

令和 7 年 2 月 1 4 日  
建設常任委員会資料

## 都市計画行政について

ま ち づ く り 部

# 目 次

<b>1 都市計画の概要</b>	
(1) 都市計画区域の指定	3
(2) 主な都市計画の内容	4
<b>2 地域特性を生かした都市計画の推進</b>	
(1) 都市計画区域マスタープラン等の見直し	9
<b>TOPICS</b> 都市計画区域マスタープラン見直し基本方針 (R5.12)	10
(2) 区域区分の廃止	11
<b>TOPICS</b> 加西市域の区域区分の廃止方針について	11
(3) 地区計画制度の活用支援	11
(4) 立地適正化計画の作成状況	12
(5) 都市農地の保全・活用	12
(6) 基幹道路等の都市計画の推進	13
<b>TOPICS</b> 播磨臨海地域道路の住民説明会の開催	14
<b>3 大規模小売店舗等の立地調整</b>	
(1) 概要	15
(2) 大規模集客施設条例及び大規模小売店舗立地法の施行	15
<b>4 商店街の活性化とまちの再整備</b>	
	17
<b>5 適正な土地利用・土地取引の推進</b>	
(1) 土地対策の概要	19
(2) 適正な土地利用の推進	19
(3) 適正な土地取引の推進	20
<b>6 市街地整備事業</b>	
(1) 市街地整備事業の概要	21
(2) 土地区画整理事業	22
<b>TOPICS</b> 姫路市英賀保駅周辺地区におけるJR立体交差工事(棚田踏切改良)の進捗状況	24
(3) 市街地再開発事業	25
<b>TOPICS</b> JR西宮駅南西地区BC街区の建築工事着手	27

# 1 都市計画の概要

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する事項を一体的かつ総合的に定めた計画である。

## (1) 都市計画区域の指定

都市計画区域は、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域として指定するものである。同区域では、都市計画法、建築基準法などによる土地利用の規制・誘導と、都市計画事業による計画的な基盤整備が図られる。

本県では20の都市計画区域を指定しており、県人口（約5,378千人）の約98%に当たる約5,249千人が居住している（令和5年3月末現在）。

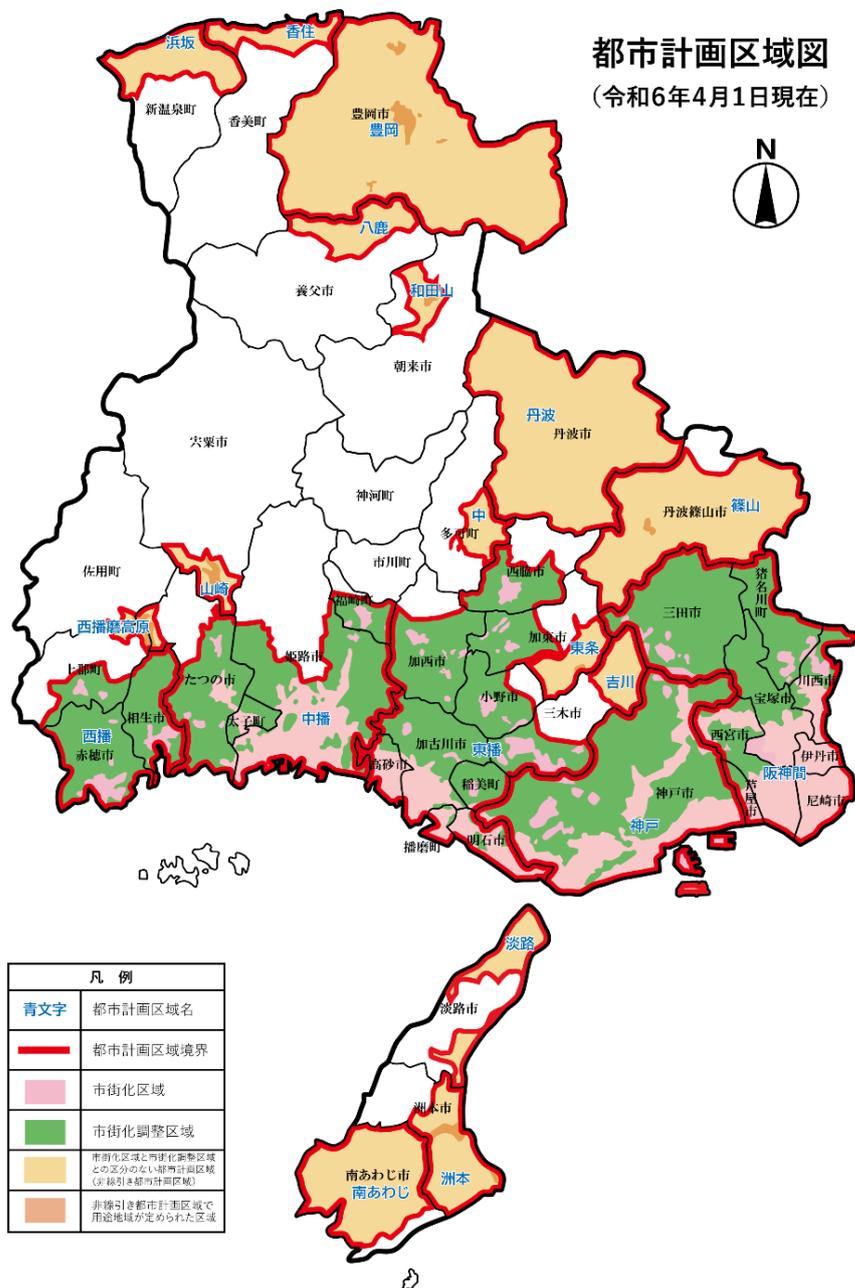


図 - 1 都市計画区域図

## (2) 主な都市計画の内容

平成 24 年度から権限移譲により多くの都市計画が市町決定となり、県は広域的・根幹的なものを決定している。

都市計画は市町のまちづくりに大きく影響することから、県決定の都市計画の案は、市町からの申出を基に作成することを基本としている。

市町決定の都市計画については、広域的観点又は県が進める施策との整合を図る観点から、市町からの協議を受け、必要な助言等を行っている。

表 - 1 主な都市計画の種類及び決定主体

都市計画の種類		県決定	市町決定
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針		●	
区域区分		●	
都市再開発方針等		●	
地域地区	用途地域		●
	特別用途地区		●
	特定用途制限地域		●
	高度地区・高度利用地区		●
	都市再生特別地区	●	
	防火地域、準防火地域		●
	景観地区		●
	風致地区【※面積10ha以上で2以上の市町にわたるもの】	●※	●
	臨港地区【※国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾】	●※	●
	特別緑地保全地区【※面積10ha以上で2以上の市町にわたるもの等】	●※	●
	生産緑地地区		●
伝統的建造物群保存地区		●	
都市施設	道路【※一般国道・県道・自動車専用道路】	●※	●
	都市高速鉄道	●	
	公園・緑地【※面積10ha以上で国・県が設置するもの】	●※	●
	下水道【※流域下水道、排水区域が2以上の市町の公共下水道】	●※	●
	汚物処理場・ごみ焼却場【※産業廃棄物処理施設】	●※	●
	市場・と畜場・火葬場		●
市街地開発事業	土地区画整理事業【※面積50ha超で国・県が施行するもの】	●※	●
	新住宅市街地開発事業	●	
	市街地再開発事業【※面積3ha超で国・県が施行するもの】	●※	●
	防災街区整備事業【※面積3ha超で国・県が施行するもの】	●※	●
地区計画等	地区計画		●
	防災街区整備地区計画		●
	沿道地区計画		●
	集落地区計画		●

(注) 神戸市域においては、都市施設の一部(面積10ha以上で国が設置する公園・緑地、流域下水道等)を除き、全て神戸市決定

## ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市の発展の動向や人口・産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市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であり、県又は市町が定める都市計画は、これに即したものでなければならない。

また、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町マスタープラン）及び都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」は、これに即して定めることとされている。

本県では、広域的な圏域として7地域（神戸（平成27年度から神戸市が決定）、阪神、東播磨、西播磨、丹波、但馬、淡路）に区分し、地域内の都市計画区域をまとめた一体のマスタープランとして策定している。

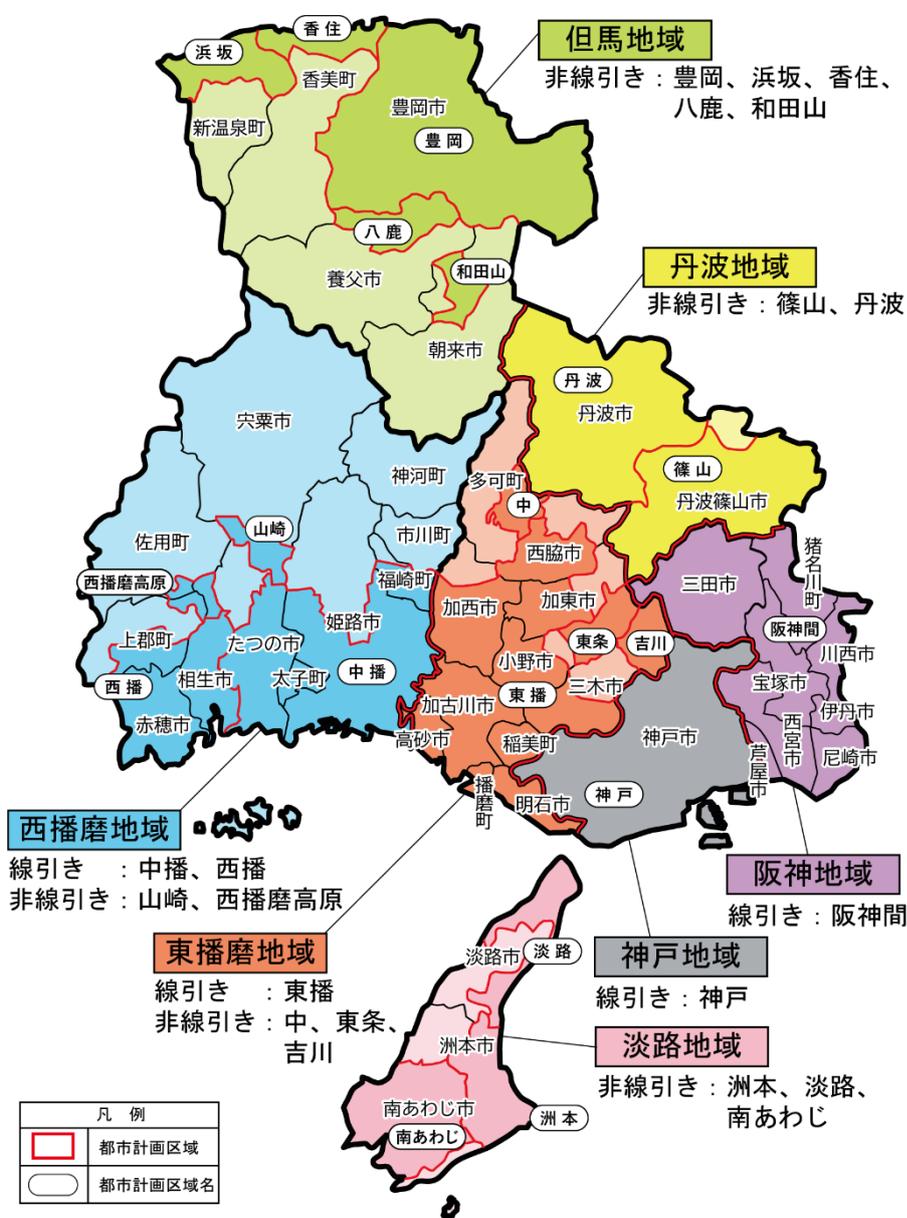


図 - 2 都市計画区域マスタープランの策定単位

本県の都市計画区域マスタープランでは、持続可能な都市構造として、「地域連携型都市構造」の実現を図ることとしている。

これは、大都市、地方都市、中山間地域等が産業、医療・福祉、商業等の諸機能において役割を分担・連携することでこれらの機能が身近なところに集積し、又は公共交通により容易にアクセスできるなど、各地域が活力を持って自立できる都市構造である。

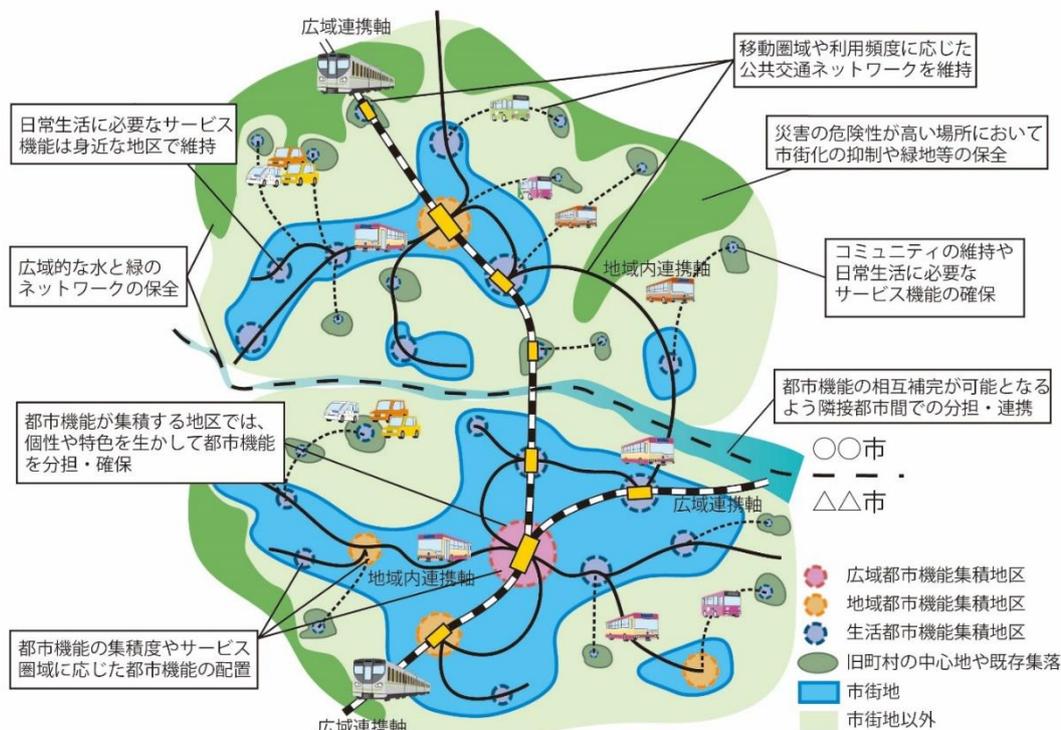


図 - 3 地域連携型都市構造のイメージ

## イ 区域区分

区域区分（線引き）は、都市計画区域において、無秩序な市街化を抑制し、計画的にまちづくりを進めるために、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるものである。

市街化区域	既に市街地を形成している区域 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

### < 県内の区域区分の指定状況（令和6年12月末現在） >

- ・ 線引き都市計画区域 5区域 20市6町（266,733ha：県土の約32%）
- ・ 非線引き都市計画区域※ 15区域 12市5町（250,634ha：県土の約30%）

※ 区域区分が定められていない都市計画区域

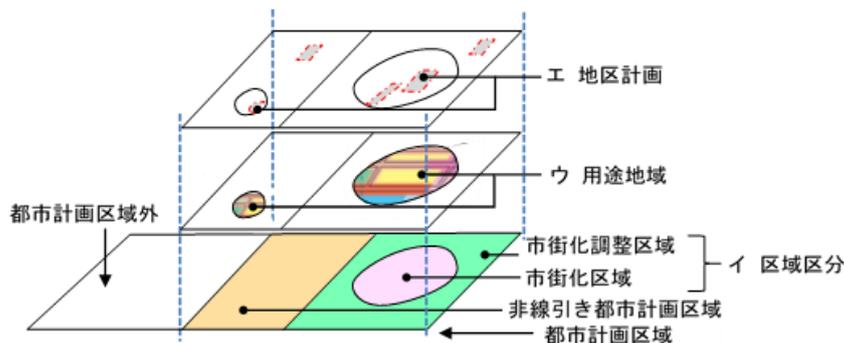


図 - 4 土地利用の規制・誘導

## ウ 用途地域

用途地域は、都市における住居、商業、工業などの適正配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導している。

表 - 2 用途地域の種類と建築用途の制限

用途地域の種類 建築用途		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
		住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	×	△	△	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△
事務所等	×	×	×	△	△	○	○	○	×	○	○	○	○	○
ホテル・旅館	×	×	×	×	△	○	○	○	×	○	○	○	×	×
パチンコ屋、馬券発売所	×	×	×	×	×	△	△	△	×	○	○	○	△	×
映画館、劇場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	×	×
幼稚園、小中高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
大学、高等専門学校	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×
診療所、公衆浴場、保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○
畜舎	×	×	×	×	△	○	○	○	×	○	○	○	○	○
工場	危険性等が非常に少ない	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	○	○	○
	危険性等が少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○
	危険性等が大きい	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
貯蔵施設	量が非常に少ない	×	×	×	△	△	○	○	×	○	○	○	○	○
	が少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	が多い	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

○：建築可能、△：面積、階数、用途、貯蔵量等に制限あり、×：建築不可

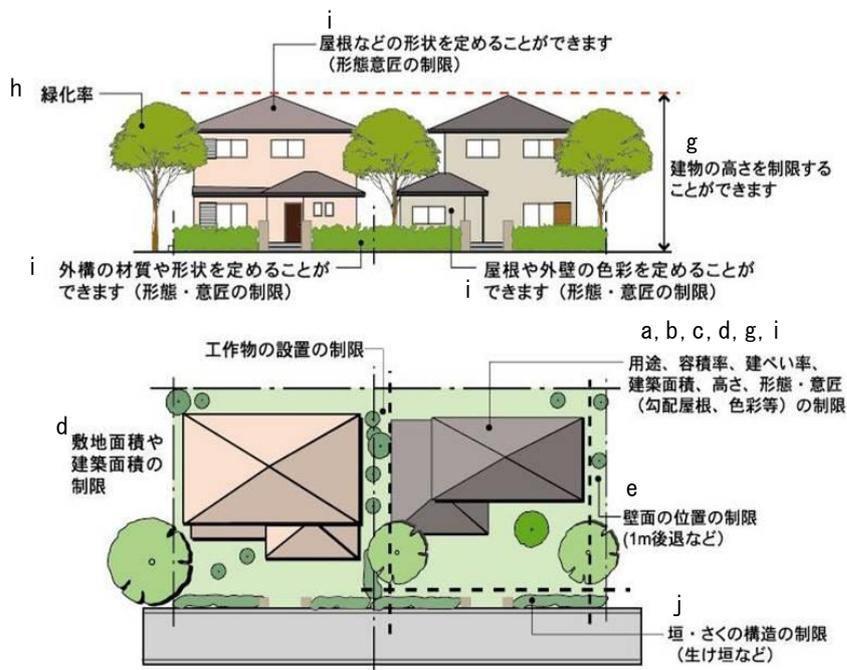
## エ 地区計画

地区計画は、建築物の形態、用途、敷地等に関する制限や道路、公園等の配置について、地区の特性に応じてきめ細かく定めることにより、建築や開発行為を規制・誘導するものである。

この制度の活用により、住宅地における良好な住環境の保全・形成や、都心部における魅力的な商業・業務空間の形成、市街化調整区域における地域活力の維持・向上など、計画的なまちづくりを進めている。

表 - 3 地区計画の決定状況（令和6年12月末現在）

区 分	決定地区数	地区面積 (ha)
地区計画	458 (29 市町)	12,706.9
防災街区整備地区計画	6 (神戸市、尼崎市)	79.2
沿道地区計画	5 (尼崎市)	19.0
集落地区計画	4 (三田市、姫路市、加古川市)	117.2
合 計	473 (29 市町)	12,922.3



### ◆地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場等の配置

### ◆建築物に関すること

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| a. 建築物等の用途の制限     | f. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 |
| b. 容積率の最高・最低限度    | g. 建築物の高さの最高・最低限度      |
| c. 建蔽率の最高限度       | h. 建築物の緑化率の最低限度        |
| d. 敷地面積・建築面積の最低限度 | i. 建築物等の形態又は意匠の制限      |
| e. 壁面の位置の制限       | j. 垣又はさくの構造の制限         |

図 - 5 地区計画のイメージ

## 2 地域特性を生かした都市計画の推進

人口減少・超高齢社会の進行など社会経済情勢等の変化に的確に対応し、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりの実現を図るための都市計画を推進する。

### (1) 都市計画区域マスタープラン等の見直し

本県では、都市計画区域マスタープランをおおむね10年ごとに全面見直し、その間の5年目に中間見直しを行っている。

令和7年度に予定する全面見直しに当たっては、都市計画審議会に専門委員会を設置し、都市計画に関する新たな課題とそれを踏まえた都市づくりの方向性等とともに、区域区分の要否についても調査検討を行い、令和5年3月に「区域区分見直しの考え方」、同年12月に「都市計画区域マスタープラン見直し基本方針」を策定した。

表 - 4 都市計画審議会専門委員会の検討内容

	開催時期	調査内容
第1回	R4. 9. 13	本県のまちづくりの方向 本県における社会経済情勢の変化 国の都市計画基本問題小委員会等における検討状況報告 <b>検討テーマ①：区域区分の見直しについて</b> <b>②：都市計画区域マスタープランの基本的な方向性</b> に係る意見交換
第2回	R4. 11. 1	<b>検討テーマ①：区域区分の見直しについて</b> 市街化調整区域の土地利用に係る課題整理等 ・市町及び民間事業者ヒアリング結果報告 ・特定市（ゲストスピーカー／西脇市及び加西市）における課題把握 他府県における区域区分廃止による影響 区域区分の要否検討フローについて 等
現地視察	R4. 11. 30 R4. 12. 14	（視察先）西脇市、加西市及び加東市
第3回	R5. 1. 25	<b>検討テーマ①：区域区分の見直しについて</b> 区域区分の有無による土地利用規制等の比較 区域区分見直しの考え方（素案） 区域区分に係る影響調査及び土地利用コントロール手法のモデル検討
第4回	R5. 2. 28	<b>検討テーマ①：区域区分の見直しについて</b> 「区域区分見直しの考え方（案）」について
第5回	R5. 7. 6	<b>検討テーマ②：都市計画区域マスタープランの基本的な方向性</b> 本県が目指すべき都市づくりの方向性について
第6回	R5. 9. 13	<b>検討テーマ②：都市計画区域マスタープランの基本的な方向性</b> 地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針について
第7回	R5. 11. 14	<b>検討テーマ②：都市計画区域マスタープランの基本的な方向性</b> 「都市計画区域マスタープランの見直し基本方針（案）」について

# 【TOPICS】令和7年度都市計画区域マスタープラン見直し

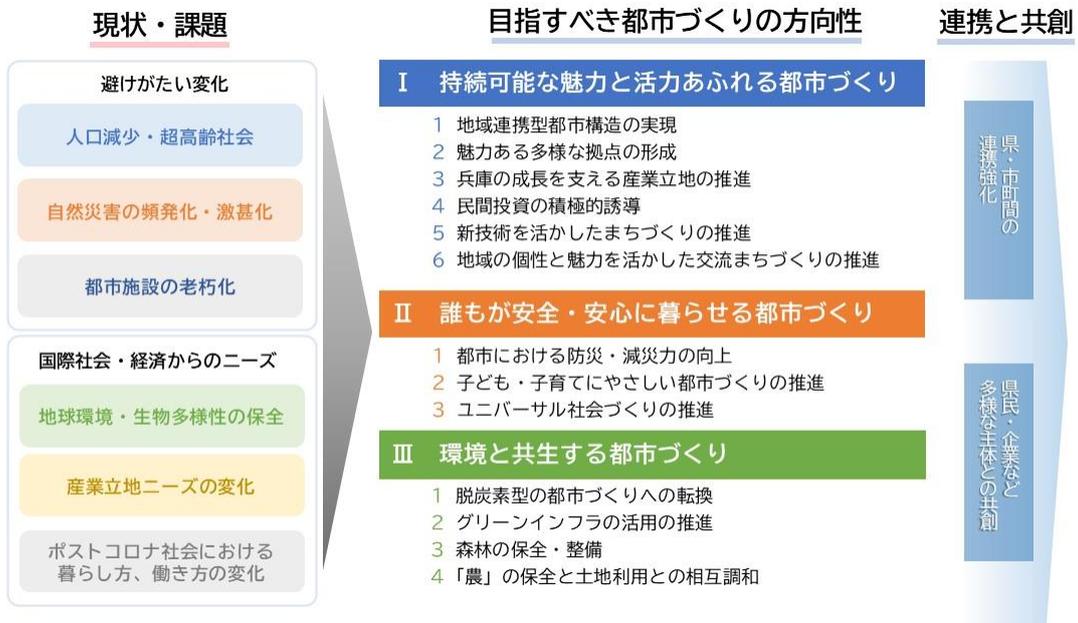
## 1 構成の見直し

現在、都市計画区域マスタープランに記載している全県共通の事項を、全県域を対象とする広域の方針「(仮称)ひょうご都市計画基本方針」として打ち出し、これに即して各都市計画区域マスタープランを作成する。



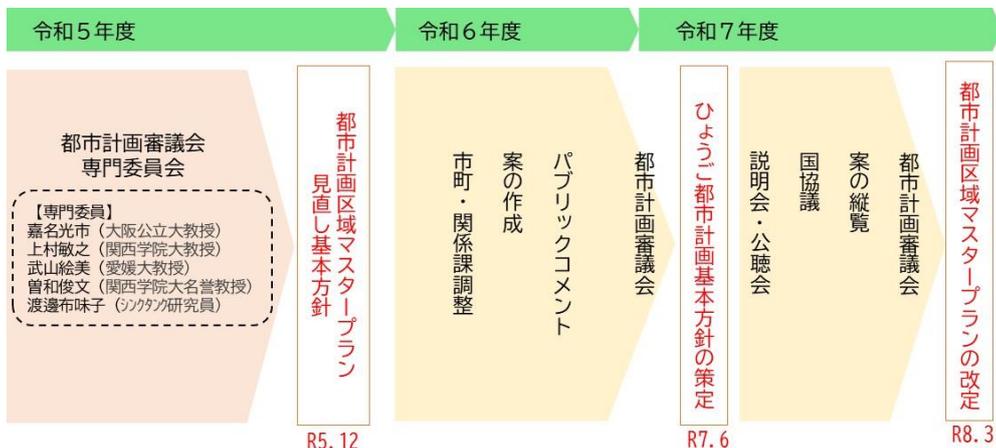
## 2 (仮称)ひょうご都市計画基本方針の概要

都市計画に関する現状・課題や県政の方向性等を踏まえ、県の目指すべき都市づくり考え方や方向性を示す。



## 3 見直しスケジュール

上位計画となる「(仮称)ひょうご都市計画基本方針」を先行して策定（R7.6 予定）し、令和7年度末に各都市計画区域マスタープランを改定



## (2) 区域区分の廃止

市街化調整区域の面積及び人口比率の高い市町から、市街化調整区域の厳しい建築制限が地域衰退の要因のひとつになっているとの声が根強くある。

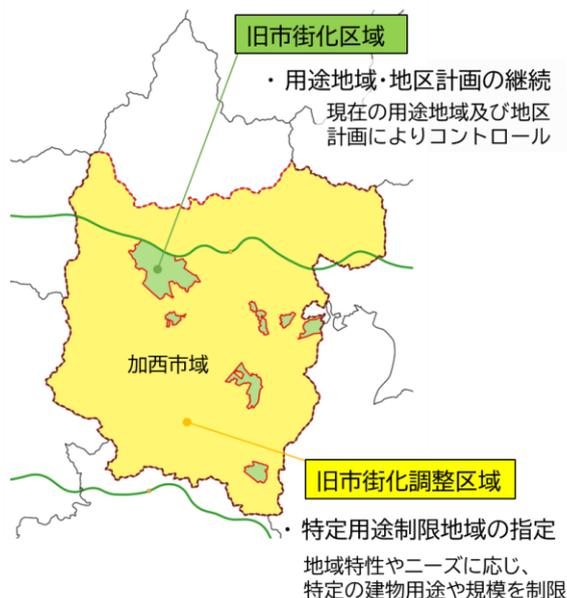
このため、「区域区分見直しの考え方（令和5年3月）」において、東播及び中播都市計画区域の内陸部並びに西播都市計画区域においては、区域区分を原則としつつ、市町自らが土地利用コントロールを行う場合は、区域区分の廃止を可能とした。

これにより、加西市から廃止の意向が示され、市とともに新たな土地利用コントロール手法を検討し、令和7年度末を目途に区域区分を廃止する方針を令和6年9月に決定した。

### 【TOPICS】加西市域の区域区分の廃止方針について

加西市域の区域区分を廃止し、市主体の新たな土地利用コントロールによりまちづくりを進める。

新たな土地利用コントロール(区域区分廃止後)



(現在の市街化調整区域)

- 原則、建築行為の制限あり
- 特別指定区域制度等により必要な建物を許可

(区域区分の廃止後)

- 原則、建築行為の**制限なし**
- 市が地域にそぐわない**用途等を規制**
  - ・ 特定用途制限地域の指定等
- 農地・山林は**保全**
  - ・ 農振法・森林法による規制が継続

市の定める用途等に合えば、

**住宅の建築**、移住者向け住宅やカフェなどへの**空き家の転用**が、**許可不要**に

## (3) 地区計画制度の活用支援

本県の地区計画の決定面積は全国第4位である（令和5年3月末現在）。

地区計画の大半は市街化区域であるが、市街化調整区域においても地域の实情に応じて柔軟かつ効果的に活用できるよう、「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を作成し、市街化調整区域における市町の計画的なまちづくりを積極的に支援している。

＜市街化調整区域の地区計画決定状況（令和6年12月末現在）＞

14市町 57地区 628.2ha

（神戸市、芦屋市、宝塚市、川西市、猪名川町、加古川市、高砂市、稲美町、小野市、加西市、西脇市、加東市、姫路市、たつの市）

#### (4) 立地適正化計画の作成状況

都市再生特別措置法の規定により市町が作成する立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加え、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティの形成に向けた取組を推進するものである。

また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを居住を誘導する区域から除外することや、防災対策等を盛り込んだ防災指針の記載も規定された。

県では、作成を予定する市町や周辺市町を含めた情報交換の場の設定などにより、市町の取組を支援している。

##### <立地適正化計画の作成状況（令和6年12月末現在）>

作成済	作成中
14 市町 尼崎市、たつの市、福崎町、朝来市、姫路市、太子町 西脇市、西宮市、神戸市、高砂市、宝塚市、洲本市 明石市、加古川市	2 市町 三木市、播磨町

#### (5) 都市農地の保全・活用

市街化区域内の農地は、良好な景観の形成や防災性の向上、自然とのふれあいの場としての機能等を有していることから、都市における緑のオープンスペースとして、生産緑地制度や市民農園制度の活用等により、その保全・活用を図る。

なお、令和4年には、全国で約8割の生産緑地地区において都市計画決定から30年が経過し、これらの一斉解除が懸念されたため、平成29年6月施行の改正生産緑地法において、特定生産緑地制度が創設された。

##### <特定生産緑地制度の概要>

- ・ 生産緑地地区の指定後30年を経過するまでに、所有者の同意を得て生産緑地地区の買取り申出ができる時期を10年延長するもの
- ・ 特定生産緑地に指定されると、生産緑地地区に適用している固定資産税等の特例措置が継続され、引き続き農地としての維持が容易に

神戸市など生産緑地地区を定める8市では、30年が経過した生産緑地地区のうち、面積ベースで約9割が特定生産緑地に指定されている。

県では生産緑地及び特定生産緑地の指定が円滑に進むよう各市の取組を支援している。

表 - 5 生産緑地地区の指定状況 (令和6年12月末現在)

	神戸市	三田市	芦屋市	西宮市	尼崎市	伊丹市	宝塚市	川西市	計
地区数	499	35	4	362	471	517	296	303	2,487
指定面積 (ha)	98.6	6.0	1.2	67.9	65.6	86.2	61.7	65.3	452.5

## (6) 基幹道路等の都市計画の推進

播磨臨海地域道路等の基幹道路は、広域的・根幹的な交通施設であるため、周辺道路や土地利用に影響を及ぼす場合が多い。

このため、計画段階における整備に必要な区域の明確化、土地利用や各都市施設間の計画の調整及び住民の合意形成の促進のため、基幹道路等を都市計画に定めるものである。

### 【現在手続中の案件】

#### 播磨臨海地域道路

播磨臨海地域を東西に結ぶ新たな路線で、国道2号バイパスや国道250号の渋滞緩和、災害時等における代替路の確保とともに、ものづくり拠点である播磨臨海地域の発展に寄与することを目的とする道路である。

全体延長約50kmのうち、第二神明～広畑に至る約32kmの区間で当面、都市計画・環境影響評価を進める。

令和3年12月：環境影響評価方法書手続完了

令和4年11月：県・神戸市が国からルート計画案を受領

令和5年11～12月：都市計画に係る住民説明会(本線)を開催(5市1町、計32回)

令和6年7～9月：都市計画に係る住民説明会(支線道路等)を開催(5市1町、計30回)

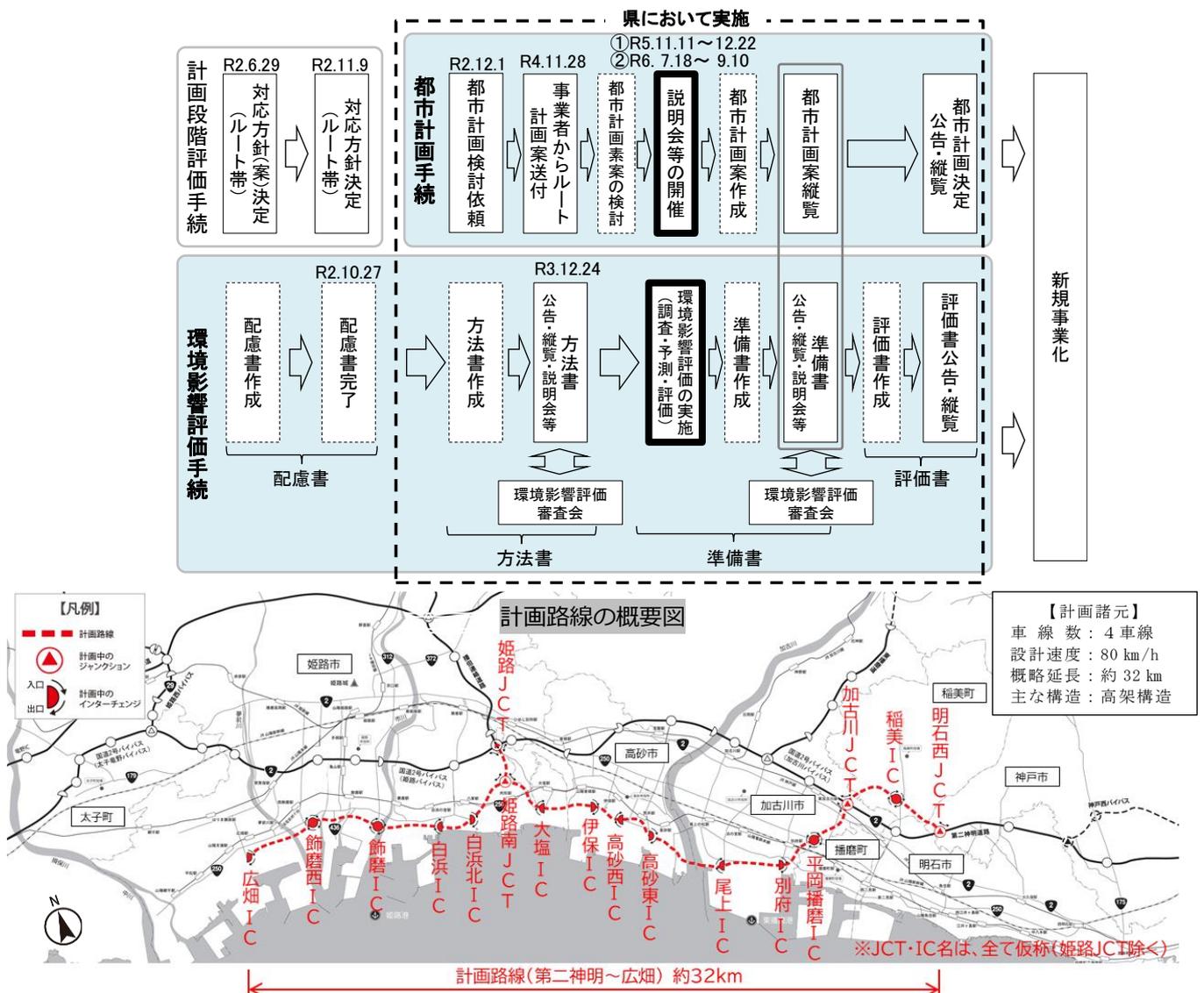


図 - 6 播磨臨海地域道路 (第二神明～広畑) 計画路線の概要図

## 【TOPICS】播磨臨海地域道路の都市計画に係る住民説明会の開催

- ・住民説明会(1回目)は、令和5月11日から12月22日にかけて、本線のルートや構造の内容について、5市1町で計32回開催。

※神戸市1回、明石市1回、稲美町2回、加古川市4回、高砂市5回、姫路市19回

- ・住民説明会(2回目)は、令和6年7月18日から9月10日にかけて、インターチェンジに繋がるアクセス道路や関連都市計画施設等の内容について、5市1町で計30回開催(当初は計31回予定していたが、台風の影響により加古川市会場で1回中止)。

※神戸市1回、明石市1回、稲美町2回、加古川市5回(当初は6回予定)、高砂市5回、姫路市16回

### 【周知方法及び状況】

#### ○事前の周知方法

- ・記者発表(資料配布)
- ・計画内容を周知する資料及び説明会のお知らせを計画路線沿線の連合自治会の区域内の世帯に配布。
- ・県、市町の広報紙に掲載。
- ・企業等に対しては、商工会議所のHP・会報紙への掲載、メール案内等を実施。



説明会開催状況

### 【開催状況】

- ・住民説明会(1回目)

開催市町	開催回数	会 場		出席者数
神戸市	1回	1会場	西区役所岩岡出張所	27名
明石市	1回	1会場	清水小学校区コミュニティセンター	27名
稲美町	2回	2会場	天満南小学校体育館 等	245名
加古川市	4回	4会場	公民館大ホール(平岡、別府、尾上) 等	567名
高砂市	5回	5会場	公民館(北浜、曾根、中央及び伊保) 等	397名
姫路市	19回	5会場	市民センター大ホール(灘、飾磨、東、広畑) 等	1,221名
合 計	32回	18会場	-	2,484名

- ・住民説明会(2回目)

開催市町	開催回数	会 場		出席者数
神戸市	1回	1会場	西区役所岩岡出張所	35名
明石市	1回	1会場	清水小学校区コミュニティセンター	12名
稲美町	2回	1会場	稲美町立コミュニティセンター	134名
加古川市	5回	4会場	公民館大ホール(別府、尾上) 等	390名
高砂市	5回	5会場	地域交流センター(北浜、曾根、高砂) 等	302名
姫路市	16回	8会場	市民センター大ホール(灘、飾磨、東) 等	727名
合 計	30回	20会場	-	1,600名

### 【住民説明会(1,2回目)での主な意見】

- ・人口減少が進み交通量が減っている中で、播磨臨海地域道路は必要なのか。
- ・計画段階評価時のルート帯の選定において、どのように地元住民の意見を聞いたのか。
- ・ルート帯を『内陸・加古川ルート』に決定した理由が理解できない。
- ・なぜ現在のルートが最適なのか理解できない。ルートを変更すべき。
- ・道路整備により地域コミュニティが分断される。
- ・災害に強い道路と言うが、臨海部は軟弱地盤が多く、耐震性など安全性に不安がある。
- ・騒音、粉塵、自然環境等への影響や、災害の発生(土砂崩れ、橋梁倒壊等)が懸念される。
- ・播磨臨海地域道路が有料であれば効果がないのでは。
- ・アクセス道路以外の一般道路が混雑するのではないか。
- ・一部区域が削除となる関連都市計画施設の機能をどのように維持するのか。
- ・用地補償の内容や立ち退き時期等を教えてほしい。
- ・今後のスケジュールを教えてほしい。(都市計画・アセス手続、着工・完成時期 等)
- ・説明資料を配布すべき。また、説明資料や議事録を公表してほしい。

### 3 大規模小売店舗等の立地調整

#### (1) 概要

大規模小売店舗の立地に伴う周辺地域の生活環境の保持のため、「大規模小売店舗立地法」に基づき、施設の配置や運営方法について適正な配慮を求めている。

また、本県独自の取組として、周辺地域における都市機能との調和を図るため、「大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例」に基づく手続を定めている。同条例では、まちづくりの観点から、立地誘導・抑制の方針を定めた「大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム」等と整合させることにより、広域的な観点からの土地利用誘導を図っている。

なお、大規模小売店舗については、条例手続の後に法律手続を行う。

#### (2) 大規模集客施設条例及び大規模小売店舗立地法の施行

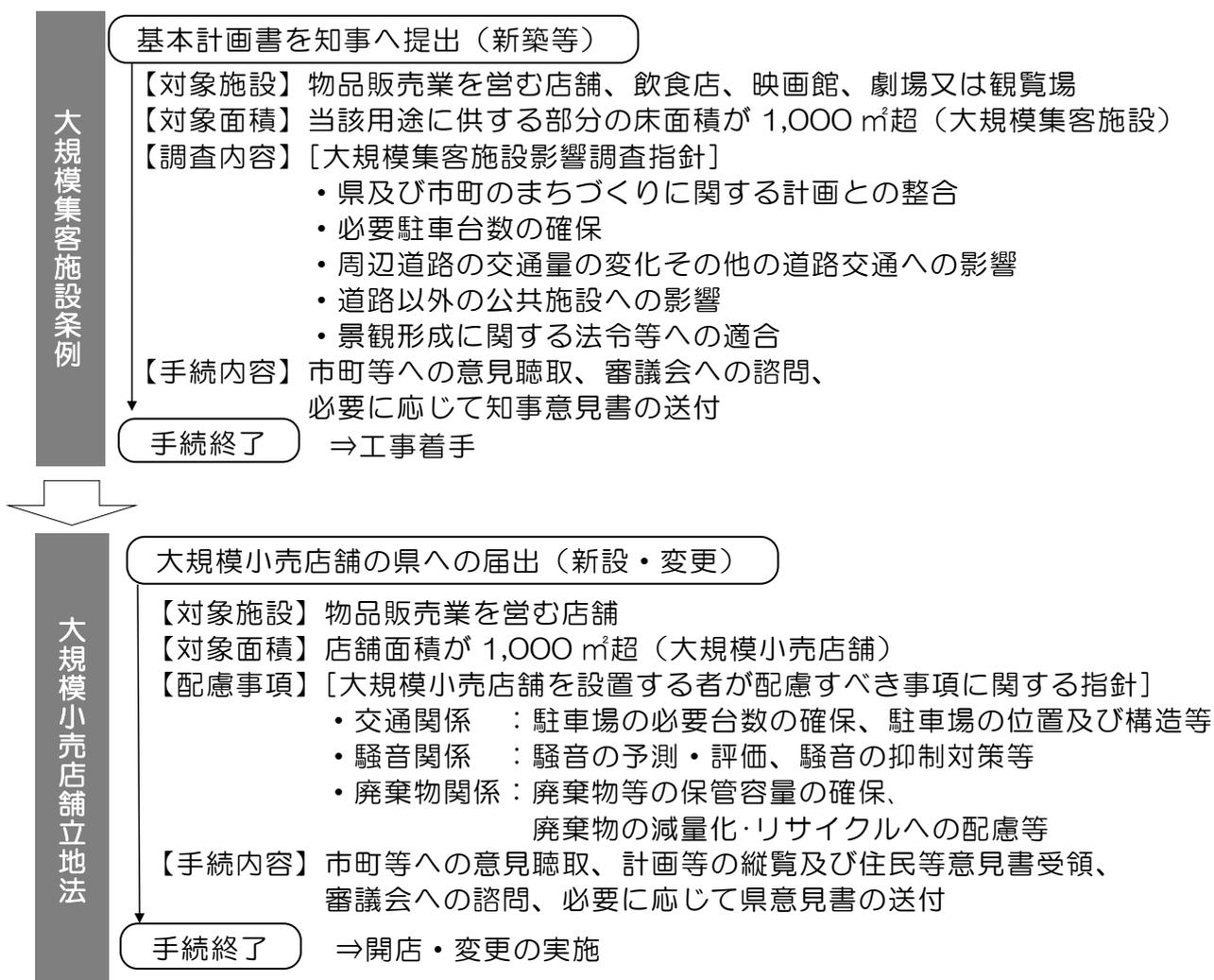


図 - 7 手続の流れ（概要）

## ア 大規模集客施設条例及び大規模小売店舗立地法の件数推移

表 - 6 条例に基づく基本計画書の提出件数 (令和6年12月末現在)

年 度	H17～28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
神戸市分除く	245	27	27	9	10	18	11	14	11	372
神戸市分	77	5	5	5	6	3	4	6	3	114

表 - 7 法に基づく新設届出件数 (令和6年12月末現在)

年 度	H17～28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
神戸市分除く	311	21	24	13	9	17	13	9	10	427
神戸市分	123	6	1	3	8	3	2	5	3	154

## イ 大規模集客施設条例における閉店等の際の手続

店舗等に供する部分の床面積が5,000㎡を超える大規模集客施設について、閉店等によって用途を廃止しようとするときは、設置者（建物所有者）は、3月前までに用途廃止後の利用計画等について、知事への届出を求めている。

## ウ 広域土地利用プログラムの運用

都市構造に広域的な影響を与える大規模な集客施設の適正な立地を図るため、阪神間、東播及び中播都市計画区域を対象に、施設立地の誘導・抑制の方針として広域土地利用プログラムを運用している。現在、社会情勢の変化を踏まえた同プログラムの見直しを検討中である。

表 - 8 商業ゾーンの設定の考え方

区 分	ゾーン設定の考え方	上限
商業ゾーン	広域商業ゾーン ・市街地が連たんする都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域 ・特に規模の大きい集客施設を誘導 [阪神尼崎・出屋敷駅周辺、明石駅周辺、姫路駅周辺 等]	なし
	準広域商業ゾーン ・市街地が分散する都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域 ・特に規模の大きい集客施設を誘導 [西脇市街地周辺、龍野中心市街地 等]	2万㎡
	地域商業ゾーン ・主に市町域を集客圏としつつ、一定の集客力を有する施設の立地を許容する区域 ・規模の大きい集客施設を誘導 [今津駅周辺、逆瀬川駅周辺、西明石駅周辺、高砂駅周辺 等]	1万㎡
商業ゾーン以外の地域	・規模の大きい集客施設の立地を抑制	6千㎡

## 4 商店街の活性化とまちの再整備

商店街とその周辺住宅地において、商店街の活性化をまちづくりの観点から捉え直し、商業者と地域住民等が主体となって実施する「商店街の活性化」と「まちの再整備」の取組を総合的に支援している。

なお、先導的事業として一定の実績とともにまちなか再生のモデルを示したことから事業を見直し、現在は、まちなか再生区域の新規指定を終了している。

【まちなか再生の流れ】※まちなか再生区域の指定は令和3年度で終了

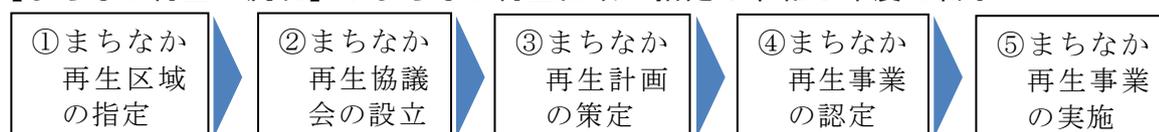


表 - 9 支援メニュー

	概要
組織づくり 計画策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか再生アドバイザー派遣事業〔全額県費〕</li> <li>・まちなか再生協議会等運営支援事業〔補助率：県1/2、市町1/2〕</li> </ul> 計画策定費、事務所借上費、社会実験・実証実験費等を補助 ※上記2事業について、やむを得ない理由による期間延長の措置あり【R2拡充】
商店街の活性化 (商店街活性化地区)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街活性化事業（再編対象店舗の移転、開店に伴うもの）</li> </ul> ① 移転費〔補助率：県1/3、市町1/3（事業者1/3）〕 ② 内装工事費等〔補助率：県2/3（事業者1/3）〕 ③ 店舗賃借料〔補助率：県1/2（事業者1/2）〕
まちの再整備 (まち再生整備地区)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模再開発支援事業〔補助率：県1/6、市町1/6、国1/3（事業者1/3）〕</li> </ul> 敷地の共同化等による共同住宅や福祉施設等の整備費（共用部分）を補助 <ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街シンボル建築物再生支援事業〔補助率：県1/3、市町1/3（事業者1/3）〕</li> </ul> 地域のシンボリックな建築物を活用したにぎわい・交流の拠点施設等の整備費を補助

表 - 10 まちなか再生区域の指定状況

まちなか再生区域名	所在地	指定時期	支援期間
水道筋区域	神戸市灘区	H27. 8	H27～R 5
宵田・元町区域	豊岡市	H28. 3	H28～R 2
伊丹サンロード区域	伊丹市	H29. 3	H29～R 3
東山・ミナイチ区域	神戸市兵庫区	H29. 10	H29～R 3
洲本外町区域	洲本市	H30. 4	H30～R 4
ono800(オノハチマルマル)区域	小野市	H31. 4	R元～R 5
杭瀬区域	尼崎市	R 2. 6	R 2～R 6

## 【まちなか再生区域での取組】

### ■水道筋区域（神戸市灘区）＜畑原市場の再整備＞

店舗の減少や建物の老朽化が進む畑原市場を、民間分譲マンション及び店舗付戸建住宅用地に再整備することで、新規ファミリー層など居住人口の増加を図る。

＜小規模再開発支援事業(R2～R5)＞

【整備前】畑原市場

営業店舗：22店舗中12店舗  
(整備地区内)

【整備後】分譲マンション(99戸)

（施行面積：約0.23ha  
県補助額：約1.3億円）



整備前(畑原市場)



整備後

### ■宵田・元町区域（豊岡市）＜シンボル建築物の再生＞

長年使用されていなかった旧料亭「とゞ兵」を、カバンショップ、カフェレストラン、ギャラリー、イベントスペース等の複合施設に改修し、人と人が繋がる交流拠点として再生。「とゞ兵」周辺の人出は倍増し、にぎわいが生まれている。

＜商店街シンボル建築物再生支援事業(R2)＞

構 造：木造一部RC造2階建及び  
鉄骨造3階建

延べ面積：約1,200㎡

建 築 年：昭和3年頃  
(木造一部RC造部分)

（改修内容：シェアキッチンの設置、  
構造補強等  
県補助額：設計費1,000千円  
改修費10,000千円）



再生前



再生後

### ■東山・ミナイチ区域（神戸市兵庫区）＜湊川協同組合ビルの再整備＞

店舗の減少や建物の老朽化が進む湊川協同組合ビル(ミナイチビル)を、店舗付民間分譲マンションに再整備することで、新規居住者及び新装出店によるにぎわいを創出する。

＜小規模再開発支援事業(R1～R4)＞

【整備前】湊川協同組合ビル（S45建築）

建物用途：B1～2F 湊川市場  
3～10F 旧市営住宅  
(112戸)

営業店舗：90店舗中32店舗

【整備後】店舗(1F 8区画)付  
分譲マンション  
(2～14F 168戸)

（施行面積：約0.2ha  
県補助額：約2.6億円）



整備前

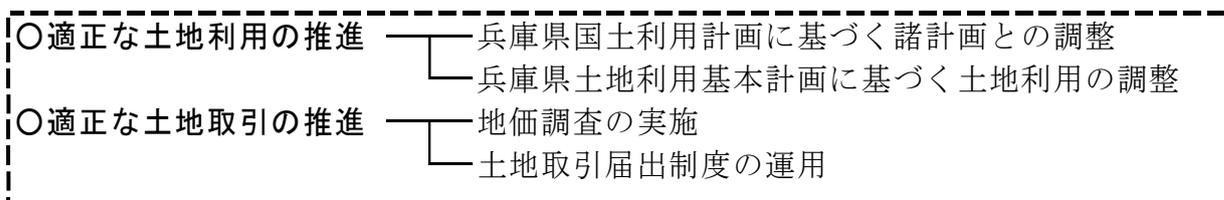


整備後

## 5 適正な土地利用・土地取引の推進

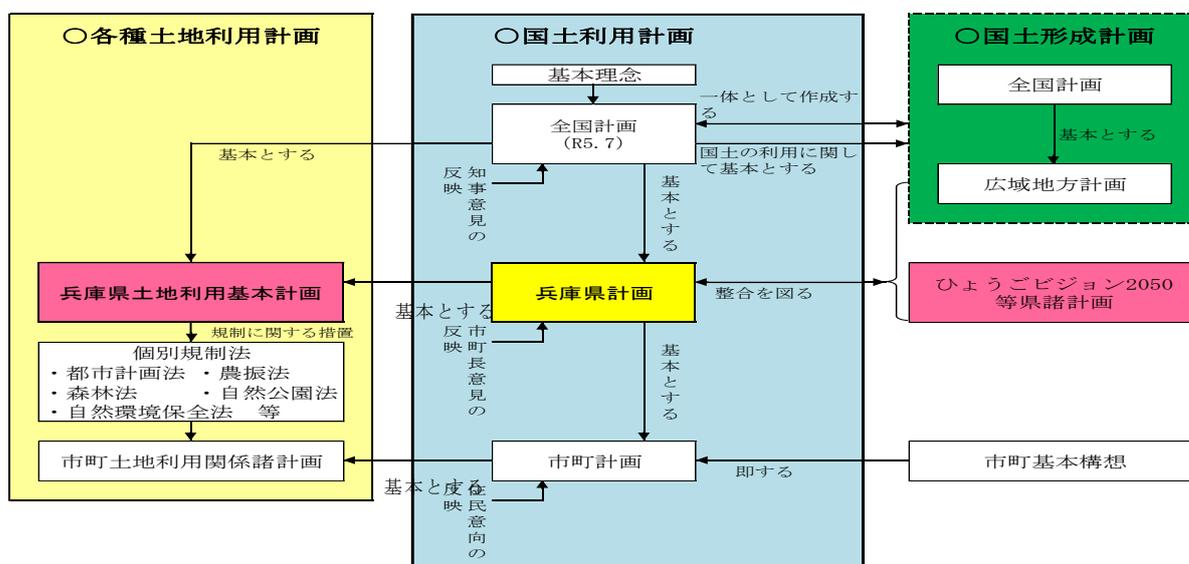
### (1) 土地対策の概要

土地は限られた貴重な資源であり、県民の諸活動に必要な基盤である。また、その利用は、公共の利害と密接な関係を有している。このような土地の特性に鑑み、国土利用計画法等に基づき、適正な土地利用を推進している。



### (2) 適正な土地利用の推進

#### ○国土利用計画の体系



#### ア 兵庫県国土利用計画に基づく諸計画との調整

兵庫県国土利用計画は、県土利用のあり方について目標を示すとともに、県土地利用基本計画や市町国土利用計画の基本となるものであり、県土利用の基本方針が各種計画へ反映されるよう調整している。

- ◇県土利用の基本方針
- ①兵庫の強みを活かした適切な県土利用 (第五次)
  - ②複合的な施策の推進と県土の選択的な利用
  - ③多様な主体の参画と協働による県土マネジメント

#### イ 兵庫県土地利用基本計画に基づく土地利用の調整

兵庫県土地利用基本計画は、土地取引や開発行為の規制等を行う際の基本となるものであり、また、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく諸計画に対する上位計画として、土地利用の総合調整に努めている。

### (3) 適正な土地取引の推進

#### ア 地価調査の実施

適正な地価の形成に寄与することを目的に、国土利用計画法に基づく土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するための地価算定基準とするほか、公共事業用地取得時の算定基準あるいは一般の土地取引時の指標として、毎年、地価調査を行っている。

地価（県平均値）の推移は、昭和60年を100とした場合、住宅地は平成2年をピーク（179.0）に、商業地は平成3年をピーク（196.6）に、その後下落に転じ、令和6年には住宅地が78.6に、商業地が59.0になっている。

#### 【地価調査（令和6年7月1日基準日）の概要】

令和5年7月～令和6年7月の県全体の変動率は、住宅地+1.2%（前年+0.6%）、商業地+2.8%（前年+1.7%）、工業地+4.6%（前年+3.0%）で、いずれの用途でも上昇幅が拡大した。

表 - 11 地価変動の推移（県平均）

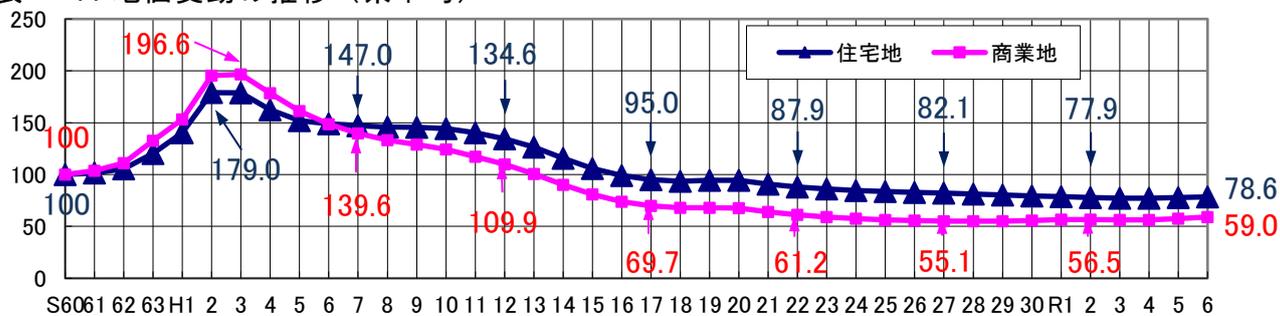


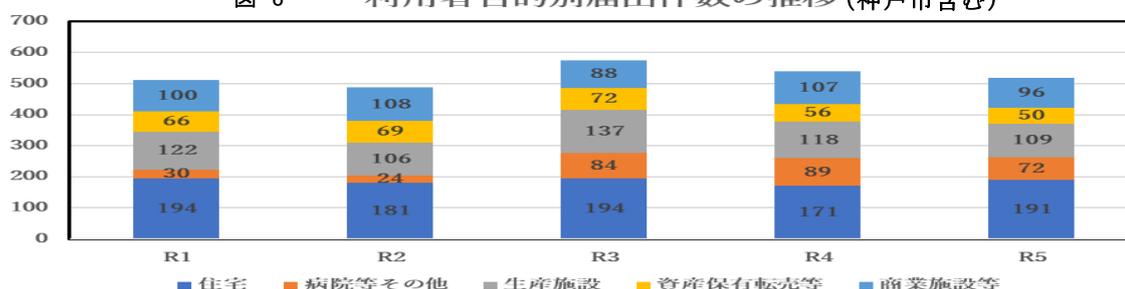
表 - 12 地価調査と地価公示の比較

項目	地価調査	(参考) 地価公示
◇目的	土地取引規制に係る地価算定基準等	一般の土地取引の指標等
◇実施主体	県	国（国土交通省）
◇調査地点数	681地点(R6)	1,194地点(R6)
◇調査対象地域	県内全市町	都市計画区域を含む市町（市川町、神河町を除く全市町）
◇価格判定基準日	7月1日	1月1日
◇公表時期	9月中旬	3月中旬
◇根拠	国土利用計画法	地価公示法

#### イ 土地取引届出制度の運用

地価の安定と適正な土地利用を確保するため、国土利用計画法に基づき一定規模以上（市街化区域2,000㎡、その他の都市計画区域5,000㎡、都市計画区域以外10,000㎡）の土地取引を行う場合、価格及び利用目的等の届出を義務づけている。

図-8 利用者目的別届出件数の推移（神戸市含む）



## 6 市街地整備事業

### (1) 市街地整備事業の概要

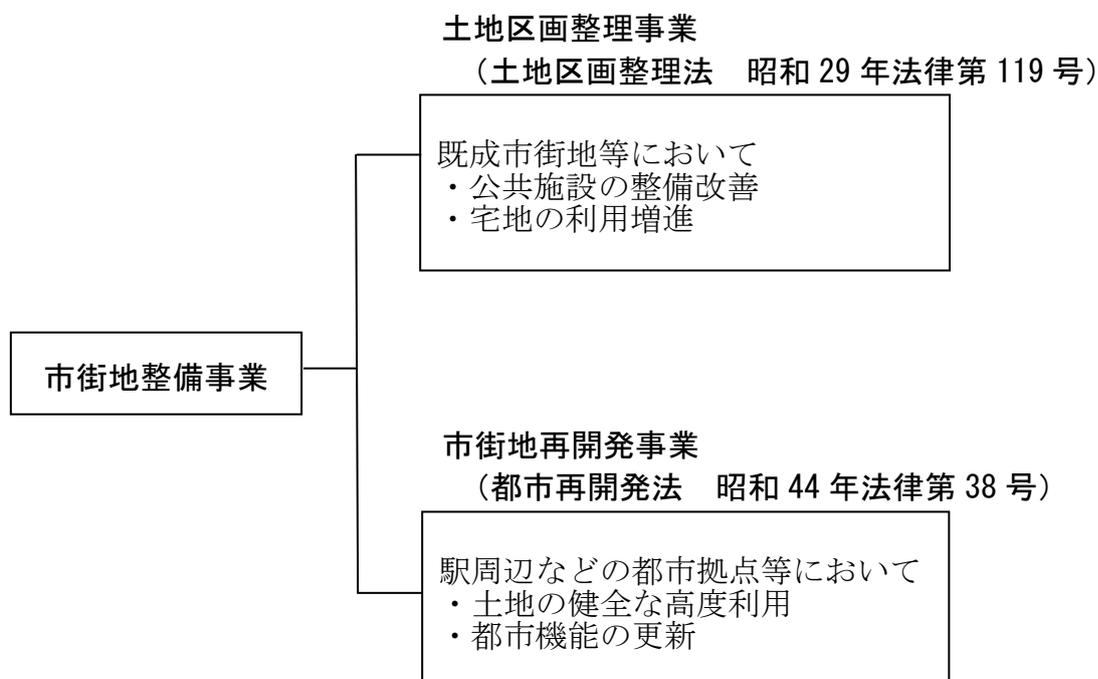
市街地整備事業として、土地区画整理事業と市街地再開発事業を実施している。

#### ア 市街地整備事業の基本方針

県内の既成市街地が抱える中心市街地の衰退などの諸課題に対応するため、県では、以下の基本方針に基づき市街地整備を進めている。

- 都市の防災機能の向上による安全な市街地の形成
- 賑わいや交流の都市機能整備による中心市街地の活性化
- 生活基盤施設の整備や良質な住宅の供給による市街地の形成
- 高齢社会に対応し環境に配慮した良好な都市環境の整備
- 住民による自主的なまちづくり

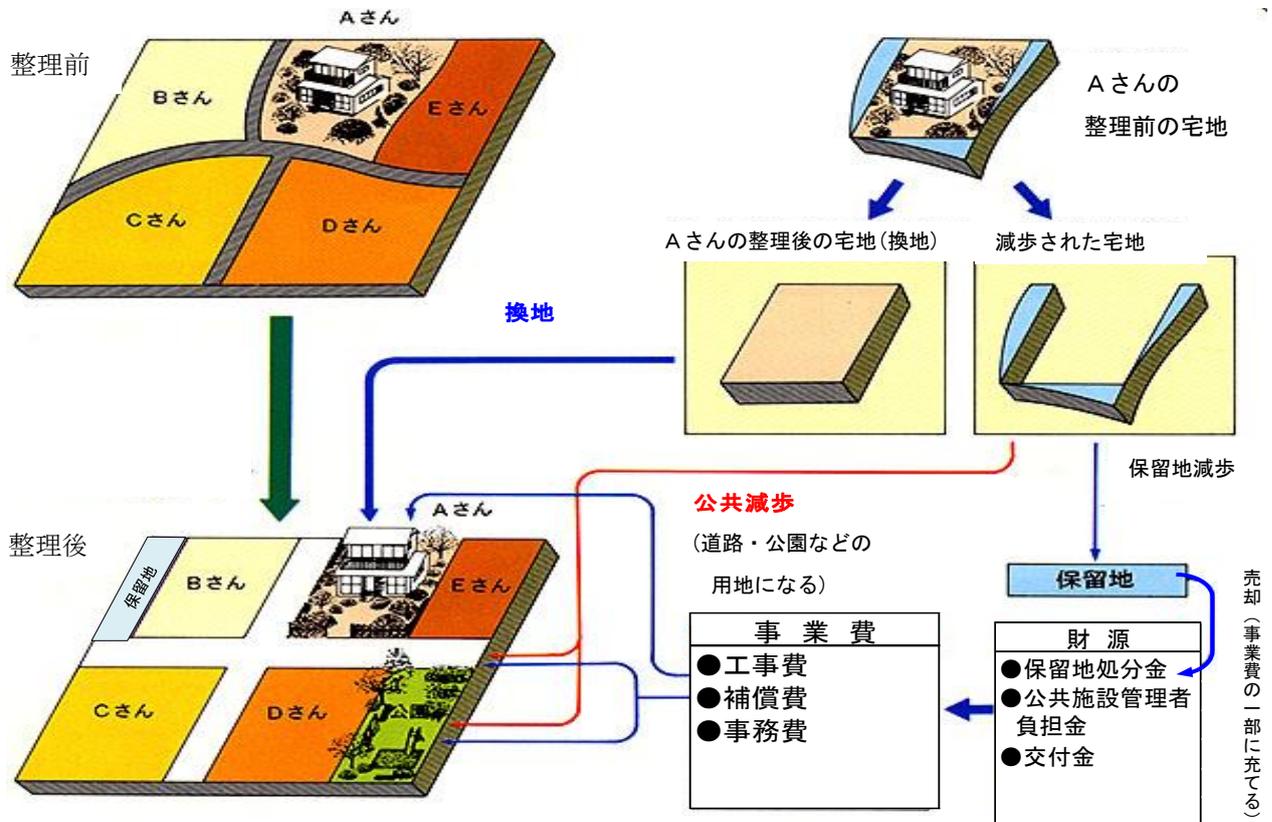
#### イ 市街地整備事業の構成



## (2) 土地区画整理事業

### ア 事業概要

既成市街地等において、住環境等の改善や健全な市街地の形成を図るため、地権者が土地の一部を出し合い（減歩）、保留地を処分して事業資金に充てながら、道路、公園等の公共施設と宅地の整備を一体的・総合的に行うものである。



### イ 補助体系

本県では、住民主体のまちづくりを支援するため、都市計画事業として土地区画整理事業を実施する組合に対し、幅員 12m以上の県管理の都市計画道路を整備する場合に補助を行っている。

補助制度	組合等施行	公共団体施行
土地区画整理事業 〔12m以上の都市計画道路の整備費等〕	国 (1/2) → 県 (1/4) → 組合 (—) 市・町 (1/4) 国 (1/2) → 市・町 (1/2) → 組合 (—)	国 (1/2) → 市・町 (1/2)
都市再生区画整理事業 〔既成市街地における道路・公園等の整備費等〕	国 (1/3) → 市・町 (2/3) → 組合 (—)	国 (1/3) → 市・町 (2/3)

注) ( )は、各々の負担割合を示す。

## ウ 実施状況

土地区画整理事業は、令和6年12月末現在、632地区18,465haにて施行済、22地区503haにて施行中である。その合計面積18,968haは本県の市街化区域面積の約3割に相当しており、良好な市街地の発展に寄与するとともに、戦災や阪神・淡路大震災からの復興においても大きな役割を果たしてきた。

引き続き、施行中地区の早期完成を目指すとともに、「都市再開発の方針」※に位置付けられた地区等の事業化に向けて取り組んでいく。

※都市再開発の方針…都市計画法第7条の2第1項第1号、  
都市再開発法第2条の3第1項第2号及び第2項

表-13 施行実績等

(令和6年12月末現在)

施 行 実 績						事業化 検討
施行済		施行中		計		
地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数
632	18,465	22	503	654	18,968	15

## エ 令和6年度事業施行地区

市町名	地区名	施行者	面積 (ha)	国庫補助の有無	事業年度	総事業費 (百万円)	R6 県予算 (百万円)
西宮市	樋ノ口	土地区画整理組合	6.6	都	R3～R8	2,616	—
宝塚市	安倉上池	土地区画整理組合	9.5	—	R2～R6	2,409	—
明石市	大久保駅前	地方公共団体	35.2	区、都	S52～R8	22,700	—
加古川市	加古川駅北	地方公共団体	24.6	(区)	H5～R8	22,900	—
〃	間形	土地区画整理組合	5.2	—	R3～R9	1,272	—
稲美町	菊徳	土地区画整理組合	2.0	—	R4～R9	324	—
加東市	天神東袴鹿谷	土地区画整理組合	8.9	—	H19～R7	713	—
姫路市	姫路駅周辺	地方公共団体	45.5	区※1	H1～R11	32,560	—
〃	阿保	〃	90.6	区、都	H8～R14	43,200	—
〃	姫路駅南西	〃	7.4	(都)	H19～R9	1,230	—
〃	JR網干駅前	〃	5.0	区※1、都	H25～R12	4,650	—
〃	英賀保駅周辺	土地区画整理組合	69.5	区、都	H11～R15	23,900	615
たつの市	龍野 IC 周辺	土地区画整理組合	13.9	—	R6～R11	6,921	—
赤穂市	有年	地方公共団体	55.0	区	H12～R15	7,705	—
〃	野中・砂子	土地区画整理組合	45.2	区、都	H16～R9	6,433	193
〃	浜市	〃	22.2	—	H18～R9	2,204	—
上郡町	上郡駅前	地方公共団体	9.7	(区)	H5～R10	7,890	—
合計	17地区		456.0				808

(参考)

神戸市	5地区※2	47.7	
県全体	22地区	503.7	

注) 国庫補助の種別 区：土地区画整理事業、都：都市再生区画整理事業、( )は補助完了

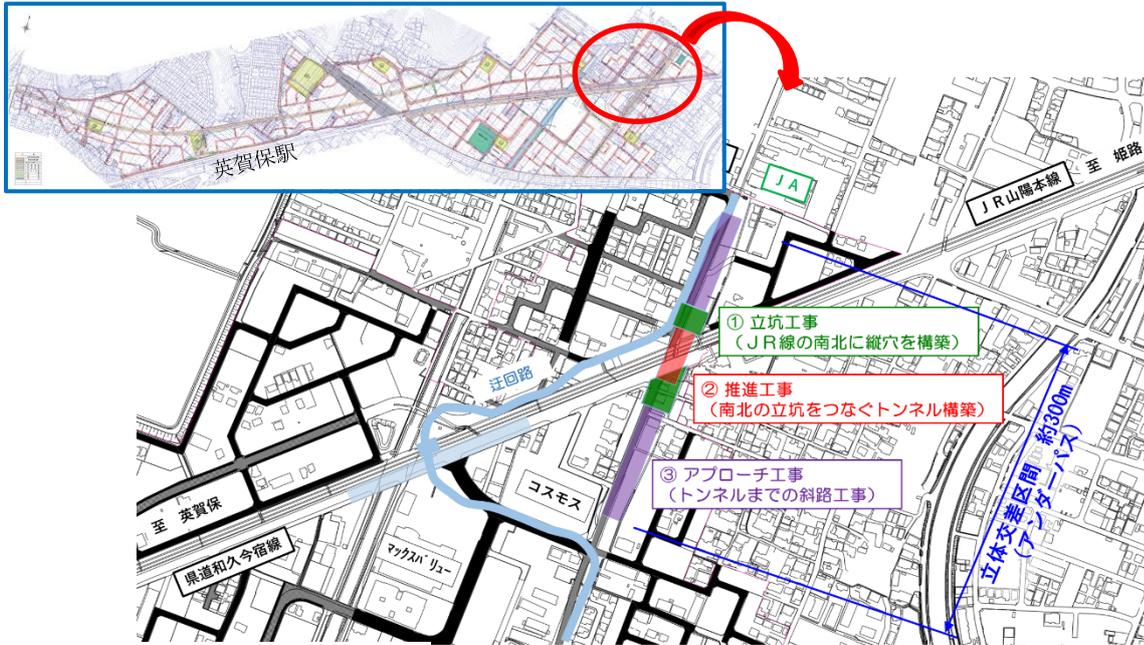
※1 R2 から土地区画整理事業を都市構造再編集集中支援事業で実施し、補助対象事業費に含む

※2 神戸市5地区：鈴蘭台駅北(公共団体)、潤和山の手台(組合)、名谷町社谷(組合)、山の街駅東(個人)、湊川10丁目(個人)

【TOPICS】 姫路市英賀保駅周辺地区における JR 立体交差工事(棚田踏切改良)の進捗状況

都市計画道路荒川線では、JR 山陽本線と交差する棚田踏切と踏切に隣接する棚田交差点で、ピーク時には 350m に及ぶ著しい渋滞が発生していた。このため、「踏切すつきり安心プラン(2019)」に位置づけ、英賀保駅周辺土地区画整理事業において、荒川線の立体交差化(アンダーパス)を実施し、踏切と交差点の除却により、渋滞解消と歩行者の安全を確保する。

令和 2 年度から立体交差工事に着手。現在、JR 線路と県道和久今宿線を挟む両側立坑(トンネル掘削作業ヤード)の掘削が完了し、令和 5 年度から線路敷及び並走する県道下のトンネル工事に着手しており、令和 11 年度の供用開始を目指す。

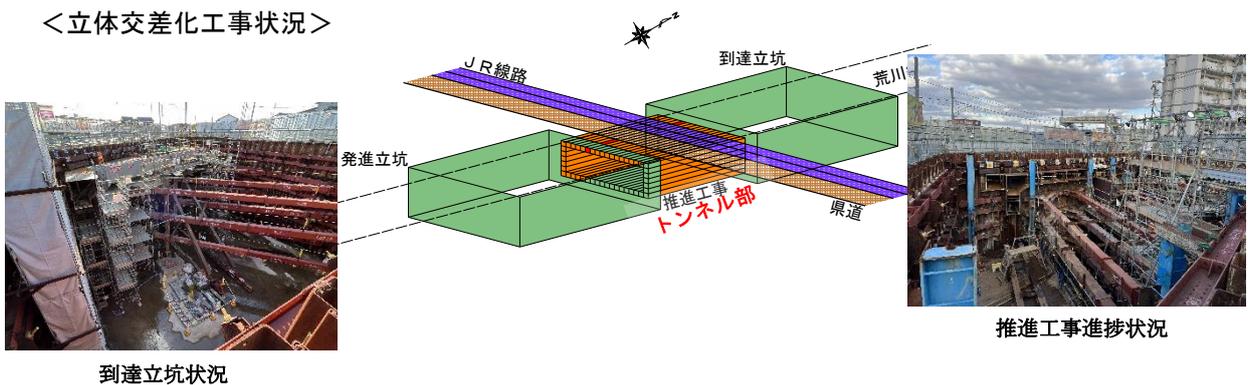


<棚田踏切立体交差イメージ>



工事前の棚田踏切・棚田交差点

<立体交差化工事状況>



到達立坑状況

推進工事進捗状況

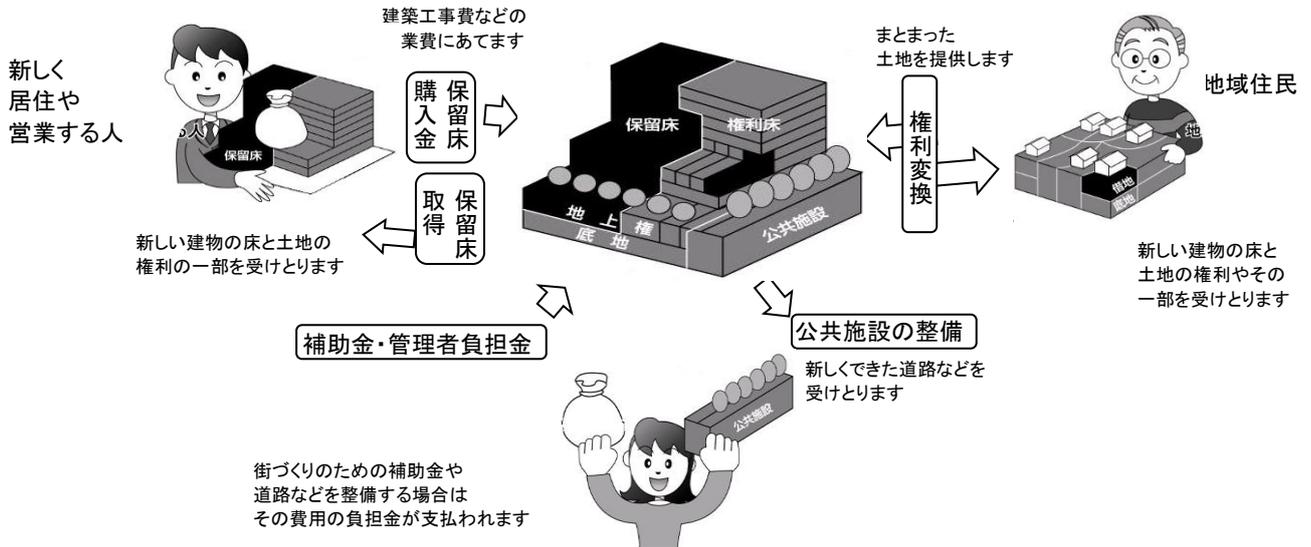
### (3) 市街地再開発事業

#### ア 事業概要

駅周辺などの都市拠点等において、土地の健全な高度利用と都市機能及び居住環境の更新により安全で快適な都市環境を創造するため、不燃化された共同建築物の建築及び道路、公園等公共施設の整備を一体的・総合的に行うものである。

#### (ア) 第一種市街地再開発事業（権利変換方式） 主な施行者：市街地再開発組合

従前の土地や建物に関する権利を、施行者が新しく共同化された建物（権利床）とその敷地に関する権利に変換する手法である。権利床以外の余剰の床（保留床）の処分金は、事業資金とする。



#### (イ) 第二種市街地再開発事業（管理処分方式） 主な施行者：地方公共団体

従前の土地や建物に関する権利を、施行者が買収又は収用により一旦取得し、残留を希望する権利者には建物の床とその敷地の共有持ち分を与える。保留床の処分金を事業資金とする点では第一種事業と同じである。

#### イ 補助体系

本県では、住民主体のまちづくりを支援するため、組合等が行う市街地再開発事業（広場・街路・オープンスペース等の整備、不燃化共同建築物の建築などにより、土地の高度利用と防災機能の向上に資する事業）に対して補助を行っている。

補助制度	組合等施行	公共団体施行
市街地再開発事業 〔建物の共同施設部分の整備費等〕		
市街地再開発事業 管理者負担金 〔道路・駅前広場等の公共施設の整備費等〕		

注) ( )は、各々の負担割合を示す。

## ウ 実施状況

施行中地区の早期完成を目指すとともに、「都市再開発の方針」に位置付けられた地区等の事業化に取り組んでいる。

また、今後国庫補助事業として採択される神戸市内における組合施行等の市街地再開発事業については、引き続き県費による補助のあり方を検討している。

なお、施行中の神戸三宮雲井通5丁目地区と西日本最大級のバスターミナル等を一体整備する神戸三宮雲井通6丁目北地区については、現行どおりの補助を実施する予定である。

表-14 施行実績等

(令和6年12月末現在)

施 行 実 績						事業化 検討
施行済		施行中		計		
地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数
77	105.6	6	26.4	83	132.0	5

表-15 完了地区の主な整備内容

(令和6年12月末現在)

	従 前	従 後
土地の高度利用	容積率 約111% <sup>※1</sup>	容積率 約472%
公共施設用地の割合	整備率 約 25% <sup>※1</sup>	整備率 約 41% <sup>※1</sup>
都市機能施設	—	図書館等 57 <sup>※2</sup>
住戸数	世帯数 5,321	供給戸数 12,450

※1 既存データが不明の六甲道駅南地区を除く

※2 図書館6、音楽専用ホール6、多目的ホール及び集会所18、体育館2、福祉施設等11、健康施設等2、その他12

## エ 令和6年度事業施行地区

市町名	地 区 名	施 行 者	面積 (ha)	事業年度	総事業費 (百万円)	R6 県予算 (百万円)	手続き段階
神戸市	新長田駅南	地方公共団体	19.9	H 6～R 6	227,900	—	工事完了公告 <sup>※2</sup> (R6.11.12)
	垂水中央東	市街地再開発 組 合	0.7	R 2～R 8	19,990	659	権利変換計画 <sup>※3</sup> 認可(R4)
	<sup>※1</sup> 神戸三宮 雲井通5丁目	再開発会社	1.3	R 2～R 10	100,000	2,705	権利変換計画 <sup>※3</sup> 認可(R4)
芦屋市	JR 芦屋駅南	地方公共団体	1.1	H30～R 11	21,451	—	管理処分計画 認可(R4)
西宮市	JR 西宮駅南西	市街地再開発 組 合	1.5	R 1～R10	31,337	525	権利変換計画 認可(R3)
三田市	三田駅前 Cブロック	市街地再開発 組 合	1.9	R 3～R10	30,170	203	権利変換計画 認可(R5)
合計	6 地区		26.4		430,848	4,092	

※1 割増地区：土地整備費、共同施設整備費は補助率を割増（1.2倍）R3～

※2 第1地区：工事完了公告(R6)、第2地区：工事完了公告(R4)、第3地区：工事完了公告(R3)

※3 認可権限は神戸市に属する

## 【TOPICS】 JR 西宮駅南西地区 BC 街区の建築工事着手

### ■ JR 西宮駅南西地区第一種市街地再開発事業

西宮市の南部市街地の中央部にあたる JR 西宮駅南西に位置する当地区では、令和 6 年 2 月に A 街区（卸売市場）が竣工し、令和 6 年 4 月から BC 街区（店舗、共同住宅等）の建築工事に着手した。



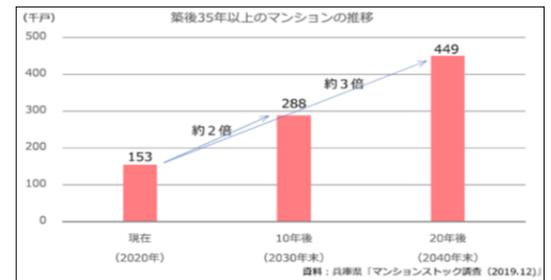
JR 西宮駅南西地区市街地再開発事業のイメージ

施行者	: JR 西宮駅南西地区市街地再開発組合	
面積	: 約 1.5ha	
全体事業費	: 約 313 億円	
施行期間	: 令和 1 年度～令和 10 年度	
整備内容	: 公共施設：国道 2 号、市道西 445 号線	
経緯	: 施設建築物：延べ面積 約 51,900 m <sup>2</sup> 、地上 35 階建	
	平成 30 年 10 月	都市計画決定
	令和 元 年 11 月	事業計画認可
	令和 3 年 7 月	権利変換計画認可
	令和 4 年 9 月	建築工事着工
	令和 9 年 6 月	建築工事完了（予定）

### オ 老朽化マンション建替促進事業

#### (ア) 事業概要

高経年で周辺に危害が生じるおそれがあるマンションに対し、建替工事に要する費用の一部を補助することにより、都市環境の改善を図る。

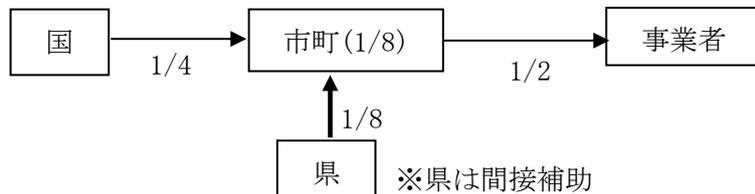


#### (イ) 補助要件

次の a～d の全ての要件に該当するマンションの建替事業

- a マンション建替円滑化法第 102 条に基づく特定行政庁の（マンションを除外する必要がある旨の）認定を受けること。
- b 災害時の居住継続に寄与する施設を整備すること。  
（例：備蓄倉庫、マンホールトイレ、非常用発電機 等）
- c 国庫補助事業（優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ））を活用すること。
- d 市町が県と同等以上に補助すること。

#### (ウ) 補助の流れ



#### (エ) 補助限度額及び負担割合

対象延べ面積 (m <sup>2</sup> )	補助金額※ (万円)
1,000以上 5,000未満	3,000
5,000以上 10,000未満	6,000
10,000以上 15,000未満	9,000
15,000以上	13,500

1/2※		1/2	
国 1/4	県 1/8	市町 1/8	事業者 1/2

※国、県及び市町の補助額又は負担割合の合計