

三木市土地利用基本計画の 見直しについて

令和8年1月15日（木）
三木市役所4階 特別会議室

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
- 調整区域の地区計画制度、特別指定区域制度活用時の方針となる

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 **特別指定区域を活用できる**

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

計画改定の背景と目的

人口減少

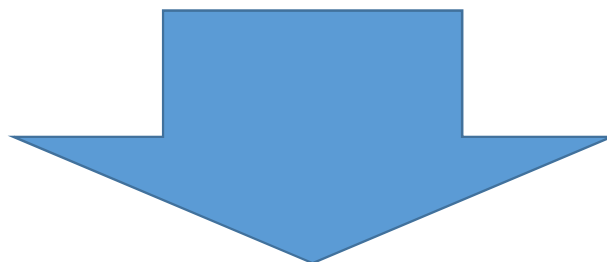
- ・ 人口減少による地域活力低下

産業立地

- ・ アクセス向上を見込んだ産業立地ニーズへの柔軟な対応

農との調和

- ・ 宅地と農地が混在することによる土地利用の混乱



地域の実情にあった土地利用基本方針を明確に示す
適正な土地利用の誘導方針を示す

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ **計画の期間**
- ・ **計画の対象区域**
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

計画の対象区域・計画期間

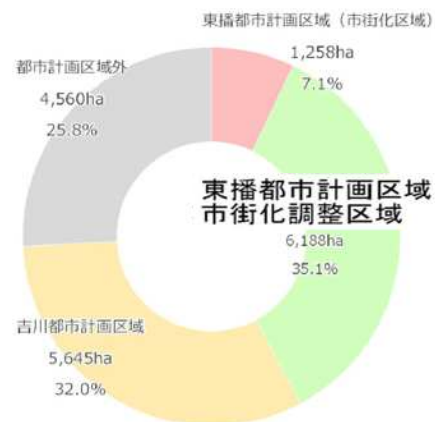
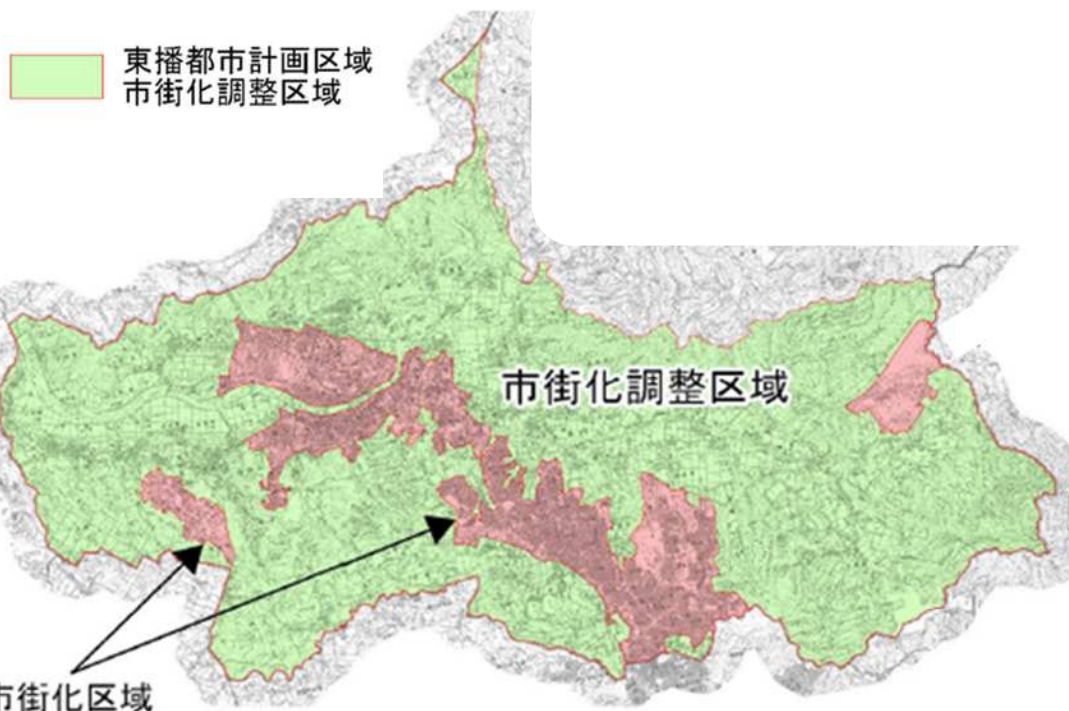


図 市域の構成

区分	面積(ha)
都市計画区域	13,091
東播都市計画区域	7,446
市街化区域	1,258
市街化調整区域	6,188
吉川都市計画区域 (非線引き都市計画区域)	5,645
都市計画区域外	4,560
市域全体	17,651

出典：令和7年 三木市の都市計画の概要

計画期間

三木市土地利用基本計画は、三木市都市計画マスタープランの下位計画であるため、三木市都市計画マスタープランと併せて2036(令和18)年度までを目標年次とします。

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ **三木市の現状**
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

三木市の現状

人口減少

	平成22年	平成27年	令和2年	人口増減率 平成22年比
三木市人口(人)	81,009	76,548	75,294	-7.1%
市街化区域人口(人)	55,165	53,933	53,186	-2.2%
人口比率	68.1%	69.5%	71.6%	—
人口密度(人/ha)	43.9	42.8	42.9	—
市街化調整区域人口(人)	13,202	12,114	11,185	-15.3%
人口比率	16.3%	15.8%	14.9%	—
人口密度(人/ha)	2.1	2.0	1.8	—
吉川都市計画区域人口(人)	8,576	7,595	6,872	-19.9%
人口比率	10.6%	9.9%	9.1%	—
人口密度(人/ha)	1.5	1.3	1.2	—
都市計画区域外人口(人)	4,066	3,653	3,304	-18.7%
人口比率	5.0%	4.8%	4.4%	—
人口密度(人/ha)	0.9	0.8	0.7	—

8.2% 高い

表 都市計画区域内外区分別人口

出典：国勢調査

三木市の現状

産業立地



図 事業所数・従業員数の推移

増加傾向にある



表 事業所数・従業員数の推移

	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年
事業所数 (事業所)	227	215	213	208	221	274	278
従業員数 (人)	6,819	7,509	7,387	7,215	7,270	7,950	8,125
出荷額 (百万円)	178,021	194,882	201,752	194,495	223,366	244,684	245,121
従業員 1 人 あたり出荷額 (百万円/人)	26.1	26.0	27.3	27.0	30.7	30.8	30.2

出典：平成 29 年～令和 2 年 工業統計調査
令和 3 年 経済センサス
令和 4 年・5 年 経済構造実態調査

三木市の現状

農との調和

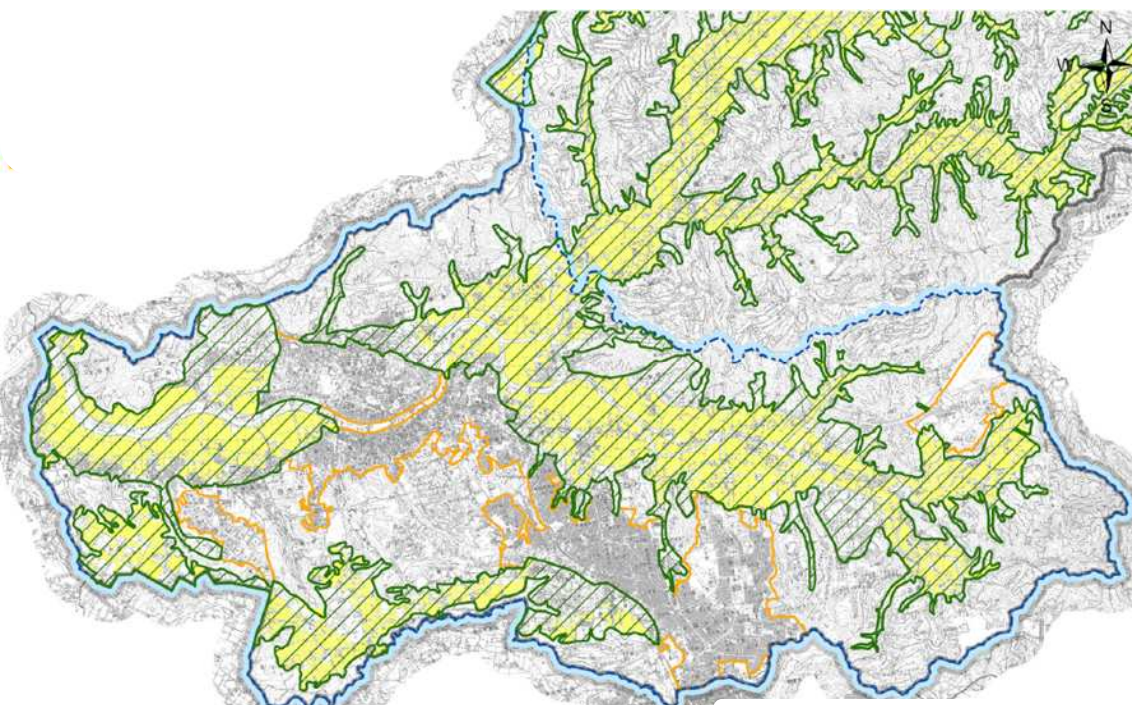


図 農業振興地域及び農用地区域

凡例

- 行政区域界
- 東播都市計画区域
- 市街化区域
- 農業振興地域
- 農用地区域

出典：三木市

表 市街化調整区域における農地転用状況

	平成 29 年		平成 30 年		令和元年		令和 2 年		令和 3 年		令和 4 年		合計			
	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)	件数 (件)	面積 (㎡)		
三木	住宅用地	1	232	1	144	2	746	2	874	6	1,789	2	924	14	4,709	
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公共施設用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の用地	2	1,240	4	3,637	3	1,493	5	3,405	17	18,901	13	15,016	44	43,692	
三木南	住宅用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公共施設用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の用地	1	1,192	2	1,614	4	6,810	4	5,385	0	0	1	2,687	12	17,688	
別所	住宅用地	1	499	2	1,124	1	341	1	112	0	0	0	0	5	2,076	
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公共施設用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の用地	3	3,665	7	9,755	6	18,271	3	4,095	10	11,479	2	3,811	31	51,076	
志染	住宅用地	0	0	1	213	1	456	0	0	0	0	0	2	132	4	801
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公共施設用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の用地	2	901	3	878	4	2,943	3	2,922	8	3,407	1	1,536	21	12,587	
合計	住宅用地	2	731	4	1,481	4	1,543	3	986	6	1,789	4	1,056	23	7,586	
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公共施設用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	その他の用地	8	6,998	16	15,884	17	29,517	15	15,807	35	33,787	17	23,050	108	25,043	

※その他の用地：資材置き場や太陽光発電設備の設置場所が多い

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ **住民意向**
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

住民意向

①各自治会との意見交換会

＜実施期間＞

○2024（令和6）年8月から2025（令和7）年12月

＜主な意見＞

○新たな居住者のための住宅を望む

○新たな居住者が自治会活動に参加してくれるか不安

○幹線道路沿いや耕作放棄地などは、土地利用規制を緩和してほしい

○共同住宅よりも戸建て住宅を望む

○空き家の活用策が必要

○高齢者施設やコンビニなどの立地を望む

住民意向

②市民アンケート

<調査目的>

都市計画マスタープランの見直しに際して実施した市民アンケートにおいて、市街化調整区域に居住する方の望むまちづくり等に関する意向を把握するため

<調査結果>

○土地利用上の課題については、「手入れの行われていない自然環境が増えている」「担い手のない耕作放棄地が増えている」「空き家（空き店舗、工場を含む）や空き地が増えている」といった回答が多くなっているが市全体と同じ

○居住地区に必要と思う施設について、「日常生活に必要な店舗・サービス施設」が最も多くなっている

○居住地区のまちづくりの方向性について、三木・別所・志染地区では「自然豊かで、住宅や農地が共存した落ち着いた生活のできるまち」、三木南地区では「公共施設や医療施設などが充実した安心なまち」が最も多くなっている

○定住意向について、「これからも今の地区で暮らし続けたい」が最も多くなっている。

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ **市街化調整区域における現状と課題**
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

市街化調整区域における現状と課題

1. 既存集落の活力維持 ○人口減少や地域活力の低下
⇒既存集落の維持
2. 産業立地ニーズへの柔軟な対応 ○既存工場の拡張や産業立地ニーズの高まり
⇒優れた道路網を生かした産業立地の計画的な誘導
3. 農地の保全 ○農業の担い手不足による耕作放棄地の増加
⇒農地の集約化等による保全と適正な土地利用誘導
4. 緑豊かな地域環境の保全と活用 ○豊かな自然環境や緑を生かした施設の利活用
⇒豊かな地域環境の維持・活用
5. 災害リスクへの対応
⇒住宅の立地を誘導する際は災害リスクを考慮

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

土地利用の基本方針

○ 集落環境の維持・保全

- ・ 優良農地への影響を抑えた土地利用の誘導
- ・ 敷地の小規模化、密集化の防止

○ 地域の活性化につながる計画的な土地利用の誘導

- ・ 優れた道路網を生かした産業立地の計画的な誘導
- ・ 地域の活性化に資する幹線道路沿道の土地利用

○ 土地利用区分を明確化することによる優良農地や田園風景の保全・活用

- ・ 新たな居住者のための住宅が建築出来る制度運用の構築による営農環境の保全

○ 災害リスクの低減

- ・ 災害リスクのある区域への土地利用を抑制

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

- ・ 土地利用計画図

土地利用区分の設定

土地利用区分	誘導方針	設定基準
保全区域	<ul style="list-style-type: none"> 原則、土地利用転換を認めない 豊かな自然を活用するための小規模な施設整備は、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とする。 里山、鎮守の森等については、地域住民のかけがえのない資源として維持保全する 	<ul style="list-style-type: none"> 国有林の区域及び森林法に基づく保安林の区域 里山、丘陵、河川、ため池、保全すべき緑地等 社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域
森林区域	<ul style="list-style-type: none"> 都市的土地利用や開発、施設整備を抑制する 森林資源を活かし、自然とのふれあいを中心とした場を誘導する 	<ul style="list-style-type: none"> 保全区域に該当しない森林、地域環境の形式を図る区域 スポーツやレクリエーションを通じ自然とふれあう場
農業区域	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地を保全するとともに、農地の集積・集約化による環境を整備する 豊かな田園環境を生かすとともに良好な生活環境に支障を及ぼす土地利用等を抑制する 	<ul style="list-style-type: none"> 農用地区域（集落に介在する小規模な未整備農地等を除く） 農用地と一体的に農業振興を図る区域 ため池及び用水路等の農業用施設が一体となっている区域

土地利用区分の設定

土地利用区分		誘導方針	設定基準
集落区域		<ul style="list-style-type: none"> 良好な集落環境の形成に支障を及ぼす都市的土地利用等を抑制する 商業・業務施設については、小規模なものとする 周辺環境と調和した低層住宅を主とした建築物の誘導を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落の区域 既存集落の拡張が見込まれる区域 集落における生活関連施設等を立地させる必要がある区域
特定区域	事業所系	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の環境等と調整を図り、地域の活性化に資するものは許容する 雇用の場の創出や定住促進に資する産業立地を可能とする 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通網を生かした産業立地を誘導する区域 地域活性化等の向上のために有効利用を図る区域
	公共公益系	<ul style="list-style-type: none"> 集落環境と調和した公共公益施設等の整備を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設などの公共公益施設の区域

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

第 3 章 土地利用区分の設定






- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

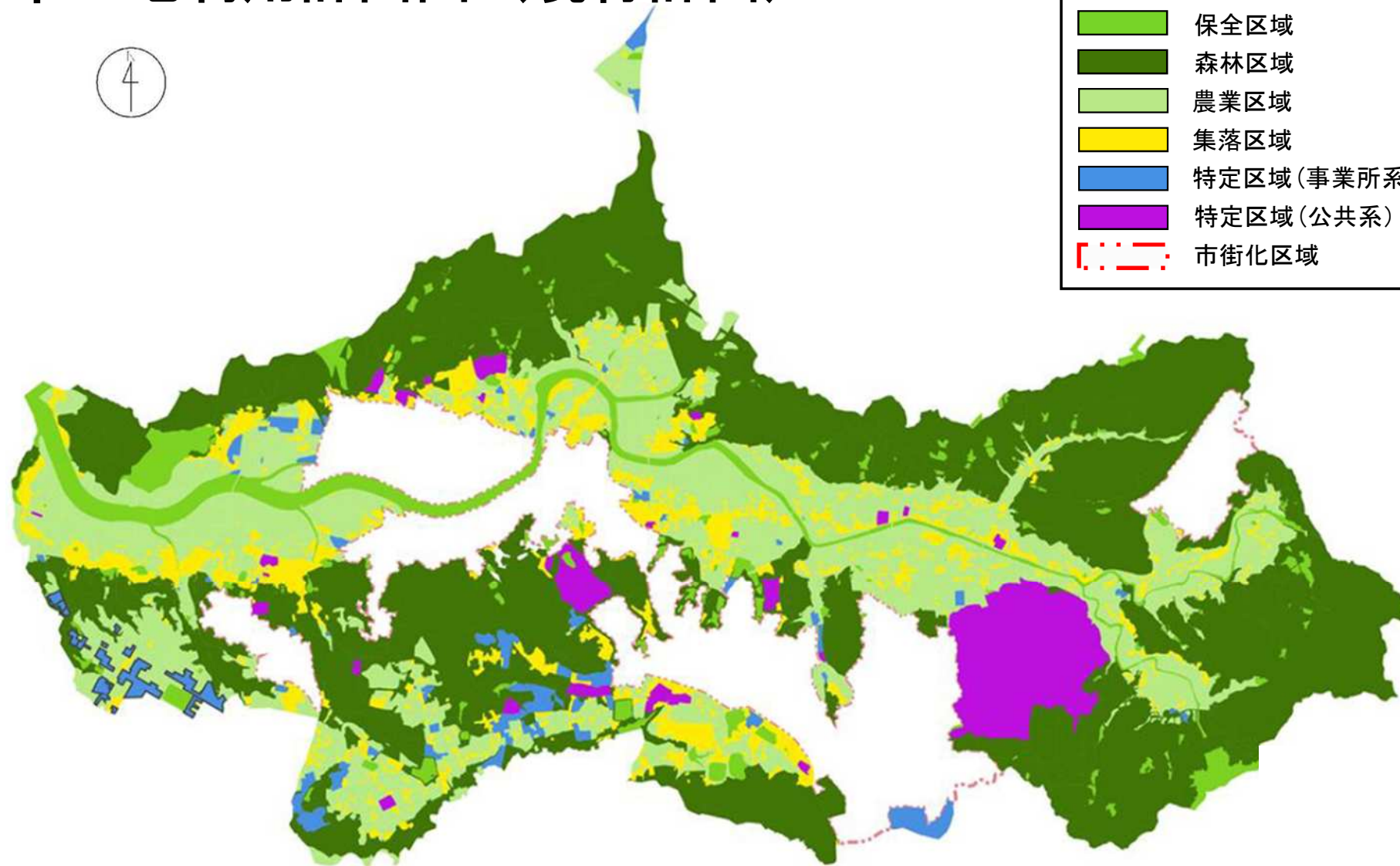
第 4 章 土地利用計画図

- ・ **土地利用計画図**

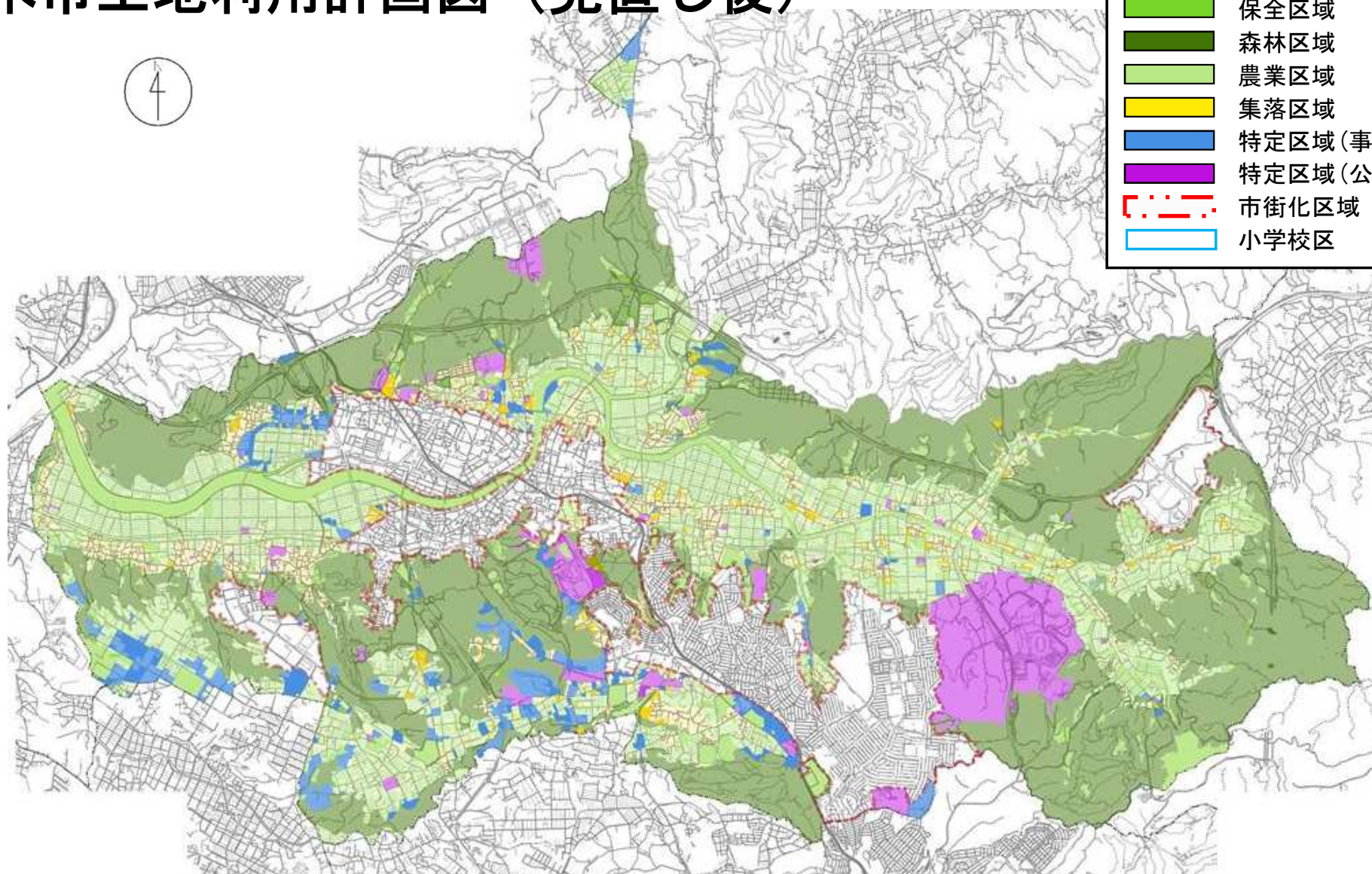
三木市土地利用計画図（現行計画）



凡例	
	保全区域
	森林区域
	農業区域
	集落区域
	特定区域(事業所系)
	特定区域(公共系)
	市街化区域



三木市土地利用計画図（見直し後）



凡例	
	保全区域
	森林区域
	農業区域
	集落区域
	特定区域(事業所系)
	特定区域(公共系)
	市街化区域
	小学校区

三木市土地利用基本計画の構成

序章 はじめに

- ・ 計画改定の背景と目的
- ・ 計画の役割
- ・ 計画の期間
- ・ 計画の対象区域
- ・ 計画の位置づけ

第 1 章 三木市の現状と課題

- ・ 三木市の現状
- ・ 上位・関連計画等の整理
- ・ 住民意向
- ・ 土地利用規制が弱い地域等
- ・ 市街化調整区域における現状と課題
- ・ **市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題**

第 2 章 土地利用の基本方針

- ・ 集落環境の維持・保全
- ・ 地域活性化につながる計画的な土地利用の誘導
- ・ 優良農地や田園風景の保全・活用
- ・ 緑豊かな地域環境の保全・活用
- ・ 災害リスクの低減

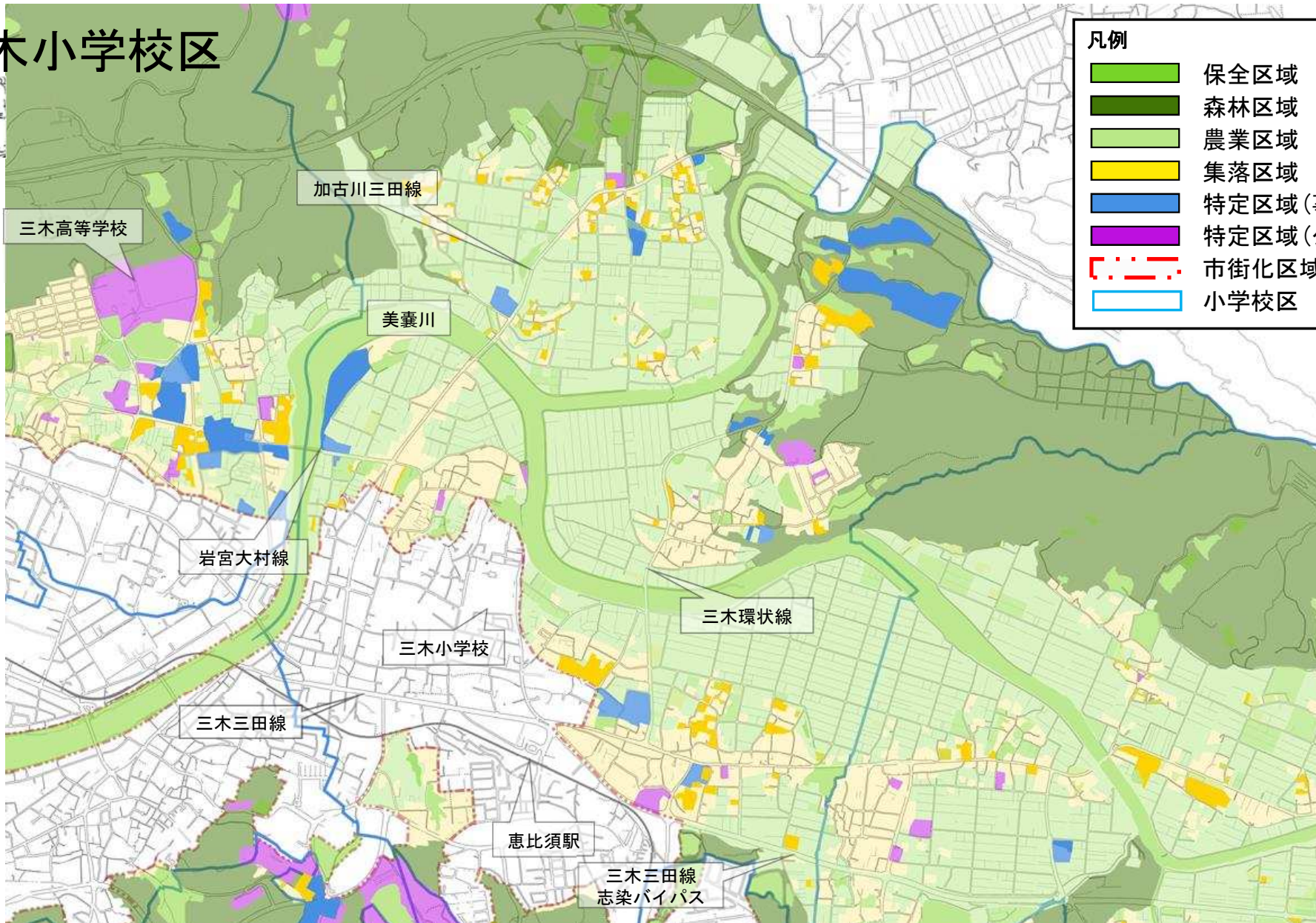
第 3 章 土地利用区分の設定

- ・ 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針
- ・ 土地利用区分の設定基準
- ・ 市街化調整区域における集落区域の敷地規模の指針

第 4 章 土地利用計画図

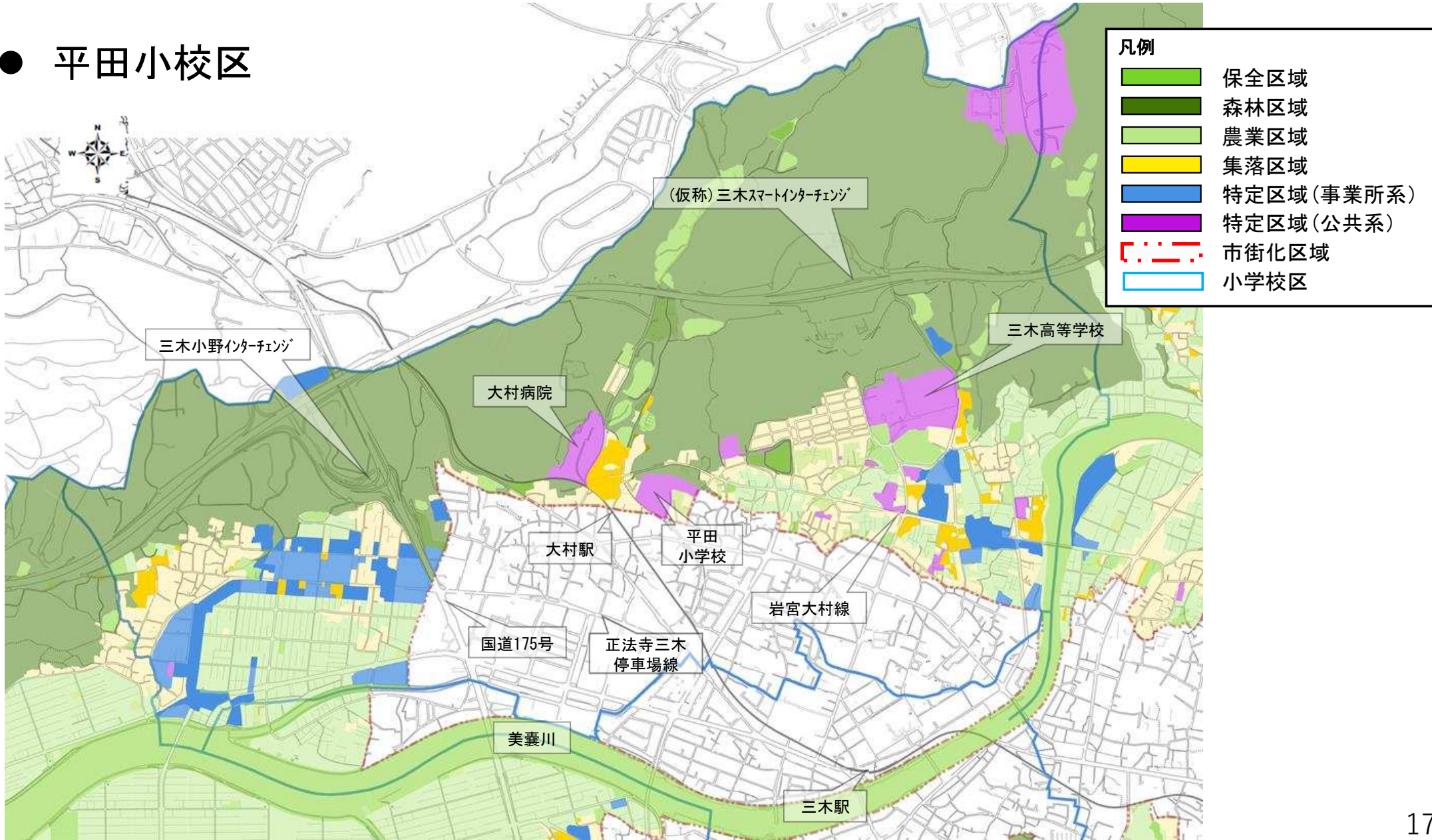
- ・ **土地利用計画図**

● 三木小学校区

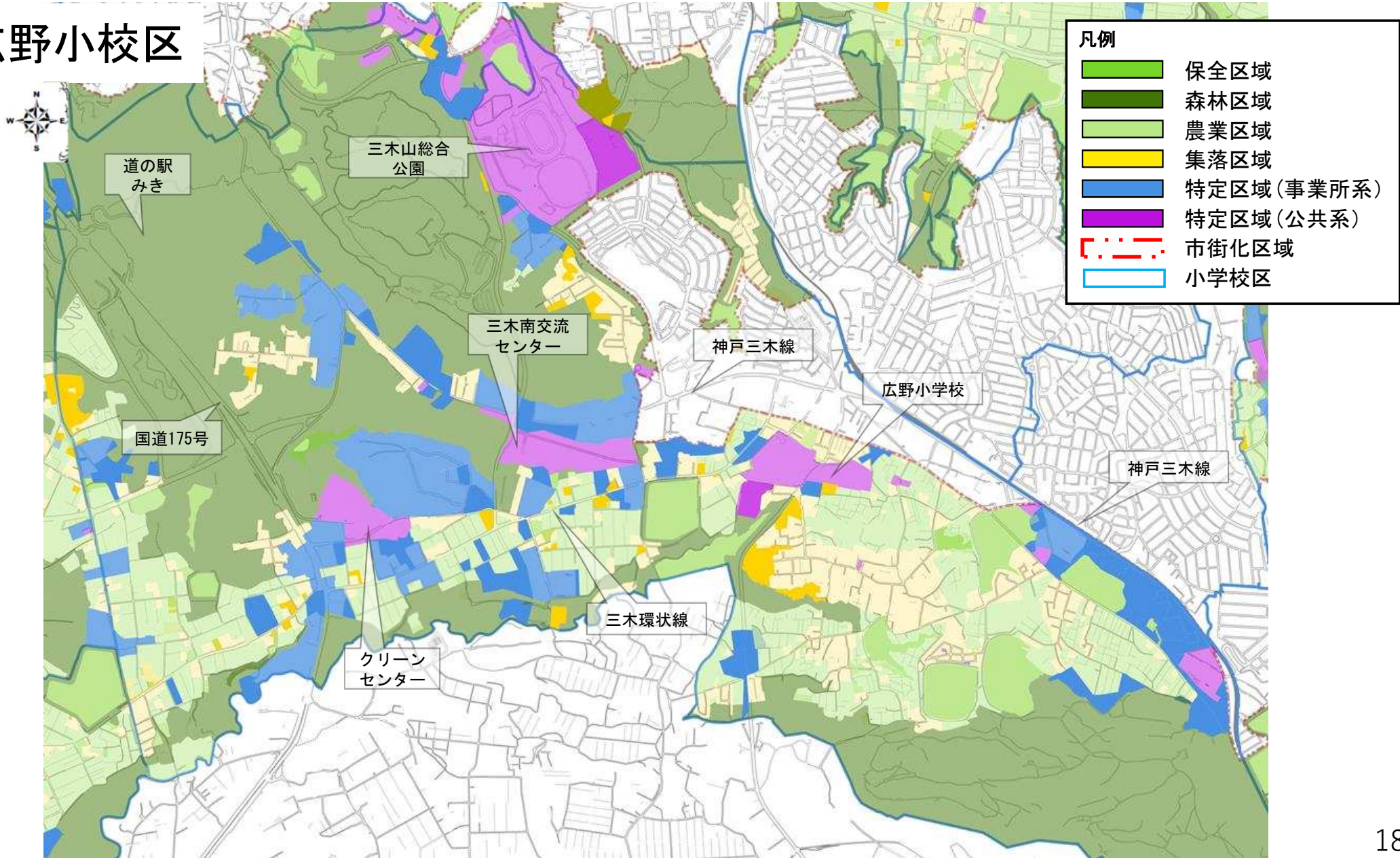


凡例	
	保全区域
	森林区域
	農業区域
	集落区域
	特定区域(事業所系)
	特定区域(公共系)
	市街化区域
	小学校区

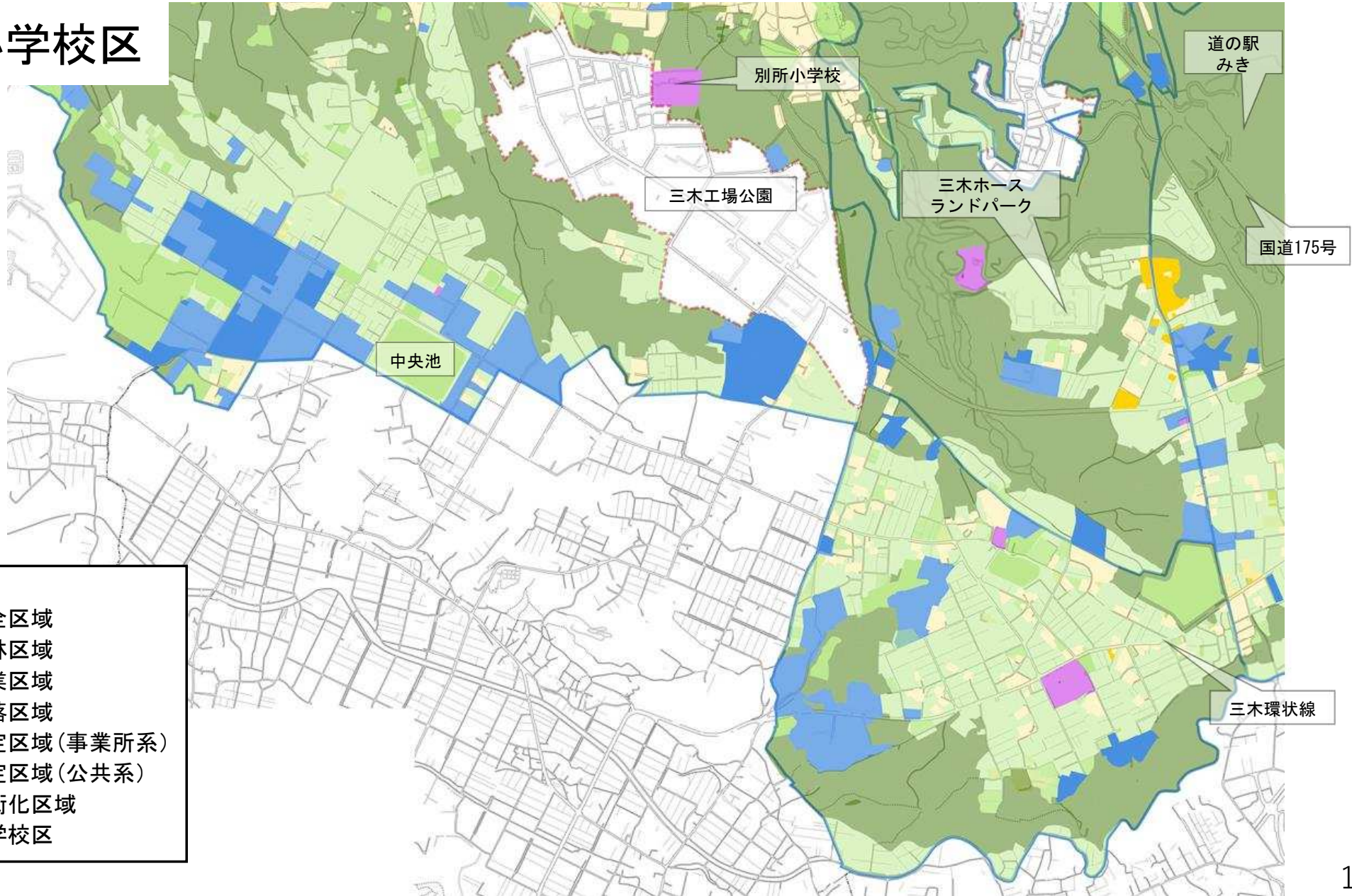
● 平田小校区



● 広野小校区

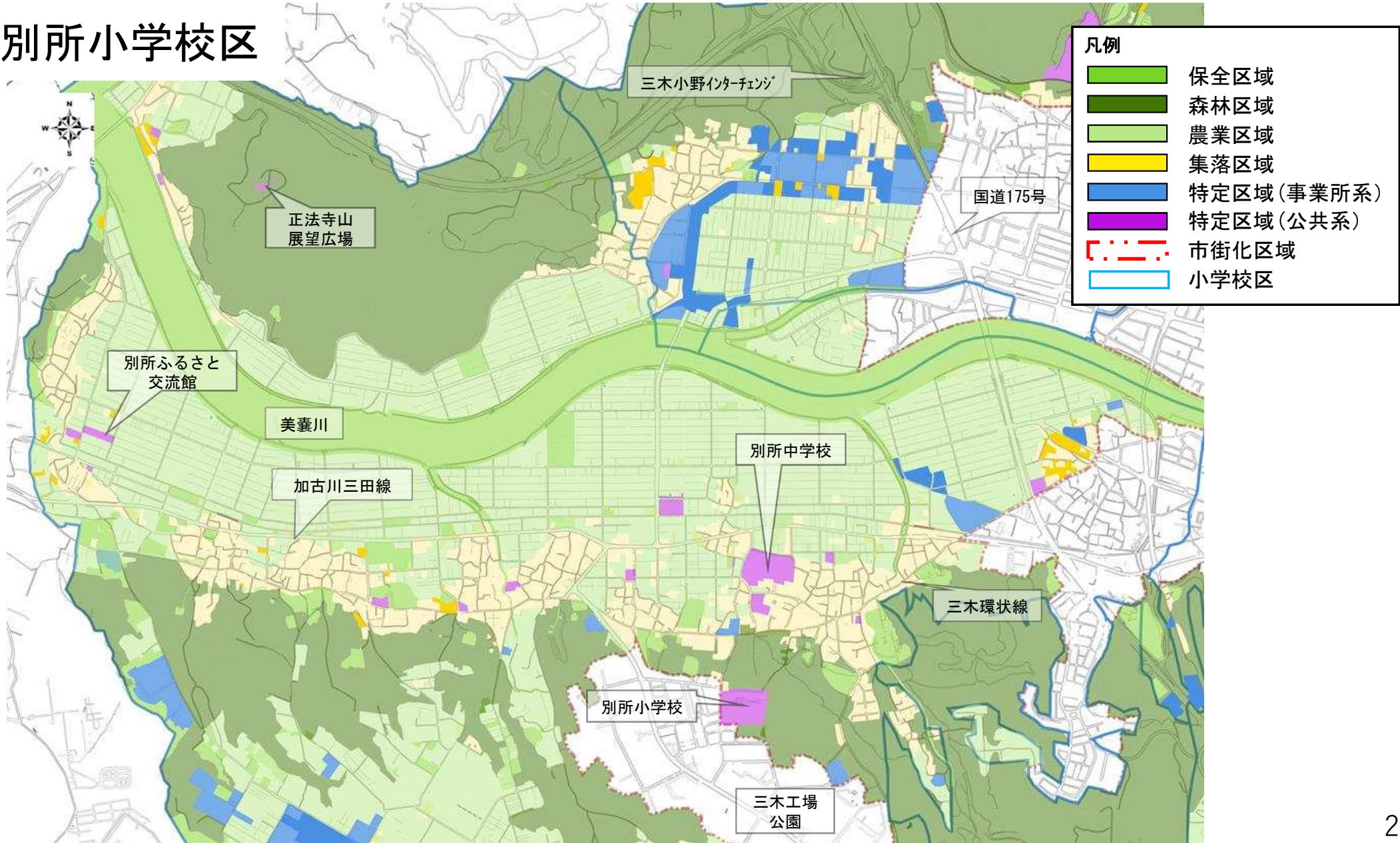


● 別所小学校区

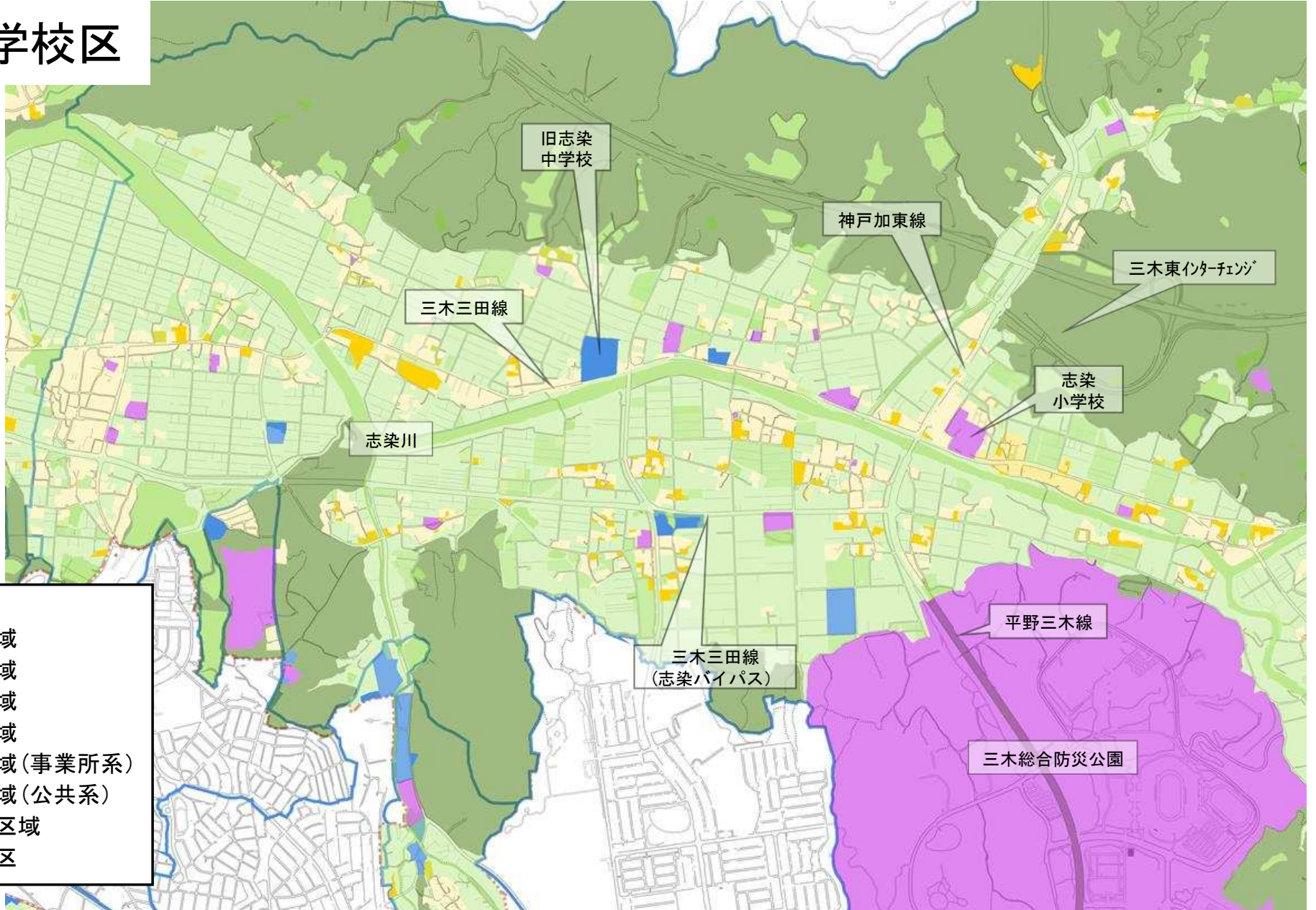


凡例	
	保全区域
	森林区域
	農業区域
	集落区域
	特定区域(事業所系)
	特定区域(公共系)
	市街化区域
	小学校区

● 別所小学校区



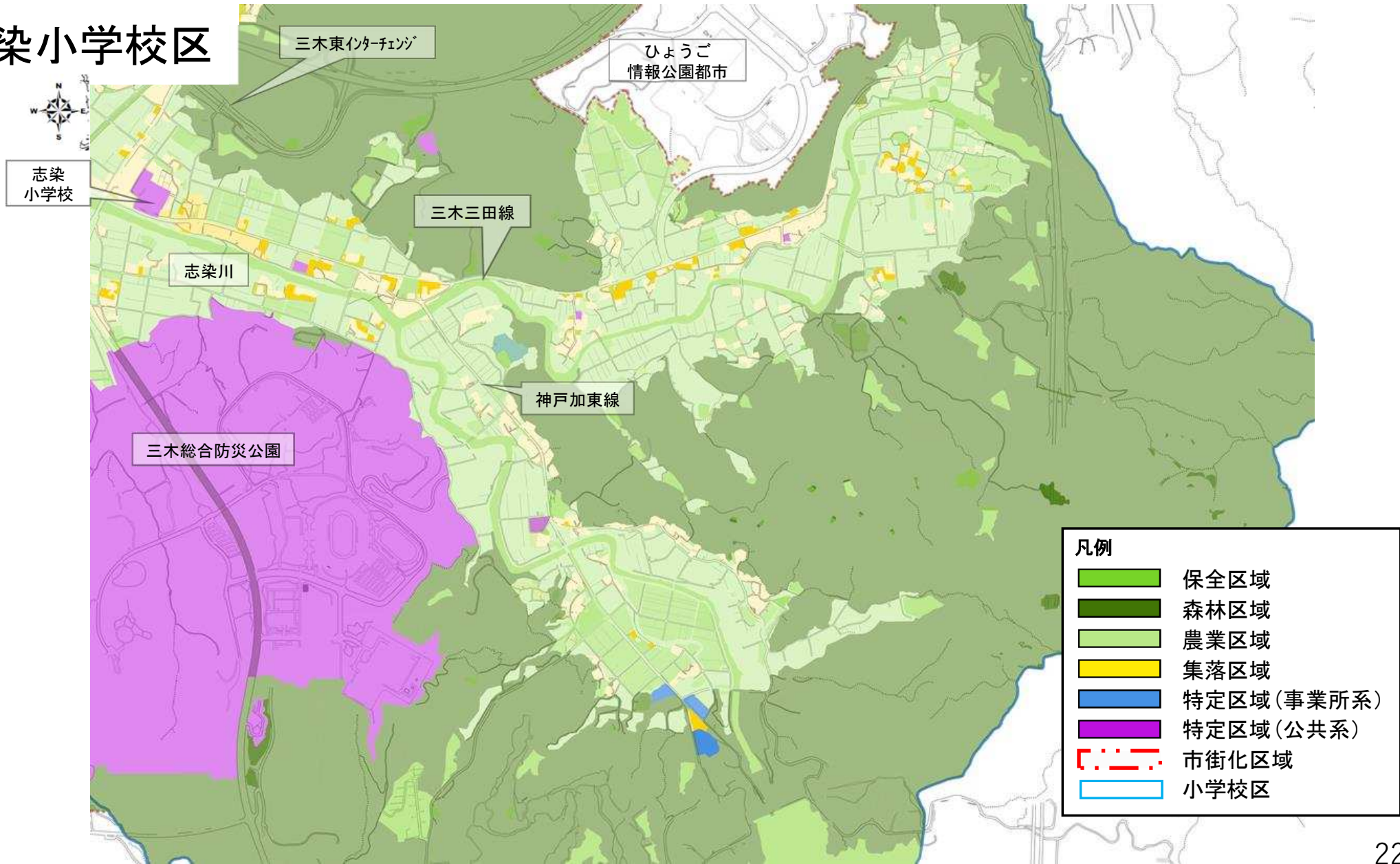
● 志染小学校区



凡例

- 保全区域
- 森林区域
- 農業区域
- 集落区域
- 特定区域(事業所系)
- 特定区域(公共系)
- 市街化区域
- 小学校区

● 志染小学校区



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	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		都市計画審議会					案縦覧	都市計画審議会			
			パブリックコメント					諮問・答申			
									策定・公表		

序章 はじめに

1) 計画改定の背景と目的

区域区分(線引き制度)は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、このうち市街化調整区域では、開発行為を抑制することで自然環境や農林業の生産環境を保全し、無秩序な市街化を防止する役割を果たしてきた。

しかし、市街化調整区域では、厳しい建築制限により人口が減少し、活力が失われつつある地域や、土地の既得権等による開発行為により、宅地と農地が混在するなど土地利用の混乱が生じている地域がみられる。

このような市街化調整区域における土地利用に関する課題に対応するため、2002(平成14)年に兵庫県都市計画法施行条例が制定され、「特別指定区域制度」が創設された。これを受け、2013(平成25)年2月に三木市土地利用基本計画(以下、「本計画」という。)を策定し、本計画に基づき「特別指定区域制度」を活用したまちづくりを進めてきた。

しかしながら、市街化調整区域では、依然として人口減少が顕著であり、地域の活力低下やコミュニティの維持が課題となっている。一方、東播磨南北道路の全線開通や三木スマートインターチェンジ(仮称)の設置により、さらなるアクセス向上が見込まれる中、産業立地ニーズへの柔軟な対応も求められている。

さらに、本計画を取り巻く状況として、全国的な自然災害の頻発・激甚化を背景に、2020(令和2)年6月には都市計画法が改正され、災害リスクの高いエリアでの開発許可の厳格化などが行われた。

このような状況を踏まえ、地域の実情に合った市街化調整区域の土地利用方針を明確にするとともに、今後の適正な土地利用の誘導方針を示すことを目的とし、本計画を改定する。

序章 はじめに

1) 計画改定の背景と目的

区域区分(線引き制度)は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、このうち市街化調整区域では、開発行為を抑制することで自然環境や農林業の生産環境を保全し、無秩序な市街化を防止する役割を果たしてきた。

しかし、市街化調整区域では、厳しい建築制限により人口が減少し、活力が失われつつある地域や、土地の既得権等による開発行為により、宅地と農地が混在するなど土地利用の混乱が生じている地域がみられる。

このような市街化調整区域における土地利用に関する課題に対応するため、2002(平成14)年に兵庫県都市計画法施行条例が制定され、「特別指定区域制度」が創設された。これを受け、2013(平成25)年2月に三木市土地利用基本計画(以下、「本計画」という。)を策定し、本計画に基づき「特別指定区域制度」を活用したまちづくりを進めてきた。

しかしながら、市街化調整区域では、依然として人口減少が顕著であり、地域の活力低下やコミュニティの維持が課題となっている。一方、東播磨南北道路の全線開通や三木スマートインターチェンジ(仮称)の設置により、さらなるアクセス向上が見込まれる中、産業立地ニーズへの柔軟な対応も求められている。

さらに、本計画を取り巻く状況として、全国的な自然災害の頻発・激甚化を背景に、2020(令和2)年6月には都市計画法が改正され、災害リスクの高いエリアでの開発許可の厳格化などが行われた。

このような状況を踏まえ、地域の実情に合った市街化調整区域の土地利用方針を明確にするとともに、今後の適正な土地利用の誘導方針を示すことを目的とし、本計画を改定する。

2) 計画の役割

個別規制法による土地利用規制の弱い地域等を中心に、市街化調整区域における土地利用の方向や誘導方針を明確にする。

本計画で設定された5つの土地利用区分「保全区域」「森林区域」「農業区域」「集落区域」「特定区域」のうち、特別指定区域は、集落区域か特定区域のいずれかに定めることを基本とする。

3) 計画期間

三木市土地利用基本計画は、三木市都市計画マスタープランの下位計画であるため、三木市都市計画マスタープランと併せて2036（令和18）年度までを目標年次とします。

4) 計画の対象区域

本計画は、東播都市計画区域の「市街化調整区域」を対象区域とする。

5) 計画の位置づけ

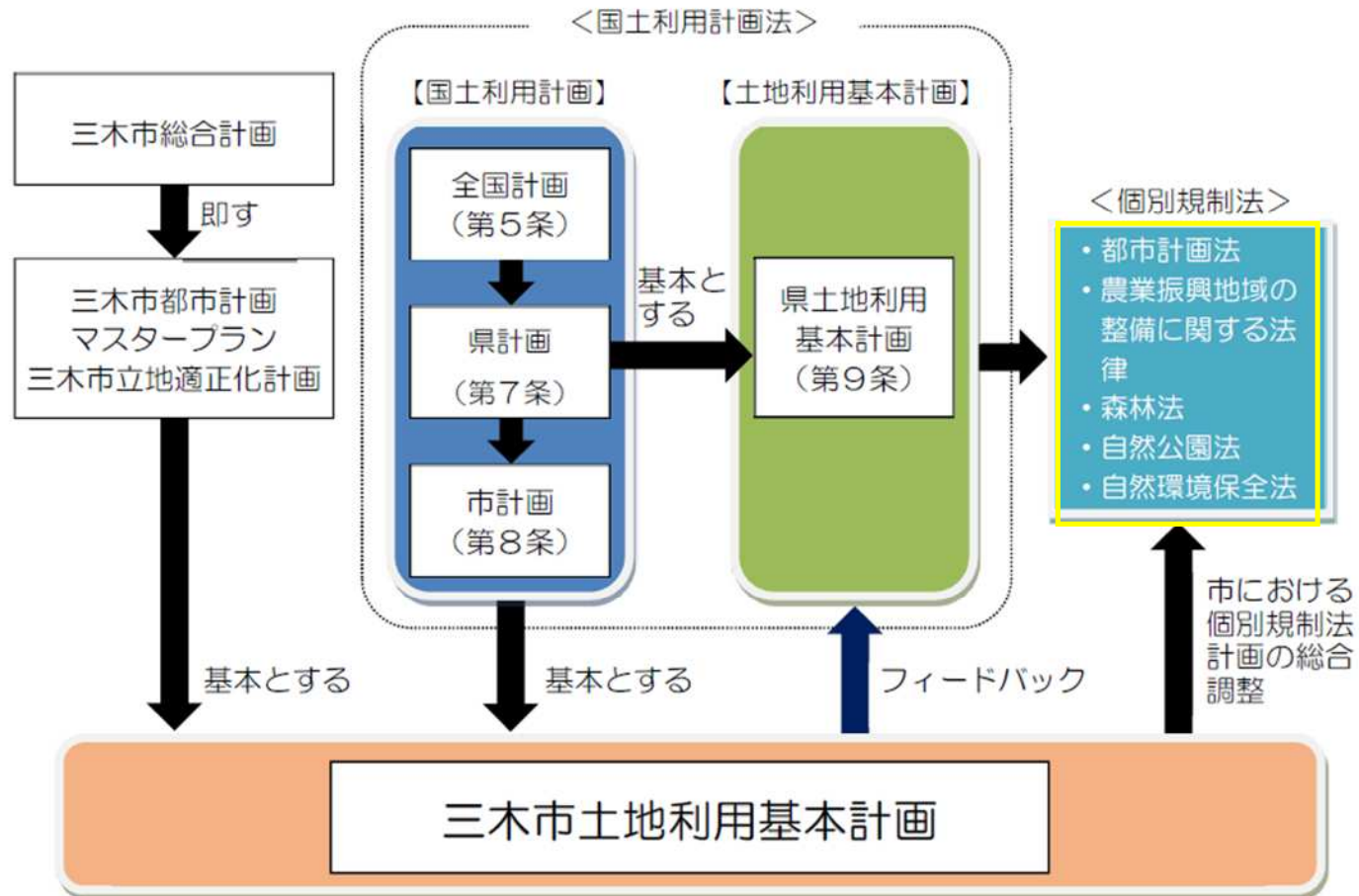


図 計画の位置づけ

表 個別規制法の指定状況

地域・地区	指定状況	備考
都市計画区域 [都市計画法]	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：13,091ha ・都市計画区域外：4,560ha (市域：17,651ha) 	<ul style="list-style-type: none"> ・東播都市計画区域：7,446ha (市街化調整区域：6,188ha) ・吉川都市計画区域：5,645ha
農業振興地域 [農業振興地域の整備に関する法律]	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興地域：6,268ha ・農用地区域：3,364ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の面積 農業振興地域：約 2,500ha 農用地区域：約 1,200ha
国有林・保安林・計画対象民有林 [森林法]	<ul style="list-style-type: none"> ・国有林：296ha ・保安林：165ha ・計画対象民有林：6,998ha 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の面積 国有林：約 200ha 保安林：約 100ha 計画対象民有林：約 2,300ha
自然公園 [自然公園法]	<ul style="list-style-type: none"> ・指定なし 	
自然環境保全地域等 [自然環境保全法]	<ul style="list-style-type: none"> ・指定なし 	

表 土地利用規制状況（都市計画法を除く）による分類

土地利用規制状況による分類	区域における土地利用規制
① 調整青地地域（規制の強い地域）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域の農用地区域 ・ 森林法による国有林及び地域森林計画対象民有林の保安林 ・ 自然公園法による国立公園、国定公園の特別地域、県立自然公園条例による県立自然公園等の特別区域 ・ 県の環境の保全と創造に関する条例による自然環境保全地域と環境緑地保全地域の特別地区
② 調整白地地域（規制の弱い地域）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興地域の農用地区域以外（農振白地） ・ 地域森林計画対象民有林の保安林以外 ・ 国立公園、国定公園、県立自然公園等の普通地域 ・ 自然環境保全地域と環境緑地保全地域の普通地区及び自然海浜保全地区
③ 調整無地地域（規制のない地域）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、県立自然公園条例、県の環境の保全と創造に関する条例等の区域外

(4) 人口

①人口・世帯の推移

本市の人口は、1964（昭和39）年の住宅開発により急激に増加したが、近年では減少傾向がみられる。一方で世帯数は増加していることから、一世帯あたりの人員が減少しており、単身世帯の増加や核家族化が進んでいる。

②工業（製造業）

本市の2023（令和5）年における製造業の事業所数は278事業所、従業者数は8,125人、製造品出荷額は245,121百万円となっている。

事業所数と従業者数は、いずれも増加傾向にあり、2020（令和2）年から事業所数は33.7%、従業者数は12.6%、製造品出荷額は26.0%増加している。

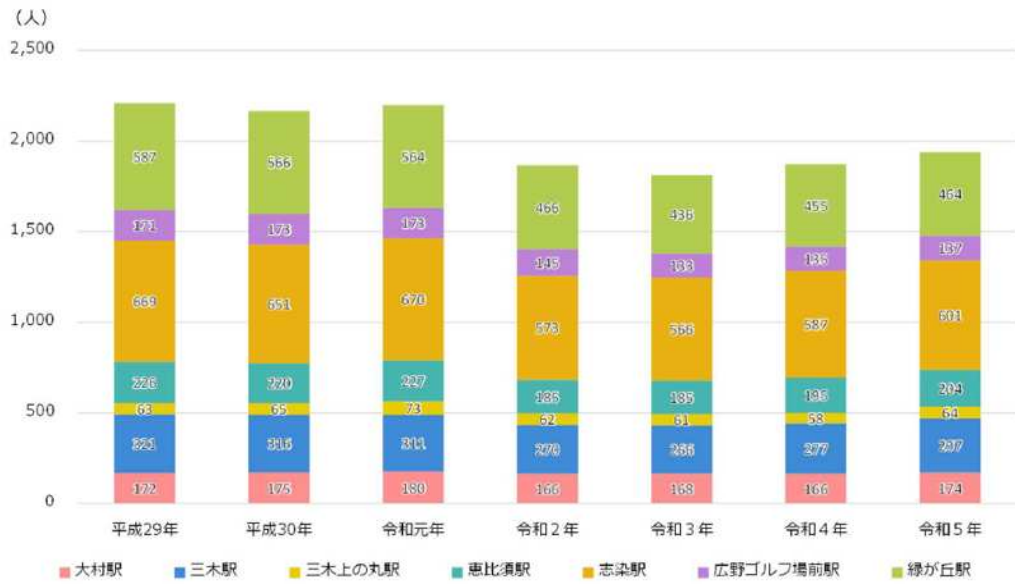


図 鉄道乗降客数

出典：三木市統計書

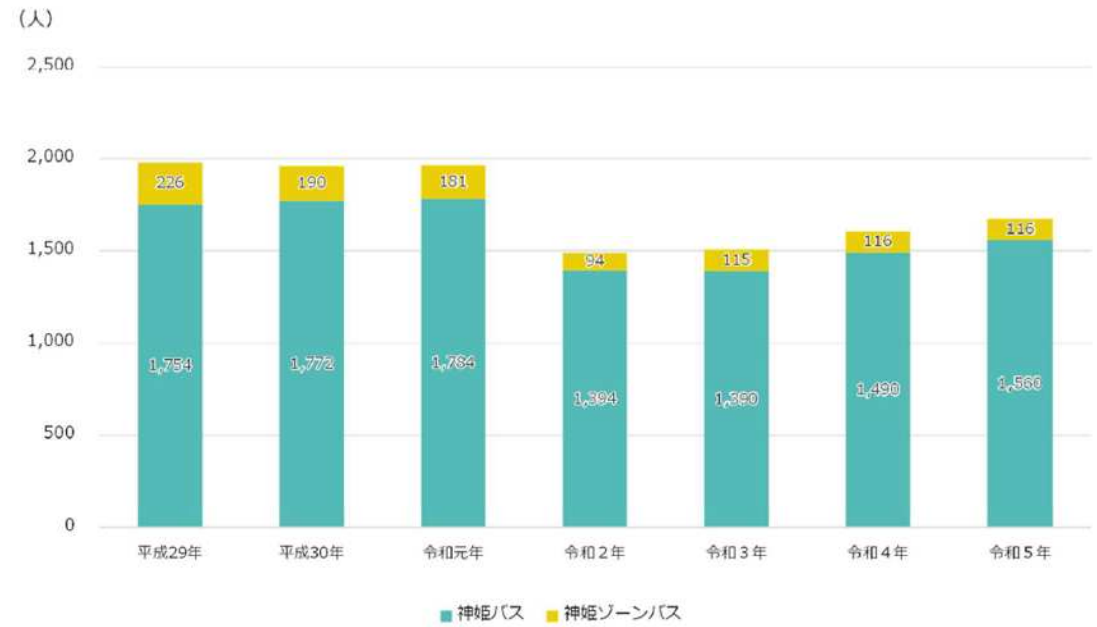


図 バス乗降者数

出典：三木市統計書

第2章 土地利用の基本方針

市街化調整区域における秩序ある土地利用を推進するため、自然や農林業の資源をまもり、活用する「まもる区域」と、建物をつくり集落環境等を整備する「つくる区域」の明確化を図る。

これら「まもる区域」と「つくる区域」については、以下の方針に基づき、特別指定区域制度の活用等を検討することで、計画的かつ適正な土地利用の誘導を図る。

表 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針

土地利用区分		基本的な考え方	誘導方針
保全区域		<ul style="list-style-type: none"> 森林、里山、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図るべき区域とする。 森林等の様々な公益的機能を考慮し、地域の貴重な資源として、自然環境、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、土地利用転換を認めない区域とする。 豊かな自然を活用するためのレクリエーション等を目的とした小規模な施設整備については、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とする。 里山、鎮守の森等については、地域住民のかけがえのない資源として維持保全していく。
森林区域		<ul style="list-style-type: none"> 森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する。 森林資源を活かし、自然とのふれあいを中心とした文化、レクリエーション等の場を誘導する。
農業区域		<ul style="list-style-type: none"> 農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地を保全し、農地の集積・集約化により農業の担い手が効率的かつ安定的に農業経営をできる環境を整備していく。 優良農地の保全や効率的な農業経営のみならず、豊かな田園環境を生かした良好な生活環境に支障を及ぼすような土地利用や開発などは抑制する。
集落区域		<ul style="list-style-type: none"> 既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域とする。 さらに生活の利便性、快適性を得るために、区域における生活関連施設、公共公益施設等の効率的整備を促進し、よりよい居住環境の形成に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> 農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制する。 商業・業務施設については、日常生活用品の販売等小規模なものとする。 既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅供給については、可能とする。 周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図る。
特定区域	事業所系	<ul style="list-style-type: none"> 地域の活性化に資する一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 他の区域では許容されない土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観等との調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容する。 雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とする。
	公共公益系	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設や教育施設、公園などの公共公益施設の区域とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 集落環境と調和した公共公益施設、公園、緑地及びコミュニティ施設等の整備を図る。