

令和7年度 第4回西脇市都市計画審議会

特別指定区域の指定申出（素案）

—西田地区—



R 8 . 2 . 1 3 西脇市 土地利用推進室

- 1 市の概要
- 2 特別指定区域制度と土地利用計画
- 3 特別指定区域の指定申出予定箇所
- 4 上位計画との整合
- 5 今後のスケジュール

■西脇市の概要(都市計画区域)

西脇市の都市計画区域



* 参考：西脇市行政区域面積 13,244ha (内、市街化調整区域面積 7,190ha/約55%)

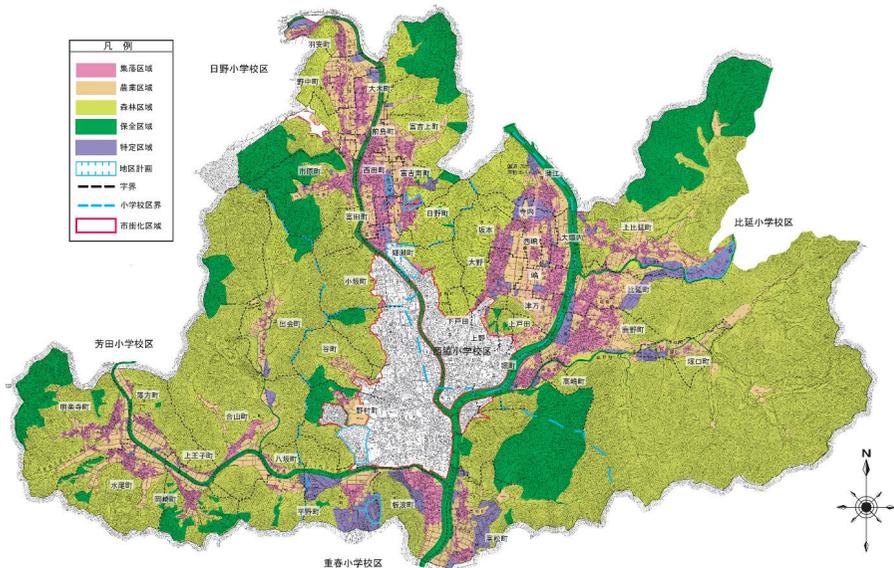
■特別指定区域制度と土地利用計画

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。**

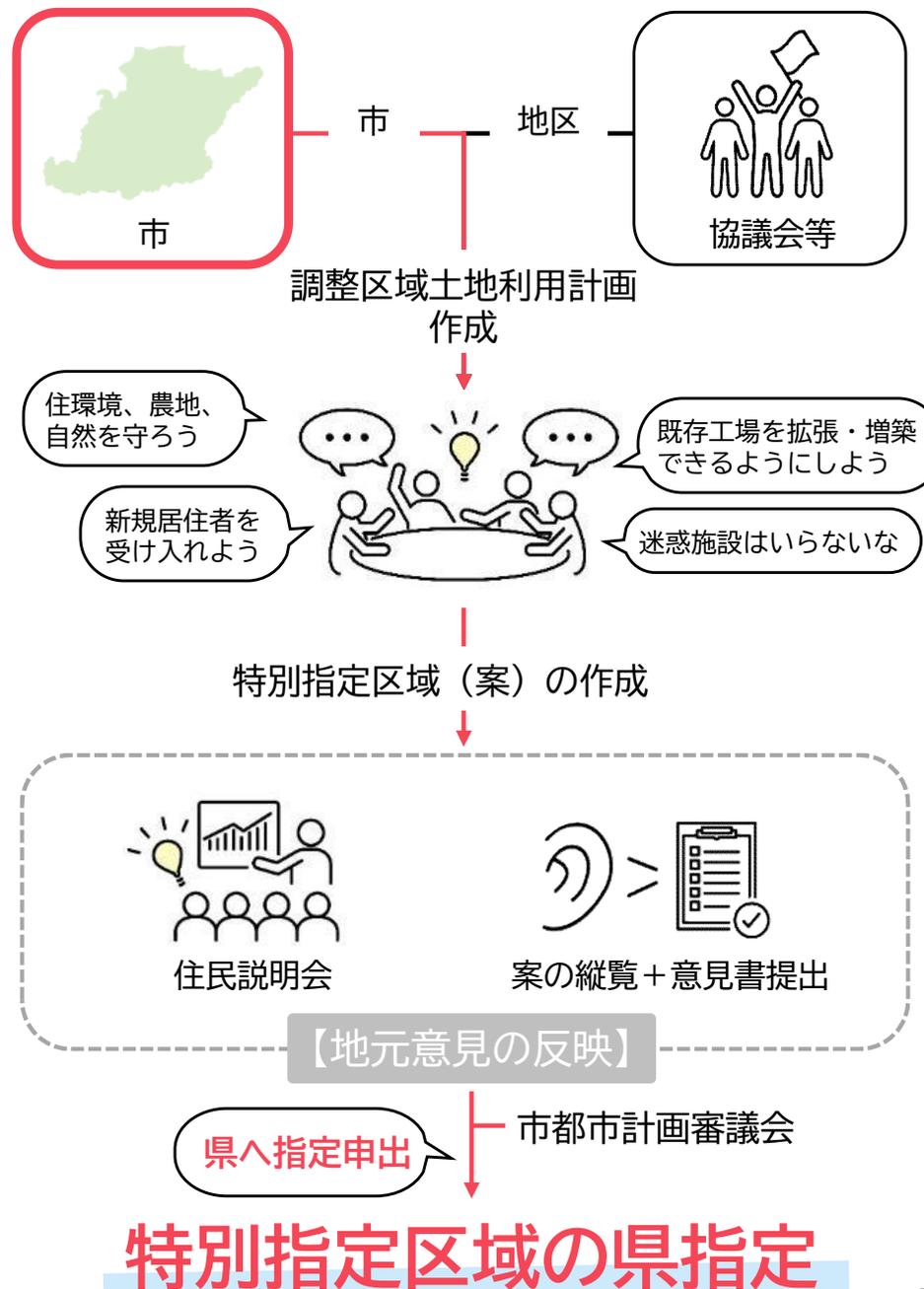
西脇市市街化調整区域土地利用計画

作成が必要

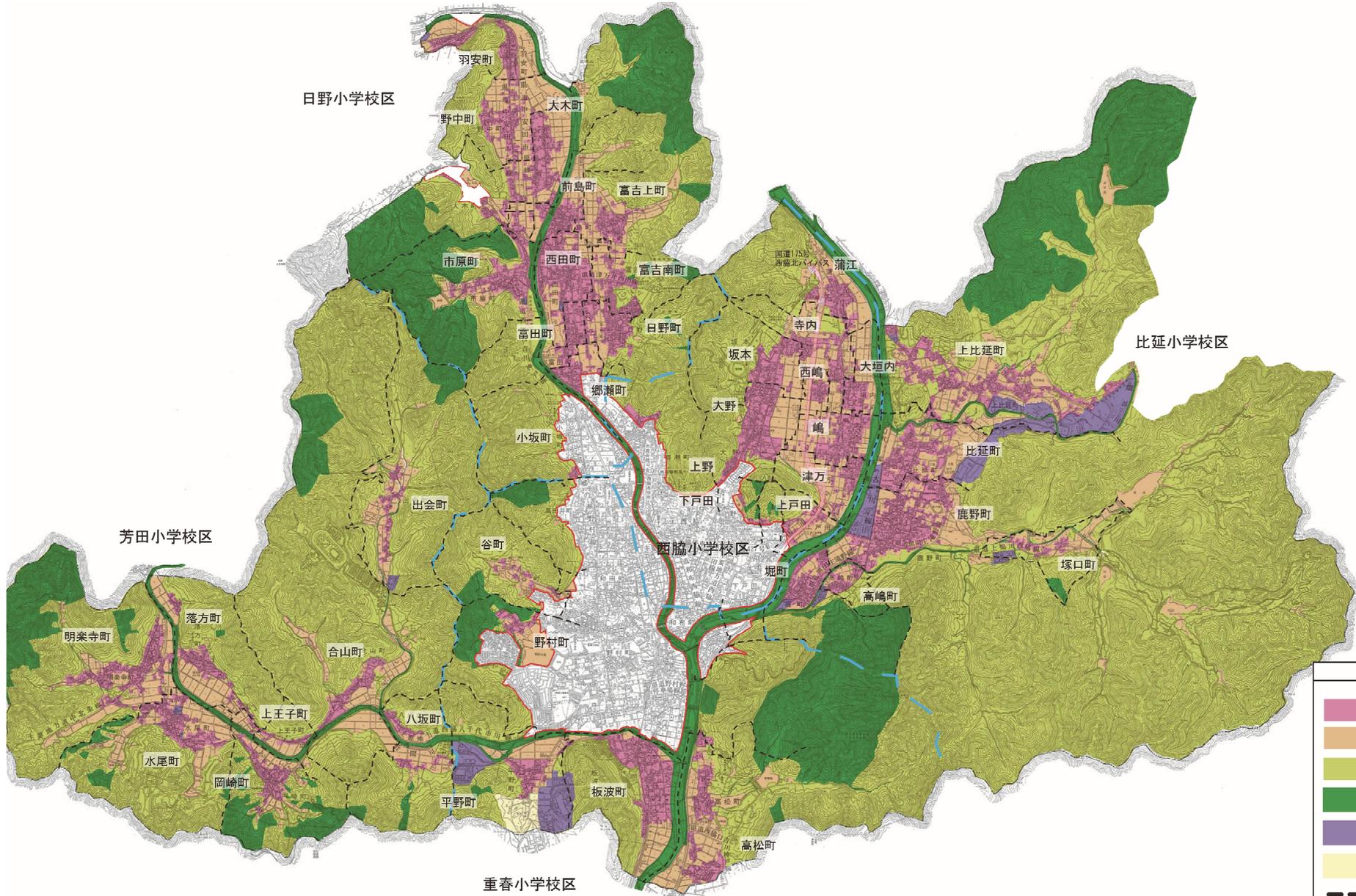


市街化調整区域において、無秩序な市街化を抑制しながら、低未利用地を有効活用し、農村環境の維持と地域の活力維持を目指すべく、令和4年2月に改定（※以下、「調整区域土地利用計画」という。）

作成済み



西脇市市街化調整区域土地利用計画図



凡例	
	集落区域
	農業区域
	森林区域
	保全区域
	特定区域
	保留区域
	字界
	小学校区界
	市街化区域

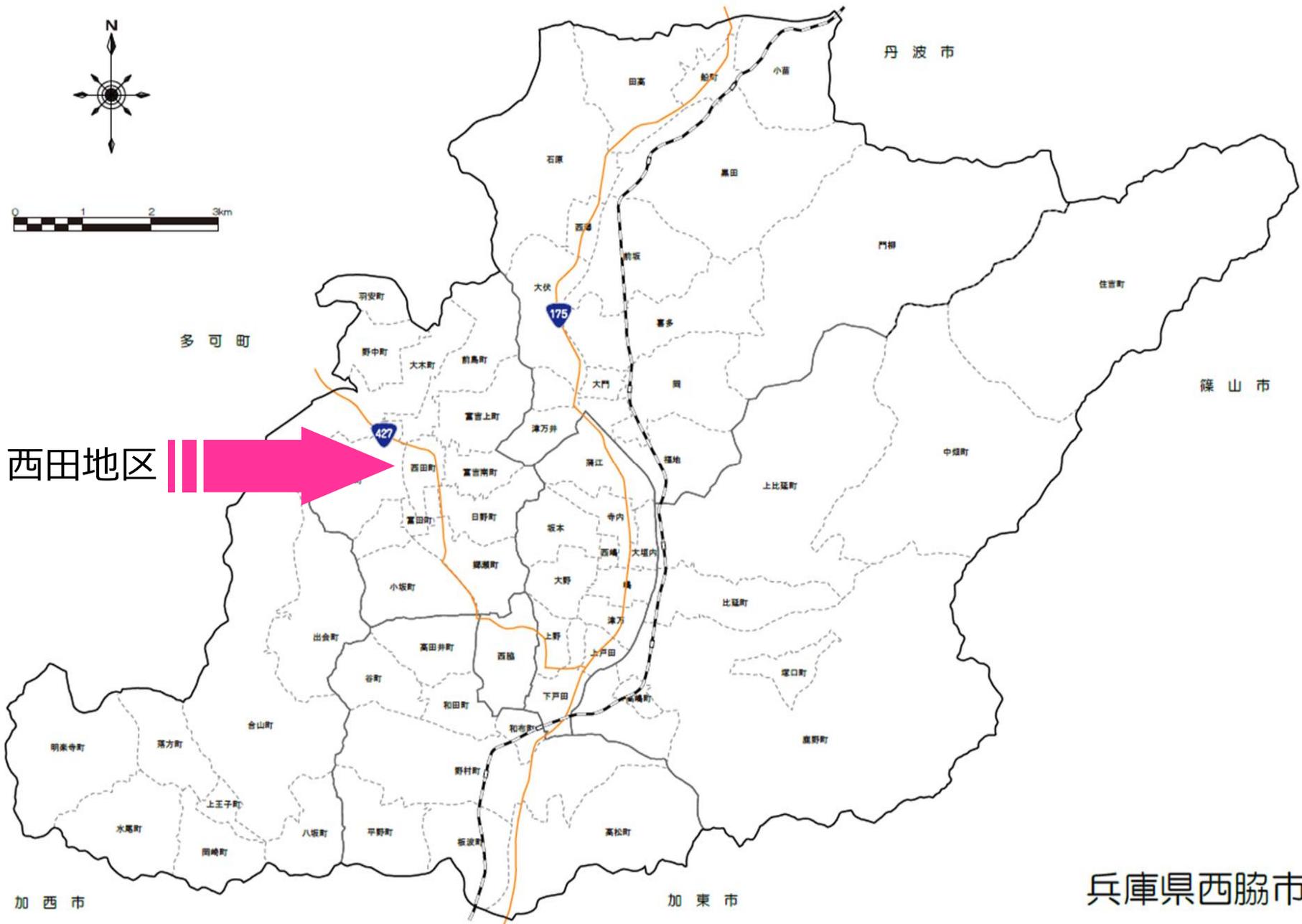


■土地利用計画の利用区分

計画的な土地利用を行うため、市街化調整区域を次の5種類の利用区分に分けます。

保全区域	保安林や河川、神社の森など、良好な自然環境を保全する区域
森林区域	森林としての地域環境の形成を図る区域
農業区域	農業を振興していく区域
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

■特別指定区域の指定申出予定箇所

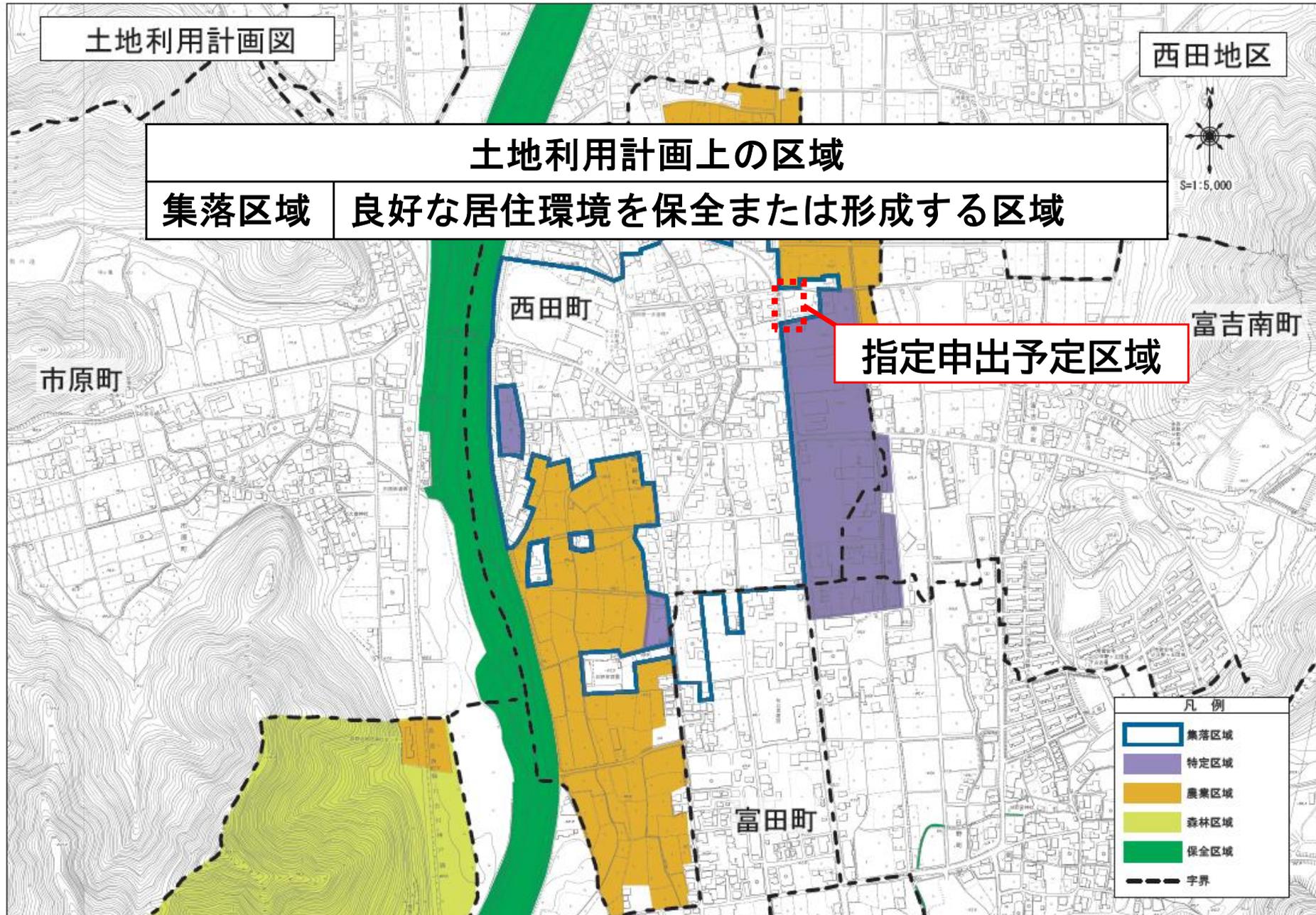


兵庫県西脇市

■特別指定区域の指定申出予定箇所 区域の現況写真



■土地利用計画図



■特別指定区域のメニュー【集落区域】

【今回の新規指定申出：地縁者の小規模事業所区域】

集落に10年以上居住している者が経営する小規模事業所が建築できる区域

■特別指定区域のメニュー【特定区域】

メニュー	緩和される建物の例	指定の効果
地域活力再生等区域	地縁者の住宅 建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に通算10年以上居住したことがある人が住むことができる住宅	<ul style="list-style-type: none"> 土地はいつ購入しても構いません。指定のない区域では、線引き前から相続してきた土地等に限定されています。
	新規居住者の住宅 新規居住者又は建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に居住している期間が通算10年未満の人のための住宅	<ul style="list-style-type: none"> 指定のない区域では認められていません。借地、借家とすることもできます。
	地縁者の小規模事業所 建築予定地のある小学校区の市街化調整区域に通算10年以上居住したことがある人が営む小規模な事業所	<ul style="list-style-type: none"> どの集落にも指定できます。指定のない区域では、大規模な集落に限られています。事業所の用途を限定することも可能です。
<ul style="list-style-type: none"> その他にも、小規模な店舗、飲食店、事業所など、お住まいの方の生活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。 		

集落区域

＼ 次のような考えをお持ちの方が住宅を建築できるようになります ／

① Uターンして家建てたい

定年も迎えたし、生まれ育った集落に戻って家庭菜園でも楽しみながら過ごしたいなあ。

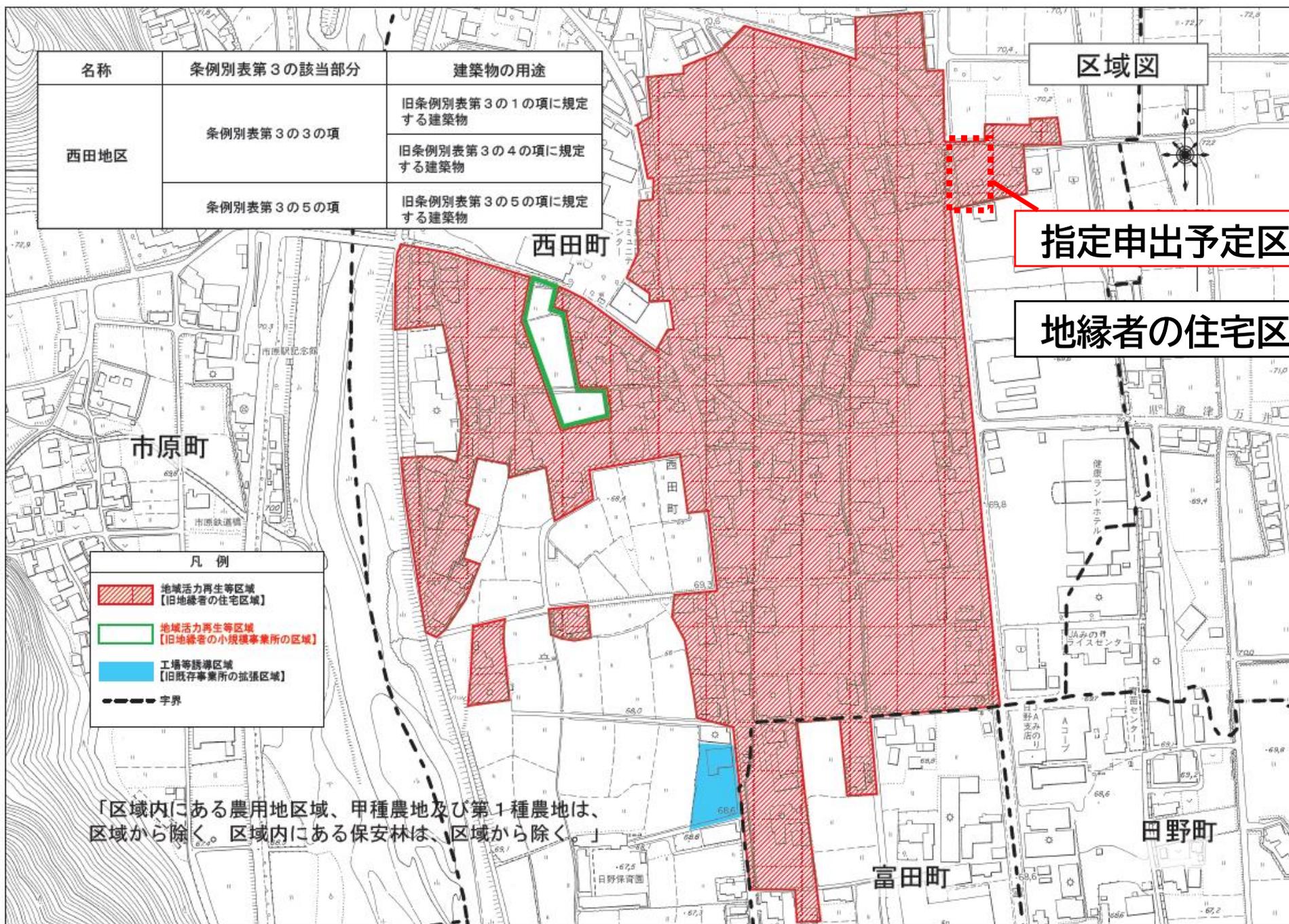
② 借家から持ち家へ転居したい

借家に住んでいるけれど、こどもが大きくなったし持ち家を建てたいなあ。

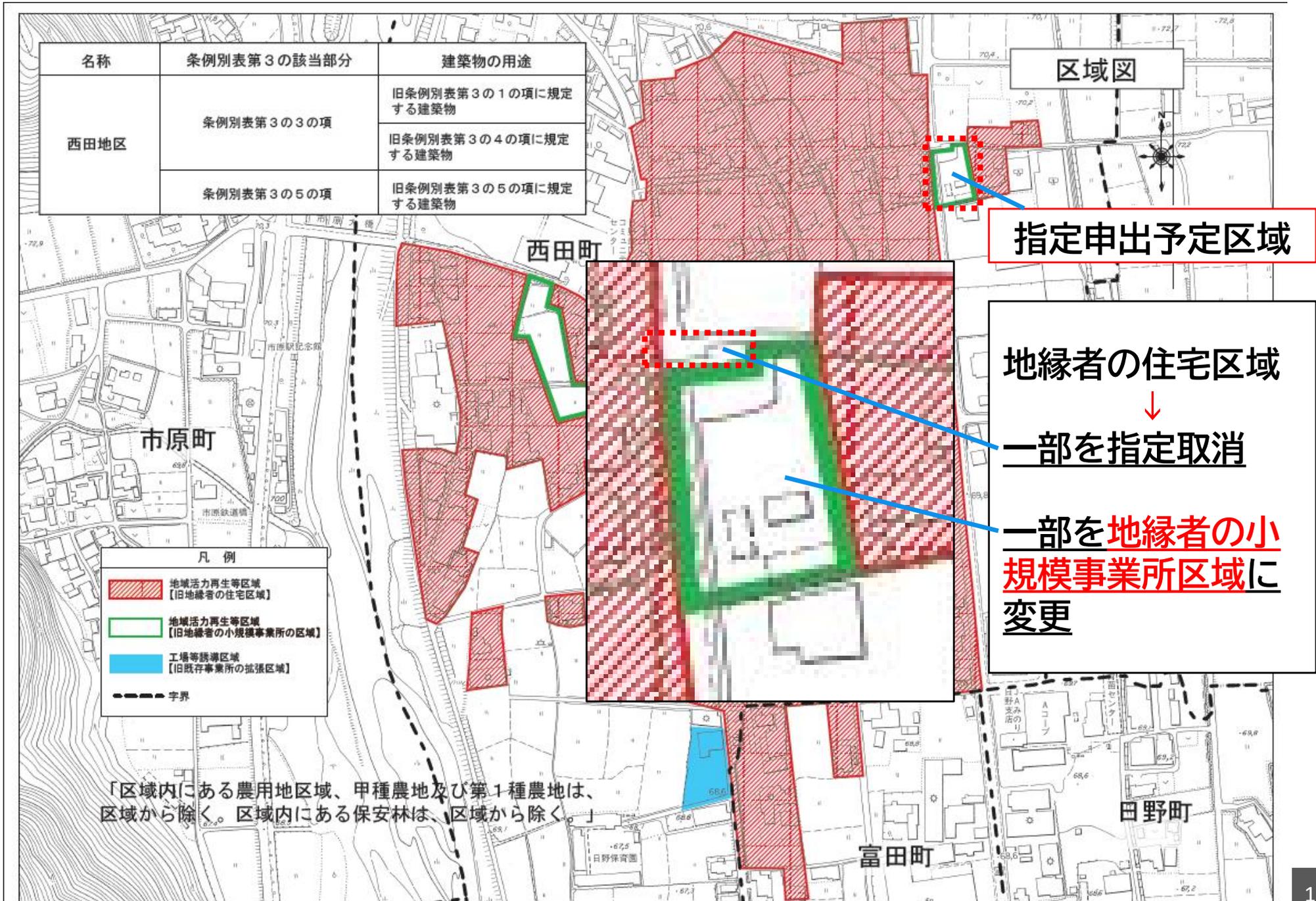
③ 集落の中の空き家へ住み替えしたい

今住んでいる家は進入路が狭くて不便…。集落内の条件の良い土地に住み替えたいなあ。

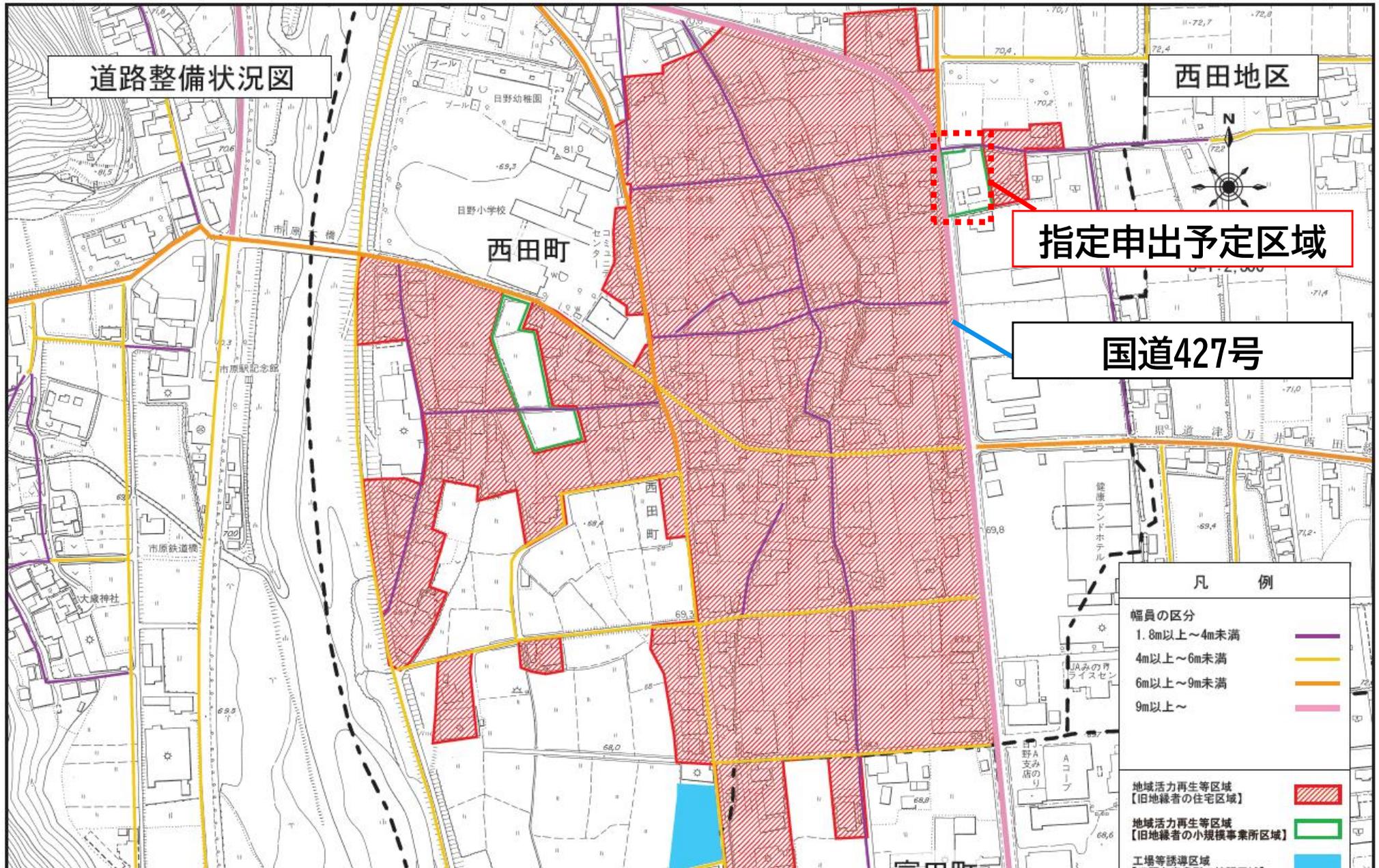
指定申出の概要：指定申出予定区域【西田地区】変更前



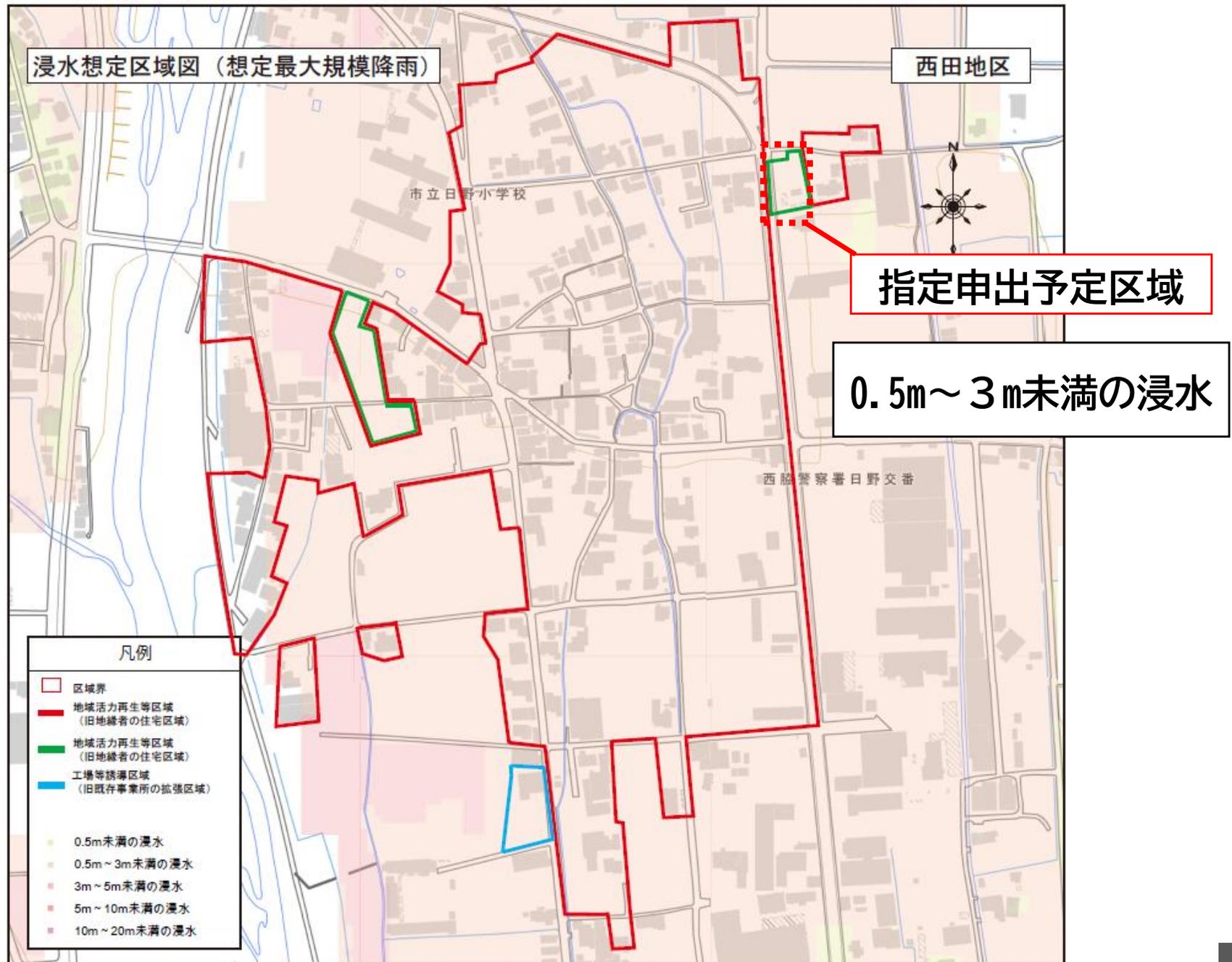
指定申出の概要：指定申出予定区域【西田地区】変更後



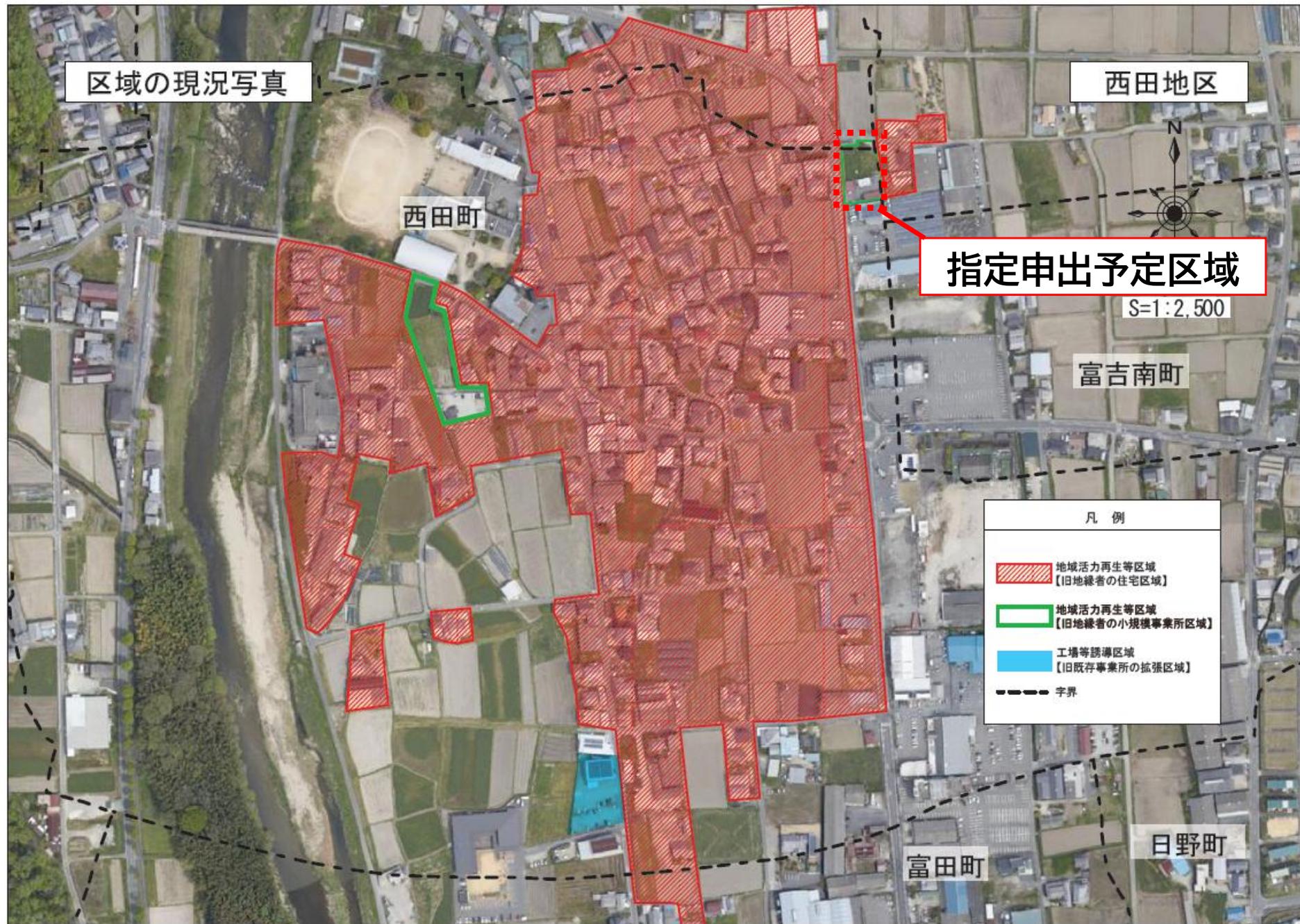
指定申出の概要：指定道路状況図【西田地区】



指定申出の概要：想定最大規模降雨



指定申出の概要：区域の現況写真



目指す姿

- 計画的な土地利用により、コンパクトで利便性が高い中心部と自然と調和した田園集落が形成され、誰もが住みよさと安らぎを感じられる活力あるまちになっています。

現状と課題

- 本市では、河川沿いの平野部を中心に、播州織の興隆とともに市街地が形成されたことから、中心市街地においては住居系、商業系、工業系が混在した土地利用となっています。また、比較的コンパクトな市街地を形成しており、豊かな農村環境や自然に恵まれた市街化調整区域、都市計画区域外の区域が大部分を占めています。
- 本市では、産業誘導等への期待が高くなっていますが、可住地が少なく、市街化区域に一定規模の土地を確保することが難しくなっています。こうした状況を鑑み、現在、県が示している土地利用規制見直しの方向性などを踏まえながら、適正で計画的な土地利用の推進や開発手続等の緩和などに取り組むことで、良好な環境の保全と時機を捉えた地域活性化の両立を図っていくことが必要です。
- 人口減少の進行による都市の低密度化が進みつつある中、市街地の拡散を抑制しながら都市拠点等に適切な機能の誘導・集積を図るとともに、良好な歩行・通行環境を持った安全・安心な幹線道路を整備することで、コンパクトで利便性が高い持続可能なまちづくりを進めていくことが必要です。特に、密集した木造住宅や狭あいな道路など、景観面や防災面に課題を抱える中心市街地においては、西脇らしい地域資源を保全しながら面的な整備を推進し、更なる魅力向上を図っていくことが必要となります。
- 市街化調整区域等においては、豊かな自然に恵まれた農村集落が形成されており、

施策の展開

施策1 効果的な土地利用を進めます

- 都市計画制度を見直し、新たな土地利用コントロールにより、都市と自然の調和を図りつつ、地域の実情に応じた土地利用を計画的に進めます。
- 地域の実情に応じた土地利用を図るため、地域住民との協働により空家活用特区制度の活用などを図るとともに、商業機能や交流機能など、地域における生活機能をどのように確保していくか、地域住民との連携・協働の下で検討を進めます。
- 地区計画制度等を活用し、民間活力を利用した新たな産業用地の確保・整備を進めるとともに、国道175号西脇北バイパス以北への延伸を見据え、産業誘導等に向けた効果的な土地利用を研究します。
- 土地に関する筆界等を明確にし、土地取引の活性化を図るため、地籍調査を推進します。

▶ **主な取組**：計画的な土地利用の推進、空家活用特区制度の活用、地区計画の決定、地籍調査の推進

施策2 魅力ある市街地をつくります

- 立地適正化計画の下、中心市街地への都市機能及び居住の誘導・集約を図り、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めるとともに、まちなか居住の促進と歩いて暮らせるまちづくりを推進します。
- (都)和布郷瀬線沿道において、組合施行による土地区画整理の事業化に向けて取り組み、面的整備手法を活用したまちづくりを進めます。
- 歴史的な建築物など魅力ある地域資源を活用したにぎわいづくりを進めるため、まちづくり団体への活動支援を行うとともに、市民主体のイベントなどへの支援を行います。

▶ **主な取組**：立地適正化計画の推進、空き家・空き店舗の利活用促進、西脇TMO運営支援事業、地域資源を生かしたイベントの開催支援

I 西脇市の概要

II 序論

III 基本計画

IV 総合戦略

政策5 新たな産業を創出する

目指す姿

- 地域の特性を生かした新たな産業の創出や企業立地などが進み、地域経済の活力が維持・向上しています。

現状と課題

- 我が国では、工場の事業所数地面積は緩やかに増加しており、令和2(2020)年以降、国内事業拠点に関する立地計画を持つ事業者が製造業・物流業で大きく増加するなど、国内回帰の流れが続いています。新型コロナウイルス感染症の感染拡大や地政学的リスクの顕在化が背景にあり、原材料等の安定的な調達や円安による輸入コストの増大などが要因となっています。
- 兵庫県は、製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額等の全国シェアが4～5%となっており、全国有数のものづくり県となっています。経済産業省が実施する工場立地動向調査(令和4(2022)年度)では、立地件数48件、立地面積58haといずれも全国5位となっており、県内への産業立地は順調に推移していましたが、近年は産業用地の不足や工業用地の地価の上昇などにより、立地の伸び悩みが見られます。直近5年間の県内における立地地域をみると北播磨地域が最も多く、山陽自動車道や中国自動車道などの高速道路沿いで多数の立地となっています。
- 本市では、近隣市と比較して平坦地が少なく開発可能なエリアは限定されていますが、国道175号西脇北バイパスや東播磨南北道路などの高規格道路の整備が進むなど、アクセス性の向上が期待できる状況にあり、また、岩盤が浅く、過去に大きな地震がないという地形的な強みも有しています。現在、本市が所有する産業用地はない状況ですが、地域経済の活性化や良好な雇用の確保に向けて、産業集積や地域特性を生かした企業立地や既存企業の市内留置と成長支援に取り組むとともに、民間事業者や地域と連携した新たな産業用地の開発に向けて検討を進めていく必要があります。

施策の展開

施策1 企業立地を推進します

- 地理的条件や地域資源、インフラ、地震リスクなど、本市の特色や強みを生かした企業誘致活動を展開します。
- 国道175号西脇北バイパス以北への延伸を見据え、広域道路ネットワークを生かした企業誘致を研究します。
- 企業の立地動向やニーズを踏まえた効果的な立地助成制度を整備するとともに、既存事業所の留置に対する相談体制の充実を図ります。
- 立地優遇措置等の支援を行い、地域未来投資促進法に基づく基本計画に定めた地域経済牽引事業の創出を図ります。
- 進出企業やハローワークなど関係機関と連携し、企業立地に伴う働き手の確保に努めます。

▶ **主な取組**：企業誘致促進事業、企業への産業用地の紹介、立地企業奨励措置事業

施策2 産業用地の確保を進めます

- 高松町において、地域と一体となって、民間活力を利用した産業用地の確保を進めます。
- 国道175号西脇北バイパス周辺及び平野町旧河川敷等における産業用地の確保に向けた調査研究及び土地利用の具体化に向けた取組を進めます。
- より柔軟な土地利用に向けて、地区計画を活用するなど、各種法令の規制・制限等への効果的な対応手法を研究し、活用していきます。

▶ **主な取組**：高松町における産業用地の確保、新たな産業用地の確保に向けた調査研究

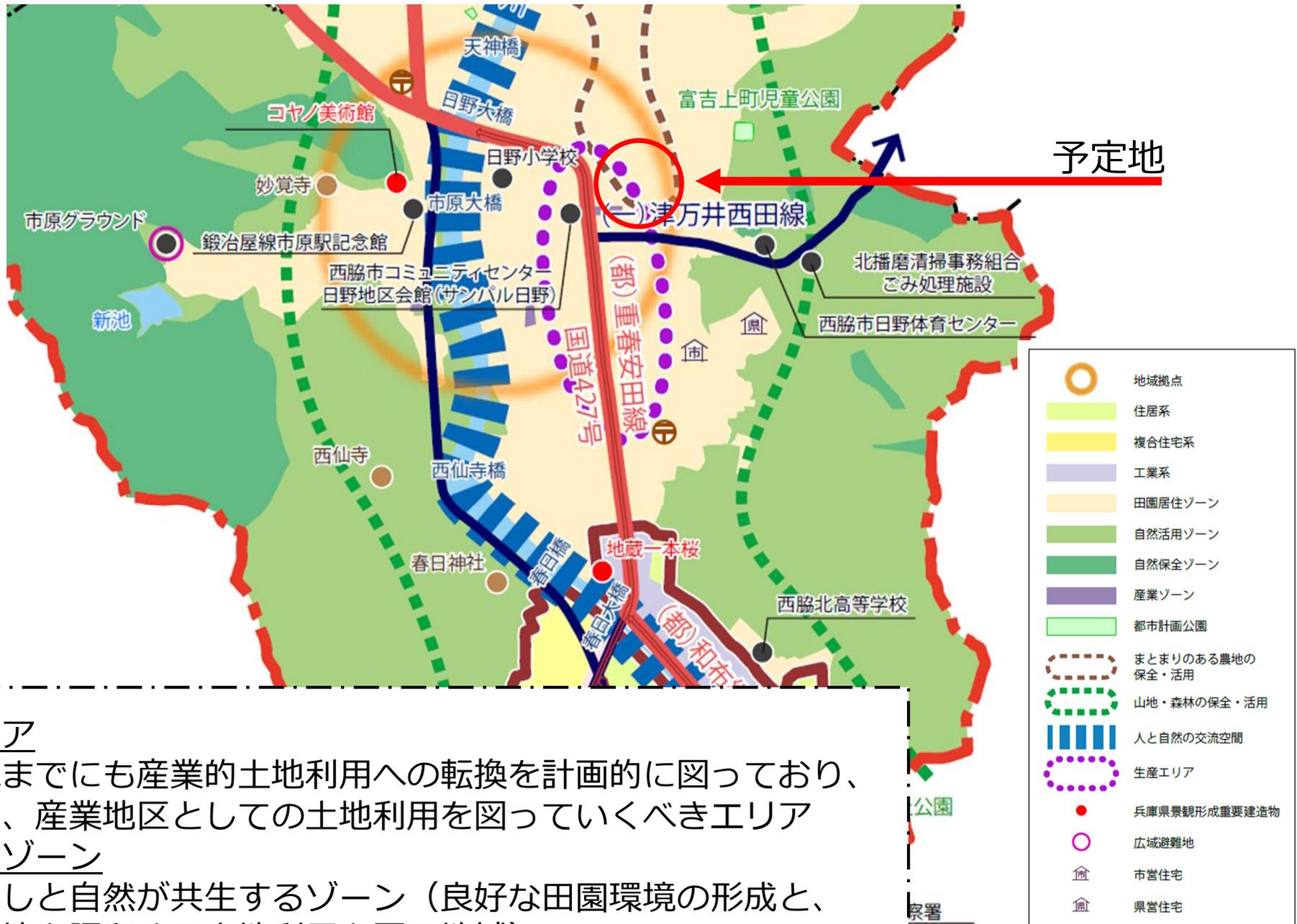
I
西脇市の概要

II
序論

III
基本計画

IV
総論

第2次西脇市都市計画マスタープラン



生産エリア

これまでも産業的土地利用への転換を計画的に図っており、
 今後も、産業地区としての土地利用を図っていくべきエリア

田園居住ゾーン

暮らしと自然が共生するゾーン（良好な田園環境の形成と、
 周辺環境と調和する土地利用を図る地域）

4 市街化調整区域・都市計画区域外・中都市計画区域における土地利用の方針

田園居住ゾーン

- ・ 田園居住ゾーンでは、田園まちづくりを推進します。
- ・ 農地の保全、集落地の住環境の保全、狭あい道路の拡幅整備による安全性の向上などを、地域住民の参画と協働の下で推進し、緑豊かな田園環境の形成を誘導します。
- ・ 市街化調整区域においては、集落のコミュニティの維持のため、無秩序な市街化の抑制を原則に、兵庫県の特別指定区域制度を活用し、必要な開発の誘導や定住環境の確保を図ります。また、国道175号沿道や幹線道路沿道においては、地域環境との調和に配慮しつつ、「西脇市市街化調整区域土地利用計画」に基づき計画的な土地利用を図ります。
- ・ 都市計画区域外においては、兵庫県の緑条例に基づき、適切な土地利用を推進し、緑豊かな地域環境の形成を図ります。また、一定の生活支援機能の集積が見られる地域においては、地区の生活利便性の確保と良好な住環境の形成を誘導します。

■ 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 案の縦覧		令和8年2月13日 令和8年4月1日~15日	事前審議(内容説明) 2週間
西脇市都市計画審議会 県へ指定申出	法定	令和8年5月中旬 令和8年5月中旬	本審議(諮問)
県／県民局:連絡調整会議		令和8年6月上旬	
県／本庁:意見照会	法定	令和8年6月中旬	
県／開発審査会	法定	令和8年7月下旬	本審議
県／決定告示	法定	令和8年8月	

令和7年度 第4回
西脇市都市計画審議会

ご静聴ありがとうございました

