

目次

第1章 総則(第1条・第2条)

第2章 開発許可の基準等(第3条)

第3章 市街化調整区域における土地利用調整(第4条—第9条)

第4章 都市計画の決定等の提案(第10条—第13条)

第5章 地区計画等の案の作成手続(第14条—第17条)

第6章 補則(第18条)

付則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この条例において「空家等」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定する空家等をいう。

2 前項に掲げるもののほか、この条例における用語の意義は、特に定めのない限り、法における用語の例による。

第2章 開発許可の基準等

(敷地面積の最低限度)

第3条 法第33条第4項の規定による予定建築物が住宅の場合の敷地面積の最低限度は、規則で定める。

第3章 市街化調整区域における土地利用調整

(市街化調整区域の土地利用計画)

第4条 市長は、良好な都市環境を確保し、及び農業生産等市街化調整区域の持つ多様な機能を維持するため、地形、優良な農地の分布及び集落の形成等それぞれの土地が持つ特性に応じて、農林業の振興及び地域活力の維持等に資する土地利用を適切に調整するための計画として、市街化調整区域土地利用計画(以下「土地利用計画」という。)を定めるものとする。

2 前項の土地利用計画は、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 土地利用計画の区域

(2) 土地利用計画の目標

(3) 土地利用に関する基本方針

(4) 次に掲げる区域を区分した土地利用計画図

ア 良好な自然環境の保全を図るべき区域

イ 森林と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

ウ 農地と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域

エ 集落として良好な居住環境の形成と維持を図るべき区域

オ 地域の活性化に資するための多様な機能の整備を図るべき区域

3 前2項の規定による土地利用計画は、法第18条の2第1項の規定に基づき定められている三田市(以下「市」という。)の都市計画に関する基本的な方針(以下「都市計画マスタープラン」という。)に定めるものとする。

4 市、市民及び事業者は、第1項の土地利用計画に即した土地利用に努めなければならない。

(土地利用計画の変更申出)

第5条 次の各号に掲げる者は、土地利用計画の変更に係る案となるべき内容を、市長に申し出ることができる。

(1) 申出に係る区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者(以下「土地所有者等」という。)

- (2) 申出に係る区域内に在住する満18歳以上の者
- 2 前項第2号に掲げる者は、10人以上の連署をもって申し出なければならない。
(平28条例41・一部改正)

(土地利用計画の変更申出の手続)

第6条 前条の規定による申出をしようとする者は、規則で定めるところにより市長に申し出なければならない。

- 2 市長は、前項の申出があったときは、次の各号に掲げる基準により、当該申出を踏まえた土地利用計画の変更をする必要があるかどうかを判断し、変更をする必要があると認めるときは、その旨を当該申出をした者に通知するとともに、土地利用計画の変更案を作成しなければならない。
- (1) 申出の内容が関係法令及び市におけるまちづくりに関する計画(土地利用計画を除く。)、方針等に適合していること。
- (2) 申出の目的及び内容に合理的な理由があること。
- (3) 申出に係る区域の設定に合理的な理由があること。
- (4) 申出に係る区域の周辺環境に配慮していること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める基準に適合していること。
- 3 市長は、第1項の申出による土地利用計画の変更の必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を当該申出をした者に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 4 市長は、前2項に規定する判断を行うに当たり、あらかじめ三田市都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- 5 市長は、第2項の変更案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じるものとする。
- 6 第2項に規定する土地利用計画の変更案の作成は、都市計画マスタープランの見直しと合わせて実施するものとする。

(市街化を促進しない開発行為)

第7条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号に掲げる開発行為とする。

- (1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域における別表第1に掲げる建築物で規則で定める建築物及びその敷地に関する基準(以下「建築物等の基準」という。)を満たすものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 令第29条の9各号に掲げる区域(規則で定める区域を除く。以下同じ。)を含まない土地の区域における当該区域内において行う特定の開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと市長が認めて指定する区域(土地利用計画において第4条第2項第4号オに掲げる区域に区分された土地の区域(以下「指定区域」という。)内における別表第2に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域における別表第3に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすものの建築の用に供する目的で行う開発行為
(市街化を促進しない建築物の新築等)

第8条 令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更(以下「新築等」という。)又は第1種特定工作物の新設は、次の各号に掲げる建築物の新築等とする。

- (1) 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域における別表第1に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすもの
- (2) 令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域内の指定区域における別表第2に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすもの
- (3) 令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まない土地の区域における別表第3に掲げる建築物で規則で定める建築物等の基準を満たすもの
(許可の手続)

第9条 市長は、指定区域における法第3章第1節の規定による許可をしようとする場合において、必要があると認めるときは、兵庫県開発審査会の意見を聴くものとする。

第4章 都市計画の決定等の提案

(都市計画の決定等の提案面積の規模)

第10条 法第21条の2第1項に規定する都市計画の提案に係る区域の面積の規模(以下「提案面積」と

いう。)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5,000平方メートル以上の一団の土地とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する土地の区域においては、提案面積を3,000平方メートル以上の一団の土地とする。ただし、第3号に該当する場合において、市長が特に必要があると認める場合は、提案面積を1,000平方メートル以上の一団の土地とすることができる。

- (1) 法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業により整備された土地の区域
- (2) 地区計画が定められている土地の区域
- (3) 市街化区域のうち鉄道駅から道路に沿って400メートルの範囲内に位置する土地の区域
(都市計画の決定等の提案手続)

第11条 法第21条の2第1項及び第2項の規定に基づき市に対して都市計画の決定又は変更をすることを提案(以下「計画提案」という。)する者(以下「計画提案者」という。)は、規則で定めるところにより市長に提案しなければならない。

2 市長は、計画提案があったときは、法令に基づく都市計画に関する基準のほか、次の各号に掲げる基準により、当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更(以下「都市計画決定等」という。)をする必要があるかどうかを判断し、当該提案を踏まえた都市計画決定等をする必要があると認めるときは、その旨を計画提案者に通知するとともに、速やかに都市計画の案を作成しなければならない。

- (1) 都市計画マスタープランと整合していること。
- (2) 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。
- (3) 計画提案の目的及び内容に合理的な理由があること。
- (4) 計画提案に係る区域の設定に合理的な理由があること。
- (5) 計画提案に係る区域の周辺環境に配慮していること。
- (6) 計画提案の周知を図るため、当該提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民並びに土地所有者等に対して、説明会が開催されていること。
- (7) 計画提案の内容が関係法令及び市におけるまちづくりに関する計画(当該計画提案の対象となる都市計画を除く。)、方針等に適合していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める基準に適合していること。

3 市長は、計画提案を踏まえた都市計画決定等をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を計画提案者に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。

4 市長は、前2項に規定する判断を行うに当たり、あらかじめ三田市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

5 市長は、計画提案者が希望するときは、第2項及び第3項の判断に当たって、意見を述べる場を設けなければならない。

6 計画提案者は、第3項に規定する通知の内容に不服があるときは、同項に規定する公表の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対して当該提案の再審査を申し出ることができる。

7 第2項から第4項までの規定は、前項の申出があったときに準用する。

(提案者に対する協力要請)

第12条 市長は、計画提案者に対して、都市計画の案の作成のための資料作成その他必要な協力を求めることができる。

(地区計画区域内における開発調整)

第13条 法第12条の4第1項各号に掲げる地区計画等が定められている土地の区域(以下「地区計画区域」という。)において開発行為を行おうとする者(以下「開発事業者」という。)は、次の各号に掲げる事項(以下「地区計画の方針等」という。)に即した開発行為をするよう努めなければならない。

- (1) 法第12条の5第1項の規定による地区計画が定められている土地の区域にあつては、同条第2項第2号及び第3号に掲げる事項
- (2) 密集市街地における防災街区の整備に関する法律(平成9年法律第49号。)第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画が定められている土地の区域にあつては、同条第2項第3号に掲げる事項
- (3) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画が定められている土地の区域にあつては、同条第2項第2号から第4号までに掲げる事項

- (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号)第9条第1項の規定による沿道地区計画が定められている土地の区域にあっては、同条第2項第2号に掲げる事項
 - (5) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第5条第1項の規定による集落地区計画が定められている土地の区域にあっては、同条第4項の規定による当該集落地区計画の目標その他当該区域の整備及び保全に関する方針
- 2 前項の規定にかかわらず、地区計画の方針等に即していない開発行為を行おうとする開発事業者は、当該開発行為が地区計画の方針等に即したのものとなるよう当該地区計画等の変更に係る素案を作成し、法第21条の2の規定に基づき都市計画を変更することについて提案しなければならない。
 - 3 開発事業者は、前項の地区計画等の変更に係る案の作成に当たっては、周辺の居住環境に配慮するとともに、良好な街並み並びに居住環境の保全及び形成を考慮した素案の作成に努めなければならない。

第5章 地区計画等の案の作成手続

(計画申出の申出人)

第14条 次の各号に掲げる者は、都市計画区域のうち、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の区域で規則で定めるものについて、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出ること(以下「計画申出」という。)ができる。ただし、地区計画等を新たに決定することとなる計画申出について、当該計画申出に係る地区計画等の対象となる土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。)の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)を得ている場合に限る。

- (1) 計画申出に係る区域内の土地の土地所有者等
- (2) 計画申出に係る地区計画区域内に在住する満18歳以上の者

- 2 前項第2号に掲げる者は、10人以上の連署をもって計画申出をしなければならない。

(平28条例41・一部改正)

(計画申出の申出手続)

第15条 計画申出をしようとする者(以下「計画申出人」という。)は、規則で定めるところにより市長に申し出なければならない。

- 2 市長は、計画申出があったときは、第11条第2項各号(第6号を除く。以下この項において同じ。)に規定する基準に従って(この場合において、各号中「計画提案」とあるのは「計画申出」と読み替えるものとする。)、当該申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更(以下「地区計画決定等」という。)をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画決定等をする必要があると認めるときは、その旨を計画申出人に通知するとともに、地区計画等の素案を作成しなければならない。
- 3 市長は、計画申出を踏まえた地区計画決定等をする必要がないと判断したときは、その旨及びその理由を計画申出人に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 4 市長は、前2項に規定する判断を行うに当たり、計画申出に係る区域内の住民意見を把握するため、必要に応じて公聴会その他住民の意見を聴取する機会を設けるものとする。
- 5 市長は、第2項及び第3項に規定する判断を行うに当たり、あらかじめ三田市都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- 6 市長は、計画申出人が希望するときは、第2項及び第3項の判断に当たって、意見を述べる場を設けなければならない。
- 7 計画申出人は、第3項に規定する通知の内容に不服があるときは、同項に規定する公表の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対して当該提案の再審査を申し出ることができる。
- 8 第2項から第4項までの規定は、前項の申出があったときに準用する。

(計画申出人に対する協力要請等)

第16条 市長は、計画申出人に対して、地区計画等の素案の作成のための資料作成その他必要な協力を求めることができる。

(地区計画等の案の作成手続)

第17条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の素案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の素案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

- 2 前項に定めるもののほか、市長が必要と認めるときは、説明会の開催その他地区計画等の素案を周知するために必要な措置を講じるものとする。
- 3 法第16条第2項に規定する者が、第1項の規定により縦覧に供された地区計画等の素案について意見を提出しようとするときは、当該公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、市長に対して意見書を提出しなければならない。

第6章 補則

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年10月1日から施行する。
(三田市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)
- 2 三田市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和58年三田市条例第25号)は、廃止する。

付 則(平成28年条例第19号)

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

付 則(平成28年条例第41号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則(令和2年条例第42号)

この条例は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)附則第1条本文に規定する政令で定める日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

付 則(令和3年条例第7号)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

別表第1(第7条、第8条関係)

(平28条例19・令2条例42・一部改正)

区分	建築物
1	次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの(以下「区域区分日前所有地」という。)において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの (1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者 (2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者
2	市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
3	50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
4	現に建築物が建築されている敷地(以下「現敷地」という。)に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
5	現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、居住水準の向上のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

6	自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの
7	都市計画法施行法(昭和43年法律第101号)第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は第1種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅
8	区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者(法人の場合にあっては、その役員を含む。以下同じ。)の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舎
9	区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
10	研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要のある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
11	介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第28項に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの
12	開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教会等又は納骨堂で規則で定めるもの
13	スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
14	市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの
15	市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの(市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあっては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになることと認められるとして規則で定めるときに限る。)
16	現敷地にその隣接地を加えた土地(当該加えた土地にあっては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第8号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの

別表第2(第7条、第8条関係)

区分	建築物
1	開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者と同居し、又は同居していた2親等内の親族が当該居住地又はその周辺の地域に所有し、賃借し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地において、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの
2	開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上借家に継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、当該居住地の周辺に所有又は賃借している土地において、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則に定めるもの
3	市街化調整区域にある区域区分日前から存在する住宅及び市街化調整区域に法に適合して建築された住宅が建築されている敷地に居住している者が、当該敷地にその隣接地を加えた土地(その者が所有し、賃借し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。)において、ゆとりある居住環境の形成のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

4	開発区域周辺の市街化調整区域内における農林業等の振興に寄与するもので、都市等との地域間交流を図るために設置される農林業体験施設、休憩施設及び地産地消を推進する建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるもの
---	--

別表第3(第7条、第8条関係)

区分	建築物
1	<p>次の各号のいずれにも該当する住宅のうち、この条例の施行日の後に除却された住宅の敷地(その所有者が当該住宅を除却する前に規則で定める申出を行い認められた敷地に限る。)で規則で定めるものにおいて、除却した当該住宅と同一の用途及び同一の規模以下で建築するもの</p> <p>(1) 平成10年7月30日以前に建築された住宅</p> <p>(2) 除却時に使用する者を限定しない住宅</p> <p>(3) 除却時に空家等である住宅</p>