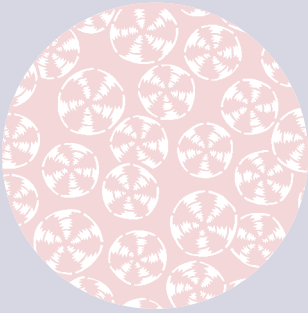


三木市立地適正化計画

概要版

令和7年3月



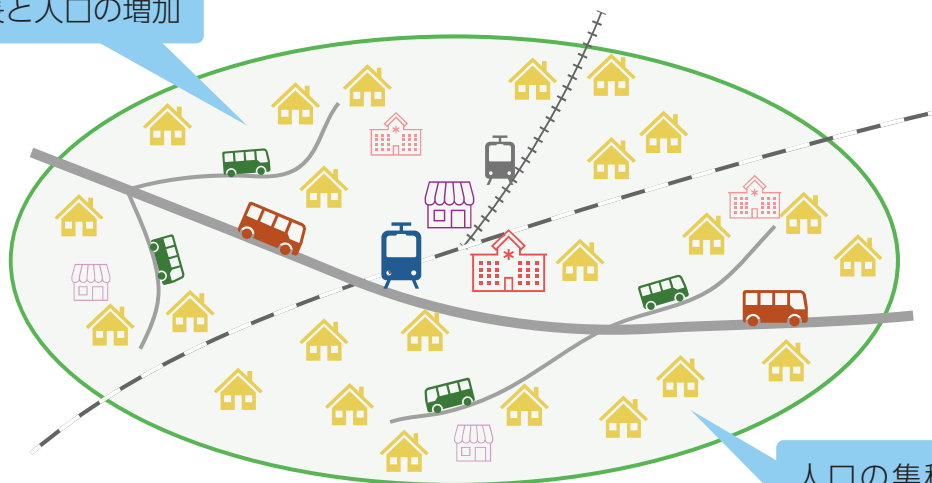
三木市

1

計画策定の背景と目的

- 多くの都市は、経済成長と人口増加を背景に郊外開発が進み、市街地が拡大してきましたが、近年、人口減少や少子高齢化が急速に進んでいます。このままでは、人口の集積によって支えられてきた商業や医療・福祉等の生活サービスを維持できなくなる可能性があります。

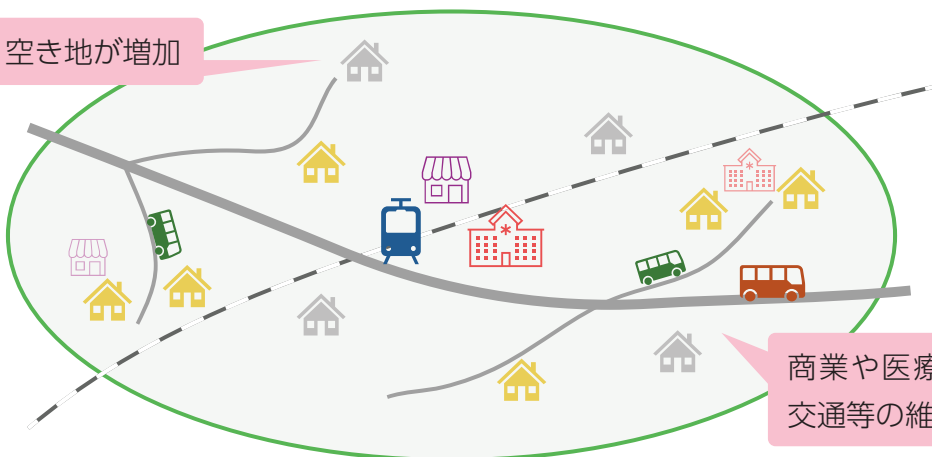
経済成長と人口の増加



人口の集積によって、商業や医療施設、公共交通等が発展

人口減少・少子高齢化が継続すると…

空き家・空き地が増加



商業や医療施設、公共交通等の維持が困難

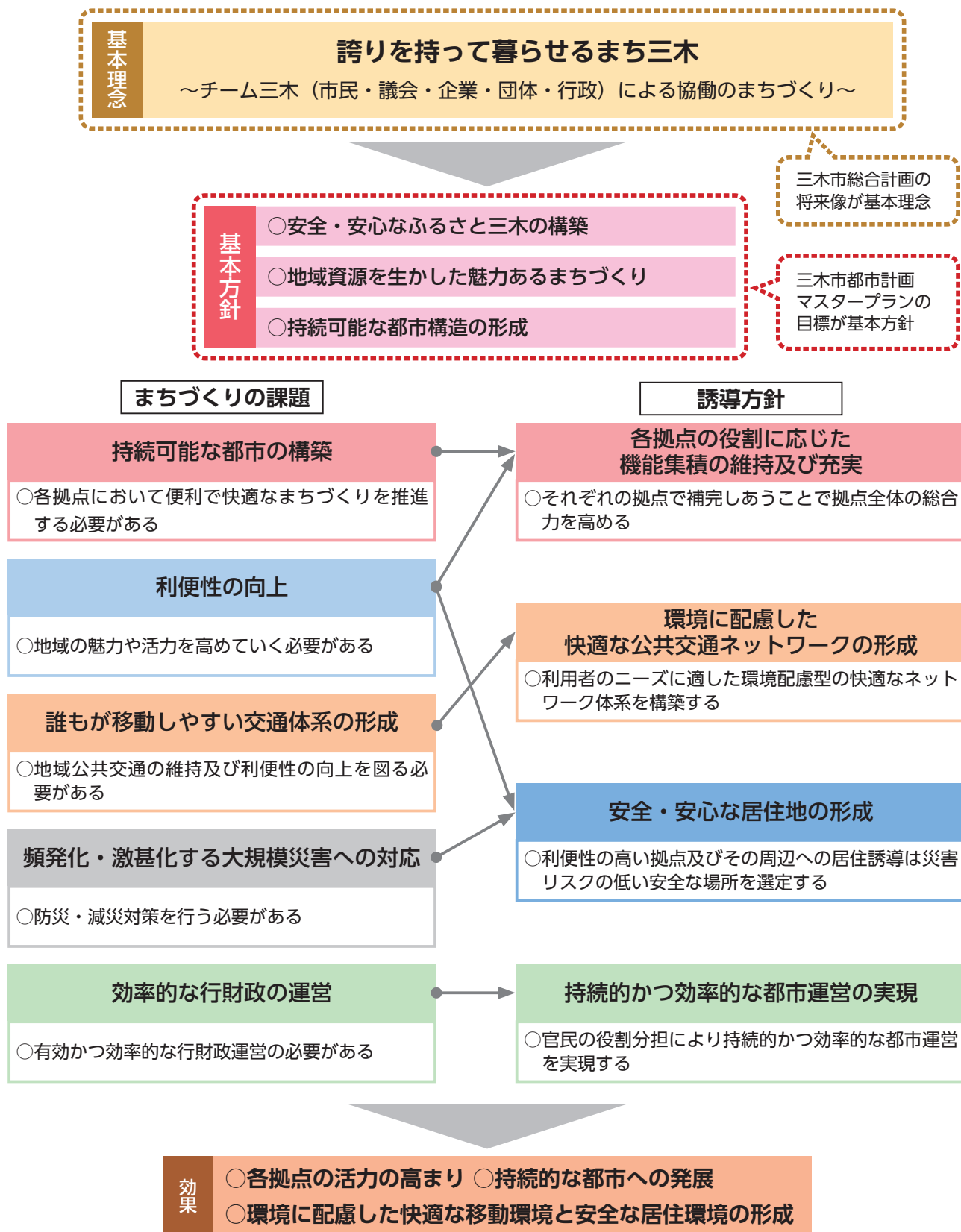
- これらのことを解決するためには、市民が便利に暮らせるようなまとまりのある地域を定め、居住や医療・商業施設等の都市機能がまとまって立地し、住民が徒歩や拠点間を結ぶ公共交通により、生活サービスにアクセスできるまちづくりの推進が不可欠です。
- 都市機能の維持・確保や居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的に進める必要があります。そのため、長期的な視点で将来を見据えたまちづくりを進めるために、立地適正化計画を策定します。

※全ての住民が特定の地域に移り住むことを目的とするものではありません。

2

まちづくりの課題と方針

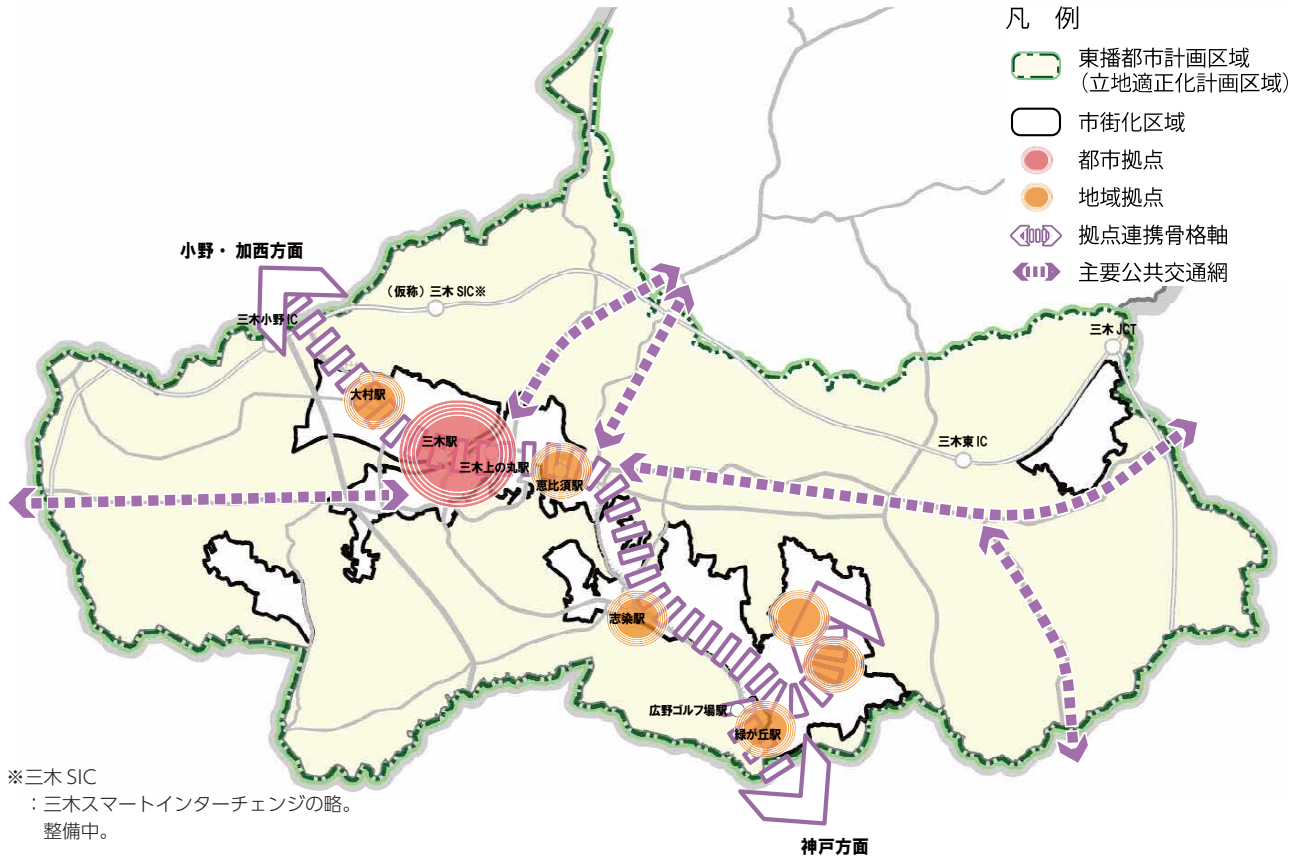
- 本市の現況調査及び市民意向の把握により導き出した、まちづくりの課題を解決し、本計画における基本方針を実現するために誘導方針を定めました。



3

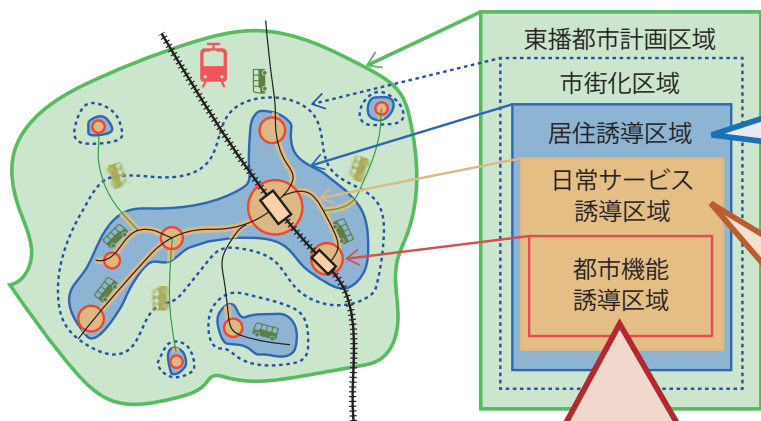
目指すべき都市の骨格構造

- 各拠点の特性を生かしながら都市機能や居住を緩やかに誘導することで、拠点性の着実な向上を図ります。また、都市の骨格を成す交通網から各方面へと延びる階層性をもった交通ネットワークによって多方面から拠点へアクセスできる姿を目指します。



4

誘導区域



■ 都市機能誘導区域

既に都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通アクセスの利便性が高い区域を都市機能誘導区域に設定し、都市機能の誘導による拠点性の着実な向上を図ります。

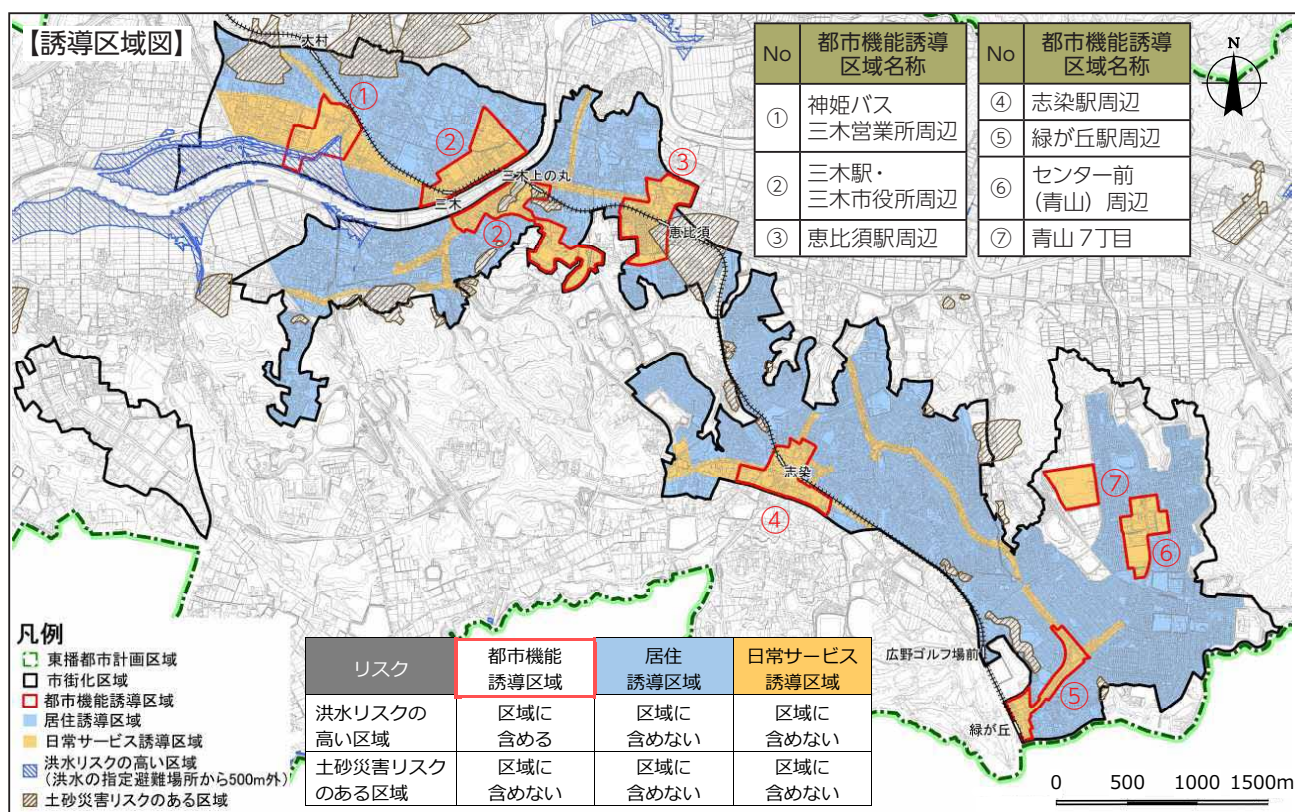
■ 居住誘導区域

公共交通のアクセス性や現在の居住を踏まえた居住誘導区域を設定し、緩やかな居住の誘導を図ることで、快適な住環境の維持・増進を促進します。

■ 日常サービス誘導区域※1

都市機能誘導区域に加えて、幹線道路周辺に設定し、居住誘導区域内の利便性の向上を図ります。

※1
立地適正化計画で定めなければならないとされているものではなく、本市独自の区域です。



※災害リスクのある区域が見直された際は、見直し内容に準じます。

5

誘導施設

- 誘導施設は、それぞれの地域の特性等を踏まえて地域住民の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内において維持・誘導すべき施設を設定します。

誘導施設 都市機能誘導区域		大規模 集客施設	商業 施設	医療 施設	子育て 支援施設	文化交流施設				行政 施設
		商業 複合型 施設	スー パー 総合 パー	病院	セン ター 児童	文化 会館	公民 館等	資料 館等	図書 館	市役 所
①	神姫バス三木営業所周辺	○								
②	三木駅・三木市役所周辺	●	●	○	○	○	○	○	○	○
③	恵比須駅周辺		○	○						
④	志染駅周辺	●	○	●						
⑤	緑が丘駅周辺		○	●						
⑥	センター前(青山)周辺		○				○		○	
⑦	青山7丁目						●			

○：区域内に既に立地のある都市機能誘導施設 ●：区域内に立地のない都市機能誘導施設

6

届出制度

- 下表に当てはまる開発行為や建築行為を行う場合、届出が必要となります。
- ※ 本市独自で設定した日常サービス誘導区域における届出義務は発生しません。

居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為 (都市再生特別措置法第88条第1項)	開発行為	● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築行為	● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ● 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【3戸以上の住宅開発・建築行為】

【1,000㎡以上の開発行為】

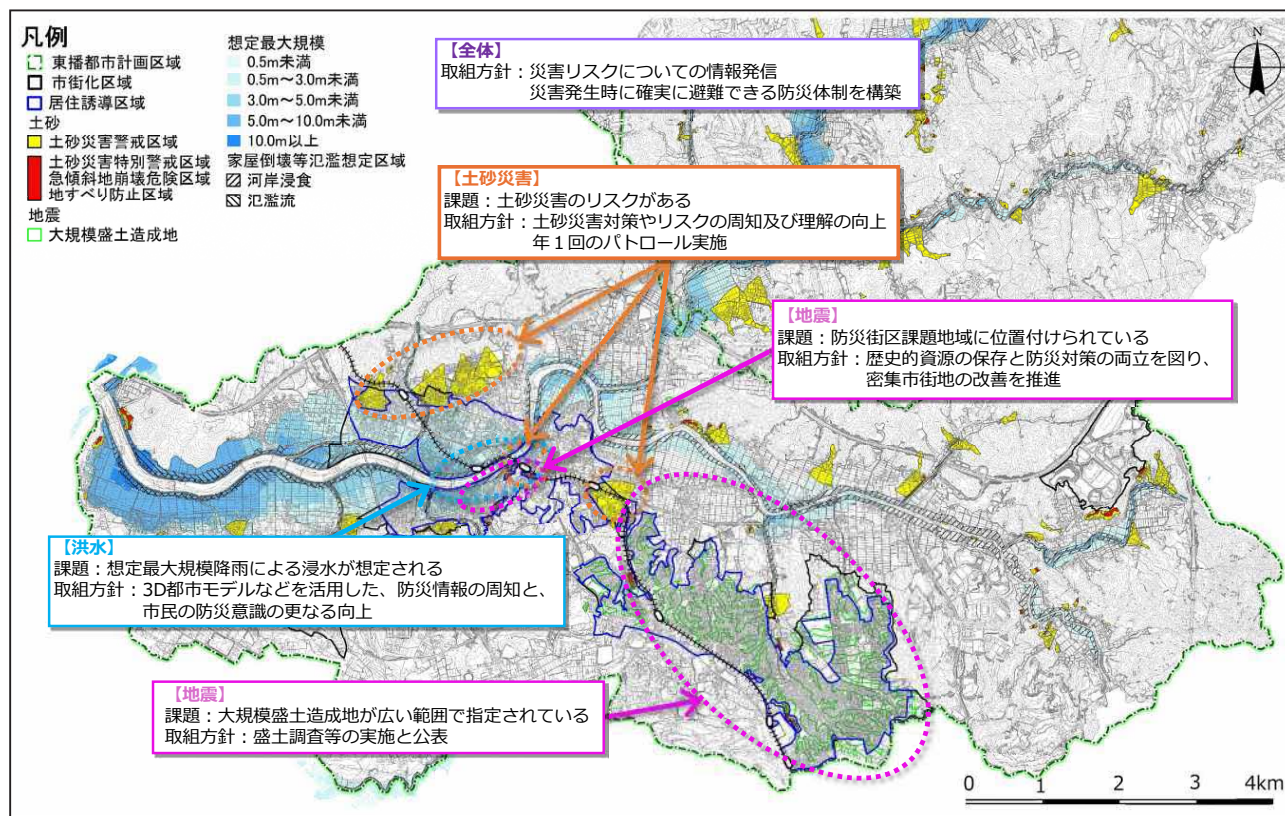


都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・開発行為 (都市再生特別措置法第108条第1項)	開発行為	● 誘導施設を有する建築物の開発行為を行うおうとする場合
	建築行為	● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ● 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合 ● 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内で届出が必要となる開発行為・開発行為 (都市再生特別措置法第108条の2第1項)	● 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	

7

防災指針

- 様々な災害リスクを踏まえた課題を抽出し、安全・安心な防災まちづくりに必要となる機能の確保や防災・減災対策を着実に図るために防災指針を定め、指針に基づいた具体的な取組を位置付けます。

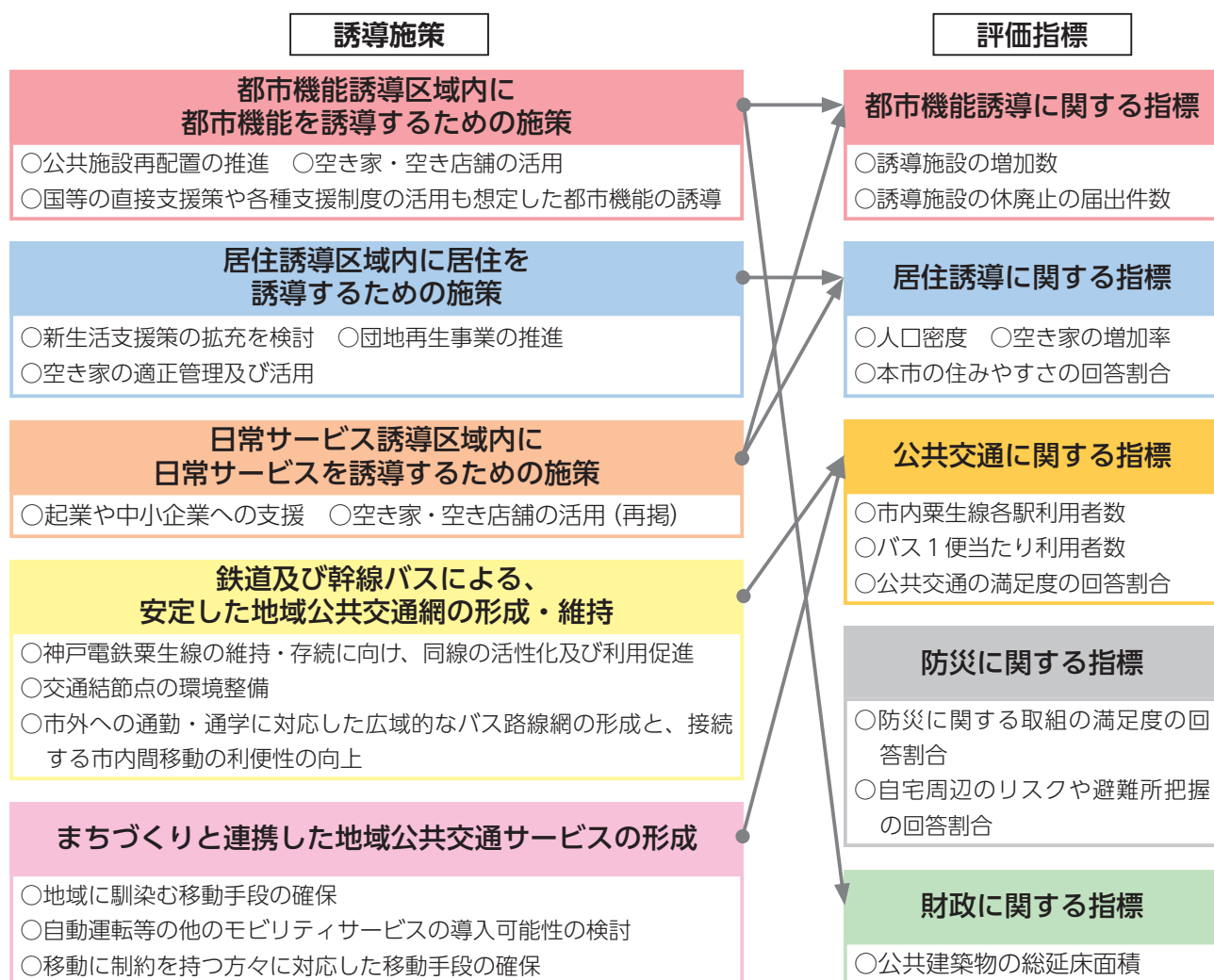


災害リスクの課題を踏まえた防災まちづくりの取り組み方針

8

計画の進行管理

- 2044（令和 26）年度を目標とする長期的な計画であるため、Plan（計画）・Do（実行）・Check（評価）・Action（改善）のPDCA サイクルの考え方に基づき、評価指標の目標値や誘導施策の進捗状況を検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。





【注意事項】

「播州三木染形紙」

ギャラリー湯の山みち所蔵

©無断での複製、複写、転載を禁じます。