

令和6年度 第1回 兵庫県都市計画審議会

第1号議案

中播都市計画区域区分の変更について

区域区分制度の概要

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができる。 【都市計画法第7条第1項】

市街化区域

□ 既に市街地を形成している区域

⇒既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域

【都市計画法施行規則第8条第1号】

□ 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

⇒集团的優良農地、溢水・湛水・津波・高潮等のおそれのある土地等

は含めない 【都市計画法施行令第8条第1項第2号】

市街化調整区域

□ 市街化を抑制すべき区域

⇒建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われない（開発許可制度により制限）

兵庫県の区域区分の指定状況

20の都市計画区域のうち、
5の都市計画区域（26市町）
において区域区分を決定

市街化区域

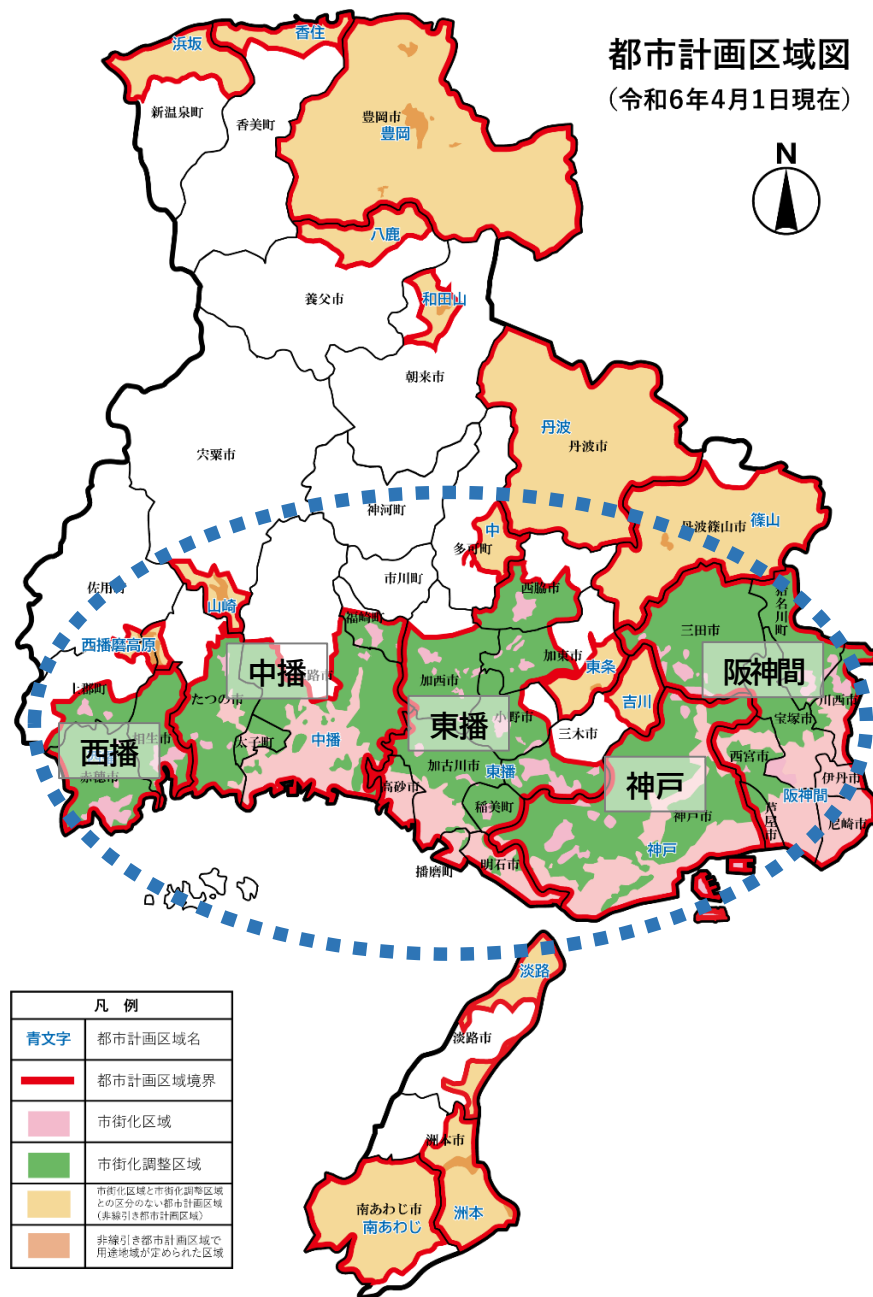
面積：県全体の約9%

人口：県全体の約85%

市街化調整区域

面積：県全体の約23%

人口：県全体の約7%



区域区分の変更の種類

1 市街化調整区域から市街化区域へ編入（編入）

- 既に市街地を形成している区域
- 計画的に市街化を図るべき区域

2 市街化区域から市街化調整区域へ編入（逆線）

- 市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、市街化が見込めない区域

3 市街化区域と市街化調整区域との境界を調整（境界調整）

- 市街化区域と市街化調整区域の境界の地形地物の位置の変更に伴い、境界の調整が必要な区域

区域区分の変更位置図

中播都市計画区域図

中播都市計画区域
(2市2町)

姫路市、たつの市、
福崎町、太子町

編入箇所

四箇・大道地区

たつの市

姫路市

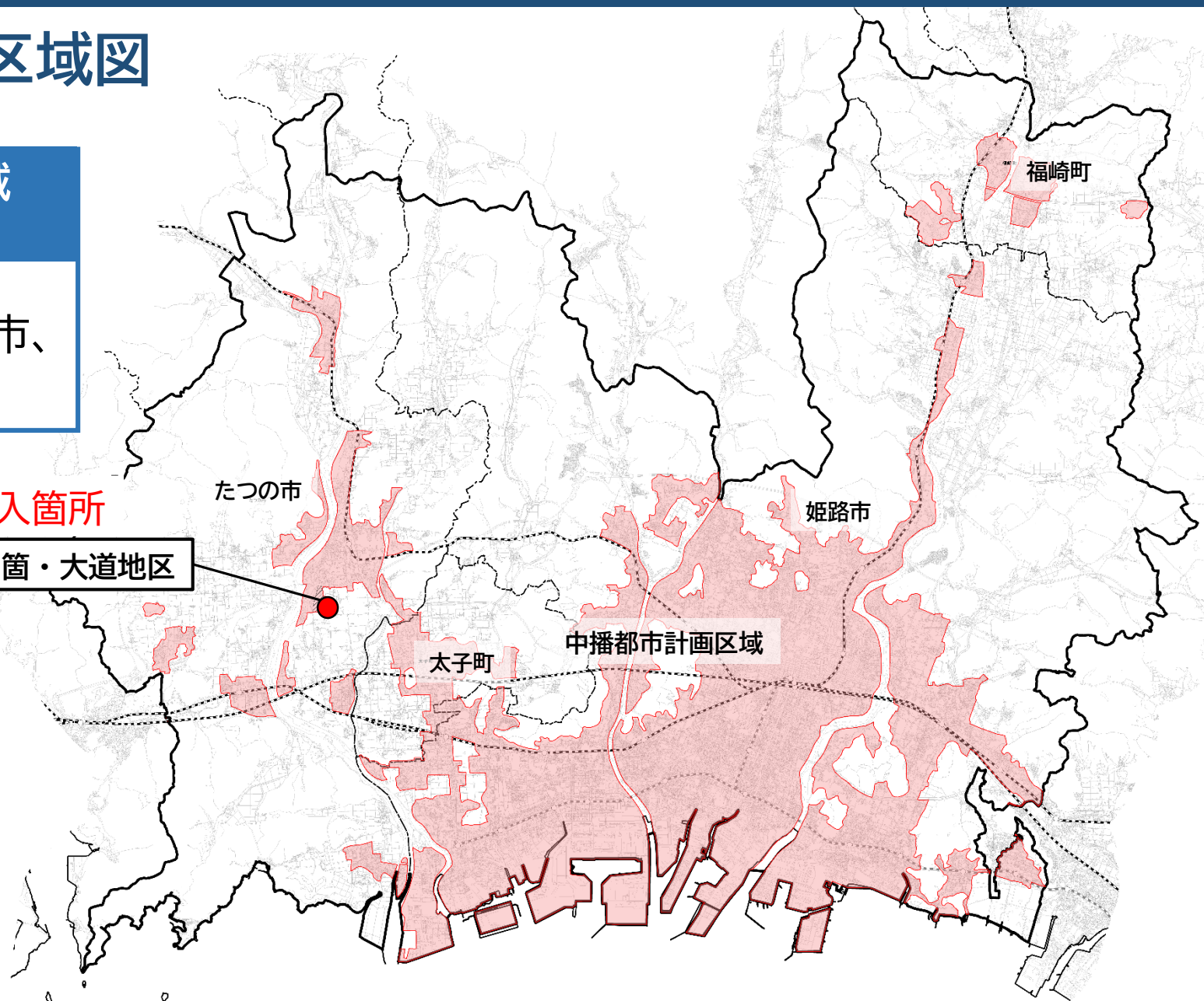
福崎町

太子町

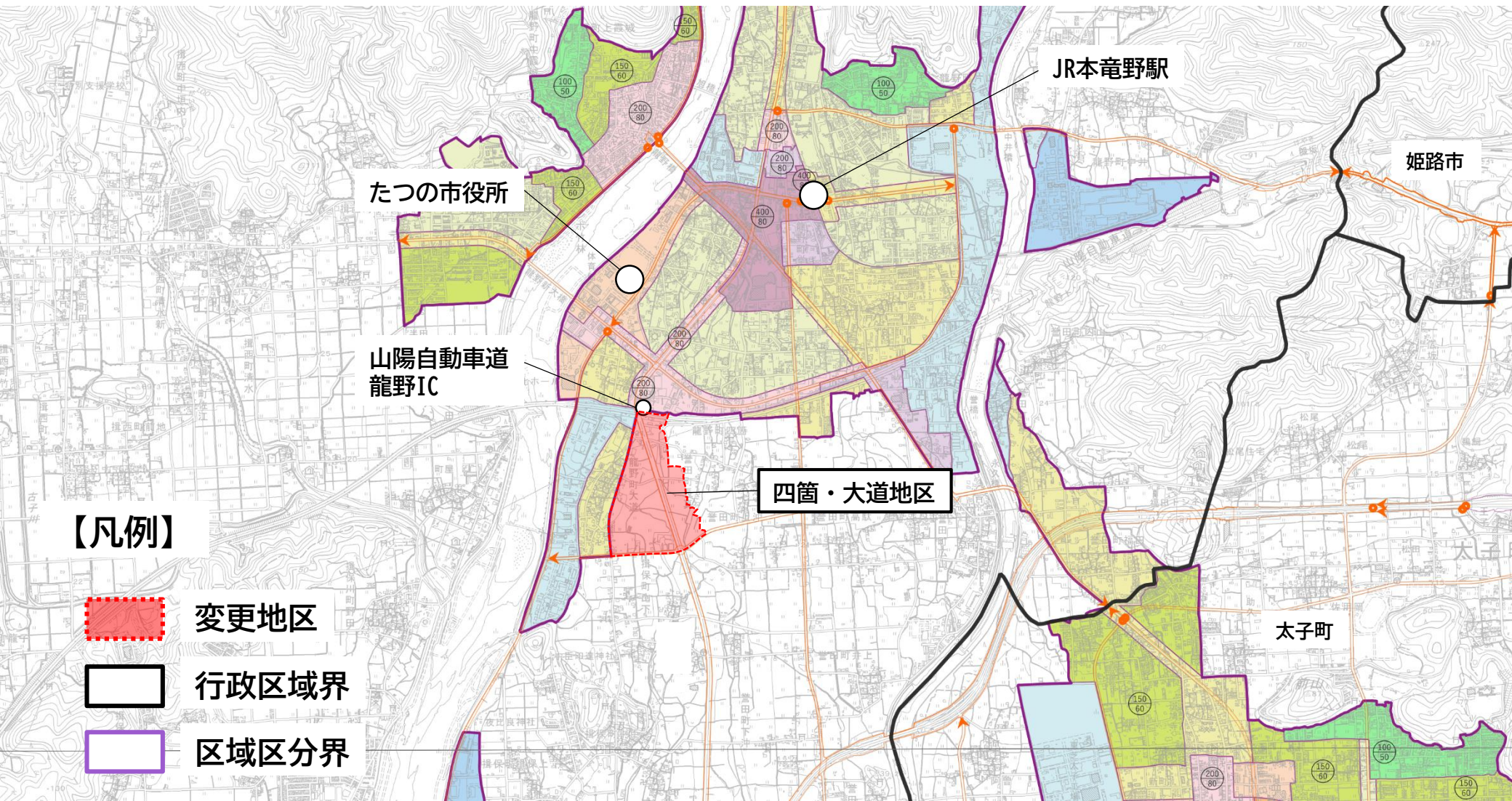
中播都市計画区域

【凡例】

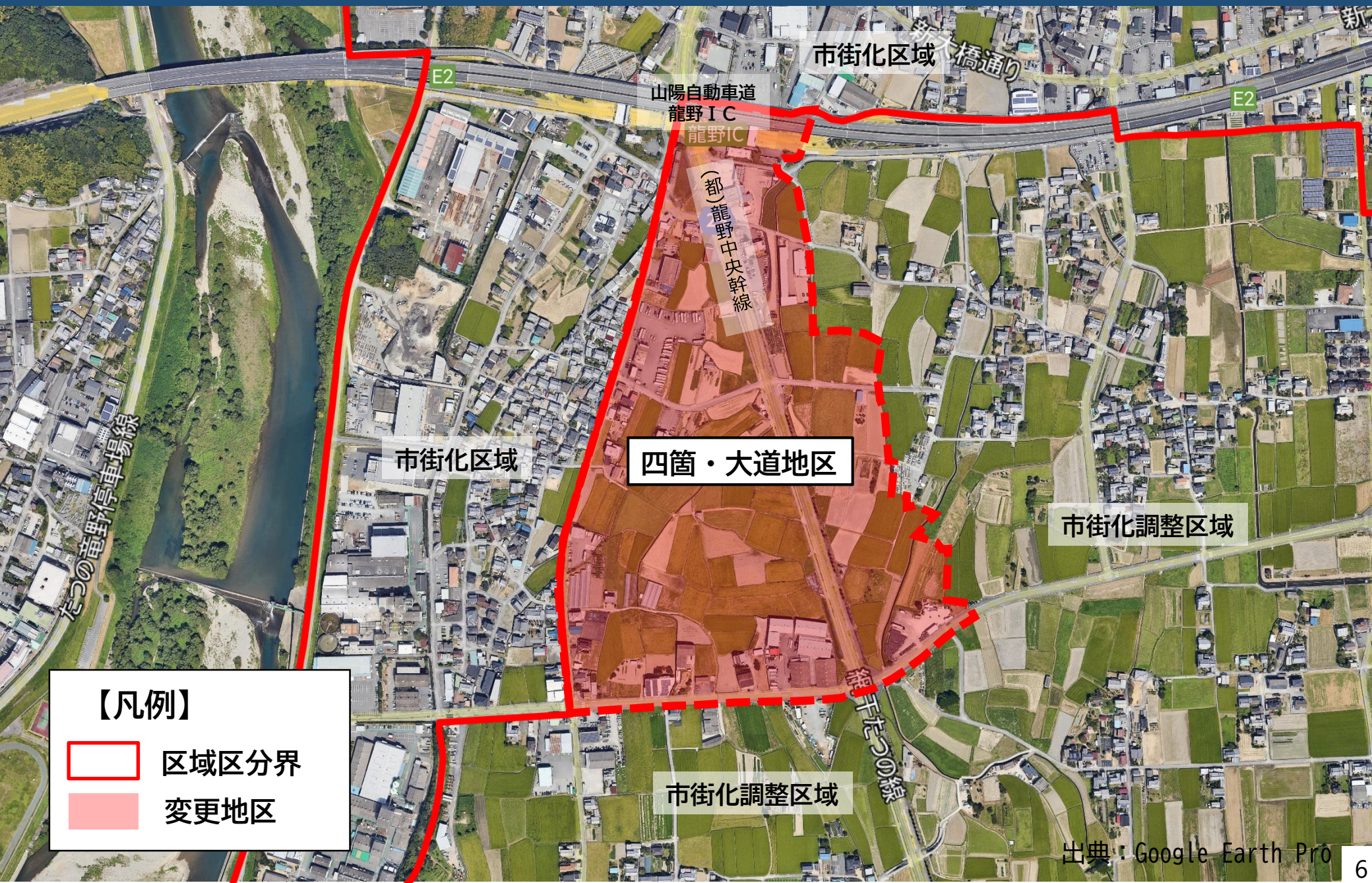
- 都市計画区域
- 市街化区域



区域区分の変更地区



区域区分の変更位置図



【凡例】

-  区域区分界
-  変更地区

区域区分の変更地区の概要

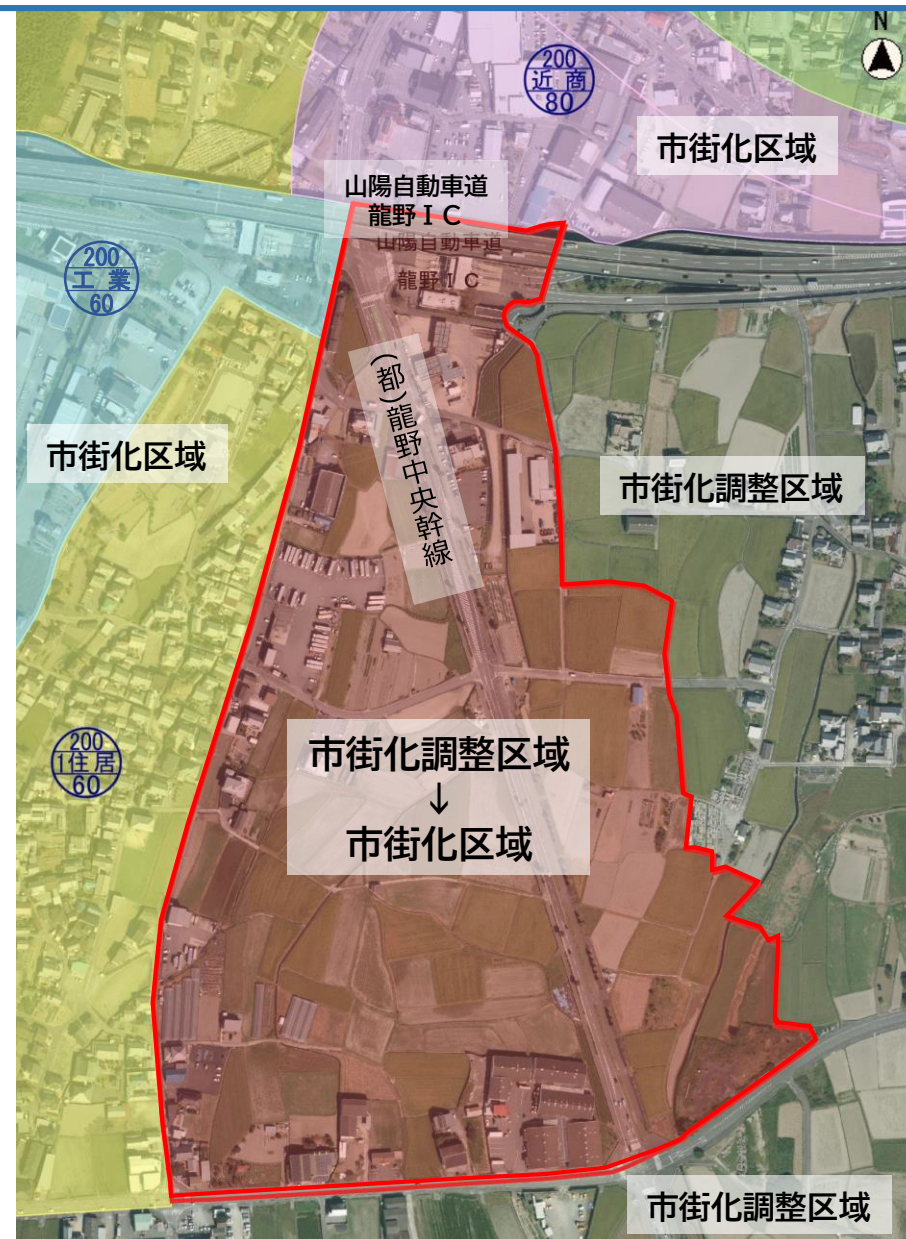
たつの市 四箇・大道地区

- 変更種別 ▶ 市街化区域へ編入
- 変更面積 ▶ 約22.6ha
- 土地利用の現況
 - ▶ 農地・住宅用地・工業系用地など
- 土地利用の方針
 - ▶ 商業系

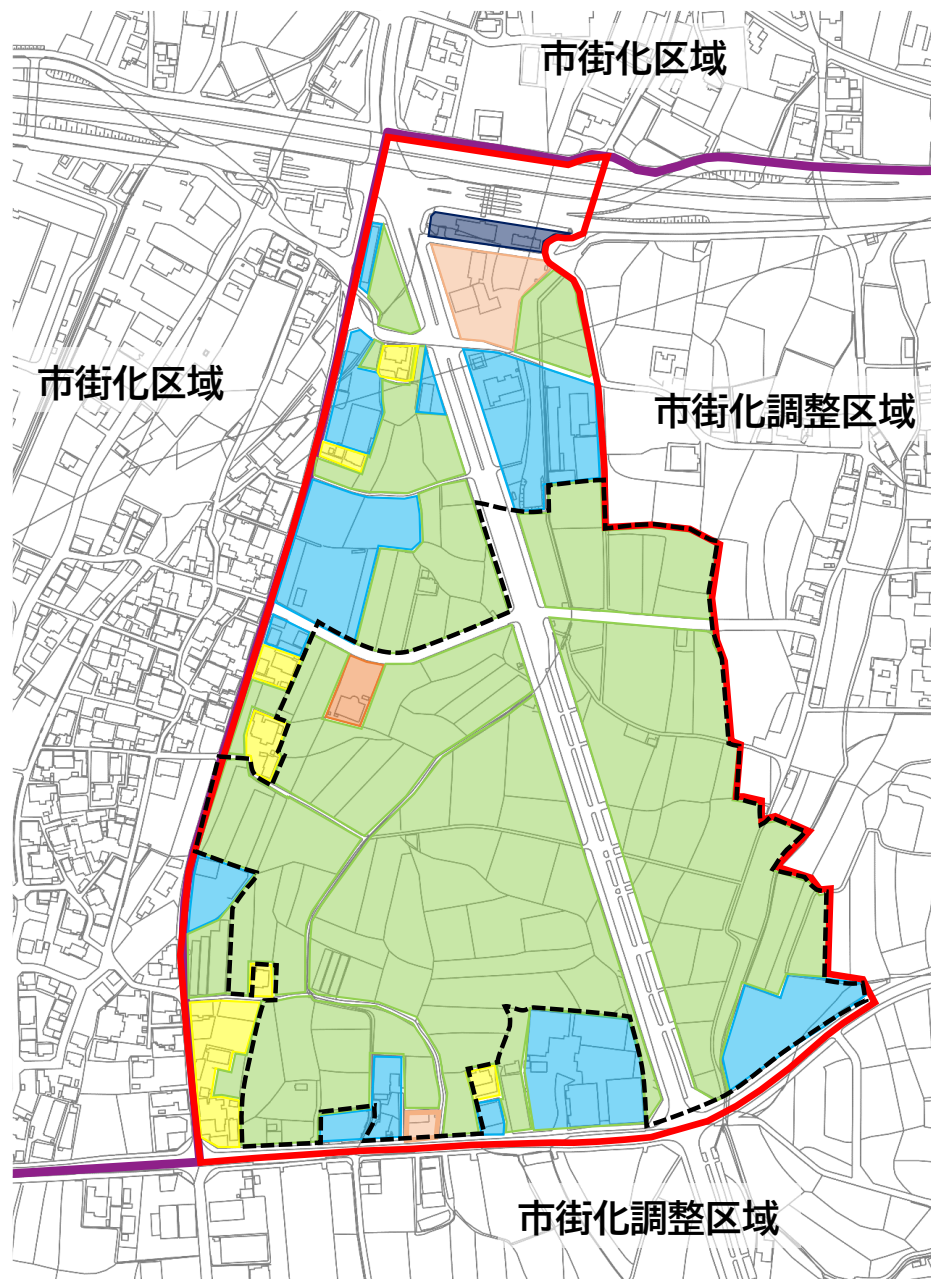
変更理由

本地区は、インターチェンジ周辺の高い交通利便性を活かした商業施設の立地誘導を進め、都市機能の集積と活性化を目指す地区である。

土地区画整理事業等による計画的なまちづくりが確実であることから、市街化区域に編入する。



土地利用現況及び土地区画整理事業施行区域



【凡例】

- 区域区分界
- 土地区画整理事業施行区域
- 住宅用地 (0.48ha)
- 商業系施設用地 (0.45ha)
- 工業系施設用地 (3.40ha)
- 厚生施設用地 (0.12ha)
- 農地・農業施設用地 (13.38ha)
- 高速道路関連施設 (0.20ha)
- 道路・水路等 (4.53ha)

市街化区域編入の妥当性

1 上位計画の位置づけ

西播磨地域都市計画区域マスタープラン（令和3年3月）

（地域連携型都市構造化に関する方針）

- JR 本竜野駅～龍野インターチェンジ周辺を地域都市機能集積地区として位置付け、都市機能の代替又は相互補完も勘案し、地域全体で都市機能の確保を図る。

（市街化区域への編入）

- 市街化調整区域内で、計画的な整備、開発の見通しのある区域は、都市政策上真に必要な場合に限り、農林漁業との調整を図った上で、市街化区域への編入を検討する。

（市街化調整区域における計画的な市街化の目標）

- たつの市四箇・大道地区において計画的な市街化を検討する。

たつの市都市計画マスタープラン（令和3年12月）

（まちづくりの目標）

- 山陽自動車道龍野 I C 周辺に至る幹線道路沿道については交通利便性を生かした複合型商業施設等の誘導によるにぎわいを創出する。

（まちづくりの方針）

- 四箇・大道地区については、計画的な沿道商業・業務施設の誘導を図るため、土地区画整理事業や地区計画制度などを活用した整備を推進し、市街化区域への編入を検討し、新たな商業拠点づくりを目指す。

市街化区域の編入の妥当性

2 市街化区域への編入の要件

(計画的な市街地整備が行われることが確実な区域)

- ✓ 土地区画整理事業の実施が確実であること
 - ・ 地権者全員の同意を得ている。
 - ・ 令和5年に準備組合を設立済み。
 - ・ (都) 龍野中央幹線の整備が行われる。

(既に市街地を形成している区域)

- ✓ 開発許可等で開発され、既に住宅や工場が立地していること
- ✓ 道路・上下水等の公共施設等が既に整備されていること



説明会等の実施状況

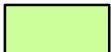
令和5年12月18日	市案の申出
令和6年1月14日	説明会開催（参加者12名）
令和6年2月15日	県案の作成
令和6年5月7日 ～5月21日	案の縦覧 （縦覧場所：県、たつの市、HP） →意見書なし
令和6年5月～7月	中播都市計画区域内市町への意見照会 →異存なし


【参考①】用途地域(案) (四箇・大道地区)

【凡例】

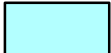
 編入予定区域

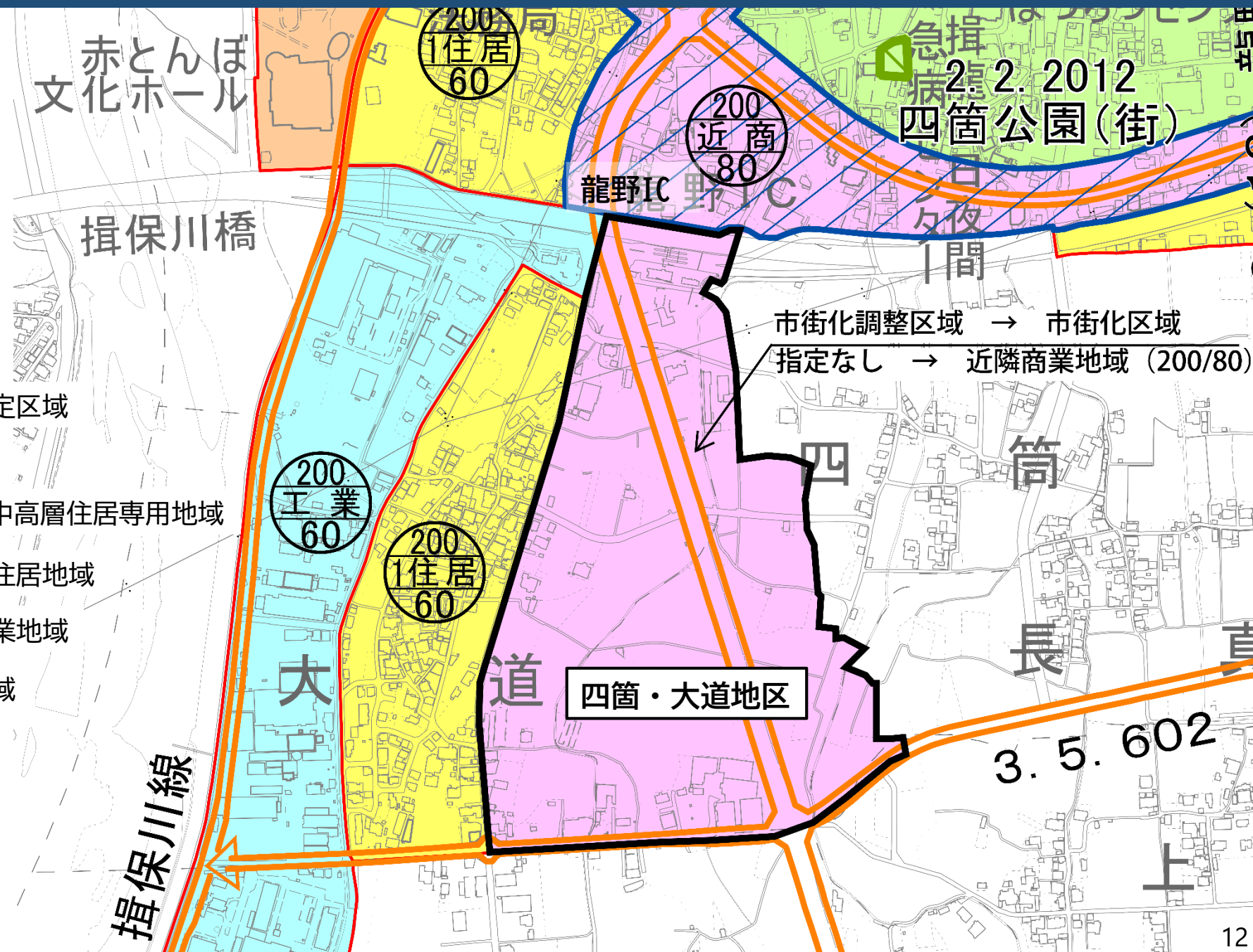
<用途地域>

 第2種中高層住居専用地域

 第1種住居地域



 近隣商業地域

 工業地域


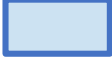



【参考②】地区計画(案) (四箇・大道地区)



【凡例】

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域

地区区分

-  大規模商業地区
-  沿道業務地区
-  地域交流地区

地区施設

-  道路(幅員11.5m)
-  公園

