

(3) 揖保川地域

○半田地区

【現況】

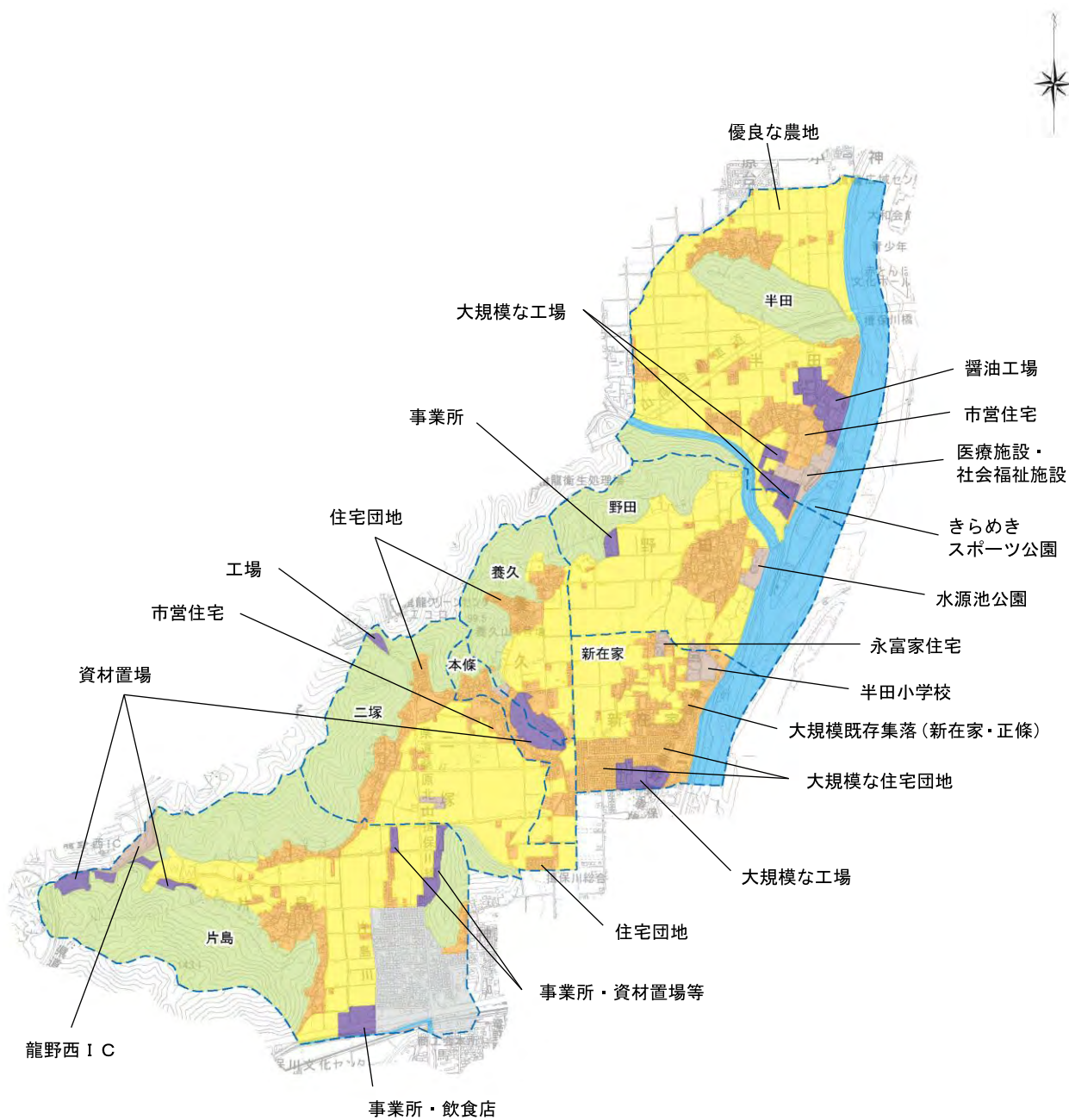
- ・本地区は、揖保川地域の北に位置し、東に揖保川が流れ、河川に沿って県道たつの竜野停車場線が通過しています。また、地区の北には山陽自動車道が通過しています。
- ・本地区の北には、ほ場整備事業が実施された優良な農地が広がっています。
- ・本地区の南を東西に通過する国道2号沿道には事業所、飲食店が立地しています。
- ・本地区の大半は、想定最大規模降雨による浸水想定が3m以上の区域となっています。
- ・「半田」は、病院、地場産業である醤油工場、ガス工場などが立地しています。
- ・「養久」、「二塚」は、住宅団地があります。
- ・「片島」の北の山裾は、「地域振興のための工場等区域」の指定を受けている区域があります。
- ・「新在家」は、国の重要文化財「永富家住宅」や半田小学校などの公共公益施設のほか、大規模な住宅団地があります。

【課題】

本地区は、営農環境と居住環境の向上に努める必要があるほか、地場産業の育成を図るとともに、国道2号沿道及び龍野西ⅠCに近接する交通利便性を生かした都市的土地利用が求められていることから、本地区の整備課題をまとめると次のとおりです。

- ・優良な農地の保全及び営農活動の活性化
- ・国道2号沿道の交通利便性を生かした沿道商業・業務施設等の検討
- ・龍野西ⅠC周辺に地域振興の工場・流通業務施設等の誘導
- ・地場産業や地域産業の活性化
- ・文化財の保護
- ・浸水実績がある土地の改善、整備
- ・生活道路などの集落環境整備
- ・山裾等の危険箇所からの住宅の誘導
- ・浸水想定区域における居住の安全性や避難経路の確保などの防災減災対策
- ・市街化調整区域における人口減少の歯止めのための定住施策の実施

■半田地区土地利用現況図



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
河川・池	■
山林を主体とする土地利用	■
農地を主体とする土地利用	■
集落を主体とする土地利用	■
公共公益施設	■
工場・事務所等	■
市街化区域	■

【土地利用の方針】

本地区の北には、ほ場整備事業により整備された農地が広がっており、田園環境を保全するとともに、開発区域を中心とした既存集落については、防災減災対策に配慮した良好な居住環境の整備を図ります。

また、地域内には、文化財が多く残されていることから、維持及び保護を行い、過去の災害により浸水実績のある土地については、改善及び整備を促進します。

産業については、既存の地場産業、地域産業の活性化、環境改善を図るとともに、龍野西ⅠC周辺においては、工場や流通業務施設の立地誘導を図ります。

また、国道2号沿道については、利用者の利便性の向上に資する沿道商業・業務施設の立地誘導を検討します。

以上の方針から、本地区の土地利用区分は次のとおりです。

【土地利用区分の設定】

〔環境保全区域〕

本地区の山地には、国有林、保安林が分布しており、森林の持つ保水機能や災害防止機能を維持・確保するため、「環境保全区域」に区分します。また、南北に縦断する揖保川は、良好な水辺空間の形成に努めるため、「環境保全区域」に区分します。

〔森林環境保全区域〕

「環境保全区域」、「県立自然公園整備区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林環境保全区域」に区分します。

〔農業環境整備区域〕

ほ場整備が完了している農地や農業振興地域整備計画書において農用地区域に指定されている農地については、米・麦のほか多様な作物の生産を進め、保全と活用を図るために「農業環境整備区域」に区分します。

〔集落環境整備区域〕

既存集落は、生活関連施設の整備を推進するとともに、自然災害の発生のおそれがある土地に含まれる住宅の誘導や大規模な住宅団地からの分家住宅地を確保するため、集落内及び隣接する白地農地を「集落環境整備区域」に区分します。

半田小学校の周辺地においては、人口減少の歯止めの施策として、「地域活力再生ゾーン」を設定し、特別指定区域制度などを活用した定住促進のための新たな住宅地などの確保を目指します。

〔特定区域（産業立地区域）〕

地場産業である醤油工場、ガス工場等の既存の工場及び資材置場は「特定区域（産業立地区域）」に区分し、地域産業の活性化、環境改善を図ります。

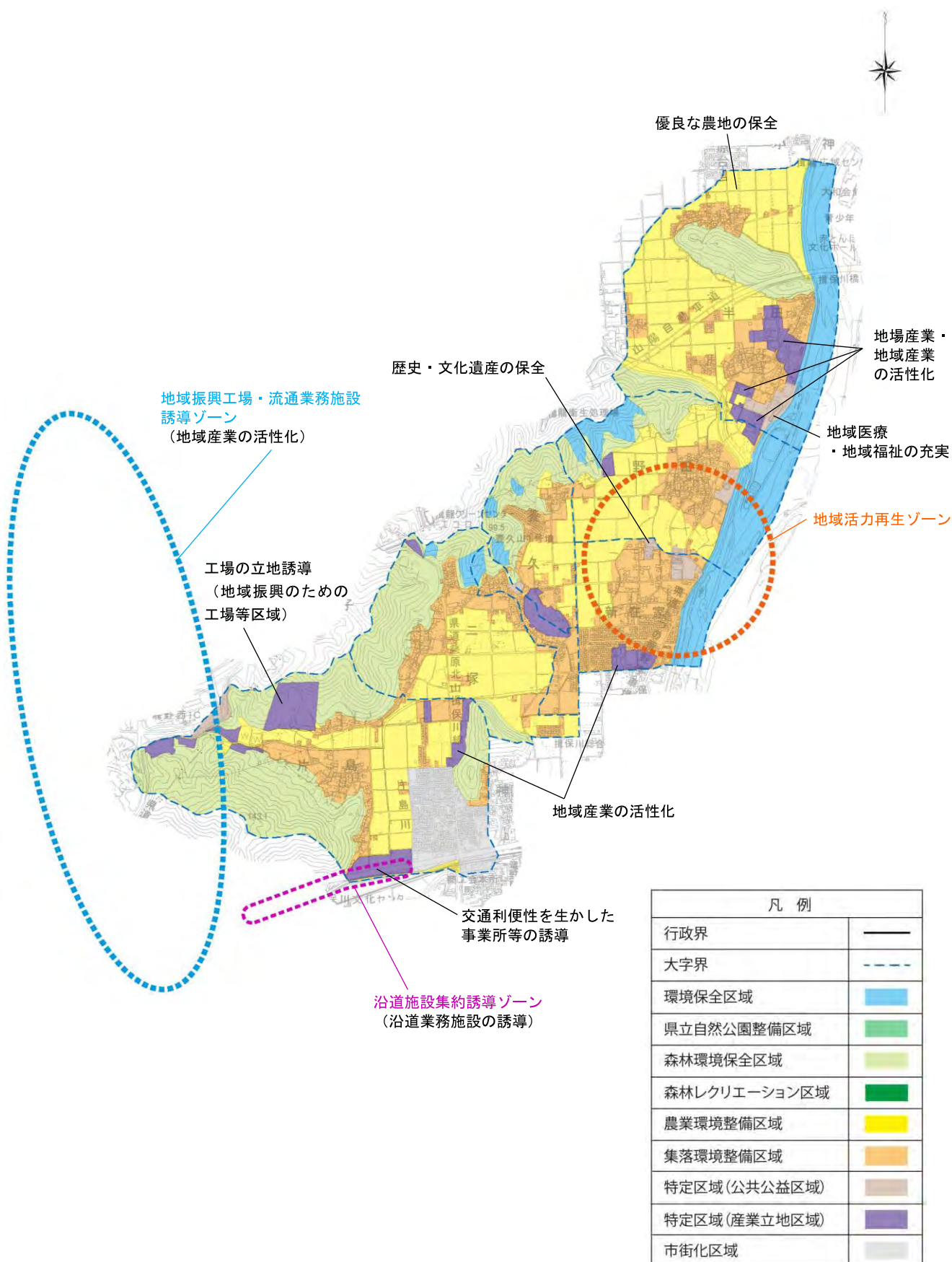
龍野西ⅠC周辺については、交通の利便性を生かした土地利用を図るため、「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」の設定を行い、「片島」は特別指定区域制度などを活用した新たな地域振興のための工場などの誘導を図ります。

また、国道2号沿道については、交通の利便性を生かした土地利用を図るため、「沿道施設集約ゾーン」の設定を行い、特別指定区域制度などを活用した沿道商業・業務施設などの誘導を検討します。

〔特定区域（公共公益区域）〕

半田小学校、永富家住宅、病院、社会福祉施設などを「特定区域（公共公益区域）」に区分しつつ、公共施設の再編に伴う利活用を検討します。

■半田地区土地利用方針図



○神部地区

【現況】

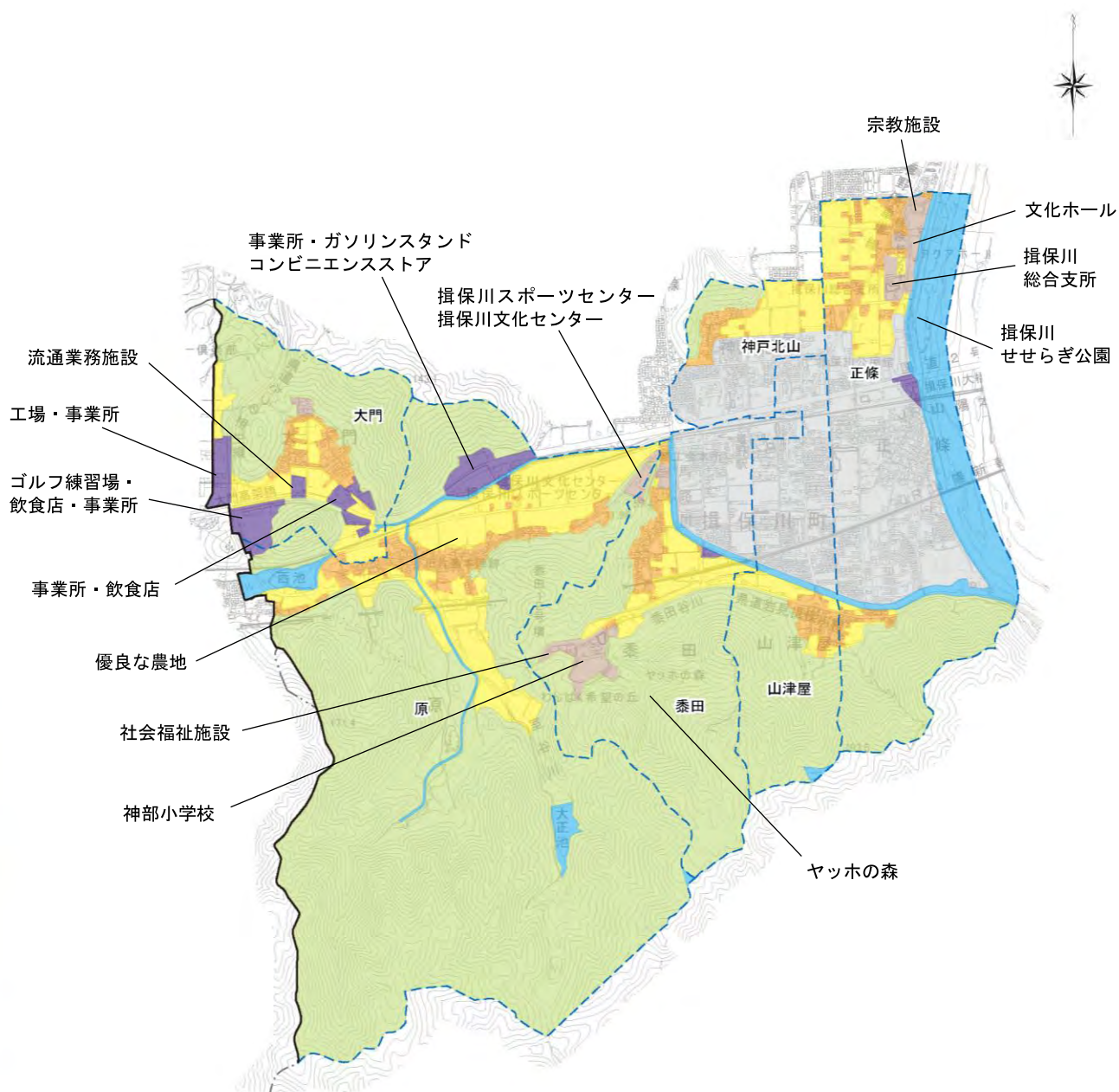
- ・本地区は、揖保川地域の中央に位置し、地区の東は市街化区域に含まれており、ＪＲ竜野駅などの公共公益施設や住宅施設、商業・業務施設などが集積する市街地を形成しており、当該市街地周辺に隣接して田園集落が形成されています。
- ・本地区の大半は、想定最大規模降雨による浸水想定が3m以上の区域となっています。
- ・「正條」は、揖保川総合支所、西はりま消防本部などの公共公益施設が立地しています。
- ・「黍田」は、神部小学校、社会福祉施設などの公共公益施設が立地しています。
- ・「原」は、ほ場整備事業により整備された優良な農地が広がっています。
- ・馬路川南西の森林部において、ヤッホの森（里山）が整備されています。
- ・国道2号沿道には、ガソリンスタンドやコンビニエンスストアなどの沿道施設が立地しています。

【課題】

本地区は、大部分が市街化区域に含まれ、その周辺においては田園環境が維持されていますが、国道2号沿道といった交通利便性に優れた区域で、都市的土地利用が求められていることから、本地区の整備課題をまとめると次のとおりです。

- ・優良農地の保全
- ・国道2号沿道の交通利便性を生かした沿道商業・業務施設の誘導
- ・大門交差点周辺及び県道岩見揖保川線沿道に地域振興の工場・流通業務施設等の誘導
- ・はりまふれあいロードの整備促進
- ・浸水実績がある土地の改善、整備
- ・生活道路などの集落環境整備
- ・山裾等の危険箇所からの住宅の誘導
- ・浸水想定区域における居住の安全性や避難経路の確保などの防災減災対策

■神部地区土地利用現況図



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
河川・池	■
山林を主体とする土地利用	■
農地を主体とする土地利用	■
集落を主体とする土地利用	■
公共公益施設	■
工場・事務所等	■
市街化区域	■

【土地利用の方針】

本地区の田園集落においては、田園環境を保全するとともに、農業の振興を促進するほか、集落環境の向上に努めます。

集落周辺については、地域活力維持のための定住促進を図るとともに、既存集落等の地域コミュニティ及び防災減災対策に配慮した、ゆとりある住環境の形成に努め、地域内の過去の災害により浸水実績のある土地については、改善及び整備を促進します。

また、既存の地域産業の活性化及び国道2号の交通利便性を生かした土地利用の誘導を図ります。

以上の方針から、本地区の土地利用区分は次のとおりです。

【土地利用区分の設定】**〔環境保全区域〕**

南北に縦断する揖保川や山林の一部は、良好な自然環境の形成に努めるため、「環境保全区域」に区分します。

〔森林環境保全区域〕

「環境保全区域」、「県立自然公園整備区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林環境保全区域」に区分します。

〔森林レクリエーション区域〕

ヤッホの森においては、「森林レクリエーション区域」に区分し、遊歩道や散策路、展望台や広場など、自然環境を生かした活用を図ります。

〔農業環境整備区域〕

ほ場整備が完了している農地については、米・麦のほか多様な作物の生産を進め、保全と活用を図るために「農業環境整備区域」に区分します。

〔集落環境整備区域〕

既存集落は、生活関連施設の整備を推進するとともに、自然災害の発生のおそれがある土地に含まれる住宅の誘導を図るため、集落内及び隣接する白地農地を「集落環境整備区域」に区分します。

〔特定区域（産業立地区域）〕

既存の工場、事業所などを「特定区域（産業立地区域）」に区分し、地域産業の活性化、環境改善を図ります。

大門交差点周辺については、「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」の設定を行い、交通利便性を生かした流通業務施設の誘導を図るとともに、「大門」は特別指定区域制度などを活用した新たな工場などの誘導を検討します。

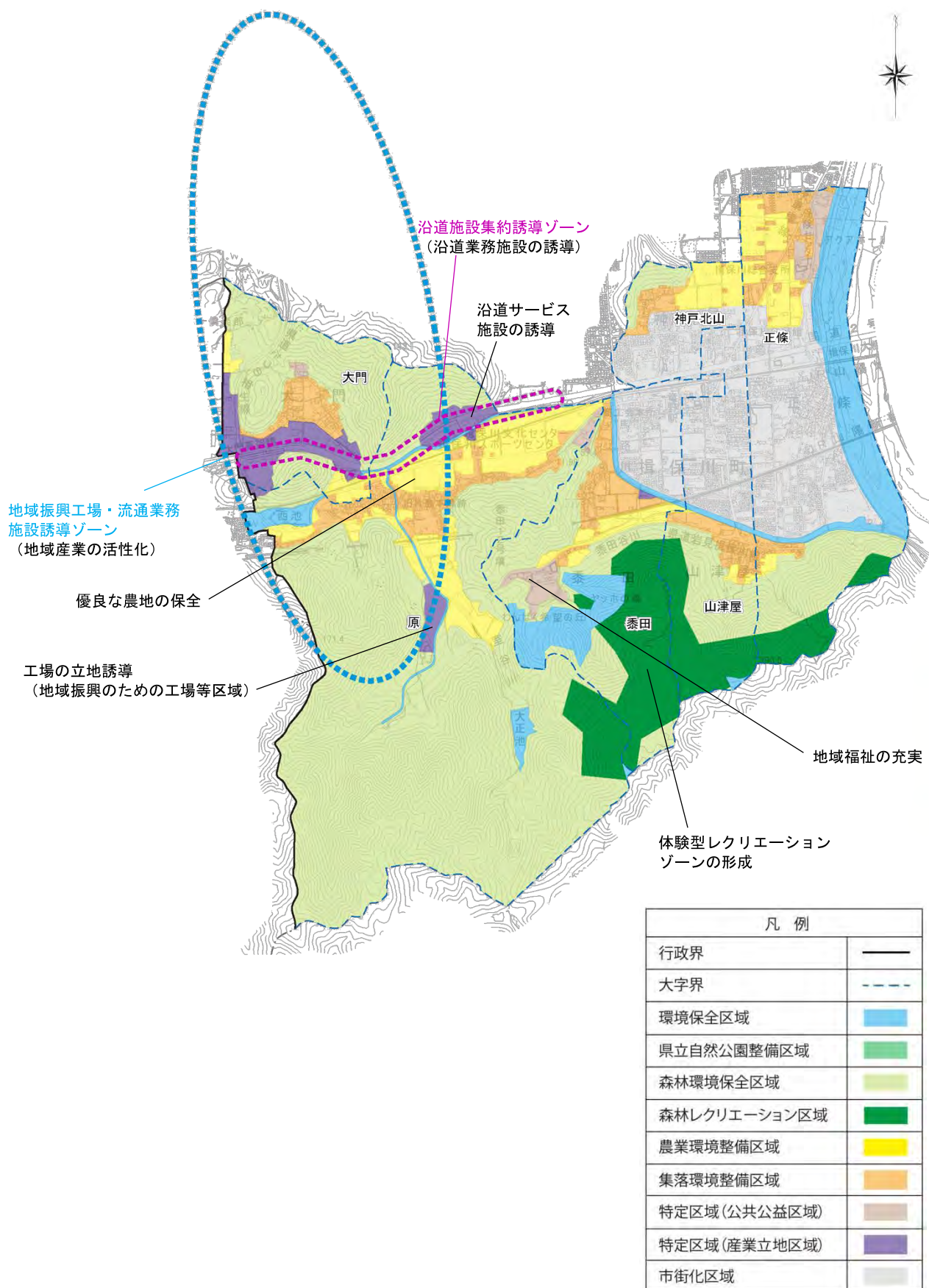
県道岩見揖保川線沿道の「地域振興のための工場等区域」を「特定区域（産業立地区域）」に区分し、「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」の設定を行い、地区計画制度などを活用した新たな工場等の誘導を検討します。

また、国道2号沿道については、交通の利便性を生かした土地利用を図るため、「沿道施設集約誘導ゾーン」の設定を行い、特別指定区域制度などを活用した沿道商業・業務施設などの誘導を検討しつつ、「原」は沿道サービス施設の誘導を図ります。

〔特定区域（公共公益区域）〕

神部小学校、社会福祉施設などを「特定区域（公共公益区域）」に区分しつつ、公共施設の再編に伴う更新や利活用を検討します。

■神戸地区土地利用方針図



○河内地区

【現況】

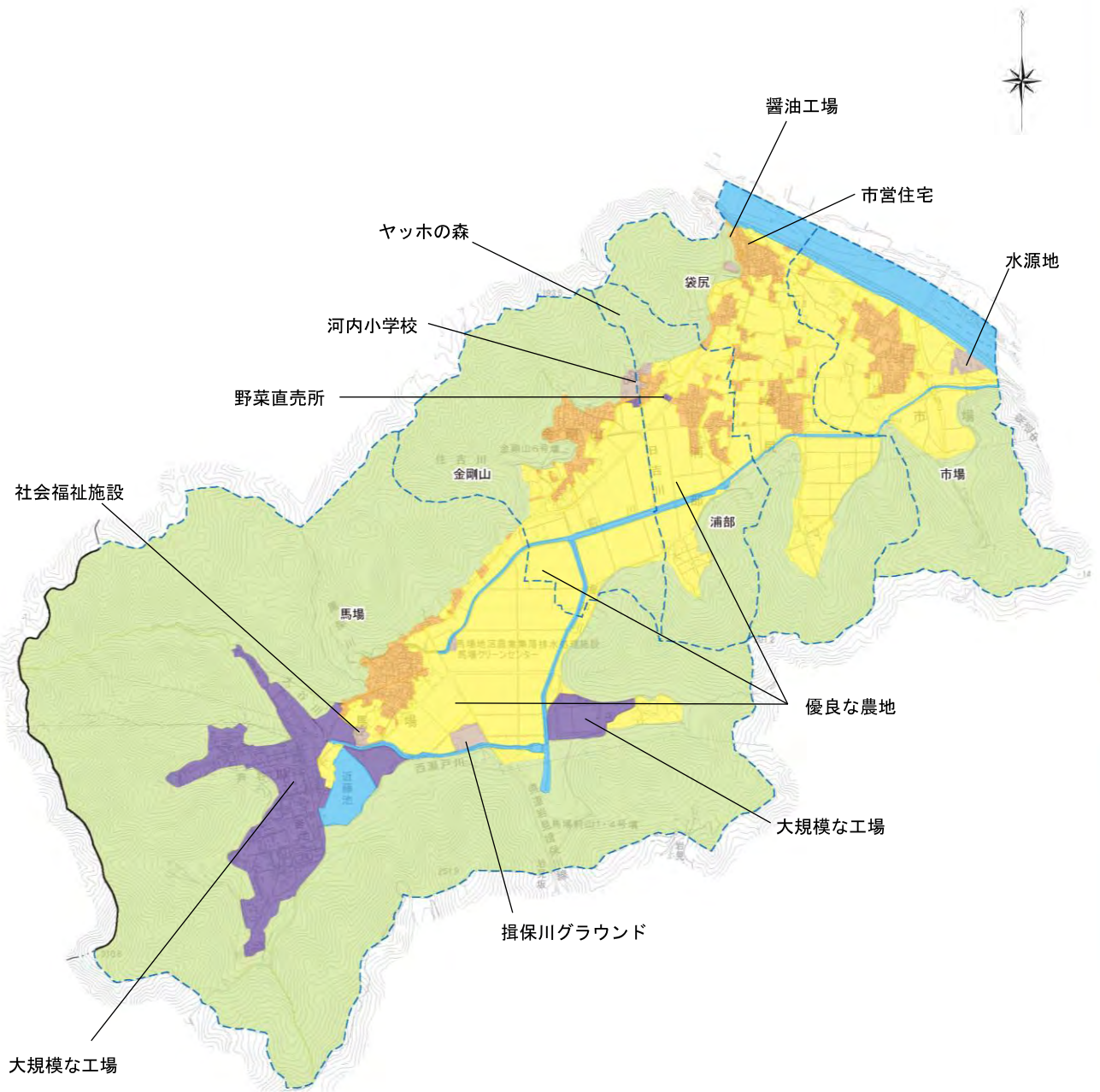
- ・本地区は、揖保川地域の南に位置し、大部分は、ほ場整備事業が実施された優良な農地で、米・小麦・とうもろこしのほかにビニールハウス栽培によるトマトが生産され、良好な田園環境が保全されています。
- ・本地区の大半は、想定最大規模降雨による浸水想定が3m以上の区域となっています。
- ・「馬場」は、揖保川グラウンド、社会福祉施設などの公共公益施設のほか、大規模な工場が立地し、「地域振興のための工場等区域」の指定を受けている区域があります。
- ・「金剛山」は、小学校などの公共施設が立地しており、森林部においてはヤッホの森が整備されています。
- ・「袋尻」は、地場産業の醤油工場が立地しています。

【課題】

本地区は、農業の振興を促進するほか、水と緑を保全し、営農環境と居住環境の向上に努める必要があることから、本地区の整備課題をまとめると次のとおりです。

- ・優良な農地の保全及び営農活動の活性化
- ・はりまふれあいロードの整備促進
- ・生活道路などの集落環境整備
- ・山裾等の危険箇所からの住宅の誘導
- ・浸水想定区域における居住の安全性や避難経路の確保などの防災減災対策
- ・地域産業の活性化
- ・統廃合や再編による公共施設の有効活用

■河内地区土地利用現況図



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
河川・池	■
山林を主体とする土地利用	■
農地を主体とする土地利用	■
集落を主体とする土地利用	■
公共公益施設	■
工場・事務所等	■
市街化区域	■

【土地利用の方針】

本地区は田園や山地を中心とする地区であり、田園地帯の大部分は、ほ場整備事業により整備されているため、農業の振興を促進するほか、水と緑を保全し、営農環境と集落環境の向上に努めます。

集落周辺については、地域活力維持のための定住促進を図るとともに、防災減災対策に配慮したゆとりある住環境の形成及び保全を行います。また、地域内の過去の災害により浸水実績のある土地については、改善及び整備を促進します。

また、地区内には工場が立地しているため、地域産業の活性化を図ります。

以上の方針から、本地区の土地利用区分は次のとおりです。

【土地利用区分の設定】

【環境保全区域】

本地区の山地には、国有林、保安林が分布しており、森林の持つ保水機能や災害防止機能を維持・確保するため、「環境保全区域」に区分します。また、地区の北東部に位置する揖保川は、良好な水辺空間の形成に努めるため、「環境保全区域」に区分します。

【森林環境保全区域】

「環境保全区域」、「県立自然公園整備区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林環境保全区域」に区分します。

【森林レクリエーション区域】

ヤッホの森においては、「森林レクリエーション区域」に区分し、遊歩道や散策路、展望台や広場など、自然環境を生かした活用を図ります。

【農業環境整備区域】

ほ場整備が完了している農地や農業振興地域整備計画書において農用地区域に指定されている農地については、米・麦・とうもろこしのほかビニールハウス栽培により特産品のトマトの生産を進め、保全と活用を図るために「農業環境整備区域」に区分します。

【集落環境整備区域】

既存集落は、過密集落を形成しているため、既存集落内及び隣接する白地農地に住宅・生活関連施設の誘導を図るとともに、自然災害の発生のおそれがある土地に含まれる住宅の誘導を図り、快適な集落環境の創出を目指すため、「集落環境整備区域」に区分します。

【特定区域（産業立地区域）】

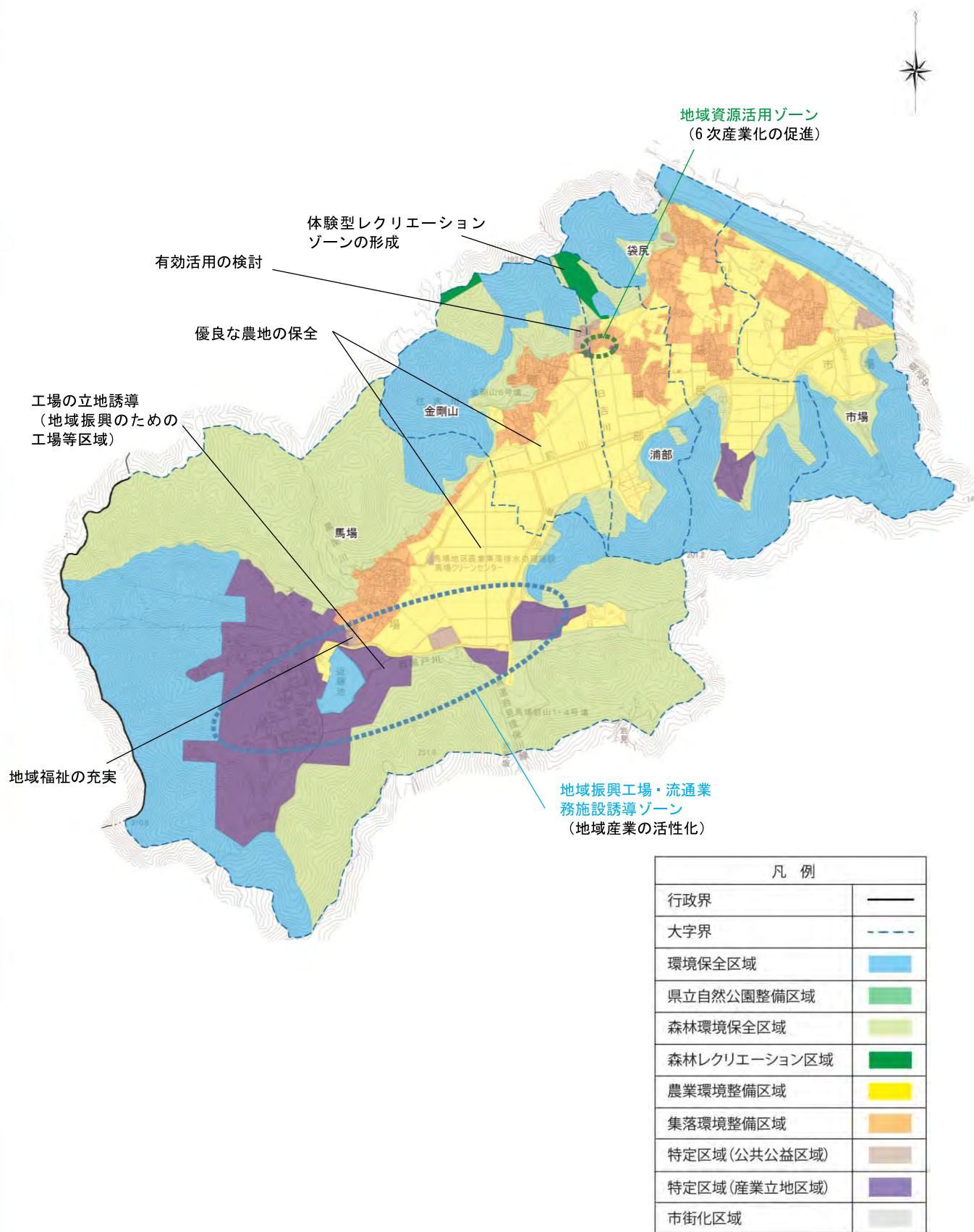
大規模な既存工場は「特定区域（産業立地区域）」に区分し、地域産業の活性化、環境改善を図り、「地域振興のための工場等区域」を「特定区域（産業立地区域）」に区分した上で、「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」の設定を行い、工場の立地誘導を検討します。

農業生産基盤の整備を計画的に進める地区については、農産物の6次産業化などによる土地利用を図るため、「地域資源活用ゾーン」の設定を行い、特別指定区域制度などを活用した地域の活性化に資する建築物の誘導を検討します。

[特定区域（公共公益区域）]

河内小学校などの学校施設、揖保川グラウンド、社会福祉施設等を「特定区域（公共公益区域）」に区分しつつ、公共施設の再編に伴う利活用を検討します。なお、学校施設については、統合等の協議が整った後、利活用を検討します。

■河内地区土地利用方針図



(4) 御津地域

○御津地区

【現況】

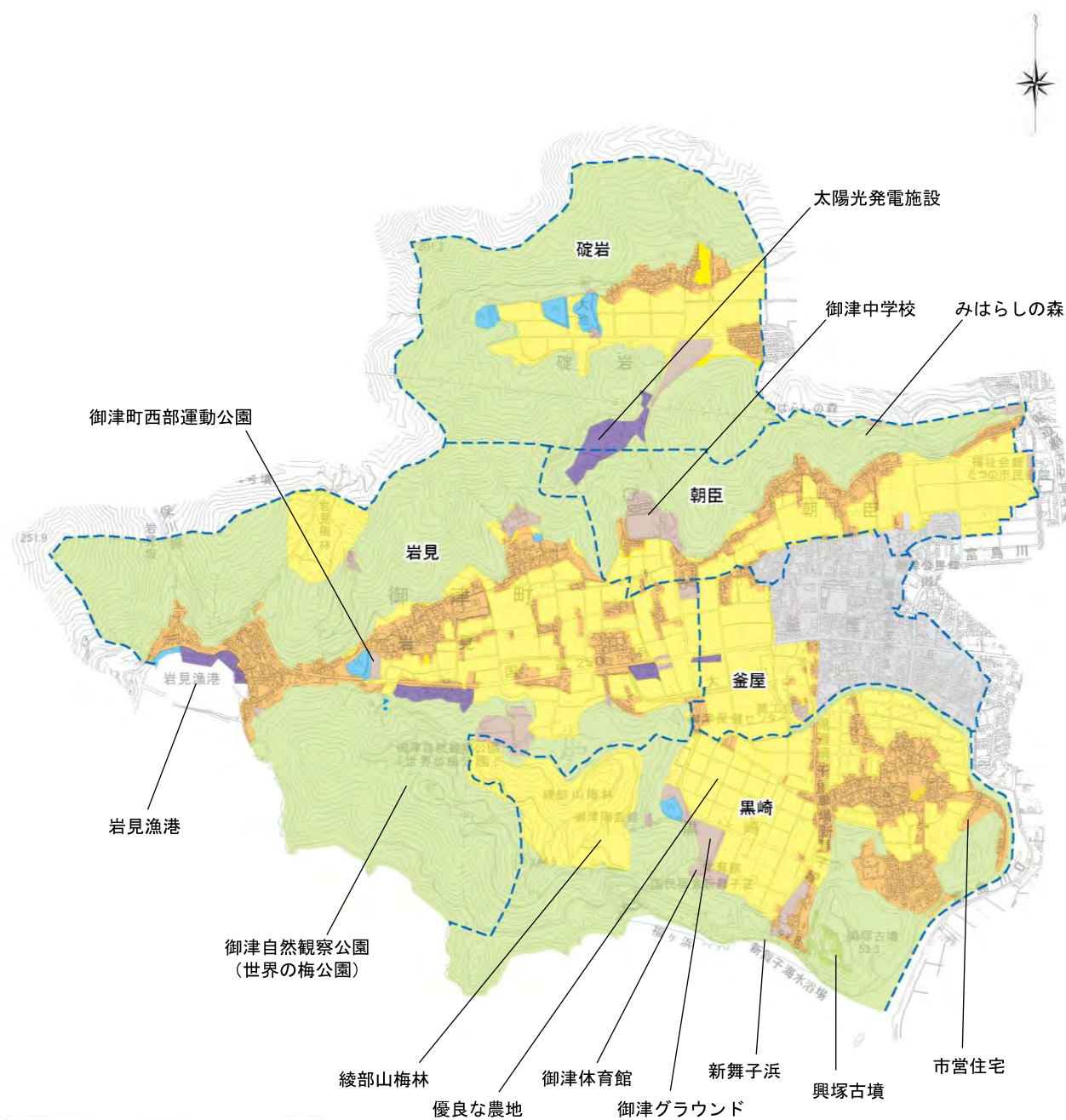
- ・本地区は、市の南端に位置し、東は揖保川を挟み姫路市に面し、中央を東西に国道250号が通過しています。
- ・本地区の南は瀬戸内海に面し、牡蠣の養殖を中心とした水産業とともに、成山新田などほ場整備事業が実施され、大根や人参などの農業が基幹産業となっています。
- ・本地区の大半が、高潮浸水想定において浸水想定3m以上の区域となっています。
- ・「釜屋」、「刈屋」を中心に市街地が形成され、様々な公共施設や商店、工場が立地しています。
- ・「中島」は、たつの市民病院などの公共公益施設が立地しています。
- ・「朝臣」は、御津中学校などの公共公益施設が立地しています。
- ・「岩見」は、御津自然観察公園（世界の梅公園）が立地しています。
- ・「黒崎」は、綾部山梅林や新舞子浜など、数多くの観光資源があります。
- ・海岸域は、瀬戸内海国立公園に指定されています。

【課題】

本地区は、市街化区域周辺において田園環境が維持されていますが、国道250号といった交通利便性に優れた地区でもあり、瀬戸内海国立公園の自然景観の保全と活用による魅力ある観光拠点づくりを進める必要があることから、本地区の整備課題をまとめると次のとおりです。

- ・優良農地の保全及び営農活動の活性化
- ・新舞子浜や綾部山梅林などの自然景観の保全と活用
- ・国道250号の交通利便性を生かした土地利用の検討
- ・はりまふれあいロードの整備促進
- ・浸水実績がある土地の改善、整備
- ・生活道路などの集落環境整備
- ・山裾等の危険箇所からの住宅の誘導
- ・市街化調整区域における人口減少の歯止めのための定住施策の実施
- ・浸水想定区域における居住の安全性や避難経路の確保など防災減災対策

■御津地区土地利用現況図（1/2）



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
河川・池	■
山林を主体とする土地利用	■
農地を主体とする土地利用	■
集落を主体とする土地利用	■
公共公益施設	■
工場・事務所等	■
市街化区域	■

【土地利用の方針】

本地区の田園集落においては、田園環境を保全するとともに、農業の振興を促進するほか、集落環境の向上に努めます。集落周辺については、地域活力維持のための定住促進を図るとともに、既存集落等の地域コミュニティ及び防災減災対策に配慮した、ゆとりある住環境の形成に努め、地区内で雨水・高潮対策の必要がある土地については、改善及び整備を促進します。

また、既存の地域産業の活性化及び瀬戸内海国立公園の自然景観を生かした魅力ある観光拠点づくりを図ります。

以上の方針から、本地区の土地利用区分は次のとおりです。

【土地利用区分の設定】

〔環境保全区域〕

本地区の山地には、国有林、保安林が分布しており、森林の持つ保水機能や災害防止機能を維持・確保するため、「環境保全区域」に区分します。また、揖保川や富島川は、自然景観の保全に努めるため、「環境保全区域」に区分します。

〔森林環境保全区域〕

「環境保全区域」、「国立自然公園区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林環境保全区域」に区分します。

「黒崎」は、風光明媚な展望景観を生かし、景観眺望に資する施設や活用を図ります。

〔森林レクリエーション区域〕

御津自然観察公園（世界の梅公園）は、自然との触れ合いの場として活用を図るため、「森林レクリエーション区域」に区分します。

〔農業環境整備区域〕

ほ場整備が完了している農地については、米・麦のほか、大根・人参など多様な作物の生産を進め、保全と活用を図るために「農業環境整備区域」に区分します。

〔集落環境整備区域〕

既存集落は、生活関連施設の整備を推進するとともに、自然災害の発生のおそれがある土地に含まれる住宅の誘導を図るため、集落内及び隣接する白地農地を「集落環境整備区域」に区分します。

また、特別指定区域制度による「地縁者の住宅区域」の活用を推進し、定住促進を図ります。

「碓岩」は、「地域活力再生ゾーン」の設定を行い、地区計画制度などを活用した計画的な土地利用を検討します。

「岩見」は、国道250号の交通利便性を生かした土地利用を図るため、「地域振興工場・流通業務施設誘導ゾーン」の設定を行い、工業用地需要や防災減災対策の整備状況等に応じて特別指定区域の変更を検討します。

〔特定区域（産業立地区域）〕

既存の工場、事業所、店舗などを「特定区域（産業立地区域）」に区分し、地域産業の活性化、環境改善を図ります。

「黒崎」は、地区土地利用計画を基に観光資源を活用したまちづくりを進めるため「地域資源活用ゾーン」の設定を行い、地域の活性化に資する建築物等の誘導を検討します。

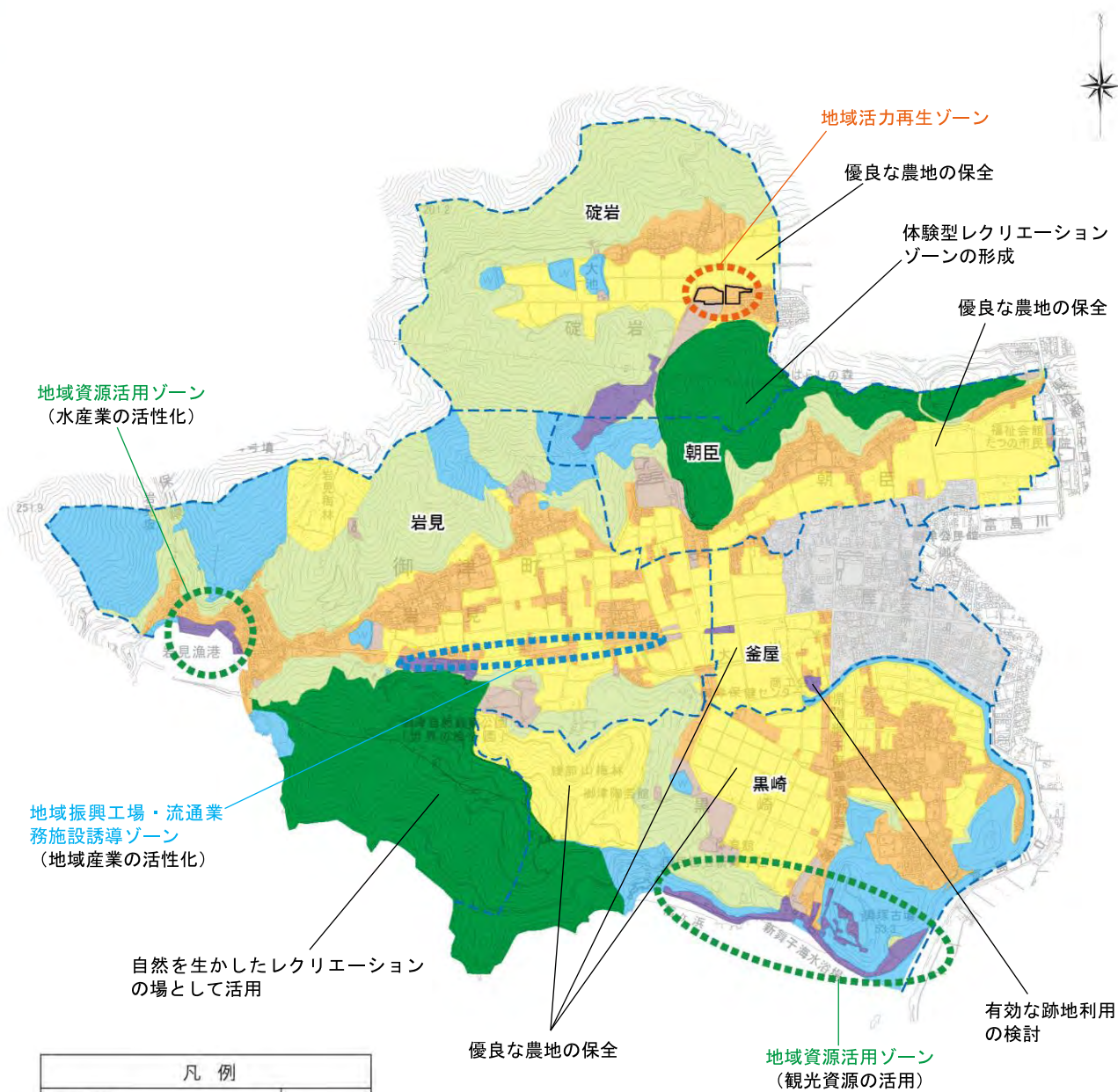
岩見漁港については、「地域資源活用ゾーン」の設定を行い、水産業の活性化を図ります。

「釜屋」は、工業用地需要や防災減災対策の整備状況等に応じて、特別指定区域制度などを活用し、跡地の有効利用を検討します。

〔特定区域（公共公益区域）〕

御津中学校、社会福祉施設などを「特定区域（公共公益区域）」に区分しつつ、公共施設の再編に伴う更新や利活用を検討します。

■御津地区土地利用方針図（1/2）



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
環境保全区域	■
県立自然公園整備区域	■
森林環境保全区域	■
森林レクリエーション区域	■
農業環境整備区域	■
集落環境整備区域	■
特定区域（公共公益区域）	■
特定区域（産業立地区域）	■
市街化区域	■

○室津地区

【現況】

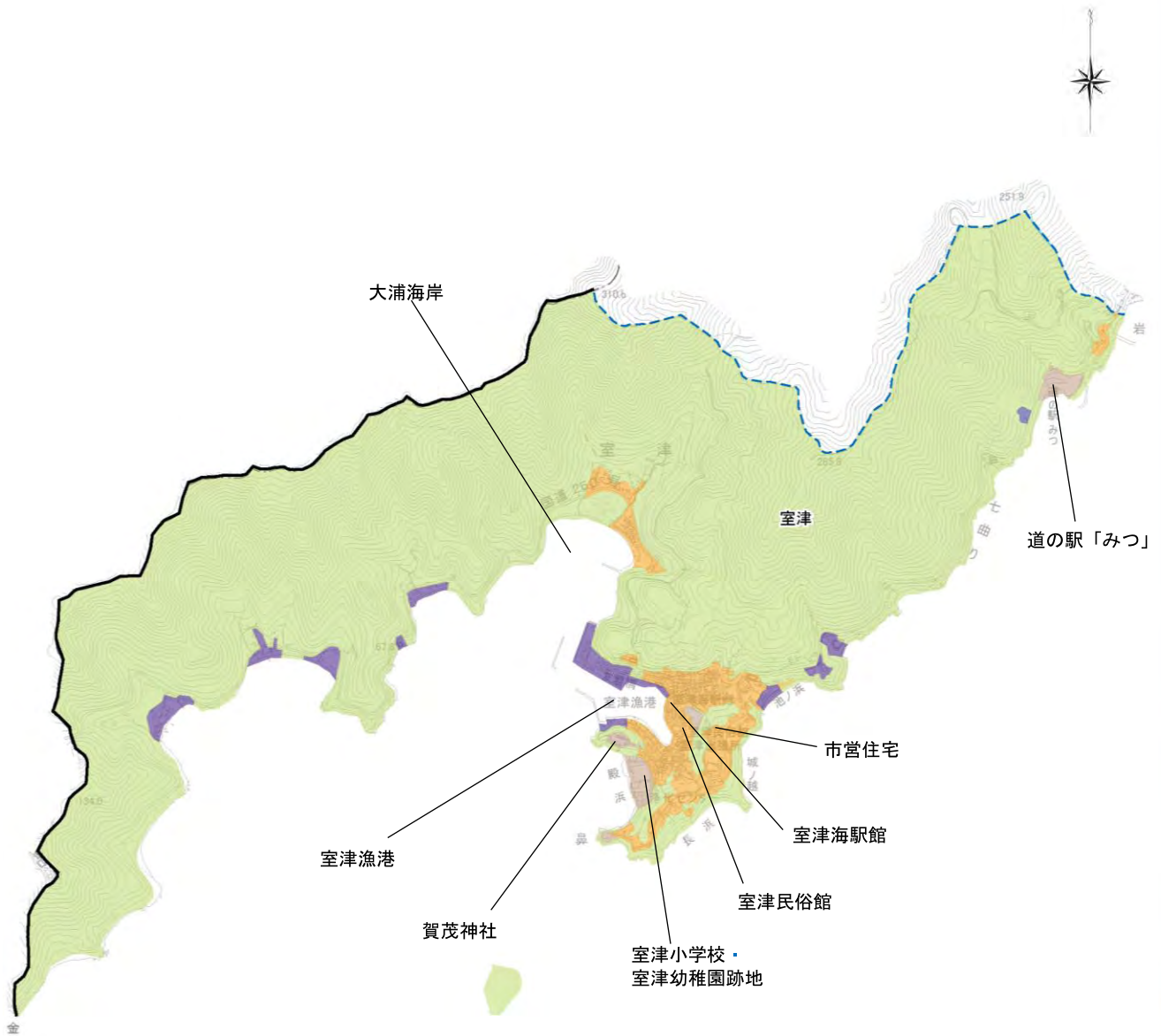
- ・本地区は、市の南端に位置し、西は相生市に接し、南は瀬戸内海に面しています。
- ・本地区の沿岸部の一部は、高潮浸水想定において浸水想定3m以上の区域となっています。
- ・本地区は、景観形成地区に指定され、日本遺産に認定された北前船寄港地関連の遺構、賀茂神社などの歴史遺産、室津海駅館や室津民俗館等の歴史資料館があります。
- ・本地区は、室津漁港を中心とした牡蠣・あさり・サーモンの養殖などの水産業が重要な基幹産業です。
- ・本地区は、道の駅「みつ」が立地しています。
- ・海岸域は、瀬戸内海国立公園に指定されています。

【課題】

本地区は、景観形成地区に指定されている室津漁港や大浦海岸を保全するとともに、瀬戸内海国立公園の自然景観の保全と活用による魅力ある観光拠点づくりを進める必要があることから、本地区の整備課題をまとめると次のとおりです。

- ・室津漁港や大浦海岸などの自然景観の保全と活用
- ・歴史的な町並みの保全と活用による魅力ある観光、レクリエーション空間の形成
- ・地域産業の活性化
- ・道の駅「みつ」を観光拠点として活用
- ・統廃合や再編による公共施設の有効活用
- ・高潮対策や内水対策の必要がある土地の改善、整備
- ・生活道路などの集落環境整備
- ・山裾等の危険箇所からの住宅の誘導
- ・浸水想定区域における居住の安全性や避難経路の確保などの防災減災対策

■室津地区土地利用現況図



凡 例	
行政界	—
大字界	- - -
河川・池	■
山林を主体とする土地利用	■
農地を主体とする土地利用	■
集落を主体とする土地利用	■
公共公益施設	■
工場・事務所等	■
市街化区域	■

【土地利用の方針】

伝統的な町並みを残し景観形成地区に指定されている本地区においては、景観形成基準に基づき、室津漁港、町家等の景観を保全するとともに、歴史散策や自然景観を満喫できる観光、レクリエーション空間の形成を目指し、観光地としてのにぎわいと活性化を促進します。

地区内で高潮対策や内水対策の必要がある土地については、改善及び整備を促進します。
以上の方針から、本地区の土地利用区分は次のとおりです。

【土地利用区分の設定】

〔環境保全区域〕

本地区の山地には、国有林、保安林が分布しており、森林の持つ保水機能や災害防止機能を維持・確保するため、「環境保全区域」に区分します。

〔森林環境保全区域〕

「環境保全区域」、「国立自然公園区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林環境保全区域」に区分します。

〔集落環境整備区域〕

既存集落は、自然災害の発生のおそれがある土地に含まれる住宅の誘導を図るため、集落内を「集落環境整備区域」に区分します。

また、特別指定区域制度による「地縁者の住宅区域」の活用を推進し、定住促進を図ります。

〔特定区域（産業立地区域）〕

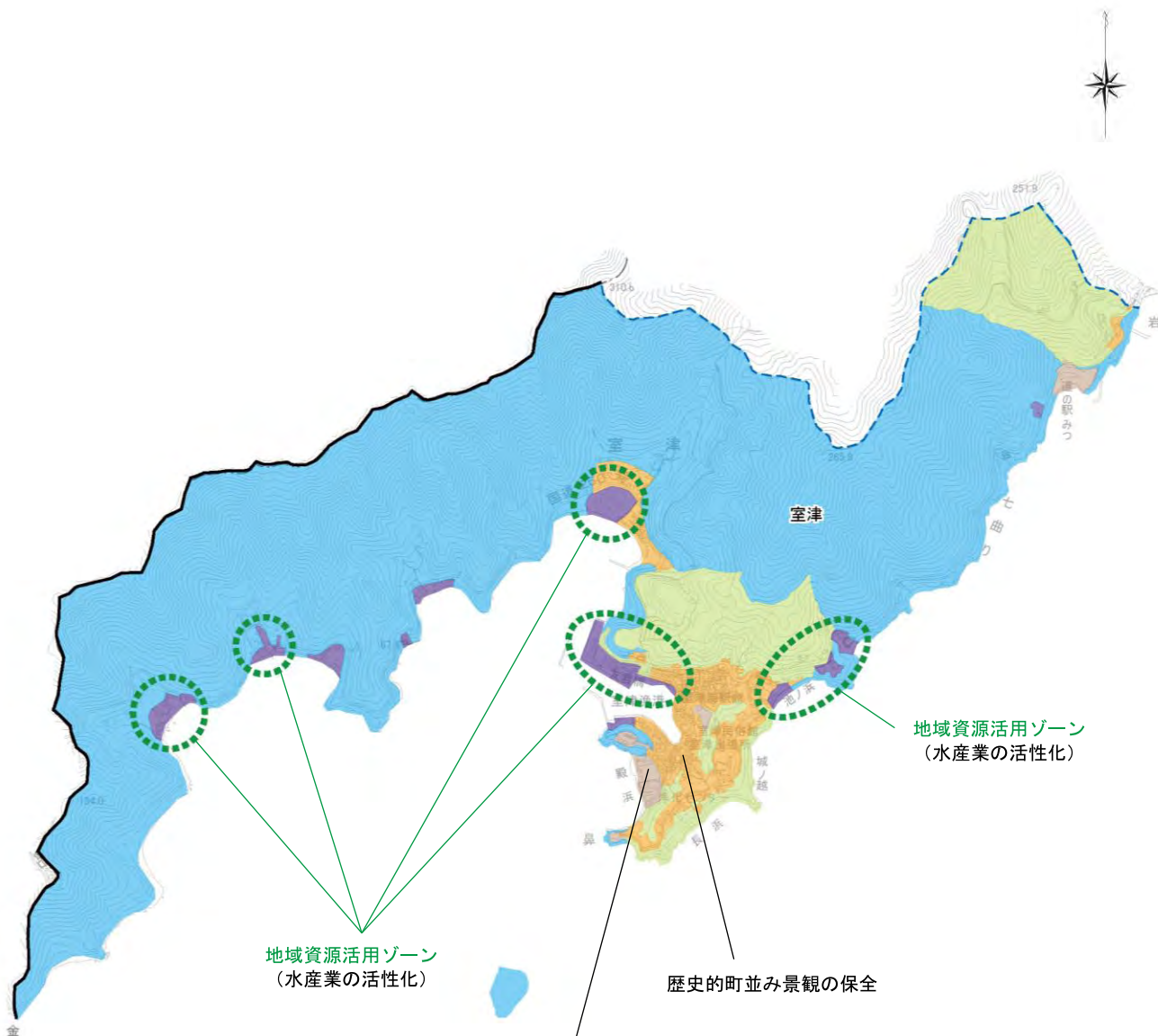
既存の工場、事業所、店舗などを「特定区域（産業立地区域）」に区分し、地域産業の活性化、環境改善を図ります。

瀬戸内海国立公園の自然景観の保全と活用により、魅力ある観光拠点づくりを進めるため、室津漁港、大浦海岸等については、「地域資源活用ゾーン」の設定を行い、特別指定区域制度などを活用した地域の活性化に資する建築物の誘導を図ります。

〔特定区域（公共公益区域）〕

旧室津小学校などを「特定区域（公共公益区域）」に区分しつつ、施設の統廃合に伴い、地域活力の再生及び維持に資する有効活用を検討します。

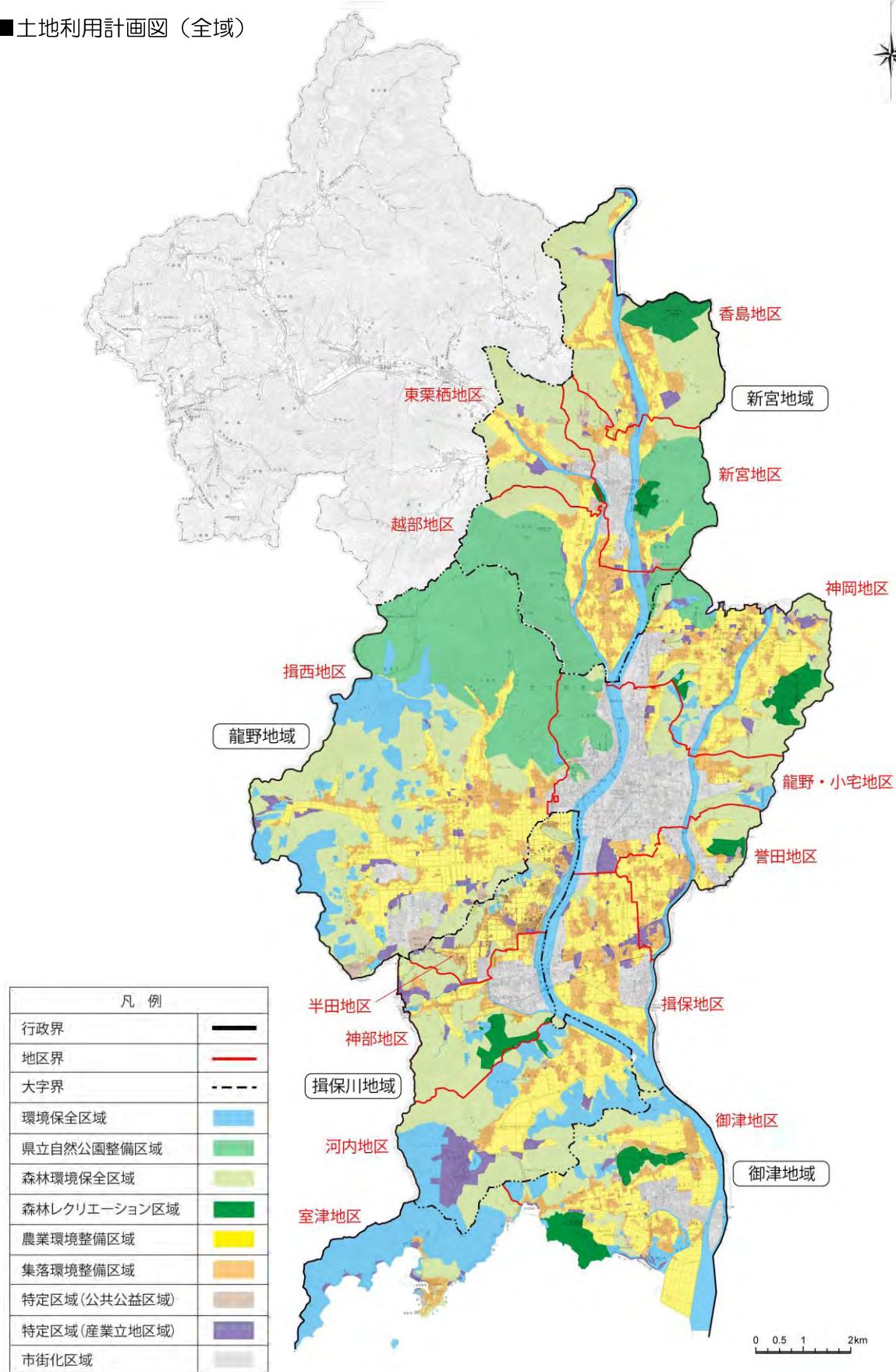
■室津地区土地利用方針図



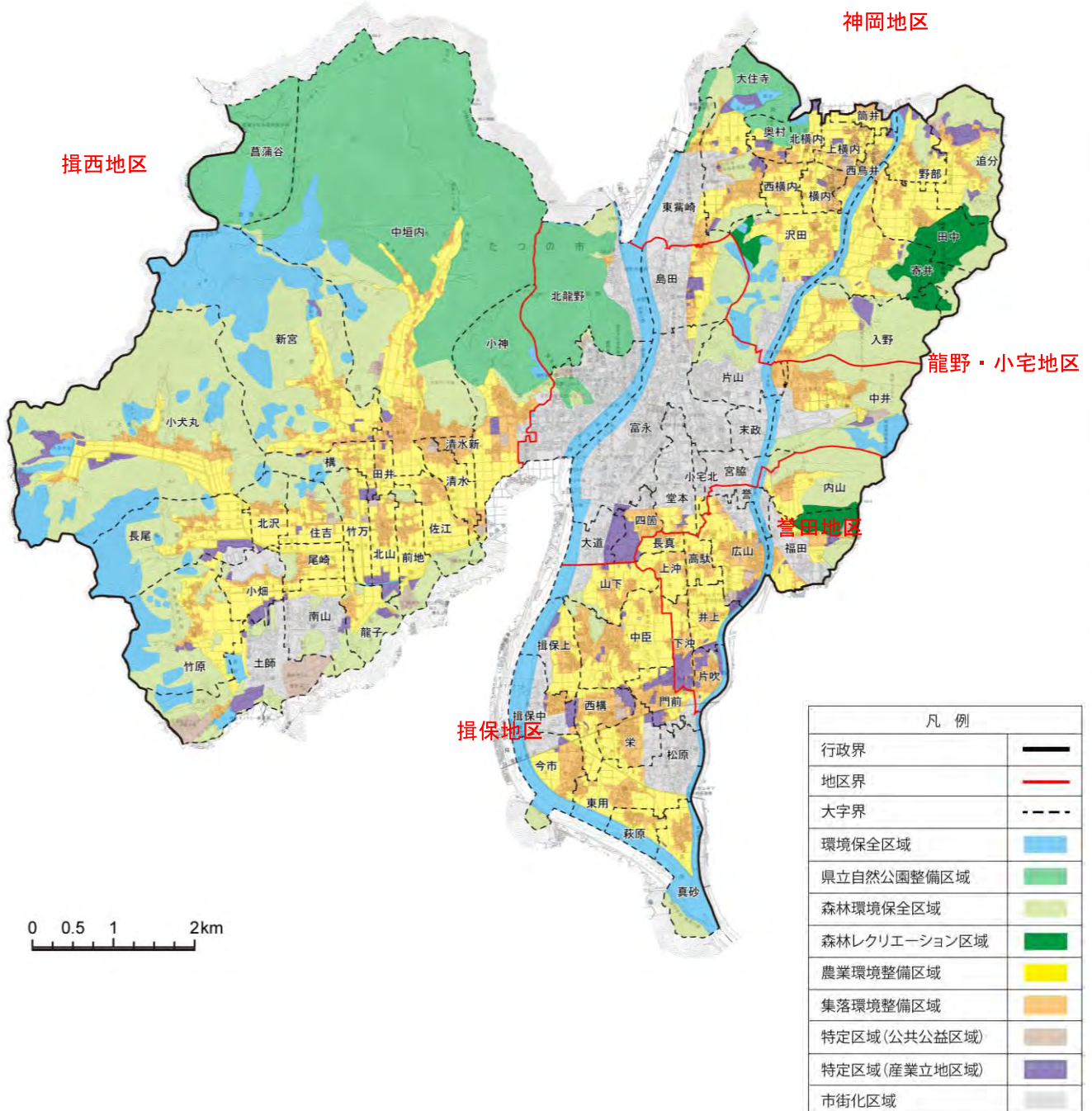
凡 例	
行政界	——
大字界	- - - -
環境保全区域	■
県立自然公園整備区域	■
森林環境保全区域	■
森林レクリエーション区域	■
農業環境整備区域	■
集落環境整備区域	■
特定区域 (公共公益区域)	■
特定区域 (産業立地区域)	■
市街化区域	■

第4章 土地利用計画図

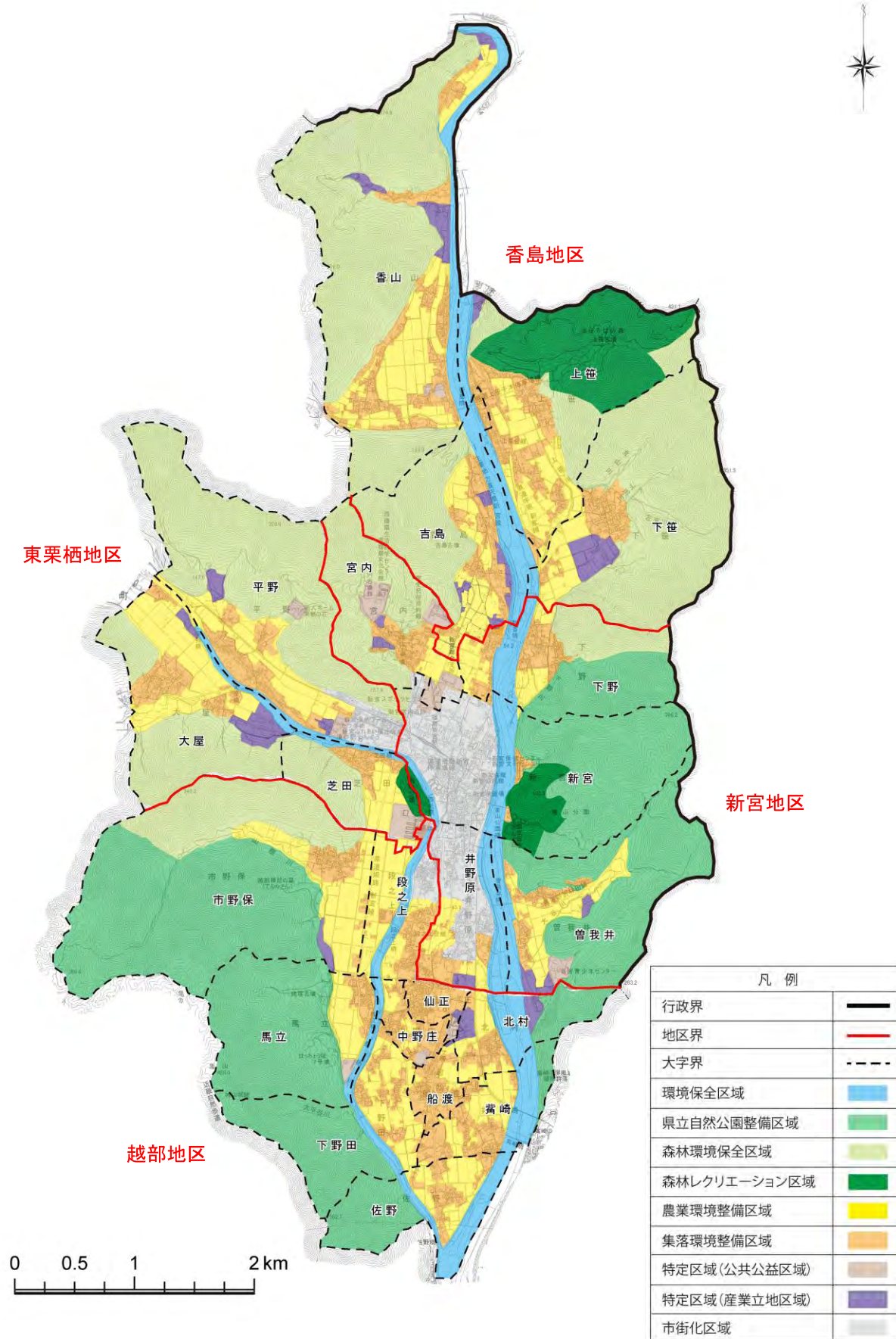
■土地利用計画図（全域）



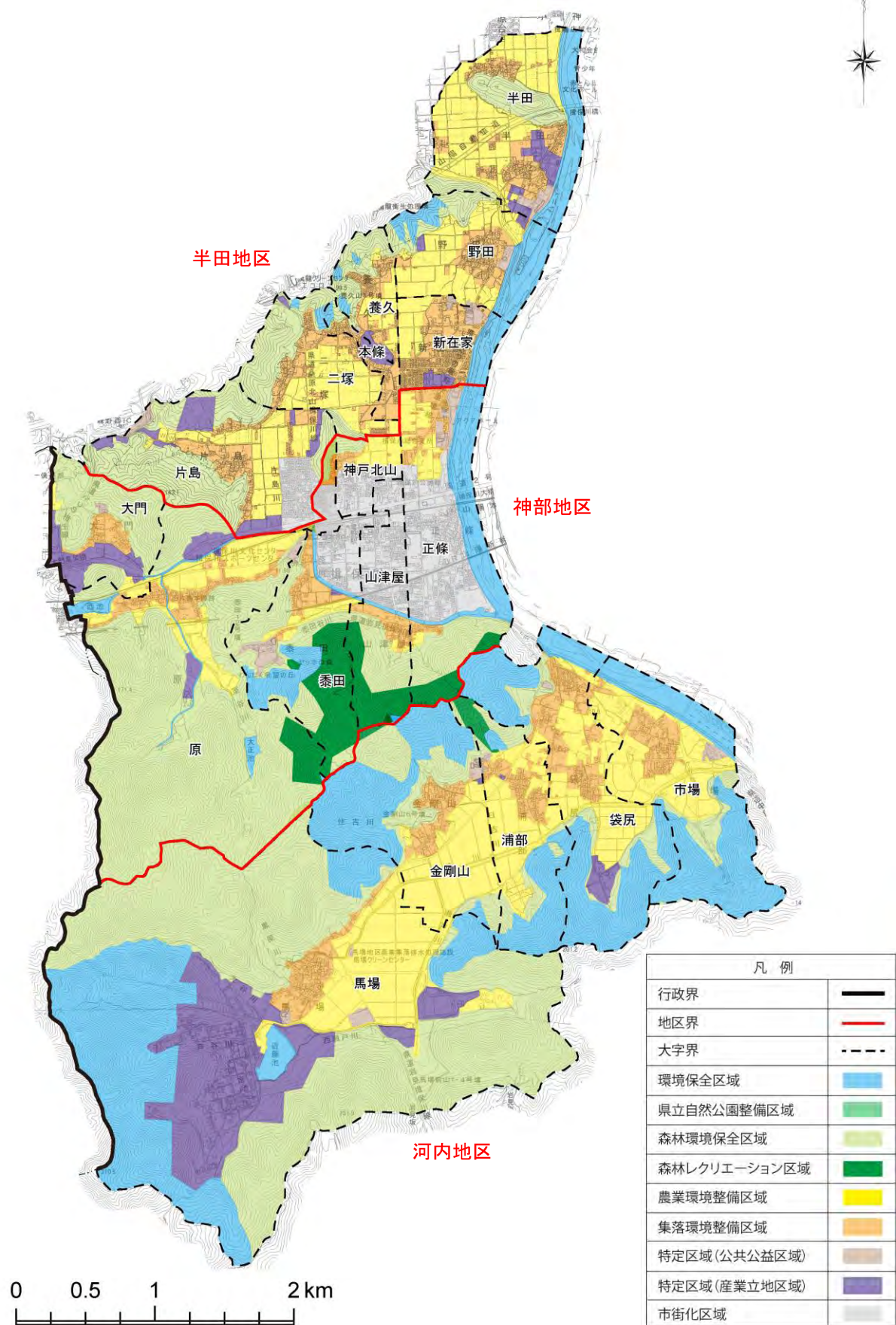
■龍野地域土地利用計画図



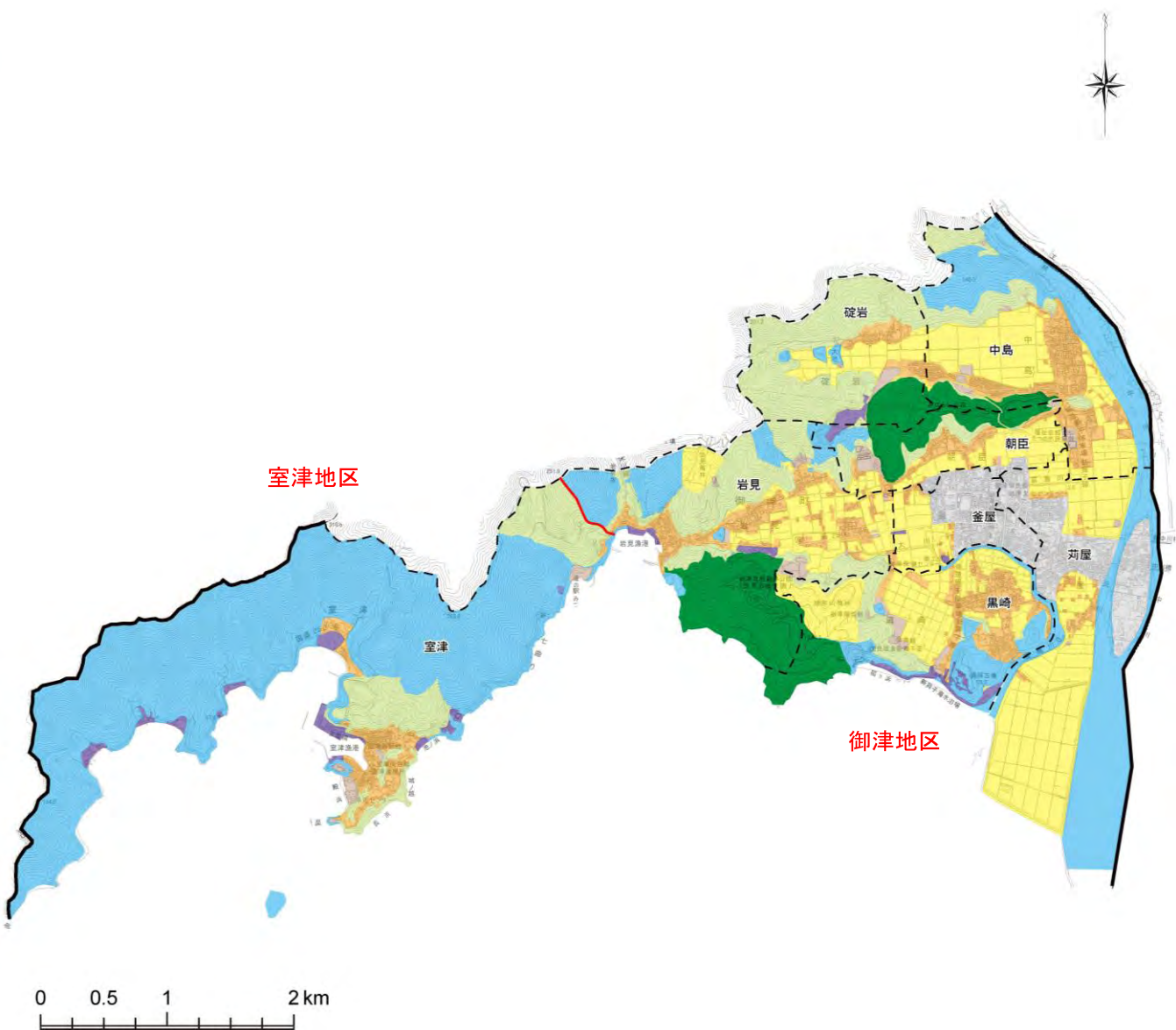
■新宮地域土地利用計画図



■揖保川地域土地利用計画図



■御津地域土地利用計画図



凡 例	
行政界	—
地区界	—
大字界	- - -
環境保全区域	■
県立自然公園整備区域	■
森林環境保全区域	■
森林レクリエーション区域	■
農業環境整備区域	■
集落環境整備区域	■
特定区域(公共公益区域)	■
特定区域(産業立地区域)	■
市街化区域	■

附属資料

1 景観形成計画

土地利用とあわせて地域に根ざした良好な景観形成を図るための配慮方針及び建築基準を定める。なお、建築基準におけるア、イ及びウの区域のうち、都市計画法施行条例における旧条例（平成27年3月19日条例第21号施行前の条例をいう。以下同じ。）の区域については、旧条例別表第3の1の項、2の項、6の項及び8の項に掲げる建築基準に加え、下記建築基準により建築できるものとする。

（1）景観方針

集落全体の土地利用への配慮	建築する位置は集落の眺望や街並みの連続性を大切にする。
隣接する建物等への配慮	集落内の一体的環境の中で建て替えを行うとき、意匠、色彩、外構、植栽等は、隣接する敷地や既存建物に対し、調和や共通のゆとり等をつくるようにする。
自己の敷地、建物等への配慮	単独の建物でも景観的に優れた建物であることが望まれる。建築の外観デザインをうまくまとめ、附帯設備に気を配り、玄関や庭周りを中心に魅力を付け加える。

（2）建築基準

ア 地域活力再生等区域

建築物の用途	地縁者の住宅	新規居住者の住宅
指定基準等	旧条例別表第3の1の項に基づく	旧条例別表第3の2の項に基づく
居住者の範囲	地縁者の住宅区域に建築することができる地縁者の範囲は、開発区域の属する大字又は隣接する大字に加え、旧町村コミュニティが形成されている小学校区の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者又は居住していた者とする。ただし、隣接する大字の状況により、一部大字については表1～3のとおりとする。	新規居住者（集落又はその周辺の地域に居住している期間が10年未満の者を含む。）
敷地基準	敷地面積については、田園環境に調和したゆとりある住みよい住環境の形成とミニ開発等の防止を目的に敷地面積の最低限度を200㎡以上500㎡以下（一部大字については、表4のとおり）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 地縁者の住宅又は新規居住者の住宅「指定日」前から存する建築敷地で、その面積が最低限度に満たない場合。 ② 適法に建築された住宅（「地縁者の住宅」または「新規居住者の住	

	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」または「新規居住者の住宅」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面積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。
建築物の延べ面積	280㎡以下(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積は除く。)
建蔽率	60%以下（御津地域の一部については70%以下）
容積率	200%以下
最高高さ	原則として最高高さ10m以下 ※ ただし、土地の利用に照らして、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるものについては、この限りでない。
敷地が接する道路	建築基準法の規定とする。
壁面後退	良好な住環境を創造するために、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁までの距離を1.0m以上とする。なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等、幅員4m未満の場合は、道路中心線から2m後退した境界線より1.0m以上の壁面後退を行うものとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、壁面後退の制限を受けない。 ① 適法に建築された住宅を、増改築を伴わずに「地縁者の住宅」に用途変更しようとする場合。 ② 増改築する場合で、増改築しない既存部分についてのみ制限を受けない。 ③ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のものを建築する場合。 ④ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のものを建築する場合。 ⑤ 壁を有しない自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2.3m以下であるものを建築する場合。
専用通路基準	専用通路により接道する場合は、図1のとおり、長さ(L)の限度を35mとし、幅員(W)は専用通路の長さが$L \leq 15m$の場合は$W \geq 2m$、$15m < L \leq 35m$の場合は、$W \geq 3m$とする。なお、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は、この限りではない。 また、上記の基準を満たしている場合においても、専用通路による接道を認める建築敷地は1区画までとし、残地となる農地等が袋地とならないように、必ずその敷地のための通路を確保することとし、専用通路による建築敷地が確定した場合には、地縁者の住宅区域又は新規居住者の住宅区域の見直し時に、残地となる農地を区域から除外する手続きを行う。ただし、当該集落住民の総意のもと、開発手法による通り抜

	け道路が整備されることが集落環境上望ましいと判断された場合は、前記専用通路の建築基準は適用しない。	
緑地の確保	道路から見える部分や水路沿いの植栽に努める。	
一団の低未利用地を計画的に開発する場合		たつの市開発事業指導要綱によるものとする。

表1 住居系用途の市街化区域に隣接する大字については、地縁者の範囲を小学校区に拡大することにより、市街化区域を挟む市街化調整区域間の地縁者の移動が生じるため、地縁者の範囲は、下記の表のとおりとする。

建てようとする大字		地縁者の範囲（10年以上居住していた大字）
龍野地域	島田	北龍野、島田、片山、中井、末政、大住寺、東鶯崎、沢田
	片山	島田、片山、中井、末政、沢田、入野
	中井	島田、片山、中井、末政、宮脇、内山、入野
	末政	島田、片山、中井、末政、宮脇、入野
	小宅北	宮脇、小宅北、堂本、四箇、大道、広山、高駄
	堂本	宮脇、小宅北、堂本、四箇、大道、高駄、長真
	四箇	宮脇、小宅北、堂本、四箇、大道、山下、上沖、長真
	高駄	小宅北、堂本、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	上沖	四箇、山下、中臣、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	長真	堂本、四箇、山下、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	下沖	中臣、門前、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	片吹	門前、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	井上	広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、内山
	福田	広山、福田、内山
揖保川地域	正條	新在家、本條、二塚、正條、山津屋、神戸北山、金剛山、浦部、袋尻、揖保中、今市
	黍田	片島、山津屋、黍田、原、大門、神戸北山、金剛山
	原	片島、山津屋、黍田、原、大門、馬場、金剛山
	大門	片島、山津屋、黍田、原、大門、土師
	神戸北山	二塚、片島、正條、山津屋、黍田、神戸北山

表2 住居系用途の市街化区域に隣接する大字のうち、周囲の土地の多くが山又は川であるなど隣接地域との通行が限定されており、かつ隣接する住居系用途の市街化区域及び隣接する大字の区域と交流が少なく、むしろ隣接する市街化区域を越えた地域とコミュニティが形成されている大字については、地縁者の範囲は小学校区とする。

建てようとする大字		地縁者の範囲（10年以上居住していた大字）
龍野地域	内山	中井、宮脇、広山、高駄、上沖、長真、下沖、片吹、井上、福田、内山

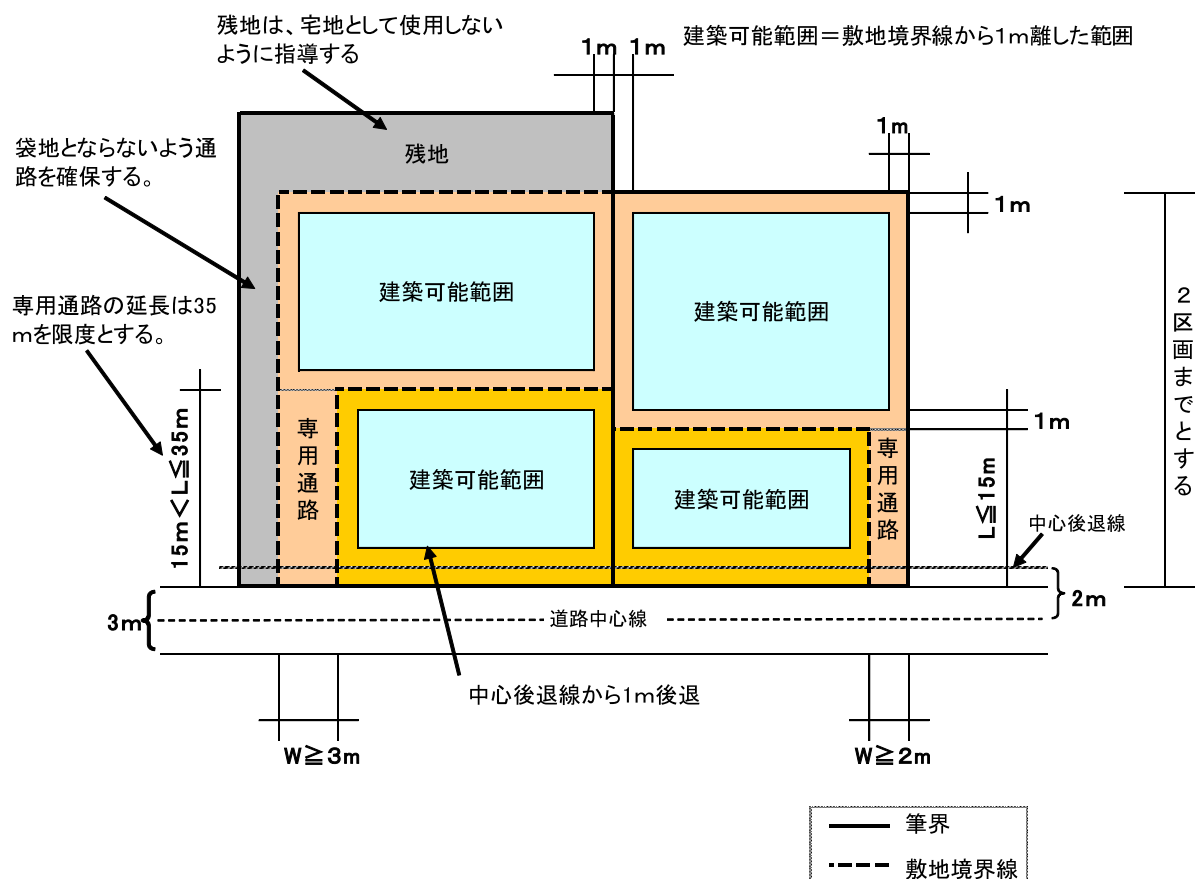
表3 御津地域の室津地区においては、開発区域の属する大字又は隣接する大字に加え、旧町村コミュニティが形成されている旧室津小学校区とする場合、明らかな地域格差が生じるため、地域の実情等も踏まえ、地縁者の範囲を隣接大字から近隣接大字まで拡大する。

建てようとする大字		地縁者の範囲（10年以上居住していた大字）
御津地域	室津	岩見、碓岩、朝臣、釜屋、黒崎
	碓岩	岩見、中島、朝臣、釜屋、黒崎、室津
	朝臣	岩見、碓岩、中島、釜屋、黒崎、苅屋、室津
	釜屋	岩見、碓岩、中島、朝臣、黒崎、苅屋、室津
	黒崎	岩見、碓岩、中島、朝臣、釜屋、苅屋、室津

表4 敷地面積の最低限度

大字名	最低限度 (㎡)	大字名	最低限度 (㎡)
全域 (右記の大字以外)	200	龍野地域	清水新
		揖保川地域	本條
		御津地域	岩見（片、稲富、伊津）
			岩見（岩見港）
			室津

図1 専用通路と壁面後退の解説図（地縁者の住宅、新規居住者の住宅）



イ 工場等誘導区域

指定基準等	旧条例別表第3の6の項に基づく
建築物の用途	建築することができる建築物は、次に掲げる事業を営む工場とする。 1 先端的な科学技術に関する事業（医療品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子計測機製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業及び類似業種（新素材産業、バイオテクノロジー関係産業、宇宙産業）） 2 地域の経済基盤を生かした、以下のいずれかの事業 （1）雇用者の過半数が本市に居住する場合 （2）自己の原材料、部品等の過半を本市に存する事業所から購入している場合 （3）自己の生産物の過半を原料又は部品として本市に存する事業所に納入している場合
道路基準	開発区域の前面道路については、「たつの市開発事業指導要綱」によるものとし、原則9.0m以上の道路に接道すること。
緑化基準	① 周辺の環境と調和した景観を形成するよう緑地または樹木を適切に配置すること。 ② 大規模な予定建築物等にあつては、主要な道路、集落等からみて相当の緑量を有する樹木をその前面に配置すること。 ③ 開発行為によって生じることとなる擁壁、排水施設等の工作物で、かつ、周辺から容易に望見し得るものにあつては、周辺の景観と調和した仕上げ、樹木等による緑化修景に努めること。 ④ 駐車場等広い平面が生じる場合は、その周囲等適切な箇所に樹木等を配置するように努めること。

指定基準等	都市計画法施行条例別表第3の5の項	
建築物の用途	地域産業発展型 1 建築することができる建築物は、次に掲げる事業を営む工場とする。（ただし、業種は日本標準産業分類による業種とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げる事業を除く。） （1）食料品製造業 （2）飲料・たばこ・飼料製造業 （3）繊維工業 （4）木材・木製品製造業 （5）パルプ・紙・紙加工品製造業 （6）プラスチック製品製造業	幹線道路活用型 1 建築することができる建築物は、次に掲げる事業を営む工場とする。（ただし、業種は日本標準産業分類による業種とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げる事業を除く。） （1）食料品製造業 （2）飲料・たばこ・飼料製造業 （3）繊維工業 （4）木材・木製品製造業 （5）パルプ・紙・紙加工品製造業 （6）プラスチック製品製造業

	(7) ゴム製品製造業 (8) 窯業・土石製品製造業 (9) 鉄鋼業 (10) 非鉄金属製造業 (11) 金属製品製造業 (12) はん用機械器具製造業 (13) 生産用機械器具製造業 (14) 電子部品・デバイス・電子回路製造業 (15) 電気機械器具製造業 (16) 輸送用機械器具製造業 (17) その他の製造業 2 前項の建築物に附属するもの	(7) ゴム製品製造業 (8) 窯業・土石製品製造業 (9) 鉄鋼業 (10) 非鉄金属製造業 (11) 金属製品製造業 (12) はん用機械器具製造業 (13) 生産用機械器具製造業 (14) 電子部品・デバイス・電子回路製造業 (15) 電気機械器具製造業 (16) 輸送用機械器具製造業 (17) その他の製造業 2 倉庫（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。） 3 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供するもの 4 前3項の建築物に附属するもの
道路基準	開発区域の前面道路については、「たつの市開発事業指導要綱」によるものとし、原則9.0m以上の道路に接道すること。	
緑化基準	① 周辺の環境と調和した景観を形成するよう緑地または樹木を適切に配置すること。 ② 大規模な予定建築物等にあつては、主要な道路、集落からみて相当の緑量を有する樹木をその前面に配置すること。 ③ 開発行為によって生じることとなる擁壁、排水施設等の工作物で、かつ、周辺から容易に望見し得るものにあつては、周辺の景観と調和した仕上げ、樹木等による緑化修景に努めること。 ④ 駐車場等広い平面が生じる場合は、その周囲等適切な箇所に樹木等を配置するように努めること。	

ウ 沿道施設集約誘導等区域

指定基準等	旧条例別表第3の8の項に基づく
建築物の用途	建築することができる建築物は、次のいずれかに該当する施設とする。 1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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 2 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供するもの
道路基準	開発区域の前面道路については、「たつの市開発事業指導要綱」によるものとし、原則9.0m以上の道路に接道すること。
緑化基準	① 周辺の環境と調和した景観を形成するよう緑地または樹木を適切に配置すること。 ② 大規模な予定建築物等にあつては、主要な道路、集落等からみて相当の緑量を有する樹木をその前面に配置すること。 ③ 開発行為によって生じることとなる擁壁、排水施設等の工作物で、かつ、周辺から容易に望見し得るものにあつては、周辺の景観と調和した仕上げ、樹木等による緑化修景に努めること。 ④ 駐車場等広い平面が生じる場合は、その周囲等適切な箇所に樹木等を配置するように努めること。

エ 工場、店舗等周辺区域

指定基準等	都市計画法施行条例別表第3の2の項
建築物の用途	国道2号沿道施設集約型 次に掲げる建築物で地階を除く階数が2以下のもの 1 建築基準法別表第2（は）項第5号に規定されているもの 2 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、市内生産物を販売する売場（その売場の床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50㎡以上で、かつ、地域振興に資すると市長が認めるものに限る。）を常時設置するもので延べ面積が1,500㎡以下のもの
最高高さ	12m以下

2 災害対策

都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）が令和2年6月10日に公布され、都市計画法第33条第1項第8号、同法第34条第11号及び12号に係る改正については、令和4年4月1日から施行される。この改正を受け、兵庫県においては、同法改正の趣旨を踏まえた上で、地域住民の生命等の安全確保と地域活力の維持とのバランスに配慮した、開発許可等に係る災害安全基準が策定される予定である。

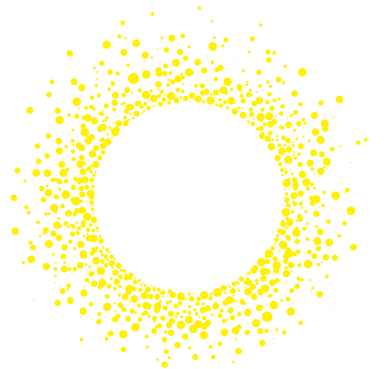
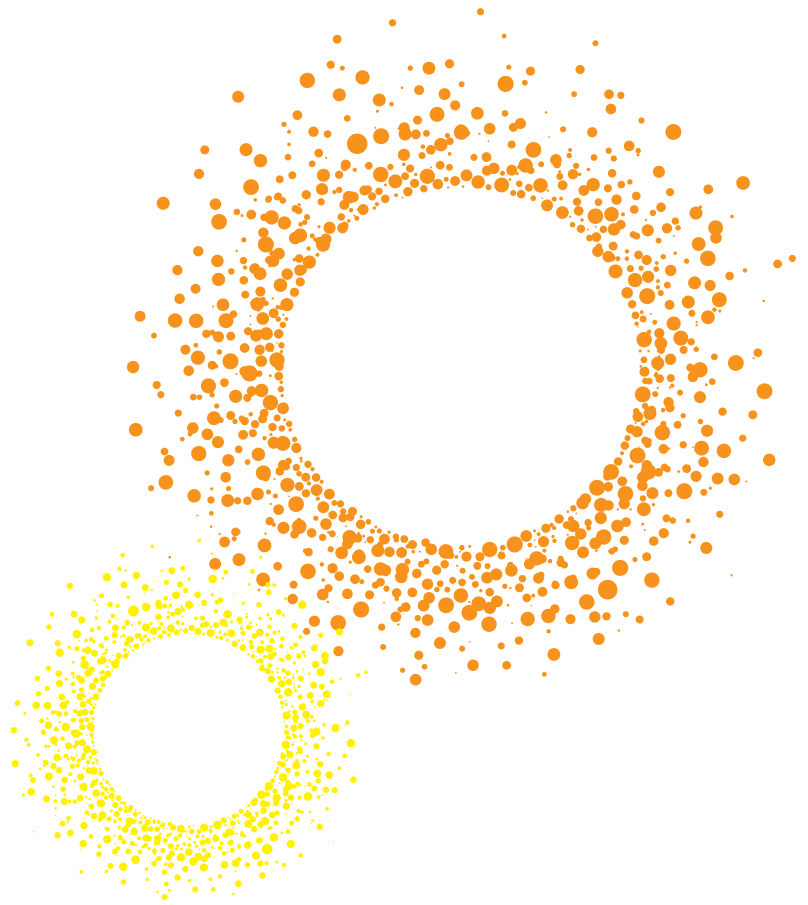
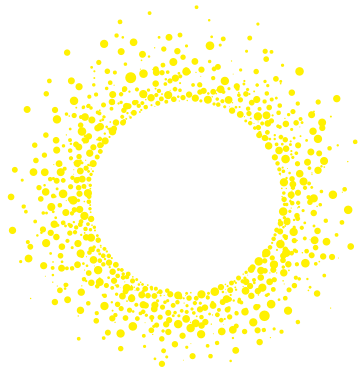
本市においても、市防災マップに記載されている災害発生のおそれのある区域において、やむを得ない事情により建築物を建築する場合は、関係者に対して、災害発生の可能性のある区域であることを市防災マップ等により周知を図り、避難に関する書面を提出させる等の自主的な防災減災対策を求める。

具体的な災害対策として、土砂災害の発生のおそれのある区域内の擁壁等の防災工事が行われていない区域で建築する場合は、兵庫県建築基準条例第2条の規定によるがけ地の安全措置等を講じるように指導する。また、過去に浸水被害を受けた区域や浸水のおそれのある区域については、安全性が確保できるレベルの敷地のかさ上げや浸水深に対応した建築物の高層化等の浸水対策を講じるように助言するとともに、兵庫県の開発許可等に係る災害安全基準を遵守するよう指導する。なお、事業所など住宅以外の建築物についても同様とした上で、災害が予見される場合において早期の避難や施設閉鎖を明確にした防災計画を策定するよう指導する。

また、龍野地域の「中井地区」及び御津地域の「黒崎地区」については、「中井地区土地利用計画」（平成25年5月策定）及び「黒崎地区土地利用計画」（平成26年7月策定）における災害対策の方針のとおりとする。

なお、今後、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第9条第1項）、災害危険区域（建築基準法第39条第1項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）又は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第3条第1項）に指定された場合には、速やかに、指定区域から除外する手続きを行う。

たつの市土地利用計画
令和3年（2021 年）12 月改定
発行 たつの市
編集 都市政策部都市計画課
〒679-4192
兵庫県たつの市龍野町富永 1005 番地 1
TEL 0791-64-3131（代表）
FAX 0791-63-2594



たつの市