

兵庫県の都市計画区域マスタープランについて

法の目的・基本理念等

■ 目的(第1条)

・都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の発展に寄与することを目的とする。

■ 基本理念(第2条)

・農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

■ 国、地方公共団体及び住民の責務(第3条)

・国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努める。

・都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するために行う措置に協力し、良好な都市環境の形成に努める。

■ 定義(第4条抜粋)

・「**都市計画**」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための**土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画**。

都市計画区域(第5条)

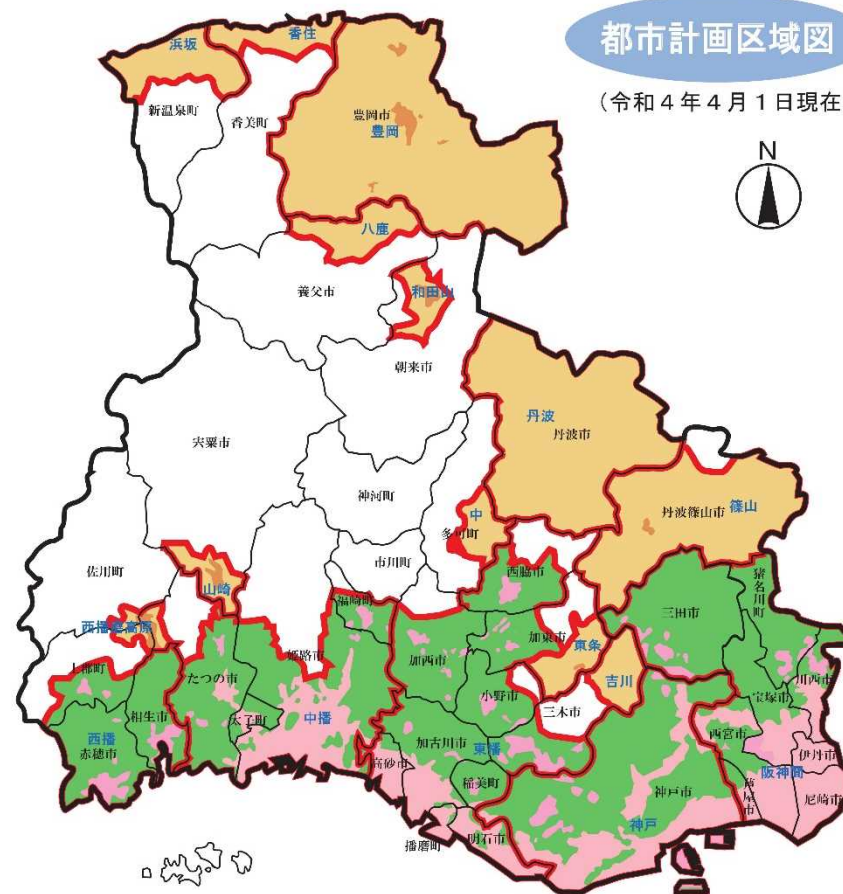
- 市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域

土地利用や都市施設、市街地開発事業などの都市計画を策定する場、まちづくりの基本となるもので、20の都市計画区域を指定

兵庫県人口 約5,445千人
 うち都市計画区域内 約5,295千人
 (約97%)
 (令和3年3月31日時点、都市計画現況調査)

都市計画区域図

(令和4年4月1日現在)



凡 例	
青文字	都市計画区域名
	都市計画区域境界
	市街化区域
	市街化調整区域
	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域(非線引き都市計画区域)
	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域



■ 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」 －

(法第6条の2)

都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針を定めるものとする。

定める事項

- 1 区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 2 都市計画の目標
- 3 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

■ 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」 －

【役割】

- 長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた都市計画の方向性を示すもの

- 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の指針

(法第18条の2)

市町村は、(略)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

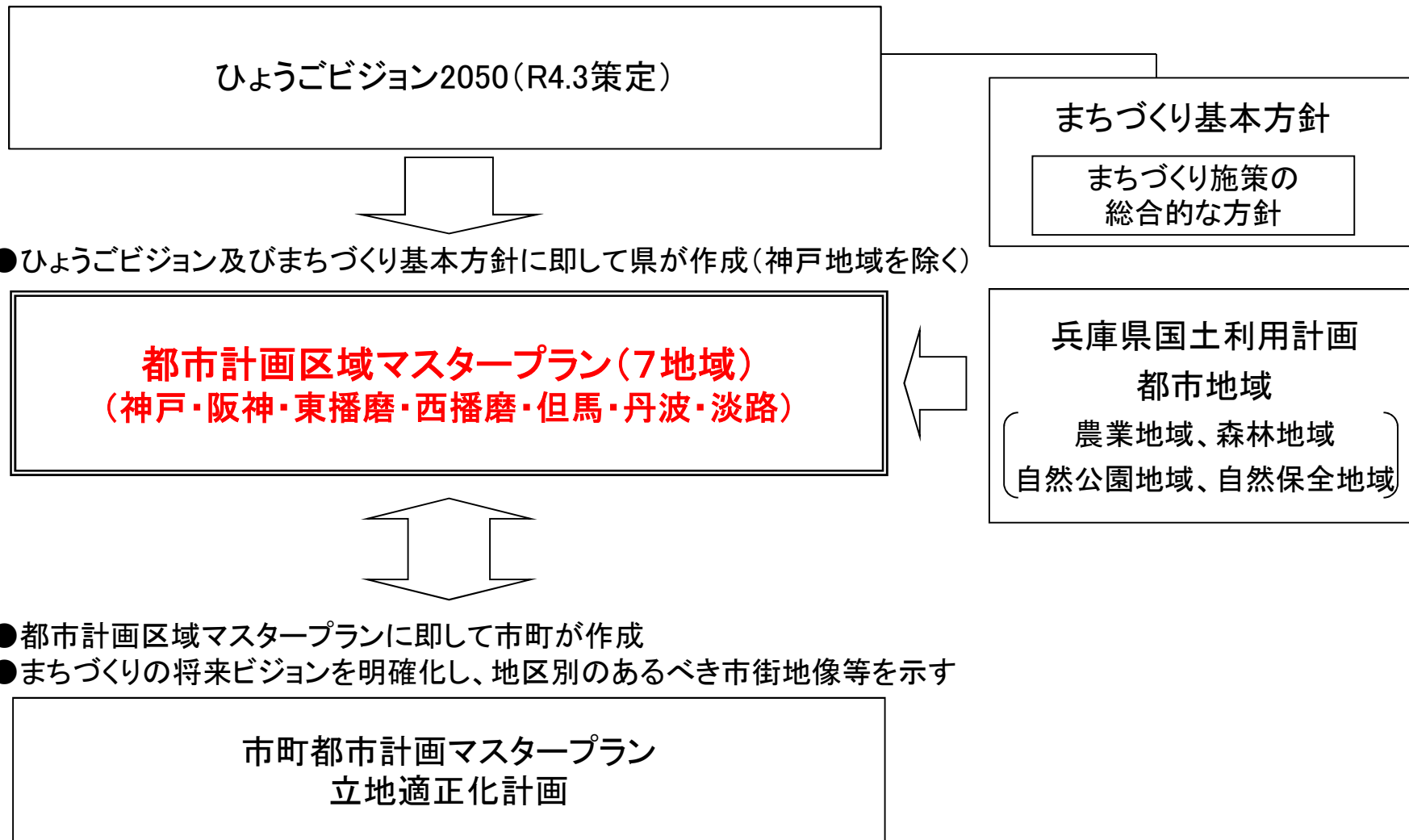
- 市町村が定める「立地適正化計画」の指針

(都市再生特別措置法第81条第12項)

立地適正化計画は、(略)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたもので無ければならない。

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)(第6条の2)

【位置付け】



立地適正化計画とは

都市再生特別措置法

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- 民都機構による出資等の対象化 **予算**
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- 市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

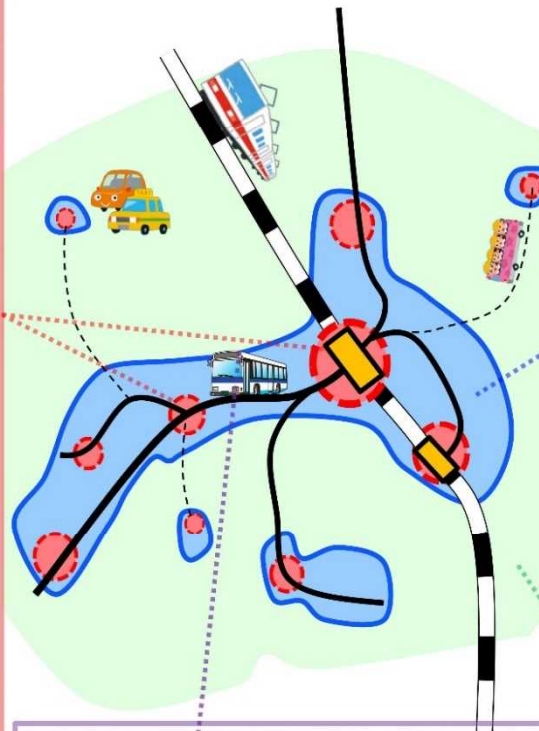
- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**



公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

都市計画区域マスタープラン等とは

1 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)

2 都市再開発方針等

(1) 都市再開発の方針

(2) 住宅市街地の開発整備の方針

(3) 防災街区整備方針

3 市街化区域と市街化調整区域との区分 (区域区分)

都市計画区域マスタープラン等の見直しについて

- ・ 社会経済情勢の変化に対応するため、おおむね5年ごとに見直し
- ・ 次回は令和7年度末に見直し予定

【目的】 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する

■市街化区域

- ・ 既に市街地を形成している区域及びおおむね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

- ・ 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ず、市街化を抑制すべき区域
(開発許可制度により開発を制限)

区域区分の状況

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

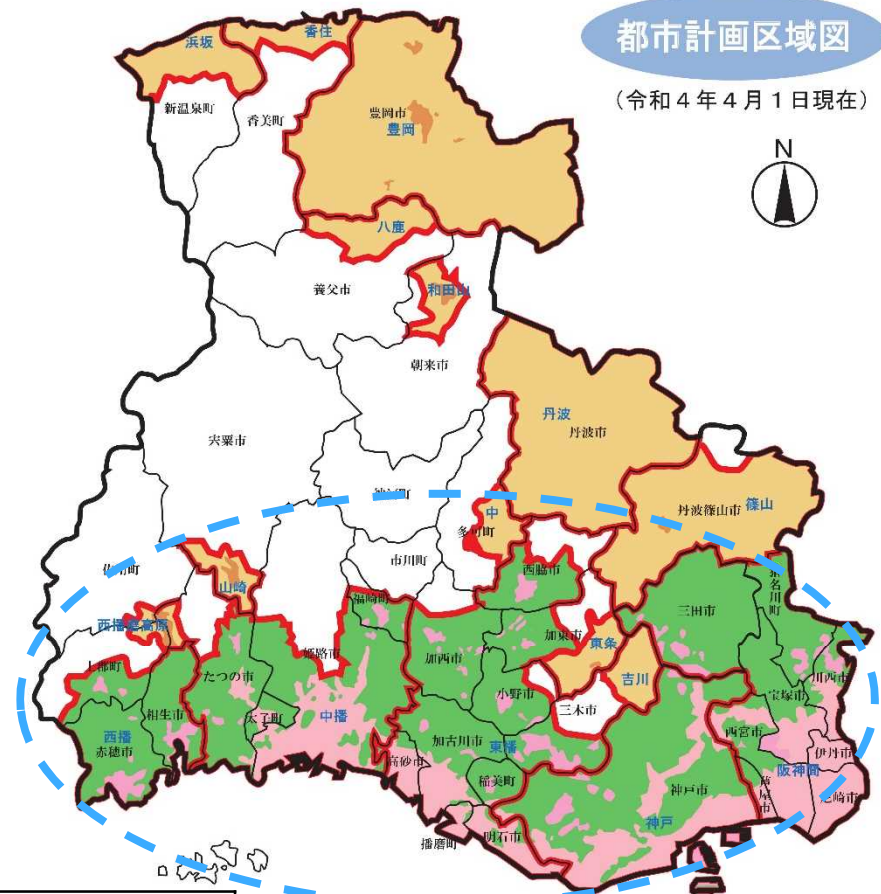
神戸：S45.12.28
阪神間：S45.10.31
東播、中播、西播：S46.3.16

■市街化区域

面積：県全体の約9%
人口：県全体の約84%

■市街化調整区域

面積：県全体の約23%
人口：県全体の約7%



区域等	区域数	市町数	面積 (km ²)		人口 (千人)	
				割合(%)		割合(%)
兵庫県	—	41	8,400.94	100.0	5,449.0	100.0
都市計画区域	20	39	5,173.65	61.6	5,295.3	97.2
区域区分	5	26	2,667.31	31.8	4,918.6	90.3
市街化区域	—	—	713.68	8.5	4,550.8	83.5
市街化調整区域	—	—	1,953.63	23.3	367.8	6.8
区域区分非設定	15	17	2,506.34	29.8	376.7	6.9

令和3年3月31日現在

凡例	
青文字	都市計画区域名
—	都市計画区域境界
■	市街化区域
■	市街化調整区域
■	市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域 (非線引き都市計画区域)
■	非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域

策定状況

地域名	都市計画区域名	都市計画区域マスタープラン	都市再開発方針等	区域区分
神戸	神戸	○※1(R4.1)	○※1(R4.1)	○※1(R4.1)
阪神	阪神間	○(R3.3)	○(R3.3)	○(R3.3)
東播磨	東播	○(R3.3)	○(R3.3)	○(R3.3)
	中		—	—
	東条川吉		—	—
西播磨	中播	○(R3.3)	○(R3.3)	○(R3.3)
	西播		○※2(R3.3)	○(R3.3)
	西播磨高原		—	—
但馬	豊岡	○(R3.3)	—	—
	浜坂		—	—
	香住		—	—
	八鹿		—	—
丹波	篠山	○(R3.3)	—	—
	丹波		—	—
淡路	洲本	○(R3.3)	—	—
	淡路		—	—
	南あわじ		—	—



※1 神戸の都市計画区域マスタープラン等については神戸市が決定
 ※2 西播については、都市再開発方針等のうち、防災街区整備方針のみ策定

「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)」

- 令和3年3月見直し -

第1 基本的事項

- (1) 役割
- (2) 対象区域
- (3) 目標年次

第2 都市計画の目標

1 都市計画の基本的な視点

- (1) 本県の将来像
- (2) まちづくり基本方針

2 都市計画に関する現状と課題

- (1) 人口減少・超高齢社会の進行
- (2) 防災対策の必要性の増大
- (3) 都市の維持管理コストの増大
- (4) 地球環境への配慮
- (5) 産業構造の変化
- (6) 地域の主体性の高まり
- (7) 新型ｺﾓﾈｸｼｮﾝ危機の経済社会への影響

3 都市づくりの基本理念

- (1) 安全・安心な都市空間の創出
- (2) 地域主導による都市づくり
- (3) 持続可能な都市構造の形成

第3 各地域の都市計画の目標等

1 都市計画の目標

(1) 地域の概況

- | | |
|------------|--------|
| ア 位置・地勢 | オ 交通 |
| イ 人口・世帯数 | カ 人の移動 |
| ウ 産業 | キ 地域資源 |
| エ 市街地形成の経緯 | |

(2) 将来の都市像

- ア 各地域の現在の都市構造
- イ 各地域の目指すべき都市構造

2 区域区分の決定の有無及び方針

- (1) 区域区分の決定の有無
- (2) 区域区分の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 地域連携型都市構造化に関する方針
- (2) 土地利用に関する方針
- (3) 都市施設に関する方針
- (4) 市街地整備に関する方針
- (5) 防災に関する方針
- (6) 景観形成に関する方針
- (7) 地域の活性化に関する方針

全県共通事項

地域ごとの課題への対応方針

第1 基本的事項

(1) 役割

- 地域の将来像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
- 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」、「立地適正化計画」の指針

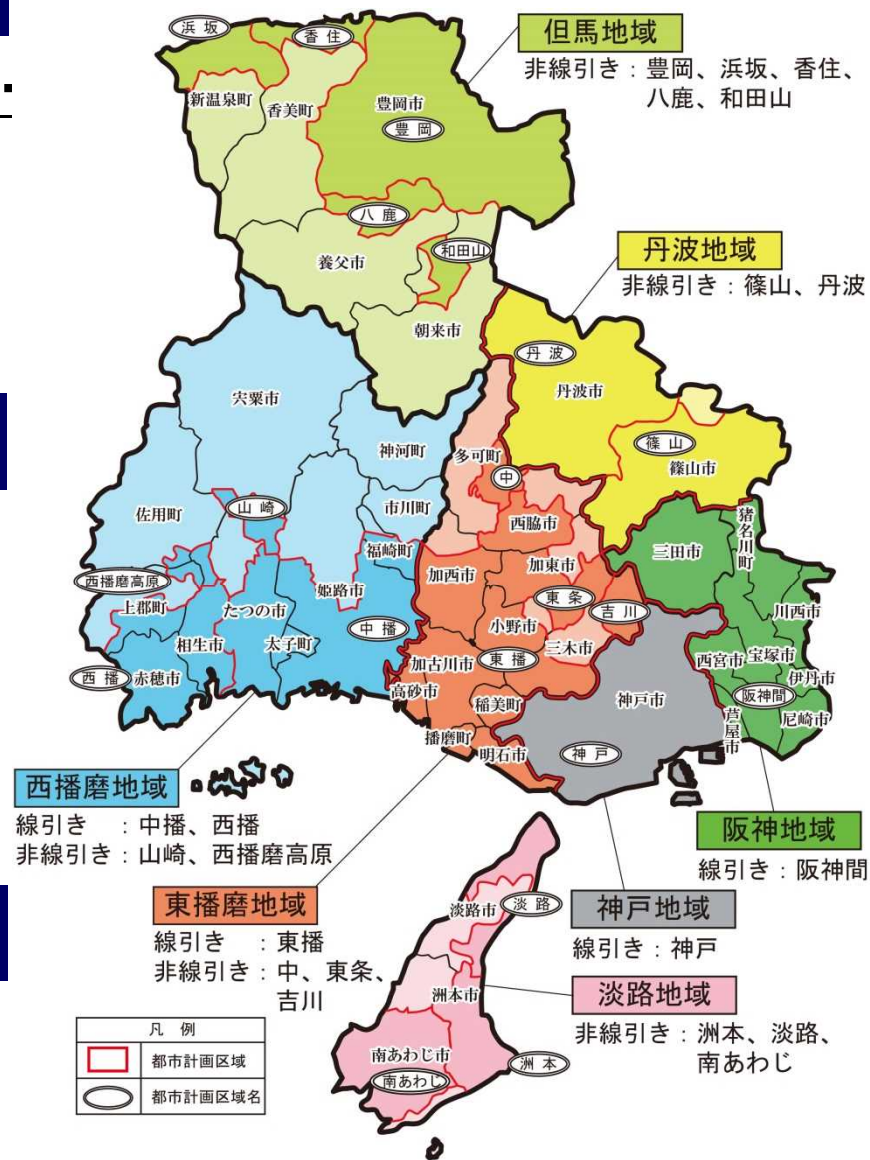
(2) 対象区域

- 阪神、東播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路地域の6地域※

※ 神戸の都市計画区域マスタープランについては、2015年6月4日より神戸市決定

(3) 目標年次

- 令和22年の都市の姿を展望しつつ、令和7年を目標年次とする



第2 1 都市計画の基本的な視点

(1) 本県の将来像

ア 21世紀兵庫長期ビジョン

イ 兵庫2030年の展望

ウ 兵庫県地域創生戦略

(2) まちづくり基本方針

ア 安全と安心

- 南海トラフ地震等を想定した都市機能の確保と迅速な復興への備え
- 誰もが安心して暮らせる環境整備

イ 環境との共生

- 住宅やまちの低炭素化、省資源化、エネルギーの自給
- 自然環境や生物多様性の保全・再生

ウ 魅力と活力

- 地域の宝や個性の再発見と発信による地域の魅力づくり
- 人口減少期に適合した都市機能の集約
- 地域の実情に応じたきめ細かな土地利用調整

エ 自立と連携

- 交流や連携の促進による持続人口(定住人口+交流人口)の確保
- 地域の自主・自立

第2 2 都市計画に関する現状と課題

(1)人口減少・超高齢社会の進行

- 持続可能な生活圏の確保
- 公共交通ネットワークの維持・確保
- 地域の魅力の向上と地域間交流の促進
- 市街地や集落の低密度化対策

(2)防災対策の必要性の増大

- 防災・減災への更なる対策

(3)都市の維持管理コストの増大

- 都市基盤施設の戦略的な維持管理・更新
- 都市基盤施設整備計画の適切な見直し

(4)地球環境への配慮

- 低炭素・循環型社会の構築
- 都市と緑・農との共生

(5)産業構造の変化

- 土地利用転換への対応
- 大規模集客施設の立地誘導
- 産業用地開発への柔軟な対応

(6)地域の主体性の高まり

- 地域創生等の取組
- 県と市町との役割分担の明確化

(7)新型コト危機の経済社会への影響

- 新たな働き方や意識の変化への対応

(1) 安全・安心な都市空間の創出

ア 総合的な防災・減災対策の強化

- 都市の耐震化・不燃化や密集市街地改善等の防災・減災対策の推進
- 大規模地震による津波や台風等による高潮対策の強化
- 浸水・土砂災害に対する総合的治水対策、災害に強い森づくりの推進
- 土砂災害特別警戒区域等の災害リスクを踏まえた市街化の抑制

イ 全員活躍社会の推進

- 誰もが活躍できるユニバーサル社会づくりの推進
- 女性の社会進出の増加等による子育て施設等の充実した環境整備

ウ 分散型社会に対応した都市づくりの推進

- 地域創生を更に推進するための移住、企業誘致等を促進
- 公園・緑地などの多様なニーズに応じた柔軟な活用促進
- デジタル化の進展に対応する情報通信基盤の整備の促進と、データ・新技術等を活用した都市づくりの検討

(2) 地域主導による都市づくり

ア エリアマネジメントの促進

- 住民、事業主等の地域の担い手による魅力あるまちづくりの促進

イ 地域資源を生かした都市の活性化

- 多様な自然と風土を背景とした景観や自然環境、特色ある歴史、文化などの地域資源を生かした魅力ある都市づくり
- 人々に親しまれている景観資源の創造・保全と地域住民の意識高揚や活動の促進
- (都市部)空き地・空き家等の流通促進
- (地方部)古民家や町家等の空き家を宿泊施設等に活用した交流・移住等の促進
- 住宅地周辺のまとまりのある農地等の保全・活用
- 市街化調整区域の活力維持や産業の活性化に資するまちづくりの支援

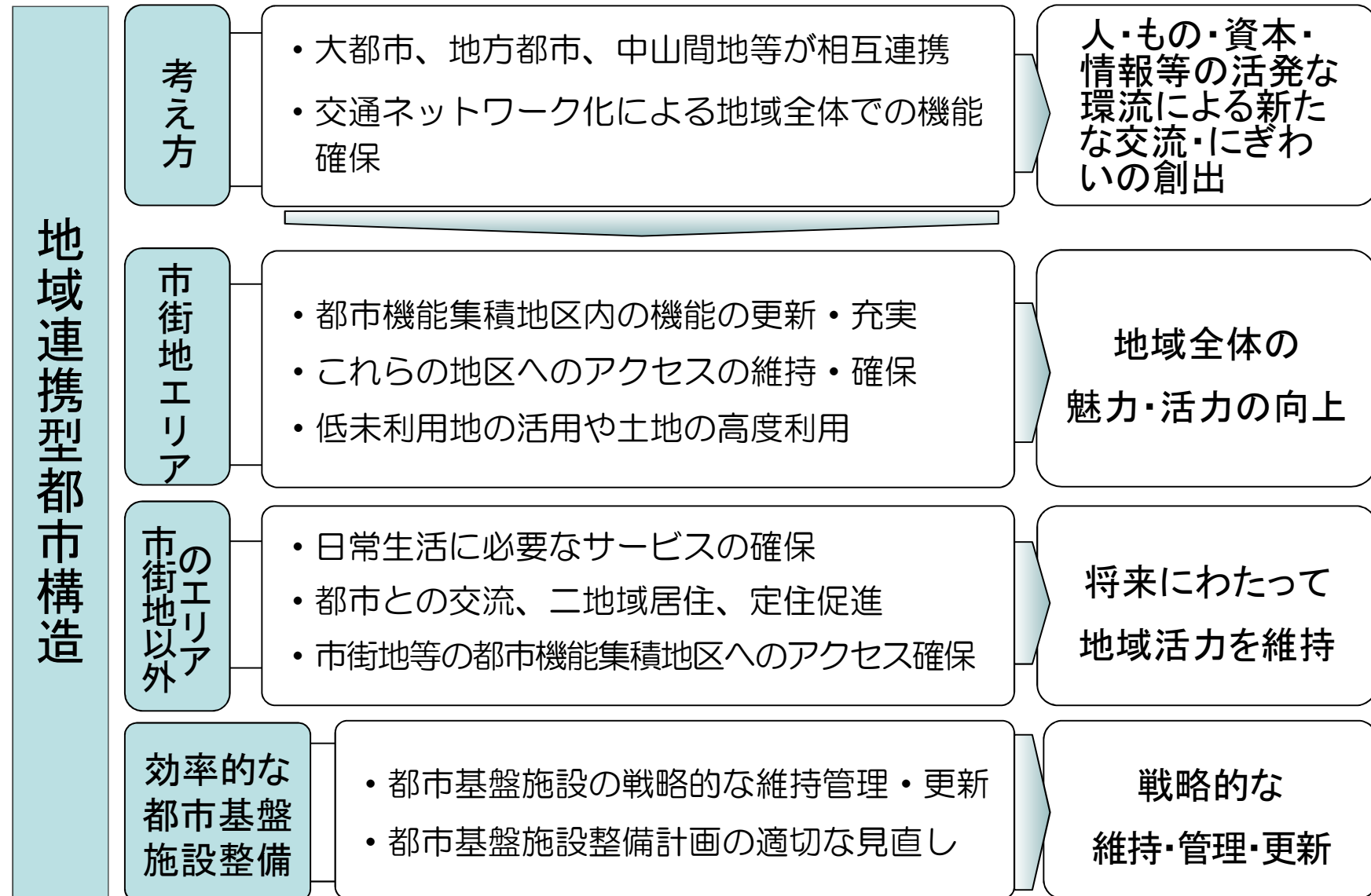
ウ 民間投資の誘導

- 医療・福祉、商業施設等の維持に必要な一定の人口を持った地域の形成
- 中心市街地等では、規制緩和等による大規模業務施設や都市型住宅等の誘導
- 低未利用地の面的整備による土地利用の増進
- 公民連携や公的不動産の効率的な管理運営による公有地への都市機能の誘導

エ 情報ネットワーク等の活用

- 情報ネットワークや革新的技術を活用した都市づくりの検討

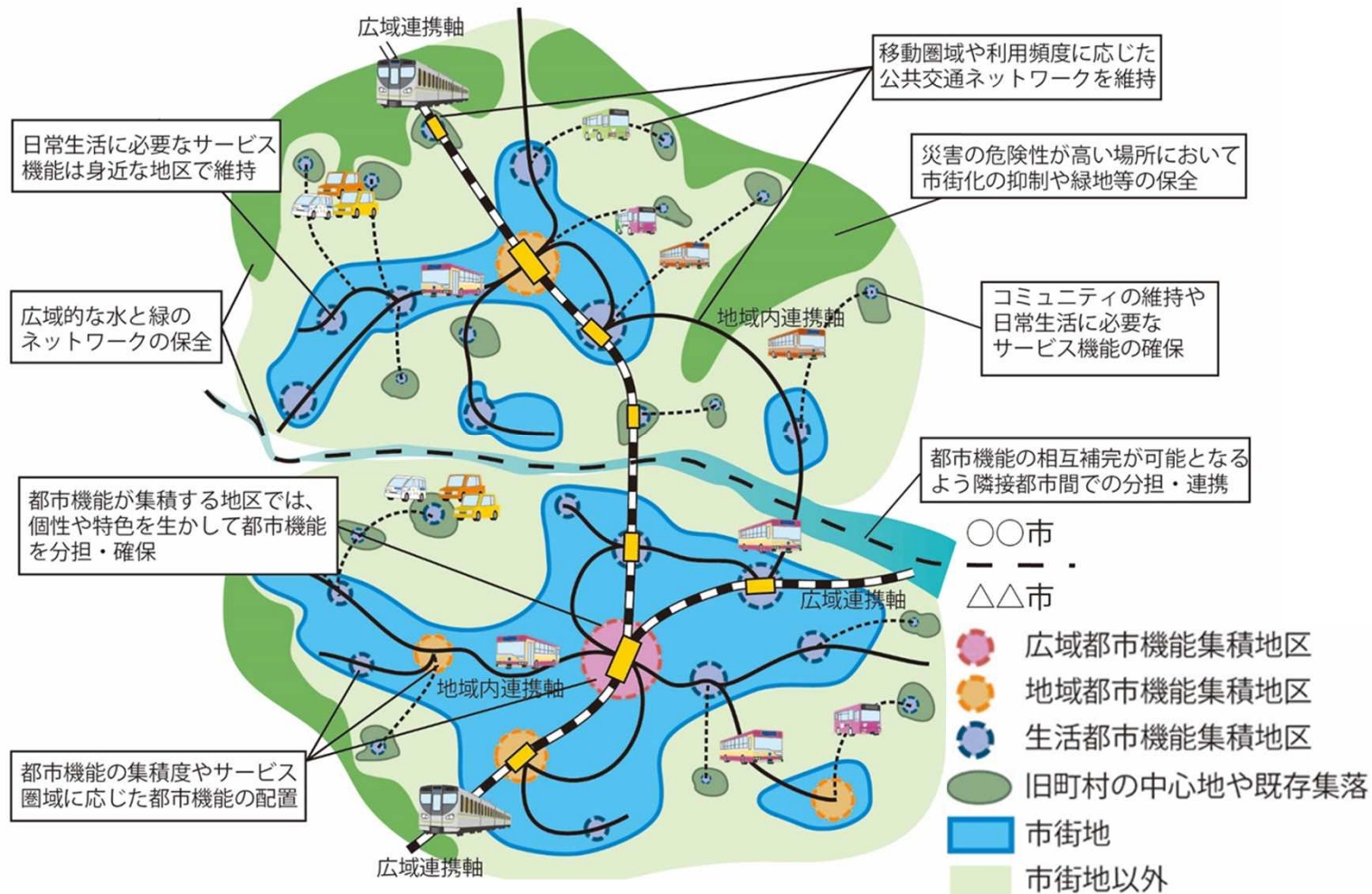
(3) 持続可能な都市構造の形成



(3) 持続可能な都市構造の形成

地域連携型都市構造

《効果》 ●生活利便性の確保 ●財政負担の軽減 ●都市の低炭素化



第1 基本的事項

- (1) 役割
- (2) 対象区域
- (3) 目標年次

第2 都市計画の目標

1 都市計画の基本的な視点

- (1) 本県の将来像
- (2) まちづくり基本方針

2 都市計画に関する現状と課題

- (1) 人口減少・超高齢社会の進行
- (2) 防災対策の必要性の増大
- (3) 都市の維持管理コストの増大
- (4) 地球環境への配慮
- (5) 産業構造の変化
- (6) 地域の主体性の高まり
- (7) 新型ｺﾓﾈｸｼｮﾝ危機の経済社会への影響

3 都市づくりの基本理念

- (1) 安全・安心な都市空間の創出
- (2) 地域主導による都市づくり
- (3) 持続可能な都市構造の形成

第3 各地域の都市計画の目標等

1 都市計画の目標

(1) 地域の概況

- | | |
|------------|--------|
| ア 位置・地勢 | オ 交通 |
| イ 人口・世帯数 | カ 人の移動 |
| ウ 産業 | キ 地域資源 |
| エ 市街地形成の経緯 | |

(2) 将来の都市像

- ア 各地域の現在の都市構造
- イ 各地域の目指すべき都市構造

2 区域区分の決定の有無及び方針

- (1) 区域区分の決定の有無
- (2) 区域区分の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 地域連携型都市構造化に関する方針
- (2) 土地利用に関する方針
- (3) 都市施設に関する方針
- (4) 市街地整備に関する方針
- (5) 防災に関する方針
- (6) 景観形成に関する方針
- (7) 地域の活性化に関する方針

全県共通事項

地域ごとの課題への対応方針