加西市区域区分見直しに係る
影響調査検討報告書

【概要版】

令和６年３月

目次

１．　区域区分廃止が与える影響調査にあたって……1

２．　区域区分廃止が与える影響調査……5
２−１．　開発需要があるか……5
①将来の人口の増加……5
②将来の住宅用地需要の増加……10
③将来の商業用地需要の増加……15
④将来の工業用地需要の増加……18
⑤将来の宅地需要の増加……22
⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性……36
２−２．　市街地拡大や分散の可能性があるか……38
⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無……38
⑧地形その他の地理条件……40

２−３．　既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか……44
①既成市街地における空家・空地の増加の可能性……44
②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無……51
③都市施設の整備状況……52
④公共施設の効率的な整備が行われるか……54

２−４．　優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に
支障を生じさせる可能性はあるか……57
①優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる
可能性があるか……57

２−５．　影響調査の結果を受けた区域区分を廃止した際の
土地利用コントロール手法の導入（案）……61

３．　区域区分廃止に係る先行自治体の事例調査……62
（１）まちの潜在能力、発展可能性評価
（民間開発圧力が強まる可能性が高いか）……62
（２）土地利用コントロールの内容比較……65
（３）都市計画区域のうちに占める用途地域の割合……69
（４）人口増減に係る過去20年における実績値と
将来20年における社人研推計値……72
（５）商業施設立地の傾向……75

（６）総合評価 77
（７）先行事例の分析評価から見た本市の考え 79

４．　市街化調整区域の廃止（区域区分の見直し）に関する
住民アンケート調査結果 80

５．　市街化調整区域の廃止（区域区分の見直し）に
関する事業者ヒアリング調査結果 129

６．　本影響調査報告書の作成体制 138

１. 区域区分廃止が与える影響調査にあたって

本市は、地方自治法に基づく兵庫県の支庁の北播磨県民局の管轄内である北播磨地域に属し、都市計画区域としては、市域の約８割が８市２町で構成される東播都市計画区域に属しており、同都市計画区域内では神戸、大阪から最も遠い北西端に位置し、西脇市、加東市、小野市、加古川市に隣接している。

また、その他にも、姫路市を中心とする８市８町で構成される播磨連携中枢都市圏（本市は北播磨地域で唯一参加）に属しており圏域の東端に位置し、定住のために必要な生活機能の確保と地域の活性化に取り組む目的で本市、加東市、西脇市、多可町の３市１町で協定締結された北播磨広域定住自立圏において加東市とともに中心市となり圏域の西端に位置している。本市の北西部と隣接する市川町から県北部の但馬地域にかけては、都市計画区域外となっている。

図　圏域状況

兵庫県では、県内 41 市町のうち、瀬戸内海に南面する都市部から県南部の内陸にかけて帯状に連なる 20 市６町の都市計画区域で市街化調整区域（以下、調整区域）を有する区域区分（線引き）制度が運用されており、本市はこれらの都市計画区域の中央の北端に位置する。本市の区域区分の状況をみると、北条町を中心に市域面積の 3.9%が市街化区域に、74.6%が市街化調整区域に指定されている。また、令和２年時点で本市全体人口の 2/3 にあたる約 2.7 万人が市街化調整区域に居住しており、面積でも人口でも市街化調整区域が本市の多くを占めている状況で、国内でも稀有な都市構造となっている。

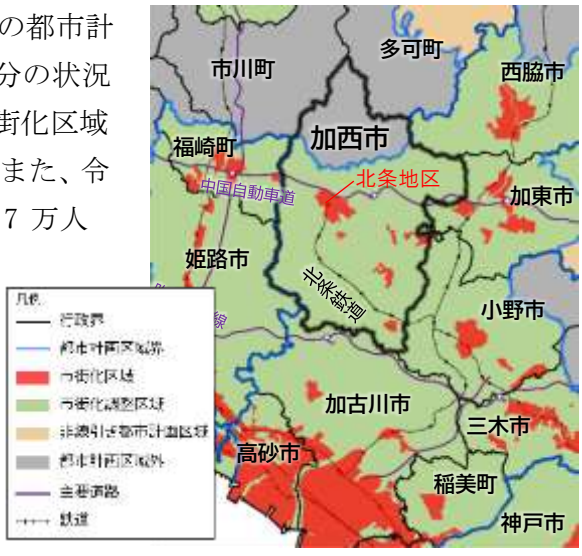


図　区域区分指定状況

近年の人口推移をみると、市全域では年々減少傾向にあり、市街化調整区域においては人口減少が顕著である一方、市街化区域はほぼ横ばいである。高齢化の進行と市街化調整区域での建築制限及び農業振興地域内における農地転用制限を主な原因として集落では過疎化が進行し、本市の特性である市内製造業事業所数の過半を占めている集落内小規模事業所の廃業が増加し、自治会活動に影響を与えるなど深刻な課題となっている。

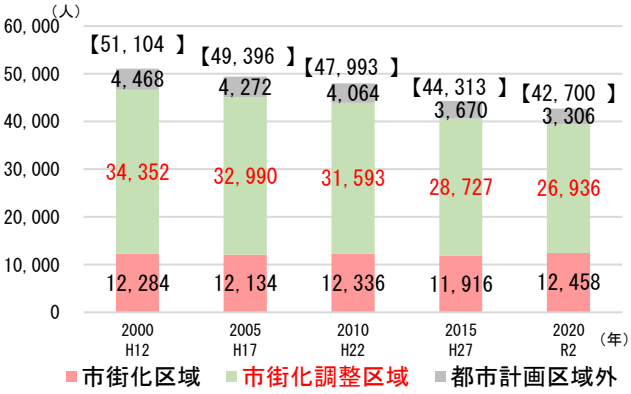


図　加西市　人口推移

また、開発や建築においては、市全体の建築確認申請件数が平成８年度には 600 件/年

（20 年間で市全体では 16%減、市街化調整区域だけで 22%減）

を超えていたところ、平成 30 年度以降はピーク時の 1/3 以下となる 200 件/年を割り込み続けるなど、人口減少とともに住民や事業所の開発や建築への意欲が低下しており、明らかに民間開発圧力が存在する状況にはない。それら本市の現況と課題の詳細については、令和４年度末に策定した加西市都市計画マスタープランを参考にされたい※。

本市では、昭和 46 年の線引き以降、区域区分により中心市街地に都市機能を集積し、調整区域の無秩序な市街化を防止するまちづくりを進めてきたが、一方で、第６次加西市総合計画（R3.3）では、市の人口、面積の大半を占める市街化調整区域にも都市核、地域核となりうる集落が点在する本市特有の稀有な都市構造に対して、市街地縁辺部でのスプロール化を防止し良好な市街地を形成するという区域区分本来の目的が合致しない状況を受け、「政策９快適な都市空間の創出」において「市街化調整区域における特別指定区域制度や地区計画制度の活用、線引きの見直し等、規制緩和に向けた働きかけにより地域の活力再生を図る」施策を掲げている。

また、加西市都市計画マスタープラン（R5.3）では、「集落活力が低下している課題に対し、用途地域をはじめとする土地利用の規制・誘導制度を活用し、臨機応変に適時適切な土地利用を図る」方針を示し、都市計画区域の設定・範囲の見直しと土地利用コントロール案を検討し、関係機関と協議を始める、としている。

また、市街化調整区域の土地利用方針である加西市土地利用計画（R1）では、既存の集落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地域の活力再生に資する者の住宅や小規模事業所等の建築が可能となるよう特別指定区域制度を活用する方針を掲げ、市独自の基準を策定するなど、県内で最も活用を進め、地域課題へきめ細かく対応する土地利用方針を基本とするまちづくりを進めてきた。

このように、これまで区域区分の見直しも視野に入れたまちづくり方針を住民に示しながら、柔軟かつきめ細やかな土地利用計画を本市で推し進めてきた経緯があるなか、県では重要公約として「市街化調整区域の円滑な土地利用」を掲げた知事が令和３年８月に就任し、翌月の９月に「兵庫県土地利用推進検討会」を立ち上げ、続いて令和４年度には「都市計画審議会専門委員会」において議論が進められた。その結果、令和５年３月に、市街化調整区域の区域区分について、東播都市計画区域の内陸部では、原則区域区分を設定するが「市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行う場合は、設定しないことも可とする」考えが示された。この県の方針を受け、本市では、人口減少対策や集落の活性化、空き家活用、地域産業の保全・育成、若い世代や女性の自己実現など多くの地域課題に対し、本市が主体的かつ機動的に土地利用コントロールを行うことで迅速な課題解決を図り、地域主体のきめ細やかなまちづくりを進めることを目的とし、区域区分の見直しに着手することとなった。

一方、区域区分を廃止する場合、市街化調整区域の指定が無くなることにより、都市計画法に基づく市街化調整区域における開発規制が適用されなくなるなど、これまでとは異なる形で都市計画を運用していくこととなる。一般的には、市内における市街地の拡大の可能性や、既成市街地の良好な市街地形成に支障を生じさせる可能性などが懸念されるものではあるが、区域区分の廃止を検討する際には、本市の状況に則した影響を見極め、影響が想定される場合はこれを解消する方向で土地利用コントロールの手法を検討していく必要がある。

そこで、本市で区域区分を廃止した場合に課題となる事象を把握し、どのような手法で土地利用コントロールを進めていく必要があるのかを検討するため、区域区分を廃止した際に生じる可能性があるとされる影響について調査を行った。また、区域区分を廃止した他市町の現状分析、住民アンケート調査、金融機関など事業者へのヒアリング調査を行うことで、数値の推計だけでは読み取れない区域区分の廃止の影響に関して補足する資料としている。

なお、本影響調査は、兵庫県が提示する『兵庫県区域区分見直しの考え方』の「区域区分を廃止した際の影響調査」の項目と調査手法（下表を参照）に従って調査を進めた。また、必要に応じ、補足として参考となるデータをあわせて収集、分析している。

※加西市都市計画マスタープラン_R5.3
https://www.city.kasai.hyogo.jp/site/keikaku-sesaku/2010.html

加西市 HP より閲覧可能

表　「区域区分を廃止した際の影響調査」調査項目

項目		指標・考え方	該当ページ番号
2-1. 開発需要があるか	①将来の人口の増加	㋐令和 12 年の推計値が㋑令和 2 年の推計値以上	P.5
	②将来の住宅用地需要の増加	令和 2 年から令和 12 年までの㋐世帯数の伸びと㋑住宅敷地規模の伸びの積が 1.0 以上	P.10
	③将来の商業用地需要の増加	令和 2 年から令和 12 年までの㋐商業年間販売額の伸びと㋑単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上	P.15
	④将来の工業用地需要の増加	令和 2 年から令和 12 年までの㋐製造品出荷額等の伸びと㋑単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上	P.22
	⑤将来の宅地需要の増加	㋐令和 12 年の開発許可面積の推計値が㋑令和 2 年の推計値以上 ※年度により件数（面積）のバラツキがある場合は適用しない。	P.30
		㋐令和 12 年の農地転用面積の推計値が㋑令和 2 年の推計値以上	P.39
	⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性	新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模プロジェクトが予定されている。	P.44
2-2. 市街地拡大や分散の可能性があるか	⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無	調整区域又は市街化区域との縁辺部において、開発誘発施設が立地している。	P.46
	⑧地形その他の地理条件	市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない。	P.48
2-3. 既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか	①既成市街地における空家・空地の増加の可能性	現在の㋐市街化区域の地価が㋑調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が旧調整区域に流れる可能性がある。	P.52
		市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない。	P.55
	②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無	密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある。	P.59
	③都市施設の整備状況	下水道及び道路の整備率が一定の水準に満たしていない。 ※下水道に関しては生活排水処理率が 99%（県目標）に達していない場合 ※道路に関しては、都市計画道路の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合	P.60
	④公共施設の効率的な整備が行われるか	区域区分を廃止した場合に、県や市町が定める公共施設等総合管理計画の実現に向けた取組に支障が生じる。	P.62

2-4. 優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか	優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか	農用地区域内農地や保安林・国有林等が ⑴開発誘引施設等や市街化区域に隣接・近接している。 ⑵市街化区域周辺の白地農地や遊休地等と隣接・混在している。	P.65

２．区域区分廃止が与える影響調査

２-１．開発需要があるか

①将来の人口の増加

【県が示す指標・考え方】
令和 12 年の推計値が令和 2 年実績値以上の場合、開発需要があると考えられる

【参考資料】
・国勢調査（H12 年～R2 年）
・国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」）（R5 年）

１．前提条件
・社人研の将来推計人口は R5 年推計（R2 年国勢調査基準）を用いる
・社人研の将来推計方法は、コーホート要因法※を基礎としている。
・R2 年の国勢調査結果は、行政区域、都市計画区域（線引き、非線引き）、市街化区域、市街化調整区域の人口を公表済み。
・推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

※年齢別人口の加齢にともなって生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、および人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法。
⇒すでに生存する人口：加齢とともに生ずる死亡と国際人口移動を差し引いて算出
⇒新たに生まれる人口：再生産年齢人口に生ずる出生数とその生存数、ならびに人口移動数を順次算出して求め、翌年の０歳人口として組み入れる。

２．将来人口の算出
（１）行政区域人口
社人研の将来推計は R2 年国勢調査を基準としており、行政区域人口については社人研が算出する推計値を採用する。

（２）都市計画区域人口、都市計画区域外人口
社人研では都市計画区域ごとに将来推計人口を算出していないため、（１）の行政区域人口を総数として、都市計画区域等の区域人口を以下のとおり割り戻して算出する。
・都市計画区域人口と都市計画区域外人口の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似曲線を採用する。近似曲線は、線形近似、累乗近似、指数近似、対数近似から選択している。決定係数はあくまで参考値として扱う。）
・R7 年以降の各年における、都市計画区域人口と、都市計画区域外人口の比率を算出する。
・算出した比率を（１）で求めた行政区域人口へ割り戻し、将来の都市計画区域の推計人口を算出する。

区域	記号	数式
総数（行政区域）	a	―
都市計画区域	b	―
都市計画区域以外の区域	d	―
非線引き区域	e	―
線引き都市計画区域（都市計画区域）	c	$c_n = b_n - e_n$
線引き都市計画区域外	f	$f_n = d_n + e_n$

（n は年を示す）

Ⅰ．線引き都市計画区域の将来推計人口は、H12～R2 の実績値をもとに、トレンド推計を行い算出（n 年の将来推計）　c_n

Ⅱ．線引き都市計画区域の将来推計人口は、H12～R2 の実績値をもとに、トレンド推計を行い算出（n 年の将来推計）　f_n

Ⅲ．線引き都市計画区域の将来推計人口は、以下の算定式により割り戻しを行い算出

$$C_n = \frac{c_n}{c_n + f_n} \times a_n$$

Ⅳ．Ⅲの方法と同様に、線引き都市計画区域外の R7 及び R12 の将来推計人口は、以下の算定式により割り戻しを行い算出

$$F_n = \frac{f_n}{c_n + f_n} \times a_n$$

（３）市街化区域人口、市街化調整区域人口

（２）都市計画区域人口と同様に社人研では市街化区域、市街化調整区域で将来推計人口を算出していないため、（２）で算出した都市計画区域人口を総数として、市街化区域及び市街化調整区域の人口を以下のとおり割り戻して算出する。

・市街化区域人口と市街化調整区域人口の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。

・R7 年以降の各年における、市街化区域人口と、市街化調整区域人口の比率を算出する。

・算出した比率を（２）で求めた都市計画区域人口へ割り戻し、将来の市街化区域及び市街化調整区域の推計人口を算出する。

区域	記号
総数（都市計画区域）	c
市街化区域	g
市街化調整区域	h

Ⅰ．市街化区域の R7 及び R12 の人口は、H12～R2 の実績値をもとに、トレンド推計を行い算出 g_n

Ⅱ．市街化調整区域の R7 及び R12 の人口は、H12～R2 の実績値をもとに、トレンド推計を行い算出 h_n

Ⅲ．都市計画区域の R7 及び R12 の将来推計人口は、以下の算定式により割り戻しを行い算出

$$G_n = \frac{g_n}{g_n + h_n} \times C_n$$

Ⅳ．Ⅲの方法と同様に、市街化調整区域の R7 及び R12 の将来推計人口は、以下の算定式により割り戻しを行い算出

$$H_n = \frac{g_n}{g_n + h_n} \times C_n$$

人口（国勢調査）の増加に係る推計結果

・本市の令和２年の行政区域人口は、42,700 人（100.0%）で、そのうち都市計画区域人口が 39,394 人（92.3%）とほとんどを占め、市街化区域が 12,458 人（29.2%）、市街化調整区域が 26,936 人（63.1%）と市街化調整区域人口の割合が大きいことが特徴となっている。

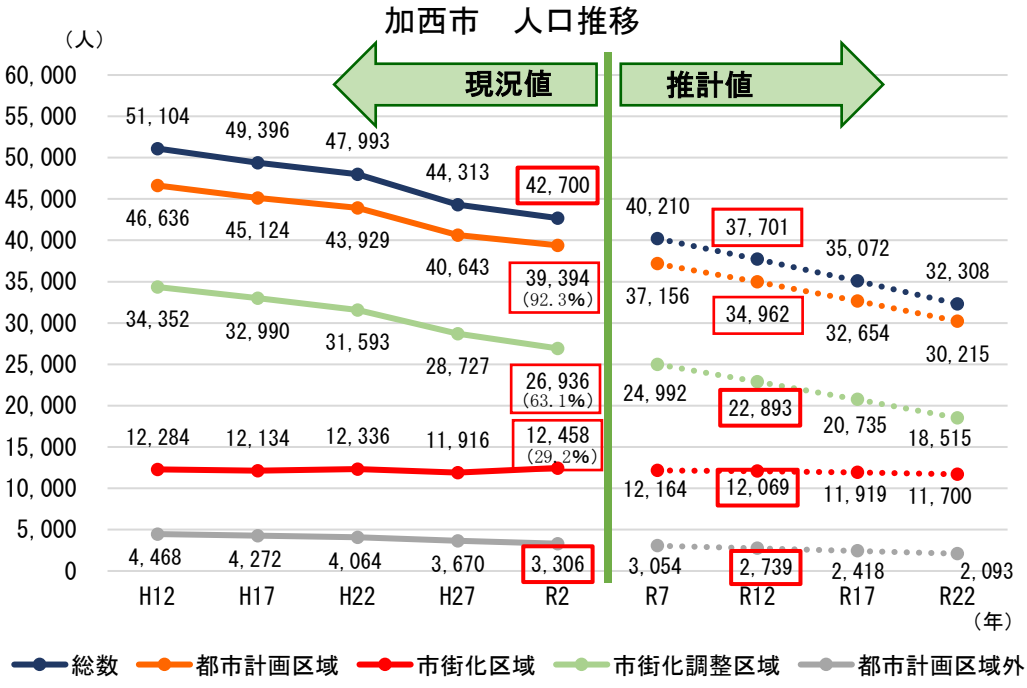
・一般に、区域区分廃止に伴う市街地の拡大が懸念される市街化調整区域人口は、本市では減少傾向が強いため、人口全体の減少も大きい推計となっている。

・北条町を中心とした市街化区域の人口は、横ばいもしくは微減傾向にあり、コンパクトな中心市街地の人口が維持されていく推計となっている。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・令和 12 年の人口推計値が令和２年の実績値以上の場合に人口増加による開発需要があると考えられ、市街地の拡大の可能性がある。

⇒ 令和 12 年の都市計画区域人口推計値は、令和２年の実績値を 11.3 ポイント下回り、人口は減少傾向にあり、開発需要があると考えられず、市街地の拡大の可能性は予測されない。



（）内は「総面積」に対する割合

出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27、R2）、社人研（R5）

	R2→R12 の増減（人）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総数	▲ 4,999	0.883	▲11.7
都市計画区域	▲ 4,432	0.887	▲11.3
市街化区域	▲ 389	0.969	▲3.1
調整区域	▲ 4,043	0.850	▲15.0
都市計画区域外	▲ 567	0.828	▲17.2

≪参考≫住民基本台帳における日本人と外国人人口の推移

日本人のみ人口（住民基本台帳）

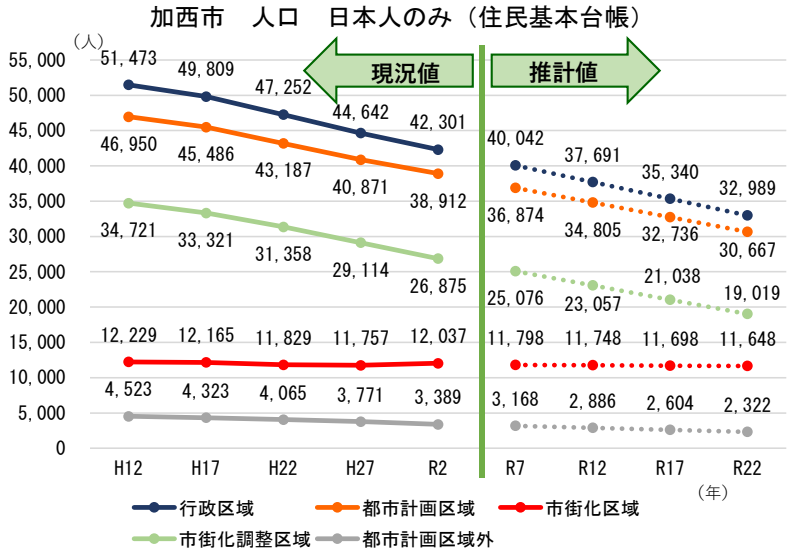
・住民基本台帳のトレンド推計による日本人のみ人口も国勢調査・社人研推計に基づく推計人口と同様の増減傾向（市街化調整区域は減少で市街化区域は横ばい）を示している。

・なお、住民基本台帳のデータを用いた推計は、人口年齢構造を反映したコーホート要因法による推計ではなく、トレンド推計となるため、少子高齢化による人口減少の影響を受けた市街地の動向を探ろうとする「兵庫県 区域区分見直しの考え方」に沿うものではない。

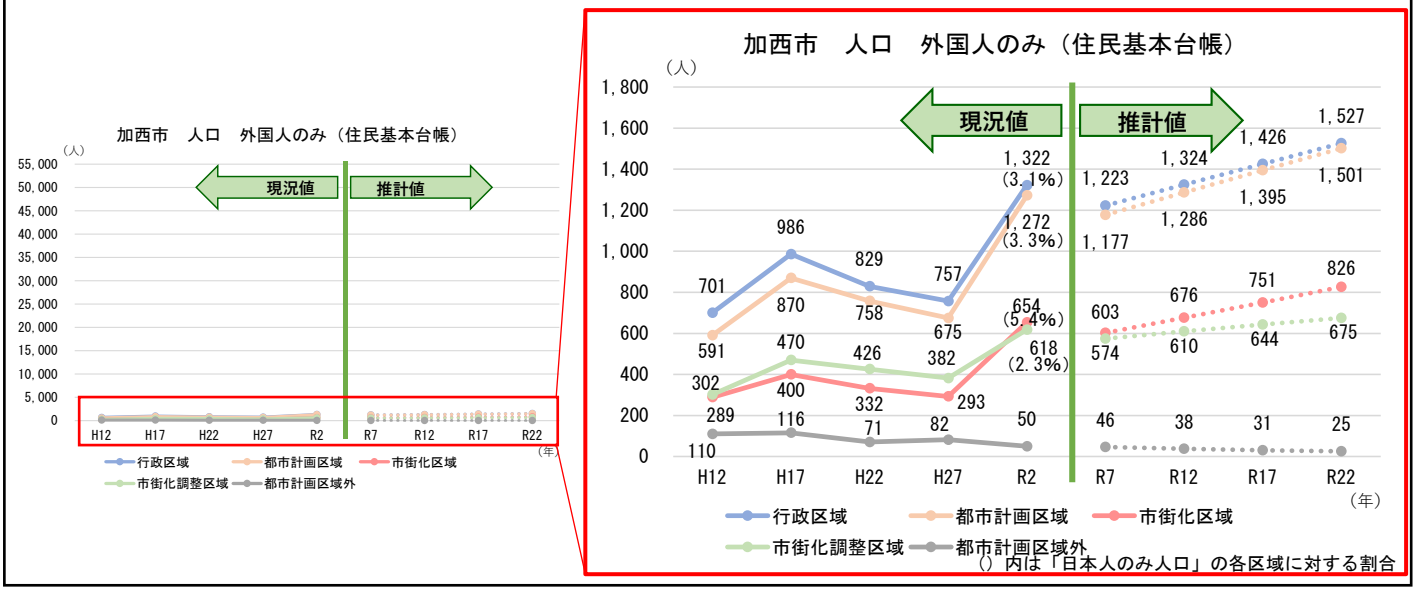
外国人のみ人口（住民基本台帳）

・日本人人口に対して外国人人口は増加傾向が大きいものの、令和２年の日本人人口に対する割合は、都市計画区域 3.3%、市街化区域 5.4%、市街化調整区域 2.3%であり、開発需要への影響は特に市街化調整区域で軽微である。

・外国人急増の原因となっている技能実習生は３～５年で帰国するため、それらの住宅需要は寄宿舎等が主体と考えられ、また、日本人と比べて市街化区域の割合が高いことなどから、懸念されるミニ開発の要因となるようなものではない。



上段日本人 下段外国人	R2→R12の増減（人）	R2→R12伸び率	R2→R12増減率（%）
総数	▲ 4,610	0.891	▲ 10.9
	2	1.002	0.2
都市計画区域	▲ 4,107	0.894	▲ 10.6
	14	1.011	1.1
市街化区域	▲ 289	0.976	▲ 2.4
	22	1.034	3.4
調整区域	▲ 3,818	0.858	▲ 14.2
	▲ 8	0.987	▲ 1.3
都市計画区域外	▲ 503	0.852	▲ 14.8
	▲ 12	0.760	▲ 24.0



出典：住民基本台帳（H12、H17、H22、H27、R2）

②将来の住宅用地需要の増加

【県が示す指標・考え方】
令和２年から令和 12 年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が 1.0 以上の場合、住宅用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある

【参考資料】
・国勢調査（H12 年～R2 年）
・兵庫県推計（H30 年）
・都市計画基礎調査 土地利用現況調査（H20 年、H26 年、R2 年）

１．前提条件

・兵庫県推計は H30 年推計（H27 年国勢調査基準）を用いる
・兵庫県の将来推計方法は、世帯主率法※1 を基礎とする。1995～2015 年の世帯主率の実績値を算出し、その近似曲線※2 から得られた関数により算出した 2015～2065 年の世帯主率を用いて 2015～2065 年の世帯総数を推計。
・R2 年の国勢調査結果は、行政区域、都市計画区域（線引き、非線引き）、市街化区域、市街化調整区域の世帯数を公表済み。
・住居系総面積は、都市計画基礎調査 土地利用現況調査における中分類の 11.住居施設を、GIS 上で計測した面積とする（下表）。
・推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

※１世帯数は世帯主数に等しいことを利用して、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める方法。
※２発散を避けるため、これまでの趨勢が続くものの変化の度合いは次第に収束していくという前提に立ち、対数曲線を採用。

表　土地利用現況調査（都市計画基礎調査）　中分類 11.住居施設の施設内容

中分類		小分類		適用
コード	名称	コード	名称	
11	住居施設	111	独立住宅	戸建住宅(寄宿舎、下宿、寮等で戸建て住宅の形態のものを含む)
		112	集合住宅	共同住宅、長屋住宅、連続建住宅、寄宿舎、独身寮、家族寮
		113	商業・業務兼用住宅	1･2階部分に店舗･事務所等を含む集合住宅、2階以下の部分に店舗･事務所等を含む独立住宅

２．将来世帯数の算出

（１）行政区域世帯数

兵庫県推計が H27 年国勢調査基準であるため、R2 以降の兵庫県が示す将来世帯数に対して、以下のとおり補正する。

推計値（兵庫県推計が示す R2 数値）に対する、実績値（国勢調査が示す R2 年数値）の

割合を算出し、兵庫県推計が示すR7以降の将来推世帯数に掛け合わせ、補正を行う。

（２）都市計画区域世帯数、都市計画区域外世帯数

兵庫県推計では都市計画区域ごとに将来推計世帯数を算出していないため、（１）で補正を行った行政区域世帯数を総数として、都市計画区域等の区域世帯数を以下のとおり割り戻して算出する。

・都市計画区域世帯数と都市計画区域外世帯数の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似式を採用。近似曲線は、線形近似、累乗近似、指数近似、対数近似から選択している。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

・R7年以降の各年における、都市計画区域世帯数と、都市計画区域外世帯数の比率を算出する。

・算出した比率を（１）で求めた行政区域世帯数へ割り戻し、将来の都市計画区域の推計世帯数を算出する。

近似曲線：線形近似、累乗近似、指数近似、対数近似

※算出方法は「①将来の人口の増加」を参照

（３）市街化区域世帯数、市街化調整区域世帯数

（２）都市計画区域世帯数と同様に兵庫県推計では市街化区域、市街化調整区域で将来推計世帯数を算出していないため、（２）で算出した都市計画区域世帯数を総数として、市街化区域及び市街化調整区域の世帯数を以下のとおり割り戻して算出する。

・市街化区域世帯数と市街化調整区域世帯数の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。

・R7年以降の各年における、市街化区域世帯数と、市街化調整区域世帯数の比率を算出する。

・算出した比率を（２）で求めた都市計画区域世帯数へ割り戻し、将来の市街化区域及び市街化調整区域の推計世帯数を算出する。

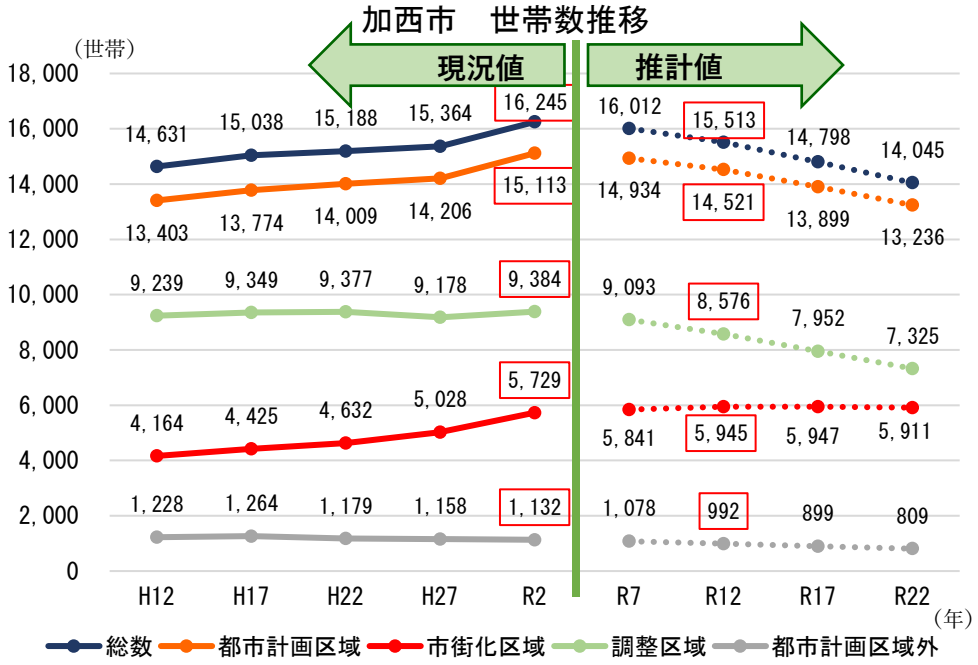
※算出方法は「①将来の人口の増加」を参照

３．将来住宅敷地面積の算出

GISで計測した土地利用現況調査における中分類11.住居施設の面積の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

世帯数（国勢調査）の増加に係る推計結果

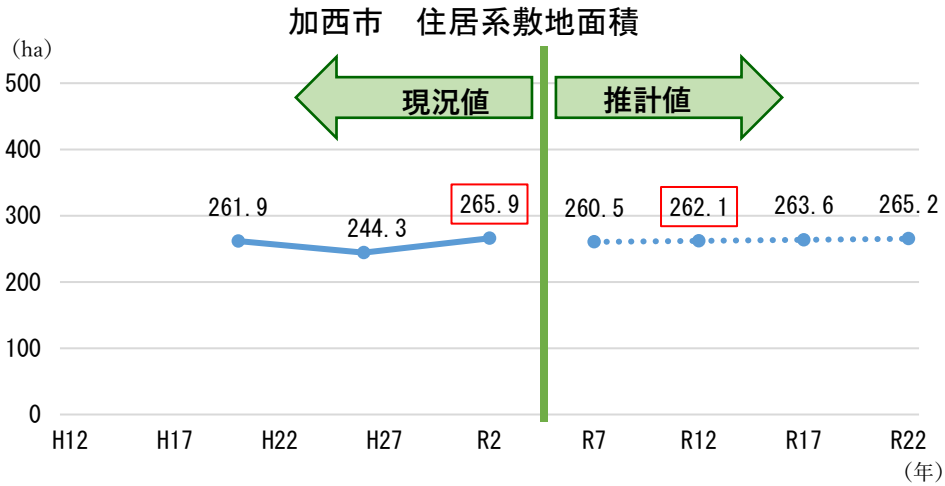
・世帯数は、令和２年までは市街化調整区域が横ばいであるものの市街化区域で増加してきたため、都市計画区域及び行政区域全体では増加傾向にあったが、令和７年以降は、市街化調整区域で減少、市街化区域で横ばいとなり、全体としては減少する推計となっている。



出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27、R2）、兵庫県推計（H30）

住宅敷地規模（都市計画基礎調査）の増加に係る推計結果

・住宅敷地規模（独立住宅、集合住宅、商業・業務兼用住宅）は、令和２年まではほぼ横ばいであり、令和７年以降は微増傾向となる推計である。



出典：都市計画基礎調査_土地利用現況調査（H20、H26、R2）

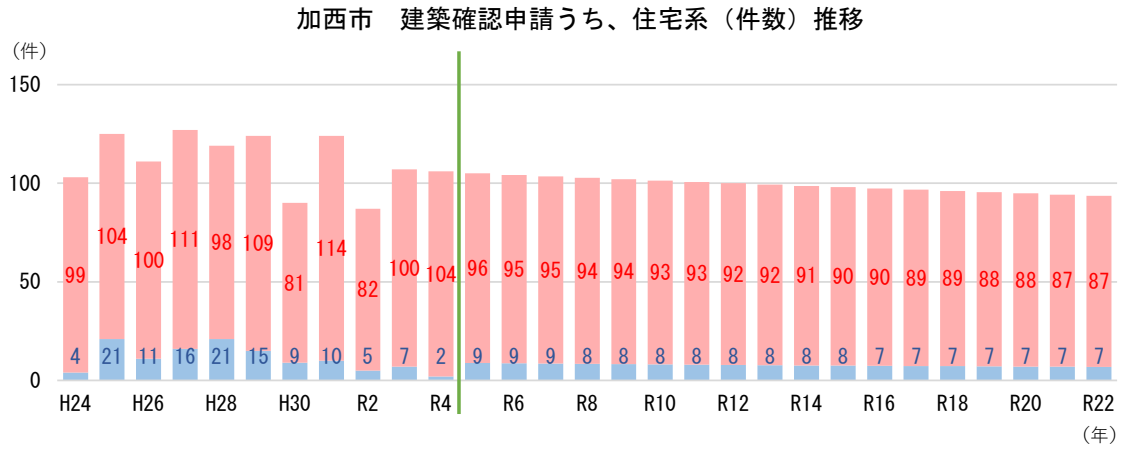
【兵庫県　区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

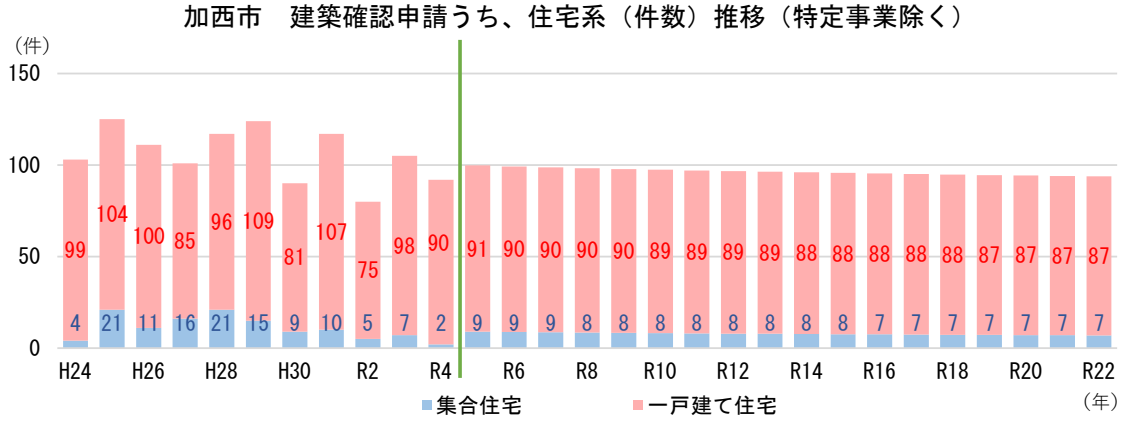
・令和２年から令和 12 年までの世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積が 1.0 以上の場合、住宅用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地の拡大の可能性がある。

⇒ 令和２年から令和 12 年までの住宅用地需要の伸びを表す世帯数の伸びと住宅敷地規模の伸びの積は、0.948 と 1.0 を下回っており、住宅用地の開発需要が増加するとは考えられず、市街地の拡大の可能性は予測されない。

	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率 （%）
総数	0.955	▲4.5
①都市計画区域	0.961	▲3.9
市街化区域	1.038	3.8
調整区域	0.914	▲8.6
都市計画区域外	0.876	▲12.4
②住宅系敷地面積	0.986	▲1.4
①×②	0.948	—

≪参考≫建築確認申請　一戸建ておよび集合住宅件数の推移





≪参考≫住民基本台帳における日本人と外国人世帯数の推移

日本人のみ世帯数（住民基本台帳）

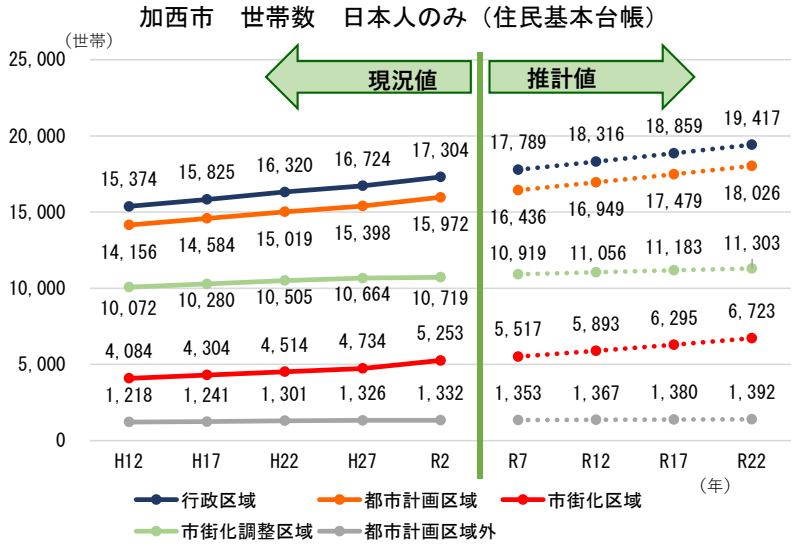
・住民基本台帳からのトレンド推計世帯数は、国勢調査・社人研推計に基づく推計世帯数とは異なり、都市計画区域外を除いて増加傾向を示している。

・これは、住民基本台帳のデータを用いたトレンド推計が、人口年齢構造を反映したコーホート要因法による推計ではないためであり、少子高齢化による人口減少の影響を受けた市街地の動向を探ろうとする「兵庫県 区域区分見直しの考え方」に沿うものではない。

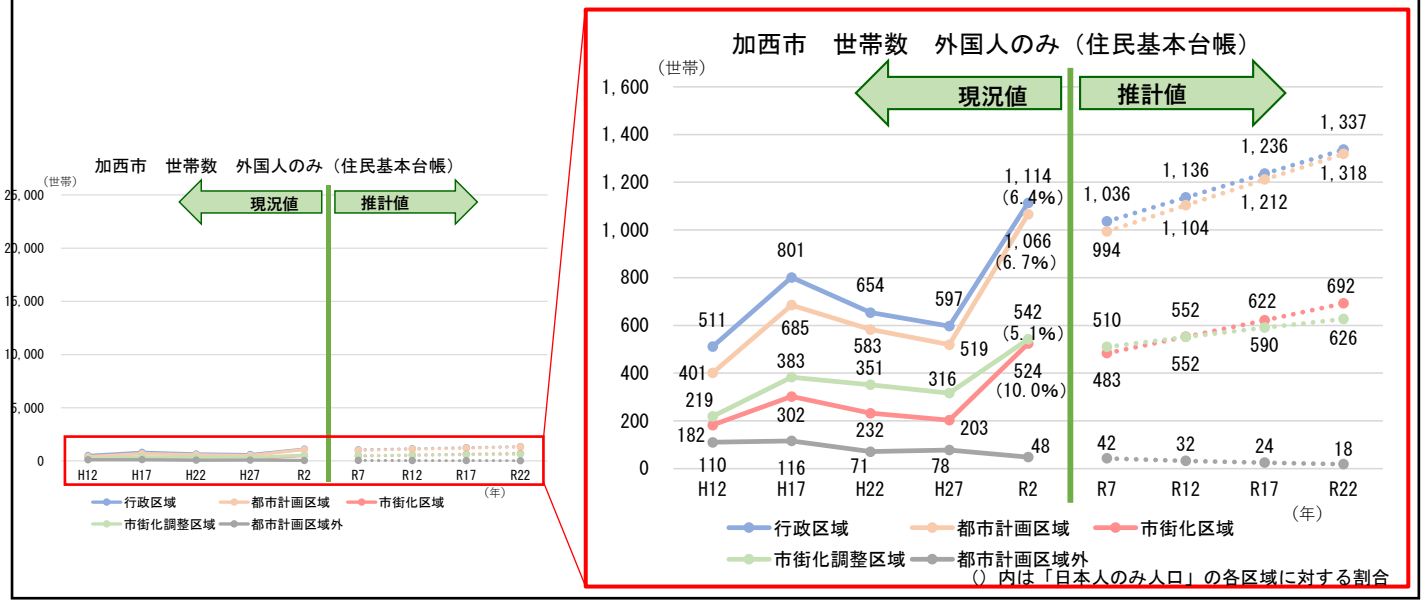
外国人のみ世帯数（住民基本台帳）

・外国人の世帯数は増加傾向が大きいものの、令和２年の日本人世帯数に対する割合は、都市計画区域 6.7%、市街化区域 10.0%、市街化調整区域 5.1%であり、開発需要への影響は特に市街化調整区域で軽微である。

・また、外国人世帯数急増の原因となっている技能実習生は３～５年で帰国するため、それらの住宅需要は寄宿舎等が主体と考えられ、また、日本人と比べて市街化区域の割合が高いことなどから、懸念されるミニ開発の要因となるようなものではない。



上段日本人 下段外国人	R2→R12の 増減（世帯）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総数	1,012	1.058	5.8
	22	1.020	2.0
都市計画区域	977	1.061	6.1
	38	1.036	3.6
市街化区域	640	1.122	12.2
	28	1.053	5.3
調整区域	337	1.031	3.1
	10	1.018	1.8
都市計画区域外	35	1.026	2.6
	▲16	0.667	▲33.3



出典：住民基本台帳（H12、H17、H22、H27、R2）

③将来の商業用地需要の増加

【県が示す指標・考え方】
令和２年から令和 12 年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上の場合、商業用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある

【参考資料】
- 商業統計調査（H18 年、H25 年調査実施）
- 経済センサス（H23 年、H27 年、R2 年調査実施）
- 総務省基準消費者物価指数（R2 年基準）
- 都市計画基礎調査　土地利用現況調査　（H20 年、H26 年、R2 年）

１．前提条件

・商業年間販売額は、小売業のみの販売額を扱う。
・都市計画基礎調査の土地利用現況調査は、H20 年、H26 年、R2 年に実施した調査結果を利用する
・商業系総面積は、都市計画基礎調査　土地利用現況調査における中分類の 12.業務施設、13 商業施設、14.特殊商業施設の総面積とする（下表）。
・推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

表　都市計画基礎調査　土地利用現況調査
中分類 12.業務施設、13 商業施設、14.特殊商業施設の施設内容

中分類		小分類		適用
コード	名称	コード	名称	
12	業務施設	121	業務施設	会社、事務所、質屋、新聞取扱所、展示場、銀行、信用金庫、建設業、工務店、貸会議室、不動産鑑定所、工場内の事務室、労働組合、農協、民間研究所、植木屋(剪定)
		122	情報報道施設	放送局、新聞社、新聞支局、通信社
		123	ハウジングセンター	住宅展示場
13	商業施設	131	集合販売施設	百貨店、スーパーマーケット、小売市場
		132	一般店舗施設	小売店舗、卸売店舗、飲食店、喫茶店、たばこ店、中古車センター、給食センター、ペンキ屋、タイル屋、電気店、米屋、自動車販売店、植木造園屋
		133	サービス販売施設	理髪店、美容院、クリーニング店(作業場なし)、公衆浴場、ガソリンスタンド、サウナ･マッサージ、結婚式場、プロパン販売店
14	特殊商業施設	141	宿泊施設	ホテル、旅館、宿泊所、モーテル、保養所、民宿(季節営業含む)
		142	娯楽施設	劇場、映画館、演芸場、料亭、待合、バー･キャバレー、スナック、舞踏場、特殊浴場
		143	遊戯施設	パチンコ店、麻雀屋、遊技場、ビリヤード場、ボーリング場、競馬･競輪場、スケート場、水泳場(学校プールを除く)、釣堀、ゴルフ練習場、クラブハウス、バッティングセンター、野球場、(西宮･甲子園のみ)、遊戯施設

２．商業年間販売額

物価上昇を加味し、総務省が公表する R2 年基準消費者物価指数を用いて、商業統計調査及び経済センサスで公表されている商業年間販売額にデフレーター補正を行った。補正後の販売額の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近しいと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

３．商業施設系の敷地面積

GIS で計測した土地利用現況調査における中分類の 12.業務施設、13.商業施設、14.特殊商業施設の面積の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近しいと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

４．単位販売額当たりの敷地面積

上記３で算出した商業施設系の敷地面積を、２で算出した商業年間販売額で割り、単位販売額当たりの敷地面積を算出する。

年間商品販売額（商業統計調査、経済センサス）の増加に係る推計結果

・年間商品販売額は、令和２年に下落を見せたが、実績、トレンド推計ともに増加傾向にある。

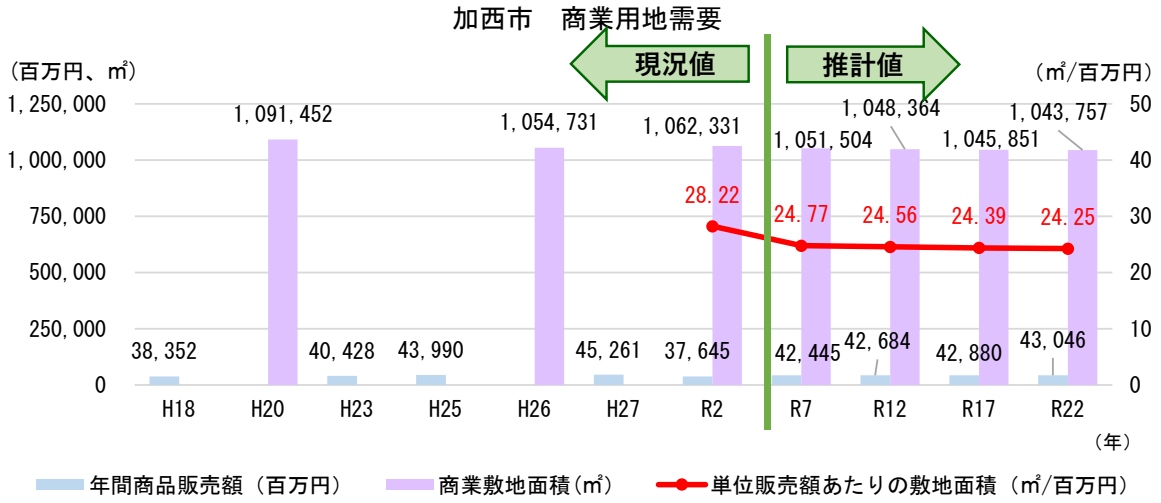
商業敷地面積（都市計画基礎調査）、単位販売額当たりの敷地面積の増加に係る推計結果

・商業敷地面積は、令和２年に上昇を見せたが、実績、トレンド推計ともに減少傾向にある。商品販売額が増加傾向にあることからも、単位販売額当たりの敷地面積は減少傾向にある。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・令和２年から令和 12 年までの商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上の場合に商業用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある。

⇒ 令和２年から令和 12 年までの商業用地需要の伸びを表す商業年間販売額の伸びと単位販売額当たりの敷地面積の伸びの積は、0.987 と 1.0 を下回っており、商業用地の開発需要が増加するとは考えられず、市街地の拡大の可能性は予測されない。



	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
①年間商品販売額	1.134	13.4
商業敷地面積	0.987	▲1.3
②単位販売額あたりの敷地面積	0.870	▲13.0
①×②	0.987	—

出典：年間商品販売額が商業統計調査（H18 年、H25 年調査実施）、
経済センサス（H23 年、H27 年、R2 年調査実施）、
都市計画基礎調査_土地利用現況調査（H20 年、H26 年、R2 年）

④将来の工業用地需要の増加

【県が示す指標・考え方】
令和２年から令和 12 年までの製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上の場合に工業用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある

【参考資料】
・工業統計調査（H22 年、H24～H26 年、H28～R1 年調査実施）
・経済センサス（H23 年、H27 年、R2 年調査実施）
・日本銀行国内企業物価指数（R2 年基準）
・都市計画基礎調査　土地利用現況調査（H20 年、H26 年、R2 年）

１．前提条件

・都市計画基礎調査の土地利用現況調査は、H20 年、H26 年、R2 年に実施した調査結果を利用する
・工業系総面積は、都市計画基礎調査　土地利用現況調査における中分類の 15.工業施設、16.運輸流通施設の総面積とする（下表）。
・トレンド推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

表　都市計画基礎調査　土地利用現況調査
中分類 15.工業施設、16.運輸流通施設の施設内容

中分類		小分類		適用
コード	名称	コード	名称	
15	工業施設	151	工業専用施設	製造工業、印刷所、食肉加工センター
		152	鉄道運輸施設	自家販売用の食品製造業、作業場付きのクリーニング店、自動車修理工業、畳屋、建具屋、看板屋、石材店、精米所、陶磁器の家内工場
16	運輸流通施設	161	鉄道運輸施設	駅舎、電車車庫
		162	運輸施設	停車場、バス車庫、タクシー車庫、バス･タクシー営業所
		163	流通施設	材木市場、家畜市場、卸売市場、トラック･ターミナル、貨物駅、コンテナセンター、配送所、運送店
		164	保管施設	車庫（附属の軽易なものを除く）、蔵（堅牢なもの）、一般営業倉庫、冷凍倉庫、自転車置場、自転車スクラップ置場、危険物貯蔵所、独立した自家用倉庫、消防団の格納庫

２．将来製造品出荷額等の算出

物価上昇を加味し、日本銀行が公表する R2 年基準国内企業物価指数を用いて、工業統計調査及び経済センサスで公表されている製造品出荷額等にデフレーター補正を行った。補正後の製造品出荷額等の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

３．将来の工業施設系の敷地面積の算出

GIS で計測した土地利用現況調査における中分類の 15.工業施設、16.運輸流通施設の面積の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

４．将来の単位出荷額当たりの敷地面積の算出

上記３で算出した工業施設系の敷地面積を、２で算出した製造品出荷額等で割り、単位出荷額当たりの敷地面積を算出する。

年間製造品出荷額等（兵庫県工業統計調査、経済センサス）の増加に係る推計結果

・年間製造品出荷額等は、令和元年、２年に下落を見せたが、トレンド推計は増加傾向にある。

工業敷地面積（都市計画基礎調査）、単位出荷額当たりの敷地面積の増加に係る推計結果

・工業敷地面積は、実績、トレンド推計ともに横ばい傾向にある。製造品出荷額等が増加傾向にあることからも、単位出荷額当たりの敷地面積は減少傾向にある。

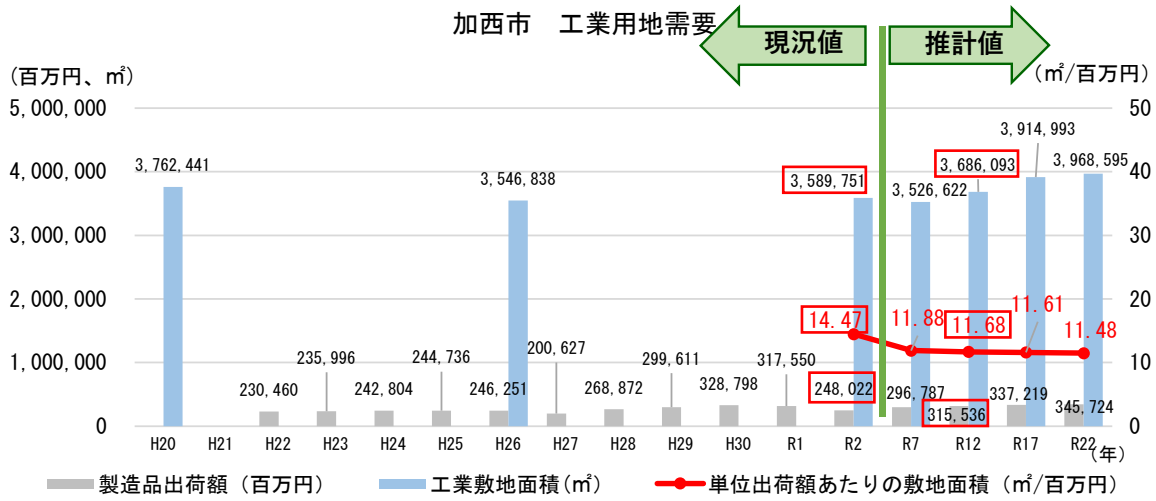
【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・令和２年から令和 12 年までの年間製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積が 1.0 以上の場合、工業用地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある。

⇒ 令和２年から令和 12 年までの工業用地需要の伸びを表す年間製造品出荷額等の伸びと単位出荷額当たりの敷地面積の伸びの積は、1.027 と若干ではあるが 1.0 を越えている。指標の判断基準によれば、工業用地の開発需要が一定あると考えられることから、市街地の拡大の可能性に留意しておく必要がある。

しかしながら、工業用地はまとまった大きさが必要で、立地については交通利便性の高さが求められるなどどこでもよいわけではないことから、無秩序な開発が起きるとは考えにくい。この判断については、後述する５．事業者ヒアリング調査結果を参考にしている。

なお、県内他市町において同様の推計を行ったところ、都市計画を決定（変更）して計画的に産業用地を整備しようとしている市町においては指標が 1.0 を超える傾向にあることにも留意する必要がある。



	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
①年間製造品出荷額等	1.272	27.2
工業敷地面積	1.027	2.7
②単位出荷額あたりの敷地面積	0.807	▲19.3
①×②	1.027	—

出典：工業統計調査（H22 年、H24～H26 年、H28～R1 年調査実施）、
経済センサス（H23 年、H27 年、R2 年調査実施）、
都市計画基礎調査_土地利用現況調査（H20、H26、R2）

⑤将来の宅地需要の増加

【県が示す指標・考え方】
・令和 12 年の開発許可面積の推計値が令和 2 年の推計値（実績値）以上
・令和 12 年の農地転用面積の推計値が令和 2 年の推計値（実績値）以上
の場合に宅地の開発需要が増加すると考えられ、市街地拡大の可能性がある

【参考資料】
・加西市開発許可台帳（H24～R4）
・加西市農地転用台帳（H24～R4）

１．前提条件

開発許可面積

・開発許可面積は、加西市開発許可台帳の「敷地面積」を用いる。
・加西市開発許可台帳では、「用途系統」として住宅系、商業系、産業系、農業系、公共公益系、その他に分類されている。
・台帳で分類される「用途系統」のうち、農業系、公共公益系、その他については、それぞれ面積が年度によって極端に少ないため、これらを合わせて「その他」とし、住宅系、商業系，産業系、その他として集計を行った。
・トレンド推計は直前の数字の影響を受けやすいことから、連続して行われる可能性が低い大きなプロジェクトを除外した推計も参考として併記する。
・参考値として、件数についても将来推計を算出し併記する。
・推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

農地転用面積

・農地転用面積は、加西市農地転用台帳の「現況面積」を用いる。
・加西市農地転用台帳では、「転用目的名称」として転用目的を記載している。
・加西市農地転用台帳で示される「転用目的名称」より、建築物、太陽光、その他資材置場等に分類し集計を行った。
・トレンド推計は直前の数字の影響を受けやすいことから、連続して行われる可能性が低い大きなプロジェクトを除外した推計も参考として併記する。
・参考値として、件数についても将来推計を算出し併記する。
・推計に用いる近似曲線は、Excel により作成したものを利用する。

２．将来開発許可面積の算出

総面積と、用途系統別の各面積の合計が一致するように、用途系統の各面積を以下のとおり割り戻して算出する。

・総面積と、住宅系、商業系、産業系、その他の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近いと考えられる近似式を採用。決

定係数はあくまで参考値として扱う。）

・R7 年以降の各年における、用途系統別の各面積（②住宅系、③商業系、④産業系、⑤その他）の比率を算出する。

・算出した比率を①総面積へ割り戻し、将来の用途系統別の各開発許可面積を算出する。

区域	記号
総数（行政区域）	t
住宅系	x
商業系	y
産業系	z
その他	w

（n は年を示す）

Ⅰ．将来の推計開発許可面積（総数）は、H12～R4 の実績値をもとに、トレンド推計を行い算出（n 年の将来推計）　　t_n

Ⅱ．上記同様、住宅系、商業系、産業系、その他についても、トレンド推計を行い算出

Ⅲ．住宅系の開発許可面積の将来推計値は、以下の算定式により割り戻しを行い算出

$$X_n = \frac{x_n}{x_n + y_n + z_n + w_n} \times t_n$$

Ⅳ．Ⅲの方法と同様に、商業系、産業系、その他についても、割り戻しを行い算出

３．将来農地転用面積の算出

農地転用面積は、市街化区域、市街化調整区域に分け、各区域の農地転用面積の推計値を以下の方法で算出する。ただし、市街化区域については、R4 年時点で農地面積が 26ha であることから､R5 年以降における農地転用の将来推計値の合計が 26ha に達した時点で、市街化区域内に農地は残っていないと判断されるため、その後の転用面積は 0ha とみなす。

総面積と、転用目的別の各面積の合計が一致するように、転用目的の各面積を以下のとおり割り戻して算出する。

・①総面積、②建築物、③太陽光、④その他資材置場等、の実績値より、近似曲線によるトレンド推計を行う。（実績値をプロットし、グラフの形状に近しいと考えられる近似式を採用。決定係数はあくまで参考値として扱う。）

・R7 年以降の各年における、転用目的別の各面積（②建築物、③太陽光、④その他資材置場等）の比率を算出する。

・算出した比率を①総面積へ割り戻し、将来の転用目的別の各農地転用面積を算出する。

※算出方法は上記「２．将来開発許可面積の算出」を参照

開発許可面積の増加に係る推計結果

・開発許可面積は実績、推計ともに増加傾向にあり、その多くを産業系の用途が占めており（令和 12 年の推計値では約 83.5%）、住宅系、商業系は合わせて 10%程度に過ぎない。

・令和 12 年の開発許可面積の内、本市が計画的に主導したプロジェクトを除くと、34.5%※と、１/３程度になる。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・令和 12 年の開発許可面積の推計値が令和２年の推計値以上の場合、市街地の拡大の可能性がある。

⇒ 令和 12 年の開発許可面積の推計値が令和２年実績値の 66.1%増であり、市街地拡大の可能性がある。ただし、その可能性は産業系の用途（＋197.3%）に限るもので、住宅系（▲5.7%）と商業系（▲67.0%）において可能性は認められない。

⇒ 急激な人口減少が確実であるなか、小規模かつ分散的な開発となる住宅系や、商圏人口が立地の決め手となるが人口減少によって新規出店の見込みが低い商業系については、明らかに需要が低下すると考えられ、推計値は低くなる。一方、製造業の国内回帰、南海トラフ地震等による浸水リスク回避、働き方改革による物流業の 2024 年問題など、製造業と物流業においては需要が旺盛で、企業等による大規模かつ面的な開発が比較的多い産業系、近年特に移住定住促進のための雇用先の確保等を目的に、市と地域が協働で進めているプロジェクトが多く、産業系においてはそれらプロジェクトの実績が推計値を大きく押し上げていると考えられる。

なお、それら市が関連するプロジェクトを除けば、令和２年度であれば総面積は、83,991 ㎡→17,921 ㎡と 66,070 ㎡減少し１/５になるなど、開発許可面積がかなり小さくなり、本市においては行政と地域が協力しないと事業が起こらない現状がわかる。

⇒ 本市においては、多くの事業について地域と協働で理解を得ながら進めており、既に行政によってコントロールされた土地利用がなされていると言えるため、将来においても土地利用のコントロールは可能と考えられる。

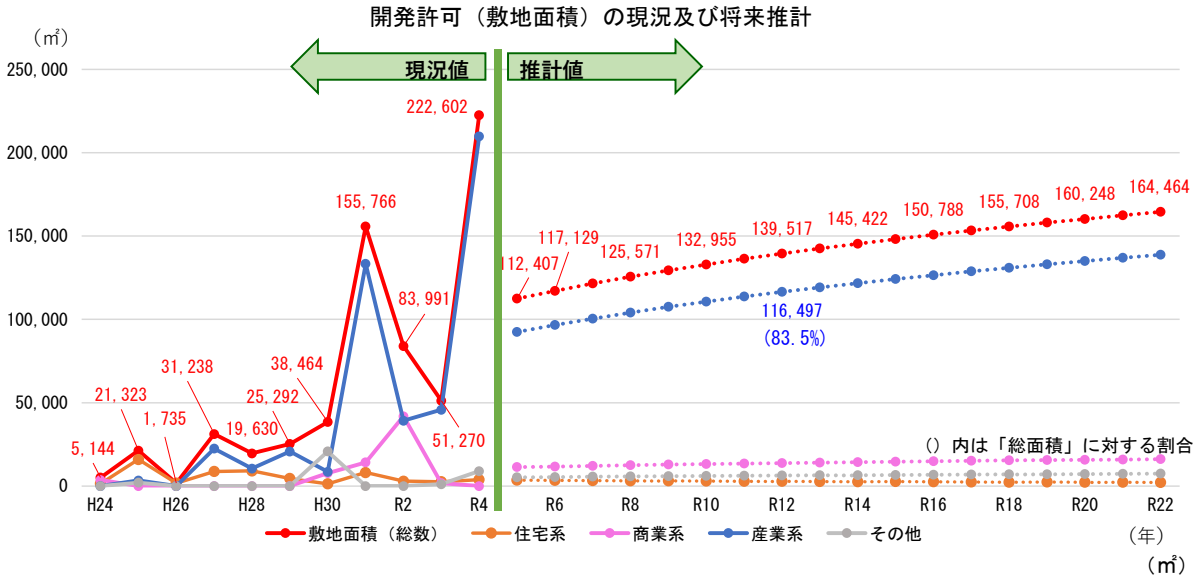
⇒ なお、この判断については、後述する５．事業者ヒアリング調査結果を参考にしている。

※139,517（ha）÷48,095（ha）×100＝34.5

（市が主導するプロジェクトを除いた開発許可面積）÷（全体の開発許可面積）×100

	R2→R12 の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総面積	55, 526	1. 661	66. 1

	R2→R12の増減(㎡)	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率(%)
都市計画区域	55,526	1.661	66.1
住宅系	▲ 168	0.943	▲ 5.7
商業系	▲ 28,031	0.330	▲ 67.0
産業系	77,307	2.973	197.3

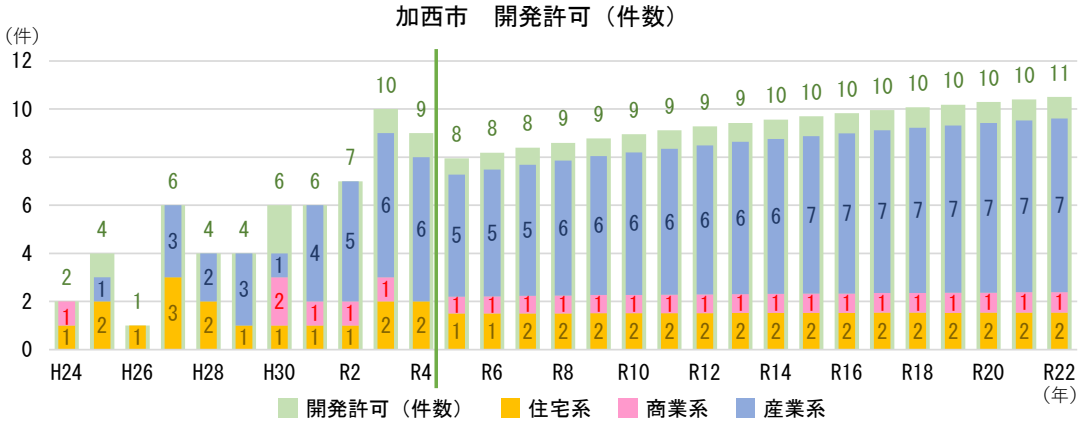


（㎡）

市町		H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022
加西市	敷地面積（総数）	5,144	21,323	1,735	31,238	19,630	25,292	38,464	155,766	83,991	51,270	222,602
	住宅系	1,498	15,949	1,735	8,737	9,115	4,576	1,331	8,155	2,958	2,582	3,837
	商業系	3,646	0	0	0	0	0	7,768	14,241	41,843	1,781	0
	産業系	0	3,346	0	22,501	10,515	20,716	8,555	133,370	39,190	45,764	209,784
	その他	0	2,028	0	0	0	0	20,811	0	0	1,143	8,982

（㎡）

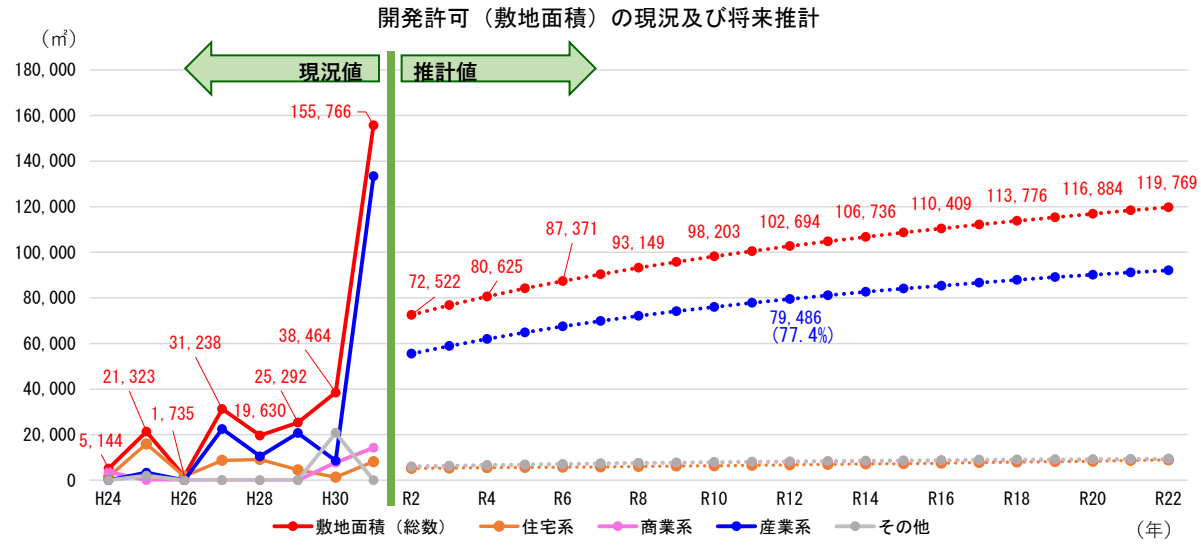
市町		R6 2024	R8 2026	R10 2028	R12 2030	R14 2032	R16 2034	R18 2036	R20 2038	R22 2040
加西市	敷地面積（総数）	117,129	125,571	132,955	139,517	145,422	150,788	155,708	160,248	164,464
	住宅系	3,397	3,139	2,925	2,790	2,618	2,563	2,336	2,243	2,138
	商業系	11,713	12,557	13,163	13,812	14,397	14,928	15,415	15,704	16,117
	産業系	96,632	104,099	110,619	116,497	121,718	126,512	130,950	134,929	138,807
	その他	5,388	5,776	6,116	6,418	6,544	6,785	7,007	7,211	7,401



出典：市資料（各年開発許可台帳）

令和２年以降の実績値を推計値に置き換えた場合

	R2→R12 の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総面積	30, 172	1. 416	41. 6



（㎡）

市町		H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022
加西市	敷地面積（総数）	5,144	21,323	1,735	31,238	19,630	25,292	38,464	155,766	72,522	76,776	80,625
	住宅系	1,498	15,949	1,735	8,737	9,115	4,576	1,331	8,155	5,222	5,298	5,483
	商業系	3,646	0	0	0	0	0	7,768	14,241	6,019	6,296	6,611
	産業系	0	3,346	0	22,501	10,515	20,716	8,555	133,370	55,479	58,887	62,001
	その他	0	2,028	0	0	0	0	20,811	0	5,874	6,219	6,531

（㎡）

市町		R6 2024	R8 2026	R10 2028	R12 2030	R14 2032	R16 2034	R18 2036	R20 2038	R22 2040
加西市	敷地面積（総数）	87,371	93,149	98,203	102,694	106,736	110,409	113,776	116,884	119,769
	住宅系	5,766	6,055	6,383	6,778	7,151	7,508	7,964	8,299	8,863
	商業系	7,077	7,545	7,856	8,216	8,432	8,722	8,875	9,117	9,342
	産業系	67,450	72,097	76,009	79,486	82,614	85,346	87,835	90,117	92,103
	その他	7,077	7,545	7,954	8,216	8,539	8,833	9,102	9,234	9,462

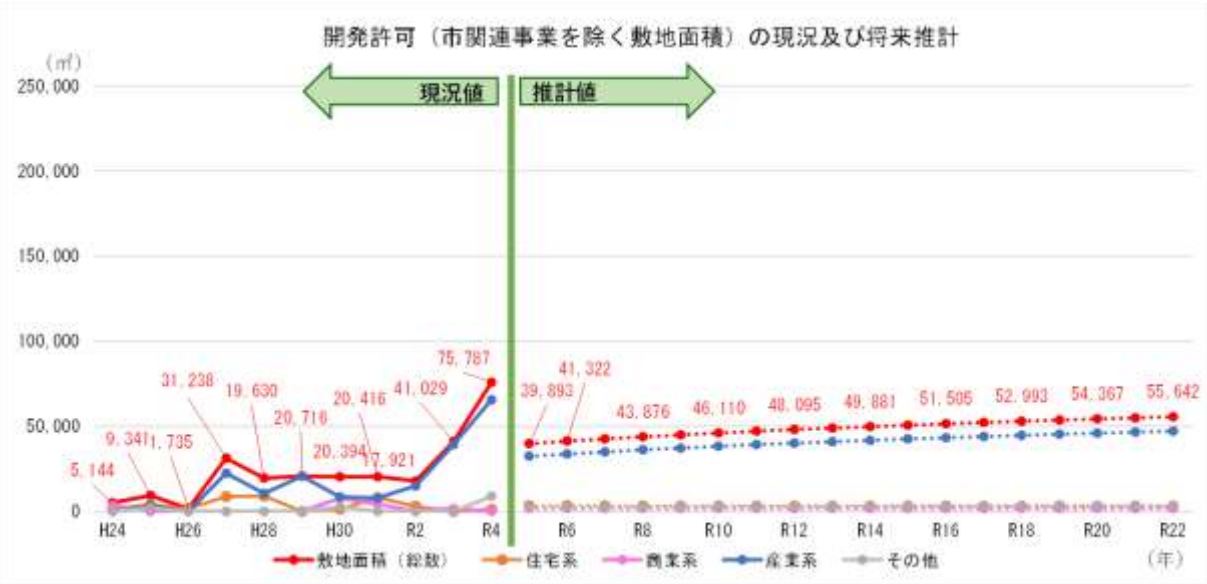
≪参考≫市が主導するプロジェクトを除いた開発許可面積の推移

・開発許可面積のうち、市が施策として主導する以下のプロジェクトを除外した将来推計を算出した。これらのプロジェクトは市の事業、まちづくり協議会など地域が主体となる事業であって、計画的に公共施設が整備されるなど、良好な開発が行われている。

- ・特別指定区域　人口減少集落区域（ベルデしもさと住宅地）
- ・尾崎町北条高校前地区地区計画（住宅系）
- ・加西インター産業団地地区地区計画（産業系）
- ・東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区地区計画（産業系）
- ・中野地区地区計画（住宅系＋商業系＋産業系＋その他）
- ・東高室地区地区計画（商業系）
- ・泉よつばこども園建設工事（その他）

	R2→R12 の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総面積	30,174	2.684	168.4

	R2→R12の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
都市計画区域	30,174	2.684	168.4
住宅系	264	1.089	8.9
商業系	1,683	－	－
産業系	25,148	2.681	168.1

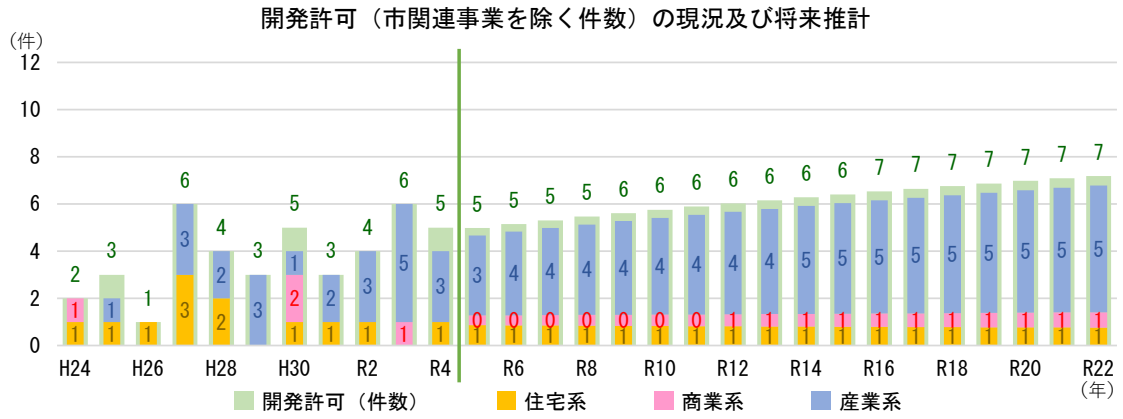


（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	敷地面積（総数）	5,144	9,341	1,735	31,238	19,630	20,716	20,394	20,416	17,921	41,029	75,787
	住宅系	1,498	3,967	1,735	8,737	9,115	0	1,331	8,155	2,958	0	1,223
	商業系	3,646	0	0	0	0	0	7,768	4,322	0	1,781	0
	産業系	0	3,346	0	22,501	10,515	20,716	8,555	7,939	14,963	39,248	65,582
	その他	0	2,028	0	0	0	0	2,741	0	0	0	8,982

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	敷地面積（総数）	41,322	43,876	46,110	48,095	49,881	51,505	52,993	54,367	55,642
	住宅系	3,306	3,247	3,228	3,222	3,192	3,193	3,127	3,153	3,116
	商業系	1,653	1,667	1,660	1,683	1,646	1,700	1,696	1,685	1,669
	産業系	33,801	36,198	38,271	40,111	41,800	43,316	44,726	45,994	47,184
	その他	2,603	2,808	2,951	3,078	3,242	3,348	3,445	3,534	3,617



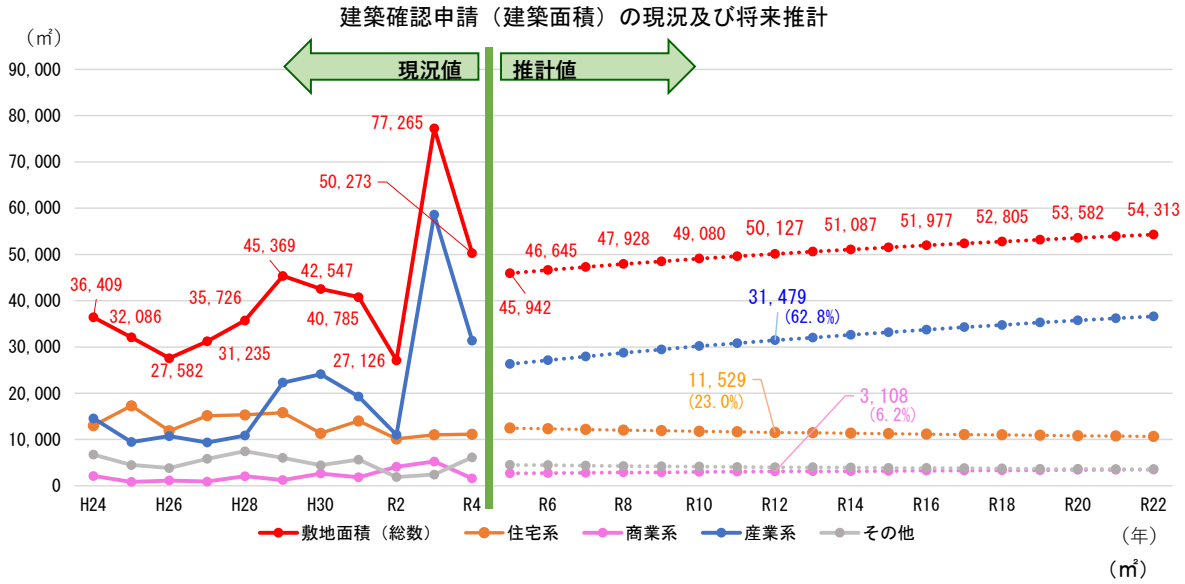
出典：市資料（各年開発許可台帳）

≪参考≫建築確認申請の建築面積

・建築確認申請の建築面積は多少のばらつきがあるものの、実績、推計ともに増加傾向にあり、その多くを産業系の用途が占め、令和 12 年の推計値では約 62.8%、住宅系は 23.0%、商業系は 6.2%と少なくなっている。

・建築確認申請の建築面積の内、本市が施策的に主導したプロジェクトを除くと 78.1%（令和 12 年）と、若干の低減はあるものの、市主導のプロジェクトは半数以下となる。

・一方、建築確認申請の件数について、平成 30 年以降は 200 件/年を割り込むなど年々減少しており、近年は産業系など 1 件あたりの建築面積が比較的広い傾向にあると考える。

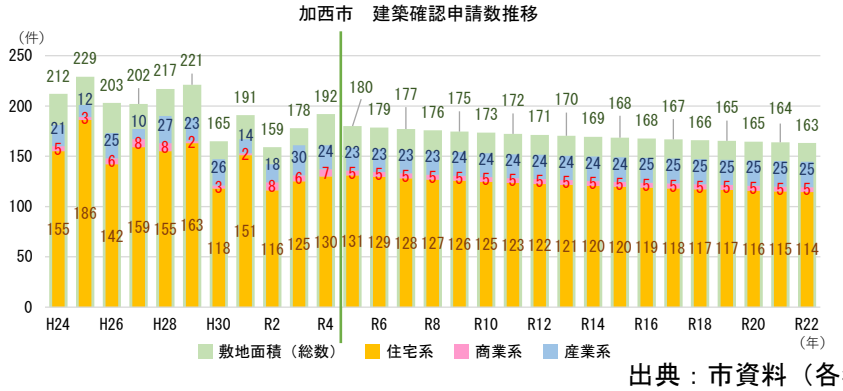


（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	建築面積（総数）	36,409	32,086	27,582	31,235	35,726	45,369	42,547	40,785	27,126	77,265	50,273
	住宅系	12,997	17,299	11,872	15,147	15,317	15,803	11,356	14,005	10,123	11,010	11,152
	商業系	2,125	831	1,138	923	2,069	1,235	2,648	1,839	4,104	5,258	1,606
	産業系	14,563	9,456	10,746	9,342	10,871	22,304	24,108	19,289	11,005	58,577	31,367
	その他	6,724	4,499	3,826	5,823	7,469	6,027	4,435	5,652	1,893	2,419	6,148

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	建築面積（総数）	46,645	47,928	49,080	50,127	51,087	51,977	52,805	53,582	54,313
	住宅系	12,314	12,030	11,779	11,529	11,341	11,175	10,984	10,824	10,645
	商業系	2,752	2,876	2,994	3,108	3,167	3,275	3,327	3,429	3,476
	産業系	27,147	28,757	30,184	31,479	32,645	33,733	34,746	35,739	36,607
	その他	4,431	4,266	4,172	4,010	3,934	3,846	3,749	3,644	3,585



出典：市資料（各年確認申請台帳）

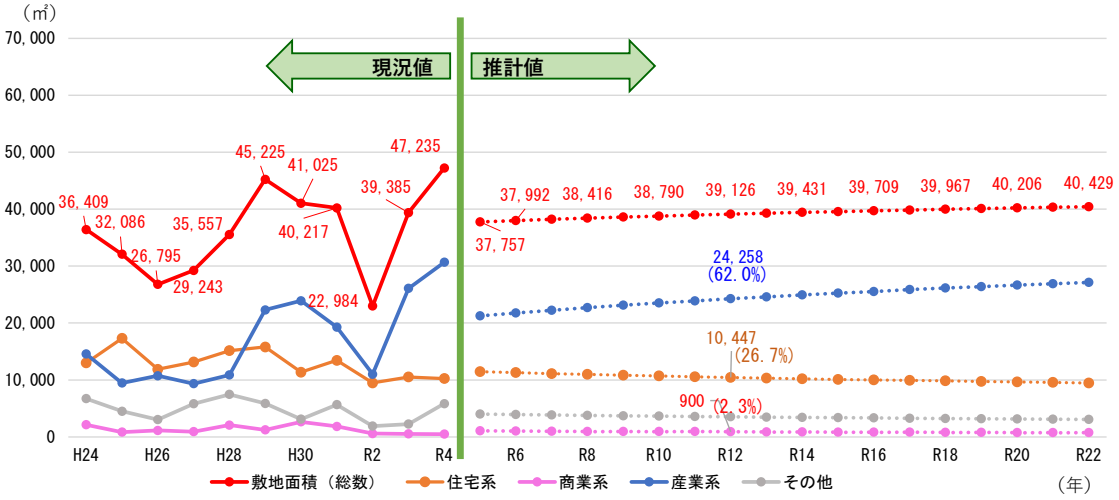
≪参考≫建築確認申請の建築面積（市が主導するプロジェクトを除く総数）

・建築確認申請の建築面積のうち、市が施策として主導する以下のプロジェクトを除外した将来推計を算出した。

・産業系の増加が大きいため全体的には増加傾向にあるが、商業系は横ばい、住宅系は減少傾向の推計となっている。件数については、産業系を除き年々減少傾向にある。

＊建築確認申請のうち、以下の事業を除外した将来推計を算出した。
- 特別指定区域　人口減少集落区域（ベルデしもさと住宅地）
- 尾崎町北条高校前地区地区計画（住宅系）
- 加西インター産業団地地区地区計画（産業系）
- 東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区地区計画（産業系）
- 中野地区地区計画（住宅系＋商業系＋産業系＋その他）
- 東高室地区地区計画（産業系）　・泉よつばこども園建設工事（その他）

建築確認申請（建築面積）の現況及び将来推計（特定事業除く）



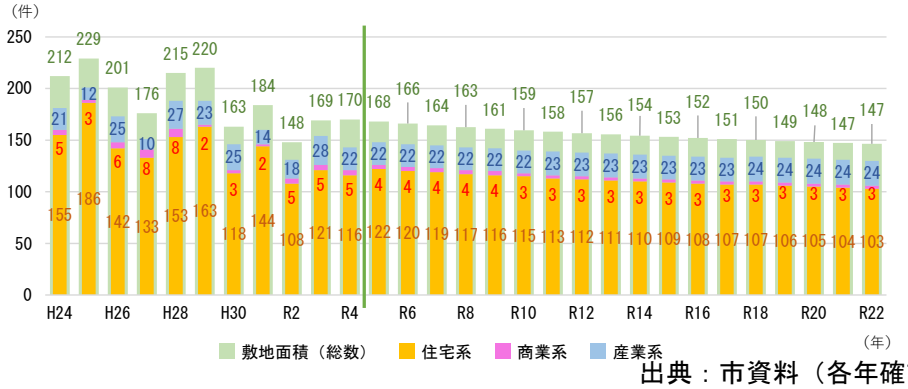
（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	敷地面積（総数）	36,409	32,086	26,795	29,243	35,557	45,225	41,025	40,217	22,984	39,385	47,235
	住宅系	12,997	17,299	11,872	13,155	15,148	15,803	11,356	13,437	9,491	10,530	10,257
	商業系	2,125	831	1,138	923	2,069	1,235	2,648	1,839	595	524	478
	産業系	14,563	9,456	10,746	9,342	10,871	22,304	23,903	19,289	11,005	26,089	30,659
	その他	6,724	4,499	3,039	5,823	7,469	5,883	3,119	5,652	1,893	2,242	5,841

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	敷地面積（総数）	37,992	38,416	38,790	39,126	39,431	39,709	39,967	40,206	40,429
	住宅系	11,284	10,987	10,706	10,447	10,213	10,007	9,832	9,649	9,460
	商業系	1,026	960	931	900	867	834	799	764	768
	産業系	21,769	22,704	23,507	24,258	24,920	25,533	26,138	26,657	27,128
	その他	3,913	3,765	3,646	3,521	3,430	3,336	3,237	3,136	3,073

加西市　建築確認申請数推移（特定事業除く）



出典：市資料（各年確認申請台帳）

農地転用面積の増加に係る推計結果

・農地転用面積は実績、推計ともに増加傾向にあり、令和２年においては約半数の転用目的が建築物となっており、令和 12 年の推計値では約 64.4%、次いで、その他資材置場等 23.6%、太陽光（パネル）12.0%となっている。

・農地転用面積の内、本市が計画的に主導したプロジェクトを除くと 41.4%（令和 12 年）と、４割程度が市主導のプロジェクトと推計される。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・令和 12 年の農地転用面積の推計値が令和２年の推計値以上の場合、宅地の開発需要があると考えられ、市街地の拡大の可能性がある。

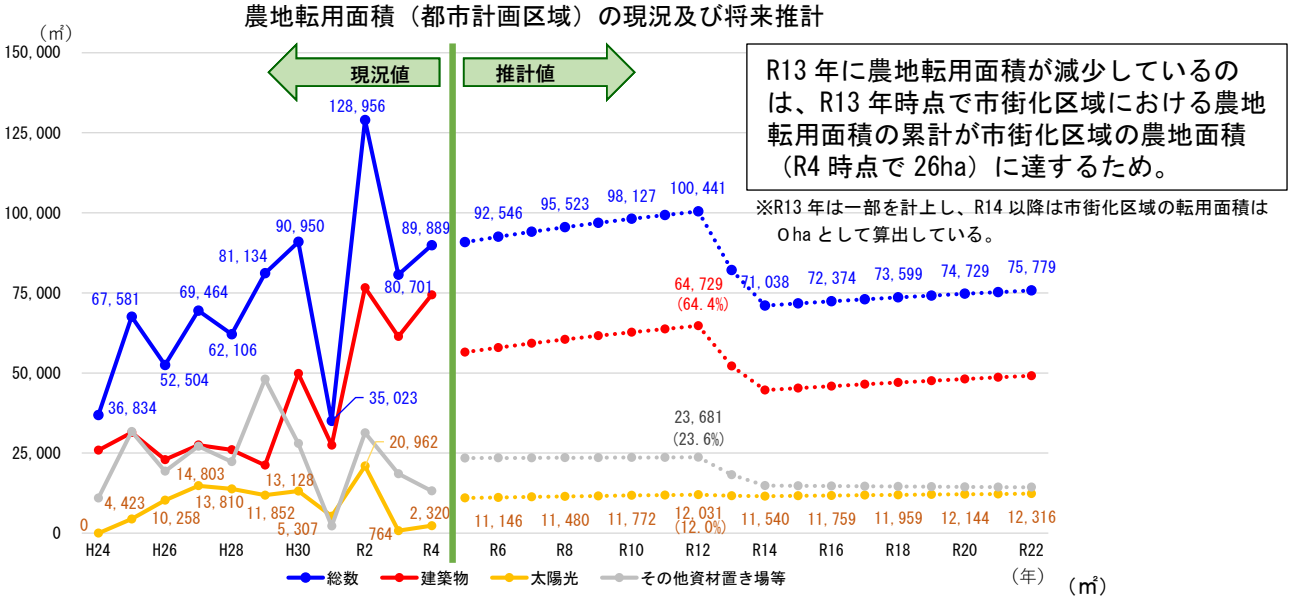
⇒ 令和 12 年の農地転用面積の推計値が令和２年実績値の 22.1%減であり、宅地の開発需要は増加すると考えられず、市街地拡大の可能性はない。

⇒市主導プロジェクトの影響で令和２年の農地転用面積が突出して大きいため（令和２年の値が前後の年次と同様に 100,000 ㎡程度と仮定すると、令和 12 年の推計値は上昇していることになる）、推計値は増加傾向にあることから、市街地拡大の可能性に留意しておく必要があるが、太陽光パネル設置の動向が影響することにも留意が必要である。

	R2→R12 の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
都市計画区域	▲28,515	0.779	▲22.1

	R2→R12の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
都市計画区域	▲ 28,514	0.779	▲ 22.1
建築物	▲ 11,919	0.844	▲ 15.6
太陽光	▲ 8,931	0.574	▲ 42.6
その他資材置き場等	▲ 7,664	0.756	▲ 24.4

農地転用面積（都市計画区域）の現況及び将来推計



R13 年に農地転用面積が減少しているのは、R13 年時点で市街化区域における農地転用面積の累計が市街化区域の農地面積（R4 時点で 26ha）に達するため。

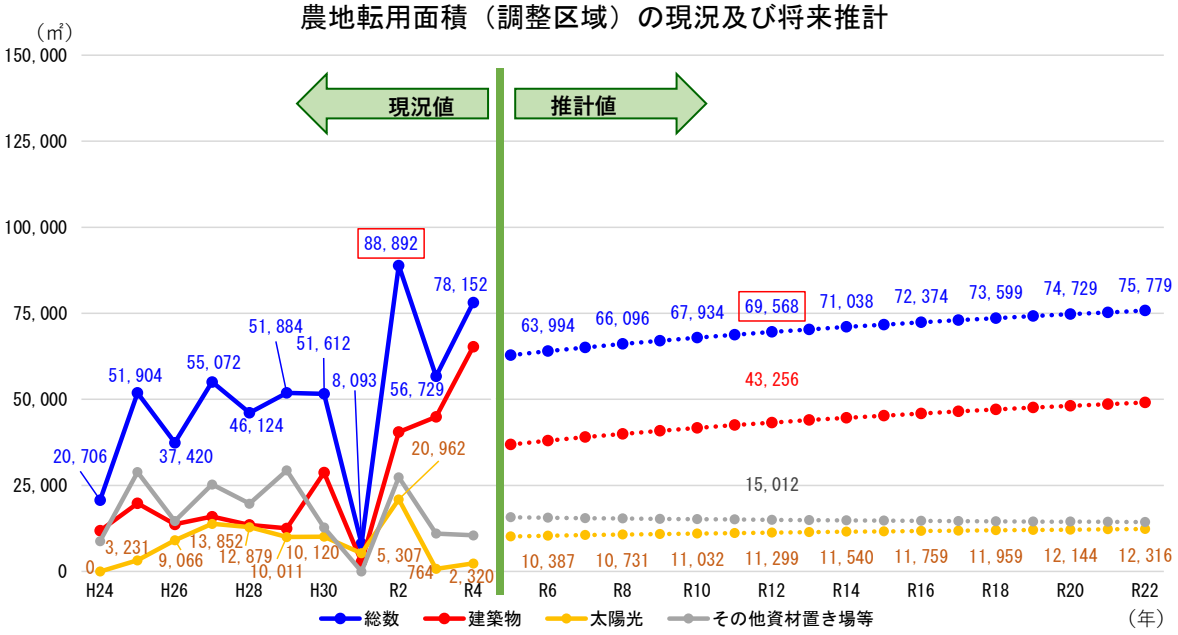
※R13 年は一部を計上し、R14 以降は市街化区域の転用面積は 0ha として算出している。

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	36,834	67,581	52,504	69,464	62,106	81,134	90,950	35,023	128,956	80,701	89,889
	建築物	25,886	31,422	22,931	27,519	26,010	21,232	49,839	27,489	76,649	61,388	74,400
	太陽光	0	4,423	10,258	14,803	13,810	11,852	13,128	5,307	20,962	764	2,320
	その他資材置き場等	10,949	31,736	19,316	27,141	22,286	48,050	27,983	2,227	31,345	18,549	13,168

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	92,546	95,523	98,127	100,441	71,038	72,374	73,599	74,729	75,779
	建築物	57,916	60,485	62,732	64,729	44,642	45,902	47,056	48,122	49,111
	太陽光	11,146	11,480	11,772	12,031	11,540	11,759	11,959	12,144	12,316
	その他資材置き場等	23,484	23,558	23,623	23,681	14,856	14,714	14,584	14,464	14,352

農地転用面積（調整区域）の現況及び将来推計



（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	20,706	51,904	37,420	55,072	46,124	51,884	51,612	8,093	88,892	56,729	78,152
	建築物	11,872	19,811	13,693	15,948	13,542	12,524	28,730	2,786	40,535	44,931	65,327
	太陽光	0	3,231	9,066	13,852	12,879	10,011	10,120	5,307	20,962	764	2,320
	その他資材置き場等	8,835	28,862	14,662	25,271	19,703	29,349	12,762	0	27,394	11,034	10,505

（㎡）

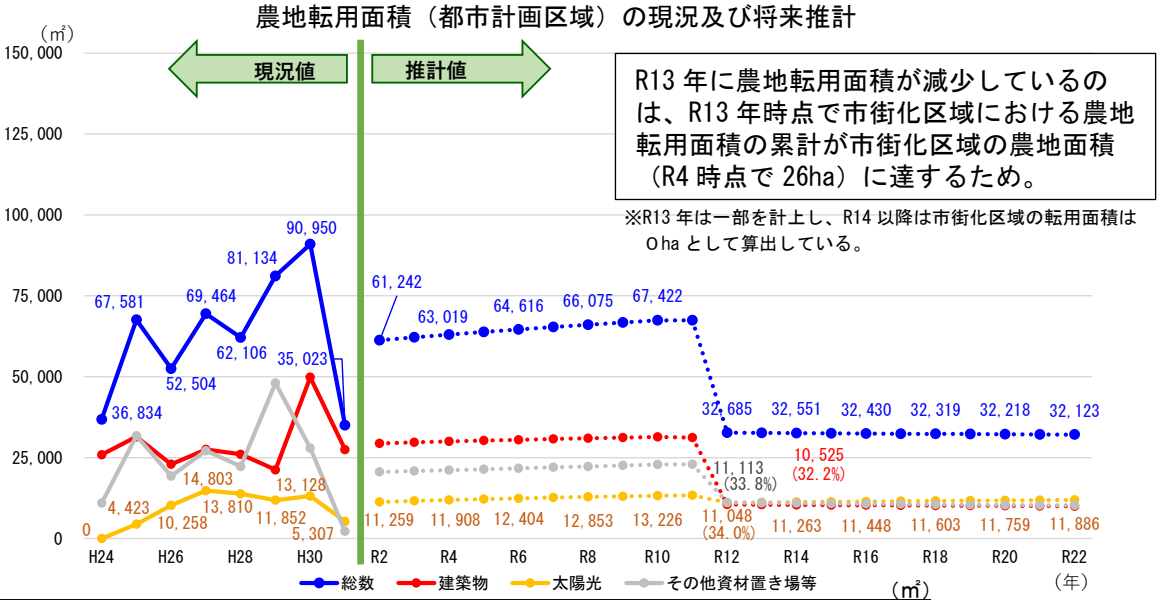
市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	63,994	66,096	67,934	69,568	71,038	72,374	73,599	74,729	75,779
	建築物	38,002	39,983	41,716	43,256	44,642	45,902	47,056	48,122	49,111
	太陽光	10,387	10,731	11,032	11,299	11,540	11,759	11,959	12,144	12,316
	その他資材置き場等	15,605	15,381	15,186	15,012	14,856	14,714	14,584	14,464	14,352

（）内は「総面積」に対する割合

出典：市資料（各年農地転用台帳）

令和２年以降の実績値を推計値に置き換えた場合

農地転用面積（都市計画区域）の現況及び将来推計



（㎡）

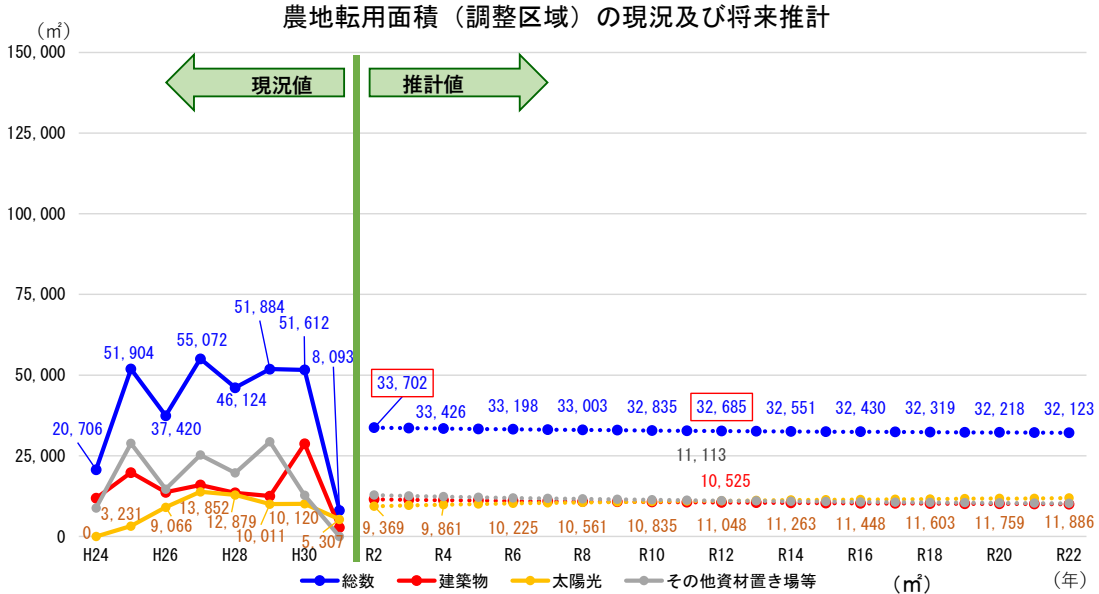
市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	36,834	67,581	52,504	69,464	62,106	81,134	90,950	35,023	61,242	62,156	63,019
	建築物	25,886	31,422	22,931	27,519	26,010	21,232	49,839	27,489	29,404	29,706	29,977
	太陽光	0	4,423	10,258	14,803	13,810	11,852	13,128	5,307	11,259	11,603	11,908
	その他資材置き場等	10,949	31,736	19,316	27,141	22,286	48,050	27,983	2,227	20,578	20,846	21,134

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	64,616	66,075	67,422	32,685	32,551	32,430	32,319	32,218	32,123
	建築物	30,509	30,959	31,380	10,525	10,384	10,280	10,181	10,084	9,990
	太陽光	12,404	12,853	13,226	11,048	11,263	11,448	11,603	11,759	11,886
	その他資材置き場等	21,704	22,262	22,849	11,113	10,905	10,702	10,536	10,374	10,247

	R2→R12の増減（㎡）	R2→R12伸び率	R2→R12増減率（%）
都市計画区域	▲ 28,557	0.534	▲46.6%

農地転用面積（調整区域）の現況及び将来推計



（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	20,706	51,904	37,420	55,072	46,124	51,884	51,612	8,093	33,702	33,557	33,426
	建築物	11,872	19,811	13,693	15,948	13,542	12,524	28,730	2,786	11,526	11,376	11,231
	太陽光	0	3,231	9,066	13,852	12,879	10,011	10,120	5,307	9,369	9,631	9,861
	その他資材置き場等	8,835	28,862	14,662	25,271	19,703	29,349	12,762	0	12,807	12,550	12,334

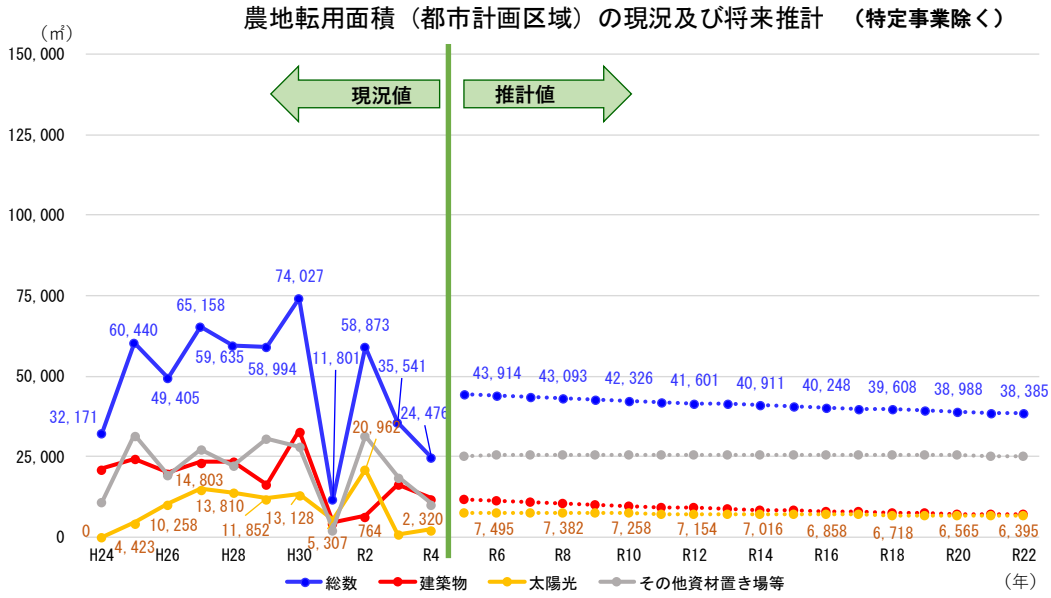
（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	33,198	33,003	32,835	32,685	32,551	32,430	32,319	32,218	32,123
	建築物	11,022	10,825	10,671	10,525	10,384	10,280	10,181	10,084	9,990
	太陽光	10,225	10,561	10,835	11,048	11,263	11,448	11,603	11,759	11,886
	その他資材置き場等	11,951	11,617	11,361	11,113	10,905	10,702	10,536	10,374	10,247

≪参考≫市が主導するプロジェクトを除いた農地転用面積の推移

・農地転用面積のうち、市が主導する以下のプロジェクトを除外した将来推計を算出した。市が主導するプロジェクトを除くと、令和２年の転用面積は 128,956 ㎡→58,873 ㎡に半減する。市街化調整区域における市の農地転用面積は、全体として減少傾向を示しており、特に平成 26～令和２年にかけては太陽光パネル目的の転用が３割前後を占めており、令和元年と２年では建築物よりも太陽光パネル目的の転用面積が大きくなるなど、近年太陽光パネル設置が農地転用面積を押し上げている状況にある。

＊農地転用面積のうち、以下の事業を除外した将来推計を算出した。
- 特別指定区域　人口減少集落区域（ベルデしもさと住宅地）
- 尾崎町北条高校前地区地区計画（住宅系）
- 加西インター産業団地地区地区計画（産業系）
- 東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区地区計画（産業系）
- 中野地区地区計画（住宅系＋商業系＋産業系＋その他）
- 東高室地区地区計画（商業系）　・泉よつばこども園建設工事（その他）



（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	32,171	60,440	49,405	65,158	59,635	58,994	74,027	11,801	58,873	35,541	24,476
	建築物	21,223	24,281	19,831	23,213	23,539	16,434	32,916	4,267	6,566	16,228	11,873
	太陽光	0	4,423	10,258	14,803	13,810	11,852	13,128	5,307	20,962	764	2,320
	その他資材置き場等	10,949	31,736	19,316	27,141	22,286	30,708	27,983	2,227	31,345	18,549	10,283

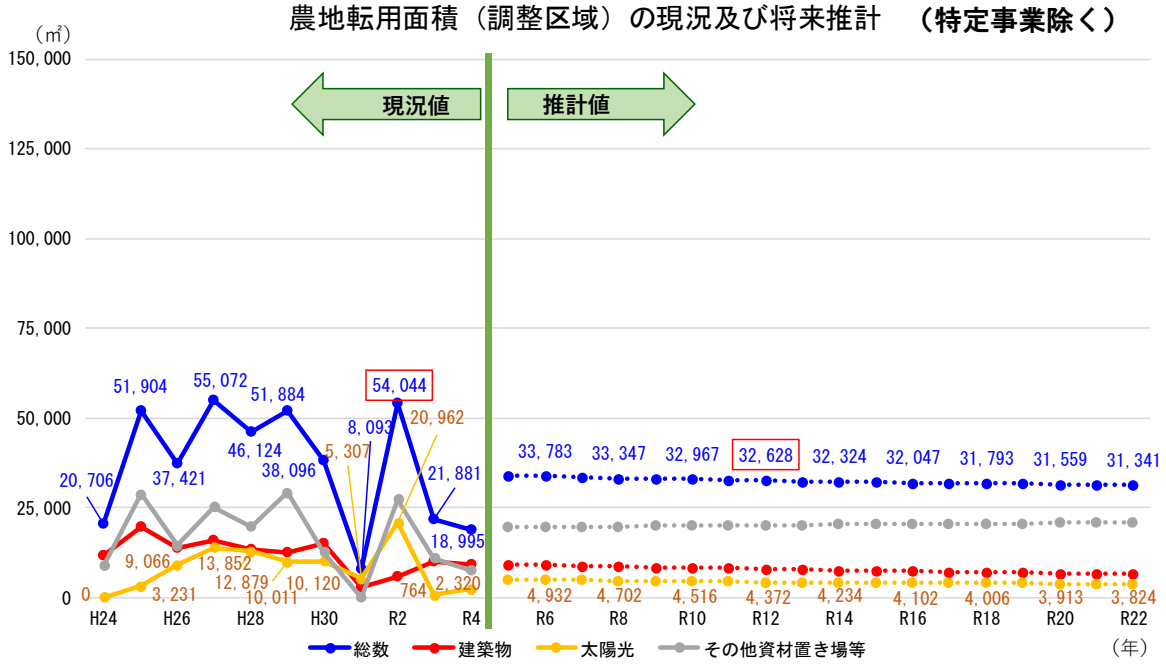
（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	43,914	43,093	42,326	41,601	40,911	40,248	39,608	38,988	38,385
	建築物	11,161	10,257	9,515	8,879	8,328	7,879	7,505	7,140	6,834
	太陽光	7,495	7,382	7,258	7,154	7,016	6,858	6,718	6,565	6,395
	その他資材置き場等	25,257	25,453	25,543	25,601	25,566	25,512	25,417	25,290	25,187

	R2→R12 の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
総面積	▲17,272	0.707	▲29.3

	R2→R12の増減（㎡）	R2→R12 伸び率	R2→R12 増減率（%）
都市計画区域	▲ 17,272	0.707	▲ 29.3
建築物	2,313	1.352	35.2
太陽光	▲ 13,808	0.341	▲ 65.9
その他資材置き場等	▲ 5,744	0.817	▲ 18.3

農地転用面積（調整区域）の現況及び将来推計　（特定事業除く）



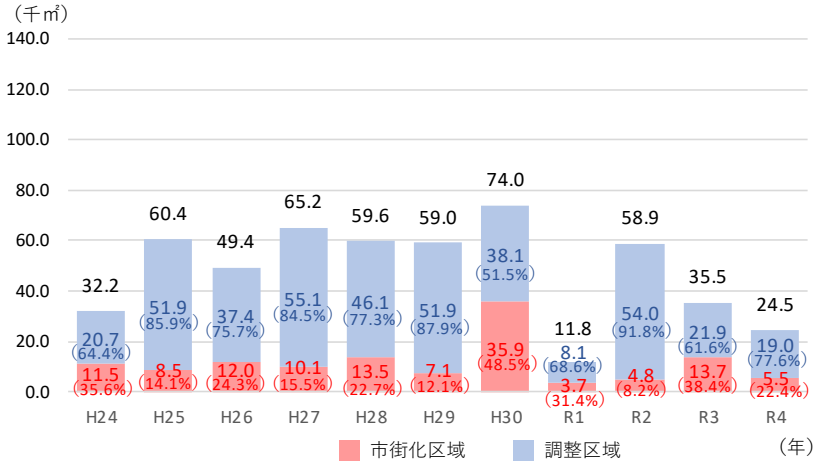
（㎡）

市町		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
加西市	総数	20,706	51,904	37,421	55,072	46,124	51,884	38,096	8,093	54,044	21,881	18,995
	建築物	11,872	19,811	13,693	15,948	13,542	12,524	15,214	2,786	5,687	10,083	9,055
	太陽光	0	3,231	9,066	13,852	12,879	10,011	10,120	5,307	20,962	764	2,320
	その他資材置き場等	8,835	28,862	14,662	25,271	19,703	29,349	12,762	0	27,394	11,034	7,620

（㎡）

市町		R6	R8	R10	R12	R14	R16	R18	R20	R22
		2024	2026	2028	2030	2032	2034	2036	2038	2040
加西市	総数	33,783	33,347	32,967	32,628	32,324	32,047	31,793	31,559	31,341
	建築物	9,155	8,737	8,373	8,027	7,693	7,403	7,153	6,880	6,644
	太陽光	4,932	4,702	4,516	4,372	4,234	4,102	4,006	3,913	3,824
	その他資材置き場等	19,695	19,908	20,077	20,262	20,396	20,542	20,665	20,766	20,905

農地転用面積の割合（特定事業除く）

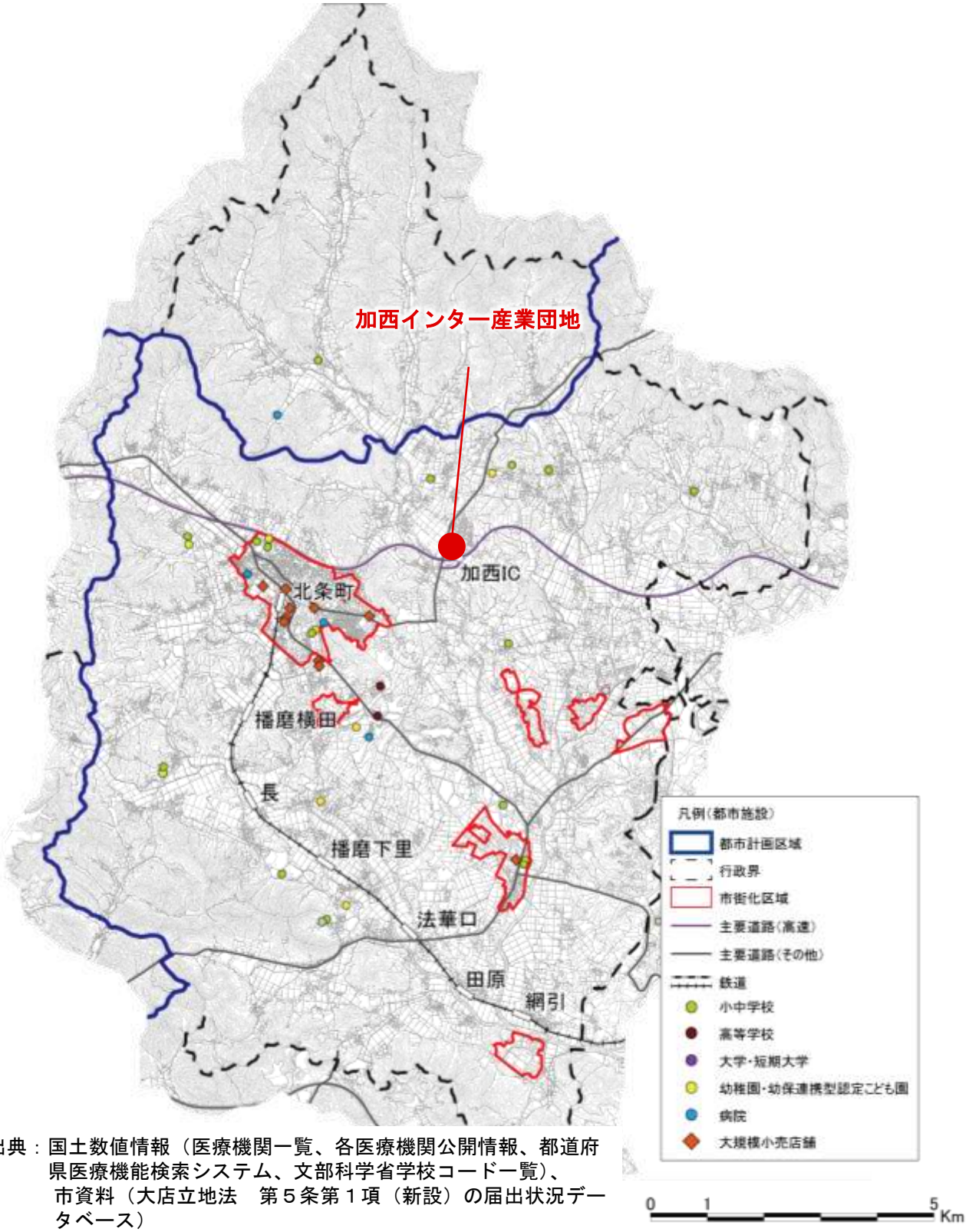


（）内は「総面積」に対する割合

出典：市資料（各年農地転用台帳）

⑥大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性

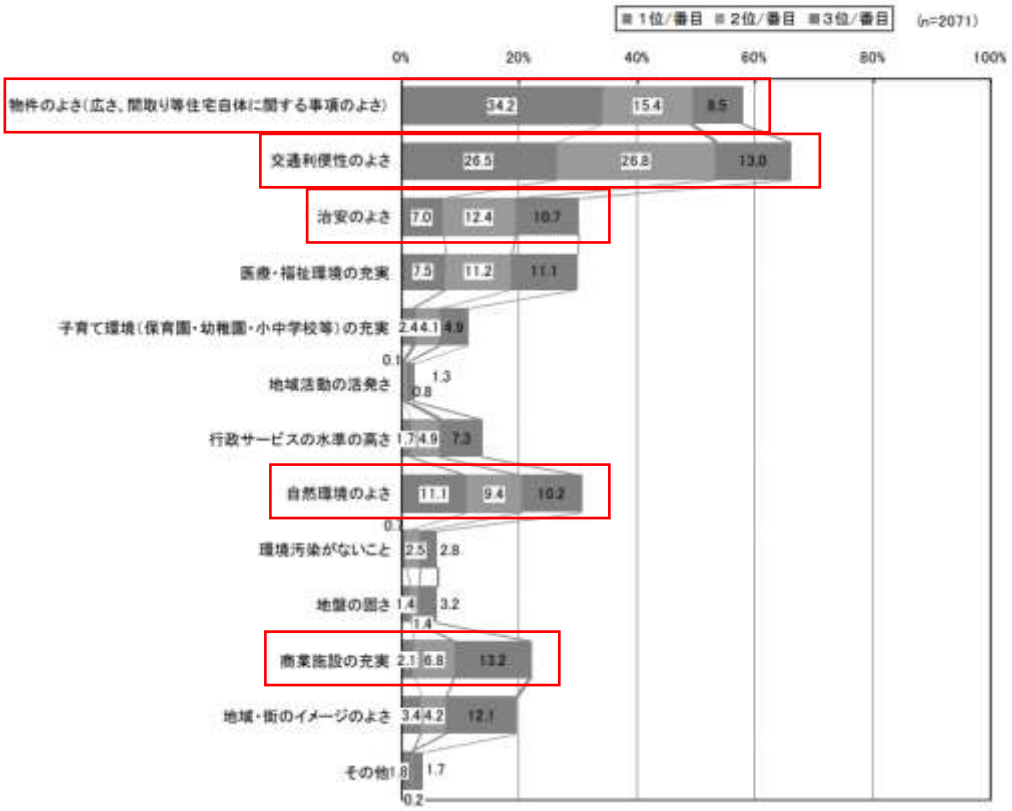
現在、本市では加西インター産業団地を整備しており、第１期事業として既に 48.8ha の整備を進めている。その後、第２期事業として新たに中国自動車道南側約 13.1ha の区域に２つの工区を整備することとなっている。



出典：国土数値情報（医療機関一覧、各医療機関公開情報、都道府県医療機能検索システム、文部科学省学校コード一覧）、市資料（大店立地法　第５条第１項（新設）の届出状況データベース）

国土交通省が行った「居住地域に関する意識調査」によると、転居時の重視事項として物件、交通、自然環境（＝工場近接地は避ける）、治安、医療福祉、商業施設等が挙げられており、職場が近いことが転居先を決定する要因ではない。加西インター産業団地周辺にはICはあるものの駅からは遠く、医療施設や商業施設もない。

◇ 次に住まいを住み替える際はどのような事項を重視して居住地を選択すると思いますか。（上位3つを順に選択）



出典：国土交通省「居住地域に関する意識調査」（H22.06）

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・新たな宅地需要が発生する可能性がある大規模プロジェクトが予定されている場合、旧調整区域における無秩序な開発などの市街地拡大の可能性がある。

⇒加西インター産業団地の第２期事業として、２つの工区を新たに整備する予定をしているが、駅や医療施設、商業施設等が周辺になく、住宅地としての開発需要は低いと予想される。この判断については、上記国交省のアンケート調査と、後述する４．住民アンケート調査結果、５．事業者ヒアリング調査結果を参考にしている。

⇒ 産業団地に進出する企業の関係企業などが周辺に進出する可能性は認められるが、優良農地においては農村産業法や地域未来投資促進法の活用など関係機関との協議を経て計画的に行われるため、無秩序な開発は生じない。

２−２．市街地拡大や分散の可能性があるか

⑦廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要の有無

・市内には集落が点在しており、教育施設については市街化調整区域にも広く分布している。大規模小売店舗については、市の中心である北条市街地を中心に、ほとんどの店舗が市街化区域内に分布している。

・北条市街地の南部には、市街化区域外に大規模小売店舗が建設されているが、当該箇所は自治会と市が協働で主導する複合商業施設事業「東高室次世代のまちづくりプロジェクト」が計画的に実施されたエリアであり、今後周囲で居住の利便性が向上すると予想される。当該箇所において無秩序な開発を防ぎ土地利用コントロールを行うため、区域区分廃止に伴い令和７年度末に用途地域の指定を行う予定である。また、周辺農地では令和７年度末の完了を目標に圃場整備事業が進められており、補助金適正化法及び農振法により完了後８年間は農地転用が禁止されていることから、今後も農地として保全・利用され、また都市計画の観点から市街地と周辺地域とのバッファゾーンとして機能すると考えられる。

・公民館や小学校、鉄道駅等が市街化調整区域にも立地しているが、これらは既存集落対応の施設であり、それら施設周辺は農用地区域が大きく広がっていることもあり、新たな住宅地需要を生み出すほどのものではない。なお、市街化調整区域に居住する児童、生徒が通う８つの小学校、３つの中学校については、令和８年度以降段階的に３つの小学校、１つの中学校に統合される方針になっている。

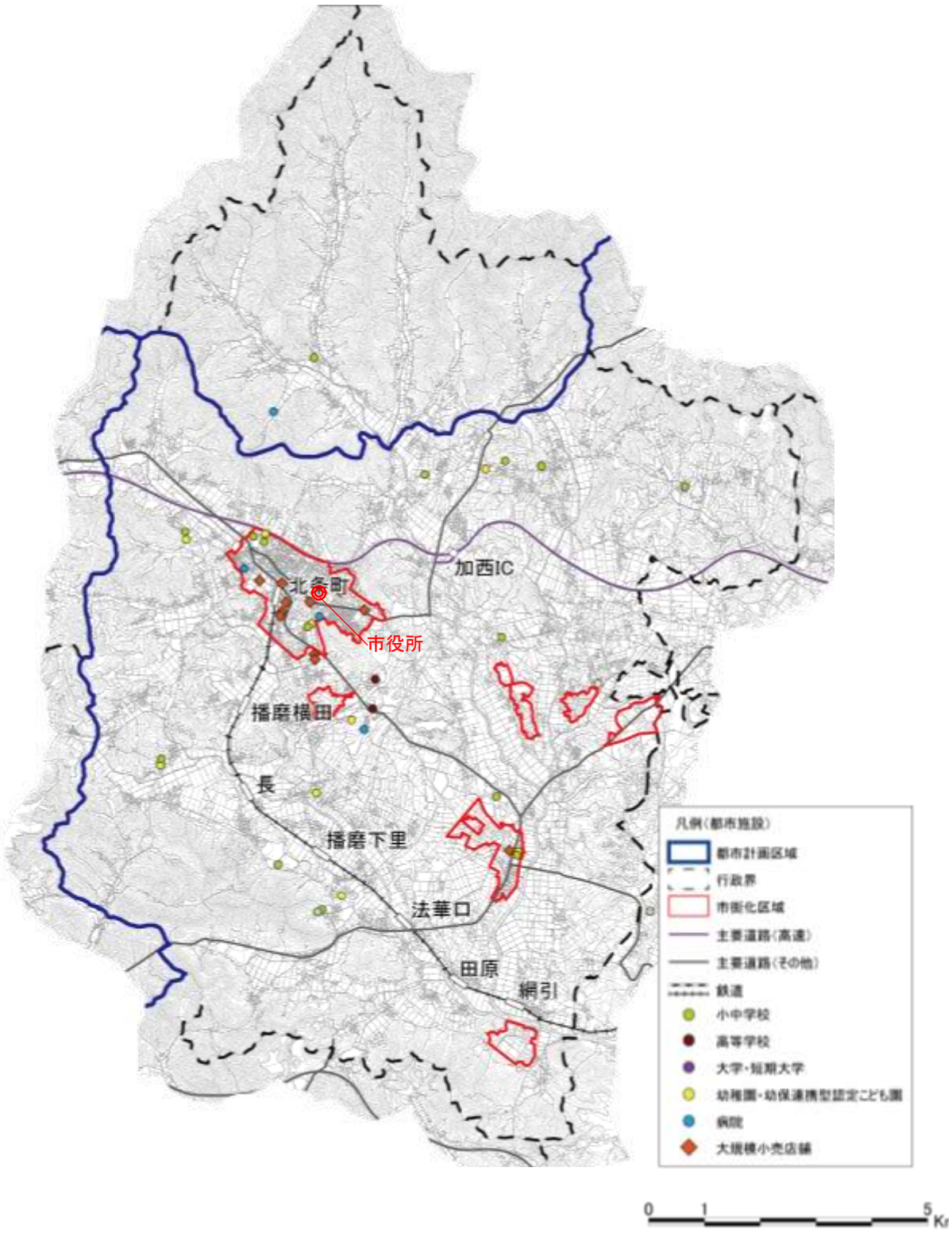
【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・市街化調整区域または市街化区域との縁辺部において、周辺で宅地（住宅地）需要が高くなると想定される施設等（開発誘発施設等）が立地している場合に、区域区分廃止後の旧市街化調整区域における宅地需要が増加すると考えられ、市街地拡大や分散の可能性がある。

⇒ 東高室地区で大規模小売店舗が建設されたことにより、周囲で住宅需要が高くなると予想され、区域区分廃止後は、当該複合商業施設の周辺で市街地が拡大する可能性がある。そのため、区域区分廃止に伴い、当該箇所では用途地域の指定を行い、無秩序な開発を防ぐ。

また、東高室地区では同時に圃場整備事業が進んでおり、事業完了後の８年間は転用が禁止されているため、複合商業施設周辺の良好な農地が転用され市街地が無秩序に拡大する可能性は無い。

なお、この判断については、後述する４．住民アンケート調査結果と５．事業者ヒアリング調査結果を参考にしている。



出典：国土数値情報（医療機関一覧、各医療機関公開情報、都道府県医療機能検索システム、文部科学省学校コード一覧）、
市資料（大店立地法　第５条第１項（新設）の届出状況データベース）

⑧地形その他の地理条件

隣接市町への影響

・本市北部の西脇市、多可町、市川町との境界には中国山地の山裾となっている山地が連なっている。本市東部の加東市、小野市との境界には青野ヶ原台地が広がり、広大な敷地の陸上自衛隊青野原駐屯地と演習場が境界部に立地している。本市西部の福崎町、姫路市との境界も丘陵・台地であり、本市南部の加古川市、姫路市との境界は播磨中部丘陵県立自然公園区域の山地が連なり、保安林が数多く指定されている。

・このように、本市と隣接市町との境界は山地や陸上自衛隊などで分断されており、市町をまたぎ連続する市街地の拡大・形成の可能性はない。

浸水想定（計画規模降雨）

・本市の北部には山地が連なっており、そこを源に善光寺川、万願寺川、下里川が沖積低地を形成しながら万願寺川に合流し、さらに小野市で加古川に合流している。万願寺川の東側には青野ヶ原台地、西側には鶉野台地が広がり、広大な平坦地を形成している。市境を山地で囲まれ、内側は台地の平坦地と丘陵地、低山地が連続する地形であり、低地は河川沿いに限られる。そのため、加古川や市川、揖保川の本流が流れる他市町と比較すると浸水想定区域は小さく浸水深も浅い。本市の可住地の大部分を占める鶉野台地等には浸水が想定されない平坦で広大な土地が広がっている。

・本市の農地の 86%が農用地区域に指定されており、これは国内でも相当高い割合と考えられる。農用地区域は、同様に、市街化調整区域の平坦部に広がる農地の大部分を占め、市街化区域の周辺にも指定され、開発行為が制限されている。

土砂災害ハザード

・山地が連なる本市北部の多くは土砂災害特別警戒区域及び警戒区域に指定されている。北条市街地の市街化区域の縁辺部の一部山地も、土砂災害警戒区域等に指定されている。

・北条市街地より南部は、土砂災害の影響を受けない平坦な土地が広がっているが、当該箇所のほとんどは圃場整備された農用地区域に指定されている。その他の市街化調整区域においても、周囲に土砂災害の影響を受けない平坦な土地が広がっているが、ほとんどは圃場整備された農用地区域に指定されている。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・市街地拡大を制約するような地理的条件となっていない場合に、市街地拡大や分散の可能性がある。

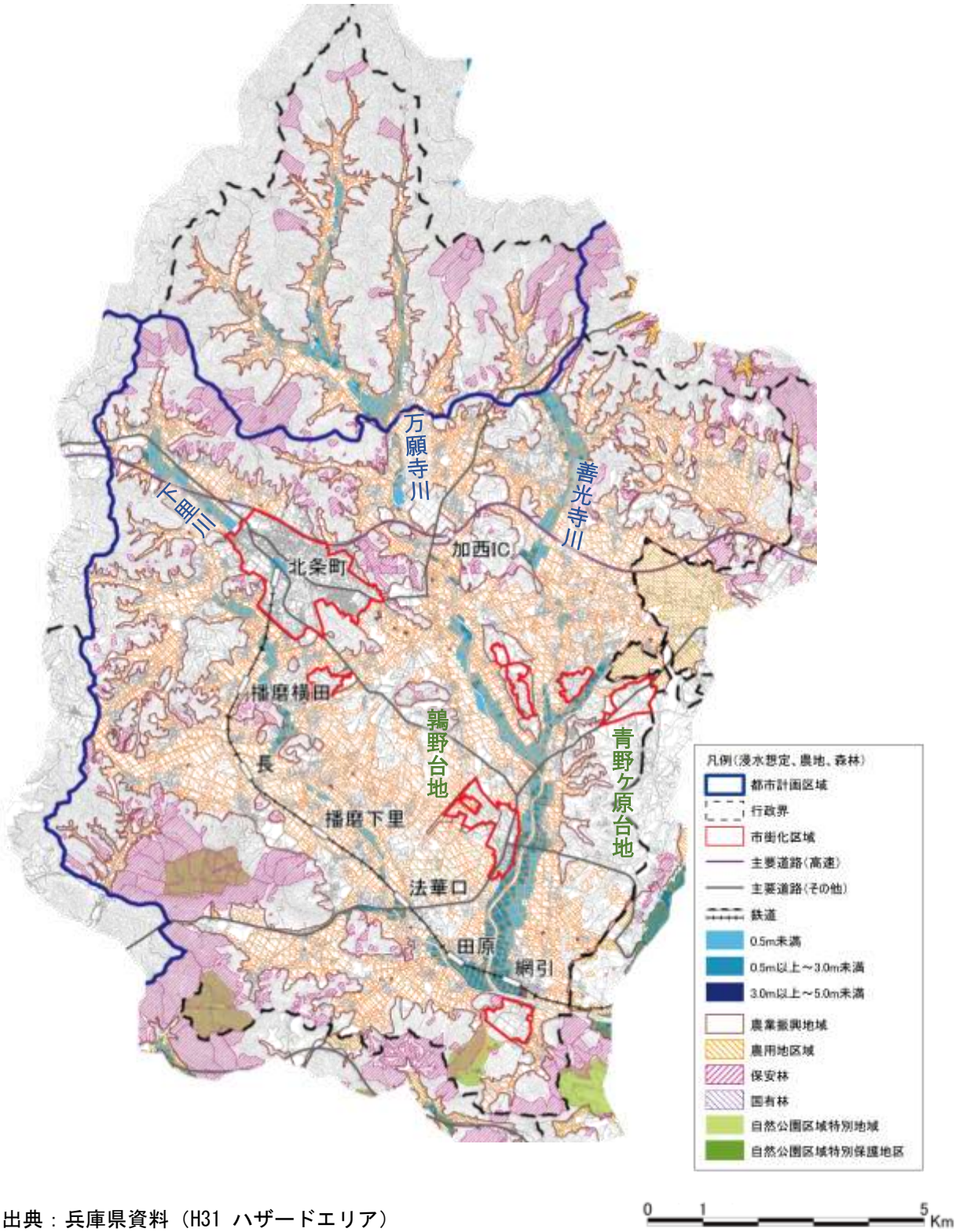
⇒ 本市と隣接市町は山地等で分断され、市境をまたぎ市街地が連続する可能性はない。

⇒ 本市は加古川本流から外れ、加古川、市川、揖保川、千種川が流れる県内他市町と比べても浸水危険性が低い土地が広がっている。鶉野台地の河川沿いを中心に浸水の危険性が低い平坦地が広がり、地形だけを見ると市街地の拡大、分散の懸念はある。

⇒ 市街化区域周辺では土砂災害の影響を受けない平坦な土地が広がり、地形だけを見ると市街地の拡大、分散の懸念はある。

⇒ しかしながら、北条市街地の縁辺部は山地や農用地区域で分断され、その他市街化調整区域の平坦地の大部分（市域内農地の約 86%）において、集落に食い込むような形で農用地区域が指定され、農地転用が制限されているため、市街地の拡大や分散の可能性は予想されない。

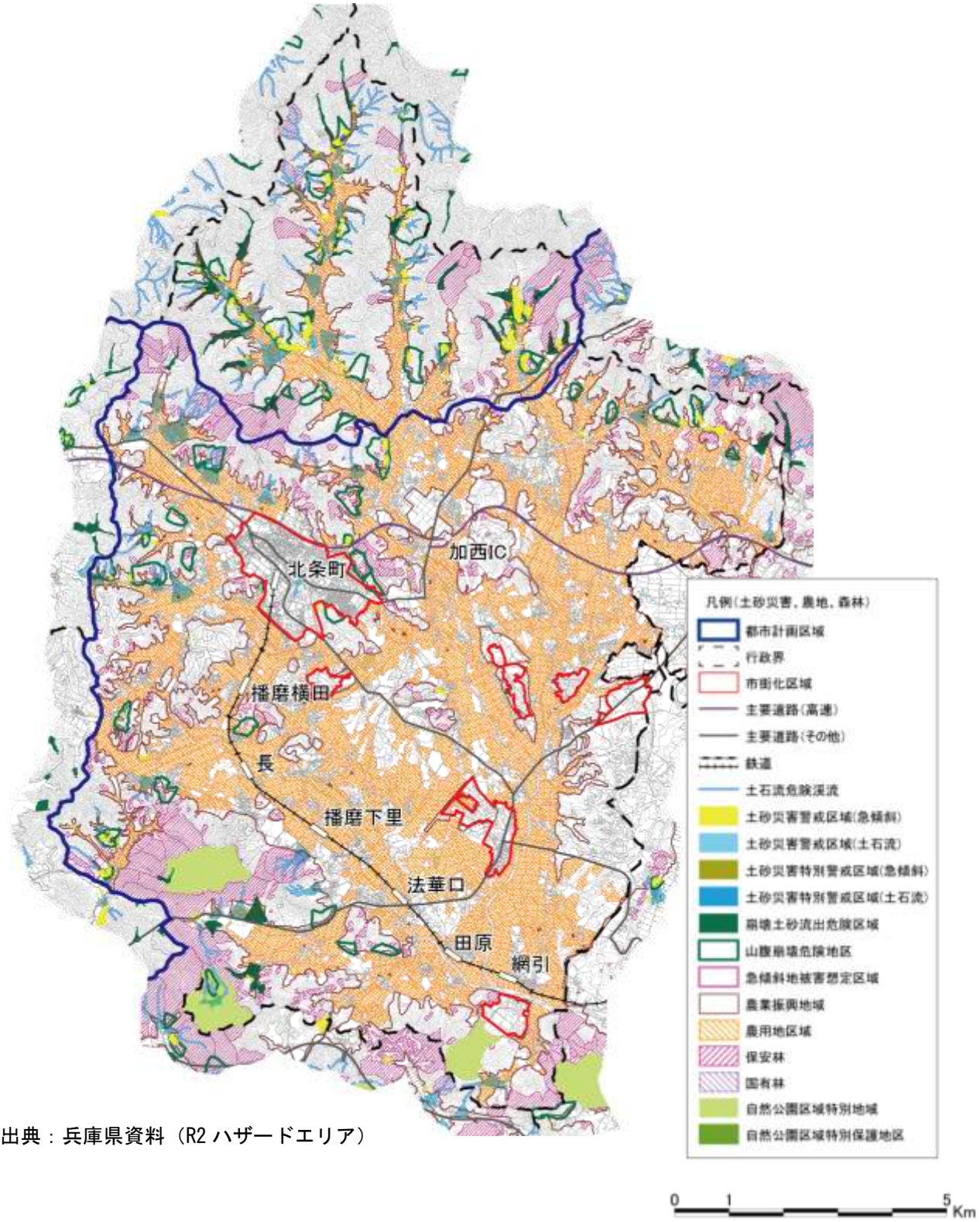
〈浸水想定図（計画規模降雨）〉



出典：兵庫県資料（H31 ハザードエリア）

※計画規模降雨による洪水浸水想定区域を図示

〈土砂災害ハザード〉



出典：兵庫県資料（R2 ハザードエリア）

2-3．既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性があるか

①既成市街地における空家・空地の増加の可能性

〈市街化区域と市街化調整区域における地価の比較〉

・平均地価をみると、市街化区域の 42,600 円/㎡に対して市街化調整区域は 12,700 円/㎡で、市街化区域に対する市街化調整区域の価格の比率は 0.30 である。

・隣接する他市町に比べ、市街化区域の価格は２番目に高く、市街化調整区域は最も低くなっており、両区域の価格の比率は５市の中で最も小さい。

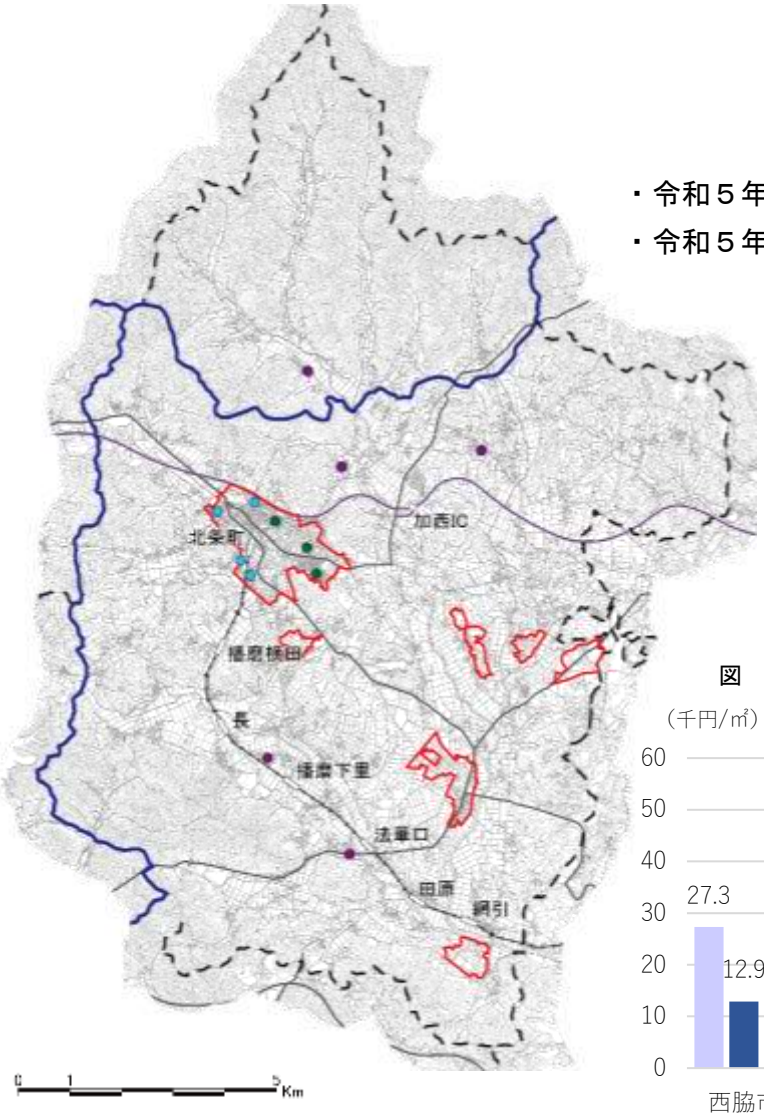
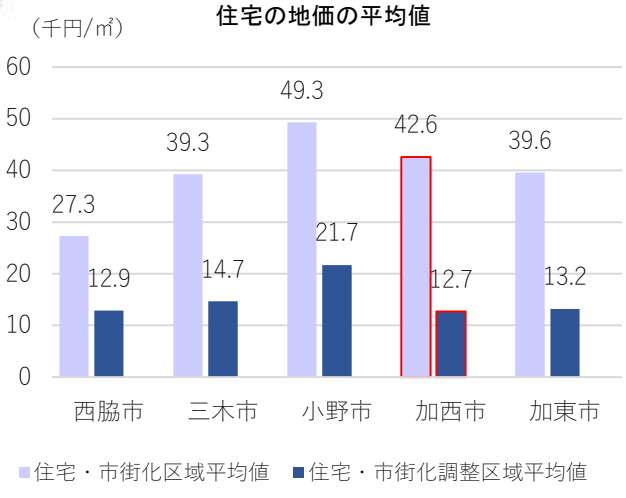


図　地価分布図

・令和５年地価公示（住宅）

・令和５年都道府県地価（住宅）を抽出

図　令和５年市街化区域内及び調整区域内の住宅の地価の平均値



地価平均値（円/㎡）

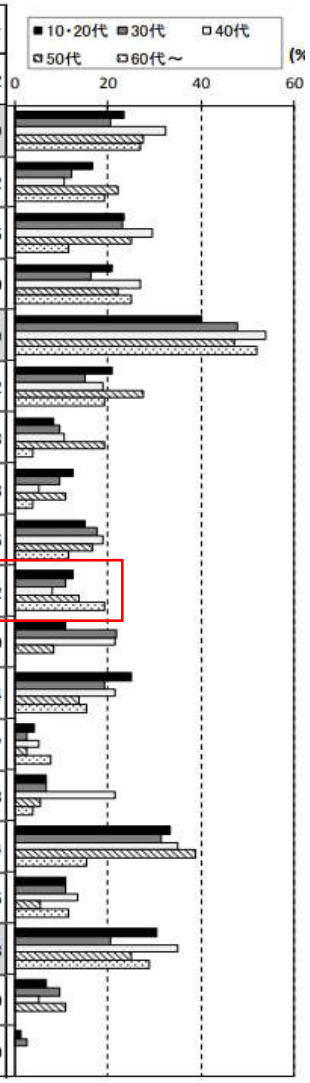
項　　目		西脇市	三木市	小野市	加西市	加東市
住宅・市街化区域		27,300	39,300	49,300	42,600	39,600
住宅・市街化調整区域		12,900	14,700	21,700	12,700	13,200
	市街化区域を1.0とした時の価格率	0.47	0.37	0.44	0.30	0.33

出典：国土交通省地価公示（R5.01.01）
都道府県地価調査（R5.07.01）

総務省が行った「過疎地域への移住者に対するアンケート調査」によると、「現在お住まいの地域に移住したのはなぜですか」という問いに対し、「都市地域より安くて広い土地や住宅が手に入るから」という理由を挙げる人はどの年代においても多くなく（２割以下）、土地の安さを重視して過疎地域へ移住する人は多数派ではないことが分かる。

表　「現在お住まいの地域に移住したのはなぜですか。（複数選択可）」に対する回答

■年齢別　※上位3項目に網掛け	10・20代	30代	40代	50代	60代～
回答数（N）※問9で「1影響した」と回答した者	72	73	37	36	52
1 ふるさと（出身地）で暮らしたいと思ったから	23.6	20.5	32.4	27.8	26.9
2 ふるさとではないが、なじみのある地域で暮らしたいから	16.7	12.3	10.8	22.2	19.2
3 家族（配偶者、子ども、親）と一緒に暮らしたいから	23.6	23.3	29.7	25.0	11.5
4 家族や親せきが近くにいるところで暮らしたいから	20.8	16.4	27.0	22.2	25.0
5 気候や自然環境に恵まれたところで暮らしたいと思ったから	40.3	47.9	54.1	47.2	51.9
6 環境にやさしい暮らし（ロハス）やゆっくりとした暮らし（スローライフ）、自給自足の生活を送りたいと思ったから	20.8	15.1	18.9	27.8	19.2
7 安くて新鮮で安心・安全な食料が手に入るところで暮らしたかったから	8.3	9.6	10.8	19.4	3.8
8 農林水産業など都市地域ではできない仕事がしたかったから	12.5	9.6	5.4	11.1	3.8
9 自分の資格や知識、スキルを活かした仕事や活動がしたかったから	15.3	17.8	18.9	16.7	11.5
10 都市地域より安くて広い土地や住宅が手に入るから	12.5	11.0	8.1	13.9	19.2
11 豊かな自然に恵まれた良好な環境の中で子どもを育てたかったから	11.1	21.9	21.6	8.3	0.0
12 アウトドアスポーツなど趣味を楽しむ暮らしがしたかったから	25.0	19.2	21.6	13.9	15.4
13 テレビや新聞、雑誌などを見て、田舎暮らしに魅力を感じたから	4.2	2.7	5.4	2.8	7.7
14 移住先の自治体が実施する移住・定住の支援施策に魅力を感じたから	6.9	6.8	21.6	5.6	3.8
15 それまでの働き方や暮らし方を変えたかったから	33.3	31.5	35.1	38.9	15.4
16 新しい土地で新しい人間関係を築きたかったから	11.1	11.0	13.5	5.6	11.5
17 都会の喧騒を離れて静かなところで暮らしたかったから	30.6	20.5	35.1	25.0	28.8
18 その他	6.9	9.6	5.4	11.1	0.0
無回答	1.4	2.7	0.0	0.0	0.0



出典：総務省「過疎地域への移住者に対するアンケート調査」（H30）

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・現在の市街化区域の地価が市街化調整区域の地価と比較して明らかに高く、区域区分廃止後、新たな土地利用が旧調整区域にながれるおそれがある場合、旧市街化区域での土地利用が進まず、既成市街地における空家・空地が増加する可能性がある。

⇒ 市街化区域と調整区域の価格差は大きく、区域区分を廃止した場合、新たな土地利用が安価な旧市街化調整区域へ流れる懸念はあるが、戸建住宅の建築費用だけで最低 2,500 万円（70 万円/坪で計算）、土地代を含めると最低 3,000 万円を超える住宅ローンを組む負担を考えると、地価の安さだけを理由に利便性で劣る旧調整区域へ移住する人は少ないと予想され、利便性で勝る旧市街化区域の土地利用が進まない可能性は低い。この判断については、後述する４．住民アンケート調査結果と５.事業者ヒアリング調査結果を参考にしている。

≪参考≫不動産情報ＷＥＢサイトに掲載されている土地価格の比較

不動産情報のＷＥＢサイトに掲載されている土地の価格を比較したところ、市街化区域は 43,100 円/㎡、市街化調整区域は 17,025 円/㎡となっており、市街化区域と市街化調整区域の価格の比率は 0.40 と、公示地価と比較した場合、実際の取引価格差は小さくなっている。

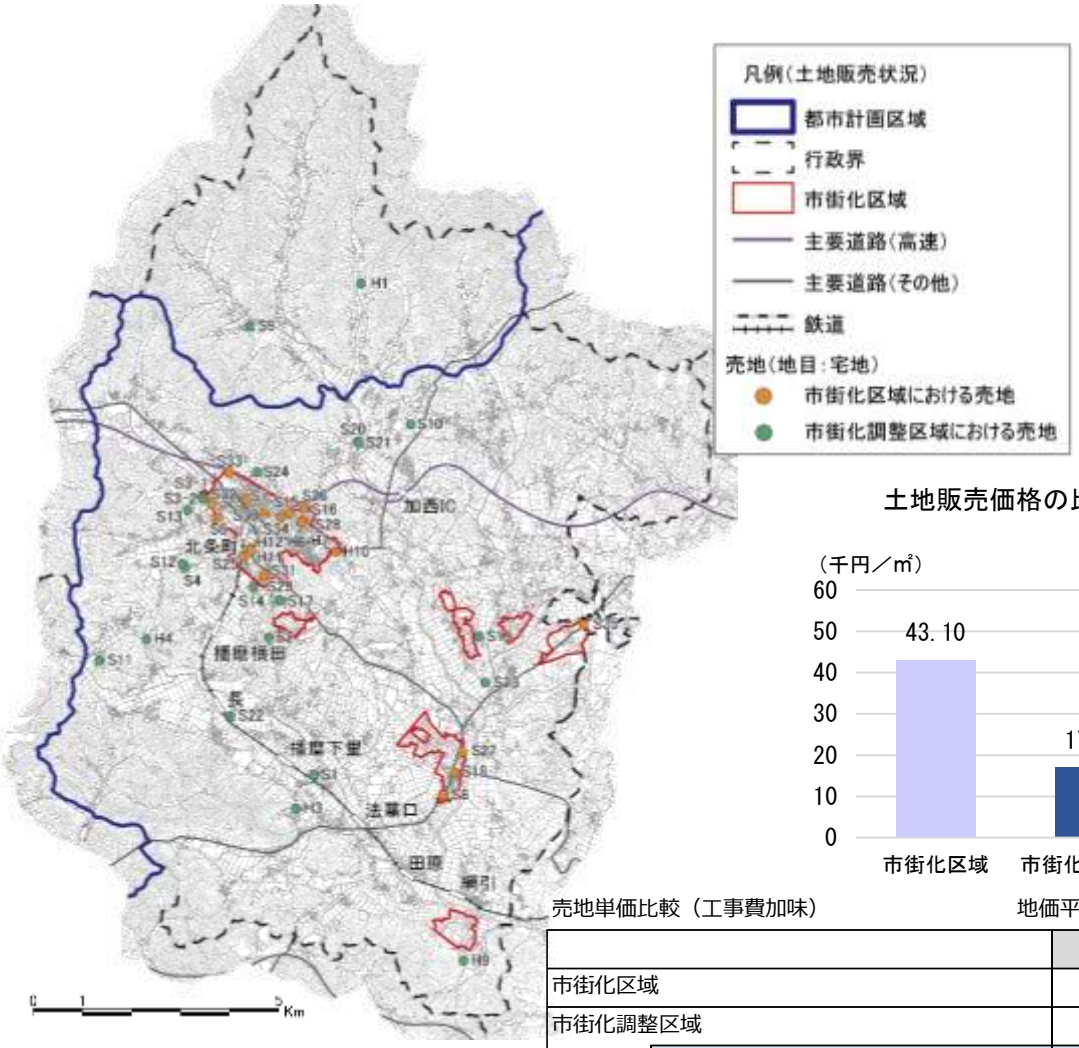
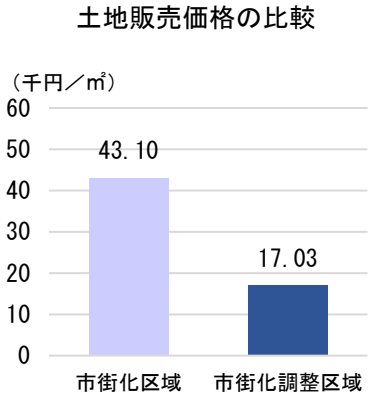


図　売地位置図

出典：SUUMO、LIFULL HOMES（23.8.24 時点）



売地単価比較（工事費加味）　　地価平均額（円/㎡）

	加西市
市街化区域	43,100
市街化調整区域	17,025
市街化区域を1.0とした時の価格率	0.40

表　売地価格一覧表

マップNo	単価（千円／㎡）	用途地域	マップNo	単価（千円／㎡）	用途地域	マップNo	単価（千円／㎡）	用途地域
H10	13.40	市街化区域	S31	30.20	市街化区域	S13	4.10	市街化調整区域
H11	45.30	市街化区域	S32	24.00	市街化区域	S14	6.80	市街化調整区域
H12	51.80	市街化区域	S33	14.80	市街化区域	S17	28.20	市街化調整区域
H6	57.30	市街化区域	S34	54.50	市街化区域	S19	8.60	市街化調整区域
H7	58.80	市街化区域	S35	14.70	市街化区域	S2	3.00	市街化調整区域
S15	45.40	市街化区域	S6	21.50	市街化区域	S20	5.10	市街化調整区域
S16	35.10	市街化区域	S7	14.30	市街化区域	S21	8.50	市街化調整区域
S18	8.80	市街化区域	S8	7.90	市街化区域	S22	12.90	市街化調整区域
S25	19.70	市街化区域	H3	17.70	市街化調整区域	S23	6.00	市街化調整区域
S26	32.60	市街化区域	H4	10.60	市街化調整区域	S24	6.00	市街化調整区域
S27	25.80	市街化区域	H9	3.20	市街化調整区域	S3-1	4.10	市街化調整区域
S28-1	57.30	市街化区域	S1	4.70	市街化調整区域	S3-2	4.10	市街化調整区域
S28-2	58.80	市街化区域	S10	4.70	市街化調整区域	S4	11.70	市街化調整区域
S28-3	70.60	市街化区域	S11	6.90	市街化調整区域	H1	14.00	都市計画区域外
S29	33.00	市街化区域	S12	6.80	市街化調整区域	S9	5.10	都市計画区域外
S30	75.60	市街化区域						

※地目が宅地以外の土地の価格には、工事費として 1.36 万円/㎡を計上し、平均を算出した。

〈土地区画整理事業や産業団地等の宅地の販売状況〉

・土地区画整理事業が実施された区域において、売地（販売中の未利用宅地）は、北条東地区に４件、北条町西高室地区に２件、横尾古坂地区、井ノ岡・大坪地区についてはそれぞれ８件確認できた。売地の件数はそれぞれ 10 件にも満たず、区域のほとんどが活用されており、市街化区域の土地需要は一定有ると考えられる。また、いずれの土地区画整理事業も主体は市ではなく、個人や組合により実施されている。

・県が事業主体として実施した加西工業団地、鎮岩工業団地、加西東産業団地、加西南産業団地は全区画分譲済みで、市が事業主体として実施した加西インター産業団地は進出企業決定後に造成を行うスキームで全区画内定していることから、産業団地において未活用の宅地は確認されない。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・現在の市街化区域内の区画整理事業や産業団地等の宅地の販売が完了していない場合、区域区分廃止後、公費により宅地を整備した旧市街化区域において、空地がそのまま残ることや、空家・空地が増加する可能性がある。

⇒ 土地区画整理事業を実施した箇所においては、事業区域合計 772,000 ㎡のうち、販売区画合計 22 区画（１区画 200 ㎡と仮定すると合計 4,400 ㎡）と残地は少ないことから、一定土地需要が確認でき、また産業団地においても全区画活用されており、区域区分廃止後、既成市街地における空家や空地が増加するという懸念はない。

〈区画整理事業実施状況〉

表　土地区画整理事業一覧表（再掲）

番号	名称	面積（千㎡）	事業期間	売地（件）※
1	北条東地区	201	S47～S51	4
2	更池西部地区	39	S50～S52	0
3	横尾古坂地区	398	S62～H10	8
4	井ノ岡・大坪地区	41	H10～H18	8
5	北条町西高室地区	93	H26～H30	2
	5 件	772		22

※出典：SUUMO、LIFULL HOMES、アットホーム（23.10.2 時点）

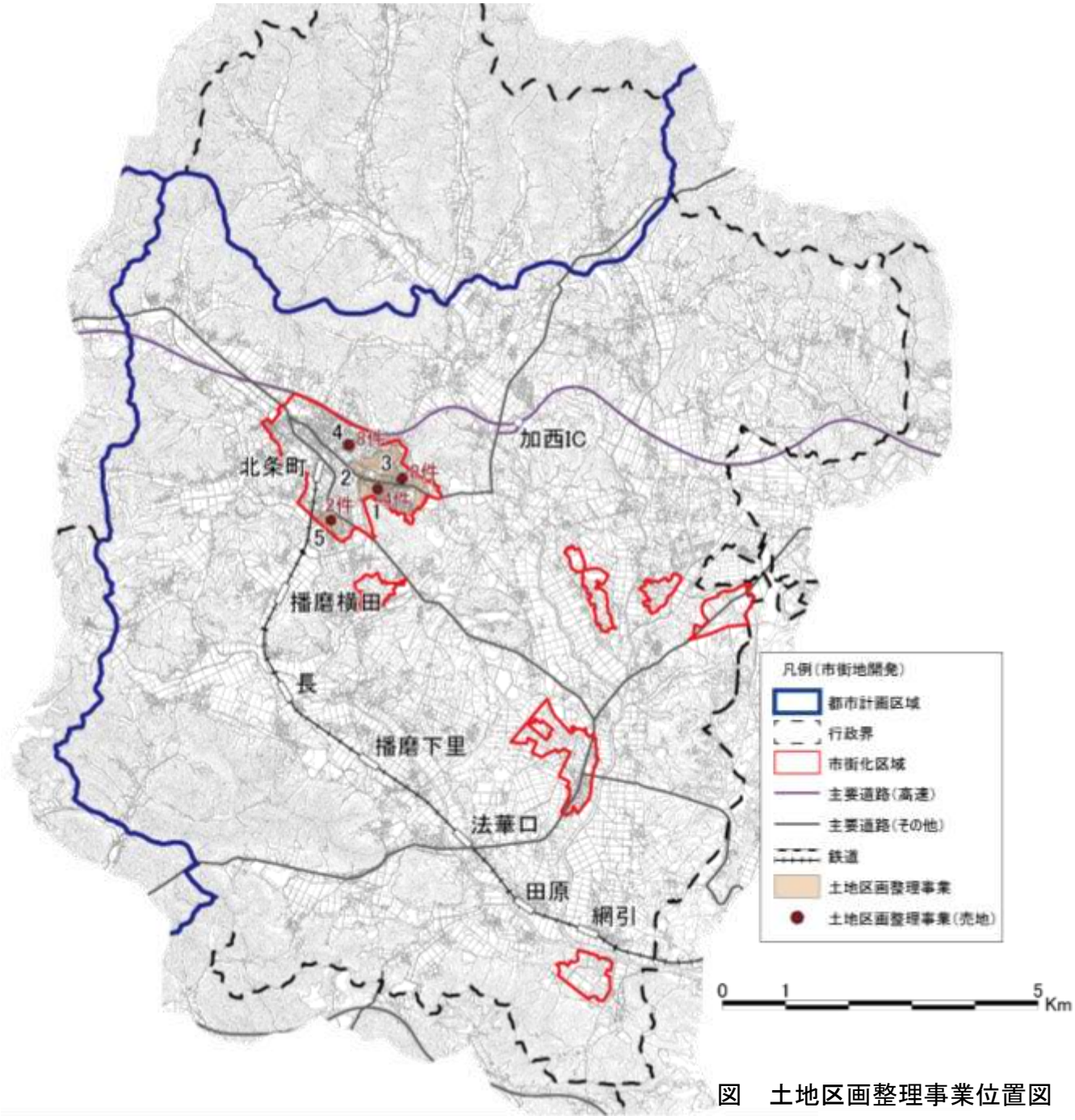


図　土地区画整理事業位置図

出典：兵庫県資料

〈産業団地における宅地販売状況〉

表　産業団地の概要、分譲状況（再掲）

加西東産業団地（兵庫県）
・面積　　：　19.9ha ・分譲状況：　全区画分譲済

加西南産業団地（兵庫県）
・面積　　：　54.4ha ・分譲状況：　全区画分譲済

加西インター産業団地（加西市）
・面積　　：　48ha ・分譲状況：　全区画分譲又は内定済

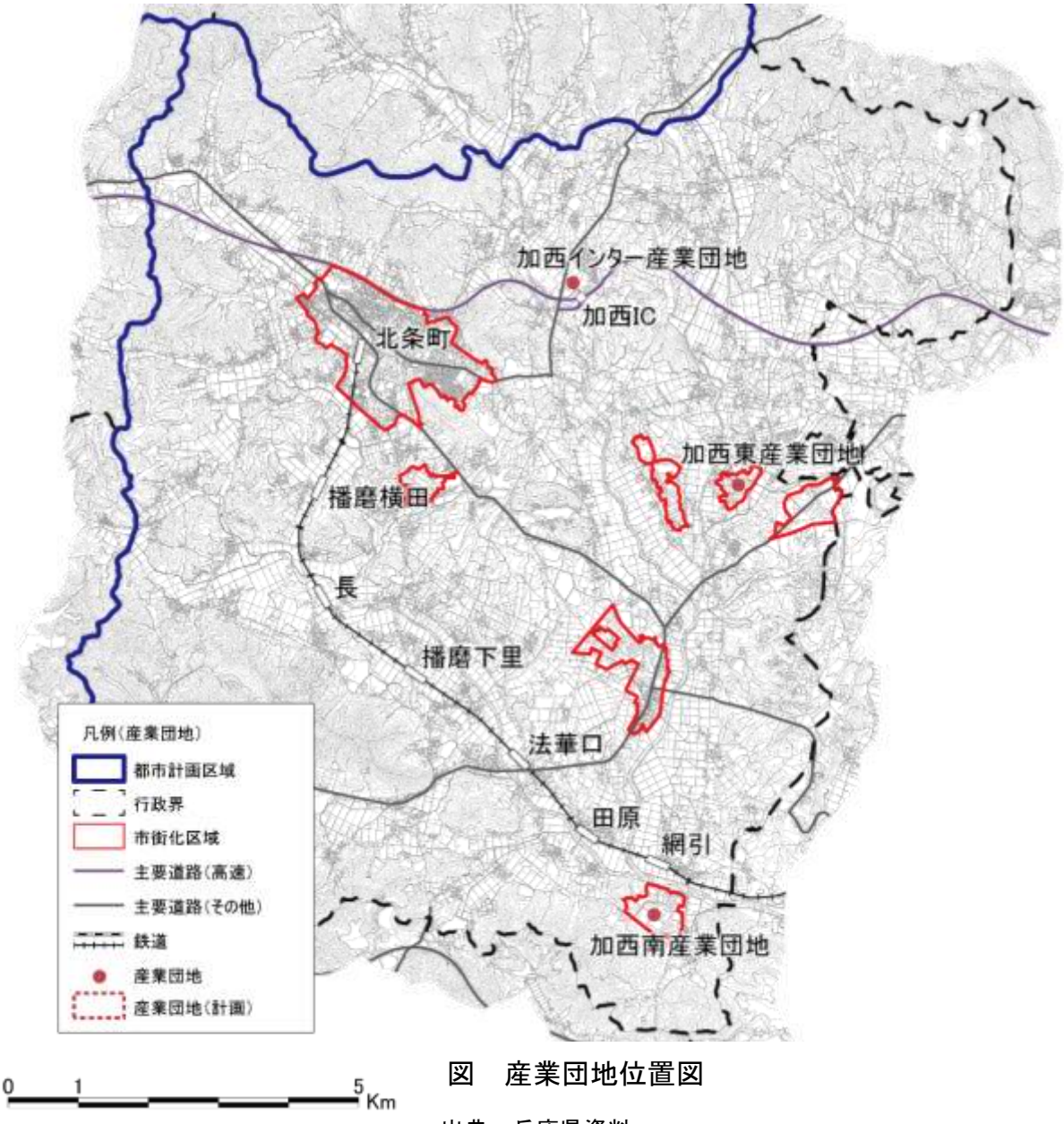


図　産業団地位置図

出典：兵庫県資料、
ひょうご・神戸投資サポートセンターＨＰ、各市町ＨＰ

≪参考≫農用地区域の指定状況

市街化区域内の農地面積は 26ha であり、市街化区域全体（583ha）に対してわずか 4.5%しか占めていない。農地だけを見た場合、市街化区域内に新たに開発や建築ができる土地は少ないと考えられる。

また、市全体の農地面積 3,907ha に対し、農用地区域は 3,340ha と 85.5%を占めており、農振白地農地（農業振興地域のうち農用地区域でない農地）や農業振興地域外の農地の割合は低い（567ha、14.5%）。また、農振白地農地のうち集落区域内に介在する農地は 75.7%、429ha となっている。このことより、市街化調整区域の土地価格が安価であっても農用地区域ではない農地は開発が難しい集落内介在農地がほとんどであって、開発できる一団の土地は極めて少ないと考えられる。

表　加西市における農地面積等の割合

（単位：ha）

		総面積	農地	農業振興地域	農用地区域
市全域	面積	15,019	3,907	3,867	3,340
	農地に対する割合	—	—	99.0%	85.5%
市街化区域	面積	583	26	—	—
	総面積に対する割合	—	4.5%	—	—

※令和４年加西農業振興地域整備計画より

②密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域の有無

・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第３条第１項第１号に基づいて定められた東播都市計画防災街区整備方針では、「防災再開発促進地区」と、それに次いで防災性の向上に努める必要がある「課題地域」が指定されている。

・本市では、北条鉄道北条町駅周辺に位置する江戸時代の在郷町のまちなみが残る旧市街地である「北条地区」が課題地域に位置づけられており、狭隘な生活道路の改善、木造建物の防火性の向上、老朽住宅の耐震性の向上、歴史的資源の保存及び活用等の整備方針を示している。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・密集市街地等、計画的な市街地整備を図っている区域がある場合、区域区分廃止後、安価な旧調整区域の土地利用が進むことで、密集市街地における都市機能の更新が進まず都市環境の改善が停滞するおそれがあり、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性がある。

⇒ 本市では市街化区域（北条市街地）の一部において、「課題地域」が指定されており、区域区分廃止後、旧調整区域の土地利用が進むことで、当該「課題地域」で都市機能の更新が進まず、都市環境の改善が停滞する懸念はある。

しかし、本市では、平成 23 年に県景観条例に基づく歴史的景観形成地区の指定を受けたことを踏まえ、狭隘道路の解消や、地域の活性化の観点で空家を店舗や宿泊施設にリニューアルするなど、江戸時代から続く歴史的なまちなみを活かした旧市街地の活性化の取り組みを行っている。

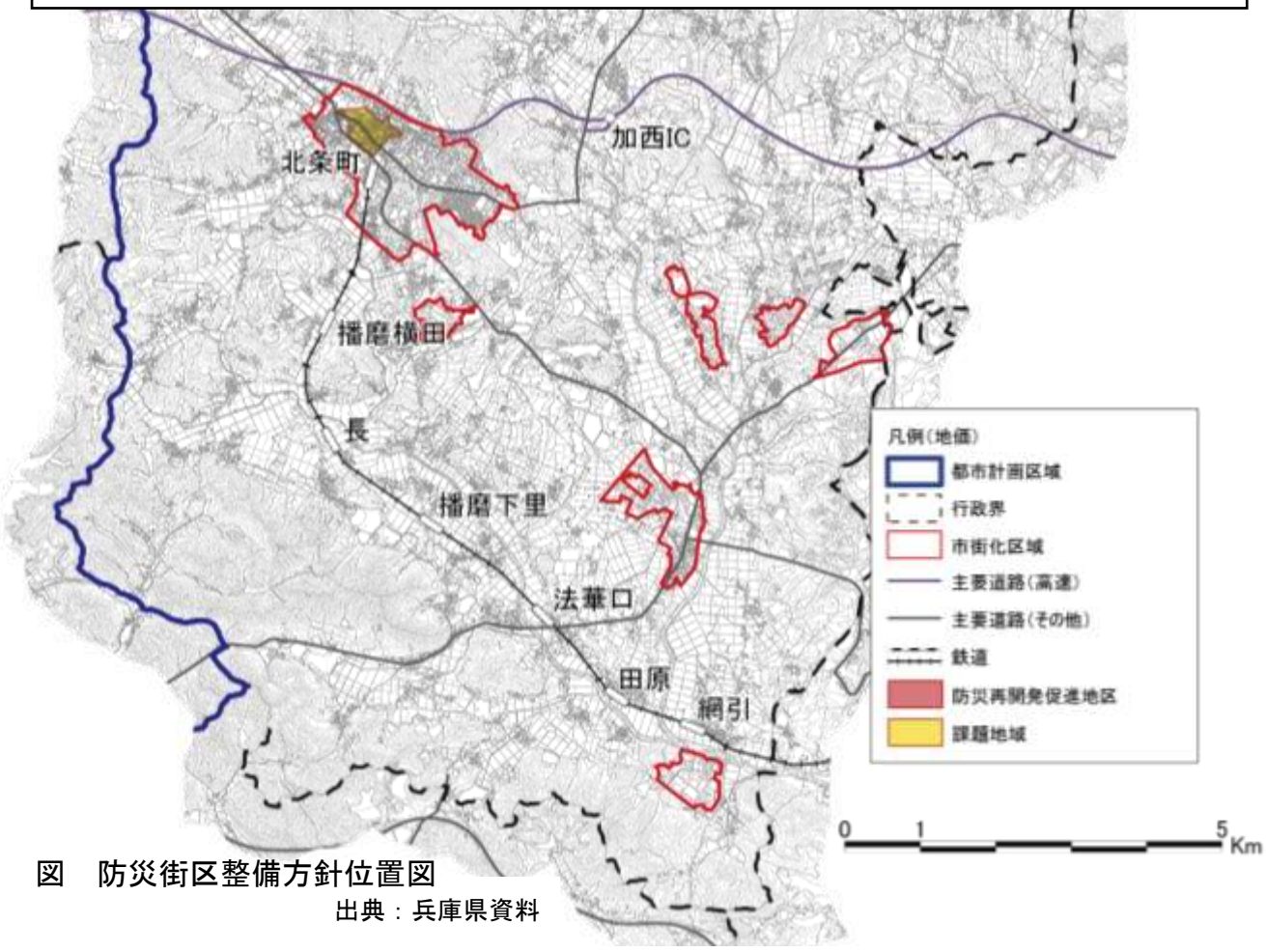


図　防災街区整備方針位置図

出典：兵庫県資料

③都市施設の整備状況

・都市施設である下水道の整備率は雨水が 78.9%、汚水が 86.4%である。しかし、生活排水処理率は 99.9%と、県が掲げる「生活排水 99%大作戦」の目標に達しており、一定以上の水準にある。

・一方、都市計画道路の整備率は 70.6%であり、計画総延長 16,750m のうち 4,920m が未整備であるが、未整備の市道は 750m、県道は 4,170mである。また、市道・県道ともに全ての路線には現道があり、未整備箇所は歩道の拡幅ができていないだけの状態であって、道路ネットワークとしては機能している。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・都市施設である下水道及び道路の整備率が一定の水準※に達していない場合、区域区分廃止後、旧調整区域における下水道や道路の整備が新たに必要となることで、既成市街地での都市施設の整備が遅れ、既成市街地の良好な市街地の形成に支障を生じさせる可能性がある。

⇒ 区域区分廃止後、仮に旧調整区域において都市施設の整備が新たに必要となった場合、都市計画道路については整備が遅れる懸念はあるが、現道はあり道路ネットワークは形成済みで供用道路としての整備の遅れはない。生活処理排水については 99.9%整備済みである。

※下水道に関しては、生活排水処理率が 99%（県目標）に達していない場合

※道路に関しては、都市計画道路（自動車専用道を除く）の整備が未了（完了の見込みが立っている場合を除く）の場合

表　都市施設の整備状況

都市施設		計画	供用済	整備率
下水道	雨水	425.4 ha	335.8 ha	78.9%
	汚水	2,154 ha	1,861.6 ha	86.4%
	生活排水処理率			**99.9%**

	計画延長	改良済延長	概成済延長	**整備率（（改良＋概成）/計画）**
道路	16,750 m	11,750 m	80m	**70.6%**

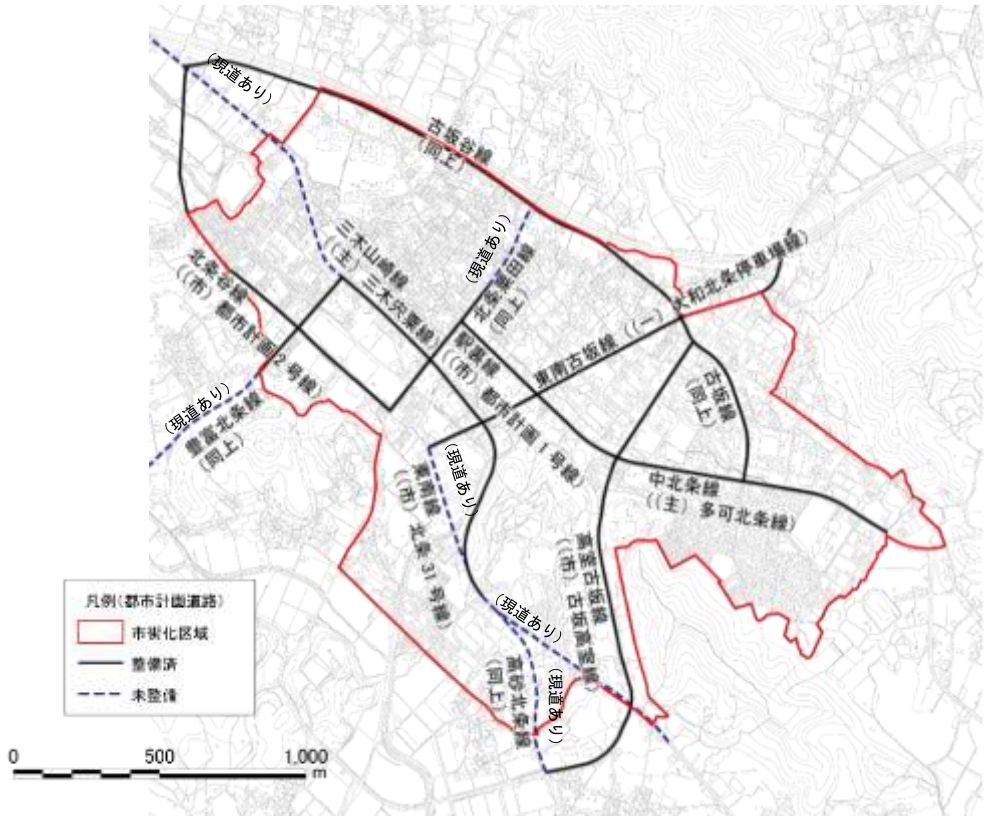


図　都市計画道路整備状況図

出典：加西市都市計画マスタープラン（R05.03）、
下水道の普及率 兵庫県 HP（R03 年度末時点）

④公共施設の効率的な整備が行われるか

・現在小中学校の再編に係る検討がなされており、市街化調整区域の児童・生徒が通う小学校は８校→３校、中学校は３校→１校にする方針が出ている。市街化調整区域のうち、住宅地の開発のポテンシャルがある土地が北条中学校と、廃校となる見込みの泉中学校と加西中学校付近に存在するが、当該地の住宅立地が可能な規模はそれぞれ多くて数十戸であり、統廃合をやめて既設中学校の維持管理継続の検討が必要となる規模ではない。

・また、「加西市下水道事業経営戦略」では、汚水処理施設については計画的な施設の統廃合と公共下水道への接続により、汚水処理能力のスリム化を図るとしているが、排水処理区域の縮小は計画されていない。市内で開発のポテンシャルがある土地を想定すると、概ね処理区域の範囲に含まれる。農地の開発では開発が生じた際に下水道を整備する必要があるが、住宅地は基本的には開発者である民間資本で整備される。

【兵庫県 区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

・区域区分廃止後、公共施設等総合管理計画の実現に向けた取り組みに支障が生じ、公共施設の効率的な整備が行われない場合、既成市街地の良好な市街地形成に支障を生じさせる可能性がある。

⇒ 区域区分廃止後、開発が予想される土地に対して公共施設やインフラの整備・維持管理と整合した計画的な土地利用を行わない場合、公共施設等総合管理計画の計画実現に支障が生じる懸念はあるが、大規模な開発は想定されないことから可能性は極めて低い。

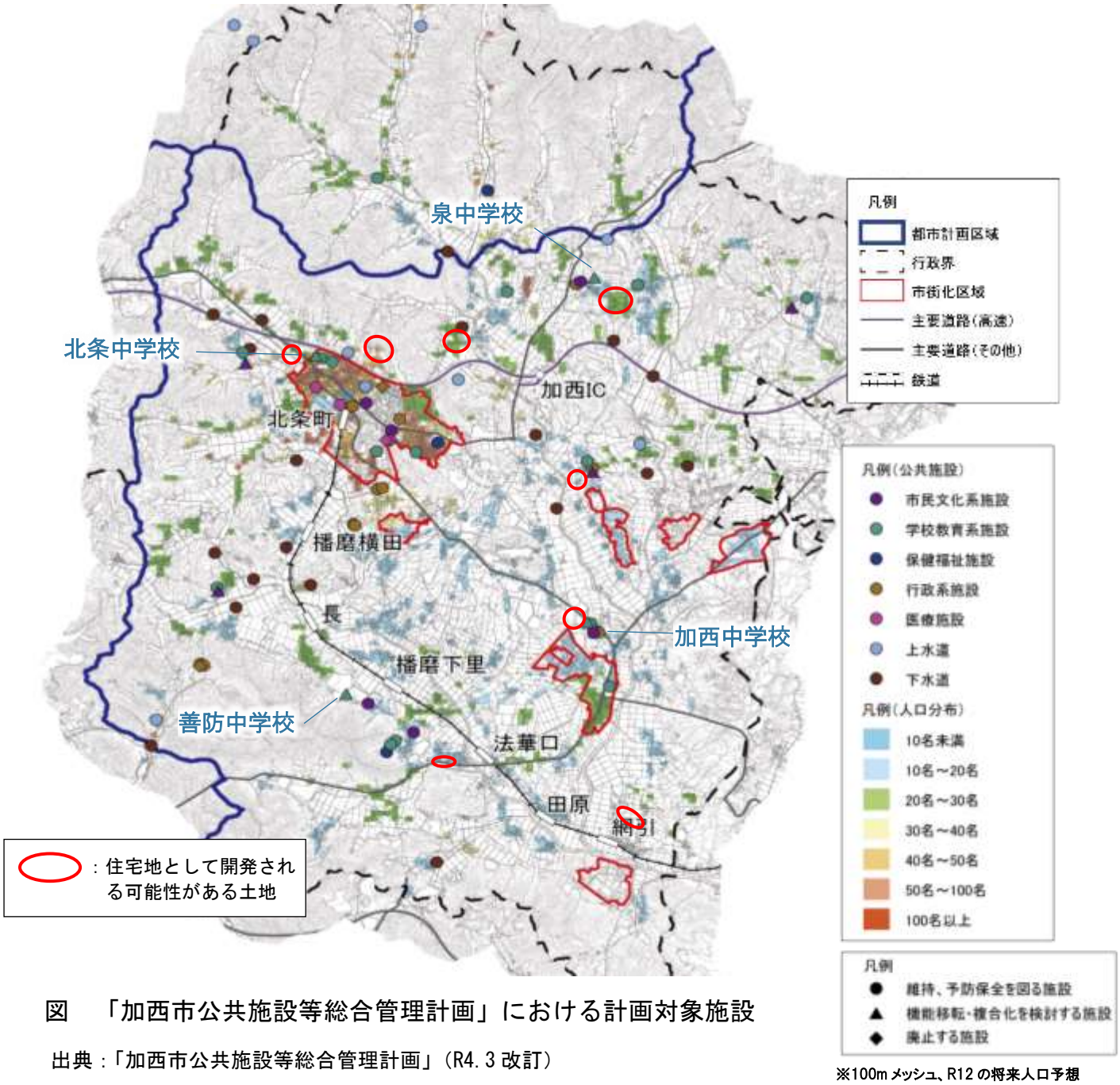


図　「加西市公共施設等総合管理計画」における計画対象施設

出典：「加西市公共施設等総合管理計画」（R4.3 改訂）

※100m メッシュ、R12 の将来人口予想

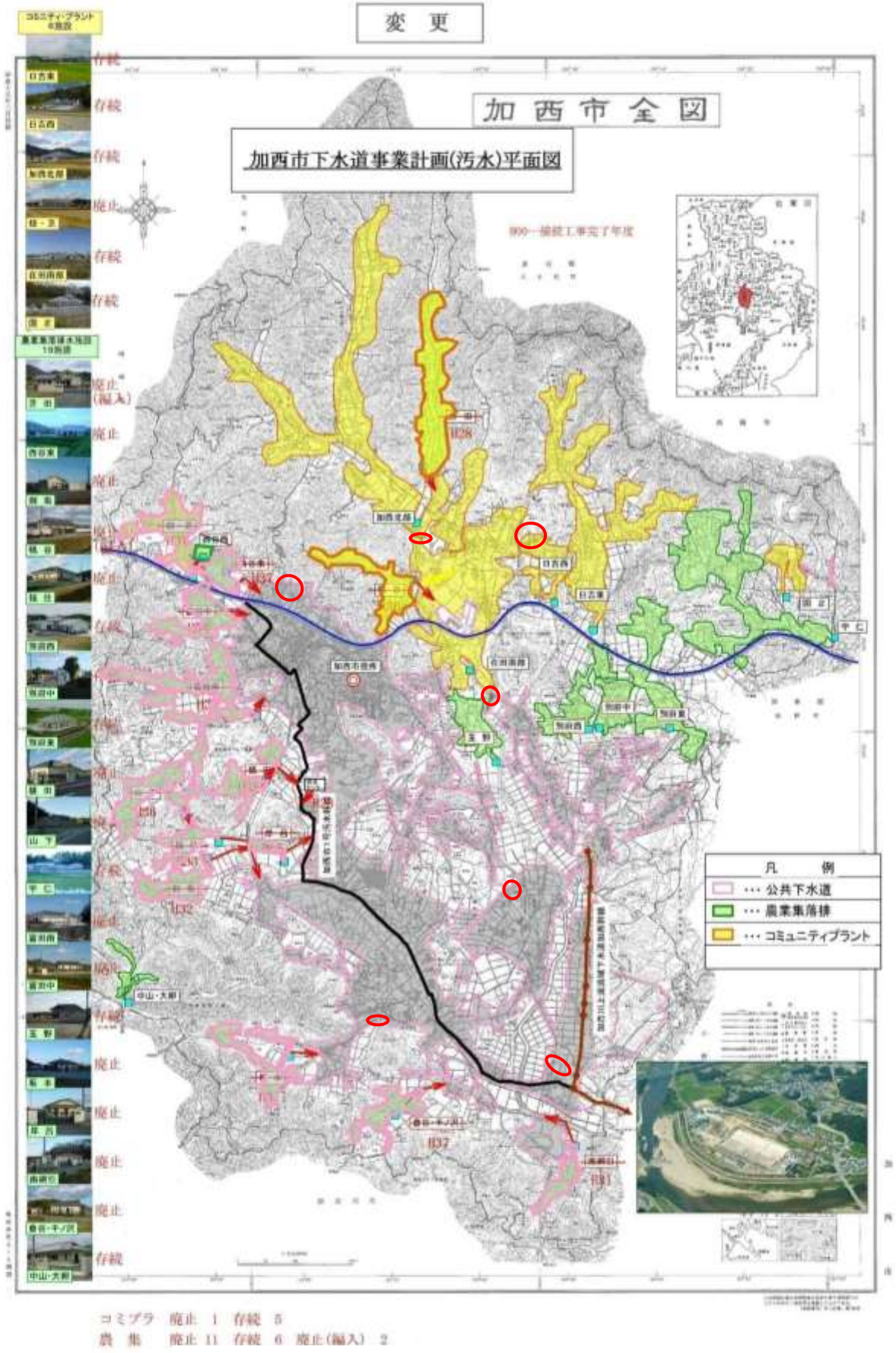


図　統廃合計画図

出典：「加西市下水道事業経営戦略」（H29.3）

2-4．優良な農地の営農環境や森林等緑地の保全に支障を生じさせる可能性はあるか

①優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性があるか

〈農用地区域、保安林等の分布状況〉

・平地部には市街化調整区域に農地が広がり、農地の大部分が農用地区域に指定されている。市街化区域に隣接する多くの農地は農用地区域に指定されている。一方、市街化区域と農用地区域の間に農振白地が分布している区域が市街化区域北側、西側の一部で確認できる。当該箇所は市街化区域と高速道路や大規模洪水調整池等で分断され、大きな面積では無いが開発ポテンシャルが比較的高く、開発が起こる可能性がある。

・保安林は、丘陵部や市域の外周山地に斑状に指定されているが、国有林は指定されていない。また、市域南側の外周部は県立自然公園に指定されている。

・市街化調整区域内には集落が点在しており、小中学校や幼稚園、病院の周辺等の開発ポテンシャルが比較的高い平坦地は、ほとんどが農用地に指定されており、開発行為は制限されている。大規模小売店舗はほとんどが北条市街地に位置しているが、複合商業施設事業「東高室次世代へのまちづくりプロジェクト」が実施されたエリアでは、農用地区域に隣接する大規模小売店舗が存在する。

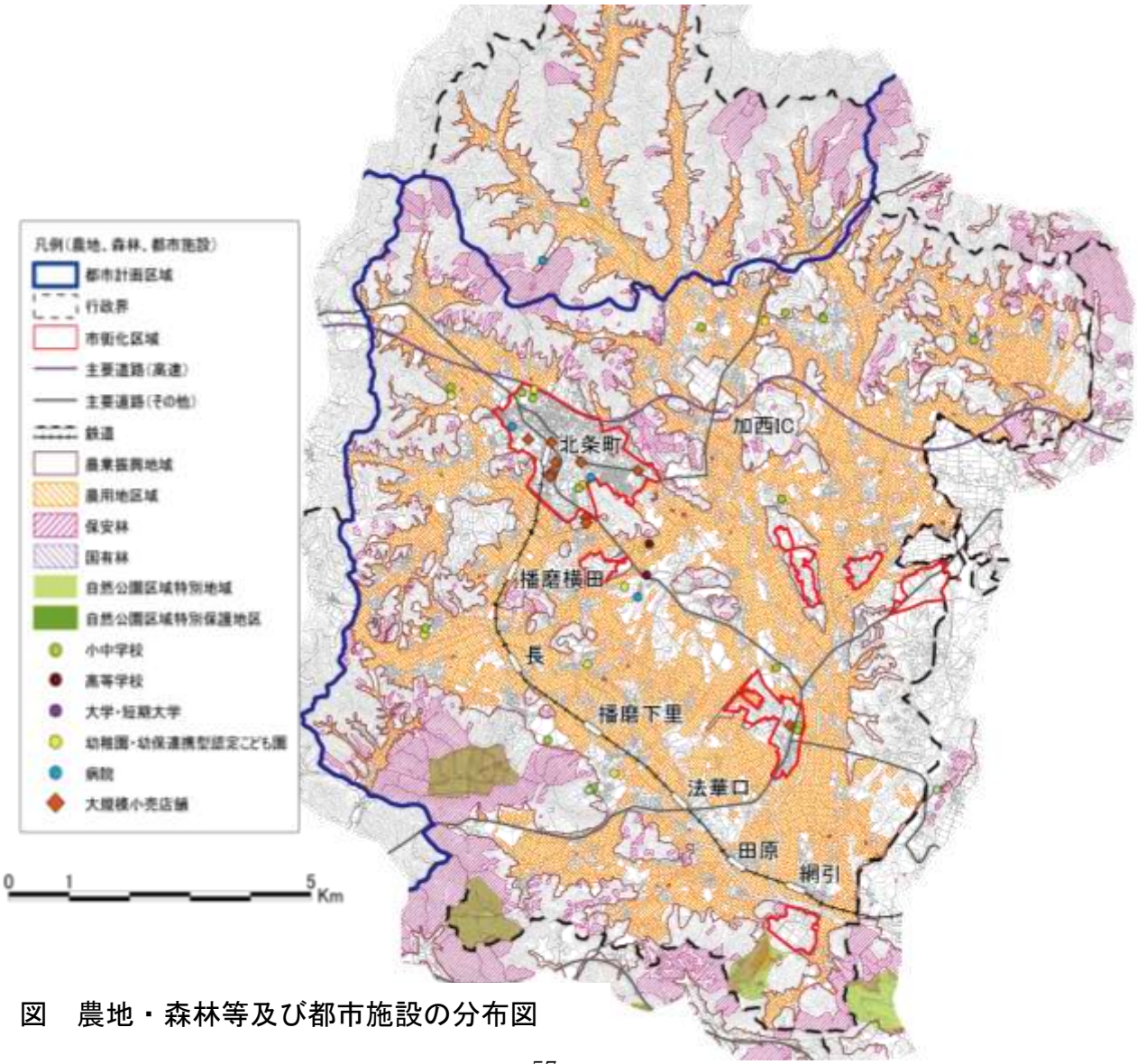


図　農地・森林等及び都市施設の分布図

〈農用地や保安林等と、開発誘発施設や白地農地等との位置関係〉

【開発需要が高まると想定される区域】

・区域区分を廃止した場合に、現在の市街化調整区域において開発需要が高まると想定される区域を抽出し、以下のとおりとなった。

表　開発需要が高まると想定される区域

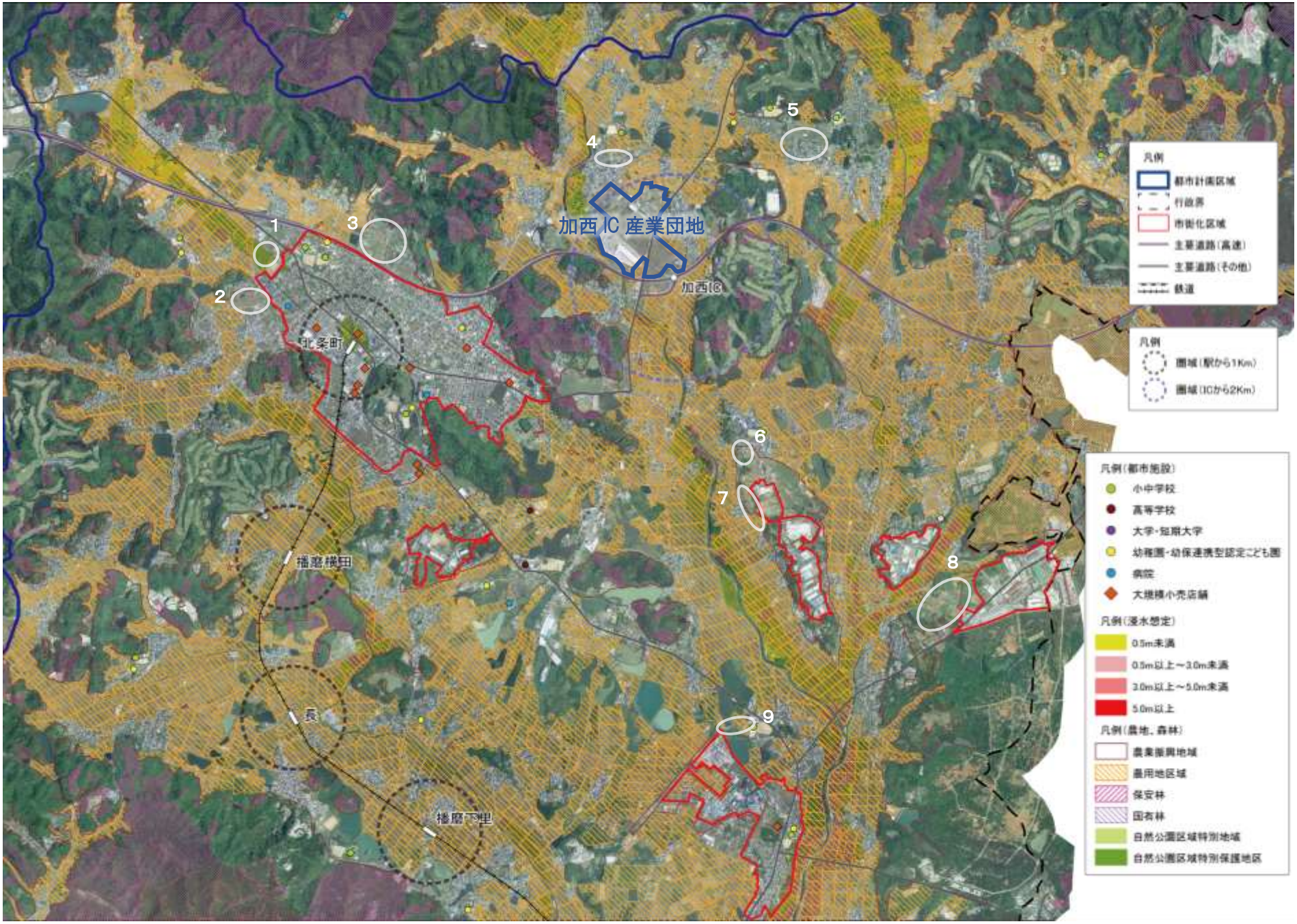
No.	区域の概要	想定される開発目的
1	市街化区域（北条市街地）に大規模な洪水調整池を挟んで近接し、農地と住宅が混在、工場が付近に立地。	工業
2	市街化区域（北条市街地）に隣接し、農地と工場、住宅、資材置場が混在。北側には旧住造法による住宅団地が立地。	工業
3	市街化区域（北条市街地）とは隣接しているが高速道路で分断されている。農地と住宅、工場が混在。	住宅
4	農地と住宅が混在。付近の沿道には商業施設が立地。地区計画の策定による住民主体のまちづくりを進めている。	住宅、商業
5	下滝野市川線沿道で農地と集落が混在。	住宅
6	農地と山林が混在。北側には集落が存在。	住宅
7	農地と山林が混在。西側には集落が存在し、東側には工業団地が隣接するため、工業団地拡張の可能性がある。	工業
8	農地と山林、ソーラーパネルが混在。西側には住宅団地が立地。東側は物流倉庫や工場が集積する市街化区域で、その区域を拡張する形で市が支援する民間企業による産業団地整備構想がある。	工業
9	中学校に隣接する山林。環境省から採択を受けたエコタウン整備事業に着手済。	住宅
10	農地と住宅、倉庫等が混在。北側は工場が集積する工業系市街化区域。	工場
11	農地と集落が混在。地域の要望を基に地区計画が決定され、商業施設と住宅地の誘致に取り組んでいる。	住宅、商業
12	県道小野香寺線沿道で山林、農地と集落が混在。北条鉄道駅の徒歩圏内。	住宅

【兵庫県　区域区分見直しの考え方の指標からの判断】

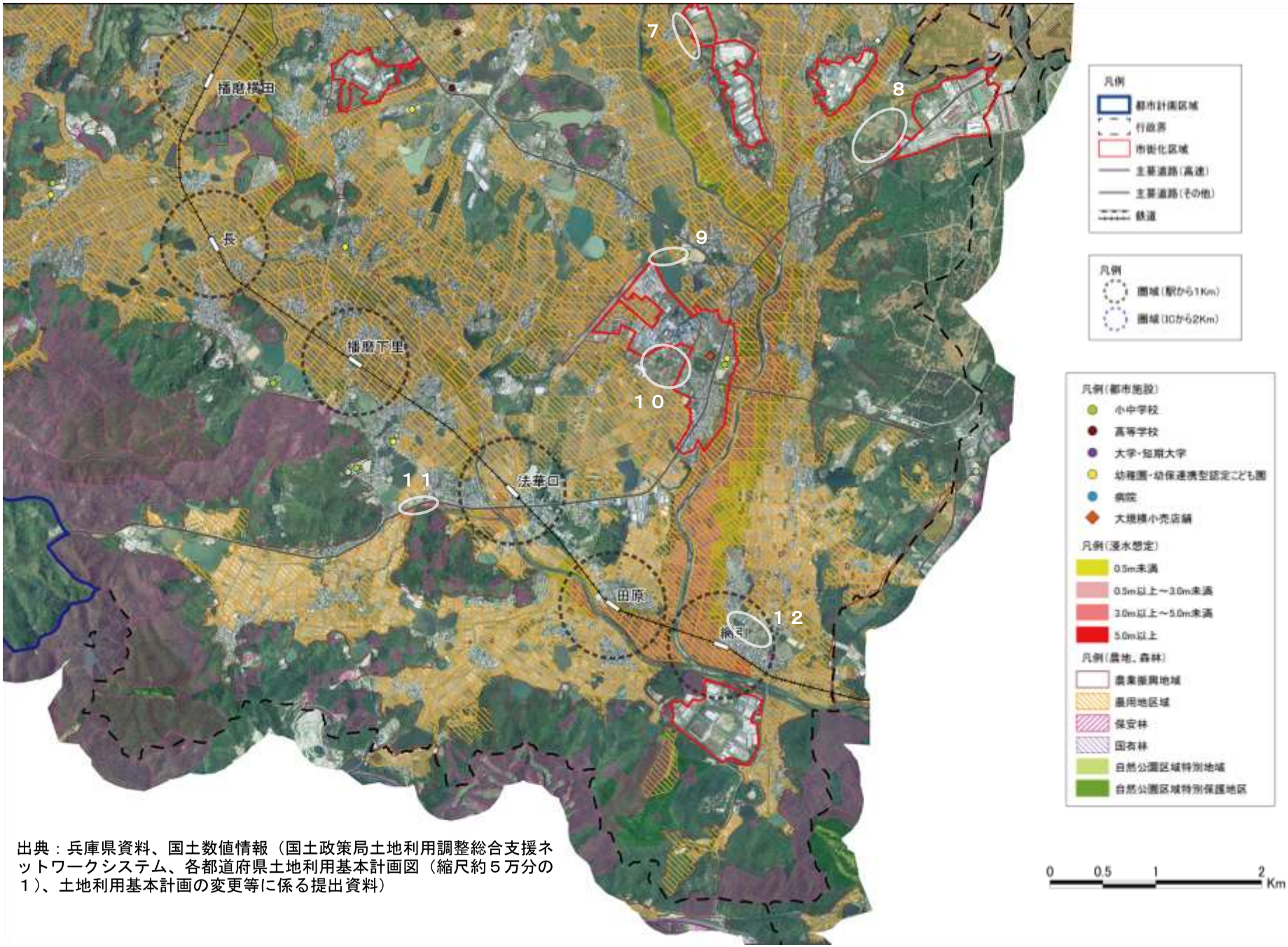
・農用地区域内農地や保安林・国有林等が開発誘発施設等や市街化区域に隣接・接近している場合、または、市街化区域周辺の白地農地や、遊休地等と隣接・混在している場合、農用地区域の除外による優良な農地の減少や、営農環境の悪化、優れた景観や緑豊かな地域環境の喪失が懸念される。

⇒ 農用地区域内農地や保安林等が、市街化区域周辺や幹線道路沿道、また開発のポテンシャルが比較的高い白地農地に隣接・近接して存在している。区域区分廃止後、農用地区域等に隣接する白地農地が無秩序に開発された場合、農用地区域での営農環境の悪化や、優れた景観、緑豊かな地域環境が失われる懸念はある。

しかし、近隣市町との境界は山林で分断され、北条市街地と周辺は農用地区域や山林、高速道路で分断され、開発できる可能性はごく一部の土地に限られる。境界部では圃場整備事業が実施中の区域もあり、開発が起こる可能性は低い。なお、上表の４、８、９、11 は住民と市で検討を重ね地区計画を策定するなど、計画的な事業構想に着手済みまたは検討中の区域である。



出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約５万分の１）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）



出典：兵庫県資料、国土数値情報（国土政策局土地利用調整総合支援ネットワークシステム、各都道府県土地利用基本計画図（縮尺約５万分の１）、土地利用基本計画の変更等に係る提出資料）

2-5．影響調査の結果を受けた区域区分を廃止した際の土地利用コントロール手法の導入（案）

影響調査の結果、本市が区域区分制度を廃止する場合に導入を検討すべき土地利用コントロール手法は以下のとおりである。

表　区域区分を廃止した際の土地利用コントロール手法の導入（案）　※　―：対応不要、●：対応必要、▲：必要に応じ対応、×：対応不可能

影響項目			用途地域継続	特定用途制限地域等	地区計画	立地適正化計画	自主条例等（小規模開発に対する技術基準の設定）	密集市街地整備事業の推進	緑条例の適用
			旧市街化区域	旧調整区域	旧調整区域	全域	全域	旧市街化区域	全域
市街地の拡大の可能性	1-1	将来の人口増加	―	―	―	―	―	―	―
	1-2	将来の住宅用地需要	―	―	―	―	―	―	―
	1-3	将来の商業用地需要	―	―	―	―	―	―	―
	1-4	将来の工業用地需要	●	●	●	▲	●	―	―
	1-5	将来の宅地需要	●工業系	●工業系	●工業系	▲工業系	●工業系	―	―
	1-6	大規模プロジェクトによる市街地拡大の可能性	●工業系	●工業系	●工業系	▲工業系	●工業系	―	―
	1-7	地形その他の地理条件	―	―	―	―	―	―	―
	1-8	廃止後の旧調整区域における宅地需要の有無	●	●	●	▲	●	―	―
		その他の要因	―	―	―	―	―	―	―
既成市街地への影響	2-1	既成市街地における空家・空地の増加	●	●	●	▲	●	●	―
	2-2	密集市街地等、計画的な市街地整備を図る区域	●	―	―	―	―	●	―
	2-3	都市施設の整備状況	―	―	―	―	―	―	―
	2-4	公共施設の効率的な整備	―	―	―	―	―	―	―
		その他の要因							
農地などへの影響	3-1	優良な農地や森林等緑地又はその周辺で開発が起こる可能性はあるか	―	―	―	―	―	―	●

３．区域区分廃止に係る先行自治体の事例調査

本市都市計画審議会、都市計画審議会調査検討専門委員会での議論において、区域区分廃止が与える影響や市街化調整区域に代わる新たな建築制限の制度設計については、予測シミュレーションの結果より、実際に区域区分廃止を行った自治体の事例分析調査の方が重要ではないか、との意見があった。

その意見に基づき、参考として、区域区分廃止に係る先行自治体の事例調査結果をこの資料に示す。対象は、令和４年度から５年度にかけて本市が独自でヒアリングなどの調査を行った、愛媛県新居浜市、岡山県笠岡市、岐阜県本巣市、長野県安曇野市、石川県能美市、京都府綾部市、岡山県浅口市（区域区分を廃止を実施した順番で標記）の７市とする。

事例調査では、以下の順序で分析・評価した。

（１）まちの潜在能力・発展可能性評価として、民間開発圧力が高まり周辺市町から過剰な人口流入を起こす要因と考えられる、対象自治体の位置的優劣、隣接市町とのパワーバランス、農用地区域など他法令の規制の状況、道路や公共交通ネットワークの整備状況、商業施設など都市機能の発達状況について、民間開発圧力誘発可能性として点数評価し、まちの発展に向けた課題を抽出する。

（２）土地利用コントロールの内容比較として、（１）で評価した各自治体の民間開発圧力誘発可能性の高さに対して運用している土地利用コントロールの手法や内容を比較し、その特徴や区域区分廃止を通じて、各市が目指すまちの姿を分析する。

（３）都市計画区域に占める用途地域の割合として、用途地域や都市計画別の人口推移や用途地域の面積推移を確認することで、区域区分廃止前後の市街地の規模や人口集積状況の変化を比較し、区域区分廃止が市街地の拡散や空洞化を誘引していないかを調査する。

（４）人口増減に係る直近の実績値としての、区域区分廃止前後の人口推移と社人研の将来人口推計を確認することで、人口流出入に係る区域区分廃止による影響の有無を比較する。

（５）商業施設立地の傾向として、民間開発圧力を誘発する都市施設とされている商業施設の区域区分廃止前後における立地動向を確認することで、民間開発圧力を誘発する施設に係る区域区分廃止による影響の有無を比較する。

（６）総合評価として、（１）で示した課題に対して、（２）で示した土地利用コントロールがどのように効いているのかについて、（３）、（４）、（５）の数値が現時点における効果を示しているものとして、本市の置かれた状況と目指す将来像の実現においてどのような土地利用コントロールが適切であるかを分析する。

（１）まちの潜在能力・発展可能性評価（民間開発圧力が強まる可能性が高いか）

本市と先行自治体７市について、民間開発圧力が強まる要因と考えられる、位置的優位性・立地特性、道路整備状況、公共交通、製造業、商業を数値から評価し、まちが有する潜在能力と発展可能性を分析し比較する。自治体が有する潜在能力や発展可能性が低ければ民間開発圧力が強まることはない、反対に高ければ圧力が高まる可能性があり適切な土地利用コントロールを行う必要があると考える。

表　区域区分廃止先行自治体の事例（まちの潜在能力・発展機能性評価）　その１

自治体名	評価基準						
	客観的データ	位置条件 県庁所在地	位置条件　隣接市	他法令による規制、地形	公共交通	道路ネットワーク	都市機能、観光機能
評価点※点が高ければ民間開発圧力は弱い	**データから見た自治体の客観的な姿**	**ベッドタウンになり得る距離にあるか？** 県庁所在地へ向かう公共交通機関のアクセスが弱い（30分～1時間＝1、1～2時間＝2、2時間以上＝3）	**隣接市から居住を誘導する要素を持つか？** 隣接する都市との力関係（隣接市に強力な居住誘導力がある＝2、隣接市の方が居住誘導力が強い＝1）	**土地における他法令の規制は弱いか？** 開発行為が困難な農用地区域、山林等の割合が大きい（農用地区域割合80％＝2、50％以上＝1、山林割合50％以上＝2、30％以上＝1）	**公共交通利便性は高いか？** 公共交通の利便性が低い立地適正化計画の基準を参照（ピーク時に1時間3本以上発着する鉄道がない＝2、有料特急を含めると有る＝1）	**道路交通利便性は高いか？** 道路ネットワーク状況が弱い（4車線道路2本以上有り＝0、1本有り＝1、国県道20本以上有り＝1、20本未満＝0、どれにも該当しない＝3）	**生活利便性や生活満足度は高いか？** 商業施設充実指標は全国平均人口一人当たり商業用地面積1.09㎡/人を参考（人口1人当たり商業用地面積1.10～1.50/人＝1、1.10/人未満＝2）、観光機能充実指標は入り込み客数（観光入込客数100～200万人＝1，100万人未満＝2）
兵庫県 加西市	**工業特化都市** 人口4.3万人 (都計区域3.9万人) 都計区域面積11824ha 昼夜間人口比率108％ 製造品出荷額2500億円 商品販売額380億円 農業算出額48億円	県庁所在地の三ノ宮駅まで鉄道100分、車100分。	姫路市(人口53万人、製造品出荷額24000億円、商品販売額5500億円、昼夜間人口比率100％)が西側に隣接。北条町駅から姫路駅まで鉄道80分、車45分で少し遠いが姫路市の経済圏域内。新快速始発駅、のぞみ停車駅という交通利便性と商業力で圧倒されている。	市内はなだらかな丘陵地帯が続き小さな河川に沿って市面積の1/4、宅地の3．3倍に当たる3900haの農地（うち3300haが農用地区域）が広がる。市域境界は山地で囲まれている。	北条鉄道便数は1本/時間、ピーク時で2本/時間	市内に４車線以上の道路はなく、市街地に国道が通過していない、姫路市への移動は県道が主であるなど、4車線国道が貫く隣接市と比べ道路ネットワークは弱い。	人口一人当たり商品販売額90万円/人、人口一人当たり商業用地面積1.33㎡/人と一定充実している。姫路市に近いが床面積4.0haのイオンモールが中心市街地に立地していることが理由と推定。観光入込客数は110万人/年
13		2	2	2	2	3	2
愛媛県 新居浜市	**地方中心都市・工業都市** 人口11.6万人 (都計区域11.6万人) 都計区域面積10004ha 昼夜間人口比率102％ 製造品出荷額8700億円 商品販売額1150億円 農産品出荷額9億円	県庁所在地の松山駅までJR特急で80分、車120分	西側に西条市(人口10万人、製造品出荷額7300億円、商品販売額1030億円、昼夜間人口比率97％)、東側に四国中央市(人口8万人、製造品出荷額6400億円、商品販売額870億円、昼夜間人口比率102％)が隣接、東予地方の産業経済中心地だが3市の力関係は均衡。3市で30万人の経済圏域、22000億円の一大工業地帯。	険しい四国山地が市の3/4を占め（都市計画区域外）、北側の瀬戸内海沿岸のみ平坦地があるが、ほぼ宅地で農地は少なく、農用地区域も20％程度と少ない。	松山市へ向かうJR便数は通常2本/時間、ピーク時4本/時間だが、半分は有料特急	国道等4車線の道路が複数あり、西条市、四国中央市とは2本の4車線道路で接続するなど、国県道は計15本だが道路ネットワークは充実。	人口一人当たり商品販売額100万円/人、人口一人当たり商業用地面積1.70㎡/人と充実している。床面積7.1haのイオンモールが市街地に立地。観光入込客数は別子銅山跡地を中心に260万人/年
5		3	0	0	1	1	0
岡山県 笠岡市	**工業都市・農業都市** 人口4.6万人 (都計区域4.5万人) 都計区域面積11852ha 昼夜間人口比率100％ 製造品出荷額1600億円 商品販売額310億円 農産品出荷額94億円	県庁所在地の岡山駅までJR50分、車で90分。	福山市(人口46万人、製造品出荷額19000億円、商品販売額5000億円、昼夜間人口比率100％)が西側に隣接。笠岡駅から福山駅まで鉄道30分、車35分と、他県だが福山市の経済圏域内で商業力で圧倒されている。	市の北側は山がちで瀬戸内海の離島を多く抱え、平坦地は海沿いしかない地形だが、大規模な干拓地が広がる。農用地区域の割合は推測だが50％程度。	岡山市へ向かうJR便数は通常2本/時間、ピーク時5本/時間	国道2号線バイパスが整備中だが、4車線道路はなく、山地が多いことから道路ネットワークも弱い	人口一人当たり商品販売額67万円/人、人口一人当たり商業用地面積0.96㎡/人とやや少ない。福山市に近いことが理由と推測。ショッピングモールは無く食品スーパーが中心。観光入込客数は120万人/年
10		1	2	1	0	3	3
岐阜県 本巣市	**商業都市** 人口3.3万人 (都計区域3.0万人) 都計区域面積3368ha 昼夜間人口比率100％ 製造品出荷額990億円 商品販売額490億円 農産品出荷額37億円	県庁所在地の岐阜駅まで鉄道60分、車35分	東側に岐阜市(人口40万人、製造品出荷額2400億円、商品販売額4400億円、昼夜間人口比率102％）、南西側に工業都市大垣市(人口16万人、製造品出荷額6400億円、商品販売額1700億円、昼夜間人口比率104％)と平坦地で連続している。岐阜市の経済圏域内にある。	合併前の旧根尾村は都市計画区域外で急峻な山地だが都市計画区域内の旧3町は濃尾平野の平坦地が広がる。濃尾平野には圃場が広がり、3400haの都市計画区域のうち半分は1600haの農用地区域（農地の82％）。	岐阜市へ向かう鉄道便数は通常1本/時間、ピーク時2本/時間	南部の市境近辺を東西に4車線の県道が通過しているが、通過交通に過ぎないのでゼロ評価とする。岐阜市への移動は県道が主であるなど、道路ネットワークは弱い。	人口一人当たり商品販売額148万円/人、人口一人当たり商業用地面積2.87㎡/人と自治体規模の割に突出した数値。床面積11.6haの巨大ショッピングモールが工場跡地に立地していることが理由。観光入込客数は80万人/年と少ない
12		1	2	2	2	3	2

表　区域区分廃止先行自治体の事例（まちの潜在能力・発展機能性評価）　その２

自治体名	評価基準	評価基準					
	位置条件 県庁所在地	位置条件 県庁所在地	位置条件　隣接市	他法令による規制、地形	公共交通	道路ネットワーク	都市機能、観光機能
評価点※点が高ければ民間開発圧力は弱い	**データから見た自治体の客観的な姿**	**ベッドタウンになり得る距離にあるか？** 県庁所在地へ向かう公共交通機関のアクセスが弱い（30分～1時間＝1、1～2時間＝2、2時間以上＝3）	**隣接市から居住を誘導する要素を持つか？** 隣接する都市との力関係（隣接市に強力な居住誘導力がある＝2、隣接市の方が居住誘導力が強い＝1）	**土地における他法令の規制は弱いか？** 開発行為が困難な農用地区域、山林等の割合が大きい（農用地区域割合80％＝2、50％以上＝1、山林割合50％以上＝2、30％以上＝1）	**公共交通利便性は高いか？** 公共交通の利便性が低い立地適正化計画の基準を参照（ピーク時に1時間3本以上発着する鉄道がない＝2、有料特急を含めると有る＝1）	**道路交通利便性は高いか？** 道路ネットワーク状況が弱い（4車線道路2本以上有り＝0、1本有り＝1、国県道20本以上有り＝1、20本未満＝0、どれにも該当しない＝3）	**生活利便性や生活満足度は高いか？** 商業施設充実指標は全国平均人口一人当たり商業用地面積1.09㎡/人を参考（人口1人当たり商業用地面積1.10～1.50/人＝1、1.10/人未満＝2）、観光機能充実指標は入り込み客数（観光入込客数100～200万人＝1，100万人未満＝2）
長野県 安曇野市	**工業都市・農業都市・住宅都市・観光都市** 人口9.4万人 (都計区域9.4万人) 都計区域面積19841ha 昼夜間人口比率92% 製造品出荷額4000億円 商品販売額930億円 農産品出荷額104億円	県庁所在地の長野駅までJR特急90分、車90分	松本市(人口24万人、製造品出荷額5200億円、商品販売額2800億円、昼夜間人口比率106%)の北側に平坦地で隣接し、車で30分、鉄道で20分と至近距離。製造業、観光業など雇用では松本市と互角だが、商業力も強く昼夜間人口比率を見ると完全に松本市のベッドタウン。	西側は急峻な北アルプスが多くを占めているが梓川沿いの大きな盆地は平坦で農地も多く、集落が農地の中に点在。7400haの農地のうち52%が農用地区域。	松本市へ向かうJR便数は通常1本/時間、ピーク時4本/時間	市内に4車線の道路はないが、20本以上の国県道で接続するなど、道路ネットワークは一定整っている。	人口一人当たり商品販売額100万円/人、人口一人当たり商業用地面積1.40㎡/人と充実。中規模ショッピングモールが複数立地。観光入込客数は470万人/年と北アルプスの自然を活かした一大観光地
4		2	0	1	0	1	0
石川県 能美市	**工業都市・住宅都市** 人口4.9万人 (都計区域4.8万人) 都計区域面積6034ha 昼夜間人口比率95% 製造品出荷額3100億円 商品販売額240億円 農産品出荷額16億円	県庁所在地の金沢駅までJR30分、車60分	南側に小松市(人口11万人、製造品出荷額5000億円、商品販売額1100億円、昼夜間人口比率101%)、北側に白山市(11万人、製造品出荷額5500億円、商品販売額930億円、昼夜間人口比率98%)が隣接し、この3市で一団の経済圏域、一大工業地帯を形成。能美根上駅から金沢駅まで鉄道30分、車60分と金沢市（人口46万人、製造品出荷額4900億円、商品販売額5250億円、昼夜間人口比率108%）の経済圏域内。昼夜間人口比率を見ると完全に金沢市のベッドタウン。	日本海に面する西側2/3は平坦地、東側1/3は白山連峰山麓の丘陵地。都市計画区域のうち宅地が1/4を占めるなど、線引き廃止事例の中では都市化が進んでいる。	金沢市へ向かうJR便数は通常2本/時間、ピーク時5本	国道8号線をはじめ4車線道路が2本あり、金沢市と小松市とを直結するなど、道路ネットワークが充実。	人口一人当たり商品販売額49万円/人、人口一人当たり商業用地面積0.62㎡/人と不十分。金沢市、小松市に近いことが理由と推定。食品スーパーが中心。観光入込客数は270万人/年と動物園を中心に多い
2		0	0	0	0	0	2
京都府 綾部市	**工業都市** 人口3.2万人 (都計区域3.0万人) 都計区域面積19543ha 昼夜間人口比率104% 製造品出荷額1400億円 商品販売額300億円 農産品出荷額43億円	県庁所在地の京都駅までJR特急90分、車120分	西側に福知山市(人口8万人、製造品出荷額2900億円、商品販売額870億円、昼夜間人口比率105%)、北側に舞鶴市(人口8万人、製造品出荷額1700億円、商品販売額800億円、昼夜間人口比率98%)が隣接するが、両市とも人口減少が厳しく居住誘導力はない。隣接市間の人口移動は少なく、地域全体として他府県又は京都市への人口移動が進んでいる。	市街地の四方を丹波山地が囲み、由良川沿いを除きほぼ山地で、都市計画区域の60%を占めている。農地3300haのうち農用地区域は80%以上で、反対に宅地はわずか8%。	京都市へ向かうJR便数は通常2本/時間、ピーク時3本/時間だが、半分以上は有料特急。	市内に4車線以上の道路はなく、市街地に国道が通過しておらず、隣接市への移動は県道が主であるなど、道路ネットワークが弱い。	人口一人当たり商品販売額94万円/人、人口一人当たり商業用地面積1.12㎡/人と平均的な数値。ショッピングモールは無く食品スーパーが中心。観光入込客数は30万人/年とかなり少ない
14		3	0	4	1	3	3
岡山県 浅口市	**住宅特化都市** 人口3.3万人 (都計区域2.8万人) 都計区域面積5745ha 昼夜間人口比率90% 製造品出荷額660億円 商品販売額220億円 農産品出荷額9億円	県庁所在地の岡山駅までJR40分、車70分	東側に倉敷市(人口47万人、製造品出荷額35000億円、商品販売額4700億円、昼夜間人口比率99%)が隣接。倉敷駅までJR20分、車40分と倉敷市の経済圏域内で商業力で圧倒されている。	JR沿いは平坦で倉敷市と連続するが、西側、北側、南側は山がち。農地1,416haのうち50%が農用地区域	岡山市へ向かうJR便数通常2本/時間、ピーク時4本/時間	市内に４車線以上の道路はなく、国道2号線はあるものの、国県道が計8本しかないなど、道路ネットワークが弱い。	人口一人当たり商品販売額67万円/人、人口一人当たり商業用地面積1.18㎡/人とやや物足りない。倉敷市に近いことが理由と推定。ショッピングモールは無く食品スーパーが中心。観光入込客数は20万人/年とかなり少ない
10		1	2	1	0	3	3

（分析評価）

10 点以上を付けた５市のうち本市と綾部市は、位置条件、他法令規制・地形、道路、公共交通の面で、笠岡市、本巣市、浅口市は他法令規制・地形、道路、都市機能等の面で優位性が低く、よって発展可能性が低く、そもそもの民間開発圧力は低いとの評価になった。

発展可能性が低いとなった自治体に共通する評価結果となった項目は、道路整備状況と他法令規制・地形の２点で、道路においては４車線道路が無い、国県道など幹線道路本数が少ないことが共通し、他法令規制・地形においては農用地区域の面積割合が 50%以上であることが共通している。

特に、本市、綾部市、本巣市のように、農用地区域の割合が 80%を超えている自治体では、事実上都市計画に依らずとも強力な土地利用規制が行われているに等しい。京都府、岐阜県の都市計画区域マスタープランでは「農用地区域の指定により開発の可能性は低い」と明記されており、この事実を都道府県は認めている。

次いで新居浜市が５点、安曇野市が４点となり、共通点として、位置的優位性は低いがそれ以外で民間開発圧力を誘引する素地があるとなった。新居浜市は住友グループの企業城下町という大工業都市で雇用先が多く従前から地域の中心であったこと、安曇野市は隣接する松本市のベッドタウンとして発展し、北アルプス山麓の景観・自然環境を求めて観光客や都心部のから移住者が多いことが、発展可能性があるとの評価結果につながった。

能美市はわずか２点で、都市機能等を除く項目でまちの発展性が高く、民間開発圧力を誘引する素地が強いとなった。金沢市に直結する道路交通網が整備され、ベッドタウンとして発展しており、また、隣接の小松市、白山市と共に一大工業地帯を形成し、雇用先が多いことなどの点について発展可能性が相当高いとの評価結果につながった。

なお、安曇野市と能美市は、現時点において人口の社会増傾向が続いていることから、民間開発圧力の高さが人口動態の実績値にも表れている。

（２）土地利用コントロールの内容比較

（１）において各自治体が有する民間開発圧力を誘発する素地を点数評価したが、その可能性に対してどのような土地利用コントロールで対応しているか、また各自治体が区域区分廃止を通じてどのようなまちを目指しているかについて推測・比較した。

土地利用コントロールの手法については、能美市と安曇野市は市独自条例、他の５市は特定用途制限地域によって運用している。

安曇野市は、きめ細やかに土地利用コントロールを実現するため市独自条例を定め、市街化調整区域に準ずる程度の厳しく、複雑な制度で運用しているため、その内容について単純な表で比較できるものではなく、また簡単に理解できるものではないことから、この項においては比較の対象としない。

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
愛媛県	地区名称	市街地周辺地区	田園居住地区			産業居住地区	幹線道路沿道地区	指定無し
新居浜市	位置・配置	住居系用途地域に介在する土地 農用地区域全域含む	他地区除くすべての土地 農用地区域、保安林の全域含む			工場敷地周辺 農用地区域含む	幹線道路7本の沿道（基本幅取り） 農用地区域含む	
	近似用途地域	2中高 ※工場については緩和規定有り	1住居 ※工場については緩和規定有り			準工業	近隣商業	
	床面積	1500㎡未満 ※工場は原則50㎡未満	3000㎡未満 ※工場は原則150㎡未満			無制限 ※店舗は10000㎡未満	無制限 ※店舗は10000㎡未満 ※工場は150㎡未満	
	特徴	**◎地域特性である産業都市を前面に押し出したゾーニング、バッファゾーン以外は幅広い用途で開発可能** 住居系用途地域と接する地区は2中高、それ以外の地区では1住居以上とし店舗の立地がしやすく、緩和規定も設けて全地区で工場立地が可能、スプロールに対してのみ配慮している印象。建築できる用途は最も広範囲。大工業地帯のため工場立地を優先させている。						

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
岡山県	地区名称	田園居住地区			環境共生地区	指定無し	特定沿道地区	指定無し
笠岡市	位置・配置	他地区除くすべての土地 農用地区域全域含む			保安林を含む山林		幹線道路9本の沿道（基本幅取り） 農用地区域含む	
	近似用途地域	2中高			近隣商業		準工業	
	床面積	3000㎡未満 ※工場は50㎡未満			無制限 ※工場の面積上限なし ※店舗は10000㎡未満		無制限 ※店舗は10000㎡未満	
	特徴	**◎幹線道路沿道は工業誘導、全体で商業誘導、山林開発も視野に入れる** 山林を開発したいため、山林と集落・農地を別の地区としている。集落・田園で食品スーパーの立地が可能。特定沿道地区を9本の道路に設定し準工業程度として広く商工業施設誘導を可能にしている。						

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
岐阜県	地区名称	田園居住地区			指定無し、山林は無制限	産業誘導地区	幹線道路沿道地区1型	幹線道路沿道地区2型
本巣市	位置・配置	山林と他地区除くすべての土地 農用地区域全域含む				工場敷地周辺、幹線道路2本の沿道（地形地物） 農用地区域含む	幹線道路2本の沿道（地形地物） 農用地区域含む	幹線道路5本の沿道（地形地物） 農用地区域含む
	近似用途地域	2中高 ※工場は準住居程度が可能				工業	準住居	準住居
	床面積	1500㎡未満 ※工場は150㎡未満				無制限 ※店舗は10000㎡未満	無制限 ※店舗は10000㎡未満	無制限 ※店舗は3000㎡未満
	特徴	**◎産業誘導地区や幹線道路沿道地区が大きく商工業誘導を推進** 現況山林は無指定でなんでも建築可能。集落系地区でも床面積上限はあるが準住居程度の工場立地が可能。産業系、幹線道路沿道系の地区面積が大きく、商工業誘導に力を入れていることがよくわかる設定。						

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
石川県	地区名称	田園地域・開発可能区域		田園地域・開発禁止区域	里山地域	指定無し	幹線道路沿線地域	指定無し
能美市	位置・配置	集落のみ 農用地区域一部含む		他地区以外すべての土地 農用地区域全域含む	保安林を含む山林		幹線道路に沿っての指定ではなく沿道の用途地域未指定箇所を補完的に指定 農用地区域含む	
	近似用途地域	1中高 ※事務所、ホテル、運動施設は面積上限有りで可能		市街化調整区域 ※市土地利用審査会の同意を得たものが可能	1低専 ※共同住宅、学校は不可だが大学、畜舎は可能		1住居	
	床面積	500㎡ ※ホテル、運動施設3000㎡		審査会の同意次第	無制限 ※上限を掛けるべきものが無い		無制限 ※店舗、事務所は1500㎡	
	特徴	**◎レクリエーション施設を除き市街化調整区域に準じた設定** 集落は500㎡未満に制限、それ以外での建築は厳しく制限し、市街化調整区域に準ずる規制。ただし、ホテル、運動施設などレクリエーション関連は集落でも建築できる。特定用途制限地域ではなく市独自条例での制度運用						

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
京都府	地区名称	田園居住地区				指定無し	特定沿道地区	指定無し
綾部市	位置・配置	他地区除くすべての土地 農用地区域、保安林の全域含む					幹線道路4本の沿道（幅取りと地形地物のいいところ取り） 農用地区域含む	
	近似用途地域	準住居					準工業	
	床面積	3000㎡未満 ※工場は150㎡未満					無制限 ※店舗は10000㎡未満	
	特徴	**◎幹線道路沿道は商工業誘導、全体で商業誘導** 集落・田園系は工場を除き3000㎡まで可能、幹線道路沿道では工場の面積制限無し。幅取りに拘らず既存工場や商工業施設を誘致したい土地を特定沿道地区に取り込み大きくしている。						

自治体名	地区現況	市街地縁辺集落	その他集落	農地	山林	産業地	幹線道路沿道 商工中心	幹線道路沿道 住商工混在
岡山県	地区名称	田園環境居住地区				指定無し	沿道複合機能地区	沿道住商複合地区
浅口市	位置・配置	他地区除くすべての土地 農用地区域、保安林の全域含む					幹線道路2本の沿道（幅取り） 農用地区域含む	幹線道路3本の沿道（幅取り） 農用地区域含む
	近似用途地域	2中高					近隣商業	1住居
	床面積	1500㎡未満 ※工場は50㎡未満					無制限 ※店舗は10000㎡未満	3000㎡未満
	特徴	**◎地域特性に合わせ工場誘導は無く、住宅・商業誘導に特化** 用途制限は用途地域と全く同一。床面積も同様でわかりやすい設定。準工業、工業に準ずる地区が無いので住宅・商業に特化、工場の立地は難しい設定だが、製造業が発達していない市の産業構造に合わせた内容。						

（分析評価）

1．安曇野市を除く６市の共通点として、用途地域無指定の非線引きの区域の全部又は大半に特定用途制限地域などの都市計画を定めている。都市計画運用指針では「保安林や農用地区域など他法令の規制を受ける土地は特定用途制限地域を指定するに及ばない」としているが、それらの区域も地区に取り込み、指針以上に細かくコントロールしていこうとい

う方針が見て取れる。この指定範囲については、（１）で記した都市計画区域マスタープランにおいても、線引きを行わない理由の一つとして特定用途制限地域の指定による土地利用コントロールの運用が挙げられていることからも読み取れる。

２．地区の細区分の共通点として、都市的土地利用が見込まれない集落の区域や農用地区域など田園・山林の区域と、都市的土地利用が見込まれる幹線道路沿道の区域の２種類に大きく区分して運用していることが挙げられる。自治体によって集落を市街地隣接とそれ以外に細区分（新居浜市）、山林と集落・田園を区分、幹線道路沿道をさらに細区分（本巣市）するなど各市の特性、目標に応じて変化をつけているが、細区分の区分は多くて４種類にとどまっている。

また、特定用途制限地域でコントロールをしている５市に共通する点として、集落と農用地区域等の田園を区分せず一つの地区としてまとめているところが挙げられる。これは、都市計画運用指針で農用地区域等は指定するに及ばないと示されていること、（１）でも触れた農用地区域の指定による事実上の土地利用規制が行われていることから、集落と田園を区分する必要が無いとの判断であろうと推測する。

３．特定用途制限地域で運用している５市の用途制限の内容について、共通する設定基準として、用途地域でいうと、集落・田園・山林系は第二種中高層住居専用地域程度、幹線道路沿道系では自治体の特性や目標に沿って準工業地域程度又は近隣商業地域程度の建築物を誘導する狙いが読み取れる。浅口市は商業誘導に重きを置き、他の４市は産業全般の誘導を進めているように読み取れる。

兵庫県は、市街化調整区域の集落は原則第二種低層住居専用地域程度の用途であると位置付けているが、それと比較すると、市街化調整区域より大幅に緩和した内容で運用している。

床面積の上限について、浅口市、本巣市は用途制限の基本とする第二種中高層住居専用地域に合わせ 1,500 ㎡を基本としているが、他の３市は 3,000 ㎡が基本と、ベースとしている用途地域より大きめの面積を上限の基本として設定している。

４．市独自条例で運用している能美市と他の５市では、土地利用コントロールの手法・運用に大きな違いがある。

用途制限について、先述のとおり５市は第二種中高層住居専用地域程度を基本とし、一部の用途を緩和または規制する変化をつけているが、能美市は概ね第一種中高層住居専用地域程度を基本とし、一部の用途を制限している。幹線道路沿道の区域については、５市は準工業地域程度又は近隣商業地域程度を基本とするなど、風俗施設以外は建築可能な、幹線道路沿道の活性化や事業所の誘致を目指す姿勢がうかがえるが、能美市の幹線道路沿道の区域は、第一種住居地域を基本とする大規模施設の立地を制限する内容が特徴となっている。

また、能美市では他市と違って、集落・田園系において運動施設やホテルの立地を可能とする方針を取っている。

５．能美市において注目すべきことは、区域区分廃止と同時に従前の 1.7 倍に当たる約 720ha もの用途地域を増加していることである。あくまで推測であるが、周辺地域の土地利用を

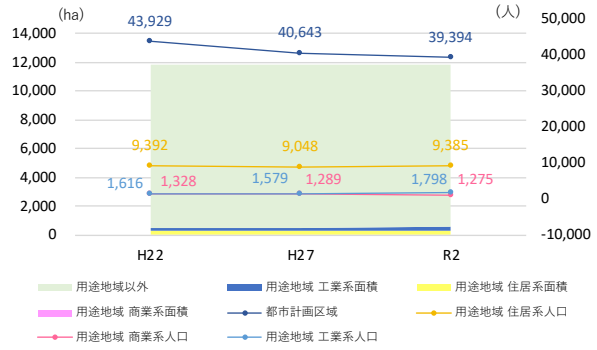
厳しく制限する代わりに、約 720ha もの用途地域を増加することで土地利用を積極的に可能とする地区を大幅に追加設定し、制限を強めるだけではない、強弱のメリハリを利かせたゾーニングを行いたいという意図に見える。

6．地区の指定範囲について、５市では前述のとおり、保安林や農用地区域など他法令の規制区域にも特定用途制限地域を指定しているが、能美市は集落外の農用地区域など一団の農地には「開発規制区域」を指定し、市の審議会を通さないと建築できない仕組みを取り入れている。

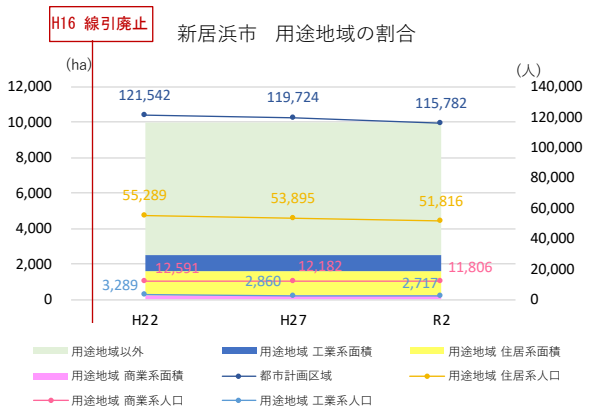
7．なお、先述のとおり能美市では区域区分廃止時に約 720ha もの用途地域が増加しているが、農用地区域や保安林など他法令の規制が強い土地を用途地域に編入することは法令上困難であることから、他法令の規制が強い農用地区域等が少ないのではないか、と推測する。そのような規制の強い土地が多ければ農政部局との調整は困難である。民間開発圧力が強い条件が揃っているなか、農地転用が進んでしまう危険性があるので、開発規制区域の設定という強い土地利用コントロールを設定した、と推測している。これについては、農用地区域の割合が大きい本巣市、綾部市では実行できない施策であり、能美市の都市計画における施策は特殊事例であると推測する。

（３）都市計画区域のうちに占める用途地域の割合

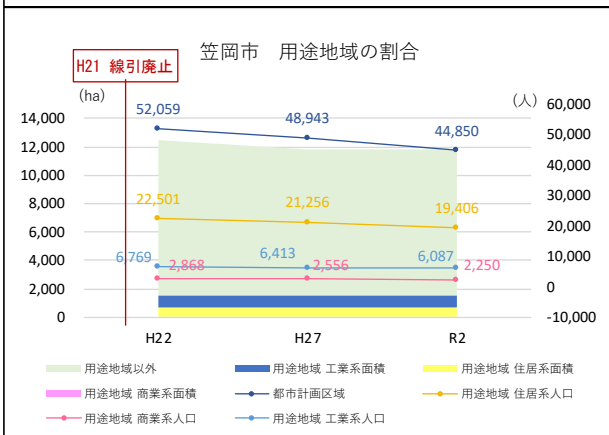
都市化の状況を示すバロメーターとなる、都市計画区域に占める用途地域の割合について比較する。区域区分廃止における課題として、用途地域から非線引きの区域への人口流出、市街地空洞化の懸念が挙げられる。用途地域の面積比率や人口密度を全国平均と比較し、都市機能維持に向けた施策と適切な土地利用コントロール手法を探る。



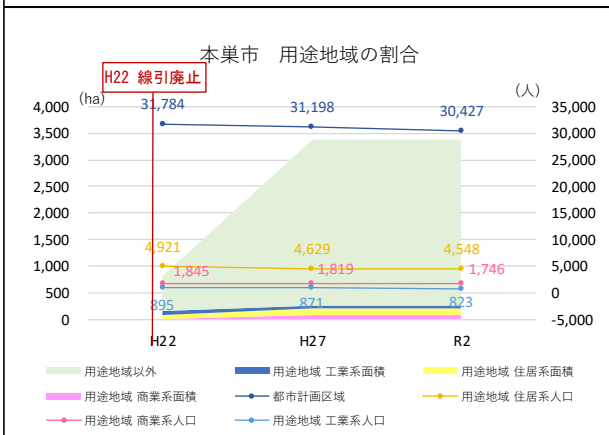
面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		11,824	11,824	11,824	39,394	3.3
用途地域	全体	500	500	583	12,458	21.4
		4.2%	4.2%	4.9%	31.6%	
	住居系	315	315	302	9,385	31.1
		2.7%	2.7%	2.6%	23.8%	
	商業系	17	17	17	1,275	75.0
		0.1%	0.1%	0.1%	3.2%	
	工業系	168	168	264	1,798	6.8
		1.4%	1.4%	2.2%	4.6%	



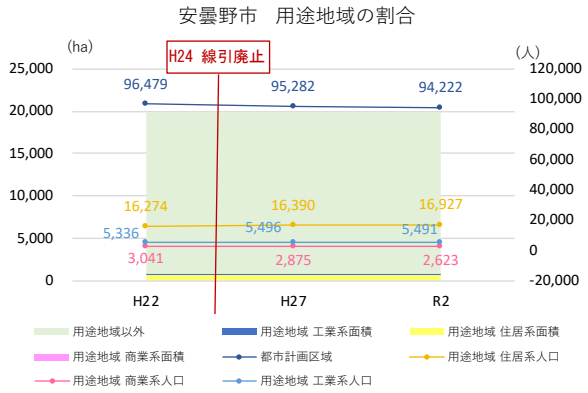
面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		9,998	10,004	10,004	115,782	11.6
用途地域	全体	2,527	2,527	2,497	66,374	26.6
		25.3%	25.3%	25.0%	57.3%	
	住居系	1,375	1,375	1,375	51,851	37.7
		13.8%	13.7%	13.7%	44.8%	
	商業系	259	259	259	11,806	45.6
		2.6%	2.6%	2.6%	10.2%	
	工業系	893	893	863	2,717	3.1
		8.9%	8.9%	8.6%	2.3%	



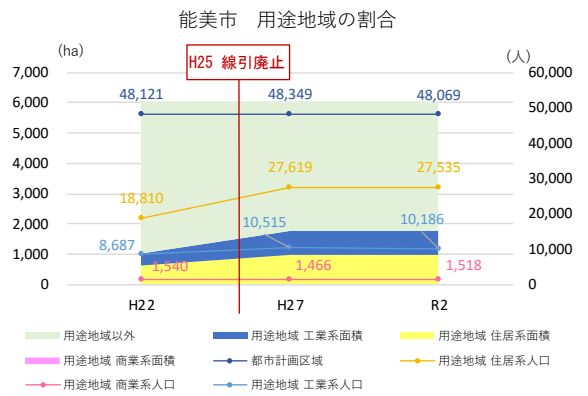
面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		12,481	11,852	11,852	44,850	3.8
用途地域	全体	1,552	1,552	1,563	27,743	17.7
		12.4%	13.1%	13.2%	61.9%	
	住居系	632	632	631	19,406	30.8
		5.1%	5.3%	5.3%	43.3%	
	商業系	69	69	69	2,250	32.6
		0.6%	0.6%	0.6%	5.0%	
	工業系	851	851	863	6,087	7.1
		6.8%	7.2%	7.3%	13.6%	



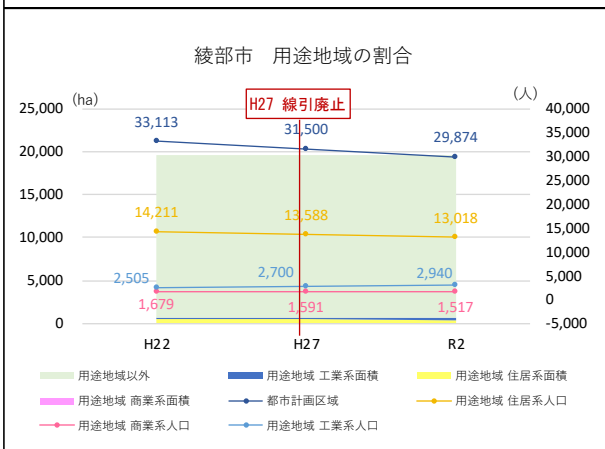
面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		812	3,368	3,368	30,427	9.0
用途地域	全体	148	249	249	7,117	28.6
		18.2%	7.4%	7.4%	23.4%	
	住居系	76	130	130	4,548	35.0
		9.4%	3.9%	3.9%	14.9%	
	商業系	0	79	79	1,746	22.1
		0.00%	2.30%	2.30%	5.7%	
	工業系	72	40	40	823	20.6
		8.90%	1.20%	1.20%	2.7%	



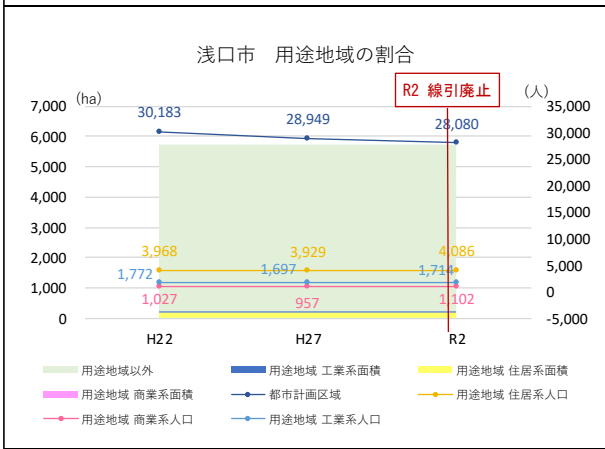
面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		19,841	19,841	19,841	94,222	4.7
用途地域	全体	810	810	810	25,041	30.9
		4.1%	4.1%	4.1%	26.6%	
	住居系	572	572	572	16,927	29.6
		2.9%	2.9%	2.9%	18.0%	
	商業系	47	47	47	2,623	55.8
		0.2%	0.2%	0.2%	2.8%	
	工業系	191	191	191	5,491	28.7
		1.0%	1.0%	1.0%	5.8%	



面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		6,034	6,034	6,034	48,069	8.0
用途地域	全体	1,035	1,753	1,782	39,239	22.0
		17.2%	29.1%	29.5%	81.6%	
	住居系	604	955	955	27,535	28.8
		10.0%	15.8%	15.8%	57.3%	
	商業系	26	34	34	1,518	44.6
		0.4%	0.6%	0.6%	3.2%	
	工業系	405	764	793	10,186	12.8
		6.7%	12.7%	13.1%	21.2%	



面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		19,543	19,543	19,543	29,874	1.5
用途地域	全体	740	740	739	17,475	23.6
		3.8%	3.8%	3.8%	58.5%	
	住居系	436	436	377	13,018	34.5
		2.2%	2.2%	1.9%	43.6%	
	商業系	29	29	55	1,517	27.6
		0.1%	0.1%	0.3%	5.1%	
	工業系	275	275	307	2,940	9.6
		1.4%	1.4%	1.6%	9.8%	



面積（ha）		H22	H27	R2	人口	人口密度（人/ha）
都市計画区域		5,745	5,745	5,745	28,080	4.9
用途地域	全体	234	234	234	6,902	29.5
		4.1%	4.1%	4.1%	24.6%	
	住居系	190	190	190	4,086	21.5
		3.3%	3.3%	3.3%	14.6%	
	商業系	20	20	20	1,102	55.1
		0.3%	0.3%	0.3%	3.9%	
	工業系	24	24	24	1,714	71.4
		0.4%	0.4%	0.4%	6.1%	

（分析評価）

１．用途地域の面積比率が全国平均(18.3%)より高く、区域区分廃止した自治体としてコンパクトと言い難いのは、新居浜市(25.0%)と能美市(29.5%)の２市。能美市は用途地域面積が大きいにも関わらず住居系用途地域の人口密度が８市のうち７番目(28.8 人/ha)と低く、一方、都市計画区域全体の人口密度が８市のうち３番目(8.0 人/ha)であり、区域区分廃止以前から市街地から周辺地域へ人口の分散が進んでいた可能性が考えられる。

新居浜市においては、四国山地が迫る平地が少ない地形でありながら、都市計画区域全体の人口密度が高く(11.6 人/ha)、住居系用途地域の人口密度も高い(37.7 人/ha)ため、区域区分廃止以前から非宅地が少なかったと推測される。

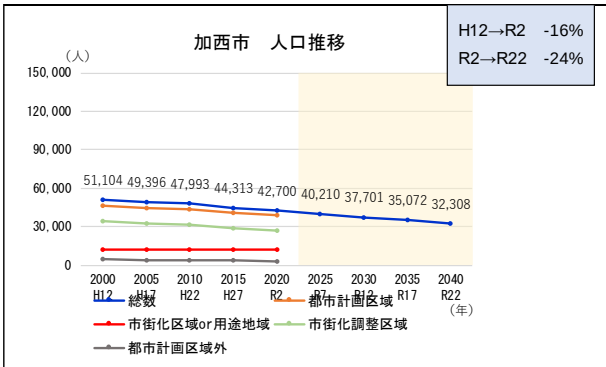
新居浜市、能美市、浅口市を除く他の５市は、都市計画区域に占める住居系用途地域の面積割合が概ね５％以下と極端に小さく、住居系用途地域の人口密度も概ね 30 人/ha を超えているため、廃止後も市街地のコンパクト化が維持されていると考えられる。浅口市については、住居系用途地域の人口密度が他７市に比べ特に低い（21.5 人/ha）状況であり、現状の用途地域面積よりもさらに市街地はコンパクト化が進んでいると考えられる。

２．能美市においては、平成 25 年の区域区分廃止後に用途地域の人口が 1 万人増加し、非線引きの区域（旧市街化調整区域＋従前からの非線引きの区域）の人口が 1 万人減少する現象が起きていることに注目する。これは、区域区分廃止と同時に用途地域が約 720ha 増加していることが原因である。あくまで推測であるが、従前の市街化調整区域のうち都市的土地利用が進んでいる地域を用途地域に変更し、純粋な農村集落と農用地区域だけを用途地域無指定の非線引きの区域として残したのではないか。これについては、土地利用コントロールの比較の頁で見解を示す。

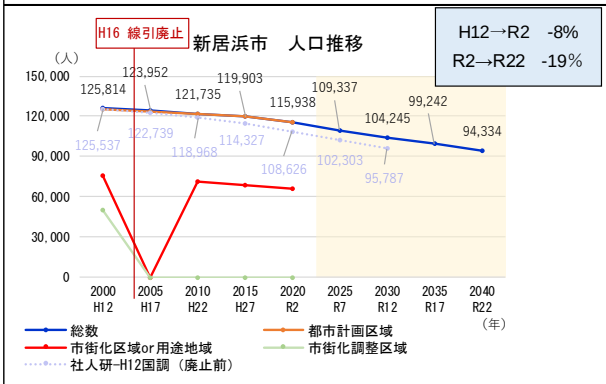
（４）人口増減に係る過去 20 年における実績値と将来 20 年における社人研推計値

本市と先行自治体７市の平成 12 年以降の人口推移と、各市町の区域区分廃止前と令和５年に社人研が公表した将来人口予測においての増減率を比較する。過去の人口減少率が高く、将来推計においてさらに高くなる自治体は、民間開発圧力が高まることはないと想定され、反対に過去の人口減少率が低く（又は増加していた)、将来推計において減少率が高くならない自治体は、民間開発圧力が低下しないと想定され、適切な土地利用コントロールが必要と考えられる。

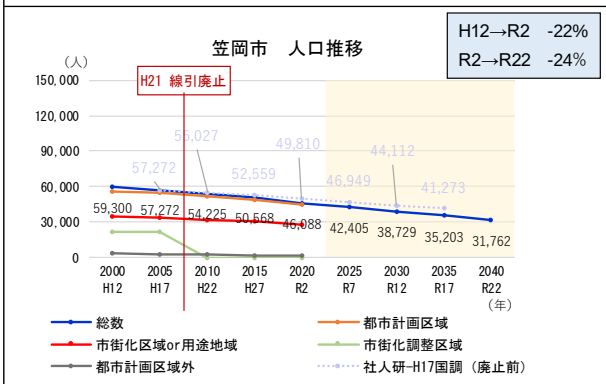
なお、区域区分廃止前後における用途地域と用途地域無指定の非線引きの区域の人口比率の違いも比較し、土地利用コントロールが効いているかについて確認する。



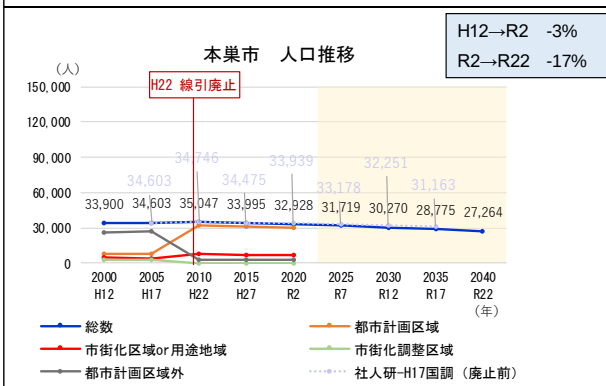
	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	51,104	49,396	47,993	44,313	42,700
都市計画区域	46,636	45,124	43,929	40,643	39,394
市街化区域 又は用途地域	12,284	12,134	12,336	11,916	12,458
市街化調整区域	34,352	32,990	31,593	28,727	26,936
非線引きの区域	-	-	-	-	-
都市計画区域外	4,468	4,272	4,064	3,670	3,306



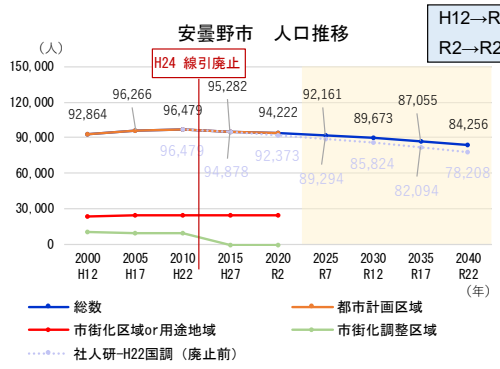
	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	125,814	123,952	121,735	119,903	115,938
都市計画区域	125,537	123,722	121,542	119,724	115,782
市街化区域 又は用途地域	75,368	-	71,169	68,937	66,374
市街化調整区域	50,169	-	-	-	-
非線引きの区域	-	123,722	50,373	50,787	49,408
都市計画区域外	277	230	193	179	156



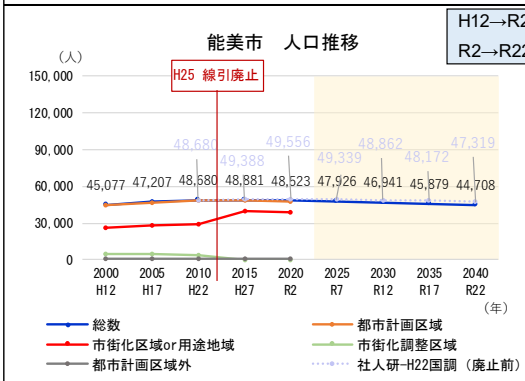
	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	59,300	57,272	54,225	50,568	46,088
都市計画区域	56,113	54,706	52,059	48,943	44,850
市街化区域 又は用途地域	34,280	33,514	32,138	30,225	27,743
市街化調整区域	21,833	21,192	-	-	-
非線引きの区域	-	-	19,921	18,718	17,107
都市計画区域外	3,187	2,566	2,166	1,625	1,238



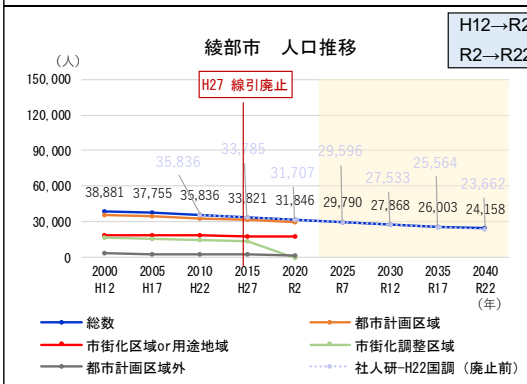
	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	33,900	34,603	35,047	33,995	32,928
都市計画区域	7,624	7,460	31,784	31,198	30,427
市街化区域 又は用途地域	4,499	4,313	7,661	7,319	7,117
市街化調整区域	3,125	3,147	-	-	-
非線引きの区域	-	-	24,123	23,879	23,310
都市計画区域外	26,276	27,143	3,263	2,797	2,501



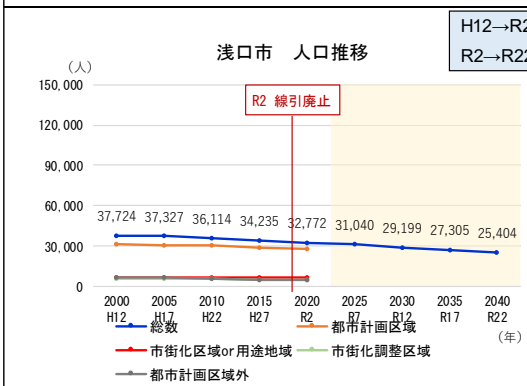
	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	92,864	96,266	96,479	95,282	94,222
都市計画区域	92,864	96,266	96,479	95,282	94,222
市街化区域 又は用途地域	23,711	24,645	24,651	24,761	25,041
市街化調整区域	10,284	10,025	9,723	-	-
非線引きの区域	16,795	61,596	62,105	70,521	69,181
都市計画区域外	-	-	-	-	-



	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	45,077	47,207	48,680	48,881	48,523
都市計画区域	44,376	46,559	48,121	48,349	48,069
市街化区域 又は用途地域	26,439	27,858	29,037	39,600	39,239
市街化調整区域	4,295	4,244	3,998	-	-
非線引きの区域	13,642	14,457	15,086	8,749	8,830
都市計画区域外	701	648	559	532	454



	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	38,881	37,755	35,836	33,821	31,846
都市計画区域	35,559	34,746	33,113	31,500	29,874
市街化区域 又は用途地域	18,574	18,938	18,498	17,970	17,475
市街化調整区域	16,985	15,808	14,615	13,530	-
非線引きの区域	-	-	-	-	12,399
都市計画区域外	3,322	3,009	2,723	2,321	1,972



	H12	H17	H22	H27	R2
	2000	2005	2010	2015	2020
総数	37,724	37,327	36,114	34,235	32,772
都市計画区域	31,069	30,816	30,183	28,949	28,080
市街化区域 又は用途地域	6,238	6,518	6,767	6,583	6,902
市街化調整区域	5,949	5,823	5,351	4,857	4,468
非線引きの区域	18,882	18,475	18,065	17,509	16,710
都市計画区域外	6,655	6,511	5,931	5,286	4,692

（分析評価）

1．直近 20 年の人口増減率、社人研推計による将来 20 年の人口増減率について、安曇野市と能美市を除く 6 市は、それぞれの全国平均（-1%、-11%）を大きく下回る結果となった。また、過去 20 年と将来 20 年の下落率の差をみても、7 市とも全国平均である 10%下落と大きく変わらない。笠岡市の過去と将来の下落率の差は 2%だが、減少率自体が-24%と加西市を含む 3 市と同じ下落率であるので、人口の急激な減少傾向は区域区分廃止前から始まっており、区域区分廃止後も人口減少傾向が続いている状況と推測する。

2．区域区分廃止を実施した自治体においては、安曇野市と能美市を除き全国平均を大きく上回る人口減少率であるため、区域区分廃止自体に人口減少抑止の効果がなく、これら 2 市を除く 6 市については市街地拡大のおそれは低いものと考える。この数字から見ても安曇野市と能美市は人口社会増の傾向が続いており、他の 6 市と違って民間開発圧力が高いと推測される。

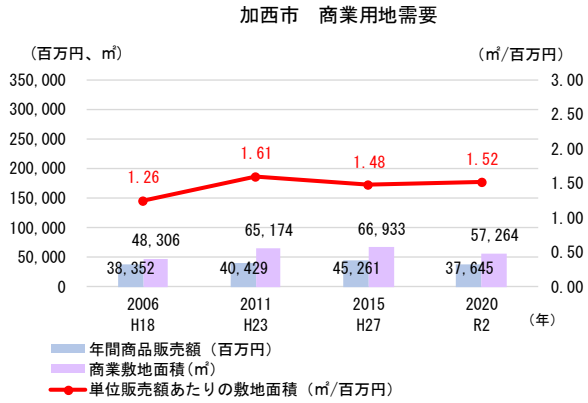
3．区域区分廃止前後における用途地域と非線引きの区域の人口割合の比較について（本市は廃止前後の比較ができないので除く。）、笠岡市、本巣市、安曇野市、綾部市、浅口市は区域区分廃止後に用途地域の人口比率が高まったことから、市街地の集積が維持され、区域区分廃止後の土地利用コントロールが効いている、またはそもそもコントロールする必要がなかったと考えられる。

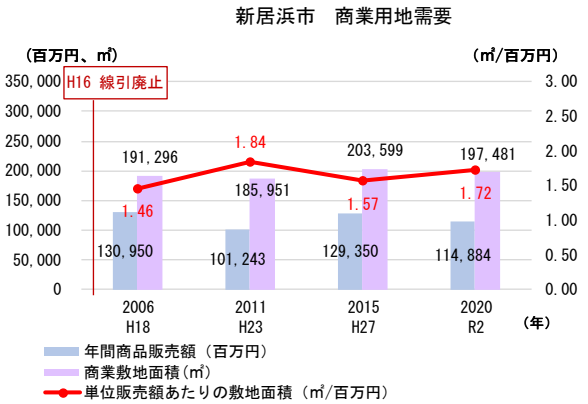
新居浜市、能美市は廃止後に非線引きの区域の人口割合が高まっているが、（3）で触れたとおり新居浜市は市街地の人口密度が維持されている。能美市は市街地の人口密度が相対的に低いこともあって、非常に厳しい土地利用コントロールを上回る強い民間開発圧力を受けている可能性があると推測する。

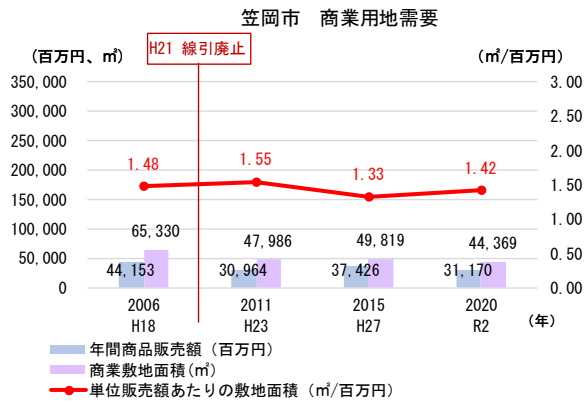
4．なお、区域区分廃止前後に公表された社人研の人口予測の変化について、新居浜市、安曇野市、綾部市においては上方修正（人口減少予測が改善）、笠岡市、本巣市、能美市においては下方修正（人口減少予測が悪化）との結果になった。

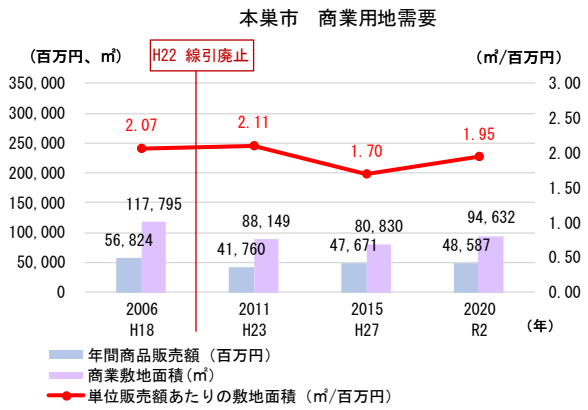
（5）商業施設立地の傾向

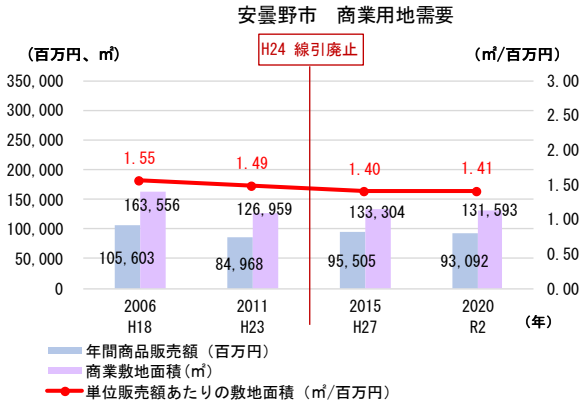
用途地域から用途地域無指定の非線引きの区域への人口流出や市街地拡散に係る懸念について、民間開発圧力を誘発する都市機能とされる商業施設の区域区分廃止前後における立地傾向について分析する。

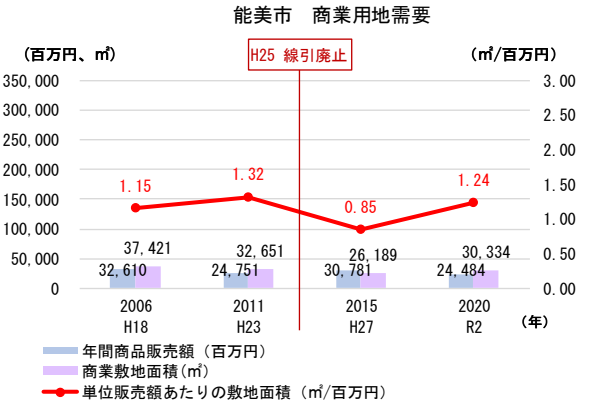

加西市　商業用地需要
（百万円、㎡）
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.26
1.61
1.48
1.52
48,306
65,174
66,933
57,264
38,352
40,429
45,261
37,645
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）

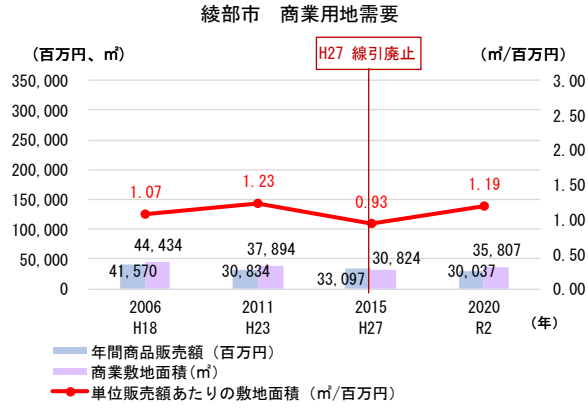

新居浜市　商業用地需要
（百万円、㎡）
（㎡/百万円）
H16 線引廃止
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.46
1.84
1.57
1.72
191,296
185,951
203,599
197,481
130,950
101,243
129,350
114,884
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）

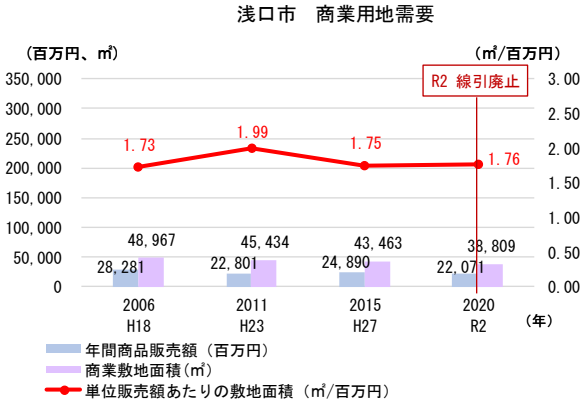

笠岡市　商業用地需要
（百万円、㎡）
H21 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.48
1.55
1.33
1.42
65,330
47,986
49,819
44,369
44,153
30,964
37,426
31,170
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）


本巣市　商業用地需要
（百万円、㎡）
H22 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
2.07
2.11
1.70
1.95
117,795
88,149
80,830
94,632
56,824
41,760
47,671
48,587
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）


安曇野市　商業用地需要
（百万円、㎡）
H24 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.55
1.49
1.40
1.41
163,556
126,959
133,304
131,593
105,603
84,968
95,505
93,092
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）


能美市　商業用地需要
（百万円、㎡）
H25 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.15
1.32
0.85
1.24
37,421
32,651
26,189
30,334
32,610
24,751
30,781
24,484
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）


綾部市　商業用地需要
（百万円、㎡）
H27 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.07
1.23
0.93
1.19
44,434
37,894
30,824
35,807
41,570
30,834
33,097
30,037
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）


浅口市　商業用地需要
（百万円、㎡）
R2 線引廃止
（㎡/百万円）
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3.00
2.50
2.00
1.50
1.00
0.50
0.00
1.73
1.99
1.75
1.76
48,967
45,434
43,463
38,809
28,281
22,801
24,890
22,071
2006 H18
2011 H23
2015 H27
2020 R2
（年）
年間商品販売額（百万円）
商業敷地面積（㎡）
単位販売額あたりの敷地面積（㎡/百万円）

（分析評価）

1．比較した８市のうち、区域区分廃止が直近のため廃止前後の比較ができない浅口市、データが不足し廃止前との比較ができない新居浜市、区域区分廃止を行っていない本市を除く５市について、廃止前の数値と直近の令和２年の数値とで比較したところ、すべての市において商品販売額、商業敷地面積が減少し、販売額当たりの敷地面積についても概ね横ばいを保っている。この結果より、区域区分廃止の影響で商業施設の過剰な立地までには至っていないことがわかる。一般的には、人口減少が予測される地域において商業施設の需要が高まることはない、と思われるが、区域区分廃止という都市計画における施策の大転換があったとしても、人口増加が見込まれない場合は、土地利用コントロールが弱くても、商業施設の過剰な立地は起きないことがわかる。能美市においては、土地利用コントロールの効果によるものと推測する。

2．安曇野市と能美市を除く５市は、非線引きの区域の全域で床面積 1500 ㎡又は 3000 ㎡の商業施設の立地を可能とするなど、土地利用を進めるために比較的緩い特定用途制限地域の基準にしているが、商業施設の立地状況について廃止前より減少または横ばいという結果になっている。このことから、（1）で示した、まちの潜在能力や発展可能性が低い、民間開発圧力が高まる可能性が低い自治体においては、転用できない農用地区域の指定面積の大きさに加えて、需要そのものが低いことから土地利用コントロールの必要性も低いと考えられる。

（６）総合評価

区域区分廃止を行った７市のうち６市(廃止から数年しか経過していない浅口市は除く。)において運用している特定用途制限地域による土地利用コントロールがどのように機能しているかについて総合的に分析した。

① 新居浜市

東予地方の中心であり商業機能も集積し、製造業など雇用先も多いため、民間開発圧力の発生のおそれが高いと思われるが、土地利用コントロールの規制は強くなく、むしろ産業施設が立地しやすい基準となっている。用途地域への人口集積が少し減少傾向にあるが、社人研による人口減少率の推計が-19%と全国平均の-11%より低い結果となっているため、集落・田園系地区において第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域程度を基本とする特定用途制限地域のコントロールで十分に機能していると考えられる。

② 笠岡市

民間開発圧力の発生のおそれが高くなく、土地利用コントロールの規制も強くない。社人研の人口減少率の推計が-24%と底に至っている厳しい状況が予想されているため、集落・田園系地区については基本の第二種中高層住居専用地域程度から基準を緩和しても問題ないように思われる。幹線道路沿道についても、聞き取り調査によると「区域区分廃止後も商業施設や工場の立地が見られない。」との状況であることから、幹線道路沿道系の地区指

定の拡大など土地利用コントロールの基準緩和も問題はないと考えられる。

③ 本巣市

民間開発圧力の発生のおそれが低く、土地利用コントロールの規制も強くない。社人研の人口減少率の推計が-17%と全国平均より低いため、集落・田園系地区については農用地区域面積が大きいこともあって、基本の第二種中高層住居専用地域程度から基準を緩和しても問題ないように思われる。産業誘致という市の施策に基づく土地利用コントロール下での適切な位置での工場立地は少しずつ進んでいるが、巨大ショッピングモールが立地しながら敷地面積の減少など商業機能の低下が見られるので、幹線道路沿道系の地区指定拡大など土地利用コントロールの基準緩和も支障ないと考えられる。

④ 安曇野市

民間開発圧力の発生のおそれが高く、聞き取り調査によると松本市のベッドタウンとして発展し、恵まれた自然環境を求める都市部からの移住が続いていることもあって、厳しい土地利用コントロールを運用している。社人研の人口減少率の推計が-11%と全国平均と同程度であり、市街地の人口集積や人口当たりの商品販売額も維持できていることから、土地利用コントロールが機能していると思われる。しかしながら、周辺地域は人口減少傾向に転じており、原因は不明だが製造品出荷額について 20 年前の 45%まで減少している状況のため、工場立地が可能な地区の指定拡大や緩和に向けた全体的な基準見直しも支障ないように考えられる。

⑤ 能美市

民間開発圧力の発生のおそれが相当高いことがあって、厳しく土地利用コントロールを運用している。社人研の人口減少率の推計が-8%と全国平均より低く、市街地の人口集積の減少も見られることから、現状の土地利用コントロールは維持していくべきと考えられる。人口減少が確実だといえども、区域区分廃止自治体としては広いが人口密度の低い用途地域を積極的に活用する方針を維持し、周辺地域においては厳しい土地利用コントロールを今後も継続する方が適切だと思われる。

⑥ 綾部市

民間開発圧力の発生のおそれが低く、土地利用コントロールの規制も強くない。社人研の人口減少率の推計が-24%と底に至っている厳しい状況が予想されているため、集落・田園については基本の準住居程度から基準を緩和しても問題ないように思われる。聞き取り調査によると、「区域区分廃止から 10 年経過しても幹線道路沿道への商業施設や工場の立地が見られない」とのことから、幹線道路沿道系の地区指定の拡大など土地利用コントロールの基準緩和も支障ないと考えられる。

（７）先行事例の分析評価から見た本市の考え

区域区分廃止を行った７市において運用している特定用途制限地域による土地利用コントロールは、各自治体が置かれた状況、特性に即した内容となっており、能美市においては民間開発圧力を受けている状況を土地利用コントロールで凌いでいる状態と思われるが、その他の市ではそこまでの状況ではなく、現状の土地利用コントロールで無秩序、無計画な開発は起きていない現状が確認できた。

自治体の置かれた状況について、本市は、比較した自治体のなかでは京都府綾部市に最も近く、その他岡山県笠岡市、岐阜県本巣市、岡山県浅口市に近いことが把握できたため、土地利用コントロールでの用途制限については、集落・田園系地区における用途制限の基本として第二種中高層住居専用地域から準住居程度で設定すれば無秩序な開発が起こるおそれは低いと考える。

本市の集落の在り方として、中小の町工場が数多く立地している特性を踏まえつつ、集落景観やまちなみへの配慮することとし、建築物の規模を一定制限することで暮らしと生業が一体となった本市の集落特性の保全と集落らしさの維持を図る。そして、先行自治体の事例では集落・田園系地区における建築物の床面積の上限を 1,500 ㎡～3,000 ㎡に設定しているところ、本市では一の建築物で開発行為に当たらない程度の規模を基本とする。

また、先行事例の各自治体ではそれぞれの特性を活かすため、工業誘導、商業誘導など各市の目標に沿った工夫を取り入れていることがわかった。本市における土地利用の目標は、

・集落内外の町工場の保全・育成

・集落機能の維持・活力再生に必要な移住者の受け入れと起業支援

・外国人技能実習生の勤務地周辺における居住支援

・本市の経済基盤である製造業を中心とする産業用地のさらなる創出

・小学校区ごとに小さな拠点となる生活利便機能の誘導

・公共施設統廃合跡地の地域拠点としての利活用

である。

そこで、これらの本市の目標に沿った土地利用コントロールの基準を、先行自治体に事例がない産業という本市の特性を前面に押し出した、集落も含めた地域産業の保全・育成を根幹とする内容で策定する。また、先行事例においては少子高齢化や経済情勢の影響、農地転用規制もあって産業・商業機能での土地利用が思惑通り進んでいないことから、立地誘導に係る適切なゾーニングに向けて、製造業と並ぶ本市の基盤である農業へ配慮しつつ、効率的かつ効果的な立地誘導を進めるため、特定用途制限地域の地区の種類や地区における用途制限をきめ細かく設定することとする。

４．市街化調整区域の廃止（区域区分の見直し）に関する住民アンケート調査結果

調査概要

（１）目的

兵庫県が示した区域区分の要否判断に必要な区域区分を廃止した際に想定される影響の調査と問題となる影響を抑制する土地利用コントロール手法の検討に向け、加西市在住の住民を対象に、区域区分廃止の周知と、区域区分廃止に対する市民の意向についてアンケート調査を行い、区域区分廃止検討の基礎資料とする。

アンケートは、調査票と一緒に説明資料『「区域区分制度と市街化調整区域」について』を配布し、区域区分制度について回答者へ説明した上で、住民の市街化調整区域の廃止に対する考えや、農地転用の規制に対する考えなどについて調査を行った。

（２）実施期間

令和５年 12 月 14 日～令和６年１月５日（令和６年２月２日到着分までを集計）

（３）調査方法

①郵送配布・郵送回収

配布内容

・依頼文＋調査票（調査票に２次元コードが記載されており、web アンケートでの回答も可としている）

・返信用封筒依頼文＋アンケート票

配布数

・1,500 部

②LINE アンケート

配信内容

・依頼文＋調査票

（４）調査対象者

令和５年 11 月時点で 20 歳以上の市民の中から、1,500 名を無作為に抽出した。

・抽出方法は、20 歳代 250 人、30 歳代 250 人、40 歳代 250 人、50 歳代 300 人、60 歳代 250 人、70 歳代以上 200 人とし、男女同数とした。

・50 歳代については、相続、子供の就職・結婚などで土地利用を意識する年代であり、多くのサンプルを得るべきとして配布数を増やした。

・70 歳代以上については、このようなアンケート調査における回答率が飛びぬけて高いため、各世代の回答数を平準化するため配布数を減らした。

（５）回収状況

郵送アンケート		ＬＩＮＥアンケート		合計
アンケート用紙配布数	1,500 票	―		―
アンケート用紙回収数（Web 回答含む）	426 票	加西市公式 LINE の周知による WEB 回答数	224 票	650 票
うち有効回答数	426 票	うち有効回答数	224 票	650 票
回収率（回収数／用紙配布数）	28.4%	―		―

（6）アンケート質問項目

１．あなたご自身について
２．居住先や土地活用の意向について
３．市街化調整区域の廃止に対するお考えについて
４．農地転用の規制に対するお考えについて

※調査結果の比率は、その設問の回答者数から不明・無回答を除いた回答数を母数として、小数点以下第２位を四捨五入し、小数点第１位まで表示しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。

※複数回答形式の場合、回答比率の合計は通常 100%を超えます。

※図表中の「N」とは、その設問への回答者数を表します。

単純集計分析

1．あなたご自身について

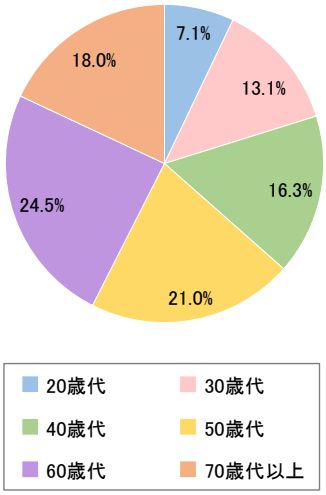
（1）あなたご自身についてお答えください。

①年齢

・「60 歳代」が 24.5%と最も多くを占めているが、次いで「50 歳代」が 21.0%、「70 歳代」が 18.0%、「40 歳代」が 16.3%、「30 歳代」が 13.1%あり、各年齢別の回答を得られた。
・土地や住宅などを購入する可能性が高い 20～40 代は、全体の 36.5%を占めている。

選択肢	回答数	割合
20歳代	46	7.1%
30歳代	85	13.1%
40歳代	106	16.3%
50歳代	136	21.0%
60歳代	159	24.5%
70歳代以上	117	18.0%
回答数	649	-
回答者数	650	-
不明・無回答	1	-
回答者数（不明・無回答を除く）	649	100.0%

N=649

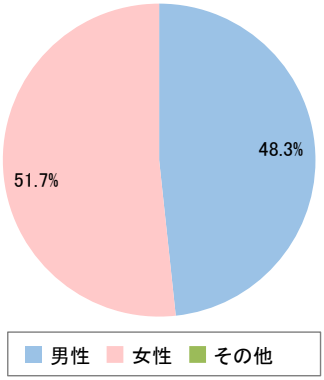


②性別

・「女性」が 51.7%、「男性」が 48.3%とやや「女性」が多いが、大きな偏りはない。

選択肢	回答数	割合
男性	313	48.3%
女性	335	51.7%
その他	0	0.0%
回答数	648	-
回答者数	650	-
不明・無回答	2	-
回答者数（不明・無回答を除く）	648	100.0%

N=648

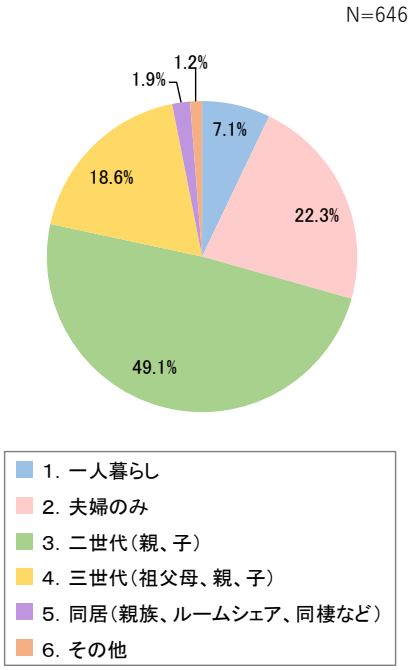


③世帯構成

・「二世代（親、子）」が 49.1%と最も多く、半数近くを占めており、回答者の半数は核家族が占めていると考えられる。
・次いで、「夫婦のみ」が 22.3%、「三世代（祖父母、親、子）」が 18.6%となっており、回答者の９割が家族で暮らしている。

選択肢	回答数	割合
1．一人暮らし	46	7.1%
2．夫婦のみ	144	22.3%
3．二世代（親、子）	317	49.1%
4．三世代（祖父母、親、子）	120	18.6%
5．同居（親族、ルームシェア、同棲など）	12	1.9%
6．その他	8	1.2%
回答数	647	-
回答者数	650	-
不明・無回答	4	-
回答者数（不明・無回答を除く）	646	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

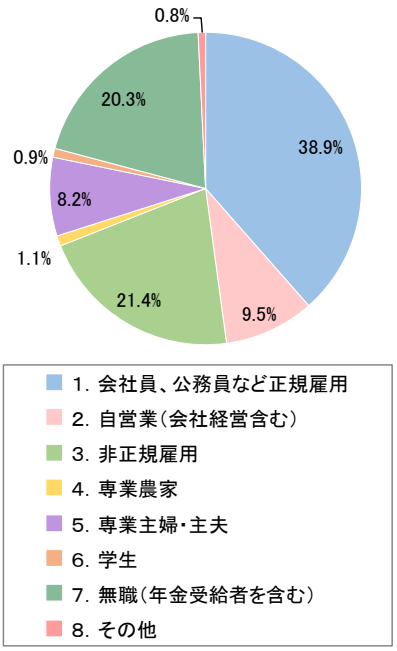


④主なご職業

・「会社員、公務員など正規雇用」が 38.9%と最も多く、次いで「非正規雇用」が 21.4%を占めている。
・高齢の回答者が多いためか、「無職（年金受給者を含む）」が 20.3%を占めている。
・「専業農家」は全体のわずか 1.1%にとどまる。

N=645

選択肢	回答数	割合
1．会社員、公務員など正規雇用	251	38.9%
2．自営業（会社経営含む）	61	9.5%
3．非正規雇用	138	21.4%
4．専業農家	7	1.1%
5．専業主婦・主夫	53	8.2%
6．学生	6	0.9%
7．無職（年金受給者を含む）	131	20.3%
8．その他	5	0.8%
回答数	652	-
回答者数	650	-
不明・無回答	5	-
回答者数（不明・無回答を除く）	645	100.0%



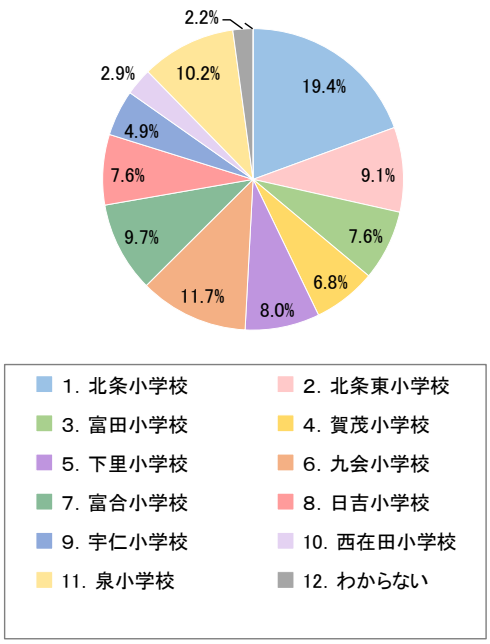
※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

⑥お住まいの小学校区

・加西市の中心市街地である北条市街地が校区の多くを占める「北条小学校区」は 19.4%と最も多く、同じく北条市街地が中心の「北条東小学校区」と合わせて 28.5%を占める。次いで中野市街地が位置する「九会小学校区」が 11.7%、加西 IC が位置する「泉小学校区」が 10.2%を占めている。
・都市計画別では、市街化区域が多くを占める「北条小学校区」と「北条東小学校区」を合わせると 28.5%、都市計画区域外である「西在田小学校区」が 2.9%、市街化調整区域が多くを占めるその他８つの小学校を合わせると 66.5%となり、都市計画別人口比率（令和２年国勢調査において市街化区域 29.2%、市街化調整区域 63.1%、都市計画区域外 7.7%）と近い結果となった。

選択肢	回答数	割合
1．北条小学校	126	19.4%
2．北条東小学校	59	9.1%
3．富田小学校	49	7.6%
4．賀茂小学校	44	6.8%
5．下里小学校	52	8.0%
6．九会小学校	76	11.7%
7．富合小学校	63	9.7%
8．日吉小学校	49	7.6%
9．宇仁小学校	32	4.9%
10．西在田小学校	19	2.9%
11．泉小学校	66	10.2%
12．わからない	14	2.2%
回答数	649	-
回答者数	650	-
不明・無回答	1	-
回答者数（不明・無回答を除く）	649	100.0%

N=649

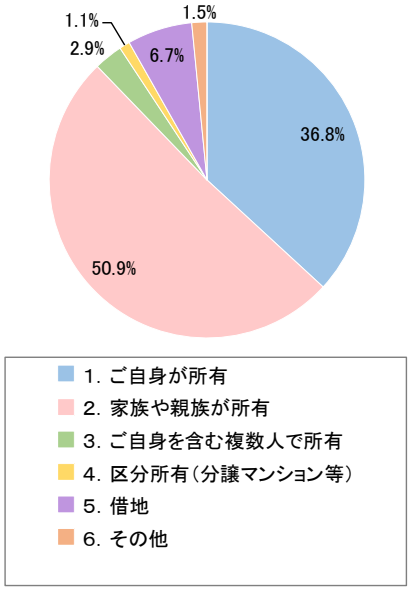


⑦お住まいの土地の所有状況

・住まいの土地について、「家族や親族が所有」している回答者は 50.9%と、全体の過半数を占めており、次いで「ご自身が所有」している回答者は 36.8%と、全体の約９割が個人で土地を所有し居住している。

N=646

選択肢	回答数	割合
1．ご自身が所有	238	36.8%
2．家族や親族が所有	329	50.9%
3．ご自身を含む複数人で所有	19	2.9%
4．区分所有（分譲マンション等）	7	1.1%
5．借地	43	6.7%
6．その他	10	1.5%
回答数	646	-
回答者数	650	-
不明・無回答	4	-
回答者数（不明・無回答を除く）	646	100.0%



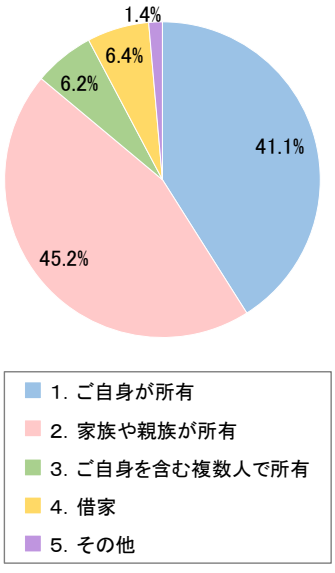
⑧お住まいの住宅の所有状況

・住まう住宅について、「家族や親族が所有」している回答者は 45.2%と、約半数を占めており、次いで「ご自身が所有」している回答者は 41.1%と、土地と同様に、全体の約９割が個人で住宅を所有し居住している。
・加西市では、持ち家志向が強い傾向にあると考えられる。

N=644

選択肢	回答数	割合
1．ご自身が所有	265	41.1%
2．家族や親族が所有	291	45.2%
3．ご自身を含む複数人で所有	40	6.2%
4．借家	41	6.4%
5．その他	9	1.4%
回答数	646	-
回答者数	650	-
不明・無回答	6	-
回答者数（不明・無回答を除く）	644	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

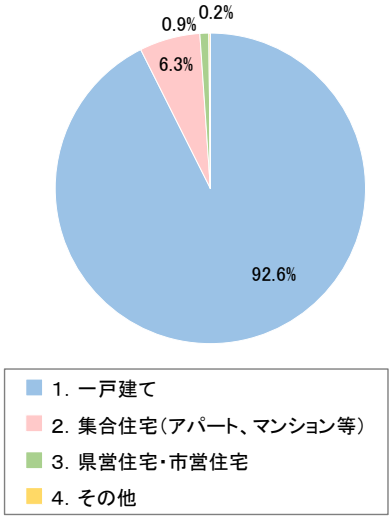


⑨お住まいの住宅形式

・「一戸建て」が 92.6%と最も多く、⑦⑧の結果を併せると、加西市では戸建ての持ち家志向が強い傾向にあると考えられる。
・「集合住宅（アパート、マンション等）」は 6.3%を占めるが、そのうちの殆どが借家と考えられる。

N=648

選択肢	回答数	割合
1．一戸建て	600	92.6%
2．集合住宅（アパート、マンション等）	41	6.3%
3．県営住宅・市営住宅	6	0.9%
4．その他	1	0.2%
回答数	648	-
回答者数	650	-
不明・無回答	2	-
回答者数（不明・無回答を除く）	648	100.0%



2．居住先や土地活用の意向について

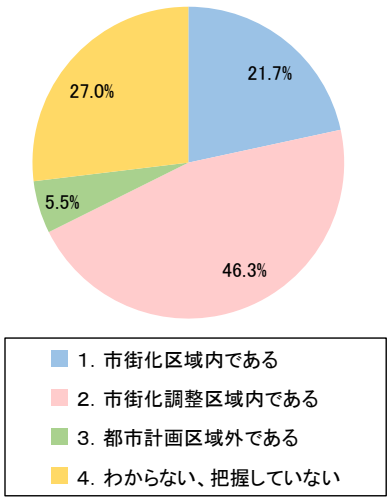
（2）ご自身が居住されている場所は、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外のどれに該当しますか？（1 つに○）

・住まいの区域において、「市街化調整区域内である」回答者は 46.3%と、全体の半数近くを占めており、現状の居住地において市街化調整区域による土地利用規制に影響がある人が回答者の半分を占めている。
・次いで、「わからない、把握していない」が 27.0%、「市街化区域である」が 21.7%を占めている。
・しかし、設問（１）⑥お住まいの小学校区での回答と整合せず、統計上の都市計画別人口とかけ離れた結果になったことから、ご自身が居住する地域の都市計画を正しく把握できていない人が多いと推測する。そのため、本アンケートにおける都市計画区域別の分析においては、校区で都市計画区域を分類する。

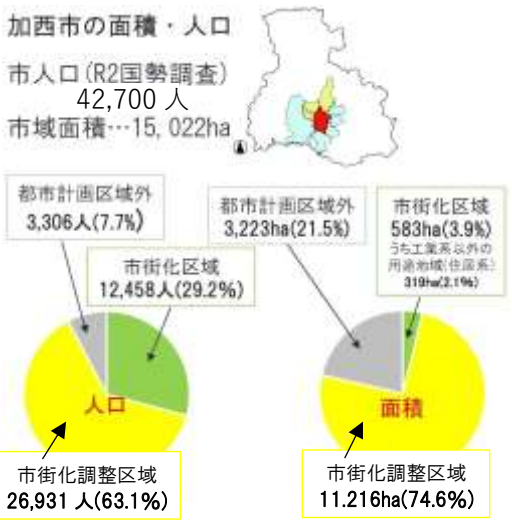
選択肢	回答数	割合
1．市街化区域内である	139	21.7%
2．市街化調整区域内である	296	46.3%
3．都市計画区域外である	35	5.5%
4．わからない、把握していない	173	27.0%
回答数	643	-
回答者数	650	-
不明・無回答	10	-
回答者数（不明・無回答を除く）	640	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

N=640



参考

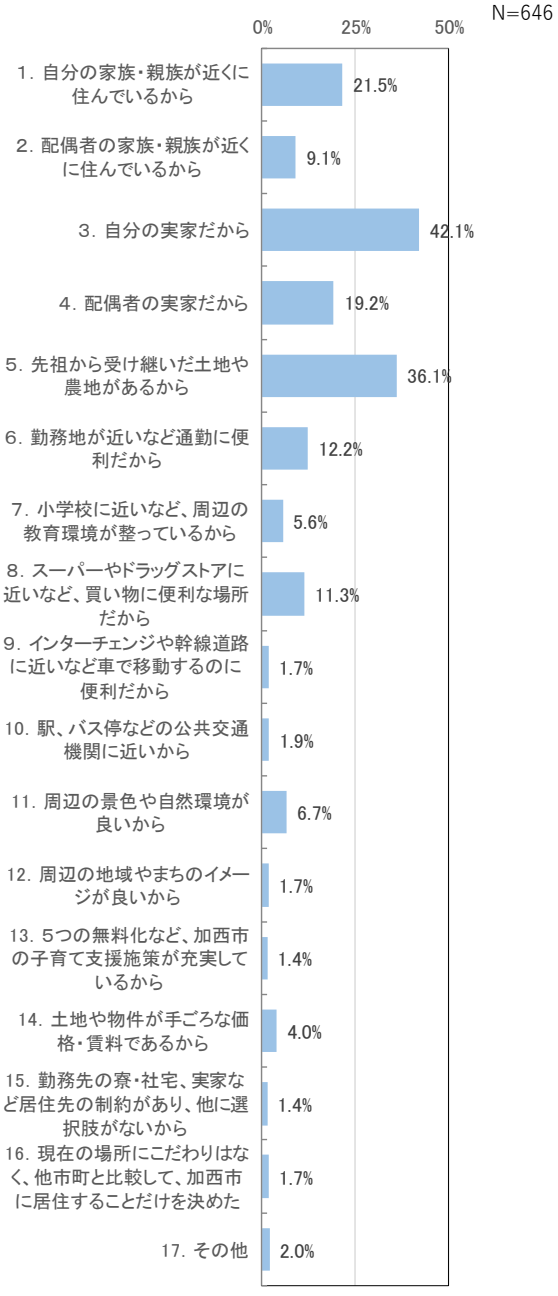


（3）現在の場所に居住されている理由は何ですか？（上位３つまで○）

・「自分の実家だから」が 272 票（回答者の 42.1%）と最も多く、次いで「先祖から受け継いだ土地や農地があるから」が 233 票（回答者の 36.1%）、「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」が 139 票（回答者の 21.5%）と、親族の土地所有・居住地との関係で居住地を選択していると答える回答者が上位を占めている。
・上記のいわゆる地縁・血縁以外の理由として、「勤務地が近いなど通勤に便利だから」（79 票、回答者の 12.2%）や「スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」（73 票、回答者の 11.3%）など、生活利便性重視や仕事関連重視の理由が多く、一方、「土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから」（26 票、回答者の 4.0%）や「小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから」（36 票、回答者の 5.6%）は多いとは言えず、「駅、バス停などの公共交通機関に近いから」（12 票、回答者の 1.9%）の公共交通利便性重視の回答は少なかった。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	139	21.5%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	59	9.1%
3．自分の実家だから	272	42.1%
4．配偶者の実家だから	124	19.2%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	233	36.1%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	79	12.2%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	36	5.6%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	73	11.3%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	11	1.7%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	12	1.9%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	43	6.7%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	11	1.7%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	9	1.4%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	26	4.0%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	9	1.4%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	11	1.7%
17．その他	13	2.0%
回答数	1,160	-
回答者数	650	-
不明・無回答	4	-
回答者数（不明・無回答を除く）	646	100.0%

※複数回答



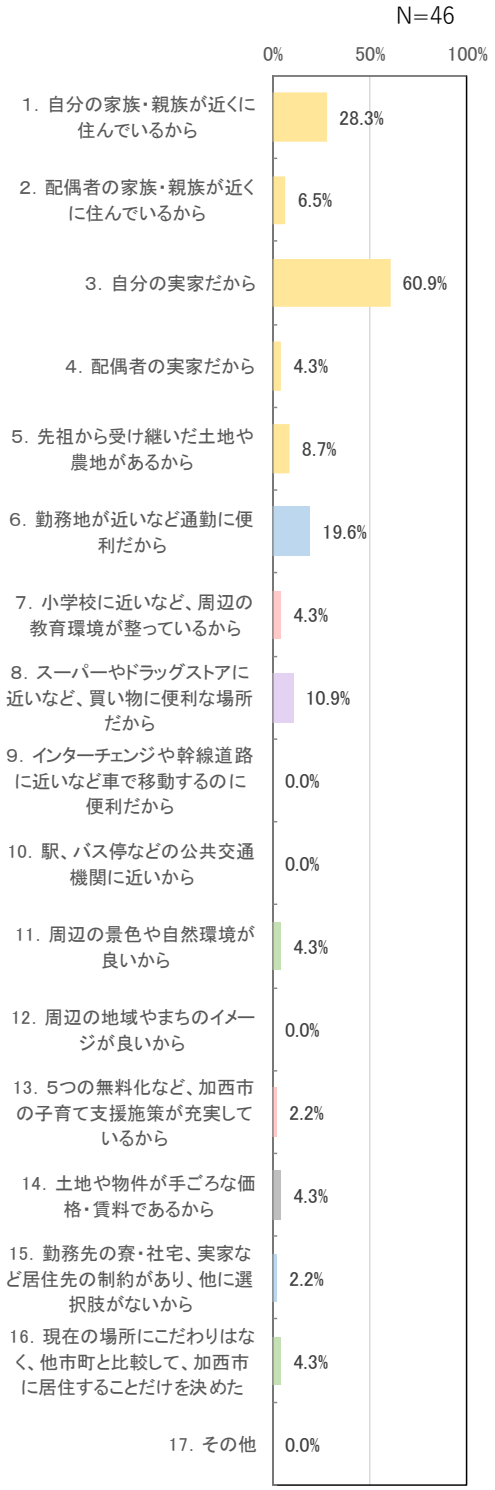
◆20～30 歳代の居住地決定理由

ア.【市全体での 20 歳代の回答】

・「自分の実家だから」が 28 票（回答者の 60.9%）と最も多く、次いで「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」が 13 票（回答者の 28.3%）と、地縁・血縁の関係で居住地を選択している回答者の割合が多い。
・上記のいわゆる地縁・血縁以外の理由として、「勤務地が近いなど通勤に便利だから」（９票、回答者の 19.6%）など仕事関連や、「スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」（５票、回答者の 10.9%）などの利便性が挙げられる。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	13	28.3%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	3	6.5%
3．自分の実家だから	28	60.9%
4．配偶者の実家だから	2	4.3%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	4	8.7%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	9	19.6%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	2	4.3%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	5	10.9%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	2	4.3%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	0	0.0%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	1	2.2%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	2	4.3%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	1	2.2%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	2	4.3%
17．その他	0	0.0%
回答数	74	-
回答者数	46	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	46	100.0%

※複数回答

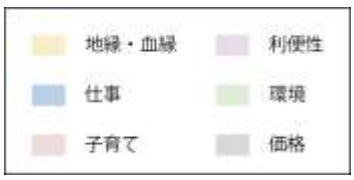


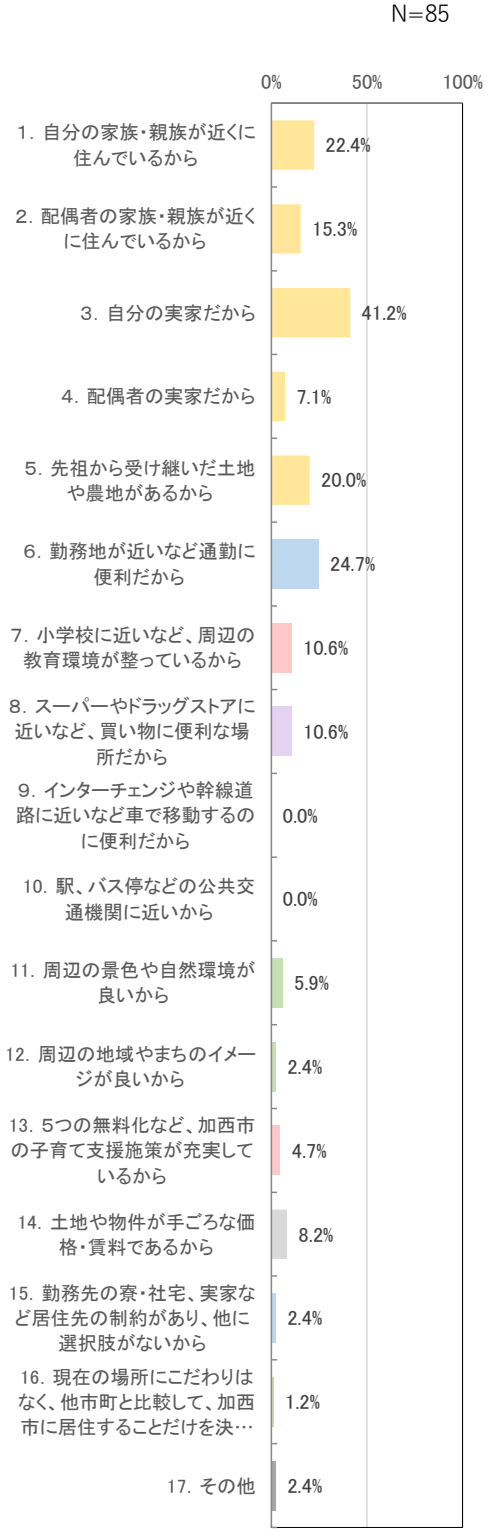
イ．【市全体での 30 歳代の回答】

・20 歳代と同様に、「自分の実家だから」が 35 票（回答者の 41.2%）と最も多いが、次いで「勤務地が近いなど通勤に便利だから」が 21 票（回答者の 24.7%）と、地縁・血縁の関係で居住地を選択している回答が多く、仕事関連がこれに次ぐ傾向にある。
・「小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから」と「スーパーやドラックストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」は同票の９票（回答者の 10.6%）と、子育て環境と利便性で居住地を選択している回答が一定数ある。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	19	22.4%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	13	15.3%
3．自分の実家だから	35	41.2%
4．配偶者の実家だから	6	7.1%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	17	20.0%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	21	24.7%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	9	10.6%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	9	10.6%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	5	5.9%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	2	2.4%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	4	4.7%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	7	8.2%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	2	2.4%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	1	1.2%
17．その他	2	2.4%
回答数	152	-
回答者数	85	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	85	100.0%

※複数回答





◆北条地区における 20～30 歳代の居住地決定理由

ウ.【北条・北条東小校区での 20 歳代の回答】

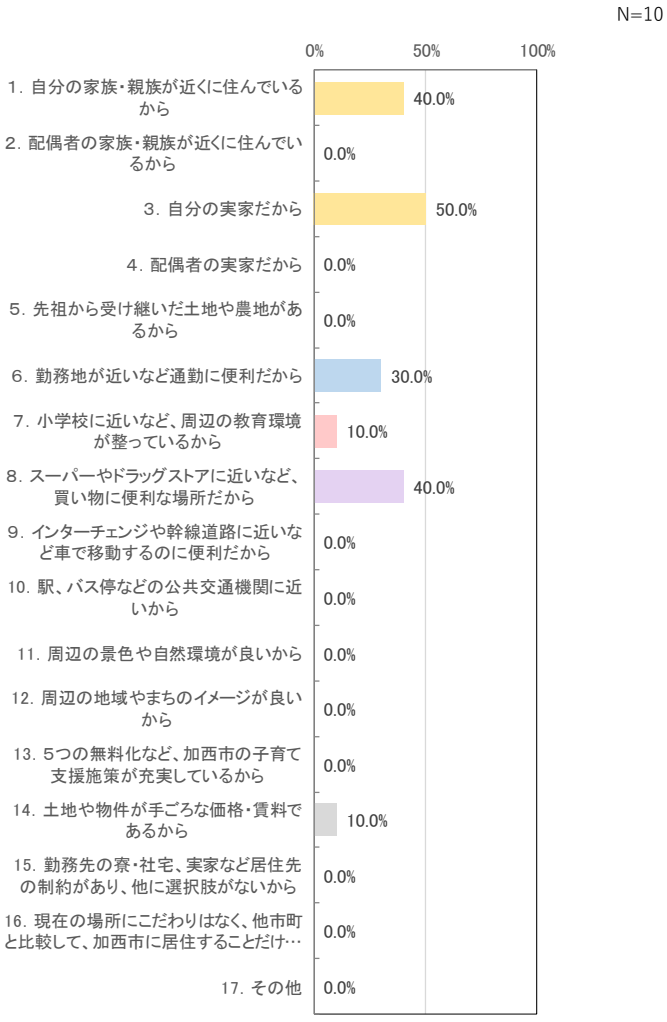
地縁にとらわれない移住者が一定数いると予想される北条地区の 20 歳代の回答を抽出した。

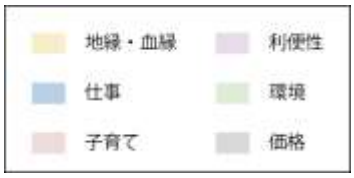
・「自分の実家だから」が５票（回答者の 50.0%）と最も多く、次いで「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」と「スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」がそれぞれ４票（回答者の 40.0%）と、回答者の半数は地縁・血縁の関係で居住地を選択している一方で、約４割の回答者は利便性で選択している。

・「勤務地が近いなど通勤に便利だから」は３票（回答者の 30%）と、仕事関連で選択している回答者は３割いるが、北条地区では利便性を挙げる回答者が若干上回った。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	4	40.0%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	0	0.0%
3．自分の実家だから	5	50.0%
4．配偶者の実家だから	0	0.0%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	0	0.0%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	3	30.0%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	1	10.0%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	4	40.0%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	0	0.0%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	0	0.0%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	0	0.0%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	1	10.0%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	0	0.0%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	0	0.0%
17．その他	0	0.0%
回答数	18	-
回答者数	10	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	10	100.0%

※複数回答





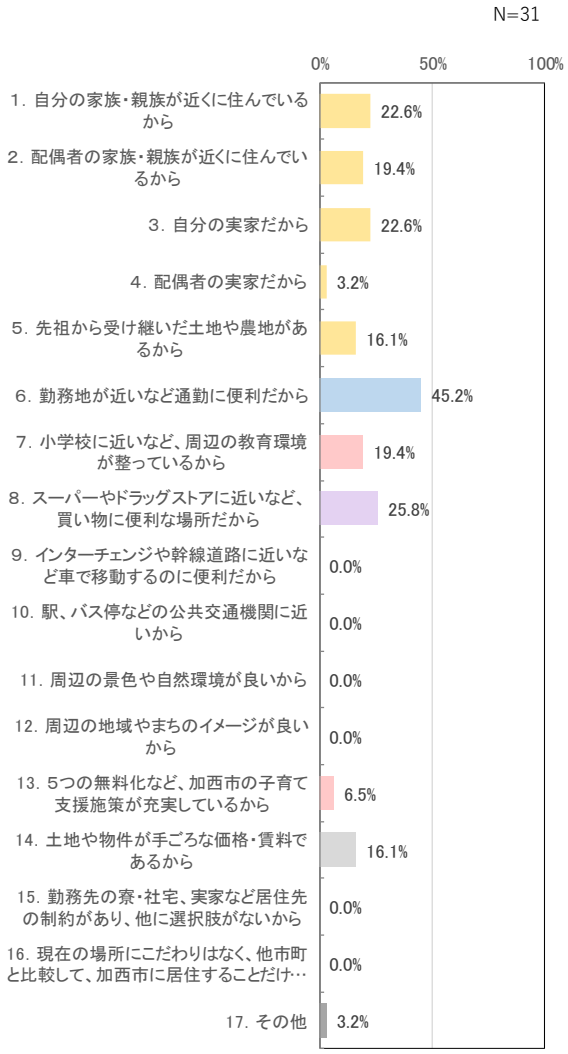
エ.【北条・北条東小校区での 30 歳代の回答】

移住者に加え子育て世帯の割合が高いと予想される北条地区の 30 歳代の回答を抽出した。

- 「勤務地が近いなど通勤に便利だから」が 14 票（回答者の 45.2%）と最も多く、次いで「スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」が８票（25.8%）と、30 歳代では、仕事関連で居住地を選択している回答者が多く、次いで利便性で居住地を選択している回答者が多い。
- 「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」や「自分の実家だから」（各７票、回答者の 22.6%）などの地縁・血縁を挙げている回答者は２割程度であり、20 歳代の回答より比率が下がっている。
- 30 歳代は子育て世帯の割合が高いと予想しているが、「小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから」は６票（回答者の 19.4%）である。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	7	22.6%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	6	19.4%
3．自分の実家だから	7	22.6%
4．配偶者の実家だから	1	3.2%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	5	16.1%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	14	45.2%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	6	19.4%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	8	25.8%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	0	0.0%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	0	0.0%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	2	6.5%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	5	16.1%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	0	0.0%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	0	0.0%
17．その他	1	3.2%
回答数	62	-
回答者数	31	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	31	100.0%

※複数回答



◆20～30 歳代の夫婦・子育て世帯のうち持家住まいの方の居住地決定理由

※以下の条件で抽出した回答者を持家住まいの夫婦・子育て世帯と推定して分析を行った。

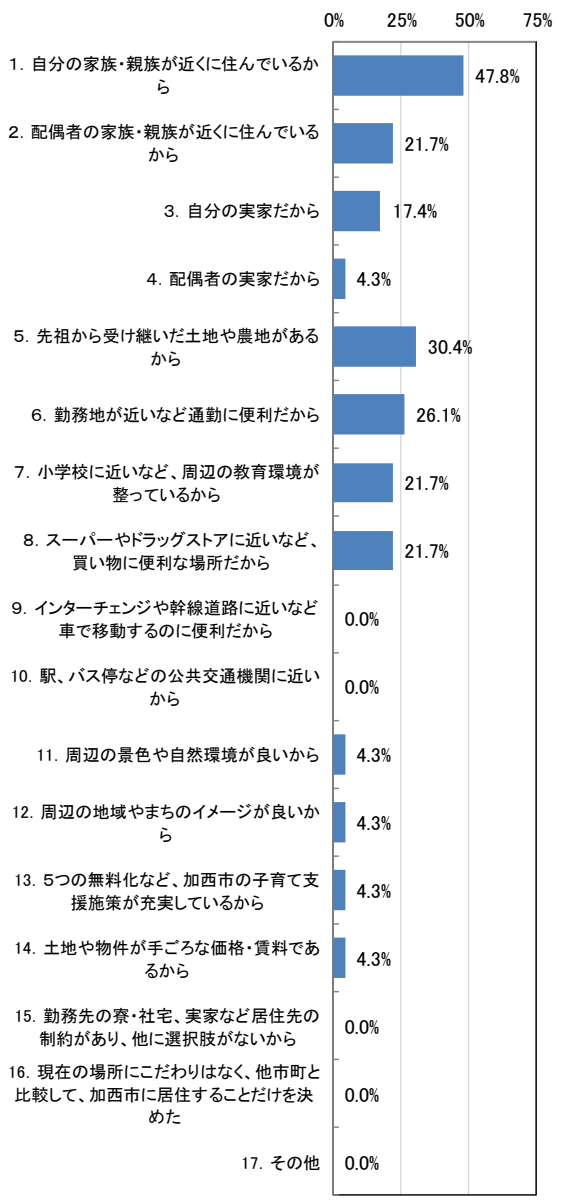
（3）現在の場所に居住されている理由は何ですか？（上位３つまで○）
（１）①年齢：20、30 代
（１）③世帯構成：２．夫婦のみ、３．二世代
（１）⑧お住いの住宅の所有状況：１．ご自身が所有、３．ご自身を含む複数人で所有

ア.【市全体で、20～30 歳代の夫婦・子育て世帯のうち、持家住まいの方の回答】

・「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」が 11 票（回答者の 47.8%）と最も多く、次いで「先祖から受け継いだ土地や農地があるから」が７票（回答者の 30.4%）と、持家の場所決定においても地縁・血縁を重視して決めていることがわかる。
・上記の地縁・血縁に加え、「勤務地が近いなど通勤に便利だから」（６票、回答者の 26.1%）などの仕事関連と、「小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから」（５票、21.7%）などの子育て環境、「スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」（５票、21.7%）などの利便性の、４つの観点が持家購入において重視する要件と考えられる。

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	11	47.8%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	5	21.7%
3．自分の実家だから	4	17.4%
4．配偶者の実家だから	1	4.3%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	7	30.4%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	6	26.1%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	5	21.7%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	5	21.7%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	1	4.3%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	1	4.3%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	1	4.3%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	1	4.3%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	0	0.0%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	0	0.0%
17．その他	0	0.0%
回答数	48	-
回答者数	23	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	23	100.0%

※複数回答

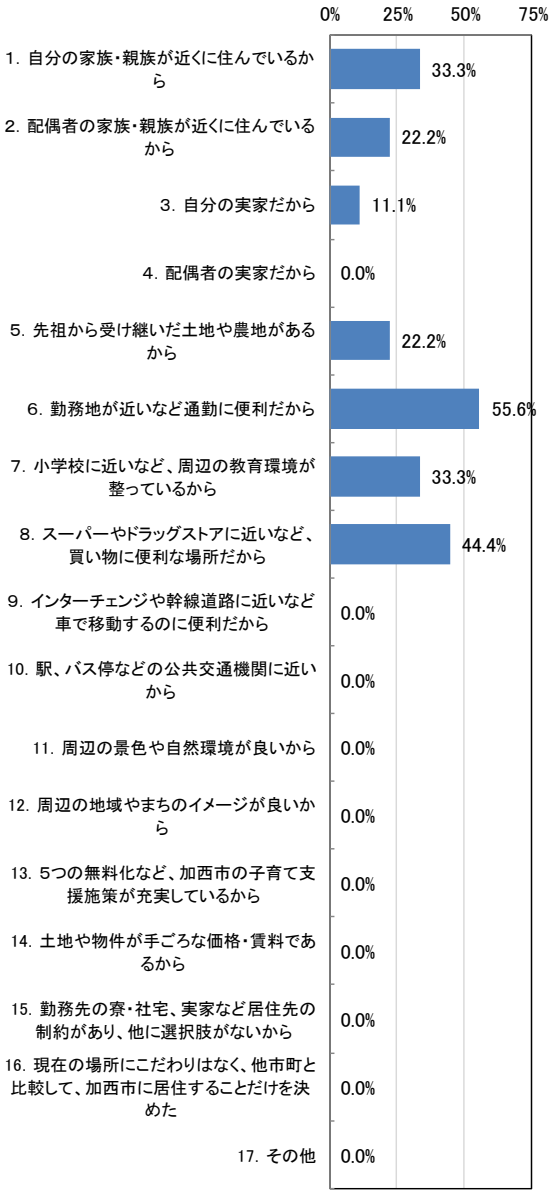


イ．【市街化区域の校区（北条＋北条東）で、20～30 歳代の夫婦・子育て世帯のうち、持家住まいの方の回答】

・「勤務地が近いなど通勤に便利だから」が５票（回答者の 55.6%）と最も多く、次いで「スーパーやドラックストアに近いなど、買い物に便利な場所だから」が４票（回答者の 44.4%）と、20～30 代の市街化区域に居住する夫婦は仕事関連及び利便性を重視して決めていることが分かる。
・「自分の家族・親族が近くに住んでいるから」と「小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから」がそれぞれ３票（回答者の 33.3%）と、地縁・血縁や子育て環境を重視している回答も多い。

N=9

選択肢	回答数	割合
1．自分の家族・親族が近くに住んでいるから	3	33.3%
2．配偶者の家族・親族が近くに住んでいるから	2	22.2%
3．自分の実家だから	1	11.1%
4．配偶者の実家だから	0	0.0%
5．先祖から受け継いだ土地や農地があるから	2	22.2%
6．勤務地が近いなど通勤に便利だから	5	55.6%
7．小学校に近いなど、周辺の教育環境が整っているから	3	33.3%
8．スーパーやドラッグストアに近いなど、買い物に便利な場所だから	4	44.4%
9．インターチェンジや幹線道路に近いなど車で移動するのに便利だから	0	0.0%
10．駅、バス停などの公共交通機関に近いから	0	0.0%
11．周辺の景色や自然環境が良いから	0	0.0%
12．周辺の地域やまちのイメージが良いから	0	0.0%
13．５つの無料化など、加西市の子育て支援施策が充実しているから	0	0.0%
14．土地や物件が手ごろな価格・賃料であるから	0	0.0%
15．勤務先の寮・社宅、実家など居住先の制約があり、他に選択肢がないから	0	0.0%
16．現在の場所にこだわりはなく、他市町と比較して、加西市に居住することだけを決めた	0	0.0%
17．その他	0	0.0%
回答数	20	-
回答者数	9	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	9	100.0%

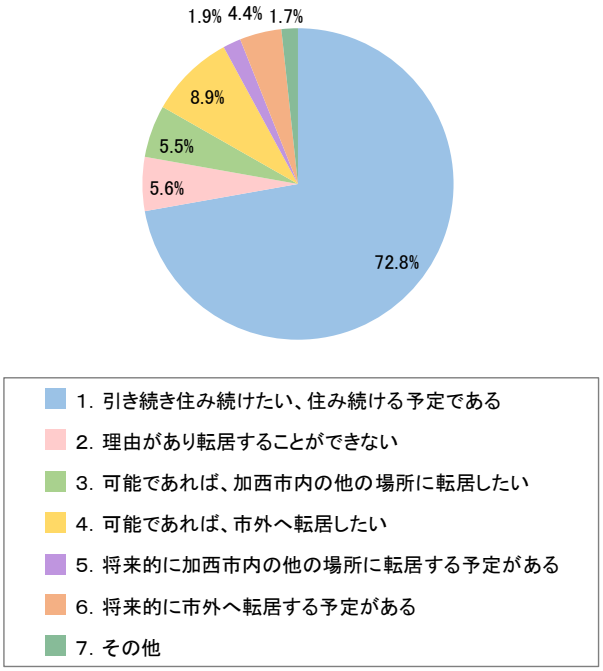


（4）現在、転居の意向はありますか？（1 つに○）

・「引き続き住み続けたい、住み続ける予定である」が 72.8%と最も多く、このまま同じ場所での居住を希望する定住志向の人が全体の約７割を占めている。
・「可能であれば、市外へ転居したい」が 8.9%と、全体の２番目に多く、「将来的に市外へ転居する予定がある」と合わせると市外への転居を希望する回答者は 13.3%を占め、市外への人口流出対策の観点からは留意する必要がある。
・転居を希望する回答者は全体の約２割（20.7%）を占める。

N=639

選択肢	回答数	割合
1．引き続き住み続けたい、住み続ける予定である	465	72.8%
2．理由があり転居することができない	36	5.6%
3．可能であれば、加西市内の他の場所に転居したい	35	5.5%
4．可能であれば、市外へ転居したい	57	8.9%
5．将来的に加西市内の他の場所に転居する予定がある	12	1.9%
6．将来的に市外へ転居する予定がある	28	4.4%
7．その他	11	1.7%
回答数	644	-
回答者数	650	-
不明・無回答	11	-
回答者数（不明・無回答を除く）	639	100.0%



※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

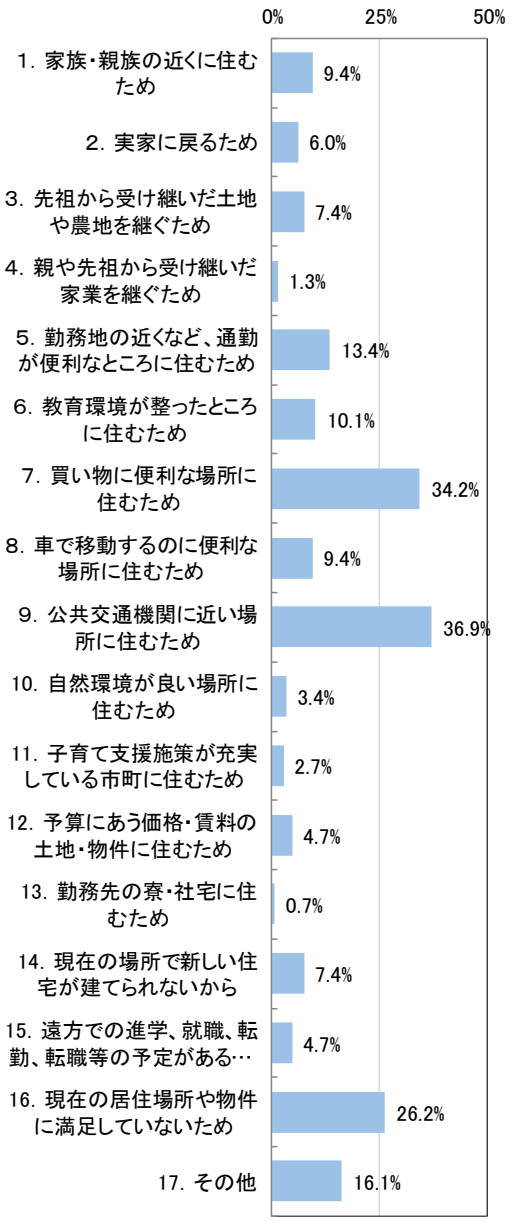
(5) (4)で「3、4、5、6、7」に○をつけた方にお聞きします。
転居を希望または予定している理由は何ですか？（上位３つまで○）

・（３）の居住されている理由と真逆に、「公共交通機関に近い場所に住むため」が 55 票（回答者の 36.9%）と最も多く、次いで「買い物に便利な場所に住むため」が 51 票（回答者の 34.2%）と、転居希望の回答者のうち、今居住している場所よりも生活や交通の利便性の高いところへ転居を希望している人が多くを占めている。
・「勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため」（20 票、回答者の 13.4%）や、「教育環境が整ったところに住むため」（15 票、回答者の 10.1%）など、職住近接や子どもの教育環境を重視する回答者も一定数みられる。なお、「予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため」（7 票、回答者の 4.7%）と、価格を理由とする回答者は少なく、「自然環境が良い場所に住むため」（5 票、回答者の 3.4%）は居住先を決めた理由より回答率が低い。

N=149

選択肢	回答数	割合
1．家族・親族の近くに住むため	14	9.4%
2．実家に戻るため	9	6.0%
3．先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため	11	7.4%
4．親や先祖から受け継いだ家業を継ぐため	2	1.3%
5．勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため	20	13.4%
6．教育環境が整ったところに住むため	15	10.1%
7．買い物に便利な場所に住むため	51	34.2%
8．車で移動するのに便利な場所に住むため	14	9.4%
9．公共交通機関に近い場所に住むため	55	36.9%
10．自然環境が良い場所に住むため	5	3.4%
11．子育て支援施策が充実している市町に住むため	4	2.7%
12．予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため	7	4.7%
13．勤務先の寮・社宅に住むため	1	0.7%
14．現在の場所で新しい住宅が建てられないから	11	7.4%
15．遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため	7	4.7%
16．現在の居住場所や物件に満足していないため	39	26.2%
17．その他	24	16.1%
回答数	289	-
回答者数	650	-
不明・無回答	501	-
回答者数（不明・無回答を除く）	149	100.0%

※複数回答



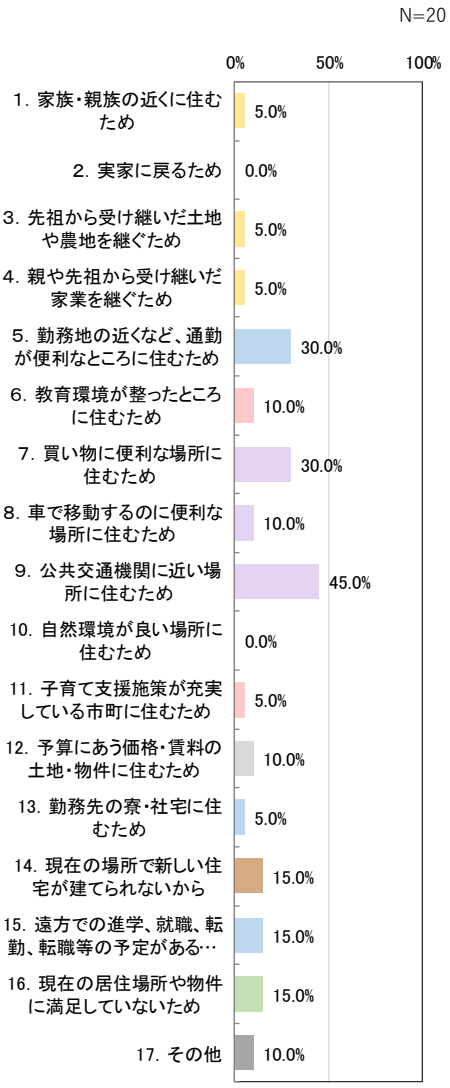
◆20～30 歳代の転居理由

ア.【市全体での 20 歳代の回答】

・「公共交通機関に近い場所に住むため」が９票（回答者の 45.0%）と最も多く、次いで「買い物に便利な場所に住むため」が６票（回答者の 30.0%）と、市全体の傾向と同様に、今居住している場所よりも生活や交通の利便性の高いところへの転居を希望している人が多くを占めている。
・また、「勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため」が６票（回答者の 30.0%）と、仕事関連で転居を希望している回答者も多い傾向にある。

選択肢	回答数	割合
1．家族・親族の近くに住むため	1	5.0%
2．実家に戻るため	0	0.0%
3．先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため	1	5.0%
4．親や先祖から受け継いだ家業を継ぐため	1	5.0%
5．勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため	6	30.0%
6．教育環境が整ったところに住むため	2	10.0%
7．買い物に便利な場所に住むため	6	30.0%
8．車で移動するのに便利な場所に住むため	2	10.0%
9．公共交通機関に近い場所に住むため	9	45.0%
10．自然環境が良い場所に住むため	0	0.0%
11．子育て支援施策が充実している市町に住むため	1	5.0%
12．予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため	2	10.0%
13．勤務先の寮・社宅に住むため	1	5.0%
14．現在の場所で新しい住宅が建てられないから	3	15.0%
15．遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため	3	15.0%
16．現在の居住場所や物件に満足していないため	3	15.0%
17．その他	2	10.0%
回答数	43	-
回答者数	46	-
不明・無回答	26	-
回答者数（不明・無回答を除く）	20	100.0%

※複数回答



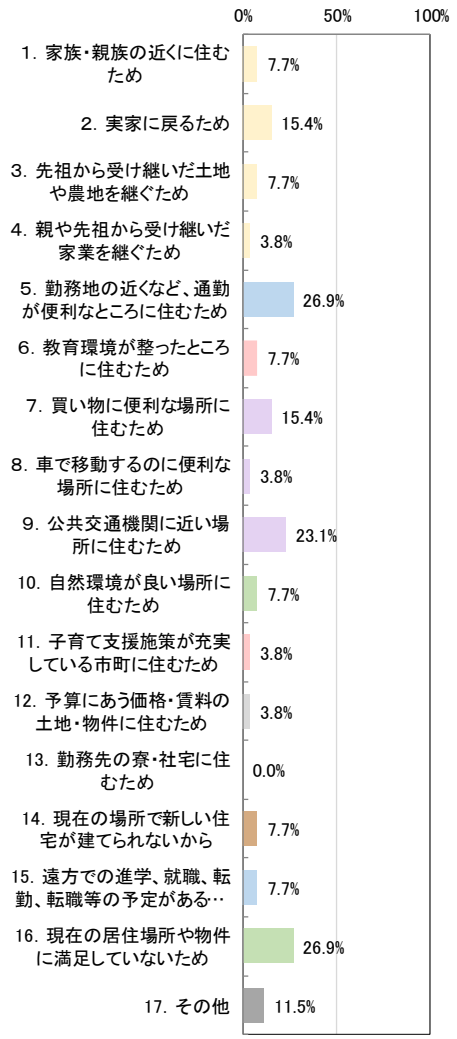
イ．【市全体での 30 歳代の回答】

・20 歳代に比べ、「勤務地の近くなど通勤に便利な場所に住むため」が７票（回答者の 26.9%）と最も多く、仕事関連で転居を希望する回答者の割合が多い。また、「現在の居住場所や物件に満足していないため」も７票（回答者の 26.9%）となっており、子育て世帯で家族構成に変化が生じるためか、住まい環境をよりよくしたいと感じる回答者が多い傾向にある。
・次いで、「公共交通機関に近い場所に住むため」が６票（回答者の 23.1%）と、30 歳代においても、今居住している場所よりも交通の利便性の高いところへ転居を希望している人が多い。

N=26

選択肢	回答数	割合
1．家族・親族の近くに住むため	2	7.7%
2．実家に戻るため	4	15.4%
3．先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため	2	7.7%
4．親や先祖から受け継いだ家業を継ぐため	1	3.8%
5．勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため	7	26.9%
6．教育環境が整ったところに住むため	2	7.7%
7．買い物に便利な場所に住むため	4	15.4%
8．車で移動するのに便利な場所に住むため	1	3.8%
9．公共交通機関に近い場所に住むため	6	23.1%
10．自然環境が良い場所に住むため	2	7.7%
11．子育て支援施策が充実している市町に住むため	1	3.8%
12．予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため	1	3.8%
13．勤務先の寮・社宅に住むため	0	0.0%
14．現在の場所で新しい住宅が建てられないから	2	7.7%
15．遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため	2	7.7%
16．現在の居住場所や物件に満足していないため	7	26.9%
17．その他	3	11.5%
回答数	47	-
回答者数	85	-
不明・無回答	59	-
回答者数（不明・無回答を除く）	26	100.0%

※複数回答



◆20～30 歳代の夫婦・子育て世帯、かつ、アパートなど借家住まい

※以下の条件で抽出した回答者をアパート等借家住まいの夫婦・子育て世帯と推定して分析を行った。

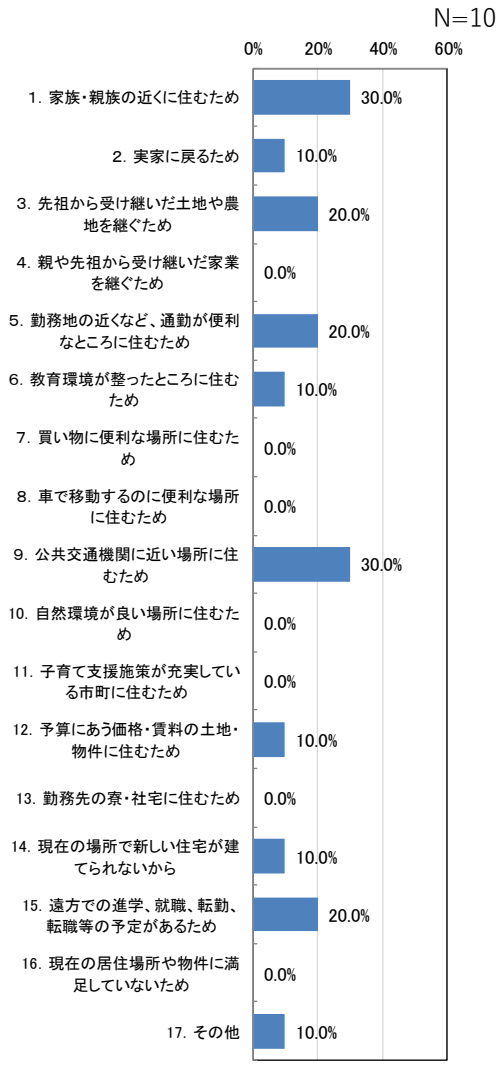
（5）(4)で「３、４、５、６、７（転居を希望する又は予定している。）」に○をつけた方にお聞きします。
転居を希望または予定している理由は何ですか？（上位３つまで○）
（１）①年齢：20、30 代
（１）③世帯構成：２．夫婦のみ、３．二世代
（１）⑧お住いの住宅の所有状況：４．借家

【市全体で、20～30 歳代の夫婦・子育て世帯のうち、アパートなど借家住まいの方】

・転居先に求める要素として、「家族・親族の近くに住むため」が 30%、「実家に戻るため」が 10%、「先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため」20.0%と地縁・血縁関連を挙げる回答者の割合が多い。
・次いで、「公共交通機関に近い場所に住むため」が 30%となっている。
・「勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため」が 20%、「遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため」が 20%と、仕事関連を挙げる回答者も多い。
・「遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため」や「公共交通機関に近い場所に住むため」は、市外流出の予備軍とも言える。

選択肢	回答数	割合
1．家族・親族の近くに住むため	3	30.0%
2．実家に戻るため	1	10.0%
3．先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため	2	20.0%
4．親や先祖から受け継いだ家業を継ぐため	0	0.0%
5．勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため	2	20.0%
6．教育環境が整ったところに住むため	1	10.0%
7．買い物に便利な場所に住むため	0	0.0%
8．車で移動するのに便利な場所に住むため	0	0.0%
9．公共交通機関に近い場所に住むため	3	30.0%
10．自然環境が良い場所に住むため	0	0.0%
11．子育て支援施策が充実している市町に住むため	0	0.0%
12．予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため	1	10.0%
13．勤務先の寮・社宅に住むため	0	0.0%
14．現在の場所で新しい住宅が建てられないから	1	10.0%
15．遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため	2	20.0%
16．現在の居住場所や物件に満足していないため	0	0.0%
17．その他	1	10.0%
回答数	17	-
回答者数	10	-
不明・無回答	0	-
回答者数（不明・無回答を除く）	10	100.0%

※複数回答



(6) 将来の土地活用について、ご自身の意向をお答えください。
複数土地をお持ちの方は、加西市内に所有している土地について、回答してください。
（すべてに○）
※なお、農地については、(12)(13)でお聞きしますので、ここでは農地を除きます。

・「今の土地で住み続けたい」が 397 票（回答者の 62.9%）と最も多く、居住地としてこれからも土地を所有し続けたいとする回答者が約 6 割を占めている。
・一方で、「所有している土地を売却したい」が 61 票（回答者の 9.7%）と、所有している土地を手放したい回答者も一定数いる。

N=631

選択肢	回答数	割合
1．今の土地で住み続けたい	397	62.9%
2．土地を持っていないし、購入するつもりもない	45	7.1%
3．未定・わからない	102	16.2%
4．将来自分が住む家を建てたい、建替えたい	39	6.2%
5．将来自分の家族・親族（子供や孫）が住む家を建ててほしい、建替えてほしい	45	7.1%
6．事業地・店舗として自己活用したい	12	1.9%
7．具体的に決めていないが自己活用したい	25	4.0%
8．投資目的で土地や建物を買いたい	6	1.0%
9．所有している土地を売却したい	61	9.7%
10．所有している土地を貸したい	40	6.3%
11．その他	2	0.3%
回答数	774	-
回答者数	650	-
不明・無回答	19	-
回答者数（不明・無回答を除く）	631	100.0%

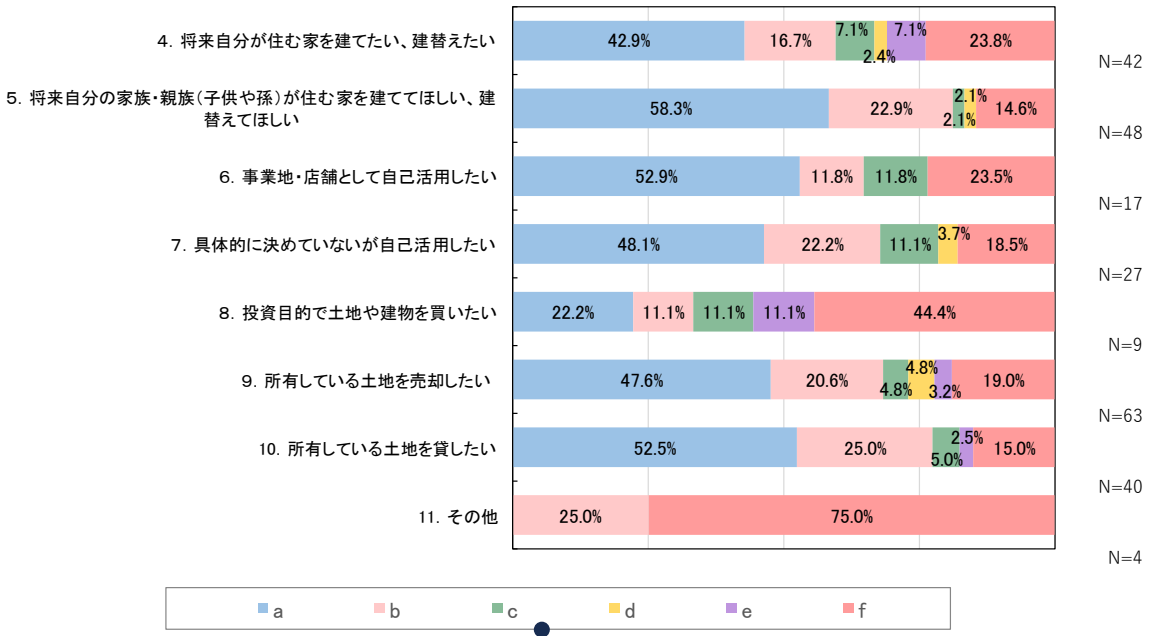
※複数回答

（7）（6）で「4～11」に○をつけた方にお聞きします。
回答いただいたご自身の意向について、実現したい場所はどこですか？
（それぞれ主なもの１つに○）

・「投資目的で土地や建物を買いたい」を除いて、ほとんどが「自宅を含め自分が現在所有している土地」（４～５割程度）や「自宅周辺」（２割程度）で実現したいと回答しており、居住地近辺での土地活用を望む回答が多くを占めている。
・一方で、「将来自分が住む家を建てたい、建替えたい」や「将来自分の家族・親族（子供や孫）が住む家を建ててほしい、建替えてほしい」を希望する人の中には、市外を視野に入れている回答者も一定数おり、市外への人口流出が懸念される。

【実現したい場所】
ａ．自宅含め自分が現在所有している土地
ｂ．自宅周辺
ｃ．自宅周辺ではないが、加西市内
ｄ．加西市に隣接する市町
ｅ．加西市から離れた市町
ｆ．まだ決まっていない

選択肢	a	b	c	d	e	f	回答数	回答者数	不明・無回答	回答者数（不明・無回答を除く）
4．将来自分が住む家を建てたい、建替えたい	18	7	3	1	3	10	42	650	608	42
	42.9%	16.7%	7.1%	2.4%	7.1%	23.8%	－	－	－	100.0%
5．将来自分の家族・親族（子供や孫）が住む家を建ててほしい、建替えてほしい	28	11	1	1	0	7	48	650	602	48
	58.3%	22.9%	2.1%	2.1%	0.0%	14.6%	－	－	－	100%
6．事業地・店舗として自己活用したい	9	2	2	0	0	4	17	650	633	17
	52.9%	11.8%	11.8%	0.0%	0.0%	23.5%	－	－	－	100%
7．具体的に決めていないが自己活用したい	13	6	3	1	0	5	28	650	623	27
	48.1%	22.2%	11.1%	3.7%	0.0%	18.5%	－	－	－	100%
8．投資目的で土地や建物を買いたい	2	1	1	0	1	4	9	650	641	9
	22.2%	11.1%	11.1%	0.0%	11.1%	44.4%	－	－	－	100%
9．所有している土地を売却したい	30	13	3	3	2	12	63	650	587	63
	47.6%	20.6%	4.8%	4.8%	3.2%	19.0%	－	－	－	100%
10．所有している土地を貸したい	21	10	2	0	1	6	40	650	610	40
	52.5%	25.0%	5.0%	0.0%	2.5%	15.0%	－	－	－	100%
11．その他	0	1	0	0	0	3	4	650	646	4
	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	－	－	－	100%



【実現したい場所】

ａ．自宅含め自分が現在所有している土地

ｂ．自宅周辺

ｃ．自宅周辺ではないが、加西市内

ｄ．加西市に隣接する市町

ｅ．加西市から離れた市町

ｆ．まだ決まっていない

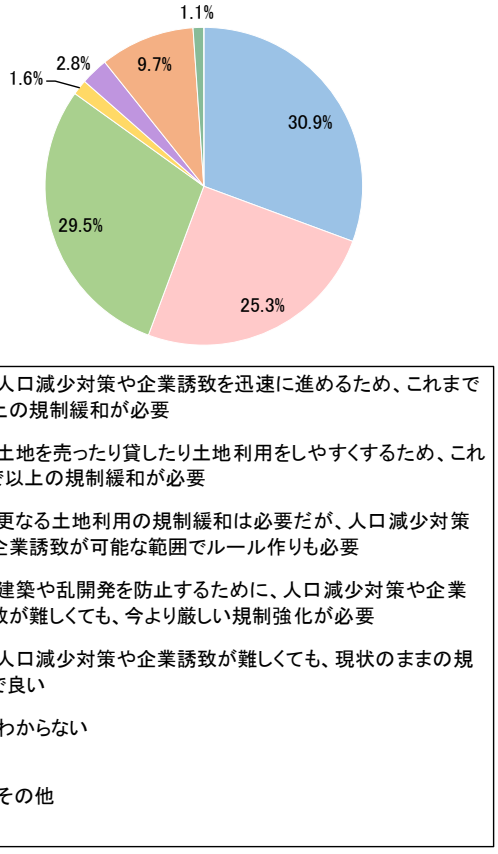
3．市街化調整区域の廃止に対するお考えについて

（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）でお聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1 つに○）

・「人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要」と考える回答者が 197 票（回答者の 30.9%）と最も多く、人口減少などの市の課題解決に向けた土地利用規制の緩和に賛成と考えられる回答者が約 3 割を占める。また、不動産の流動化目的の土地利用規制の緩和を合わせると、賛成と考えられる回答者数は過半数を超える。
・一方で「更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要」が 188 票（回答者の 29.5%）と、規制緩和を肯定する一方で、新たな土地利用規制のルールづくりの必要性を感じている回答者も 3 割程度いる。
・「人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要」、「土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要」、「更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要」を合わせた規制緩和を肯定する回答者は、全体の 85%を超える。
・規制強化や現状維持が良いと感じている回答者は合わせても 5%以下、わからないは 9.7%になっている。

N=637

選択肢	回答数	割合
1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	197	30.9%
2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	161	25.3%
3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	188	29.5%
4．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	10	1.6%
5．人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	18	2.8%
6．わからない	62	9.7%
7．その他	7	1.1%
回答数	643	-
回答者数	650	-
不明・無回答	13	-
回答者数（不明・無回答を除く）	637	100.0%



※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

※「建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要」について
・太陽光パネルの設置は市街化調整区域では禁止されていないため、このアンケートにおける「乱開発」の対象から除きます

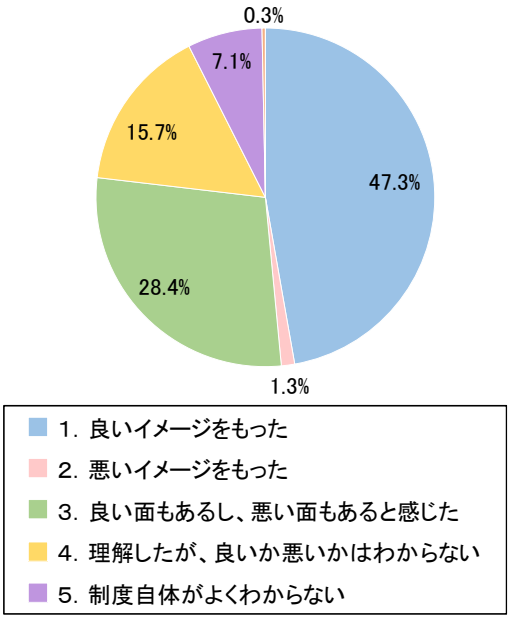
（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1 つに○）

・「良いイメージをもった」が 298 票（47.3%）と最も多く、回答者の半数近くが市街化調整区域の廃止に対して良い印象を持っている。
・一方で、「良い面もあるし、悪い面もあると感じた」が 179 票（28.4%）を占めており、廃止に対して負の側面もあり慎重な対応が必要と感じる人が全体の約 3 割を占めている。設問（8）において「更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要」の回答数（188 票）とほぼ同数になった。
・「良い面がある」に焦点を当てると、75.7%が良い面があるとの回答になる。
・「悪いイメージをもった」は 8 票（1.3%）とごく少数。「悪い面もある」に焦点を当てると、29.7%が悪い面があるとの回答になる。
・また、良いか悪いか分からない、制度そのものをわからない人は全体の約 2 割（22.8%）を占める。

選択肢	回答数	割合
1．良いイメージをもった	298	47.3%
2．悪いイメージをもった	8	1.3%
3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた	179	28.4%
4．理解したが、良いか悪いかはわからない	99	15.7%
5．制度自体がよくわからない	45	7.1%
6．その他	2	0.3%
回答数	631	-
回答者数	650	-
不明・無回答	20	-
回答者数（不明・無回答を除く）	630	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

N=630

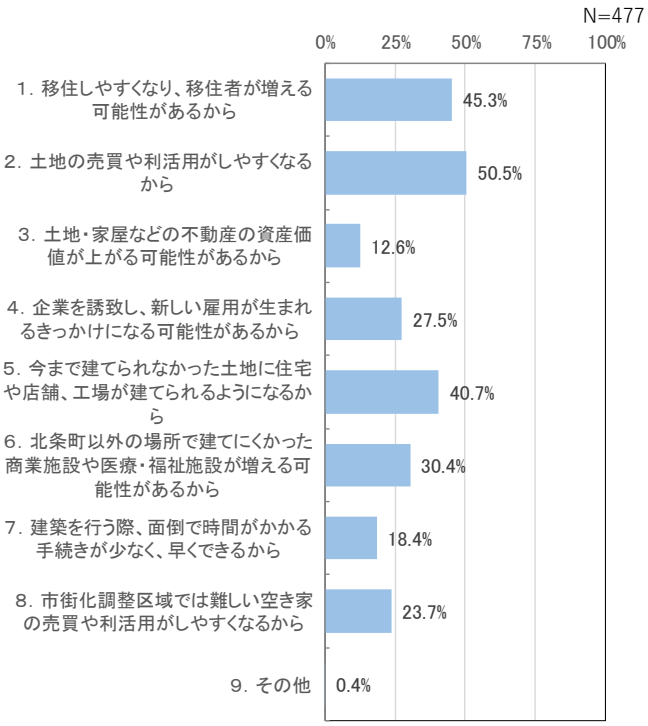


（10）（9）で「１、３」（1：良いイメージを持った、3：良い面もあるし悪い面もある）に○をつけた方にお聞きします。
「良い」と感じた理由は何ですか？（上位３つまで○）

・「土地の売買や利活用がしやすくなるから」が 241 票（回答者の 50.5%）と最も多く、また「今まで建てられなかった土地に住宅や店舗、工場が建てられるようになるから」が 194 票（回答者の 40.7%）、「北条町以外の場所で建てにくかった商業施設や医療・福祉施設が増える可能性があるから」が 145 票（回答者の 30.4%）となり、市街化調整区域の廃止に良いイメージを持つ回答者の多くが現状の土地の売買や建築の不自由さについて解消されると期待していることがわかる。
・次いで、「移住しやすくなり、移住者が増える可能性があるから」が 216 票（回答者の 45.3%）と、市の課題である人口減少の改善を期待する回答者も半数近くいる。

選択肢	回答数	割合
1．移住しやすくなり、移住者が増える可能性があるから	216	45.3%
2．土地の売買や利活用がしやすくなるから	241	50.5%
3．土地・家屋などの不動産の資産価値が上がる可能性があるから	60	12.6%
4．企業を誘致し、新しい雇用が生まれるきっかけになる可能性があるから	131	27.5%
5．今まで建てられなかった土地に住宅や店舗、工場が建てられるようになるから	194	40.7%
6．北条町以外の場所で建てにくかった商業施設や医療・福祉施設が増える可能性があるから	145	30.4%
7．建築を行う際、面倒で時間がかかる手続きが少なく、早くできるから	88	18.4%
8．市街化調整区域では難しい空き家の売買や利活用がしやすくなるから	113	23.7%
9．その他	2	0.4%
回答数	1,190	-
回答者数	650	-
不明・無回答	173	-
回答者数（不明・無回答を除く）	477	100.0%

※複数回答



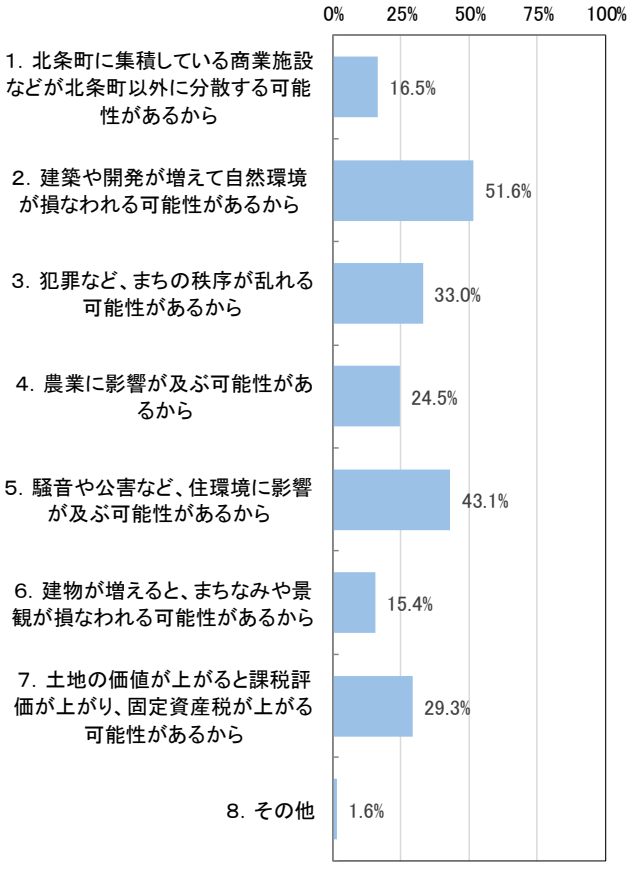
（11）（9）で「２、３」（2：悪いイメージを持った、3：良い面もあるし悪い面もある）に○をつけた方にお聞きします。
「悪い」と感じた理由は何ですか？（上位３つまで○）

・「建築や開発が増えて自然環境が損なわれる可能性があるから」が 97 票（回答者の 51.6%）と最も多く、次いで「騒音や公害など、住環境に影響が及ぶ可能性があるから」が 81 票（回答者の 43.1%）、「犯罪など、まちの秩序が乱れる可能性があるから」が 62 票（回答者の 33.0%）と、廃止に悪いイメージを持つ回答者の多くが、土地利用規制が緩和されることで周辺の環境に悪影響が生じることを懸念していると考えられる。
・「土地の価値が上がると課税評価が上がり、固定資産税が上がる可能性があるから」が 55 票（回答者の 29.3%）と、土地の資産価値向上が増税につながることに悪い印象を持つ回答者がいる一方で、設問（10）で示した区域区分の廃止に良いイメージを持つ回答者のうち、「土地・家屋などの不動産の資産価値が上がる可能性があるから」が 60 票（回答者の 12.6%）あり、土地の資産価値があがることに肯定的な回答者と価値向上（固定資産税評価額の上昇）にともなう固定資産税増加の可能性に否定的な回答者がそれぞれ同数程度いることが分かった。

N=188

選択肢	回答数	割合
1．北条町に集積している商業施設などが北条町以外に分散する可能性があるから	31	16.5%
2．建築や開発が増えて自然環境が損なわれる可能性があるから	97	51.6%
3．犯罪など、まちの秩序が乱れる可能性があるから	62	33.0%
4．農業に影響が及ぶ可能性があるから	46	24.5%
5．騒音や公害など、住環境に影響が及ぶ可能性があるから	81	43.1%
6．建物が増えると、まちなみや景観が損なわれる可能性があるから	29	15.4%
7．土地の価値が上がると課税評価が上がり、固定資産税が上がる可能性があるから	55	29.3%
8．その他	3	1.6%
回答数	404	-
回答者数	650	-
不明・無回答	462	-
回答者数（不明・無回答を除く）	188	100.0%

※複数回答



４．農地転用の規制に対するお考えについて

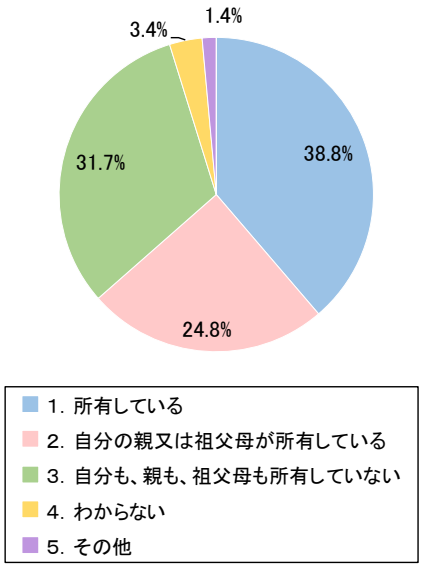
（12）現在、加西市内に農地を所有していますか？（１つに○）

・市内に農地を「所有している」回答者は 38.8%と最も多く、「自身の親又は祖父母が所有している」（24.8%）をあわせると、自身もしくは家族が農地を所有している回答者は全体の約６割を占めている。

N=624

選択肢	回答数	割合
1．所有している	242	38.8%
2．自分の親又は祖父母が所有している	155	24.8%
3．自分も、親も、祖父母も所有していない	198	31.7%
4．わからない	21	3.4%
5．その他	9	1.4%
回答数	625	-
回答者数	650	-
不明・無回答	26	-
回答者数（不明・無回答を除く）	624	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため

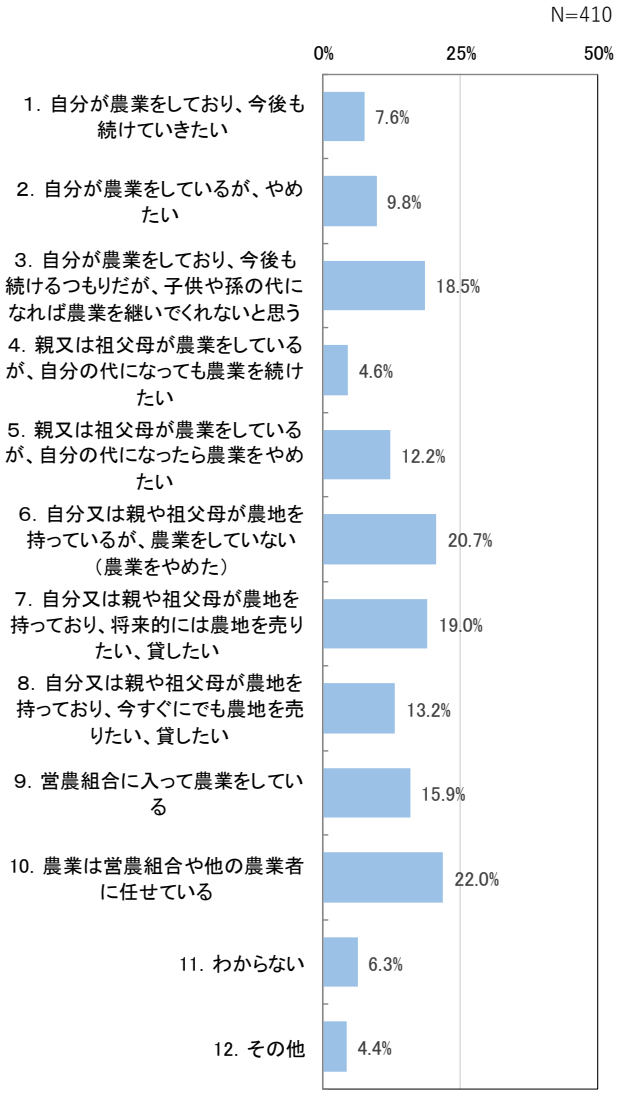


（13）（12）で「1、2、5」（１：所有している、２：自分の親又は祖父母が所有している、５：その他）に○をつけた方にうかがいます。
今後の農業についてどのような意向をお持ちですか？（該当する項目すべてに○）
※農業とは、専業、兼業、自己用を含みます

・「農業は営農組合や他の農業者に任せている」が 90 票（回答者の 22.0%）と最も多く、次いで「自分又は親や祖父母が農地を持っているが、農業をしていない（農業をやめた）」が 85 票（回答者の 20.7%）、「自分又は親や祖父母が農地を持っており、将来的には農地を売りたい、貸したい」が 78 票（回答者の 19.0%）と、農地は所有しているものの自身で農業を行っていない、もしくは将来行わないとする回答が多くなっている。
・上記より、既に農業の担い手不足が懸念され、今後親から子へ代が変わる際に活用されない耕作放棄地が増加する可能性がある。

選択肢	回答数	割合
1．自分が農業をしており、今後も続けていきたい	31	7.6%
2．自分が農業をしているが、やめたい	40	9.8%
3．自分が農業をしており、今後も続けるつもりだが、子供や孫の代になれば農業を継いでくれないと思う	76	18.5%
4．親又は祖父母が農業をしているが、自分の代になっても農業を続けたい	19	4.6%
5．親又は祖父母が農業をしているが、自分の代になったら農業をやめたい	50	12.2%
6．自分又は親や祖父母が農地を持っているが、農業をしていない（農業をやめた）	85	20.7%
7．自分又は親や祖父母が農地を持っており、将来的には農地を売りたい、貸したい	78	19.0%
8．自分又は親や祖父母が農地を持っており、今すぐにでも農地を売りたい、貸したい	54	13.2%
9．営農組合に入って農業をしている	65	15.9%
10．農業は営農組合や他の農業者に任せている	90	22.0%
11．わからない	26	6.3%
12．その他	18	4.4%
回答数	632	-
回答者数	650	-
不明・無回答	240	-
回答者数（不明・無回答を除く）	410	100.0%

※複数回答

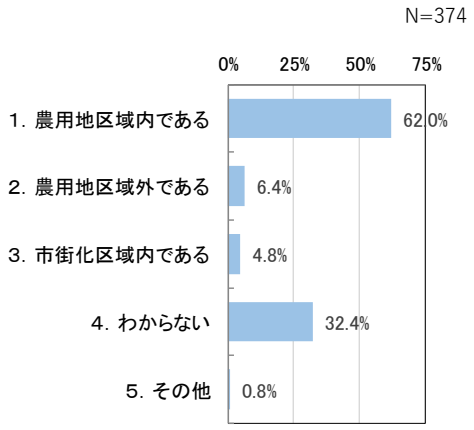


（14）（12）で「1、2、5」に〇をつけた方にうかがいます。
所有されている農地の種類は、原則宅地等に転用できない「農用地区域」ですか？
（該当する項目すべてに○）

・「農用地区域内である」農地は 232 票（回答者の 62.0%）と、全体の過半数が原則転用できない農地となっている。
・上記より、所有している農地のほとんどは農用地区域であり、市街化調整区域が廃止されても農振法及び農地法により農地は一定守られると考えられる。

選択肢	回答数	割合
1．農用地区域内である	232	62.0%
2．農用地区域外である	24	6.4%
3．市街化区域内である	18	4.8%
4．わからない	121	32.4%
5．その他	3	0.8%
回答数	398	-
回答者数	650	-
不明・無回答	276	-
回答者数（不明・無回答を除く）	374	100.0%

※複数回答



（15）すべての方にお聞きします。
加西市の面積（15,019 ヘクタール）のうち約 22%、農地全体面積の約 86%（約 3,300 ヘクタール）を占め優良な農地とされている「農用地区域」と、10 ヘクタール以上のまとまった農地である「第１種農地」については、たとえ耕作放棄地であっても、原則農地から宅地等への転用（変更）が許可されず、ご自身の土地であっても住宅等の建築はできません。
このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1 つに○）

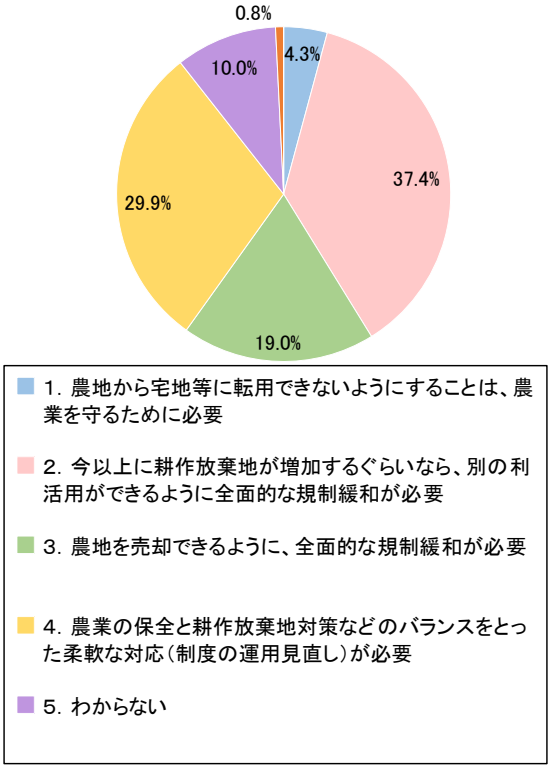
※１ヘクタール＝100 アール

・「今以上に耕作放棄地が増加するぐらいなら、別の利活用ができるように全面的な規制緩和が必要」と考える回答者は 37.4%と最も多く、次いで「農業の保全と耕作放棄地対策などのバランスをとった柔軟な対応（制度の運用見直し）が必要」が 29.9%と、土地活用促進の面から農地以外の利活用に前向きな考えを持つ回答者が過半数を占めている。また、「農地を売却できるように、全面的な規制緩和が必要」が 19.0%と、自らの事情を重視した意見は、土地利用の方向性を重視した意見より少なかった。
・「農地から宅地等に転用できないようにすることは、農業を守るために必要」が 4.3%と、数は少ないものの農地の保全を重視する回答者も一定数いる。

N=633

選択肢	回答数	割合
1．農地から宅地等に転用できないようにすることは、農業を守るために必要	27	4.3%
2．今以上に耕作放棄地が増加するぐらいなら、別の利活用ができるように全面的な規制緩和が必要	237	37.4%
3．農地を売却できるように、全面的な規制緩和が必要	120	19.0%
4．農業の保全と耕作放棄地対策などのバランスをとった柔軟な対応（制度の運用見直し）が必要	189	29.9%
5．わからない	63	10.0%
6．その他	5	0.8%
回答数	641	-
回答者数	650	-
不明・無回答	17	-
回答者数（不明・無回答を除く）	633	100.0%

※単一回答の設問だが、回答数が回答者数（不明除く）より多いのは、複数回答した回答者がいるため



（16）その他「市街化調整区域の廃止」、「区域区分（線引き）制度」についてご意見等ありましたらお教えください。
（自由記述）

・ 自由回答は、153 人から 160 件の意見があった。
・ 意見が多い内容としては、「線引き廃止への賛成」の意見が 29 件、「農地の活用」に関しての意見が 24 件、「都市計画や柔軟なルールへの変更」に関しての意見が 16 件、「市街化調整区域の衰退への懸念や規制緩和」に関しての意見が 15 件であった。
・ 地域の活性化や人口減対策の観点から、制度を見直すことには概ね賛成ではあるものの、地域ごとの柔軟な対応を求める意見もみられた。

意　　見		件数
賛成	賛成	29
まちづくりへの意見	市の方向性を示す	7
	安全安心のまちづくり	4
	活性化	5
	人口減対策	7
線引き制度や廃止への意見	農地の活用	24
	市街化調整区域の衰退の懸念、規制緩和	15
	都市計画の実施、柔軟なルール変更	16
	税負担への不安	6
	市街化区域への編入	2
	都市計画区域外の更なる衰退への不安	1
個別問題への意見	空家問題	4
	相続	4
	ソーラーパネル	2
	土地売却への意見	2
	道路整備	1
	公共交通の充実	1
	農地の手続きの簡素化	1
保全への意見	農業の活性化	8
	農地の保全	2
	自然環境の保全	2
検討の進め方	市民への説明、住民合意	6
	若者の意見の反映	2
その他	その他	6
	意見なし	3
合　　計		160
回答者数		153

・ エリア別にみると、市街化調整区域に居住している人からの意見が多く、全体でのとりまとめと同様に「線引き廃止への賛成」や、「農地の活用」、「市街化調整区域の衰退への懸念・規制緩和」についての意見が多くみられた。
・ また、「農業の活性化」に関しての意見が 8 人で、線引きに良いイメージを持ちつつも、農業の活性化との両立を望む意見もみられた。

【自由回答のうち居住地を都市計画別に分類】

意見		人数	市街化区域	市街化調整区域	都市計画区域外	わからない	回答なし
賛成	賛成	29	5	18	1	5	0
まちづくりへの意見	市の方向性を示す	7	3	3	0	1	0
	安全安心のまちづくり	4	1	2	0	0	1
	活性化	5	0	5	0	0	0
	人口減対策	7	1	6	0	0	0
線引き制度や廃止への意見	農地の活用	24	5	14	1	4	0
	都市計画の実施、柔軟なルール変更	16	7	5	1	3	0
	市街化調整区域の衰退の懸念、規制緩和	15	2	10	1	2	0
	都市計画区域外の更なる衰退への不安	1	0	0	1	0	0
	市街化区域への編入	2	0	2	0	0	0
	空家問題	4	0	3	0	1	0
個別問題への意見	ソーラーパネル	2	1	1	0	0	0
	道路整備	1	1	0	0	0	0
	公共交通の充実	1	0	1	0	0	0
	税負担への不安	6	0	6	0	0	0
	相続	4	2	2	0	0	0
	土地売却への意見	2	0	1	0	0	1
	農地の手続きの簡素化	1	0	1	0	0	0
保全への意見	農業の活性化	8	2	5	0	1	0
	農地の保全	2	2	0	0	0	0
	自然環境の保全	2	0	2	0	0	0
検討の進め方	市民への説明、住民合意	6	0	6	0	0	0
	若者の意見の反映	2	0	1	0	1	0
その他	その他	6	1	4	0	1	0
	意見なし	3	2	1	0	0	0
合計		160	35	99	5	19	2

【自由回答のうち設問（9）の回答別に分類】

意見		人数	良い	悪い	良い面・悪い面両方ある	良いか悪いかわからない	制度自体がよくわからない	その他	回答なし
賛成	賛成	29	24	0	3	1	1	0	0
まちづくりへの意見	市の方向性を示す	7	1	1	5	0	0	0	0
	安全安心のまちづくり	4	1	0	1	0	0	1	1
	活性化	5	5	0	0	0	0	0	0
	人口減対策	7	3	0	3	0	0	1	0
線引き制度や廃止への意見	農地の活用	24	17	0	5	0	3	0	0
	都市計画の実施、柔軟なルール変更	16	6	0	10	0	0	0	0
	市街化調整区域の衰退の懸念、規制緩和	15	10	1	2	2	0	0	0
	都市計画区域外の更なる衰退への不安	1	0	0	1	0	0	0	0
	市街化区域への編入	2	2	0	0	0	0	0	0
	空家問題	4	1	0	2	1	0	0	0
個別問題への意見	ソーラーパネル	2	1	0	1	0	0	0	0
	道路整備	1	0	0	1	0	0	0	0
	公共交通の充実	1	1	0	0	0	0	0	0
	税負担への不安	6	3	0	1	1	0	0	1
	相続	4	3	0	0	0	1	0	0
	土地売却への意見	2	1	0	0	1	0	0	0
	農地の手続きの簡素化	1	0	0	1	0	0	0	0
保全への意見	農業の活性化	8	3	0	4	1	0	0	0
	農地の保全	2	0	0	1	0	0	1	0
	自然環境の保全	2	0	0	2	0	1	0	0
検討の進め方	市民への説明、住民合意	6	0	0	5	1	0	0	0
	若者の意見の反映	2	2	0	0	0	0	0	0
その他	その他	6	3	0	0	2	0	0	1
	意見なし	3	1	0	1	0	1	0	0
合計		160	88	2	49	10	7	3	3

（16）その他「市街化調整区域の廃止」、「区域区分（線引き）制度」についてご意見等ありましたらお教えください。（自由記述）

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
633	次世代の環境を守り、日本や地域の食糧自給率を安易に下げてはならない。というのは理想的な意見かもしれませんが、現実的に考えると戦争や災害がない限りは農地を守る自治体のほうが経済的に衰退するのは歴史から明白だと思います。不謹慎ですが、めったにないような不幸のために普遍的な暮らしを犠牲にするのも、過ぎた社会政策かと個人的には思います。	01．北条小学校	20代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
342	加西市の人口は減ってきているので、住みやすくなることは良いことだと思います	01．北条小学校	30代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
628	時代の変化に柔軟に対応するといっても、行政の対応スピードは10年余り遅れていると思うので、こういった改革を加西市が率先して進めて下さって感謝します。どれだけ調整区域があっても少子高齢化による担い手不足による荒廃は免れないと思います。誰が来ても自由にライフスタイルを確立できるようにすべきだと考えますので、頑張ってください。	01．北条小学校	30代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
65	ぜひ市街化調整区域は廃止してほしい。市街化調整区域に住む人は発展しない為生活しにくい。	01．北条小学校	50代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
30	賛成です.	01．北条小学校	60代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
187	該当区域の住民から、多くの不満を聞いています．ぜひ、廃止の検討を！！	01．北条小学校	60代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
585	調整区域が緩和されれば使用目的か増えると思います、今まで調整区域が有りました関係で余り発展 しなかったと思います。緩和大賛成です。	01．北条小学校	70代以上	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
550	一部の人だけが利益を上げる事の無いようにすること。	01．北条小学校	60代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	4．理解したが、良いか悪いかはわからない
364	北条町駅付近に大型商業施設等(コストコやラウンドワンやドン・キホーテ等)を増やしたら人口や加西市が栄えるのではないかと思っているので制度を見直して頂いて線引き制度を廃止した方が良いと思う	01．北条小学校	40代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	5．制度自体がよくわからない
600	家を建てたくても今の若い世代は土地を持っていない人の方が多いからありがたい考えだと思います。なんでもOKになるとまたいろいろな揉め事が起きると思うので、建築物に対する一定の規制は必要だと思う。	01．北条小学校	30代	女性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
405	調整区域があるせいで、建物も建てられず人口減少となっているのは明らか。地縁者区域等の対策を行なってはいますが、人口増加に繋がることは無く、より一層村社会を助長し外部から人口流入の妨げになっている。実際に車で道を通ってもわかるように、北条町以外は新しい建物は少なく、商業施設も無く、より一層調整区域の過疎化が進行しやすい悪い環境が出来ている。農業も一定の人口がいないと、せっかくの農地の意味が無いと思われます。加西市の立地は姫路市、加古川市、福崎町に隣接しており、民間の不動産業者、金融機関と連携しつつ、大規模な宅地化を図り、稲美町の様にマイカー通勤主体のベッドタウンの位置付けになれることを市政へ期待します。	01．北条小学校	30代	男性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
477	農業の重要性はわかっているが耕作人の減少から農業用水やため池の整備が難しくなっていると感じる。今後は耕作人減少から役割分担も難しく1人複数役割の負担も必要になってくる可能性を考えると農業を続けていくことが難しい。耕作地の維持が難しい状態で休耕田の税負担しかできない現実があるのなら別の活用のため転用や売却しやすい環境を整備してほしい。	01．北条小学校	40代	男性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
392	古坂の旧住宅街に住んでいるが、ほんの数十m離れた場所から、市街化になっており、居住は全く変わらないのに調整区域なのはおかしい！後を継ぐ子供も無く、市街化にして利用したい。	01．北条小学校	50代	男性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
602	次世代の為に厳しすぎる制度を早急に見直すべきだと思います。	01．北条小学校	60代	女性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
135	目指しているタイムスケジュールが知りたい。	01．北条小学校	30代	男性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
63	他の市から北条以外の土地を購入しやすくするだけで調節変更は必要はいらない。（住居として）農地も守らないといけない。	01．北条小学校	40代	女性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
90	市街化調整区域の廃止も段階的に縮少する方法や、耕作放棄する場合その後の土地利用の安全性の担保は必要だと思います。	01．北条小学校	40代	男性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
450	調整区域を廃止したところで買い手がいるとは思え無い。加西市を出たいが、夫の実家が調整区域で夫以外継ぐ親族もおらず価値もない土地に住むことになりそうで辛い。子どもの人数も少なく将来自分の子どもが苦労するのが目に見えている。	01．北条小学校	20代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
195	耕作放棄地がもったいないと思うので、宅地転用せず、積極活用しやすいようにする（制度補助金等）また、市街地内の放棄農地を無くす。（宅地や店舗へ積極転用、環境美化目的）	01．北条小学校	30代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
315	人口減少の時代、少子高齢化の激しい現状では次世代に向けたまちづくりは急務と考えられます。ただ最近の気候変動、とりわけ雨の降り方の変化も気になります。ため池や水田の果す役割も無視できないと思います。自然災害に強く、高齢者にやさしい町づくりは、きっと子育てにも魅力的な町になると思います。制度だけでなく、ソフト面でも安全安心な町づくりを期待しています。	01．北条小学校	70代以上	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
548	バランスよく規制、規制緩和が必要かと思います。地縁者方向けの土地もありますが、5年住んだら地縁者向けに販売できるような一部規制緩和された土地があればいいなと思います。	01．北条小学校	20代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
512	自然と耕作地は加西市らしさを象徴する景観なので守ることが重要。農業法人など耕作放棄地の対策、区画整理、道路整備などコンセプトを持った都市化を希望する。	01．北条小学校	40代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
529	地域固有のまちなみや自然景観は守る必要がある。農業の保全が加西市の農山村景観を守るのに必要。耕作放棄地は対策が必要。産業団地やインターチェンジ、近隣市街地を結ぶ道路の整備と改修が不十分。	01．北条小学校	40代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
37	一気に線引きをなくすというのも結果どうなるのか不安な気もするので面倒かもしれませんがたとえば２０年だけ線引きをなくしてそれから規制を引き直すとか企業の申し出があればその周辺だけ（その近隣住人の居住場所はんいだけ）市街化区域に変更するとか市街化区域を限定的に増やすとかできないものでしょうか。素人考えで失礼しました。	01．北条小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
235	市街化区域の廃止と共に市街へ出る道路を、もっと広く、通り抜け出来る様な道路を至急に作ってほしい	01．北条小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
382	ありません	01．北条小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
526	田んぼを宅地にできたら介護問題も解消できたがいろいろ試みたが無理だった。そういうケースは少なくないのではないか。	01．北条小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
606	地方は市街地でも人口減で衰退するので区域を廃止して自由度を重視するほうが将来の希望が少しでももてる。	01．北条小学校	50代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
335	個人的には、自然や環境を守っていくことが大切と感じているが、調整区域であることの弊害も多々あるので、その部分についての制度改革を望みたい！乱開発ではないと書いてあったが、考えられない所での太陽光パネル設置や景観を壊す巨大な工場の誘致は慎んでほしい（賛否両論あるかとは思うが、どこかで規制をかけてほしい）！それと、耕作放棄田がどんどん増える中、何とか活用（維持管理）できる方策を期待したい！	01．北条小学校	60代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
144	市街化調整区域廃止には反対はしませんが無作為にされては困る「農地は国力を支える最もの基本」高齢・後継者不足などで離農が多いとのこと外国産ばかり輸入に頼っていては国力の低下鉄砲の玉が飛んでくるだけで戦争ではない外交上のトラブルで輸入ができなくなったら忽ち喉もとを締められる農業をもっと事業化して生産を上げるようにして致きたい。※アンケートの間には入っていませんが元々なダイコン畑が太陽光パネルで埋め尽くされている光景を見て愕然とした池もそうだたくさん鳥が飛来していたのに今は一羽も見なくなった又山の整備は海への良い影響を与え海にとっても良い環境を作ると云われているこの山にも急な斜面に太陽光パネルが張られているとても危険だ太陽光パネルは規制して欲しい山の整備はどうなっているのですか何もしていないのですか	01．北条小学校	70代以上	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
36	・ＪＡが金融業に力を入れすぎずもっと農業に力を入れて食料自給率を上げるための努力をすること・本格的な農業でなくても借地として野菜づくりなどをやりたい人に貸しつけるための方法を考えることも必要・これからどんどん食料がのりにくくなるので自給率をあげる努力。もっと儲かる様に税金を安くするなどの努力を加西市すること・全国から農業をやりたい人、指導者を集める努力をする	01．北条小学校	70代以上	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
596	毎年の税金負担が軽減されるメリットは多数の方が享受されるが、都市部の迷惑施設等が誘致され、かえって人口減少を招きかねない。どのような方々に市民なって欲しいのか、もっと具体的に検討すべきかと思う。	01．北条小学校	50代	女性	４．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
576	規制緩和の趣旨は理解できるが、これ以上北条町に外人や反社会的への親和性が高い人間を招く可能性があるので反対です。	01．北条小学校	30代	男性	５．人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
234	市街化調整区域を廃止し、市街化区域と同等とし都市計画税も徴収する。あるいは、市街化区域の計画税を廃止すべき。	01．北条小学校	70代以上	男性	６．わからない	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
116	加西のお米はとてもおしいく、友人に分けると喜ばれます．自信をもっております．加西の土地に生きる米をブランド名を付けふるさと納税の返品として皆様にお知らせ下さい．企業の成長も大切ですし、工場団地の為の農地の工場用地代も良いかもしれませんが淋しい限りです．道路に面する広い農地をこわし、耕作しにくい農地は大切に残すやり方は良くないです．耕作しやすくする為、小さな農地は広い農地に付け、もっと広くして下さい．加西は田園都市です．人口をもっとふやす事も考えて下さい．住良い街作りをお願いします．加西全体に市民が住むような土地利用の為の変更を願います．	01．北条小学校	40代	男性	７．その他	６．その他
327	加西市の方針には、完全に同意です。	02．北条東小学校	30代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
379	そもそもこの制度でプラスを感じた人は一部の人間だけで、相続の際にも足かせになっています。農業の担い手がいない状況で相続するお宅も多いです。実際耕作してない荒れた雑地みたいになっているなら別の活用が出来るように線引廃止な上、売買しやすくすべきな気がします。	02．北条東小学校	40代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
480	親の所有する土地が市街化調整区域であり、将来の土地利用に不安があります。区域区分の廃止を強く望みます。	02．北条東小学校	40代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
499	今のままなら田舎も都市部もジリ貧になっていく。ある程度の人は加西市くらいの田舎に住みたいと思っている人は多いと思う。やはり働くところを作るのが一番である。したがって企業誘致がどこよりも半端なくしやすく、安く建物が建てれるようにするためにも調整区域の廃止は必須。	02．北条東小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
565	早急に検討して条例を改定し機能的に運用できる制度に改めることが重要だと考える。	02．北条東小学校	70代以上	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
390	周囲の市に人や商業施設を取られる前に土地を開放し、人や商業施設が加西市に来やすい環境や雰囲気を作り出す必要があると考えます。	02．北条東小学校	40代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
12	線引きのラインが町の区切りにしているのはおかしい。各土地の現状を線引きに反映してほしい。あるいは、市街化調整区域をなくしてほしい。	02．北条東小学校	60代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
434	できる限りはやく市街化地域への変更を希望します。	02．北条東小学校	60代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
457	加西市は、国内で最も建築行為の厳しい制限があるという不名誉な現状から一刻も早く脱却すべきだ。規制を打破し、自由度の高い緩和を行うことが、加西市の発展にも寄与するものと考える。	02．北条東小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
484	そもそも、農地はあっても減反政策をしておきながら、農業振興とは？単に農地を持つ農家への制限でしか無いのでは？	02．北条東小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
100	農地に関する規制は必要最小限まで縮小して下さい。	02．北条東小学校	40代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
504	なし	02．北条東小学校	70代以上	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
328	地場産業や、加西市の子どもが遊べる公園などには規制を緩和し、それ以外の都市化については地域の人間と話し合う。（これまで通りの市街化調整区域のままにする）	02．北条東小学校	20代	女性	７．その他	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
571	生活しにくい環境のため、早く市外に転居したい。子育てがとてもしにくく、苦労した。子供が小学生の時に状況をしっかり把握もせずにダメ親のレッテル張られた。そんな所には住みたくない。先に少しでも生活しやすい市政にしてほしい。	02．北条東小学校	50代	女性	７．その他	６．その他
293	・放置された空き家問題をどうにかしてほしい。いつ倒れるかわからない状況で台風の時は堀や瓦が落ちてくる。樹木も伸びて車に当たり傷も付いた。車道に面している為人・車がケガをするおそれあり。区長や市へ相談しても所有者の意志がない為取壊しは出来ないとの事。強制徹去、もしくは罰則を設けていただかないと話は進みません。ケガ人、死亡事故が起きてからでは遅いです。調整区域の緩和には賛成ですが空き家・廃屋問題、各地域での問題を解決しないと住居定着、若者の出戻り等難しく感じます。	03．富田小学校	30代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
309	土地活用の為の規制がゆるくなれば放棄地等がメガソーラ等に転用されるのでは？町の入口にパネルはと思います．それはそれで又規制もあると思うのですが．	03．富田小学校	40代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
348	現時点で線引き廃止は賛成です。ただ、無秩序な開発は当然抑制されるべきで、土地利用を含む線引き廃止の議論は、市のまちづくりのあり方を十分検討しながらバランス良く実施するべきである。	03．富田小学校	50代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
522	遅すぎるぐらいでは？	03．富田小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
543	調整区域の廃止を求めます。こんなこと言い出すのは遅い。若者が生まれた土地に留まらず(留まれない)、今現在過疎化の状態と言っても過言ではない。	03．富田小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
623	特に無し	03．富田小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	５．制度自体がよくわからない
440	市街化調整区域の多い富田小学校区の閉塞感は、実際に暮らしいてる若い世代でないと分からないと思う。私の周りにいる老人たちは「自分が死ぬまではこのままでいい、このままであってほしい、知らない若い人が入ってきたら困る」と考えている人が多いようだ。私の友人たちが富田小学校区を出て市外に家を建てたのがよく分かる。ここには商業施設がなく、買い物もコンビニ以外は北条に出るしか選択肢がない。加西市の行政から富田は見捨てられているとよく耳にする。本当にそう思うことが増えた。	03．富田小学校	30代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
217	次の世代に負担がないように自由にして欲しい	03．富田小学校	40代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
402	制度自体が50年以上前に制定されたものであり、現代に合わないと感じます。企業や商業施設、住居は北条にしかなく、市外からの転入者は必然的に北条に集まる方式になっている。一方、有田地区などは子供の減少と共に衰退しており、本制度が一因となっていると思います。今回の制度廃止に向けた動きを加速していただきたく。また、同時に耕地整理などもスピード感を持った対応を希望します。	03．富田小学校	40代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
26	土地を買入したい場所が、農地であったり市街化調整区域だったりして、なかなか思う様に手に入らない．今の住宅を売却して、新しい土地で新居を考えている．	03．富田小学校	60代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
173	高齢化が進み農業が出来なくなっています。早くいい案があれば進めて下さい。	03．富田小学校	60代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
545	私は市街化調整区域にある古い新興住宅地に住んでいます。自分の区画に自宅を建て、隣か空いたため更地のままの隣の区画を長男が家を建てて住むように購入しました。いざ家を建てる時に初めて知りましたが、市街化調整区域は単独では家を建てることは出来なく、私の自宅があるから可能とわかりましたが、建てることが出来ないことを考えると鳥肌が立ちます。私のところは事なきを得ましたが、色々な事情で困っている方が居ると思います。私のところも、私達夫婦が亡くなり今住んでいる家が要らなくなっても売れないと思います。そういうことがないよう、見直しをお願いします。	03. 富田小学校	60代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
436	現在は自家用車で移動しているが、免許返納後、通院や買い物をするためのコミュニティバスの頻度やルートの検討が必要です。	03. 富田小学校	70代以上	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
403	子供0歳の家族です。主人の実家の学区内で子育て希望で、家を建てる為の土地探しを約2年掛けて行いました。その2年の中には夫婦間のトラブルもありましたし、若年世代の夫婦にとってのトラブルはなかなか嫌なものでありました。加西市にたくさん人が来て欲しいのであれば土地購入への緩和策が必要であると感じました。良い文化も残し、新たな文化を導入することは大変悩ましいことではありますが、次の世代が住み続けたいと思うような加西市の進歩を期待しております。	03. 富田小学校	30代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	２．悪いイメージをもった
470	市街化調整区域の廃止のメリットばかりが目立って、デメリットもあることをきちんと周知すべきである。アンケートは廃止ありきのようにみえる。	03. 富田小学校	40代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
277	ＹＥＳかＮＯではなく運用のやり方や、一部規制緩和など柔なんな政策を希望。まん中を考えるのは難しいと思いますが実現して欲しい。	03. 富田小学校	50代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
107	このアンケートの以前に、加西市をどのような町にするかと言う事が大事で方向性が決った状態で市街化調整区域が障害になるような事であれば、その時点より初めればよい．私は加西市は、神戸、加古川、明石等の周辺の市と異い、田舎の風景が多くあり、何でも開発開発ではマイナスになると思う	03. 富田小学校	70代以上	男性	４．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要５．人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	２．悪いイメージをもった
161	かなり高齢化しており、空き家が増えている。ネコが住みついたりするのでなんとかしてほしい。加西は高速道路も通っているので、大きな商業施設があれば人も増えると思う。子どもを増やすようにしてもらわないと、下校時に１人で帰ってくる子がいて心配になる。農地は売買できるように、家がたてられるようにできるとせっかくある地をムダにしなくていい。太陽光をつけるくらいならそっちが優先だと思う。	04. 賀茂小学校	20代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
599	少子高齢化がまさに進行している。隣保で集まってもまさにその状態のため、考えが偏ってしまい現状維持の選択になる。全市民の意見を聞くのは必要だが、これから長く住み続ける現役世代の声を重視せてほしい。せめて、世代別のアンケート結果などをだして、自分たちの子供、孫世代がどう考えている人が多いのかを、目で見て認識できるようにする必要もあるとおもう。そもそも、自治会で考えをまとめる段階もそうだし、その前の隣保ごとのまとめもそうだが、代表の世帯主だけあつまるような形っと意見が偏る　これを改善できないか。	04. 賀茂小学校	40代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
627	農業後継者がない中で、これ以上の農地存続は難しくなってきています。市街化調整区域を廃止して新たに活用できる道を進めてほしいです。	04. 賀茂小学校	50代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
517	賛成します。	04. 賀茂小学校	50代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
128	夫婦で農地の維持ができないのでできるだけ早く売却など市町村に買い取ってもらいたい。又、現代空家の解体に困っています。費用など援助などしてほしい。	04. 賀茂小学校	70代以上	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
573	加西市の開発を進めるのは良いが、町内の高齢化と人口減少。特に、農業をする人の減少、経験者の引退による技能の低下、トラクターなどマシンの高価格に対し、年金収入だけでは、購入できない。農業の収入の減少。補助金の減少などがあり農業の継続が難しい、のが現状です。家に誰も住まなくなった家の田畑は、どうするのか、議論してください。また、家に誰も住んで居ないので売りたいが、農家で田畑もある場合、売ったり貸したりできる制度が実行できるための、市街化区域や市街化調整区域の見直しや制度改革を、お願いします。それと、北条鉄道の継続とその北条鉄道沿線周りの区域区分を緩和し、駅周辺の利便性をアップして欲しい。と考えます、	04．賀茂小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	５．制度自体がよくわからない
124	農業経営者の老令化が進んでおり、農地の自由度をもっと高める必要がある。	04．賀茂小学校	70代以上	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
184	人口増は、加西市内の若年層だけでは無理がある。自然豊かで、中国インターなど利便性も高く、何より子育て支援の充実をしていただいた恩恵が活用した移住者がもっと住みやすい町づくりを目指してほしい。農業も担手不足であるので、全国的にＰＲ活動して移住のきっかけづくりをしてほしい。どの業種も人手不足なので、将来的に限界集落の町になることは避けてほしい。加西市は多くの市に隣接するので、他市への通勤に便利な町としてもＰＲしてほしい。※冗談ですが、ふるさと納税の返礼品に空家や山林などできらいいのに…。	04．賀茂小学校	60代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
502	管理不全の住宅や田、空き地も多く、町としても大変憂慮している。その周辺に住む住民が迷惑を被っていて、その所有者は離れて暮らしており、影響がないところで、無関心でいることが、なんともやり切れない。早急に対処しなければ、移住の障害にもなり、少子高齢化をさらに加速してしまうのではないかと感じる。今後は、その対応の速さが問われると思う。論点がずれていると思うが、市街化調整区域の廃止が上記の課題を解決するスタートとなることを期待する、	04．賀茂小学校	60代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
172	※加西市の人口増故策をどんどん進めて下さい※加西市に移住Ｕターンして家をたてたくても“大へん”という声をよく聞きます。「市街化調整区域の廃止」を進めて頂けたらと思います☆加西市が若者にえらばれるような活気ある街づくりをおねかいします。（私の知人の多くは、小野市、加本市を選ばれています。）	05．下里小学校	30代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
159	北条地区以外の人口減少がひどい。小学校や中学校、商業施設がない所に住みたい、住み続けたいと思う人はいない（特に若い世代は）年を取れば生活出来なくなるのでそれまでに転出したいと思う。交通の便も悪いのだから、それぞれの地区の開発を望みます。	05．下里小学校	40代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
455	農地の担い手が不足し、使用されず荒れた農地や仕方なく維持管理だけされている農地が増えています。農地を手放したり、転用しやすくすることで、土地の活用を促し、人や物の流れを活性化させるのが良いと思います。これまでの農地の規制を維持することは、地域の衰退を加速させてしまうように思います。いろんな課題はあると思いますが、市街化調整区域の廃止により、土地の活用がうまく進むことを期待しています。	05．下里小学校	40代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
149	よく分かっていませんが自分達の土地が更地や荒れ放題になっているのはもったいないので有効活用し、人が集まる場所になってほしいです。自分も高齢になってきてるので住んでいる場所や農地をどうしたら良いのか、なやんでいます。	05．下里小学校	50代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
247	・ホ場整備が終れば数年で家が健てられると聞いていたが、ダメだという理由が理解できない。（家の横に農地が有るのに）	05．下里小学校	70代以上	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
190	高齢化が進むにつれて、交通手段が絞られていく中で、近くに商業施設がない（建てれない）のは不便だと思います.	05．下里小学校	30代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
51	将来、相続で農地をもらっても利用しづらいので困ります。出来るだけ早く、変えてほしいです。	05．下里小学校	20代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
416	制度成立に早急に対応して頂きたい。	05. 下里小学校	50代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
176	農地は、規制が多い為、買い手もない。仮に売ってもただ同等！こんな地にしたのは政府か？	05. 下里小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
592	自分の土地でありながら自分の意思で処理出来ない矛盾は解消して欲しい。50年程前に、加西市が何の戦略もなく設定した悪策であり、平成17年の加西市都市計画マスタープランを見ても有効な施策が見えてこない。こんな悪策は早く抹消して、加西市が発展する様な策を導入して頂きたい。	05. 下里小学校	70代以上	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
467	市街化調整区域の廃止により、住宅と店舗等については、建築規制を無くすのは良いと思うが、工場等で業種により既存の居住環境に悪い影響が出る恐れのある建物については、一定の規制が必要と考えます。	05. 下里小学校	60代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
239	・出来だけ早く市街化調整区域の廃止等の行なうことと希望・調整区域が可能等の案が出来れば多くの方へ説明を行なうこと	05. 下里小学校	20代	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
338	これから高齢化していくことを考えると、いなかで便利な生活を送るためには必要なことだと思います。	05. 下里小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
283	営農組合が又は校区等であれば又は西市が農業地（田畑）を活用させる（農業として）等の対策を考えて下さるとありがたい。たとえば、市をあげての特産品を作る。ブランド（トマトだけでなく…）品を作るなど…米以外の農作物への取り組み、援助もあれば良いかなと思います。農地をつぶしてしまっては今後の食糧問題で難しくなるでしょうし、再生することは難しいですよね。ぜひ、農地活用、物を作る（野菜果実など）という方面から考えていただきたいと思います。	05. 下里小学校	60代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
566	企業に売却、もしくは多国籍の方に売却したあと、管理もされず放置して連絡が取れないケースも各地で起こっています。後売却後に転売して多国籍の企業に売り渡されたりして、契約内容が引き継がれていない場合等のトラブルも各地で起こっています。日本人は優しすぎるが故に騙されやすく、一度手放したものは戻りません。市街地調整区域に関しては難しいも話題だとは思いますが、想定外の事も多々起こっているので、その辺りの整理をきちんとできた上で将来の子供たちが困ることのないように進めてほしいと思います。	05. 下里小学校	50代	女性	４．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
370	家を建てる時に許可など時間とお金がかかり住宅ローンを組むのに苦労した為なんとかしてほしいです。	06. 九会小学校	40代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
301	網引町は空き家が多くもったいないと思っていた。	06. 九会小学校	20代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
345	市街化調整区域とは、どういう制度でどういうメリットとデメリットがあるのか、もっと市内全域で説明してほしい。できたら、町ごとがいい。土地の問題は、その町の住みやすさ、地域の関わりやらにつながっている。土地のあるものが、土地の管理をせず、貸してるからといってその人頼みで、地権者の責任は何か、隣にある土地所有者と互いに納得いかないなど、加西市内の課題でもあると思います。	06. 九会小学校	40代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
353	人口減少対策・企業誘致を進める為に、規制の緩和が必要だと思います。しかし、どこでも緩和ができるのではなく　今建物がある場所から徐々に緩和するようにしてほしいです。「気球の飛ぶまち」とPRしているので着地できる広い農地も必要だと思います。	06. 九会小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
586	長期的には開発が進んで土地の有効活用が進むことを期待しますが、一気に地価高騰や乱開発にならないか心配です。道路や建物を建てたりする用途に限定して、例えば３年以内に着工５年以内に完成しない場合は高い税を科すなどの制限を設けるべきだと思います。	06. 九会小学校	60代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
306	相続した土地の仕末に非常に困っています．山、空き家農地など自宅以外が多すぎます．活用の仕方がわかりません．	06. 九会小学校	60代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	５．制度自体がよくわからない

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
559	加西市の豊富な農地を活用した農業の発展を期待します。一方で、耕作放棄地の増加も否めずメリハリをつけた調整区域の見直しが必要と考えます。例えば、散らばっている農地と、耕作放棄地を交換出来る制度を新設し、耕作放棄地を集約。集約地を市が買取り、加西市、企業、神戸大学農学部、播磨農業高校等が連携したハイテクアグリ特区にする。または、市街地化後に企業を誘致（売却）。いずれにしても、雇用が生まれ、移住者の増加が見込める。他には、住宅建築時であれば、調整区域であっても近隣に他者の住宅があれば可能とする。また、対象者を地縁者に限定しない。一定規模の農地を所有しなくとも可能とする。加えて、農地売買も市街化区域と同等にする。ご検討、よろしくお願いします。	06. 九会小学校	30代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
541	北条以外　飲食店少な過ぎ。働く所もない	06. 九会小学校	40代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
448	農業所得を増やす工夫が必要。現状の農地すべてを維持する必要はない。	06. 九会小学校	50代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
258	廃止は大賛成です。人口増より、今居住している人々が住み続けたいと思う市政をお願いします。	06. 九会小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
493	市街化調整区域の廃止は賛成だが、固定資産税のアップは困ります。特に農地の固定資産税アップはありえません。	06. 九会小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
209	・糀屋ダムの費用が、大きな負担になっている。（休耕地）	06. 九会小学校	70代以上	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
491	これから年を自分が取っていくのに、農地が売れない状態で困る	06. 九会小学校	40代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
206	たしかに、農地法２号・５号とか！自宅地でもだめとか。大変な手続。してもだめとかあるので．加西市から移動（他の市へ）が多いと聞いたことがありますね。	06. 九会小学校	70代以上	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
118	自宅は調整区域です．６年前に自宅建築（地縁者住宅区域）子供は春より就職で他県へ行きますが、もしもどってきた時地縁者住宅区域（調整区域）の１０年以上の住居のしばりで住宅建築は不可となります．調整区域の廃止で建築可となりますが、廃止により固定資産税が上がれば支払いが辛くなります．（住地３５０坪）調整区域の住居年数の緩和、新族の住居での対応等の建築条件緩和等の対応を願いたいです．基本は調整区域の廃止は反対で建築条件の緩和での対応を願いたいです．	06. 九会小学校	40代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	
490	新たな継続可能な農業政策が見えない（しない？できない？）のに、市街化調整区域で農地のまましばるのは、離農・耕作放棄のもと。一定のルール（条例等による規制）のもと、土地活用が出来るようにするのと、やる気のある農家（農業法人含む）などに将来が見える様に（農家は作るのはうまいが売り方を知らない）サポート出来る農政に力を注いでもらいたい。	06. 九会小学校	70代以上	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
625	むやみやたらに工場や住宅地を誘致するだけが、加西市の豊かな、未来ではないと思う。今ある自然も上手く活用し、その上で制度を見直すことは必要だと思う。	06. 九会小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
547	税金はどの扱いになるのか？	06. 九会小学校	50代	男性	６．わからない	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
80	今後の人口減への対策としても市街化調整区域の廃止は必要と思います。	07. 富合小学校	30代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
639	耕作放棄地が増加して雑草が生い茂り、虫や蛇などたくさん集まり住環境として悪影響が出てくる心配をしている。熊のニュースも近い将来他人事とは思えず、早急に対応してほしい。	07. 富合小学校	30代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
642	人口減少が進んでおり、乱開発の心配がないのであれば、線引きは必要ないと考えている。今の制度が続くのであれば、北条と中野地区の前市長、現市長の意向と捉えます。	07. 富合小学校	30代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
433	上記については賛成意見です。今後、人口減少、高齢化が進んでいく中で土地を管理する事が困難になると思うので市街化調整区域を廃止し、土地を有効活用できるようにしてほしいです。	07. 富合小学校	40代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
620	すべの土地を市街化区域にしたら良いと思う。他所の市町村が先にされると、パンチもないし今のまま過疎化が進むから	07. 富合小学校	40代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
591	市街化調整区域については速やかな廃止をお願いします。	07. 富合小学校	60代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
376	北条以外にも買い物できる場所が出来たり昔から住んでいる人以外が家を建てやすくなるようにして欲しい。家を建てやすくなれば実家の近くに建てようと思う人も建てられる。使わない農地や空き家が多すぎる。家を建てたくても建てられない。それぞれの小学校区にアパートを作ってほしい。離婚等で家をでても同じ校区で子どもが通えるようになると子どもへの負担が減る。	07. 富合小学校	30代	女性	2．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
551	農業従事者の高齢化及び、右肩下がりの少子化（人口減少化）は、止められませんが、企業誘致も良い事だと思いますが市内企業誘致事業社は、市内在住者優先的に非正規職を正規職極職員採用雇用するなどで、極端に他市への移住による人口減少を緩やかに出来かもしませんので、加西市内で母子家庭・夫婦2名・重複世帯でも暮らせ、より良く質の良い生活支援を勧めて貰いたい。	07. 富合小学校	60代	男性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	1．良いイメージをもった
110	「廃止」できた場合、どのようなことをやっていくのか明確なビジョンを提示してほしい。内容によっては賛成、反対が変わることもあると思うので。	07. 富合小学校	20代	男性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
336	長く答えの出ない課題であると思いながら、今までと同じであるとますます地域の衰退に拍車がかかってしまうとずっと気がかりでした。すぱっと調整区域を廃止!とするのではなく、ルールを柔軟に変更し、農地も守りつつ、人や施設を増やせたら一番ベストでは。加西市の田園風景や地域感が好きなので、加西市といえば農業で有名と他の市に対して誇れるような市として就農人口を増やすなど活性化がされたらなと思います。また廃止し農地も守るとしても、移住してきて農業を始めたい人を増やすという面の意見では、補助期間を長くする・定期的な教育を受けられる機会をもっと増やす・分かりやすく周知するなど必要ではないでしょうか。(補助期間3年では短いように思います)祖父母・両親などの手伝いである程度農機具の使い方やおおよその農業の流れを分かっている人なら、農業に対する敷居は低いと思いますが、全くそのような環境にいなかった人からすると敷居が高すぎて、移住そのものを敬遠されるのではと思います。なので、調整区域ルール及び就農支援の改定をご検討頂いてもよろしいのではないでしょうか。	07. 富合小学校	30代	女性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
333	廃止の必要はないと思うが、農振除外や農地転用の手続きを簡単にしてほしい。同じような書類を揃えて、同じような手続きばかりで、負担になるばかりです	07. 富合小学校	50代	男性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
298	調整区域では、新しい家（土地を買って家を建てる）が建れない為人も子供も増えず人口減少になっていると思う。地域の人口や、子供が増えないのは、さみしく感じる。周りでも、定年になって、実家に帰って来るというパターンはあるが、本人も年をとっており、かといって子供もいっしょに帰って来るという事は少ないし、子供が帰って来ても正規採用の仕事がなく、住みにくく、収入が安定しない為結婚も出来ないと思う。	07. 富合小学校	60代	女性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
482	行政は調整区域を廃止し何をしたいのか？人口を増やしたいのならば、市住宅供給公社を立ち上げ、戸建て分譲住宅、賃貸住宅、道路サイドならば賃貸・分譲店舗を企画販売賃貸する。また、木造3階の分譲又は賃貸住宅も良いかも。	07. 富合小学校	60代	男性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
253	廃止の場合、どんな不具合が出るか説明が少い。	07. 富合小学校	70代以上	男性	3．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	4．理解したが、良いか悪いかはわからない

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
47	市街化調整区域の廃止は良い方法だと思います。	08．日吉小学校	70代以上	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
366	自分の土地なのに家が建てれないと聞いたことがあります。加西で住みやすい環境を整えてもらいたいので、調整区域の廃止に賛成です。	08．日吉小学校	20代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
634	このままの状態では調整区域から人がいなくなり、残った高齢者は生活困難になる。もう遅いぐらい、出来れば加西市に家を建てたくはなかったが仕方がない。線引き廃止を急いでください。	08．日吉小学校	50代	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
439	非常に良い検討をされていると思います。耕作放棄地が増えて、荒れ果てており、子供たちにＵターンをしてほしいと言いにくい状況になっております。是非、宜しくお願いします。	08．日吉小学校	50代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
96	市街化調整区域の廃止に向けた要望をもっと早くしてほしかった.	08．日吉小学校	70代以上	女性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
414	詳しく調べて考えたことがないが、市街化調整区域の規制緩和はしてほしい。同時に農家が減っていることへの対策も必要だと思う。	08．日吉小学校	30代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
288	くわしくはわかりかねますが全体像を考えて将来の加西市の姿をみつめつつルールを変更してほしいと思います。	08．日吉小学校	50代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
282	町の発展も大切ですが開発には土地の関係者や周辺住民の合意を大事にして欲しいと思います。	08．日吉小学校	30代	女性	４．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
64	宅地、農地の所有者名義が配偶者や子供、孫にもっと簡単に変更出来ないものですか。？	09．宇仁小学校	70代以上	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
597	ぜひ市街化調整区域はなくしてほしい。過疎化をすすめると思います。	09．宇仁小学校	70代以上	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
122	農家は今まで息子等が受け継いできたが少子化になり息子にまかせられない。息子がいない状況もある。広い土地を草刈りだけでも大変。親ができなくならないと協力してもらえないだろう。また状況で仕事がある間はむずかしい。営農組合も働ける人が限られ、仕事をしながら限られた人で対応するため（作業できる人が減っている）大変な年。土地の有効活用ができると、土地の管理に対する負担が減る。自分達が高齢になった時、男性がいないと女性では、土地の管理ができるか不安。高齢者住宅か便利のよいマンションに移る（転居）もありかと考える。	09．宇仁小学校	50代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた５．制度自体がよくわからない
533	活用できない農地が売買できるようになったり、建物が建てられるようになることは、加西市の人口増加のためにとてもいいことだと思う反面、自分の住む地域に住宅が増えて、よく知らない人が住むことにより住環境が悪くなってしまわないか心配である。また、加西市のお年寄りは新参者を受け入れない傾向がある。受け入れない姿勢なのに関心はあるようで、ジロジロ見たり噂話をして、静かに放っておくということをしない。我々若者世代はとにかく必要時以外は接触を減らしたいと考えている人が多い。そういった世代間や地域柄の相違で、せっかく移住してきてくれても、住みづらくなって引っ越してしまい、さらに空き家が増えるといった悪循環にもなりかねない。なので新しい宅地は、先住者や地縁者の住宅地からは離し、転入者だけの区域を作ることができれば、前述の課題点も解決できるのではないだろうか。市の土地のほとんどを田が占めている加西市だからこそできる解決方法だと考えている。	09．宇仁小学校	30代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
314	・今回の件では、対象外との事ですが２０年３０年後の事を考え、農地山林の太陽光パネル設置を規制して欲しい.	09．宇仁小学校	30代	男性	４．建築や乱開発を防止するために、人口減少対策や企業誘致が難しくても、今より厳しい規制強化が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた

No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（8）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（9）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
432	市街化調整区域の廃止は、所有者にとっても所有者が売却したい又は購入したい人にとっても大変活用しやすくなり加西市の人口増にも繋がると思う。今の制度のままでは空き家は増え続けます。加西市は便利な田舎で、移住希望の人も結構いらっしゃるのに調整区域の規制があって購入を断念された方はたくさんいらっしゃいます。どうか早急に廃止して頂きたいです。	10．西在田小学校	40代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
500	市街化調整区域を廃止してもらうことで少しでも住みよい場所になればうれしいです。しかし、仮に市街化調整区域を廃止することによって、都市計画区域外に住んでいる人たちが住みよい場所になるのかは少し疑問だと思いました。そもそも市街化調整区域までの距離が遠いので、市街化調整区域が廃止となっても交通の便は悪いままなのではないかと思います。区域区分の見直しというのは、都市計画区域外も含めて見直しなのでしょうか。公共交通機関がないので、自動車が一番融通が利くのですが、ガソリン費用もかさみ、時間もかかるので買い物に行くのも億劫でしかありません。通勤もおなじくです。“この方向に行くにはこの道を使ったらいい“、“この道なら遠回りになりすぎない“等、道に選択肢が増え、もっと快適に外に出られるなら、今はまだ自分で運転ができるのでありがたいです。また、商業施設が近くにできれば、買い物も少し楽になると思います。ただ、今の現状では住む場所をかえたいし、かえるしかないのかな…。と常々思っています。今のままでは遅かれ早かれ、いずれは出ていくと思います。少なくとも、老後にここで住むのは無理です。子どもにも迷惑をかけたくありません。農地も、農業をしているわけでもなく、地盤や立地の関係で家を建てたくても建てれない場所ばかりで、計画区域外になっても仕方ないのは重々承知していますが、住みやすさや利便性等がもう少し便利にならないかという希望は捨てきれません。たくさん言いましたが、市街化調整区域の廃止を検討されていること自体はとてもうれしく、私たちにとって希望です。私は育ちが加西なので、加西から加西に嫁ぎましたが、市街化調整区域から都市計画区域外へ行ったので、余計に不便さを感じているのかもしれません。正直、市街化調整区域に住んでいるときは、それほど不便だとは感じていませんでした。ですが、今は切実に暮らし良い街になることを願っています。私は知識、技術、経済面等から具体的にどうしたらそれが実現するかはわかりませんが、加西独自のまちづくりによって、住みよい街になってほしいので、市街化調整区域の廃止を自然とのバランスをみながら進めていってほしいと思います。	10．西在田小学校	20代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
275	・調整区域の廃止して下さい。・新しい区域を、宅地化及び社宅化又は、新しい道路整備化・新しいトンネル化	10．西在田小学校	60代	男性	5．人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
8	同じ市街化調整区域内であっても、地域毎、むしろ町毎の方針や実状は大いに異なる為、廃止にあたり区長会などの形骸化した意見だけでなく、より若い世代の意見も反映して検討しなければならないと思う。また廃止した後、しっかり都市計画をしなければ、見た目も治安も悪い乱開発になり兼ねない懸念がある。	11．泉小学校	50代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
294	ふるさと納税で、加西市はたくさんの寄付があり、活気ある市になるために企業や娯楽施設などの大きいものを建てられるのなら、早く市街化調整区域の廃止をしていただきたいです。加西市に長く住みたいと思うが、北条周囲だけは便利が良く、その他の地域は老後の生活が無理だという不安が大きいです。	11．泉小学校	50代	女性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
207	おそい	11．泉小学校	70代以上	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	1．良いイメージをもった
215	市街化調整区域の線引き、もっとかんわするべき。農業ほうき地がいっぱいあるからきせいをかんわするべきである。耕作放棄地が一杯あるのに家を建てられないから若者が町を出ていってしまう。町の人口がへってしまって老人ばっかりになってしまっている。子供の数がへって、あくじゅんかんである。きぎょうをゆうちして人口を、ふやす。家を、建てやすくして、人口をふやす。町の人口の減少を、くい止める。子供がふえて学校の人口もふえる。加西市の人口もふえる。	11．泉小学校	60代	男性	1．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	3．良い面もあるし、悪い面もあると感じた

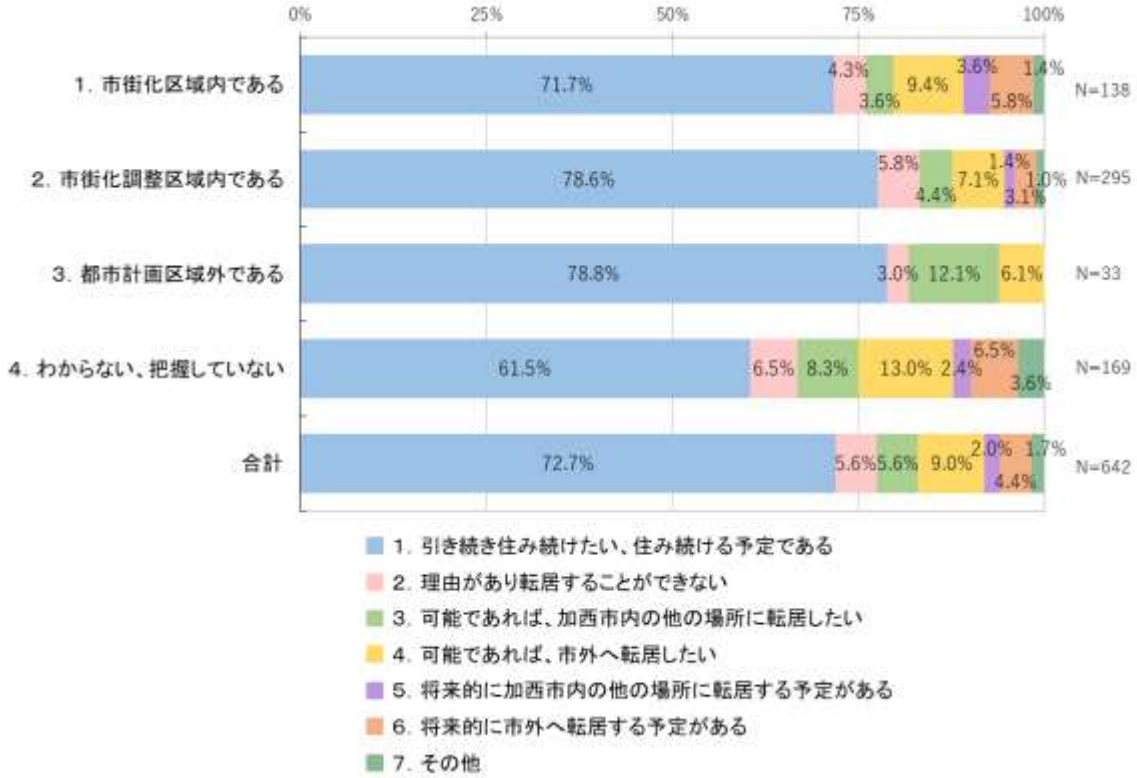
No.	自由記述	お住まいの小学校区	年齢	性別	（８）市街化調整区域では建築が原則禁止されており、条件に合致する一部の建築のみ許可されるため、設問（6）と（7）お聞きした意向の実現に関して相当の時間がかかり、実現できないことも多々あります。また、空き家の利活用にも制約があり、必ずしも自由には活用できません。このように市街化調整区域では自由に土地利用ができず、移住定住や企業誘致もままなりませんが、このことについて、どのようなお考えをお持ちですか？（1つに○）	（９）（8）に記載したような課題の解決に向けて、加西市では市街化調整区域の廃止（区域区分（線引き）の見直し）を検討しています。このことについて、率直な感想をお答えください。（1つに○）
637	農業するお年寄りも減って荒れた畑があるばかり、もっと土地活用をと思う。そして加西市内で満足できる商業施設の誘致をと願うばかりです。	11．泉小学校	40代	女性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	５．制度自体がよくわからない
381	知人が新築を建てる時に外壁の色など、自分の希望通りに選ぶ事ができなかったと聞いた。大通りにも面していない土地で、奇抜な色にしようもしている訳でもないのに真っ白な外壁がダメだったらしい。うちの近所は新しい家が建てられない。どんどん人口が減っていって高齢者ばかりです。	11．泉小学校	30代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
492	土地の用途に制限がかけられているのならそれなりの報酬があるべきだ。	11．泉小学校	60代	男性	２．土地を売ったり貸したり土地利用をしやすくするため、これまで以上の規制緩和が必要	１．良いイメージをもった
557	耕作放置地が増加しているのにその土地を活用できないのは残念に思う。周辺にも活用できず草刈りだけをしているところは多くあり、草刈り等管理する人もいなくなることに懸念があるため市街化調整区域は廃止してほしいと思います。市街地以外は公園が少ないため、公園に活用する場所もあれば嬉しいと思います。ただ、調整区域を廃止することで資産価値があがるのであれば、固定資産税もあがって金銭的な負担が増えるのではないかと不安があります。	11．泉小学校	30代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	１．良いイメージをもった
624	市街化調整区域を完全に廃止してしまうことは自然破壊に繋がりかねないので、この自然豊かな加西市はして欲しくないです。が、空き屋等の問題を考えるとその辺りで必要性を感じます。	11．泉小学校	60代	女性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
483	調整区域から市街化区域に移行することによって、固定資産税の上昇が考えられます。特例として軽減策は有るのですか？又付随している都市計画税は？	11．泉小学校	70代以上	男性	３．更なる土地利用の規制緩和は必要だが、人口減少対策や企業誘致が可能な範囲でルール作りも必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
274	新しい農地のスタイルを確立して独自の町おこしをすることも大切。	11．泉小学校	40代	男性	５．人口減少対策や企業誘致が難しくても、現状のままの規制で良い	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
43	意味は分かりづらいが、本屋や雑貨店、気がるに入れるようなお店が建てば良いな～！アパートも少ないし．（本屋や）→まんが文庫の（図書館？）ような捨てにくい気にいってる単行本とか各家庭からのきふでまかなえるような店？コンテナショップとか色々？	11．泉小学校	30代	男性	６．わからない	４．理解したが、良いか悪いかはわからない
192	加西市についての説明の内容がうすすぎて、アンケートの意味がわからない。	12．わからない	50代	男性		
615	行政で規制を行う事に問題があるのではなく、杓子定規に白か黒かで一律に決めるから軋轢が生じると思います。また、加西市に限ったことでは無いが、一時が万事手続きに時間がかかり過ぎている。優秀な職員をたくさん雇用されているはずなのに費用対効果に疑問を感じます。まぁ、政治家からして腐り切ってる老人ホームレベルですからね、皆さんも辛いところだと思います。	12．わからない	40代	男性	１．人口減少対策や企業誘致を迅速に進めるため、これまで以上の規制緩和が必要	３．良い面もあるし、悪い面もあると感じた
103	市街化などするな！！絶対反対！平和な生活が乱れる。					

クロス集計分析

１．居住場所の区域×転居の意向

（2）ご自身が居住されている場所は、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外のどれに該当しますか？（1 つに○）
（4）現在、転居の意向はありますか？（1 つに○）

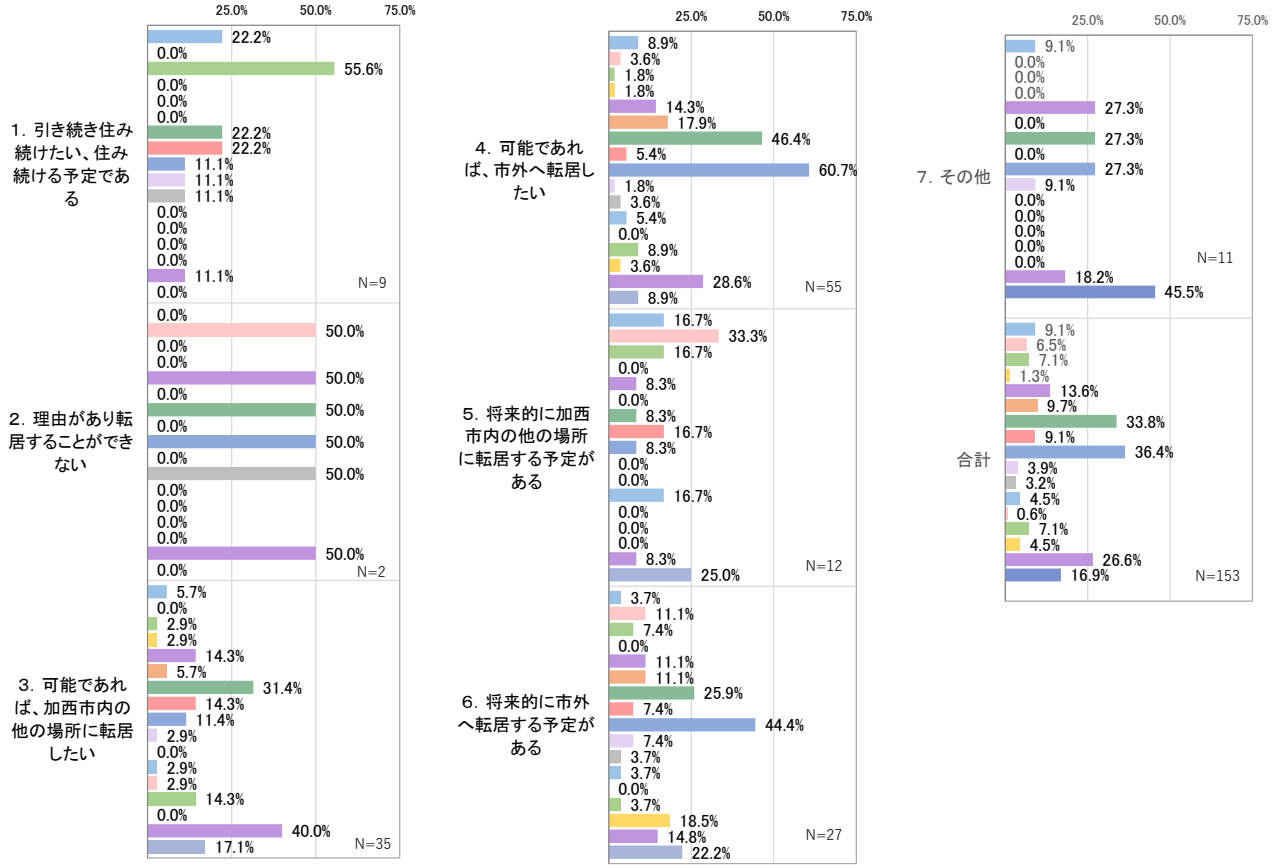
・どの都市計画区域においても、「引き続き住み続けたい、住み続ける予定である」が過半数を占めている。
・市外へ転居を希望する回答者（選択肢 4.もしくは 6.を選択した者）は市街化区域内で 15.2%、市街化調整区域内で 10.2%と、１～２割を占める。
・都市計画区域外に居住する回答者は、他の都市計画区域に比べ市内での転居を望む人の割合が高い。



２．転居の意向×理由

（4）現在、転居の意向はありますか？（1 つに○）
（5）転居を希望または予定している理由は何ですか？（上位３つまで○）

・市外への転居を希望する回答者（選択肢 4.もしくは 6.を選択した者）は、その理由として「公共交通機関に近い場所に住むため」の割合が最も多く、次いで「買い物に便利な場所に住むため」が高い割合を占めている。公共交通機関や商業施設など、加西市の利便性の悪さを理由に市外へ転居を決める（希望する）人が多い傾向にあると考えられる。
・「３．可能であれば、加西市内の他の場所に転居したい」人のうち、「現在の居住場所や物件に満足していないため」（40.0%）と答える人が最も多く、「４．可能であれば、市外へ転居したい」（29.1%）より回答比率が高いことから、市内でよりよい物件を探している市民が一定数いると考えられる。

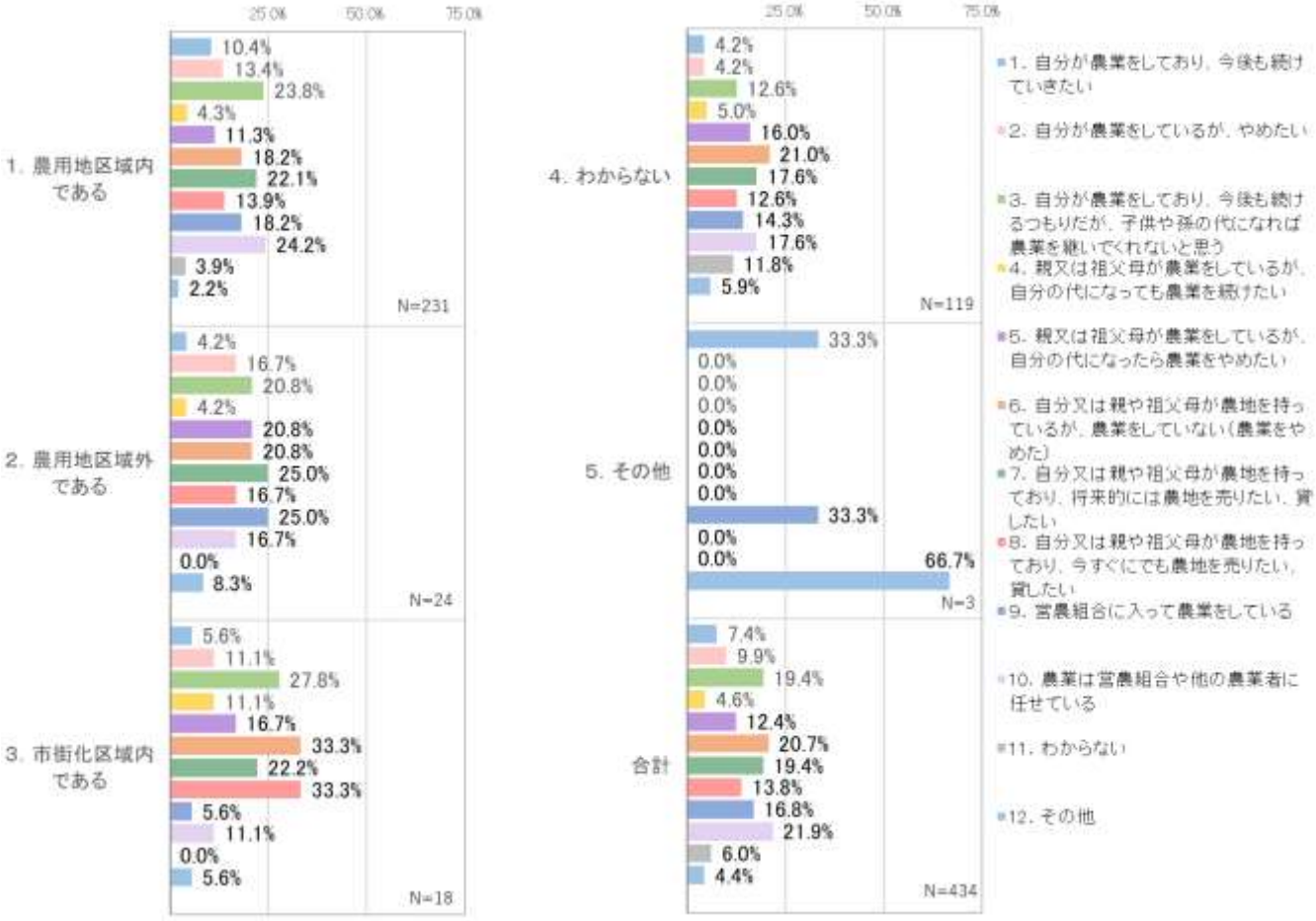


1. 家族・親族の近くに住むため
2. 実家に戻るため
3. 先祖から受け継いだ土地や農地を継ぐため
4. 親や先祖から受け継いだ家業を継ぐため
5. 勤務地の近くなど、通勤が便利なところに住むため
6. 教育環境が整ったところに住むため
7. 買い物に便利な場所に住むため
8. 車で移動するのに便利な場所に住むため
9. 公共交通機関に近い場所に住むため
10. 自然環境が良い場所に住むため
11. 子育て支援施策が充実している市町に住むため
12. 予算にあう価格・賃料の土地・物件に住むため
13. 勤務先の寮・社宅に住むため
14. 現在の場所で新しい住宅が建てられないから
15. 遠方での進学、就職、転勤、転職等の予定があるため
16. 現在の居住場所や物件に満足していないため
17. その他

３．農用地区域×農業に対する意向

（14）所有されている農地の種類は、原則宅地等に転用できない「農用地区域」ですか？（該当する項目すべてに○）
（13）今後の農業についてどのような意向をお持ちですか？（該当する項目すべてに○）

・「１．農用地区域内である」農地を所有する回答者のなかで、「農業は営農組合や他の業者に任せている」と答える人が 24.2%と、全体の 1/4 を占めている。
・次いで、「自分が農業をしており、今後も続けるつもりだが、子供や孫の代になれば農業を継いでくれないと思う」が 23.8%、「自分又は親や祖父母が農地を持っており、将来的には農地を売りたい、貸したい」が 22.1%と、継続して次代へ引き継がれず、将来営農組合等へ管理を任せる農地が増えると予想される。
・「３．市街化区域内である」農地を所有する回答者のなかで、「自分又は親や祖父母が農地を持っているが、農業をしていない（農業をやめた）」と「自分又は親や祖父母が農地を持っており、今すぐにでも農地を売りたい、貸したい」と考える人がそれぞれ 33.3%と多く、市街化調整区域より耕作への意欲が下がっていることがわかる。



５．市街化調整区域の廃止（区域区分の見直し）に関する事業者ヒアリング調査結果

（１）目的

兵庫県が示した区域区分の要否判断に必要な区域区分を廃止した際に想定される影響の調査と問題となる影響を抑制する土地利用コントロール手法の検討に向け、加西市内及び周辺市町で開発、建築に関係する事業、市内産業や農業に関係する業務に関わる団体に区域区分廃止に関するヒアリング調査を行い、区域区分廃止検討の基礎資料とする。

（２）実施期間

令和５年 12 月５日～令和６年１月 26 日

（３）調査方法

事業者と直接面談（一部ＷＥＢ会議システムを利用）

・調査票を基に直接聞き取り

（４）調査対象者

計 17 団体

・開発デベロッパー　３社
（すべて本社は加西市外だが加西市内で開発行為の実績を有する企業）
・建築設計事務所及び一戸建て住宅建築工務店　３社
（すべて本社は加西市内の企業）
・不動産仲介業社　４社
（すべて加西市内で不動産仲介の取引又はあっせんの実績を有する企業）
・金融機関　４社
（すべて加西市内に支店を有する企業）
・産業振興に係る団体として、加西商工会議所
・農業振興に係る団体として、ＪＡ兵庫みらい及び加古川西部土地改良区

（５）ヒアリング項目

・業務内容又は業務実績
・開発、建築に係る市場の状況、規模
・土地需要が高いと思われるエリア
・加西市における土地需要の有無
・加西市で開発や建築を行った際に感じたこと
・区域区分廃止の効果又は影響
・（金融機関のみ）融資を受ける人、企業が土地探しにおいて重要視しているポイント
・（産業のみ）産業の動向、商業施設のニーズ、土地活用の要望の有無
・（農業のみ）耕作放棄地の増加状況とユーザーの有無、農地の開発への考え、開発による営・農環境への影響、農用地保全に関すること

開発デベロッパー		回答		
No.	質問内容	開発デベロッパー（神戸市本社）	開発デベロッパー（姫路市本社）	開発デベロッパー（大阪市本社）
1	近年土地需要が高いと思われるエリア	住宅地、工場の需要が最も高いのは明石市。北播磨では、阪神間の企業が小野市、三木市で探すことが多い。次いで加東市、加西市の順。神戸市から通勤することが前提なので、神戸市から近い市町で探す。神戸市から遠い加西市は不利。工場の用途で言うと危険物系（塗料）やリサイクル系（産廃に当たらない事業）の動きが多い。工業専用地域が求められており、準工業地域は難しい。	工場の立地は車で通勤１時間以内が目安なので、加西市における工場立地は通勤圏内である姫路市、加古川市、福崎町の工場の増築・移転需要を狙うべき。	近年、福崎町の工業団地が軒並み建て替え時期を迎えており、近場で移転を検討する企業が増えている。三重県内や岐阜県内の名古屋に近い市町には、兵庫県とは違って都市計画区域外の土地が多くあり地価が安く需要がある。近畿では、滋賀県の土地が安価で、大阪に近い立地であり、需要が高い。
2	加西市における土地の需要の有無	工場であれば市南部が良い。南側の市から通勤するから。市北部は、工場、住宅ともに難しい。住宅であれば北条市街地の周辺が良い。次いで九会地区。九会地区は商業施設ができて状況が良くなった。市北部より市南部が売れる。	よくわからない	搬入のしやすさ（道路整備）や、周辺に既に工場が立地しているエリアが好まれるため、加西IC付近や、既存の工場が立地する繁昌町の需要が高いと思われる。工場や事業所を建設する際、企業は災害ハザードを考慮しており、浸水が２ｍ以上（計画規模）であれば避ける傾向にある。（0.5m以下であれば候補地として検討、１ｍは検討の余地あり）土砂災害は、がけ条例に該当しなければ問題ない。加西市は北部が都市計画区域外であり、規制面では手を付けやすいが、道路が整備されていないのが欠点。調整区域は全体的に開発のハードルが高い。特別指定区域制度は、最後まで現場を仕切って進める必要があり、手続きが煩雑で時間もかかるため、制度を使用した開発は弊社は扱っていない。ICに近いエリアが魅力的ではあるが、加西市内は山陽道と中国道が通っており、どこからでもICに近いので、全体的にアクセスは良いと思われる。山陽道の方が需要が高い傾向にあるが、播但連絡道が山陽道と中国道を繋いでいるため、２つの沿道に大きな需要の差はない。
3	加西市で開発や建築を行った際に感じたこと	外国人向け社宅の需要は強いが、偏見も強い。移住者は、住んでいるアパートがある小学校区にそのまま定住する傾向が強いので、集落活性化が線引き廃止の目的なら、集落にアパートを建築するべき。	特にない	兵庫県の水道水はフッ素が多く含まれており、土壌汚染の観点で開発を行う際は調査をするよう兵庫県の環境部局から指導された。加西市ではないが姫路市で、某食品スーパーの惣菜製造工場の建設計画があったが周辺住民から匂いや早朝の騒音の観点より猛反対があり、中止となったことがある。
4	線引き廃止の効果	住宅ローンが借りやすくなる効果はあるが、郊外に住みたい、加西市に住みたいという人は少数で、そのような一部の需要には応えられるというイメージ。一部の人にとってメリットがあるということしかなく、不動産の流動化が進むとは考えにくい。	大きな変化はないと思う。	線引き廃止直後は、住宅地の需要については大きく変化しないと考える。加古川市や姫路市から人が流れてくることはないと思う。企業にとっては、線引き廃止により建設候補先、移転先の選択肢が増え、加西市への進出が検討しやすくなると思う。

工務店・設計事務所		回答		
No.	質問内容	加西市本社の設計事務所	加西市本社の工務店	加西市本社の設計事務所兼工務店
1	開発等の規模、建築市場の状況	地元企業の開発、建築は年々減っている。調整区域の建てにくい土地で何とか建てようとする動きが無い。調整区域での建築や開発を諦めている風潮がある。跡継ぎがいない、跡を継がないなどで小さな企業が減っている。	弊社では10棟/年程度で、加西市内が主、姫路市香寺町、加東市、西脇市など近隣市も請け負っている。	弊社では加西市内１：市外1の割合。リフォームは市内が多く、新築は市外が多い。リフォームは20～30件/年（受注価格100万円以上）、新築は5～10件/年。仕事上のつながりで仕事をいただくことが多く、市外ではJR沿線（神戸、加古川、姫路）での受注が多い。
2	近年需要が高いと考えるエリア	近隣では、小野市がいろんな意味で最も発展する可能性がある。道路が良いし、市の施策に筋が通っている。	小野市は需要が高いのだが市街地に土地が無い。調整区域で住宅が建てられたら、という話をよく聞く。加東市なら、滝野町は浸水想定区域がネックで活発なイメージはない。小野市は土地代が高いが根強い人気。国道175号バイパスの利便性のみでそのような高い評価を受けている。道路状況で加西市は不利だが、5つの無料化で挽回している。	区画整理をしている姫路市の東姫路駅周辺や加古川駅北口周辺の仕事が多い。京口駅周辺も多い。この辺りは利便性が高く車無しの生活もできるので、アパートで駐車場無しの物件が多い。土地は小さくコストを安く建てて収益を上げている。
3	加西市における土地の需要の有無	加西インター産業団地周辺、商業施設が立地した中野町、スマートタウンを創る上宮木町周辺は需要が高まる。九会地区は伸びると思う。	商業施設が立地した中野町なら住宅地は売れると思ってたが、思ったほど増えていない。小学校が近くなくても、スクールバスさえあれば場所は気にならない。新築住宅の予算は、土地込みで3,500万円が上限。物価高で住宅建築の動きが落ちている。アパートは近くに商業施設があるかなど利便性が重要。	どのエリアが良いではなく、加西市の場合、子供の住宅を建てる、工場の増築をしたいなど、施主の出身地の周辺で需要がある。工場は市内どこも拡張用地が足りない。地元中小企業が数千㎡の土地を探していることが多い。産業団地に入りたい企業もあるが、区画が大きすぎるので断念されているケースが多い。
4	加西市で開発や建築を行った際に感じたこと	加西市開発調整条例の内容を濃くするべき。線引き廃止をして住宅の横に工場を建てるとなると揉めることも想定されるので、住民調整をしっかり行える体制を取るべき。外国人との共生については偏見が多いが、私の地元の九会地区では上手くやっている。何にも問題になっていない。地域の雰囲気という点でも九会地区は伸びる可能性がある。	道路が狭いことが問題になることが多い。建築基準法上の道路ではあるが、すれ違いが厳しい道路が多いので。	入村費の関係で課題はある。地元では移住者がリノベーションした空家を賃貸で住んでいるが、入村費を請求するのはどうなのかと思う。
5	線引き廃止の効果	線引き廃止は良いことだが20年遅い。若い人の起業マインドが下がり切っている。線引き廃止したからといって建築が増えることは無い。遅すぎる。移住定住についても、若い人は祭りや草刈りやらでしがらみが強い集落に住みたがらない。市街地のきれいな分譲地に住みたがるので、線引き廃止しても集落人口は増えないだろう。事業所も住宅も、建築が増えることは無いが、一部の住みたい人が住みたい場所で住める、昔から事業している企業が地元で建てる、これができるようになるなら、線引き廃止する価値はある。やりたいことができるようにしてあげた方がマインドが上がる。加西はとにかく距離的に遠すぎる。神戸から通えないし。その意味でも建築が増えることは無い。	学校が近いなど、良い条件の場所であれば住宅地開発が起きるかもしれないと期待している。個人的には泉地域がほったらかし状態であることが気がかり。住宅ローンは借りやすくはならない。担保価値は生活利便性で変わるので、土地利用規制が変わっても担保価値は上がらない。空家活用は動きが出るのではないか。一方で解体費用が高くなっていることがネックだが、使える空家であれば活用は進むと思う。	今までは調整区域だから、と諦めていた人は北条の分譲地で住宅を建てられた。地元で建てたいと相談があった工場は、今も何もできていない。諦めていた人、諦めていた会社が諦めずに進められることがメリット。住宅分譲地に住みたがる人がどの程度いるかにもよるが、調整区域での開発は若干増えるのではないか。住宅ローンは借りやすくなると思う。調整区域の再建築不可が足かせになっている。もしかすると、住宅ローンの上限金額が上がるかもしれないと期待している。

不動産仲介業		回答			
No.	質問内容	空き家対策専門家協議会え～がい加西	加西市に支店を持つ不動産仲介業	加西市本社の不動産仲介業	加西市が営業圏内の不動産仲介業
1	近年土地利用の需要が高いと思われるエリア		住宅需要は加東市が人気。加東市の中でも社町が一番人気で、東条町南山は三田市方面で働く人に需要あり。滝野町は浸水想定区域に入っていることもあり需要は薄い。住宅を建築する際にハザードエリアに入っているかどうかを気にされる人が多い。選択肢としては加西市≒加東市＞西脇市のイメージ。基本的には勤務地の市町で住宅を探す人が多い。加西市にも需要はあるが、市街地に土地がない。	弊社では市内では北条8：その他2の割合で、北条が中心。調整区域では中古住宅の扱いが難しい、地縁者でないと再建築不可などで、どうしても線引き前住宅しか売れない、貸せないう。店舗など住宅以外への用途変更の依頼も多いが、手続きが手間で確実性の担保もない。そのため中古は線引き前住宅を狙うしかない状況。事業所の空家はそもそも少ない。線引きが廃止されると中古物件が市場に増えると思う。	産業用地の需要が高いのは小野市。国道175号の効果が大きい。次いで三木市。神戸市や阪神間の会社が通勤圏内で検討されるケースが多い。加西市はその次の候補地。業種では、産廃だと思われがちだが実は違う工場（プラスチックリサイクル等）の業種の動きが多い。住宅需要も北播磨では最も高いのは小野市で、道路状況が良いから。次いで加東市も国道175号の効果で住宅地需要は高い。住宅地については商業施設が近くに無いとダメ。加東市東条町の南山は、7万円/坪という低価格でも年に数軒しか売れなかったが、商業施設が開店してから急激に売れ出した。
2	加西市における土地の需要の有無	需要が高い箇所は市内に点在しており、特定のエリアにおいて需要が高いという傾向は感じていない。調整区域では20年後まで存続できるとは思えない地域（集落）がある。そういった地域が増えていき、調整区域の人口が大きく減少し、最終的には市街化区域に人口が集まるのではないかと思う。	需要が高いのは生活利便性の良い北条。他では職場と近いなどの位置関係を重視されている。子供の学校区を変えたくないという人が多く、学校の近くの需要が高い。家を建てる場所を探す以前に、調整区域が多すぎてそもそも建てられる場所がない。姫路市や加古川市などに勤務される方は、市南部で物件を探す人も多い。加西市の場合70～80坪の広い土地を希望される人が多い。市街地にも空き地はあるが、所有者の売却希望金額が高い。買い手がつかないので、弾数にも影響している。注文住宅であれば、土地1000万円、建物2000～3500万円程度。	住宅であれば学校から近いことが必須。加西はそこまで田舎ではないので場所にこだわらないと思う。新築住宅を建てる方は、北条のアパート居住者が北条で建てることが多い。郊外を狙う方は高齢者、リタイア組が中心で、大きな敷地を望まれるので、調整区域を望んでいる。加西市の良いところは、田舎だけど生活には困らない、田舎過ぎないところ。予算で言うと、新築住宅で土地込み3,000～3,500万円、郊外は中古住宅で1,000万円まで＋リフォーム代。中古住宅の場合は住宅ローンは組まず自己資金になる。調整区域ではそもそも住宅ローンが組めないので。	区画整理地以外であれば、市街地も、それ以外も、需要は大きく変わらない。道路状況が良いかがポイントなので、今の状況で調整区域に住宅地を整備してもそんなに売れないと思う。もし加西市で条例を新たに作るなら、若い人の意見を聞いて作ってほしい。年配の方の意見を取り入れると良くならない。他市の非線引き都計区域では、建築できる用途は緩いが、市条例で厳しくしている。例えば、自治会の同意が必要など。閉鎖的な集落が多いので、同意が必要となると開発が難しくなる。県内全体でのイメージは、北に行けば行くほど閉鎖的。
3	加西市で開発や建築を行った際に感じたこと	市外から村へ移り住む場合、地域によっては入村費がかかる場合がある。加西市なら30万円程、姫路市であれば100万円程かかる村もあると聞いたことがある。町内会の加入は必須である空気感があり、過去に町内会に加入せずに暮らしていた家が何軒かあったが、その後引っ越してしまった。	消防団に加入しないといけないのかを気にされる方は多い。近所付き合いの避ける人が多いが、同じ境遇の人が増えたら気にする人は減るかも。土地が安いという理由で調整区域の集落内にどんどん家が建つということはない。稀に安ければどこでも良いという人がいるので、そういう人が建てる程度。入村料を取る自治会もあるが、加西市は他市町と比べて高くないというイメージ。福崎町や姫路市香寺町では村入り費用20万円かかることがあった。	祭りが無い自治会、町行事が少ない自治会が好まれる。入村費を取る自治会が多いが、加西市はそれほど高額ではない。小野市で何十万請求されたことを聞いている。	加西市開発調整条例の説明会の開催の規定が大きなハードルになり、村に近い場所での開発を躊躇される。丹波篠山市、丹波市、市川町などでは、集落に住むのに入村料を取られる。集落によっては100万円を要求されたことがある。この辺りもネックになる。まちづくりに熱心な市町とそうでない市町の違いははっきり出ている。例えば丹波篠山市は農業に力を入れることが明確でまちづくりの縛りが強い。反対に京都府南丹市はものすごくまちづくりに力を入れており、県内だと市川町や朝来市も力を入れているように感じる。
4	線引き廃止の効果	加西IC産業団地が整備される前にパナソニックの工場が建設されたが、結果として加西市への移住者は増えなかった。加西市では高校の選択肢が３つ程度で、生まれてくる子供の教育の選択肢が少ないことも要因なのではないか。 この20年ほどで、事業者側の考え方も変わり、隣近所のことを考えられる事業者が増えてきているため、線引きが廃止されてもひどい開発は起きないと思う。ここ数年で、調整区域の土地利用規制の緩和は確かに進んでいるものの、専門的なことを知らない市民の中にはまだ要望が叶えられないと思っている人もいると思う。そのような方からすると、線引きが廃止されることで土地利用規制が緩和されるのは嬉しいことであると思う。	これまで建築できなかったところが建築になるので、需要は全然変わる。空き家も条件がなくなるので、市場に流通しやすくなる。住宅ローンについては、借りる対象者が広くなるので、そういう面では借りやすくなると思う。JAや信用金庫は調整区域でも貸してもらえるが、都銀やネット銀行が貸してくれないのは今と変わらないと思う。住宅用地が不足しているので、市街地に近いところで住宅団地ができれば良いと思う。中国道北側の小谷や栗田、アクアス加西の西側など。	調整区域の土地を探す人は少なくて、平均で5人/年ぐらいだが、皆さん諦めてきた。そのような方にとっては良いことだと思う。住みたい人が住める、買いたい人が買えるという希望が叶うという意味で良い。定住先を決めるポイントは、道路が広いとか日当たりが良いとか、住みやすさが重要で、土地の安さや規制ではない。調整区域に住みたい層はリタイア組が中心のため、線引き廃止されたからといって人が増えることは考えにくい。神戸市西区の市街化区域と調整区域との境界付近が線引き廃止される場合とは次元が違う話。	調整区域の規制に苦労することが無くなることは大きいが、住宅地でも商業施設でも半径数キロ圏内の人口分布が判断基準となるので、調整区域に土地があっても立地は進まないと思う。道路等インフラ整備、住宅地と商業施設のセットでの誘致がないと移住者は増えない。商業施設から遠い住宅地は魅力が無いし、普通の住宅地を作っても難しい。住宅地、働く場所、商業施設の３点を配置するゾーニングが大切。例えば東高室ハローズ周辺は魅力はあるが、あの場所は居住者が多い北条市街地の周辺だから良い。まちづくりとして北条市街地を拡げるイメージであれば良いと思う。あとは産業団地と北条市街地の間、例えば玉野町なども良い。

金融機関		回答			
No.	質問内容	金融機関Ａ（信用金庫）	金融機関Ｂ（銀行）	金融機関Ｃ	金融機関Ｄ（銀行）
1	近年、土地利用の需要が高いエリア	事業所では、明石市、播磨町の人工島から工場が移転の動きがある。運送業については反対に浜手側に移転する動きがあり、2024年問題で海運も利用するモーダルシフトの流れを受けての動き。播磨臨海道は通り抜け車両の渋滞緩和が目的で、その周辺の企業や人は優良なので使わない。業種では、物流倉庫の需要が高い。加古川市の多くの企業が物流倉庫を探している。倉庫業だけでなくて自社倉庫も需要が高い。トラック置場に倉庫が建てられたらすごく良い。	近隣では福崎町で建築が進んでいる印象である。ラ・ムー、診療所など。福崎町は北部（市川町、神河町）から人が入ってきているように思う。	垂井町の保留地など小野市の需要が多い。三木市は全体では今一つだが市街化区域は多く、金利にシビアな方が多い印象。別支店ではあるが、去年、西脇市、加東市は例年に比べ件数が多かった。加東市は建売が多い。西脇市は黒田庄で件数が延びている。	神戸市を中心に取引しているが、大阪市や尼崎市での取引も多い。阪神間は土地が残っていないが、津波や河川などによる浸水リスクの観点で、加西市や三木市、小野市などの山手の方に近年需要がある。加西市は三宮から車で１時間の距離と好立地であり、人が集まるポテンシャルがあると思うが、加西市程度の立地で探す場合、加古川市や小野市などの人を集めやすい市町も候補に挙がってくると思う。
2	加西市において需要が高いエリア	集落内の事業所の廃業が増えている。1000㎡クラスの敷地が集まったミニ産業団地が加西で必要。とにかく中規模工場、工作機械が5台設置できる程度。できれば市の南部にそのようなミニ産業団地があれば。加古川市からの移転希望が多いので、受け皿になれる。住宅においては西高室での融資ばかりだが、可能性があるとすれば姫路市よりの市南部。学校の近くできれいな分譲地ができれば。加古川市と加西市南部は車で20分で通えることが強み。市北部は難しい。加古川の某設計事務所は「スマートタウン構想は面白い」と言っている。	鶉野飛行場跡地周辺、加西インター周辺の土地利用が活発な印象。市北部より市南部が活発。市西部は元気がない印象。中国自動車道の北側は昔からの事業所などが立地しているので可能性があると思う。住宅の予算規模は、土地1000万円、建物2000万円程度。親の土地で息子が住宅建築をする場合は建物2500万円に上がる。加西市では3500万円で戸建て住宅を建築できるが、姫路市では分譲マンションの購入しかできない。	どの地区が多いというのはない。調整区域も含めて市内まんべんなく相談を受けている。市北部の相談は少なく、市南部の方が多い。施主の予算規模は、土地＋建物で4000～4500万円である。最低でも3500万円である。内訳は、土地800～1000万円、建物3000万円。資材高騰により以前に比べ見積額が上がっている。融資の額も5年前と比べて500～1000万円くらい上がっている。市内に売り出しの土地が少ないので、土地があれば売れると思う。需要はある。	殿原町や鶉野町周辺は需要があるが、基本的に市街化調整区域では開発できないとして候補からは外される。加西市で土地を探す事業者は、エリアを絞って探すことは基本的になく、市内で必要な面積が確保できる、開発が可能な土地を探しに来る。傾向としては、姫路市や神戸市に近い加古川市を好む企業が多いと感じるが、加西市も選択肢から除外されるような土地ではない。ただし、基本的に市街化調整区域では開発できないとして候補からは外される。
3	融資された人、企業が土地探しで重要視しているポイント	住宅建築を考えられている方は、縦方向より横方向で検討される。加西と加古川、姫路ではなく、加西と小野、加東。加古川で家を建てると40坪の土地で4000万円から、加西では3000万円からになる。土地は1区画1000万円以下が絶対条件。居住先を決めるポイントは教育環境で、学校に近ければ近い方が良い。ベルデ下里は小学校に近いことが大きかった。会社に近いやスーパーに近いは車があるので問題にならない。仮にスクールバスが出るとなっても、学校の近くが良いという流れは変わらない。	事業所は、交通利便性が一番である。特に運送事業所では中国自動車道の近く、敷地までの進入路が広いところが求められる。また、坪単価の安い山際のところを求められる場合もある。事業者の考え、条件それぞれである。	奥さんの実家の横で住宅を建築するケースが多い。集落を地縁のない方が飛び込みで入ってくることはあまりない。もともと実家が持っている土地に家を建てる。土地を購入することを思ったら安い。勤務地に近いからという理由で加西市に家を建てるというのはあまり聞いたことがない。奥さんと旦那さんの実家の中間に加西市があって加西市を選ぶというケースはあった。	会社の事情によって好まれる土地の条件は異なり、人材の確保や、就業者の移動距離、得意先との距離、物流、土地価格の安さなど、重要視する者は様々である。 特に、災害リスクの有無や、権利者協議（関係する権利者数）については気にされる企業が多い。
4	線引き廃止の効果	住宅建築にとっては少し状況が好転するかもしれない。分譲地ができるようになればなお良い。しかし、市外の人が市内に家を建てる、という流れを作ることは難しい。西高室も7割は市内出身者。それより事業所を集める方が大切。工場の従業員定着率は高く、40才超えるとまず辞めない。移住者を狙うならそういう人がターゲットになり得る。線引き廃止で心配な点は、既存市街地の空洞化だけ。	線引き廃止で需要が大きく増えるということはないと思うが、北条市街地に家を建てようと思っていた人が親の家の横で息子が家を建築するというのは増えると思う。市街化調整区域でなくなれば、資産を処分しやすくなると思うので、その意味では今よりも融資しやすくなるのではないか。	需要はあるので、いくらかは建築が増えると思うが、あまり変わらないと思う。村づきあいもあるので旧調整区域の人口が増えるとは思わない。新しい住宅団地などに需要が集まる。 市街地に近いという点で、東高室や谷町で住宅団地ができると便利だと思う。	調整区域を廃止するから土地の価値が上がるということはなく、線引きを廃止しても土地自体の価値が上がらないのであれば、担保価値に変動は起こらない。実際の需要の有無により土地の価値は決まってくるので、加西市で線引きを廃止しても、地価が上がるということはないと思う。ただし、住宅を建てる際の手続きの負担は軽減される。事業者にとっては、企業立地のしやすさなど一定の効果が現れると思う。これまでは、工場等の建設を検討する際に候補地から調整区域を外してきたので、非線引きになれば事業者にとっては魅力が上がると思う。

産業		回答
No.	質問内容	加西商工会議所
1	産業の動向	加西市では、製造業が事業所数の30%、会員の50%を占めており、残りはサービス業である。他の市町に比べると、製造業の割合は非常に高いと思われる。製造業では外国人の人材を活用しており、外国人就業者の子どもに対する教育環境の充実（通訳がいる 等）など、外国人にやさしいまちになりつつあると感じる。
2	産業において加西市が抱える課題	就業者の人手不足が挙げられる。加西市在住の年配の経営者は市に愛着があるが、今は代替わりの時期であり、跡継ぎの経営者に愛着が薄れると他市町・他府県へ流れる可能性がある。人手を確保するために、市内の高校にも協力を得ている。
3	加西市における商業施設等の需要	宿泊に関する要望は聞いていないが、加西市内に宿泊した際に、近くで夕食が食べられる場所があればよいと聞く。何軒か飲食店はあるが、値段が高額であり、二次会などができる飲食店などがあればよいと思う。産業団地に勤める方が、昼食をデリバリー出来るところが一部あるようだが、そういった工場に勤める方が昼食を取れる店舗が少ないので、産業団地の近くでそのようなニーズもあると思う。
4	加西市における土地活用の要望の有無	臨海部では産業用地として使える土地が残っていない点や、津波による浸水のリスクを回避する点から、内陸の利便性の高いところへ移転する傾向にある。内陸ならばIC周辺が好まれるが、加西市では人材の確保や調整区域では開発に時間がかかるといった課題がある。
5	加西市の調整区域における土地の需要	工場等の進出の決定には土地利用規制が重要であり、製造業を担う企業としては工場を分散するよりも集約した方が生産性もあがるので、できれば向かいや隣接した土地で拡張ができるようになれば良いと思う。過去に、土地利用規制により工場の拡張ができないために、市外へ出てしまった事例を知っている。
6	線引き廃止の効果	産業の観点ではプラスになると思われるが、どの程度プラスになるかは確かではない。流出抑制や移転促進など他の要素も絡んでくると思う。流出防止するためにも、そういった都市計画の運用の見直しは必要である。ただし、単に調整区域を廃止するだけでなく、市が主体で他の施策とセットで進めていかないと、うまく企業誘致や流出抑制にはつながらないと思う。

農業団体		回答	
No.	質問内容	加古川西部土地改良区	JA兵庫みらい
1	線引き廃止の影響	需要は高まると思う。調整区域に居住されている方から、自分の土地であるにも関わらず住宅を建築、増築する行為に制限がかけられていることに対して不満を抱く人を見てきた。少なくとも、そのような調整区域に居住されている方々は積極的に土地利用されると思う。ただし、小学校の児童数も少なく、不便な地域であり、市外から加西市へ家を建ててまで移住してくるかは疑問である。	JAとしては住宅ローンを展開しており、顧客が増える可能性があるという点で、市街化調整区域の廃止については支持している。ただし、市街化区域の農地の価値が下がる可能性については懸念している。JAとして、基本的には、調整区域の廃止にデメリットは感じない。
2	調整区域において耕作放棄地等の未活用な農地が増加していると感じるか。また、それらの農地を活用したいユーザーはいると思われるか。	基本的に、そういった農地には既に太陽光パネルが建設されている。優良な農地は営農組合や認定農家がおさえてしまうため、新規就農者に紹介できる農地は条件の悪いものになってしまう。良い農地が市場に出回らず、質の悪い農地が耕作放棄地となってしまう。	富田地区が、農地を全放棄して村をやり直しており、稲と麦を赤字にはならない程度に生産を頑張っている。上道山町は人口が減少し放棄地が増えてきており、町の出身者が大々的に耕作放棄地の全てで営農して、景色が変わったと感じる。上万願寺町は、若い人を受け入れて農業継続しているが、この町も高齢化で耕作放棄地が増えている。コロナ禍後に就農希望者が増えており、希望者からの問い合わせもきているが、補助金だけ受けてやめてしまう人がいるなどの問題もあり、新規就農者に対して全ての人を受け入れているわけではない。
3	農地を含む前提で開発を行っても良いと思われるエリアはあるか。	水田を畑に変えて営農しているところ（水を引き入れ再度水田として活用することができない土地）について、営農者がいなくなった際に農地転用し開発を行えばよいと思う。また、山際のヘタ地や、集落内の民家の間などにある雑草地の様な農地や畑は、積極的に転用してもらえたら、と思っている。ただし、土地改良区の受益地が3,000haを切ると、灌漑事業等において国からの補助が下りなくなるため、受益地面積の調整は行っていきたい。（現在の受益面積は約3,600ha）	市内でもエリアによって稲作する際のコストに違いがあり、南部の河川沿いは、いつでも水を引ける上に土地は広く、害獣もいないので稲作しやすい。そのような南部の生産コストが比較的安い土地でのみ生産しても、加西市内であれば出荷量は足りてしまう。田として利用するには面積が小さい土地や、農業を行なうには困難な谷あいの土地などがあり、農地として残しても担い手がいないので、放棄地になることを考えると、倉庫などの他の用途として利用してもらった方が良いと思う。
4	開発が営農環境に影響していると感じることはあるか。	開発行為が直接営農環境に影響しているというような話は今のところ聞いていない。圃場整備していないところに太陽光パネルが建設されているが、水田同士の間にある水田を潰してしまうので、田越しで水が引けずに困ることがある。農地内に分散して農転されるのは困るので、区画整理のように、農転箇所を１つにまとめたうえで開発してもらえると嬉しい。	加西市で調整区域が廃止になり、農地が宅地化されて周辺の営農環境に影響が及ぶことについて懸念はない。もっと都市に近い場所に位置する大規模な農地であればそのような懸念はあると思う。おそらく、水田から宅地に変わっても生産額は減らないと思う。用水は農業と工業で分かれており影響はないと思われる。農地へのアクセスについても、今まで問題になったことはない。
5	農用地の保全のために必要なことはあるか。	農業振興の観点からであれば、新規就農者に向けて、住宅を建てられるようにするのが良いと思う。農地とセットで住む場所も提供してあげられるとよい。今までは空き家で対応してきたが、線引き廃止されることで「者」の条件がなくなるのであれば、住まいを提供できるような支援があっても良いと思う。現在、加西市では子育て支援を手厚くしているので、これからは子育て支援プラス住宅用地の確保にも取り組んでほしい。	営農組合によっては作業時間給を3,000円程度出しているところもあり、それほど好待遇であれば、自営業の人も自身の本業をセーブして農業に従事してもらえる。好待遇になれば、人を雇うことも可能であるので、外からやる気のある人を呼んで営農に従事してもらうこともできる。外国人就業者を営農にも呼び込み、世話人を置いて夏に草刈りをすれば、みんな助かるのではないかと思う。

（事業者からみた本市の現状、区域区分廃止後の変化の推測についてのまとめ）

（１）本市周辺、県内で土地需要が高いエリア

住宅については、北播磨では小野市の評価が最も高く、次いで三木市、加東市と加西市はその次、との評価で共通していた。小野市の評価は、「国道 175 号バイパスの利便性」によるもので、「小野市は土地が高くても売れる」との認識で共通していた。

産業施設については、住宅と同様に、北播磨では小野市の評価が最も高く、次いで三木市、加東市と加西市はその次、との評価で共通していた。移転元の事業所の場所との距離や従業員の通勤距離を踏まえて、「１時間以内の距離が重要」との意見が複数あった。それと関連し、小野市、三木市が産業施設誘致に有利な理由として、多くの従業員が居住する神戸市との距離を挙げる意見が複数あった。

また、浸水リスクなどの理由で、産業施設では明石市など臨海部から内陸部への移転需要がある、住宅では加古川本流に近接する箇所を避ける傾向にある、との意見が複数あった。

（２）市内における土地需要の有無

住宅については、北条市街地又は北条周辺の需要が高い、とする意見で共通していた。次いで九会地区または市南部の需要が見込まれるという意見も複数あった。これは、本市より南側の姫路市、加古川市へ通勤するケースが多いことが理由と考えられる。

住宅に係る土地需要の有利性については、学校に近いことと、商業施設に近いなど利便性が良いことの２つに分かれた。学校近接については、スクールバスがあれば関係ない、という意見と、スクールバスがあっても学校近辺が良い、という意見に二分された。商業施設近接については、他市における具体事例を挙げられた上で効果が高いとの意見があった。また、本市には住宅の需要が高いエリアというものはなく、実家の近くで建てることが最も需要が高いという意見が複数あった。

産業施設については、高速道路ＩＣ近辺、すでに工場が集積している鶉野地区や繁昌地区エリア近辺、姫路市や加古川市からの通勤を見越して市南部、工業団地が古くなり移転需要が見込まれる福崎町に近いエリア、浸水リスクの懸念から加古川市や明石市からの移転需要が見込まれる市南部など、需要が高いエリアについて様々な意見があった。

また、産業施設の誘致ではなく市内中小企業の小規模敷地の移転・拡張需要が高い、との意見や、産業用地の需要は取引先との距離、就業者の通勤距離や業種によって異なるので各企業の考え方次第、との意見が複数あった。

なお、住宅、産業施設ともに、市北部の需要については難しい、との意見で共通していた。

（３）区域区分廃止の効果、影響について

農業関係団体の意見は、現状の開発行為自体が営農環境に影響していないので、区域区分を廃止しても営農環境には影響しない、少しでも土地利用に関する不満が解消され

新規就農者が居住しやすくなるなら良いことである、との意見で共通していた。また、区域区分を廃止しても転用できる農地は既に太陽光パネルが張られている、との意見があった。

事業者の意見は、区域区分を廃止しても大きな効果はないが、加西市に住みたい、加西市に戻りたい、今の事業を大きくしたい、起業したいと希望する需要に応えることができる、という意味で良いことである、との意見で共通していた。

住宅については、集落は様々なしがらみがあり若者・よそ者は敬遠しがちで、区域区分を廃止してもあまり変わらない、移住者を増やしたいなら住宅分譲地の整備が必要、との意見で共通していた。また、住宅地、産業施設、商業施設の適切なゾーニングが重要、との具体的な意見もあった。

産業施設については、候補地として検討対象に入らなかった場所が対象に入ってくることについて歓迎する意見が複数あった。

地価については、区域区分を廃止しても変わらないだろう、と金融機関から意見を聞いた。

融資については、借りやすくなるだろう、上限金額が上がるかも、との意見が多かったが、区域区分を廃止しても土地の価値は上がらないので借りやすさは変わらない、との意見も複数あった。

（4）総評

どの事業者からも幹線道路整備が進んでいる小野市の価値を高く評価する声が多く、土地の需要は周辺市町とのアクセス至便な道路整備などの交通利便性が大きな影響を与えることがわかった。

また、区域区分を廃止しても大きな効果も大きな影響も無いと多くの事業者は考えているが、実家の近くで住宅を建てたい、起業したい、事業用地を拡張したいなど、住民や事業者が必要とする小さな需要が数多くあり、その需要に応えることが本市の都市構造や中小製造事業者が多い産業構造にとって重要な効果となるとわかった。

本市では、第６次加西市総合計画に掲げる政策の実現に向けて、加西市都市計画マスタープランに掲げる方針に沿って土地利用施策を進めており、それら施策の一環として区域区分の廃止を検討しているところだが、事業者ヒアリング調査で聞いた様々な意見について、きめ細かく建築物の用途制限を定めることで地区の特性に応じた土地利用コントロールを図る特定用途制限地域の設定や、開発行為における適切な公共施設の整備や様々な土地利用における住民と事業者との調整を図る加西市開発調整条例の充実化などに反映させることで、区域区分廃止後の新たなまちづくり方針策定に活かしていく。

６．本影響調査報告書の作成体制

１）都市計画審議会

委員名簿

委員種類	所属	役職名	氏名
学識経験者	兵庫大学	副学長	田端　和彦（会長）
	兵庫県立大学　自然・環境科学研究所	教授	赤澤　宏樹（会長代理）
	関西学院大学　建築学部	教授	松村　茂久
	加西市農業委員会	会長	吉田　一男
	加西商工会議所	副会頭	菅野　弘司
市議会議員	加西市議会	議員	北川　克則
	加西市議会	議員	佐伯　欣子
	加西市議会	議員	森元　清蔵
行政職員	加東土木事務所	所長	木村　浩之
	加東農林振興事務所	所長	小坂　高司
	加西警察署	署長	大戸　英治
市民の代表	市民委員（土地家屋調査士）		荒木　努
	市民委員（飲食店経営）		定行　真由子
	市民委員（１級建築士）		西村　正義
	市民委員（２級建築士）		河合　由紀子

２）都市計画審議会　区域区分見直しに係る調査検討専門委員会

委員名簿

	所属	役職名	氏名
学識経験者	兵庫県立大学	名誉教授	田原　直樹（会長）
	兵庫県立大学　自然・環境科学研究所 （加西市都市計画審議会委員）	教授	赤澤　宏樹
	兵庫県立大学　環境人間学部	教授	安枝　英俊
	神戸大学大学院　農学研究科	教授	中塚　雅也
	兵庫県立大学　国際商経学部	准教授	和田　真理子
専門家・事業者	住宅建築　２級建築士 （加西市都市計画審議会委員）		河合　由紀子
	金融機関 （株）みなと銀行 地域戦略部まちづくり応援室	チーフアドバイザー	山中　正紀
	金融機関 （株）みなと銀行　加西支店	支店長	内海　知之
	開発事業者 ジオプランナーズ（株）	代表取締役	橋本　賢良
行政職員	加西市産業部（農政・産業振興）	部長	末廣　泰久
	加西市建設部（土木・開発）	部長	石野　隆範
	加西市建設部（大型プロジェクト）	市参事	北川　陽一

３）事務局

事務局名簿

所属	役職名	氏名
建設部都市計画課	課長	安福　陽一
	係長	岩本　顕
	主事	大西　弘晃
	主事	三宅　美里

４）報告書作成経緯

調査検討に係る会議	開催日時	場所	議事
加西市区域区分見直しに係る調査検討専門委員会（第１回）	令和５年 12 月７日（木）午後２時 30 分～	加西市役所１階多目的ホール	・区域区分見直しによる影響調査結果について
加西市都市計画審議会（第３回）	令和５年 12 月 27 日（木）午後２時～	加西市役所５階大会議室	・区域区分見直しの進捗状況について（区域区分見直しによる影響調査結果について）
加西市区域区分見直しに係る調査検討専門委員会（第２回）	令和６年２月 20 日（火）午後２時 30 分～	加西市役所５階大会議室	・区域区分見直し後の土地利用コントロール手法について ・住民アンケート、事業者ヒアリングの結果について ・区域区分廃止に関する検証報告書（案）について
加西市都市計画審議会（第４回）	令和６年２月 26 日（月）午後２時～	加西市役所１階多目的ホール	・区域区分見直しの進捗状況について（区域区分見直し後の土地利用コントロール手法について、住民アンケート、事業者ヒアリングの結果について）
加西市区域区分見直しに係る調査検討専門委員会（第３回）	令和６年３月 21 日（木）午前 10 時～	加西市役所１階多目的ホール	・区域区分廃止に関する調査報告書（案）について
加西市都市計画審議会（第５回）	令和６年３月 27 日（水）午前９時 30 分～	加西市役所１階多目的ホール	・区域区分見直しの進捗状況について（区域区分廃止に関する調査報告書（案）について）

加西市区域区分見直しに係る影響調査検討報告書

令和６年３月

加西市建設部都市計画課
〒675-2395　兵庫県加西市北条町横尾 1000 番地
TEL：0790-42-1110（内線 1732）
E-mail：toshi@city.kasai.lg.jp