

三田市の地区計画申出制度

三田市では、市内10箇所の地区において地区計画を定めています（令和2年4月現在）。

地区計画は、住民等にとっての良好な市街地環境を形成または維持するために、街区単位できめ細かに建築物の用途や形態の制限を定めるとともに、道路や公園など地区施設の配置等を総合的に定める制度です。このため、住民や区域内の土地所有者等が主体的に関与して定めることが求められます。

こうした制度の趣旨を踏まえ、三田市では、土地所有者等や住民が地区計画の案の内容を申出することができる地区計画申出手続き等を条例に定め、住民の皆さんの地区計画の案の作成過程への参加を促進しています。

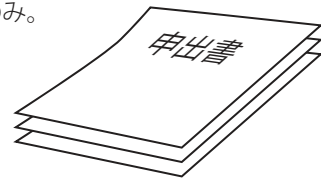
☑ 申出できる人

- 1 申出の対象区域内の土地の所有者等
 - ① 土地の所有権を有する者
 - ② 建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権を有する者
 - ③ 建物の所有を目的とする対抗要件を備えた賃借権を有する者
- 2 申出の対象区域内に在住する満18歳以上の者(10人以上の連署)

☑ 申出に必要な書類

次の書類について、各2部(正・副)提出願います。 ※5~9は新規決定のみ。

- 1 地区計画申出書(様式第10-1号、10-2号)
- 2 地区計画等の案となるべき事項を記載した書類
- 3 計画申出に係る区域図
- 4 計画申出が三田市都市計画法施行条例第15条に規定する基準に適合していることを確認できる書類
- 5 計画申出を行うことができる者であることを証する書類
- 6 計画申出対象区域内に存するすべての土地及び建築物の登記事項証明書
- 7 計画申出対象区域内に存するすべての土地の不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
- 8 計画申出対象区域内の土地所有者等の一覧表(様式第2号)
- 9 土地所有者等の同意を得たことを証する書類(同意書 様式第11-1号又は11-2号)
- 10 その他



☑ 申出に必要な要件

- 1 申出の対象区域は、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地であり、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

- ① 面積が1,000㎡以上の一団の土地の区域
- ② 道路、鉄道その他施設、河川、がけその他の地形、地物等で明確に囲われた一団の土地の区域

- 2 地区計画等を新たに決定することとなる申出の場合は、当該地区計画等の対象となる土地の土地所有者等の2/3以上の同意を得ていること。
- 3 都市計画に関する法令上の基準および三田市都市計画法施行条例第15条に規定する審査基準に適合していること。

審査基準には次のようなものがあります(条例第15条)

- ・三田市の都市計画に関する基本的な方針に整合していること。
- ・安全で快適な都市環境の形成に寄与し、公共の利益の増進に資することを目的とするものであること。
- ・計画申出の目的及び内容に合理的な理由があること。
- ・計画申出に係る区域の設定に合理的な理由があること。
- ・計画申出に係る区域の周辺環境に配慮していること。 など

➡ 市街化調整区域内における申出について

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格を変えるものではありません。このため、次のいずれにも該当する計画の申出に限り受理します。

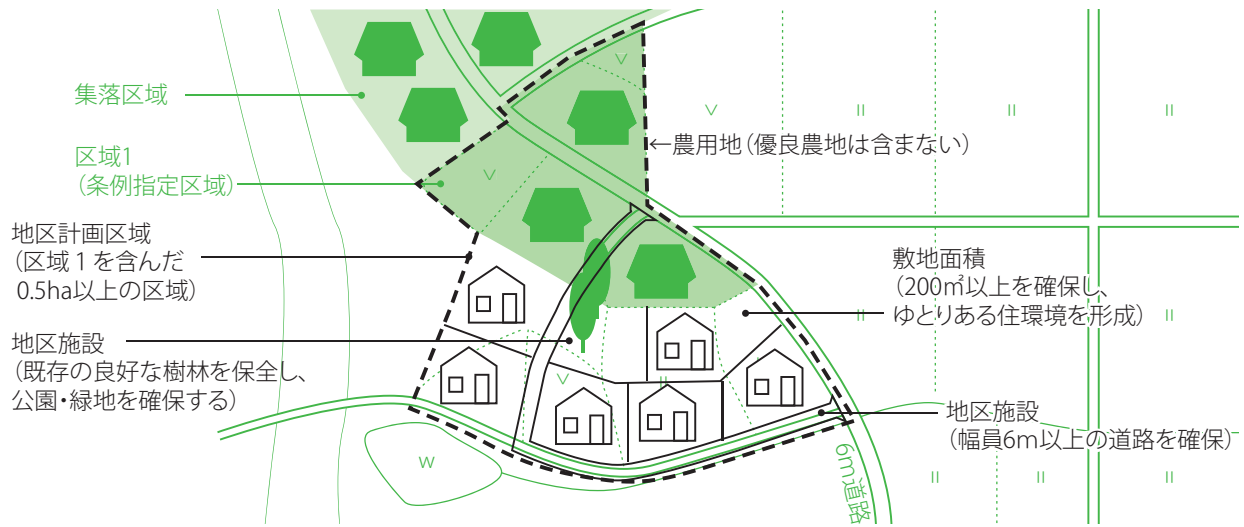
- 1 いたずらに市街化を促進するものではなく、地区計画の対象となる区域が有する課題に対応することを目的とする計画で、次ページ以降に示す4つのタイプのいずれかに該当するものであること。
- 2 周辺の市街化区域の計画的市街化を図る上で支障がないものであり、原則として、周辺地域の道路整備など新たな公共投資を生じさせないものであること。
- 3 地区計画区域内に必要となる基盤施設(地区施設)の整備等が確実であり、かつ、新たな行政投資を行う必要がないものであること。
- 4 申出の対象区域が、過去5年間の人口および世帯数が減少している行政町内に位置すること。
- 5 三田市の都市計画に関する基本的な方針に定める市街化調整区域土地利用計画において区域1に定められた土地を含む区域、または農業振興地域整備計画に定められた農用地区域から除外された土地の区域であること。

- 6 次に掲げる区域に指定された土地の区域を、地区計画等の区域に含んでいないこと。

- ① 災害危険区域(建築基準法第39条第1項)
- ② 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項)
- ③ 土砂災害警戒区域(土砂災害危険区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項) ※市街化調整区域土地利用計画において集落区域に区分された土地の区域については適用しない。
- ④ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害危険区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項)
- ⑤ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項)
- ⑥ がけ崩れ等による災害を防止する目的で法律等の定めるところにより勧告又は命令を受けた区域
- ⑦ 溢水、湛水等により0.5m以上の浸水の恐れのある土地の区域
- ⑧ 農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号)
- ⑨ 集落区域(集落地域整備法第3条) ※集落地区計画に係る申出の場合は適用しない。
- ⑩ 保全区域(市街化調整区域土地利用計画)

既存集落型

既存集落とその周辺地域で、既に住宅が点在しているような地域において、良好な住環境を確保するため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を計画的に誘導することを目的に定める。



☑ 位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区域を定めるものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 地区計画を定める区域は、幅員6m以上の道路に幅員6m以上の道路でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。

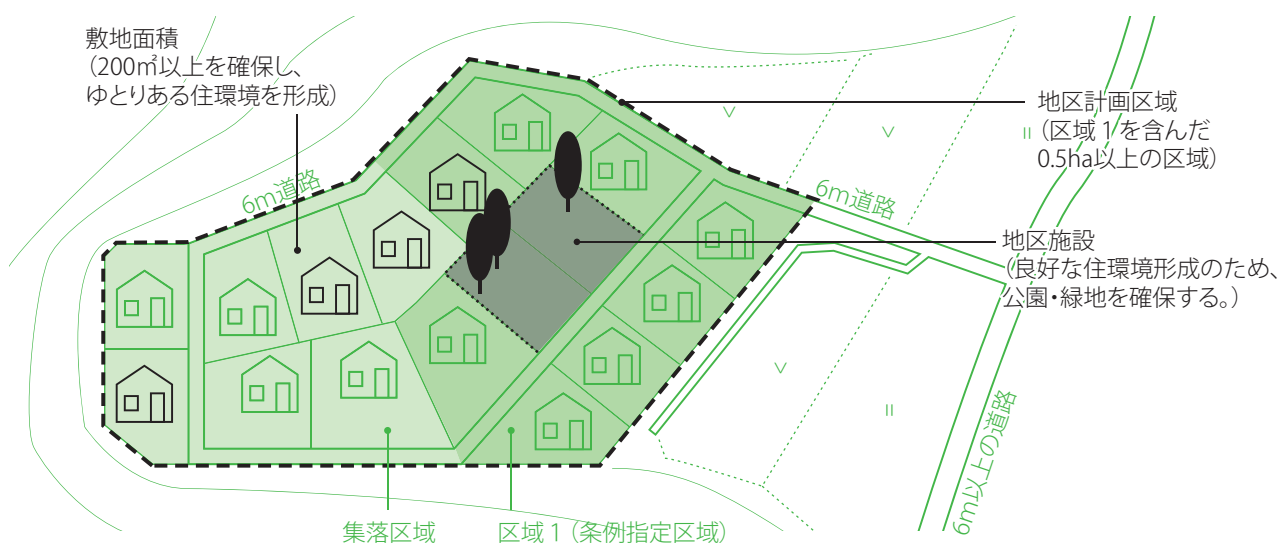
☑ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は、必要に応じて定める。

項目	基準
建築物の用途の制限	第2種低層住居専用地域における制限を上限として必要な用途を定める。なお、共同住宅、長屋の立地を禁止するものとする。
建築物の建ぺい率・容積率の最高限度	建ぺい率は60%、容積率は100%を上限として定める。
建築物の敷地面積の最低限	200㎡以上、500㎡未満の範囲で定める。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定めるものとする。
建築物等の高さの最高限度	10m以下の範囲で定める。
地区施設	(道路) 幅員6m以上とする。ただし、既存道路の拡幅にあつて、沿道敷地に家屋が立ち並ぶなど幅員6m以上の道路を整備することが困難なときは、幅員4m以上とすることができる。 (公園・緑地等) 地区を特徴づける既存の良好な樹林地を緑地として保全すると共に、新たに区画を形成する場合は、公園を適宜配置する。

既存住宅団地型

市街化調整区域の既存住宅団地等において、周辺の景観、環境との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境を維持増進することを目的に定める。



☑ 位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区域を定めるものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 地区計画を定める区域は、幅員6m以上の道路に幅員6m以上の道路でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。

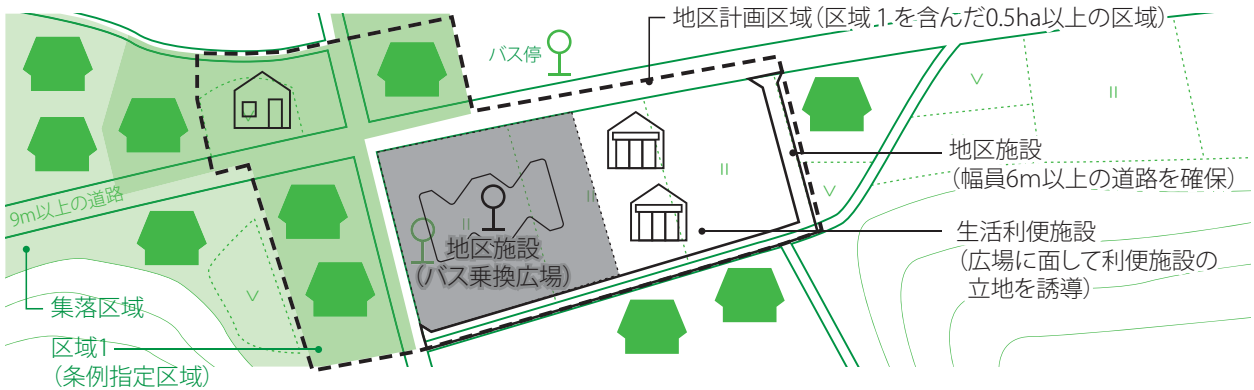
☑ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は、必要に応じて定める。

項目	基準
建築物の用途の制限	第2種低層住居専用地域における制限を上限として必要な用途を定める。なお、共同住宅、長屋の立地を禁止するものとする。
建築物の建ぺい率・容積率の最高限度	建ぺい率は60%、容積率は100%を上限として定める。
建築物の敷地面積の最低限	200㎡以上、500㎡未満の範囲で定める。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定めるものとする。
建築物等の高さの最高限度	10m以下の範囲で定める。
地区施設	(道路) 幅員6m以上とする。ただし、既存道路の拡幅にあって、沿道敷地に家屋が立ち並ぶなど幅員6m以上の道路を整備することが困難なときは、幅員4m以上とすることができる。 (公園・緑地等) 地区を特徴づける既存の良好な樹林地を緑地として保全すると共に、新たに区画を形成する場合は、公園を適宜配置する。

交通拠点型

鉄道駅やバス乗換拠点等の周辺で、公共交通利用者や居住者のための便利施設等の建設を計画的に誘導することを目的に定める。



☑ 位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区域を定めるものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 拠点となる鉄道駅の駅前交通広場またはバス乗換広場を含み、当該鉄道駅またはバス停留所から概ね徒歩5分圏（道路に沿って400m以内）の土地の区域に定めるものとする。
(対象となる交通拠点)

鉄道駅	JR広野駅、JR相野駅、JR藍本駅	バス乗換拠点	該当なし(平成27年7月1日現在)
-----	-------------------	--------	-------------------

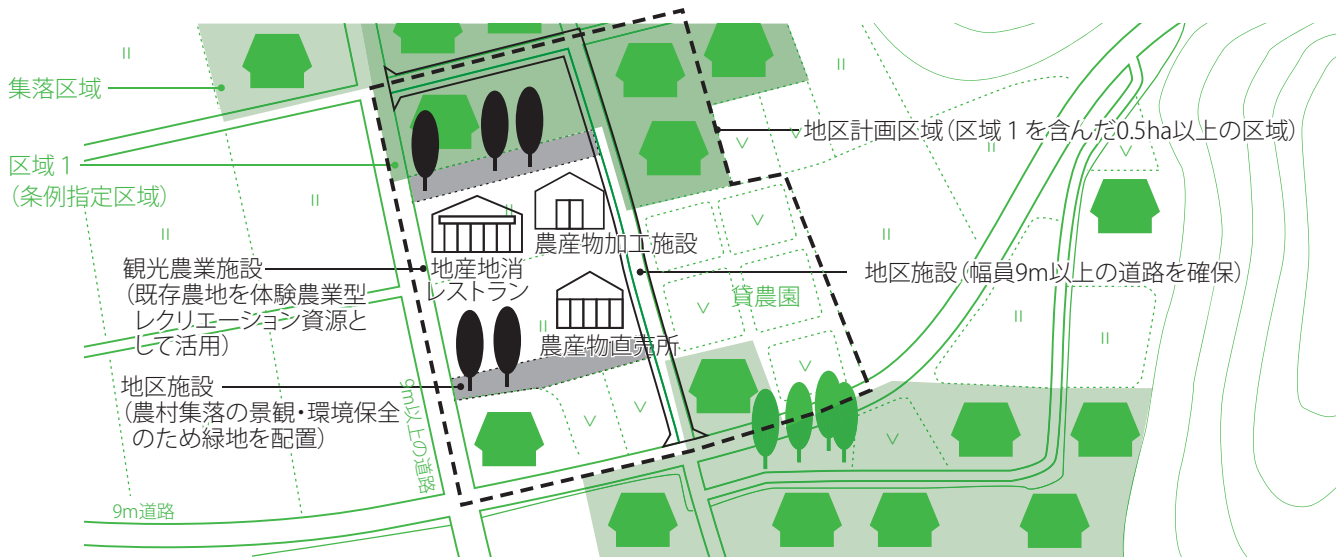
☑ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は、必要に応じて定める。

項目	基準
建築物の用途の制限	第2種中高層住居専用地域における制限を上限として必要な用途を定める。なお、共同住宅、長屋の立地は制限するものとする。
建築物の建ぺい率・容積率の最高限度	建ぺい率は60%、容積率は100%を上限として定める。
建築物の敷地面積の最低限	(住宅) 200㎡以上、500㎡未満の範囲で定める。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定めるものとする。
建築物等の高さの最高限度	12m以下の範囲で定める。
建築物の形態又は意匠の制限	周辺の農村集落又は田園景観と調和した形態又は意匠を誘導するために必要な制限を定めるものとする。
地区施設	(道路) 幅員6m以上とする。国道や主要地方道など幹線道路から駅前交通広場にアクセスする主要な道路については、2車線の車道を有する道路で幅員9m以上とする。 (広場) 駅前交通広場またはバス乗換広場については、円滑に交通を処理するために必要な規模とし、地区施設に定める。

非住居系誘導型

周辺の環境・景観との調和を図りつつ、市街化調整区域における観光・レクリエーション等を主体とする土地利用を計画的に誘導することを目的に定める。



☑ 位置・区域設定の条件

- 1 原則として、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区域を定めるものとする。
- 2 地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。
- 3 国道176号または主要地方道(川西三田線、三田後川上線、三田篠山線、小野藍本線)に面する土地の区域、または同路線に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。

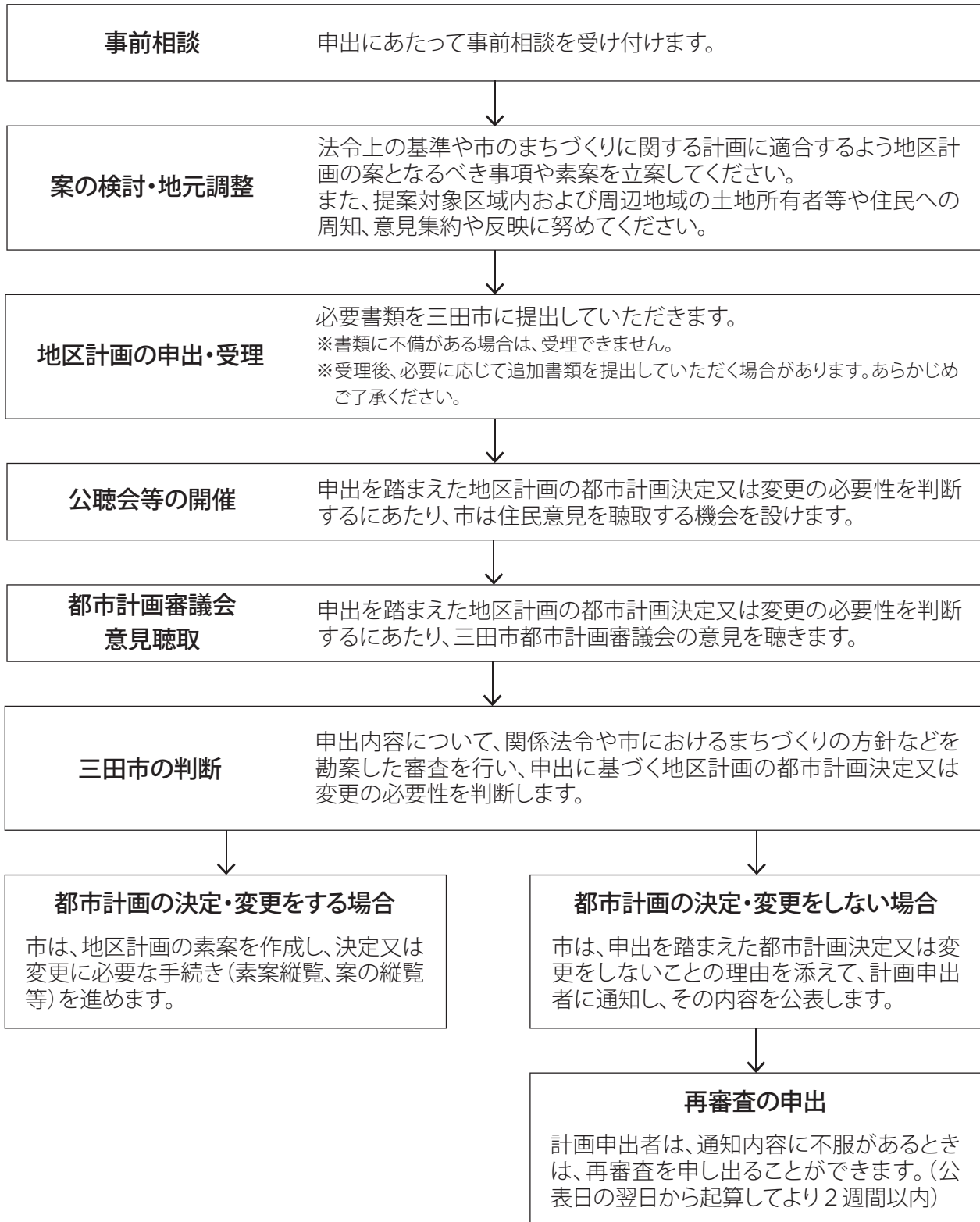
☑ 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、次の事項を定めなければならない。記載のない事項は、必要に応じて定める。

項目	基準
建築物の用途の制限	当該区域の存する地域の振興に資する観光施設やレクリエーション施設等の用途に限って定めるものとする。
建築物の建ぺい率・容積率の最高限度	建ぺい率は60%、容積率は100%を上限として定める。
建築物等の高さの最高限度	12m以下の範囲で定める。
建築物の形態又は意匠の制限	周辺の農村集落又は田園景観と調和した形態又は意匠を誘導するために必要な制限を定めるものとする。
地区施設	(道路) 幅員9m以上とする。ただし、集落に点在する古民家等を観光施設として有効活用するなど、地域資源を活用する上でやむを得ない場合はこの限りでない。 (公園・緑地等) 地区を特徴づける既存の良好な樹林地を緑地として保全する。また、緑豊かな田園景観が損なわれないよう適切に公園・緑地を配置するものとする。

地区計画申出の手続き

三田市において地区計画申出を行う場合は、次の手続きが必要です。



➡ 地区計画申出制度に関するお問い合わせは

三田市 まちの再生部 都市政策室 都市政策課

〒669-1595 三田市三輪2丁目1番1号 本庁舎5階

☎ 079 559 5116

☎ 079 559 7400

✉ tosi@city.sanda.lg.jp