

相生市土地利用計画（概要版）

相生市

1. 相生市土地利用計画とは

（1）土地利用計画の位置づけと役割

相生市土地利用計画は地域の実情にあった快適なまちづくりの実現に向け、住民や地権者、自治体など全ての関係者が地域の将来像を共有し、まちづくりを進めていくこと及び相生市土地利用計画に沿った開発行為等を認める兵庫県都市計画法施行条例第7条「特別指定区域」の指定・運用を目的とし、相生市第2次都市計画マスタープランなどにに基づき策定する計画である。

市街化調整区域全体の即地的な計画としての役割を果たし、あくまでも土地利用の方向性を示すものであり、個々の土地利用を拘束するものではない。

（2）改定の背景

当初の相生市土地利用計画は、平成23年1月に策定していたが、その後、特別指定区域制度の見直しと第2次相生市都市計画マスタープランの策定を受け、第2次相生市都市計画マスタープランで定められた地域づくりの拠点を中心に、地域の実情にあった快適なまちづくりの実現に向け、計画の改定を行った。

（3）対象範囲と目標年次

計画範囲は市街化調整区域全体とし、目標年次は10年後とする。また、上位・関連計画の見直しや、地域のまちづくり活動の状況、事業の進捗等に合わせ、必要があれば概ね5年ごとに計画を見直すこととする。

2. 土地利用の基本方針

（1）地域づくりの目標

市街化調整区域の優良な田園環境を守りながら、地域活力の維持と向上に向け、右記の目標を目指し、行政と地域住民が協力し合い地域づくりを進めることとする。

1 安心安全、快適に暮らし続けられる持続可能な地域づくり

2 豊かな自然環境や優良な田園環境の保全と活用、継承

（2）土地利用の基本方針

地域活力の維持と向上

- ・ 自然豊かな田園環境を保全し、地域の魅力向上を図るとともに、UターンやIターンの受け入れや集落景観の維持のための住民によるルールづくりなど、集落の居住環境改善に向けた地域によるまちづくり活動の促進を目指す。
- ・ 生活利便施設や医療福祉施設の集積と活用、地域産業の活性化を図ることで、地域コミュニティの維持と活性化を目指す。

土地利用の整序と地域産業の活性化

- ・ 幹線道路沿道や既存集落への都市的土地利用の適切な規制誘導により、無秩序な農地転用を防ぐことで、営農環境を保全するとともに優良農地の継承を目指す。
- ・ 国道2号や主要地方道相生穴栗線などの幹線道路沿道においては、景観に配慮しながら、交通利便性の高い立地環境を活かした商業施設や工場等の誘導と集積維持を図り、地域産業の活性化を目指す。

安全な集落環境づくり

- ・ 災害危険性の高い集落では、自然災害の発生する危険性が低い土地へ住宅等を誘導するなど、より安全で快適な集落環境の形成を目指す。
- ・ 山林やため池、優良農地については水源涵養機能、遊水機能を持つ貴重な環境として保全を目指す。

自然環境の保全・活用と集落景観の保全

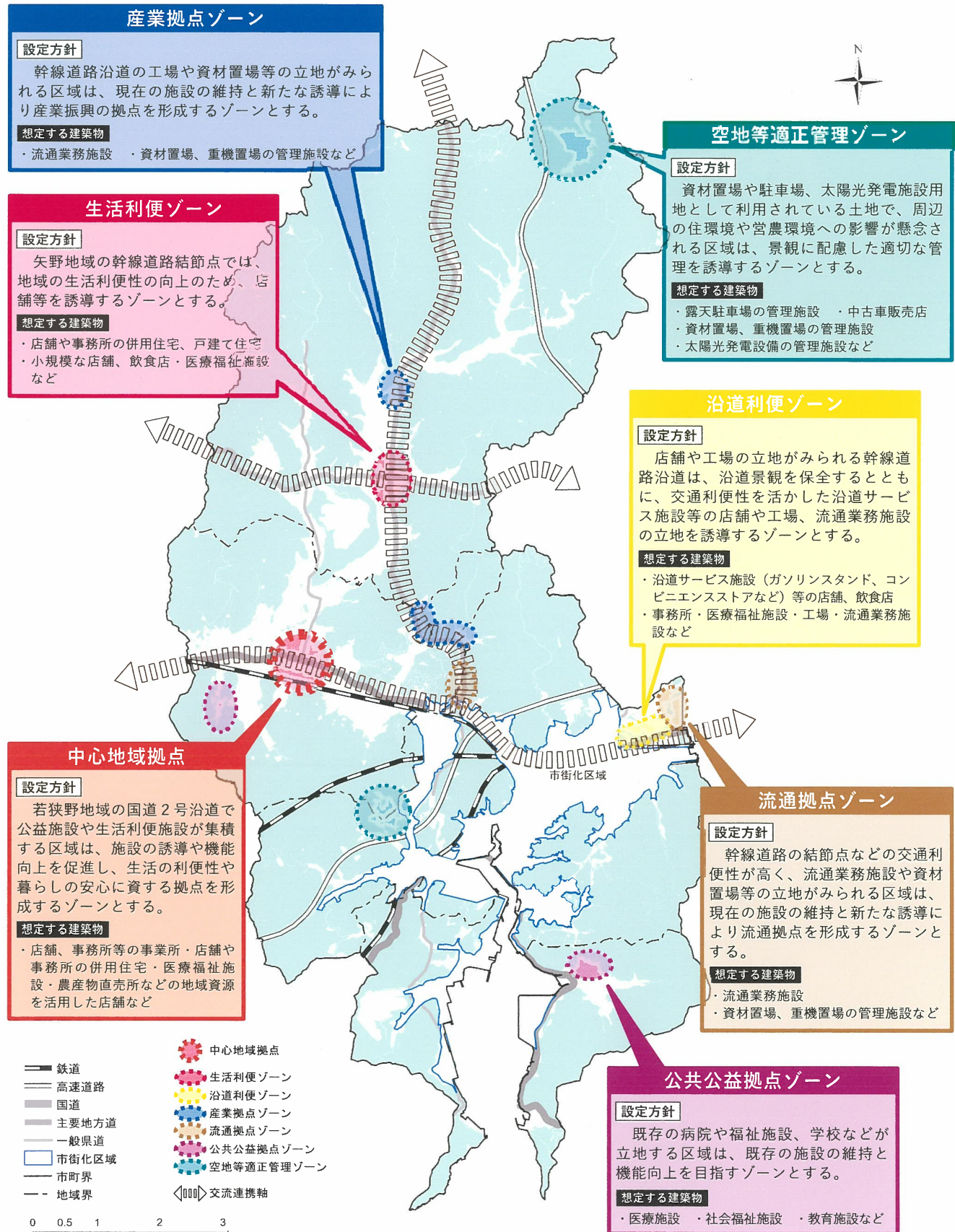
- ・ 市北部の山林や西播丘陵県立自然公園、瀬戸内海国立公園などの良好な自然環境を保全するとともに、観光や環境学習、健康づくりの場としての活用を目指す。
- ・ 周囲の自然環境と調和した、資材置場や太陽光発電施設などの適切な維持管理の促進を図り、良好な沿道景観の形成を目指す。
- ・ 田園環境と調和した集落景観の形成と保全を目指す。

3. 土地利用のゾーニング

(1) 土地利用のゾーニング

土地利用の基本方針の実現に向け、既存集落や都市基盤、施設の立地状況をみながら、以下のゾーンを設定する。

(2) 地域づくりの目標に向けた拠点形成の土地利用ゾーニング図



4. 土地利用区分の設定基準と誘導方針

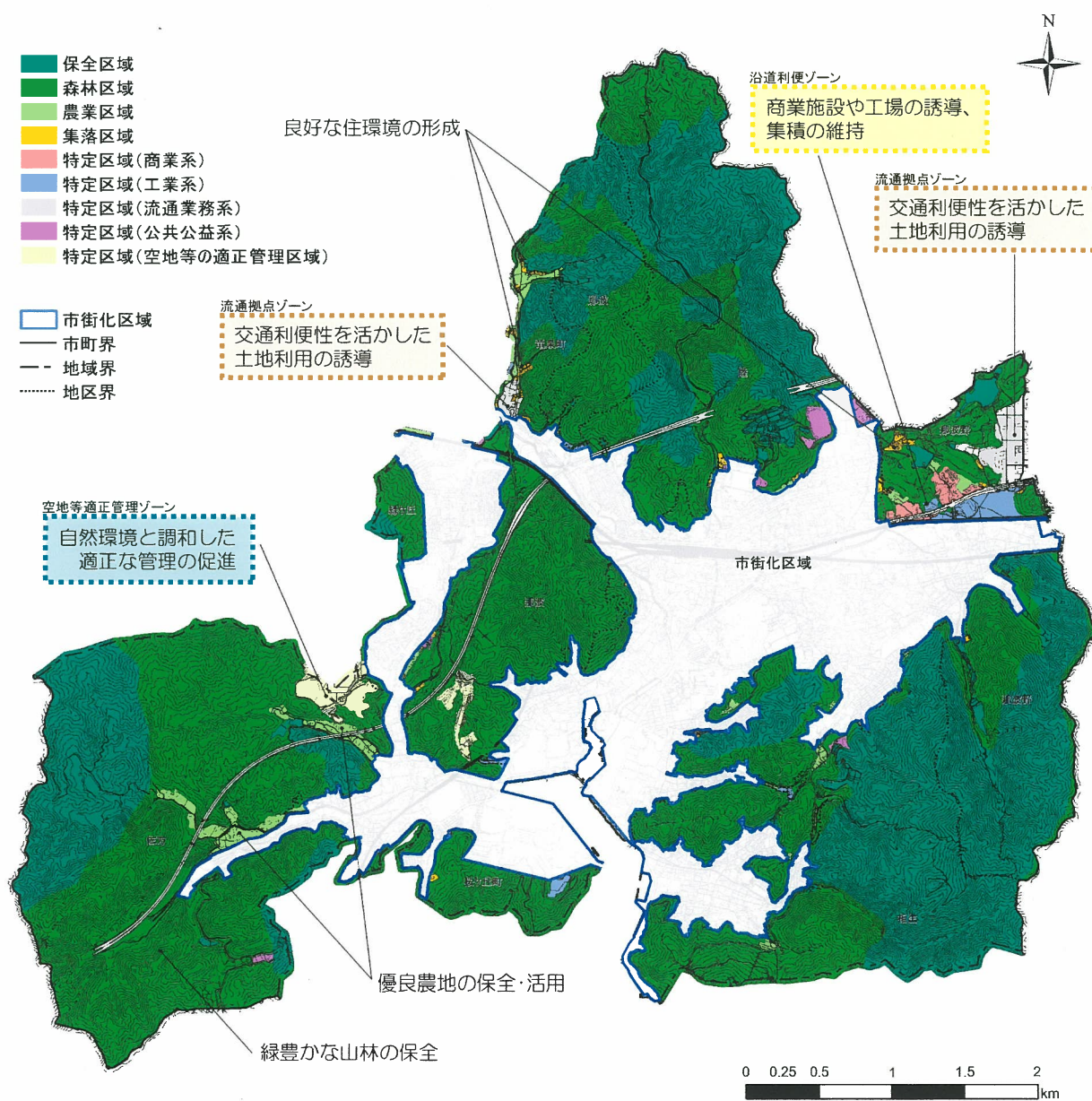
土地利用状況や個別規制法の指定状況等を考慮して、土地利用の骨格となる基本区域5区域とその設定基準、誘導方針を以下の通り定める。

区 分	設 定 基 準	誘 導 方 針
保 全 区 域	1) 個別規制法等に基づく区域 ・自然公園法特別地域、兵庫県立自然公園条例特別地域、国有林、保安林 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、文化財が良好な状態で存する土地の区域	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とする。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区域とする。
森 林 区 域	1) 森林法に基づく保安林以外の森林 2) 森林の振興に必要な森林 3) 森林として豊かな自然を活かしつつ、スポーツやレクリエーションを通じて自然とふれあう場として整備するなど、憩いの空間の確保が可能な区域 4) 一体のまとまりある森林	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とする。
農 業 区 域	1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域 2) 農業の振興に不可欠な農地（甲種農地、第1種農地）とため池及び用水路等の農業用施設が一体となっている区域 3) 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	農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域とする。
集 落 区 域	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地域	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とする。
特 定 区 域	地域の活性化に資する特定の用途の建築物を整備・開発する区域とする。	
商 業 系	1) 開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること 2) 開発区域の周辺に新たな都市基盤整備を必要としない位置にあること	生活利便性の維持と地域コミュニティの活性化のため、幹線道路沿道などを中心に生活利便施設の集積を図る区域とする。
工 業 系	1) 開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること 2) 開発区域の周辺に新たな都市基盤整備を必要としない位置にあること	事業所やその周辺において、増築や業種変更等を容易にするとともに、幹線道路沿道へ事業所を誘導し、産業の活性化を図る区域とする。
流通業務系	1) 2車線以上の道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジ周辺にあること 2) 開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること 3) 開発区域の周辺に新たな都市基盤整備を必要としない位置にあること 4) 周辺の道路交通に支障をきたす恐れのない位置にあること	交通利便性の高い立地環境を活かし、流通業務施設等を誘導する区域とする。
公共公益系	1) 学校、図書館、スポーツ施設等の区域 2) 医療福祉施設の区域	地域コミュニティの維持や安心して暮らし続けられる集落環境の形成のため、公共施設や教育施設などの公共公益施設を誘導する区域とする。
空地等の適正管理区	1) 開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められる位置にあること 2) 開発区域の周辺に新たな都市基盤整備を必要としない位置にあること	周囲の自然環境や住環境と調和した適正な空地等の管理を促進する区域とする。

5. 地域別土地利用計画

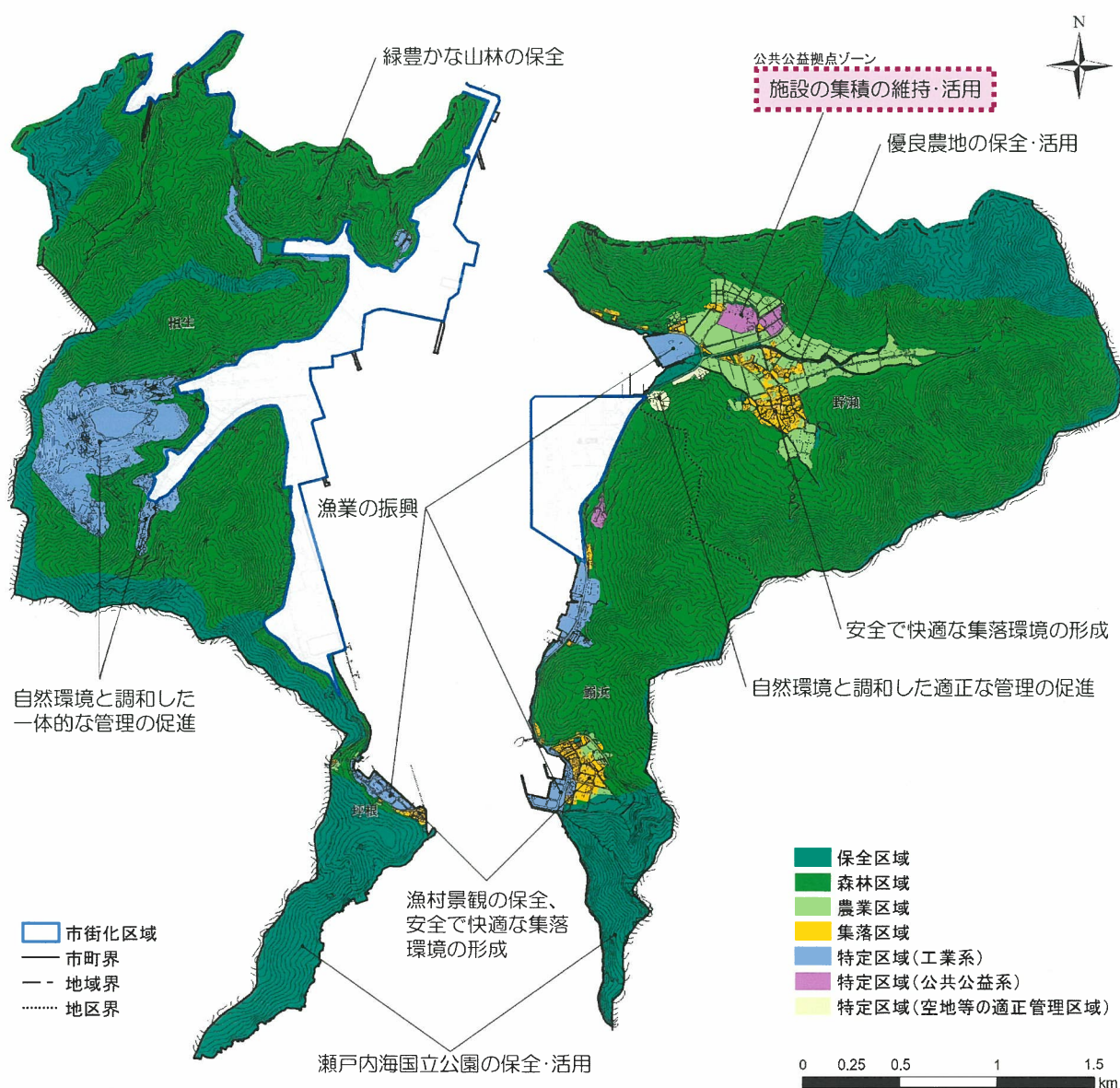
中央部地域

市街地背後の山林や農地を保全するとともに、山間部の公共空地や公益施設、太陽光発電施設用地等の適切な管理促進を目指す。また、国道2号及び主要地方道相生穴栗線沿道では沿道景観に配慮しながら商業施設や工場などの事業所を誘導し、近隣他市と本市の中心市街地を結ぶ地域として生活利便性の向上と産業振興を目指す。



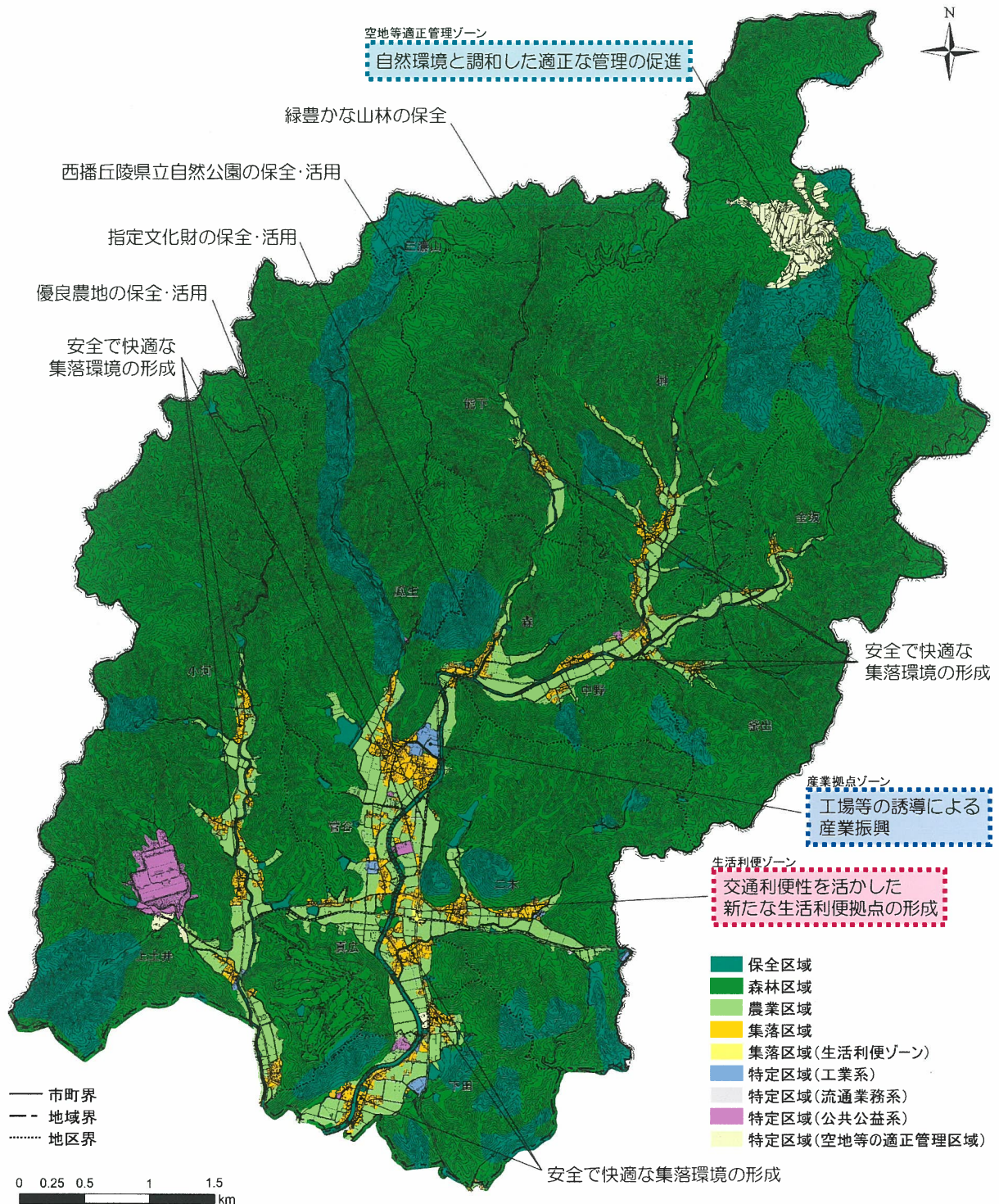
南部地域

瀬戸内海国立公園及び万葉の岬とその周囲の自然環境や優良農地の保全、活用を目指す。また、漁業施設や公共公益施設の集積を維持するとともに、田園景観や漁村景観を保全し、安心して住み続けられる集落の形成を目指す。



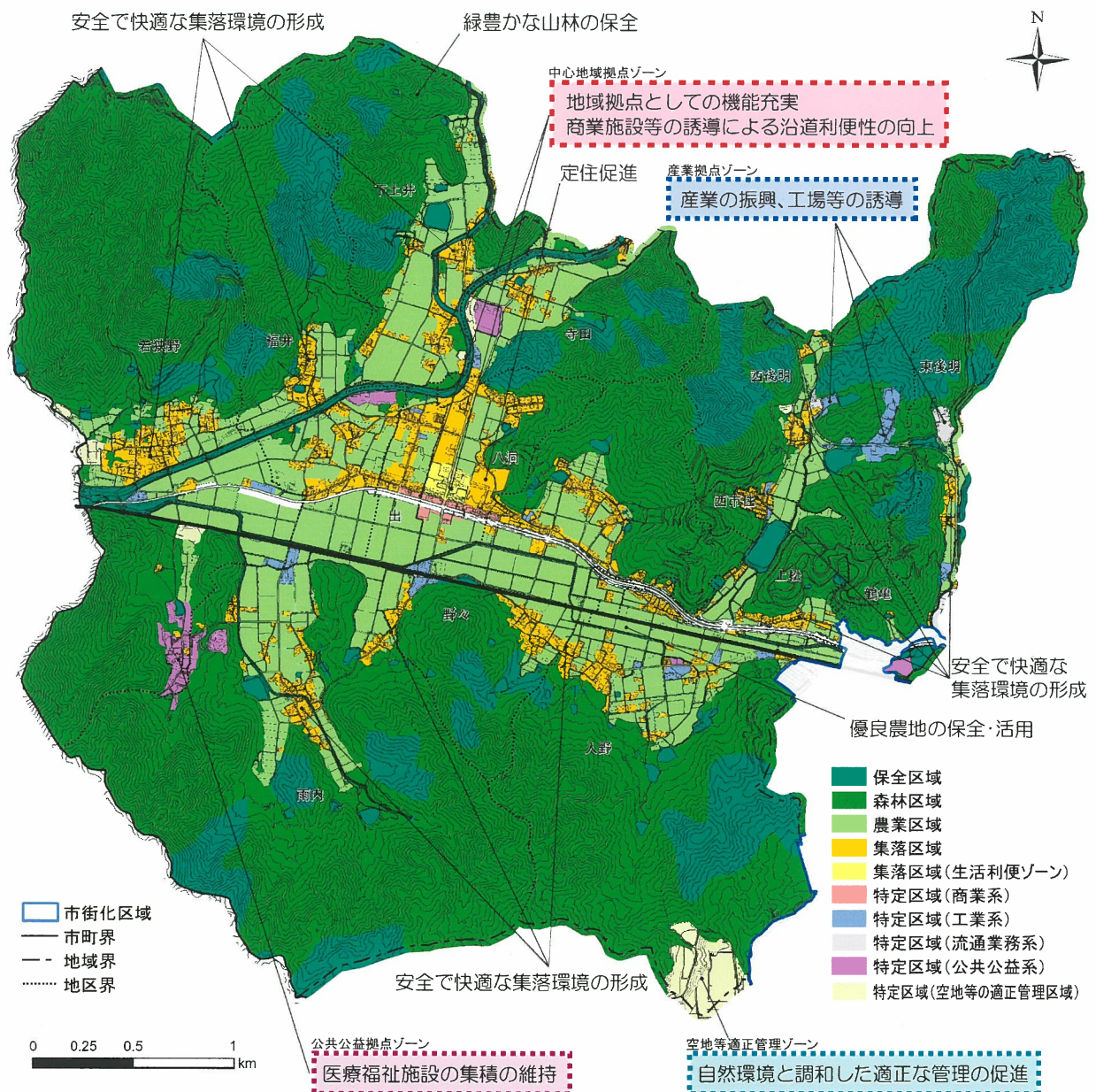
矢野地域

西播丘陵県立自然公園とその周囲の自然環境と優良農地の保全、活用を図る。また、公共公益施設や商業施設、工場などの誘導による生活利便性の向上と地域産業の活性化を図るとともに、田園環境と調和した集落環境の形成により、地域コミュニティの維持を目指す。



若狭野地域

山林などの自然環境を保全し、優良農地の保全と活用を促進しながら、田園環境と調和した賑わいある集落環境の形成を目指す。また、中心地域拠点として、国道2号沿道の生活利便性の向上と交流の場の創出を図るとともに、主要地方道相生穴栗線沿道では工場等の集積による産業拠点の形成を目指す。

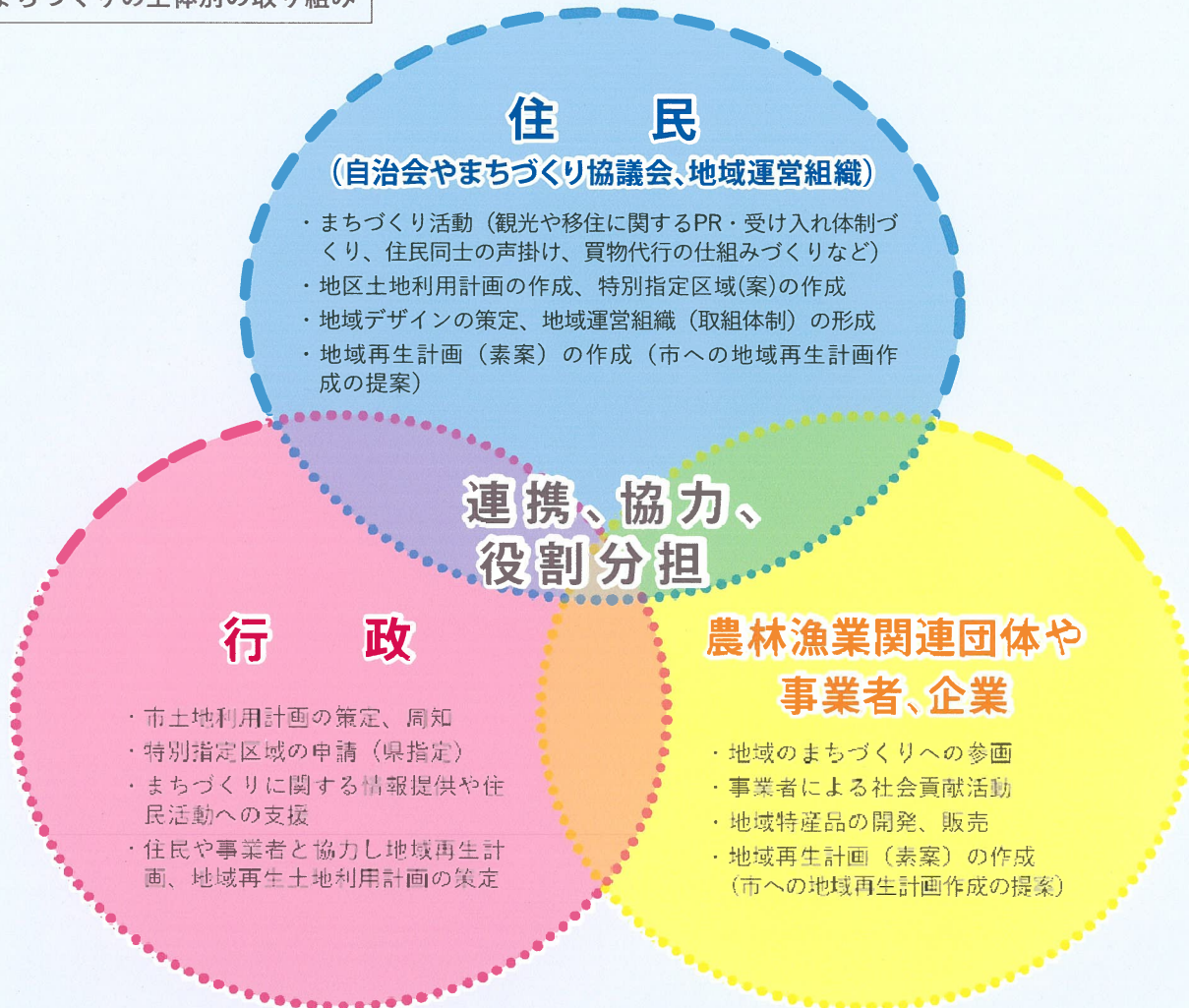


6. 実現に向けた取り組み

(1) まちづくりの主体別の取り組み

住民やまちづくり協議会、農林漁業関連団体及び事業者、行政が土地利用方針を共有しながら、連携、協力、役割分担することで土地利用計画の実現を目指すこととする。

まちづくりの主体別の取り組み



(2) 土地利用の規制誘導手法

土地利用計画の区分に合わせた関係法令等の規制誘導手法を用いることで、土地利用計画の実現を目指す。特に、集落区域と特定区域については特別指定区域制度の活用を基本とするが、地区施設を定め基盤整備を行う場合や、建築物の用途や形態意匠を詳細に定める場合、住宅以外の建築物を制限したい場合など、街区単位できめ細やかな集落環境の形成を目指す際は、必要に応じて法34条第1項第10号地区計画に即した開発許可による規制誘導を行う。

さらに、持続可能な地域づくりに資する中心地域拠点の形成には、日常生活に必要な機能とサービスの集約、確保及び周辺集落との交通ネットワークの確保、

コミュニティビジネスの振興等を図る必要があるため、住民や農林漁業関連団体、民間事業者のニーズに応じて地域再生計画及び地域再生土地利用計画の策定も検討する。

1 特別指定区域制度の活用

2 地区計画制度の活用

3 地域再生土地利用計画の策定検討