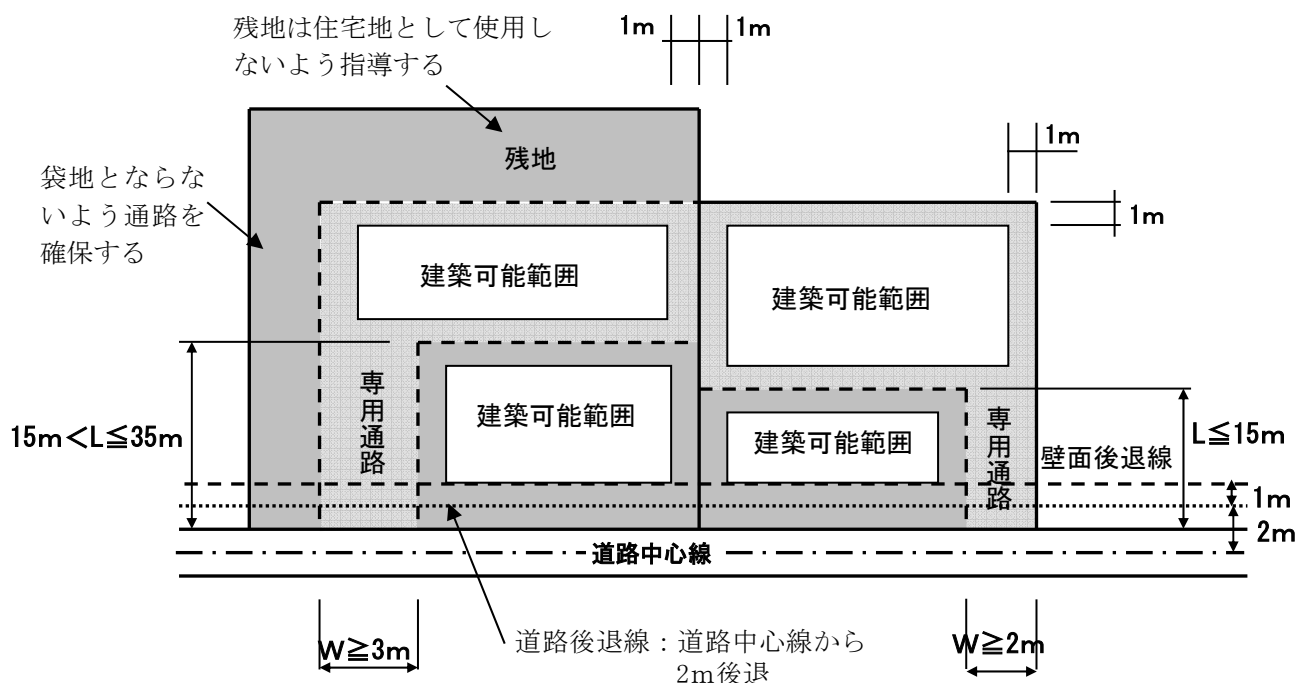
なお、建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路の後退線内に既存建築物、門・塀等が残存している場合は、建築基準法第 44 条に適合しないこととなるので留意すること。

(4) 専用通路

一筆の土地を新たに分筆して複数の宅地とするときは、旗竿宅地を設けてはならない。

現況宅地の形状からやむを得ず専用通路により接道する場合は、下記の解説図のとおり、長さ(L)の限度を35mとし、幅員(W)は専用通路の長さが $L \leq 15m$ の場合は $W \geq 2m$ 、 $15m < L \leq 35m$ の場合は、 $W \geq 3m$ とする。

また、上記の基準を満たしている場合においても、専用通路による接道を認める建築敷地は1区画までとし、残地となる農地等が袋地とならないように、必ずその敷地のための通路を確保することとし、専用通路による建築敷地が確定した場合には、地縁者の住宅区域の見直し時に、残地となる農地を区域から除外する手続を行う。ただし、当該集落住民の総意のもと、開発手法による通り抜け道路が整備されることが集落環境上望ましいと判断された場合は、この専用通路の建築基準は適用しない。



(注1) 「概ね」とは、±10%の範囲をいう。

(注2) 敷地間隔50m以内は、開発指定区域内において行う開発行為（法34条第11号）の指定基準を準用する。

(注3) 旧小学校区とは、平成17年時点の小学校区のことをいう。