

第2章 土地利用の基本方針

1. 土地利用の基本方針

1-1 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、下記の目標を目指し、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。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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 |
|---|

1-2 土地利用の基本方針

地域づくりの目標に資する土地利用の実現のため、下記を土地利用の基本方針とする。

(1) 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。

(2) 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、交通便利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。

(3) 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。

(4) 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。

1-3 土地利用のゾーニング

(1) ゾーニングの考え方

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。

1) 中心地域拠点 【特定区域（商業系）、集落区域（生活利便ゾーン）】

若狭野地域の国道2号沿道で公益施設や生活利便施設が集積する区域は、施設の誘導や機能向上を促進し、生活の利便性や暮らしの安心に資する拠点を形成するゾーンとする。

想定する建築物	
・店舗、事務所等の事業所 ・医療福祉施設	・店舗や事務所の併用住宅 ・農産物直売所などの地域資源を活用した店舗 など

2) 生活利便ゾーン 【集落区域（生活利便ゾーン）】

矢野地域の幹線道路結節点では、地域の生活利便性の向上のため、店舗等を誘導するゾーンとする。

想定する建築物	
・店舗や事務所の併用住宅、戸建て住宅	・小規模な店舗、飲食店 ・医療福祉施設 など

3) 沿道利便ゾーン 【特定区域（商業系、工業系）】

店舗や工場の立地がみられる幹線道路沿道は、沿道景観を保全するとともに、交通利便性を活かした沿道サービス施設等の店舗や工場、流通業務施設の立地を誘導するゾーンとする。

想定する建築物	
・沿道サービス施設（ガソリンスタンド、コンビニエンスストアなど）等の店舗、飲食店 ・事務所 ・医療福祉施設	・工場 ・流通業務施設 など

4) 産業拠点ゾーン 【特定区域（工業系）】

幹線道路沿道の工場や資材置場等の立地がみられる区域は、現在の施設の維持と新たな誘導により産業振興の拠点を形成するゾーンとする。

想定する建築物	
・工場及び研究所 ・流通業務施設	・事務所 など

5) 流通拠点ゾーン 【特定区域（流通業務系）】

幹線道路の結節点などの交通利便性が高く、流通業務施設や資材置場等の立地がみられる区域は、現在の施設の維持と新たな誘導により流通拠点を形成するゾーンとする。

想定する建築物	
・流通業務施設 ・資材置場、重機置場の管理施設	など

6) 公共公益拠点ゾーン 【特定区域（公共公益系）】

既存の病院や福祉施設、学校などが立地する区域は、既存の施設の維持と機能向上を目指すゾーンとする。

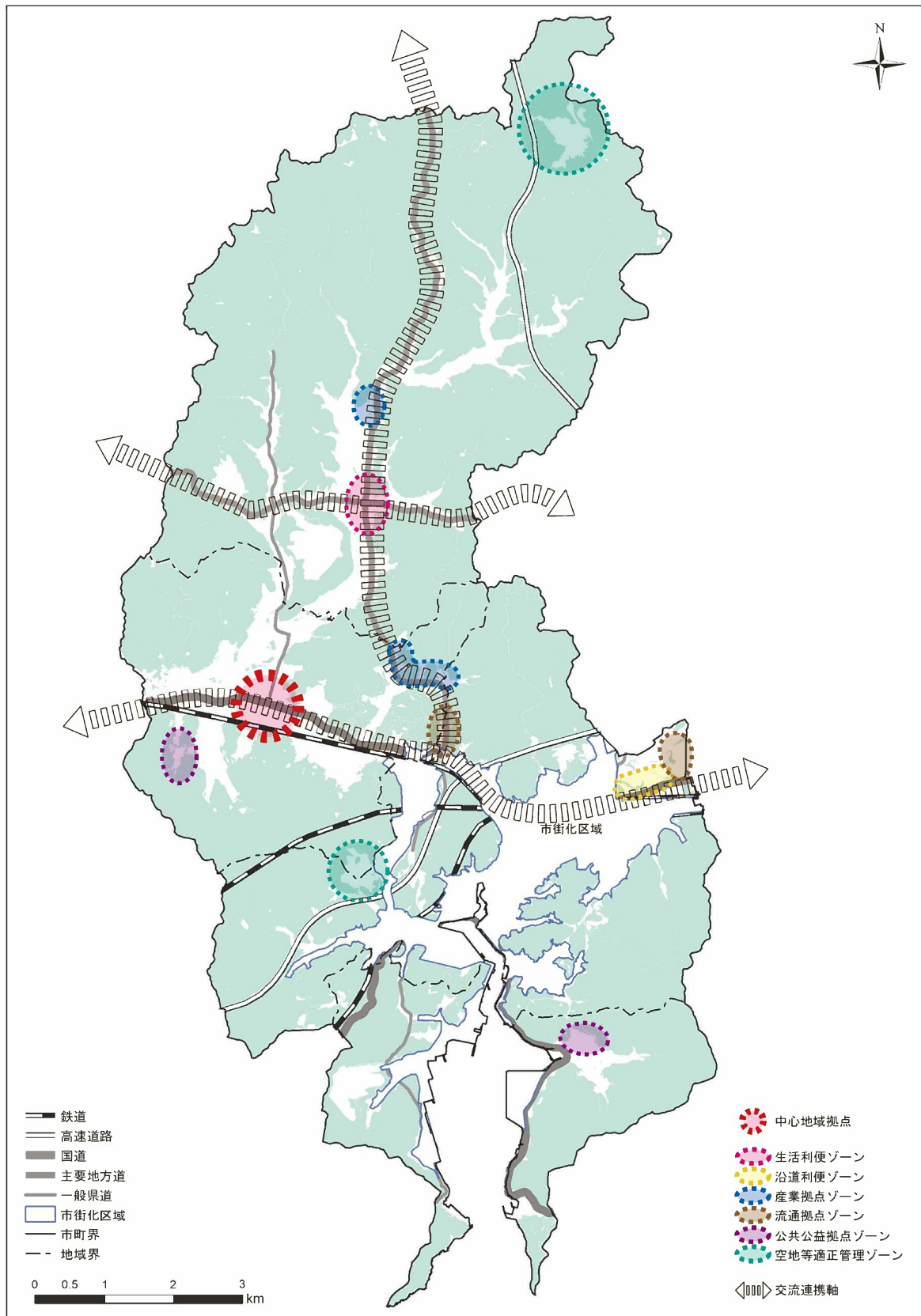
想定する建築物	
・医療施設 ・社会福祉施設 ・教育施設	など

7) 空地等適正管理ゾーン 【特定区域（その他）】

資材置場や駐車場、太陽光発電施設用地として利用されている土地で、周辺の住環境や営農環境への影響が懸念される区域は、景観に配慮した適切な管理を誘導するゾーンとする。

想定する建築物	
・露天駐車場の管理施設 ・中古車販売店 ・資材置場、重機置場の管理施設 ・太陽光発電設備の管理施設	など

(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



2. 土地利用区分の設定

2-1 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。

区分	設定基準	誘導方針
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域	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。

3. 土地利用計画図

