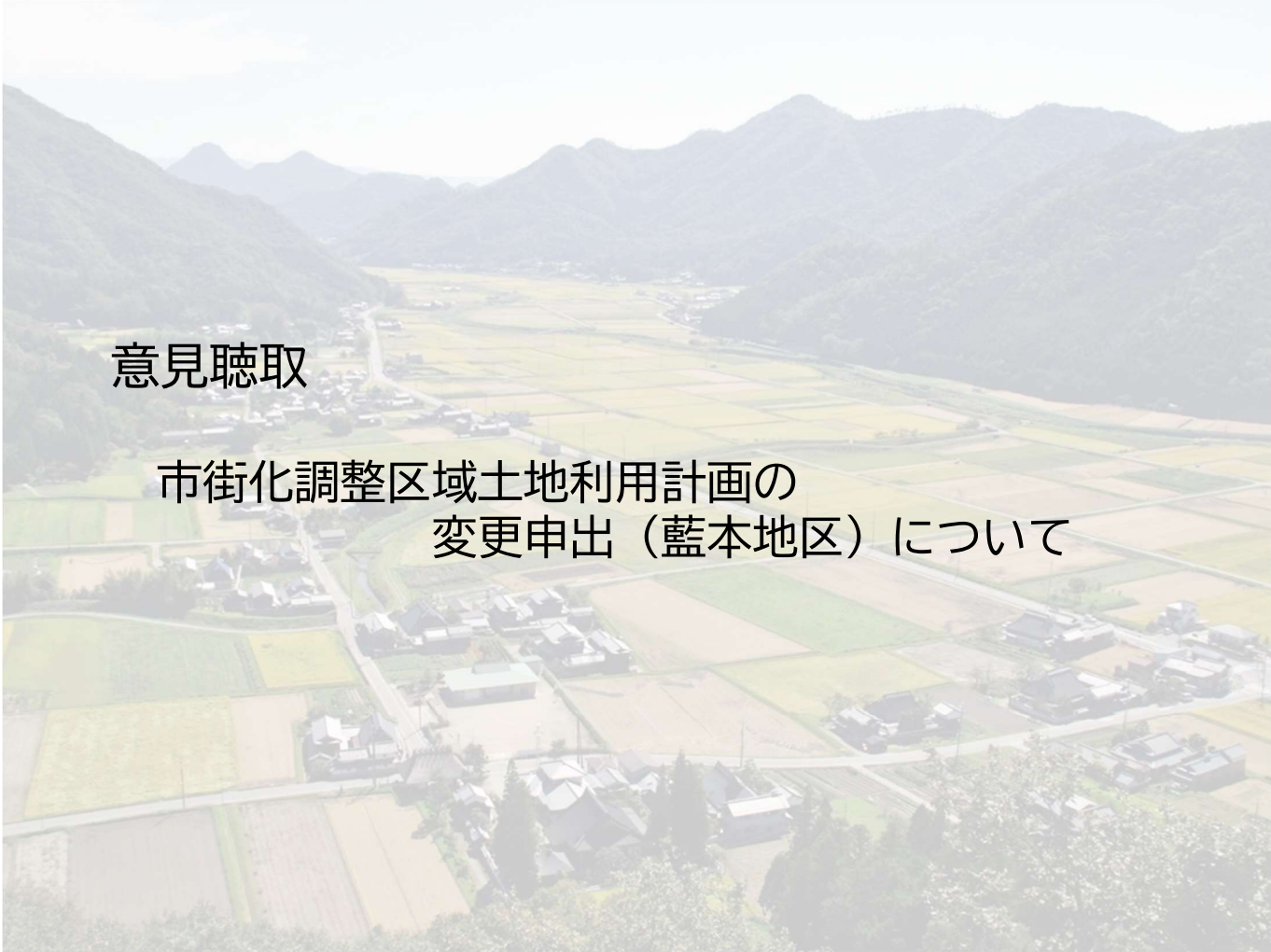


意見聴取

市街化調整区域土地利用計画の変更申出 (藍本)について

令和8年7月31日

第2回三田市都市計画審議会



意見聴取

市街化調整区域土地利用計画の 変更申出（藍本地区）について

はじめに

説明事項

- 1 土地利用計画制度の背景と土地の5区分
- 2 集落区域と区域1の指定基準と建築可能になるもの
- 3 住民提案制度と審議会での意見聴取
- 4 住民提案による土地利用計画の変更申出内容
- 5 土地利用計画の変更案

※土地利用計画：「市街化調整区域土地利用計画」のことをいう。

制度のなりたち

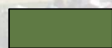
■平成27年：三田市では、平成27年に都市計画マスタープランを改定し、市街化調整区域の優良な農地等の保全を図りながら、良好な居住環境の形成と地域活力の維持を促進するため、開発許可制度の弾力的運用を図ることを目的とし土地利用計画を定めました。

■令和5年：定住促進や地域活性化をさらに進めるため、世帯分離者やUJIターン者の自己用住宅の立地を可能とする基準を追加

土地の特性に応じた5つの区分

§ 三田市都市計画法施行条例第4条

保全するエリア



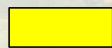
：保全区域

自然環境の保全を図るべき区域



：森林区域

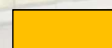
緑豊かな民有林等を保全する区域



：農業区域

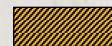
農地を保全し、農業の振興を図る区域

良好な居住環境等を維持するエリア



：集落区域

既に一体的に土地利用がされており、良好な居住環境の形成及び維持を図る区域

：区域1
(条例指定区域)

集落区域から災害危険性のある土地を除外した区域で、地域活性化を促進する区域

指定基準

指定基準	市指定の場合	住民提案の場合
家屋等の連たん	おおむね50m以下	住宅敷地同士であれば100m以下
区域の規模	1ha以上	1ha以上
戸数密度	6～7戸/ha	農地を省き、6～7戸/ha
家屋が建ち並ぶ街区	区域の基本とする	必ずしも基本としない

集落区域で建築可能になるもの

対象区域： 集落区域

用途： 公益上必要な建築物（社会福祉施設や医療施設）
日常生活に必要な物品の店舗等
(例：食料品店、飲食店、美容院、自動車修理工場など)

規模： 例①店舗等⇒敷地500㎡以下、延べ面積200㎡まで
例②自動車修理工場⇒敷地500㎡以下、延べ面積300㎡まで

2

集落区域と区域1の指定基準と建築可能になるもの

区域1で建築可能になるもの

- 対象区域：  区域1（条例指定区域）
- 用途： ①「集落区域」でできる用途 ②世帯分離のための住宅
③借家からの転居のための住宅
④居住水準向上のために敷地拡大する住宅
⑤農林業等の振興に寄与する建築物

詳しくは・・・

②世帯分離のための住宅⇒市街化調整区域に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（例：祖父母と孫の関係）の親族が条例指定区域内の土地を購入・賃借して建てる分家住宅。

③借家からの転居のための住宅⇒市街化調整区域の借家に10年以上継続して居住している者が、条例指定区域内の土地を購入・賃借して建てる自己用の住宅。

④居住水準向上のために敷地拡大する住宅⇒条例指定区域内に現在住んでいる者が、現敷地の隣接地を購入・賃借して敷地を拡大して建てる自己用の住宅。

⑤農林業等の振興に寄与する建築物⇒農業体験施設、地元産品を扱った飲食店など

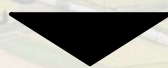
3

住民提案制度と審議会での意見聴取

土地利用計画の変更申出制度

⇒ 地域の住民が主体となって、地区内の土地所有者等により、市街化調整区域土地利用の変更を申し出る

§ 三田市都市計画法施行条例第5条第1項、第2項



⇒ 地域からの申し出を受け、市が変更をする必要があるかどうか判断を行うにあたり、あらかじめ三田市都市計画審議会の意見を聴く

§ 三田市都市計画法施行条例第6条第4項

4

住民提案による土地利用計画の変更申出内容

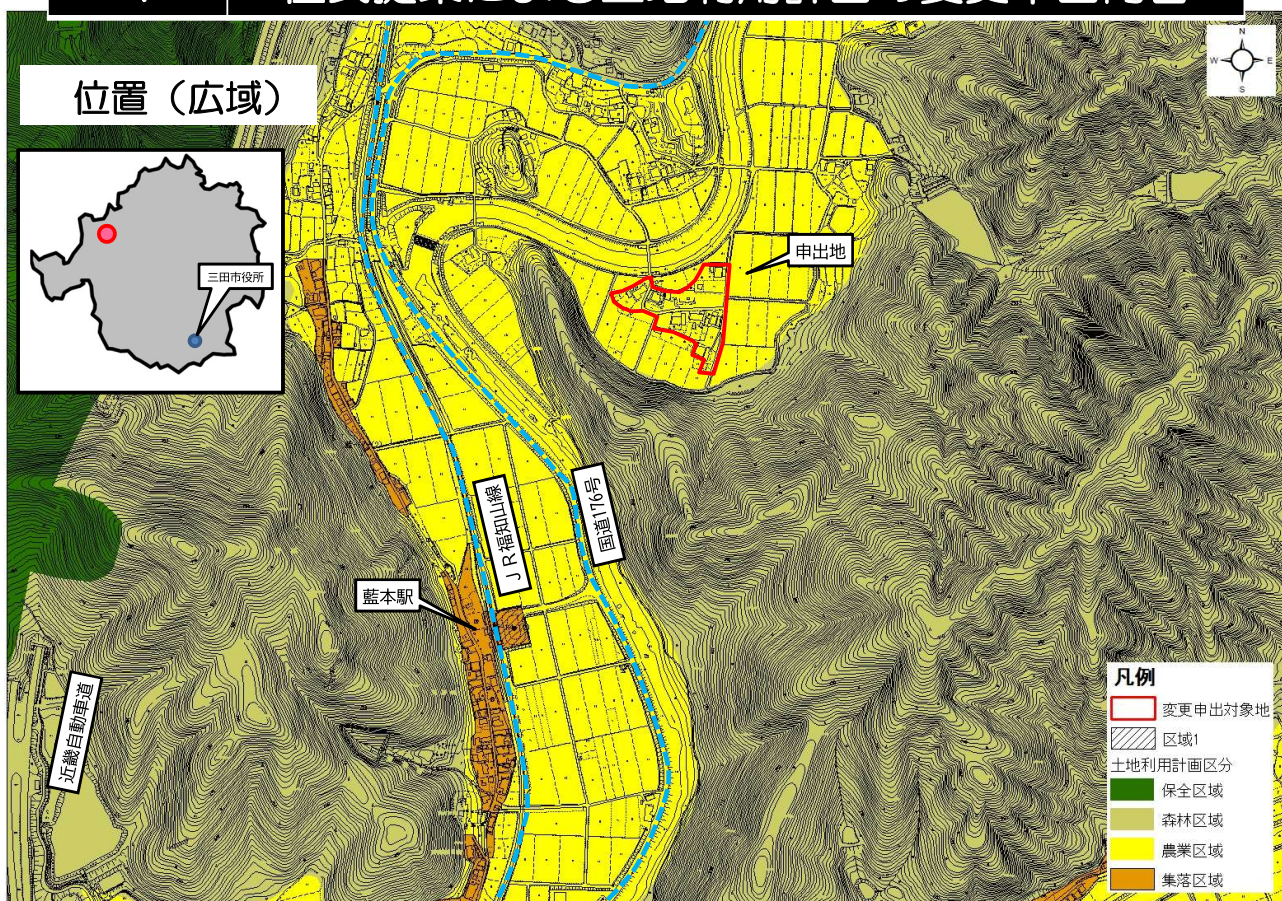
位置



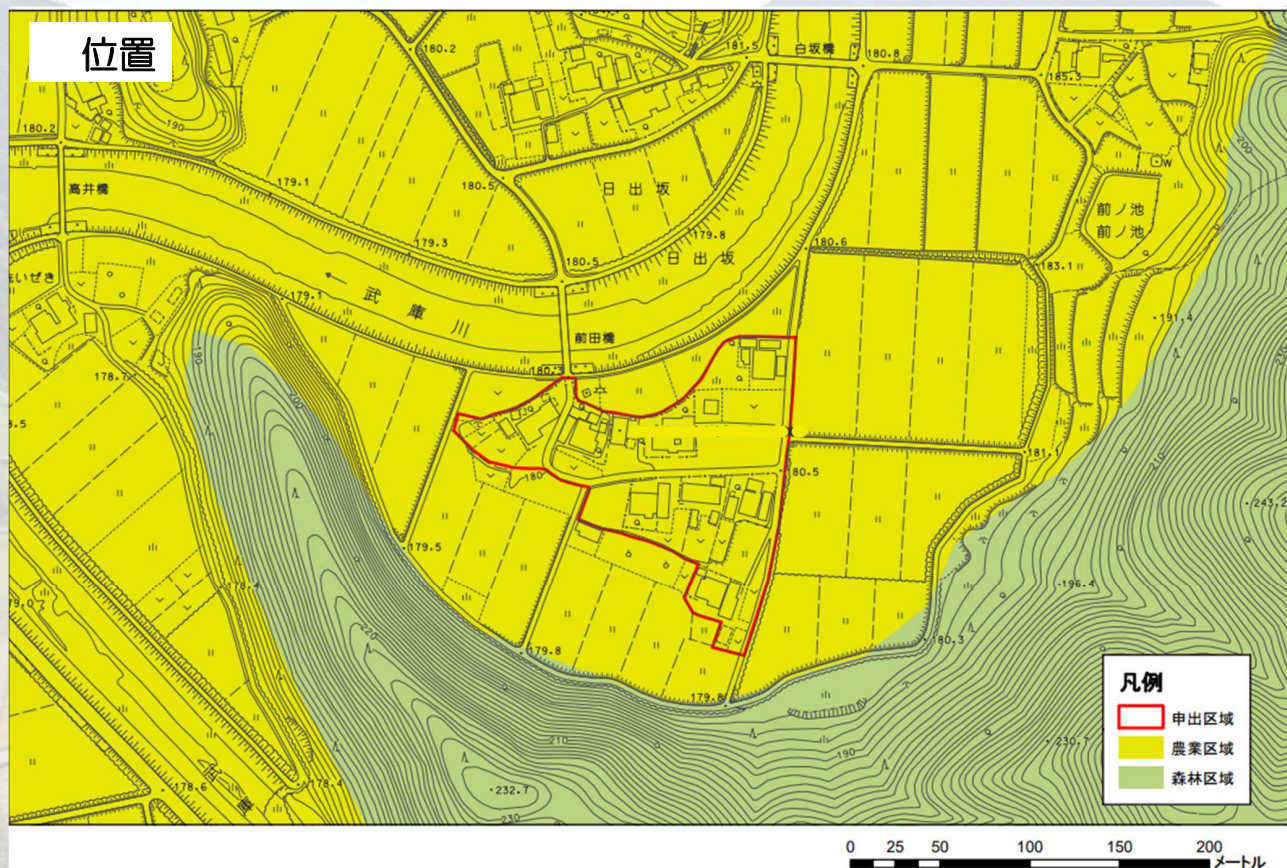
4

住民提案による土地利用計画の変更申出内容

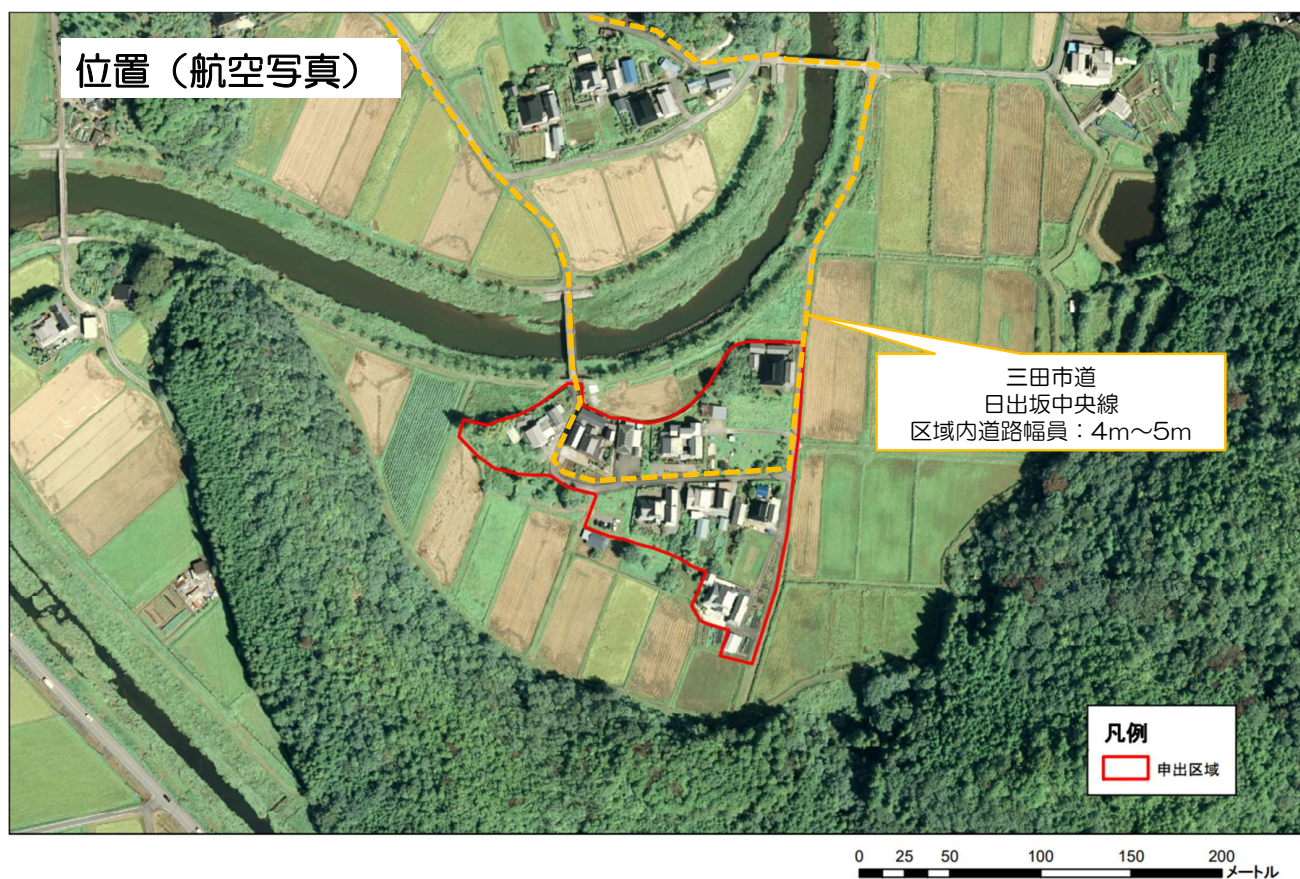
位置（広域）



位置



位置（航空写真）



位置（現地写真①）



位置（現地写真②）



Ⅱ 申出区域の概要

地番	三田市藍本字前田 7 2 番 ほか 3 9 筆
規模	約 1. 2ha
住宅戸数	10軒

Ⅱ 申出理由

藍本の日出坂区は、平成10年に市街化調整区域に指定されて以来、若者の転出や転入者の減少などによる人口減少、地域住民の高齢化に伴いコミュニティの衰退、地域活力の低下、空き家の発生や遊休農地の増加による生活環境の悪化が進行しています。

新たに区域1として指定することで、既存の建物を利用し、福祉施設をはじめとする地域住民が利用できる生活サービス施設などとして活用できる可能性を広げ、地域住民の利便性の向上、交流人口の拡大による地域の活性化を図ろうとするものです。

上位計画等との関連性

◆第5次三田市総合計画 （まちの再生の取組み施策（抜粋））

★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

まちづくりの実現方策（抜粋）

★農村地域の土地利用の弾力化

- ✓ 地域特性に応じた良好な居住環境を創出するため、市街化調整区域土地利用計画の変更申出制度の活用を推進します。
- ✓ 住民提案による土地利用計画の申出においては、地域の特性・実情により、一定条件のもと、新たに生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な集落区域を設定できることとする。

