

令和7年度 第2回 兵庫県都市計画審議会

第9号議案

阪神間都市計画区域区分の変更

第10号議案

東播都市計画区域区分の変更

第11号議案

中播都市計画区域区分の変更

区域区分の変更種別

1 市街化調整区域から市街化区域への編入（編入）

- 既に市街地を形成している区域
- 計画的に市街化を図るべき区域

2 市街化区域から市街化調整区域への変更（逆線）

- 市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、市街化が見込めない区域

3 区域区分の廃止

- 「区域区分見直しの考え方」に基づき、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行う区域

区域区分(阪神間都市計画) 変更箇所一覧

○ 市街化調整区域から市街化区域へ編入 (編入)

	市町名	地区名	面積(ha)	土地利用	備考
1	芦屋市	南浜・涼風	0.01	—	境界調整
2	宝塚市	ふじガ丘	0.02	住居系	既成市街地
3	川西市	山下町	0.05	住居系	既成市街地
計			0.08		

○ 市街化区域から市街化調整区域へ変更 (逆線)

	市町名	地区名	面積(ha)	備考
4	宝塚市	山手台東	0.20	境界調整
5	川西市	けやき坂3丁目	0.80	市街化の見込みなし
6	川西市	けやき坂4丁目	0.40	市街化の見込みなし
7	川西市	丸山台一丁目A	7.80	市街化の見込みなし
計			9.20	


区域区分(阪神間都市計画区域)


都市計画区域図

阪神間都市計画区域 (7市1町)


尼崎市、西宮市、芦屋市、
伊丹市、宝塚市、川西市、
三田市及び猪名川町の
各全部

【凡例】

 都市計画区域

 市街化区域

 編入

 逆線

変更箇所位置図



区域区分の変更地区【芦屋市:南浜・涼風地区】



南浜・涼風地区

市街化区域

市街化調整区域

- 変更種別 市街化区域へ編入
(境界調整)
- 変更面積 約0.01ha
- 土地利用の現況 護岸
- 土地利用の方針 住居系
- 変更理由

本地区は、区域界としていた護岸のかさ上げ工事が完了し、その位置が変更されたことから、境界調整として市街化区域に編入する。

【凡例】

- 区域区分界
- ▨ 編入地区

区域区分の変更地区【宝塚市:ふじが丘地区】

- 変更種別 市街化区域へ編入
- 変更面積 約0.02ha
- 土地利用の現況 既成市街地(住宅地)
- 土地利用の方針 住居系
- 変更理由

当地区は、隣接する市街化区域内の団地と一体で造成された旧住造法に基づく地区で、土地利用の実態と整合を図るため、市街化区域に編入する。

ふじが丘地区

市街化調整区域

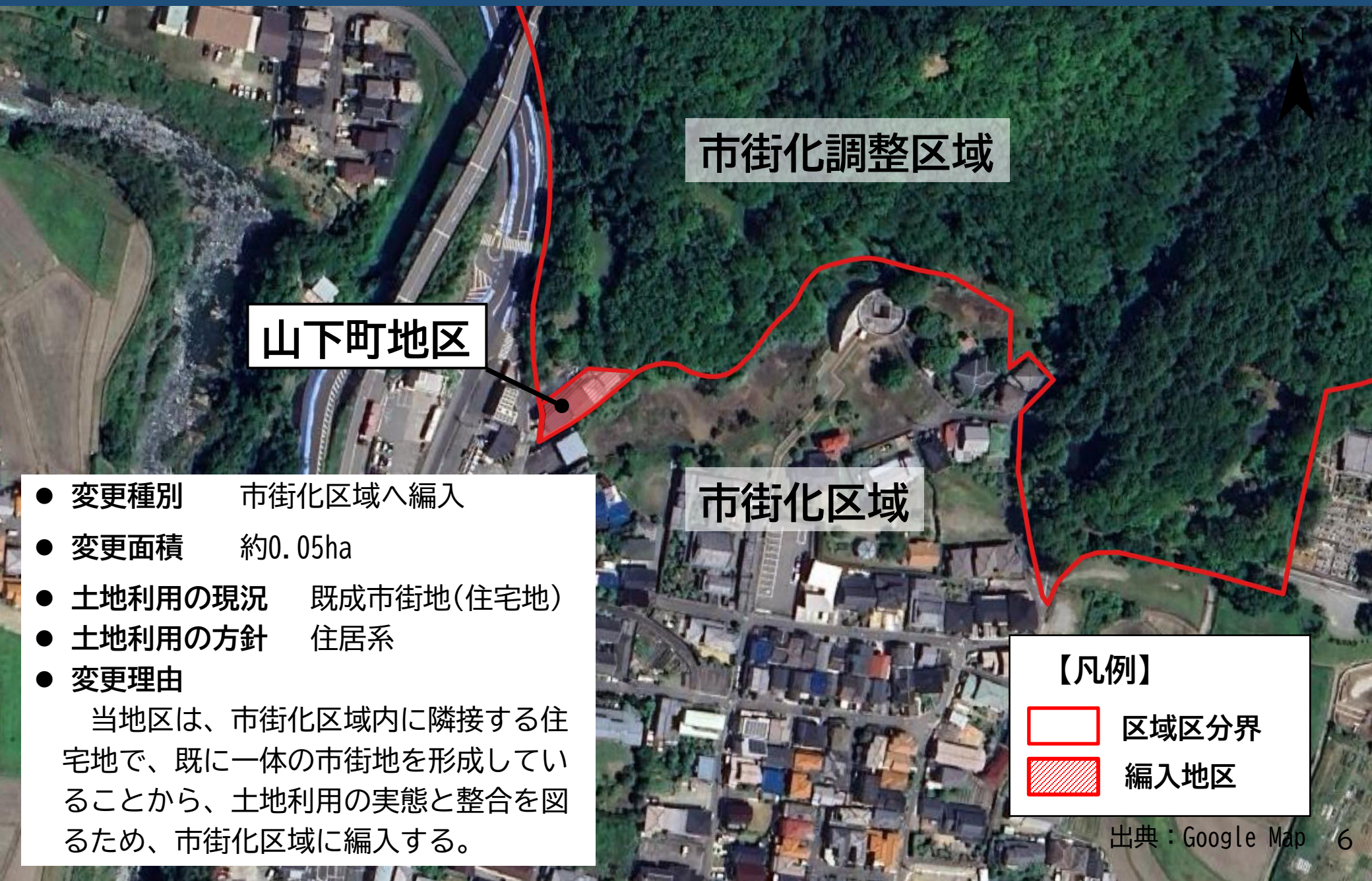
市街化区域

【凡例】

- 区域区分界
- ▨ 編入地区

出典：Google Map

区域区分の変更地区【川西市:山下町地区】



市街化調整区域

山下町地区

市街化区域

- 変更種別 市街化区域へ編入
- 変更面積 約0.05ha
- 土地利用の現況 既成市街地(住宅地)
- 土地利用の方針 住居系
- 変更理由

当地区は、市街化区域内に隣接する住宅地で、既に一体の市街地を形成していることから、土地利用の実態と整合を図るため、市街化区域に編入する。

【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区

区域区分の変更地区【宝塚市:山手台東地区】



山手台東地区

市街化調整区域



市街化区域

- 変更種別 市街化調整区域に変更
(境界調整)
- 変更面積 約0.20ha
- 土地利用の現況 既成市街地(住宅地)
- 変更理由

当地区は、低層住宅地として位置付けられた地区である。

民間開発事業の進捗に伴う計画の変更により、区域区分界としていた地形地物等の位置の変更があったため、それに合わせた境界調整を行う。

【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区
-  逆線地区

区域区分の変更地区 【川西市:けやき坂3・4丁目地区】

- 変更種別 市街化調整区域へ変更
(逆線)

- 変更面積

けやき坂3丁目 約0.80ha

けやき坂4丁目 約0.40ha




- 土地利用の現況 山林

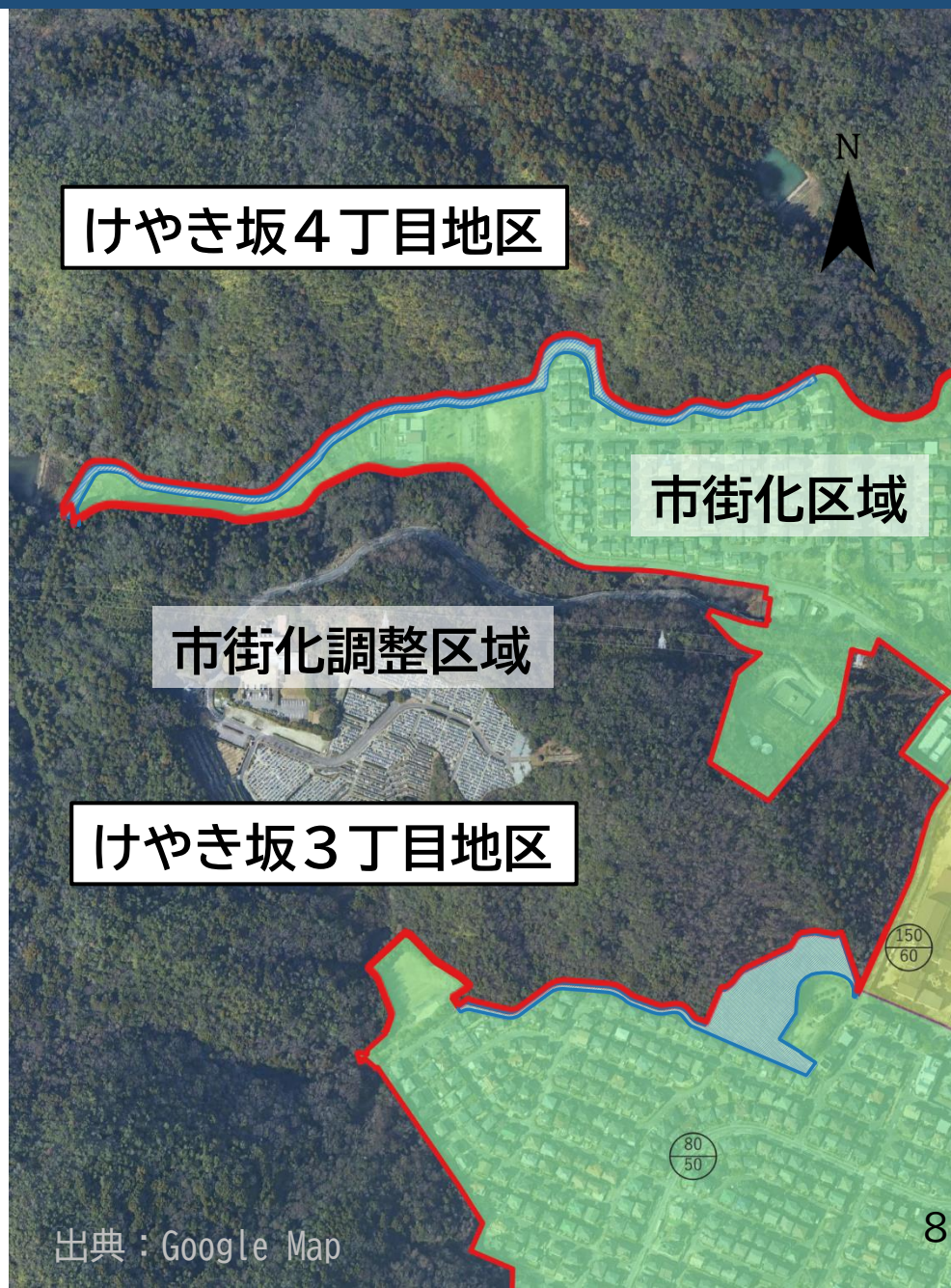
- 変更理由

当地区は、低層住宅地区で位置付けられている開発団地の緑地として保全されてきた地区である。

今後も緑地として保全していくことから、市街化調整区域に変更する。

【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区
-  逆線地区



区域区分の変更地区【川西市:丸山台1丁目A地区】

● 変更種別 市街化調整区域へ変更

(逆線)

● 変更面積 約7.80ha

● 土地利用の現況 山林

● 変更理由

当地区は、低層住宅地区・中低層住宅地区で位置付けられている開発団地の緑地として保全されてきた地区である。

今後も緑地として保全していくことから、市街化調整区域に変更する。

市街化区域

丸山台1丁目A地区

市街化調整区域

【凡例】

 区域区分界

 逆線地区

区域区分(東播都市計画区域) 変更箇所一覧

○ 市街化調整区域から市街化区域へ編入 (編入)

	市町名	地区名	面積(ha)	土地利用	備考
1	小野市	黒川(図書館東)	3.70	商業系	土地区画整理事業
2	加東市	下滝野	6.30	住居系	小中一貫校整備
計			10.00		

○ 区域区分の廃止

	市町名	面積(ha)	理由
1	加西市	11,802	県方針に基づき、市主体の土地利用コントロール手法に移行するため
計		11,802	


区域区分(東播都市計画区域)


都市計画区域図

東播都市計画区域 (7市2町)


明石市、加古川市、高砂市、
播磨町及び稲美町の各全部
三木市、小野市、西脇市及
び加東市の各一部

【凡例】

 都市計画区域

 市街化区域

 編入

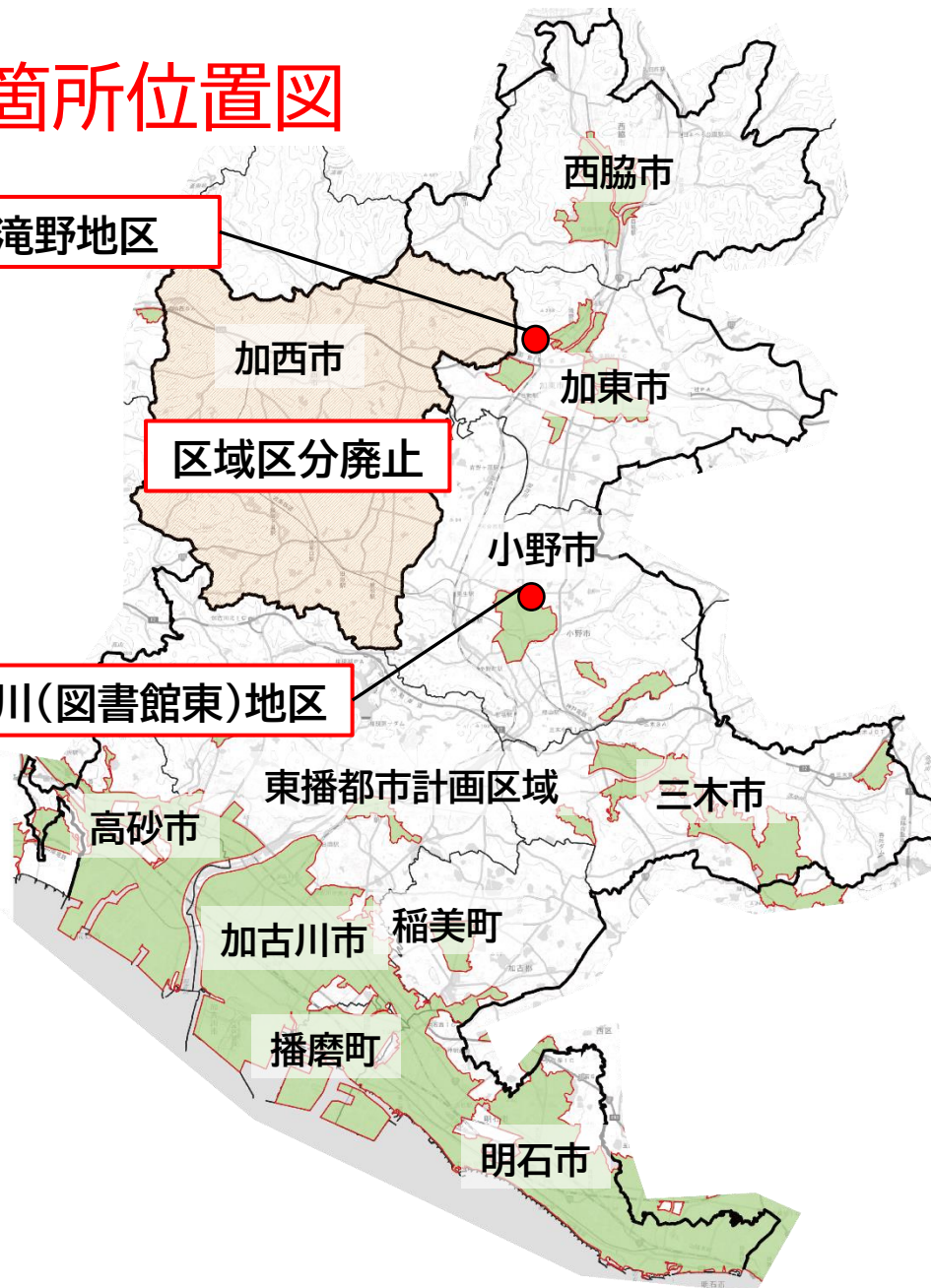
 区域区分を廃止する区域

変更箇所位置図

2 下滝野地区

区域区分廃止

1 黒川(図書館東)地区



区域区分の変更地区 【小野市:黒川(図書館東)地区】





市街化調整区域



- 変更種別 市街化区域へ編入
- 変更面積 約3.7ha
- 土地利用の現況 農地
- 土地利用の方針 商業系
- 変更理由
本地区は、商業系施設の立地誘導を進めることにより、周辺地区と合わせて、行政・文化・福祉・商業等の複合的な都市機能を集積するシビックゾーンの形成を目指す地区である。
土地区画整理事業による計画的なまちづくりが確実であることから、市街化区域に編入する。

【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区

区域区分の変更地区【加東市：下滝野地区】



市街化調整区域

市街化区域

下滝野地区

【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区

- 変更種別 市街化区域へ編入
- 変更面積 約6.3ha
- 土地利用の現況 住宅用地・学校用地など
- 土地利用の方針 学校用地

● 変更理由

本地区は、滝野中学校が立地し滝野地域における教育の中心となっている地区である。加東市における小中一貫教育の推進にあたり、本地区に小中一貫校を整備する必要がある。

地区計画を令和5年度に決定し、公共事業としての整備が進行中であることから、市街化区域に編入する。

加西市域の区域区分の廃止

○ 加西市域の区域区分廃止の必要性

- ❑ 都市計画区域のうち面積の約95%を占める市街化調整区域に多くの集落が存在し、人口の約65%が居住
- ❑ 地域産業を支える工場などの事業所が市街化調整区域内にも立地する地域特性から、市街化調整区域の地域活力の維持・向上が重要

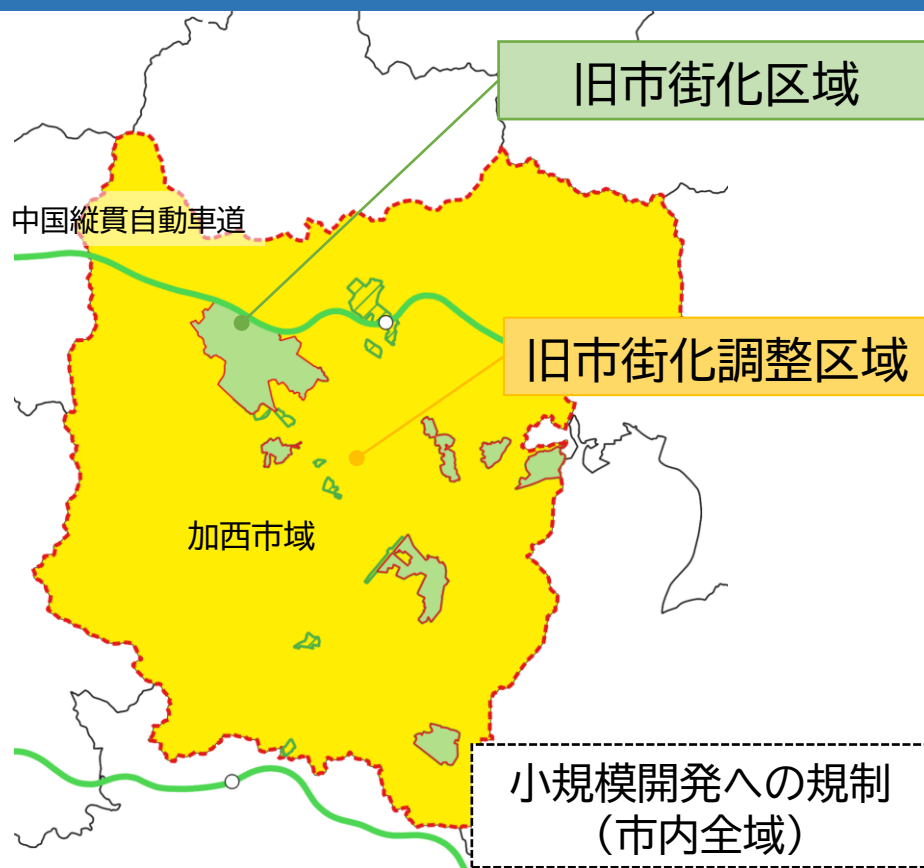
○ 区域区分廃止に向けた取組

- ❑ 「区域区分見直しの考え方（R5.3）」を策定。
(東播都市計画区域の内陸部においては、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、区域区分の廃止が可能)
- ❑ 廃止意向を示した加西市とともに、廃止による影響調査及び市の土地利用コントロール手法の妥当性について検討を行い、令和6年9月に県として廃止方針を決定

影響調査項目	想定される主な影響	市の土地利用コントロール手法
市街地の拡大の可能性	・産業系用地による拡大の可能性	①用途地域や地区計画によるゾーニング
既成市街地への影響	・新たな土地利用が旧市街化調整区域へ流れる懸念	②特定用途制限地域による地域性を考慮した用途や規模の制限
農地等への影響	・道路沿いの開発による営農環境や森林への影響	③市開発条例による小規模開発への規制

加西市域の区域区分の廃止

○ 区域区分に代わる土地利用コントロール手法



用途地域の継続

※市街化区域・市街化調整区域の地区計画も継続

- 用途地域や地区計画による建築行為の規制誘導

特定用途制限地域

- 10種類の特定用途制限地域による建物用途や規模の制限
- 農地や山林にも、特定用途制限地域を指定し、他法令の規制と重層的に保全

- 市開発条例による宅地の安全性確保や、周辺環境との調和の実施

市の土地利用コントロール手法により、区域区分廃止による影響にも適切に対応
⇒加西市域の区域区分を廃止

加西市域の区域区分の廃止

【参考】特定用途制限地域の概要

地区の種類	指定面積割合	主な建築可能な建物用途（数値は床面積の上限）				
		住宅	共同住宅 長屋	店舗	事務所	工場
集落活力維持地区	住居系 15.4%	○	×	▲ (300㎡)	▲ (300㎡)	▲ (50㎡)
集落活力再生地区		○	▲ (500㎡)	▲ (300㎡)	▲ (300㎡)	▲ (150㎡)
集落産業共生地区		○	▲ (500㎡)	▲ (300㎡)	▲ (600㎡)	▲ (600㎡)
既存事業所等周辺地区	産業系 5.2%	○	▲ (500㎡)	▲ (500㎡)	▲ (6,000㎡)	▲ (6,000㎡)
産業施設等周辺地区		○	○	▲ (500㎡)	○	○
地域資源活用地区	商業系 公共系 10.0%	○	○	▲ (1,500㎡)	▲ (1,500㎡)	▲ (600㎡)
地域拠点形成地区		○	○	▲ (6,000㎡)	▲ (6,000㎡)	▲ (6,000㎡)
公共公益施設等周辺地区		○	○	▲ (500㎡)	○	▲ (600㎡)
農業保全地区	保全系 69.4%	○	×	×	×	×
山林保全地区		×	×	▲ (300㎡)	▲ (600㎡)	×

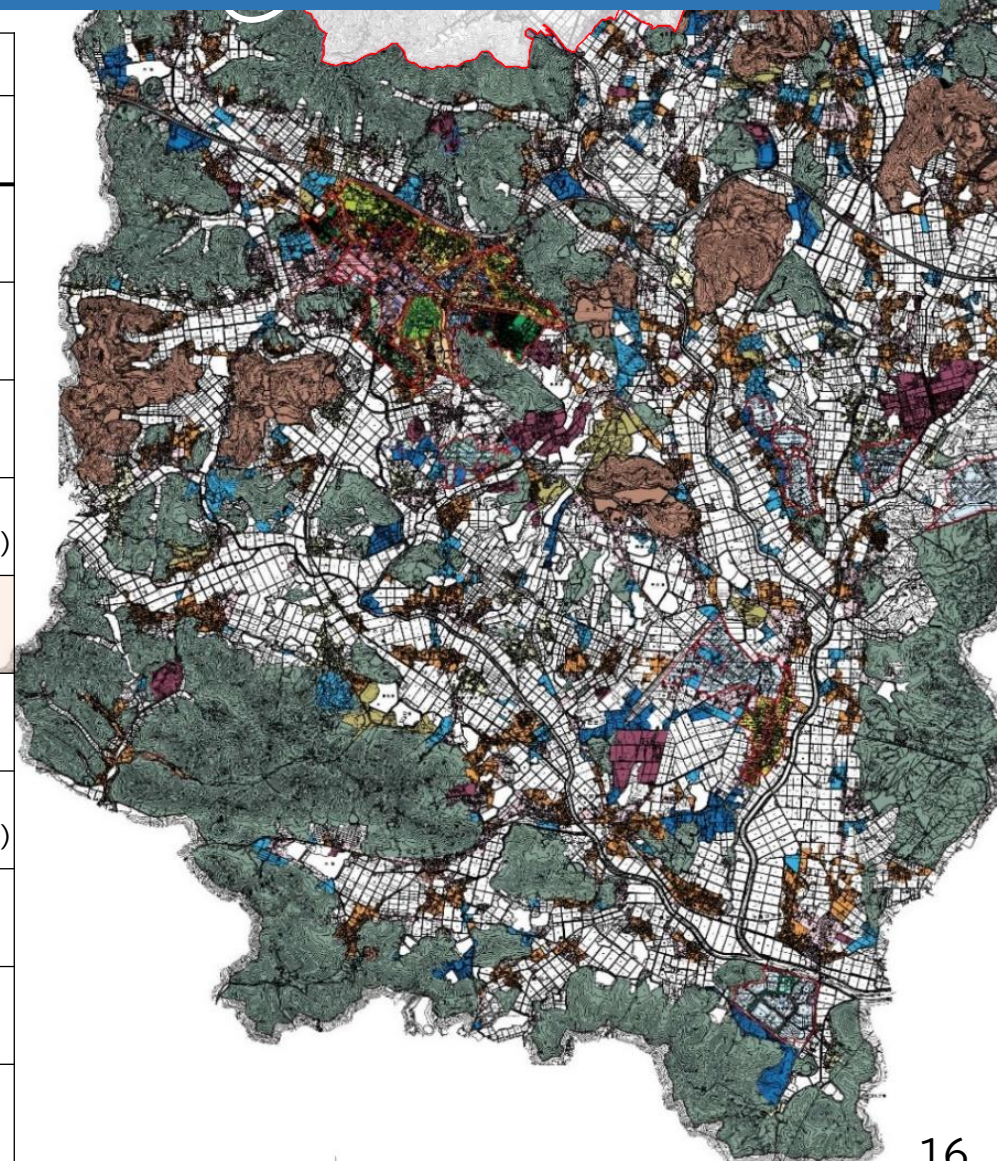


図 加西市都市計画総括図

区域区分(中播都市計画区域) 変更箇所一覧

○ 市街化調整区域から市街化区域へ編入 (編入)

	市町名	地区名	面積(ha)	土地利用	備考
1	たつの市	宮内	3.6	住居系 工業系	公共施設整備
計			3.6		

○ 市街化区域から市街化調整区域へ変更 (逆線)

	市町名	地区名	面積(ha)	備考
2	たつの市	新宮	2.1	都市的な土地利用ができないため
計			2.1	

区域区分(中播都市計画区域)

都市計画区域図

中播都市計画区域 (2市2町)

姫路市、たつの市及び
福崎町の各一部
太子町の全部

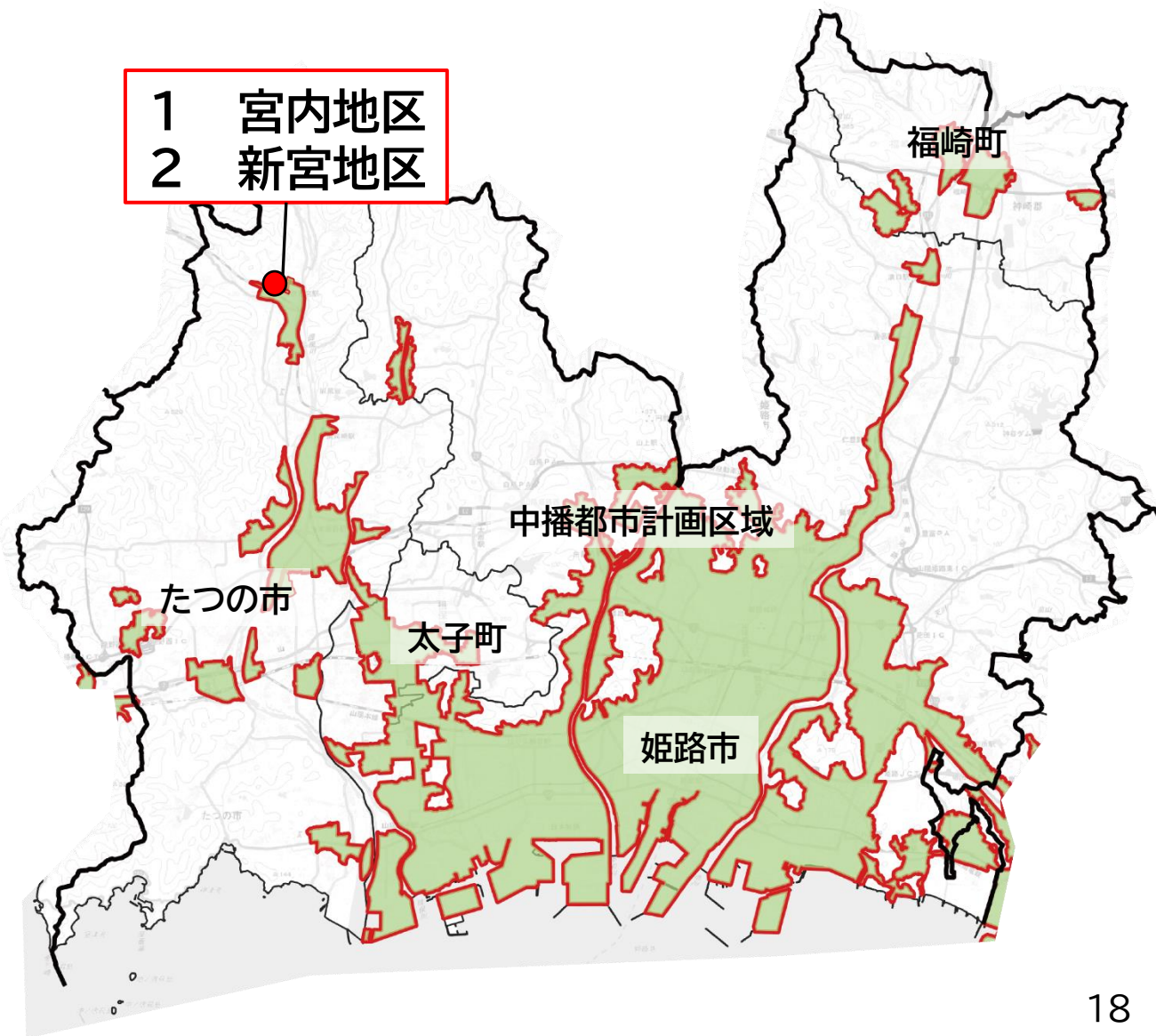
【凡例】

都市計画区域

市街化区域

● 編入・逆線

変更箇所位置図



区域区分の変更地区 【たつの市:宮内地区】

- 変更種別 市街化区域へ編入
- 変更面積 約3.6ha
- 土地利用の現況
既成市街地(公共施設)など
- 土地利用の方針
住居系・工業系
- 変更理由

本区域は、新宮総合支所、給食センター等が立地する既成市街地である。隣接する市街化区域においては、小学校が立地しており、当該小学校を含めた小中一貫校建設計画が進むなど公共施設整備が確実であることから、既成市街地及び公共施設整備が確実な区域を市街化区域に編入する。



区域区分の変更地区 【たつの市:新宮地区】

- 変更種別

市街化調整区域へ編入

- 変更面積 約2.1ha

- 土地利用の現況




公共施設（公園）

- 変更理由

本区域は、国指定の史跡公園であり、都市的な土地利用ができないため、市街化調整区域に編入する。



【凡例】

-  区域区分界
-  編入地区
-  逆線地区

住民意見等の反映措置

住民意見等の反映措置

都市計画 の名称	説明会	公聴会	案の縦覧 (R7.11.25 ～R7.12.9)
			意見書
阪神間 都市計画	R7.6.27	なし	提出なし
東播 都市計画	R7.7.1 R7.7.2	なし	提出なし
中播 都市計画	R7.6.30	なし	提出なし