

三木市土地利用基本計画の 見直しについて

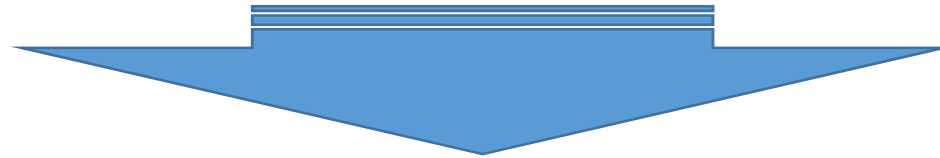
令和7年9月25日（木）
三木市上下水道部庁舎
2階 第1会議室

三木市土地利用基本計画の

見直しに至る経緯・経過

市街化調整区域において地域の活力低下や産業の衰退等が課題

- ・ 市街化調整区域の許可制度の一つである特別指定区域制度を活用するため
2013（平成25）年 2月に三木市土地利用基本計画を策定
- ・ 2023（令和5）年度に兵庫県が区域区分に関する基本的な方針を公表
- ・ 区域区分は継続し地域の意向を踏まえたきめ細やかな土地利用計画の策定が必要



- ・ 2024（令和6）年度から市街化調整区域の46自治会と意見交換会を実施
- ・ 内容を取りまとめ三木市土地利用基本計画を見直す

三木市土地利用基本計画とは

- 市街化調整区域における、まちづくりの基本方針



三木市土地利用基本計画とは

- 地域の将来像を住民や地権者が共有し、まちづくりを進めていくための計画
- 秩序ある土地利用を実現するために、土地利用を五つのまとまった区域に分類し、ゾーニングを行なうことで、基本的な土地利用方針を示す

まもる区域

神社など保全すべき場所 等

保全区域 良好な自然環境を保全する区域

森林区域 森林として地域環境の形成を図る区域

農業区域 農業の振興を図る区域

つくる区域

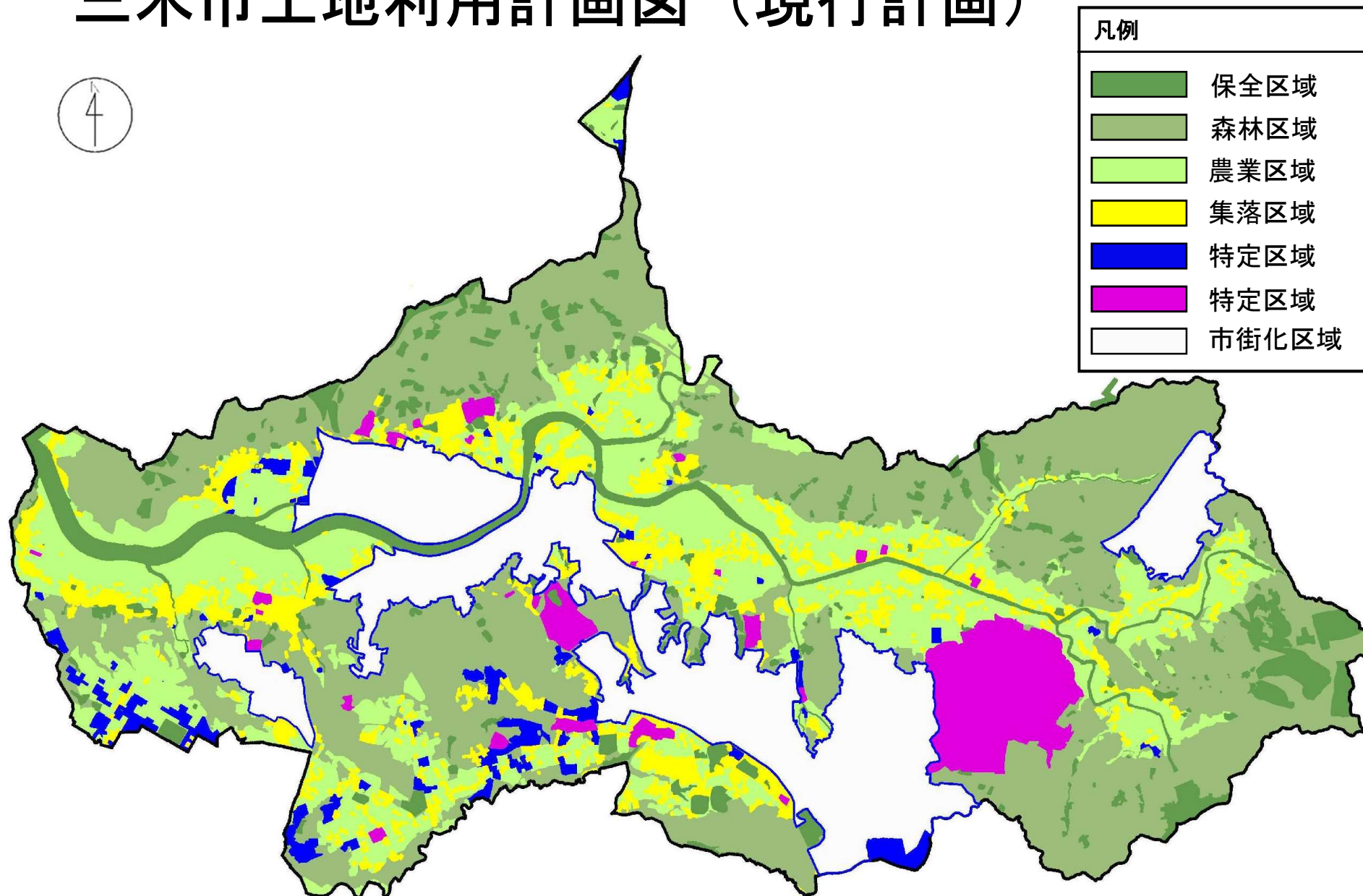
周辺の自然環境や居住環境に影響のない範囲で一定の建築や開発を緩和

集落区域 良好な居住環境を保全または形成する区域

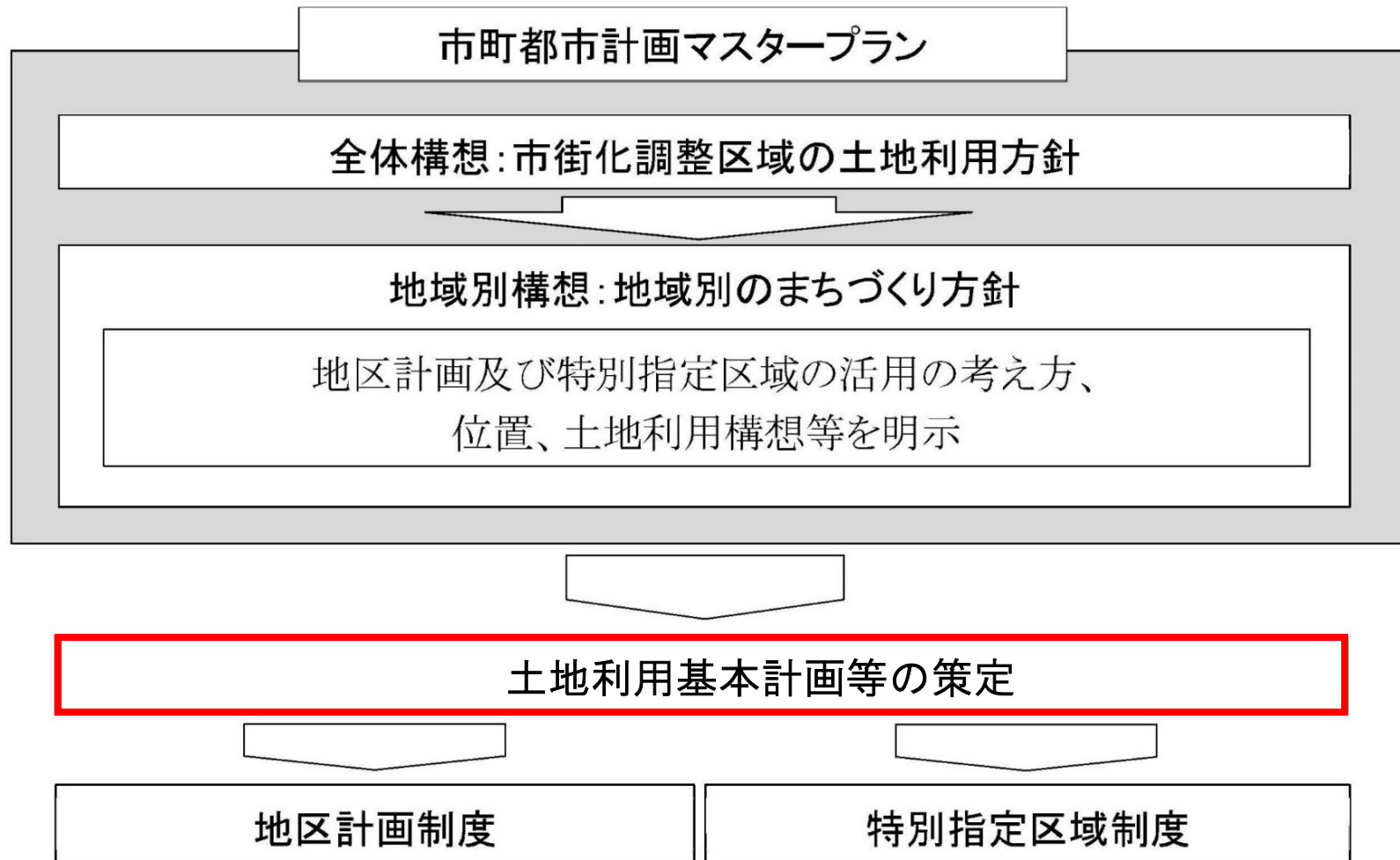
特定区域 地域の活性化に資する
特定の用途の建築物を整備・開発する区域

特定区域 地域におけるコミュニティ形成のため
公共施設や教育施設、公園など
公共公益施設系区域

三木市土地利用計画図（現行計画）



三木市土地利用基本計画の位置づけ



〔参考：市町都市計画マスタープランでの位置付けと制度活用地区等の関係〕

※市街化調整区域における地区計画のガイドライン（兵庫県作成）より抜粋

特別指定区域制度とは

旧制度		新制度
【目的型】 1 駅、バスターミナル等周辺区域（駅、バスターミナル等の周辺区域）	→	【目的型】 1 駅、バスターミナル等周辺区域（駅、バスターミナル等の周辺区域）〔変更なし〕
2 工場、店舗等周辺区域（工場、店舗等の周辺地域であって、都市の基盤が整備されながらその利用が図られていない区域）	→	2 工場、店舗等周辺区域（工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されている区域）〔変更なし〕
3 人口減少集落区域（人口が減少している集落の区域）		3 地域活力再生等区域（集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある区域）〔再編・拡充〕
4 公共施設移転等区域（公共施設の移転その他の理由により地域の活力が失われた区域）		
【用途型】 1 地縁者の住宅区域（集落に10年以上居住している者の住宅が建築できる区域）	→	
2 新規居住者の住宅区域（人口減少に対処する必要がある集落における新規居住者の住宅が建築できる区域）		
4 地縁者の小規模事業所区域（集落に10年以上居住している者が経営する小規模事業所が建築できる区域）		
3 市町公営住宅区域（市町公営住宅が建築できる区域）	→	4 公的賃貸住宅等供給区域（公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域）〔拡充〕
5 既存事業所の拡張区域（建築後10年以上営んでいる事業所が敷地を拡大して建て替えることができる区域）		5 工場等誘導区域（工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある区域）〔再編・拡充〕
6 地域振興のための工場区域（産業が停滞し、人口が減少している地域における地域振興に資する工場又は研究所が建築できる区域）	→	
7 既存工場の用途変更区域（廃業等のため使用されなくなった工場が他の業種へ用途変更できる区域）		
8 流通業務施設区域（幹線道路沿道又はインターチェンジ周辺における流通業務施設が建築できる区域）	→	6 沿道施設集約誘導等区域（幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の区域）〔拡充〕
9 資材置き場等の区域（駐車場や資材置き場などの管理事務所が建築できる区域）	→	7 空地等適正管理区域（駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある区域）〔拡充〕
		8 地域資源活用区域（地域資源が有効に利用されていない区域）〔新規〕
		9 複合型区域（1から8までの2以上に該当する区域）〔新規〕

【特別指定区域の概要】

- 土地利用基本計画に基づいて指定する
- 9つの種類類がある
- 土地利用基本計画の集落区域か特定区域に定める

【三木市の指定状況】

- 地縁者の住宅区域：23地区
- 既存事業所の拡張区域：3地区

地縁者の住宅区域

【地縁者の住宅区域とは】

地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域

【地縁者とは】

建築予定地周辺（※）の市街化調整区域に10年以上居住したことがある者

※建築予定地周辺＝建築予定地の大字、隣接する大字、同じ小学校区

【指定状況】

市街化調整区域を有する自治会46地区中23地区で指定

【活用実績】

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
3	1	10	3	4	2	2	4	5	3	2	6	45

2019（令和元）年度から2024（令和6）年度における市街化調整区域での住宅の建築件数90件中特別指定区域の活用は23件（約25%）

三木市土地利用基本計画見直しスケジュール

年度	令和 7 年度									令和 8 年度				
月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
			都市計画審議会				都市計画審議会						都市計画審議会	
	地域との意見交換会					中間報告							諮問・答申	
							パブリックコメント							策定・公表
	課題整理・検討						とりまとめ							