

地域の発展に資する計画的な開発整備、近年の共働き世帯の増加等を踏まえた良質な都市型住宅の整備、ポストコロナ社会を見据えたゆとりある居住空間の創出などまちづくりのニーズに的確に対応するため、住民に身近な市町の意見を反映する制度に見直す。

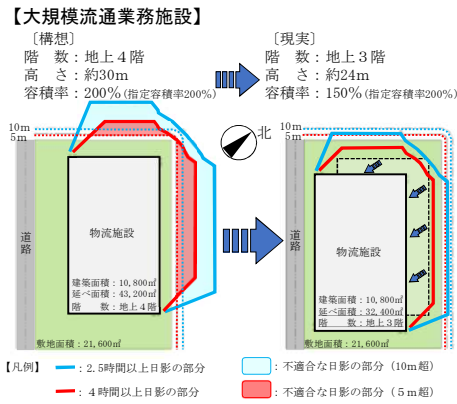
「地区計画等の区域その他これに準ずる土地利用に関する計画が定められた区域」については、周辺環境に配慮した計画が定められ得ること等から、「知事が市町長の意見を聴いて指定する区域」及び「市町長の申出に基づき知事が指定する区域」を日影規制の対象区域から除外 ※条例に規定（1978年）以来43年間で初めての緩和

効果

- 【インターチェンジ周辺等】市街化調整区域における大規模な流通業務施設の立地・集積
- 【景勝地】老朽化したリゾートホテルの円滑なリニューアル（増改築、建替え等）
- 【鉄道駅周辺】共働き世帯やテレワークに適した都市型住宅の立地
- 【官公庁街】商業・業務施設の立地、公共施設の再整備

支障事例

インターチェンジ周辺



産業拠点の形成を目的とした住宅の立地を認めない地区計画の区域において、日影規制により物流施設の配置のみならず容積率や高さも制限された。

【加西インター産業団地地区地区計画】（加西市）加西インターチェンジに隣接し、近隣市町へのアクセス道の沿道に位置するなど産業団地の形成に適した条件を備える地区において市が決定した地区計画。（H31.3決定）

産業施設の誘導を図る産業施設地区と地区内の就業者の利便性向上に資する施設等の立地を図る利便施設地区に区分している。



工場、流通業務施設、事務所、店舗などの立地を誘導する計画であるが、日影規制が適用されるため、施設計画に支障を来す可能性がある。

景勝地

【景勝地に立地する老舗ホテル】（赤穂市）日影規制の既存不適格建築物のため、施設の増改築や建替えを行う度に許可が必要となり、スピード感のあるリニューアルに支障を来している。



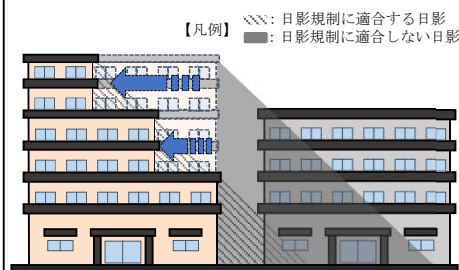
官公庁街

【官公庁集積地区】（伊丹市）官公庁が集積する地区での庁舎の建替え計画において、周辺に住宅がない場合でも高さ（階数）が制限され、計画規模の縮小が必要となった。

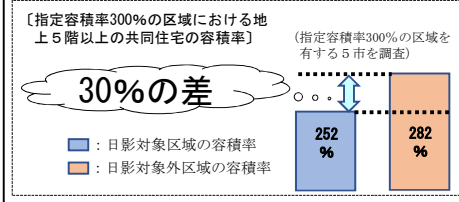


鉄道駅周辺

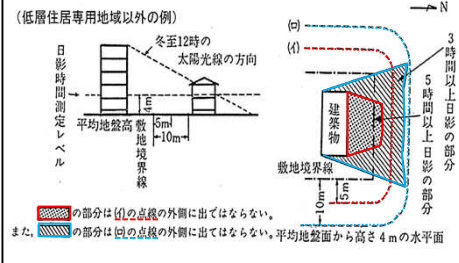
【鉄道駅周辺に立地する都市型住宅】



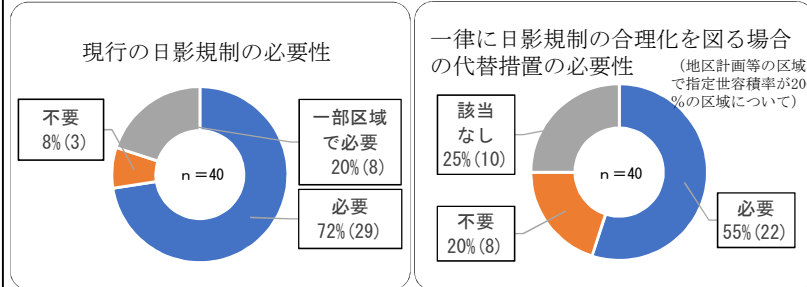
大都市への通勤の利便性が高い地域に高容積の都市型住宅を計画する場合、日影規制により指定容積率が十分に利用できない。



（参考：現行の日影規制）本県では、建築基準法に基づく建築基準条例（神戸市以外の市町で適用）により、日影による中高層の建築物の高さの制限を定め、用途地域と指定容積率に応じた一律の規制を実施。



【市町アンケート調査結果<抜粋>】 n：回答市町数（神戸市除く）



（その他）日影規制の合理化に関する主な意見

- ・市町が日影規制の適用の有無を決定できる仕組みが必要（姫路市、尼崎市、宝塚市）
- ・住民の合意や提案があった区域に限り緩和（姫路市、芦屋市、朝来市）
- ・指定容積率が大きい(300%)区域は緩和してよい（豊岡市、三木市、多可町）
- ・住宅の立地を制限している区域は緩和してよい（相生市、小野市、丹波市、太子町）

【パブリックコメント結果】 提出件数：30件（15人）

【賛成する意見：17件】

- ・土地の有効利用が図られる柔軟な制度改正である。活用できる床も増え不動産価値も上がり、まちの活性化につながる。
- ・土地利用上の制約が多い市街化調整区域でも地域の活性化につながる。
- ・改正条例は地区計画等の区域など既に周辺住民や周辺環境に配慮した計画が定められた区域に限定して適用されるため周辺環境の悪化等の問題はない。

【改正方針に反映した意見：4件】

- ・柔軟な制度運用を目指すのであれば、知事が市町長の意見を聴いて指定する区域についても、地区計画等の区域に準ずる区域を加えた方がよい。
- ⇒改正原案（パブリックコメント時）の「市町長の申出に基づき知事が指定する区域」と同様に地区計画等の区域に準ずる区域を追加

【制度運用に当たっての要望：4件】

- ・制度を柔軟に運用するためには、できるだけ手続を簡略化する必要がある。
- 【その他の意見（制度の整合性など）：5件】
- ・県条例を改正しても神戸市には適用されないが、県と神戸市で異なる規制内容となる場合、整合はとれるのか。