資料2

報告事項

三田市用途地域等見直し基本方針（案）

令和8年10月16日

第3回三田市都市計画審議会

三田市用途地域等見直し基本方針（案）

令和 8 年〇月〇日

1. 趣旨

用途地域は、都市における住宅、商業、工業など土地利用の適正な配置を定めることで、健全な市街地形成と合理的な土地利用の基本となる制度です。

三田市では、昭和 48 年に当初指定を行って以降、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、昭和 58 年から令和 3 年の間に定期的な見直しを行っており、このたび 9 回目となる見直しを行います。

この見直しを実施するにあたり、三田市の地域特性、まちづくりの方針、用途地域の規制を補完する制度の活用を含めた見直しの考え方を示すため「三田市用途地域等見直し基本方針」を策定します。

2. 見直しの基本的な考え方

(1) 基本的な事項

用途地域等の見直しにあたっては、兵庫県が策定する「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にして、見直しを実施します。

(2) 基本的な視点

今回の見直しは、令和 5 年に改定した「三田市の都市計画に関する基本的な方針」のもと実施するものであり、現在の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・安心を確保する環境保全からの視点で検討します。

① 住宅地において、良好な居住環境の保全及び向上を図る必要がある場合には、地区の特性に応じた、適切な住居系用途地域及び容積率、建蔽率について検討します。

また、地区単位で、きめ細やかな規制による居住環境の保全の強化が必要な場合は地区計画による対応を検討します。

② 商業・業務地において、商業・業務活動の利便増進を図る必要がある場合

は、商業集積や土地利用の動向及び道路等の基盤整備の状況を考慮し、適切な商業系等の用途地域及び容積率、建蔽率について検討します。

計画的に整備された商業・業務地において、適正な都市機能の配置の維持、周辺環境との連続性に配慮した規制誘導が必要な場合は、補完制度による対応を検討します。

③　工業地において、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、適切な工業系用途地域の指定を継続します。

④　商業系や工業系用途地域で住宅化が進み、用途混在地となっている地域においては、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適切な土地利用が誘導できる用途地域等の指定を検討します。

⑤　目標とする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、特別用途地区や高度地区、地区計画等の積極的な活用に努めます。

3. 見直しの対象とする地区

用途地域等の見直しにあたっては、「2.　見直しの基本的な考え方」に基づき、原則として次の事項に該当する地区を対象とします。

(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　上位計画によって具体的位置付けが変更された地区又は政策的な課題に対応するため用途地域の変更の検討が必要となった地区

②　土地区画整理事業などの市街地開発事業又は大規模な都市施設整備の進捗に伴って変更を要する地区

③　都市計画施設等の見直しに伴って変更を要する地区

④　用途地域と地区計画等の規制の組合せが複雑になっており相互の整理をする必要がある地区

⑤　新市街地の成長過程で指定してきた地区計画等の規制について、都市の成熟期に対応するため変更の検討が必要となった地区

(2) 土地利用の現況・動向から対応を要する地区

指定する用途地域等が目標とする土地利用と、現況の土地利用、建築活動等に著しく乖離がみられる地区

(3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

住民等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になるなど地区レベルのまちづくりが具体化した地区

(4) 用途地域の境界調整等軽微な変更が必要な地区

用途地域境界としていた道路、河川等地形地物の整備により、用途地域の境界に変更を要する地区

4. 見直しにあたっての留意事項

(1) 指定経緯の尊重

用途地域の規制誘導は、継続した指定によって目指すべき都市像の実現を図るものであり、用途地域等の見直しについては、これまでの経緯、従前の規制又は誘導等を考慮し慎重に行います。

(2) 規制の緩和又は強化

規制緩和を行うにあたっては、目指すべき都市像を実現するために必要であり、かつ、土地利用の混乱や無秩序な市街地形成による環境悪化の恐れがない場合又はその措置が高度地区や地区計画などによって可能な場合に限り、適切な用途地域の検討を行います。

規制強化を行う場合は、不適格建築物が多数発生しないよう、十分に考慮するとともに、規制強化により不適格建築物となる建築物に対しては可能な限り救済措置等を検討します。

(3) 形態規制の連続性への配慮

形態混在による市街地環境の悪化を防止するため、極端な形態規制の差が生じないように配慮し、適切な高度地区等の指定を行います。

5. 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・動向を踏まえ概ね 5 年ごとに定期的行うことを基本とします。

地区レベルの整備を推進する地区や都市計画提案制度等に関する見直しについては、当該計画又は事業等が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点で、必要に応じて用途地域等の変更を行います。

6. 今後の進め方

第 9 回用途地域等の見直しの予定スケジュールは以下のとおりです。

(1) 都市計画審議会（見直し基本方針　報告）	令和 8 年 10 月
(2) 見直し基本方針の公表	令和 8 年 11 月
(3) 用途地域見直しに対する意見募集	令和 8 年 11 月
(4) 都市計画審議会（意見募集結果　報告）	令和 9 年 1 月
(5) 見直し素案の作成	令和 9 年 1～5 月
(6) 都市計画審議会（見直し素案　報告）	令和 9 年 7 月
(7) 見直し素案の公表	令和 9 年 8 月
(8) 素案の閲覧、意見の申出、説明会の開催等	令和 9 年 8 月
(9) 都市計画審議会（用途地域変更　事前説明）	令和 9 年 11 月
(10) 都市計画案の縦覧	令和 9 年 12 月
(11) 都市計画審議会（用途地域変更　諮問）	令和 10 年 1 月
(12) 都市計画の変更告示	令和 10 年 3 月