

令和6年度第3回
三田市都市計画審議会 資料
(事前説明事項)

令和6年11月7日

目 次

【説明資料】

第 1 号議案	阪神間都市計画地区計画（広野駅西地区地区計画）の 決定(市決定)について	1
第 2 号議案	三田市都市計画道路見直し方針（素案）について【概要版】.	27
	今後のスケジュールについて	32

事前説明事項

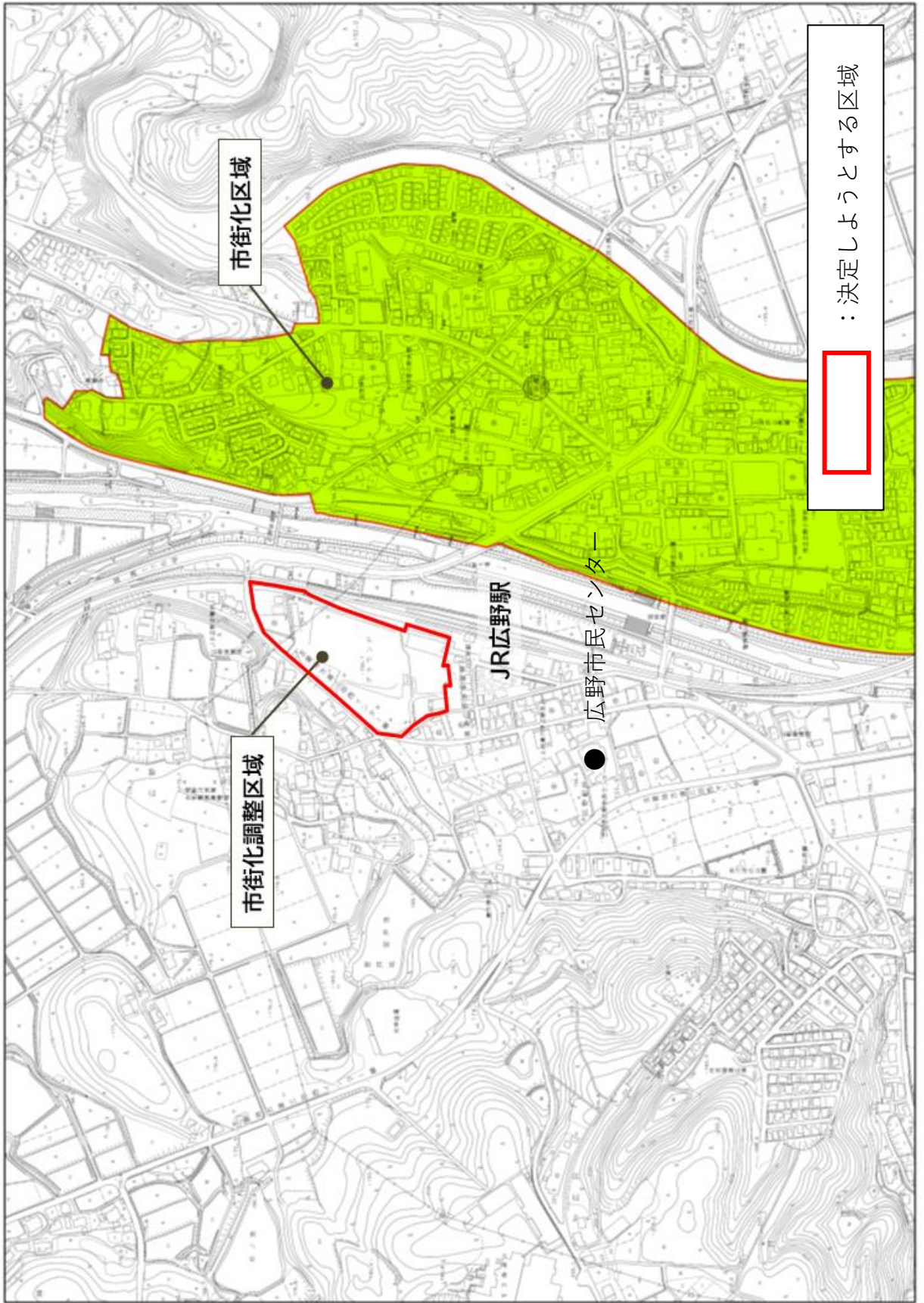
第1号議案

【説明資料】

【第1号議案】

阪神間都市計画地区計画(広野駅西地区地区計画)の決定
(市決定)について

位置図

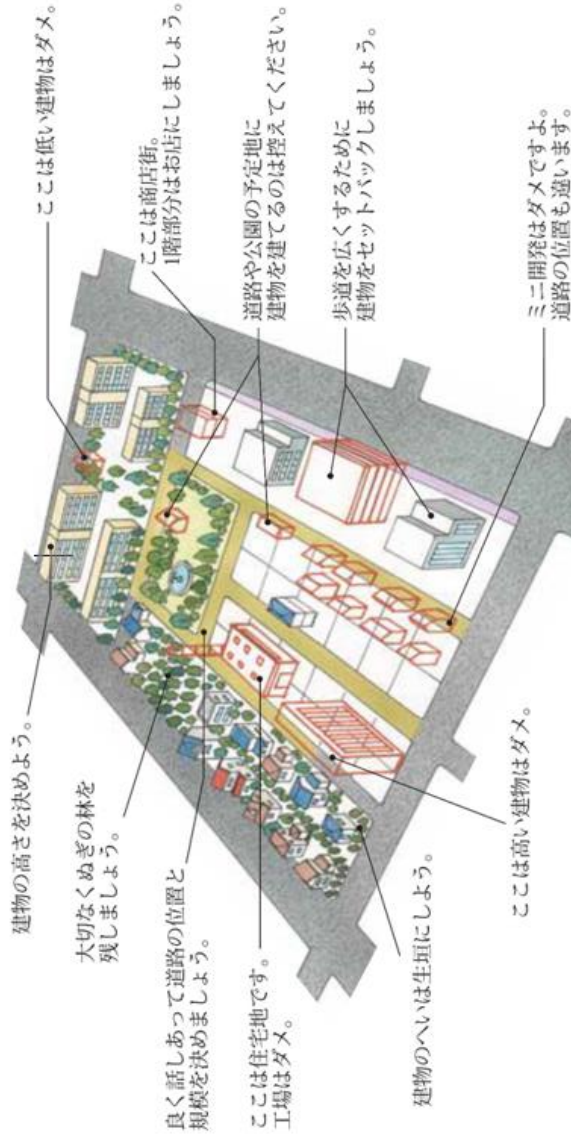


決定しようとする都市計画の概要について

■ 地区計画とは

- ・ それぞれの地区の特性に応じて、用途地域では実現しにくい、特徴ある土地利用の増進や環境の保全、魅力あるまちづくりを実現するために必要なことを市町村が定める、「地区レベルの都市計画」です。
- ・ 地区計画には、地区の目標、将来像を示す「地区計画の目標」と、建築物のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」からなり、住民などの意見を反映して、まちづくりのルールを、きめ細かく定めるもの。

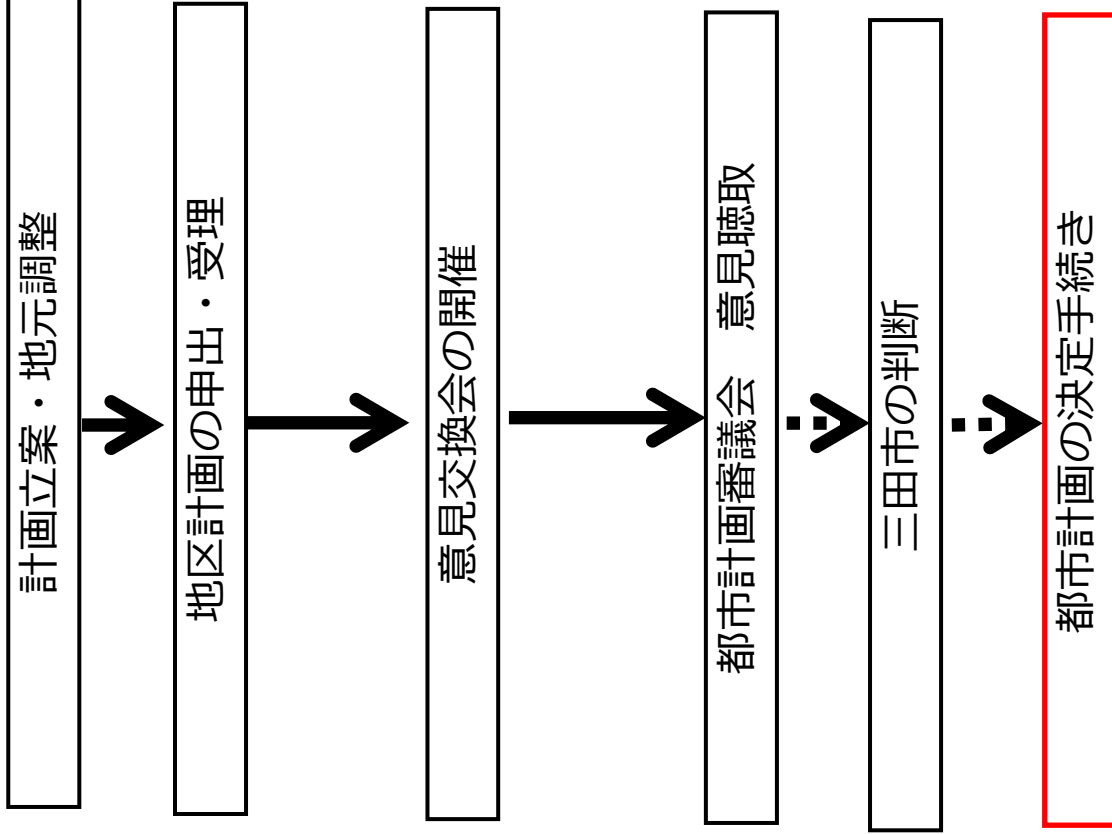
地区計画によるまちづくりのイメージ



広野駅西地区のまちづくりの経緯

まちづくりの経緯	
平成13年	<p>広野駅周辺開発事業推進協議会 発足 ⇒広野駅周辺まちづくり構想 作成 (市街化区域編入を前提とした土地区画整理事業)</p>
平成21年	<p>広野駅周辺まちづくり地権者会 設立</p>
平成23年	<p>市街化区域編入に関する地権者判断会 ⇒2/3以上の同意を取得までに至らなかった。</p>
平成24年	<p>広野駅周辺開発事業推進協議会 解散</p>
平成28年	<p>広野駅前周辺まちづくり地権者会 発足 ⇒まちづくりの支援に関する要望書を市に提出</p>
令和2年	<p>「広野駅前周辺まちづくり地権者会」から 「土地区画整理事業準備組合」へ組織改編 ※組織名称：三田市広野駅西土地区画整理事業準備組合 (市街化調整区域における地区計画によるまちづくり検討)</p>
令和6年	<p>地区計画の申出書の提出 (令和6年3月29日)</p>

広野駅西地区のまちづくりの経緯



申出受理日 : 令和6年3月29日

住民意見の把握

- ・日時 : 令和6年5月25日 13:30～14:30
- ・会場 : 広野市民センター
- ・参加人数 : 2名
- ・開催主体 : 三田市

・特に地区計画の申出内容に関する質問なし
※地区計画の策定手続きをできる限り早く進めていただきたいとの意見あり。

開催日 : 令和6年7月19日

都市計画決定に向けた法定手続きへ
・都市計画審議会による審議、諮問
・案縦覧、説明会等

都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画 (広野駅西地区地区計画))

計 画 書 (素案)

2 ページ

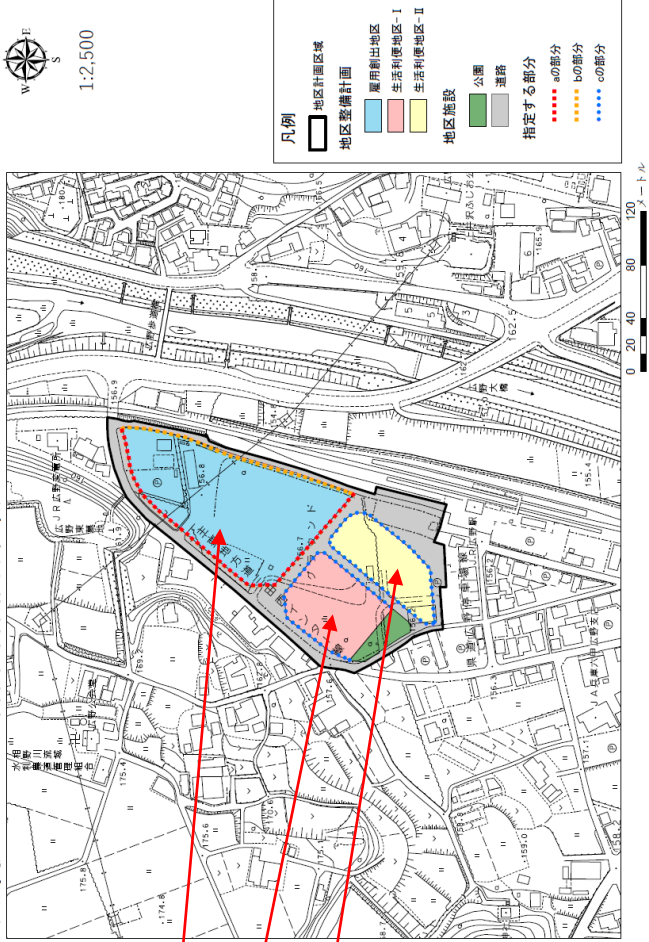
阪神間都市計画地区計画の決定 (三田市決定)

都市計画広野駅西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	広野駅西地区地区計画
位 置	三田市広野の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 2.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 広野駅北西に位置し、東に国道 176 号、西側に県道 (主要地方道) 三田西インター線が隣接すると共に、広域ネットワークである舞鶴若狹自動車道の三田西 IC から 3 km 圏内に位置する交通利便性に優れた地区であり、地域の拠点や中心となる「地域核」に位置付けられている。</p> <p>本計画は、本地区の特徴を活かし、<u>地域振興・雇用創出を目的とした周辺環境保全に十分配慮した中規模産業施設を主体とし、併せて公共交通利用者と周辺地域の居住者等のための生活利便施設を立地誘導することで、地域の賑わいと活力維持に寄与することを目標とする。</u></p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>周辺環境との調和を図りつつ、賑わいのある地域環境を形成するため、特性に応じて区域を設定し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(1) <u>雇用創出地区</u>は、操業に伴う騒音・振動・臭気等が周辺の住環境に悪影響を与えないように配慮し、環境負荷の少ない工場等を主体とした土地利用を図る。</p> <p>(2) <u>生活利便地区-I</u>は、交通結節点である本地域の立地特性を活かし、公共交通利用者及び周辺地域の居住者等の日常生活の利便に供する施設等の立地を図る。</p> <p>(3) <u>生活利便地区-II</u>は、地区内に存する既存住宅等を集約することで、住環境の保全を図ると共に、公共交通利用者及び周辺地域の居住者等の日常生活の利便に供する施設等の立地を図る。</p> <p>本地区の健全な土地利用と周辺環境との調和のとれた環境形成のため、次のとおり地区施設を配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 土地地区面整理事業等により整備された道路、公園等について、その維持、保全を図る。 交通結節機能の増進及び公共交通利用者や周辺地域の居住者等の安全と利便性の向上を図るため、駅前交通広場、道路、歩行者通路を適正に配置する。 良好な地区環境形成のため、公園を効果的に配置する。
地区施設の整備の方針	<p>(1) <u>雇用創出地区</u> 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度と併せて景観形成に関する事項を定め、周辺環境に十分配慮された操業環境の形成及び維持を図る。</p> <p>(2) <u>生活利便地区-I</u> 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定め、地区の利便性の増進と周辺環境との調和を図る。</p> <p>(3) <u>生活利便地区-II</u> 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定め、良好な住環境の保全及び地区の利便性の増進を図る。</p>

9 ページ

広野駅西地区地区計画 計画図 (素案)



1:2,500

都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画(広野駅西地区地区計画))

3 ページ

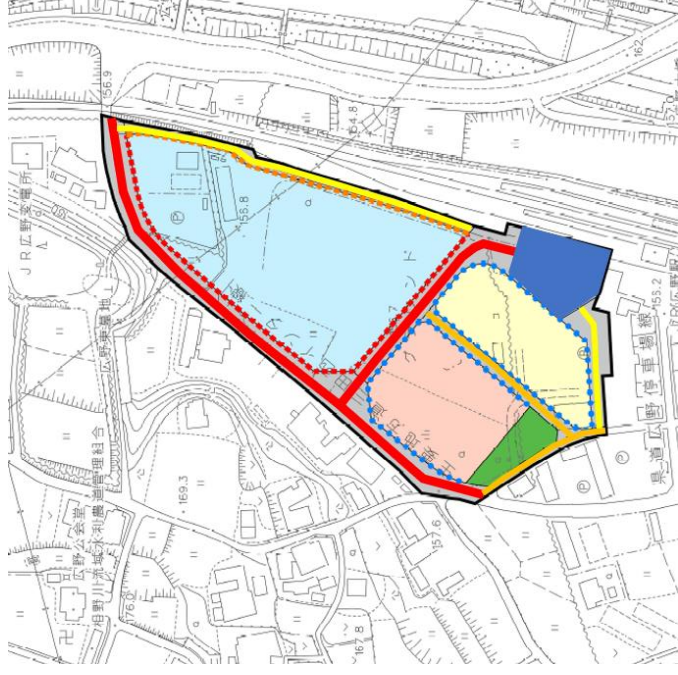
【地区整備計画】

地区整備計画及び規模	幅員 9.5m 延長 約400m 幅員 6.0m 延長 約180m 歩行者通路 幅員 4.0~6.0m 延長 約250m 駅前交通広場 1ヶ所 面積 約1,480㎡
道路	1ヶ所 約720㎡
公園	

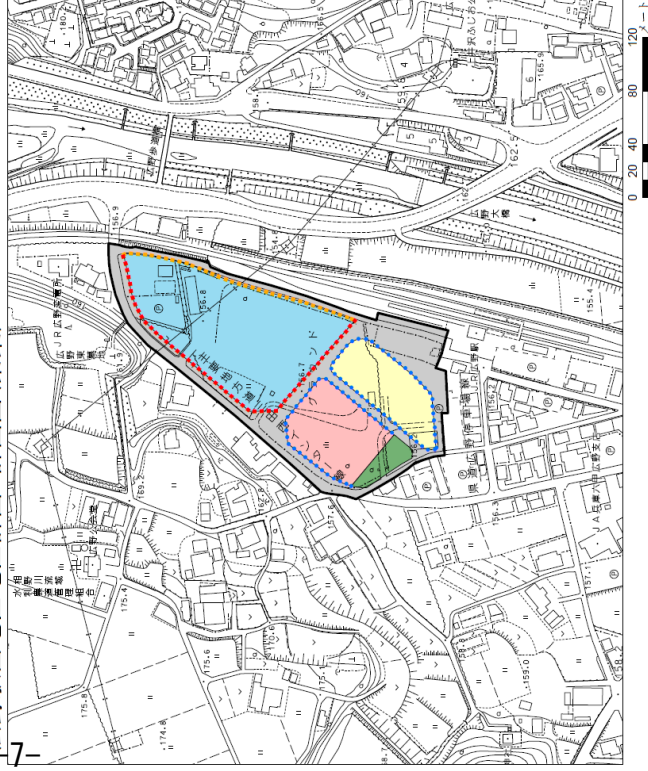
9 ページ

地区施設の配置及び規模

【補足図面】



広野駅西地区地区計画 計画図(素案)



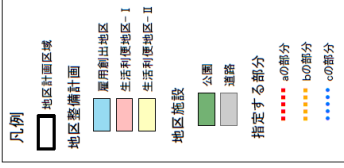
幅員9.5mの道路

歩行者通路

駅前交通広場

幅員6.0mの道路

公園



都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画 (広野駅西地区地区計画))

3 ページ

細地区の名称	雇用創出地区	生活利便地区 -I	生活利便地区 -II
地区の面積	約1.1ha	約0.4ha	約0.3ha
建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 次に掲げる事業を営む工場(貯蔵又は処理に係る危険物の数量が別表で定める限度を超えないものに限る。)</p> <p>(1)統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E-製造業に属するもの(建築基準法に掲げるもの(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号(二十三)、(二十五)、(二十七)、(二十八)に掲げるものを除く。)</p> <p>ア 食料品製造業(09)(調味料製造(094)、動物植物油脂製造(098)を除く)</p> <p>イ 生産用機械器具製造業(26)</p> <p>ウ 電気機械器具製造業(29)</p> <p>エ 情報通信機械器具製造業(30)</p> <p>オ 輸送用機械器具製造業(31)</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの(その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもの(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>3 事務所(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>4 診療所</p>

建築物等の用途の制限

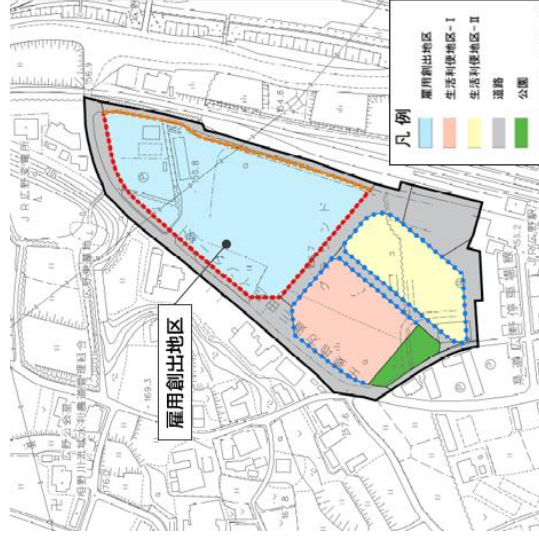
雇用創出地区

建築することができる建築物は次のとおり。

1. 工場
2. 上記の工場に付属するものは、以下のものに限る。

- ア) 食料品製造業
- イ) 生産用機械器具製造業
- ウ) 電気機械器具製造業
- エ) 情報通信機械器具製造業
- オ) 輸送用機械器具製造業

【補足図面】



都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画 (広野駅西地区地区計画))

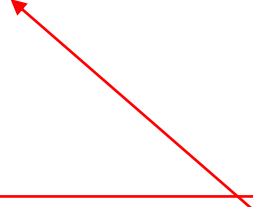
5 ページ

別表

危険物の種類		危険物の数量の限度	
火薬取締法(昭和25年法律第149号)に定める火薬類(玩具煙火を除く)	火薬		
	爆薬		
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管		
	銃用雷管		
	実包及び空包		
	信管及び火管		
	導爆線		
	導火線		
	電気導火線		
	信号炎管、信号火筒及び煙火		
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品			
マッチ			
可燃性ガス			
圧縮ガス			
酸化ガス			
消防法(昭和23年法律第186号)第2条第7項に規定する危険物	第1類 酸化性固体	第1種酸化性固体	
		第2種酸化性固体	
		第3種酸化性固体	
	第2類 可燃性固体	硫化りん	
		赤りん	
		硫黄	
	第3類 自然発火性物質及び禁水性物質	鉄粉	
		引火性固体	
		カリウム	
		アルキルアルミニウム アルキルリチウム	
第4類 引火性液体	第1種自然発火性物質及び禁水性物質		
	黄りん		
	第2種自然発火性物質及び禁水性物質		
	第3種自然発火性物質及び禁水性物質		
	特殊引火物	250リットル	
	第1石油類	1,000リットル	
第5類 自己反応性物質	水溶性液体	2,000リットル	
	非水溶性液体	2,000リットル	
	第2石油類	5,000リットル	
	水溶性液体	10,000リットル	
第6類 酸化性液体	非水溶性液体	10,000リットル	
	水溶性液体	20,000リットル	
	第3石油類	30,000リットル	
	第4石油類	50,000リットル	
第5類 自己反応性物質	動植物油類		
	第1種自己反応性物質		
第6類 酸化性液体	第2種自己反応性物質		

危険物の数量の制限

危険物は引火性液体(消防法で規定する危険物第四類)のみに限定、かつ、その総量は、準住居地域レベルまで抑えます。



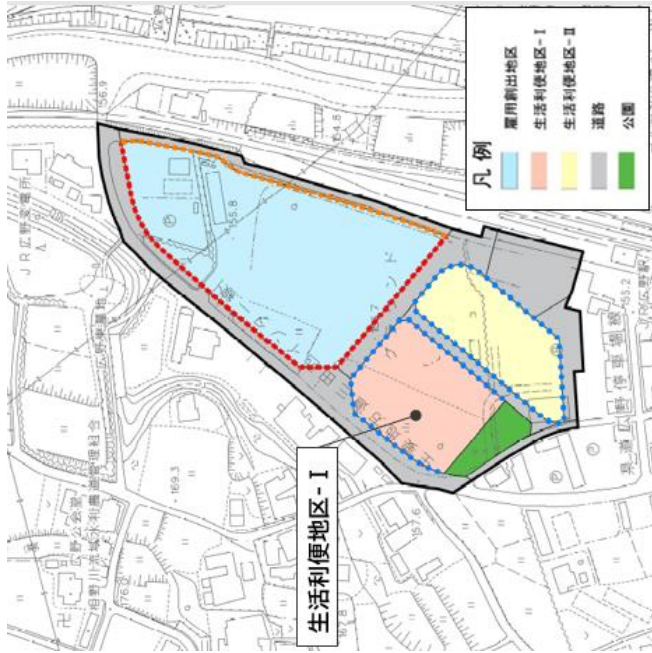
都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画 (広野駅西地区地区計画))

3 ページ

建築物等の用途の制限

- 生活利便地区-I**
 建築することができる建築物は次のとおり。
 1. 店舗、飲食店
 (床面積1,500㎡以下かつ2階以下)
 2. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム

【補足図面】



細地区の名称	雇用創出地区	生活利便地区-I	生活利便地区-II
地区の面積	約1.1 ha	約0.4 ha	約0.3 ha
建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 次に掲げる事業を営む工場(貯蔵又は処理に係る危険物の数量が別表で定める限度を超えないものに限る。)</p> <p>(1)統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E、製造業に属する中分類のうち、次に掲げるもの(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号(二十三)、(二十五)、(二十七)、(二十八)に掲げるものを除く。)</p> <p>ア 食料品製造業(09)(調味料製造(094)、動物植物油脂製造(098)を除く)</p> <p>イ 生産用機械器具製造業(26)</p> <p>ウ 電気機械器具製造業(29)</p> <p>エ 情報通信機械器具製造業(30)</p> <p>オ 輸送用機械器具製造業(31)</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものの(その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるものの(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>3 事務所(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>4 診療所</p>

都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区計画 (広野駅西地区地区計画))

3 ページ

細地区の名称	雇用創出地区	生活利便地区 - I	生活利便地区 - II
地区の面積	約 1.1 ha	約 0.4 ha	約 0.3 ha
建築物等の用途の制限	<p>建築することができるとおりとする。</p> <p>1 次に掲げる事業を営む工場(貯蔵又は処理に係る危険物の数量が別表で定める限度を超えないものに限る。)</p> <p>(1) 統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E-製造業に属する中分類のうち、次に掲げるもの(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号(二十三)、(二十五)、(二十七)、(二十八)に掲げるものを除く。)</p> <p>ア 食料品製造業(09)(調味料製造(094)、動物植物油脂製造(098)を除く)</p> <p>イ 生産用機械器具製造業(26)</p> <p>ウ 電気機械器具製造業(29)</p> <p>エ 情報通信機械器具製造業(30)</p> <p>オ 輸送用機械器具製造業(31)</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>	<p>建築することができるとおりとする。</p> <p>1 店舗、飲食店その他これらに類するものに供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの(その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>2 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p>	<p>建築することができるとおりとする。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類するものに供するもので、<u>建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもの(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</u></p> <p>3 事務所(その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のものに限る。)</p> <p>4 診療所</p>

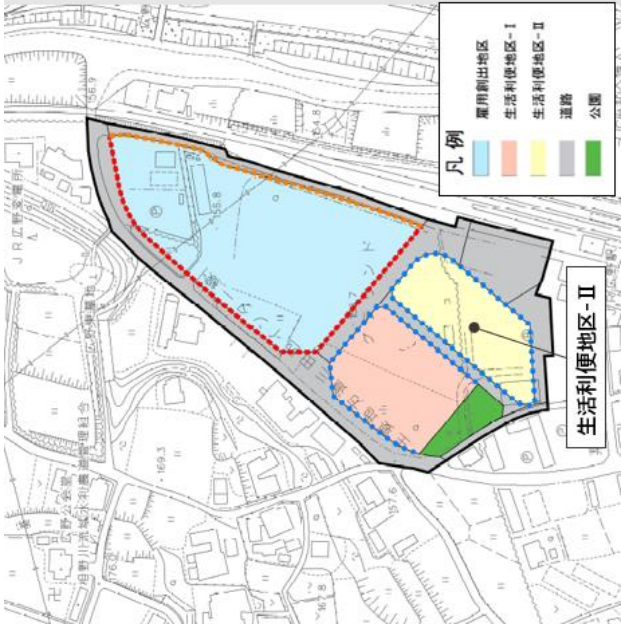
建築物等の用途の制限

生活利便地区-II

建築することができるとおりとする。

- 共同住宅
- 店舗、飲食店 (床面積500㎡以下かつ2階以下)
- 事務所 (床面積500㎡以下かつ2階以下)
- 診療所

【補足図面】



＜補足＞建築できる店舗・飲食店の種類(生活利便地区-I・II)

生活利便地区-I・IIで建築できる店舗・飲食店は建築基準法施行令第130条の5の3に定めるものです。



『第一種中高層住居専用地域』で建てることのできる店舗・飲食店が建築可能。

(参考)

- ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等
- ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店等
(作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの)
- ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等
(床面積の合計が50㎡以内のもの)
- ・学習塾、華道教室、囲碁教室等
- ・物品販売業を営む店舗又は飲食店
等

都市計画の決定素案 (第1号議案 阪神間都市計画地区区画 (広野駅西地区区画計画))

4 ページ

建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	1,000㎡	200㎡
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からaの部分に面する敷地境界線までの距離は5m以上、bの部分に面する敷地境界線までの距離は2m以上とする。 壁面の位置の制限が定められた区域のうち、a及びbの部分に面する道路境界線から1mまでの区域にはフェンス、門、塀等のその他これに類する工作物を設置してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。
建築物等の高さの最高限度	12m	12m	10m
建築物の形態又は色彩その他の制限	建築物の外壁その他の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとし、次に掲げるとおりとする。 (1)バルコニー等は、建築物の壁面と一体的な形態意匠とし、内面が見えない構造とする。また、屋外階段は、形態、材料等により建築物の意匠との調和を図る。		
建築物の緑化率の最低限度	16% (緑地はa及びbの部分への設置に努めるものとし、屋上緑化及び壁面緑化を除く。)		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置するときは、次に掲げるものとする。 (1) 道路に面して扉を設ける場合は、その高さを2m以下とし、地上部高60cm以上の部分の材料については、見通しのきく構造とする。 (2) 車両出入口の幅員は1ヶ所あたり1.2m以下とする。		

建築物の敷地面積・高さの制限

雇用創出地区

- 敷地面積: 5,000㎡以上
- 高さ: 12m以下

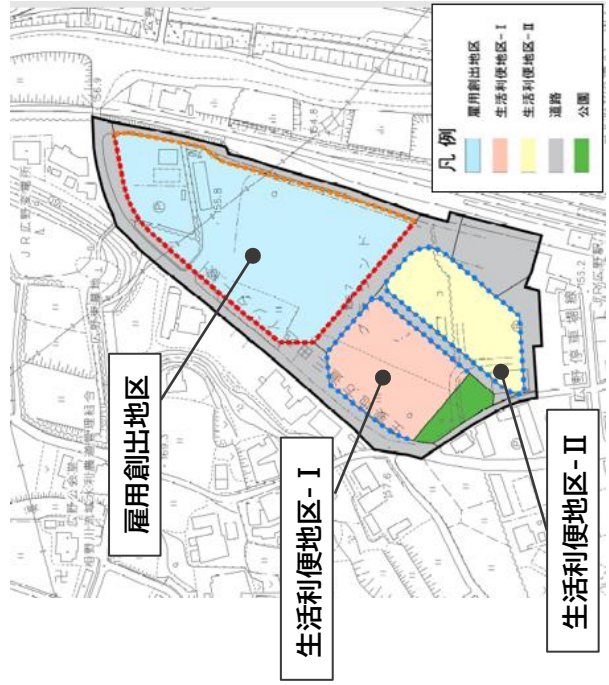
生活利便地区-I

- 敷地面積: 1,000㎡以上
- 高さ: 12m以下

生活利便地区-II

- 敷地面積: 200㎡以上
- 高さ: 10m以下

【補足図面】



4 ページ

建築物の壁面位置の制限

壁面位置・・・建築物の外壁から道路までの距離を取る

雇用創出地区

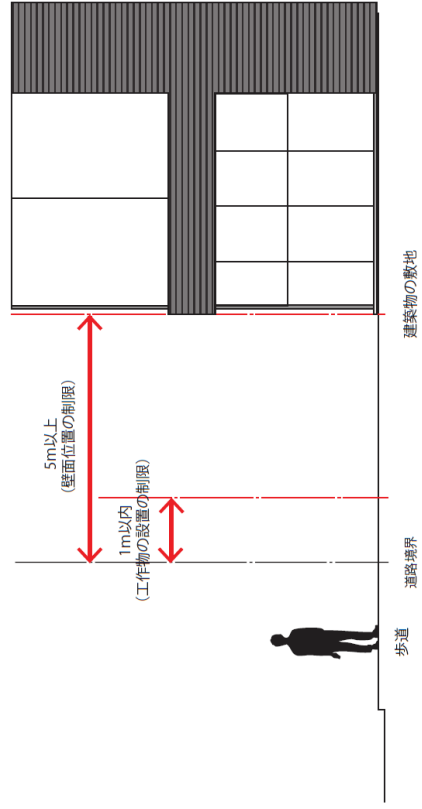
- aの部分:5m以上
 - bの部分:2m以上
- 生活利便地区-I
- cの部分:1m以上
- 生活利便地区-II
- cの部分:1m以上

壁面後退区域における工作物の設置の制限

雇用創出地区

- a及びbの部分:1mまで

【補足図面】



※雇用創出地区のaの部分の場合

建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	1,000㎡	200㎡
建築物の外壁の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からaの部分に面する敷地境界線までの距離は5m以上、bの部分に面する敷地境界線までの距離は2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、a及びbの部分に面する道路境界線から1mまでの区域にはフェンス、門、塀等のその他これに類する工作物を設置してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。		
建築物等の高さの最高限度	12m	12m	10m
建築物の形態又は色彩その他の制限	建築物の外壁その他の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとし、次に掲げるとおりとする。 (1)バルコニー等は、建築物の壁面と一体的な形態意匠とし、内部が見えない構造とする。また、屋外階段は、形態、材料等により建築物の意匠との調和を図る。		
建築物の緑化率の最低限度	16% (緑地はa及びbの部分への設置に努めるものとし、屋上緑化及び壁面緑化を除く。)		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置するときは、次に掲げるものとする。 (1) 道路に面して扉を設ける場合は、その高さを2m以下とし、地上部高60cm以上の部分の材料については、見通しのさく構造とする。 (2) 車両出入口の幅員は1ヶ所あたり1.2m以下とする。		

建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	1,000㎡	200㎡
建築物の外壁の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からaの部分に面する敷地境界線までの距離は5m以上、bの部分に面する敷地境界線までの距離は2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からcの部分に面する敷地境界線までの距離は1m以上とする。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域のうち、a及びbの部分に面する道路境界線から1mまでの区域にはフェンス、門、塼等のその他これに類する工作物を設置してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。		
建築物等の高さの最高限度	12m	12m	10m
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁その他の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとし、次に掲げるとおりとする。 (1)バルコニー等は、建築物の壁面と一体的な形態意匠とし、内部が見えない構造とする。また、屋外階段は、形態、材料等により建築物の意匠との調和を図る。		
建築物の緑化率の最低限度	16% (緑地はa及びbの部分への設置に努めるものとし、屋上緑化及び壁面緑化を除く。)		
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設置するときは、次に掲げるものとする。 (1) 道路に面して扉を設ける場合は、その高さを2m以下とし、地上部高60cm以上の部分の材料については、見通しのさく構造とする。 (2) 車両出入口の幅員は1ヶ所あたり1.2m以下とする。		

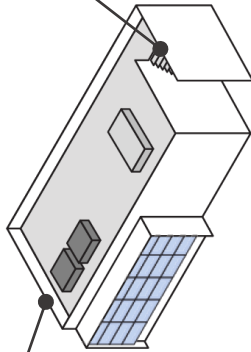
建築物の形態又は色彩その他意匠の制限

雇用創出地区

- バルコニー等は建築物の壁面と一体的な形態意匠し、屋外階段も建築物の意匠との調和を図る

【補足図面】

壁面を立ち上げるなど覆い措置を講じる



屋外階段を壁面と一体的な形態意匠

建築物の緑化率の最低限度

雇用創出地区

- 緑化率の基準(16%)を設定

垣又はさくの構造の制限

雇用創出地区

- 垣、さく等の高さなどを制限し、見通しのある構造とする

理 由 書 (素案)

本地区は、JR 広野駅の北西に隣位置しており、国道 176 号から主要地方道三田西インター一線を経由し、容易にアクセスできるとともに、広域ネットワークである舞鶴若狭自動車道三田西インターチェンジから 3 km 圏内に位置する交通便利性に優れた位置にある。

本地区を含む広野地域は、昭和 45 年に市街化調整区域に編入されて以降、人口・世帯数が減少するとともに、地域住民の生活を支える商業・業務施設の閉店、撤退等により、生活利便性が著しく低下していることが地域の課題となっている。

これらの課題を解決するため、地域住民により組織された三田市広野駅西土地区画整理事業準備組合からの申出による地区計画を策定することで、本地区の特徴を活かし、地域振興・雇用創出を目的とした周辺環境保全に十分配慮した中規模産業施設を主体とし、併せて公共交通利用者と周辺地域の居住者等のための生活利便施設によるまちづくりを実現することで、地域の賑わいと活力維持を図ることとするものである。

以上のことにより、本案のとおり、広野駅西地区地区計画を決定するものである。

◆ 第5次三田市総合計画

まちづくりの指針となるもので、まちづくりの方向やそれを実現するための取り組み等を定めるもの。

まちの再生の取り組み施策（抜粋）

★ J R 駅周辺の魅力とクオリティを高める土地利用の推進

✓ 広野駅周辺では、駅利用者や周辺地域の居住者等を対象とした生活利便施設の立地を誘導します。

★ 農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの推進

✓ 地域活力とコミュニティの維持に向け、市街化調整区域の機能・役割を踏まえつつ、土地利用計画の変更や地区計画制度の活用等、地域が主役のまちづくりを支援します。

◆ 三田市都市計画マスタープラン

中長期的な視点から地域の特性に応じた土地利用、道路や公園など都市施設の整備の方向性のほか、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境などに関する将来ビジョンを明確化し、その実現に向けた方策を示す都市計画に関する総合的な計画。

まちづくりの実現方策（抜粋）

★ 地域拠点の配置

✓ JR広野駅や相野駅周辺については、地域拠点と位置付け、駅利用者や周辺住民の日常生活に必要な商業、医療、子育て等生活利便施設及び地域の活性化に資する機能の誘導による拠点づくりを進めます。

★ 地域拠点の土地利用の推進

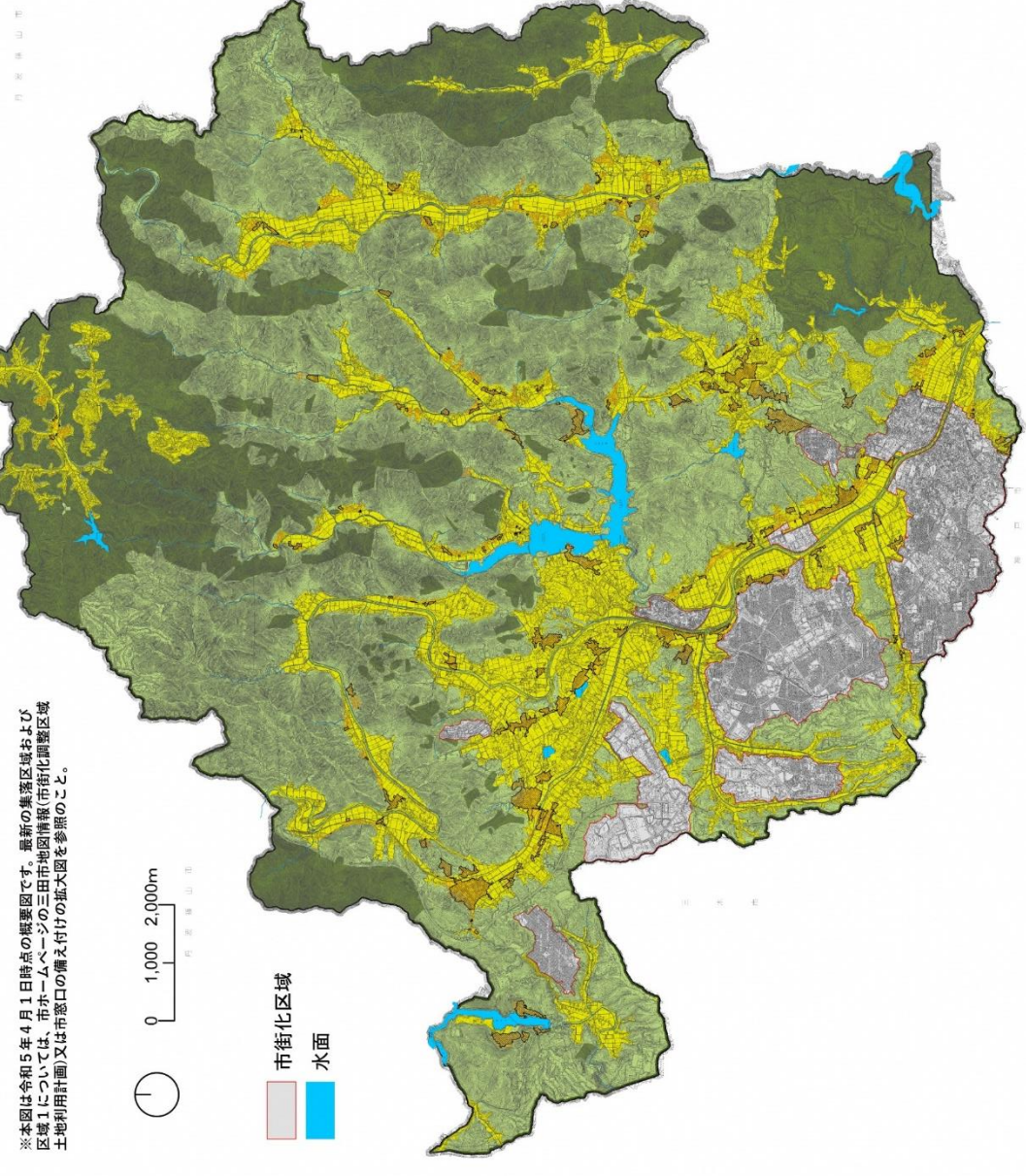
✓ 広野駅周辺では、駅利用者や周辺地域の居住者等を対象とした生活利便施設及び地域の活性化に資する機能の立地誘導を推進します。

上位計画等との関連性

三田市都市計画マスタープラン

《市街化調整区域土地利用計画》

対象区域 計画の 目的	市街化調整区域に指定されている土地の区域 本市の中、北部の農村地域は、農業生産に加え、水源涵養や洪水調節など良好な都市環境の確保や災害防止の上で重要な役割を担う地域である。しかしながら、近年、区域人口は減少し、世帯数の減少も現れ、当該地域の持つ多様な機能の低下が懸念されている。本計画は、これらの機能を維持するため、農業の振興に資する土地利用や地域活性化を目的とした土地利用を適切に調整することを目標とする。
土地利用 の方針	本区域を各土地の持つ特性に応じて5つの区分に分類し、開発誘導性に応じた土地利用を図る。 水源涵養や生態系保全の場合、災害の防止、風害の維持等の機能を有する土地の区域は持続的な保全を図る。 また、農業生産機能や居住機能を有する土地の区域では、一田の農産物や水産物等の機能を有するため地帯等の適切な保全を図ると共に、集落や住宅地の良好な居住環境の向上のための土地利用を図る。特に、豪雨の連たんからみられる土地の区域のうち、災害危険性が低く、道路等の公共施設が整備された土地の区域では、自然、農業及び景観などの地域資源を活用した施設など地域活性化に資する土地利用を図る。
区分 (色別)	(1) 保全区域 (条例第4条第2項第4号イ) 公益的機能が高い自然環境や風害の維持の面から保全を図る必要がある区域として、良好な自然環境を有する山林(自然公園法の特別地域、近郊緑地保全区域、保安林等)を「保全区域」に区分する。 本区域では、原則として土地利用転換を認めない区域とする。 (2) 森林区域 (条例第4条第2項第4号イ) 「保全区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する長寿林等を保全する区域を「森林区域」とする。 本区域では、原則として、土地利用の転換を認めない区域とする。ただし、市のまちづくりに関する計画に位置づけられた土地の区域内で、地域の活性化に資すると認められる施設整備等を行う場合は、周辺への環境及び景観に調和するものについては、立地可能とする。 (3) 農業区域 (条例第4条第2項第4号ウ) 農産物の生産を旨とし、農業の振興を図る区域として、農業生産の基盤となる農耕地や水田等の機能を有する農地・ため池からなる区域を「農業区域」に区分する。 本区域では、原則として、土地利用転換を認めない区域とする。ただし、市のまちづくりに関する計画に位置づけられる施設整備等を行う場合は、周辺への環境及び景観に調和するものについては、立地可能とする。 (4) 集落区域 (条例第4条第2項第4号エ) 町に、一体的に土地利用がされている区域を農村集落環境及び農業振興と調和する区域として「集落区域」に区分する。 (5) 区域1 (条例第4条第2項第4号オ) 集落区域から土砂災害危険区域など災害危険性のある土砂災害危険区域を除く区域を「区域1」として「区域1」に区分する。なお、区域1は、農地および地域活性化に資する区域として「区域1」に区分する。



※本図は令和5年4月1日時点の標準図です。最新の集落区域および区域1については、市ホームページの三田市地図情報(市街化調整区域土地利用計画)又は市窓口の備え付けの拡大図を参照のこと。

上位計画等との関連性

市街化調整区域土地利用計画凡例

(抜粋)

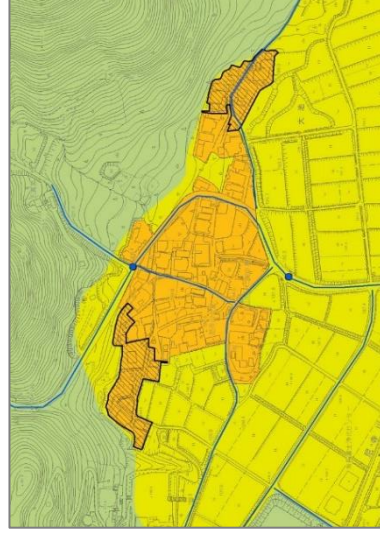
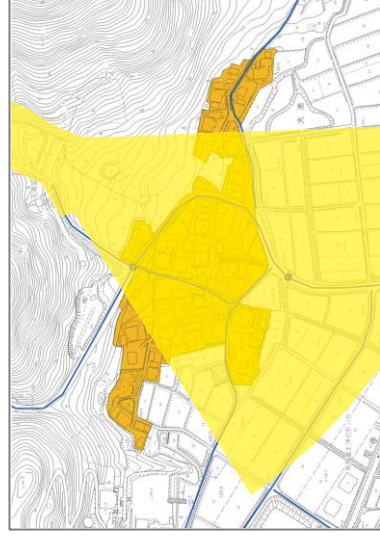
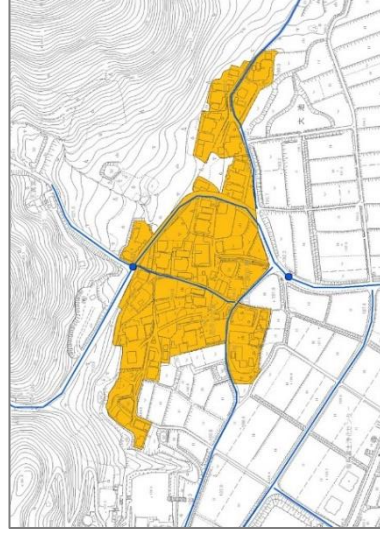
■ 集落区域

既に、一団的に土地利用がされており、豊かな自然環境および農業振興と調和を図りながら、良好な居住環境の形成および維持を図る区域

▨ 区域1 (条例指定区域)

集落区域から土砂災害警戒区域など災害危険性のある土地の範囲を除外した区域で、居住環境の向上のための整備および地域活性化を促進する区域

■ : 集落区域 ■ : 農業区域
 ▨ : 区域1 ■ : 森林区域



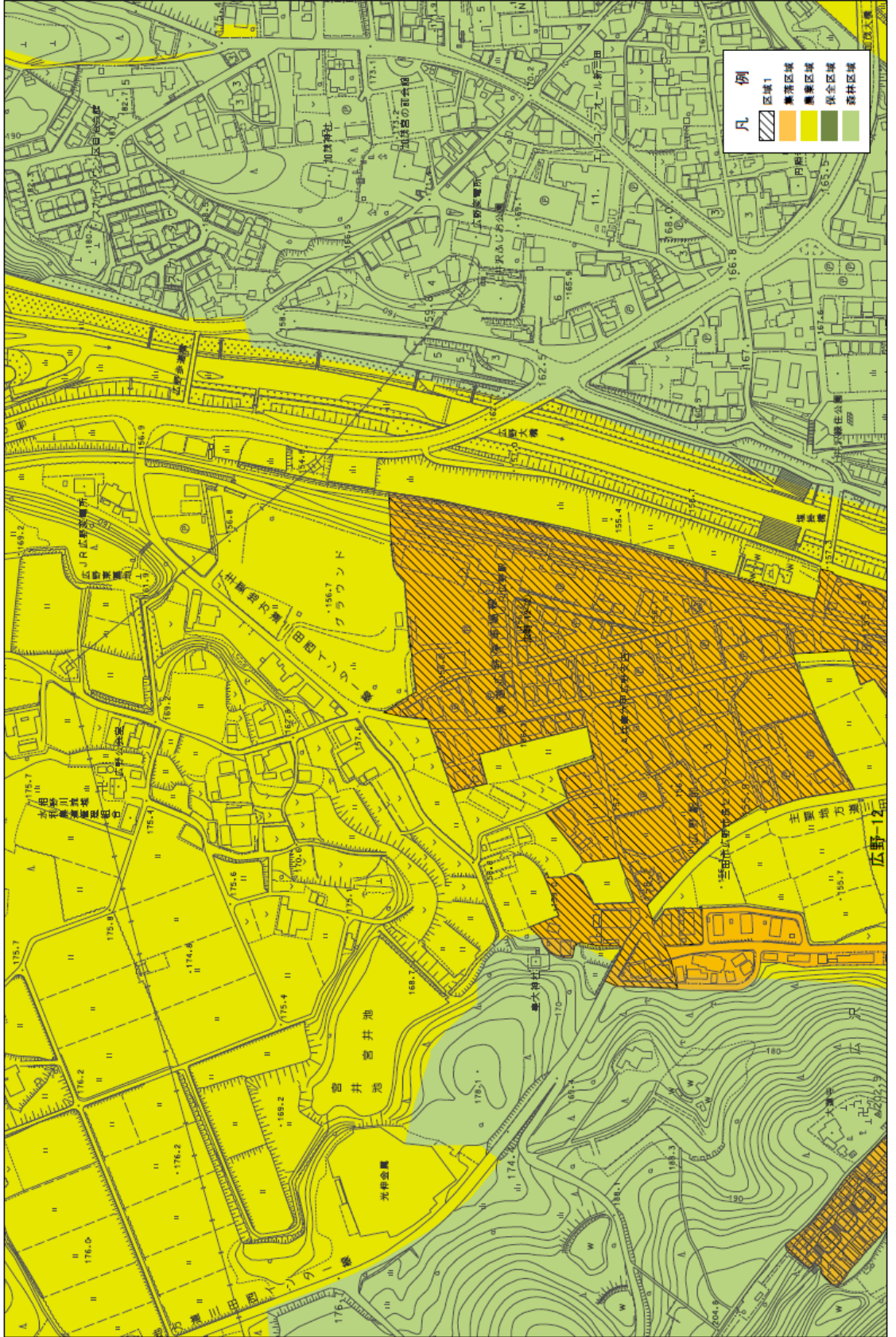
・建築物が連たんして建っている区域を抽出
 ⇒ 集落区域

・災害危険性のある区域を調査

・集落区域から災害危険性のある区域を除外
 ⇒ 区域1

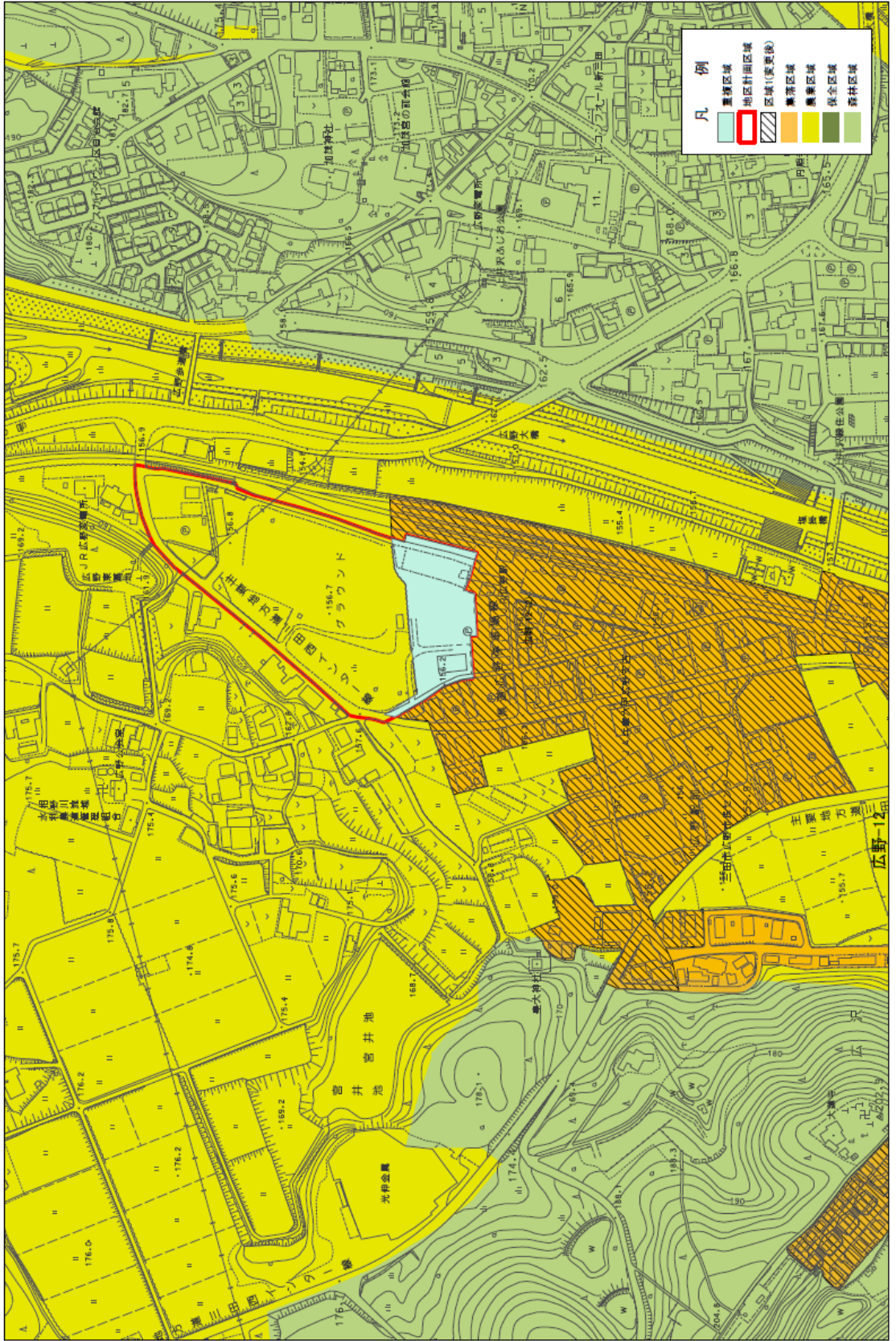
上位計画等との関連性

市街化調整区域土地利用計画(現在)



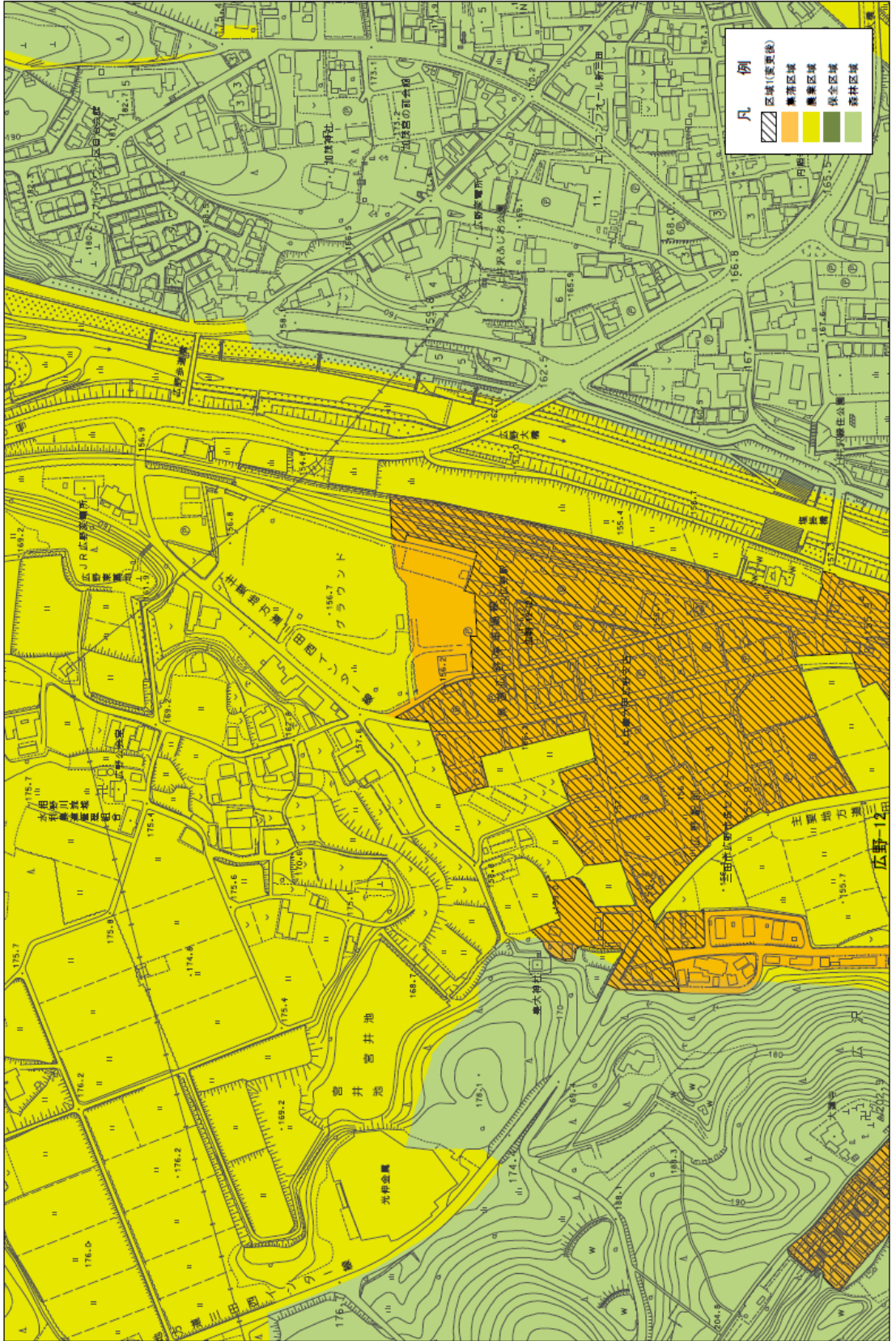
上位計画等との関連性

市街化調整区域土地利用計画(説明図)



上位計画等との関連性

市街化調整区域土地利用計画(変更案)



阪神間都市計画地区計画（広野駅西地区地区計画）の決定に関する
素案の閲覧・説明会及び意見書について

- | | |
|----------------|--|
| 1. 都市計画の名称 | 阪神間都市計画 地区計画（広野駅西地区地区計画） |
| 2. 実施結果 | |
| ① 閲覧期間 | 令和6年9月17日（火）～令和6年10月1日（火） |
| ② 閲覧方法 | ア 市役所本庁舎5階都市政策課（閲覧者数 0人）
イ 広野市民センター（閲覧者数 0人）
ウ 市ウェブサイトにて閲覧（閲覧者数 69件） |
| ③ 意見書提出期限 | 令和6年10月8日（火） |
| ④ 素案説明会 | 令和6年9月19日（木）（参加者 3人） |
| ⑤ 意見書対象者 | 関係市町村の住民及び利害関係人（法第17条第2項） |
| ⑥ 意見書の
提出方法 | 住所、氏名、年齢、電話番号を記入のうえ、郵送、
ファックス、電子メール、インターネットフォームにて提出。
様式は任意。 |
| ⑦ 意見書件数 | 0件 |

都市計画手続きの流れ（スケジュール）

素案の作成

- 素案閲覧（令和6年9月17日～令和6年10月1日まで）
- 素案説明会（令和6年9月19日）
- 意見書の提出期限（令和6年10月8日）

原案の作成

- 市都市計画審議会（事前説明）（令和6年11月7日）
- 案縦覧(意見書提出)（令和6年12月上旬予定）
- 市都市計画審議会（諮問）（令和7年1月23日予定）

条例改正手続き（令和7年3月市議会提案）

※地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（広野駅西地区地区計画を追加）

都市計画の決定告示（令和7年3月下旬予定）

事前説明事項
第2号議案
【説明資料】

【第2号議案】

三田市都市計画道路見直し方針(素案)について
【概要版】

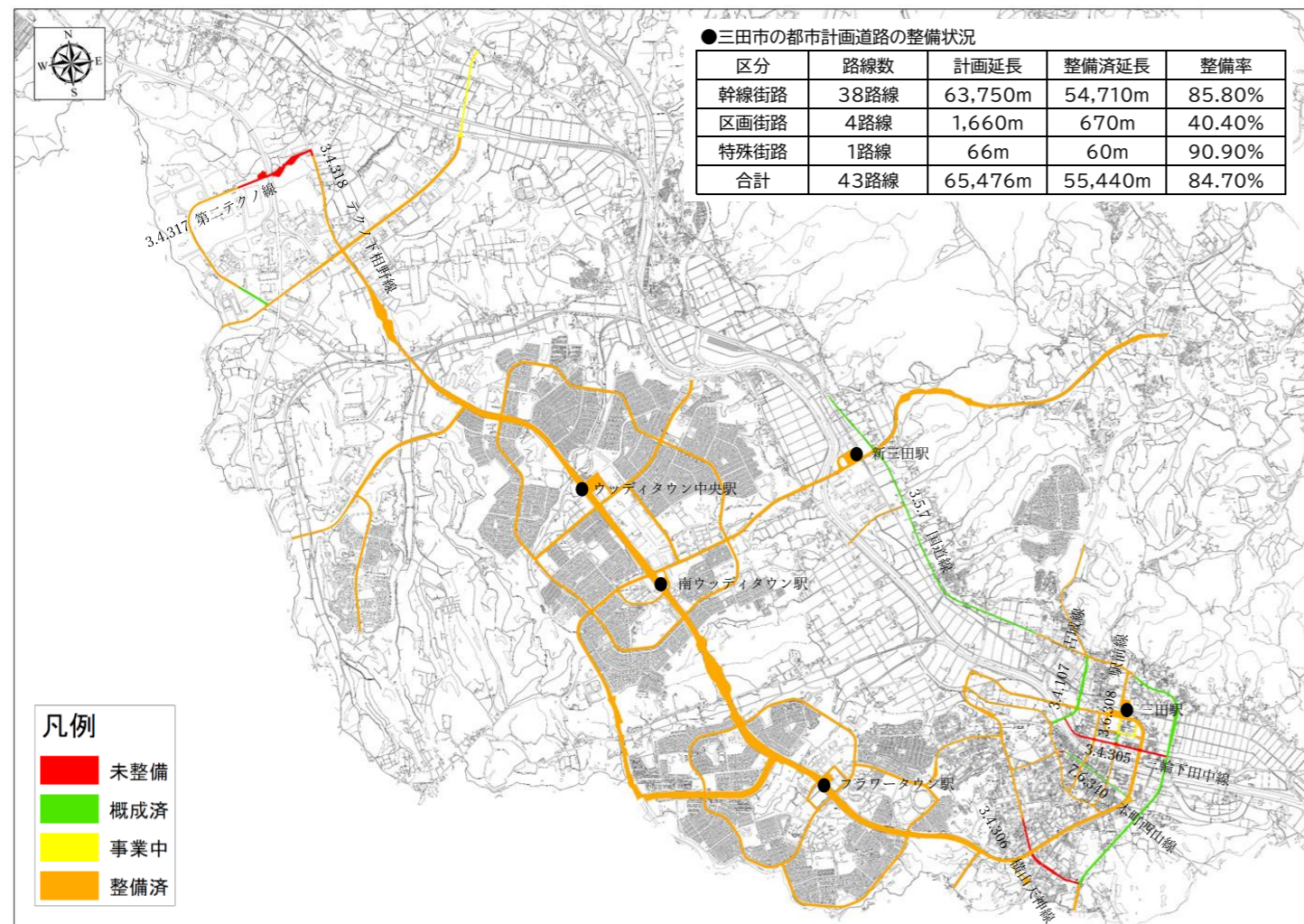
三田市都市計画道路見直し方針(素案) <<概要版>>

1 都市計画道路とは

- 都市計画道路は、都市の将来像を達成し、円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するために、都市活動を支えている根幹的な施設であり、都市計画法に基づき定める道路です。
- 都市計画道路の機能として、人やモノの移動を確保するための「交通機能」、日照の確保や災害時の避難通路、ライフライン等を収容するための「空間機能」、都市の骨格を構成するための「市街地形成機能」を有しています。

2 三田市の都市計画道路の整備状況

- 本市の都市計画道路は、幹線街路、区画街路、特殊街路の 43 路線約 65.5 kmがあり、そのうち整備済区間が約 55.4 km、概成済区間が約 6.6 km、事業中区間が約 0.9 km、未着手区間が約 2.5 kmあり、整備率は 84.7% となっています。



※整備済 : 道路用地が計画幅員のとおりに確保されており、一般の通行の用に供している道路延長。
 ※概成済 : 改良済以外の区間のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道(概ね計画幅員の 2/3 以上)を有する区間で、その現道に対応する都市計画道路延長。
 ※事業中 : 事業費が予算化されている都市計画道路延長。
 ※未着手 : 整備済、概成済及び事業中以外の都市計画道路延長。
 ※幹線街路: 国道線、古城線、三輪下田中線、横山天神線、駅前線、第二テクノ線、テクノ下相野線が該当。
 ※区画街路: 本町西山線が該当。

3 見直しの必要性

都市計画道路をとりまく課題とまちの将来像

都市計画道路の課題

本市の未着手路線(概成済路線も含む。)は、当初決定から 50 年以上が経過している路線が大半を占めます。これらの計画区域に含まれる地権者には、長期間にわたり建築行為に対して一定の制限が課されている状態です。

⇒今後も整備の見込みのない都市計画道路が存在することで、更に長期間の建築制限を受けることとなるため、未着手、概成済の都市計画道路について見直しを行い、整備の必要性及び実現性等から総合的に判断して、整備すべきではない路線(区間)については、計画の廃止や変更を行うことで、できるだけ早期のうちに不要な制限を解除することが必要です。

社会情勢の変化

これまで増加してきた人口は、減少に転じており、令和 22 年の本市の人口は、将来人口推計では 10 万人を下回る予測がされており、自動車交通量も合わせて減少することが見込まれます。

⇒人口や自動車交通量の減少に応じた持続可能な道路交通体系を構築することが必要です。

まちづくりの方向性

三田市都市計画マスタープランには、本市の将来像実現に向けて必要な道路ネットワークの形成や、長期未着手路線の見直しについて示されています。

⇒中長期的な視点による、これからのまちづくりを進めるうえで、根幹となる施設である都市計画道路の整備方針を明らかにすることが必要です。

まちづくりの将来像を踏まえた都市計画道路の見直しが必要

4 見直しの基本的な考え方

①本市の将来都市像を踏まえた見直しを行います。

都市計画道路の見直しに際しては、本市の将来都市像を踏まえるため、「第 5 次三田市総合計画」(令和 4 年 4 月)、「三田市都市計画マスタープラン」(令和 5 年 4 月)等の上位・関連計画との整合を図りながら見直しを行います。

②ガイドラインに基づいた見直しを行います。

本市の都市計画道路の見直しは、ガイドラインに基づき、各路線の位置づけや都市計画道路網全体の配置状況等、各路線の必要性を検証し、見直し理由を明確にしながらか進めることとします。

③住民への情報提供に配慮し、住民の理解と合意形成に努めます。

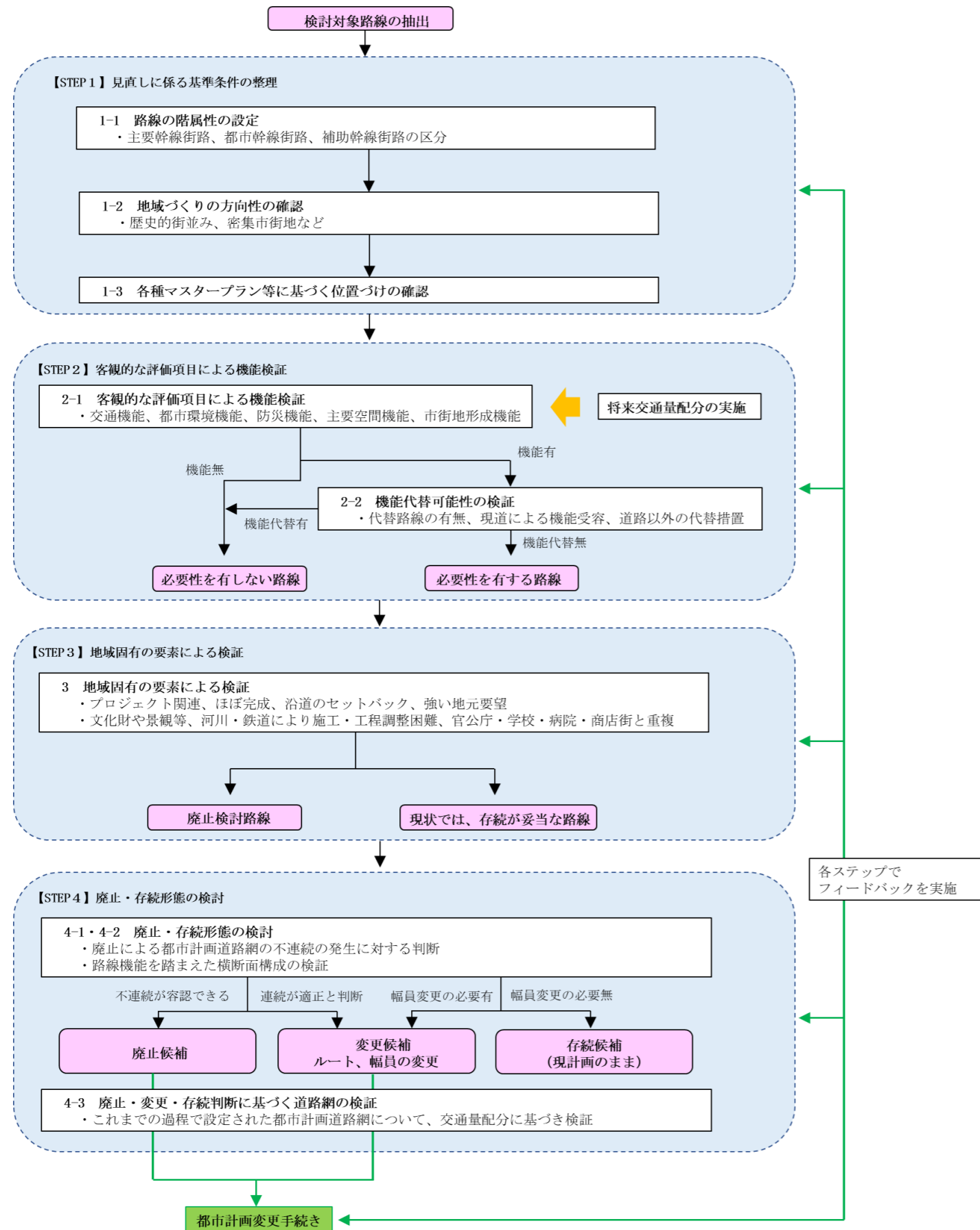
都市計画道路は、住民や地域のまちづくりに与える影響が大きい都市施設であることから、その見直しに当たっては、道路の必要性や見直しの理由について住民への十分な情報提供を行い、合意形成に努めます。

④三田市が主体となり、関係機関との協議・連携により見直しを進めます。

地域の実情を最も把握している本市が主体となり、関係機関と連携し、調整を図りながら見直しを進めていきます。

5 見直しの進め方

●都市計画道路の見直し方針は、以下の判定フローに基づき検証・評価します。



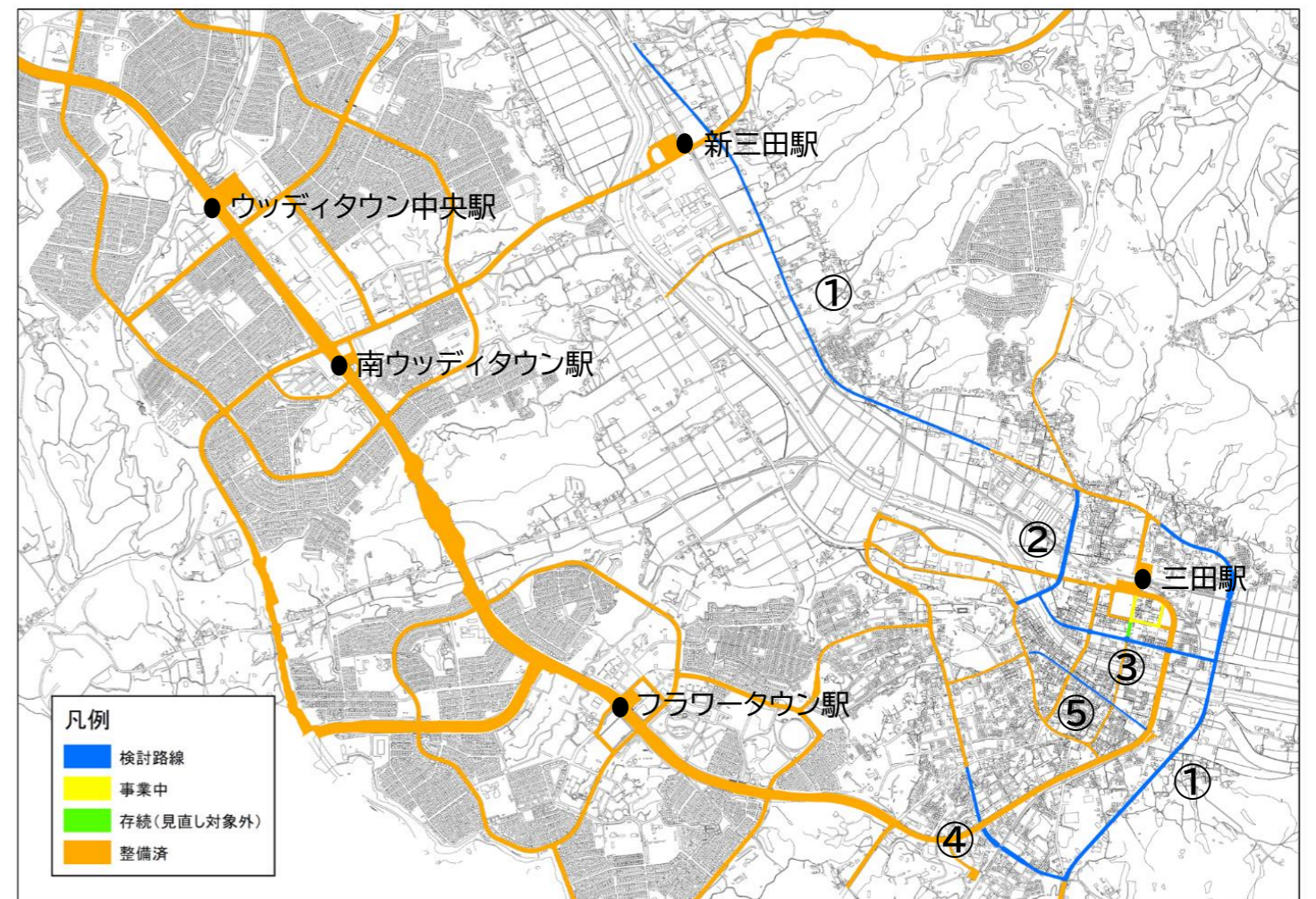
6 見直しの検討対象路線の抽出

●ガイドラインに基づいて、以下の5路線を見直し検討対象路線とします。

▼見直し検討対象路線

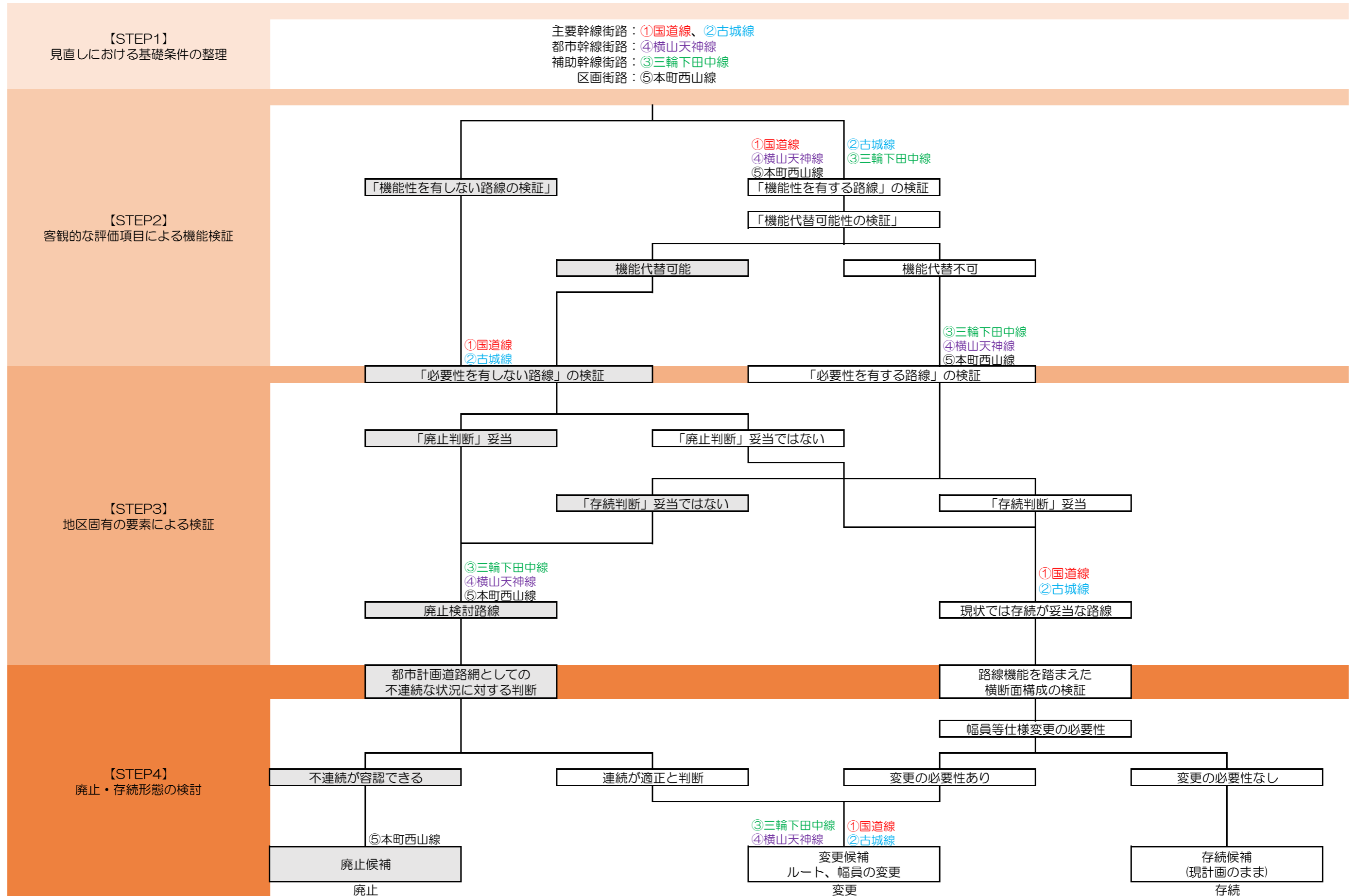
検討区 間 番号	路線名称	決定者	当初決定	幅員 (m)	車線 の数	計画 延長 (m)	整備済 延長 (m)	未整備 延長 (m)	概成済 延長 (m)
①	国道線	県	S34.1.17	12	2	5,920	1,090	0	4,830
②	古城線	県(県道部) 市(市道部)	S34.1.17	18	2	710	0	0	710
③	三輪下田中線	市	S48.2.13	16	2	960	0	960	0
④	横山天神線		S34.1.17	16	2	2,010	1,230	780	0
⑤	本町西山線		S34.1.17	9	2	1,160	390	50	720

▼見直し検討対象路線位置図



7 見直しの評価結果

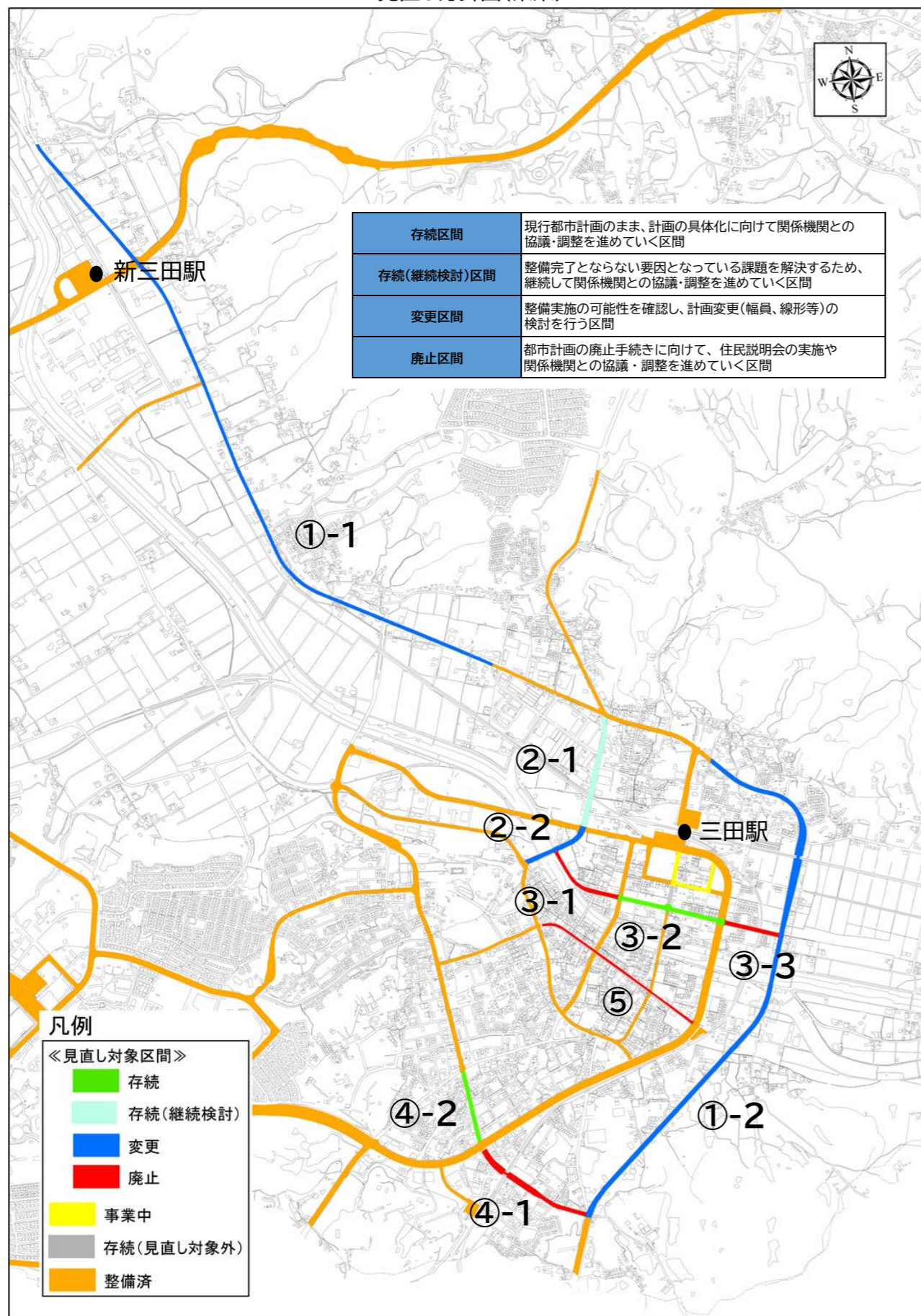
●判定フローに基づいた評価結果を以下に示します。 ※評価結果は路線全体としての結果を示しています。



8 見直しの方針(素案)

●都市計画道路の見直し方針は以下のとおりです。

▼見直し方針図(素案)

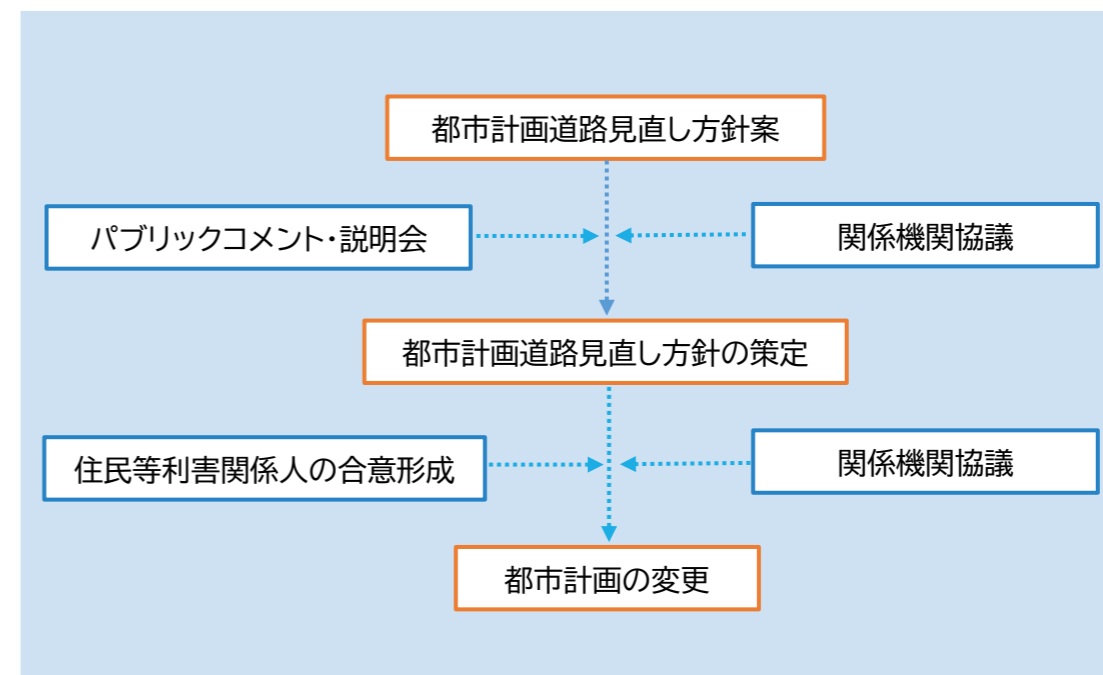


▼見直し方針(素案)

検討区間	路線名(対象区間)	対象延長(m)	見直し方針	理由	
①	国道線	①-1	2,800	変更	全区間が概成済となっており、本路線に必要とされる機能を踏まえた幅員構成の再検討が必要であるため、「変更」とする。
		①-2	2,030		
②	古城線	②-1	430	存続(継続検討)	対象区間が概成済となっており、本路線に必要とされる機能を踏まえた幅員構成の再検討が必要であるが、対象区間にJR宝塚線との交差があり、新設(改良)する道路は、立体交差での計画とする必要(道路法第31条:道路と鉄道の交差)がある。したがって、現計画を存続とはするが、JR宝塚線と立体交差する計画は、縦断線形等の道路構造上の課題や沿道施設立地に多大な影響を及ぼすため、「存続(継続検討)」とし、継続して関係機関と協議・調整を進めていく区間とする。
		②-2	280	変更	対象区間が概成済となっており、本路線に必要とされる機能を踏まえた幅員構成の再検討が必要であるため、「変更」とする。
③	三輪下田中線	③-1	320	廃止	廃止による周辺路線の交通容量に問題がないことに加え、対象区間に保存すべき歴史的資産があるため、「廃止」とする。
		③-2	420	存続	まちなかの回遊性向上等、三田駅周辺のにぎわいのある空間形成に寄与する区間であるため、「存続」とする。
		③-3	220	廃止	廃止による周辺路線の交通容量に問題がないことに加え、対象区間に神戸電鉄三田線との交差があり、整備にあたっては縦断線形等の道路構造上の問題があるため、「廃止」とする。
④	横山天神線	④-1	480	廃止	廃止による周辺路線の交通容量に問題がないことに加え、対象区間に神戸電鉄三田線との交差があり、整備にあたっては縦断線形等の道路構造上の問題があるため、「廃止」とする。
		④-2	300	存続	都市の骨格の形成に寄与する区間であり、地区内の自転車・歩行者ネットワークの連続性に寄与する区間であるため、「存続」とする。
⑤	本町西山線	⑤	770	廃止	廃止による周辺路線の交通容量に問題がないことに加え、対象区間に保存すべき歴史的資産があり、三田本町通りセンター街とも重複しているため、「廃止」とする。

9 見直しの進め方

●都市計画道路の見直しに向け、以下のフローで進めていきます。今後は、個別路線の見直し方針(素案)に示した方向性に沿って、具体的な変更計画を検討・立案し、関係機関と十分に調整しながら、住民等利害関係人の合意形成が得られた路線から都市計画変更の手続きを進めていきます。



■ 今後のスケジュール

