

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 . . . 3

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
- (2) 区域区分の見直し . . . 8
- (3) 地区計画制度の活用支援 . . . 8
- 【TOPICS】加西市域の区域区分の廃止について . . . 9
- (4) 立地適正化計画 . . . 10
- (5) 都市農地の保全・活用 . . . 10
- (6) 高規格道路等の都市計画の推進 . . . 11
- 【TOPICS】都市計画の案の縦覧、環境影響評価
準備書の縦覧・説明会の開催 . . . 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
- (3) 適正な土地取引の推進 . . . 17

5 市街地整備事業

- (1) 土地区画整理事業 . . . 18
- 【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） . . . 20
- (2) 市街地再開発事業 . . . 21
- 【TOPICS】神戸市垂水中央東地区第一種市街地
再開発事業 施設建築物の完成 . . . 23
- (3) 老朽化マンション建替促進事業 . . . 23
- 【TOPICS】密集市街地における防災対策の推進 . . . 24

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

都市計画区域

都市計画区域
マスタープラン

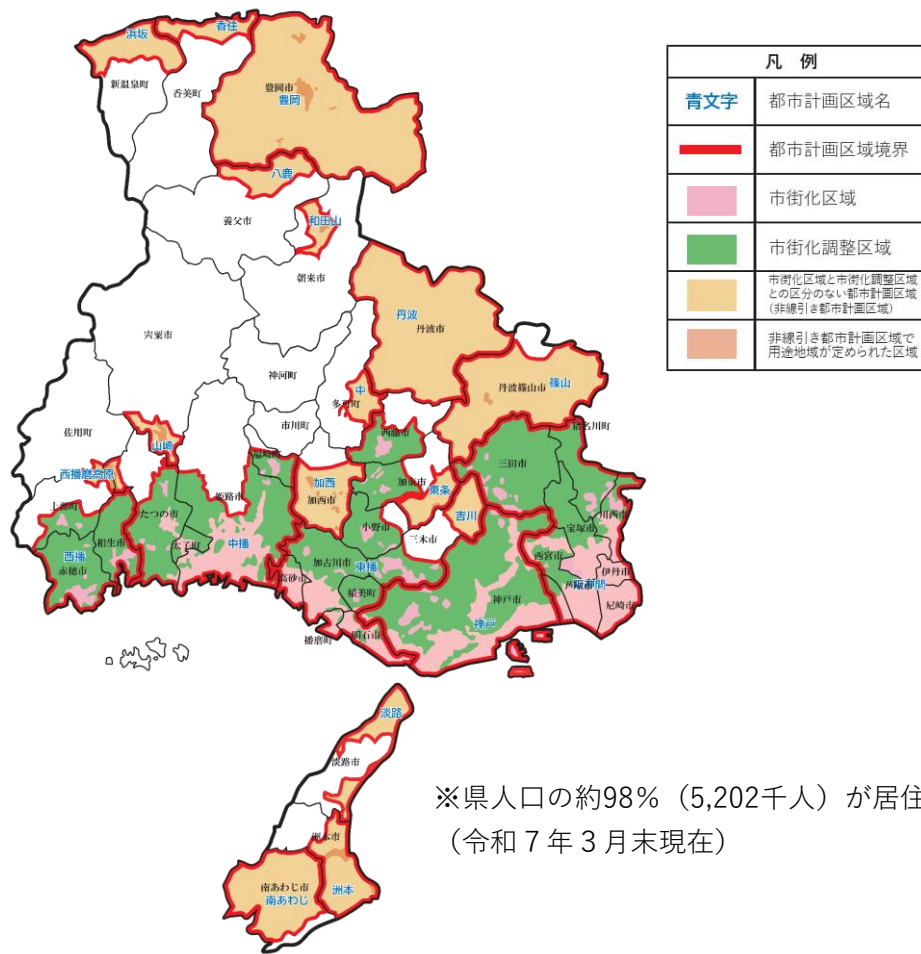
土地利用

都市施設

市街地開発事業

(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21の都市計画区域を指定



※県人口の約98% (5,202千人) が居住
(令和 7 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

- 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		●
	生産緑地地区		●
都市 施設	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】	●※	●
	汚物処理場・ごみ焼却場 【※産業廃棄物処理施設】	●※	●
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	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

ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

- 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
 - 県内を7地域※¹に区分し、地域内の都市計画区域をまとめた広域のマスタープランとして策定
- ※1 神戸（市決定）、阪神、東播磨、西播磨、丹波、但馬、淡路

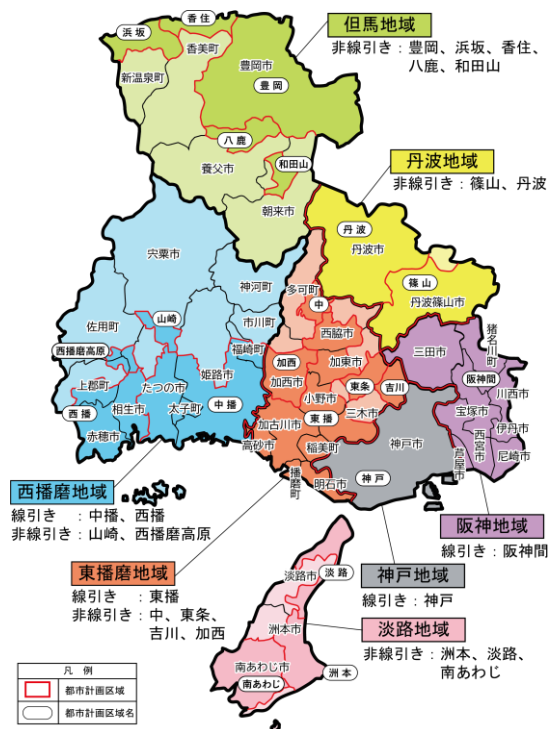


図-2 都市計画区域マスタープランの策定単位

- 誰もが安心して暮らし続けることのできる持続可能な都市構造（地域連携型都市構造）を目指す



図-3 地域連携型都市構造のイメージ

医療・福祉・商業等の生活サービスをはじめ、教育、産業等の都市機能を大都市、地方都市、中山間地域等が互いに補い、連携することにより、各地域が活力を持って共存することを目指す、持続可能でコンパクトな都市構造

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	・ 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

< 区域区分の指定状況（令和8年4月時点） >

- ・ 線引き都市計画区域（区域区分有り）
5区域（254,907ha：県土の約30%）
- ・ 非線引き都市計画区域（区域区分無し）
16区域（262,436ha：県土の約31%）

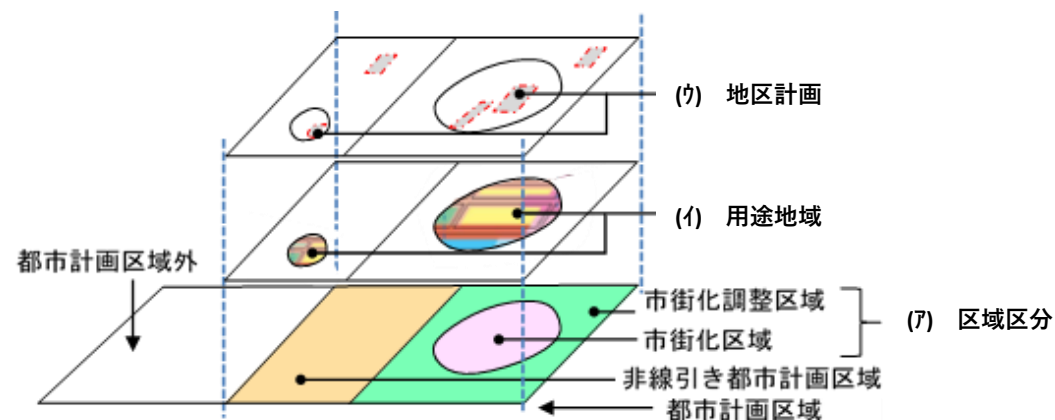


図-4 土地利用の規制・誘導のイメージ

(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	大学、高等専門学校	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

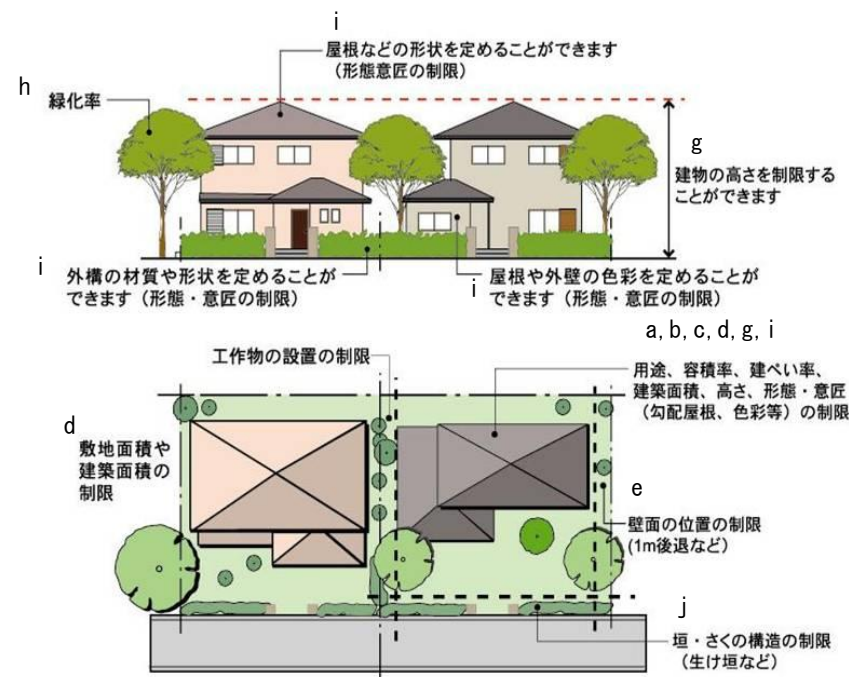
イ 土地利用の規制・誘導

(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
- 県の地区計画の決定面積は全国第4位（令和7年3月末現在）

表-3 地区計画の決定状況（令和8年4月時点）

区 分	決定地区数	地区面積 (ha)
地区計画	466 (29市町)	12,872.4
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、加古川市、姫路市)	117.2
合 計	481 (29市町)	13,087.8



◆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
- b. 容積率の最高・最低限度
- c. 建蔽率の最高限度
- d. 敷地面積・建築面積の最低限度
- e. 壁面の位置の制限
- f. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- g. 建築物の高さの最高・最低限度
- h. 建築物の緑化率の最低限度
- i. 建築物等の形態又は意匠の制限
- 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8年4月に改定**

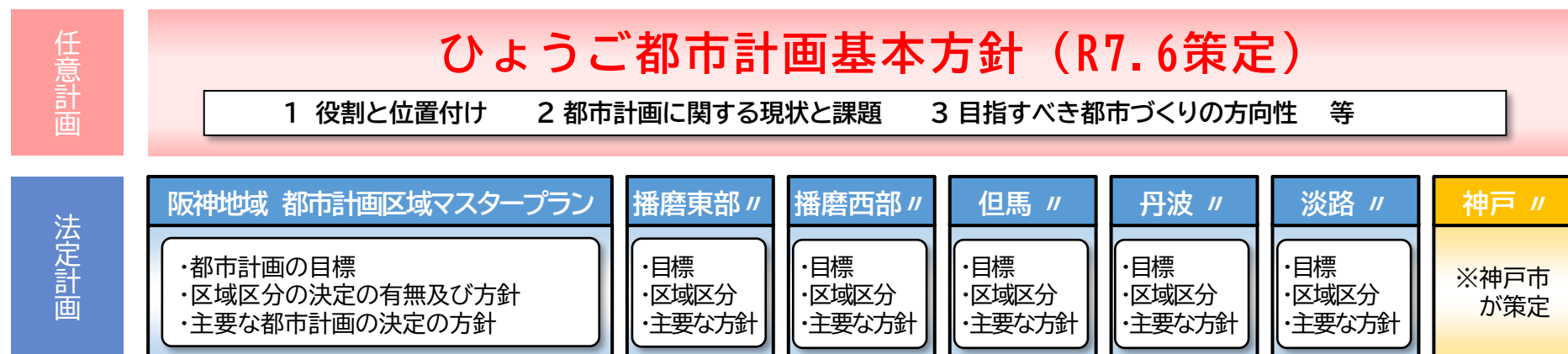


図-6 ひょうご都市計画基本方針と都市計画区域マスタープランの関係

2 地域特性を生かした都市計画の推進

(2) 区域区分の見直し

- 5年ごとの定期見直し(直近R8.4.1)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8年4月1日に廃止し、市が主体となった土地利用コントロールへ移行

(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)

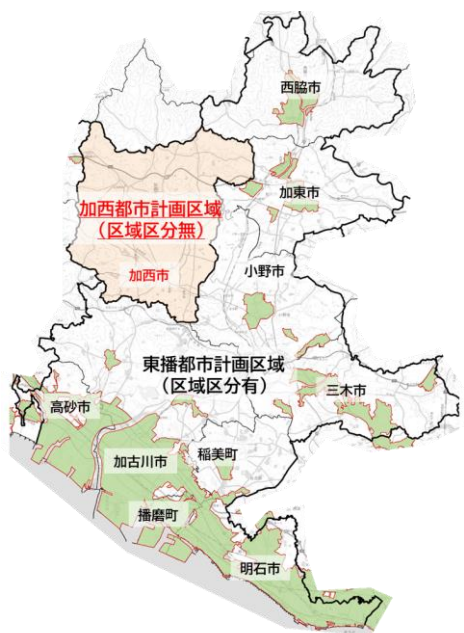


図-7 加西都市計画区域の指定

(3) 地区計画制度の活用支援

- 「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8年4月1日現在)>

14市町 47地区 537.0ha

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、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

区域区分廃止を廃止し、市が主体となった土地利用コントロールへ移行（R8.4.1）

新たな土地利用コントロール（区域区分廃止後）

旧市街化区域
(県決定)



用途地域の継続
(市決定)

用途地域によるゾーニング

旧市街化調整区域
(県決定)



特定用途制限地域
(市決定)

地域特性に応じ、
特定の建物用途や規模を制限



※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)

- 建築行為の制限あり(県の許可が必要)
- 地域に必要な建物の用途を
特別指定区域の指定により、県が緩和



(区域区分の廃止後)

- 建築行為の制限なし(県の許可不要)
- 地域に必要な建物の用途以外を、
特定用途制限地域の指定により、市が規制
- 農地・山林は保全

市町のまちづくりの実現へ機動的な対応が可能

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8年4月1日現在)

作成済 (17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、芦屋市 播磨町
---------------	---

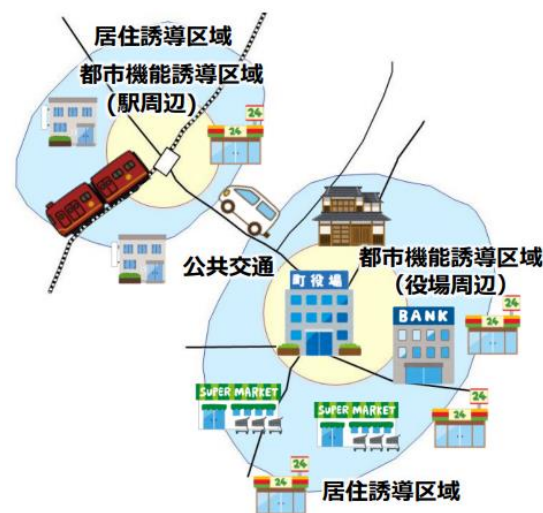


図-9 立地適正化計画のイメージ
(福崎町)

(5) 都市農地の保全・活用

- 市街化区域内的の農地は、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]

- R3.12 環境影響評価方法書手続完了
- R4.11 県・神戸市が国からルート計画案を受領
- R5.11～12 住民説明会(本線)(5市1町、計32回)
- R6.7～9 住民説明会(アクセス道路等)(5市1町、計30回)
- R7.6 都市計画に係る公聴会(計2回)

[今後の予定]

- R8.10～11 都市計画の案の縦覧・環境影響評価準備書の縦覧及び説明会の開催



2 地域特性を生かした都市計画の推進

【TOPICS】都市計画の案の縦覧、環境影響評価準備書の縦覧・説明会の開催

◆ 開催目的

都市計画の案及び環境影響評価準備書を縦覧に供し、準備書の内容を周知するため、沿線市町において説明会を開催

◆ 縦覧期間・場所

令和8年10月27日（火）～11月27日（金）

①兵庫県 まちづくり部 都市計画課、環境部 水大気課

②神戸市 都市局 都市計画課、環境局環境保全課、
西区役所（西区総合庁舎）

③姫路市 都市局 まちづくり部 都市計画課

④明石市 都市局 道路安全室 道路整備課、環境産業局環境総務課

⑤加古川市 都市計画部 都市計画課、環境部 環境保全課

⑥高砂市 都市創造部 都市政策課、生活環境部 環境対策課

⑦稲美町 地域整備部 都市計画課、経済環境部 生活環境課

⑧播磨町 都市基盤部 都市計画課、住民協働部 産業環境課

※播磨町は、環境影響評価準備書のみ縦覧

◆ 準備書説明会の日時・場所 令和8年10月30日（金）～11月23日（月）【沿線市町で合計19回実施予定】

会 場		日 時
神戸市	岩岡第1地域交流センター 西区役所岩岡出張所2階	11月1日（日）10時～11時30分
姫路市	図書館飾磨分館 第1会議室	11月8日（日）10時～11時30分、11月16日（月）19時～20時30分
	灘市民センター 大ホール	11月15日（日）10時～11時30分、11月22日（日）14時～15時30分
	広畑市民センター 大ホール	11月18日（水）19時～20時30分
	東市民センター 大ホール	11月19日（木）19時～20時30分
	姫路市役所10階大会議室	11月20日（金）19時～20時30分、11月23日（月）10時～11時30分
明石市	清水小学校区コミュニティ・センター	11月4日（水）19時～20時30分
加古川市	SHOWAグループ 市民会館 小ホール	11月5日（木）19時～20時30分
	SHOWAグループ 総合文化センター 大会議室	11月7日（土）10時～11時30分
	別府公民館 大ホール	11月10日（火）19時～20時30分
高砂市	ユーアイ帆っとセンター	11月12日（木）19時～20時30分
	高砂市役所南庁舎5階	11月13日（金）19時～20時30分、11月14日（土）10時～11時30分
稲美町	稲美町役場新館4階 コミュニティセンター ホール	10月30日（金）19時～20時30分、10月31日（土）10時～11時30分
播磨町	西部コミュニティセンター 多目的ホール	11月9日（月）19時～20時30分

◆ 意見提出期間 令和8年10月27日（火）～12月11日（金）（持参による提出は午後5時、郵送の場合は当日消印有効）

◆ 意見書提出方法及び提出先 郵送、持参または県電子申請システムから兵庫県まちづくり部都市計画課

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

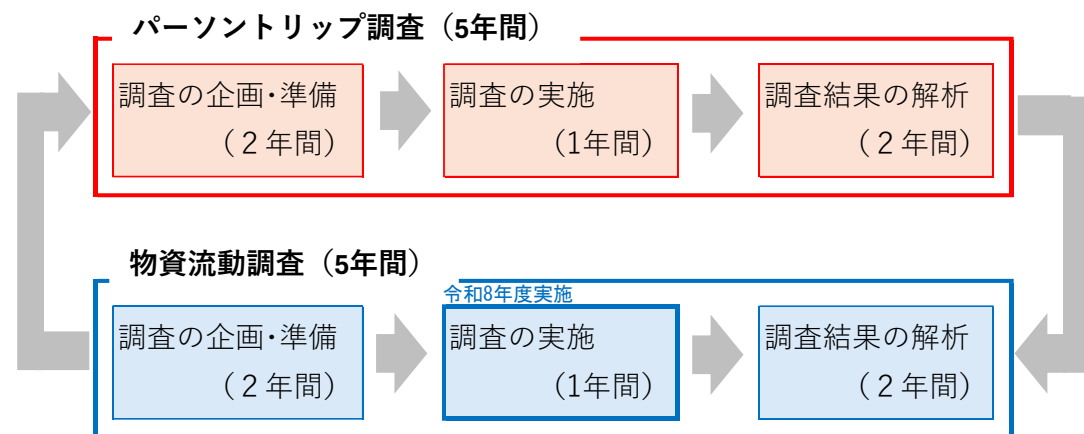


図-11 近畿圏総合都市交通体系調査のサイクル

- 令和8年度の実施内容等

実施内容：第6回物資流動調査（本調査の実施）

事業所アンケート（物流実態アンケート、物流に関する意向アンケート）、企業アンケート

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10月1日(木)～12月25日(金)（予定）

調査対象：製造業、卸売業、運輸業など物流に関わる業種（約10,000社）

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

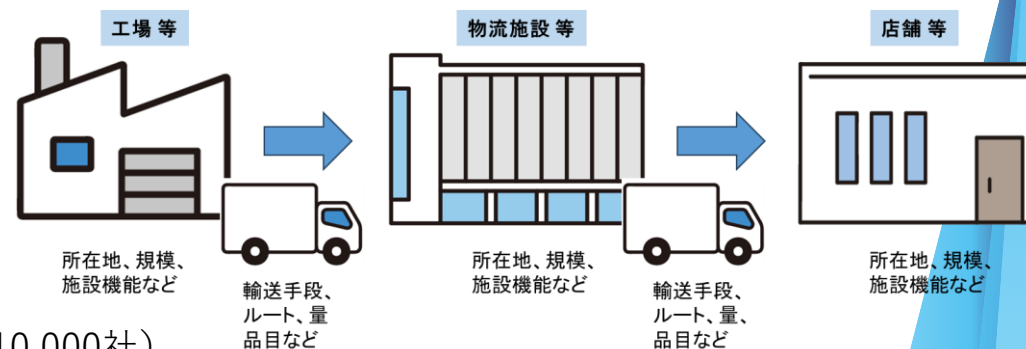


図-12 物資流動調査のイメージ

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	計
兵庫県	基本計画書	318	18	11	14	15	15	391
	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	計
兵庫県	新設	378	17	13	9	13	11	441
	廃止	51	5	4	4	5	3	72
神戸市	新設	141	3	2	5	4	5	160

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・加西都市計画区域）

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

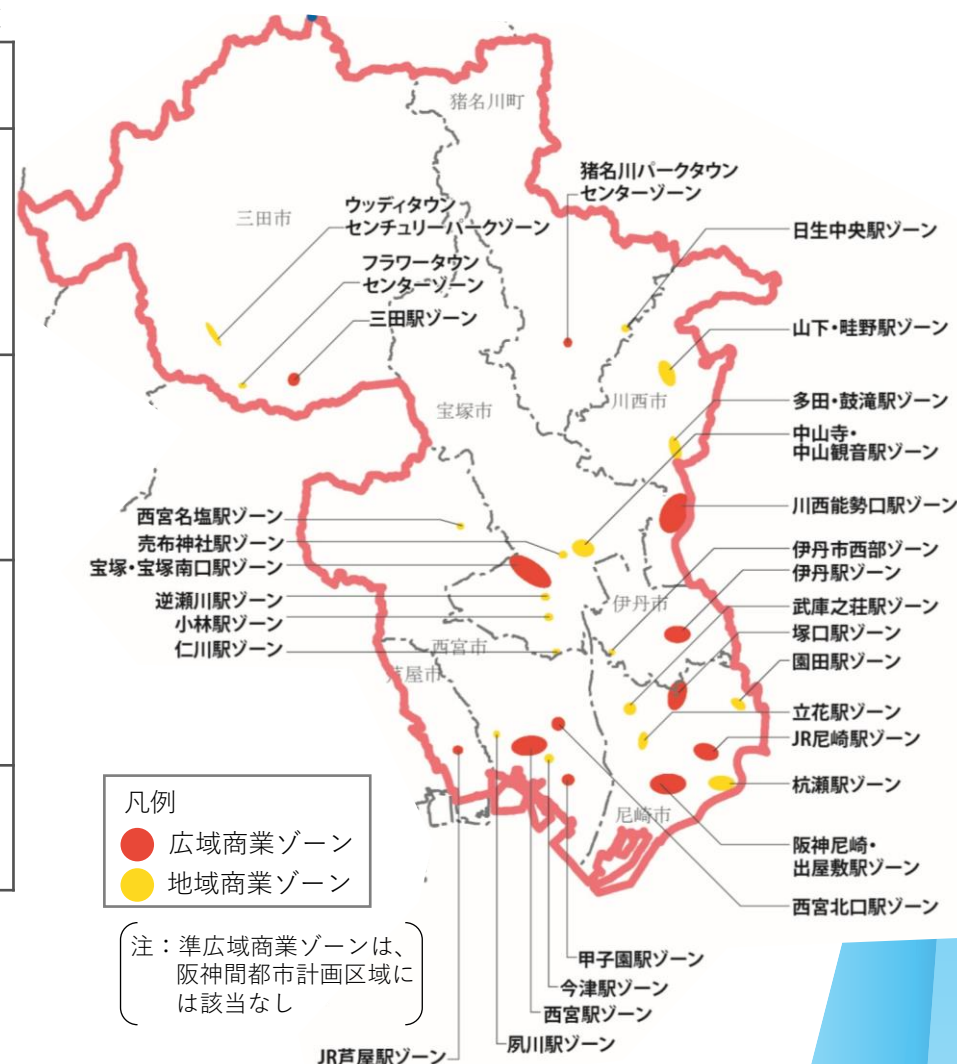
区分		立地誘導・抑制の方針	規模上限等 (床面積)
商業ゾーン	広域商業ゾーン	市街地が連たする都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設を誘導 【阪神尼崎・出屋敷駅、姫路駅等】	なし
	準広域商業ゾーン	市街地が分散する都市部において、市町域を越えた広域的な範囲からの集客を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設（特に規模の大きなものを除く。）を誘導 【西脇市街地、龍野中心市街地等】	20,000㎡
	地域商業ゾーン	主に市町域を集客圏としつつ、一定の集客力を有する施設の立地を許容する区域として設定し、特定大規模集客施設（規模の大きなものを除く。）を誘導 【今津駅、西明石駅、高砂駅等】	10,000㎡
商業ゾーン外		特定大規模集客施設の立地を抑制	特定大規模集客施設は立地不可

※特定大規模集客施設

…物販店、飲食店、映画館等の床面積の合計が6,000㎡を超えるもの

※床面積の上限については、一定の緩和措置あり

R8.4 地域貢献（生活利便施設の整備等）に係る緩和基準を具体化

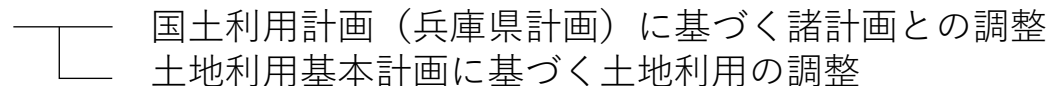


4 適正な土地利用・土地取引の推進

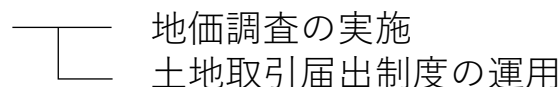
(1) 土地対策の概要

- 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

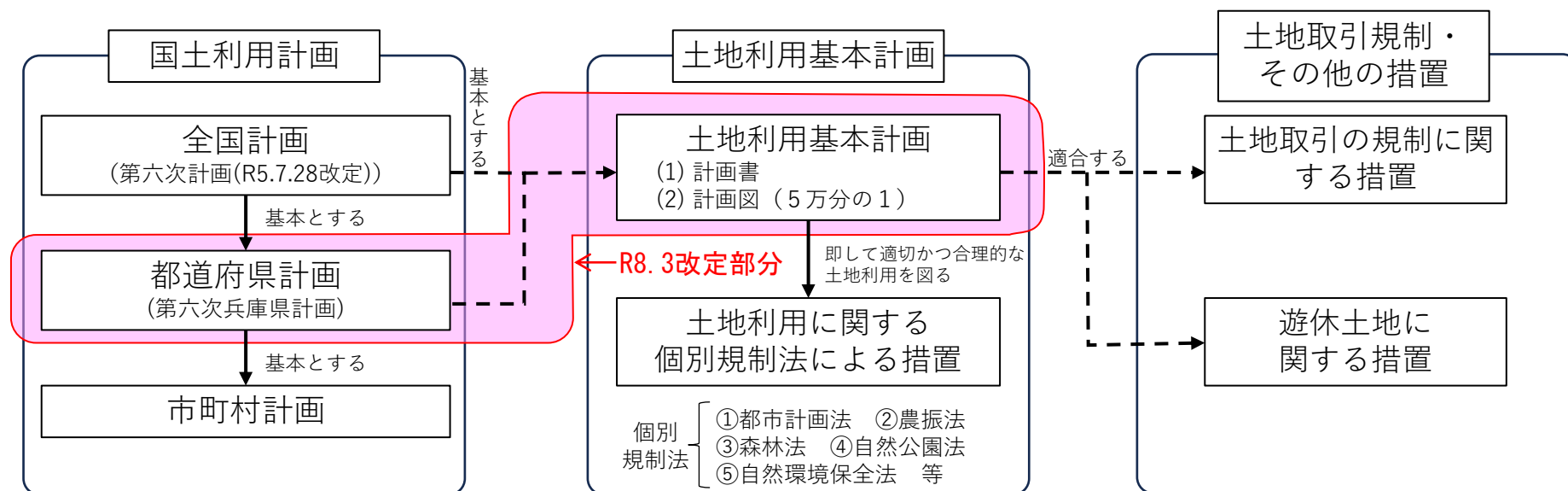


図-14 国土利用計画の体系

4 適正な土地利用・土地取引の推進

(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

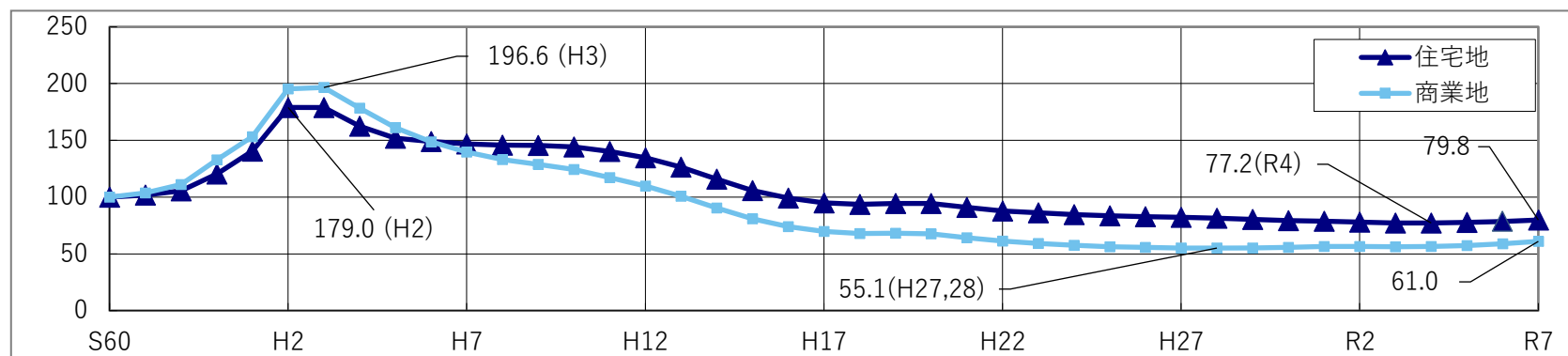


図-15 地価変動の推移（県平均値）

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

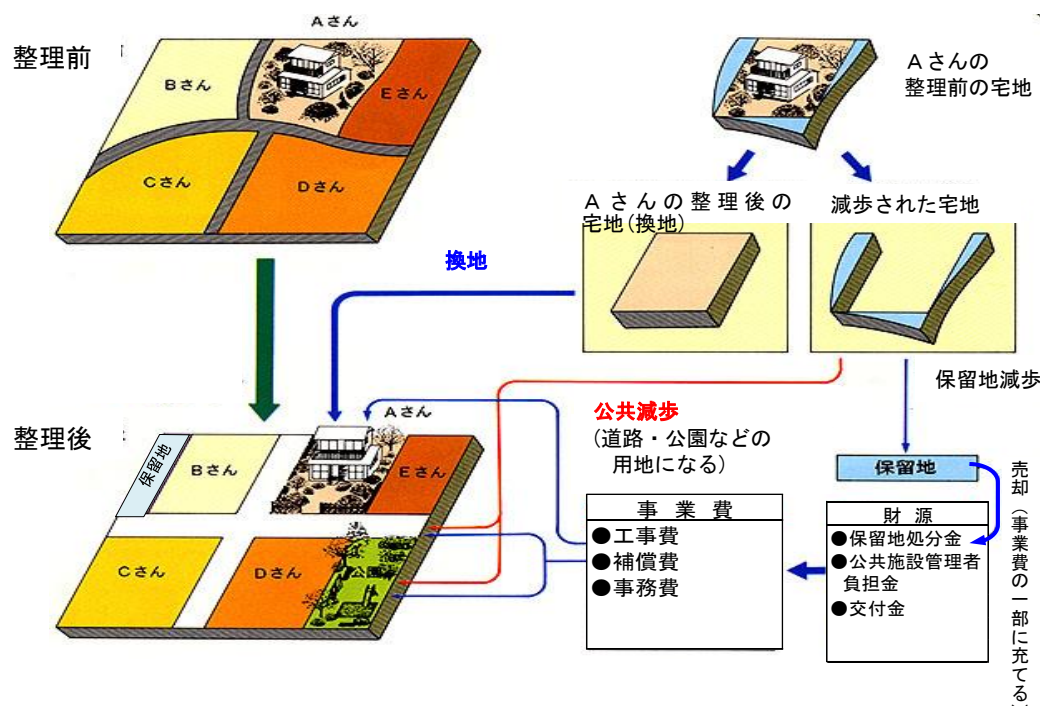


図-16 土地区画整理事業のイメージ

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 (道路事業) 12m以上の都市計画道路の整備を含む地区	国 (1/2) (5.5/10)^{※1} → 県 (1/4) (2.25/10)^{※1} → 組合 (―) (―)^{※1} 市町 (1/4) (2.25/10)^{※1} 国 (1/2) (5.5/10)^{※1} → 市町 (1/2) (4.5/10)^{※1} → 組合 (―) (―)^{※1}	国 (1/2) (5.5/10)^{※1} → 市町 (1/2) (4.5/10)^{※1}
都市再生区画整理事業 既成市街地で区画道路等を整備する地区	国 (1/3) (1/2)^{※2} → 県 (2/3) (1/2)^{※2} → 組合 (―) (―)^{※2}	国 (1/3) (1/2)^{※2} → 市町 (2/3) (1/3)^{※2}

注) () は、各々の負担割合を示す。
 ※1 重点配分事業は国負担5.5/10
 ※2 重点地区は国費率1/2

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	21	468	656	18,973	11

5 市街地整備事業

(1) 土地区画整理事業

エ 令和8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)	R8 県補助額 (百万円)
神戸市	3地区※		17.0			
西宮市	樋ノ口	組合	6.6	R3～R9	2,447	—
	阪神西宮駅北	個人	2.0	R7～R14	1,162	—
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	S52～R12	22,050	—
加古川市	加古川駅北	市	24.6	H5～R8	22,900	—
	間形	組合	5.2	R3～R9	1,272	—
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～R10	719	—
姫路市	姫路駅周辺	市	45.5	H1～R11	32,560	—
	阿保	市	90.6	H8～R14	43,200	—
	姫路駅南西	市	7.4	H19～R9	1,230	—
	J R網干駅前	市	5.0	H25～R12	4,950	—
	英賀保駅周辺	組合	69.5	H11～R15	24,850	853
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	H12～R15	7,705	—
	野中・砂子	組合	45.2	H16～R13	7,239	4
	浜市	組合	22.2	H18～R9	2,204	—
上郡町	上郡駅前	町	9.7	H5～R10	7,890	—
合計	21地区		467.9			857

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

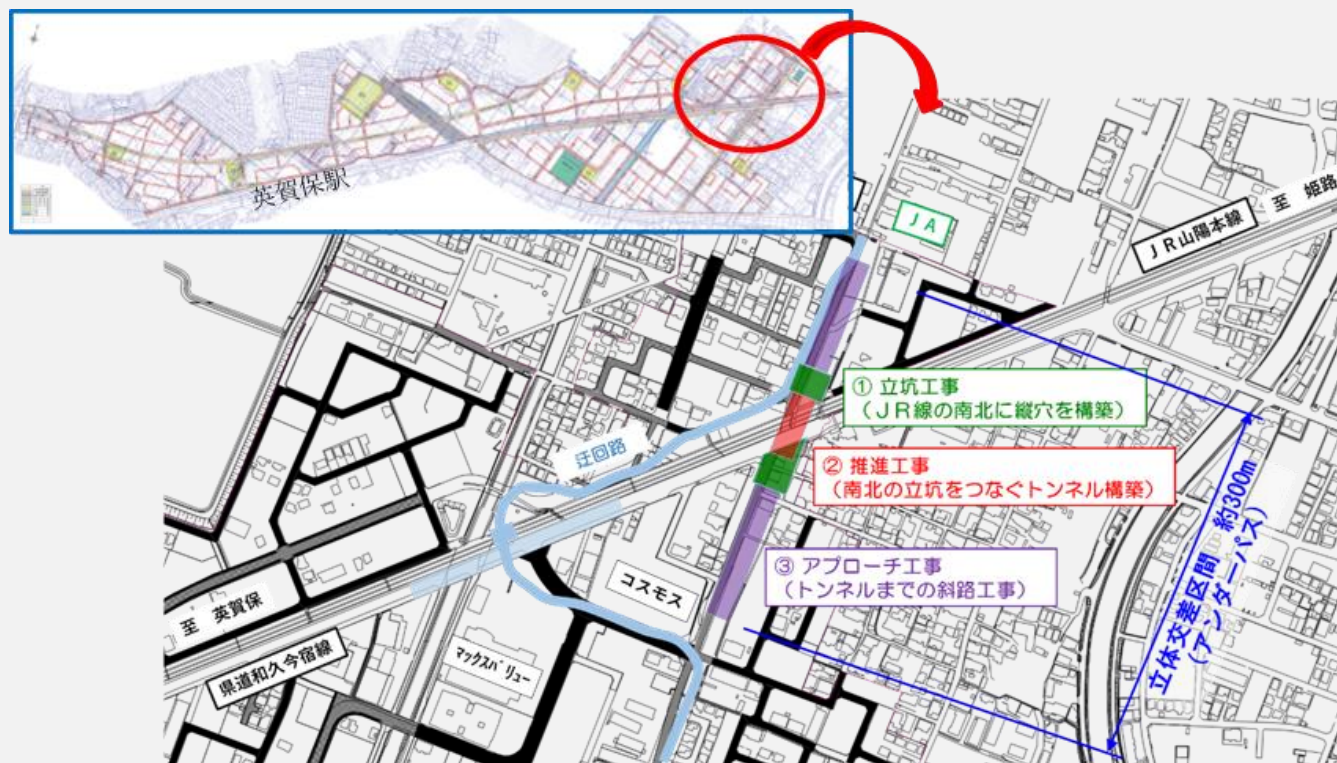
5 市街地整備事業

(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、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12年度の供用開始を目指す。



棚田踏切立体交差イメージ



推進工事進捗状況



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）

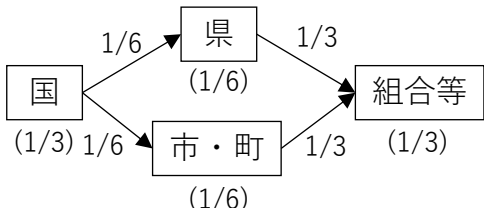
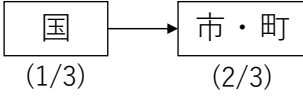
主な施行者：地方公共団体

- ・ 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 市街地再開発事業の補助体系

組合等施行	公共団体施行
	

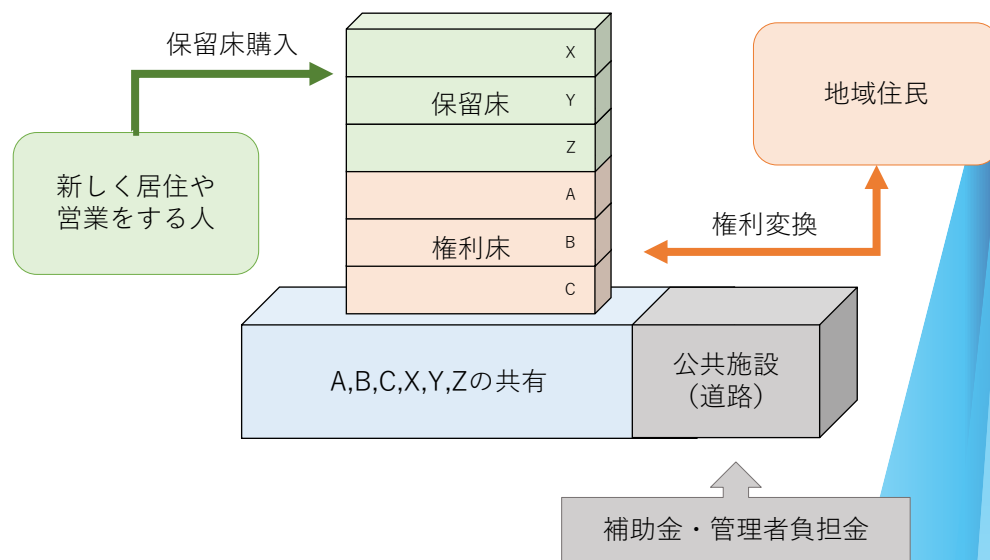


図-17 市街地整備事業のイメージ

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	6	7.3	84	133	4

エ 令和 8 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)	R8県補助額 (百万円)	手続段階
R8 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～R10	100,000	3,410	権利変換計画※2 認可(R4)
		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	155	準備組合設立※2 (R5)
		垂水中央東	再開発組合	0.7	R2～R9	19,990	—	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	1,706	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	1,085	権利変換計画 認可(R5)
	合計	6地区		7.3		302,897	6,356	

※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～、雲井通6丁目北→R9～予定

※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】神戸市垂水中央東地区第一種市街地再開発事業 施設建築物の完成

J R 垂水駅と山陽電鉄垂水駅の北側に位置し、神戸市垂水区の地域拠点にふさわしい都市機能が必要な地区である。商業・業務施設の整備や居住機能の集積・整備などにより、安全・快適で、にぎわいと魅力のあるまちづくりを推進するため、第一種市街地再開発事業を実施し、令和8年3月に完成した。

施 行 者：垂水中央東地区市街地再開発組合
 面 積：約0.7ha
 総 事 業 費：約200億円（県補助額：約19億円）
 施 行 期 間：平成22年度～令和8年度
 施設建築物：延床面積 約39,500m²、地上32階建
 （主な用途 住宅315戸、商業）
 施 設 名 称：プラウドタワー神戸垂水※住宅施設
 Miruta（ミルタ）※商業施設
 経 緯：平成22年6月 再開発準備組合設立
 令和元年7月 都市計画決定
 令和2年8月 組合設立（事業計画認可）
 令和4年9月 権利変換計画認可
 令和5年9月 施設建築物工事着工
 令和8年3月 施設建築物工事竣工



(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