

—令和7年度 第1回西脇市都市計画審議会—

特別指定区域の指定申出（寺内地区・蒲江地区）について



R 7 . 6 . 3 西脇市 土地利用推進室

はじめに

- 1 寺内ランプ周辺地区の土地利用
- 2 特別指定区域制度と土地利用計画
- 3 指定申出の概要（寺内地区・蒲江地区）
⇒ 建築できる建築物等の用途（変更あり）
- 4 縦覧結果の報告
- 5 今後のスケジュール

1 寺内ランプ周辺地区の土地利用



**NIHONNO
HESONO**

広域連携軸を利用した 商工観光の産業街区整備

企業誘致の方向性

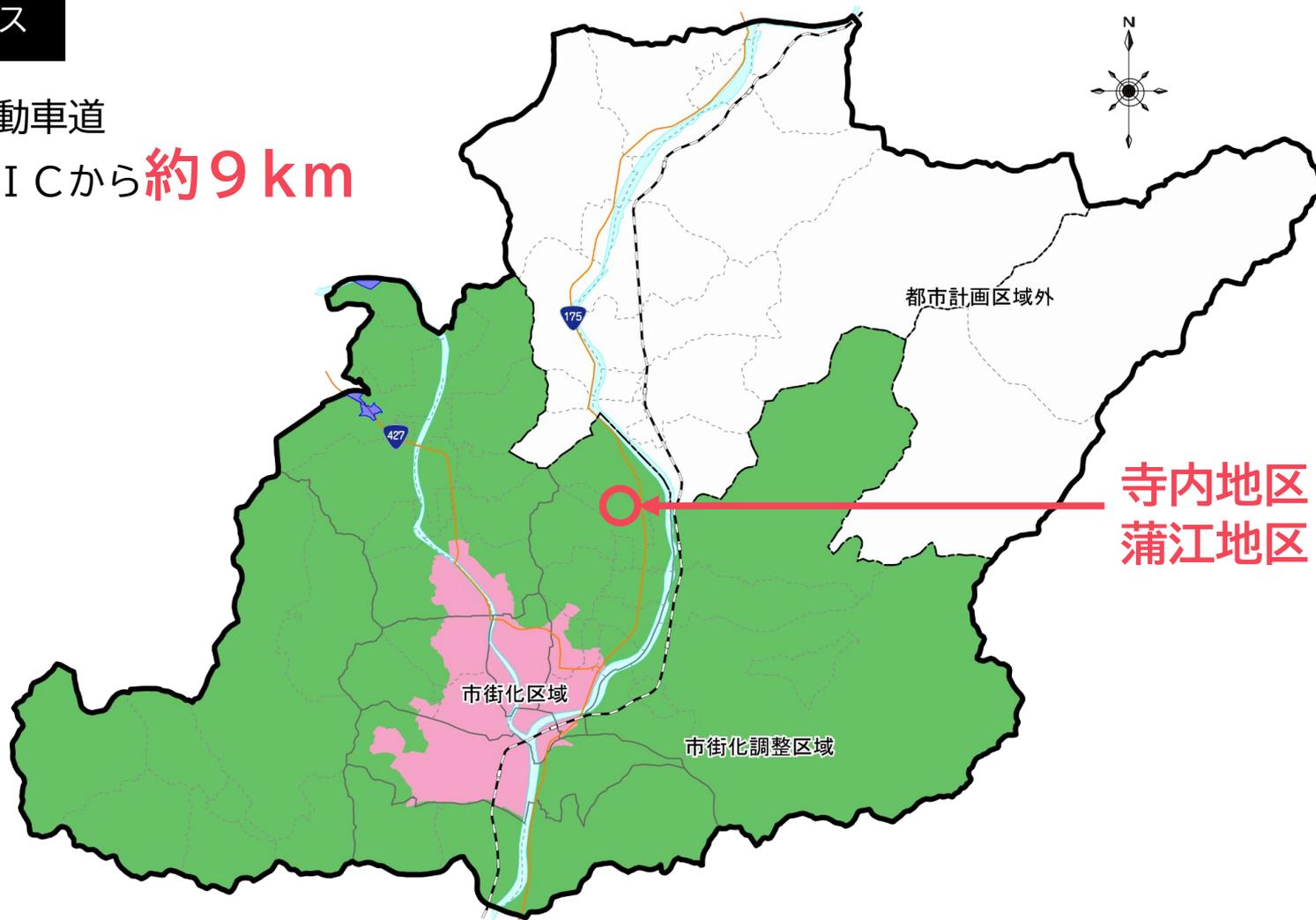
商	地域拠点を生かす
工	交通の利便性を生かす
観光	道の駅 西脇公園 を生かす



アクセス

中国自動車道

滝野社 I C から **約 9 km**



2 特別指定区域制度と土地利用計画



NIHONNO
HESONO

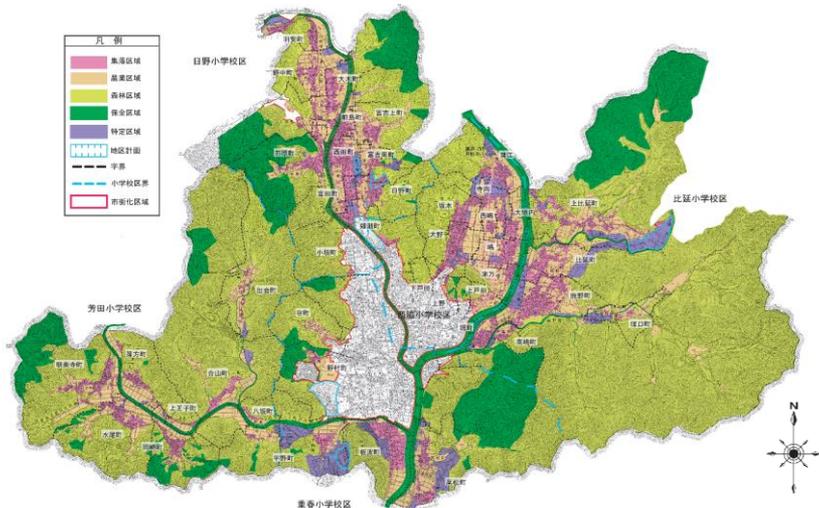
■特別指定区域制度と土地利用計画

特別指定区域制度

市街化調整区域における厳しい建築制限等による地域活力の低下といった諸問題に対応するため、兵庫県が平成14年度に創設した制度。地域の意向や将来像を踏まえて、**地域に必要な建築物を建てられるよう規制緩和を図る。**

西脇市市街化調整区域土地利用計画

作成が必要



市街化調整区域において、無秩序な市街化を抑制しながら、低未利用地を有効活用し、農村環境の維持と地域の活力維持を目指すべく、令和4年2月に改定（※以下、「調整区域土地利用計画」という。）

作成済み



住環境、農地、自然を守ろう

既存工場を拡張・増築できるようにしよう

新規居住者を受け入れよう

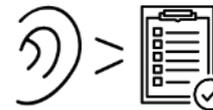
迷惑施設はいらぬ

特別指定区域（案）の作成

済み



住民説明会



案の縦覧+意見書提出

済み

【地元意見の反映】

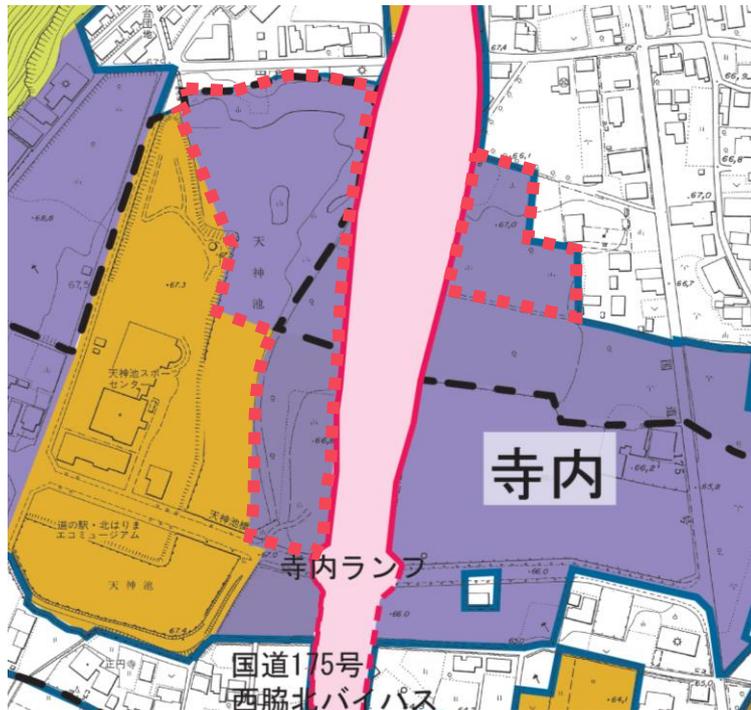
県へ指定申出

市都市計画審議会

今回

特別指定区域の県指定

3 指定申出の概要（寺内地区・蒲江地区）



第2次西脇市市街化調整区域 土地利用計画
土地利用区分

紫のエリア
特定区域（一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域）

オレンジのエリア
農業区域



NIHONNO
HESONO

■特別指定区域のメニュー【特定区域】

【今回の新規指定申出：工場、店舗等周辺区域】

既存の道路等を有効に活用し、産業の集約化に資する建築物が建築できる区域

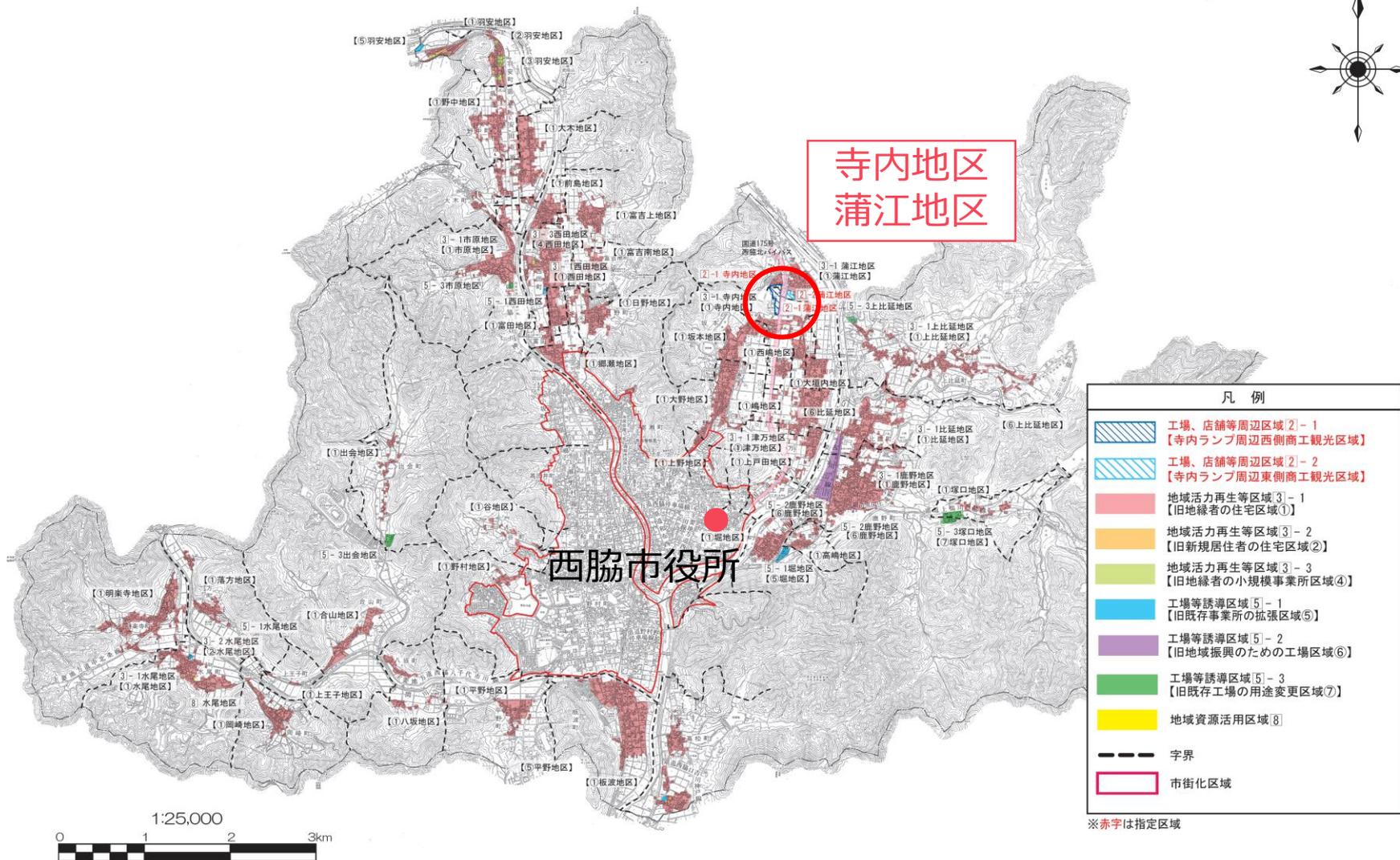
■特別指定区域のメニュー【特定区域】

特定区域

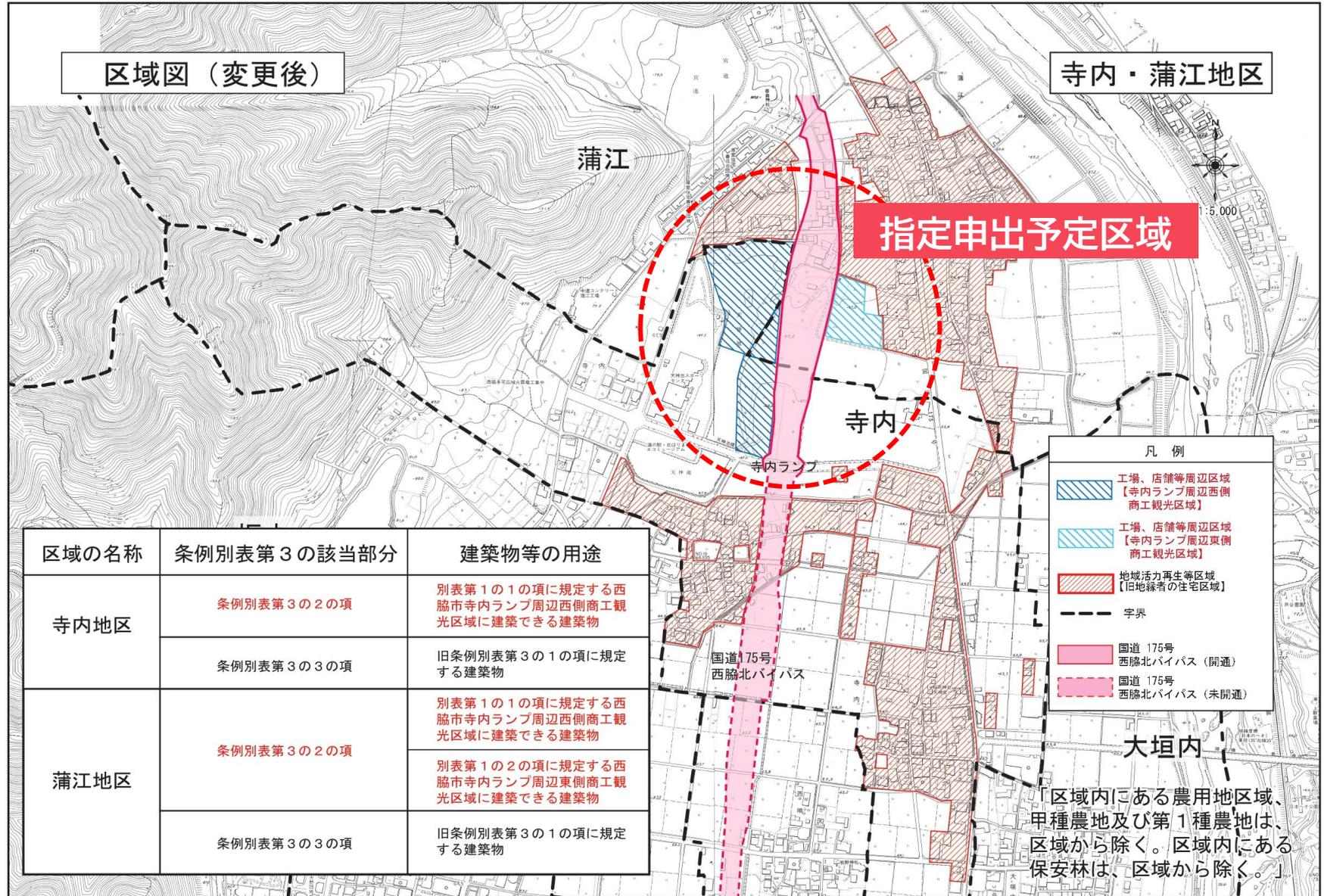
メニュー	緩和される建物の例	指定の効果
<p>工場等誘導区域</p>	<p>既存事業所の拡張 建築後一定期間以上経つ事業所（「物販店、飲食店、風俗営業の店舗等」以外のもの）が、敷地を拡張して行う増改築</p>	<p>・拡張する土地はいつ購入しても構いません。指定のない区域では、線引き前からある事業所が、線引き前から所有している土地を利用して拡張する場合には限られています。</p>
	<p>既存工場の用途変更 廃業などにより使用されなくなった工場、別の業種の工場への用途変更</p>	<p>・指定のない区域では、線引き前からある工場に限られています。変更後の工場の業種を限定することも可能です。</p>
	<p>・その他にも、地域振興のための工場など、雇用や就業のために必要な建物の用途を、地域の実情に応じて決めることができます。</p>	
<p>この他、次の特別指定区域があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">・ 駅、バスターミナル等周辺区域 <li style="width: 33%;">・ 公的賃貸住宅等供給区域 <li style="width: 33%;">・ 空地等適正管理区域 <li style="width: 33%; border: 2px dashed red;">・ 工場、店舗等周辺区域 <li style="width: 33%;">・ 沿道施設集約誘導区域 <li style="width: 33%;">・ 地域資源活用区域 <p>ただし、これらの区域や大規模な工場等誘導区域は、市町全域の土地利用計画の観点から定めるものです。</p>		

西脇市特別指定区域の指定状況全体図

特別指定区域位置図



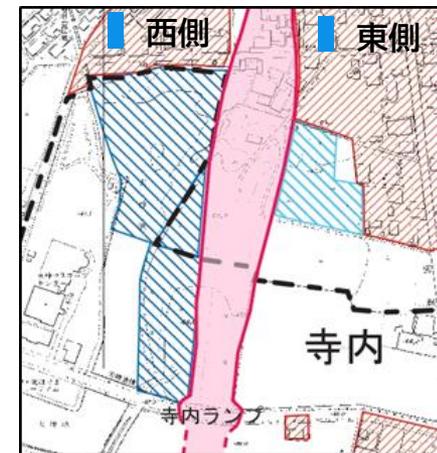
指定申出の概要：指定申出予定区域【寺内地区・蒲江地区】



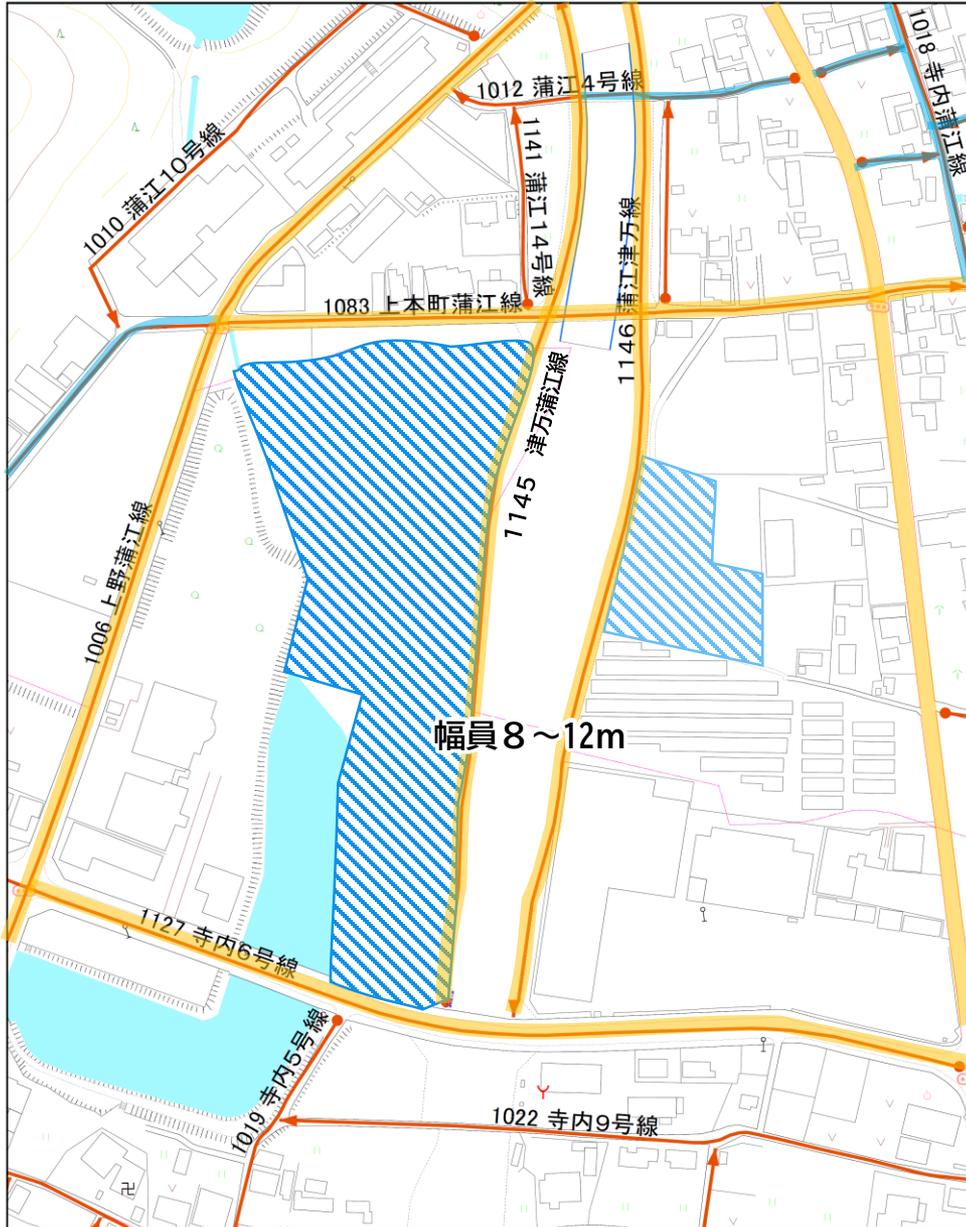
■指定申出の概要：建築できる建築物等の用途 前回説明から変更あり

■ 工場、店舗等周辺区域に係る建築物等の用途一覧【西脇市特別指定区域一覧表 別表第1】

区域		建築できる建築物等の用途
1	寺内ランプ周辺 西側 商工観光区域	<p>市がまちづくりに資すると認める用途で、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これに類するもので、床面積の合計が6,000平方メートルを超えないもの（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（へ）項第3号並びに（り）項第2号及び第3号に掲げるものを除く。）</p> <p>(3) 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。） ↳ 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>(4) 貨物自動車運送事業の用に供するもの</p> <p>(5) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>
2	寺内ランプ周辺 東側 商工観光区域	<p>市がまちづくりに資すると認める用途で、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これに類するもので、床面積の合計が6,000平方メートルを超えないもの（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（へ）項第3号並びに（り）項第2号及び第3号に掲げるものを除く。）</p> <p>(3) 倉庫</p> <p>(4) 貨物自動車運送事業の用に供するもの</p> <p>(5) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>

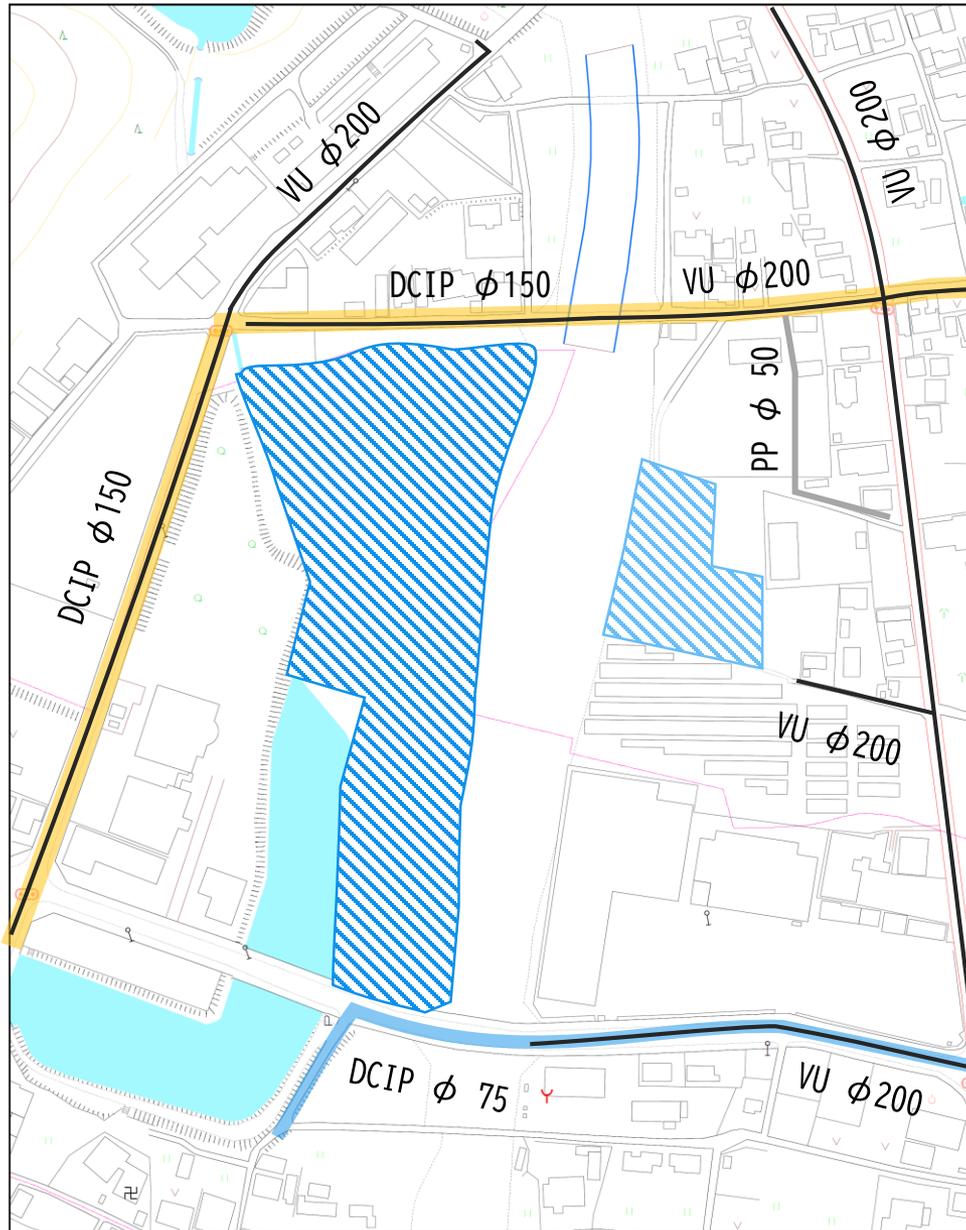


■指定申出の概要：指定道路状況図【寺内地区・蒲江地区】



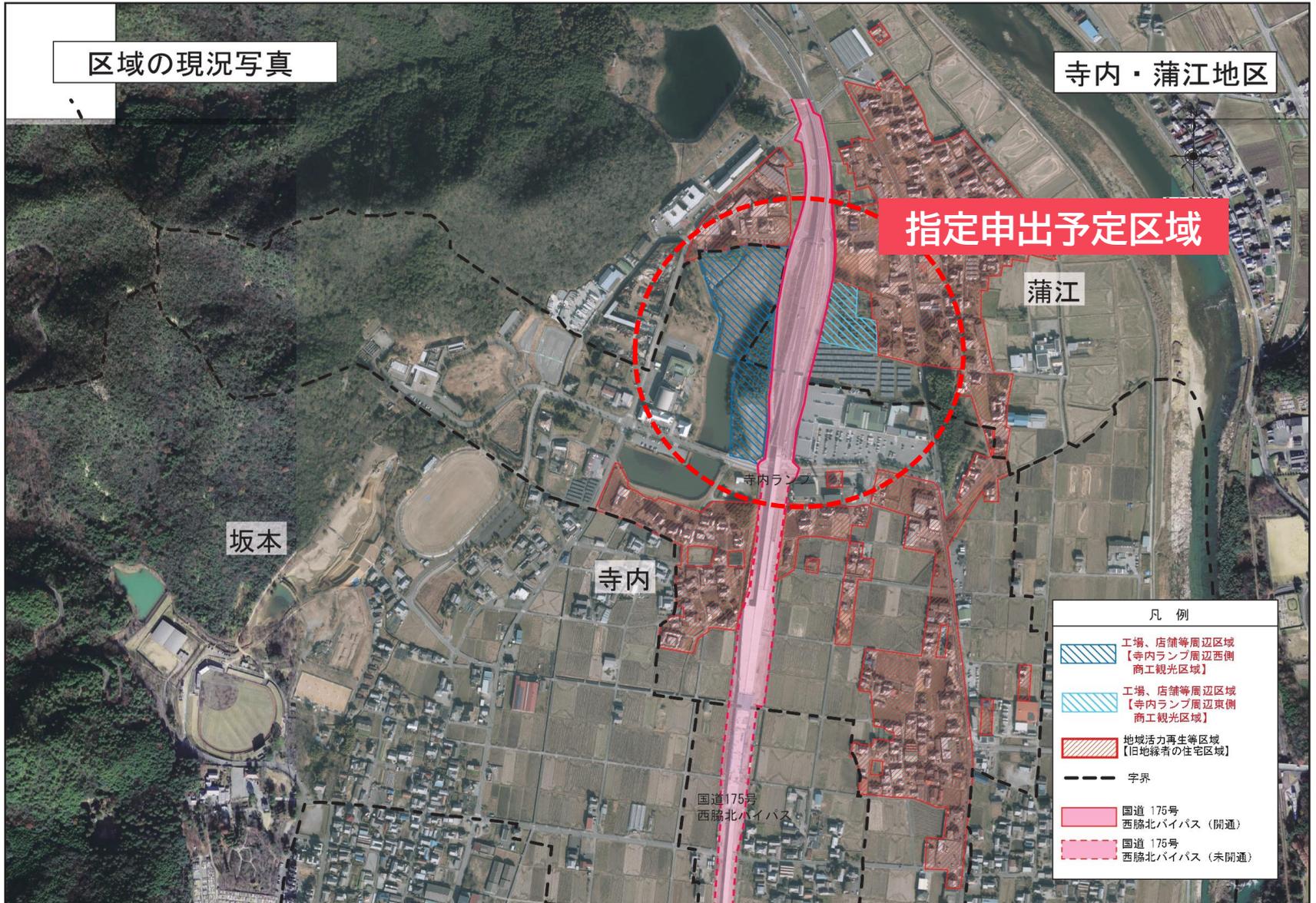
凡 例	
	西脇市道
	建築基準法第42条第1項道路
	建築基準法第42条第2項道路
	工場、店舗等周辺区域 【寺内ランプ周辺西側商工観光区域】
	工場、店舗等周辺区域 【寺内ランプ周辺東側商工観光区域】

指定申出の概要：上下水道整備状況図【寺内地区・蒲江地区】



凡 例	
【上水道】	
	DCIP φ150
	DCIP φ75
	PP φ50
【下水道】	
	VU φ200
	工場、店舗等周辺区域 【寺内ランプ周辺西側商工観光区域】
	工場、店舗等周辺区域 【寺内ランプ周辺東側商工観光区域】

指定申出の概要：区域の現況写真【寺内地区・蒲江地区】



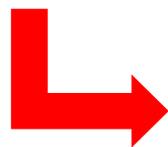
4 縦覧結果の報告



**NIHONNO
HESONO**

○ 縦覧について

兵庫県都市計画法施行条例に基づく西脇市特別指定区域の指定等に関する規則第11条第2項の規定により、申出案の縦覧を実施



区域に係る関係住民及び利害関係人は、案について意見書を提出することができる。

○ 縦覧期間 令和7年4月2日から4月15日まで

○ 縦覧結果 縦覧者3名

○ 意見 なし

5 今後のスケジュール



NIHONNO
HESONO

■今後のスケジュール

事項	手続	時期(予定)	備考
西脇市都市計画審議会		令和7年2月21日	事前審議(内容説明)
案の縦覧		令和7年4月2日~15日	2週間
西脇市都市計画審議会	法定	令和7年6月3日	本審議(諮問)
県へ指定申出	法定	令和7年6月上旬	
県／県民局:連絡調整会議		令和7年6月上旬	
県／本庁:意見照会	法定	令和7年6月中旬	
県／開発審査会	法定	令和7年7月17日	本審議
県／決定告示	法定	令和7年8月	

—令和7年度 第1回西脇市都市計画審議会—

特別指定区域の指定申出（寺内地区・蒲江地区）について

ご静聴ありがとうございました

