三田市の地区計画申出制度

市街化調整区域の地区計画の類型と運用基準

三田市
sanda city

三田市では、市内の９つの地区において、都市計画法に基づく地区計画を定めています。（令和５年４月現在）

地区計画は、住民等にとって良好な市街地環境を形成または保持するために、街区単位できめ細かに建築物の用途や形態の制限を定めるとともに、道路や公園など地区施設の配置等を総合的に定める制度です。このため、住民や区域内の土地の所有者等が主体的に関与して定めることが求められます。

こうした制度の主旨を踏まえ、三田市では、土地の所有者等や住民が地区計画の案の内容を申出することができる「地区計画申出制度」の手続等を条例に定め、住民や区域内の土地の所有者等が地区計画の案の作成に参加することを促進しています。

また、市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性や公平性を確保する観点から、区域区分の主旨を踏まえた運用基準と類型を定め、地区計画の対象となる区域が有する課題に対応しながら、秩序ある土地利用の形成を図ることとしています。

目　次

1 | 地区計画の申出制度について　・・・・・・・・・・・・・・・1

2 | 市街化調整区域における地区計画について　・・・・・・・・2

3 | 市街化調整区域の地区計画の類型と運用基準について　・・3

住環境整備型　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

地域振興型　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

資源活用型　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

4 | 地区計画の申出制度の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・9

1 ｜ 地区計画の申出制度について

◆ 申出できる人

1　申出の対象区域内の土地の所有者等

①土地の所有権を有する者
②建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権を有する者
③建物の所有を目的とする対抗要件を備えた賃借権を有する者

2　申出の対象区域内に存在する満 18 歳以上の者（10 人以上の連署）

◆ 申出に必要な書類

次の書類について、各 2 部（正・副）提出願います。

1　地区計画申出書（様式第 10-1 号、10-2 号）
2　地区計画等の案となるべき事項を記載した書類
3　計画申出に係る区域図
4　計画申出が三田市都市計画法施行条例第 15 条に規定する基準に適合していることが確認できる書類
5　計画申出を行うことができる者であることを証する書類
6　計画申出対象区域内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書
7　計画申出対象区域内に存するすべての土地の不動産登記法第 14 条第 1 項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
8　計画申出対象区域内の土地所有者等の一覧表（様式第 2 号）
9　土地所有者等の同意を得たことを証する書類（同意書、様式第 11-1 号又は 11-2 号）
10　その他、市長が地区計画の素案の作成に必要と認める資料

◆ 申出に必要な要件

1　申出の対象区域は、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地であり、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

①面積が 1,000 ㎡以上の一団の土地
②道路、鉄道その他施設、河川、がけその他の地形、地物等で明確に囲われた一団の土地の区域

2　地区計画等を新たに決定することとなる申出の場合は、当該地区計画等の対象となる土地の所有者等の 2/3 以上の同意を得ていること。
3　都市計画に関する法令上の基準および三田市都市計画法施行条例第 15 条に規定する審査基準に適合していること。

審査基準には次のようなものがあります（三田市都市計画法施行条例第 15 条）

・三田市の都市計画に関する基本的な方針に整合していること。
・安全で快適な都市環境の形成に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするものであること。
・計画申出の目的及び内容に合理的な理由があること。
・計画申出に係る区域の設定に合理的な理由があること。
・計画申出に係る区域の周辺環境に配慮していること。　など

2 ｜ 市街化調整区域における地区計画について

◆ 基本的な考え方

地区計画は「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念及び性格を変えるものではありません。このため、次のいずれにも該当する計画の申出に限り受理します。

1　いたずらに市街化を促進するものではなく、当該地区計画の対象となる区域が有する課題に対応することを目的とするもので、次のページ以降に示す３つの類型のいずれかに該当するものであること。

2　都市計画区域マスタープラン、三田市都市計画マスタープラン及び三田市市街化調整区域土地利用計画等と整合していること。

3　１つの建築物の建築あるいは１つの敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用しないこと。

4　市街化区域の計画的市街化を図る上で支障がないものであり、原則として、周辺地域の道路整備など新たな公共投資を生じさせないものであること。

5　地区計画区域内に必要となる基盤施設（地区施設）の整備等が確実であり、かつ、原則として、新たな行政投資を行う必要がないものであること。

6　地区計画区域内における住環境の維持と効率的な生産・経済活動が実現できるよう、誘導する用途によりゾーニングを行い、必要に応じて地区施設を配置すること。

7　三田市都市計画マスタープランに定める「地区計画の申出・提案の受理の考え方」に整合しているものであること。

◆ 適用区域の制限

次に掲げる土地の区域は、原則として地区計画の区域に含めることができません。

(1)　法施行令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域

① 建築基準法により災害危険区域に指定された土地の区域

② 地すべり等防止法により地すべり防止区域に指定された土地の区域

③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律により急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地の区域

④ 土砂災害危険区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域

⑤ 特定都市河川浸水被害対策法により浸水被害防止区域に指定された土地の区域

⑥ 水防法による浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害を生ずる恐れがあると認められた土地の区域

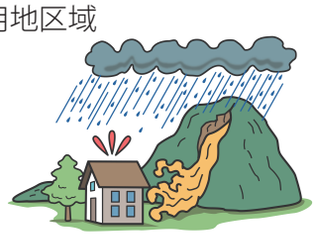
※ただし、上記に掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域若しくは安全性又は避難上の対策が実施されている土地の区域は除く。

(2)　農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域

(3)　集落地域整備法第 3 条の集落区域

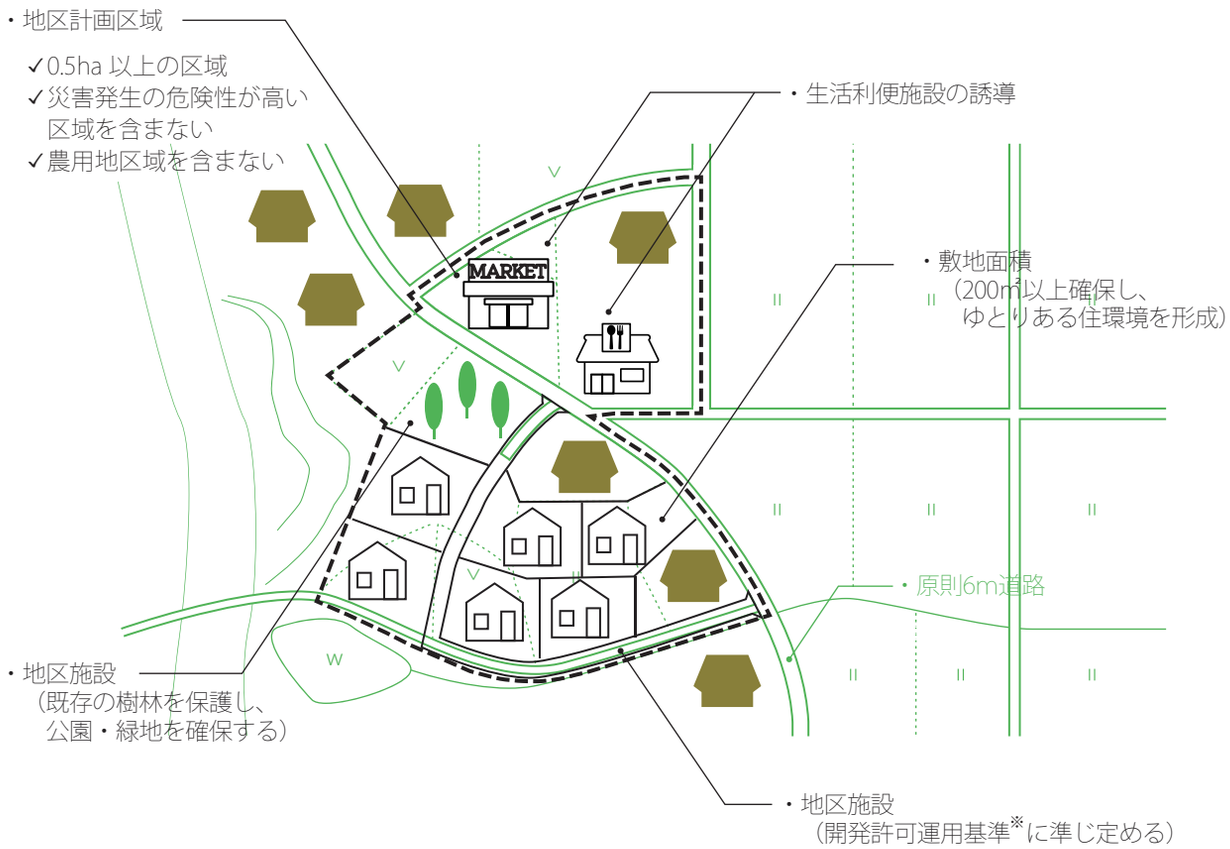
(4)　三田市市街化調整区域土地利用計画の保全区域

(5)　その他、市長が保全・抑制する必要があると認める区域



3 ｜ 市街化調整区域の地区計画の類型と運用基準について

住環境整備型



◆ 地区計画区域の設定・位置の条件

1　原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難い場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。

2　地区計画の区域の面積は、0.5 ヘクタール以上とする。

3　地区計画の区域は、幅員６ｍ以上の道路に幅員６ｍ以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。

既に住宅が建ち並んでいる地区において、地域コミュニティや生活環境の維持増進を図るため、都市施設や生活利便施設などを適切に誘導することを目的に定める。

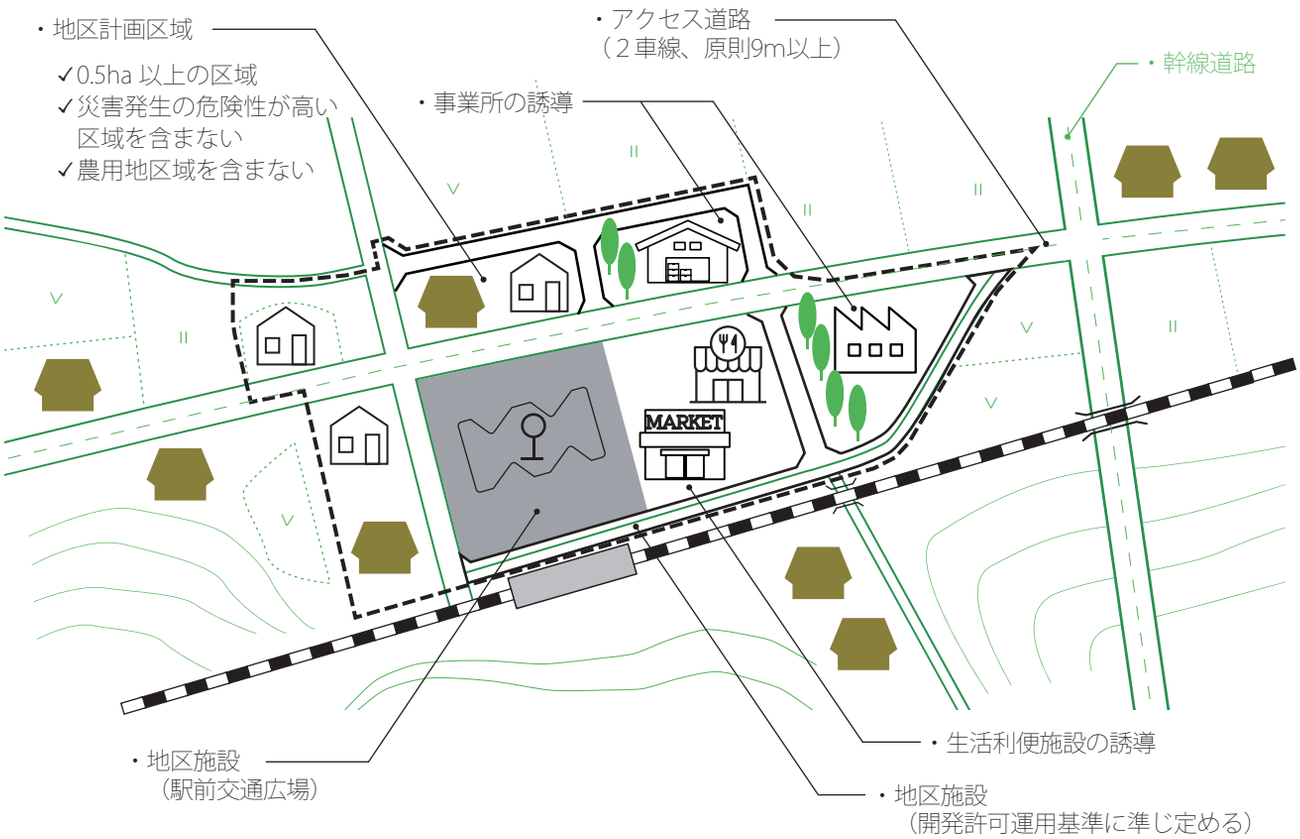
◆ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は必要に応じて定める。

項　目	基　準
建築物の用途の制限	・第２種低層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。
建築物の建蔽率・容積率の最高限度	・建蔽率は 60%以下として定める。 ・容積率は 100%以下として定める。
建築物の敷地面積の最低限度	・戸建住宅の敷地面積の最低限度を 200 ㎡以上 500 ㎡未満の範囲で適切に定める。
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、敷地境界線までの距離は１m以上の範囲で定める。
建築物等の高さの最高限度	・10m以下の範囲で定める。
地区施設	・当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は開発許可運用基準※ に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。

※開発許可運用基準：都市計画法に基づく三田市の開発許可運用基準

地域振興型



◆ 地区計画区域の設定・位置の条件

1　原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難い場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。

2　地区計画の区域の面積は、0.5 ヘクタール以上とする。

3　地区計画の区域は、次に掲げる土地の区域に定める。

①幹線道路に面している土地の区域。

②幹線道路に２車線の車道を有する幅員９m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

③ 交通拠点となる鉄道駅またはバス乗換拠点から概ね徒歩５分（道路に沿って 400m）以内の土地の区域で、幹線道路又はこれに準ずる道路に２車線の車道を有する幅員９m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、広域交通網や中心市街地へのアクセス性の高さなど立地特性を活かし、流通、工場、事業所など、周辺地域の雇用の創出及び域内経済の活性化に資する施設の立地を誘導することを目的に定める。

◆ 地区整備計画に定める事項

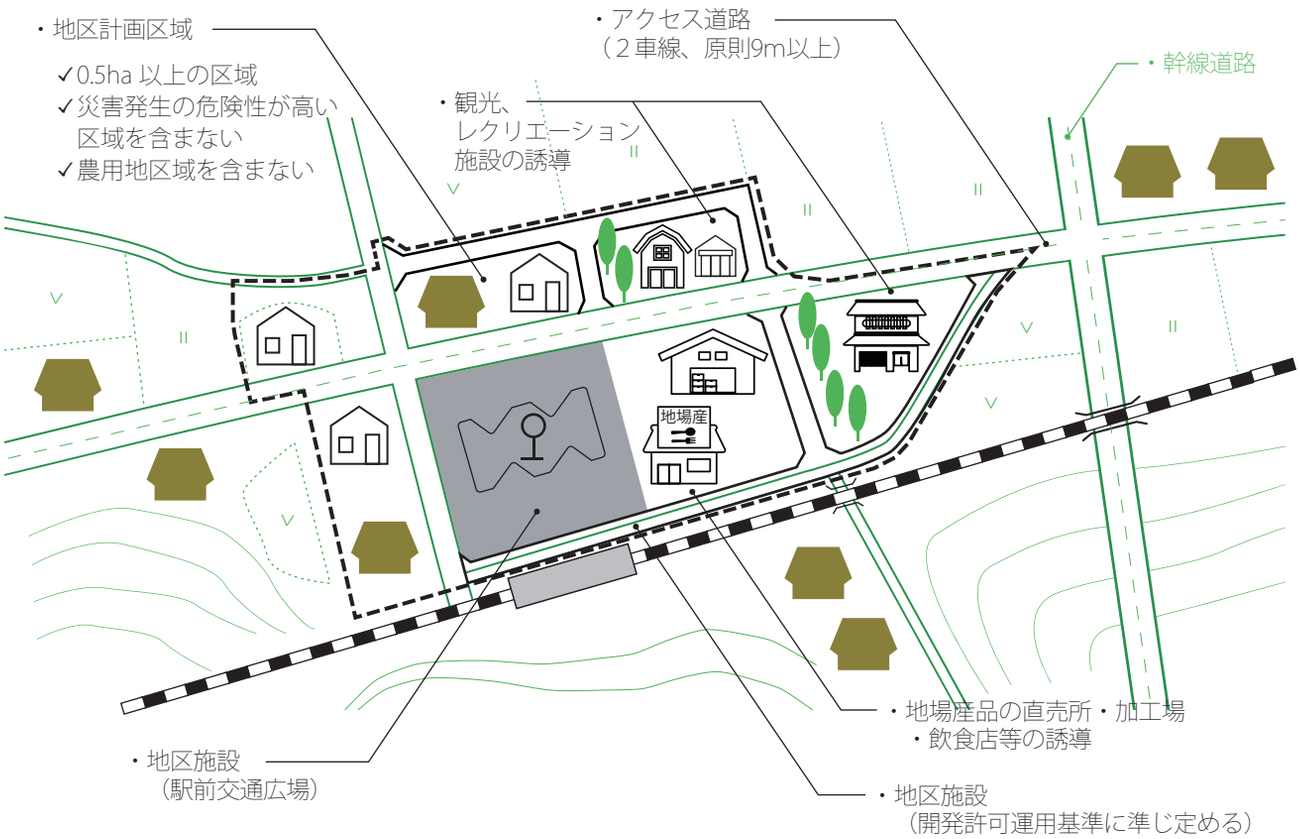
地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は必要に応じて定める。

項　目	基　準
建築物の用途の制限	・第２種中高層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。また、周辺地域の環境を悪化させる恐れが少ない生産、流通、研究施設等の事業所に限り用途を定める。
建築物の建蔽率・容積率の最高限度	・建蔽率は 60%以下として定める。 ・容積率は 100%以下として定める。
建築物の敷地面積の最低限度	・建築できる用途に住宅を含める場合は、戸建住宅の敷地面積の最低限度を 200 ㎡以上 500 ㎡未満の範囲で適切に定める。
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、敷地境界線までの距離は１m以上の範囲で定める。
建築物等の高さの最高限度	・12m以下の範囲で定める。ただし、周辺の自然環境、営農環境、住環境等に影響がないと認められる場合はこの限りではない。
地区施設	・当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は開発許可運用基準※ に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。 ・駅前交通広場又はバス乗換広場については、円滑に交通を処理するために必要な規模とし、適切に定める。 ・当該地区に誘導する用途の適切なゾーニングを行うため、必要に応じて道路、公園・緑地等を定める。

※開発許可運用基準：都市計画法に基づく三田市の開発許可運用基準

幹線道路：国道 176 号、主要地方道川西三田線、三田後川上線、三田篠山線、小野藍本線、三田西インター線
交通拠点・鉄道駅：JR 広野駅、藍本駅
交通拠点・バス乗換拠点：該当なし（令和 5 年 10 月末現在）

資源活用型



◆ 地区計画区域の設定・位置の条件

1　原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難い場合は、土地の所有状況、境界協定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能な限り整形なものとする。

2　地区計画の区域の面積は、0.5 ヘクタール以上とする。

3　地区計画の区域は、次に掲げる土地の区域に定める。

①幹線道路に面している土地の区域。

②幹線道路に２車線の車道を有する幅員９m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

③ 交通拠点となる鉄道駅またはバス乗換拠点から概ね徒歩５分（道路に沿って 400m）以内の土地の区域で、幹線道路又はこれに準ずる道路に２車線の車道を有する幅員９m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、多くの人が行き交うという特性を活かし、地場産物直売所・加工場・飲食店、観光交流施設など地域資源の維持活用及び周辺地域の賑わいの創出に資する施設の立地を誘導することを目的に定める。

◆ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は必要に応じて定める。

項　目	基　準
建築物の用途の制限	・地場産物の直売所、加工場・飲食店等及び地域資源を活用した観光・レクリエーション施設等に限り用途を定める。
建築物の建蔽率・容積率の最高限度	・建蔽率は 60%以下として定める。 ・容積率は 100%以下として定める。
建築物の敷地面積の最低限度	・建築できる用途に住宅を含める場合は、戸建住宅の敷地面積の最低限度を 200 ㎡以上 500 ㎡未満の範囲で適切に定める。
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、敷地境界線までの距離は 1 m以上の範囲で定める。
建築物等の高さの最高限度	・12m以下の範囲で定める。ただし、周辺の自然環境、営農環境、住環境等に影響がないと認められる場合はこの限りではない。
地区施設	・当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は開発許可運用基準※ に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。 ・駅前交通広場又はバス乗換広場については、円滑に交通を処理するために必要な規模とし、適切に定める。 ・当該地区に誘導する用途の適切なゾーニングを行うため、必要に応じて道路、公園・緑地等を定める。

※開発許可運用基準：都市計画法に基づく三田市の開発許可運用基準

幹線道路：国道 176 号、主要地方道川西三田線、三田後川上線、三田篠山線、小野藍本線、三田西インター線
交通拠点・鉄道駅：JR 広野駅、藍本駅
交通拠点・バス乗換拠点：該当なし（令和 5 年 10 月末現在）

4 ｜ 地区計画の申出制度の手続き

◆ 手続きのフロー

三田市では、地区計画の申出を行う場合は、次のような流れにより手続きが進められます。

	土地の所有者等	三田市
まちを調べる	道路や公園、まち並みなど観察	まちの基礎資料の提供
まちを考える	まちの維持・改善したいところの整理	まちづくりの必要性を整理
まちづくりのルール作成と合意	維持・改善のためルール作成	基準作成の支援
	土地所有者等の意見取りまとめ	意見取りまとめの支援
	周辺地域の住民等への周知・理解	住民等へ周知・理解を得るための支援
ルールの基準化	まちづくりのルール地区計画の案　提出	法的手続きの実施
都市計画決定		都市計画審議会の議市が地区計画を決定
ルールに即してまちづくりの促進	まちの維持・改善を進める	まちづくりを支援

◆ お問い合わせ

三田市　まちの再生部　都市政策室　都市政策課

〒669-1595　三田市三輪 2 丁目 1 番 1 号　本庁舎 5 階

079-559-5116　079-559-7400　tosi@city.sanda.lg.jp