

第4章 土地利用計画の実現に向けた取り組み

1. 実現に向けた取り組み方針

1-1 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

まちづくりの主体	取り組み
住民（自治会やまちづくり協議会、地域運営組織）	・まちづくり活動（観光や移住に関するPR・受け入れ体制づくり、住民同士の声掛け、買物代行の仕組みづくりなど） ・地区土地利用計画の作成、特別指定区域（案）の作成 ・地域デザインの策定、地域運営組織（取組体制）の形成 ・地域再生計画（素案）の作成（市への地域再生計画作成の提案）
農林漁業関連団体や事業者、企業	・地域のまちづくりへの参画 ・事業者による社会貢献活動 ・地域特産品の開発、販売 ・地域再生計画（素案）の作成（市への地域再生計画作成の提案）
行政	・市土地利用計画の策定、周知 ・特別指定区域の申請（県指定） ・まちづくりに関する情報提供や住民活動への支援 ・住民や事業者と協力し地域再生計画、地域再生土地利用計画の策定

1-2 計画の見直し

土地利用計画は、概ね10年後を目標として定める計画だが、社会経済情勢の変化や、地域の状況、地域からの要望などによって、策定時に想定しなかった状況に至ることも考えられる。

また、相生市土地利用計画は、上位計画である相生市国土利用計画や、相生市都市計画マスタープラン、まちづくり団体土地利用計画等との整合が必要である。

こうした上位・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年ごとに相生市土地利用計画を見直すこととする。

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。

土地利用計画の区分と規制誘導手法の対応表

土地利用計画の区分		規制誘導手法（目安）
保全区域		・自然公園法（特別区域） ・森林法（保安林）
森林区域		・森林法（地域森林計画）
農業区域		・農業振興地域の整備に関する法律 ・農地法
集落区域※		・法 34 条第 1 項第 1 号許可 ・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（地縁者の住宅区域、新規居住者の住宅区域、地縁者の小規模事業所区域など）
	生活利便ゾーン	・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（地域活力再生等区域など） ・地域再生土地利用計画（農地法・農振法の特例、法 34 条第 1 項第 14 号許可）
特定区域	商業系	・法 34 条第 1 項第 9 号許可 ・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（工場、店舗等周辺区域、地域資源活用区域など） ・地域再生土地利用計画（農地法・農振法の特例、法 34 条第 1 項第 14 号許可）
	工業系	・法 34 条第 1 項第 10 号地区計画 ・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（工場、店舗等周辺区域、工場等誘導区域、沿道施設集約誘導等区域など） ・法 34 条第 1 項第 14 号許可
	流通業務系	・法 34 条第 1 項第 9 号許可 ・法 34 条第 1 項第 10 号地区計画 ・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（沿道施設集約誘導等区域など） ・法 34 条第 1 項第 14 号許可
	公共公益系※	・法 34 条第 1 項第 1 号許可 ・法 34 条第 1 項第 14 号許可
	空地等の適正管理区域	・法 34 条第 1 項第 12 号特別指定区域（空地等適正管理区域など）

※都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物の建築を認める区域

3. 資料：景観形成計画

3-1 基本方針

市域北部や相生湾を取り巻く山林、矢野川周辺の平野部に広がる田園などと調和した集落景観の形成に向け、建築物や工作物の定性基準は周辺の土地利用への配慮と、隣近所や自分の敷地に対する基本方針に基づき構成する。

景観形成計画では、建築物や工作物に関わる建築基準と景観形成に関わるガイドラインに区分し、景観形成の指針とする。

建築物・工作物に関わる景観形成の基本方針

(1) 周辺の土地利用等への配慮（建築する位置の考慮）

周辺の自然景観や集落の眺望性、街並みの連続性を尊重する。

(2) 隣近所への配慮（近隣建築物との関係、意匠、色彩、外構、植栽等の調和）

隣近所の敷地や既存建築物への配慮を行い、積極的に調和や共通のゆとり等を形成するように努める。

(3) 自分の敷地への配慮（魅力的なデザイン等への配慮）

敷地に建つ建物が単独でも景観的に優れた建物であることが望まれる。このため、魅力的な建築の外観デザインや庭、駐車場等の空間づくりに努める。

3-2 建築基準

(1) 戸建て住宅の最低敷地規模

ミニ開発を防止し、ゆとりある住環境の形成に資するため、特別指定区域での住宅の新築においては、敷地面積の最低限度を以下の通り定める。

敷地面積の最低限度

地域区分	地区	最低限度面積(m ²)	地域区分	地区	最低限度面積(m ²)
中央部	那波野	200	矢野	瓜生	200
南部	野瀬	200		上	200
	鰯浜	－		菅谷	200
若狭野	野々	200		二木	200
	入野	200		真広	200
	東後明	－		下田	200
	西後明	－		上土井	200
	上松	200		小河	－
	寺田	－		森	－
	下土井	200		中野	－
	出	－		金坂	－
	福井	－		釜出	－
	若狭野	－		榊	200
	雨内	200		能下	－

※1 区域指定地区のみ掲載、未指定の地区については特別指定区域指定時に設定する。

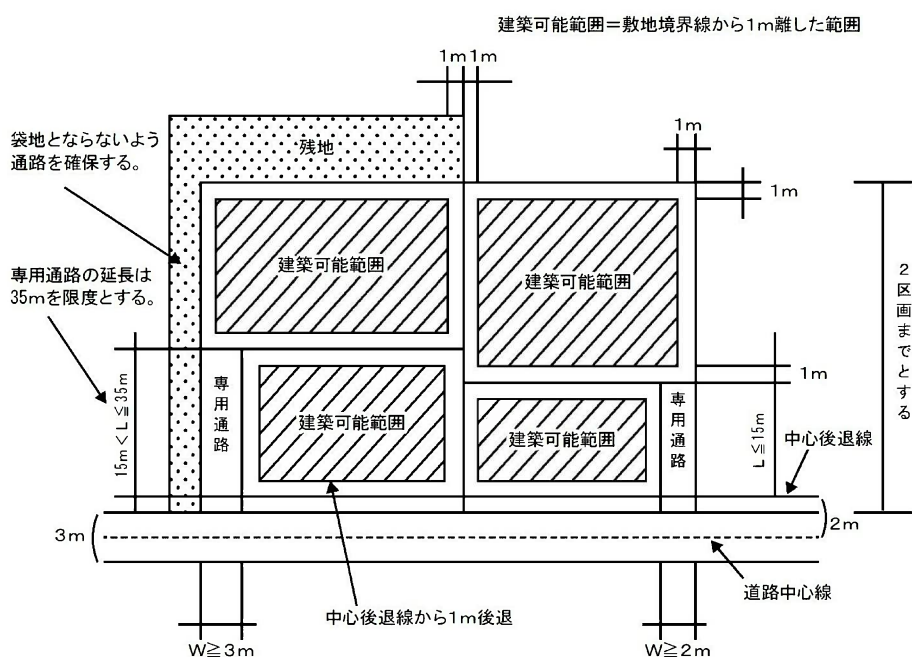
※2 既存の200 m²未満の住宅敷地内で行われる改築等は認めるものとする。

（２）専用通路の確保

住宅の安全性や防災性の向上のため、旗竿地で専用通路により接道する場合は、その長さ（L）の限度を35mとし、専用通路の長さ（L）が15m以下の場合は幅員（W）2m以上、長さ（L）が15m以上35m以下の場合は幅員（W）3m以上とする。

また、上記の基準を満たしている場合においても、専用通路による接道を認める建築敷地は1区画までとし、残地が袋地とならないように、残地に対しても必ず専用通路を確保する。

建築ルール の解説図



3-3 景観形成ガイドライン

建築物や工作物の景観形成における方針は、以下の通りとする。

位置（眺望への配慮）	・ 集落や道路から望む山林や相生湾などの眺望景観を阻害しないように配慮する。
近隣との関係	・ 近隣に建築物が位置する場合、既存の集落における建築物同士のゆとりと調和した建築物の配置とする。
敷地	・ 造成は必要最小限とし、周辺地形になじむように努める。
意匠	・ 山林や相生湾などの自然景観や田園に囲まれた集落景観との調和に努める。
壁面後退	・ 安全な生活道路の形成のため、接道部の十分な空間の確保に努める。
緑化	・ 道路から見える部分などへの植栽に努める。

※特別指定区域指定時に、必要があれば意匠等に関する詳細な運用基準を策定する。

3-4 災害対策ガイドライン

災害の危険性が高い土地における開発や建築物及び工作物の建築に際して、特別指定区域制度を活用する場合は、下記の条件を満たすこととする。

また、災害の危険性が高い土地において、やむを得ず建築物の新築、改築等を行う場合は、ハザードマップの公開等により、居住者や事業者等の関係者に災害発生の恐れがあることを周知する。

浸水害の 危険性が高い土地※¹	・浸水想定水位を超える地盤の嵩上げを行うか、浸水想定水位を超える高さに床面のある居室あるいは屋上（傾斜のある屋根は除く）及び屋上までの経路（階段やはしご）を設けること（面積は、居住者や従業員、施設利用者1人当たり1㎡を目安とすること）。 ・木造家屋にあっては、接合金物の補強等による家屋の流失を防止する対策を施すこと。
土砂災害の 危険性が高い土地※²	・擁壁等の防災工事が実施されていない土地では、がけ地の安全措置（兵庫県建築基準条例第2条）を講じること。 ・建築物については、斜面側に塀や植栽を設け、斜面側の住宅の開口部はなるべく減らし、鉄筋コンクリート造など強固な構造を採り入れることが望ましい。 ・特定区域（工業系、流通業務系）で建てられる建築物は、事業主が地縁者である貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供するもの、あるいは、従業員の常駐や運転手の休憩のための居室を併設しない自家用倉庫、倉庫業倉庫（危険品倉庫を除く）、農業倉庫、協同組合倉庫を基本とする。

※¹ 津波や洪水による浸水想定区域に指定されている土地

※² 土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、山地災害危険区域、土砂災害危険箇所に含まれる土地

※³ 建築物の用途や構造などの詳細な条件については、特別指定区域指定の際に関係機関と協議の上、定めることとする。

発 行／令和2年3月
発行者／兵庫県相生市
〒678-8585
兵庫県相生市旭一丁目1番3号
TEL：0791-23-7135
FAX：0791-23-2741
編 集／建設農林部都市整備課