

協議第 1 号

赤穂市土地利用計画の変更について（赤穂市決定）

# 赤穂市土地利用計画（案）

令和 7 年〇月改定

赤 穂 市

# 目 次

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 序章 土地利用計画の位置づけ          | 1  |
| 1. 改定の背景                | 1  |
| 2. 計画の位置づけ              | 2  |
| 3. 計画の目的                | 3  |
| 4. 計画の対象区域              | 3  |
| <br>                    |    |
| 第1章 赤穂市の現状の把握・分析        | 4  |
| 1. 自然条件                 | 4  |
| 1-1 位置                  | 4  |
| 1-2 沿革                  | 4  |
| 1-3 地形・水系               | 5  |
| 1-4 地質・土壌               | 6  |
| 1-5 植生                  | 7  |
| 1-6 気象                  | 8  |
| 2. 社会条件                 | 9  |
| 2-1 人口・世帯数              | 9  |
| 2-2 産業                  | 13 |
| 2-3 交通                  | 16 |
| 2-4 地価動向                | 18 |
| 2-5 地域資源                | 19 |
| 2-6 社会圏域                | 22 |
| 3. 上位・関連計画              | 25 |
| 3-1 兵庫県国土利用計画（第五次）      | 25 |
| 3-2 2030 赤穂市総合計画        | 26 |
| 3-3 赤穂市国土利用計画（第五次）      | 27 |
| 3-4 2030 赤穂市都市計画マスタープラン | 28 |
| 3-5 赤穂農業振興地域整備計画        | 29 |
| 3-6 都市計画                | 30 |
| 4. 公共施設等整備状況            | 32 |
| 4-1 道路整備状況              | 32 |
| 4-2 上水道整備状況             | 32 |
| 4-3 下水道整備状況             | 33 |
| 4-4 市街地開発事業等            | 34 |
| 5. 土地利用状況               | 36 |
| 5-1 土地利用現況              | 36 |
| 5-2 法指定区域状況             | 37 |
| 5-3 市街化調整区域内における開発動向    | 38 |
| 5-4 土地利用規制の弱い地域の抽出      | 41 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第2章 土地利用上の問題点の把握・分析               | 42 |
| 1. 土地利用上の問題点                      | 42 |
| 2. 地区（小学校区）の現況および問題点              | 43 |
| 第3章 土地利用計画                        | 45 |
| 1. 土地利用の基本方針                      | 45 |
| 2. 土地利用区分（ゾーン区分）の設定               | 47 |
| 2－1 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針           | 47 |
| 2－2 区域設定基準と区域設定                   | 49 |
| 2－3 特別指定区域の区域設定基準                 | 53 |
| 2－4 特別指定区域内の建築基準                  | 56 |
| 2－5 土地利用計画図                       | 61 |
| 資料編                               | 68 |
| 1. 特別指定区域制度について                   | 68 |
| 1－1 制度創設の背景                       | 68 |
| 1－2 制度の概要                         | 68 |
| 1－3 制度の変遷                         | 70 |
| 2. 災害の発生のおそれのある区域について             | 75 |
| 2－1 災害の発生のおそれのある区域について            | 75 |
| 2－2 土砂災害警戒区域等の指定について              | 80 |
| 2－3 土砂災害警戒区域等の建築基準について            | 82 |
| 2－4 土砂災害危険箇所等の指定について              | 80 |
| 2－5 がけ地の安全措置について                  | 83 |
| 3. 風致地区・自然公園法について                 | 86 |
| 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 | 87 |



# 序 章 土地利用計画の位置づけ

## 1. 改定の背景

都市計画における区域区分制度は、市街化区域と市街化調整区域を区分するもので、市街化区域では開発を促進し、市街化調整区域では開発を抑制することにより、道路、公園等の公共施設の効率的な整備、自然環境および農林業の生産環境の保全等、開発と保全のメリハリのある土地利用を進めています。

市街化調整区域においては、開発行為等は原則禁止されており、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の低下、農林や森林等の荒廃等の課題は、厳しい開発抑制も影響しているといわれています。このような中で、自然環境や農林業等の生産環境を保全しつつ、地域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ます。

兵庫県は、平成12年の都市計画法の改正により、地域の実情に応じた建築物の開発行為等が可能となったことを受け、市町が市街化調整区域の土地利用の方針や土地利用の区分を定めた「土地利用計画」を策定した場合、これまで認められなかった開発行為等の一部を認める「特別指定区域制度」を創設しました。

本市では、平成20年3月に市内全域の市街化調整区域を対象とする「赤穂市土地利用計画」を策定し、特別指定区域制度「地縁者の住宅区域」の指定を兵庫県に申出し、指定を受け、市街化調整区域のまちづくりを進めてきました。

その後、兵庫県は、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等の特色あるまちづくりの取組に的確に対応するため、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特別指定区域制度を見直しました。

そこで本市においても、赤穂市総合計画等の上位計画、関連計画との整合を図り、見直しされた特別指定区域制度による地域課題等にきめ細かく対応する市街化調整区域のまちづくりを推進することを目的として、赤穂市土地利用計画を改定し、特定区域の種類の整理、土地利用の変化や観光施策等との整合を図りました。

令和4年には、自然災害が頻発・激甚化する中、市街化調整区域における開発許可を厳格化するため、都市計画法が改正され、災害イエローゾーンを特別指定区域から原則として除外することとされました。兵庫県では、地域活力の維持に資するまちづくりを継続するため、新たに特別指定区域を指定する場合には、災害イエローゾーンを除外するが、安全上または避難上の対策が実施されている場合には指定可能としました。

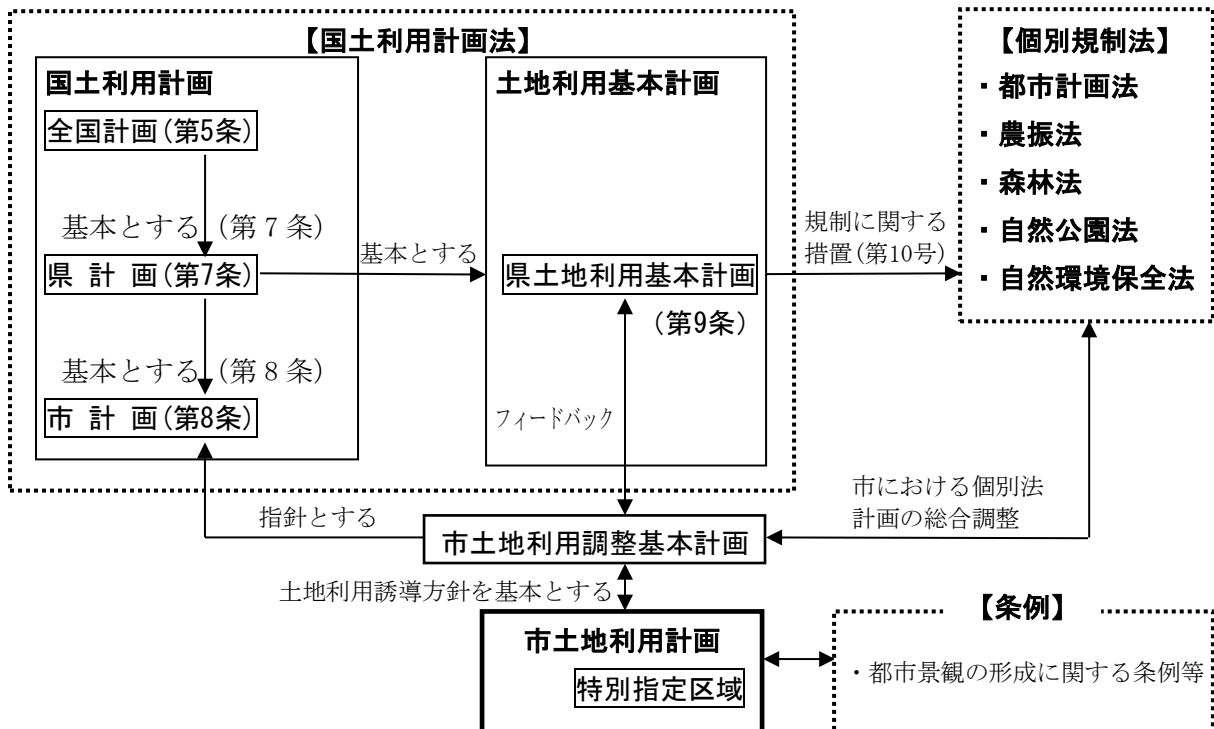
本市では、こうした状況を踏まえて、土地利用計画の一部を改定し、災害イエローゾーンの考え方の整理と土地利用の変化等による特定区域の追加を行いました。

## 2. 計画の位置づけ

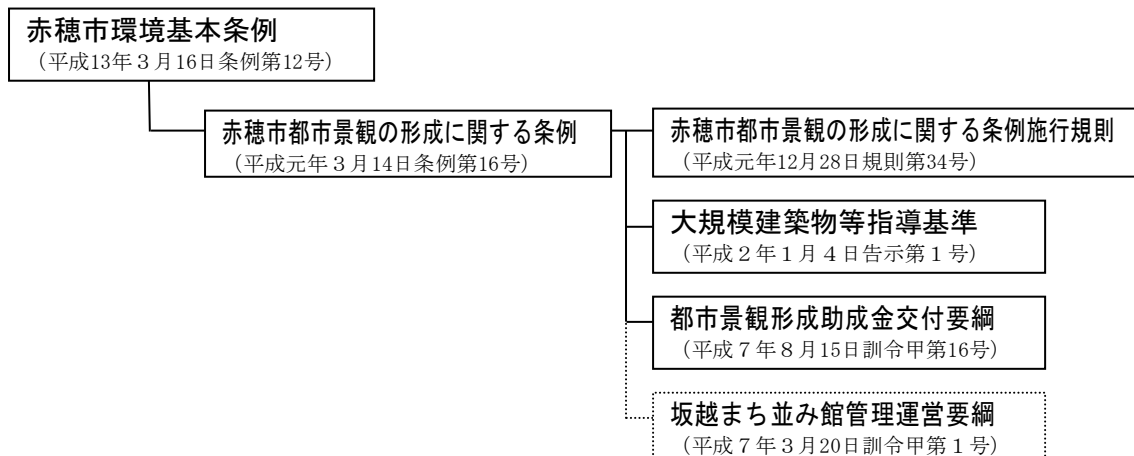
赤穂市土地利用計画は、市街化調整区域のまちづくりを推進していくための基本的な計画であり、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画（全国計画、県計画、市計画）および県土地利用基本計画と一体的な関係をもつものである。

また、上位計画である赤穂市総合計画や赤穂市都市計画マスタープラン等に即して定める。

### ■ 計画の体系



### ※都市景観の形成に関する条例等（参考）



### 3. 計画の目的

赤穂市土地利用計画は、市街化調整区域全体の土地利用の方針を示し、この計画に沿った開発行為等を認めていく「特別指定区域」の指定により、地域の課題に対処し、地域の特性を活かしたまちづくりを実現することを目的とする。

また、上位計画である2030赤穂市総合計画（令和3年改定）、赤穂市国土利用計画（第五次）（令和4年改定）、2030赤穂市都市計画マスタープラン（令和5年改定）の改定や、兵庫県特別指定区域制度の見直し（令和4年4月1日施行）を踏まえ、社会経済情勢の変化や一部地域の土地利用の変化を考慮し、改定する。

### 4. 計画の対象区域

この計画は、市内全域の市街化調整区域を対象とする。

本市は、1,418ha が市街化区域に設定されており、市街化区域以外の区域 11,267ha が市街化調整区域に設定されている。



# 第1章 赤穂市の現状の把握・分析

## 1. 自然条件

### 1-1 位置

本市は、兵庫県の南西部に位置し、東西15.1km、南北15.4km、総面積12,685ha（市街化調整区域11,267ha、全体の88.8%）（平成29年2月20日）の広がりをもっている。市域は東に相生市、北に赤穂郡上郡町、西に岡山県備前市に接し、南は瀬戸内海に面している。周囲は北・西・東の三方を山に囲まれ、中央部を南北に千種川が流れ瀬戸内海に注いでいる。

公共交通はJR山陽本線およびJR赤穂線が通過しており、市街地中心部に最も乗降客数の多いJR赤穂線播州赤穂駅が位置している。

道路交通は東西方向を山陽自動車道、国道2号、国道250号が横断しているほか、主要地方道赤穂佐伯線や一般県道大津西有年線が縦断し、北に接する上郡町や中国自動車道と結ばれる国道373号はJR山陽本線有年駅周辺で国道2号と接続している。

#### ■ 赤穂市の位置



### 1-2 沿革

本市の形成は、先史時代有年地区付近に人々が住み始め、弥生中期には千種川流域の沖積地に農耕集落が形成された。

近世に入り、加里屋を中心に発展し、塩の生産を基礎とする赤穂藩制が樹立され、“忠臣蔵”で名高い浅野氏の赤穂城築城による城下町の整備と塩田の開拓により発展した。

明治22年の町村制施行により赤穂町が成立し、その後周辺3ヶ村との合併を経て、昭和26年には坂越町・高雄村を合併して赤穂市が誕生した。さらに昭和30年に赤穂郡有年村、昭和38年に岡山県日生町福浦を編入合併して、ほぼ現在の市域が確定し現在に至っている。

1-3 地形・水系

本市の山地は、西播磨山地の南西端に位置し、起伏量200～400m程度の小起伏山地となっている。頂上部には第3紀中新世後期のものと考えられる準平原が見られ、特に高雄から東有年にかけての千種川兩岸の山頂部に発達しており、有年黒沢山頂部・有年横尾駿行寺周辺・真殿山山頂部等が顕著である。

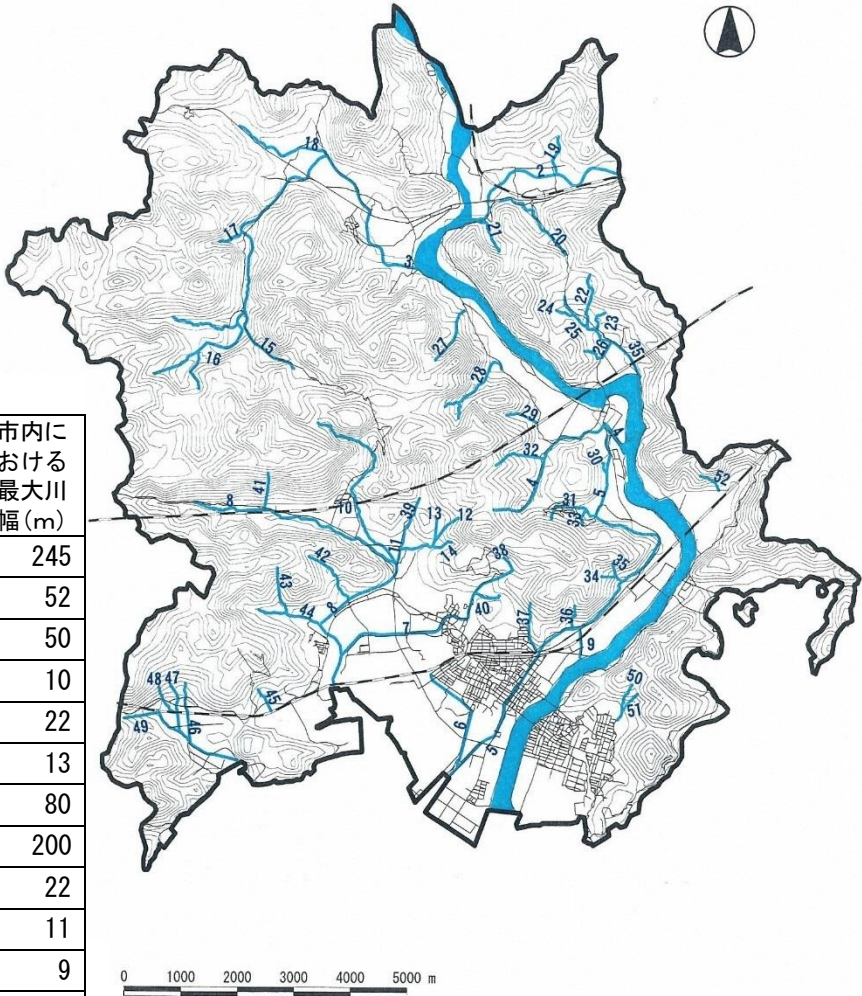
山地に隣接して丘陵地が分布しており、西有年鯉峠・坂越周辺・市街地背後にみられる。低地は千種川流域の氾濫原、赤穂デルタおよび福浦地区にみられるが、これらは断層構造線沿いに流れる千種川と大津川の沖積作用などによって形成されたものと考えられる。

また、赤穂御崎から坂越湾岸に至る海岸線と、福浦から古池に至る海岸線がいずれも海に向かって小山や台地がつきだした沈降性海岸であることが、本市の地形上の特徴として挙げられる。

本市の水系は、千種川をはじめとする14の2級河川と、その支流等38の小河川が市内を流れている。このうち千種川は、中国山地を源として播磨灘に注ぐ全長約68kmの河川で、その清流は日本の名水百選に選ばれている。

■ 赤穂市の水系

| 市内主要河川 |         |                       |                           |
|--------|---------|-----------------------|---------------------------|
| No.    | 河川名     | 市内区域<br>内流路延<br>長(km) | 市内に<br>おける<br>最大川<br>幅(m) |
| 1      | 千種川     | 18.0                  | 245                       |
| 2      | 矢野川     | 3.4                   | 52                        |
| 3      | 長谷川     | 6.6                   | 50                        |
| 4      | 高雄川     | 2.0                   | 10                        |
| 5      | 加里屋川    | 8.8                   | 22                        |
| 6      | 新川      | 2.1                   | 13                        |
| 7      | 塩屋川     | 2.4                   | 80                        |
| 8      | 大津川     | 5.5                   | 200                       |
| 9      | 加里屋川法水路 | 0.6                   | 22                        |
| 10     | 大津湯の内川  | 1.8                   | 11                        |
| 11     | 権現川     | 0.7                   | 9                         |
| 12     | 亀谷川     | 0.2                   | 4                         |
| 13     | 県山川     | 0.2                   | 6                         |
| 14     | 柿山川     | 0.9                   | 5                         |



資料：光都土木事務所  
(出典：赤穂市統計書)



1-4 地質・土壌

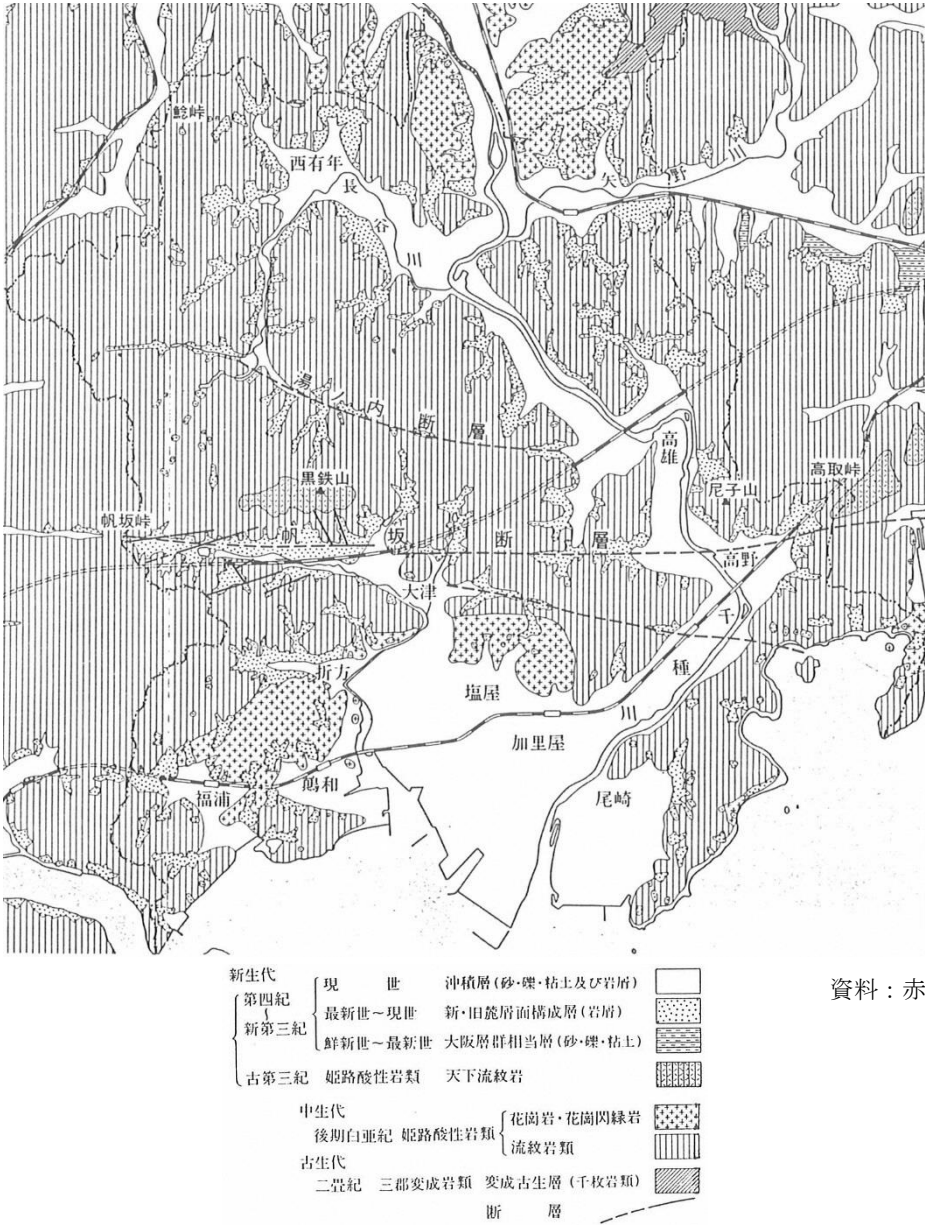
本市の地質は、山地や丘陵地においては古生代から中生代にかけての古い地層で、低地は主として新生代の新しい地層で形成されている。

市域で最も広く分布しているのは、中生代白亜紀の流紋岩類であり、千種川流域・大津川流域から日生方面にかけての一帯の山地や丘陵地を構成している。

市域最古の地層は、古生代二疊紀の千枚岩類であり、有年牟礼東の山合いの最奥部の小範囲の地点に分布している。また、新生代の新しい地層は、赤穂デルタをはじめ、千種川流域・大津川流域・福浦地区の低地部や山麓部に分布している。

市域の表層土壌は、山地・丘陵地部分については、大半が残積性未熟土壌であって、場所によっては、尾根筋を中心に岩石地や谷筋部分にこれらの岩屑からなる土壌がみられる。褐色森林土は有年地区、赤色土壌は鷗和真木地区に分布しているに過ぎず、低地部では灰色低地土壌が大半を占めている。

■ 赤穂市の地質



資料：赤穂市史第1巻

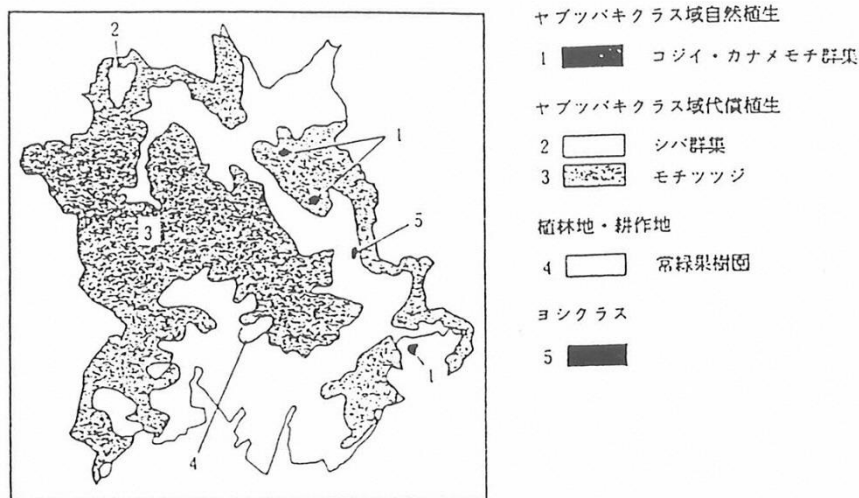
## 1-5 植生

市域の植生は、戦中戦後期の薪炭用材の伐採や山林火災などのため、その多くは人為が強く加わった代償植生であって、自然植生は、島嶼や社寺周辺の樹林のほか土地利用が困難な崖状地や河川敷の一部に局地的に点在している。

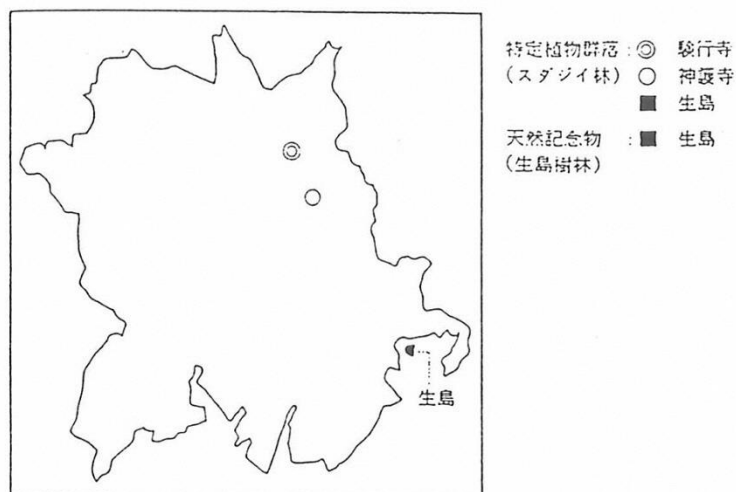
市域の山地・丘陵部の大部分は代償植生で、アカマツ・モミツツジ群集等によって占められている。

貴重な植物としては、文化財保護法による国指定天然記念物の坂越「生島の樹林」、旧環境庁の第2回・第3回自然環境保全調査による特定植物群落として「験行寺のスダジイ林」、「神護寺のスダジイ林」、「生島のスダジイ林」がある。

## ■ 赤穂市の植生



## ■ 貴重植物の分布



## 1-6 気象

本市は、年間を通して温暖な気候で、降水量が少ないことが特徴であり、典型的な瀬戸内気候に属している。この6年間の年間平均気温は16.1度、年間平均降水量は858.5mmである。

また、地形的な要因から風向きは複雑な動態を示している。

## ■気象状況の推移

|       | 天気日数<br>(日) |     |    |   | 実効<br>湿度<br>(%) | 平均<br>風速<br>(m/s) | 最高<br>気温<br>(℃) | 最低<br>気温<br>(℃) | 平均<br>気温<br>(℃) | 降雨量<br>(mm) |
|-------|-------------|-----|----|---|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|
|       | 晴           | 曇   | 雨  | 雪 |                 |                   |                 |                 |                 |             |
| 平成29年 | 188         | 89  | 81 | 7 | 74.3            | 2.1               | 35.7            | -2.4            | 15.5            | 942.0       |
| 平成30年 | 186         | 92  | 83 | 4 | 68.9            | 2.1               | 36.8            | -5.3            | 16.1            | 1,019.5     |
| 令和元年  | 145         | 136 | 81 | 3 | 68.1            | 2.1               | 36.0            | -1.4            | 16.4            | 637.0       |
| 令和2年  | 189         | 97  | 80 | 0 | 68.2            | 2.1               | 35.7            | -1.7            | 16.4            | 781.0       |
| 令和3年  | 212         | 77  | 74 | 2 | 69.3            | 2.2               | 35.7            | -5.7            | 16.2            | 1,018.5     |
| 令和4年  | 227         | 111 | 27 | 0 | 68.5            | 2.1               | 35.1            | -2.9            | 16.2            | 754.0       |
| 1月    | 19          | 11  | 1  | 0 | 65.7            | 2.1               | 12.5            | -1.2            | 4.4             | 8.5         |
| 2月    | 16          | 12  | 0  | 0 | 62.3            | 2.6               | 14.6            | -2.9            | 4.0             | 14.5        |
| 3月    | 16          | 11  | 4  | 0 | 65.5            | 2.0               | 20.9            | -0.1            | 9.6             | 78.0        |
| 4月    | 19          | 8   | 3  | 0 | 64.6            | 1.9               | 25.4            | 2.8             | 14.8            | 95.5        |
| 5月    | 17          | 12  | 2  | 0 | 65.6            | 1.9               | 29.1            | 7.6             | 18.2            | 56.0        |
| 6月    | 18          | 9   | 3  | 0 | 73.9            | 2.0               | 32.7            | 12.8            | 22.9            | 75.0        |
| 7月    | 19          | 9   | 3  | 0 | 76.4            | 2.2               | 34.7            | 21.3            | 27.4            | 108.0       |
| 8月    | 22          | 8   | 1  | 0 | 75.1            | 2.2               | 35.1            | 18.3            | 28.5            | 115.0       |
| 9月    | 17          | 10  | 3  | 0 | 70.7            | 2.5               | 33.9            | 15.6            | 25.6            | 75.0        |
| 10月   | 19          | 9   | 3  | 0 | 68.4            | 1.8               | 29.4            | 8.7             | 18.0            | 66.0        |
| 11月   | 24          | 2   | 4  | 0 | 71.5            | 1.8               | 22.7            | 6.2             | 14.1            | 51.0        |
| 12月   | 21          | 10  | 0  | 0 | 61.9            | 2.3               | 15.7            | -2.4            | 6.3             | 11.5        |

資料：消防本部(出典：赤穂市統計書)



## 2. 社会条件

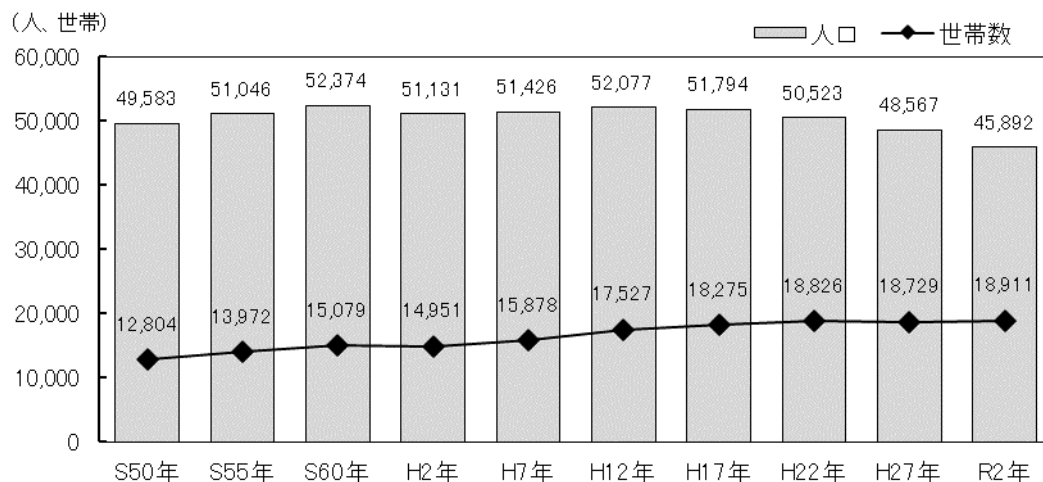
### 2-1 人口・世帯数

#### (1) 市内人口・世帯数

本市の人口は、昭和50年以降昭和60年まで増加したが、その後は横ばいで推移し、平成17年以降は減少傾向がみられ、令和2年国勢調査人口は45,892人となっている。

また、世帯数については、核家族化や一人暮らし世帯の増加等を反映して増加を続けている。

#### ■ 市内人口・世帯数の推移

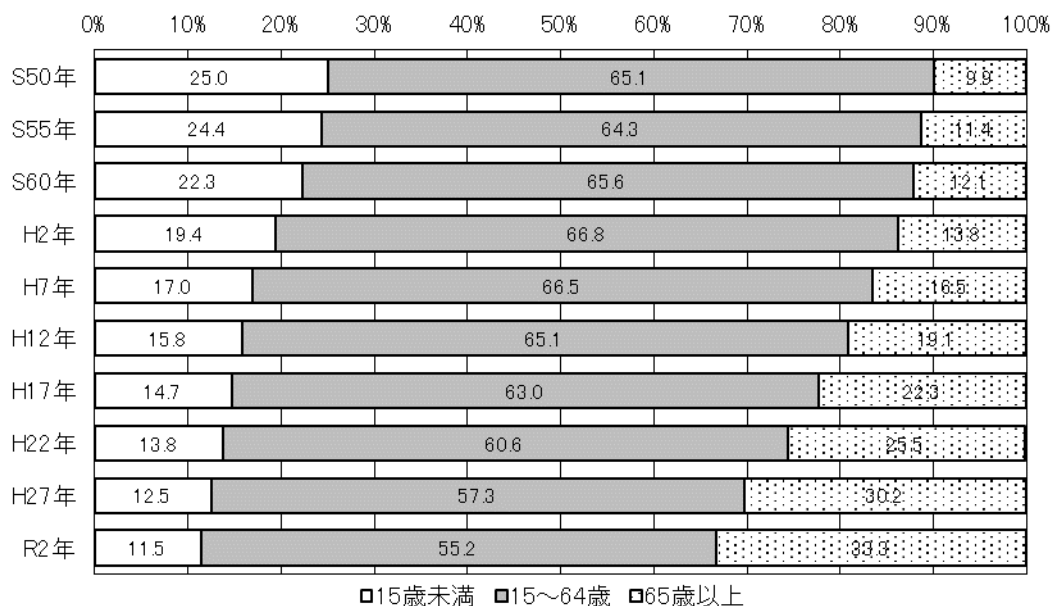


資料：国勢調査

#### (2) 年齢階層別人口

年齢階層別にみると、15歳未満の年少者の割合が減少するなか、65歳以上の老年人口の占める割合は年々増加し、令和2年には33.3%となり、確実に少子高齢化が進んでいる。

#### ■ 階層別人口比率の推移



資料：国勢調査

## (3) 地区別人口・世帯数

地区別人口をみると、本市の中心市街地を含む赤穂地区が最も多く12,814人となっている。平成27年から令和2年にかけては、坂越地区以外はいずれも減少しており、特に、福浦、有年地区で大きく減少している。世帯数をみると、塩屋、坂越地区では増加傾向、福浦、有年地区では減少傾向、その他の地区では横ばい状況にある。

世帯規模（1世帯当りの人数）は、すべての地区で縮小しており、3人／世帯を下回っている状況である。

## ■ 地区別人口・世帯数の推移

| 地区名 | 人口(人)  |        |        | 世帯数(世帯) |        |       | 世帯規模(人/世帯) |      |
|-----|--------|--------|--------|---------|--------|-------|------------|------|
|     | H27年   | R2年    | 増減率    | H27年    | R2年    | 増減率   | H27年       | R2年  |
| 赤穂  | 13,607 | 12,814 | -5.8%  | 5,551   | 5,597  | 0.8%  | 2.45       | 2.29 |
| 塩屋  | 11,248 | 10,771 | -4.2%  | 4,312   | 4,433  | 2.8%  | 2.61       | 2.43 |
| 福浦  | 669    | 563    | -15.8% | 278     | 253    | -9.0% | 2.41       | 2.23 |
| 尾崎  | 7,703  | 7,284  | -5.4%  | 2,899   | 2,868  | -1.1% | 2.66       | 2.54 |
| 御崎  | 4,911  | 4,545  | -7.5%  | 1,886   | 1,869  | -0.9% | 2.60       | 2.43 |
| 坂越  | 5,201  | 5,239  | 0.7%   | 1,980   | 2,109  | 6.5%  | 2.63       | 2.48 |
| 高雄  | 2,255  | 2,069  | -8.2%  | 791     | 786    | -0.6% | 2.85       | 2.63 |
| 有年  | 2,973  | 2,607  | -12.3% | 1,032   | 996    | -3.5% | 2.88       | 2.62 |
| 総計  | 48,567 | 45,892 | -5.5%  | 18,729  | 18,911 | 1.0%  | 2.59       | 2.43 |

資料：国勢調査

#### （４）人口集中地区（D I D）

国勢調査による人口集中地区（D I D）は平成12年以降横ばいであったが、令和2年で増加し、面積9.89km<sup>2</sup>、人口29,076人、人口密度2,940人/km<sup>2</sup>となっている。

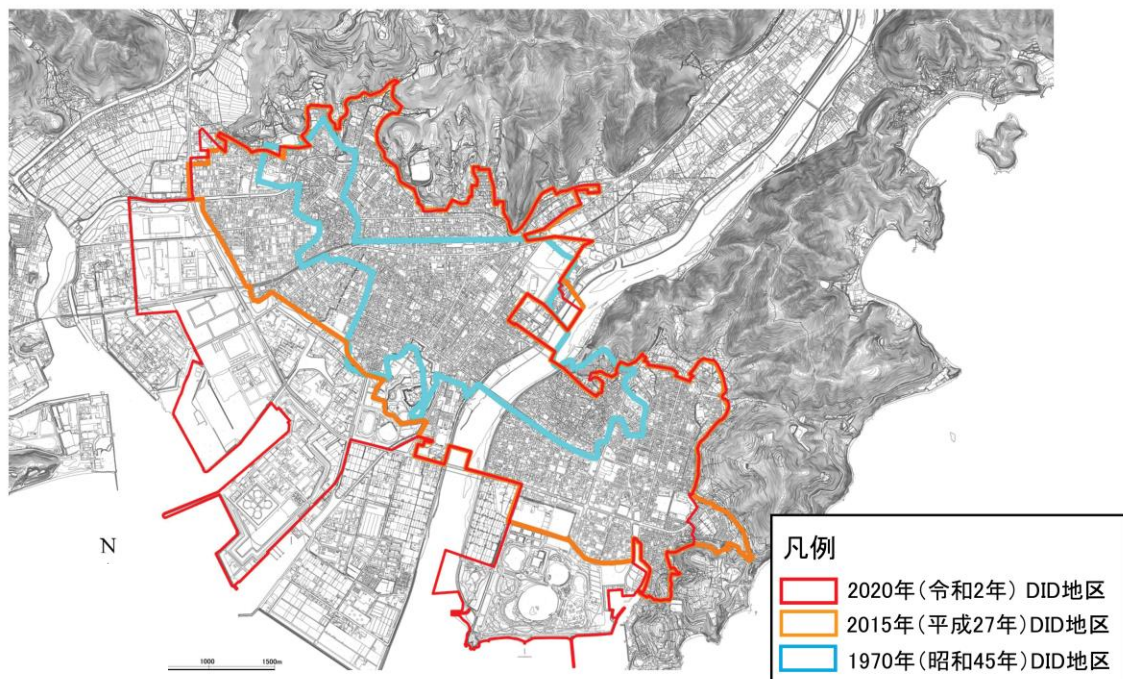
JR播州赤穂駅を中心に、新田地区から御崎地区に至る一帯がD I Dとなり、総人口の約63%がこの地区に集中している。

#### ■ 人口集中地区の推移

|       | 人口（人）  | 面積（km <sup>2</sup> ） | 面積比（%） | 人口密度（人/km <sup>2</sup> ） |
|-------|--------|----------------------|--------|--------------------------|
| 昭和45年 | 19,905 | 2.50                 | 2.0    | 7,962                    |
| 昭和50年 | 22,264 | 3.30                 | 2.6    | 6,747                    |
| 昭和55年 | 26,473 | 4.60                 | 3.6    | 5,755                    |
| 昭和60年 | 28,775 | 5.20                 | 4.1    | 5,534                    |
| 平成2年  | 28,434 | 5.00                 | 3.9    | 5,687                    |
| 平成7年  | 28,117 | 5.40                 | 4.3    | 5,256                    |
| 平成12年 | 30,936 | 6.37                 | 5.0    | 4,857                    |
| 平成17年 | 31,706 | 6.30                 | 5.0    | 5,033                    |
| 平成22年 | 31,638 | 6.37                 | 5.0    | 4,967                    |
| 平成27年 | 30,912 | 6.45                 | 5.1    | 4,793                    |
| 令和2年  | 29,076 | 9.89                 | 7.8    | 2,940                    |

資料：国勢調査

#### ■ 人口集中地区（D I D）の状況



資料：国勢調査

(5) 通勤・通学状況

国勢調査による常住地、従業・通学地による就業・通学者（15歳以上）の状況は、赤穂市常住者のうち市内での就業・通学が約7割、市外での就学・通学が約3割となっている。赤穂市外への就業・通学者（流出）は6,599人、赤穂市外からの就業・通学者（流入）は5,293人であり、赤穂市からの流出が流入を1,306人上回っている。

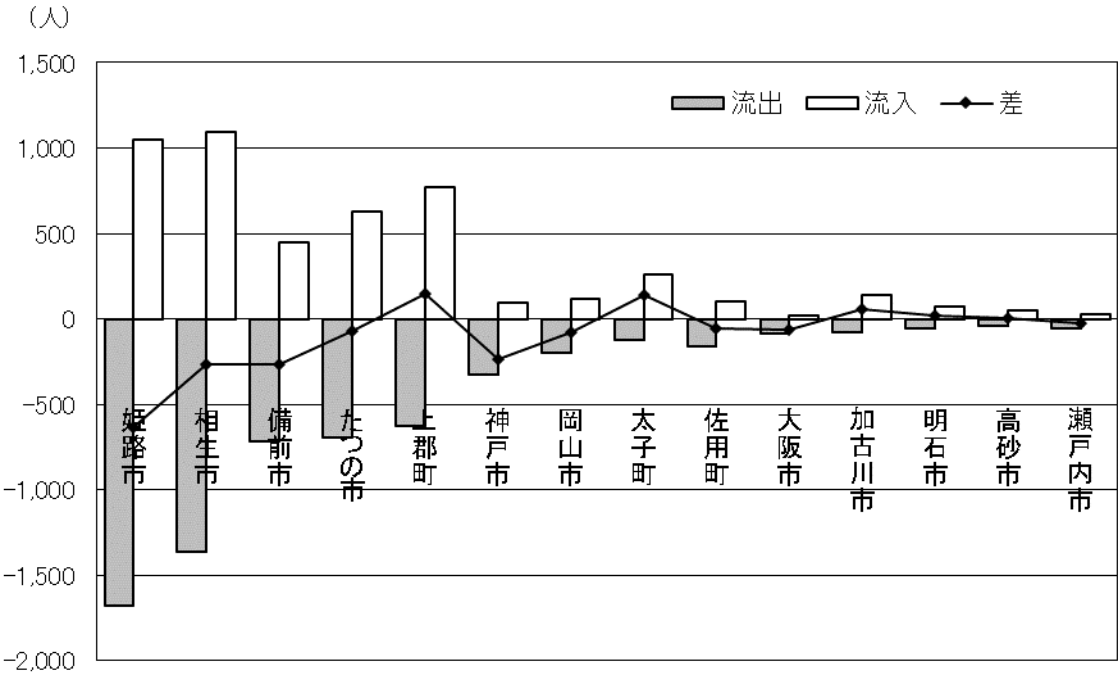
流出入先をみると、姫路市・相生市・備前市・たつの市・上郡町との間での流出入が多い。

■ 常住地、従業・通学地による就業・通学者（15歳以上）の状況

|           | 常住地    |        |        |       | 従業地    |        |        |       |
|-----------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|
|           | 全体     |        | 就業者    | 通学者   | 全体     |        | 就業者    | 通学者   |
| 総数(15歳以上) | 25,718 | 100.0% | 20,326 | 2,184 | 24,412 | 100.0% | 19,419 | 1,828 |
| 赤穂市内      | 18,304 | 71.2%  | 14,469 | 970   | 18,304 | 75.0%  | 14,469 | 970   |
| うち自宅      | 1,500  | 5.8%   | 1,500  | －     | 1,500  | 6.1%   | 1,500  | －     |
| うち自宅外     | 16,804 | 65.3%  | 12,969 | 970   | 16,804 | 68.8%  | 12,969 | 970   |
| 赤穂市外      | 6,599  | 25.7%  | 5,506  | 1,176 | 5,293  | 21.7%  | 4,479  | 801   |

資料：国勢調査

■ 主な他市町との就業・通学の状況



資料：国勢調査

## 2-2 産業

## (1) 産業分類別就業人口

産業分類別の就業者の割合は、近年の経済のソフト化・サービス化の進展に伴って、第3次産業が増加しており、第1次、2次産業は減少傾向にあり、近年その傾向は著しくなっている。

## ■産業分類別就業者比率の推移

|      | 第1次産業 |        | 第2次産業  |         | 第3次産業  |         | 合計              |
|------|-------|--------|--------|---------|--------|---------|-----------------|
| H2年  | 915   | (4.0%) | 10,199 | (44.4%) | 11,822 | (51.5%) | 22,951 (100.0%) |
| H7年  | 736   | (3.1%) | 10,187 | (42.4%) | 13,076 | (54.4%) | 24,028 (100.0%) |
| H12年 | 766   | (3.2%) | 9,566  | (40.1%) | 13,485 | (56.5%) | 23,852 (100.0%) |
| H17年 | 620   | (2.7%) | 8,141  | (35.5%) | 14,057 | (61.3%) | 22,933 (100.0%) |
| H22年 | 458   | (2.1%) | 7,427  | (34.1%) | 13,591 | (62.4%) | 21,780 (100.0%) |
| H27年 | 483   | (2.3%) | 7,095  | (33.3%) | 13,436 | (63.0%) | 21,322 (100.0%) |
| R2年  | 453   | (2.2%) | 6,408  | (31.5%) | 12,970 | (63.8%) | 20,326 (100.0%) |

注) 合計には「分類不能の産業」を含む

資料：国勢調査

## (2) 事業所の動向

本市の産業を事業所数および従業者数からみると、平成16年以降、事業所数、従業者数ともに増減を繰り返しているが、ほぼ横ばい傾向にある。

## ■事業所数・従業者数の推移

|      | 第1次産業 |      | 第2次産業 |       | 第3次産業 |        | 合計    |        |
|------|-------|------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
|      | 事業所数  | 従業者数 | 事業所数  | 従業者数  | 事業所数  | 従業者数   | 事業所数  | 従業者数   |
| H3年  | 3     | 17   | 456   | 9,020 | 1,993 | 12,188 | 2,452 | 21,225 |
| H8年  | 7     | 116  | 441   | 8,773 | 1,988 | 13,308 | 2,436 | 22,197 |
| H11年 | 5     | 139  | 425   | 8,038 | 1,823 | 11,784 | 2,253 | 19,961 |
| H13年 | 4     | 157  | 415   | 7,870 | 1,852 | 11,973 | 2,271 | 20,000 |
| H16年 | 6     | 184  | 375   | 6,997 | 1,593 | 10,756 | 1,974 | 17,937 |
| H18年 | 3     | 183  | 346   | 6,178 | 1,694 | 13,231 | 2,043 | 19,592 |
| H21年 | 7     | 220  | 372   | 6,389 | 1,719 | 15,014 | 2,098 | 21,623 |
| H24年 | 6     | 294  | 326   | 5,831 | 1,488 | 12,894 | 1,820 | 19,019 |
| H26年 | 7     | 252  | 333   | 5,891 | 1,635 | 14,203 | 1,975 | 20,346 |
| H28年 | 6     | 160  | 326   | 6,148 | 1,492 | 12,258 | 1,824 | 18,566 |
| R3年  | 14    | 313  | 309   | 5,592 | 1,503 | 13,781 | 1,826 | 19,686 |

資料：事業所・企業統計調査、経済センサス

## (3) 工業の動向

本市の工業は、近年の工場数・従業員数は減少傾向にあり、製造品出荷額等は、平成20年以降は減少傾向にあったものの、平成24年以降は増加傾向に転じている。臨海部等到大規模工業団地を有する本市においては、今後の土地利用の動向が工業に及ぼす影響は大きいと考えられる。

## ■工業の推移

|      | 工場数<br>(件) | 従業員数<br>(人) | 製造品出荷額等<br>(百万円) | 対前年増加率(%) |
|------|------------|-------------|------------------|-----------|
| H20年 | 120        | 4,749       | 268,382          | -4.6%     |
| H21年 | 110        | 4,633       | 250,361          | -6.7%     |
| H22年 | 109        | 4,406       | 240,178          | -4.1%     |
| H23年 | 107        | 4,770       | 230,979          | -3.8%     |
| H24年 | 105        | 4,380       | 251,458          | 8.9%      |
| H25年 | 99         | 4,266       | 252,354          | 0.4%      |
| H26年 | 99         | 4,526       | 265,873          | 5.4%      |
| H28年 | 95         | 4,676       | 273,686          | 1.2%      |
| H29年 | 99         | 4,464       | 289,321          | 5.7%      |
| H30年 | 95         | 4,531       | 305,468          | 5.6%      |
| R1年  | 93         | 4,556       | 300,012          | -1.8%     |
| R2年  | 93         | 4,516       | 306,972          | 2.3%      |

資料：工業統計調査（出典：赤穂市統計書）

#### （４）商業の動向

本市の商業のうち、小売業の推移をみると、商店数は減少傾向、従業員数は横ばいから減少傾向、年間販売額は減少傾向、売場面積は平成14年をピークに減少傾向となっている。また、平成24年から平成28年にかけてはいずれの指標も増加している。商店街はJR播州赤穂駅南側の中心部に位置しており、国道250号沿いに大規模店舗が立地している。

##### ■商業（小売業）の推移

|      | 商店数<br>(件) | 従業員数<br>(人) | 年間販売額<br>(百万円) | 売場面積<br>(㎡) |
|------|------------|-------------|----------------|-------------|
| H11年 | 654        | 3,297       | 51,679         | 67,357      |
| H14年 | 586        | 3,374       | 51,492         | 80,119      |
| H16年 | 552        | 3,170       | 46,400         | 66,744      |
| H19年 | 511        | 3,034       | 50,758         | 70,604      |
| H24年 | 327        | 1,765       | 35,341         | 59,606      |
| H26年 | 353        | 2,368       | 44,590         | 72,997      |
| H28年 | 354        | 2,370       | 48,453         | 64,444      |
| R3年  | 334        | 2,294       | 41,953         | 64,767      |

資料：商業統計調査・平成24年以降は経済センサス-活動調査

#### （５）農業の動向

本市の農家数、農家人口および経営耕地面積は減少傾向であり、令和2年農林業センサスでは専業販売農家23件、兼業販売農家231件、自営農業従事人口592人、経営耕地面積543haとなっている。

農業振興地域は2,361haが指定されており、このうち農用地区域は1,011haであり、一部を除いたほとんどが、ほ場整備済みとなっている。

市街地周辺の農地は、今後の市街化動向に左右されるため、明確な土地利用の調整が必要といえる。

##### ■農業の推移

|      | 専業販売農家数<br>(件) | 兼業販売農家数<br>(件) | 自営農業従事人口<br>(人) | 経営耕地面積<br>(ha) |
|------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| H12年 | 124            | 701            | 2,405           | 634            |
| H17年 | 124            | 505            | 1,798           | 540            |
| H22年 | 139            | 358            | 1,297           | 523            |
| H27年 | 37             | 316            | 886             | 468            |
| R2年  | 23             | 231            | 592             | 543            |

資料：農林業センサス（出典：赤穂市統計書）



## 2-3 交通

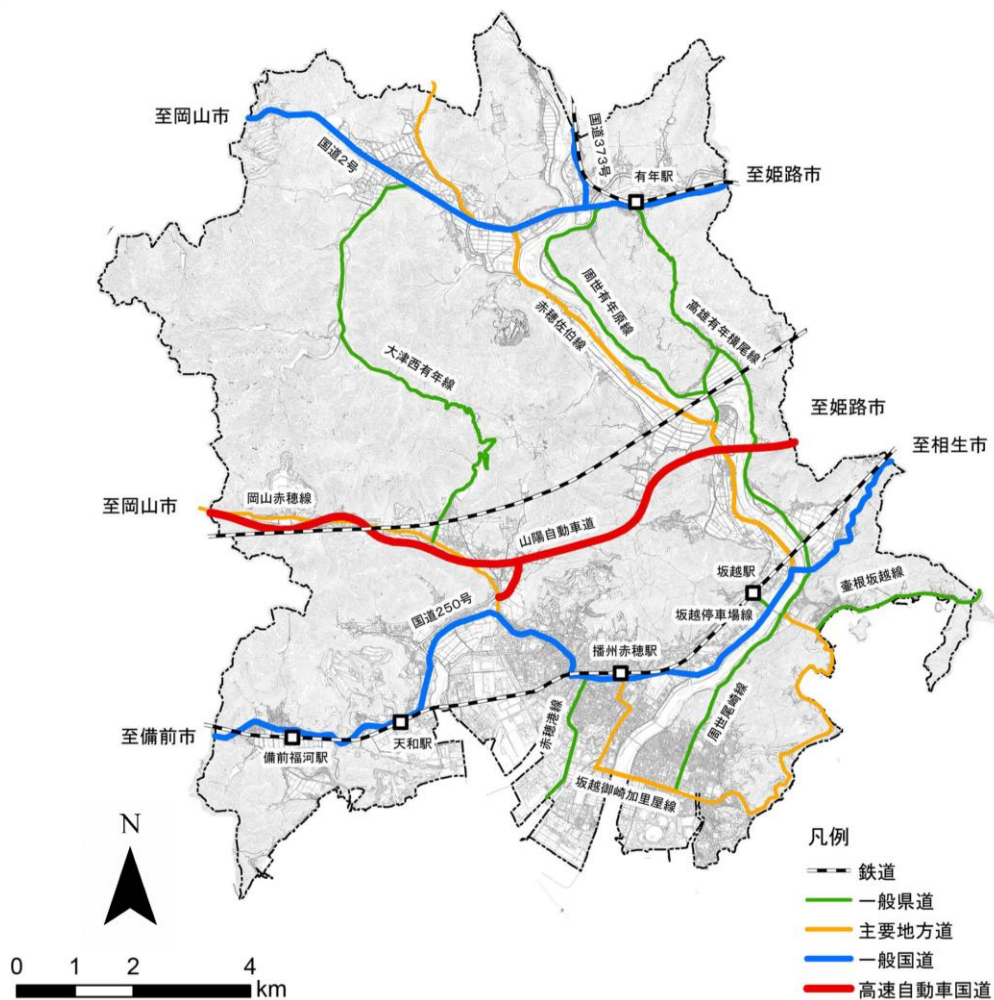
主な交通施設は、鉄道ではJR赤穂線・山陽本線、幹線道路では山陽自動車道、国道2号、国道250号、国道373号等があげられる。

鉄道はJR赤穂線に4駅、JR山陽本線に1駅がある。このうち播州赤穂駅は市の玄関口として、通勤・通学等で多くの市民が乗降し、観光客にも多く利用されている。

幹線道路は、山陽自動車道、国道2号、国道250号、国道373号によって広域的な道路網が形成され、これらの幹線道路と連結する主要地方道、一般県道、さらには市道によって市内各所、市内外を結ぶ道路網が形成されている。

バス交通は、路線バスのほか、バス交通不便地域の解消と高齢者等の移動手段の確保を目的とした市内循環バス（ゆらのすけ）等が運行されている。

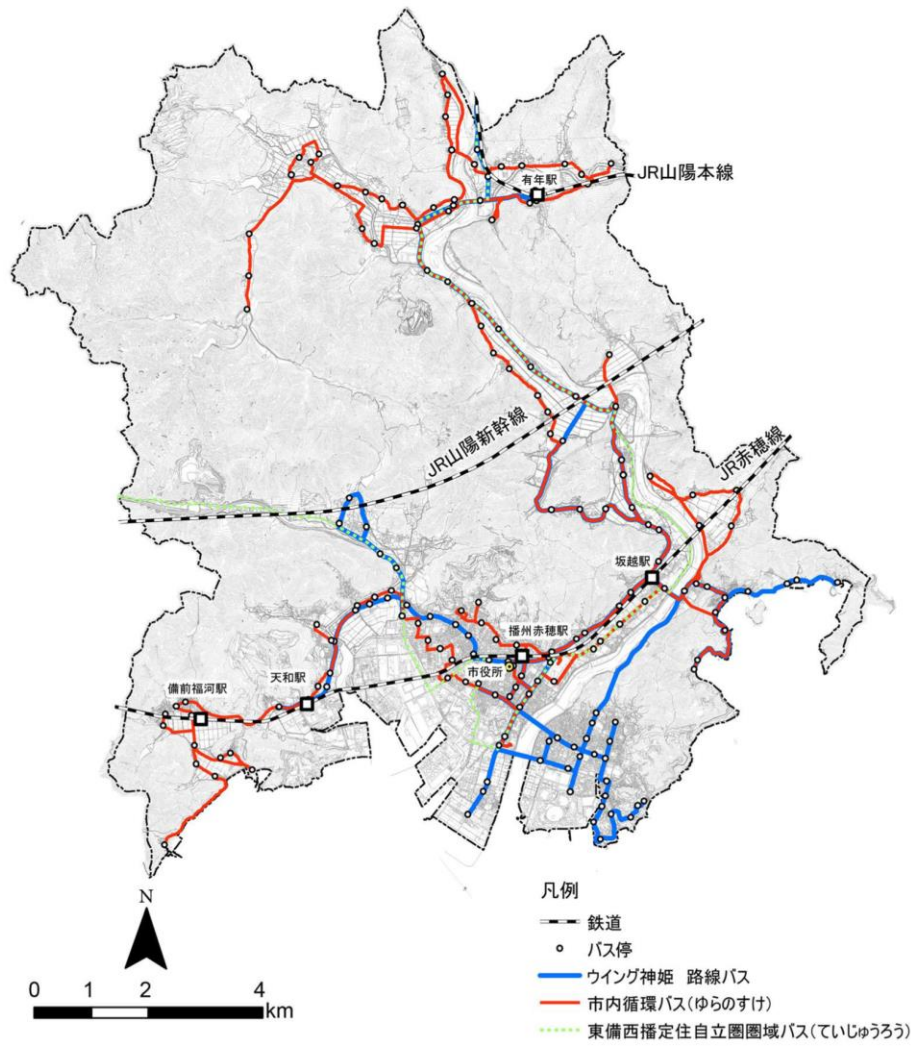
## ■ 交通網図



出典：2030 赤穂市都市計画マスタープラン



■公共交通機関の状況

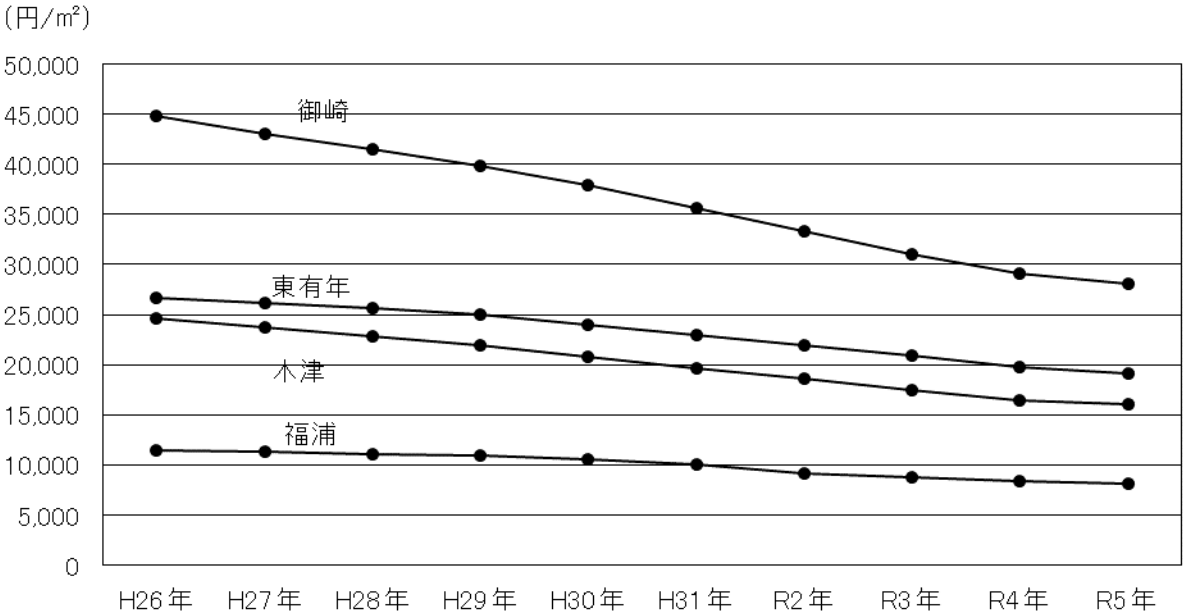


出典：2030 赤穂市都市計画マスタープラン

2-4 地価動向

地価公示による近年の地価の動向は、各地点で下落傾向が続いており、特に、御崎での下落の幅が大きくなっている。

■ 市街化調整区域内の地価の推移



| 地点  | 周辺土地利用状況              | 所在                                            |
|-----|-----------------------|-----------------------------------------------|
| 福浦  | 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地        | 福浦字中ヶ市 2004 番 2<br>福浦字東木場 1951 番 1 外<br>(R2～) |
| 東有年 | 農家住宅のほか店舗も混在する既成住宅地   | 東有年字町ノ北 296 番外                                |
| 御崎  | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地   | 御崎字西町 339 番 1 外                               |
| 木津  | 農地の中に一般住宅、農家住宅が介在する地域 | 木津字久保 365 番 6                                 |

資料：地価公示(平成26年～令和5年)

## 2-5 地域資源

本市には、歴史的に貴重な文化財が数多く分布しており、国指定文化財8件、県指定文化財14件、市指定文化財54件を有している。市域に人が住み始めたのは、今から約1万年前の縄文時代と考えられており、特にJR有年駅周辺で、縄文～古墳時代の史跡が数多く発掘され、県指定史跡である有年原・田中遺跡や東有年・沖田遺跡では当時を偲ばせる墳丘墓や竪穴住居、高床倉庫等が復元されている。また、赤穂市歴史文化基本構想（平成30年6月）に整理された地域の歴史文化遺産についても、その保存と活用が求められている。

## ■ 国指定文化財

| 区分    | 種別      | 文化財の名称【所有者】            | 数量                        |
|-------|---------|------------------------|---------------------------|
| 有形文化財 | 彫刻      | 木造千手観音坐像【普門寺】          | 1 躯                       |
| 民俗文化財 | 有形民俗文化財 | 赤穂の製塩用具【赤穂市】           | 237 点                     |
|       | 無形民俗文化財 | 坂越の船祭【坂越の船渡御祭保存会】      | —                         |
| 記念物   | 史跡      | 大石良雄宅跡【赤穂大石神社】         | 3,796.12 m <sup>2</sup>   |
|       |         | 赤穂城跡【赤穂市外】             | 190,405.17 m <sup>2</sup> |
|       | 名勝      | 田淵氏庭園【個人】              | 4,384.28 m <sup>2</sup>   |
|       |         | 旧赤穂城庭園 本丸庭園 二之丸庭園【赤穂市】 | 24,912.58 m <sup>2</sup>  |
|       | 天然記念物   | 生島樹林【大避神社】             | 80,974 m <sup>2</sup>     |

資料：赤穂市HP

## ■ 県指定文化財

| 区分    | 種別      | 文化財の名称【所有者】                           | 数量                                              |
|-------|---------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 有形文化財 | 建造物     | 旧日本専売公社赤穂支局（赤穂市立民俗資料館）（本館及び付属建物）【赤穂市】 | 3 棟                                             |
|       | 考古資料    | 地藏立像板碑【赤穂市】                           | 1 基                                             |
|       |         | 銅鐸鑄型片【赤穂市】                            | 1 口                                             |
| 民俗文化財 | 有形民俗文化財 | 船祭り祭礼用和船（船倉1棟付き）【大避神社】                | 6 隻                                             |
|       | 無形民俗文化財 | 赤穂宝専寺恵比寿大黒舞【宝専寺恵比寿大黒舞保存会】             | —                                               |
|       |         | 赤穂八幡宮獅子舞【尾崎獅子舞保存会】                    | —                                               |
| 記念物   | 史跡      | みかんのへた山古墳【大避神社】                       | 1 基                                             |
|       |         | 蟻無山古墳【個人】                             | 1 基                                             |
|       |         | 野田2号墳【須賀神社】                           | 1 基                                             |
|       |         | 木虎谷2号墳【個人】                            | 1 基                                             |
|       |         | 塚山6号墳【個人】                             | 1 基                                             |
|       |         | 有年原・田中遺跡【赤穂市】                         | 6,188 m <sup>2</sup>                            |
|       |         | 東有年・沖田遺跡【赤穂市】                         | 6,533 m <sup>2</sup>                            |
|       |         | 黒崎墓所（附）黒崎墓所記・妙道寺過去帳1冊【赤穂市】            | 188 m <sup>2</sup> のうち<br>131.82 m <sup>2</sup> |

資料：赤穂市HP

## ■ 市指定文化財

| 区分    | 種別   | 文化財の名称【所有者】                                                                  | 数量          |
|-------|------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 有形文化財 | 絵画   | 六道絵【誓教寺】                                                                     | 16 幅        |
|       |      | 女房三十六歌仙画帖【教育委員会】                                                             | 1 帖         |
|       |      | 仏涅槃図【個人】                                                                     | 1 幅         |
|       |      | 当麻曼荼羅図【個人】                                                                   | 1 幅         |
|       | 彫刻   | 木造不動明王立像(光背を含む)【神護寺】                                                         | 1 躯         |
|       |      | 木造毘沙門天立像【神護寺】                                                                | 1 躯         |
|       |      | 木造菩薩立像【大津八幡神社】                                                               | 2 躯         |
|       | 古文書類 | 船賃銀定法(付)大西家文書一括【個人】                                                          | 1 面         |
|       |      | 真殿村検地帳(付)真殿村方文書一括【真殿自治会】                                                     | 12 冊(528 点) |
|       |      | 檜原村文書及び檜原自治会文書【赤穂市・有年檜原自治会】                                                  | 2,458 点     |
|       |      | 原村文書【有年原自治会】                                                                 | 一括          |
|       |      | 田淵家文書【赤穂市教育委員会】                                                              | 一括          |
|       |      | 真光寺旧蔵・柴原家文書【赤穂市教育委員会】                                                        | 一括          |
|       | 建造物  | 花岳寺山門【花岳寺】                                                                   | 1 棟         |
|       |      | 旧坂越浦会所【赤穂市】                                                                  | 1 棟         |
|       |      | 妙見寺観音堂【妙見寺】                                                                  | 1 棟         |
|       |      | 近藤源八宅跡長屋門【赤穂市】                                                               | 1 棟         |
|       |      | 石造宝篋印塔【光明寺】                                                                  | 1 基         |
|       |      | 石造題目笠塔婆【光明寺】                                                                 | 1 基         |
|       |      | 石造五輪塔【個人】                                                                    | 1 基         |
|       |      | 石造宝篋印塔【赤穂市】                                                                  | 1 基         |
|       |      | 有年家長屋門【個人】                                                                   | 1 棟         |
|       |      | 大蓮寺山門【大蓮寺】                                                                   | 1 棟         |
|       |      | 神護寺石造物<br>大石良欽寄進手洗石 1 基<br>大石良重寄進石燈籠 2 基(1 対)<br>大石良雄寄進石燈籠 2 基(1 対)<br>【神護寺】 | 5 基         |
|       |      | 鳥井町地藏堂(付)石造地藏坐像及び名号石【鳥井自治会】                                                  | 1 棟         |
|       | 考古資料 | 有年考古館収蔵考古資料【赤穂市教育委員会】                                                        | 1,250 点     |
|       |      | 有年原・田中遺跡出土柱部材【赤穂市教育委員会】                                                      | 1 点         |
|       |      | 西有年・長根遺跡出土木摺臼【赤穂市教育委員会】                                                      | 1 組         |
|       |      | 有年原・田中遺跡墳丘墓出土土器【赤穂市教育委員会】                                                    | 一括          |
|       |      | 有年牟礼・山田遺跡方形周溝墓群出土土器【赤穂市教育委員会】                                                | 50 点        |
|       | 歴史資料 | 義士墨跡並びに富森助右衛門筆記【赤穂市教育委員会】                                                    | 2 巻         |
|       |      | 木造浅野赤穂藩主坐像(付)厨子 3 基【光浄寺】                                                     | 3 躯         |

| 区分      | 種別         | 文化財の名称【所有者】                                            | 数量                      |
|---------|------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|
|         |            | 黒尾須賀神社義士画像図絵馬及び奉納額【有年牟礼黒尾地区】                           | 50 面                    |
|         | 歴史資料       | 木生谷三宝荒神社義士画像図絵馬(付) 牽馬図絵馬 1 面<br>【木生谷三宝荒神社】             | 48 面                    |
|         |            | 三十六歌仙絵扁額(付)布袋図絵馬 1 面【周世自治会】                            | 6 面                     |
|         |            | 赤穂東浜信用購買利用組合文書【赤穂市教育委員会】                               | 一括                      |
|         |            | 光明寺町石<br>(4 基)【光明寺】<br>(4 基) 【赤穂市】                     | 8 基                     |
|         |            | 前句集額【大避神社】                                             | 1 面                     |
|         |            | 暦法算額絵馬【大津八幡神社】                                         | 1 面                     |
|         |            | 井口半蔵・木村孫右衛門連署起請文【赤穂市教育委員会】                             | 1 点                     |
|         |            | 赤穂浅野家藩札 銀拾文目札【個人】                                      | 1 枚                     |
|         |            | 赤穂浅野家藩札 銀貳分札【個人】                                       | 1 枚                     |
|         |            | 赤穂西浜関係資料【赤穂市】                                          | 7,918 点                 |
| 無形文化財   | 工芸技術       | 赤穂緞通技法【赤穂緞通織保存会】                                       | —                       |
| 有形民俗文化財 | 信仰に用いられるもの | 牟礼八幡神社農耕図絵馬【牟礼八幡神社】                                    | 1 面                     |
| 無形民俗文化財 | 風俗慣習       | 東有年八幡神社頭人行事<br>(付)東有年鎮座八幡神社祭礼絵馬 1 面<br>【東有年八幡神社頭人祭保存会】 | —                       |
|         |            | 赤穂八幡宮神幸式の頭人行列(付)祭礼次第等文書 75 点<br>【尾崎地区自治会連合会】           | —                       |
|         |            | 塩屋荒神社屋台行事<br>【塩屋屋台保存会及び塩屋西屋台保存会】                       | —                       |
|         | 民俗芸能       | 鳥撫荒神社獅子舞【天和獅子舞保存会】                                     | —                       |
|         |            | 坂越盆踊り【坂越盆踊り保存会】                                        | —                       |
|         |            | 赤穂浜鋤き唄【赤穂浜鋤き唄保存会】                                      | —                       |
| 史跡      | 遺物包含地等の遺跡  | 尾崎・大塚古墳<br>(付)出土遺物 12 点及び『字大塚古墳調査書類綴』<br>【赤穂市】         | 1 基                     |
|         | その他        | 伝大石良雄仮寓地跡【赤穂市】                                         | 1,643.46 m <sup>2</sup> |
| 選定保存技術  | 工芸技術       | 三味線製作技法【目坂進】                                           | 1 人                     |

資料：赤穂市HP

## 2-6 社会圏域

## (1) 自治会

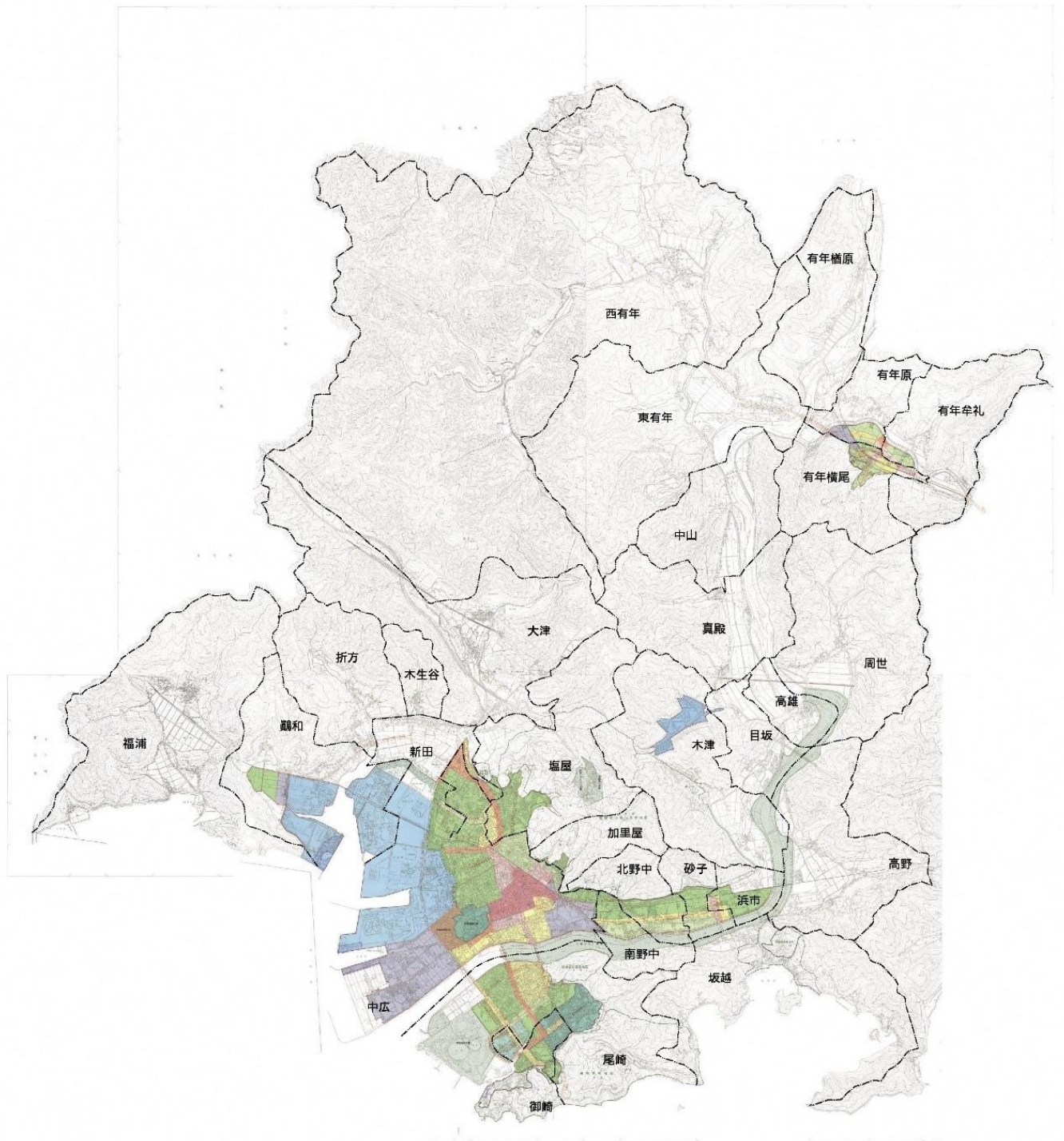
赤穂市の字(町丁目)数は74であり、そのうち市街化調整区域に該当する字は29となっている。

## ■赤穂市町丁目別世帯数(令和6年9月末現在)

|               |            | 市街化<br>区域 | 調整<br>区域 | 世帯数   |               |         | 市街化<br>区域 | 調整<br>区域 | 世帯数    |
|---------------|------------|-----------|----------|-------|---------------|---------|-----------|----------|--------|
| 赤穂地区<br>5,864 | 1 加里屋      | ○         | ○1       | 1,455 |               | 38 鷗和   | ○         | ○8       | 347    |
|               | 2 加里屋南     | ○         |          | 90    |               | 39 西浜北町 | ○         |          | 0      |
|               | 3 加里屋中洲1丁目 | ○         |          | 17    | 福浦地区          | 40 福浦   |           | ○9       | 283    |
|               | 4 加里屋中洲2丁目 | ○         |          | 36    | 尾崎地区<br>3,210 | 41 尾崎   | ○         | ○10      | 1,691  |
|               | 5 加里屋中洲3丁目 | ○         |          | 61    |               | 42 大橋町  | ○         |          | 125    |
|               | 6 加里屋中洲4丁目 | ○         |          | 41    |               | 43 松原町  | ○         |          | 226    |
|               | 7 加里屋中洲5丁目 | ○         |          | 65    |               | 44 中浜町  | ○         |          | 225    |
|               | 8 加里屋中洲6丁目 | ○         |          | 48    |               | 45 さつき町 | ○         |          | 311    |
|               | 9 農神町      | ○         |          | 100   |               | 46 海浜町  | ○         |          | 122    |
|               | 10 上仮屋     | ○         |          | 3     |               | 47 南宮町  | ○         |          | 204    |
|               | 11 上仮屋北    | ○         |          | 202   |               | 48 清水町  | ○         |          | 306    |
|               | 12 上仮屋南    | ○         |          | 340   | 御崎地区<br>2,010 | 49 元塩町  | ○         |          | 249    |
|               | 13 細野町     | ○         |          | 158   |               | 50 本水尾町 | ○         |          | 202    |
|               | 14 中広      | ○         | ○2       | 1,441 |               | 51 朝日町  | ○         |          | 261    |
|               | 15 山手町     | ○         |          | 263   |               | 52 正保橋町 | ○         |          | 270    |
|               | 16 元町      | ○         |          | 136   |               | 53 東浜町  | ○         |          | 118    |
|               | 17 寿町      | ○         |          | 131   |               | 54 元沖町  | ○         |          | 221    |
|               | 18 宮前町     | ○         |          | 230   |               | 55 元禄橋町 | ○         |          | 190    |
|               | 19 大町      | ○         |          | 224   |               | 56 御崎   | ○         | ○11      | 499    |
|               | 20 城西町     | ○         |          | 189   | 坂越地区<br>2,402 | 57 坂越   |           | ○12      | 596    |
|               | 21 若草町     | ○         |          | 224   |               | 58 高野   |           | ○13      | 243    |
|               | 22 長池町     | ○         |          | 126   |               | 59 浜市   | ○         | ○14      | 244    |
|               | 23 惣門町     | ○         |          | 54    |               | 60 砂子   | ○         | ○15      | 376    |
|               | 24 六丁目     | ○         |          | 122   |               | 61 北野中  | ○         | ○16      | 595    |
|               | 25 三樋町     | ○         |          | 108   |               | 62 南野中  | ○         | ○17      | 348    |
|               | 26 西浜町     | ○         |          | 0     | 高雄地区<br>905   | 63 中山   |           | ○18      | 63     |
| 塩屋地区<br>4,682 | 27 塩屋      | ○         | ○3       | 1,465 |               | 64 真殿   |           | ○19      | 110    |
|               | 28 板屋町     | ○         |          | 327   |               | 65 周世   |           | ○20      | 92     |
|               | 29 片浜町     | ○         |          | 305   |               | 66 高雄   |           | ○21      | 90     |
|               | 30 平成町     | ○         |          | 146   |               | 67 目坂   |           | ○22      | 211    |
|               | 31 磯浜町     | ○         |          | 237   |               | 68 木津   |           | ○23      | 339    |
|               | 32 古浜町     | ○         |          | 152   | 有年地区<br>1,196 | 69 西有年  |           | ○24      | 320    |
|               | 33 黒崎町     | ○         |          | 252   |               | 70 東有年  |           | ○25      | 330    |
|               | 34 新田      | ○         | ○4       | 496   |               | 71 有年檜原 |           | ○26      | 150    |
|               | 35 大津      |           | ○5       | 561   |               | 72 有年原  |           | ○27      | 138    |
|               | 36 木生谷     |           | ○6       | 85    |               | 73 有年横尾 |           | ○28      | 254    |
|               | 37 折方      |           | ○7       | 309   |               | 74 有年牟礼 |           | ○29      | 114    |
|               |            |           |          |       | 赤穂市           |         | —         | —        | 20,552 |

資料：市民課（出典：赤穂市統計書）

■字界図





## (2) 小学校区

赤穂市内の小学校は10校あり、その分布および校区は以下のとおりである。

- 高雄小学校   ○有年小学校   ○原小学校   ○塩屋小学校   ○赤穂西小学校  
○赤穂小学校   ○城西小学校   ○尾崎小学校   ○御崎小学校   ○坂越小学校

### ■小学校区分図





### 3. 上位・関連計画

---

#### 3-1 兵庫県国土利用計画（第五次）（平成29年3月）

##### <基本方針>

- (1) 兵庫の強みを生かした適切な県土利用
  - ① 県土空間の安全・安心を高める県土利用
  - ② 住みたい地域、個性あふれる「ふるさと兵庫」をつくる県土利用
  - ③ 産業競争力を強化し、人や企業・資本が流入する兵庫をつくる県土利用
  - ④ まちの賑わいを創出する県土利用
  - ⑤ 地域に根ざした観光・ツーリズムを振興する県土利用
- (2) 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用
- (3) 多様な主体の参画と協働による県土マネジメント

##### <西播磨地域の県土利用の基本方向>

- ・ 防災面にも配慮された安全・安心で暮らしやすく快適な生活空間と経済面における地域活力の維持・向上により、人と物と情報が行き交う西播磨交流都市圏づくり
- ・ 臨海部の市街地における先端技術産業用地等の必要な都市的土地利用
- ・ 播磨科学公園都市については、神戸ポートアイランド地区との高度技術化産業の集積した地域間相互の連携や関連産業の集積を促進するなど、人と自然と科学の調和した地域を形成
- ・ 瀬戸内海の温暖な気候と森林や海岸等の豊かな自然を活かし、観光やレクリエーション等の多様な交流ゾーンとしての地域整備

## 3-2 2030赤穂市総合計画（令和3年度～令和12年度）

＜将来像＞ 自然と歴史に育まれ 笑顔と希望あふれる 活力のあるまち

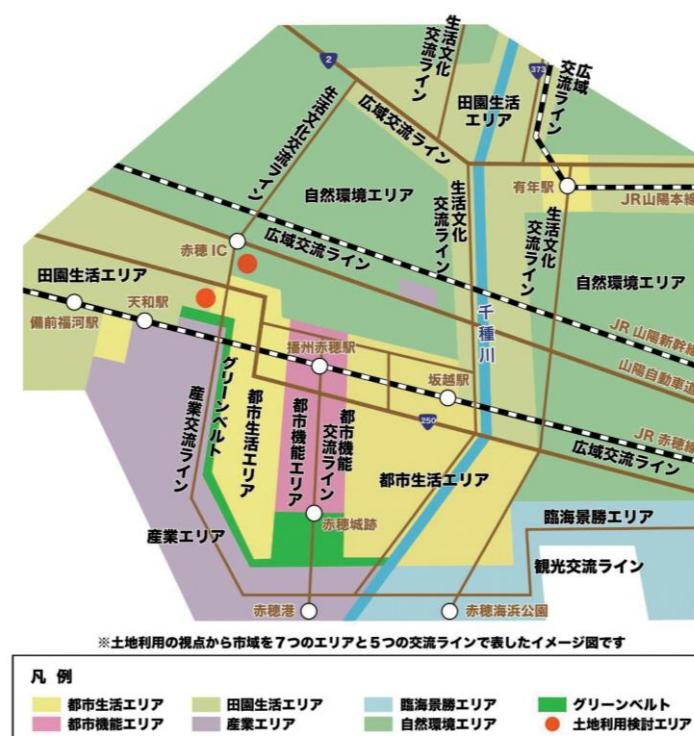
## ＜将来像実現に向けた4つの柱＞

- 「安心」誰もが健やかに暮らせる安心と安全のまちづくり
- 「快適」自然環境と都市環境とが調和した住みやすいまちづくり
- 「元気」産業と地域資源を活かした魅力あふれるまちづくり
- 「人」歴史と文化が息づく人とコミュニティを育むまちづくり

＜将来人口の見通し＞ 令和12年に42,000人を目標

## ＜土地利用の基本的方向＞

1. 都市生活エリア〔機能的な生活基盤の維持・充実と、それぞれの地域特性に沿った利便性や快適性の向上を図ります。〕
2. 都市機能エリア〔市域内外からの利用を想定した行政機能、商業機能、居住機能の集積を促進します。〕
3. 田園生活エリア〔農業振興を促進し、地域活力の維持向上を図るとともに、田園風景の保全に努めます。〕
4. 産業エリア〔生産基盤となる港湾や道路の機能維持を図るとともに、産業の立地促進を図り、生産機能を高めます。また、未利用地の有効活用について検討していきます。〕
5. 臨海景勝エリア〔自然やまちなみの景観と調和を図りながら、自然や歴史と人がふれあう交流の場として整備、活用にあ努めます。〕
6. 自然環境エリア〔災害防止、水資源のストック、大気の浄化など、森林の持つ機能保全に努めるとともに、健康づくりとレクリエーションの場としての活用を促進します。〕
7. 土地利用検討エリア〔車両輸送の玄関口となる山陽自動車道赤穂IC周辺において、新たな産業の集積地をはじめとした利活用を検討していきます。〕



## 3-3 赤穂市国土利用計画（第五次）（令和4年3月）

## ＜土地利用の方向＞

## 1. 量的調整における基本的方向

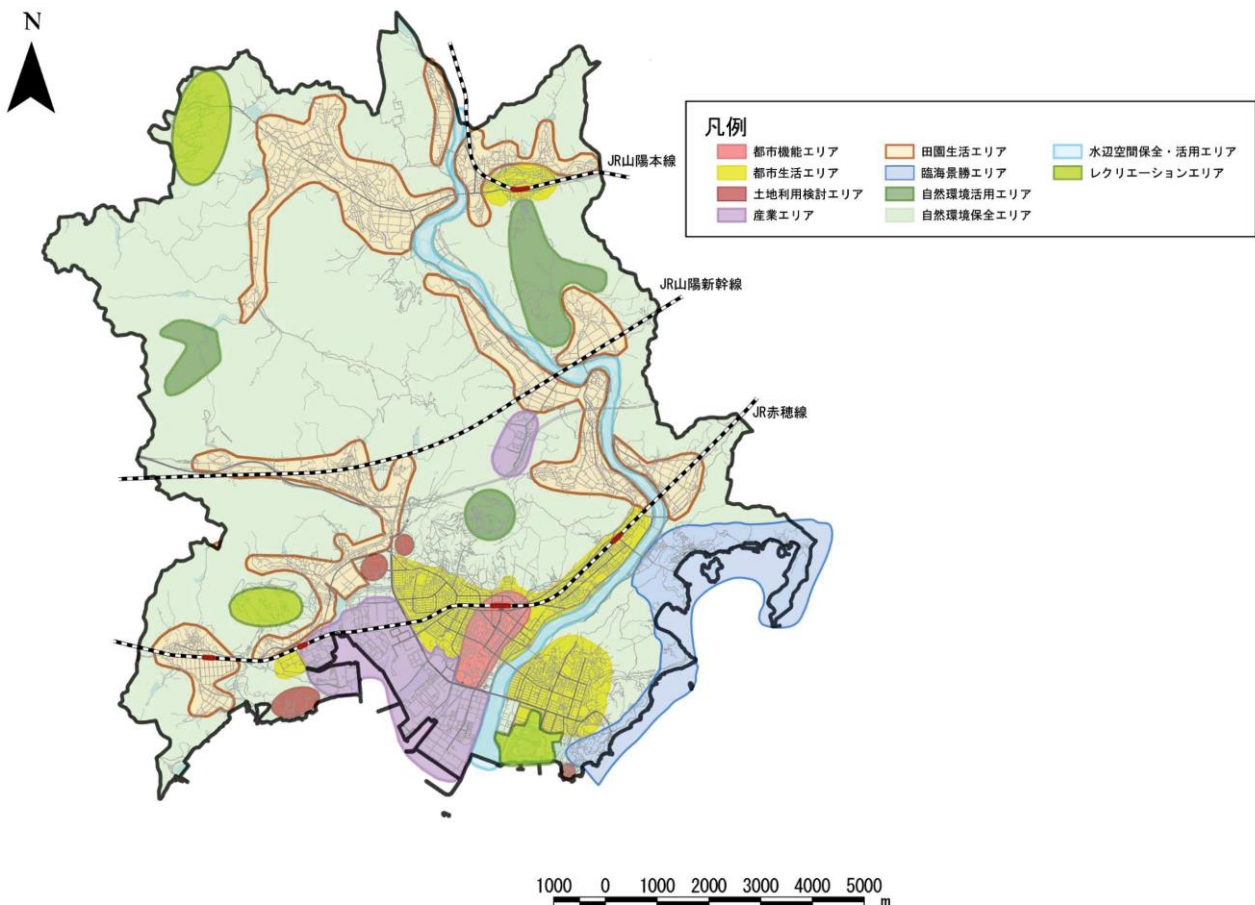
- 自然的土地利用は、適切な保全と耕作放棄地等の適切な利用
- 自然的利用から都市的利用への転換は必要性や環境への影響を十分に調査

## 2. 質的向上における基本的方向

- 安全・安心に暮らせる市民生活の確保 ○自然と共生する資源循環型社会の実現
- 快適で潤いのある生活環境の整備 ○交流基盤の整備と魅力ある都市環境の形成
- 心の豊かさを実感できる美しいまちづくり ○土地利用の総合的なマネジメント

## ＜土地利用区分の設定（土地利用構想図）＞

1. 都市機能エリア〔行政機能、商業機能、居住機能等の集積〕
2. 都市生活エリア〔快適で機能的な生活基盤整備、生活環境や利便性の向上〕
3. 土地利用検討エリア〔民間活力による産業基盤の整備や新たな土地利用の展開〕
4. 産業エリア〔産業生産基盤の機能維持、未利用地の有効活用や企業の立地促進〕
5. 田園生活エリア〔農業生産基盤を活かしたゆとりと潤いのある田園生活が楽しめる〕
6. 臨海景勝エリア〔自然環境・景観との調和、自然と人の交流の場として整備〕
7. 自然環境活用エリア〔森林環境を活用したレクリエーション機能の充実〕
8. 自然環境保全エリア〔自然環境・自然景観資源の保全、水源涵養、災害防止〕
9. 水辺空間保全・活用エリア〔水辺環境保全、都市緑地として活用〕
10. レクリエーションエリア〔広域的スポーツ・レクリエーション活動拠点〕



## 3-4 2030赤穂市都市計画マスタープラン（令和5年3月）

## &lt;将来の都市像&gt;

自然・歴史・産業が育む 交流が盛んな活力あるまち 赤穂

## &lt;目標年次と将来フレーム&gt;

目標年次：令和12年 人口フレーム：42,000人

## &lt;都市づくりの目標&gt;

- 都市機能の誘導と良好な居住環境づくり
- 水とみどりの豊かな都市空間づくり
- にぎわいのある地域産業の振興と活力ある都市づくり
- 誰もが安心・安全に暮らせる都市づくり
- 市民や事業者などとの協働による都市づくり

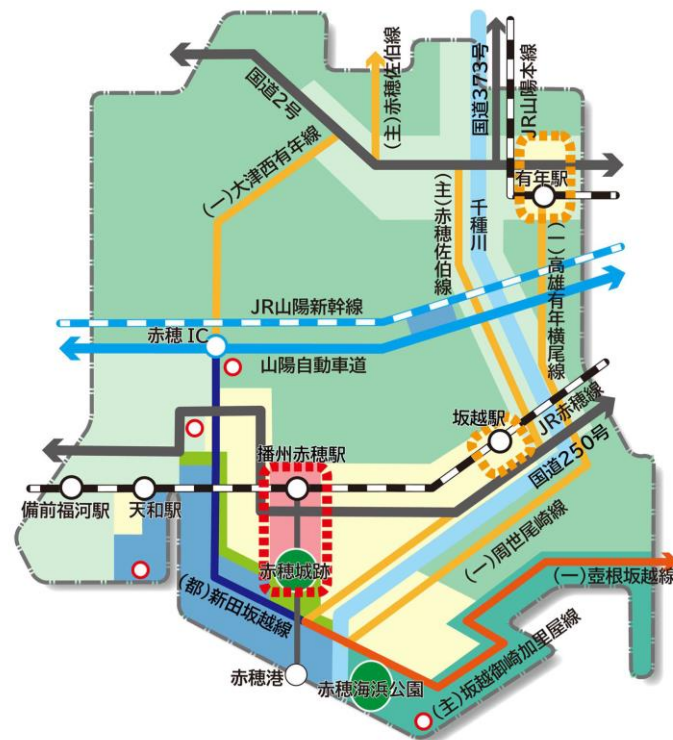
## &lt;将来の都市構造&gt;

2つの拠点（都市機能拠点、生活機能拠点）

7つのエリア（都市生活、都市機能、田園生活、産業、臨海景勝、自然環境、土地利用検討）

5つの機能軸（広域交流、産業交流、生活文化交流、観光交流、都市機能交流）

■将来都市構造



|                |             |                |             |
|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 〔凡 例〕          |             |                |             |
| ● 拠点           | ● 都市機能拠点    | ● 生活機能拠点       |             |
| ● 土地利用         |             |                |             |
| ● 都市生活エリア      | ● 田園生活エリア   | ● 臨海景勝エリア      | ● グリーンベルト   |
| ● 都市機能エリア      | ● 産業エリア     | ● 自然環境エリア      | ● 土地利用検討エリア |
| ● 機能軸(広域交流ライン) | ● 山陽自動車道    | ● JR山陽新幹線      |             |
| ● 機能軸(その他のライン) | ● 国道        | ● JR山陽本線・JR赤穂線 |             |
| ● 産業交流ライン      | ● 生活文化交流ライン | ● 観光交流ライン      | ● 都市機能交流ライン |

## 3-5 赤穂農業振興地域整備計画（平成13年7月）

## ＜農業生産基盤の整備開発計画＞

## ○土地基盤の整備および開発の方向

農業振興地域は、現在2,357haでこのうち農用地区域面積は1,026haであり、赤穂・坂越地区を除き、ほ場整備はほぼ完了している。したがって、今後は農地利用の適正化を図りながら、維持管理の適正化に努め、大型機械体系に適応しうる優良農地を確保していく。

## ＜生活環境施設の整備計画＞

## 1. 生活環境施設の整備の目標

兼業化、混住化が進行し、農村地域における集落の共同体的機能が失われつつある中で、これからは専業農家、兼業農家、非農家間の連帯感を醸成しながら新しいコミュニケーションにより活力ある農村社会を形成する必要がある。そこで集落内での生産、生活両面にわたる自主的な話し合い活動を助成し、幅広く集落の諸活動を促進するため、公共的な生活環境施設をはじめ、集落の環境整備に努めることとし、長期的観点から農村地域における生活の質の豊かさの実現を図り、農村地域への定住化を促進する。そして農村住民の幅広い合意形成のもとに、中核的農家を中心として農業生産の再編成、農業構造の改善等に取り組み、優良農地の保全に配慮しつつ集落の生活環境整備を進めるものとする。

## 2. 生活環境施設の整備計画

農村地域を働きやすさと住みやすさを兼備した活力ある地域とするため、集落生活環境の整備にあたっては安全性、保健性、快適性および文化性の観点から改善の方向を明確にし、市総合計画との整合性を保ちながら次の方針により生活環境の整備を図るものとする。

- （1）農業的な資源を優先的に保全するため、集団的な優良農地の保全を基本として住居の整備や公共施設の配置を行なう。
- （2）生産と生活を通じて複合的な空間利用が行なわれていることに鑑み、生産基盤の整備と併せて計画的、一体的に居住環境の整備を進める。
- （3）農地や自然環境の保全を重視する見地から、自然的資源の循環利用を促進するなど、自然景観を損なうことのないような手法により整備を進める。



3-6 都市計画

＜用途地域＞

本市の市街化区域は、以下の用途地域に指定されている。

市の中心部が商業系、臨海部が工業系用途で占められているほかは住居系用途であり、特に第一種中高層住居専用地域が全体の26.7%となっている。

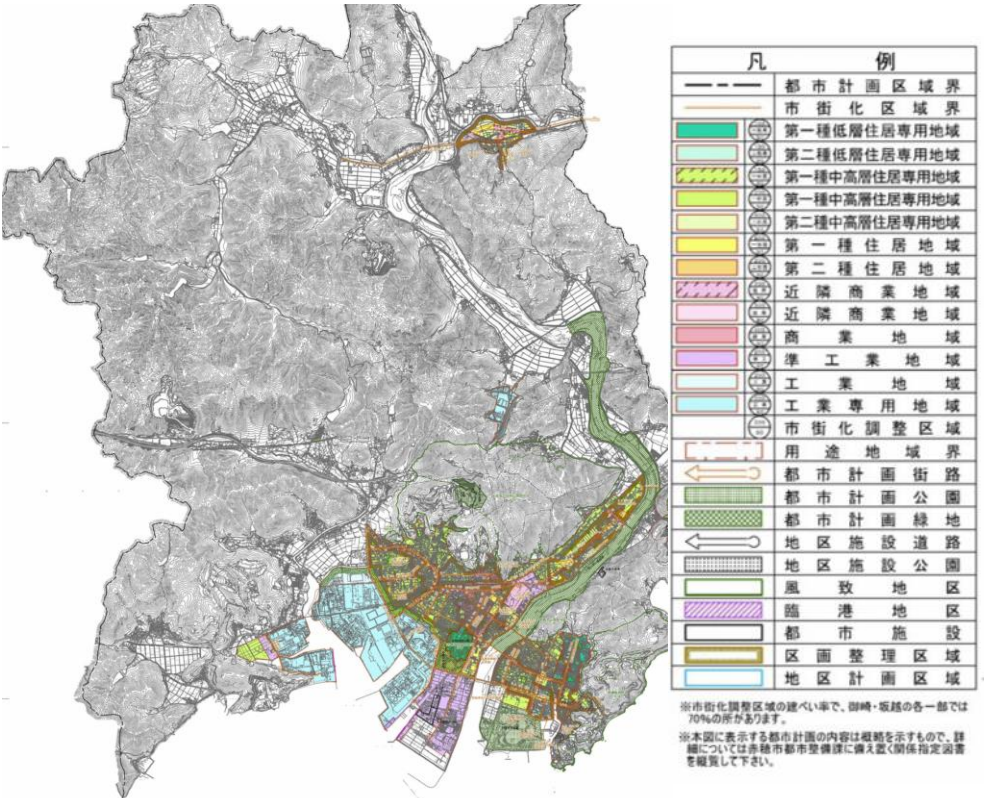
平成31年3月には、浜市地区の土地利用の具体化に伴い、坂越駅沿道周辺の一部の用途地域を変更している。

■用途地域指定状況

| 種 類          | 面積 (ha) | 面積比率 (%) |
|--------------|---------|----------|
| 第一種低層住居専用地域  | 約 74    | 5.2      |
| 第二種低層住居専用地域  | 約 17    | 1.2      |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 379   | 26.7     |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 106   | 7.5      |
| 第一種住居地域      | 約 131   | 9.2      |
| 第二種住居地域      | 約 66    | 4.7      |
| 近隣商業地域       | 約 59    | 4.2      |
| 商業地域         | 約 37    | 2.6      |
| 準工業地域        | 約 140   | 9.9      |
| 工業地域         | 約 26    | 1.8      |
| 工業専用地域       | 約 383   | 27.0     |
| 合 計          | 約 1,418 | 100.0    |

資料： 都市計画の概要（令和6年3月31日現在）

■用途地域図



## ＜都市施設等＞

本市において計画決定されている都市計画道路は30路線あり、令和6年3月現在で約71.5%が整備済みとなっている。

都市計画公園は、街区・近隣公園といった住区レベルの公園をはじめ、総合公園や広域公園等が計画決定されており、計画決定面積の78.2%（水面を含まない）が開設されている。その他、都市公園として赤穂元禄スポーツセンター（3.0ha）、赤穂海浜スポーツセンター（3.59ha）、みなとひろば（1.24ha）が整備済みである。

赤穂海浜公園や赤穂城跡公園といった大規模公園が立地しているため、人口1人当たりの公園面積は43.5㎡／人と、21世紀に国が目標としている20㎡／人を上回っている。

その他都市施設としては、赤穂市美化センター、赤穂下水管理センター、赤穂市斎場が立地している。

### ■都市計画道路

| 路線名         | 計画延長(km) | 整備延長(km) |
|-------------|----------|----------|
| 新田坂越線 外29路線 | 49.06    | 35.06    |

資料： 都市計画の概要（令和6年3月31日現在）

### ■都市計画公園

| 種別    | 公園名                  | 計画決定面積(ha) | 開設面積(ha) |
|-------|----------------------|------------|----------|
| 街区公園  | 駅前町第1公園 外49公園        | 13.78      | 11.04    |
| 近隣公園  | 東浜公園 外2公園            | 5.7        | 5.7      |
| 総合公園  | 赤穂城跡公園 外1公園          | 28.6       | 19.5     |
| 広域公園  | 赤穂海浜公園               | 71.7       | 71.7     |
| 緑地    | 赤穂城南緑地               | 41.8       | 39.4     |
|       | 千種川河川敷緑地             | 222.2      | 28.5     |
| 墓園    | 赤穂高山墓園               | 10.0       | 10.0     |
| その他公園 | 赤穂元禄スポーツセンター<br>外2公園 | 7.83       | 7.83     |
| 合計    |                      | 401.61     | 193.67   |

資料： 都市計画の概要（令和6年3月31日現在）



## 4. 公共施設等整備状況

### 4-1 道路整備状況

本市の幹線交通は、昭和57年に山陽自動車道が開通して赤穂インターチェンジが設置され、国道2号、国道373号および南部地域の国道250号とともに広域幹線道路として機能し、本市と東西の諸都市を結んでいる。

また、これら幹線道路を軸としながら一般市道や生活道路も有機的に結合され、市内各地域、市内と市外を結ぶ総合的な道路交通ネットワークを形成している。

#### ■道路整備状況（令和5年3月31日現在）

| 区 分 | 総延長（m）  | 舗装延長<br>（m） | 舗装率（％） | 面積（㎡）     |
|-----|---------|-------------|--------|-----------|
| 国 道 | 25,917  | 25,917      | 100.0  | 328,610   |
| 県 道 | 61,622  | 61,622      | 100.0  | 512,948   |
| 市 道 | 438,391 | 382,710     | 87.3   | 2,615,092 |

資料：光都土木事務所、土木課（道路台帳）（出典：赤穂市統計書）

### 4-2 上水道整備状況

上水道普及状況および水源施設の整備状況は次のとおりである。

#### ■上水道普及状況（令和4年度）

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 給 水 件 数       | 22,837件              |
| 給 水 人 口       | 45,174人              |
| 1 日 平 均 取 水 量 | 33,549m <sup>3</sup> |
| 1 日 平 均 配 水 量 | 33,318m <sup>3</sup> |
| 配 水 管 総 延 長   | 343,606m             |
| 普 及 率         | 100.0%               |

資料：上下水道部（出典：赤穂市統計書）

#### ■水源施設整備状況（令和4年度末現在）

| 水源施設     | 認可水量<br>（m <sup>3</sup> /日） | 取水能力<br>（m <sup>3</sup> /日） | 配水能力<br>（m <sup>3</sup> /日） |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 木津水源（1次） | 19,000                      | 19,000                      | 19,000                      |
| 木津水源（2次） | 39,900                      | 34,560                      | 34,560                      |
| 真殿水源     | 400                         | 400                         | 400                         |
| 東有年水源    | 1,200                       | 1,200                       | 1,200                       |
| 原水源      | 1,000                       | 1,000                       | 1,000                       |

資料：上下水道部（出典：赤穂市統計書）

## 4-3 下水道整備状況

本市での生活排水処理は、公共下水道および農業集落排水事業ならびに合併処理浄化槽設置整備事業で行っている。

令和5年度末現在の普及率は、公共下水道は98.8%、農業集落排水は93.9%、合併処理浄化槽は100%、全体では98.6%となっている。

## ■下水道普及状況

| 地区別     | 整備面積<br>(ha) | 可能件数<br>(件) | 完了件数<br>(件) | 普及率<br>(%) | 区域内人口<br>(人) | 水洗化人口<br>(人) | 水洗化率<br>(%) |
|---------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| 中 広     | 140.9        | 1,730       | 1,718       | 99.3       | 3,347        | 3,321        | 99.2        |
| 中 洲     | 19.2         | 437         | 437         | 100.0      | 774          | 774          | 100.0       |
| 加里屋     | 104.5        | 1,565       | 1,557       | 99.5       | 2,656        | 2,639        | 99.4        |
| 上仮屋     | 44.3         | 654         | 653         | 99.8       | 1,358        | 1,356        | 99.9        |
| 塩 屋     | 143.0        | 3,011       | 3,007       | 99.9       | 5,915        | 5,900        | 99.7        |
| 駅 北     | 45.2         | 1,177       | 1,176       | 99.9       | 2,341        | 2,339        | 99.9        |
| 浜 田     | 35.1         | 876         | 875         | 99.9       | 1,957        | 1,955        | 99.9        |
| 尾 崎     | 133.6        | 3,332       | 3,305       | 99.2       | 7,233        | 7,115        | 98.4        |
| 御 崎     | 186.2        | 2,106       | 2,101       | 99.8       | 4,499        | 4,489        | 99.8        |
| 坂 越     | 183.8        | 2,240       | 2,212       | 98.8       | 4,613        | 4,554        | 98.7        |
| 新 田     | 40.6         | 737         | 727         | 98.6       | 1,483        | 1,461        | 98.5        |
| 北 部     | 123.6        | 993         | 967         | 97.4       | 2,169        | 2,110        | 97.3        |
| 清水工業    | 25.9         | 12          | 12          | 100.0      | 0            | 0            | 0.0         |
| 大 津     | 58.3         | 567         | 555         | 97.9       | 852          | 833          | 97.8        |
| 西 部     | 71.8         | 774         | 756         | 97.7       | 1,592        | 1,554        | 97.5        |
| 西浜北町    | 43.3         | 26          | 26          | 100.0      | 0            | 0            | 100.0       |
| 高 野     | 37.9         | 258         | 248         | 96.1       | 559          | 534          | 95.5        |
| 有 年     | 37.8         | 306         | 273         | 89.2       | 180          | 150          | 83.3        |
| 福 浦     | 32.0         | 268         | 250         | 93.3       | 477          | 443          | 92.9        |
| はりま台    | 12.6         | 107         | 97          | 90.7       | 203          | 183          | 90.1        |
| 大 泊     | 9.7          | 28          | 28          | 100.0      | 48           | 48           | 100.0       |
| 古 池     | 3.4          | 29          | 27          | 93.1       | 55           | 51           | 92.7        |
| 小 島     | 3.4          | 61          | 56          | 91.8       | 115          | 105          | 91.3        |
| 計       | 1,536.1      | 21,294      | 21,063      | 98.9       | 42,426       | 41,914       | 98.8        |
| 農業集落排水  | 66.8         | 720         | 677         | 94.0       | 1,821        | 1,710        | 93.9        |
| 合併処理浄化槽 | —            | 42          | 42          | 100.0      | 103          | 103          | 100.0       |
| 合 計     | 1,602.9      | 22,056      | 21,782      | 98.8       | 44,350       | 43,727       | 98.6        |

資料： 都市計画の概要（令和6年3月31日現在）

## 4-4 市街地開発事業等

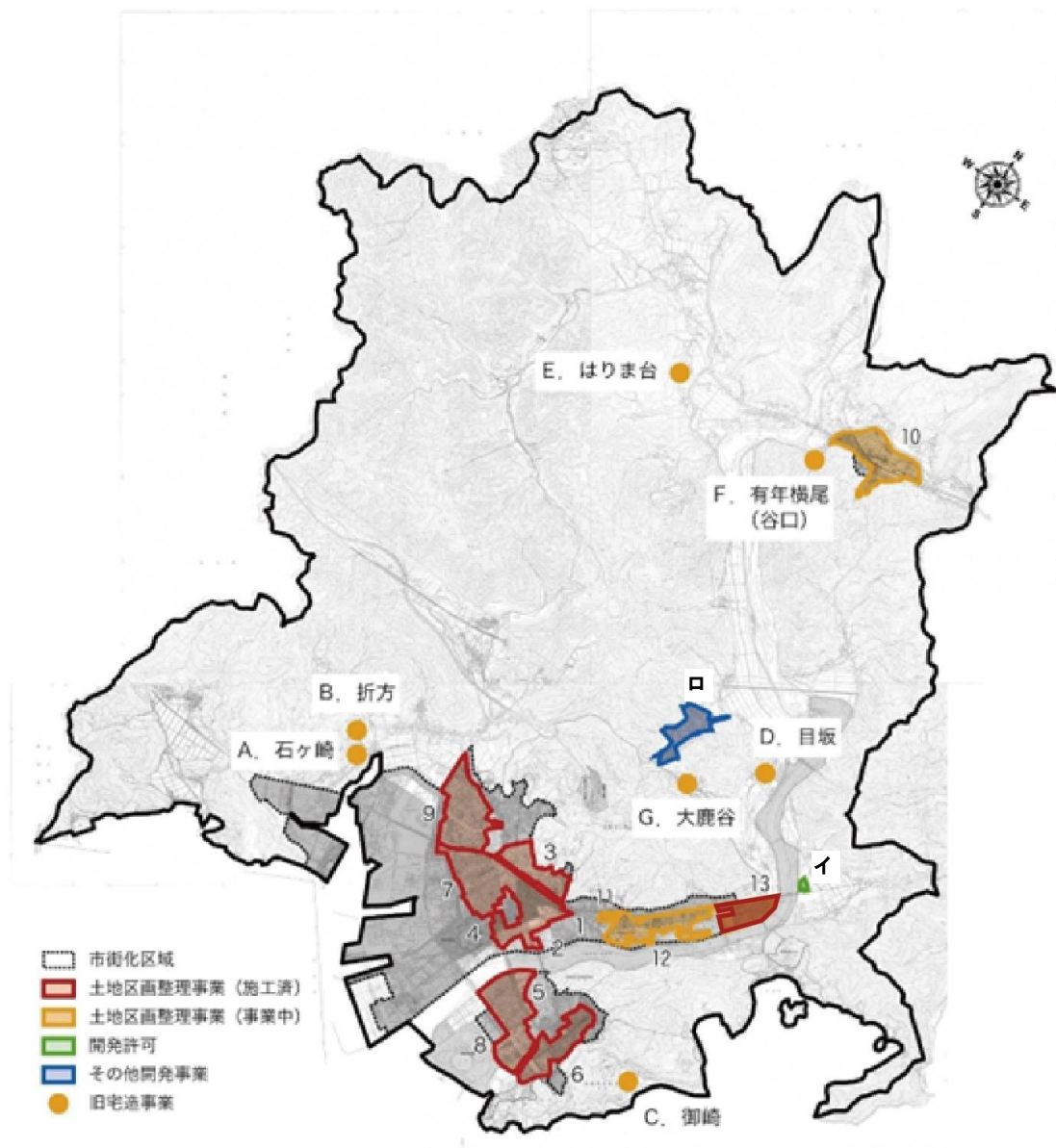
本市は土地区画整理事業を中心に、計画的に宅地化を進めてきており、JR播州赤穂駅周辺をはじめとして、令和5年度末現在で11地区が施行済みで、有年地区、野中・砂子地区の2地区が事業中となっている。

## ■市街地開発事業

|              | 番号 | 地区名      | 事業主体        | 面積(ha) | 事業期間        |
|--------------|----|----------|-------------|--------|-------------|
| 土地区画<br>整理事業 | 1  | 第一地区     | 市           | 34.80  | S. 29～S. 35 |
|              | 2  | 中州地区     | 市           | 26.19  | S. 36～S. 42 |
|              | 3  | 駅北地区     | 組合          | 36.95  | S. 39～S. 44 |
|              | 4  | 上仮屋地区    | 市           | 27.49  | S. 42～S. 53 |
|              | 5  | 尾崎地区     | 組合          | 38.87  | S. 44～S. 49 |
|              | 6  | 東浜地区     | 個人          | 43.09  | S. 45～S. 46 |
|              | 7  | 浜田地区     | 市           | 35.08  | S. 53～S. 62 |
|              | 8  | 御崎地区     | 組合          | 33.33  | S. 58～H. 5  |
|              | 9  | 塩屋地区     | 市           | 69.85  | S. 61～H. 15 |
|              | 10 | 有年地区     | 市           | 55.00  | H. 13～      |
|              | 11 | 島田地区     | 組合          | 2.22   | H. 17～H. 21 |
|              | 12 | 野中・砂子地区  | 組合          | 45.18  | H. 17～      |
|              | 13 | 浜市地区     | 組合          | 22.23  | H. 18～R. 6  |
| 開発許可         | イ  | 高野地区     | 民間          | 1.45   | H. 3～H. 4   |
| その他          | ロ  | 木津・目坂地区  | 兵庫県土地開発公社   | 25.80  | H. 1～H. 3   |
| 旧宅造<br>事業    | A  | 石ヶ崎団地    | 民間          | 4.40   | S. 45～S. 46 |
|              | B  | 折方団地     | 民間          | 14.72  | S. 45～S. 46 |
|              | C  | 御崎荘団地    | 民間          | 12.80  | S. 43～S. 47 |
|              | D  | 目坂団地     | (財)播磨地方住宅協会 | 4.70   | S. 45～S. 46 |
|              | E  | はりま台     | 民間          | 9.72   | S. 45～S. 47 |
|              | F  | 有年横尾(谷口) | 民間          | 2.21   | S. 45～S. 49 |
|              | G  | 大鹿谷団地    | 民間          | 1.24   | S. 44～S. 46 |

資料：都市計画の概要（令和6年3月31日現在）

■市街地開発事業状況図



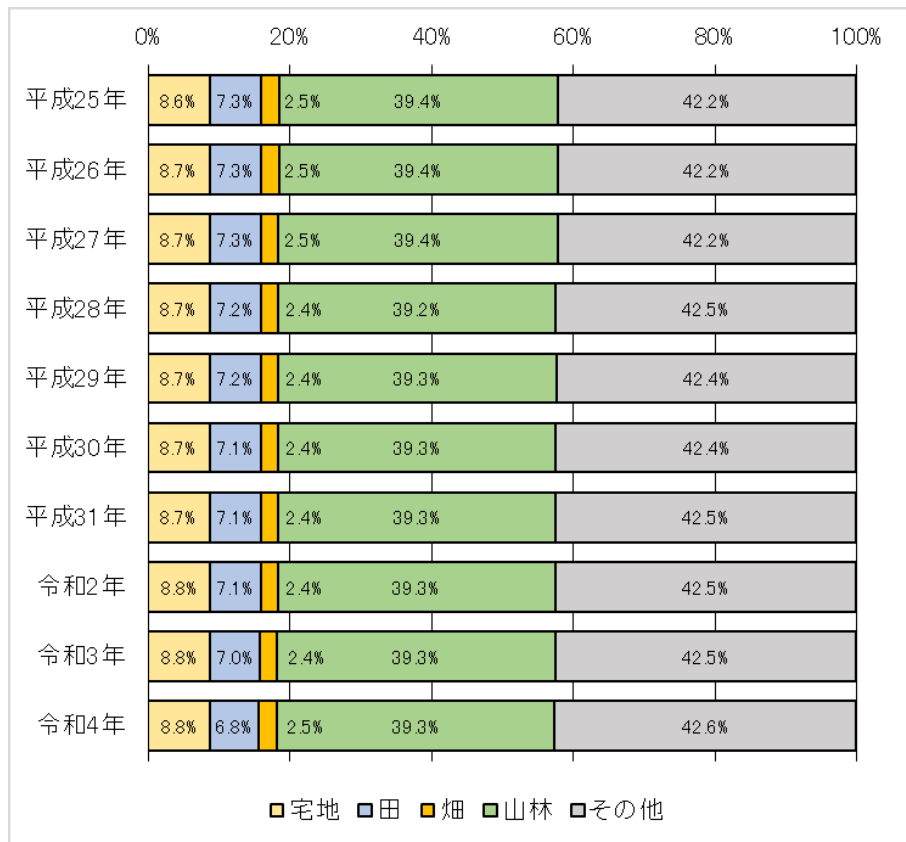
(令和6年3月31日現在)

## 5. 土地利用状況

### 5-1 土地利用現況

本市の土地利用特性は、市域の南部に位置する赤穂地区を中心とした市街地を除くと、西播磨山地の南西部に位置する山林が市域の大半を占めている。この山林は39.3%となっているが、その他に含まれるゴルフ場やため池、採石場、山裾に広がる未利用地などを含めると約81.9%を占める。水田等の農地は9.3%、宅地は8.8%となっている。この10年間の土地利用構成は大きな変化はみられない。

#### ■ 土地利用（地目別面積）



資料：税務課税務概要（出典：赤穂市統計書）

## 5-2 法指定区域状況

本市においては、都市計画法、農業振興地域整備に関する法律、森林法、自然公園法等に基づく地域地区が指定されている。

## ■ 法指定状況

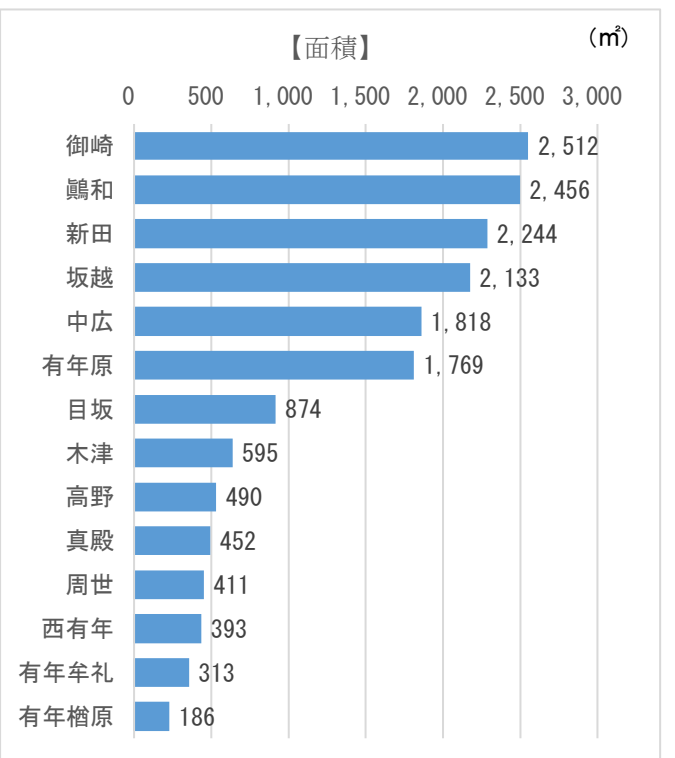
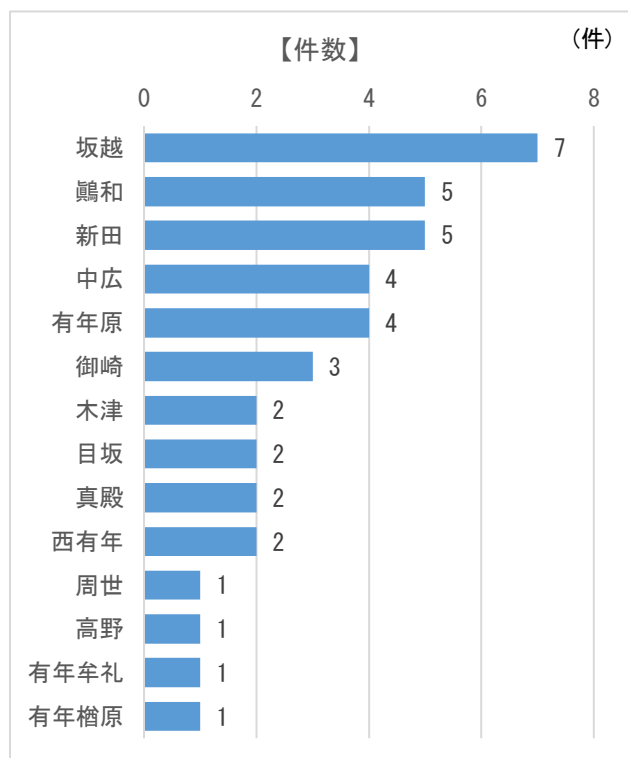
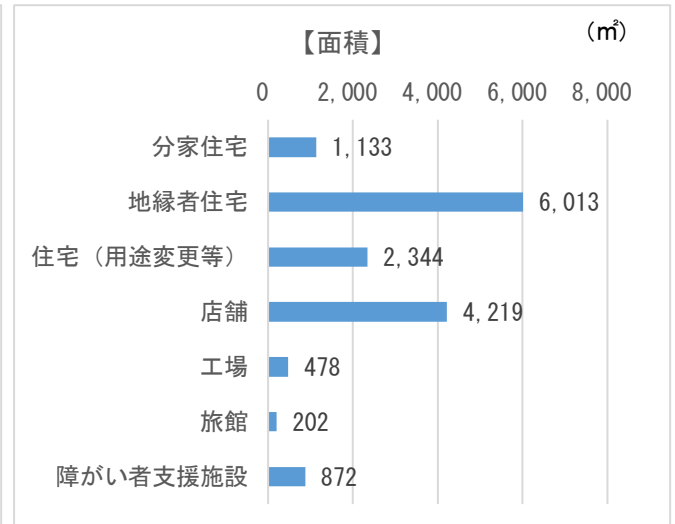
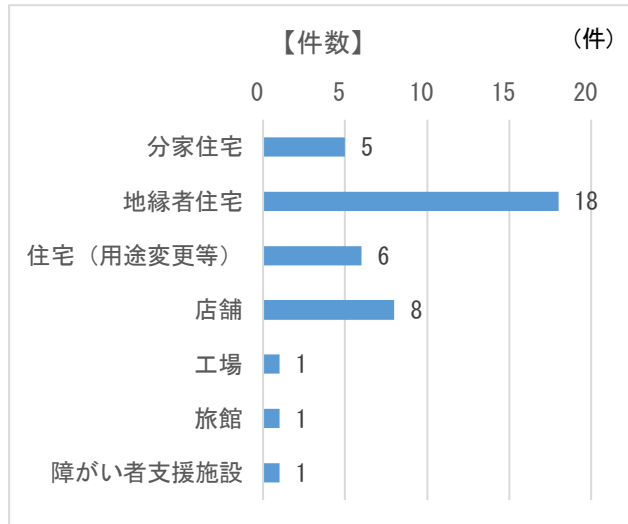
| 地域地区等の名称                | 指定年月日                                                            | 根拠法令等                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 農業振興地域                  | 昭和47年3月17日                                                       | 農業振興地域整備に関する法律                 |
| 農業振興地域内農用地区域            | 昭和48年8月6日                                                        | 農業振興地域整備に関する法律                 |
| 国立公園特別地域                | 昭和32年10月23日                                                      | 自然公園法                          |
| 臨港地区                    | 昭和39年10月21日                                                      | 都市計画法                          |
| 風致地区                    | 昭和45年7月14日                                                       | 都市計画法                          |
| 都市計画区域                  | 昭和46年3月16日                                                       | 都市計画法                          |
| 揖保川地域森林計画               | 平成6年1月21日                                                        | 森林法                            |
| 赤穂市地域森林計画               | 平成11年4月1日                                                        | 森林法                            |
| 自然環境保全地域、環境緑地<br>保全地域   | 昭和50年3月11日                                                       | 兵庫県の環境の保全と創造に関する条例             |
| 瀬戸内海の環境の保全に関する<br>兵庫県計画 | 平成14年7月                                                          | 瀬戸内海環境保全特別措置法第5<br>条第1項に規定する区域 |
| 災害危険区域                  | 昭和47年10月31日<br>昭和50年3月28日<br>昭和51年3月16日<br>昭和52年3月15日            | 建築基準法                          |
| 急傾斜地崩壊危険区域              | 昭和45～平成10年                                                       | 急傾斜地の崩壊による災害の防<br>止に関する法律      |
| 土砂災害警戒区域                | 平成19年3月23日<br>平成20年2月5日<br>平成26年3月7日<br>平成26年12月24日<br>平成28年2月5日 | 土砂災害防止法                        |
| 土砂災害特別警戒区域              | 平成26年12月24日<br>平成28年2月5日                                         | 土砂災害防止法                        |

## 5-3 市街化調整区域内における開発動向

## (1) 建築許可

平成30～令和4年度の5年間における建築許可の状況をみると、総件数40件のうち、件数では、地縁者住宅18件（45%）、店舗8件（20%）が多く、敷地面積でも、地縁者住宅6,013㎡（39%）、店舗4,219㎡（28%）が多くなっている。

地区別には、坂越（7件、2,133㎡）、鷗和（5件、2,456㎡）、新田（5件、2,244㎡）が多くなっている。



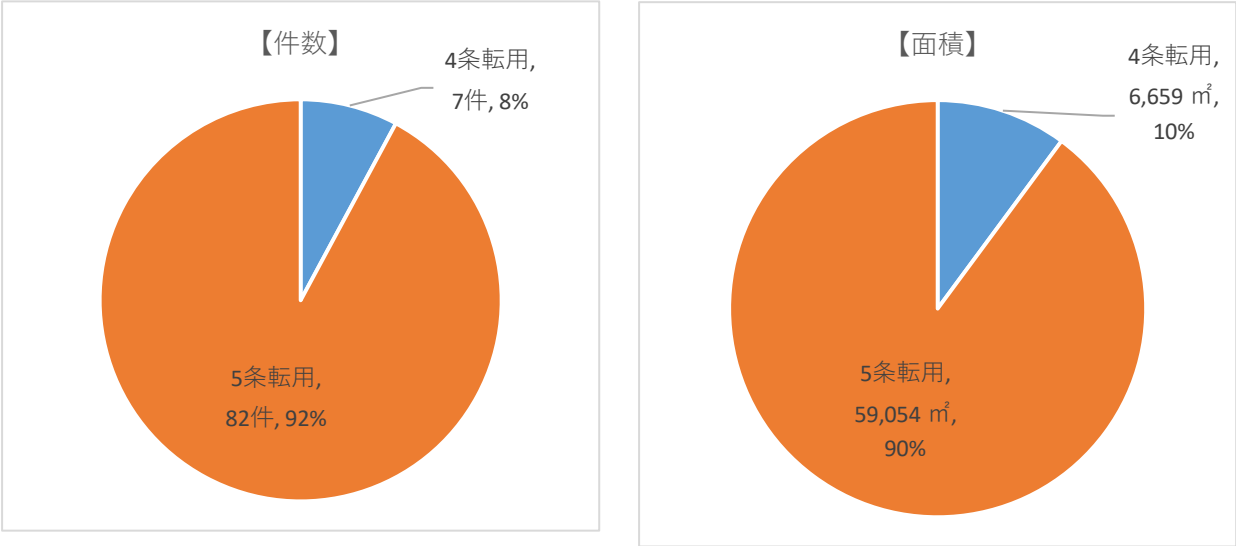
資料：都市計画課



(2) 農地転用

平成30～令和4年度の5年間における農地転用の状況をみると、  
種類別には、4条転用が件数で8%、面積で10%、5条転用が件数で92%、面積で90%であり、  
5条転用の方が多い。

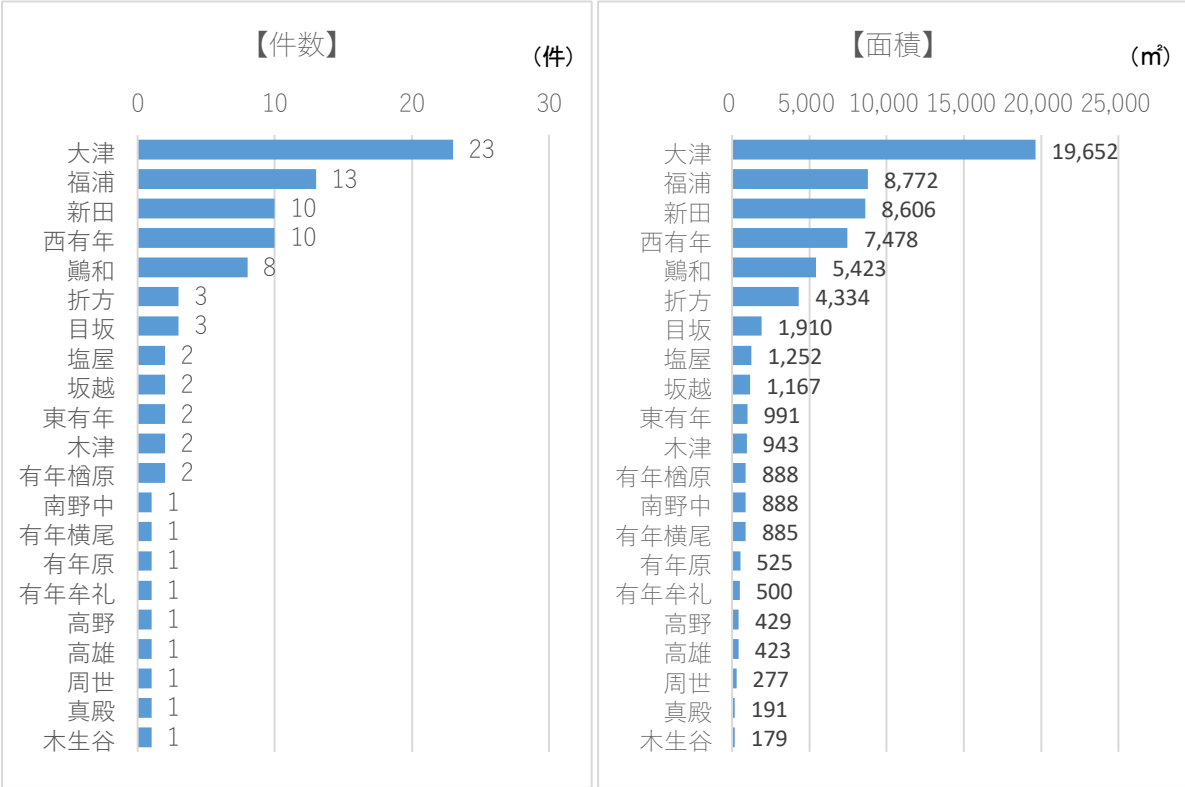
■転用種別 農地転用状況（平成30～令和4年度）



資料：赤穂市農業委員会

地区別には、大津が23件と最も多く、次いで福浦13件、新田、西有年がそれぞれ10件となっている。

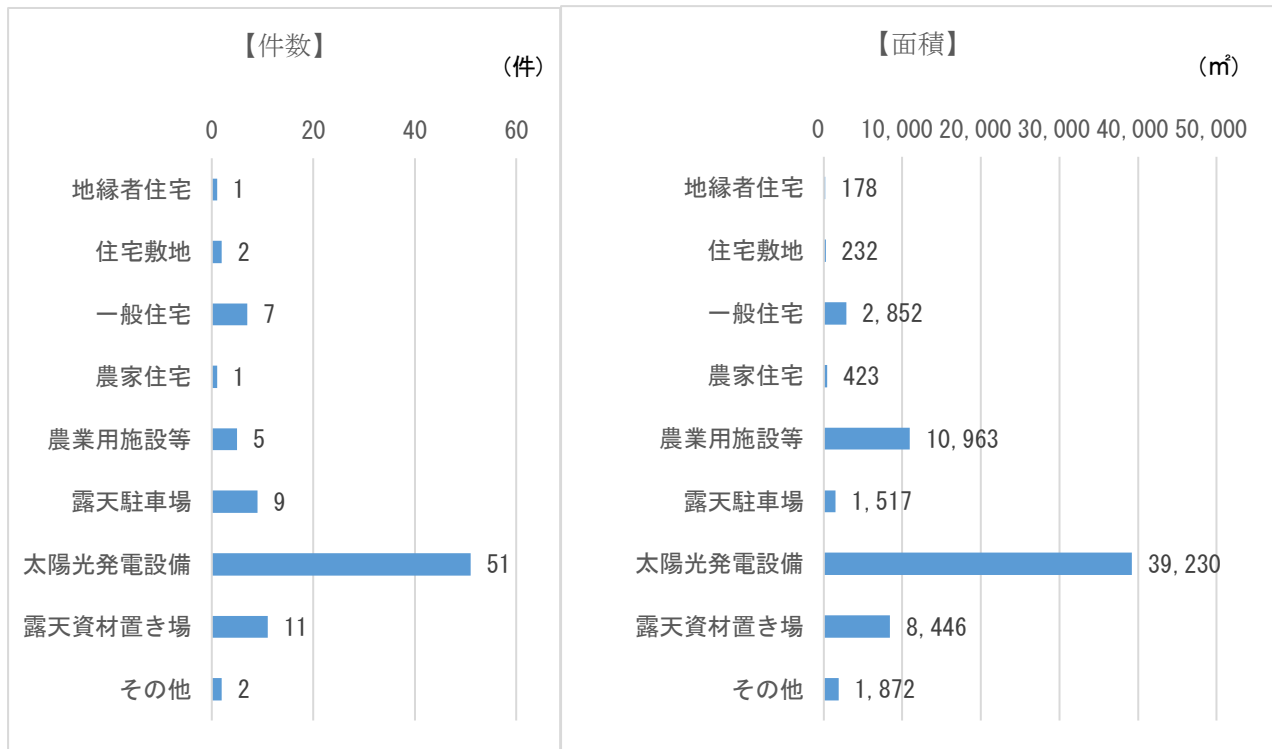
■地区別 農地転用状況（平成30～令和4年度）



資料：赤穂市農業委員会

転用目的別には、件数では、太陽光発電設備が51件と最も多く、次いで露天駐車場9件、一般住宅7件となっている。

■目的別 農地転用状況（平成30～令和4年度）



資料：赤穂市農業委員会

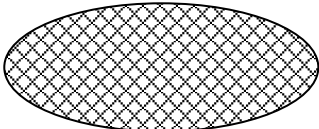
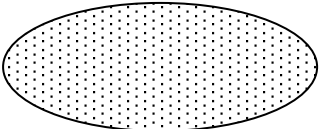
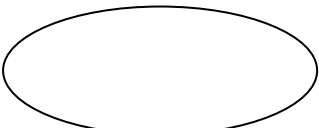
5-4 土地利用規制の弱い地域等の抽出

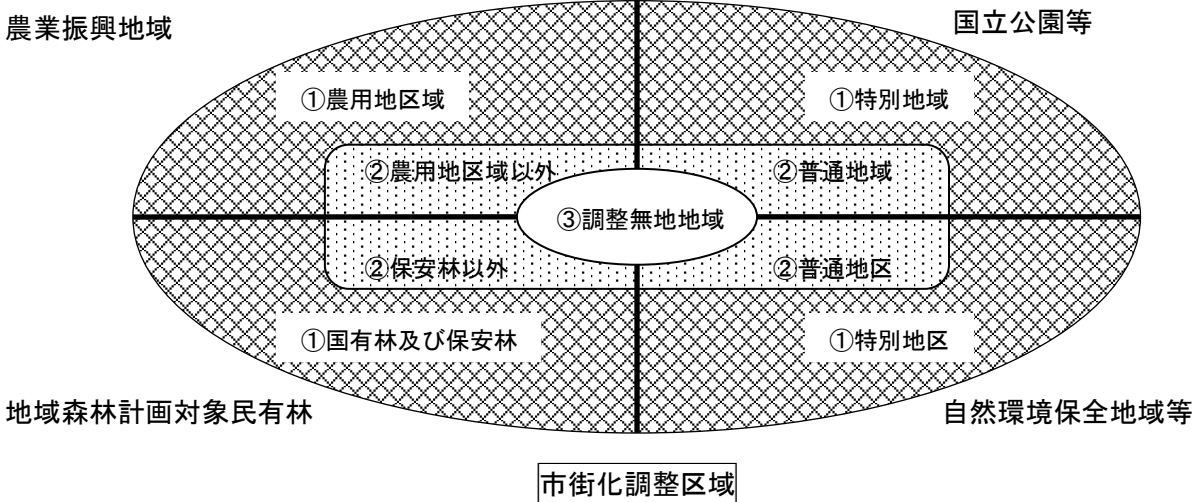
本市の市街化調整区域においては、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法等の個別規制法により土地利用の規制誘導がなされている。しかしながら、これらの個別規制が個々単独に広域的なゾーニングに基づいて成立していることから、規制地域が重複する区域や、規制が緩やかな地域が存在しており、適切な土地利用の誘導を図る必要がある。

このため、土地利用規制状況による分類を行い、土地利用規制の弱い地域を抽出した。

- ①個別規制法により、強い土地利用規制を受け、その方向性が明確な地域（調整青地地域）
- ②個別規制法に基づく土地利用規制が弱く、その方向性が比較的あいまいな地域（調整白地地域）
- ③都市計画法以外の個別規制法の規制区域外で、土地利用の方向が未確定な地域（調整無地地域）

■土地利用規制状況の分類

| 土地利用規制状況（都計法を除く）による分類                                                                                   | 区域における土地利用規制                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①規制の強い地域（調整青地地域）<br>  | ○農振法による農業振興地域の農用地区域<br>○森林法による国有林および地域森林計画対象民有林の保安林<br>○自然公園法による国立公園の特別地域<br>○県の環境の保全と創造に関する条例による特別地区<br>○文化財保護法による史跡、名勝、天然記念物 |
| ②規制の弱い地域（調整白地地域）<br> | ○農業振興地域の農用地区域以外<br>○地域森林計画対象民有林の保安林以外<br>○自然公園法による国立公園の普通地域<br>○県の環境の保全と創造に関する条例による自然環境保全地域、環境緑地保全地域                           |
| ③規制の無い地域（調整無地地域）<br> | ○農振法、森林法、自然公園法、文化財保護法、県の環境の保全と創造に関する条例等の区域外                                                                                    |



## 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

既存集落内およ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た。

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）の現況および問題点

### （１）有年、原地区

現況の土地利用は、大部分が森林となっており、国道2号およ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験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、「歴史をいかすー風格と潤いのある、落ち着いたまち」を目指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、城西地区

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、背後に広がる森林およ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、充実に図る必要がある。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) 森林資源および地域資源の保全・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、社寺境内樹林地およ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、UJI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。

## 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（令和4年4月、兵庫県まちづくり部建築指導課。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、生活環境およ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、集落区域また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、

- ・ 国有林の区域およ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、砂防指定地を含む）

## 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および第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およ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、既存の集落およ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

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）

ただし、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、甲種農地および第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、甲種農地および第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または水路、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期地区の受益農地または農地・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）

ただし、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」およ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、既存の集落およ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



## 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

- ・農用地区域等（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。
- ・農用地区域等のうち、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「区域界の内に農用地区域、甲種農地および第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、水路または山裾をいう。
    - （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、筆界または見通し界とする。

#### 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、大字単位毎に一つを基本とし、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また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、土地利用計画およ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。）また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**

- ・既存の集落また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。
- ・旧住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以内の範囲およ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）または特定区域（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条第2項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また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また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条または第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。坂越地区および御崎地区の一部（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  | 原    | 有年檜原 | 200㎡      |
| 4  |      | 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<br>御崎 | 200㎡<br>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     | 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 |        | 鷗和       | 200㎡         |
| 28 |        | 福浦       | 200㎡         |

### ②専用通路および外壁の後退距離

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出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。

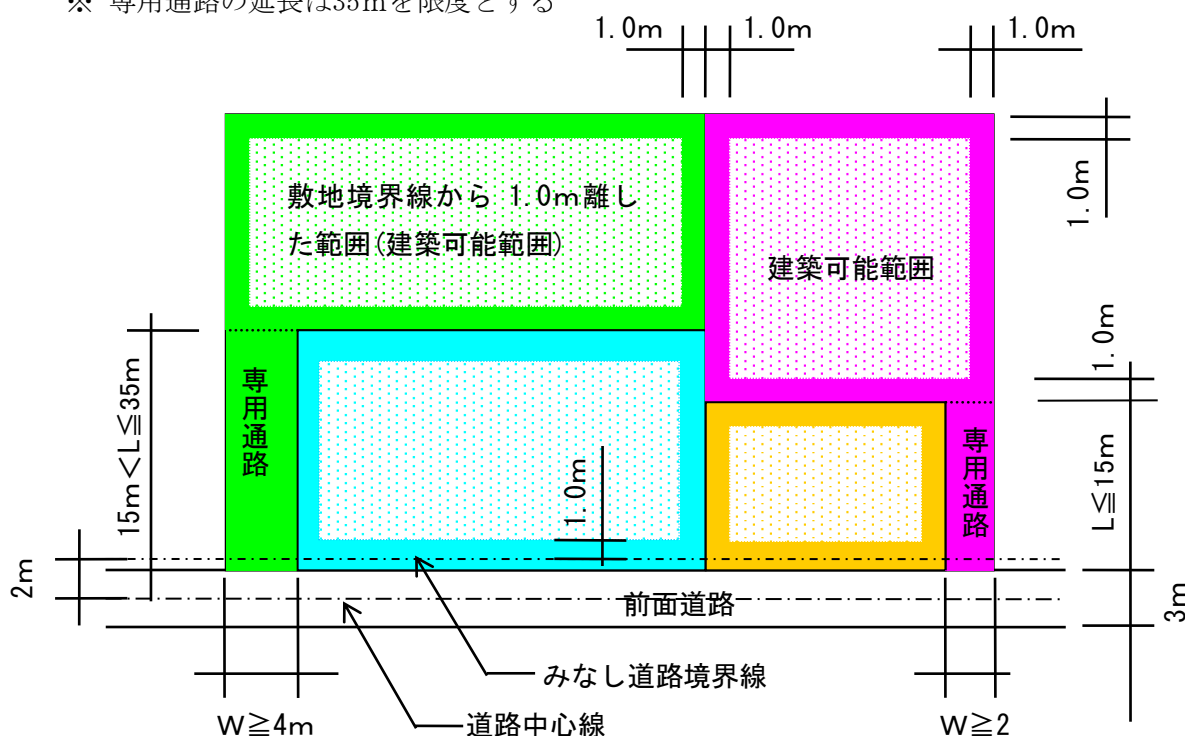
なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等の幅員4m未満の場合は、みなし道路境界線（道路中心線から2m後退した境界線）より1.0mの壁面後退を行うものとする。（建築ルールの解説図参照）

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また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また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または自転車置き場で、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)m<sup>2</sup>以上500m<sup>2</sup>以下（専用通路部分を除く）

※ 専用通路の延長は35mを限度とする



**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ものとする。

## (3) 地域資源活用区域または複合型区域（御崎地区）の建築基準

## ①建築できる建築物の用途および規模（延べ面積）

| 建築物の用途                         | 地域資源活用区域             |                        | 複合型区域<br>(地域活力再生等区域<br>+ 地域資源活用区域) |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                | 一般型                  | 観光拠点型                  |                                    |
| 1 一戸建ての住宅                      | —                    | —                      | 280 m <sup>2</sup> 以下              |
| 2 兼用住宅（3、4、7または8の用途を兼ねるものに限る。） | —                    | —                      |                                    |
| 3 飲食店                          | 500m <sup>2</sup> 以下 | 500m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下 |                                    |
| 5 ホテル、旅館                       |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 6 公衆浴場                         |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 7 美術品または工芸品を制作するためのアトリエまたは工房   |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 8 赤穂市に関連する土産物の販売店              |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 9 休憩所                          |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗       | —                    | 1,500m <sup>2</sup> 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。)

※ 一戸建ての住宅および兼用住宅の延べ面積は、自動車車庫およ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、美術品または工芸品を制作するためのアトリエまたは工房、また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 <sup>2</sup> 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 美術品または工芸品を制作するためのアトリエまたは工房   | 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。<br>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。<br>制作したものを展示また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以上または50m <sup>2</sup> 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。）<br>または飲食店で、延べ面積が1,500m <sup>2</sup> 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

次の基準を満足するよう努めること。ただし、次の基準に適合しない既存建築物を用途変更する場合で、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。また、国立公園または風致地区の指定がある土地については、自然公園法また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。

| 意匠等        |                                                                                                                    |  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| すべての建築物    |                                                                                                                    |  |
| 屋根の形態      | ・切妻、寄棟また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。）、暗灰色系色または黒色とする。（マンセル色票系において、おおむね彩度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。 |  |
| 屋上設備       | ・壁面を立ち上げるかまたはルーバー等により適当な覆い措置を講ずること。覆い措置ができない場合は、道路等公共空間から見えにくい位置に設置すること。                                           |  |
| 壁面の色彩      | ・茶系色、灰色系もしくはベージュ系統色（マンセル色票系において、おおむね彩度4以下とする。）また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。                               |  |
| 壁面設備       | ・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずること。                                               |  |
| 屋外階段       | ・形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。                                                                                           |  |
| ベランダ・バルコニー | ・洗濯物等が道路等公共空間から直接見えにくい構造、意匠とすること。                                                                                  |  |
| 広告物        | ・掲出個数を必要最小限にとどめ、建物と一体的な意匠および周辺とできるだけ調和した色彩とすること。                                                                   |  |

| 敷地内緑化等     |                                                                                                        |  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| すべての建築物    |                                                                                                        |  |
| 支障木の移植     | ・工事にあたっては、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およ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                | ・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。 |  |
| 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗 |                                                                                     |  |

## ④ 敷地面積の最低限度・専用通路および外壁の後退距離

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」および「②専用通路および外壁の後退距離」の基準を適用する。

## 2-5 土地利用計画図

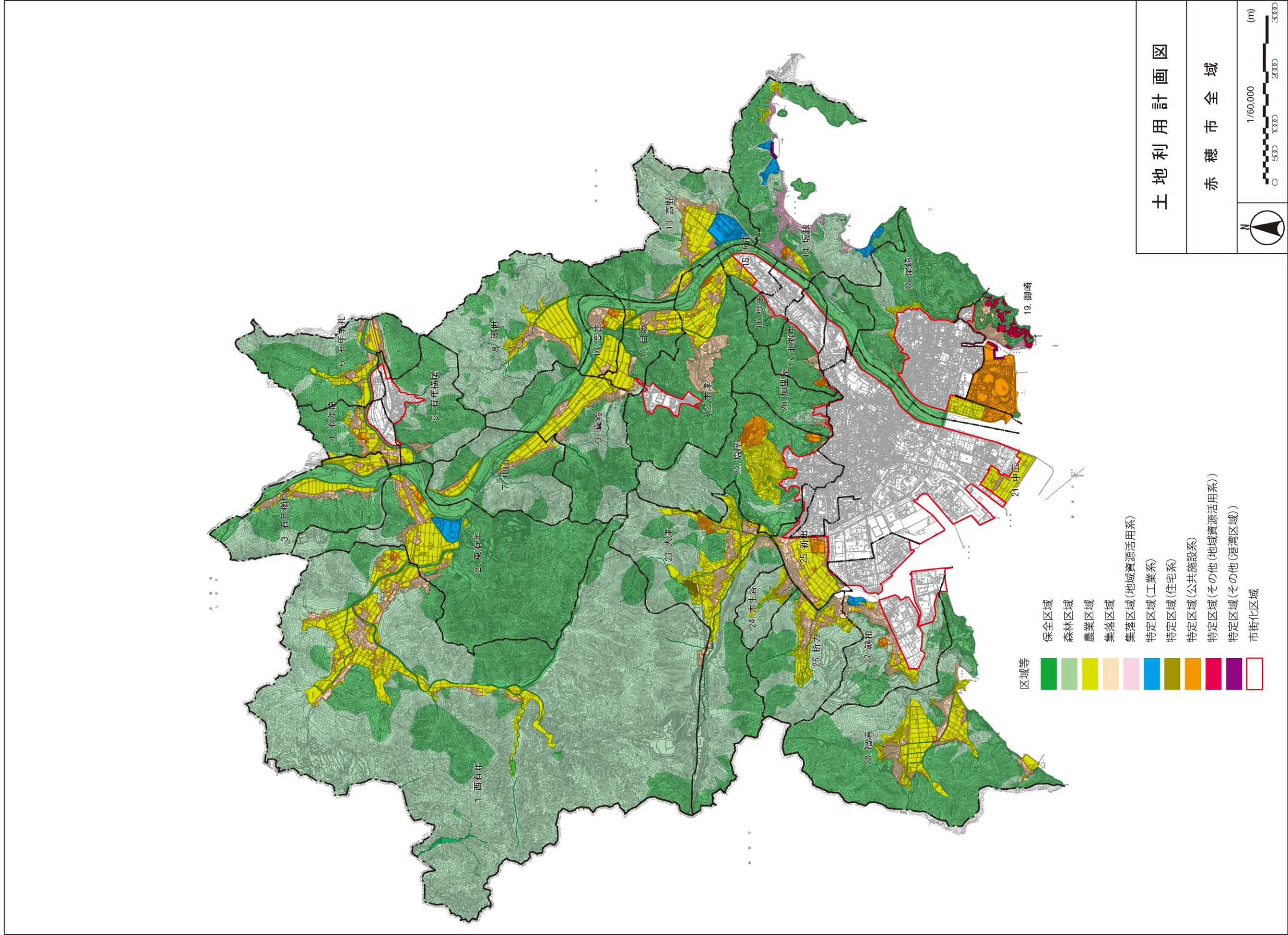
土地利用計画図を次頁のとおり定める。

今回の改定では、御崎温泉街一帯の区域拡大を行うとともに、坂越地区一帯の集落区域の位置づけの変更および一部区域について区域界の見直しを行っている。

## ■特定区域一覧

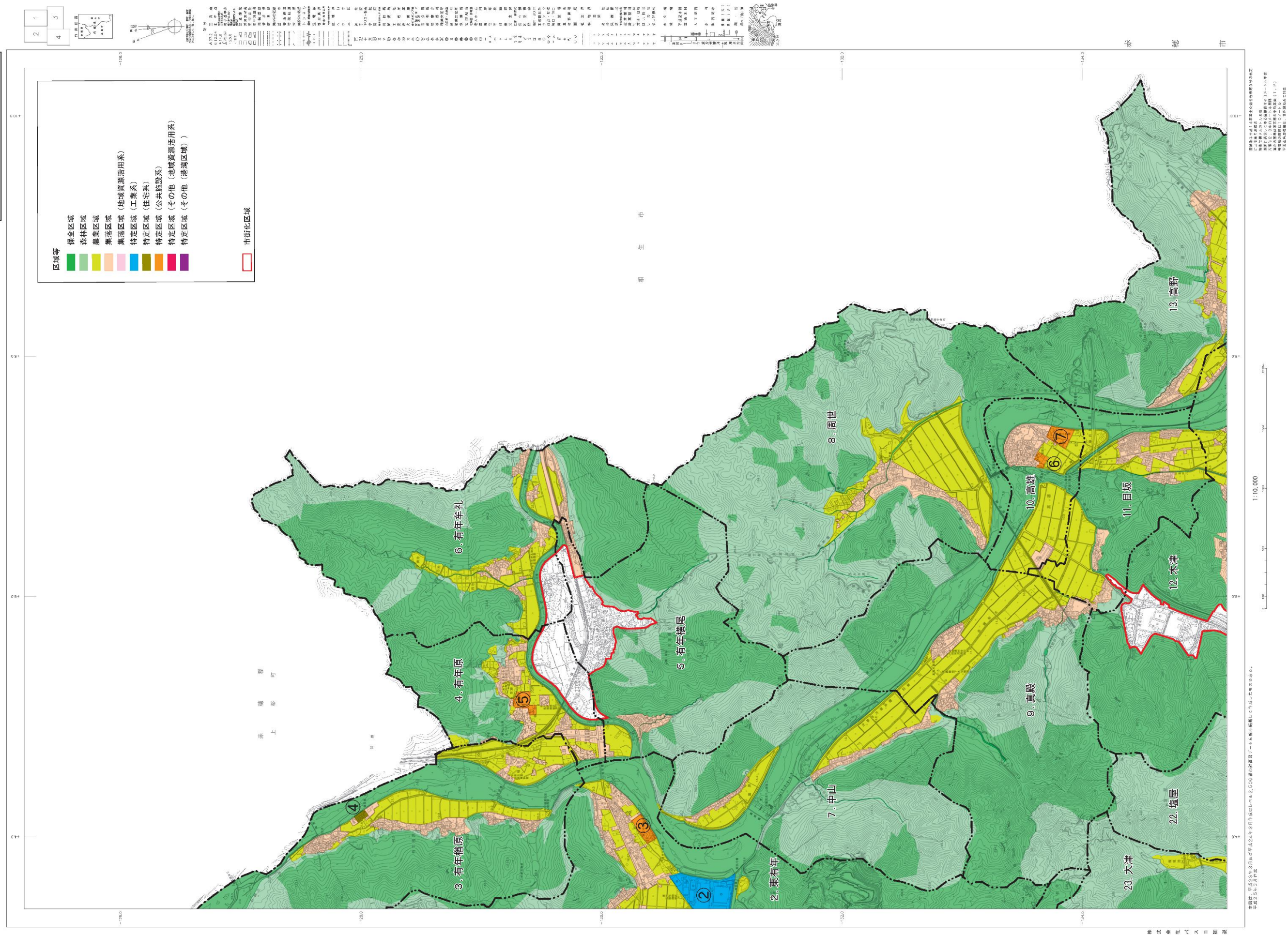
| 大字      | No. | 位置                                    | 特定区域の類型      | 備考   |
|---------|-----|---------------------------------------|--------------|------|
| 1. 西有年  | 1   | 市立有年小学校                               | 公共施設系        |      |
| 2. 東有年  | 2   | 主要地方道赤穂佐伯線沿道の大規模工場の区域                 | 工業系          |      |
|         | 3   | 市立有年中学校                               | 公共施設系        |      |
| 3. 有年檜原 | 4   | 公営住宅地                                 | 住宅系          |      |
| 4. 有年原  | 5   | 市立原小学校                                | 公共施設系        |      |
| 10. 高雄  | 6   | 高雄地区体育館                               | 公共施設系        |      |
|         | 7   | 市立高雄小学校                               | 公共施設系        |      |
| 12. 木津  | 8   | 赤穂市木津水源地                              | 公共施設系        |      |
| 13. 高野  | 9   | ユニチカ㈱                                 | 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㈱、赤穂化成㈱）      | 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㈱）           | 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㈱、アース製薬㈱）     | 工業系          |      |
|         | 13  | 一般県道壺根坂越線沿道の漁協施設（海の駅）                 | その他（港湾区域）    |      |
|         | 14  | 市立坂越小学校                               | 公共施設系        |      |
|         | 15  | 公営住宅地                                 | 住宅系          |      |
| 17. 北野中 | 16  | 北野中浄水場                                | 公共施設系        |      |
| 18. 尾崎  | 17  | 赤穂海浜公園                                | 公共施設系        |      |
| 19. 御崎  | 18  | 赤穂海浜公園東側の一部                           | その他（地域資源活用系） |      |
|         | 19  | 赤穂海浜公園東側の一部                           | その他（港湾区域）    |      |
|         | 20  | 市立田淵記念館                               | その他（地域資源活用系） |      |
|         | 21  | 御崎温泉街一帯                               | その他（地域資源活用系） | 区域拡大 |
| 22. 塩屋  | 22  | 市立赤穂中学校                               | 公共施設系        |      |
|         | 23  | 赤穂ピクニック公園                             | 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          |      |
|         | 25  | 県立赤穂特別支援学校や県立赤穂精華園およびその周辺             | 公共施設系        |      |
| 25. 新田  | 26  | 関西福祉大学                                | 公共施設系        |      |
|         | 27  | 児童擁護施設さくらこども学園                        | 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                | 工業系          |      |
|         | 29  | 市立赤穂西小学校                              | 公共施設系        |      |
| 28. 福浦  | 30  | 福浦地区コミュニティセンター                        | 公共施設系        |      |







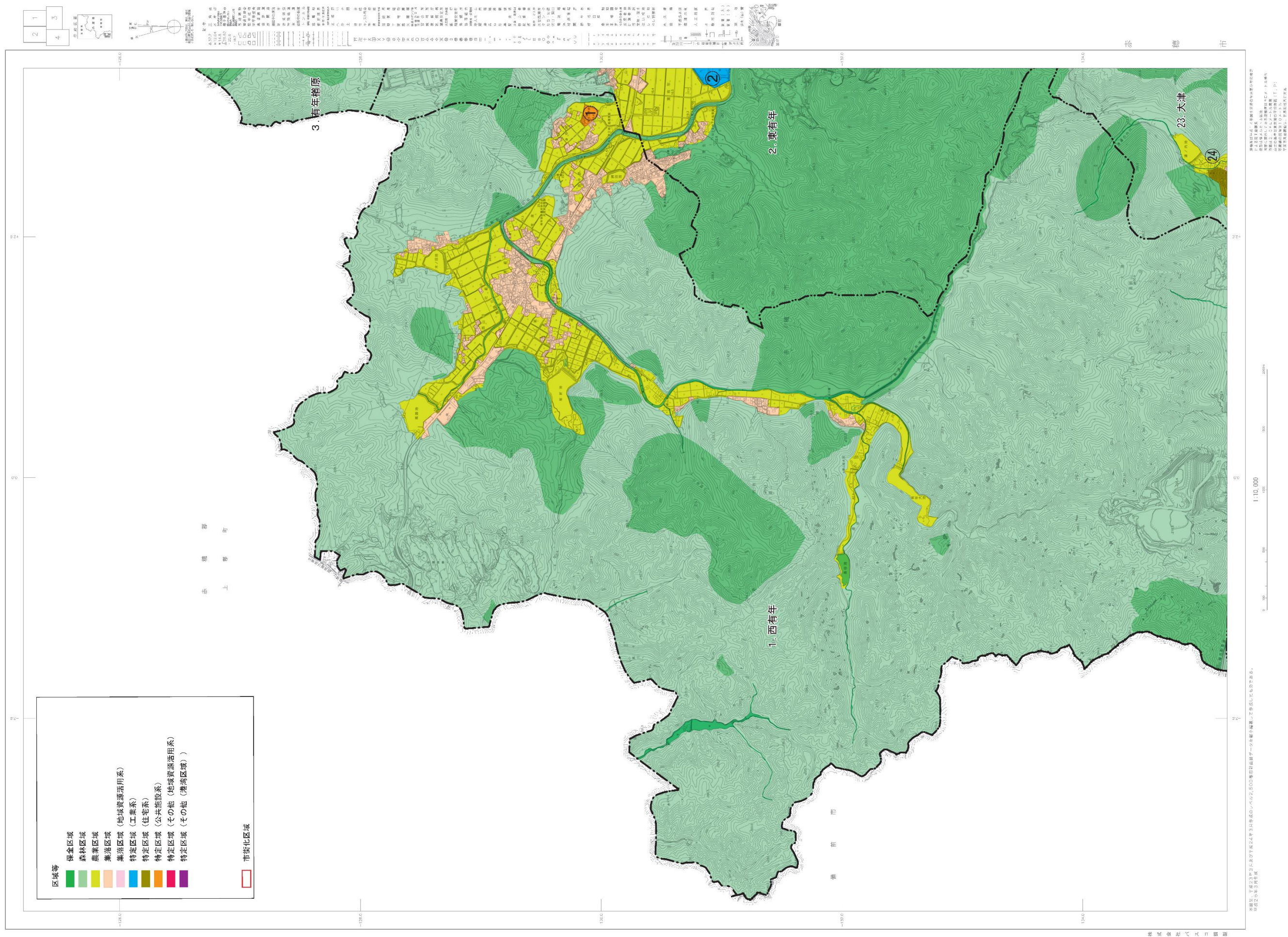
土地利用計画図 (1/4)





赤穂市全図、其ノ2

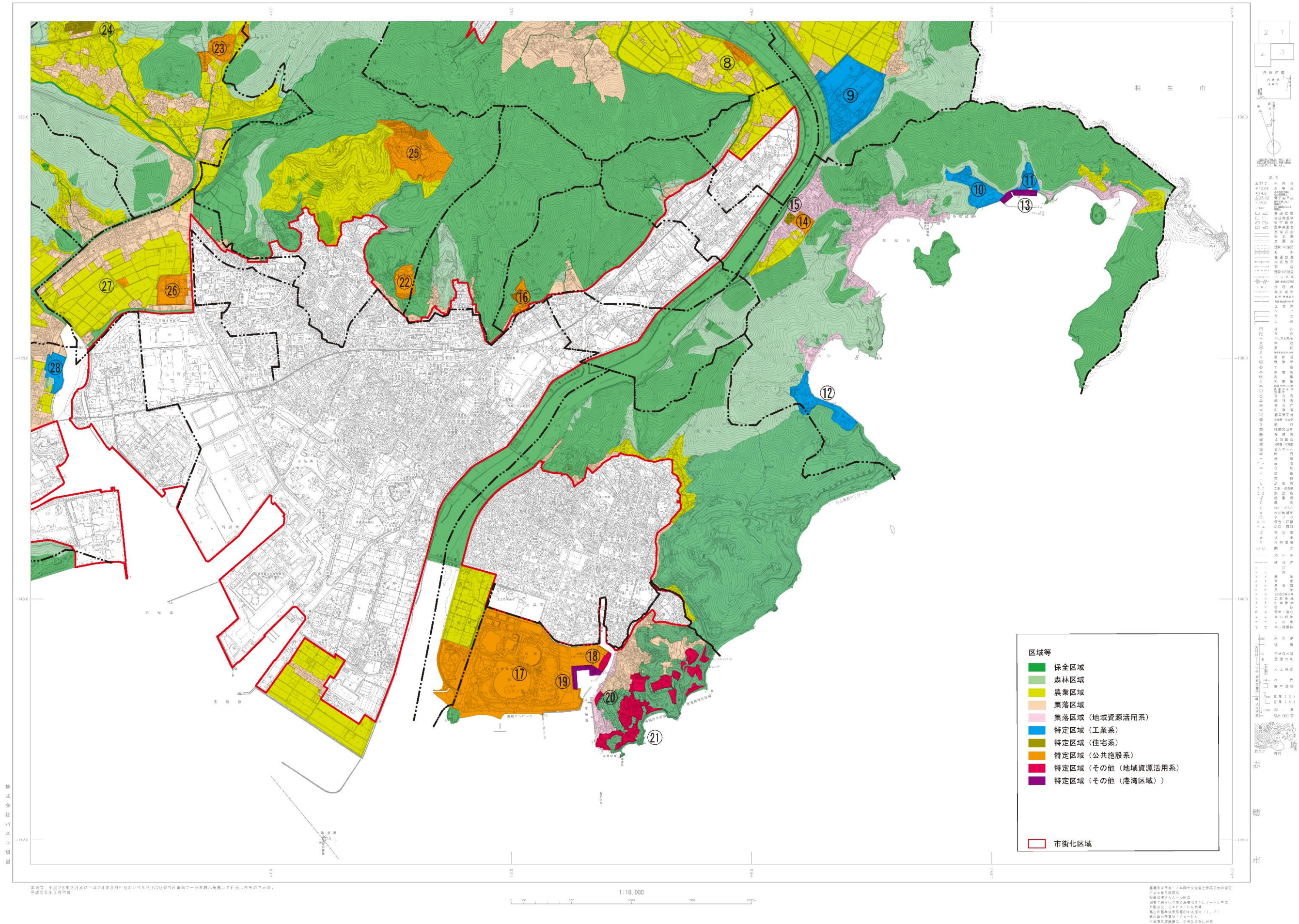
土地利用計画図 (2/4)





赤穂市全図 其ノ3

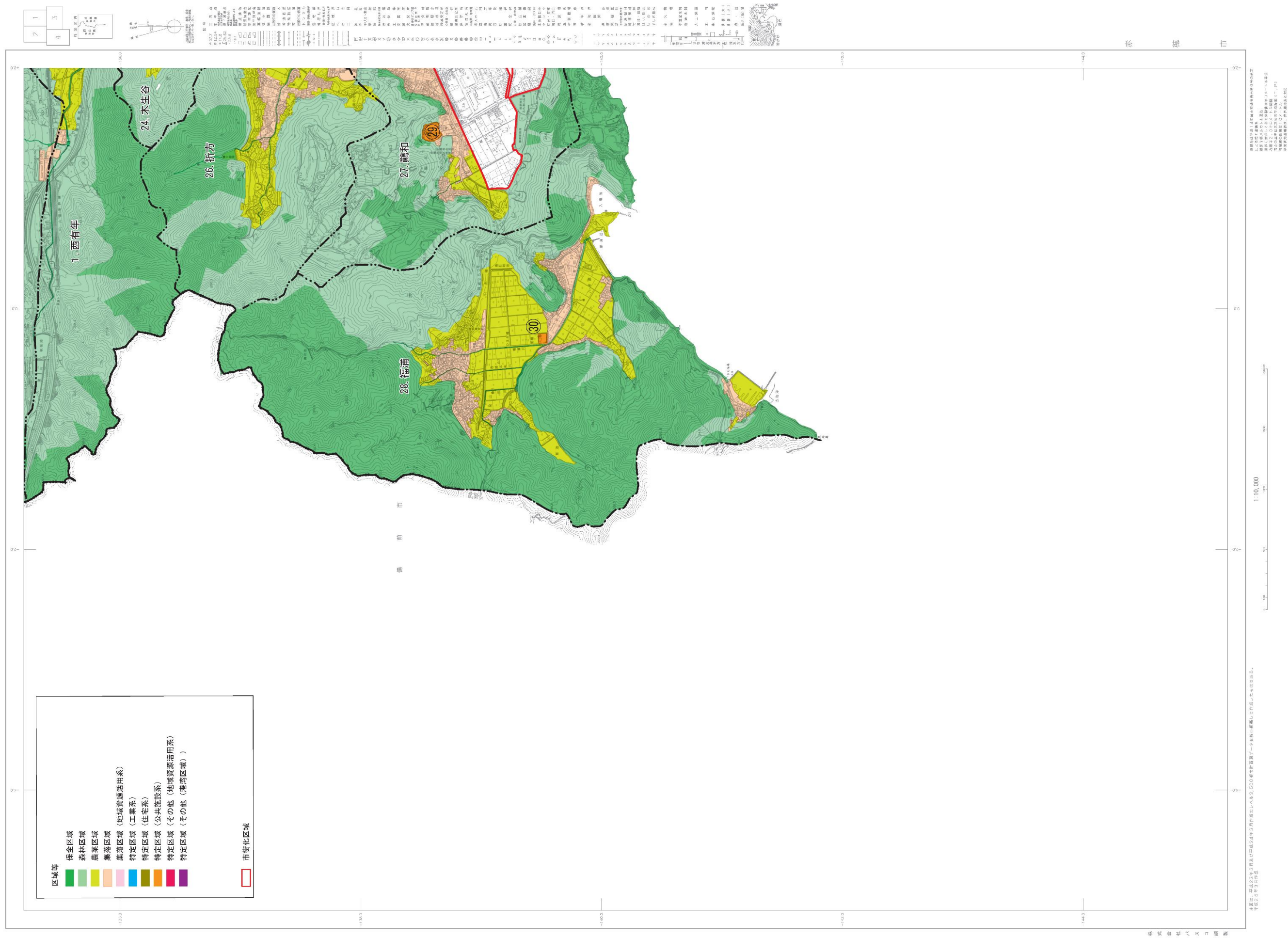
土地利用計画図 (3/4)





土地利用計画図 (4/4)

#### 4、其 它 全 市 穗 赤









(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）線引き制度の背景および基本的性格

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およびおおむね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、目的また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。

## ■特別指定区域制度見直し（平成27年4月1日施行）の概要

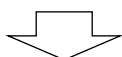
### 1. 既存制度の課題

#### （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。



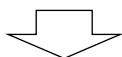
### 2. 課題対応の方向

#### （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>

- ・ 目的型のみのシンプルな制度
- ・ 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 |
|-----|
|-----|

## 【目的型】

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| 1. 駅、バス・ミナル等周辺区域<br>(駅、バス・ミナル等の周辺区域)                           |
| 2. 工場、店舗等周辺区域<br>(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) |
| 3. 人口減少集落区域<br>(人口が減少している集落の区域)                                |
| 4. 公共施設移転等区域<br>(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)                 |

## 【用途型】

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| 1. 地縁者の住宅区域<br>(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)                         |
| 2. 新規居住者の住宅区域<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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)            |
| 6. 地域振興のための工場区域<br>(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または研究所が建築できる区域) |
| 7. 既存工場の用途変更区域<br>(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)                |
| 8. 流通業務施設区域<br>(幹線道路沿道また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)              |
| 9. 資材置き場等の区域<br>(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)                         |

| 新制度 | 対象建築物 (例) |
|-----|-----------|
|-----|-----------|

## 【目的型】

|                                                                      |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1. 駅、バス・ミナル等周辺区域<br>(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<br>(変更なし)                                              | 工場、店舗、事務所、寮・社宅 等                                                   |
| 3. 地域活力再生等区域<br>(再編・拡充)<br>(集落またはその周辺地域であって、地域の活力が低下し、またはそのおそれのある区域) | 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. 公的賃貸住宅等供給区域(拡充)<br>(公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域)                    | 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                                       |
| 5. 工場等誘導区域(再編・拡充)<br>(工場の撤退等により、雇用もしくは就業の機会が不足し、またはそのおそれのある区域)       | 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. 沿道施設集約誘導等区域(拡充)<br>(幹線道路の沿道または自動車専用道路のインターチェンジ周辺の区域)              | 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                                 |
| 7. 空地等適正管理区域(拡充)<br>(駐車場や資材置き場などに利用され、また歯その見込みのある区域)                 | 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)<br>(地域資源が有効に利用されていない区域)                              | 農林水産物直売所、農家レストラン、観光施設 等                                            |
| 9. 複合型区域(新規)<br>(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<br>用途2. 新規居住者の住宅区域<br>用途4. 地縁者の小規模事業所区域<br>目的3. 人口減少集落区域<br>目的4. 公共施設移転等区域 | 3. 地域活力再生等区域                |
| 特定区域      |          | 目的1. 駅、バスターミナル等周辺区域<br>目的2. 工場、店舗等周辺区域<br>目的3. 人口減少集落区域<br>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<br>用途6. 地域振興のための工場区域<br>用途7. 既存工場の用途変更区域                                 | 2. 工場、店舗等周辺区域<br>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              |
|           | 商業系の区域   | 幹線道路沿道<br>または駅前の<br>区域                                                                   | —                           |
|           |          | レジャー施設の<br>区域                                                                            | —                           |
|           | 住宅系の区域   | 田園優良住宅<br>地の区域                                                                           | —                           |
|           |          | 公的賃貸住宅<br>等の区域                                                                           | 用途3. 市町公営住宅区域               |
|           | 公共施設系の区域 | 学校、スポーツ施設<br>等の区域                                                                        | —                           |
|           |          | 医療福祉施設の<br>区域                                                                            | —                           |
|           | その他の区域   | 空地等の適正<br>管理区域                                                                           | 用途9. 資材置き場等の区域              |
|           |          | リサイクル施設等<br>の区域                                                                          | —                           |
|           |          | 農林水産資源<br>活用型事業に<br>係る建築物の<br>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、**令和4年度以降の指定に適用される**特別指定区域の指定基準として、以下の区域を含まないこととされている。ただし、「**規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上または避難上の対策が実施されていると認められる区域**」は含むことができる。

1. **災害危険区域**（政令第29条の9第1号）
2. **地すべり防止区域**（ 〃 2号）
3. **急傾斜地崩壊危険区域**（ 〃 3号）
4. **土砂災害警戒区域**（ 〃 4号）
5. **浸水被害防止区域**（ 〃 5号）
6. **浸水想定区域**のうち住民等に著しい危害が生じるおそれがある区域（ 〃 6号）
7. **溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある次の区域**（ 〃 7号）
  - **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
  - 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

同解説では、上記6に規定する土地の区域を、次のように説明している。

**想定浸水深3.0m以上の区域を目安**とする。浸水想定区域は、原則、想定最大規模降雨によるものとするが、市町の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合やハザードマップ等の配布により計画降雨に基づく浸水想定区域が地区住民等に十分周知されている場合等については、計画降雨に基づく浸水想定区域とすることができる。

「**規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上または避難上の対策が実施されていると認められる区域**」は次のように説明している。

**特例指定基準1** 政令第29条の9 **第1号から第6号**までに掲げる区域のうち、これらの区域の指定の解除が見込まれる土地の区域

当該区域の所管部署の意見において指定の解除が見込まれるとされた区域

**特例指定基準2** 政令第29条の9 **第4号**に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、土砂災害を防止し、または軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域

当該区域の災害の防止または軽減を目的として、公共工事等により砂防堰堤等の防災施設が整備されている区域

**特例指定基準3** 政令第29条の9 **第6号**に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水または高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難できると認められる土地の区域

ア 避難場所とは、市町地域防災計画に定められた避難場所のほか、生命または身体を保護するために市町長が適切と判断した場所についても避難場所として取り扱う。

例）集落内の水害および土砂災害のおそれのない土地の区域内に存する集会所や社寺、広場等

イ 確実に避難することが可能な土地の区域とは、上記避難場所からおおむね500m圏域を

目安とする。ただし、地域の状況を勘案して市町長が確実に避難することが可能と判断した場合は、この限りでない。

(参考) 500mの根拠

- ・避難時の歩行速度 1.0m/秒：老人自由歩行速度、群集歩行速度、地理不案内者歩行速度等  
(出典：津波避難対策推進マニュアル検討会報告書 (H25消防庁))
- ・水害発生時の避難可能時間 10分間：モデル地区において浸水開始後、浸水深が0.5mになるまでの推計時間により算定
- ・避難可能距離：1.0m/秒×10分(600秒) = 600m
- ・高齢者等の歩行速度を考慮した場合の避難可能距離：600m×0.8 = 480m ≒ 500m

ウ 避難場所からおおむね500m圏域であっても、河川に近接した場所など、溢水、越水等の発生後、短時間で浸水深の上昇が想定される土地の区域については、地域の状況を勘案して本号の適用の可否を判断する。

**特例指定基準 4** 政令第29条の9 第4号または同条第6号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）のうち、法第41条第1項の規定に基づき 安全上の対策の実施に係る制限を定め、または法第79条の規定に基づき 安全上の対策の実施もしくは避難上の対策の実施に係る条件を付する 土地の区域

ア 法第41条第1項の規定に基づく制限または法第79条の規定に基づく条件は、以下のとおりとする。

(7) 政令第29条の9第4号（土砂災害特別警戒区域を除く。）の区域にあつては、地階を除く階数が2以上の建築物とすること。

(4) 政令第29条の9第6号の土地の区域にあつては、地階を除く階数が2以上（想定浸水深5.0m以上の区域にあつては、3以上）の建築物とする、または想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置すること。

(ウ) 災害から生命または身体を保護するため、地域で整備された避難計画に基づき円滑な避難を確保すること。

(地域で整備された避難計画)

当該地域において、早期避難（避難指示（要配慮者においては高齢者等避難）が発令された場合に即座に避難を開始することをいう。）の実施が可能と市町長が認めた避難計画

イ 指定の際に次の事項を記載した早期避難に係る計画が定められていること。

(7) 作成主体、対象地区の範囲 (イ) 予想される災害の種別と災害ハザードの状況

(ウ) 避難場所および主な避難経路 (エ) 避難を開始する時機

(オ) 連絡体制 (カ) 要支援者の避難支援 (キ) その他早期避難に必要と認められる事項  
(例示)

- ・平常時の取組（防災知識の普及・啓発活動や避難訓練等）
- ・災害時の取組（作成主体や住民の役割分担等）
- ・避難行動要支援者の名簿や支援体制・組織編成表
- ・地区の避難タイムライン 等

**特例指定基準 5** 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上または避難上の対策の実施により、これらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

例 事業所において災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定することを、法第41条第1項の規定に基づく制限または法第79条の規定に基づく条件として求める土地の区域

令和3年度以前の指定基準は次のとおり。

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およ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およ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。



## ■法律にもとづく危険区域の指定一覧

| 大字   |      | 災害危険区域                                       | 急傾斜地<br>崩壊危険区域                           | 土砂災害<br>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                                                                                     |                                                          | 土石流 | 地すべり |
|      |      |                                              |                                          |                                                                 | (土砂災害防止法)                                                                                   |                                                          |     |      |
| 1    | 西有年  | —                                            | —                                        | 東中野Ⅱ,Ⅲ,<br>横山(1)Ⅲ,(2)Ⅲ,(3)<br>Ⅲ,<br>上組(3)Ⅲ,西中野Ⅲ,<br>北組Ⅲ,西有年(4)Ⅱ | 横山(1),(2)Ⅰ,(1)~(4)Ⅱ,(1)~(7)Ⅲ,<br>上組Ⅱ,(1)~(3)Ⅲ,東山田Ⅱ,<br>東中野Ⅱ,Ⅲ,西中野Ⅲ,北組Ⅲ                      | 下横川Ⅰ,<br>西有年(1)~(5)Ⅱ,<br>小豆川Ⅱ                            |     |      |
| 2    | 東有年  | —                                            | 東有年(1)H10.9.29<br>東有年(2) "               | 山手(1)Ⅲ,(2)Ⅲ                                                     | 山手(1)~(2)Ⅰ,Ⅲ,<br>片山Ⅱ,上菅生Ⅲ                                                                   | 片山川Ⅰ                                                     |     |      |
| 3    | 有年檜原 | —                                            | —                                        | 野田Ⅲ,<br>三軒家(1)Ⅲ,<br>檜原新田Ⅲ                                       | 三軒家(1)~(2)Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,中所Ⅱ,<br>野田Ⅱ,Ⅲ,上所Ⅱ,新田(1)~(3)Ⅱ,<br>檜原新田Ⅲ                                      | 野田川Ⅰ、上所川Ⅰ、<br>有年檜原(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 | —                                            | —                                        | 畑Ⅲ                                                              | 谷口Ⅰ,有年横尾(1)~(4)Ⅰ,<br>Ⅱ,Ⅲ,畑Ⅲ                                                                 | 横尾川Ⅰ,水木原川Ⅰ,<br>谷口川(1)Ⅰ                                   |     |      |
| 6    | 有年牟礼 | —                                            | —                                        | 山田Ⅲ,Ⅲ-1,-2,<br>北畠Ⅲ                                              | 黒尾Ⅰ,Ⅱ,山田Ⅰ,Ⅲ,Ⅲ-1,-2,成林Ⅱ                                                                      |                                                          |     |      |
| 7    | 中山   | —                                            | —                                        | 富原Ⅲ,Ⅲ-1                                                         | 富原(1)~(2)Ⅰ,Ⅲ,Ⅲ-1<br>中山(1)~(3)Ⅰ,(1)~(2)Ⅱ,Ⅲ                                                   | 井の谷川Ⅱ                                                    |     |      |
| 8    | 周世   | —                                            | —                                        | 周世(2)Ⅲ,宮裏川Ⅱ                                                     | 御蔵Ⅰ、(1)~(2)Ⅱ,<br>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                               | 真殿Ⅲ,Ⅲ-1,-2                                                      | 門前(1)~(2)Ⅰ,林(1)Ⅰ,(2)Ⅱ,<br>蔵田Ⅱ,真殿Ⅲ,Ⅲ-1,-2                                                    | 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,<br>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,<br>手能Ⅲ,山田Ⅲ                                                          | 木津Ⅰ,山際川Ⅰ,大鹿<br>谷Ⅰ,山田Ⅰ,大鹿谷川Ⅰ<br>(2)Ⅰ,清水谷川Ⅱ,<br>木津(1),(4)Ⅲ |     |      |
| 13   | 高野   | —                                            | 高野H8.3.29                                | 田端Ⅲ,<br>上高野Ⅲ                                                    | 田端(1)~(2)Ⅱ,Ⅲ,下高野Ⅰ,Ⅱ,<br>高野Ⅰ,上高野Ⅱ,Ⅲ                                                          | 下高野川Ⅰ,高野(1)<br>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)~<br>(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、<br>山根Ⅰ,Ⅲ,大黒(1)~(2)Ⅱ                                                 |                                                          |     |      |
| 15   | 浜市   | —                                            | —                                        |                                                                 | 上浜市(1)~(3)Ⅰ,Ⅱ                                                                               |                                                          |     |      |
| 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,<br>(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,<br>(1)~(3)Ⅱ,(1)~(2)Ⅲ                                                            | 尾崎川Ⅰ                                                     |     |      |
|      |      | 尾崎清水高台<br>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,<br>東海Ⅲ,御崎Ⅲ                                                                     |                                                          |     |      |
|      |      |                                              |                                          |                                                                 |                                                                                             |                                                          |     |      |
| 20   | 加里屋  | —                                            | —                                        |                                                                 | 加里屋(1)Ⅰ,(1)Ⅱ,<br>(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,<br>(1)~(8)Ⅰ,(1)~(4)Ⅱ                                                                 | 波布川Ⅰ,小波布川Ⅰ,<br>塩屋川(1)~(2)Ⅰ                               |     |      |
| 23   | 大津   | —                                            | —                                        | 荒前Ⅲ,<br>加賀寺Ⅲ                                                    | 大津(1)~(4)Ⅰ,船渡(1)~(2)Ⅱ,<br>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   | 新田居邨S50.3.28                                 | 居邨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<br>川Ⅱ                                     |     |      |
| 27   | 鷗和   | 鷗和(1)S47.10.31                               | 鷗和(1)S45.12.18                           | 鷗和(1)Ⅲ,(2)Ⅲ                                                     | 鷗和(1)~(3)Ⅰ,(1)~(2)Ⅲ                                                                         |                                                          |     |      |
|      |      | 鷗和(2) "                                      | 鷗和(2) "                                  |                                                                 | 北ノ台(1)~(2)Ⅱ,真木(1)~(2)Ⅱ                                                                      |                                                          |     |      |
|      |      | 鷗和横S50.3.28                                  | 横S49.2.12                                |                                                                 | 横Ⅱ                                                                                          |                                                          |     |      |
| 28   | 福浦   | 福浦S47.10.31<br>福浦入電S50.3.28<br>入電(2)S51.3.16 | 福浦S47.2.12<br>蔵田S49.2.12<br>入電(2)S50.3.4 | 福浦Ⅲ,<br>八軒屋Ⅲ,<br>二軒屋Ⅲ                                           | 本町(1)~(2)Ⅰ,桑山Ⅰ,<br>大泊(1)Ⅰ,(4)Ⅱ,Ⅲ,<br>古池(1)~(2)Ⅰ,Ⅱ,福浦(1)Ⅰ,Ⅱ,Ⅲ,<br>新田Ⅰ,入電Ⅰ,八軒屋(1)Ⅰ,Ⅲ,<br>二軒屋Ⅲ | 中の谷川Ⅰ,次郎太夫<br>川Ⅰ,鳴瀬川Ⅰ,福浦Ⅱ                                |     | 寺西   |
| 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                                     | 44地区                                                            | 236地区                                                                                       | 61地区                                                     | 2地区 |      |

資料：兵庫県地域防災計画資料編（令和6年3月修正）、赤穂市地域防災計画（令和2年3月修正）

## 2-2 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は行われるため、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および支援措置

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、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある大きいと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者または占有者に対し、当該建築物の移転その他土砂災害を防止し、また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

溪流や斜面およ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"> <li>傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域</li> <li>急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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、住民の生命また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</li> </ul>                                                        |
| 土石流     | <ul style="list-style-type: none"> <li>土石流の発生のおそれのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>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、住民の生命また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</li> </ul>                                                |
| 地滑り     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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、住民の生命また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)</li> </ul> |

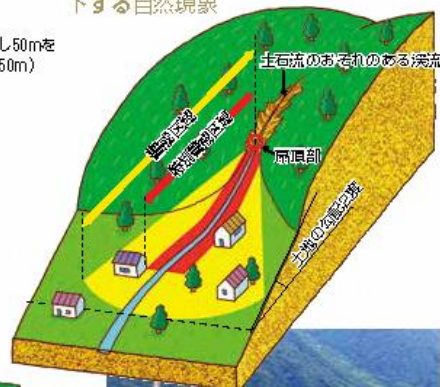
## 急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象



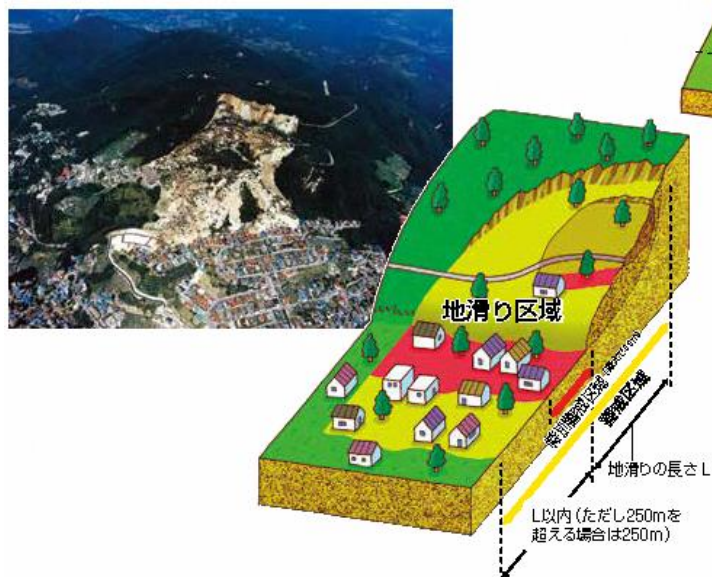
## 土石流

※山腹が崩壊して生じた土石等又は渓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



## 2-3 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ある。

### 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、住民等の生命また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また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および支援措置（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                             |

## 2-4 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に注意する必要がある。

(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る。

## ■ 指定の内容

## &lt;県土整備部砂防課関連&gt;

|   |             |        |                                                                             |
|---|-------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 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   |        | 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。                    |
|   |             | 2箇所    |                                                                             |

## &lt;農林水産部治山課関連&gt;

|   |             |                                                            |
|---|-------------|------------------------------------------------------------|
| ④ | 崩壊土砂流出危険地区等 | 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。 |
|   | 82 箇所       |                                                            |
| ⑤ | 地すべり危険地区等   | 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。   |
|   | 1 箇所        |                                                            |
| ⑥ | 山腹崩壊危険地区等   | 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。                    |
|   | 64 箇所       |                                                            |

## ■ 「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。



## 2-5 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）

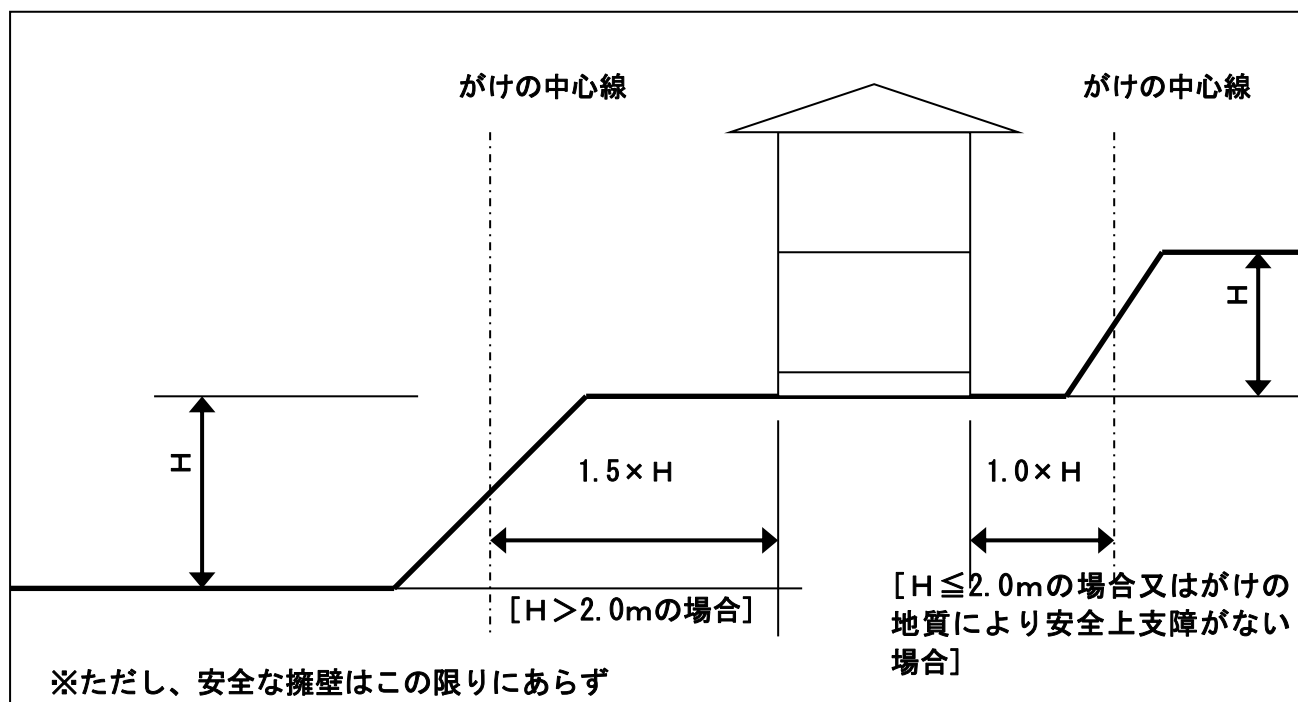
第2条 がけ地（がけ「地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下この条において同じ。」を有し、又はがけに接する建築物の敷地をいう。）に建築物を建築する場合においては、がけの表面の中心線から、がけ上及びがけ下の建築物までの水平距離は、それぞれのがけの高さの1.5倍（がけの高さが2メートル以下の場合又はがけの地質により安全上支障がない場合においては、1倍）以上としなければならない。**ただし、がけが岩盤若しくは擁壁等で構成されているため安全上支障がない場合又は建築物の用途若しくは構造により安全上支障がない場合においては、この限りでない。**

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。

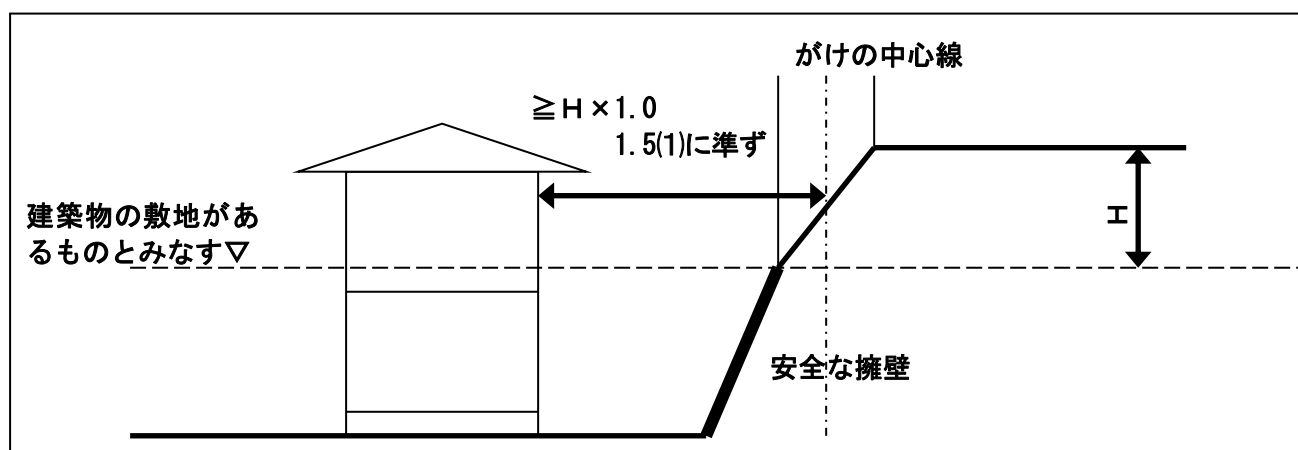
3 がけ上の建築物の敷地には、地盤の保全及びがけ面への流水防止のため、適当な排水施設をしなければならない。

### ■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

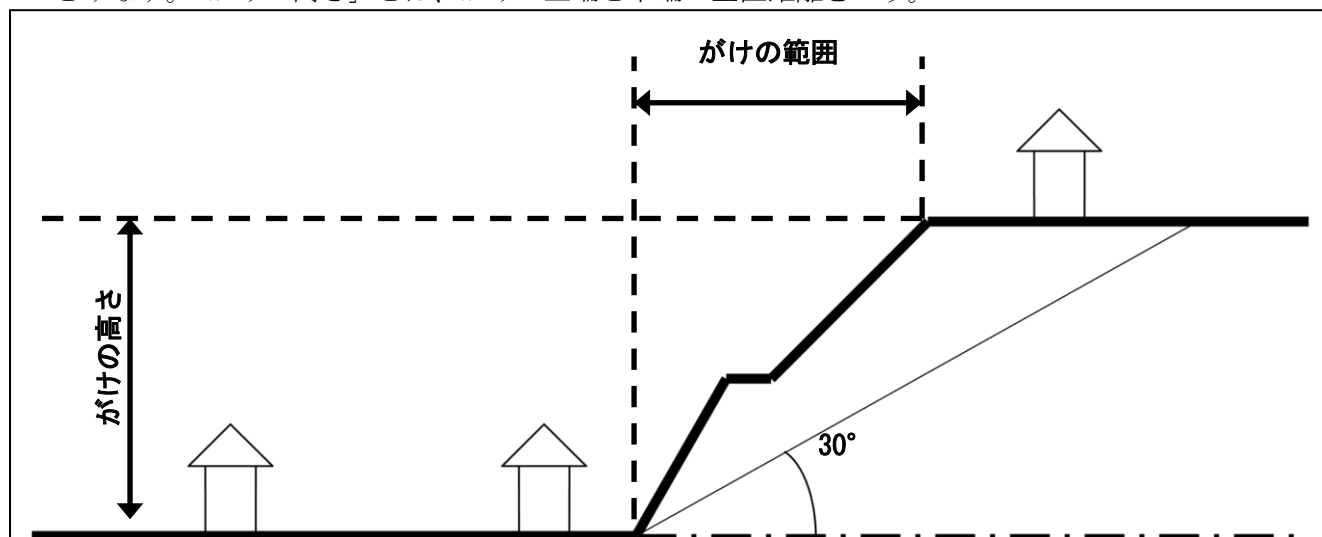


#### (2) 第2項



## ■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、また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、擁壁の裏側また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および複合型区域内の一部には、風致地区（第1、2、3種）および自然公園法第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、第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、第2・3種：2m以上  
【敷地境界】第1種：1.5m以上、第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、第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、形態および意匠が新築の行われる土地およ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がある。

#### ○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
- ・屋根および壁面の色彩なら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つたものとみなす。

(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つ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。

## 赤穂市土地利用計画の概要と変更について

### 1. 土地利用計画の名称及び区域

|    |               |
|----|---------------|
| 名称 | 赤穂市土地利用計画     |
| 位置 | 赤穂市域内の市街化調整区域 |
| 区域 | 土地利用計画図表示のとおり |
| 面積 | 11,267ha      |

### 2. 土地利用計画の目的

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「赤穂市土地利用計画」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. 土地利用の基本方針

#### (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、UJI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。

#### 4. 土地利用の区分

|                                                    | 基本的な考え方                                                                                                                                       | 区域の設定基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 土地利用の誘導方針                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①保全区域<br>(良好な自然環境の保全を図るべき区域)                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>森林、里山、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図るべき区域</li> <li>森林等の様々な公益的機能を考慮し、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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○個別規制法等に基づく区域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・国有林及び森林法に基づく保安林の区域</li> <li>・自然公園法に基づく特別地域</li> <li>・兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域</li> <li>・県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区</li> <li>・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</li> <li>・砂防法に基づく砂防指定地の砂防施設</li> <li>・都市緑地保全法に基づく緑地保全地区</li> </ul> </li> <li>○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</li> <li>○社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域</li> <li>○公益的機能が高い森林、樹木他</li> </ul> <p>※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。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>①原則として土地利用転換を認めない</li> <li>②豊かな自然を活用するためのレクリエーション等を目的とした小規模な施設整備については、周辺環境と調和を満たす場合限り可能とする</li> <li>③里山、鎮守の森等については、地域住民のかけがえのない資源として維持保全する</li> </ul> |
| ②森林区域<br>(森林と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域) | <ul style="list-style-type: none"> <li>森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○森林法に基づく保安林以外の森林</li> <li>○林業の振興に必要な森林</li> <li>○一体のまとまりのある森林</li> <li>○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</li> <li>○現在、森林ではないが、将来的に一体のまとまりある森林に戻すべき区域</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>①都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する</li> <li>②森林資源を活かし、自然とのふれあいを中心とした文化、レクリエーション等の場を提供する</li> </ul>                                                             |
| ③農業区域<br>(農地と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域) | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域</li> <li>○農地法による甲種農地及び第1種農地</li> <li>○農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図る区域</li> <li>○農業の振興に不可欠な農地とため池およ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</li> <li>○現在、農業生産は行われていないが(耕作放棄地、荒れ地等)、農業振興を図るべき区域</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②観光農業等、豊かな田園環境を生かした体験、交流の場を提供する</li> </ul>                                           |

|                                               | 基本的な考え方                                                                                                                                                                                                                                                                  | 区域の設定基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 土地利用の誘導方針                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>④集落区域</b><br>(集落として良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域)   | <b>(一般)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>生活の利便性、快適性を得るために区域における生活関連施設、公共公益施設等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る</li> </ul><br><b>(地域資源活用系)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般系に加えて、地域資源を活用した交流の促進等を図る区域</li> </ul> | <b>(一般)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅が連たんしている既存集落の区域</li> <li>○既存集落の拡張が見込まれる区域</li> <li>○集落における生活関連施設や小規模な事業所等を適切に立地させる必要がある区域</li> </ul> <b>※災害の発生のおそれのある土地の区域は基本的に除外する</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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等</li> </ul><br><b>(地域資源活用系)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○一般系に加えて、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設等を適切に立地させる必要がある区域</li> </ul> <b>※赤穂市ハザードマップに示された災害の発生のおそれのある土地や接道幅員4m未満の敷地等の場合は、個別に対策する場合に限り、区域に含む</b> | ①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<br>②商業・業務施設については日常生活用品の販売等小規模なものとする<br>③既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅や施設については可能とする<br>④周辺環境と調和したゆとりある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層建物を主とした建築物の誘導を図る |
| <b>⑤特定区域</b><br>(地域の活性化に資するため多様な機能の整備を図るべき区域) | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域</li> </ul>                                                                                                                                                                            | <b>ア 工業系の特定区域</b><br><b>イ 流通業務系の特定区域</b><br><b>ウ 商業系の特定区域</b><br>(ア) 高速道路IC周辺の区域<br>(イ) 幹線道路沿道の商業施設の区域<br><b>エ 住宅系の特定区域</b><br>(ア) 田園環境に調和したまとまりのある優良住宅地の区域<br>(イ) 公営賃貸住宅等の区域<br><b>オ 公共施設系の特定区域</b><br>(ア) 文化、スポーツ、レクリエーション施設等の区域<br>(イ) 医療福祉施設等の区域<br><b>カ その他の特定区域</b><br>(ア) 地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設の区域                                                                                                                                                                               | ①他の区域では許容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、生活環境及び景観等との調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容する<br>②快適でゆとり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する<br>③雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とする                               |

## 5. 特別指定区域の区域設定基準

### (1) 共通事項

#### ① 区域界の定め方

- ・区域界は、道路、河川、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、筆界又は見通し界等とする。

#### ② 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。

#### ③ 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。

#### ④ 区域界の判定方法

以下の資料の最新版を使用するものとする。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（以下は作成時点での最新版）＞

- ・ 1 / 2, 5 0 0 地形図      ・ 農用地区域図      ・ 土地改良事業実施区域図      ・ 航空写真
- ・ 地籍図（課税データ）      ・ 住宅地図

#### ⑤ 特別指定区域の単位

- ・大字単位毎に特別指定区域（地縁者の住宅区域及び新規居住者の住宅区域）は、一つを基本とする。

#### ⑥ 区域指定後の変更

- ・区域指定後の変更は、特別指定区域の単位（大字単位）で行うものとする。

### (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

#### ① 共通事項

- ・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。

#### ② 地縁者の住宅区域の設定基準

- ・集落に通算10年以上居住する者の住宅が建築できる「地縁者の住宅区域」を指定することができる。
- ・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50m以内であることをいう。また、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。

ア 集落の周辺部にある住宅の取扱い

（i）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。

(ii) 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50メートル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。

### ③ 新規居住者の住宅区域の設定基準

- ・居住者の減少に対処する必要がある集落においては、新規居住者の住宅が建築できる「新規居住者の住宅区域」を指定することができる。
- ・集落のうち、集落として新規居住者を受け入れる体制が整っていること、または、幹線道路から比較的近く新規居住者が住みやすい環境が整っていること等、当該区域に係る土地利用計画の達成が見込まれるもの。
- ・新規居住者住宅の区域の設定の詳細は、「特別指定区域制度活用の手引き」（令和4年4月）p67～p69の新規居住者住宅の区域の設定基準による。

## （3）特別指定区域（地域資源活用区域及び複合型区域）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。

### ① 上位計画等の位置づけ

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ること。

### ② 土地利用計画の位置づけ

土地利用計画において特定区域（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。

### ③ 都市基盤施設

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にあること。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。

なお、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。



## 6. 特別指定区域内の建築基準

### (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条第2項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

集落区域内の敷地面積の最低限度は、200㎡とする。ただし、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  | 原    | 有年檜原 | 200㎡      |
| 4  |      | 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   | 200㎡      |
| 15 |      | 坂越   | 150㎡      |
|    |      | 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 |        | 鷗和  | 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、集落区域内の地縁者の住宅区域については、専用通路を設けないと住宅敷地に出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、住環境をより良くするために、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の壁面後退をおこなうものとする。（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。

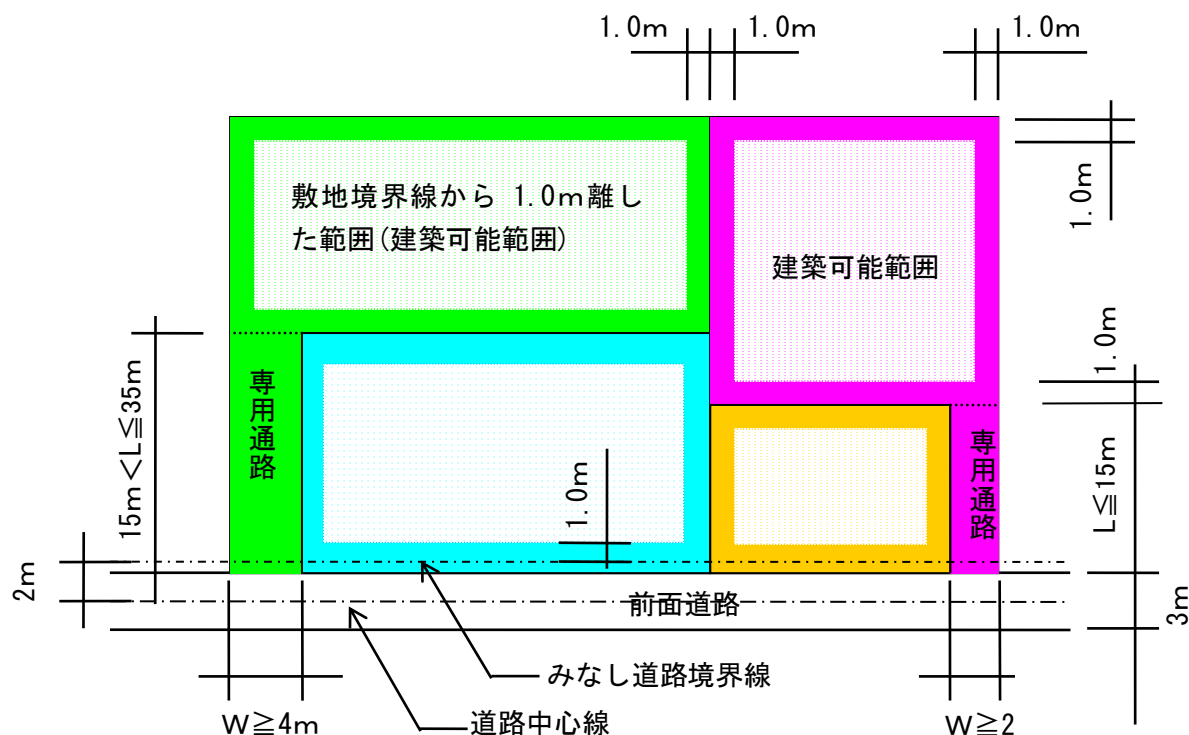
- ① 壁面後退の制限の範囲内に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ③ 壁を有しない自動車車庫又は自転車置き場で、軒の高さが2.3m以下であるもの。

- 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を限度とする



#### ③ 開発区域周辺の取扱

地域活力再生等区域のうち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<br>(地域活力再生等区域<br>+ 地域資源活用区域) |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|
|                                | 一般型                  | 観光拠点型                  |                                    |
| 1 一戸建ての住宅                      | —                    | —                      | 280 m <sup>2</sup> 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。）  | —                    | —                      |                                    |
| 3 飲食店                          | 500m <sup>2</sup> 以下 | 500m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下 |                                    |
| 5 ホテル、旅館                       |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 6 公衆浴場                         |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 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     |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 8 赤穂市に関連する土産物の販売店              |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 9 休憩所                          |                      | 500m <sup>2</sup> 以下   |                                    |
| 10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗       | —                    | 1,500m <sup>2</sup> 以下 | —                                  |

※ 用途変更を行う場合で、上記規模を超えときは、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 <sup>2</sup> 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。<br>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。<br>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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 環境整備方針

次の基準を満足するよう努めること。ただし、次の基準に適合しない既存建築物を用途変更する場合で、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。また、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。

| 意匠等        |                                                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| すべての建築物    |                                                                                                                 |
| 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。 |
| 屋上設備       | ・壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずること。覆い措置ができない場合は、道路等公共空間から見えにくい位置に設置すること。                                        |
| 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。                               |
| 壁面設備       | ・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずること。                                            |
| 屋外階段       | ・形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。                                                                                        |
| ベランダ・バルコニー | ・洗濯物等が道路等公共空間から直接見えにくい構造、意匠とすること。                                                                               |
| 広告物        | ・掲出個数を必要最小限にとどめ、建物と一体的な意匠及び周辺とできるだけ調和した色彩とすること。                                                                 |

| 敷地内緑化等     |                                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                | ・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。 |
| 市内生產品の売場を常時設置する大規模な店舗 |                                                                                    |

**④ 敷地面積の最低限度・専用通路及び外壁の後退距離（複合型区域のみ）**

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。

**７．地区土地利用計画図**

地区土地利用計画図を別紙のとおり定める。



## 赤穂市土地利用計画の主な変更点について

### 1. 序章 土地利用計画の位置づけ

#### ① 1. 改定の背景

1 ページの25行目から文章を追加

#### ② 3. 計画の目的

3 ページの記載している各計画の改定年度を更新

### 2. 第1章 赤穂市の現状の把握と分析

① 4～41ページの掲載内容を前回作成時の平成29年度末時点最新データから令和5年度末時点最新データに更新（一部令和6年度の最新データ（自治会）を使用）

### 3. 第2章 土地利用上の問題点の把握・分析

#### ① 2. 地区（小学校区）の現況および問題点

43ページの（1）有年地区を有年、原地区に、44ページ（4）赤穂地区を赤穂、城西地区に修正

### 4. 第3章 土地利用計画

#### ① 2－5 土地利用計画図

62ページに「今回の改定では、御崎温泉街一帯の区域拡大を行うとともに、坂越地区一帯の集落区域の位置づけの変更および一部区域について区域界の見直しを行っている。」を追加

特定区域一覧の19. 御崎 21御崎温泉街一体の備考欄に「区域拡大」を追加

#### ② 63、66ページの土地利用計画図

・ 御崎地区の特定区域（その他（地域資源活用系））を追加（別紙詳細図のとおり）

※今回、特別指定区域の指定の変更を県に申出するため

・ 赤穂化成(株)の敷地拡大により特定区域（工業系）を修正（別紙詳細図のとおり）

・ 坂越地区の集落区域を集落区域（地域資源活用系）に変更（別紙詳細図のとおり）

※令和5年3月末で「空家等活用促進特別区域」に指定を受けたため

### 5. 資料編

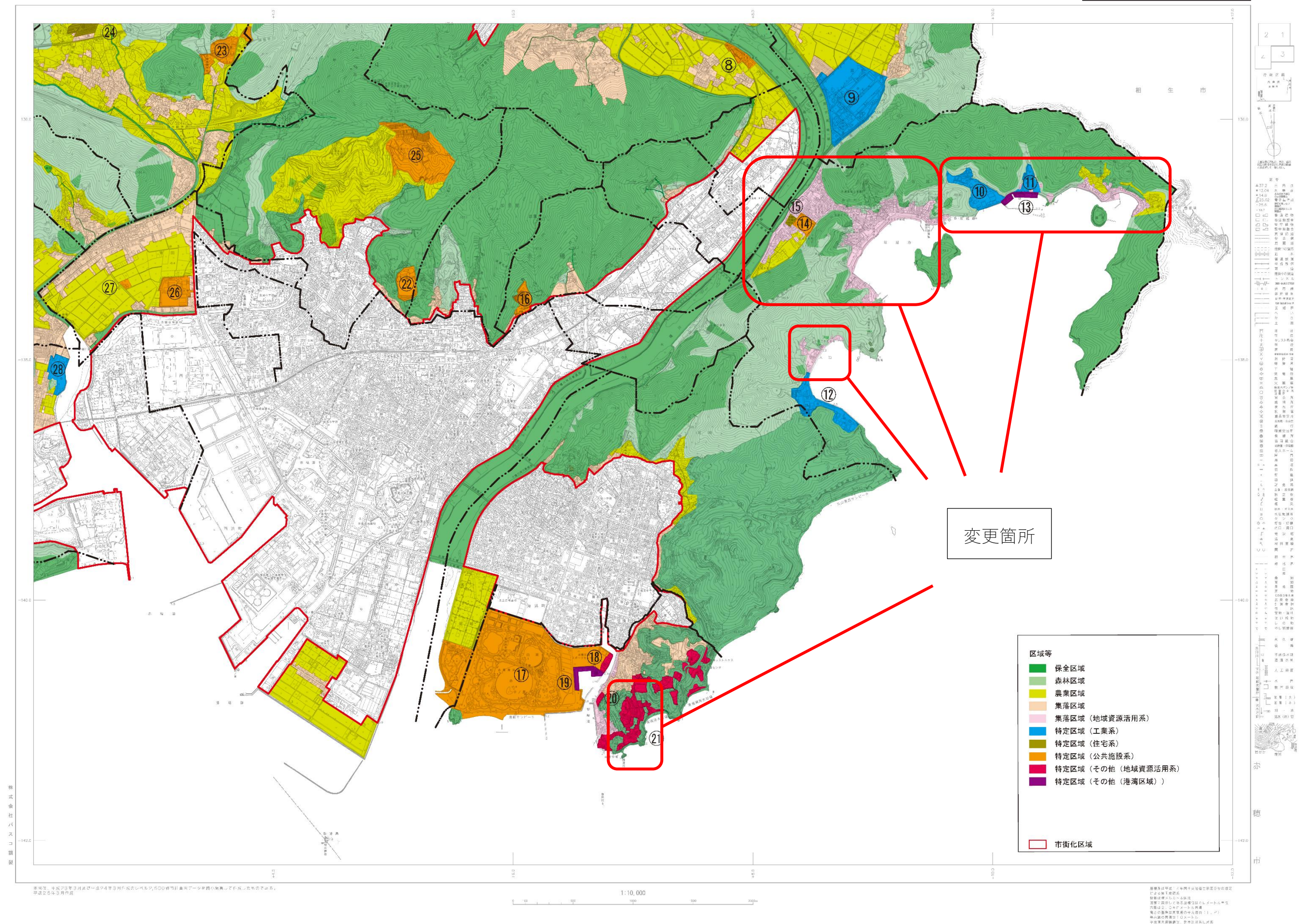
#### ① 1－3 制度の変遷

74ページ1-3-4 都市計画法改正に伴う指定基準の見直し（令和4年4月1日施行）を追加

#### ② 2. 災害の発生のおそれのある区域について

75～77ページを変更追加

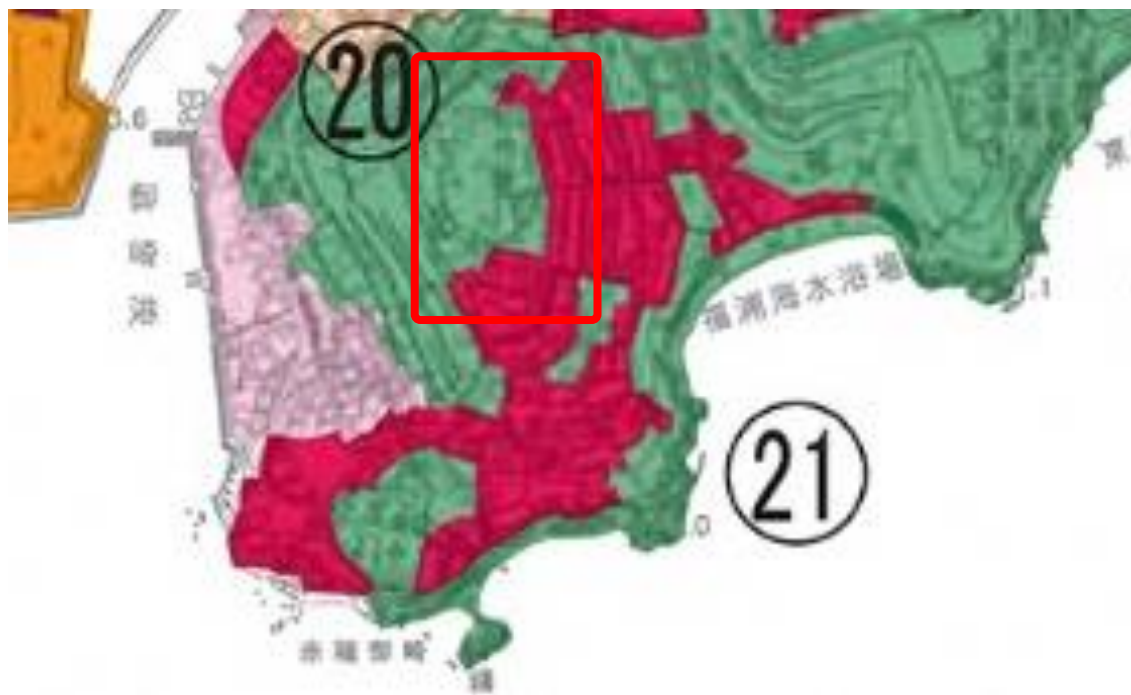






変更箇所

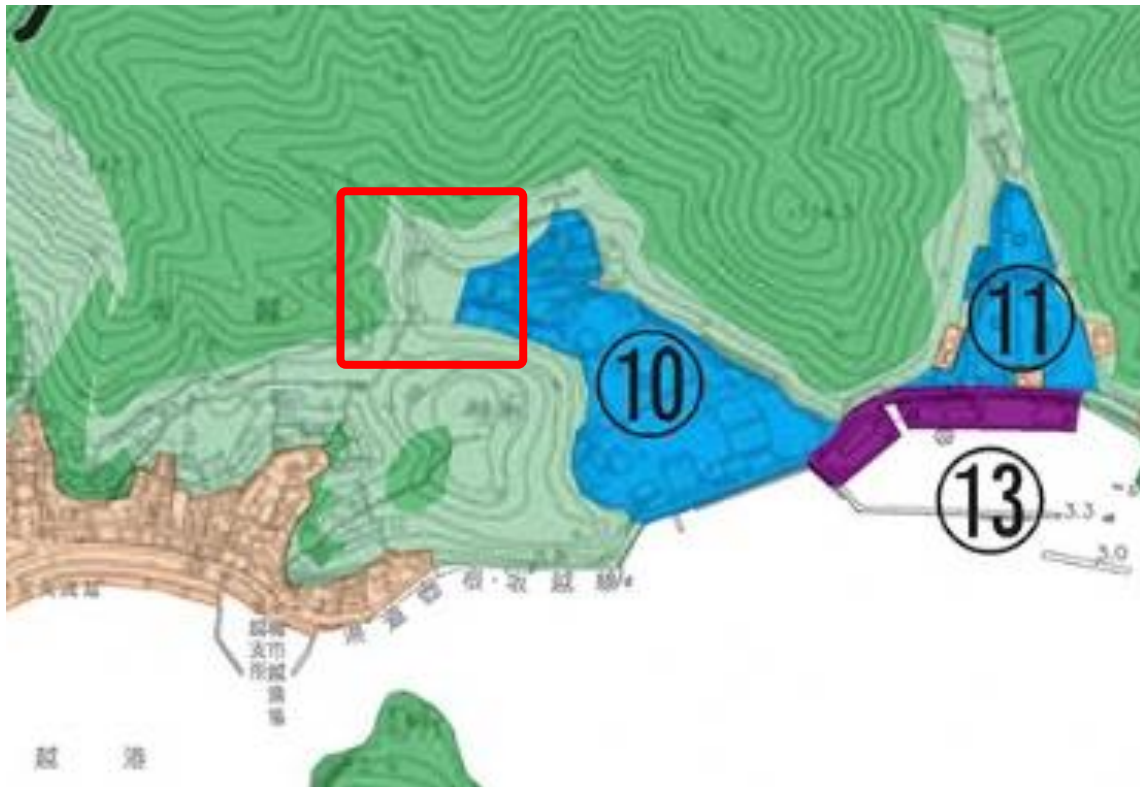
変更前



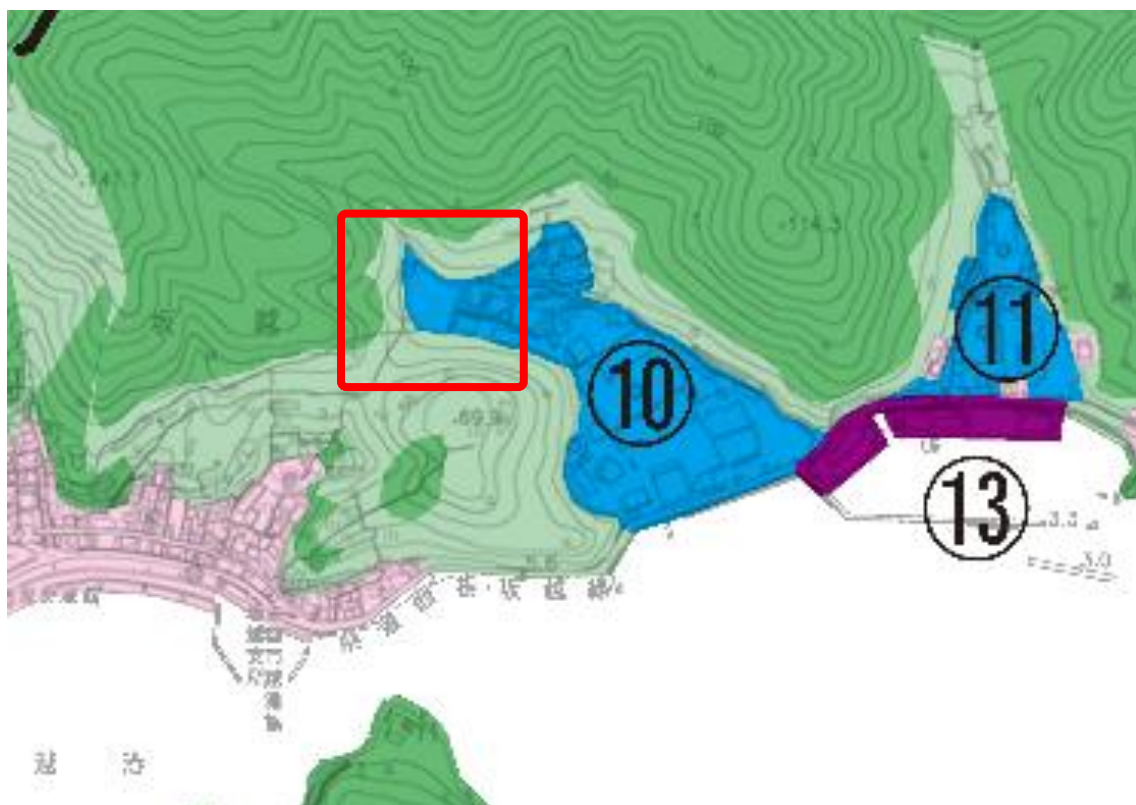
変更後



変更前

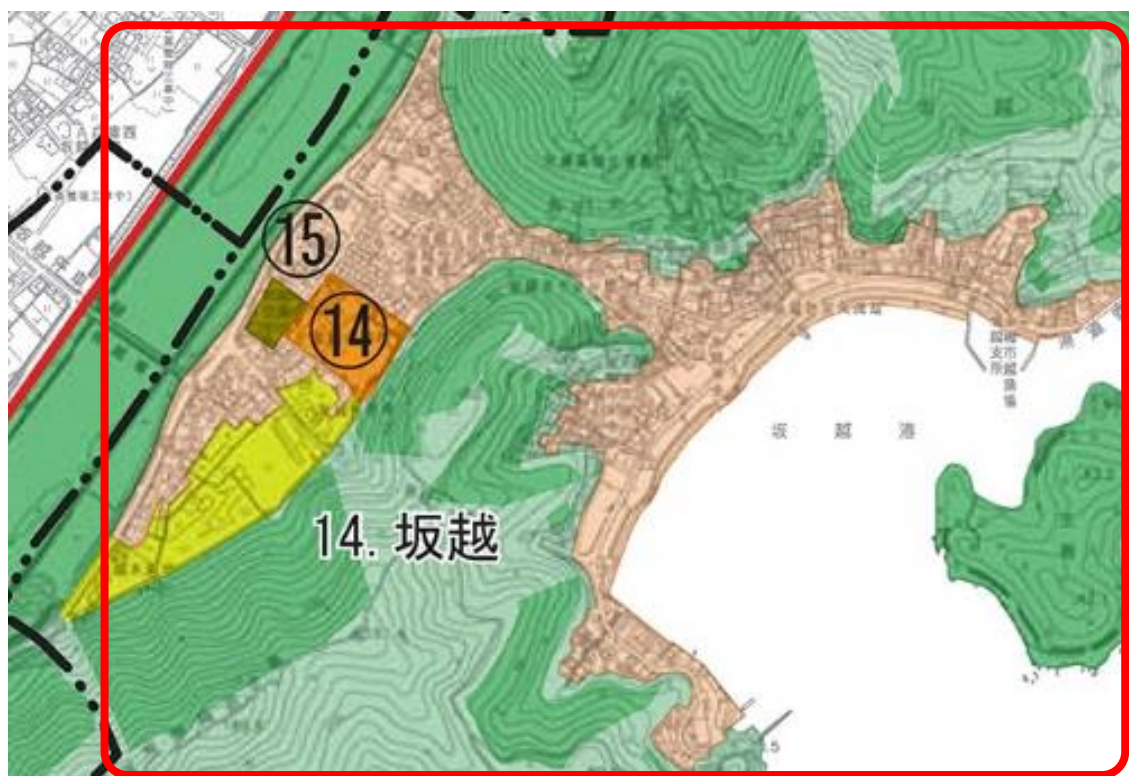


変更後

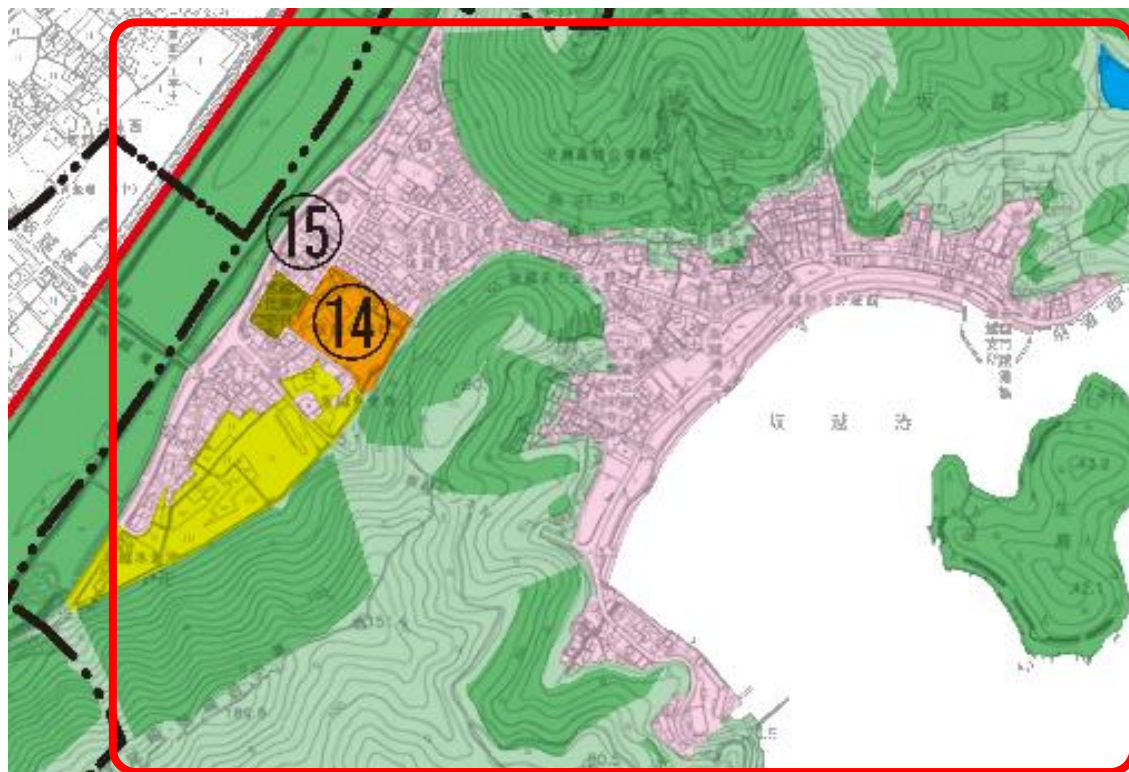




変更前



変更後



変更前



変更後





変更前



変更後

