

令和7年度第1回
三田市都市計画審議会
(意見聴取)

令和7年5月2日

目 次

【意見聴取】

市街化調整区域土地利用計画の変更申出（小柿地区）について・・・・・・・・・・	1
--	---

意見聴取

市街化調整区域土地利用計画の
変更申出(小柿地区)について

- 1 土地利用計画について
- 2 住民提案による土地利用計画の変更について
- 3 上位計画等との関連性について
- 4 土地利用計画の変更案について

※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。

1 土地利用計画について

1 土地利用計画について

◆ 平成27年7月






1 三田市都市計画マスタープラン 改定

⇨ 地域活性化に資する土地利用について
開発許可制度の弾力的運用を図る（規制緩和）

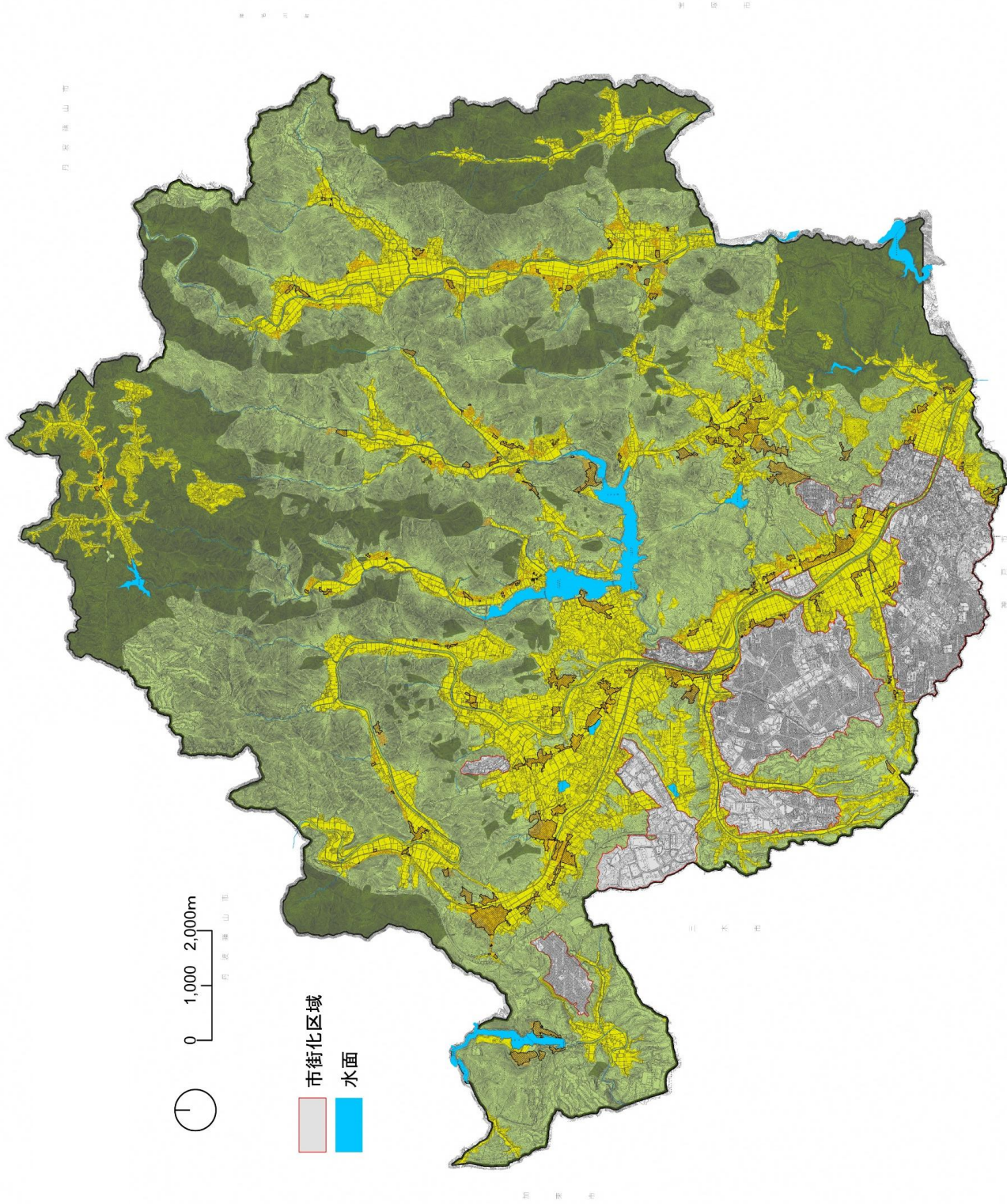
2 土地利用計画 策定

⇨ 各土地のもつ特性に応じて
5つの区分に分類し、開発適正に応じた土地利用を図る

§ 三田市都市計画法施行条例第4条

-  : 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
-  : 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

1 土地利用計画について



1 土地利用計画について

開発許可制度の弾力的運用

対象区域： 集落区域
または集落区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域
用途： 公益上必要な建築物・日常生活に必要な物品の販売店等

これまで、一定の密度以上で建築物が連たんしている土地という限られた区域でのみ、公益上必要な建築物・日常生活に必要な販売店等を建築することが出来たが、この土地利用計画において集落区域に指定された区域および当該区域内の住宅敷地から100m以内の土地の区域で以下の建築物等が建築できるようになった。

◆公益上必要な建築物・日常生活に必要な物品の販売店等とは

【代表的な建築物】

《公益上必要な建築物》

- ✓ デイサービスなどの社会福祉施設
- ✓ 診療所

《日常生活に必要な物品の販売店等》

- ✓ 物販小売店、飲食店
- ✓ 美容院、理髪店
- ✓ 自動車修理工場

1 土地利用計画について

◆ 集落区域指定について（平成27年7月） ※三田市が区域を指定

⇒ 兵庫県の指定基準をもとにエリアを設定して弾力化や手続きの簡素化を実現

◆ 令和5年4月
三田市都市計画マスタープラン 改定

⇒ 更なる**開発許可制度の弾力的運用**を図る



住民提案による市街化調整区域土地利用計画の変更の場合は「基本的考え方」によらず、その地域（集落）の特性・実情により集落区域の設定をできることとした。

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
家屋が建ち並び街区	区域の基本とする	必ずしも基本としない

1 土地利用計画について

開発許可制度の弾力的運用

対象区域： 条例指定区域（土地利用計画の区域1）

用途： ①世帯分離のための住宅 ②借家からの転居のための住宅
③居住水準向上のために敷地拡大する住宅
④農林業等の振興に寄与する建築物

用途	条件
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親等内の親族が、条例指定区域内の土地を購入又は賃借することにより、分家住宅を建築することができます。
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又は賃借することにより、自己用の住宅を建築することができます。
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又は賃借することにより、建築敷地を拡大し、自己用の住宅を建築することができます。
農林業等の振興に寄与する建築物	条例指定区域内では、次のような建築物を建築することができます。 ① 農業体験施設 ② 貸農園に併設される休憩施設、農作業講習施設、簡易宿泊施設、管理事務所 ③ 地域特産物の展示販売施設、地元産品を扱った飲食店、地産地消のために必要な機能を有する建築物

1 土地利用計画について

◆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



 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

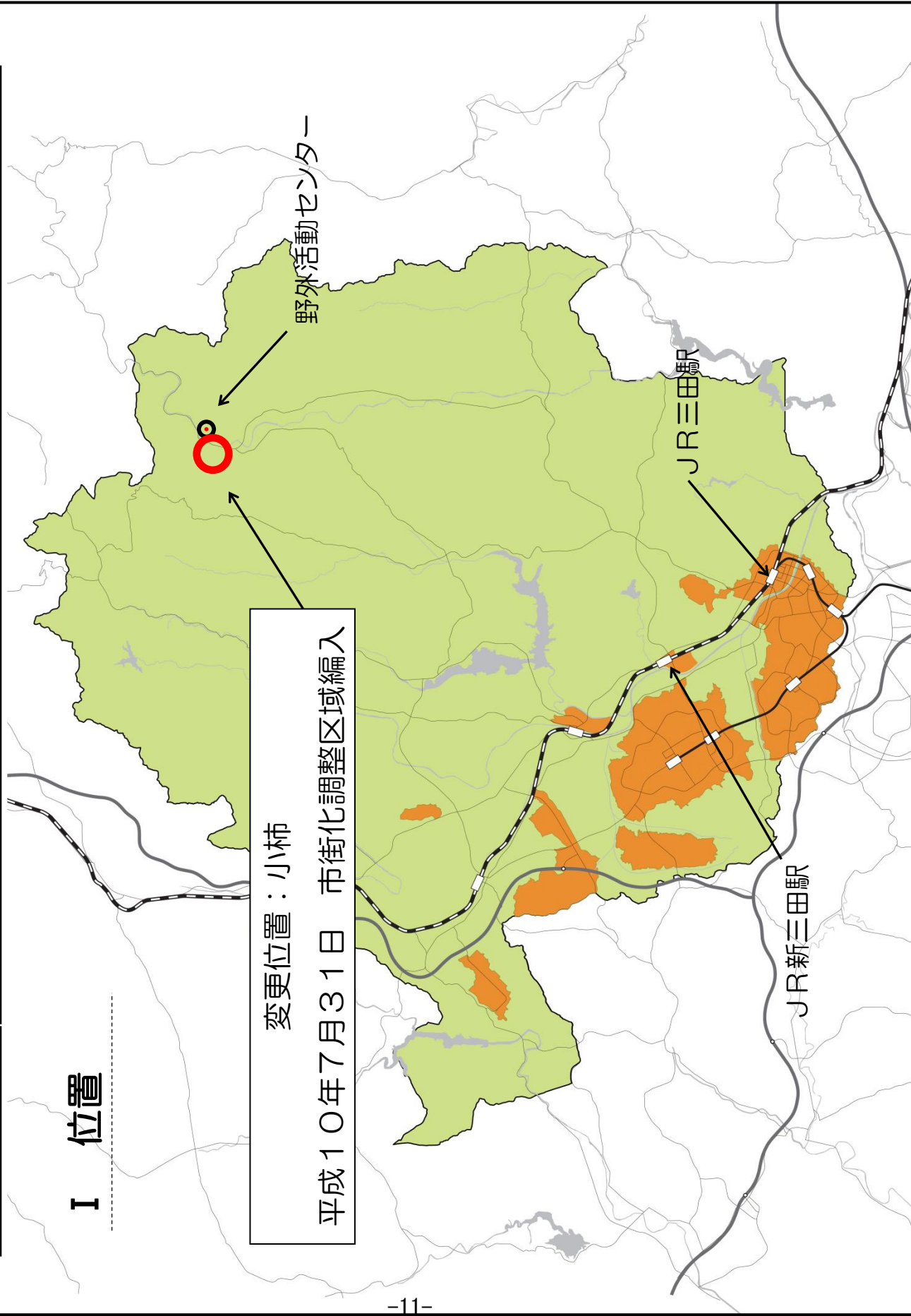
§ 三田市都市計画法施行条例第6条第4項

2 住民提案による土地利用計画の変更

2

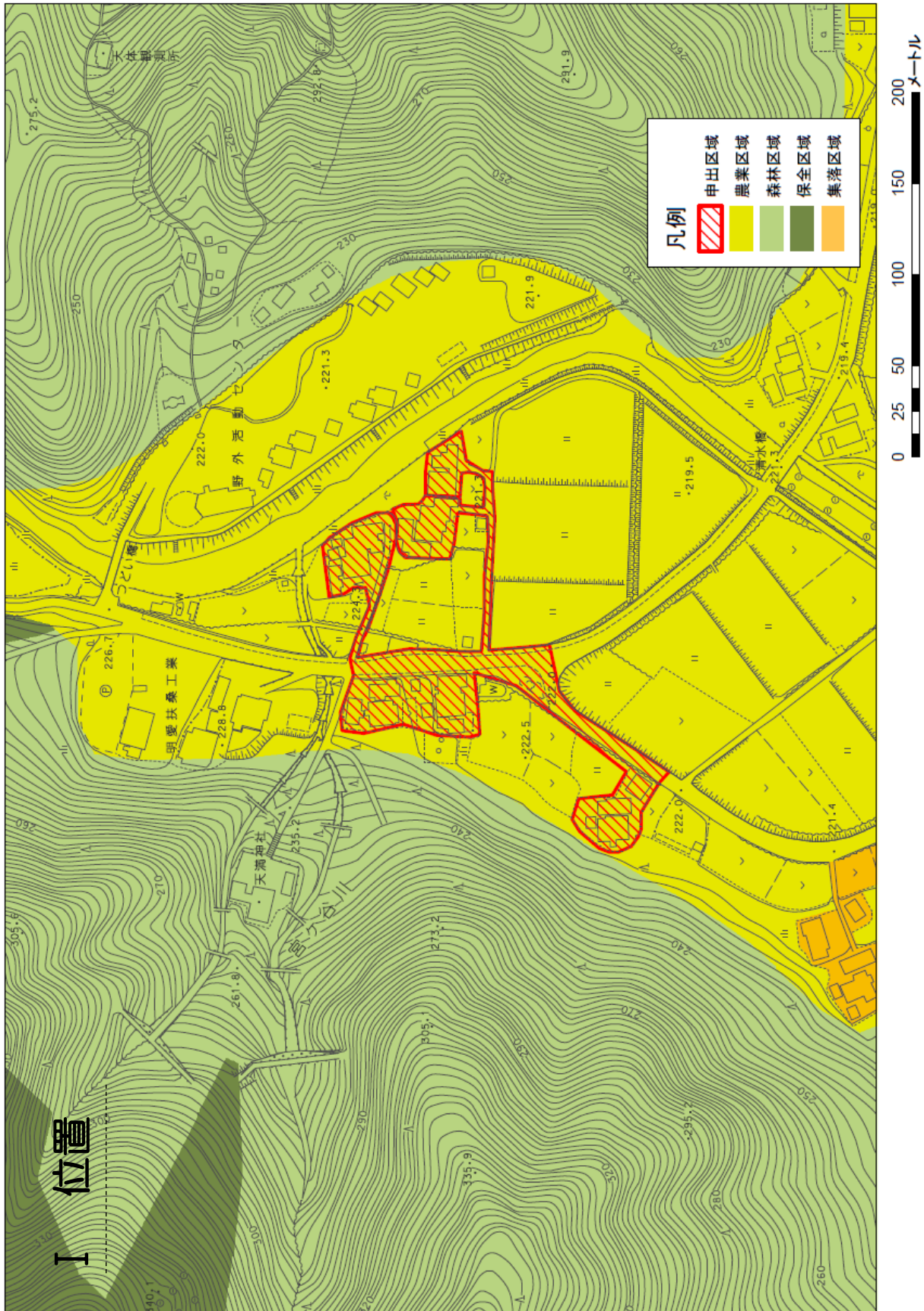
住民提案による土地利用計画の変更

I 位置

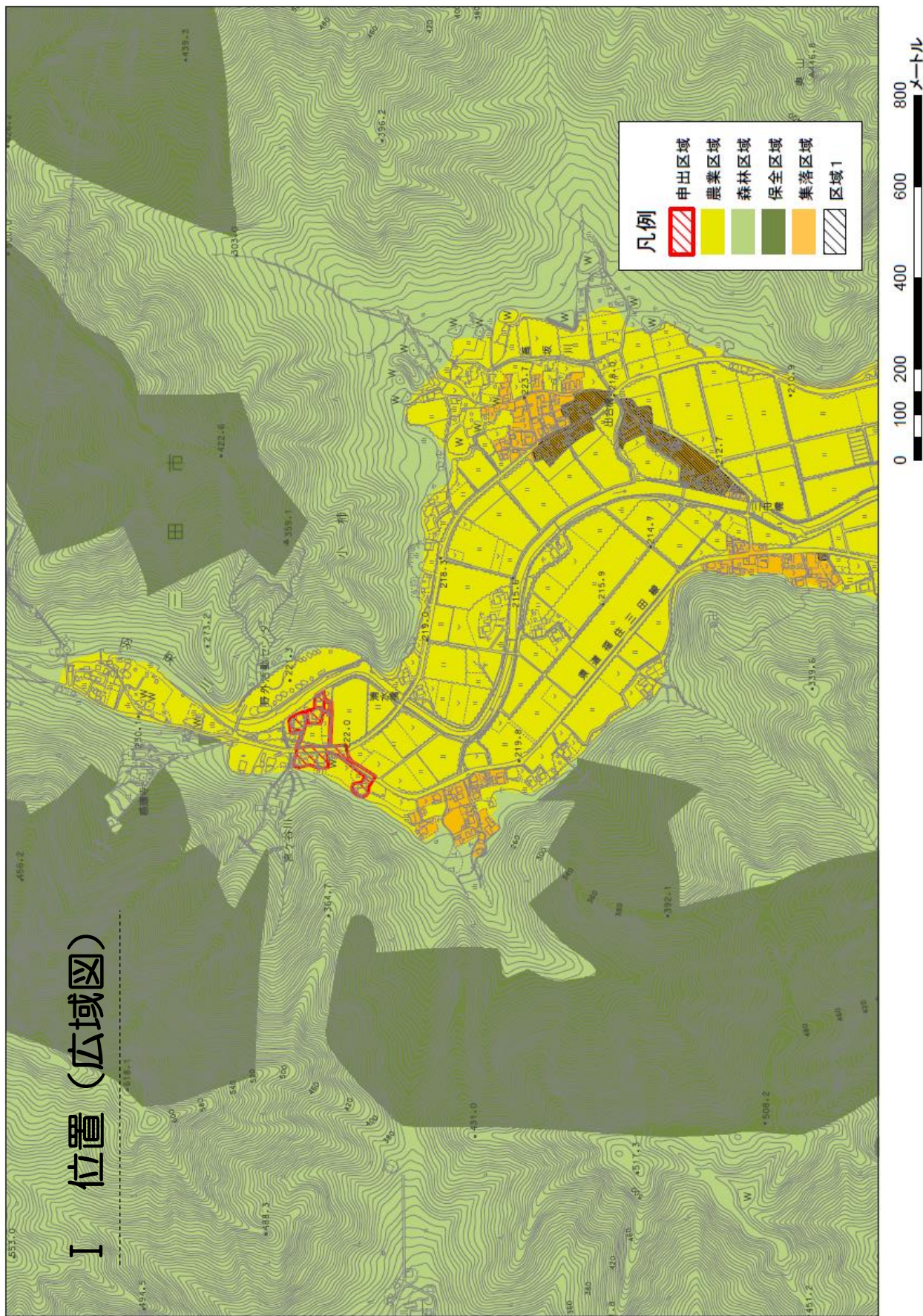


2

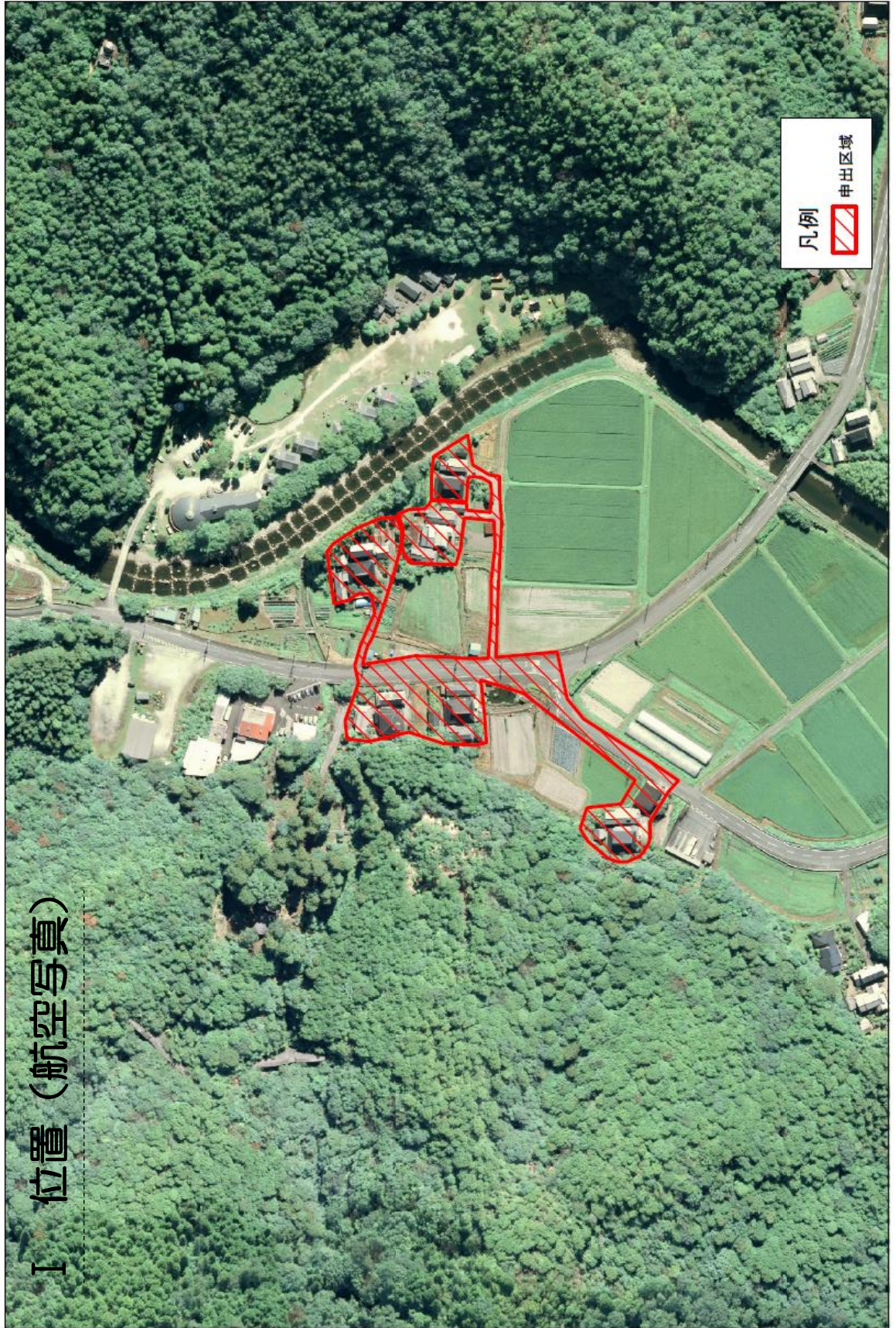
住民提案による土地利用計画の変更



I 位置（広域図）



2 住民提案による土地利用計画の変更



2

住民提案による土地利用計画の変更

I 位置（現地写真）



II 申出区域の概要

地番	三田市小柿894番地1 ほか22筆
規模	約1.0ha
住宅戸数	6軒

II 申出理由

小柿地区は、平成10年に市街化調整区域に指定されて以来、継続的な人口減少と高齢化によりコミュニティの衰退、地域活力の低下、そして生活環境の悪化(例:空家の発生)が進行しています。この状況を改善するために、申出区域を新たに集落区域として指定することで、申出区域およびその周辺の既存の建物や土地利用に供しても支障のない敷地などを利用し、地域住民が利用できる生活サービス店舗などとして活用できる可能性を広げ、地域の活性化を図りたい。

3 上位計画等との関連性について

◆第5次三田市総合計画

まちの再生の取り組み施策（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。

4 土地利用計画の変更案について

VI 土地利用計画図（変更案）

