

三木市土地利用基本計画

2026（令和8）年9月

三 木 市

目 次

序章 はじめに

1) 計画改定の背景と目的.....	1
2) 計画の役割.....	2
3) 計画期間.....	3
4) 計画の対象区域.....	3
5) 計画の位置づけ.....	4

第1章 三木市の現状と課題

1) 三木市の現状.....	5
2) 上位・関連計画等の整理.....	38
3) 住民意向.....	48
4) 土地利用規制が弱い地域等.....	60
5) 市街化調整区域における現状と課題.....	62
6) 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題.....	64

第2章 土地利用の基本方針

1) 集落環境の維持・保全.....	68
2) 地域の活性化につながる計画的な土地利用の誘導.....	68
3) 優良農地や田園風景の保全・活用.....	68
4) 緑豊かな地域環境の保全・活用.....	68
5) 災害リスクの低減.....	68

第3章 土地利用区分の設定

1) 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針.....	69
2) 土地利用区分の設定基準.....	70
3) 特別指定区域内に建築可能な建築物のイメージ.....	71

第4章 土地利用計画図

1) 土地利用計画図（全体）.....	72
2) 土地利用計画図（三木小学校区）.....	73
3) 土地利用計画図（平田小学校区）.....	74
4) 土地利用計画図（広野小学校区）.....	75
5) 土地利用計画図（別所小学校区）.....	76
6) 土地利用計画図（志染小学校区）.....	77

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、田園景観を保全し、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、厳しい建築制限が一因となり人口減少や地域活力の低下がさらに深刻化する地域や、既存宅地制度や農地転用による一定の開発・建築行為が行われてきたこと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、一部制限を緩和する「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、三木市全体の人口減少に比べて市街化調整区域では、依然として減少が顕著であり、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、2025(令和7)年の東播磨道全線開通に加え、2027(令和9)年には三木スマートインターチェンジの設置が予定されていることから、さらなるアクセス向上が見込まれており、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、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、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^(注1)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」^(注2)のうち、特別指定区域^(注3)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。

注1：第1章 4) 土地利用規制が弱い地域等 60、61 ページ参照

注2：第3章 土地利用区分の設定 69 ページ参照

注3：特別指定区域制度の概要は以下の通り。

特別指定区域制度の概要

特別指定区域は、市町が住民の意見を反映して決める土地利用計画又は地元の住民で組織するまちづくり協議会が決める土地利用計画に基づいて、市町が申出を行う区域を兵庫県が都市計画法施行条例に基づき指定するものである。

特別指定区域は、地域の課題や特性によって9つの種類に区分される。9種類の区分のいずれかに該当する区域を特別指定区域として指定し、当該区域の課題の解決等のために必要な建築物の用途を定めることにより、その用途の建築物が建築できるようになる。

このように許可の条件を緩和できるのは、地元の合意がなされた土地利用計画が作成され、無秩序な土地利用が進むおそれがないためである。

表 特別指定区域の9種類の区分

土地利用区分	特別指定区域の区分	都市計画法施行条例別表第3	
		土地の区域	建築物
集落区域	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	当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資する建築物
	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の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資する建築物
	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	既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物
特定区域	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	低額所得者、高齢者等の生活の安定に資する建築物
	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	製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資する建築物
	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	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資する建築物
	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	駐車場、資材置き場等の適切な管理に資する建築物
	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	地域資源の有効な利用に資する建築物
集落区域又は特定区域	複合型区域	上記8種類の区域の2以上に該当する区域	該当区域における対象建築物

なお、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わけではない。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る。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るため留意する必要がある。

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する。

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。

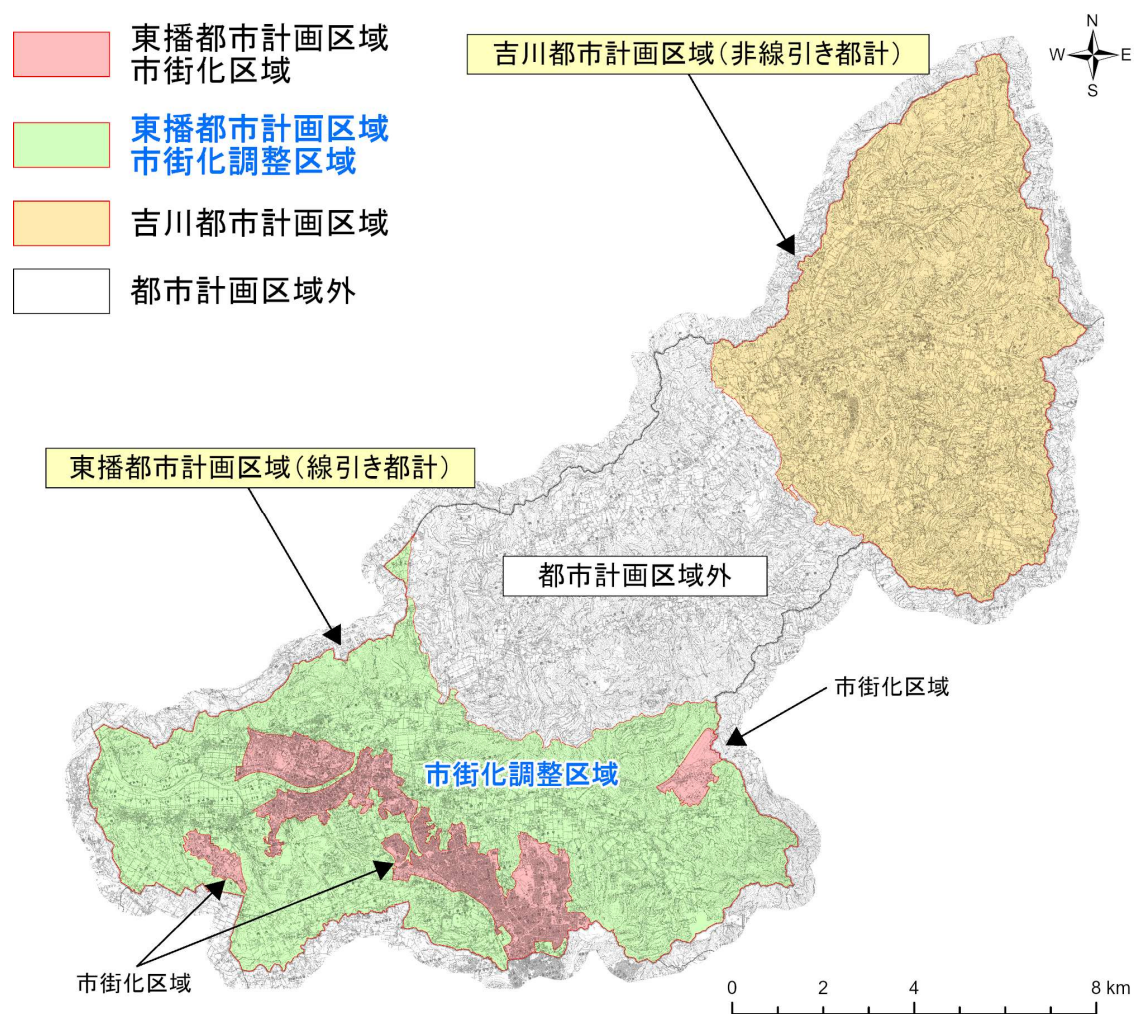


図 計画の対象区域

5) 計画の位置づけ

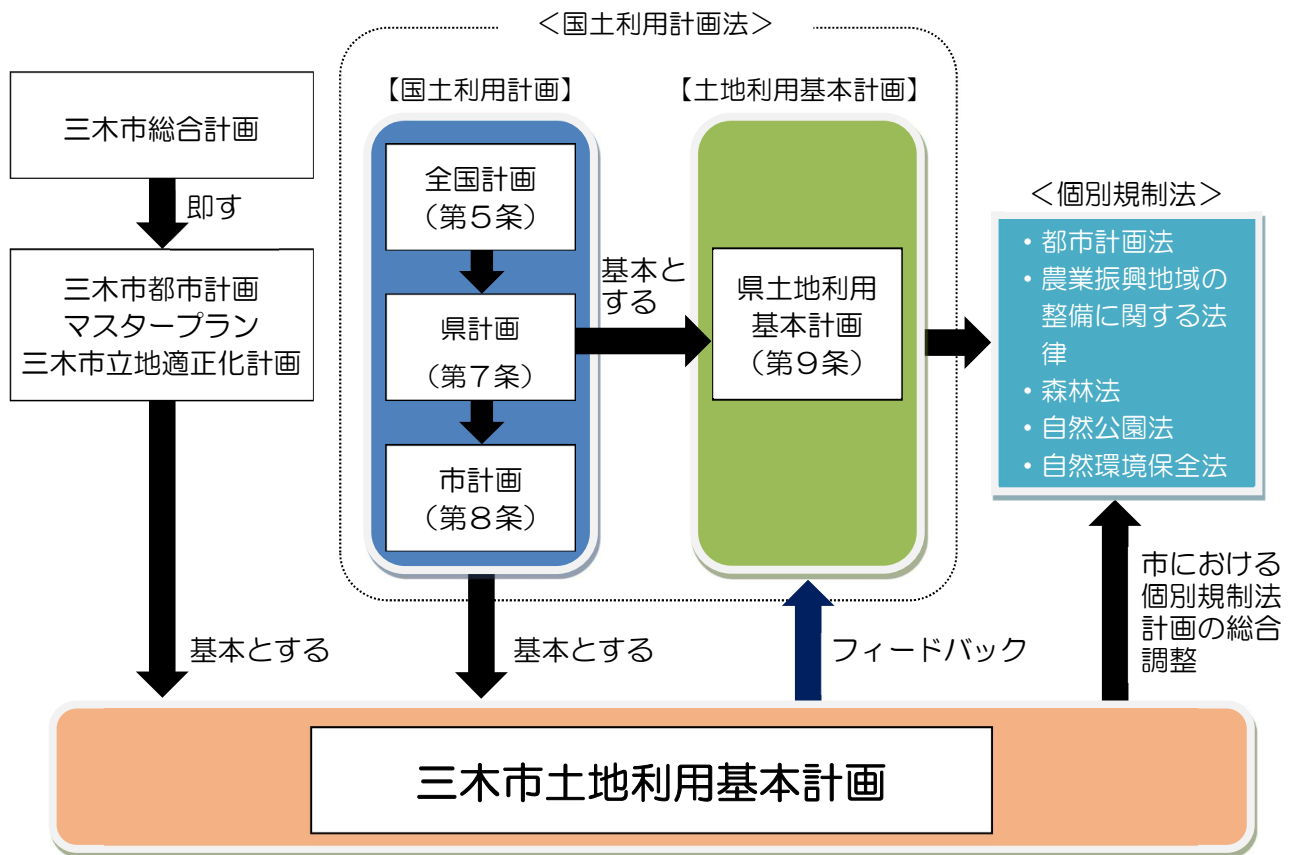


図 計画の位置づけ

第1章 三木市の現状と課題

1) 三木市の現状

(1) 位置・沿革

①位置

本市は、兵庫県の南東部にあり、東経 135 度線日本標準時子午線上に位置している。市域面積は 176.51km²と東播磨地域では 2 番目に広く、神戸市、加古川市、小野市、加東市、三田市、加古郡稲美町の 5 市 1 町と接している。また、京阪神方面と中国・四国方面、日本海方面を結ぶ高速道路網の結節点となっており、市内には 3 つのインターチェンジが立地している。

加古川の支流である美嚢川が中央部を東西に流れ、美嚢川周辺には平野部が広がり、それを囲むようになだらかな丘陵地、台地で構成されている。また、農業用のため池が多く存在し緑豊かな自然に恵まれている。



図 三木市の位置

出典：国土数値情報ダウンロードサービス

②沿革

1954（昭和 29）年の市制施行以後、1964（昭和 39）年からは、阪神間のベッドタウンとして、神戸電鉄粟生線北側の丘陵地に、緑が丘、自由が丘、青山などの大規模な住宅開発が行われ、人口が急激に増加した。そして、2005（平成 17）年に美嚢郡吉川町と合併し、現在の市域となった。

(2) 気候・植生

①気候

比較的温暖で降水量も少ない瀬戸内海式気候に属しており、2023（令和5）年の年間平均気温は 15.9℃、月間平均降水量は 100.2 mmとなっている。

表 三木市の気候（令和5年）

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
気温(℃)	平均	3.8	4.7	10.7	14.0	18.2	22.2	27.1	28.5	26.1	16.8	11.7	6.7
	最高	15.6	15.3	23.5	25.2	29.0	31.5	36.2	36.7	35.3	27.2	26.6	18.1
	最低	-6.0	-4.1	-0.7	2.4	6.7	11.9	20.8	22.8	18.5	7.3	0.5	-3.7
降水量 (mm)		40	24	76.5	153	230.5	196	123.5	184	42.5	31	77	23.5
湿度平均 (%)		72.9	71.2	66.8	70.0	71.4	80.8	80.0	77.5	77.3	73.1	75.8	71.9

出典：三木市統計書

②植生

自然植生は、丘陵地を中心にモチツツジ-アカマツ群集がみられ、丘陵地の一部にはスギ・ヒノキ・サワラもみられる。河川周辺の平地は、水田を主とする耕作地が広がっている。

貴重種などの植生に関しては、植生自然度の極めて高いハンノキ群落、アラカシ群落などがみられる。

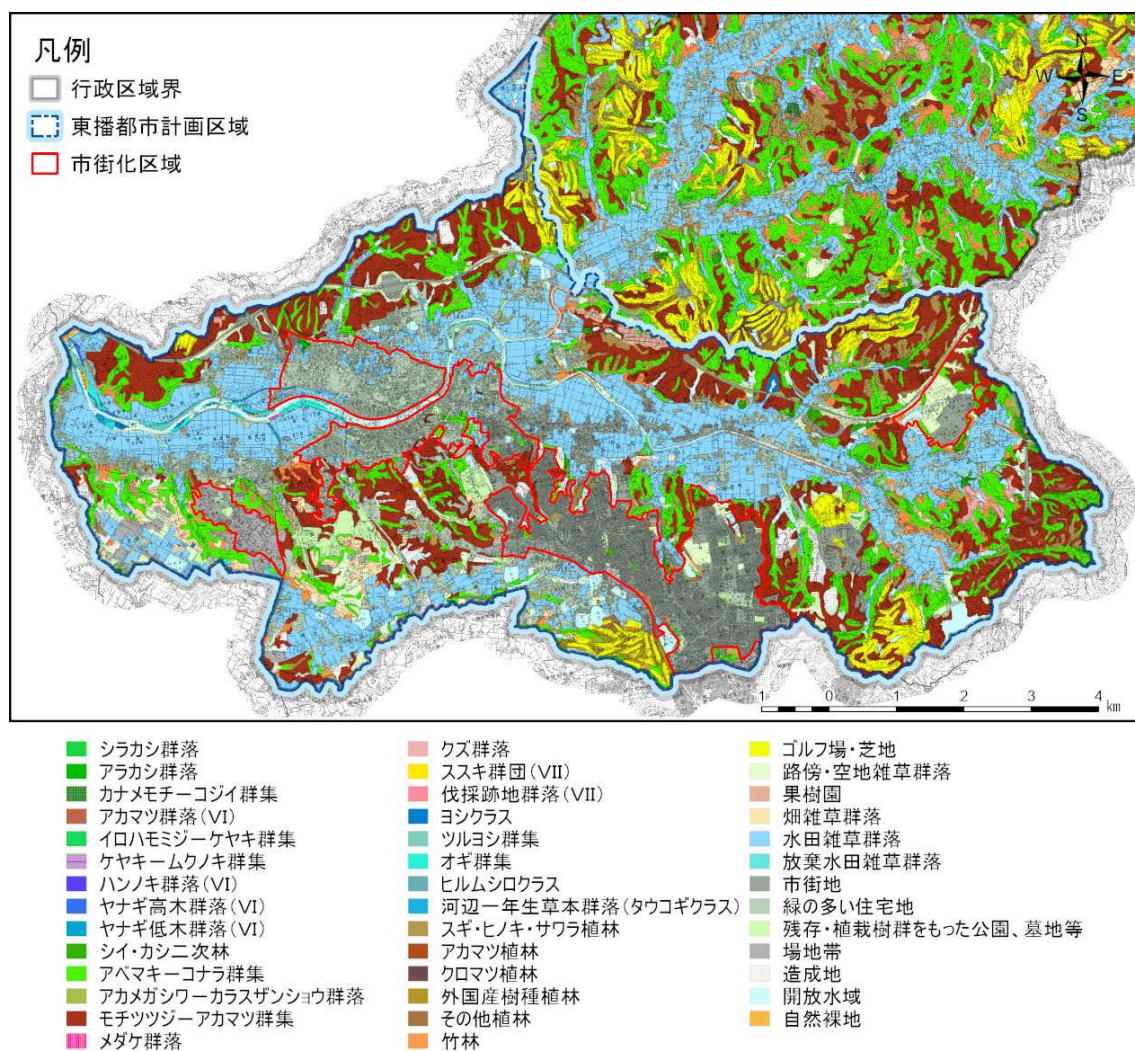


図 植生の分布

出典：自然環境保全基礎調査 植生調査

(3) 土地利用

①個別規制法の指定状況

本市における個別規制法の指定状況は、次の通りである。

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]	・都市計画区域：13,091ha ・都市計画区域外：4,560ha (市域：17,651ha)	・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]	・農業振興地域：6,268ha ・農用地区域：3,364ha	・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]	・国有林：296ha ・保安林：165ha ・計画対象民有林：6,998ha	・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]	・指定なし	
自然環境保全地域等 [自然環境保全法]	・指定なし	

②面積

本市の市域面積は 17,651ha であり、東播都市計画区域（線引き都市計画区域）は 7,446ha、吉川都市計画区域（非線引き都市計画区域）は 5,645ha、都市計画区域外（細川地域・口吉川地域）は 4,560ha となっている。

東播都市計画区域は、市街化区域 1,258ha、市街化調整区域 6,188ha に分けられ、市街化調整区域が東播都市計画区域の約 8 割を占めている。

また、東播都市計画区域の市街化区域における用途地域の内訳は住宅系用途が約 65.6%、商業系用途が約 4.0%、工業系用途が約 30.4%となっており、中でも第 1 種低層住居専用地域（39.3%）と準工業地域（23.7%）が占める割合が高くなっている。

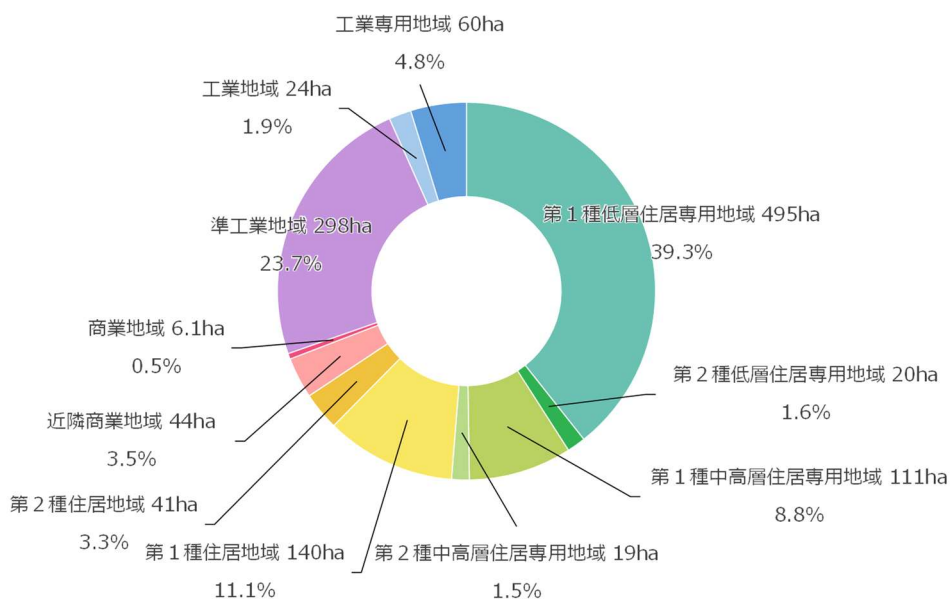


図 用途地域の内訳（東播都市計画区域 市街化区域）

出典：令和7年 三木市の都市計画の概要

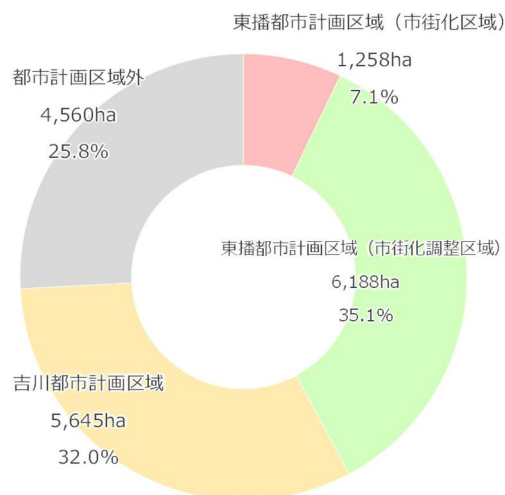


図 市域の構成

表 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

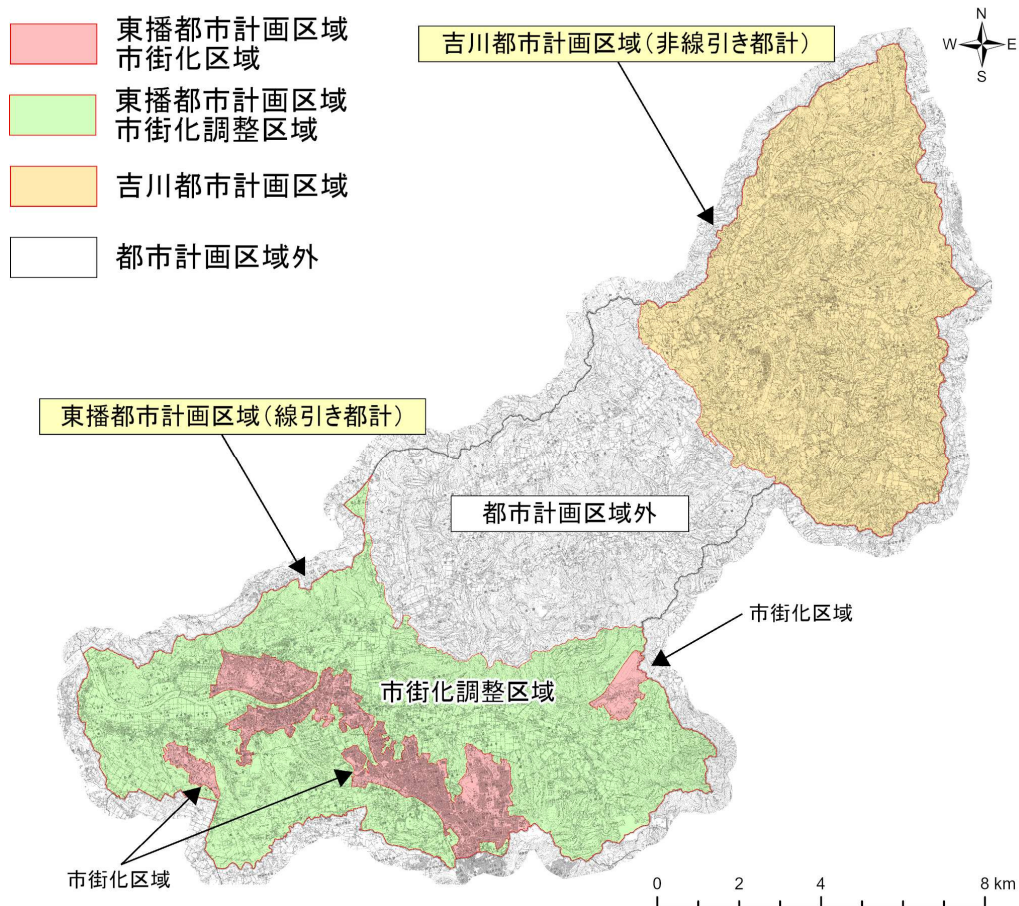


図 都市計画区域の指定状況

③区域区分の指定状況

東播都市計画区域のうち、緑が丘・自由が丘・青山地区は、ほぼ全域が市街化区域に指定されており、三木地区は美嚢川沿いの市街地、三木南地区はさつき台や志染駅周辺、別所地区は高木、朝日ヶ丘、三木工場公園、志染地区はひょうご情報公園都市が市街化区域に指定されている。

市街化区域以外の区域が、市街化調整区域に指定されている。

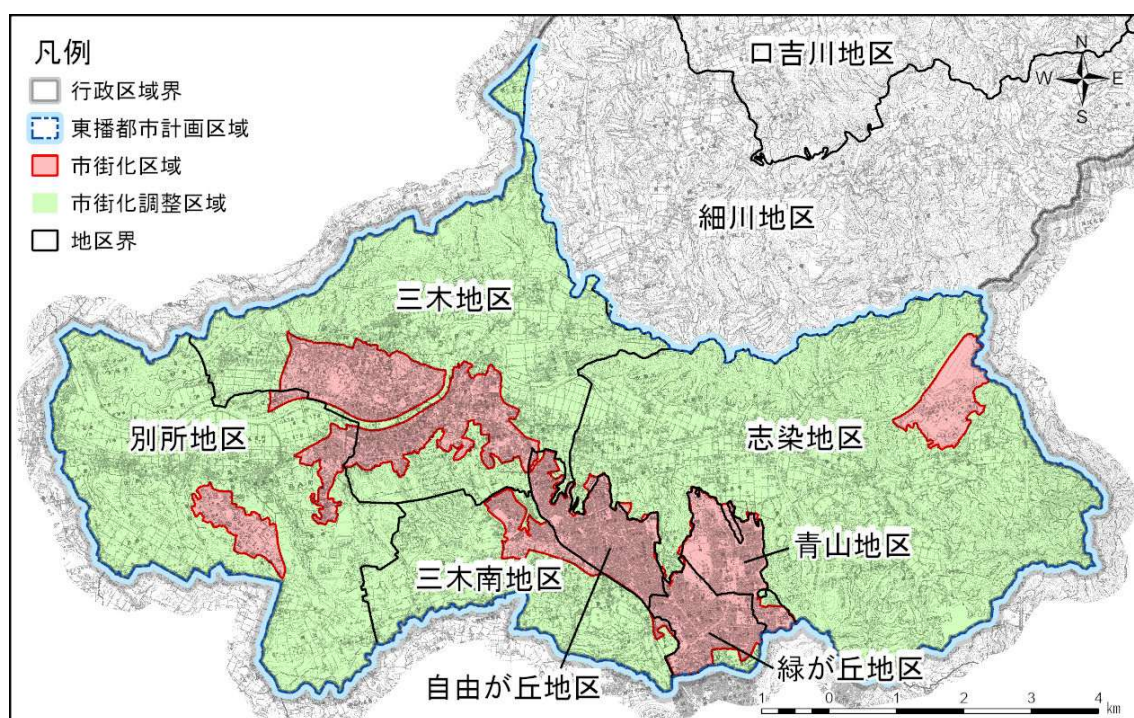


図 区域区分の指定状況

④土地利用現況

地目別（課税地）の土地利用面積を見ると、約 2 割が農地となっており、宅地が約 1 割となっている。農地は近年減少傾向にあり、宅地が増加傾向にある。

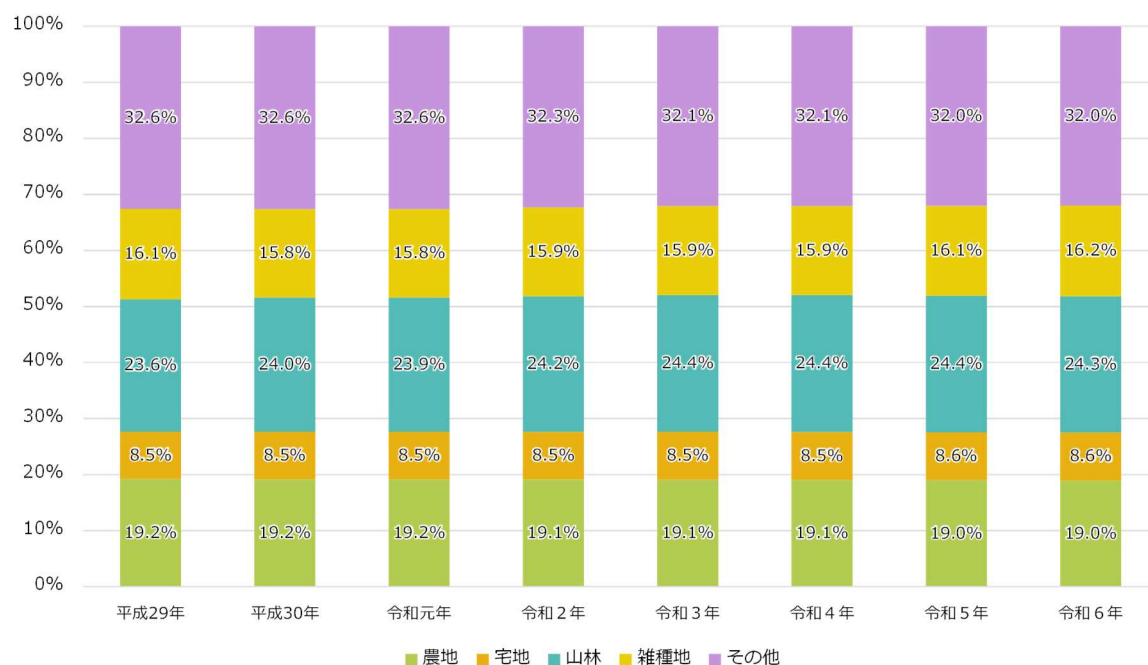


図 地目別土地利用面積比率の推移

表 地目別土地利用面積とその比率の推移

	農地		宅地		山林		雑種地		その他		合計	
	面積 (km ²)	割合 (%)	面積 (km ²)	割合 (%)	面積 (km ²)	割合 (%)	面積 (km ²)	割合 (%)	面積 (km ²)	割合 (%)	面積 (km ²)	割合 (%)
平成29年	33.95	19.2%	14.93	8.5%	41.73	23.6%	28.44	16.1%	57.53	32.6%	176.58	100%
平成30年	33.88	19.2%	14.96	8.5%	42.30	24.0%	27.89	15.8%	57.55	32.6%	176.58	100%
令和元年	33.85	19.2%	15.01	8.5%	42.25	23.9%	27.93	15.8%	57.53	32.6%	176.58	100%
令和2年	33.77	19.1%	15.04	8.5%	42.68	24.2%	28.02	15.9%	57.00	32.3%	176.51	100%
令和3年	33.74	19.1%	15.08	8.5%	43.02	24.4%	28.05	15.9%	56.62	32.1%	176.51	100%
令和4年	33.64	19.1%	15.08	8.5%	43.10	24.4%	28.10	15.9%	56.58	32.1%	176.51	100%
令和5年	33.55	19.0%	15.10	8.6%	43.01	24.4%	28.34	16.1%	56.51	32.0%	176.51	100%
令和6年	33.48	19.0%	15.12	8.6%	42.93	24.3%	28.53	16.2%	56.44	32.0%	176.51	100%

注：雑種地には、ゴルフ場、鉄軌道などが含まれる

出典：土地に関する概要調書

⑤新築動向

2017（平成 29）年から 2022（令和 4）年の新築件数は、200～270 件程度で推移しており、用途別の件数は「住宅」が最も多くなっている。新築面積は、4 万～6 万㎡程度で推移しており、用途別の面積は「住宅」が占める割合が高くなっている。

市街化調整区域では、用途別の件数は「住宅」が最も多くなっているが、2017（平成 29）年から 2022（令和 4）年の合計面積を用途別にみると、「住宅」と「工業施設」が約 1.2 万㎡と同程度となっている。

表 新築動向

	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 (㎡)
住宅	237	36,502	231	30,810	233	31,460	184	25,429	235	27,325	221	25,063	1,341	176,589
商業施設	10	2,341	10	2,740	7	5,361	6	3,559	9	1,405	18	7,346	60	22,752
工業施設	3	1,563	3	1,727	4	7,293	1	92	10	11,250	11	6,500	32	28,425
その他施設	13	7,681	16	4,666	18	2,142	18	6,970	17	3,636	17	21,862	99	46,957
合計	263	48,087	260	39,943	262	46,256	209	36,050	271	43,616	267	60,771	1,532	274,723

出典：都市計画基礎調査

表 市街化調整区域における新築動向

		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	4	506	3	459	4	455	7	874	10	1,427	6	578	34	4,299
	商業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	1	33	1	543	2	576
	工業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6,620	3	1,703	6	8,323
	その他施設	0	0	0	0	3	229	0	0	0	0	0	0	3	229
三木 南	住宅	6	621	5	552	3	315	1	162	5	519	1	137	21	2,306
	商業施設	1	199	0	0	0	0	0	0	1	105	2	120	4	424
	工業施設	1	175	0	0	0	0	0	0	0	0	2	604	3	779
	その他施設	1	9	1	48	0	0	0	0	0	0	0	0	2	57
別所	住宅	4	812	7	933	2	337	4	389	6	1,058	3	426	26	3,955
	商業施設	1	281	2	282	0	0	0	0	0	0	2	554	5	1,117
	工業施設	1	192	1	1,347	0	0	1	92	1	1,336	0	0	4	2,967
	その他施設	0	0	1	1,475	1	22	2	51	0	0	0	0	4	1,548
志染	住宅	4	474	2	272	4	454	0	0	3	390	2	226	15	1,816
	商業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	工業施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	305	1	305
	その他施設	0	0	0	0	1	163	3	256	2	232	0	0	6	651
合計	住宅	18	2,413	17	2,216	13	1,561	12	1,425	24	3,394	12	1,367	96	12,376
	商業施設	2	480	2	282	0	0	0	0	2	138	5	1,217	11	2,117
	工業施設	2	367	1	1,347	0	0	1	92	4	7,956	6	2,612	14	12,374
	その他施設	1	9	2	1,523	5	414	5	307	2	232	0	0	15	2,485

出典：都市計画基礎調査

⑥住宅

本市の2023（令和5）年における全住宅戸数約30,360戸の内、持家は約82.3%、借家は約14.8%で、県と比べて持家比率は高くなっている。また、持家は大半が一戸建・長屋建となっている。

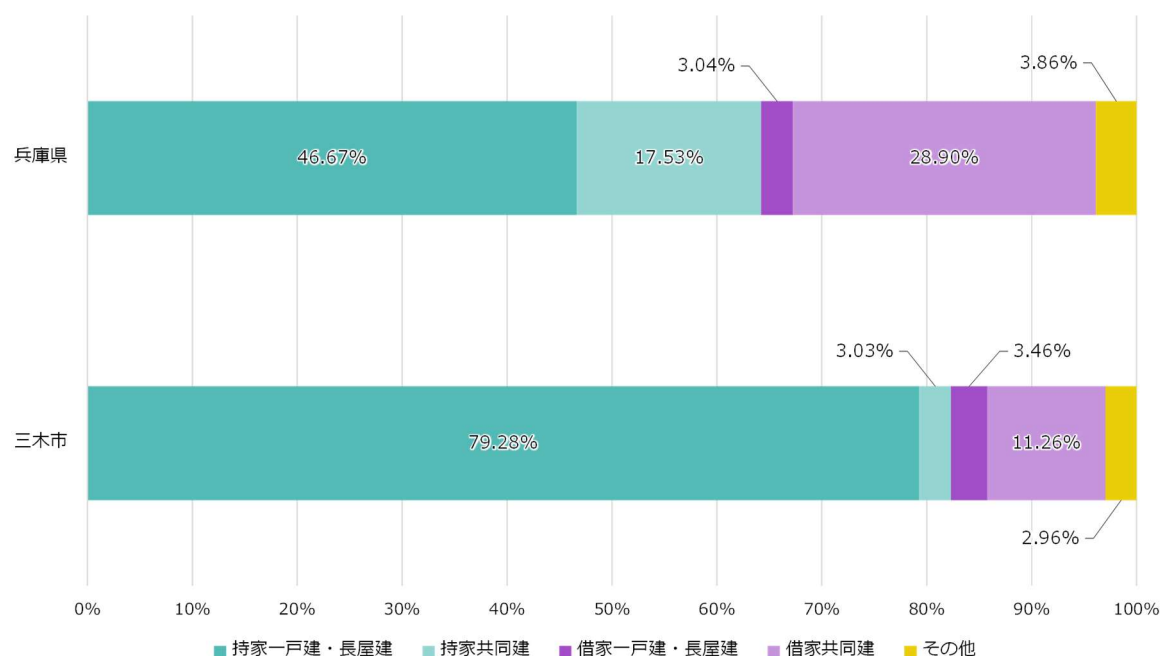


図 住宅の建て方・所有関係別主世帯数の構成比（令和5年）

表 住宅の建て方・所有関係別戸数（令和5年）

	総数	持ち家				借家			
		計	一戸建・長屋建	共同建	その他	計	一戸建・長屋建	共同建	その他
三木市	30,360	25,000	24,070	920	20	4,480	1,050	3,420	-
	100	82.35	79.28	3.03	0.07	14.76	3.46	11.26	-
兵庫県	2,372,600	1,523,900	1,107,200	415,900	800	758,000	72,100	685,700	200
	100	64.23	46.67	17.53	0.03	31.95	3.04	28.90	0.01

表 住宅の建て方・所有関係別世帯人員（令和5年）

	総数	持ち家				借家			
		計	一戸建・長屋建	共同建	その他	計	一戸建・長屋建	共同建	その他
三木市	72,810	63,210	61,190	1,910	110	8,270	2,460	5,820	-
	100.00	86.81	84.04	2.62	0.15	11.36	3.38	7.99	-
兵庫県	5,289,700	3,848,600	2,904,300	939,300	5,000	1,304,600	161,200	1,142,600	700
	100.00	72.76	54.90	17.76	0.09	24.66	3.05	21.60	0.01

注：総数には所有関係が不詳の住宅が含まれている

注：グラフ上では、持家その他、借家その他、所有関係不詳住宅を「その他」として集計

注：四捨五入の関係で、各項目の和が総数にならない場合がある

出典：住宅・土地統計調査

⑦空き家

空き家の推移をみると、2008（平成 20）年から 2023（令和 5）年にかけて増加している。特に増加が目立つのが「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」で、2023（令和 5）年の「賃貸用の住宅」は 2,190 戸（平成 20 年比 125.8%増）、「その他の住宅」は 2,700 戸（平成 20 年比 75.3%増）となっている。「その他の住宅」は用途が定まっていなまま手つかずになっているものも多く、老朽化による倒壊や衛生環境の悪化といった問題につながる可能性がある。

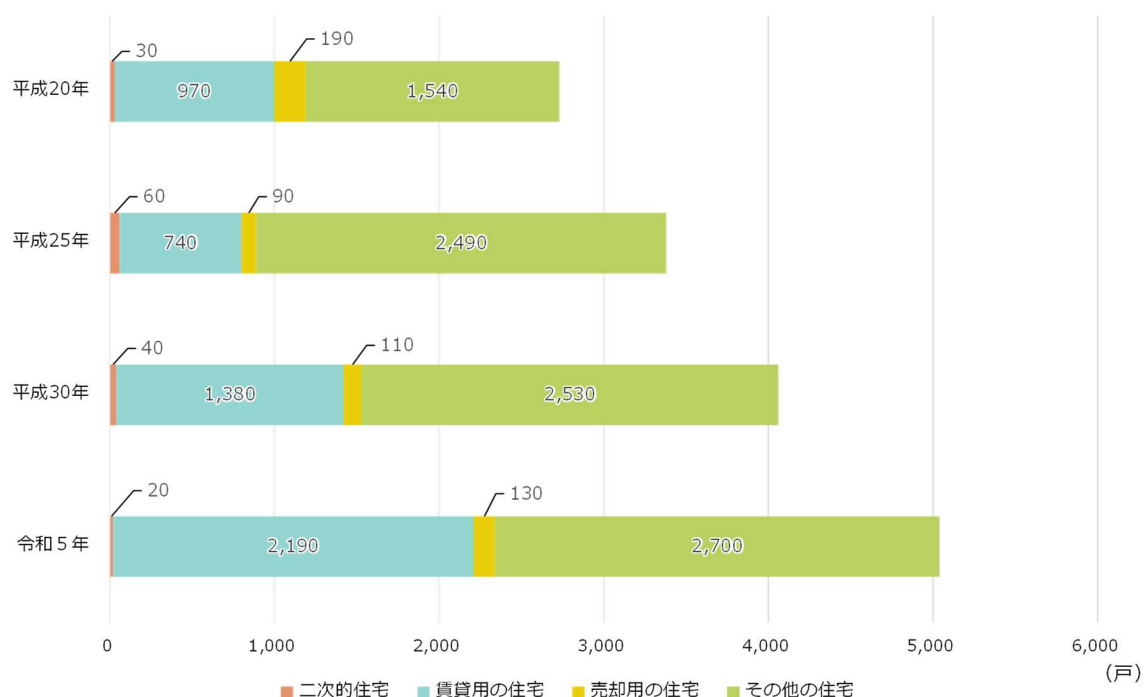


図 用途別空き家の推移

表 用途別空き家の推移

	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
二次的住宅（戸）	30	60	40	20
賃貸用の住宅（戸）	970	740	1,380	2,190
売却用の住宅（戸）	190	90	110	130
その他の住宅（戸）	1,540	2,490	2,530	2,700
計（戸）	2,730	3,380	4,060	5,040

注：「二次的住宅」とは、別荘など普段は人が住んでいない住宅

注：「賃貸又は売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

注：「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

出典：住宅・土地統計調査

⑧地価の動向

本市の地価は 2008（平成 20）年頃まで急激な減少がみられたが、その後は同程度の水準で底堅く推移しており、2024（令和6）年の地価は 29,011 円/㎡となっている。

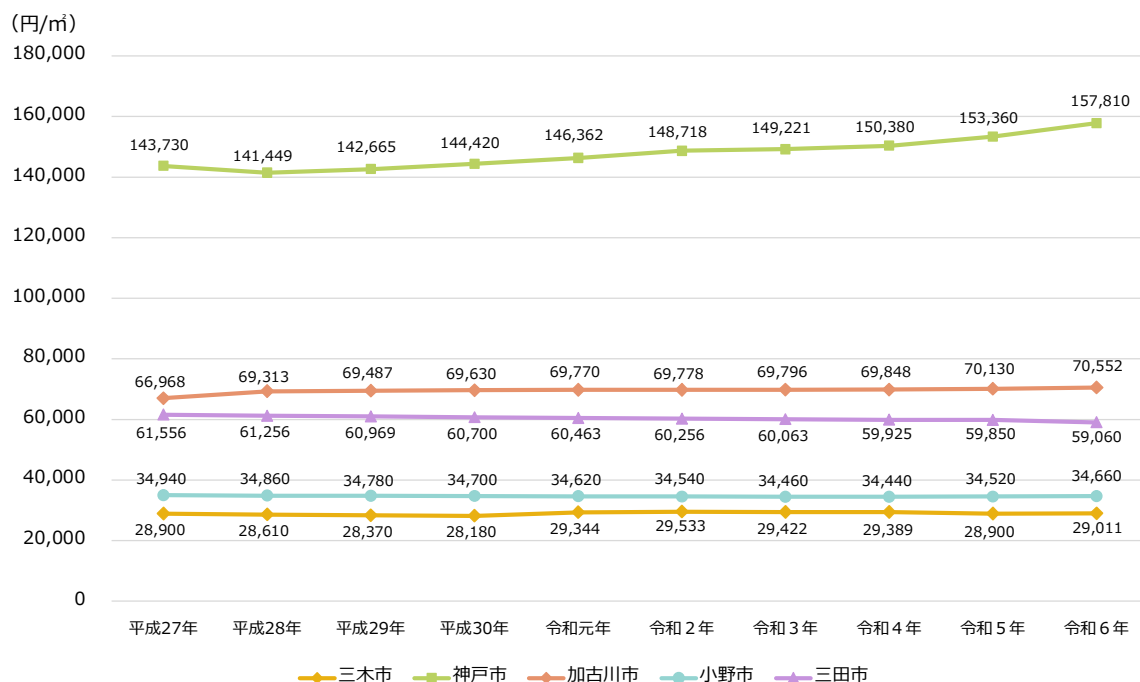


図 地価の動向

表 地価の動向（住宅地の平均価格）

単位：円/㎡

	平成 27 年	平成 28 年	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	令和 6 年
三木市	28,900	28,610	28,370	28,180	29,344	29,533	29,422	29,389	28,900	29,011
神戸市	143,730	141,449	142,665	144,420	146,362	148,718	149,221	150,380	153,360	157,810
加古川市	66,968	69,313	69,487	69,630	69,770	69,778	69,796	69,848	70,130	70,552
小野市	34,940	34,860	34,780	34,700	34,620	34,540	34,460	34,440	34,520	34,660
三田市	61,556	61,256	60,969	60,700	60,463	60,256	60,063	59,925	59,850	59,060

表 地価の動向（住宅地の平均変動率）

単位：円/㎡

	平成 27 年	平成 28 年	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	令和 6 年
三木市	-1.4	-1.0	-0.8	-0.7	4.1	0.6	-0.4	-0.1	-1.7	0.4
神戸市	1.2	-1.6	0.9	1.2	1.3	1.6	0.3	0.8	2.0	2.9
加古川市	-0.2	3.5	0.3	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.4	0.6
小野市	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.2	-0.1	0.2	0.4
三田市	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-0.4	-0.3	-0.3	-0.2	-0.1	-1.3

出典：地価公示

⑨ほ場整備

ほ場整備は積極的に行われており、農地のうち約7割がほ場整備済みとなっている。

今後、未整備地のほ場整備に加え、農業の担い手不足が進む中で、より効率的な農業経営ができる環境が求められており、過去に整備したほ場整備区域の再整備が必要となっている。

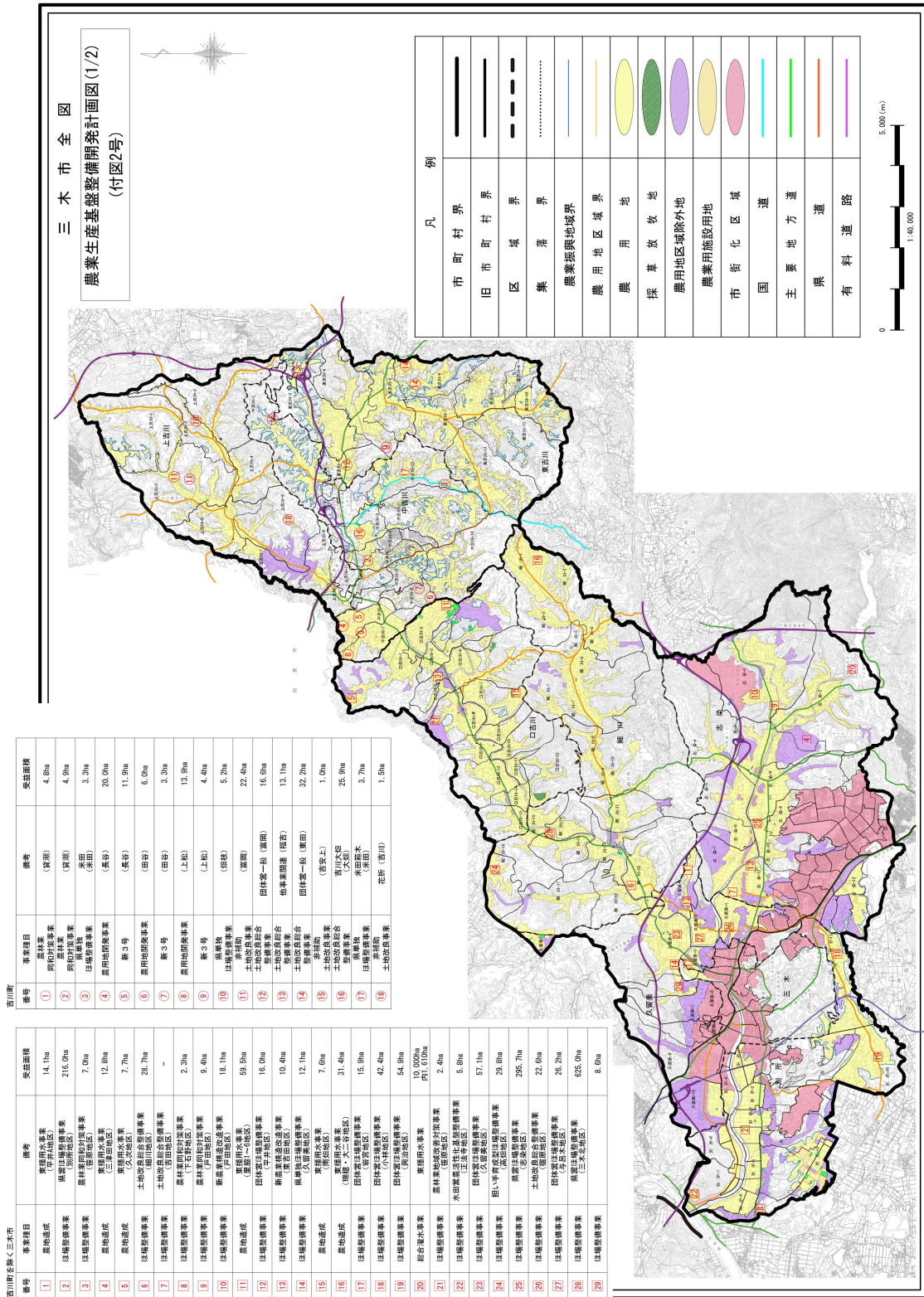


図 農業生産基盤整備開発計画図

出典：三木農業振興地域整備計画（令和4年3月）

⑩農業振興地域

三木市統計書によると、2024（令和6）年の農業振興地域面積は、市全域で 6,268ha（市域の約 35.5%）となっており、そのうち 3,364ha が農用地区域に指定されている。

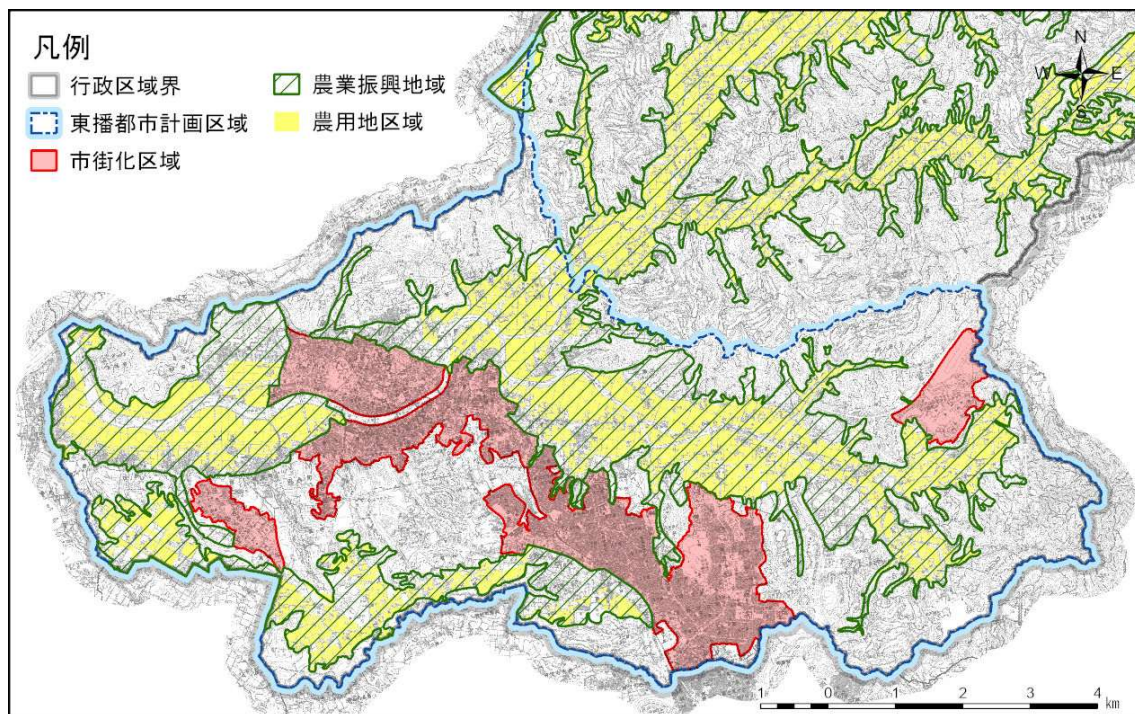


図 農業振興地域及び農用地区域

出典：三木農業振興地域整備計画（令和4年3月）

⑪農地転用状況

2017（平成 29）年から 2022（令和 4）年の農地転用は、40～70 件程度で推移している。用途別の件数及び面積は「その他の用地」が最も多くなっており、次いで「住宅用地」への転用となっている。

市街化調整区域では、用途別の件数は「その他の用地」が最も多く、「住宅」への転用もみられる。「その他の用地」は、多くが資材置き場や太陽光発電設備の設置場所などへ転用されている。

表 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 (㎡)
住宅用地	19	9,609	13	7,726	22	10,911	15	4,952	7	2,230	10	3,183	86	38,611
工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
公共公益 施設用地	1	3,080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3,080
その他の 用地	28	21,503	34	30,760	44	54,894	38	38,514	49	48,830	41	67,903	234	262,404
合計	48	34,192	47	38,486	66	65,805	53	43,466	56	51,060	51	71,086	321	304,095

出典：都市計画基礎調査

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
	公共公益施設用地	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
	公共公益施設用地	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
	公共公益施設用地	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	2	132	4	801
	工業用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	公共公益施設用地	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
	公共公益施設用地	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

出典：都市計画基礎調査

⑫国有林・保安林・計画対象民有林

国有林は 296ha、保安林は 165ha、計画対象民有林は 6,998ha 指定されている。

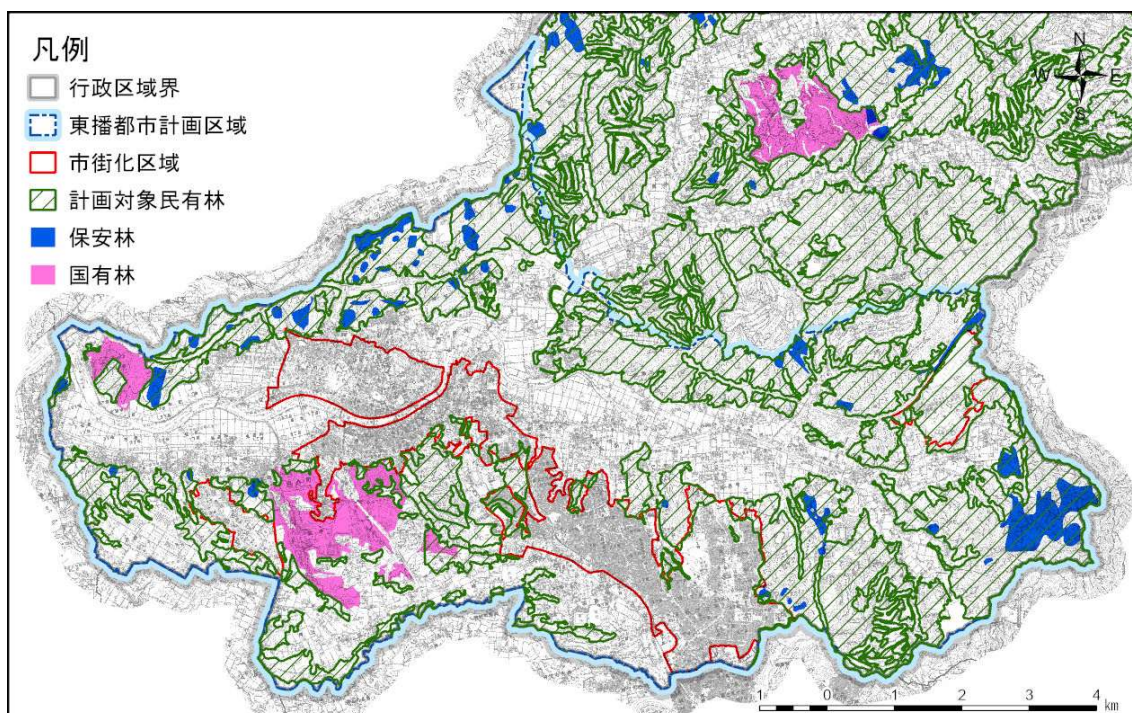


図 国有林・保安林・計画対象民有林

出典：国土数値情報ダウンロードサービス

⑬災害の危険性（災害ハザードエリア）

本市における災害ハザードエリアの指定状況は、次の通りである。

表 災害ハザードエリアの指定状況

災害ハザードエリア	指定状況	備考
地すべり防止区域 [地すべり等防止法]	・ 3 箇所	・ 東播都市計画区域指定なし
急傾斜地崩壊危険区域 [急傾斜地法]	・ 2 箇所	
土砂災害（特別）警戒区域 [土砂災害防止法]	・ 警戒区域：299 箇所 ・ 特別警戒区域：152 箇所	
洪水浸水想定区域	・ 美嚢川や志染川等の河川沿いに指定	

⑭土砂災害（特別）警戒区域等

市街化調整区域内においても土砂災害（特別）警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が指定されている。

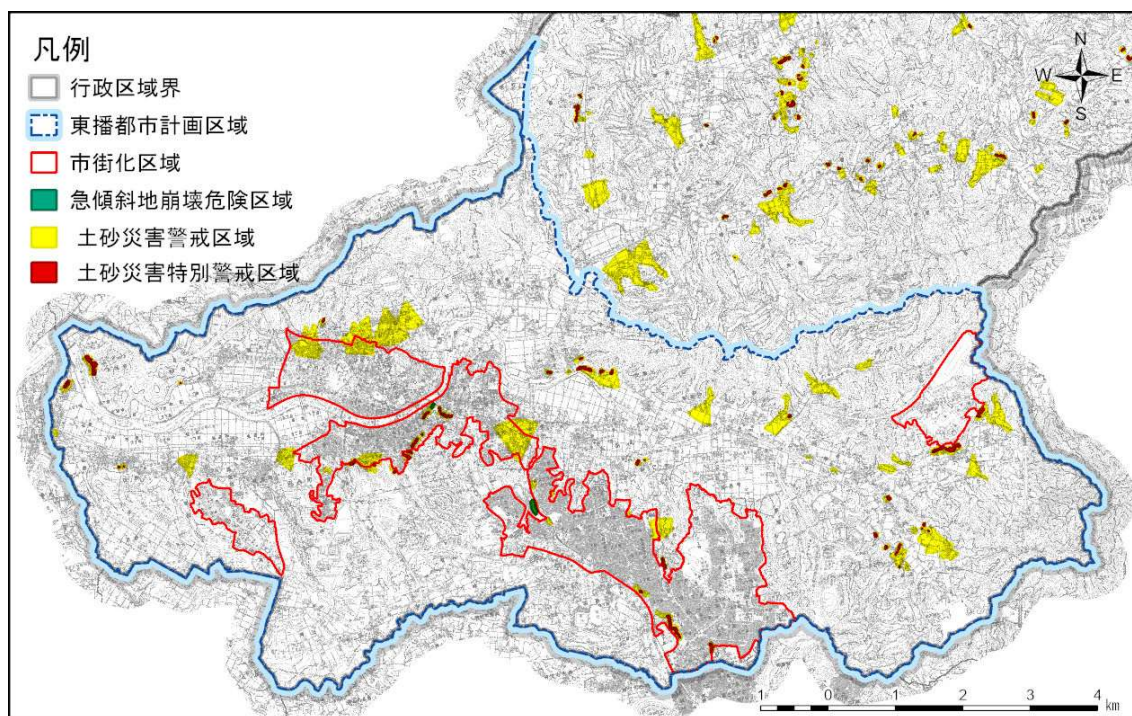


図 土砂災害（特別）警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域

出典：国土数値情報ダウンロードサービス

⑮洪水浸水想定区域

美嚢川や志染川等の河川沿岸に洪水浸水想定区域が指定され、市域西部の美嚢川沿いでは最大 5.0m以上の浸水が想定されるエリアが広がる。

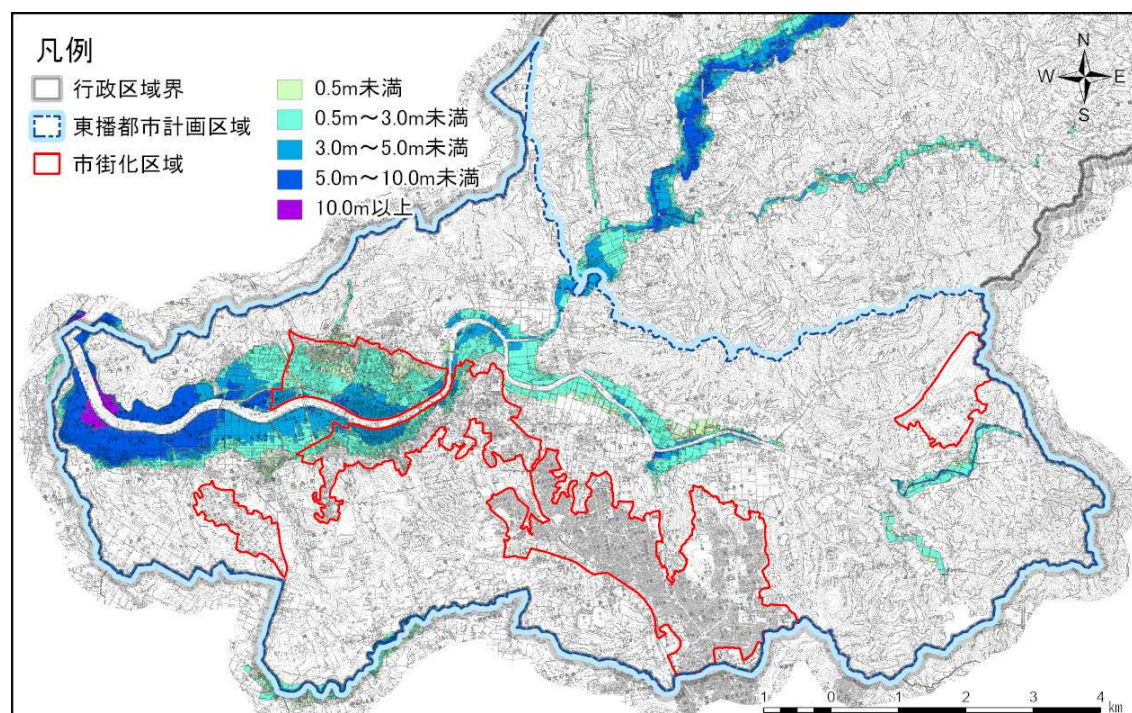


図 洪水浸水想定区域

出典：三木市防災情報マップ

(4) 人口

①人口・世帯数の推移

本市の人口は、1964（昭和 39）年から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。



図 人口・世帯数の推移

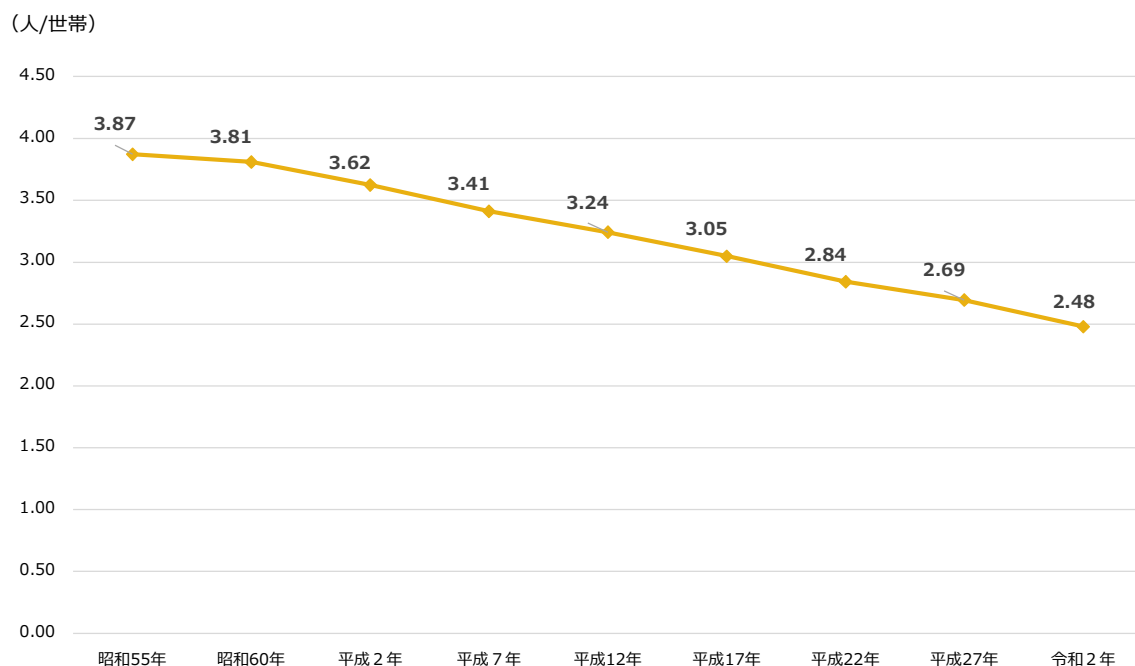


図 一世帯当たり人員の推移

注：平成 17 年以前の数値は、旧吉川町との合算値である

出典：国勢調査

表 人口・世帯数の推移

	人口（人）			世帯数（世帯）	1世帯あたり 人員（人/世帯）
	総数	男	女		
昭和 55 年	78,297	38,282	40,015	20,219	3.87
昭和 60 年	82,636	40,213	42,423	21,688	3.81
平成 2 年	84,445	40,635	43,810	23,297	3.62
平成 7 年	86,562	41,446	45,116	25,377	3.41
平成 12 年	86,117	41,397	44,720	26,564	3.24
平成 17 年	84,361	40,446	43,915	27,676	3.05
平成 22 年	81,009	38,862	42,147	28,506	2.84
平成 27 年	77,178	37,061	40,117	28,653	2.69
令和 2 年	75,294	36,259	39,035	30,370	2.48

注：平成 17 年以前の数値は、旧吉川町との合算値である

出典：国勢調査

②都市計画区域別・区域区分別人口

2020（令和 2）年の人口は、東播都市計画区域の市街化区域が 53,933 人（71.6%）、市街化調整区域が 11,185 人（14.9%）、吉川都市計画区域が 6,872 人（9.1%）、都市計画区域外が 3,304 人（4.4%）となっている。

市街化調整区域の人口は、2010（平成 22）年から 2020（令和 2）年にかけての 10 年間で、約 2 千人減少（平成 22 年比 15.3%減）している。

表 都市計画区域別・区域区分別人口

	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	77,178	75,294	-7.1%
市街化区域人口(人)	55,165	53,816	53,933	-2.2%
人口比率	68.1%	69.7%	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%	15.7%	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%	9.8%	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%	4.7%	4.4%	—
人口密度(人/ha)	0.9	0.8	0.7	—

出典：国勢調査

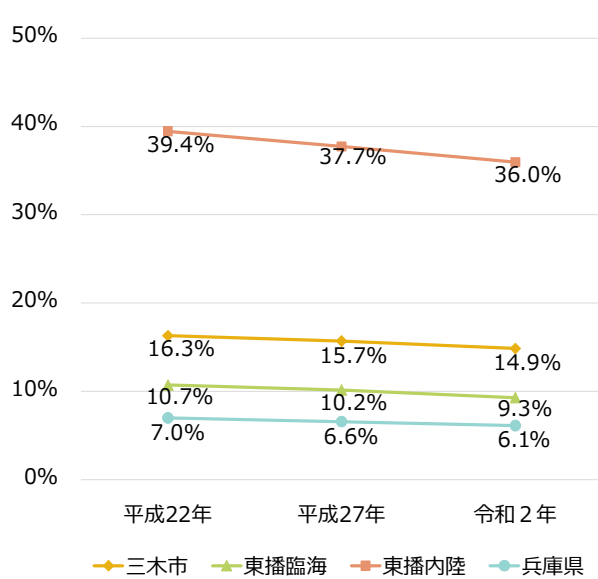


図 市街化調整区域の人口比率

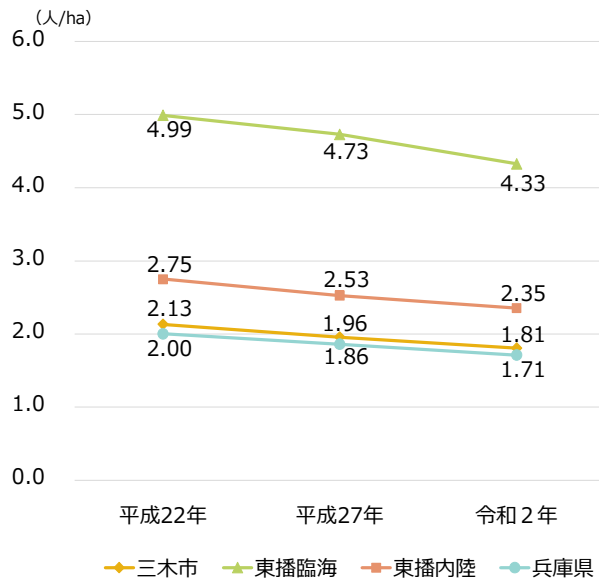


図 市街化調整区域の人口密度

注：東播臨海…明石市、加古川市、高砂市、播磨町、稲美町の3市2町

東播内陸…三木市、小野市、加西市、西脇市、加東市の5市

出典：国勢調査・都市計画現況調査

③自然動態・社会動態

本市では、自然動態・社会動態ともに減少数が増加数を上回っている。

表 自然動態

	平成26年	平成27年	平成28年	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
出生(人)	479	508	469	474	411	450	355	396	336	366
死亡(人)	812	792	837	879	916	883	839	906	1,033	1,000
自然増減(人)	△ 333	△ 284	△ 368	△ 405	△ 505	△ 433	△ 484	△ 510	△ 697	△ 634

表 社会動態

	平成26年	平成27年	平成28年	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
転入(人)	1,883	1,873	2,031	2,056	1,877	1,863	1,759	1,778	1,816	1,715
転出(人)	2,175	2,243	2,222	2,220	2,218	2,284	2,155	2,264	2,172	2,100
社会増減(人)	△ 292	△ 370	△ 191	△ 164	△ 341	△ 421	△ 396	△ 486	△ 356	△ 385

出典：三木市住民基本台帳

④地区別人口の推移

市街化調整区域を含む地区の人口は、全ての地区で減少傾向にあり、志染地区では2015（平成27）年から2025（令和7）年の約10年間の総人口減少率が20%を超えており、令和7年の高齢化率も他地域と比較して高くなっている。三木南地区は年少（15歳未満）人口の減少率が高くなっている。

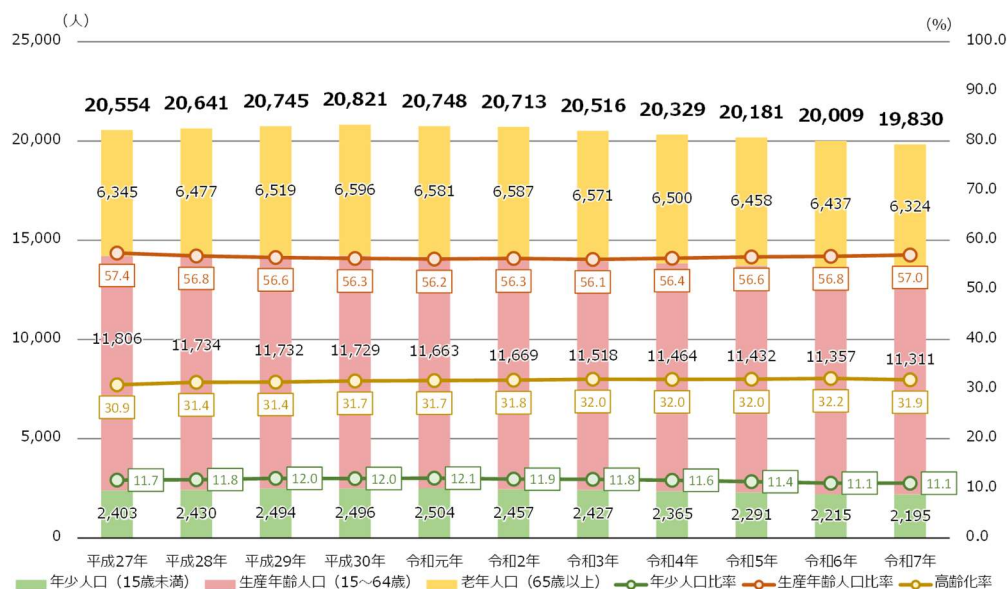


図 三木地区人口動向

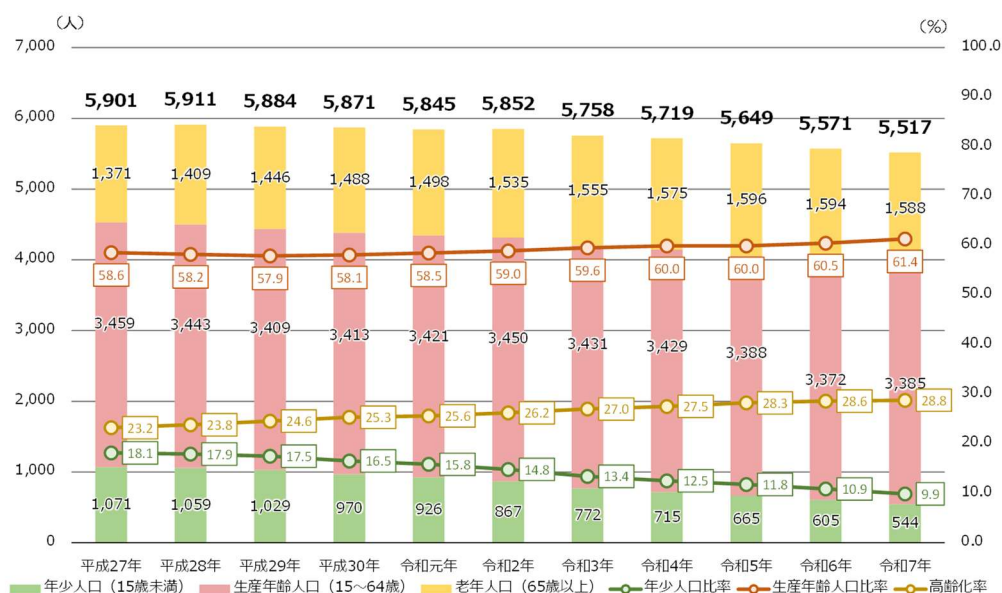


図 三木南地区人口動向

出典：三木市住民基本台帳

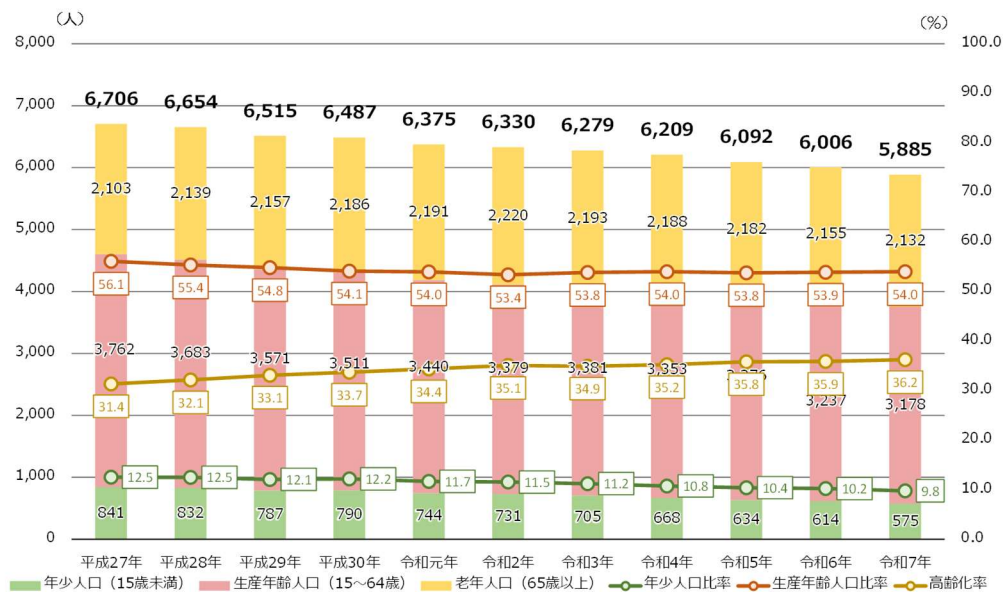


図 別所地区人口動向

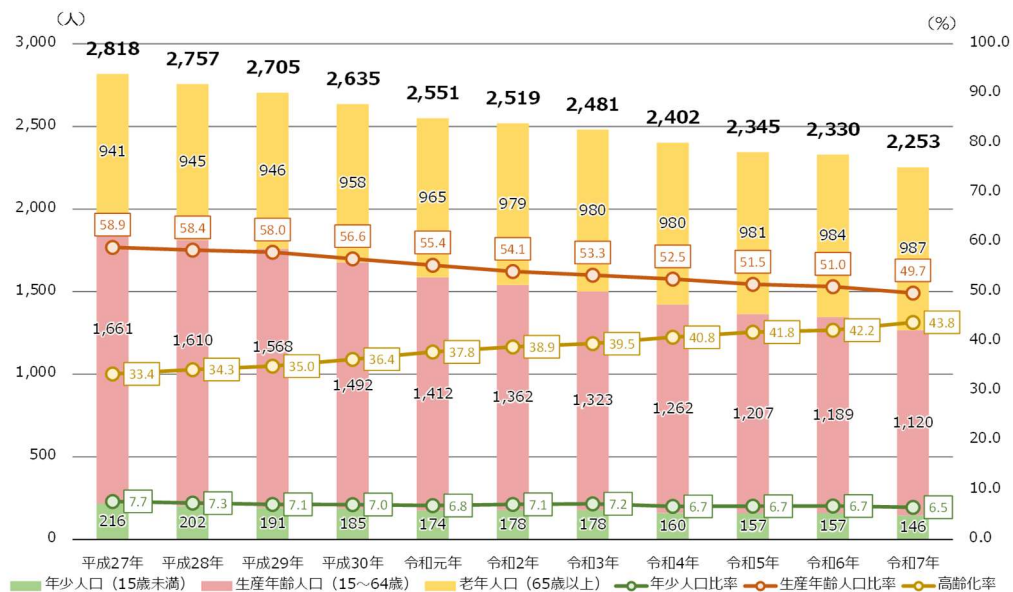


図 志染地区人口動向

出典：三木市住民基本台帳

⑤人口推移と将来見通し（年齢三区分別）

2020（令和2）年の65歳以上の高齢者人口は26,408人で、市全体の約35%を占めており、高齢化が進行している。

2050（令和32）年の生産年齢人口（15～64歳）は、2020（令和2）年より約1.8万人少ない2.2万人（令和2年比45.0%減）にまで減少すると予測されている。また、2050（令和32）年には人口の約5割が65歳以上となる見込みである。

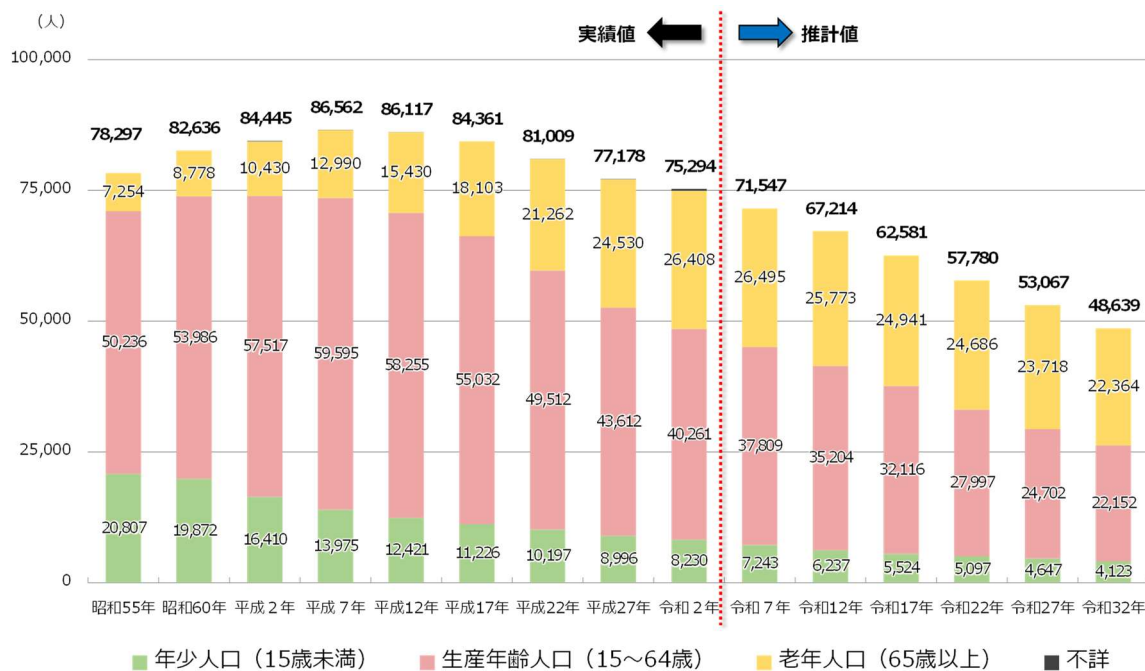


図 人口の推移と将来見通し（年齢三区分別）

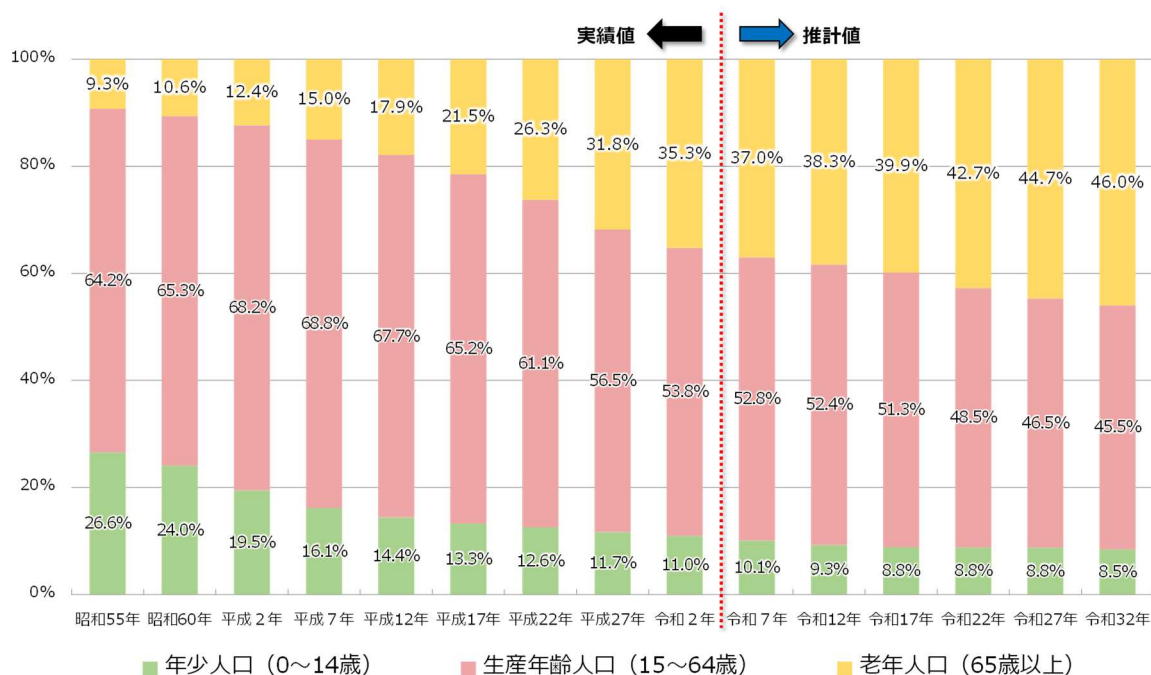


図 人口構成比の推移と将来見通し（年齢三区分別）

注：平成17年以前の数値は、旧吉川町との合算値である

注：人口割合のグラフは、年齢不詳を除く

出典：昭和55年～令和2年 国勢調査

令和7年～令和32年 日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

⑥就業人口

本市の就業人口は2020（令和2）年時点で34,089人、1995（平成7）年をピークに減少している。産業別の構成比は第1次産業4.3%、第2次産業30.9%、第3次産業64.7%と、県全体と比べると第1・2次産業の割合が高くなっている。構成比の推移をみると、第1次産業は2010（平成22）年まで減少傾向にあったが、近年再び増加に転じている。一方で、第3次産業の就業者割合は2010（平成22）年ごろまで増加していたが、近年は減少傾向にある。

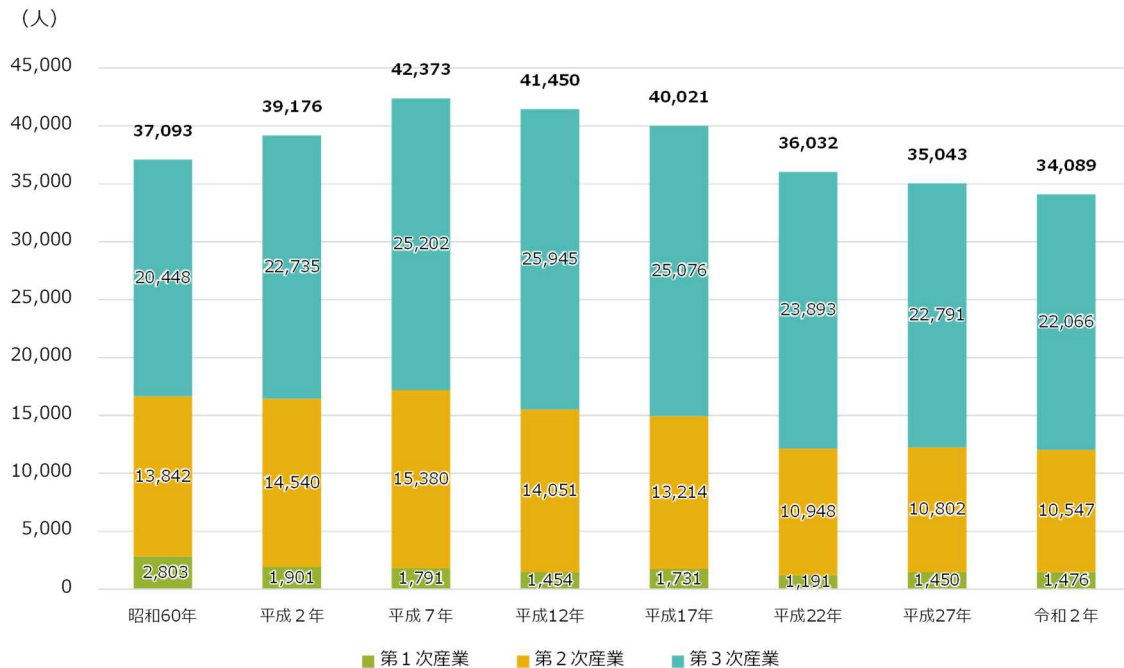


図 産業別の就業人口

表 産業別就業人口

	三木市							兵庫県		
	就業人口（人）				産業別構成比			産業別構成比		
	全産業	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次
昭和60年	37,093	2,803	13,842	20,448	7.6%	37.3%	55.1%	4.5%	35.2%	60.3%
平成2年	39,176	1,901	14,540	22,735	4.9%	37.1%	58.0%	3.4%	34.9%	61.7%
平成7年	42,373	1,791	15,380	25,202	4.2%	36.3%	59.5%	3.1%	33.7%	63.2%
平成12年	41,450	1,454	14,051	25,945	3.5%	33.9%	62.6%	2.5%	30.9%	66.6%
平成17年	40,021	1,731	13,214	25,076	4.3%	33.0%	62.7%	2.5%	27.7%	69.8%
平成22年	36,032	1,191	10,948	23,893	3.3%	30.4%	66.3%	2.1%	26.3%	71.6%
平成27年	35,043	1,450	10,802	22,791	4.1%	30.8%	65.0%	2.1%	26.0%	71.9%
令和2年	34,089	1,476	10,547	22,066	4.3%	30.9%	64.7%	1.9%	25.0%	73.1%

注：平成17年以前の数値は、旧吉川町との合算値である

注：四捨五入の関係で、産業別構成比は合計が100%にならないことがある

出典：国勢調査

(5) 産業

①農業

本市の農業は水稻が主体であり、酒米「山田錦」の特産地となっている。また、レタス、ナス、ピーマン、メロン等の野菜、菊、ぶどう栽培のほか、畜産も行われている。

農家数の内訳としては販売農家が多く、中でも兼業農家の割合が高くなっている。農家戸数は減少傾向にあり、2020（令和2）年の農家戸数は2,345戸（平成12年比30.3%減）となっている。



図 農家数の推移

表 農家数の推移

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
自給的農家（戸）	656	698	674	622	527
販売農家（戸）	2,709	2,530	2,380	2,087	1,818
専業農家	211	259	364	388	-
兼業農家	2,498	2,271	2,016	1,699	-
計	3,365	3,228	3,054	2,709	2,345

注：専業、兼業の分類は販売農家のみの内訳となっている

また、農林業センサスの項目上、令和2年は専業・兼業の個別値を記していない

注：値は、各年2月1日時点のものである

注：平成12年の数値は、旧吉川町との合算値である

出典：農林業センサス

2020（令和2）年の経営耕地面積は 2,218ha で、市域全体の約 12.6%となっている。内訳をみると、経営耕地面積の約 94.1%を田が占めており、畑は約 4.2%、樹園地は約 1.7%となっている。2000（平成 12）年から 2020（令和2）年までの 20 年間で 462ha の経営耕地面積が減少した。

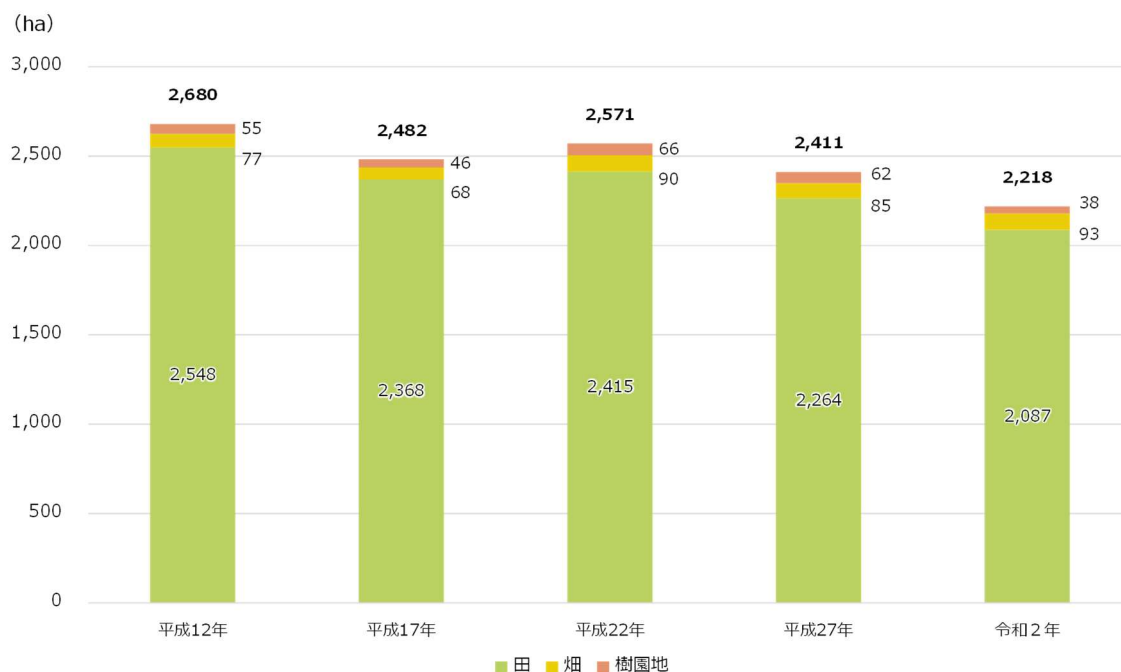


図 経営耕地面積の推移

表 経営耕地面積の推移

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 2 年 構成比
田 (ha)	2,548	2,368	2,415	2,264	2,087	94.1%
畑 (ha)	77	68	90	85	93	4.2%
樹園地 (ha)	55	46	66	62	38	1.7%
計	2,680	2,482	2,571	2,411	2,218	100.0%

注：平成 12 年の数値は、旧吉川町との合算値である

出典：農林業センサス

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、近年増加傾向となっている。



図 事業所数・従業者数の推移

表 事業所数・従業者数の推移

	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
従業者数 (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
従業者 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

統計調査の調査対象は以下の通り差異がある。

工業統計調査：従業員 4 人以上の事業所

経済センサス：全事業所

経済構造実態調査：一定規模以上の法人事業所（日本標準産業分類に基づく大・中・小分類で売上高上位から累積し、総額の 9 割を網羅する企業を対象）

③商業

商店数・従業者数は、日本全国で 2007（平成 19）年から 2011（平成 23）年にかけて大きく落ち込んでおり、本市でも同様の傾向がみられる。その後は大きく減少することなく現在に至っている。2021（令和 3）年の商店数は 693 店、従業者数は 6,292 人となっており、特に小売業従事者数は 4,285 人（平成 23 年比 20.9%増）と増加傾向がみられる。

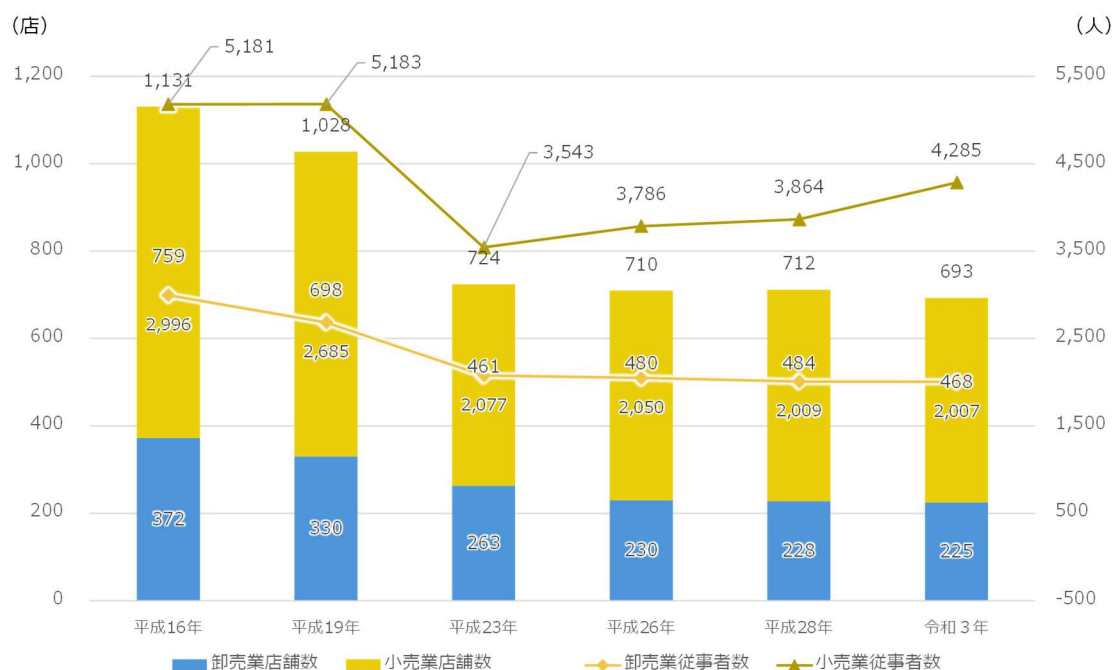


図 商店数・商業従業者数の推移

表 商店数・商業従業者数の推移

	平成 16 年	平成 19 年	平成 23 年	平成 26 年	平成 28 年	令和 3 年
商店数（店）	1,131	1,028	724	710	712	693
卸売業	372	330	263	230	228	225
小売業	759	698	461	480	484	468
従業者数（人）	8,177	7,868	5,620	5,836	5,873	6,292
卸売業	2,996	2,685	2,077	2,050	2,009	2,007
小売業	5,181	5,183	3,543	3,786	3,864	4,285
年間商品販売額（万円）	22,436,365	23,933,048	17,096,600	18,116,003	20,147,198	19,376,836
従業者一人あたり（万円）	2,744	3,042	3,042	3,104	3,430	3,080

注：平成 16 年の数値は、旧吉川町との合算値である。

注：平成 23 年度の数値は、平成 24 年経済センサスによる。

出典：平成 16 年・19 年 商業統計調査
平成 24 年・26 年・令和 3 年 経済センサス

（6）交通

①道路

市内の道路網は、高速道路である中国自動車道、山陽自動車道及び舞鶴若狭自動車道と、国道175号及び国道428号の広域的なネットワークに加え、本市と近隣市を結ぶ（主）加古川三田線、（主）神戸三木線、（主）三木三田線等の主要地方道や市内の地域間のネットワークとなっている（一）三木環状線、（一）志染土山線等の一般県道、その他、地域住民の身近な生活道路である市道で形成している。

2025（令和7）年に東播磨道が全線開通し、2027（令和9）年には三木スマートインターチェンジの設置が予定されている。

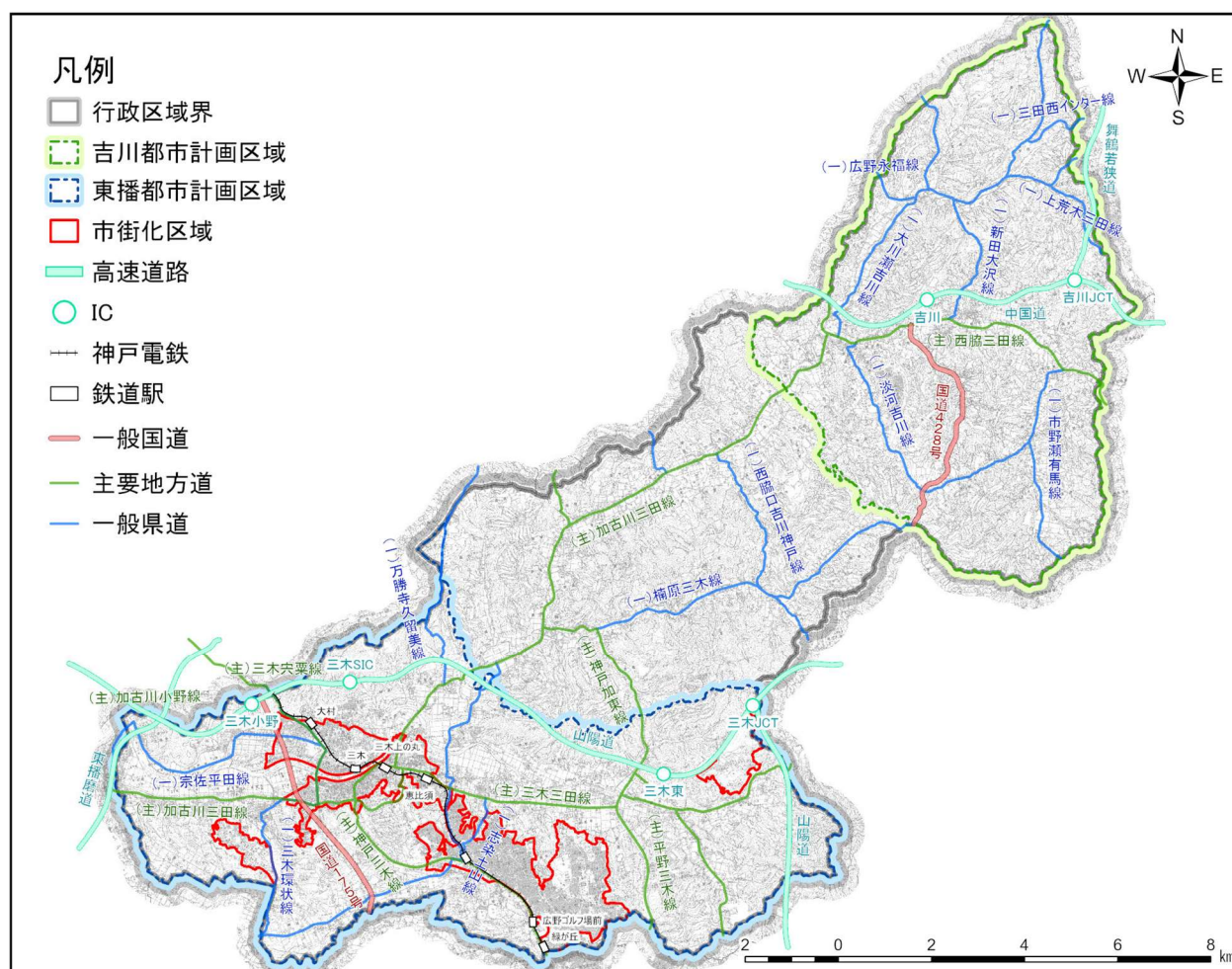


図 道路交通網図

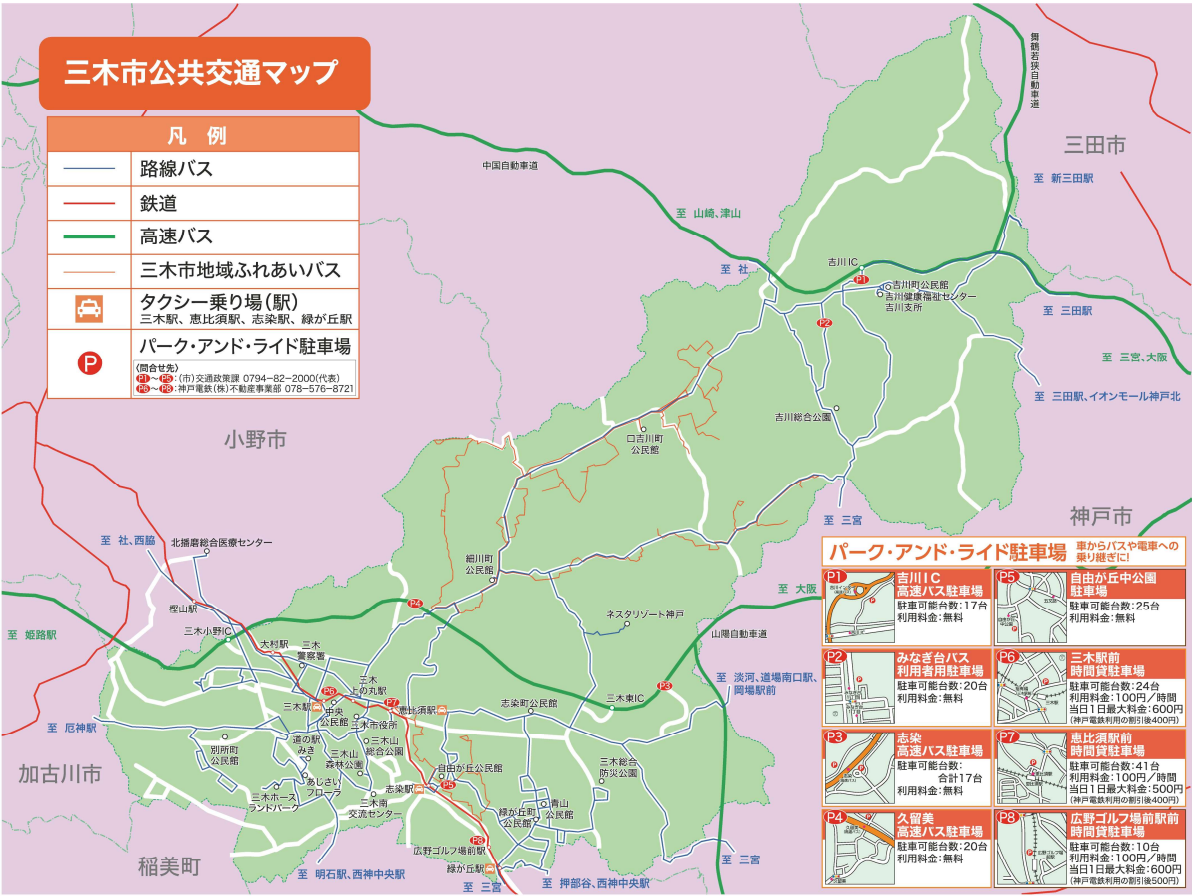
②鉄道

神戸電鉄粟生線が南東から北西にかけて横断している。路線バスとの併存を図っているが、沿線人口の減少や生活様式の変化等による利用者数の減少により慢性的な赤字状態となっている。

③路線バス

路線バスとして神姫バス、神姫ゾーンバスが運行されている。また、公共交通の希薄な地域においては、地域ふれあいバスやデマンド型交通が導入されている。

チョイソコみき（デマンド型交通 事前予約制乗合交通）の会員登録者数は、2026（令和8）年6月時点で約 1,200 人となっている。



出典：三木市公共交通総合時刻表（2025年11月版）～おでかけガイド～

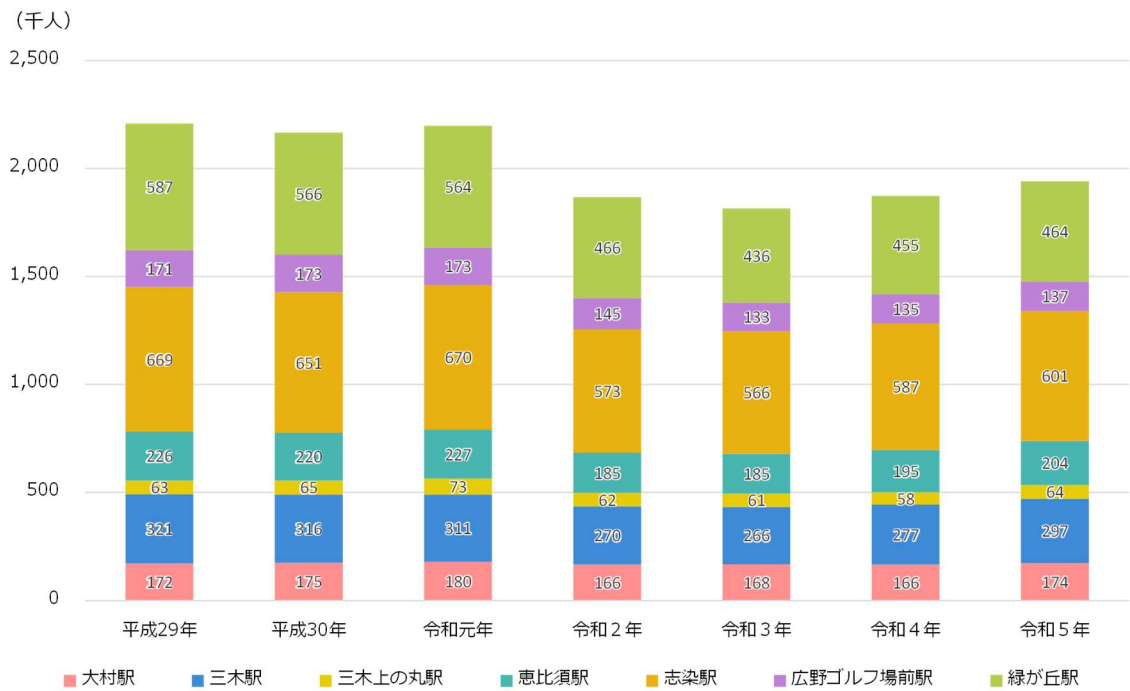


図 年間の鉄道乗降客数

出典：三木市統計書

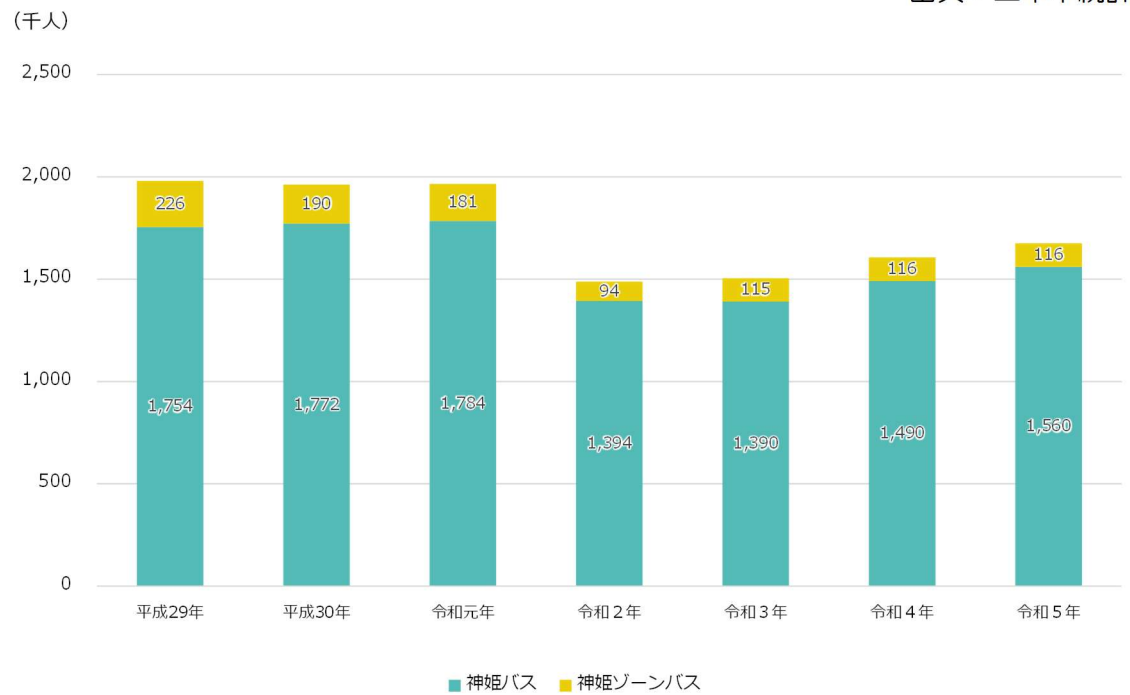


図 年間のバス乗降者数

出典：三木市統計書

(7) 都市基盤施設等

①都市計画道路

東播都市計画区域内の都市計画道路は、現在は 22 路線、計画総延長 50,820m が都市計画決定されている。

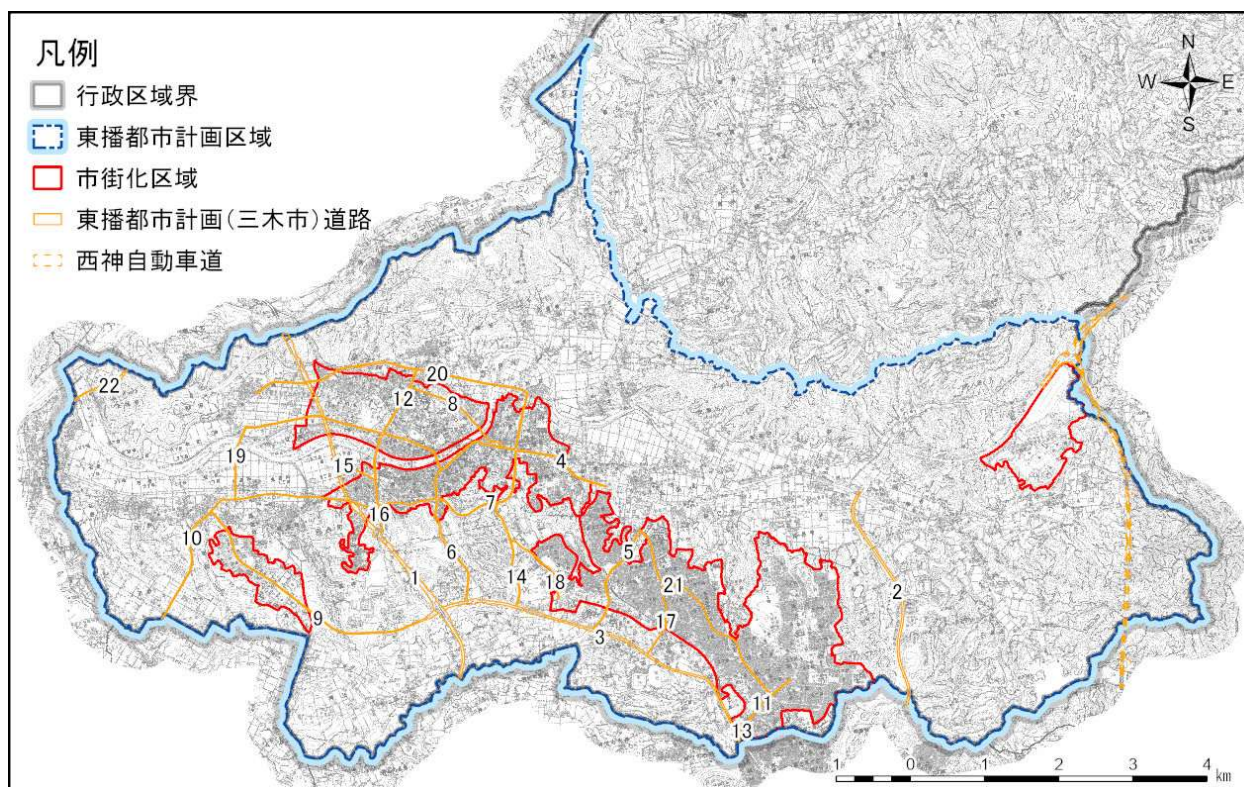


図 都市計画道路

表 都市計画道路一覧

No	路線名	計画延長 (m)	No	路線名	計画延長 (m)
1	明石氷上線	5,350	12	高木平田線	1,940
2	志染神戸線	3,100	13	緑が丘駅前線	110
3	神戸三木線	4,820	14	三木山幹線	1,480
4	本町宿原線	2,570	15	高木線	560
5	広野吉田線	1,550	16	宿谷線	360
6	三木中央線	4,960	17	広野自由が丘線	1,100
7	別所久留美線	5,160	18	小林三木山線	1,090
8	上の丸平田線	1,500	19	別所鳥町線	990
9	花尻城山線	3,720	20	鳥町岩宮線	3,770
10	下石野花尻線	1,850	21	吉田緑が丘線	3,010
11	緑が丘中央線	1,010	22	東播磨南北道路	820

②都市計画公園

東播都市計画区域の都市計画公園は、50箇所が都市計画決定されている。

その他、都市公園が45箇所、都市計画緑地が3箇所分布している。

市街化調整区域には、三木山総合公園や三木総合防災公園といった大規模な都市計画公園が分布している他、大規模な公園として、三木山森林公園や三木ホースランドパークが分布している。

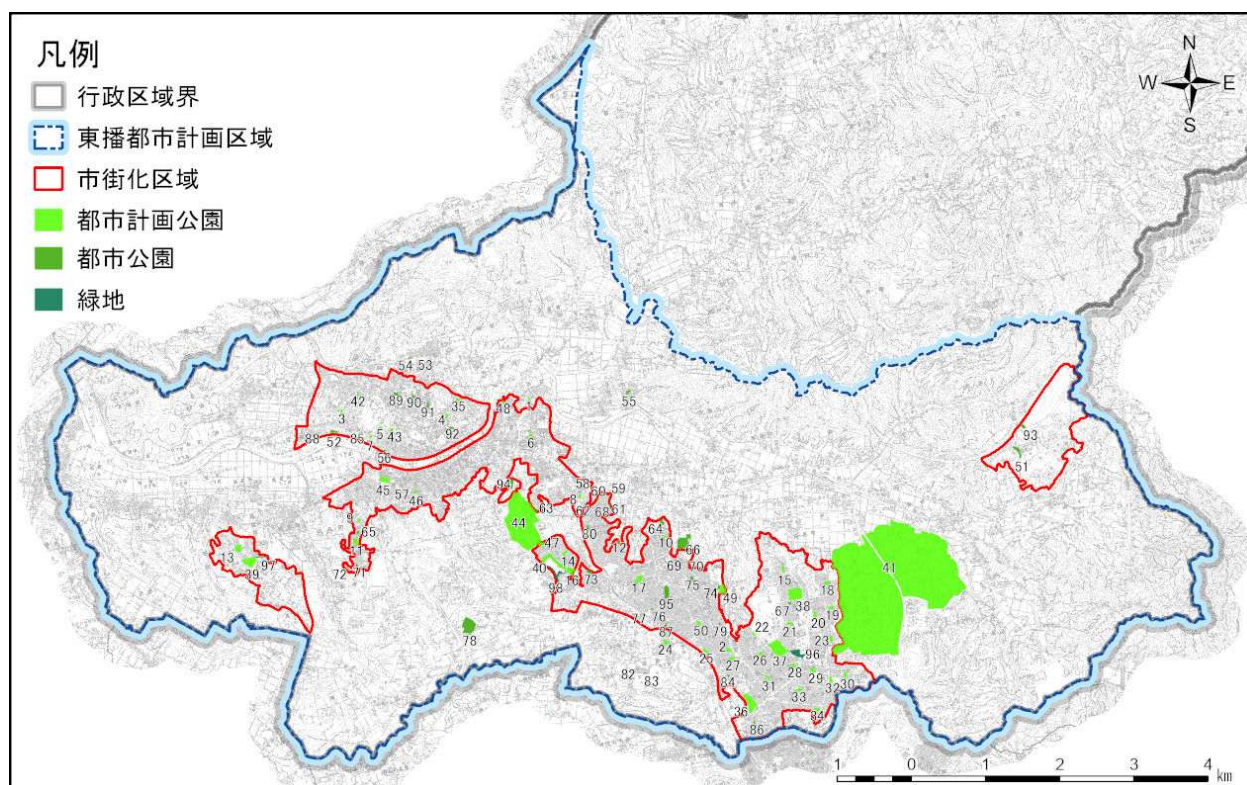


図 都市計画公園及び緑地・都市公園

表 都市計画公園及び緑地・都市公園一覧

No	名称	備考	No	名称	備考
1	岩宮公園	都市計画公園	51	情報公園都市第 1 公園	都市公園
2	自由が丘南公園		52	大村第 3 公園	
3	大村第 2 公園		53	第 2 向陽公園	
4	加佐第 1 公園		54	第 3 向陽公園	
5	末広第 3 公園		55	青葉台公園	
6	大塚公園		56	末広第 4 公園	
7	末広第 1 公園		57	三木荘園内公園	
8	東紫美が丘公園		58	新田山公園	
9	朝日ヶ丘公園		59	水明台第 2 公園	
10	自由が丘第 1 公園		60	水明台第 3 公園	
11	朝日ヶ丘中央公園		61	水明台第 1 公園	
12	自由が丘第 11 公園		62	菱重公園	
13	ともえ公園		63	松が丘公園	
14	三木山第 2 公園		64	自由が丘台 10 公園	
15	青山第 1 公園		65	朝日ヶ丘第 2 公園	
16	三木山第 3 公園		66	自由が丘北公園	
17	自由が丘中央公園		67	青山ふれあい公園	
18	青山第 2 公園		68	自由が丘第 23 公園	
19	青山第 3 公園		69	山の神第 2 公園	
20	青山第 4 公園		70	山の神第 1 公園	
21	青山第 5 公園		71	朝日ヶ丘第 3 公園	
22	緑が丘第 6 公園		72	朝日ヶ丘第 4 公園	
23	青山第 6 公園		73	桜ヶ丘公園	
24	広野公園		74	自由が丘第 6 公園	
25	自由が丘第 2 公園		75	自由が丘第 7 公園	
26	緑が丘第 4 公園		76	育ヶ丘第 2 公園	
27	緑が丘第 5 公園		77	自由が丘第 5 公園	
28	緑が丘第 7 公園		78	三木グリーンパーク	
29	緑が丘第 8 公園		79	自由が丘第 3 公園	
30	青山第 7 公園		80	自由が丘第 14 公園	
31	緑が丘第 3 公園		81	広野公園	
32	緑が丘第 9 公園		82	ひばりが丘第 1 公園	
33	緑が丘第 2 公園		83	ひばりが丘第 2 公園	
34	緑が丘第 1 公園		84	緑が丘第 11 公園	
35	加佐第 2 公園		85	大村第 4 公園	
36	緑が丘南公園		86	緑が丘第 10 公園	
37	青山公園		87	育ヶ丘第 1 公園	
38	青山中央公園		88	こんどう公園	
39	ともえ中央公園		89	平田第 2 公園	
40	三木山中央公園		90	平田第 1 公園	
41	三木総合防災公園		91	加佐第 3 公園	
42	大村公園		92	加佐第 4 公園	
43	末広第 2 公園		93	情報公園都市第 2 公園	
44	三木山総合公園		94	三木スケートボードパーク	
45	高木公園		95	自由が丘中公園	
46	栄町公園		96	緑が丘北緑地	都市計画緑地
47	三木山第 1 公園		97	ともえ緑地	
48	東条町公園		98	三木山緑地	
49	自由が丘東公園				
50	自由が丘第 4 公園				

2) 上位・関連計画等の整理

(1) 兵庫県県土地利用計画（第六次国土利用計画・土地利用基本計画）：2026（令和8）年3月

概要

要

【計画の位置づけ】

- 国土利用計画法第7条の規定に基づく兵庫県の区域における国土の利用に関する基本的事項を定める国土利用計画の第六次計画と同法第9条の規定に基づく同区域における土地利用基本計画を一体的に定めるもの

【計画の役割】

- 国土利用計画は、兵庫県内の各市町がその区域について定める国土の利用に関する計画の基本となるほか、県土の利用に関する各種計画の行政上の指針となるもの
- 土地利用基本計画は、土地利用規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となるもの

【県土利用の基本方針】

- 基本理念

① 各地域の自立的発展を促進	② 安全かつ健康で文化的な生活環境の確保	③ 県土全域の均衡ある発展
----------------	----------------------	---------------

【計画期間】

2023（令和5）年を基準年次とし2033（令和15）年を目標年次とする

- 県土利用の基本方針

兵庫県の強みを活かした適切な県土利用・管理	
県土全体の利益の実現	○持続可能な県土構造（地域連携型都市構造）の実現 ○地域の特性に応じたきめ細かな土地利用の推進 ○所有者不明土地等の低未利用土地や空き家等の有効活用 ○農地や森林等からの土地利用の転換抑制 等
土地本来の災害リスクの軽減	○ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策の実施 ○災害の発生リスクの高いエリア等における住宅等の建築抑制や構造規制 ○より安全なエリアへの居住機能の誘導 ○グリーンインフラや森林整備等による防災機能の維持・向上 等
健全な生態系の確保	○健全な生態系の保全・再生や広域的な生態系ネットワークの構築・維持 ○農業等産業の振興を図りつつ、自然環境や生態系を保全・再生・活用する土地利用の推進 ○災害の発生するおそれが高いエリアにおける大規模な太陽光発電施設などの立地抑制と廃止後の景観上及び防災上必要な措置への要請 等
複合的な施策と県土利用・管理 DX の推進	
ODX の活用を推進、分野横断的な地域の情報を一元的に把握し、対策を検討するなど	
多様な主体の参画と協働による県土利用・管理	
○様々な主体が自らの地域の土地利用等について検討するなど、更なる地域主体の取組を促進	

【地域類型別の県土利用の基本方針】

都市	・都市機能の更新・充実、低未利用土地や空き家等の有効活用等、土地利用の効率化
大都市圏	・土地の有効利用・高度利用の推進、都市緑地の保全・創出
準大都市圏	・大都市との連携、交通ネットワークの強化や交通手段の利便性の確保
都市縁辺部	・オールドニュータウンの再生、市街化調整区域における柔軟かつ計画的な土地利用
地方都市圏	・地域特性や資源を生かした土地利用、広域交通結節点周辺等への計画的な産業集積
多自然地域の集落	・多様な地域資源を適切に維持管理し、活力ある地域社会を構築 ・集落間での機能補完や近隣都市との交流連携の促進、地域に応じた移動手段による暮らしやすい生活空間の形成
自然維持地域	・野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性の確保 ・広域的な生態系ネットワーク化の促進

【利用区分別の県土利用の基本方針】

農地	・優良農地の確保を図るため、計画的で秩序ある土地利用を推進 ・地域計画に基づき、農地の効率的かつ総合的な利用を推進
森林	・森林の保全及び山地防災・土砂災害対策の更なる推進
水面・河川・水路	・安全性向上のための河川整備等による既存用地の持続的な利用を推進
道路	・高規格道路をはじめとする暮らしと交流を支える道路網の整備
宅地	住宅地 ・良好な住環境の形成と災害リスクの高い地域での整備を適切に制限 ・農地や森林等からの転用は抑制しつつ、必要な用地を確保
	工業用地 ・計画的な土地利用による産業集積の促進
その他	・低未利用土地の発生抑制

概 要

【地域別の県土利用の基本方針】

播磨地域 (播磨東部)	・臨海部の工業地帯、内陸部の水田地帯など地域の様々な資源を生かした土地利用の推進
----------------	--

【土地利用の原則】

- ・県土において、国土利用計画法第9条第2項に規定する都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域の五地域を定める。

・都市地域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある地域

《市街化区域》

- ・地域地区制度等に基づく適正な土地利用への誘導
- ・低未利用土地の活用、再開発等による土地の高度利用の促進
- ・市街化区域内農地の計画的な保全と利用

《市街化調整区域》

- ・市街化を抑制
- ・地域の実情を勘案し、地区計画制度等の活用や開発許可制度の弾力的運用

《上記以外の都市地域》

- ・自然的土地利用からの転換抑制、農林業的土地利用との計画的な調整による都市的土地利用

・農業地域

農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域

《農用地区域》

- ・農業基盤の整備、保安全管理を計画的に推進

《農用地区域を除く農地》

- ・原則、他用途への転用なし（ただし、他の土地利用計画との調整がなされた場合には、調整された計画等を尊重）

・森林地域

森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域

《保安林》

- ・適正な管理と他用途への転用なし

《国有林》

- ・森林計画に即した適正かつ合理的な森林の利用

《上記以外の森林》

- ・経済的又は公益的機能の高い森林は極力他用途への転用は行わない

・自然公園地域

優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域

《特別保護地区》

- ・景観を厳正に維持

《特別地域》

- ・開発行為は極力行わない

《その他》

- ・風景地の保護に支障を及ぼすおそれのある土地利用は極力行わない

・自然保全地域

良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域

《特別地区》

- ・特定の自然環境の状況に対応した適正な保全

《その他》

- ・原則、土地の利用目的を変更しない

(2) 播磨東部地域都市計画区域マスタープラン：2026（令和 8）年 4 月

概 要

【計画の役割】

- ・中長期的視点に立った地域の将来像及びその実現に向けた広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すもの
- ・都市計画区域マスタープランに即して市町マスタープラン及び立地適正化計画を定める

【計画の対象区域】

対象区域は、明石市、加古川市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加西市、加東市、稲美町、播磨町及び多可町の8市3町で構成される播磨東部地域に含まれる東播磨都市計画区域、加西都市計画区域、中都市計画区域、東条都市計画区域及び吉川都市計画区域

【計画の目標年次】

2030（令和 12）年

【播磨東部地域の都市計画の目標等】

- ・目指すべき都市構造

拠点	地域拠点	・臨海部では明石駅や加古川駅周辺等において地域全体を対象とする高度な都市機能の集積を図る。
	生活拠点	・内陸部では鉄道駅、官公庁周辺等において都市機能の相互補完等も勘案し、広域で都市機能の確保を図る。
	産業拠点	・播磨臨海地域のほか、インターチェンジ周辺又は幹線道路沿道等において、計画的な産業集積を図る。
交通ネットワーク	広域連携軸	・神戸西バイパスや播磨臨海地域道路の整備により、広域拠点である神戸、姫路を含む東西方向の交通ネットワークの更なる強化を図る。
	地域内連携軸	・東播磨道の活用や、本地域と丹波地域を結ぶ東播丹波連絡道路の整備により、南北方向の交通ネットワーク強化を図る。
交通ネットワーク	地域内連携軸	・JR 加古川線、神戸電鉄粟生線及び北条鉄道の活用・維持を図る。
	地域内連携軸	・鉄道、国道、県道等からなる地域内連携軸を形成し、広域連携軸へのアクセスや地域拠点、生活拠点相互の連携を強化する。

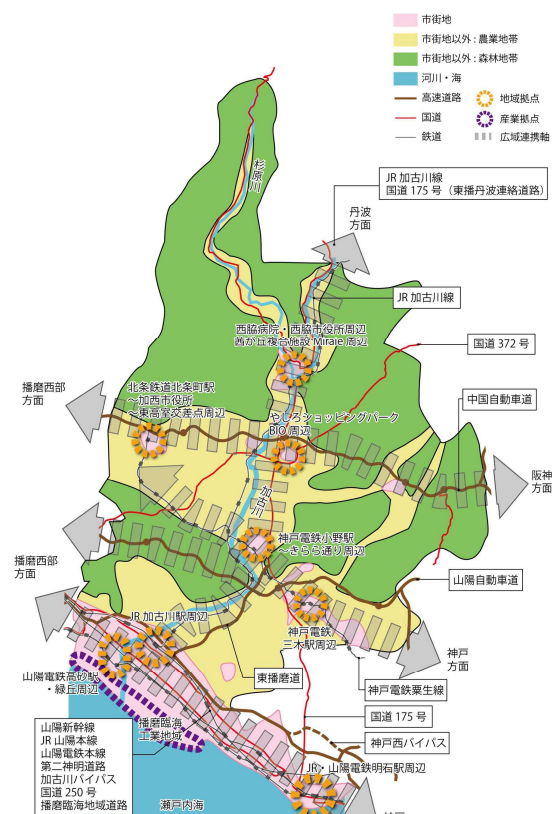


図 目標とする都市構造

エリア	市街地	・臨海部では、利便性の高い駅周辺等において、土地の高度利用や、需要に応じたきめ細かな土地利用により、一定の人口密度を維持する。
	市街地以外	・内陸部では、低未利用地の整備や交通結節機能の強化、拠点における都市機能の維持・誘導を図り、個性と魅力あるまちづくりを推進する。
エリア	市街地	・環境への負荷の軽減や良好な景観の形成、災害時の防災空間等に資する都市農地の保全と活用を推進する。
	市街地以外	・集落の機能維持や、広域的に集落の機能を支え合う住民主体の地域運営体制の構築、地域活性化活動を促進するとともに、コミュニティバス等により地域拠点や生活拠点との連携を支え、活力を維持する。
エリア	市街地	・市街化調整区域において地域活力の維持・向上を図るため、特別指定区域や地区計画等の制度を活用した計画的なまちづくりを推進する。
	市街地以外	・播磨中部丘陵県立自然公園等の山々、加古川等の河川等からなる広域的な水と緑のネットワークを維持・保全する。

・都市づくりの重点テーマ

- ア 都市機能の充実と交通ネットワークの維持・強化
- イ 「農」との健全な調和
- ウ 伝統と次世代の産業の推進
- エ 集落の地域コミュニティ維持

概 要

【区域区分の決定の有無】

ア 東播都市計画区域

市街地が連たん又は分布し、依然として開発需要が高いため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街化の誘導を図る必要があることから、引き続き区域区分を定める。

イ 加西都市計画区域

高速道路のインターチェンジ周辺や幹線道路沿道等に一定の開発需要があることから、農地や景観の保全等にも配慮した土地利用誘導が必要である。一方で、地域活性化に資する新たな土地利用ニーズへの迅速な対応が必要であるため、用途地域や特定用途制限地域等の活用により土地利用コントロールを行うこととし、区域区分は定めない。

ウ 中都市計画区域、東条都市計画区域及び吉川都市計画区域

今後とも急激かつ無秩序な市街化の進行は想定されないことから、区域区分は定めない。

【都市づくりに関する方針】

土地利用 に関する方針	【区域区分を定める都市計画区域】 ・鉄道駅周辺では中高層を中心とし、その他地域は低層のゆとりある住宅地を誘導 ・多様な暮らし方や働き方に必要な都市機能の充実 ・次世代成長産業等の立地促進やIC周辺等での産業拠点の形成、地場産業等の操業環境に配慮した土地利用の誘導 〔オールドニュータウンの再生／大規模集客施設の適正立地／市街化調整区域での地区計画等の活用〕 【区域区分を定めない都市計画区域】 ・一定の開発需要を有する地域においては、用途地域等により規制・誘導 ・加西都市計画区域では、特定用途制限地域や市条例による総合的な規制・誘導 〔田園風景を保存し、自然環境との調和した土地利用／拠点となる市街地環境の形成〕
都市施設 に関する方針	・東播磨道の活用、東播丹波連絡道路や神戸西バイパス等の整備推進、播磨臨海地域道路の早期事業化による基幹道路ネットワークの拡充 ・JR 東加古川駅付近や山陽電鉄高砂駅～荒井駅付近の連続立体交差事業の事業化 〔播磨中部丘陵の森林や印南野台地のため池等の保全／Park-PFI 等による魅力ある公園施設の整備／治水・利水、生態系、景観等に配慮した河川整備〕
市街地整備 に関する方針	・民間投資の適切な誘導による地域課題に応じた市街地の整備・改善 ・山陽電鉄江井ヶ島駅周辺等の市街地内に残る低未利用地の土地利用を促進 〔JR 加古川駅周辺の再整備／明石港東外港地区再開発等による計画的な市街地の形成〕
防災 に関する方針	・緊急輸送道路の整備や橋梁の耐震化等による緊急輸送体制の確保 ・建築物の耐震化・不燃化、上下水道等のライフラインの耐震化を推進 〔総合治水条例に基づく治水対策／災害レッドゾーンにおける市街化の抑制〕
環境共生 に関する方針	・コンパクトな都市構造、物流のモーダルシフト、カーボンニュートラルポート等による脱炭素化の推進 ・「農」と調和した計画的な土地利用を誘導、森林保全や森林資源の活用
景観形成 に関する方針	・播磨中部丘陵等の緑地、加古川や播磨灘等を中心とした豊かな水と緑の自然環境を保全 ・ため池群や棚田等の文化的景観、北条の宿場町・寺町等の歴史的なまちなみの保全
地域の活性化 に関する方針	・明石城や工楽松右衛門旧宅等の地域資源を生かしたまちづくりを推進 ・空家等活用促進特別区域により、空き家を活用したまちのにぎわい創出

(3) 三木市総合計画：2025（令和7）年3月改定

概 要

【計画の役割】

20～30 年先の未来を見据え、10 年間の市のめざす将来像や目標を明らかにした市政の羅針盤となるもの

【計画の期間】

2020（令和2）年度～2029（令和11）年度

【まちの将来目標】

- ・まちの将来像
『誇りを持って暮らせるまち三木』
～チーム三木（市民・議会・企業・団体・行政）による協働のまちづくり～

- ・土地利用に係る基本的な方向性

区分		都市構造の位置づけ
ゾーン	市街地ゾーン	計画的な都市基盤の整備や都市機能の誘導により、まちの活力の維持・向上を図るゾーン。
	農業環境保全ゾーン	農地の保全と農業の振興とともに集落における住環境の維持・向上を図るゾーン。
	自然環境保全ゾーン	森林や農地、河川など豊かな自然環境を保全・育成し、自然との共生を図るゾーン。
軸	交通連携軸	国道、県道（主要なバス路線など）により、各拠点間や隣接市町との連携を担う。
	東西連携軸	神戸方面と北播磨方面との連携を担う。
	南北連携軸	阪神北部方面と東播磨方面との連携を担う。
	鉄道軸	都市間を結ぶ神戸電鉄粟生線を軸に公共交通の要としての役割を担う。
	国土連携軸	国土幹線道路（高速道路）である山陽・中国・舞鶴若狭自動車道、東播磨道（整備中）により、広域的な連携、交流、交通・物流のネットワークを担う。
拠点	まちの拠点	三木駅、市役所周辺において、官公署、医療・福祉、子育て支援、商業施設などの誘導を図るエリア。
	生活拠点	主要な鉄道駅周辺において、まちの拠点を補完し、医療・福祉、子育て支援、商業施設などの誘導を図るエリア。
	コミュニティ拠点	市立公民館周辺などにおいて、生活利便施設やコミュニティ施設などの確保と居住を維持するエリア。
	レクリエーション拠点	三木山総合公園、三木山森林公園、三木ホースランドパーク、三木総合防災公園、吉川総合公園、ネスタリゾート神戸において、市民の交流、自然体験、スポーツ活動などにより賑わいの創出を図るエリア。
	産業拠点	ひょうご情報公園都市、三木工場公園において、産業機能の強化と魅力ある就業環境の創出を図るエリア。



図 都市構造図

概 要

【まちづくりの基本方針】

- 1 未来へつなぐ人と暮らしづくり
- 2 安全・安心なまちづくり
- 3 いきいき輝く魅力づくり

3つのテーマにまたがる横断的な施策として、「枠組みを超えて取り組む三木づくり」を位置付け、テーマ間の連携を図り戦略的にまちづくりを進める

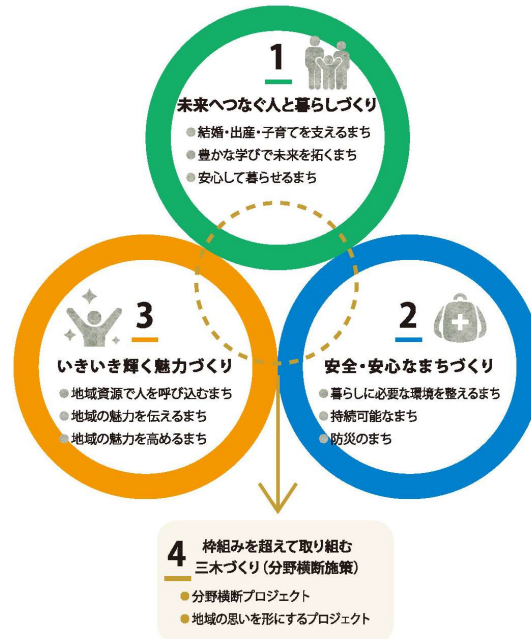


図 まちづくりの基本方針（テーマ、柱）のイメージ

【基本計画の体系】

テーマ	柱	枠組み（施策）
未来へつなぐ人と暮らしづくり	(1)結婚・出産・子育てを支えるまち	①出会いサポート・結婚支援、②出産支援、③子育て総合支援
	(2)豊かな学びで未来を拓くまち	①学校教育、②青少年育成、③生涯学習、④文化・スポーツ、⑤大学連携
	(3)安心して暮らせるまち	①健康・福祉、②安全・安心、③社会保障、④人権、⑤男女共同参画、⑥市民協働、⑦生活困窮、⑧市民サービス、⑨地域コミュニティ
安全・安心なまちづくり	(1)暮らしに必要な環境を整えるまち	①環境、②エネルギー、③利活用（循環型社会）、④公共交通
	(2)持続可能なまち	①共生社会、②広域連携、③公共施設マネジメント
	(3)防災のまち	①防犯・防災、②住環境、③都市基盤（安全・安心）
いきいき輝く魅力づくり	(1)地域資源で人を呼び込むまち	①観光・交流、②インバウンド戦略、③ふるさと納税
	(2)地域の魅力を伝えるまち	①交流人口・関係人口、②ブランド化・シティプロモーション、③情報発信
	(3)地域の魅力を高めるまち	①地場産業、②産業振興、③創業支援・事業承継、④歴史・文化遺産、⑤後継者育成、⑥利便性、⑦景観・自然
枠組みを超えて取り組む三木づくり（分野横断施策）	(1)分野横断プロジェクト	①行財政運営、②業務改善、③人材育成、④都市整備、⑤住み続けられるまち
	(2)地域の思いを形にするプロジェクト	①地域の思いを形にするプロジェクト

(4) 三木市都市計画マスタープラン：2019（平成 31）年 3 月（改訂作業中）

概 要

【計画の意義と役割】

- ・三木市の将来像の実現に向けた指針
- ・個別の都市計画の決定・変更の指針
- ・協働のまちづくりを進めるための指針

【計画の期間】

2019（令和元）年度～2028（令和 10）年度

【全体構想】

- ・三木市の将来像
『誇りを持って暮らせるまち三木』
～チーム三木（市民・議会・企業・団体・行政）による協働のまちづくり～
- ・まちづくりの目標
 - ①安全・安心なふるさと三木の構築
 - ②地域資源を生かした魅力あるまちづくり
 - ③持続可能な都市構造の形成
- ・都市構造の基本方針
持続的发展を図るため、隣接市町と連携しつつ、拠点の形成と機能分担、地域間のネットワークの強化により、地域連携型構造の構築に努める。

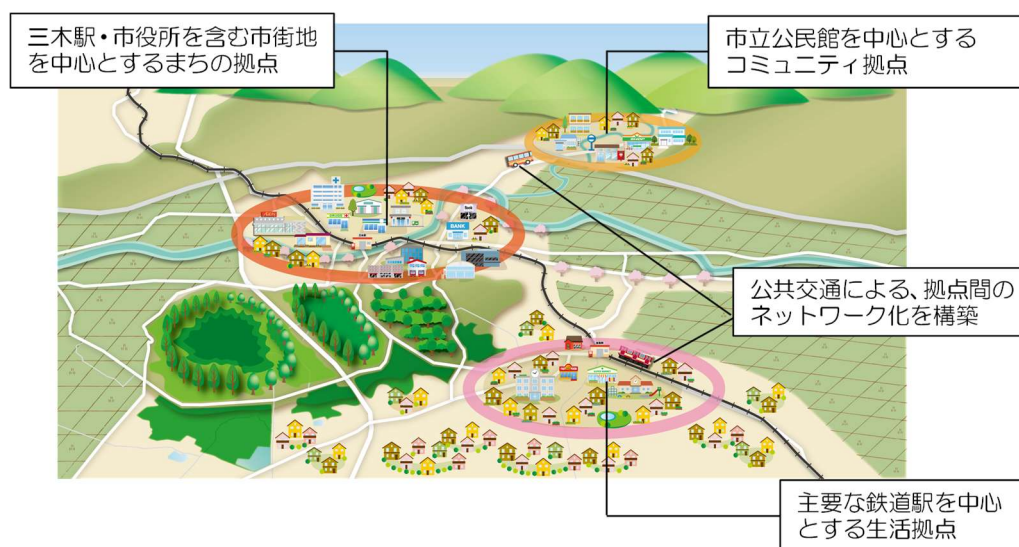


図 地域連携型構造のイメージ図

・土地利用の方針

- 市街化区域では、地域の活力を維持・向上させるため、地域資源などの既存ストックを活用しつつ、鉄道駅や市立公民館周辺などで、地域の特性を生かした機能分担と相互補完を行い、公共交通などと連携して地域間のネットワークの強化を図る。
- 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域という本来の性格を維持しつつ、特別指定区域制度や地区計画などの活用により、地域の特色を生かした個性あるまちづくりを進める。
- 非線引き都市計画区域は、自然環境と調和した地域づくりを推進するため、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などによる重層的な土地利用コントロールを行うとともに、多くの地域資源を生かした交流と活力のあるまちづくりを進める。
- 都市計画区域外は、非線引き都市計画区域の方針を基本とし、住民の意向を確認しながら、非線引き都市計画区域への編入を検討する。

(5) 三木市立地適正化計画：2025（令和7）年3月

概 要

【計画の役割】

- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図る。

【計画の対象区域】

- ・東播都市計画区域

【計画の期間】

- ・2025（令和7）年度から 2034（令和 16）年度

【基本的な方針】

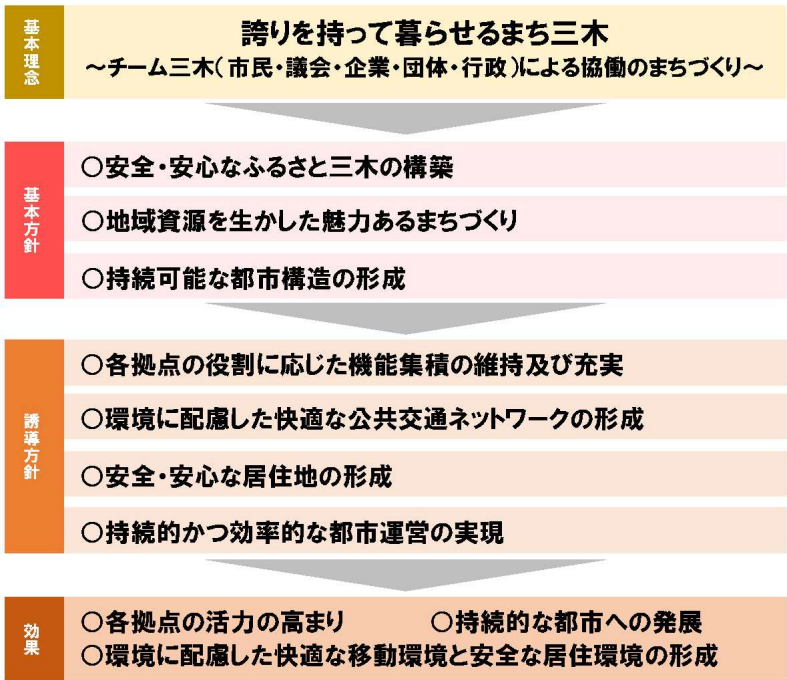


図 まちづくりの方針の体系

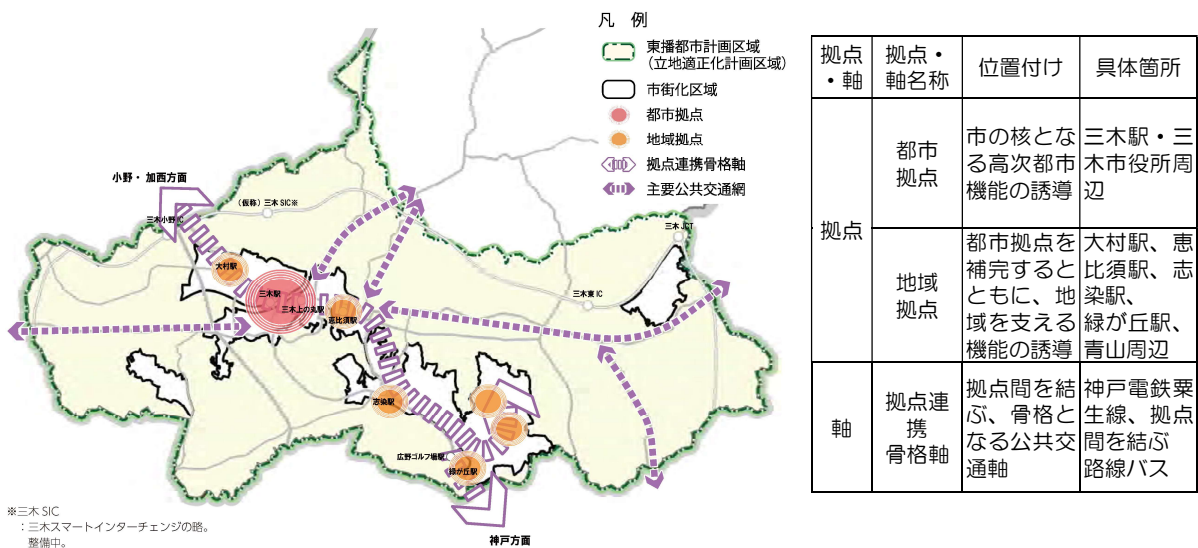


図 目指すべき都市の骨格構造

概要

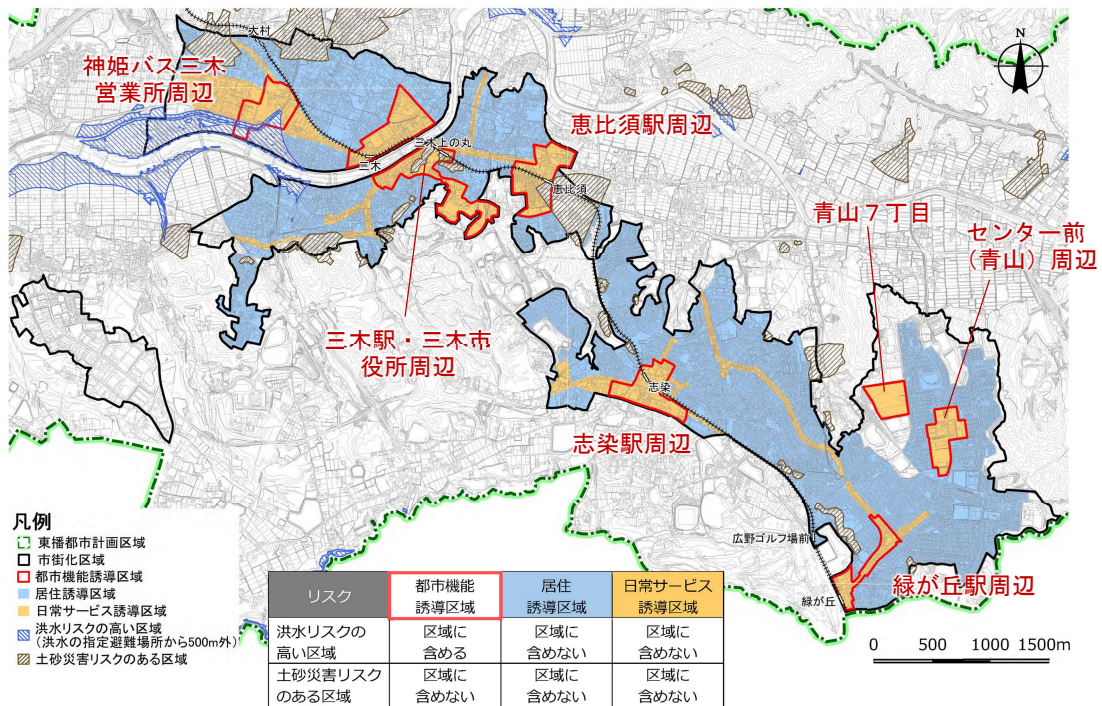


図 誘導区域

表 誘導施設の定義一覧と立地状況

分類	施設	定義	神姫バス三木営業所周辺	三木駅・三木市役所周辺	恵比須駅周辺	志染駅周辺	緑が丘駅周辺	センター前(青山)周辺	青山7丁目
大規模集客施設	複合型商業施設	物品販売業務を営む店舗や、飲食店、映画館、劇場、観覧場に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの	○	●	●				
商業施設	総合スーパー	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める1,000㎡以上～6,000㎡の大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設		●	○	○	○	○	
医療施設	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院		○	○	●	●		
子育て支援施設	児童センター	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設		○					
文化交流施設	文化会館	市民の福祉の増進を図り、文化の向上に寄与するため市が設置する施設		○					
	公民館等	地域活性化の拠点として、コミュニティ活動を支える施設のうち地域住民が利用できる集会機能を備える施設		○				○	●
	資料館等	博物館法第2条及びこれに準ずる施設		○					
	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設		○				○	
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設		○					

○：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

【誘導施策】

○都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための施策

- ・公共施設再配置の推進
- ・国等の直接支援策や各種支援制度の活用も想定した都市機能の誘導
- ・空き家・空き店舗の活用

○居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

- ・新生活支援策の拡充
- ・団地再生事業の推進
- ・空き家の適正管理及び活用

○日常サービス誘導区域内に日常サービスを誘導するための施策

- ・起業や中小企業への支援
- ・空き家・空き店舗の活用

○鉄道及び幹線バスによる、安定した地域公共交通網の形成・維持

- ・神戸電鉄粟生線の維持・存続に向け、同線の活性化及び利用促進
- ・市外への通勤・通学に対応した広域的なバス路線網の形成と、接続する市内間移動の利便性の向上
- ・交通結節点の環境整備

○まちづくりと連携した地域公共交通サービスの形成

- ・地域に馴染む移動手段の確保
- ・自動運転等の他のモビリティサービスの導入可能性の検討
- ・移動に制約を持つ方々に対応した移動手段の確保

(6) 三木農業振興地域整備計画書：2022（令和4）年3月（改訂作業中）

概 要	
【計画の役割】 優良な農地を保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するために市町村が定める総合的な計画 【農用地利用計画】 農業上の土地利用の方向 ア 農用地等利用の方針 本市の農用地区域内農地（現況）は、3,266.7ha であり、全国一の生産量を誇る酒米「山田錦」の生産を中心とした水稻栽培に加え、都市近郊の立地条件を活かした野菜、花き、果樹等の生産に利用されている。 将来においてもこの現況を踏まえ、認定農業者等の担い手や集落営農組織を育成し、経営の合理化と農用地の有効利用を図り、農用地等の維持を図ることとする。 イ 用途区分の構想	
地区	構想
三木地区	三木地区は、本市の市街地に位置し、農業振興地域や農用地区域がごくわずかとなっている。地区内には兵庫県立三木山森林公園や三木山総合公園があり、三木市役所があることから、本市の中心的な役割を担っている。
久留美地区	久留美地区は、美嚢川と志染川が合流しており、下流域に属する平坦部には農用地が広がっている。水利条件の整備が行われており、ほとんどが団地性 10ha 以上で構成されている。今後は、農業生産の安定を図るため、農地の賃貸借、農作業の受委託組織や集落営農組織を育成し、稲作、野菜の生産条件を改善するとともに、農業経営の合理化を図る。
別所地区	別所地区は、美嚢川下流域にあり、平坦部には農用地が広がっている。すでにほ場整備が完了しており、稲作を中心に野菜、畜産の生産が行われている。今後は、産地指定のレタス等の野菜の積極的な生産拡大を図りつつ、面的集積と農作業の受委託を促進することにより、生産性の向上と地域輪作体系を推進し、高品質野菜の安定供給ができる産地形成を進める。 また、三木鉄道線路跡地を活用し整備された「別所ゆめ街道」を軸とし、ハーブによる6次産業化の推進など、まちの賑わいづくりを進める。
志染地区	志染地区は、神戸市と隣接する地域であり、志染川水系に属し、平坦部には農用地が広がっている。水利条件の整備が行われており、ほとんどが団地性 20ha 以上で構成されている。今後は、個別経営体への面的な農用地集積を行い、作業条件の改善を進めながら規模拡大を促進する。現在数集落で行われている集落営農については、活動を充実強化し、協業経営体化を進めることにより、組織経営体を育成する。また、都市部と隣接しているため、市民農園等を整備し、生産者と消費者が連携しあえる、交流拠点をめざす。
口吉川地区	口吉川地区は、美嚢川水系上流にあり、平坦部には農用地が広がっている。すでにほ場整備が完了しており、ほとんどが団地性 10ha 以上で構成されている。酒米「山田錦」を生産するとともに、黒大豆の生産が拡大しており、丘陵地には樹園地を造成している。今後は、酒米生産の合理化を図り、担い手が連たんの条件下で酒米の効率的な生産を行えるよう努めるとともに、東播用水農地開発事業により造成した樹園地の体質強化を図るため、果樹の生産を推進する。
細川地区	細川地区は、美嚢川水系上流にあり、平坦部には農用地が広がっている。すでにほ場整備がほぼ完了しており、ほとんどが団地性 10ha 以上で構成されている。酒米「山田錦」を生産しており、野菜や菊等の生産もしている。今後は、酒米生産の合理化を図り、担い手が連たんの条件下で酒米の効率的な生産を行えるよう努める。
吉川地区	吉川地区は、美嚢川水系最上流にあり、一部を残してほ場整備がほぼ完了している。酒米「山田錦」の産地である当地区は、酒蔵と酒米産地との間で結ばれる取引制度（契約栽培）である「村米制度」が引き継がれており、単に酒米の取引だけでなく、酒蔵と強いつながりが続いている。今後は、経営規模の拡大と大・中型農業機械を導入し、農業経営の合理化を図るとともに、耕作放棄地や遊休農地の解消を進める。

3) 住民意向

土地利用基本計画の見直しについて住民意向を調査した結果を、以下に整理する。

2024（令和6）年8月から2025（令和7）年12月までの間に、市街化調整区域を有する自治会と意見交換会を開催し、土地利用計画図及び特別指定区域制度に関する意向を把握した。

また、2025（令和7）年8月に都市計画マスタープランの見直しにあたり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が望むまちづくり等に関する意向を調査した。

（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

＜調査結果＞

- ・特別指定区域（地縁者の住宅区域や新規居住者の住宅区域）の活用に関する前向きな意見がみられる。
- ・幹線道路沿いや耕作放棄地などにおいて、土地利用規制の緩和を求める意見がみられる。
- ・共同住宅の立地よりも戸建て住宅の立地を要望する意見が多くみられる。

＜主な意見＞

○新規居住者受け入れに関する意見

- ・新規居住者を受け入れたいという意見は多いものの、挨拶やコミュニケーションがきちんと取れる人を希望する。
- ・自治会の付き合いをしない人を受け入れることに対しては不安を感じる。

○施設ニーズに関する意見

- ・高齢者施設やコンビニなど小規模店舗の立地を望む。
- ・空き家の活用策が必要である。

○土地利用の問題点に関する意見

- ・緊急車両が進入できないような道路の狭い地区では、土地利用が困難な場所がある。
- ・道路や上下水道などのインフラ施設の整備が不十分である。

○その他の意見

- ・高齢化や人口減少で空き家が増加している。
- ・祭りや子供会の維持が困難になっている。
- ・農業の担い手が不足している。
- ・太陽光発電設備の設置場所に利用される土地が増加している。

(2) 市民アンケート

<調査対象>

- ・市民 3,000 人（18 歳以上の方から無作為抽出）

<調査方法>

- ・配布：郵送、回収：返送、WEB

<調査期間>

- ・2025（令和7）年8月12日（火）から2025（令和7）年8月31日（日）

<回収数>

- ・回収数 1,120 票（37.3%）（返送 71.0%、WEB 29.0%）

市街化調整区域にお住まいの方の回答は 197 票（17.6%）

<調査結果>

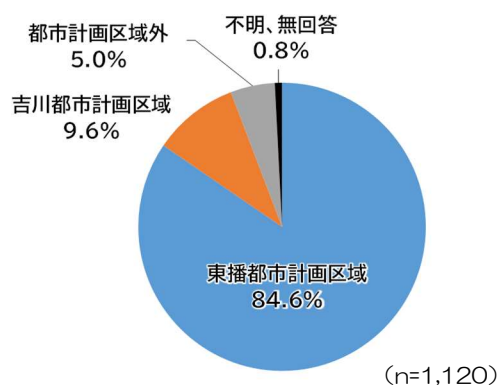


図 回答者の区域区分等

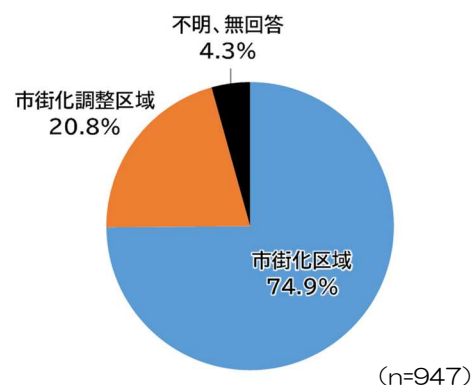


図 回答者の区域区分
(東播都市計画区域内)

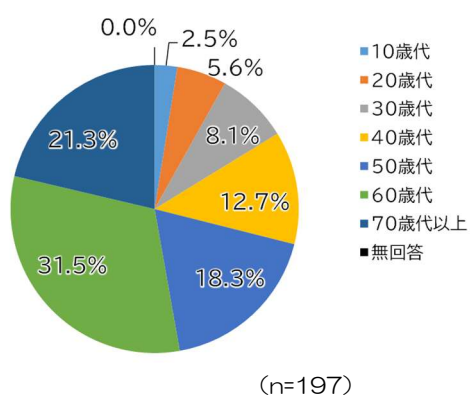


図 回答者の年齢
(市街化調整区域内)

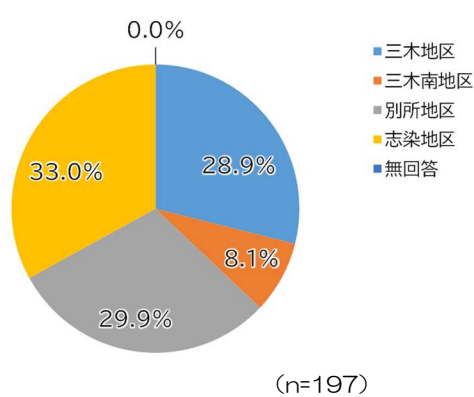


図 回答者の居住地区
(市街化調整区域内)

質問：お住まいの地区における土地利用上の問題点で、特に問題が大きいと考えておられるものについて、該当するものを選んでください。（最大2つまで）

土地利用上の課題について、市街化調整区域では、「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」といった利用されていない土地・建物の増加を問題とする回答が多い。また、「日常生活のための店舗やサービス施設が不足している」も高くなっている。

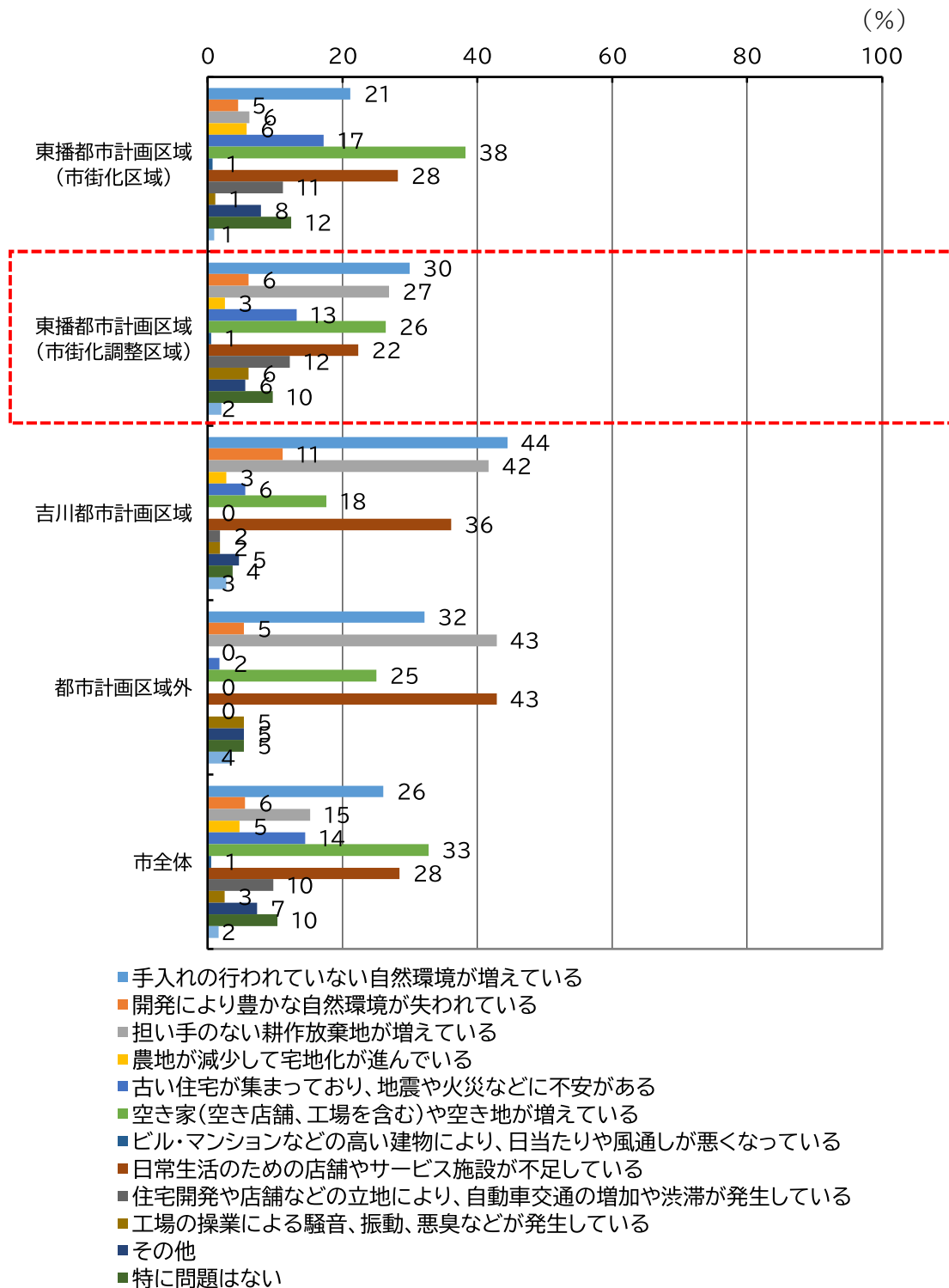


図 区域別の土地利用上の課題

市街化調整区域内の回答を地区別にみると、いずれの地区においても市全体と同じ傾向にあるが、三木南地区では、「手入れの行われていない自然環境が増えている」という回答が特に多くなっている。

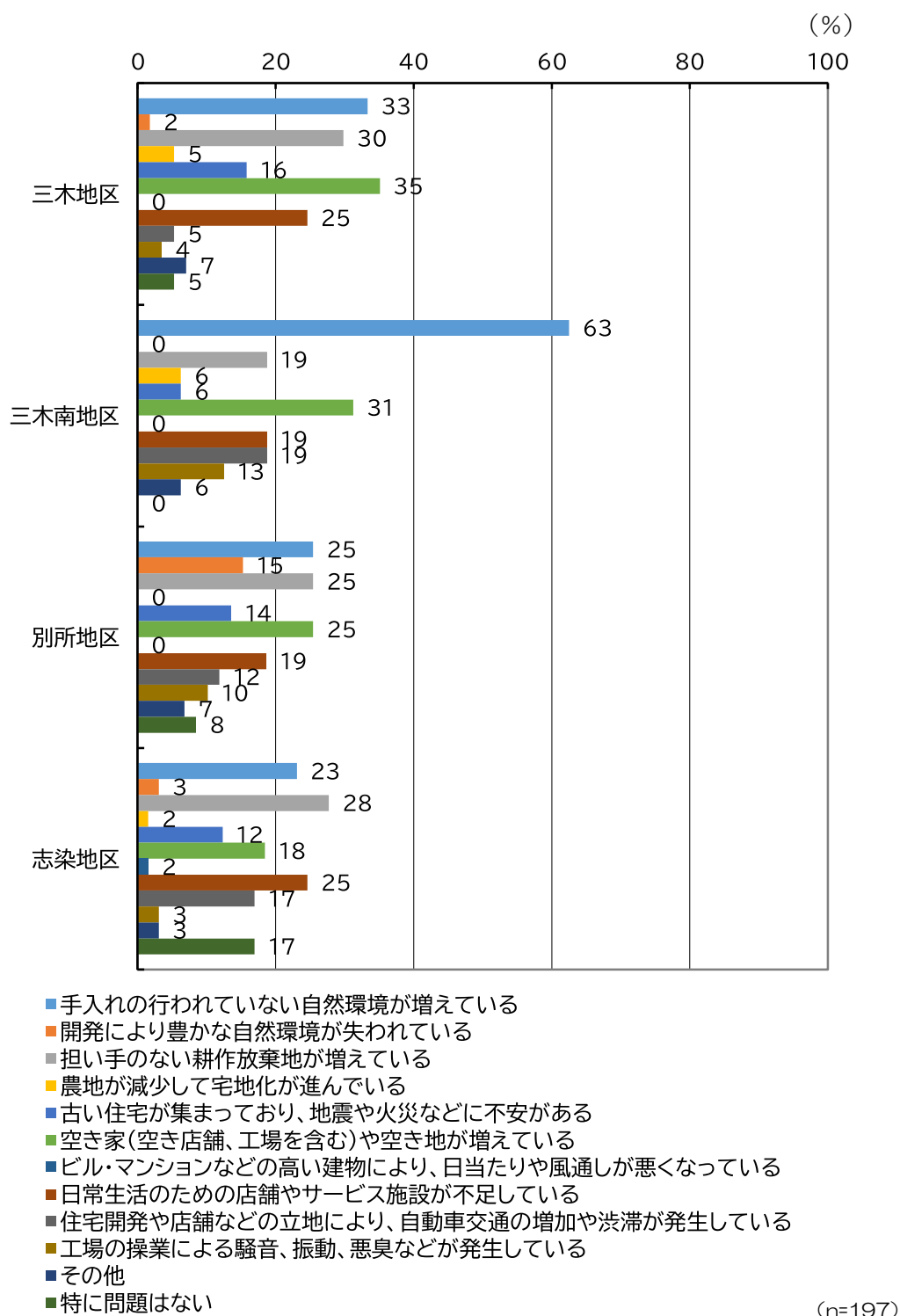


図 地区別の土地利用上の課題（市街化調整区域内）

質問：お住まいの地区において、地域の活力を維持するために必要と思われる施設は何ですか。
(最大2つまで)

居住地区に必要なと思う施設について、市街化調整区域では「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。

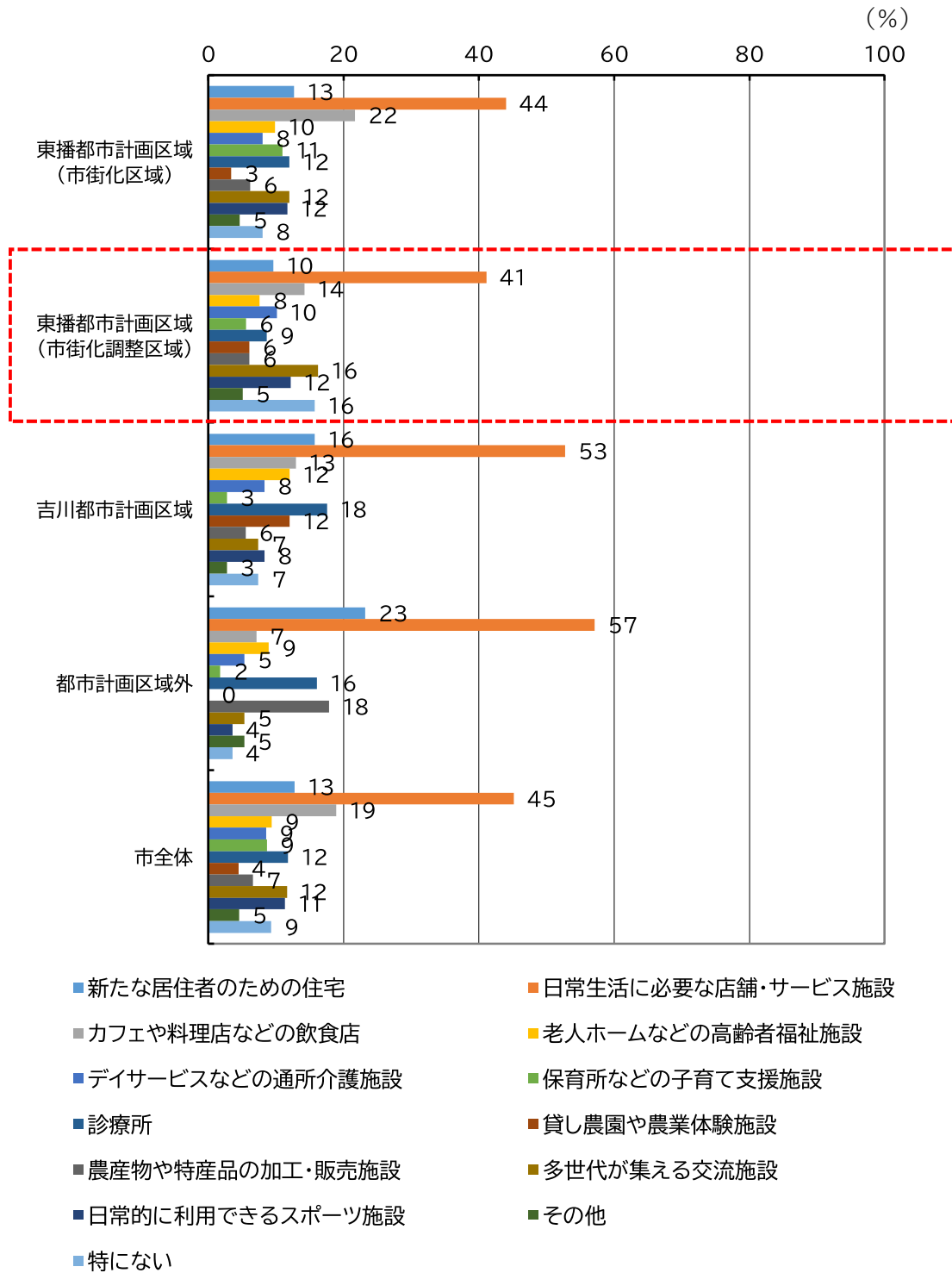


図 区域別の地域活力の維持に必要な施設

市街化調整区域内の回答を地区別にみると、いずれの地区においても「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。

2番目に必要だと思う施設について、三木地区では「カフェや料理店などの飲食店」、三木南地区では「新たな居住者のための住宅」、別所地区では「多世代が集える交流施設」、志染地区では「デイサービスなどの通所介護施設」と「日常的に利用できるスポーツ施設」が同率となっている。

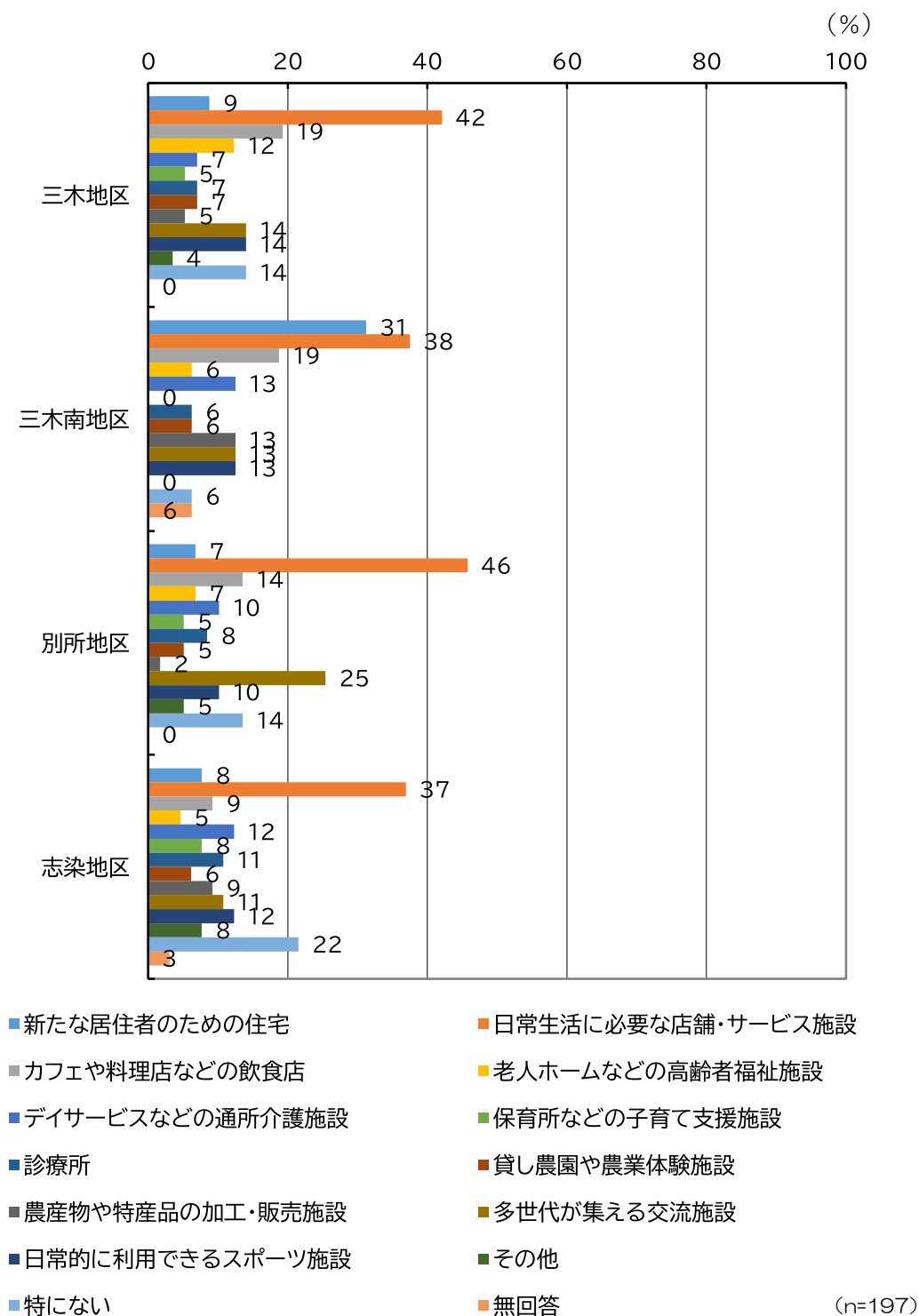


図 地区別の地域活力の維持に必要な施設（市街化調整区域内）

質問：お住まいの地区では、どのようなまちづくりを進めていくべきだと思いますか。
(最大2つまで)

居住地区のまちづくりの方向性について、市街化調整区域では「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」に次いで「公共施設や医療施設などが充実した安心なまち」が多くなっている。

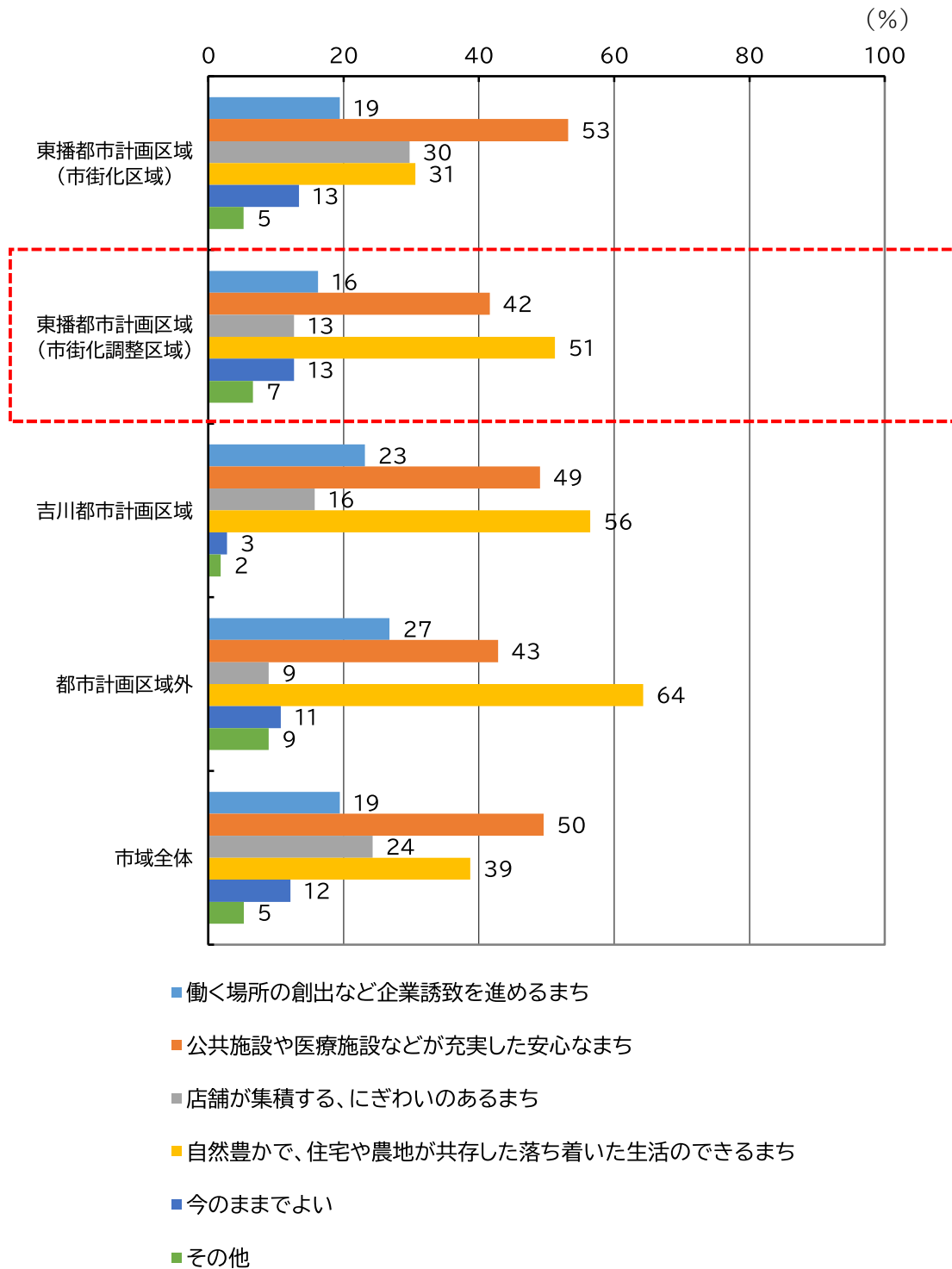


図 区域別の居住地区のまちづくりの方向性

市街化調整区域内の回答を地区別にみると、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。

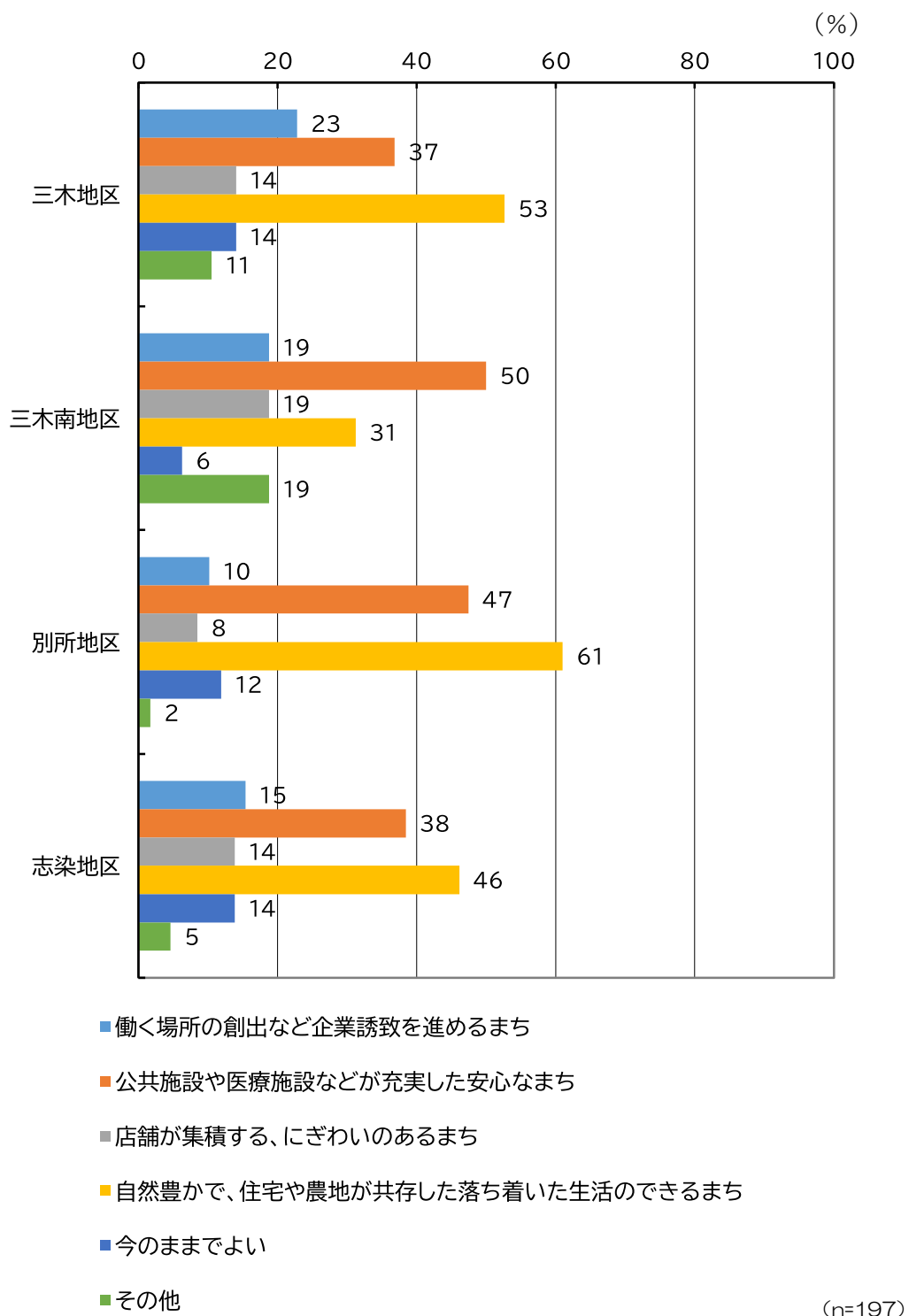


図 地区別の居住地区のまちづくりの方向性（市街化調整区域内）

質問：あなたはこれからも三木市に住み続けたいですか。

また、転居・転出する／したい理由を教えてください。（最大3つまで）

定住意向について、市街化調整区域では「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。

転出したい理由としては、「目的地までの移動に時間がかかるから」や「医療サービスが充実していないから」「まちに活気がないから」が挙げられている。

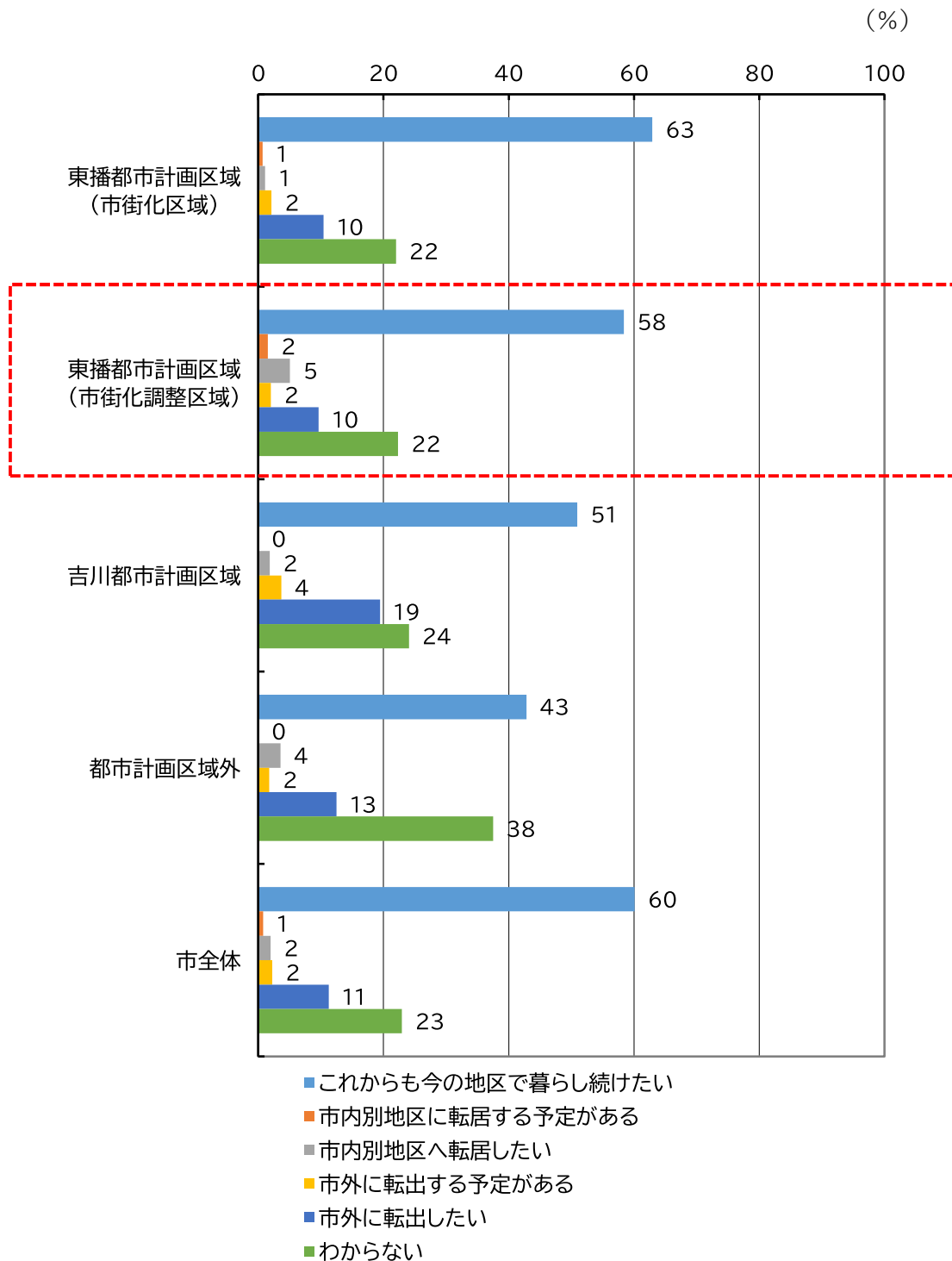


図 区域区分別の定住意向

市街化調整区域内の回答を地区別にみると、「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。

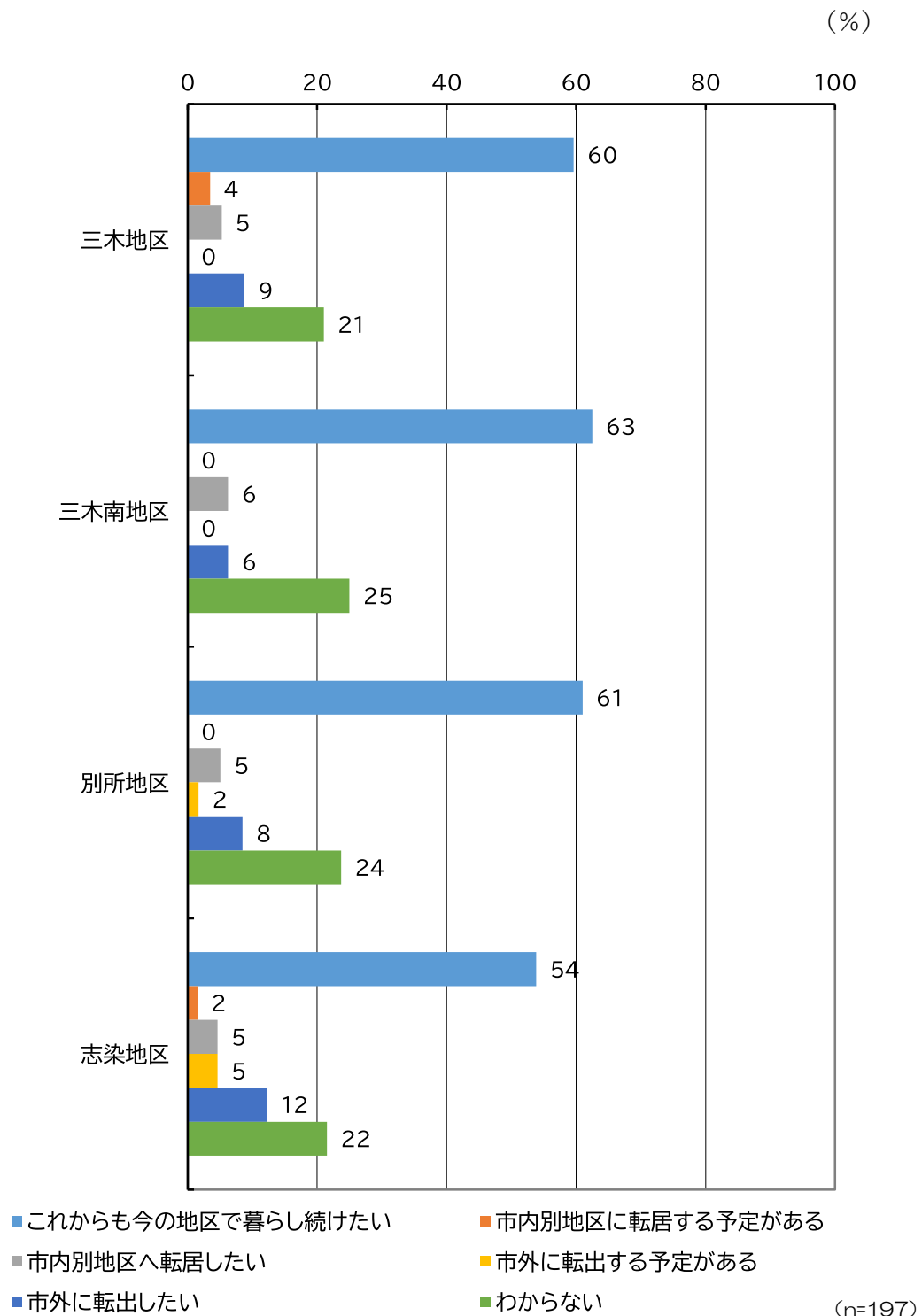


図 地区別の定住意向（市街化調整区域内）

質問：あなたは現在どのような地域活動に参加していますか。また、今後どのような地域活動に参加したいと思われますか。（最大2つまで）

現在の地域活動への参加状況について、市街化調整区域では「自治会などによるまちづくり活動」に参加されている方が多くなっている。

今後の参加意向では「福祉や子育てなどの活動」「里山の保全、清掃活動など環境保全活動」「地域の防災・防犯活動」といったテーマ別の活動に参加したい方が増えている。

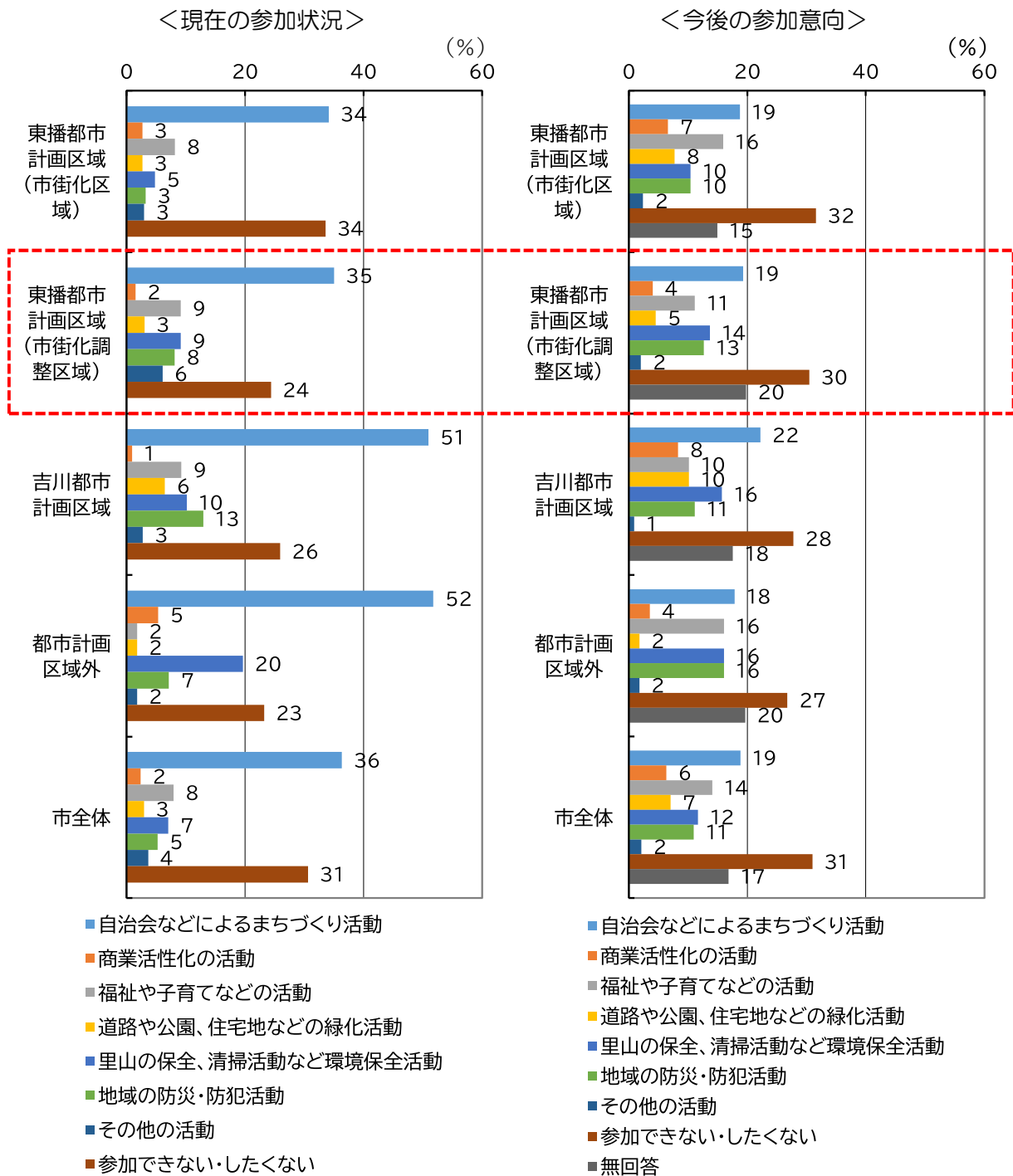


図 区域区分別の地域活動の参加状況と意向

市街化調整区域内の回答を地区別にみると、現在の地域活動への参加状況ではいずれの地区においても「自治会などによるまちづくり活動」に参加されている方が多くなっている。

今後の参加意向について、いずれの地区においてもテーマ別の活動に参加したい方が増える中で、三木南地区では「自治会などによるまちづくり活動」に参加したい方が増えている。

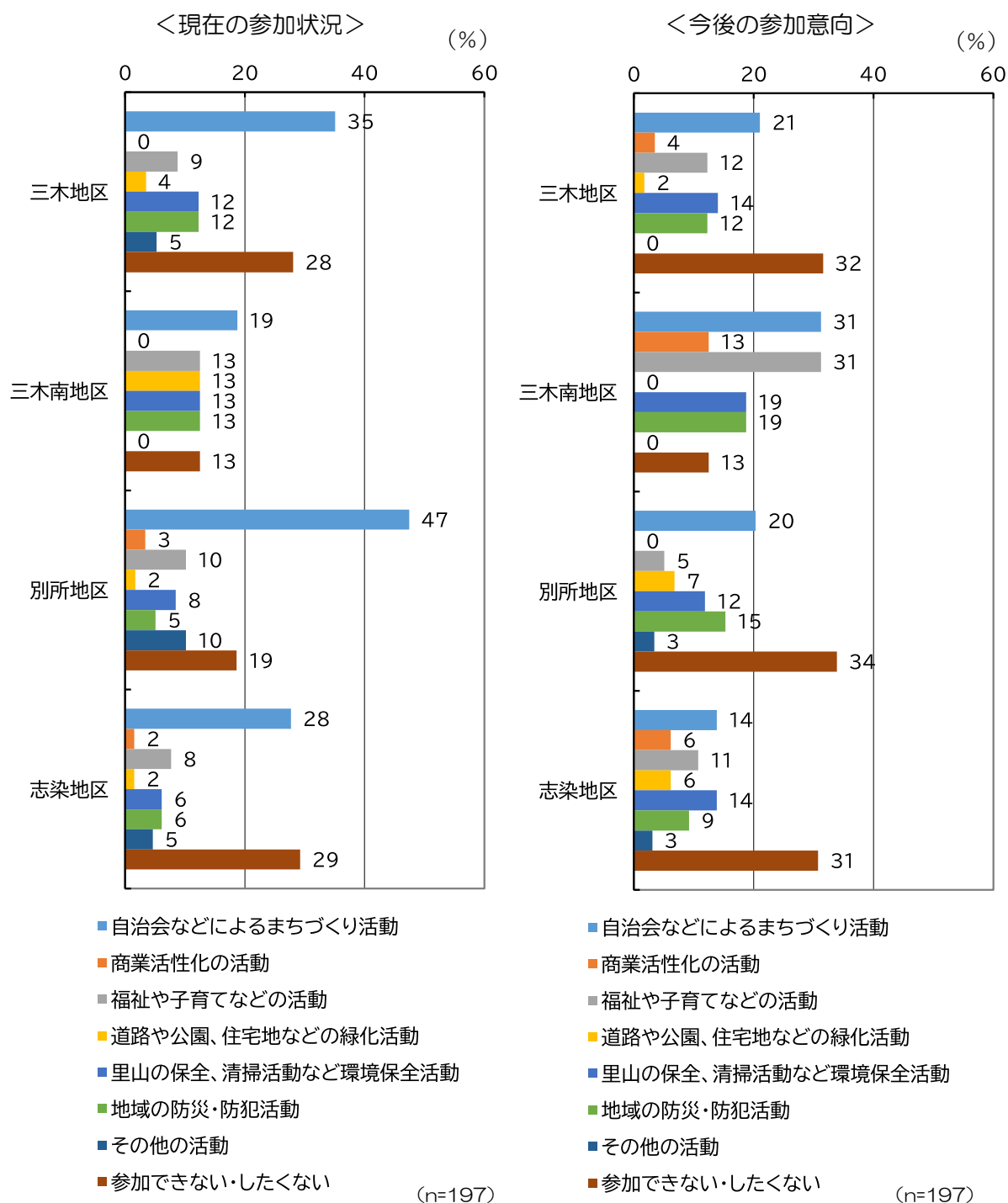


図 地区別の地域活動の参加状況と意向（市街化調整区域内）

4) 土地利用規制が弱い地域等

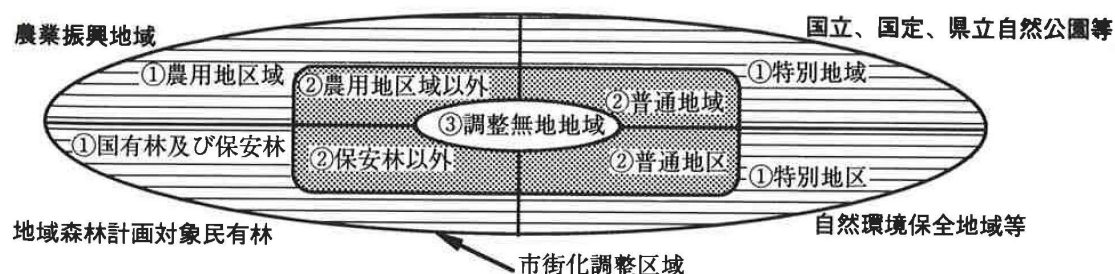
現在、市街化調整区域においては、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等の個別規制法が規制誘導措置を有し、強い土地利用規制により、その方向を明確に示す地域（以下、「調整青地地域」という。）を設定している。

一方、個別規制法に基づく土地利用規制が弱く、その方向が比較的あいまいな地域（以下、「調整白地地域」という。）が存在している。

さらに、都市計画法以外の個別規制法の規制区域外で、土地利用の方向が未確定な地域（以下、「調整無地地域」という。）も存在している。本計画では、特にこれら調整白地地域、調整無地地域の土地利用の方向を明らかに示していくことが求められる。

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）	・ 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）	・ 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）	・ 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



出典：市町土地利用計画策定マニュアル

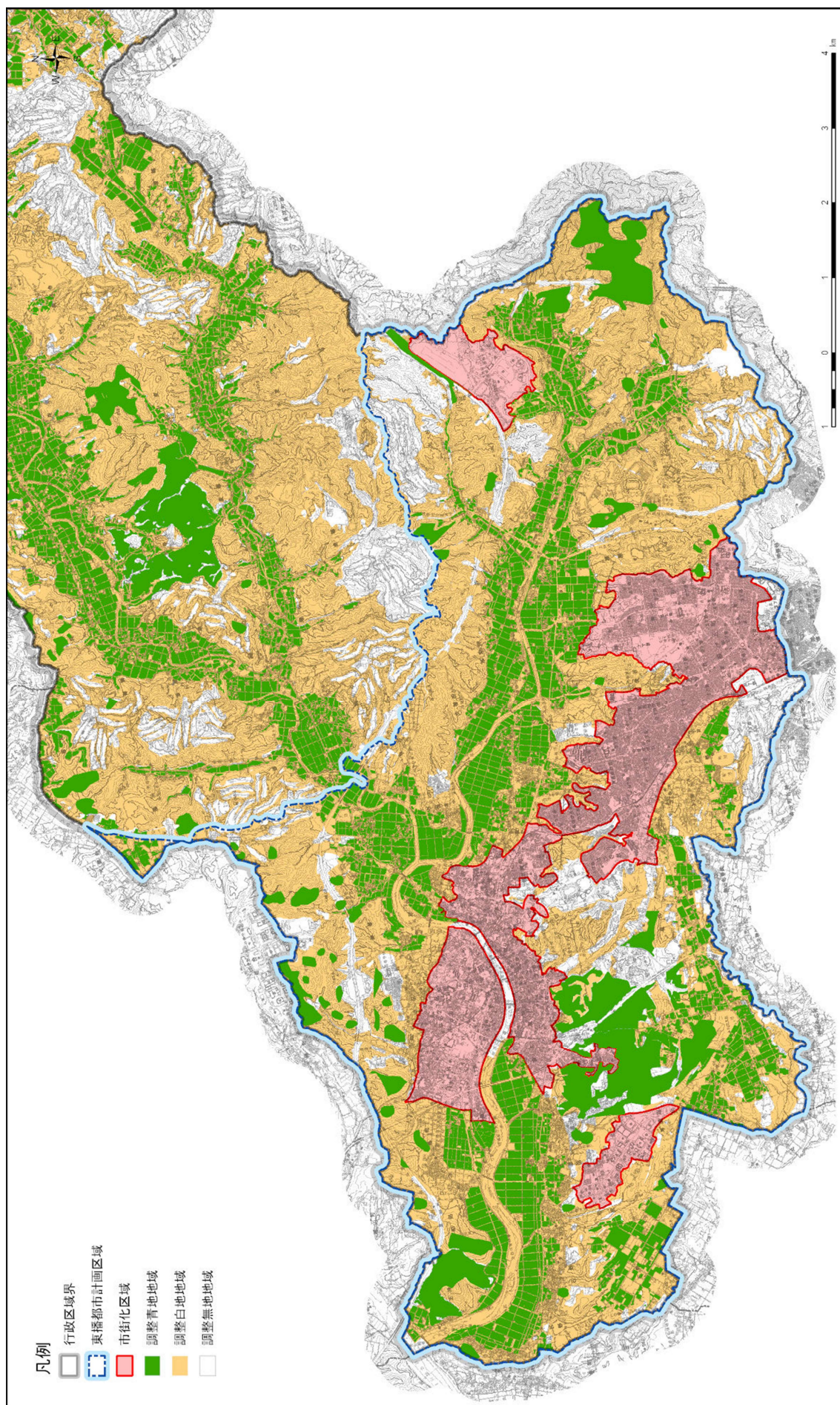


図 土地利用規制状況による分類

5) 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

市街化調整区域では厳しい建築制限により、人口減少や地域活力の低下、地域コミュニティの維持がさらに深刻化するおそれがある。

自治会への意向調査や市民アンケートからも、空き家の増加、地域行事の維持が困難、農業の担い手不足などが問題点として挙がっている。また、多くの住民の方から、新たな居住者の受け入れに対する前向きな意向が確認できた。

今後も既存集落を維持するためには、集落のまとまりを確保しつつ、優良農地への影響を抑えることを基本に、市街化調整区域の性格を維持しながら、計画的に土地利用を誘導していく必要がある。

また、定住人口の確保や地域コミュニティの維持に向けて、増加する空き家の有効活用を図ることなど、住み続けられる環境づくりが求められる。

(2) 産業立地ニーズへの柔軟な対応

本市では、優れた高速交通網が整備されており、2025（令和7）年の東播磨道全線開通に加え、2027（令和9）年には三木スマートインターチェンジの設置が予定されていることから、さらなるアクセス向上が期待されている。また、市街化調整区域には比較的多くの工場が立地しており、近年、製造品出荷額や事業所数が増加傾向にある中、既存工場の拡張や新規立地のニーズが高まっている。公民連携による産業団地整備（ひょうご情報公園都市第2期）の検討も進められている。

産業立地ニーズが高まっている中で、市街化区域では住宅や商業施設の需要が高く、まとまった規模の工場適地を配置することが困難となっている。

このため、既存工場の円滑な増改築の支援とあわせて、自動車専用道路のインターチェンジ周辺やインターチェンジに直結する幹線道路沿線において、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。

(3) 農地の保全

農家の高齢化や後継者不足などが進み、農業の担い手の減少により耕作放棄地が増加しており、農地の保全や地域の景観維持が困難になっている。

市民アンケートでは、まちづくりの方向性として、市街化調整区域にお住まいの方は「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。

このため、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。

（４）緑豊かな地域環境の保全と活用

市街化調整区域では、豊かな自然環境や緑を生かした大規模公園やゴルフ場などのレジャー施設が整備され、市民の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の促進に寄与している。

このため、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。

（５）災害リスクへの対応

全国的に自然災害が頻発・激甚化しており、本市においても、美囊川などの河川沿いや山地部に災害のリスクが高い地域がある。

森林は、土砂の流出や斜面の崩壊を防ぐだけでなく、水源の涵養や水質の浄化といった機能を有し、治水・利水・環境保全の面で非常に重要となる。

このため、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。

また、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。

6) 市街化調整区域の地区（小学校区）ごとの現状と課題

本市の成り立ちをはじめ、地域特性、都市の構造やコミュニティのつながりなどを踏まえて、地区（小学校区）ごとに現況と課題を整理する。

（1）三木小学校区

市の中央部に位置し、地区中央に美嚢川が流れ、地区の南側は市街化区域となっている。主要地方道加古川三田線や三木三田線、県道三木環状線沿いに集落が形成され、その周辺には優良農地が広がっている。また、主要地方道加古川三田線や三木三田線沿いには、沿道系商業施設や事業所が立地している。

一方、美嚢川沿いは洪水浸水想定区域が指定され、浸水のリスクが高いエリアがみられる。

本地区では、既存集落の活力を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、自然環境や優良農地への影響を抑えることを基本とし、さらに災害リスクを考慮したうえで、計画的な土地利用を進める必要がある。

（2）平田小学校区

美嚢川の北側に位置し、地区の南東側は市街化区域となっている。地区北側の山地部には山陽自動車道が通っており、山裾には高等学校や病院といった公共施設が立地し、旧住宅地造成事業法に基づき整備された住宅地もみられ、その南側の平野部に集落が広がっている。また、地区内には山陽自動車道三木小野インターチェンジが設置されており、県道宗佐平田線沿道には工場や事業所が多く立地している。

一方、山裾には、広い範囲で土砂災害警戒区域が指定されている。

本地区には、三木小野インターチェンジがあり、三木スマートインターチェンジの設置が予定されているなど、産業立地ニーズの高まりが予想されていることから、これらの優れた道路網を生かした産業立地を適切に誘導する必要がある。

また、既存集落の活力を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、自然環境や優良農地への影響を抑えることを基本とし、さらに災害リスクを考慮したうえで、計画的な土地利用を進める必要がある。

（３）広野小学校区

市の南側に位置し、地区の北東側は市街化区域となっている。主要地方道神戸三木線の南側には、集落や旧住宅地造成事業法に基づき整備された住宅地もみられる他、県道三木環状線沿道では、農地の中に住宅が点在している。また、主要地方道神戸三木線や県道三木環状線、国道 175 号沿道には、自動車整備工場や建設業、地場産業の工場、店舗、事業所が多数立地している。

本地区では、幹線道路沿線という優れた道路網を生かして、立地している既存工場の操業環境を維持しつつ、企業の需要を的確に捉えた計画的な土地利用の誘導が必要である。

また、幹線道路沿道では、道路交通の円滑化や周辺住民の利便性向上を図るため、商業施設等の集積による計画的な土地利用の誘導が必要である。

さらに、既存集落の活力を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、自然環境や優良農地への影響を抑えることを基本とし、さらに災害リスクを考慮したうえで、計画的な土地利用を進める必要がある。

（４）別所小学校区

市の西側に位置し、地区の東側を中心に市街化区域となっている。美嚢川周辺には、優良農地が広がっており、主要地方道加古川三田線や県道宗佐平田線沿いを中心に集落や住宅地が形成されている他、一部地域では地場産業の事業所の立地も多くみられる。

一方、美嚢川沿いは洪水浸水想定区域に指定されており、最大 5.0m以上の浸水が想定されるエリアが既存集落内に存在している他、山裾に土砂災害警戒区域が指定されている。

本地区では、既存集落の活力を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、自然環境や優良農地への影響を抑えることを基本とし、さらに災害リスクを考慮したうえで、計画的な土地利用を進める必要がある。

また、東播磨道の全線開通により、産業立地ニーズが高まる可能性があることから、そのような需要に柔軟に対応していくため、計画的な土地利用の誘導が求められる。

（５）志染小学校区

市の東側に位置し、山陽自動車道三木東インターチェンジが設置されている立地を生かし、地区東部には産業団地（ひょうご情報公園都市）が整備されている他、第２期工区の整備が検討されている。また、地区南部には、広域防災拠点でもある三木総合防災公園が整備されている。

本地区は山地に囲まれており、地区中央を流れる志染川沿いの平野部に優良農地が広がり、主要地方道三木三田線や神戸加東線沿いを中心に集落が点在している。

一方、山地に囲まれた地形のため、土砂災害警戒区域が多く指定されている他、志染川沿いは洪水浸水想定区域が指定され、浸水リスクの高いエリアがみられる。

本地区では、既存集落の活力を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、自然環境や優良農地への影響を抑えることを基本とし、さらに災害リスクを考慮したうえで、計画的な土地利用を進める必要がある。

また、山陽自動車道三木東インターチェンジ周辺については、交通の利便性を生かした、計画的な土地利用の誘導を検討する必要がある。

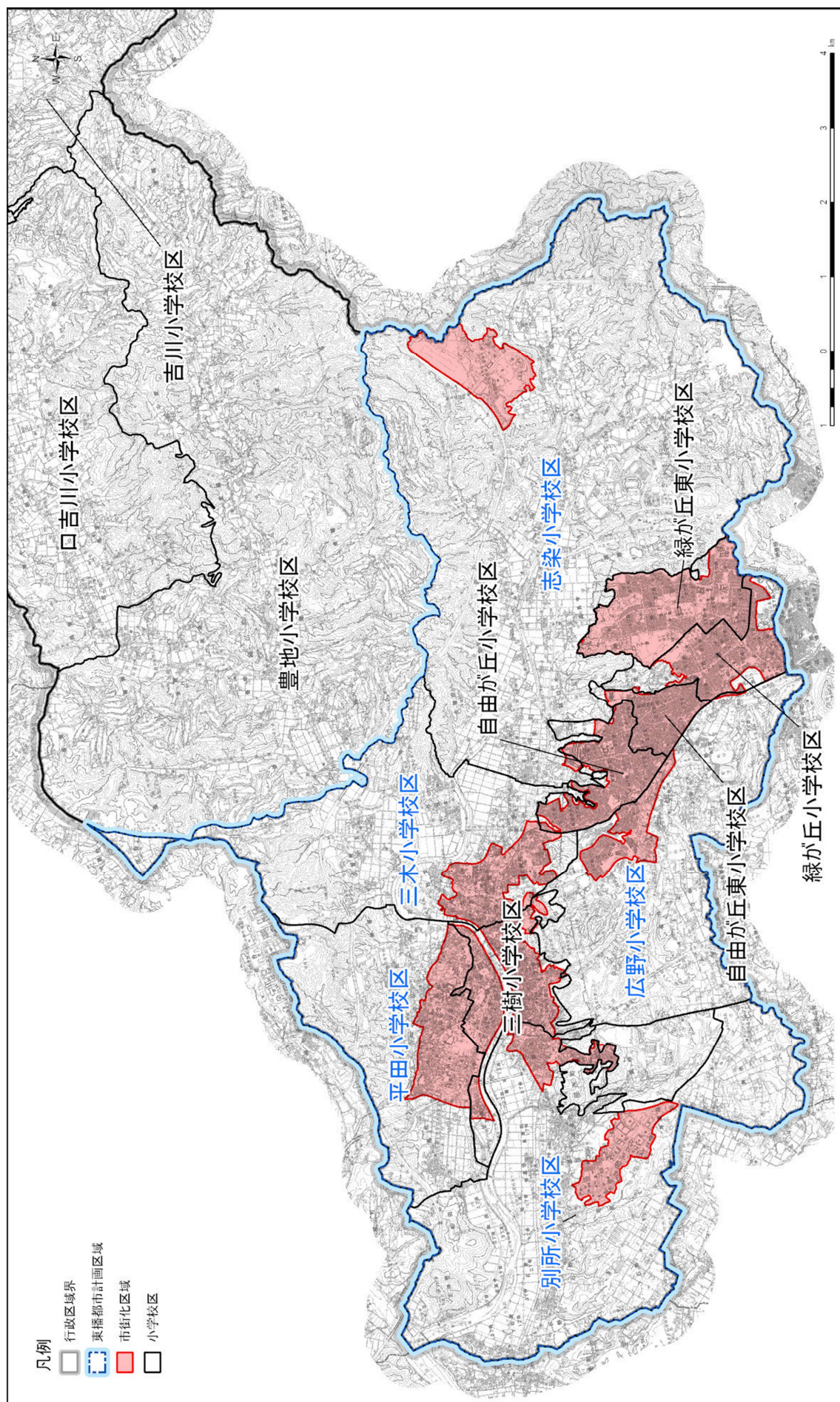


図 小学校区

第2章 土地利用の基本方針

本市の市街化調整区域における現状、上位・関連計画等における位置づけ、地域住民の意向等を踏まえつつ、先に整理した土地利用上の課題を解消していくために、市街化調整区域における土地利用の基本方針を設定する。

1) 集落環境の維持・保全

- ・既存集落を維持するため、集落のまとまりを確保しつつ、優良農地への影響を抑えることを基本に、計画的な土地利用の誘導を図る。
- ・集落環境を維持・保全するため、現在の状況を踏まえつつ、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。

2) 地域の活性化につながる計画的な土地利用の誘導

- ・インターチェンジ周辺や道路網を生かした産業立地ニーズの高まりに応じて、計画的な土地利用の誘導を図る。
- ・市街化区域にまとまった規模の工場適地を配置することが困難であることから、周辺環境との調和に配慮しながら「つくる区域」に産業用地の確保を図る。
- ・地域の活性化に資する幹線道路沿道の商業施設や流通業務施設、工業系施設等については、計画的かつ適切な誘導を図る。

3) 優良農地や田園風景の保全・活用

- ・耕作放棄地の増加などにより、失われるおそれがある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。
- ・農家の後継者不足・核家族化・少子高齢化に対し、既存集落内及びその周辺に、地縁者の住宅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。

4) 緑豊かな地域環境の保全・活用

- ・地域の魅力向上と交流促進のため、豊かな自然環境や緑を生かした大規模公園やゴルフ場などのレジャー施設を含む緑豊かな地域環境の計画的な保全・活用を図る。

5) 災害リスクの低減

- ・防災機能を有する森林の保全を図る。
- ・災害リスクを低減するため、水害や土砂災害による被害が予想される区域について、原則、土地利用の誘導等を抑制する。

第3章 土地利用区分の設定

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、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」の明確化を図る。

1) 土地利用区分の基本的な考え方と誘導方針

本計画に定める区域は、「まもる区域」をさらに「保全区域」「森林区域」「農業区域」に、「つくる区域」を「集落区域」「特定区域」に分けた5区分とする。

特定区域については、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域に設定することを基本とし、事業所系と公共公益系の2つに細区分する。

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
まもる区域	保全区域	- 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。	- 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ない資源として維持保全していく。
	森林区域	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。	- 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	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。	- 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。
つくる区域	集落区域	- 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。	- 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であるとする。 - 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	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。	- 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。 - 周辺景観への影響が大きい一定規模以上の建築物等については、兵庫県の景観の形成等に関する条例に基づく景観基準と連携し、意匠・色彩等を適切に誘導する。
	公共公益系	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。	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。

2) 土地利用区分の設定基準

(1) 保全区域

- a. 個別規制法等に基づく区域
国有林の区域及び森林法に基づく保安林の区域
兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域
- b. 良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、ため池、保全すべき緑地等
- c. 社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域
- d. 公益的機能が高い森林・樹林地

(2) 森林区域

保全区域に該当しない森林で、森林としての地域環境の形成を図る区域に設定する。

- a. 森林法に基づく保安林以外の森林
- b. 森林として豊かな自然を生かしつつ、スポーツやレクリエーションを通じて自然とふれあう場として整備するなど、憩いの空間の確保が可能な区域
- c. 一体のまとまりのある森林

(3) 農業区域

農業の振興を図る区域に設定する。

- a. 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（ただし、集落に介在する小規模な未整備農地等を除く）
- b. 農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図る区域
- c. 農業振興に不可欠な農地と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

(4) 集落区域

既存の集落及びこれを中心として集落のコミュニティを形成すべき区域に設定する。

- a. 連たんして集落形成がなされている既存集落の区域
- b. 既存集落の拡張が見込まれる区域
- c. 集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を適切に立地させる必要がある地域

(5) 特定区域

①事業所系区域

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に設定する。

- a. 広域交通網の利便性等を生かし、計画的に工場・流通業施設の立地を促進する区域
- b. 立地特性を生かし、周辺環境に調和した新たな産業立地を誘導する区域
- c. 地域活性化や生活環境の向上のために、未利用地等の土地の有効利用を図る区域
- d. 幹線道路沿道において商業施設等の集積を図り、地域の産業活用の促進を図る区域

②公共公益系区域

公共施設や教育施設、医療・福祉施設、公園などの公共公益施設の区域に設定する。

３）特別指定区域内に建築可能な建築物のイメージ

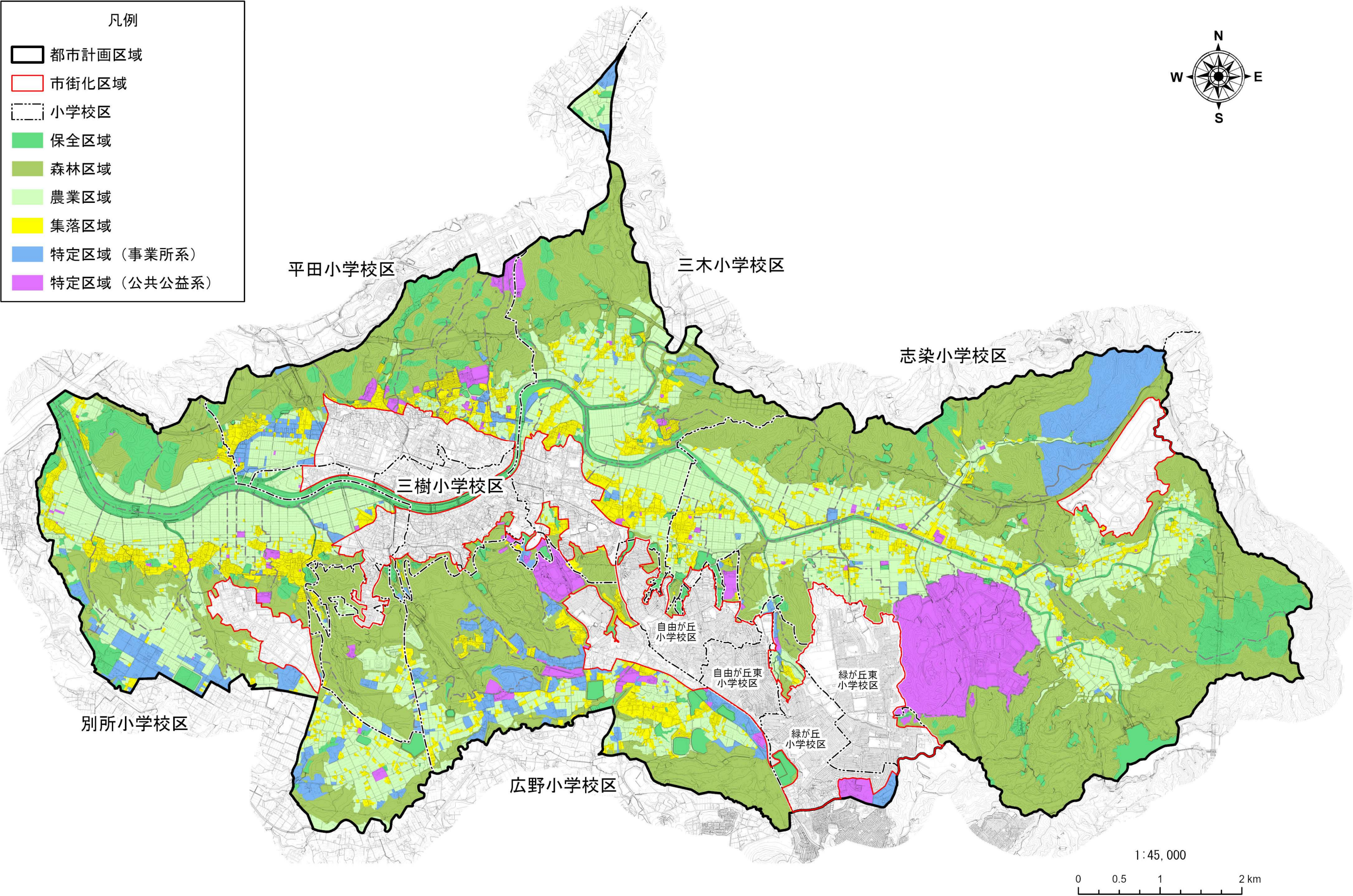
土地利用の基本方針より設定した土地利用区分に基づき、本市で活用が想定される４種類の特別指定区域と、それぞれの区域ごとに建築可能な建築物のイメージを以下に示す。

表 特別指定区域内に建築可能な建築物のイメージ

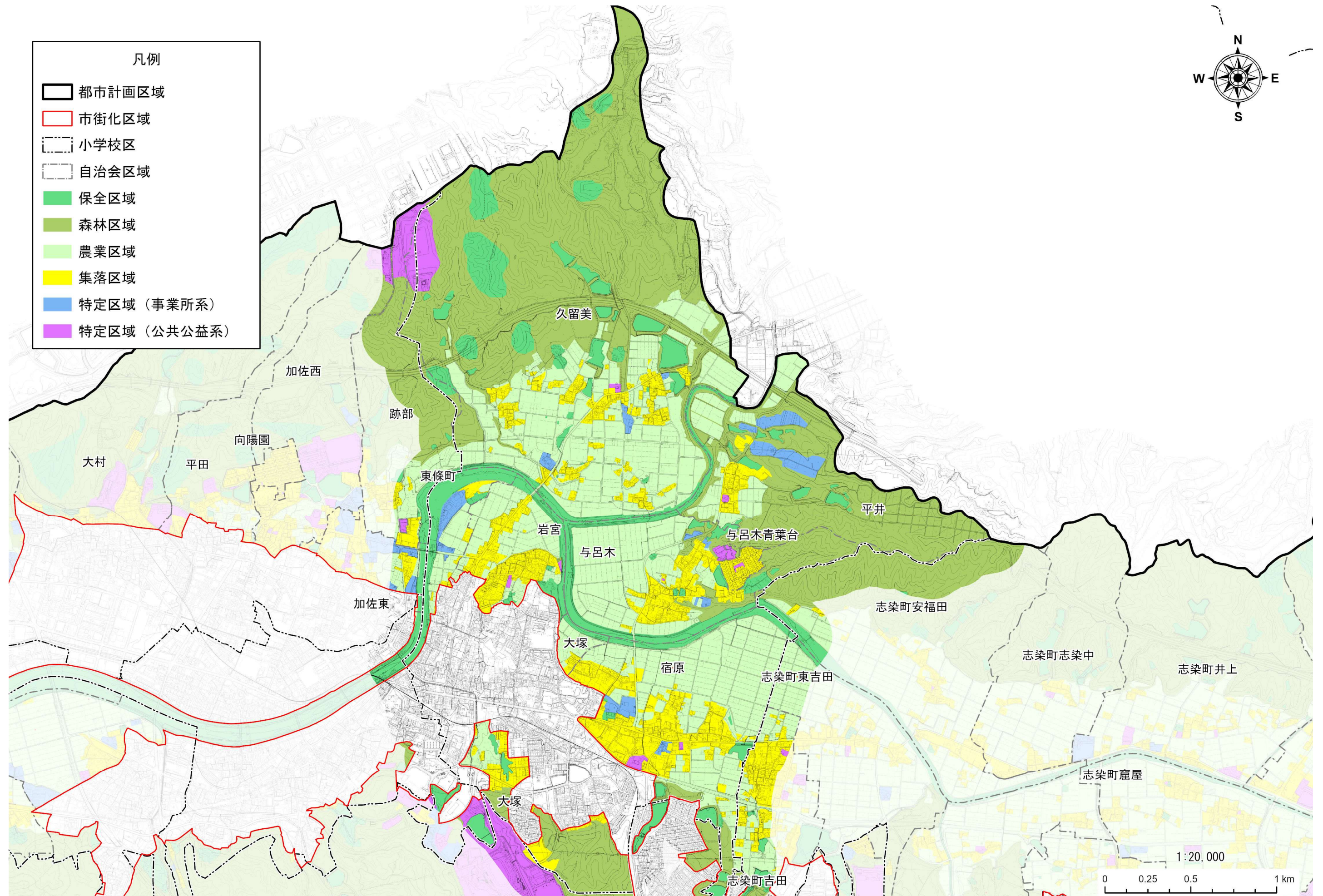
土地利用 区分	特別指定区域 の区分	建築可能な建築物のイメージ
集落区域	地域活力 再生等区域	・地縁者（集落又はその周辺の地域に一定期間以上居住する者）の別世帯の構成等や生計の維持、居住者等の利便性の向上等を図り、地域の活力の維持、再生又は活性化に資する建築物 （例）戸建て住宅（地縁者用、新規居住者用）、小規模な店舗・飲食店・事務所などの事業所、その他第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
特定区域 (事業所系)	工場、店舗等 周辺区域	・産業活動の利便性の向上を図り、地域経済の活性化に資する建築物 （例）店舗、事務所、工場 等
	工場等誘導 区域	・製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資する建築物 （例）工場又は研究所 等
	沿道施設集約 誘導等区域	・幹線道路又は自動車専用道路の利便性を活かし、地域若しくはその周辺の居住者、自動車の運転者等の利便性の向上又は流通業務の総合化、効率化等に資する建築物 （例）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

第4章 土地利用計画図

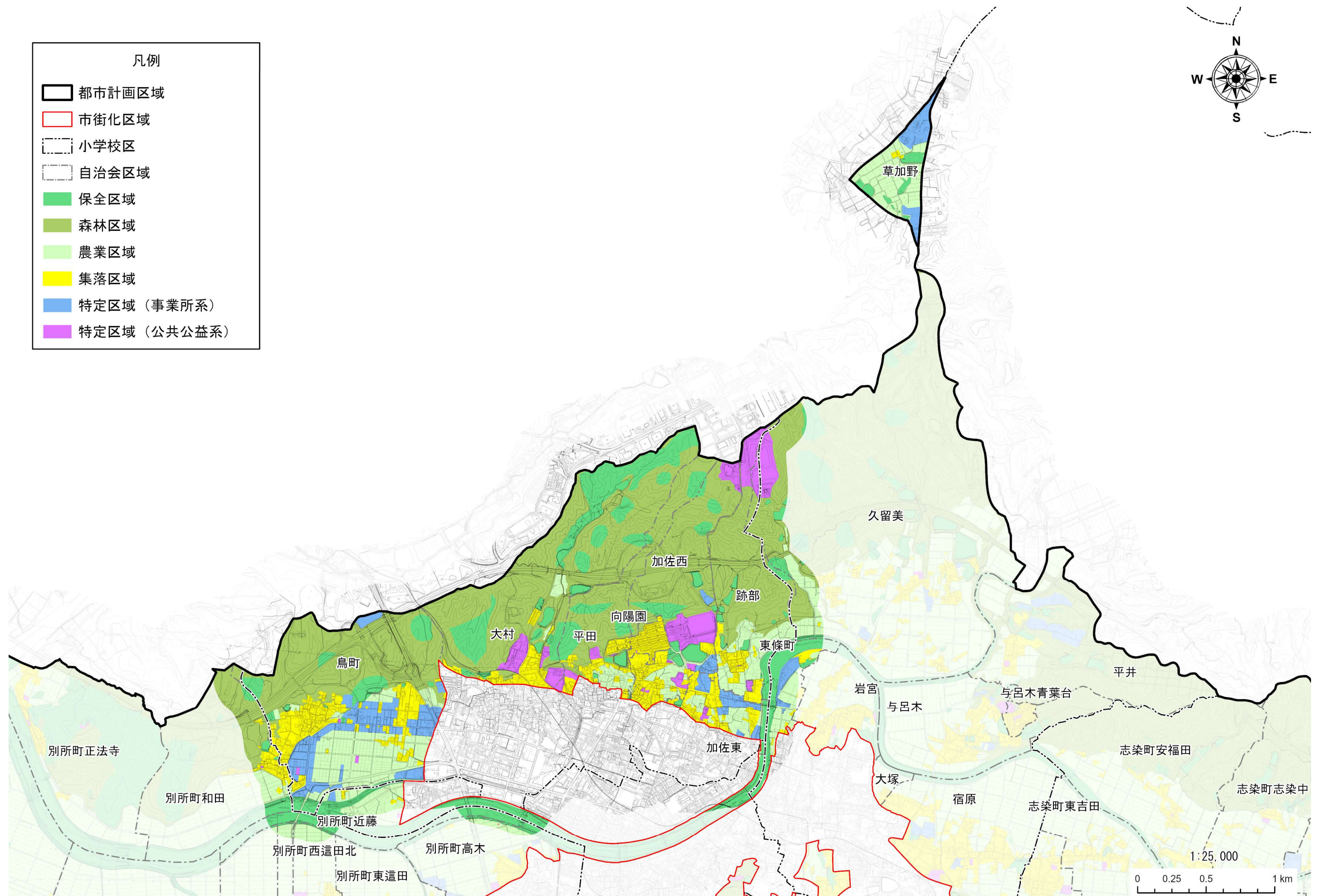
1) 土地利用計画図（全体）



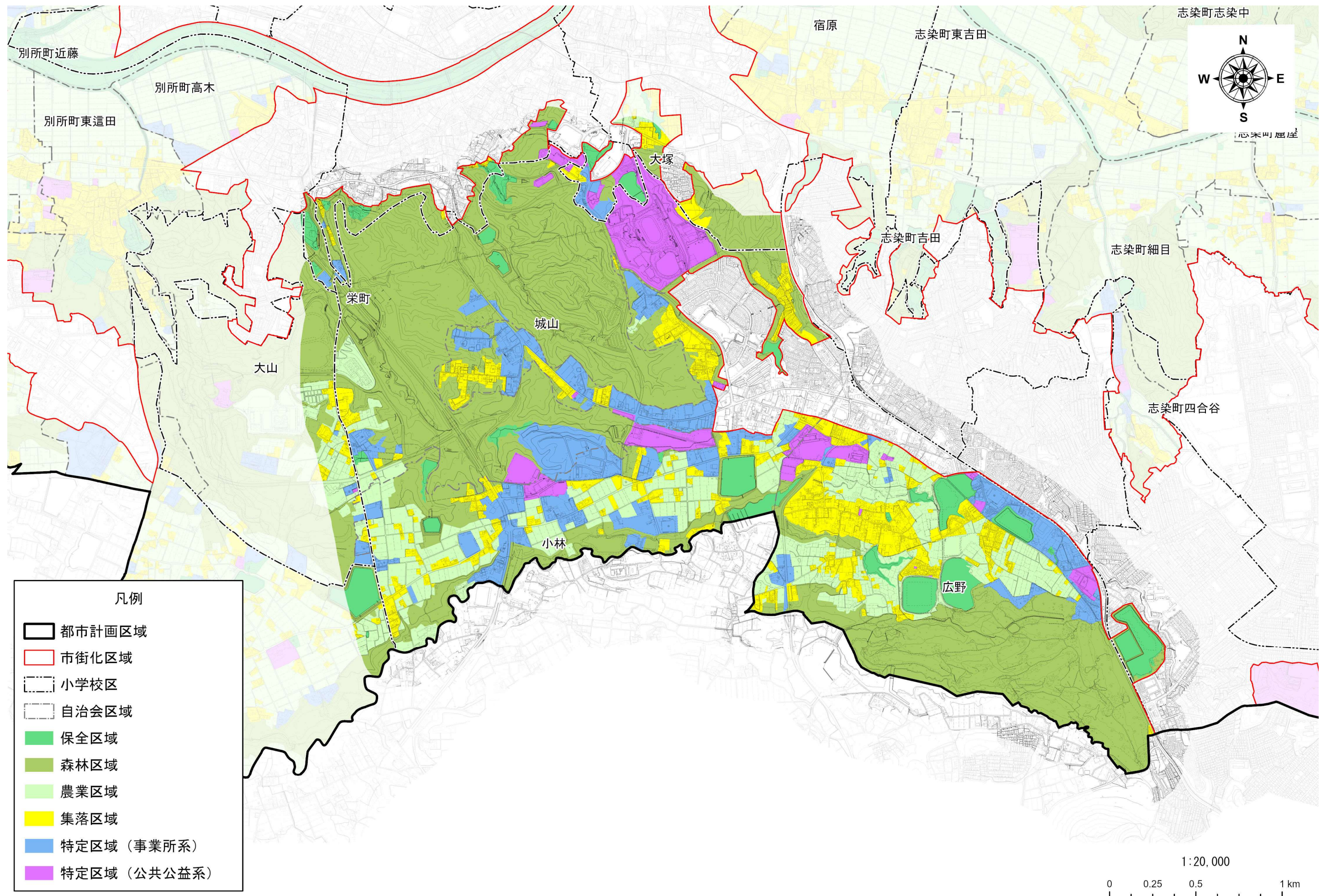
2) 土地利用計画図（三木小学校区）



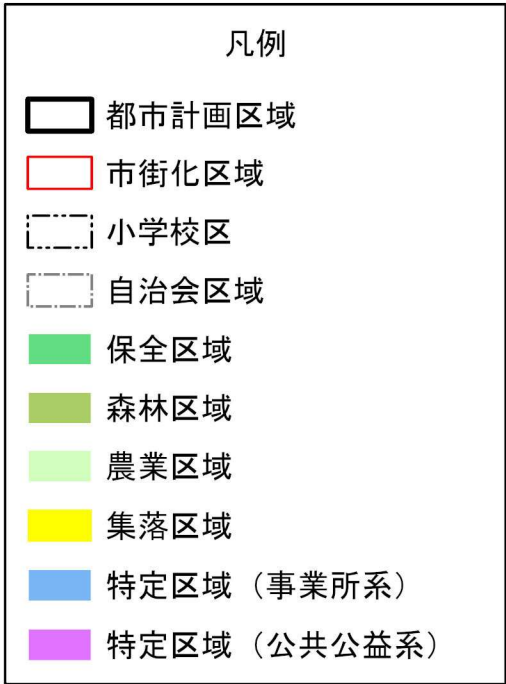
3) 土地利用計画図（平田小学校区）



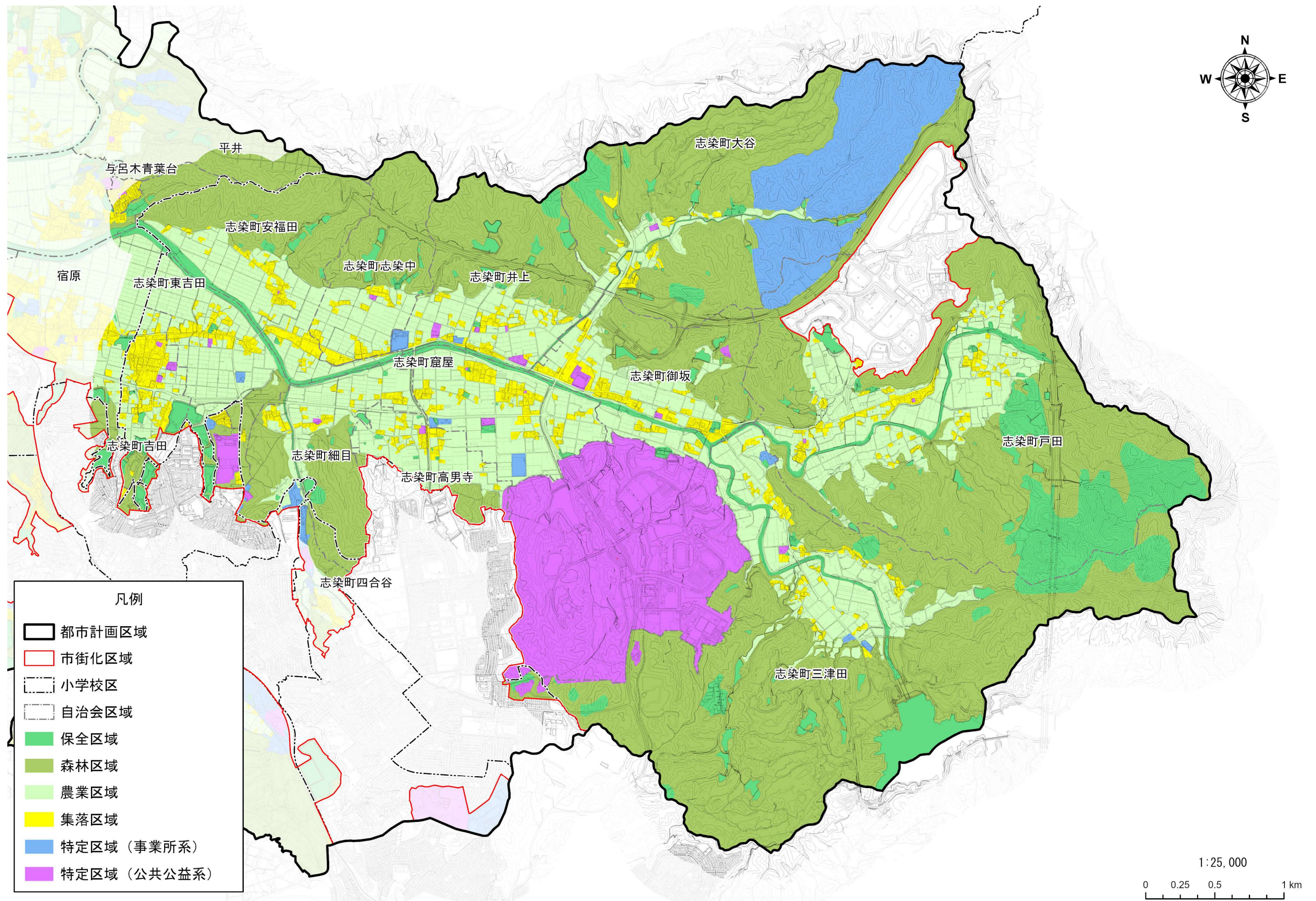
4) 土地利用計画図（広野小学校区）



5) 土地利用計画図（別所小学校区）



6) 土地利用計画図(志染小学校区)



三木市土地利用基本計画

発行：2026（令和8）年9月

編集：三木市 都市整備部 都市政策課

〒673-0492

兵庫県三木市上の丸町 10 番 30 号

TEL（0794）82-2000

FAX（0794）82-9625