資料１

報告事項

三田市用途地域等見直し基本方針（案）について

令和8年10月16日

第3回三田市都市計画審議会

用途地域の目的と補完制度

1. 用途地域の目的

用途地域とは、市街化区域内において、建築物の利用目的・用途ごとに適切に配置し、安全で快適な都市環境を守るため、建築物の用途や規模・高さを誘導・規制する制度

2. 補完制度

用途地域だけでは実現しにくい、独自の環境保全や魅力あるまちづくりを個別に追加・調整する制度。

(1)特別用途地区： 地域の目的に応じ、条例で建築規制を強化または緩和する制度

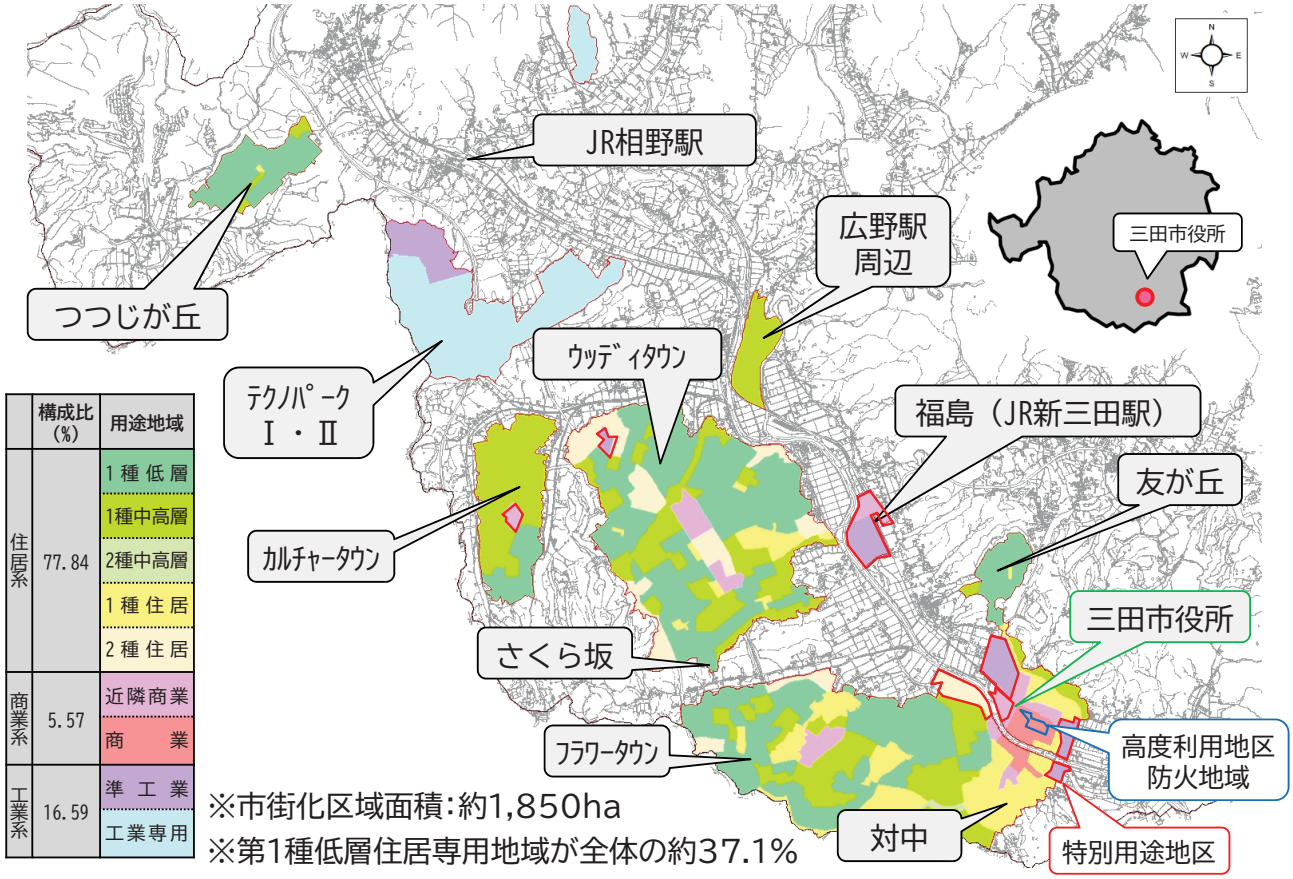
(2)高 度 地 区 ： 日照や住環境を守るため、建物の「高さの最高・最低限度」を定める制度

(3)高度利用地区： 敷地の統合を促し、ビルの共同化など土地の有効利用と防災を図る制度

(4)防火地域等 ： 火災の延焼を防ぐため、建物の不燃化・耐火化を義務付ける制度

(5)地 区 計 画 ： 住民の意向を反映し、街区単位できめ細やかな建築ルールを定める制度

三田市における用途地域の指定状況



	構成比(%)	用途地域
住居系	77.84	1種低層
		1種中高層
		2種中高層
		1種住居
		2種住居
商業系	5.57	近隣商業
		商業
工業系	16.59	準工業
		工業専用

※市街化区域面積：約1,850ha
※第1種低層住居専用地域が全体の約37.1%

用途地域での制限内容

種　別	制限の概要		対象の用途地域	
			法定の対象	三田市の対象
建築物の用途	用途地域の種類に応じた建物の用途の制限		すべて	すべて
容積率	延べ面積の敷地面積に対する割合の限度		すべて	すべて
建蔽率	建築面積の敷地面積に対する割合の限度		すべて	すべて
外壁の後退距離	外壁面から敷地境界線までの距離		1種低層、(2種低層・田園)	1種低層のみ
建築物の高さ	建築物の絶対高さ		1種低層、(2種低層・田園)	1種低層のみ
建築物の各部分の高さ	道路斜線	前面道路の反対側からの距離による高さの斜線制限	すべて	すべて
	隣地斜線	隣地境界線からの距離による高さの斜線制限	すべて	すべて
	北側斜線	真北方向の敷地境界線から距離による高さの斜線制限	1種低層、1種中高層、2種中高層、(2種低層・田園)	1種低層のみ
日影による中高層の建築物の高さ	敷地境界線からの水平距離内の日影時間による高さの制限		工業専用、(工業)を除く	一部の近隣商業、商業、準工業、工業専用を除く

※　赤線で囲まれた４つの項目については、都市計画で数値を指定し、建築基準法により実効性が確保されています。

「三田市用途地域等見直し基本方針」の主な変更内容

【全般】

大きな方針転換はなく、兵庫県の見直し基本方針と整合を図る修正等が主な内容

（1）文言・構成の修正（住環境⇒居住環境）

（2）記載事項の簡素化（内容の変更を伴わない）

【個別の変更内容】

用途地域の見直しの対象とする地区において、令和7年度の都市計画道路の廃止による影響を受ける地区を想定し、「都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区」を追記

三田市の用途地域等見直し基本方針(案)の概要

1. 趣旨（省略）

2. 見直しの基本的な考え方

（1）基本的な事項

兵庫県の「用途地域等見直し基本方針」の趣旨、原則等を尊重し、上位計画にあたる**「三田市総合計画」**及び**「三田市の都市計画に関する基本的な方針」**等に掲げる都市の将来像を実現するため、適正かつ合理的な土地利用、市街地形成の誘導を図ることを基本。

（2）基本的な視点

「三田市の都市計画に関する基本的な方針」のもと見直しを図るもので、**コンパクトな市街地形成の維持、市街地密度の適切な調整、安全・安心の確保、環境保全**の視点で検討する。

三田市の用途地域等見直し基本方針(案)の概要

（2）基本的な視点

①住宅地	**良好な居住環境の保全及び向上を図る必要がある場合**、地区の特性に応じて検討し、地区単位できめ細やかな規制は地区計画にて対応する。
②商業・業務地	**商業・業務活動の利便増進を図る必要がある場合**、商業集積や土地利用の動向及び道路整備の状況を考慮する。また、既存部分において、都市機能の維持、環境に配慮した規制誘導が必要な場合、補完制度で対応する。
③工業地	**操業環境の保全と既存産業の充実及び新たな産業拠点の形成を促す**ため、適切な工業系の指定を継続する。
④用途混在地	**商業又は操業環境と居住環境等の秩序ある調和形成**に対応できるよう土地利用を誘導する。
⑤その他	土地利用の円滑な実現、良好な都市空間の形成、**個性あるまちづくりを誘導するため、補完制度の積極的な活用**

三田市の用途地域等見直し基本方針(案)の概要

3. 見直しの対象とする地区

(1)　将来都市形態の実現や政策的な問題に対応を要する地区

① 上位計画によって位置付けた地区又は政策的な課題に対応する地区

② 市街地開発事業又は大規模な都市施設整備の進捗に対応を要する地区

③ 都市計画施設等の見直しに対応を要する地区　**追加**

④ 用途地域と地区計画等の規制の整理を要する地区

⑤ 新市街地において、都市の成熟期に対応を要する地区

(2)　土地利用の現況・動向から対応を要する地区

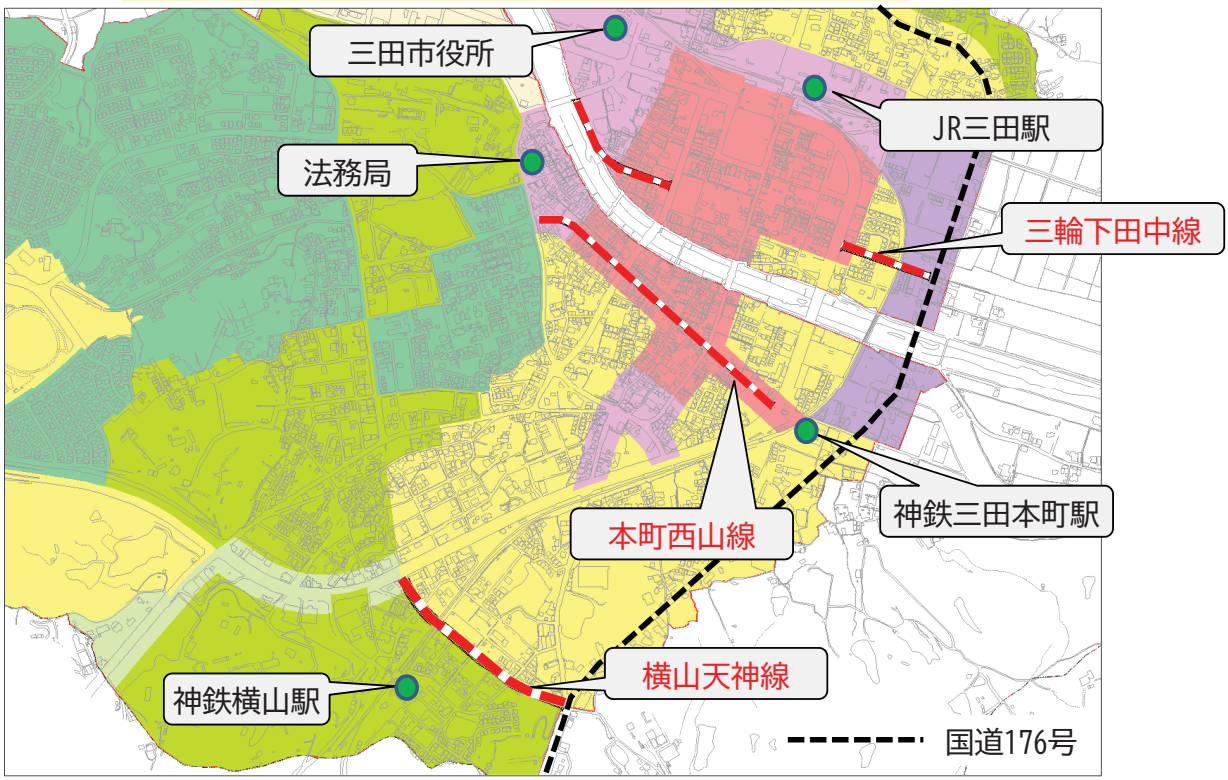
(3)　地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

(4)　用途地域の境界調整等軽微な変更が必要な地区

3. 見直しの対象とする地区

(1)　将来都市形態の実現や政策的な問題に対応を要する地区

③ 都市計画施設等の見直しに対応を要する地区



三田市の用途地域等見直し基本方針(案)の概要

4. 見直しにあたっての留意事項

(1)　指定経緯の尊重

(2)　規制の緩和又は強化

(3)　形態規制の連続性への配慮

5.　見直しの時期

定期的：基本的に土地利用の現況・動向を踏まえ概ね5年ごと
臨時的：地区レベルの整備や都市計画提案制度等について、計画又は事業等が具体化し、土地利用の担保措置が整理された

三田市の用途地域等見直し基本方針(案)の概要

6. 今後の進め方

令和8年度【方針策定】

- 県の見直し方針　都市計画審議会へ報告（R8.7月）
- ↓ ・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（R8.10月）
- ↓ ・市見直し方針の公表　【市民からの意見募集】(11月)
- 市の見直し方針　都市計画審議会へ意見聴取結果報告（R9.1月）
- ↓ ・市見直し素案の作成、関係機関等の協議

令和9年度【具体手続き】

- 市の見直し素案　都市計画審議会へ報告（R9.7月）
- ↓ ・市見直し素案の公表・県との法定協議　【素案閲覧・意見の申出】
- 市の用途地域変更案　都市計画審議会へ事前説明（R9.11月）
- ↓ ・市の用途地域変更案作成　【法定縦覧・意見書の提出】(12月)
- 市の用途地域の変更　都市計画審議会へ諮問・答申（R10.1月）
- 市の都市計画（用途地域）の変更告示（R10.3月）