

三木市土地利用基本計画 (案)

概要版

2026 (令和8) 年 月

三木市

1. はじめに

計画改定の背景と目的

本市では、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、2013（平成25）年に土地利用基本計画を策定し、「特別指定区域制度」を活用したまちづくりを進めてきました。

しかし、計画策定から10年以上が経過する中で、依然として市街化調整区域では市全体の減少に比べて、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ます。一方で、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の設置により、さらなるアクセス向上が見込まれ、産業立地ニーズへの柔軟な対応も求められています。

また、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が厳格化されるなど、土地利用を取り巻く状況も変化しています。

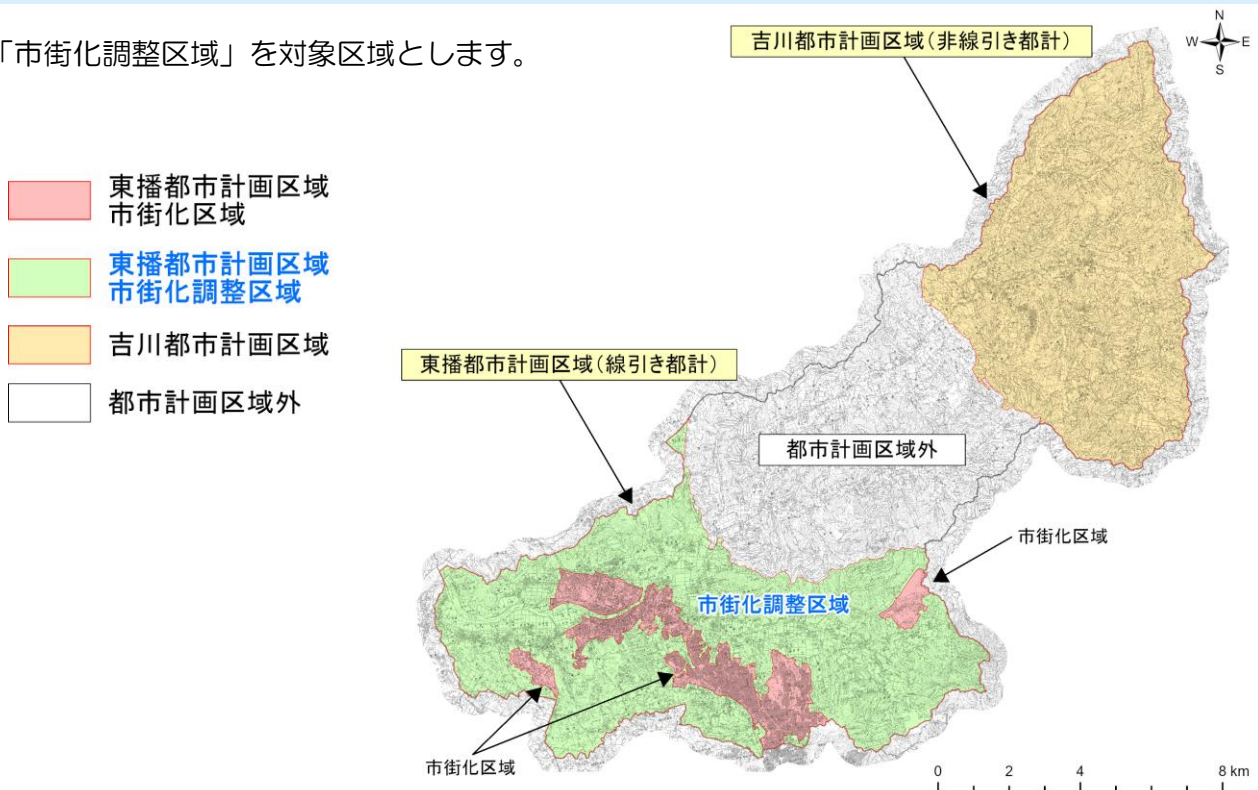
このような状況を踏まえ、自然環境や田園景観の保全に配慮しつつ、集落の維持や地域活力の向上を図るため、地域の実情に合った市街化調整区域の土地利用方針を明確にするとともに、今後の適正な土地利用の誘導方針を示すことを目的として、本計画を改定します。

計画の役割

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示します。

計画の対象区域

「市街化調整区域」を対象区域とします。



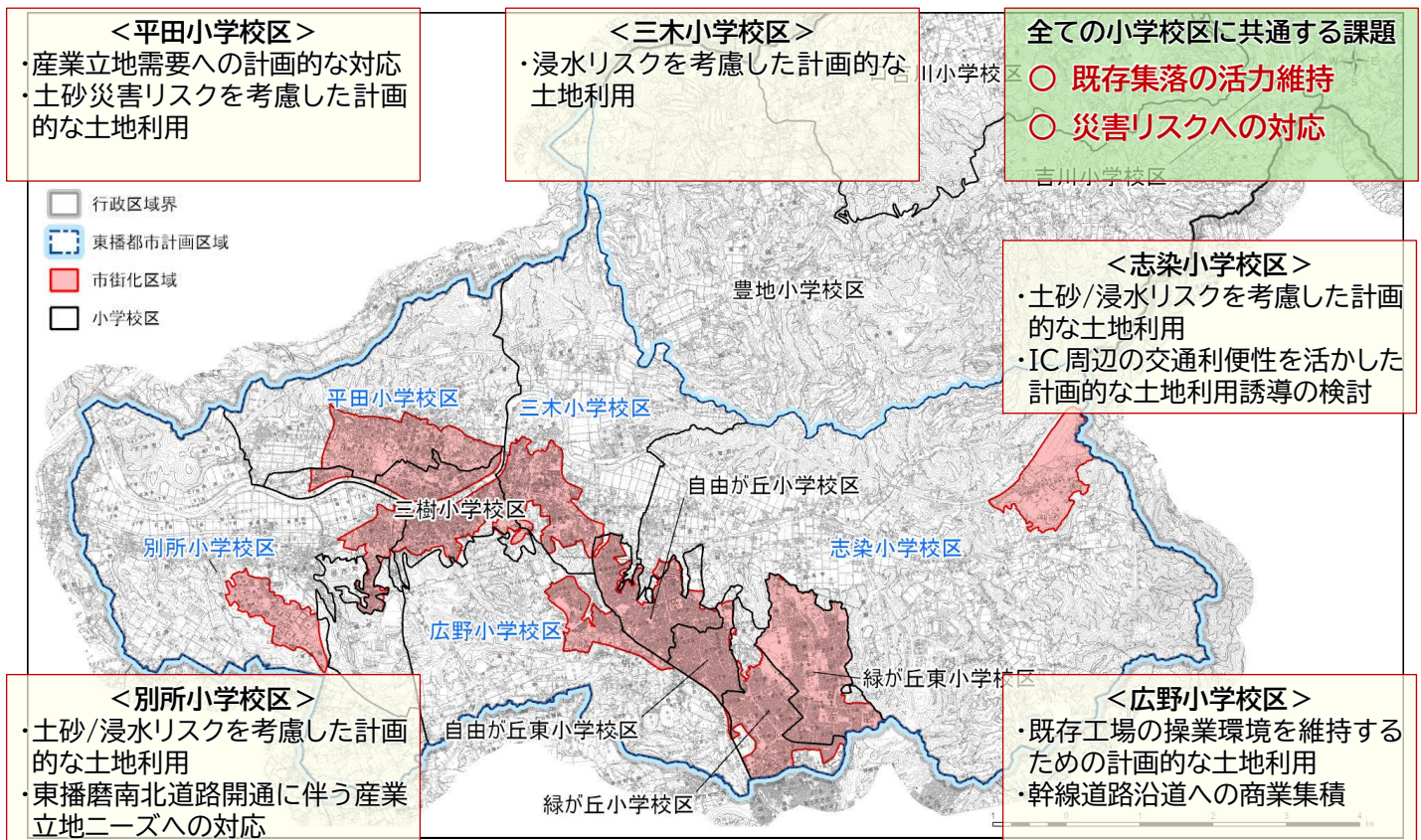
計画期間

2036（令和18）年度までを目標年次とします。

2. 市街化調整区域における現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・厳しい建築制限により人口減少や地域活力の低下、コミュニティ維持がさらに深刻化するおそれ。 ・自治会への意向調査や市民アンケートでは、空き家の増加や地域行事の維持困難、農業の担い手不足などが問題点として挙げられる。 ・新たな居住者の受け入れに前向きな住民が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存集落の活力維持 <ul style="list-style-type: none"> ・既存集落を維持するため、計画的に土地利用を誘導していく必要がある。 ・コミュニティの維持に向けて、空き家活用など、住み続けられる環境づくりが求められる。
<ul style="list-style-type: none"> ・優れた高速道路網が整備され、今後さらなるアクセス向上が見込まれている。 ・製造品出荷額や事業所数が増加傾向にある中、既存工場の拡張・新規立地ニーズが高まっている。 ・市街化区域ではまとまった産業用地の確保が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 産業立地ニーズへの柔軟な対応 <ul style="list-style-type: none"> ・既存工場の円滑な増改築の支援に加え、インターチェンジ周辺など優れた道路網を生かした産業立地を計画的に誘導する必要がある。
<ul style="list-style-type: none"> ・農業の担い手の減少により耕作放棄地が増加し、農地の保全や地域の景観維持が困難となっている。 ・市民アンケートでは、「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」を望んでいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農地の保全 <ul style="list-style-type: none"> ・集約化等による農地の保全を図りつつ、適正な土地利用の誘導を進める必要がある。
<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を生かした公園・ゴルフ場等が多数整備され、レクリエーションの場として広く利用されている。 ・これらの施設は観光資源としても活用され、地域の魅力向上や交流促進に寄与している。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑豊かな地域環境の保全と活用 <ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな地域環境を維持し、地域資源としてのさらなる活用を図ることが求められる。
<ul style="list-style-type: none"> ・全国的に自然災害が頻発・激甚化する中で、河川沿いや山地部で災害リスクの高い地域がある。 ・森林は治水・利水・環境保全の面で非常に重要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害リスクへの対応 <ul style="list-style-type: none"> ・森林の防災機能などが十分に発揮できるよう、森林の保全を図る必要がある。 ・災害による被害を回避するため、住宅の立地を誘導する際には災害リスクを考慮することが求められる。

市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの課題



3. 土地利用の基本方針

集落環境の維持・保全	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落を維持するため、計画的な土地利用の誘導を図る。 敷地面積の最低限度を設定し、敷地の小規模化・密集化を防止する。
地域の活性化につながる計画的な土地利用の誘導	<ul style="list-style-type: none"> インターチェンジ周辺など、産業立地ニーズに対応した土地利用の誘導を図る。 市街化区域にまとまった規模の産業用地の確保が困難なため、産業用地の確保を図る。 幹線道路沿道では地域の活性化につながる施設の計画的かつ適切な誘導を図る。
優良農地や田園風景の保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地や田園風景を保全・活用するため、土地利用区分の明確化を図る。 地縁者や新規居住者の住宅が建築できる制度を活用して、農業の担い手を確保し、営農環境の保全に努める。
緑豊かな地域環境の保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力を高めるため、自然や緑を生かした公園やレジャー施設を含む緑豊かな地域環境の保全・活用を図る。
災害リスクの低減	<ul style="list-style-type: none"> 防災機能を有する森林の保全を図る。 水害や土砂災害による被害が予想される区域では、土地利用の誘導等を抑制する。

4. 土地利用区分の設定

「まもる区域」と「つくる区域」の明確化

自然や農林業の資源をまもり、活用する「まもる区域」と、周辺の田園景観や自然景観に配慮しながら、集落の維持や地域活力の向上を図る「つくる区域」の明確化を図ります。

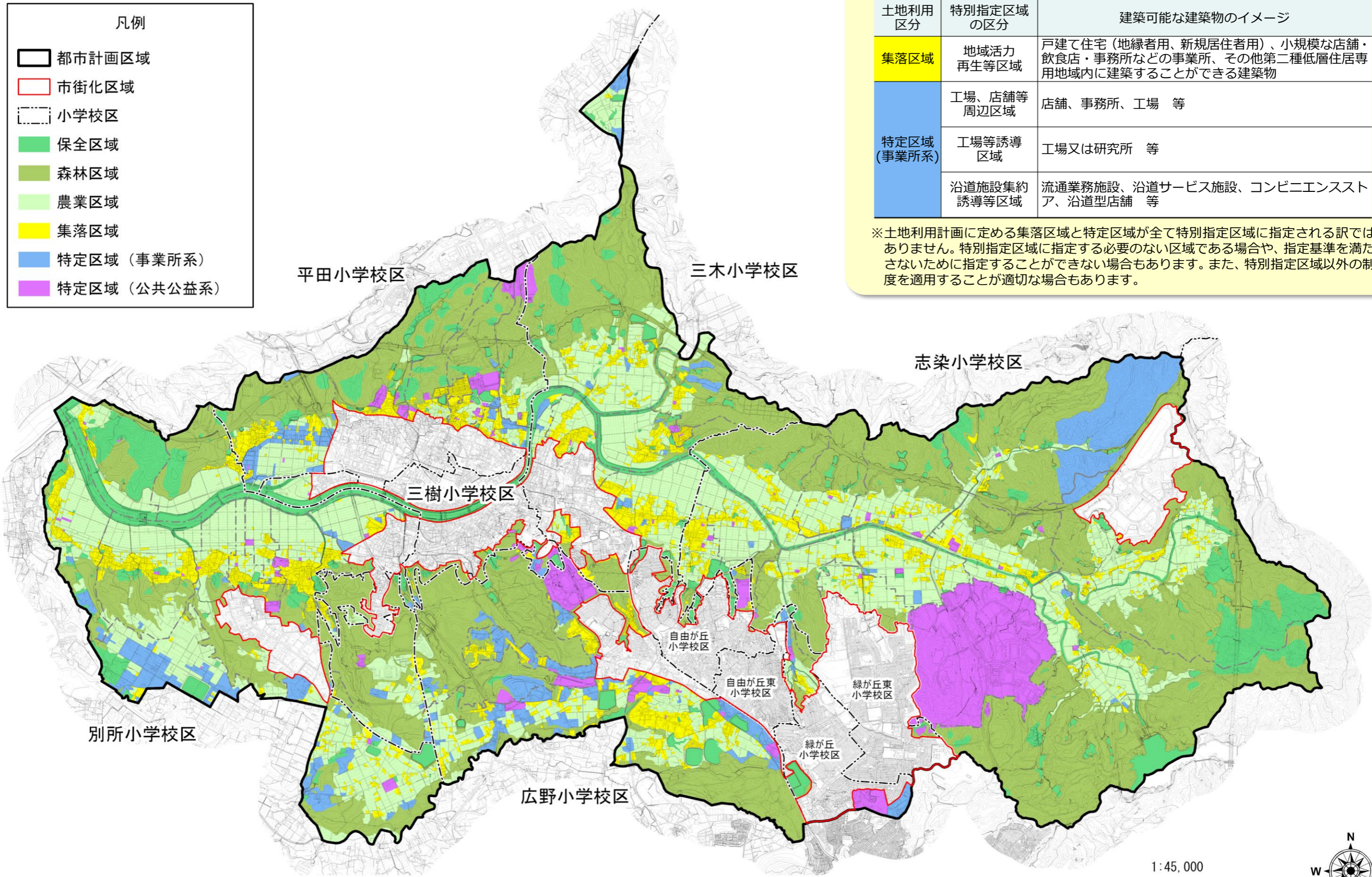
＜土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針＞

土地利用区分	基本的な考え方	誘導方針
まもる区域	保全区域	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、土地利用転換を認めない。 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限り可能とする。 里山等は、地域住民のかけがえのない資源として保全する。
	森林区域	<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"> 優良農地を保全し、農地の集約化により安定的に農業経営をできる環境を整備する。 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。
つくる区域	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ような都市的土地利用や開発は抑制する。 日常生活用品を取り扱う小規模な店舗などは立地可能とする。 既存集落と一体となった計画的な住宅供給は可能とする。 ゆとりのある生活空間の保全に配慮し、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"> 他の区域では許容されない土地利用について、周辺環境との調整が図られ、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。 周辺景観への影響が大きい大規模な建築物等は、意匠・色彩等を適切に誘導する。
	特定区域（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、公園、緑地及びコミュニティ施設等の整備を図る。

5. 土地利用計画図

凡例

	都市計画区域
	市街化区域
	小学校区
	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（公共公益系）



<特別指定区域内に建築可能な建築物のイメージ>

土地利用区分	特別指定区域の区分	建築可能な建築物のイメージ
集落区域	地域活力再生等区域	戸建て住宅（地縁者用、新規居住者用）、小規模な店舗・飲食店・事務所などの事業所、その他第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
特定区域（事業所系）	工場、店舗等周辺区域	店舗、事務所、工場 等
	工場等誘導区域	工場又は研究所 等
	沿道施設集約誘導等区域	流通業務施設、沿道サービス施設、コンビニエンスストア、沿道型店舗 等

※土地利用計画に定める集落区域と特定区域が全て特別指定区域に指定される訳ではありません。特別指定区域に指定する必要のない区域である場合や、指定基準を満たさないために指定することができない場合もあります。また、特別指定区域以外の制度を適用することが適切な場合もあります。

