

都市計画行政について

まちづくり部

目次

1 都市計画の概要

- (1) 都市計画区域 . . . 3
- (2) 主な都市計画の内容 . . . 4

2 地域特性を生かした都市計画の推進

- (1) 都市計画区域マスタープラン等の見直し . . . 7
 - 【TOPICS】ひょうご都市計画基本方針
（令和7年6月策定）の概要 . . . 8
- (2) 区域区分の見直し . . . 9
- (3) 地区計画制度の活用支援 . . . 9
 - 【TOPICS】加西市域の区域区分の廃止について . . . 10
- (4) 立地適正化計画 . . . 11
- (5) 都市農地の保全・活用 . . . 11
- (6) 高規格道路等の都市計画の推進 . . . 12
 - 【TOPICS】播磨臨海地域道路
都市計画に係る公聴会の開催 . . . 12
- (7) 近畿圏総合都市交通体系調査 . . . 13

3 大規模小売店舗等の立地調整

- (1) 大規模小売店舗立地法 . . . 14
- (2) 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 . . . 14
- (3) 広域土地利用プログラムの運用 . . . 15

4 適正な土地利用・土地取引の推進

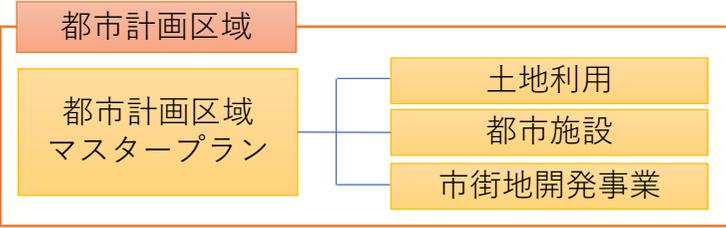
- (1) 土地対策の概要 . . . 16
- (2) 適正な土地利用の推進 . . . 16
 - 【TOPICS】国土利用計画（兵庫県計画）の改定 . . . 17
- (3) 適正な土地取引の推進 . . . 18

5 市街地整備事業

- (1) 土地区画整理事業 . . . 19
 - 【TOPICS】都市計画道路荒川線における
JR立体交差工事（棚田踏切改良） . . . 21
- (2) 市街地再開発事業 . . . 22
 - 【TOPICS】神戸三宮ツインゲート・バスタ神戸三宮
の整備 . . . 24
- (3) 老朽化マンション建替促進事業 . . . 24
 - 【TOPICS】密集市街地における防災対策の推進 . . . 25

1 都市計画の概要

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



(1) 都市計画区域

- 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20の都市計画区域を指定

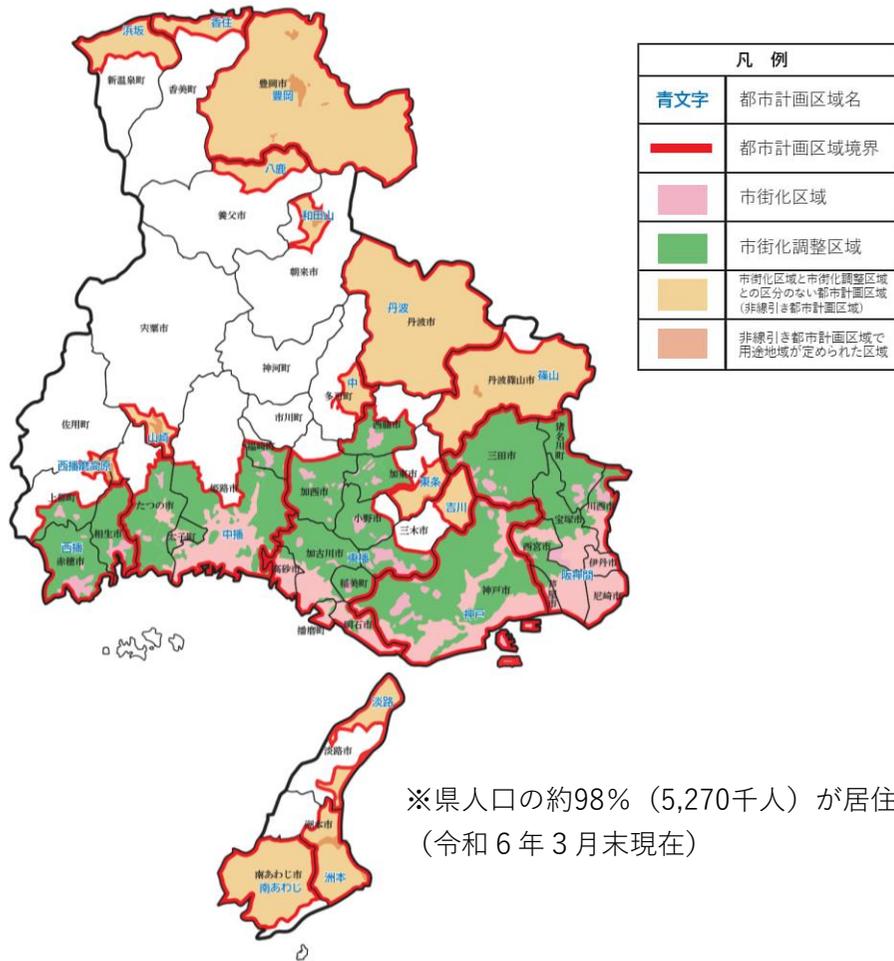


図-1 都市計画区域図

(2) 主な都市計画の内容

- 県は広域的・根幹的な都市計画を決定 (市町からの申出を基に案を作成することを基本とする)
- 市町決定の都市計画については、市町に対し、広域的観点又は県の施策との整合を図る観点から必要な助言等を行う

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		●
都市施設	生産緑地地区		●
	道路 【※一般国道・県道・自動車専用道路】	●※	●
	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】	●※	●
市街地開発事業	汚物処理場・ごみ焼却場 【※産業廃棄物処理施設】	●※	●
	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	●	
地区計画	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	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

1 都市計画の概要

(2) 主な都市計画の内容

イ 土地利用の規制・誘導

- 区域区分、用途地域、地区計画等の都市計画を定めることで、地域の特性に応じた土地利用の規制・誘導を行う

(ア) 区域区分（線引き）

- 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、市街化区域と市街化調整区域との区分を定める

市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化を抑制すべき区域

< 区域区分の指定状況（令和7年12月末現在） >

- ・ 線引き都市計画区域（区域区分有り）
5区域（266,733ha：県土の約32%）
- ・ 非線引き都市計画区域（区域区分無し）
15区域（250,634ha：県土の約30%）

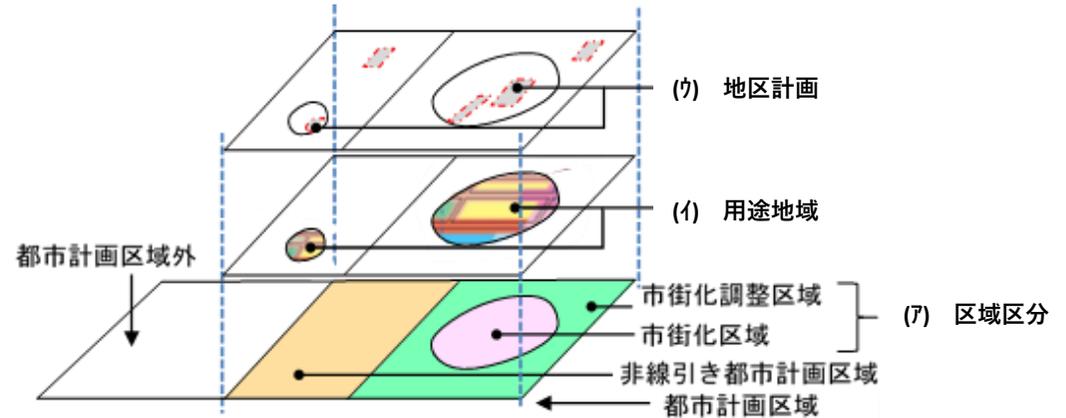


図-4 土地利用の規制・誘導のイメージ

(イ) 用途地域

- 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のため、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを定める

表-2 用途地域の種類と建築用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限	住宅・兼用住宅	店舗等	事務所等	ホテル・旅館	映画館、劇場	幼稚園、小学校、高等学校	高等専門学校	大学、病院	診療所、保育所	倉庫業を営む倉庫	工場	貯蔵施設
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	×	△	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○

○：建築可能、△：面積、階数、用途、貯蔵量等に制限あり、×：建築不可

1 都市計画の概要

(2) 主な都市計画の内容

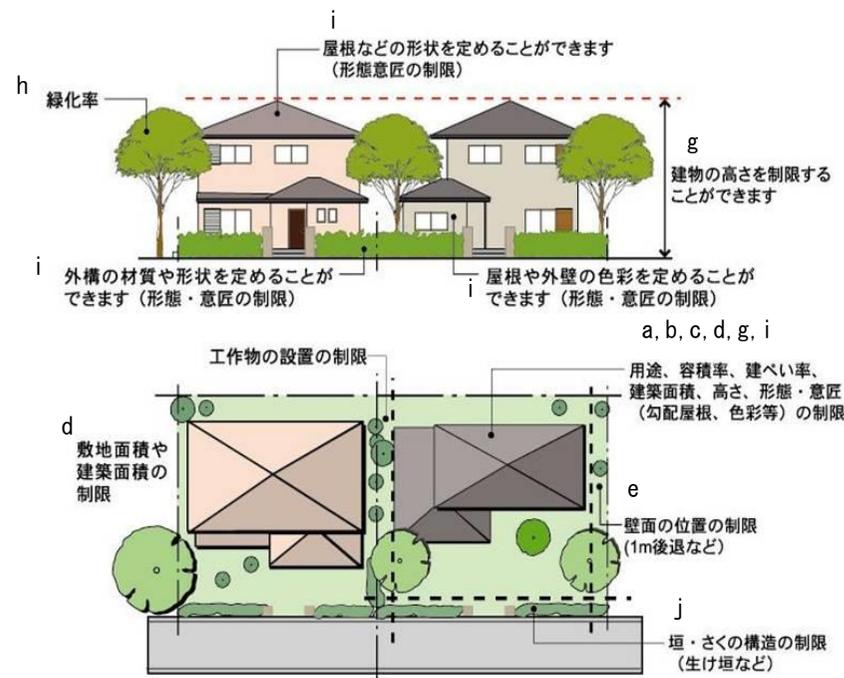
イ 土地利用の規制・誘導

(ウ) 地区計画

- 建築物の形態、用途等の制限や道路、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、建築や開発行為を規制・誘導
- 良好な住環境や、魅力的な商業・業務地の形成、市街化調整区域における活力の維持等に活用

表-3 地区計画の決定状況（令和7年12月末現在）

区分	決定地区数	地区面積 (ha)
地区計画	462 (29市町)	12,773.3
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	477 (29市町)	12,988.7



◆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、地域の特性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

(1) 都市計画区域マスタープラン等の見直し

- おおむね10年ごとに全面見直し、5年目に中間見直しを実施
- 令和7年度の全面見直しに当たり、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
- これまで、各地域のマスタープランに記載していた全県共通の事項については、県全体を対象とする広域の方針として「ひょうご都市計画基本方針」を令和7年6月に策定
- ひょうご都市計画基本方針に即して各地域の都市計画区域マスタープランを令和7年度末に改定予定

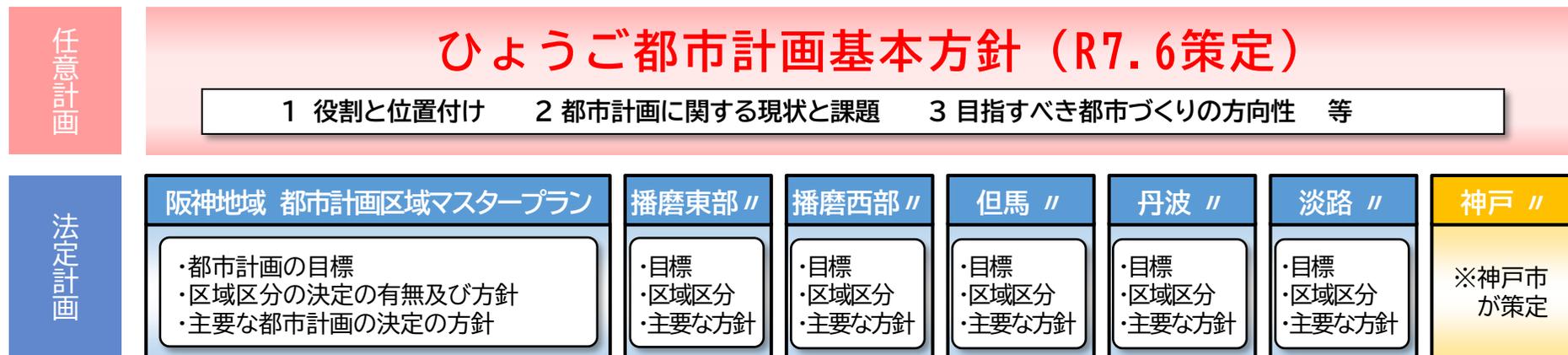


図-6 ひょうご都市計画基本方針と都市計画区域マスタープランの関係

2 地域特性を生かした都市計画の推進

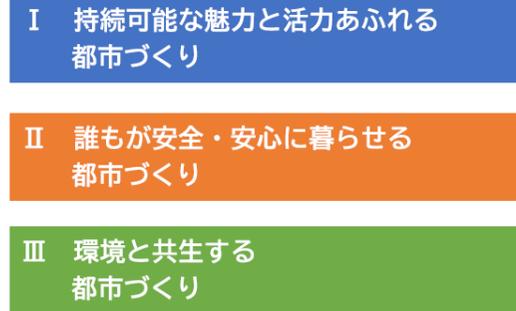
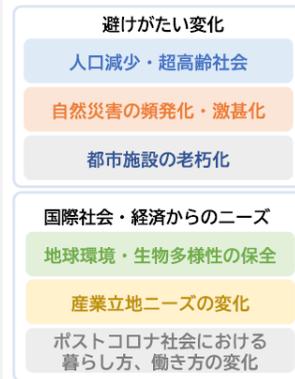
(1) 都市計画区域マスタープラン等の見直し

【TOPICS】ひょうご都市計画基本方針（令和7年6月策定）の概要



本方針は、社会を取り巻く環境の変化を勘案し、広域的な視点から今後10年間の県全体の都市づくりの考え方や方向性を示すものである

都市計画区域マスタープランや、市町都市計画マスタープラン、立地適正化計画は、本方針に即して策定される



県・市町間の連携強化

県民・企業など多様な主体との共創

I 持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり

1 持続可能な都市構造を目指します

誰もが安心して暮らし続けることのできる持続可能でコンパクトな都市構造を実現

2 魅力ある多様な拠点を形成します

「価値」・「持続性」を高める市街地の更新 等

3 兵庫の成長を支える産業立地を推進します

新たな産業を呼び込む環境整備 等

4 民間投資を積極的に誘導します

立地適正化計画を活用した民間投資の誘導 等

5 新技術をまちづくりに活かします

IoT・ビッグデータの活用 等

6 地域の個性を活かして交流を促進します

歴史・文化、自然環境、景観を活かしたまちづくり 等

II 誰もが安全・安心に暮らせる都市づくり

1 災害に強い都市を目指します

災害に強い都市構造の構築
災害リスクに対応した土地利用 等

2 子ども・子育てにやさしい環境を整備します

子どもにやさしい生活環境の整備 等

3 ユニバーサル社会の実現に取り組みます

福祉のまちづくりの展開 等



高潮対策の事例（南芦屋浜南護岸（芦屋市））

III 環境と共生する都市づくり

1 脱炭素社会の実現を目指します

環境負荷の小さな都市づくりの推進 等

2 グリーンインフラの活用を推進します

都市の緑の保全と創出 等

3 都市を取り巻く森林を保全します

都市を取り巻く森林の適切な保全 等

4 まちづくりに「農」を活かします

土地利用制限による「農」の保全 等



エア・リキードMK神戸空港前水素ステーション（神戸市）

2 地域特性を生かした都市計画の推進

(2) 区域区分の見直し

- 5年ごとの定期見直し（令和7年度末）のほか、熟度が高まった地区においては、市街地への編入を随時実施
- また、「区域区分見直しの考え方（令和5年3月）」に基づき、加西市域の区域区分を令和7年度末に廃止予定（廃止に伴い、加西市域を東播都市計画区域から除外し、加西都市計画区域として指定）

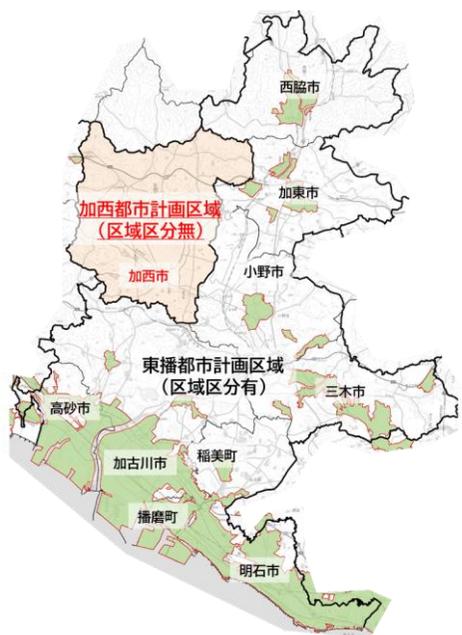


図-7 加西都市計画区域の指定

(3) 地区計画制度の活用支援

- 県の地区計画の決定面積は全国第4位（令和6年3月末現在）
- 「市街化調整区域における地区計画のガイドライン（令和7年6月改定）」により、地域の実情に応じた市町の計画的なまちづくりを積極的に支援

<市街化調整区域の地区計画決定状況(令和7年12月末現在)>

15市町 60地区 684.8ha

神戸市、三田市、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

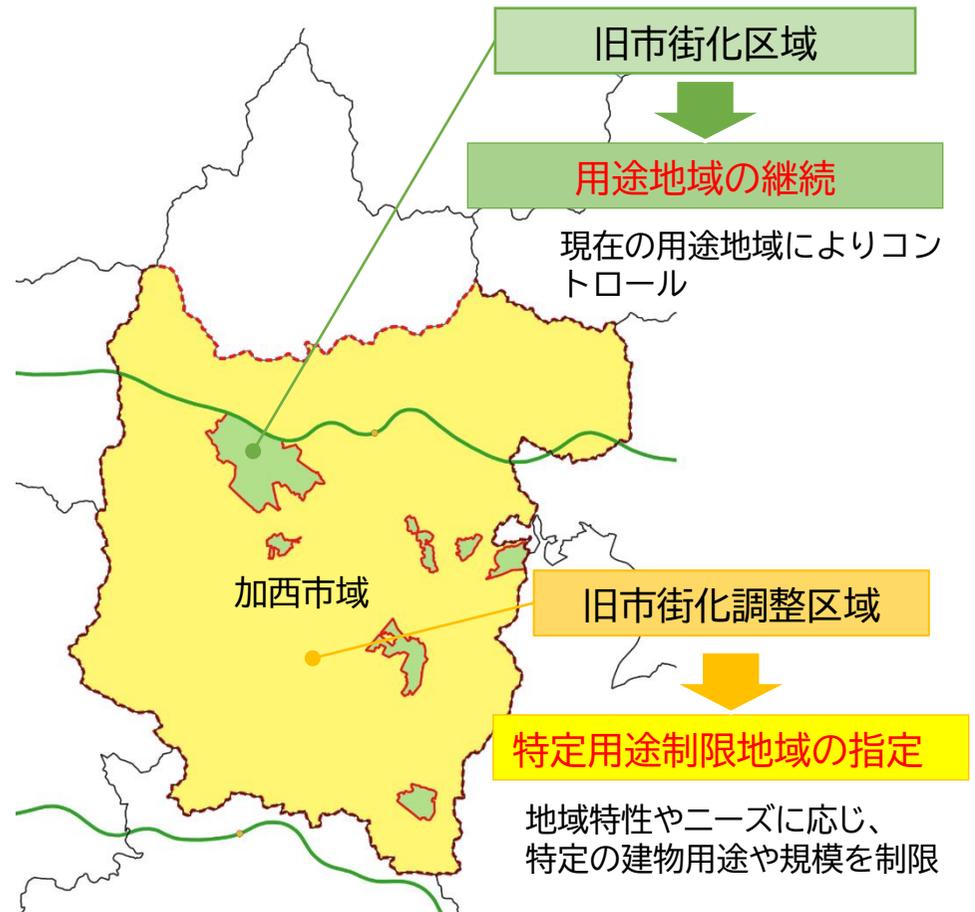


図-8 猪名川町産業拠点地区（猪名川町）

2 地域特性を生かした都市計画の推進

【TOPICS】加西市域の区域区分の廃止について

加西市域の区域区分を廃止し、
市主体の土地利用コントロールへ移行



※地区計画区域（市街化区域・市街化調整区域）は、地区計画の制限を継続

（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**
 - ・ 10種類の特定用途制限地域等により制限
- 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

2 地域特性を生かした都市計画の推進

(4) 立地適正化計画

- 都市再生特別措置法の規定に基づき市町が作成する立地適正化計画により、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
- 自然災害への対応として、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外し、防災対策等を盛り込んだ防災指針を記載
- 県は情報交換の場の設定など、市町の取組を支援

表-4 立地適正化計画の作成状況
(令和7年12月末現在)

作成済 (15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 三木市
作成中 (2市町)	芦屋市、播磨町

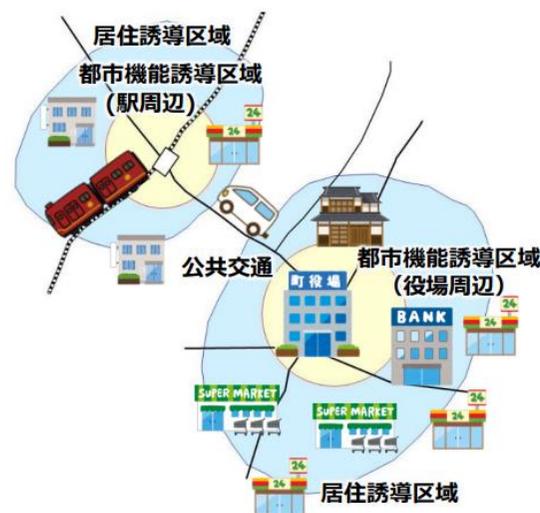


図-9 立地適正化計画のイメージ
(福崎町)

(5) 都市農地の保全・活用

- 市街化区域内の農地は、生産緑地制度や市民農園制度により保全・活用
- 生産緑地地区では、30年後の買取申出が可能となる時期まで建築行為等が制限（税制特例措置あり）
- 特定生産緑地制度（平成30年4月施行）の指定により、買取申出時期の10年延期及び税制特例措置の継続が可能（30年経過の生産緑地地区面積の約9割を特定生産緑地に指定済）
- 県は、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

表-5 生産緑地地区の指定状況（令和7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	497	34	4	360	463	508	284	299	2,449
指定面積 (ha)	97.1	6.0	1.2	67.0	64.2	84.4	59.2	64.2	443.3

2 地域特性を生かした都市計画の推進

(6) 高規格道路等の都市計画の推進

高規格道路等は、周辺道路や土地利用に大きな影響を及ぼすことから、①住民の合意形成の促進、②土地利用や各都市施設間の計画の調整、③整備に必要な区域の明確化を目的に都市計画に位置付け

■ 現在手続中の高規格道路：播磨臨海地域道路

全体延長約50kmのうち、約32km(第二神明～広畑)の区間で都市計画・環境影響評価手続を推進

【これまでの経緯】

- R 3.12 環境影響評価方法書手続完了
- R 4.11 県・神戸市が国からルート計画案を受領
- R 5.11～12 住民説明会(本線)(5市1町、計32回)
- R 6. 7～9 住民説明会(アクセス道路等)(5市1町、計30回)
- R 7. 6 都市計画に係る公聴会 (計2回)

【今後の予定】

引き続き、都市計画・環境影響評価手続を推進

【TOPICS】

播磨臨海地域道路 都市計画に係る公聴会の開催

■開催目的

都市計画案作成のため、東播・中播都市計画区域に住所を有する者及び利害関係人を対象に意見聴取

■実施状況

開催日	会場	公述人	傍聴者
令和7年6月8日(日)	姫路市役所 (中播)	23名	88名
令和7年6月15日(日)	加古川市役所 (東播)	13名	133名
合計		36名	221名



姫路市役所



加古川市役所

■公聴会での主な意見

- ・慢性的渋滞に対する抜本的な対策として早期整備が必要
- ・生活環境や自然環境への影響を懸念
- ・人口減少や少子高齢化の中、整備の必要性に疑問
- ・軟弱地盤や土砂災害警戒区域を通過するルートの妥当性に疑問
- ・住宅地や学校等を通るルートに反対

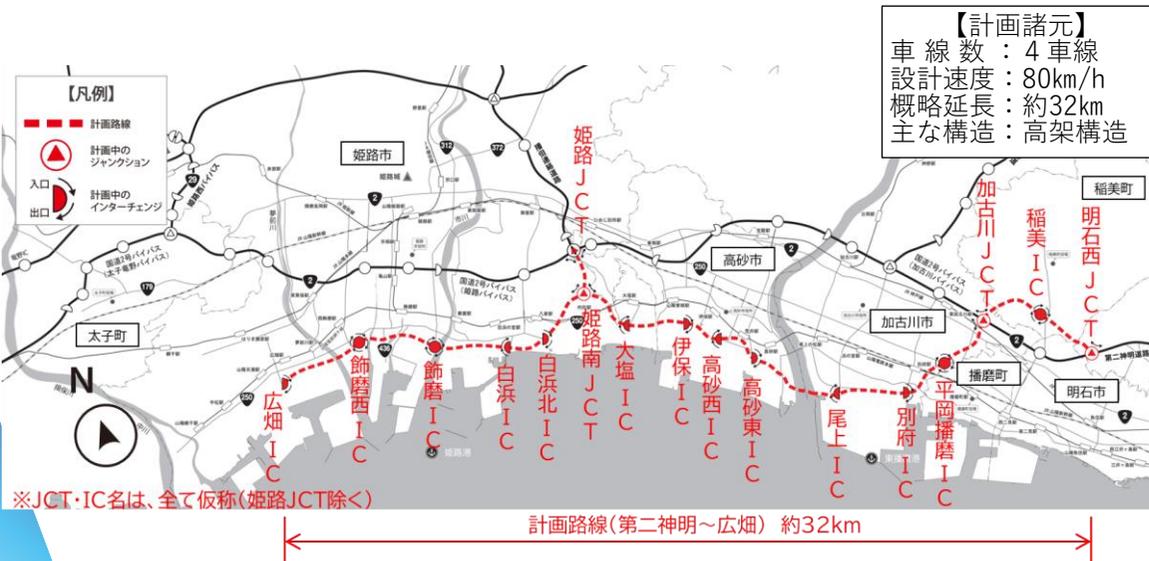


図-10 播磨臨海地域道路(第二神明～広畑) の概要図

2 地域特性を生かした都市計画の推進

(7) 近畿圏総合都市交通体系調査

- 近畿2府4県で、今後の交通計画立案の基礎的な情報を得るため、パーソントリップ調査及び物資流動調査を10年ごとに実施

〈パーソントリップ（PT）調査〉

「人」に着目し、人の1日の全ての動きを調査するもの

〈物資流動調査〉

「物」に着目し、主にその動きとそれに関連する貨物自動車の動きを調査するもの

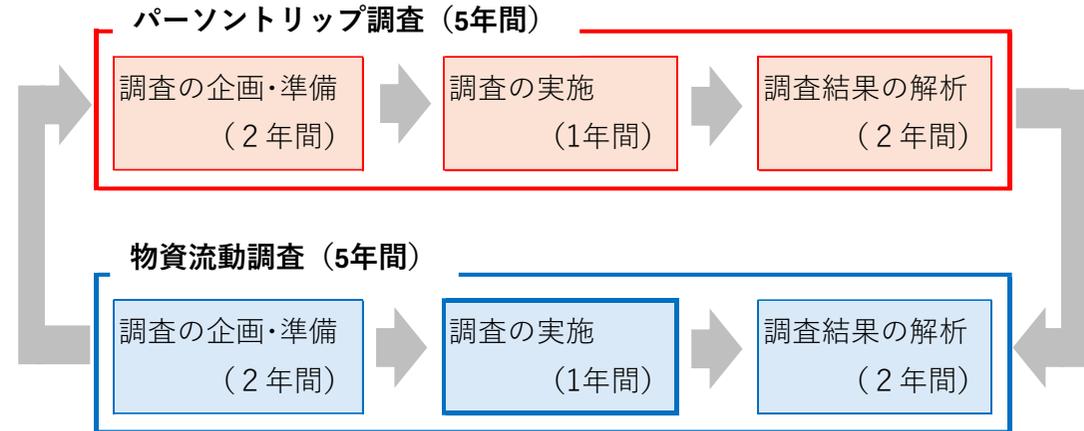


図-11 近畿圏総合都市交通体系調査のサイクル

■ 第6回物資流動調査の概要

実施主体：京阪神都市圏交通計画協議会
（近畿地方整備局を中心に、近畿2府4県4政令市とその他交通系関係機関で構成）

調査圏域：近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）全域

調査時期：令和8年秋頃

調査対象：製造業、卸売業、運輸業など物流に関わる業種

調査結果の活用事例：

- ①都市圏・府県をまたぐ広域的な物流と事業所の立地の分析
- ②大規模災害時における物流への影響の検討
- ③都市部にみられる物流特性の分析 等

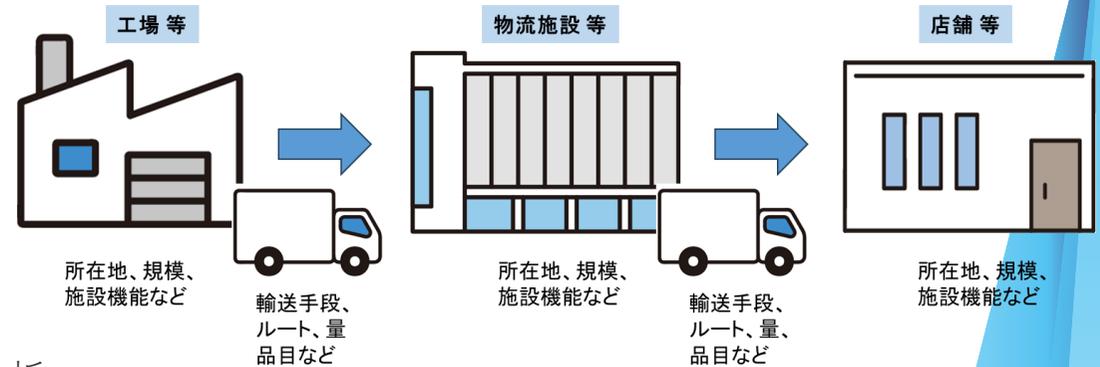


図-12 物資流動調査のイメージ

3 大規模小売店舗等の立地調整

(1) 大規模小売店舗立地法

- 大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持のため、施設の配置及び運営方法について設置者による適正な配慮がなされるよう手続を規定

(2) 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

- 大規模集客施設の立地に関し、大規模集客施設と周辺地域における都市機能との調和を図るため、周辺地域の都市機能に及ぼす影響に関する調査等手続を規定
- 店舗等の床面積5,000㎡超の施設の用途廃止時には、廃止後の利用計画等を届け出るよう規定

条 例

基本計画書の提出（新築等）

対象施設	物品販売店、飲食店、映画館、劇場又は観覧場
対象面積	1,000㎡超（店舗等の床面積）
調査内容 配慮事項	○県及び市町のまちづくりに関する計画（広域土地利用プログラム等）との整合 ○駐車場の必要台数、位置、構造 等 ○周辺道路の交通量の変化その他の道路交通への影響 ○道路以外の公共施設への影響 ○景観形成に関する法令等への適合
手続内容	市町等への意見聴取、審議会への諮問、必要に応じて知事意見書の送付

手続終了 ⇒ 工事着手

表-6 条例に基づく手続の状況

	種別	H17~R2	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)	計
兵庫県	基本計画書	318	18	11	14	15	12	388
	廃止(H28.10~)	4	0	1	0	2	1	8
神戸市	基本計画書	98	3	4	6	6	3	120

法 律

届出書の提出（新設・変更）

対象施設	物品販売店
対象面積	1,000㎡超（店舗等の床面積）
調査内容 配慮事項	○交通関係 : 駐車場の必要台数、位置、構造 等 ○騒音関係 : 騒音の予測・評価、騒音の抑制対策 等 ○廃棄物関係 : 廃棄物等の保管容量の確保、 廃棄物の減量化・リサイクルへの配慮 等
手続内容	市町等への意見聴取、計画等の縦覧及び住民等意見書受領、審議会への諮問、必要に応じて県意見書の送付

手続終了 ⇒ 開店・変更の実施

表-7 法に基づく手続の状況

	種別	H12~R2	R3	R4	R5	R6	R7 (12月末)	計
兵庫県	新設	378	17	13	9	13	7	437
	廃止	51	5	4	4	5	2	71
神戸市	新設	141	3	2	5	4	2	157

3 大規模小売店舗等の立地調整

(3) 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、立地誘導・抑制の方針として策定（対象区域：阪神間・東播・中播都市計画区域）

表-8 広域土地利用プログラムにおける商業ゾーンの区分と上限床面積

区分		立地誘導・抑制の方針	規模の上限 (床面積)
商業ゾーン	広域商業ゾーン	市街地が連たんと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として設定し、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、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として設定し、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)	20,000㎡程度
	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として設定し、規模の大きい集客施設を誘導 (今津駅周辺、西明石駅周辺、高砂駅周辺等)	10,000㎡程度
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	6,000㎡程度

※床面積の上限については、一定の緩和措置あり

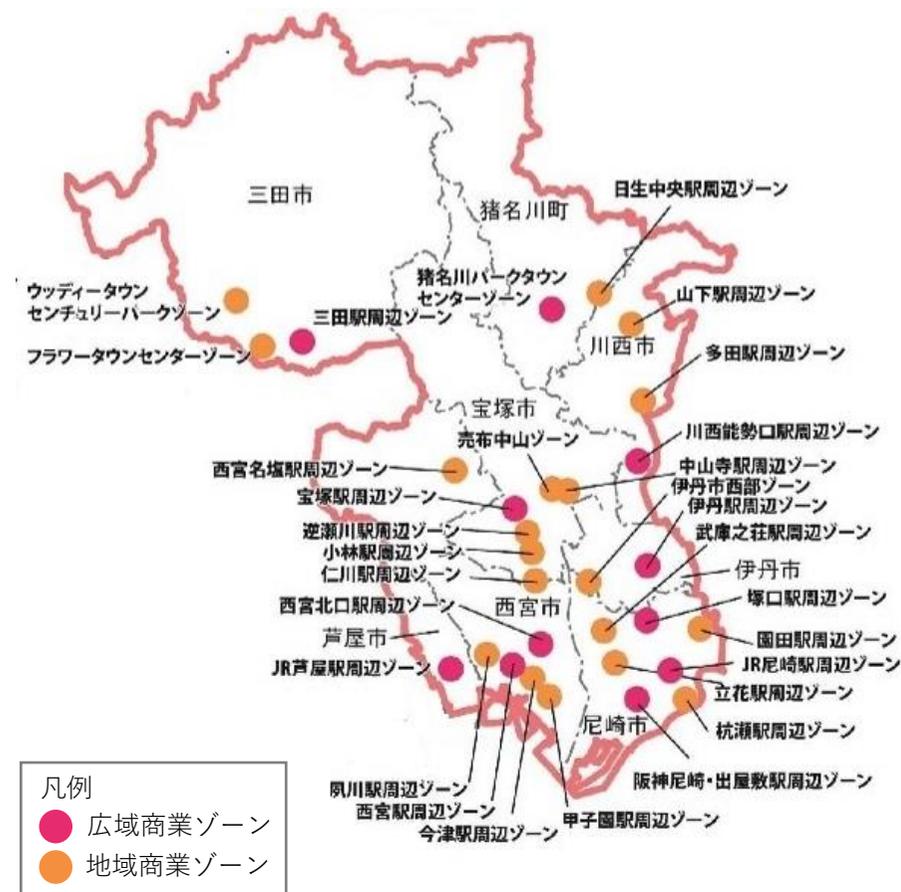


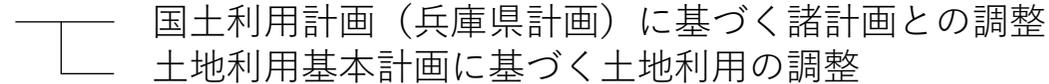
図-13 商業ゾーン位置図（阪神間都市計画区域）

4 適正な土地利用・土地取引の推進

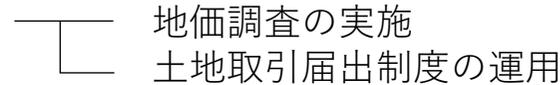
(1) 土地対策の概要

- 国土利用計画法に基づき、適正な土地利用と土地取引規制を推進

適正な土地利用の推進



適正な土地取引規制の推進



(2) 適正な土地利用の推進

ア 国土利用計画（兵庫県計画）に基づく諸計画との調整

- 国土利用計画（兵庫県計画）は、土地利用基本計画や国土利用計画（市町計画）の基本となるものであり、県土地利用の基本方針が各種計画に反映されるよう調整

イ 土地利用基本計画に基づく土地利用の調整

- 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、土地利用に関する各種計画に対する上位計画として、土地利用の総合調整を実施

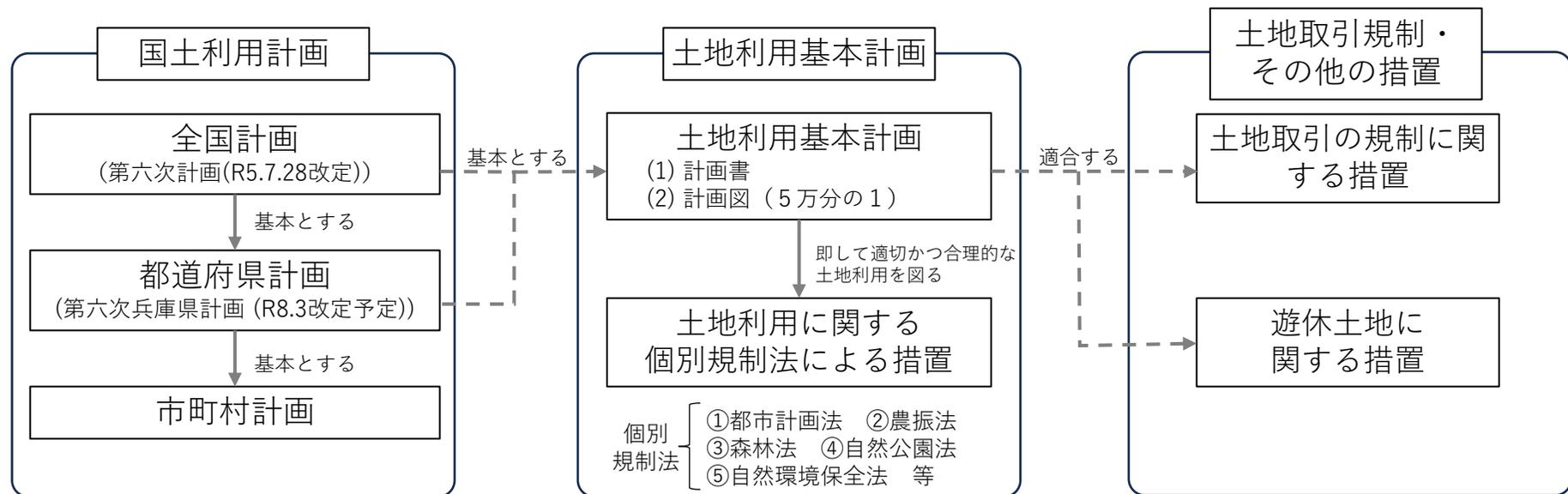


図-14 国土利用計画の体系

4 適正な土地利用・土地取引の推進

(2) 適正な土地利用の推進

【TOPICS】 国土利用計画（兵庫県計画）の改定

R8.2議会上程

R8.3改定予定

■ 改定案

位置付け 国が定める全国計画※を基本として、**県土の利用に関して基本的な事項を定める計画**であり、市町の国土利用計画の基本となるもの
 ※全国計画はR5.7改定
 ※計画期間 基準年次：令和5年
 目標年次：令和15年

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

県土利用の基本方針

- ①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
 - ・土地本来の災害リスクの軽減
 - ・健全な生態系の確保
- ②複合的な施策と県土利用・管理DXの推進
- ③多様な主体の参画と協働による県土利用・管理

利用区分ごとの規模の目標

	R5実績値		R15目標値	
	面積 (千ha)	構成比 (%)	面積 (千ha)	構成比 (%)
県土面積	840	100.0	840	100.0
農地	72	8.6	68	8.1
優良農地	61	7.3	60	7.2
その他の農地	11	1.3	8	1.0
森林	559	66.6	558	66.4
水面・河川・水路	32	3.8	32	3.8
道路	36	4.3	36	4.3
宅地	67	8.0	68	8.1
住宅地	39	4.7	40	4.7
工業用地	8	1.0	9	1.0
その他の宅地	20	2.3	20	2.3
その他	74	8.8	78	9.3

※土地利用の調整等に関する事項を定める土地利用基本計画と一体の「兵庫県県土利用計画」として改定

4 適正な土地利用・土地取引の推進

(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、毎年、地価調査を実施
- 国土利用計画法施行令第9条に基づき、毎年7月1日を基準日として、県内全市町を対象に実施
令和7年調査地点数：686地点
- 令和7年の県全体変動率は、住宅地は3年連続、商業地は4年連続上昇
- 地価（県平均値）の推移（昭和60年を100とした場合）
住宅地：ピークは平成2年（179.0）、令和7年は79.8
商業地：ピークは平成3年（196.6）、令和7年は61.0

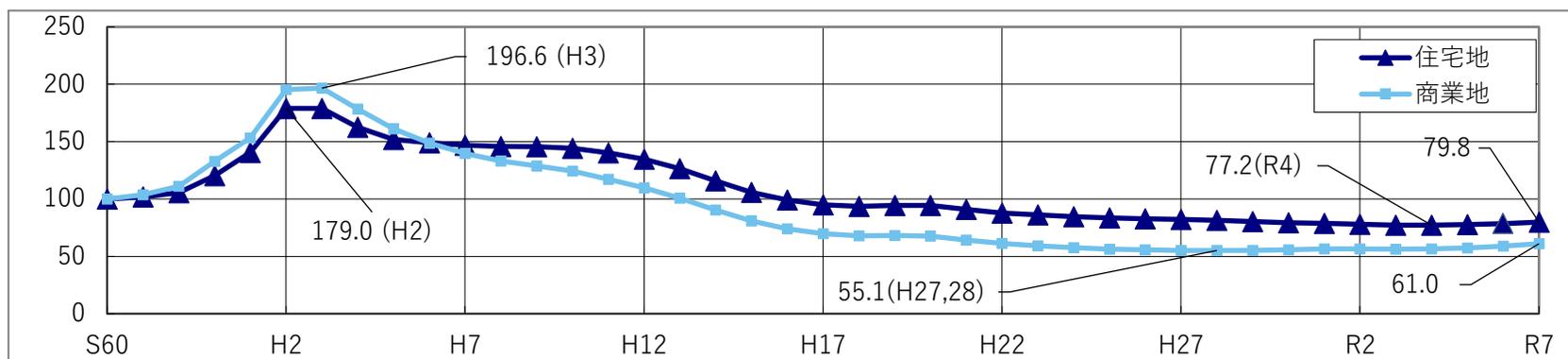


図-15 地価変動の推移（県平均値）

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（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㎡）以上の土地取引を行う場合、価格等の届出を義務付け

令和7年実績：458件（神戸市を除く）

5 市街地整備事業

(1) 土地区画整理事業

ア 事業概要

- 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）、道路、公園等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備

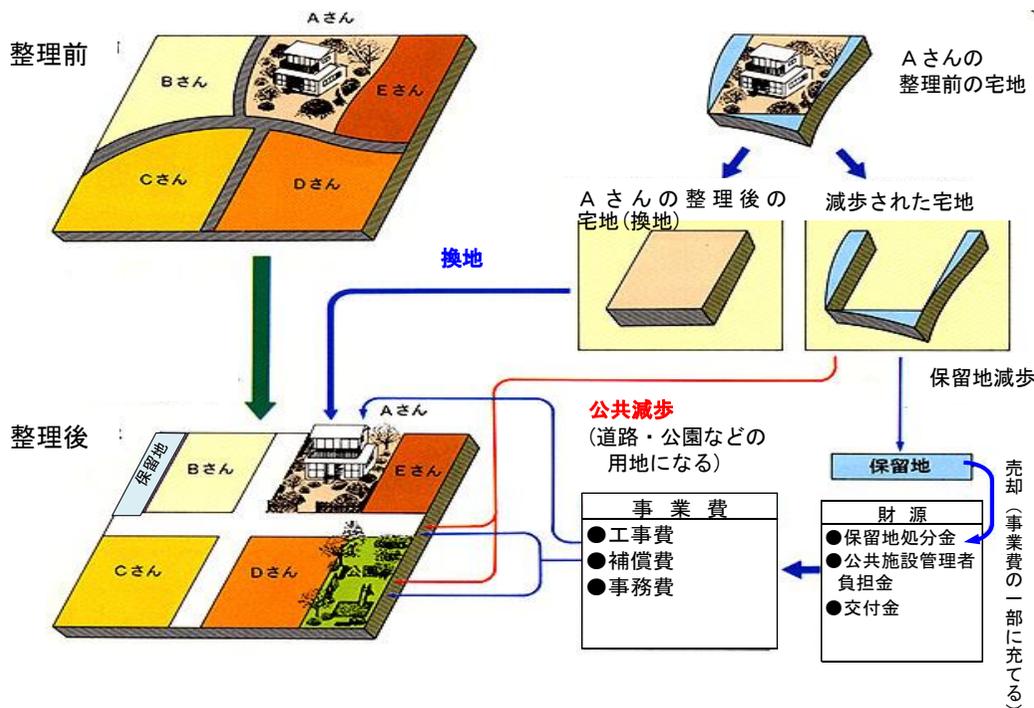


図-16 土地区画整理事業のイメージ

イ 補助体系

- 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

表-9 土地区画整理事業の補助体系

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)
	国 (1/2) → 市・町 (1/2) → 組合 (—)	
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)

ウ 実施状況

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
635	18,505	20	466	655	18,971	15

5 市街地整備事業

(1) 土地区画整理事業

エ 令和7年度事業施行地区

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 神戸市3地区：鈴蘭台駅北(公共団体)、潤和山の手台(組合)、湊川10丁目(個人)

※2 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

※3 事業期間をR10まで延伸予定

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)	R7 県予算(百万円)
神戸市	3地区※1		17.0				
西宮市	樋ノ口	組合	6.6	都	R3～R9	2,447	—
三田市	広野駅西	組合	2.4	—	R7～R11	722	—
明石市	大久保駅前	市	35.2	区、都	S52～R8	22,700	—
加古川市	加古川駅北	市	24.6	(区)	H5～R8	22,900	—
	間形	組合	5.2	—	R3～R9	1,283	—
稲美町	菊徳	組合	2.0	—	R4～R9	324	—
加東市	天神東袴鹿谷	組合	8.9	—	H19～R7※3	713	—
姫路市	姫路駅周辺	市	45.5	区※2	H1～R11	32,560	—
	阿保	市	90.6	区、都	H8～R14	43,200	—
	姫路駅南西	市	7.4	(都)	H19～R9	1,230	—
	JR網干駅前	市	5.0	区※2、都	H25～R12	4,650	—
	英賀保駅周辺	組合	69.5	区、都	H11～R15	23,900	881
たつの市	龍野IC周辺	組合	13.9	—	R6～R11	6,921	—
赤穂市	有年	市	55.0	区	H12～R15	7,705	—
	野中・砂子	組合	45.2	区、都	H16～R13	7,239	138
	浜市	組合	22.2	—	H18～R9	2,204	—
上郡町	上郡駅前	町	9.7	(区)	H5～R10	7,890	—
合計	20地区		465.9				1,019

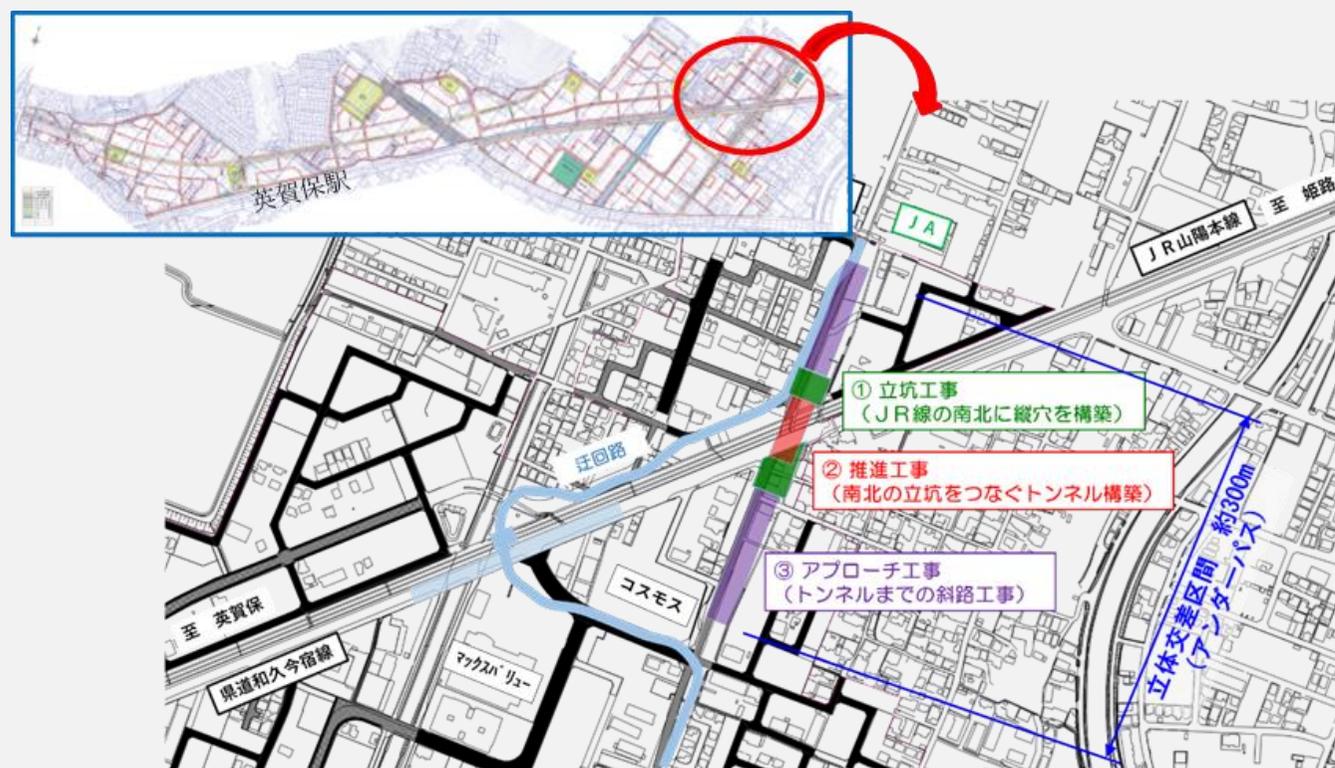
5 市街地整備事業

(1) 土地区画整理事業

【TOPICS】都市計画道路荒川線におけるJR立体交差工事（棚田踏切改良）

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、「踏切すっきり安心プラン(2019)」に位置付け、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。



5 市街地整備事業

(2) 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、公園等公共施設を一体的・総合的に整備

(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

- 施行者が、従前の土地や建物に関する権利を、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
- 権利床以外の余剰の床（保留床）の処分金を事業資金に充当

(イ) 第二種市街地再開発事業（管理处分方式）

主な施行者：地方公共団体

- 施行者が、従前の土地や建物に関する権利を買収又は収用により一旦取得する手法。残留を希望する権利者は、建物の床とその敷地の共有持分を取得可能
- 保留床の処分金を事業資金とする点は第一種事業と同じ

イ 補助体系

- 住民主体のまちづくりを支援するため、組合等が行う建物等の共同施設部分の整備等に対して補助

表-10 市街地整備事業の補助体系

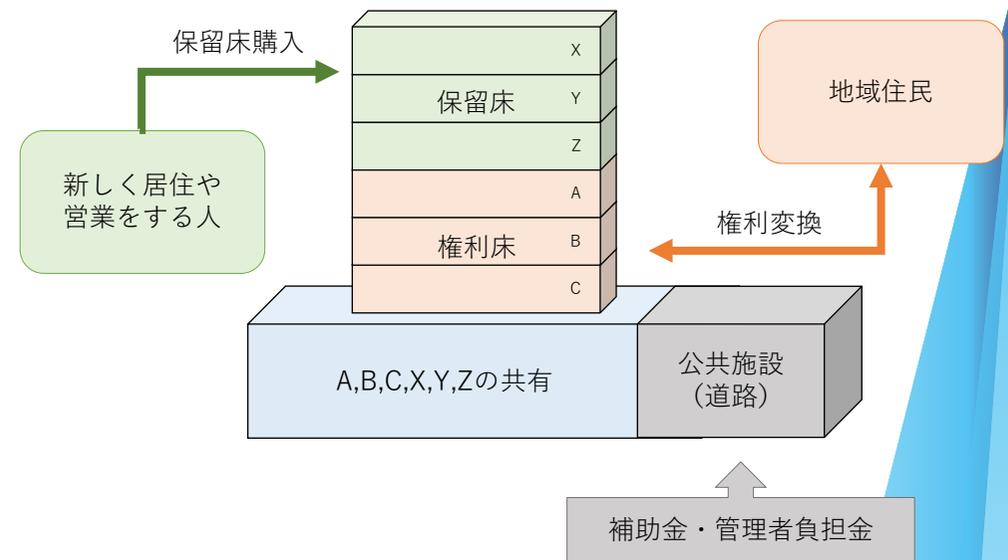
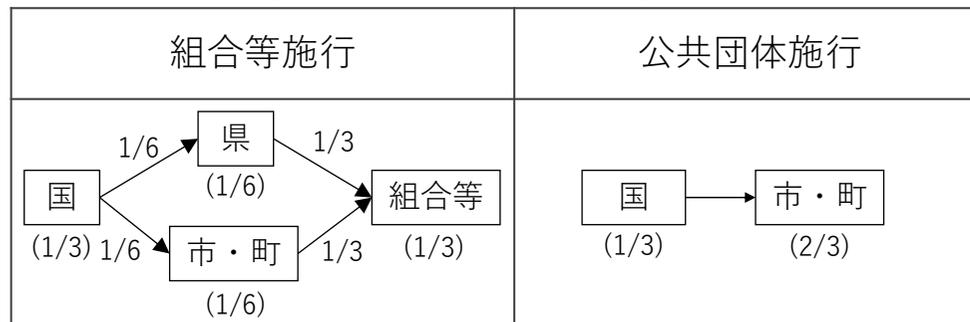


図-17 市街地整備事業のイメージ

5 市街地整備事業

(2) 市街地再開発事業

ウ 実施状況

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
78	125.5	5	6.5	83	132	5

エ 令和7年度事業施行地区・令和8年度事業施行予定地区

	市町名	地区名	施行者	面積(ha)	事業年度	総事業費 (百万円)	R7県予算 (百万円)	手続段階
R7 施行中	神戸市	神戸三宮 雲井通5丁目※1	再開発会社	1.3	R2～R9	100,000	3,909	権利変換計画※2 認可(R4)
		垂水中央東	再開発組合	0.7	R2～R8	19,990	738	権利変換計画※2 認可(R4)
	芦屋市	JR芦屋駅南	市	1.1	H30～R12	21,451	—	管理処分計画 認可(R4)
	西宮市	JR西宮駅南西	再開発組合	1.5	R1～R10	31,337	420	権利変換計画 認可(R3)
	三田市	三田駅前Cブロック	再開発組合	1.9	R3～R11	30,119	500	権利変換計画 認可(R5)
	合計	5地区		6.5		202,897	5,567	
R8 予定	神戸市	神戸三宮 雲井通6丁目北※1	再開発組合 (予定)	0.8	R8～R16	100,000	—	準備組合設立 (R5)

※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）

雲井通5丁目→R3～

※2 認可権限は神戸市に属する

5 市街地整備事業

(2) 市街地再開発事業

【TOPICS】神戸三宮ツインゲート・バスタ神戸三宮 (①神戸三宮雲井通5丁目地区、②神戸三宮雲井通6丁目北地区)の整備

三宮再整備の取組の一環として、新たな中・長距離バスターミナルの整備及び都市の魅力・活力を創造する都心にふさわしい高質な都市機能の集約を図るため、雲井通5丁目・6丁目北の両地区において、再整備が進められている。

施行者：①雲井通5丁目再開発会社 ②(予定)雲井通6丁目北地区市街地再開発組合

面積：①約1.3ha ②約0.8ha

全体事業費：①約1,000億円 ②約1,000億円

施行期間：①平成30年度～令和9年度 ②令和8年度～令和16年度(予定)

経緯・予定：

	神戸三宮雲井通5丁目	神戸三宮雲井通6丁目北
都市計画決定	令和2年3月	令和8年3月頃(予定)
事業計画認可 (組合設立認可)	令和3年3月	令和9年3月頃(予定)
権利変換計画認可	令和4年5月	令和10年度以降(予定)
解体工事着工	令和4年6月	
建築工事着工	令和5年7月	
工事完了	令和9年12月	



神戸三宮ツインゲート
イメージパース(雲井通5丁目)・ロゴマーク

(3) 老朽化マンション建替促進事業

高経年で周辺に危害が生じるおそれがあるマンションで所定の要件を満たすものに対し、建替工事に要する費用の一部を補助

5 市街地整備事業

【TOPICS】 密集市街地における防災対策の推進

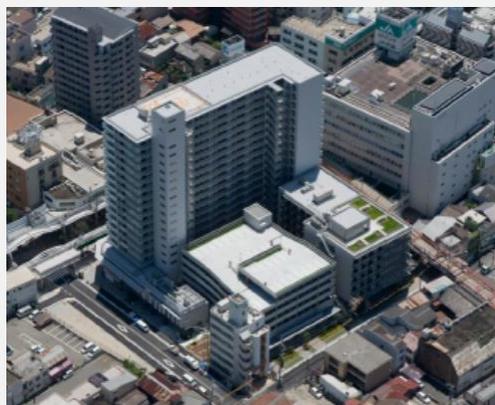
密集市街地では、建物の不燃化、道路の拡幅、延焼遮断帯となる緑地等の確保により防災性の向上を促進

■防災街区整備方針（密集市街地整備法）の策定

市街化区域において、災害の危険度が高く対策が必要な地域を「防災再開発促進地区」、同地区に次いで防災性を高める必要がある地域を「課題地域」として位置付け

■密集市街地対策の推進

- ・ 木造建物の共同建替え、道路の拡幅等による防災性の向上
- ・ 「兵庫県密集市街地整備マニュアル（平成28年作成、令和8年度見直し予定）」において、地区計画制度を活用した建築基準法の特例制度（高さや容積率の緩和）による建替促進手法などを市町に情報提供



木造建物の共同建替え（加古川市）



拡幅前



拡幅後

道路の拡幅（赤穂市）



兵庫県