

報告事項

用途地域の一斉見直しについて

令和8年7月31日

第2回三田市都市計画審議会

令和8年度 第2回三田市都市計画審議会

令和8年7月31日（金）
三田市都市整備部都市デザイン課

報告事項

用途地域の一斉見直しについて

（兵庫県の用途地域等の定期見直しに関する基本方針）

用途地域の目的と概要

1. 用途地域の目的

用途地域とは、市街化区域内において、良好な市街地環境の形成、都市における住宅系、商業系及び工業系の土地の適正な配置による都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、建築物の用途、容積率、建蔽率や高さ等を誘導するもの

2. 用途地域の概要

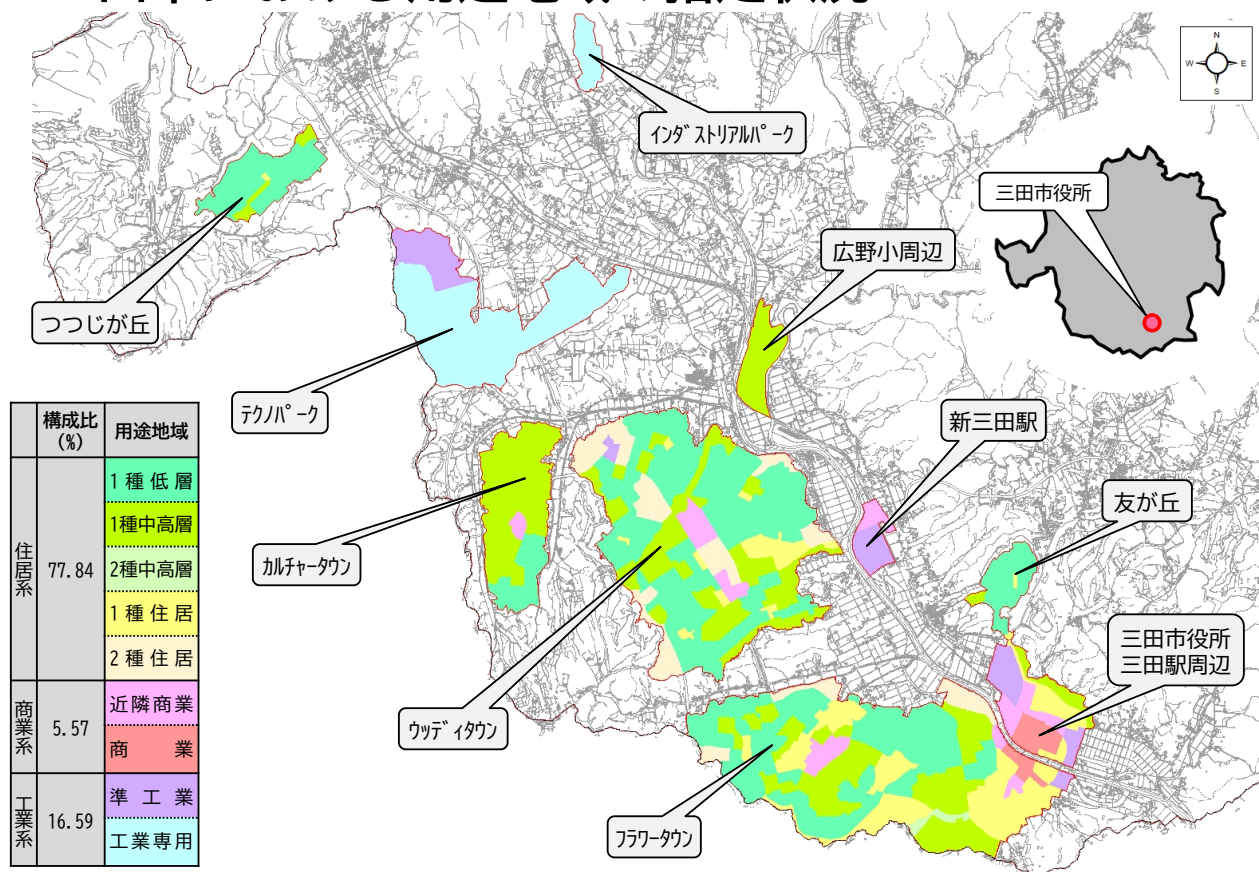
都市における将来のあるべき姿を実現する手段として、用途地域は大きく住宅系、商業系及び工業系の3種類に分類され、さらに13種類の区域に細分類されている

- (1) 住宅系：低層及び中高層住宅地の良好な居住環境を保護する地域、住宅地と店舗・事務所等や道路沿道施設と居住環境の調和を図る地域、または農業の利便の増進を図りつつ、良好な住環境を保護する地域（全8種類）
- (2) 商業系：近隣住居者に向けた商業・業務活動や、特に商業・業務・娯楽活動を増進する必要がある地域（全2種類）
- (3) 工業系：環境を悪化させる恐れのない工業等や工業の利便性を増進する必要がある区域、工業地と住宅等の混在を防止すべき地域（全3種類）

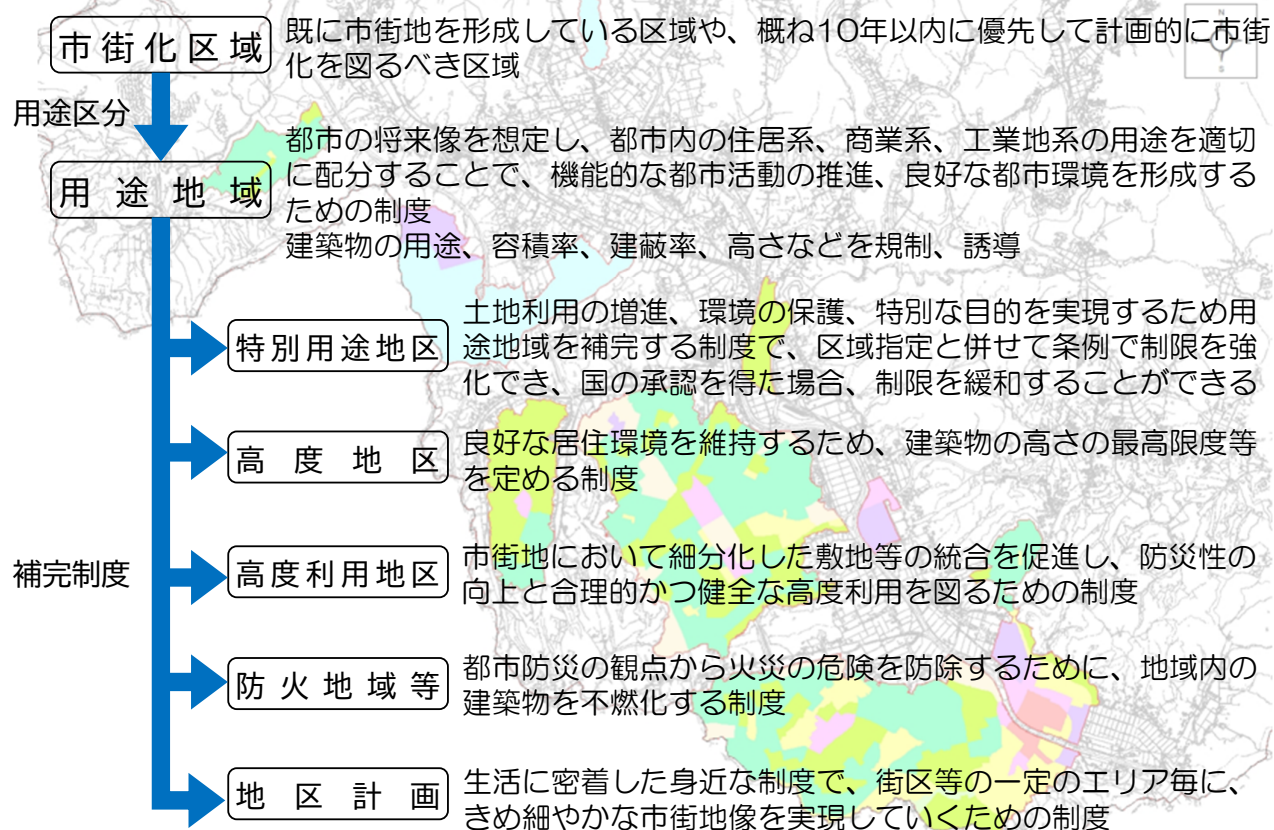
三田市における用途地域の指定状況

分 類	用途地域区分	面 積(ha)	構成比(%)	備 考
住居系	第1種低層住居専用地域	687	37.1	-
	第2種低層住居専用地域	0	0.0	指定なし
	第1種中高層住居専用地域	437	23.6	-
	第2種中高層住居専用地域	6.3	0.3	-
	第1種住居地域	193	10.4	-
	第2種住居地域	117	6.3	-
	準住居地域	0	0.0	指定なし
	田園住居地域	0	0.0	指定なし
小 計		1,440.3	77.7	
商業系	近隣商業地域	77	4.2	-
	商業地域	26	1.4	-
	小 計	103	5.6	
工業系	準工業地域	88	4.8	-
	工業地域	0	0.0	指定なし
	工業専用地域	219	11.8	-
	小 計	307	16.6	
合 計		≒1,850	≒100.0	

三田市における用途地域の指定状況



用途地域と補完制度の関係



三田市の補完制度の指定状況

種 別	種 類	指定の状況	面積(ha)	備 考
特別用途地区	シビックゾーン地区	行政・文化・交流拠点機能の整備を図るため、劇場、観覧施設などを緩和	18.8	
	大規模集客施設制限地区(5地区)	大規模集客施設の適正な誘導を図るため、指定した区域内での立地を規制	64.7	高次～対中町、三輪、福島、ゆりのき台、加チャタウン地区
高 度 地 区	第1種高度地区	住居系の用途地域における日照、採光を確保するため、建築可能な高さを制限	607	
	第2種高度地区		423	
	第3種高度地区		310	
高度利用地区		三田駅前市街地再開発事業の区域内	5.2	
防 火 地 域 等		中心市街地である三田駅前Aブロック	0.6	
地 区 計 画 等	北摂三田フラワータウン	北摂三田ニュータウンや良好な低層住宅地、計画的な工業地として開発された地区で、地域の特色に合った制限を規定 近年、市街化調整区域における地区計画も策定している	336.9	S59.04.01(最終:H22.11.01)
	北摂三田ウッディタウン		587.2	S61.09.17(最終:R05.10.31)
	北摂三田カルチャータウン		149.7	H03.08.05(最終:H30.04.01)
	北 摂 三 田 テ ク ノ パ ー ク		136.1	S61.01.08(最終:H24.03.30)
	北摂三田第2テクノパーク		97.1	H09.05.27(最終:H24.03.30)
	友 が 丘		26.4	H10.07.31(最終:H22.11.01)
	つつじが丘		69.4	H10.07.31(最終:H28.12.20)
	さくら坂		3.8	H16.03.30(最終:H22.11.01)
	福島地区		6.4	H28.03.29(最終:R05.04.28)
	相野駅周辺地区集落		24.1	R02.04.01
	対中町地区		11.4	R06.04.01
	広野駅西地区		2.7	R07.04.01

兵庫県の用途地域等見直し基本方針の概要

1. 基本的な考え方

(1) 基本理念

用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図る。

(2) 見直しの視点

- ア 「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）」、「市町の都市計画に関する基本的な方針（市町マスタープラン）」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。
- イ 地域主導によるまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用を実現する。
- ウ 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地域地区、地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。

兵庫県の用途地域等見直し基本方針の概要

1. 基本的な考え方

(3) 一般的事項

- ア 住宅地 良好な居住環境の保全及び向上を図るため、次に掲げる事項に留意し、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。
- イ 商業・業務地 商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進により、にぎわいの維持・創出を図るため、次に掲げる事項に留意し、適切な用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。
- ウ 工業地 操業環境の保全や周辺の居住環境との調和を図るとともに、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、次に掲げる事項に留意し、適切な用途地域を指定する。
- エ 密集市街地等 老朽木造建築物が密集する地区、狭小敷地や狭あい道路等により建替えが促進されない地区の防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。
- オ 幹線道路沿道 背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区等の指定に努める。
- カ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導
- キ 補完制度の活用

兵庫県の用途地域等見直し基本方針の概要

1. 基本的な考え方

(4) 特別事項

- ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導
- イ 都市農地の保全・活用
- ウ オールドニュータウン等の住宅地の再生
- エ 大規模集客施設の適正な立地誘導
- オ 大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応

2. 対象地区

- (1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区
- (2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区
- (3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区
- (4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

兵庫県の用途地域等見直し基本方針の概要

3. 留意事項

- (1) 指定経緯への配慮
- (2) 規制緩和による土地利用の混在への対策
- (3) 規制強化による既存建築物への配慮
- (4) 形態規制の連続性への配慮
- (5) 都市計画と建築行政の連携
- (6) 住民参加の促進

4. 見直しの時期

用途地域等の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。

ただし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。

用途地域等の見直しに関する主な手続きの流れ

《手続きの流れ》

県の見直し方針（案） 都市計画審議会へ報告（R08.07）



・市見直し方針（案）の作成

市の見直し方針（案） 都市計画審議会へ報告（R08.10）



・市見直し方針の公表・意見聴取

市の見直し方針 都市計画審議会へ意見聴取結果報告（R09.01）



・市見直し素案の作成、関係機関等の協議

市の見直し素案 都市計画審議会へ報告（R09.07）



・市見直し素案の公表・意見聴取、関係機関等の協議

市の用途地域変更案 都市計画審議会へ事前説明（R09.11）



・市の用途地域変更案、縦覧・意見募集

市の用途地域の変更 都市計画審議会へ諮問・答申（R10.01）

市の都市計画（用途地域）の変更告示（R10.03）