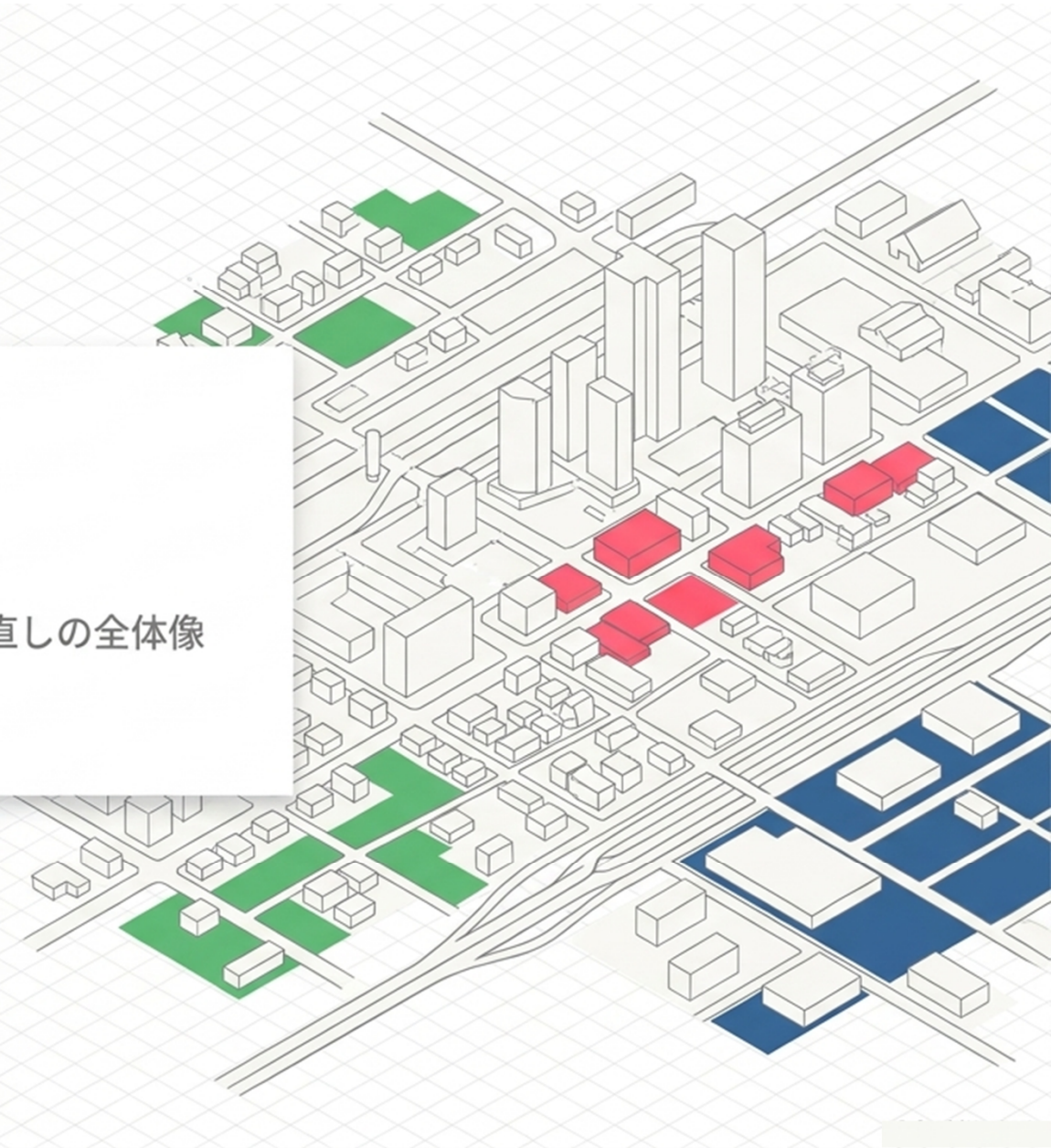
参考資料

三田市用途地域等見直し基本方針（案）

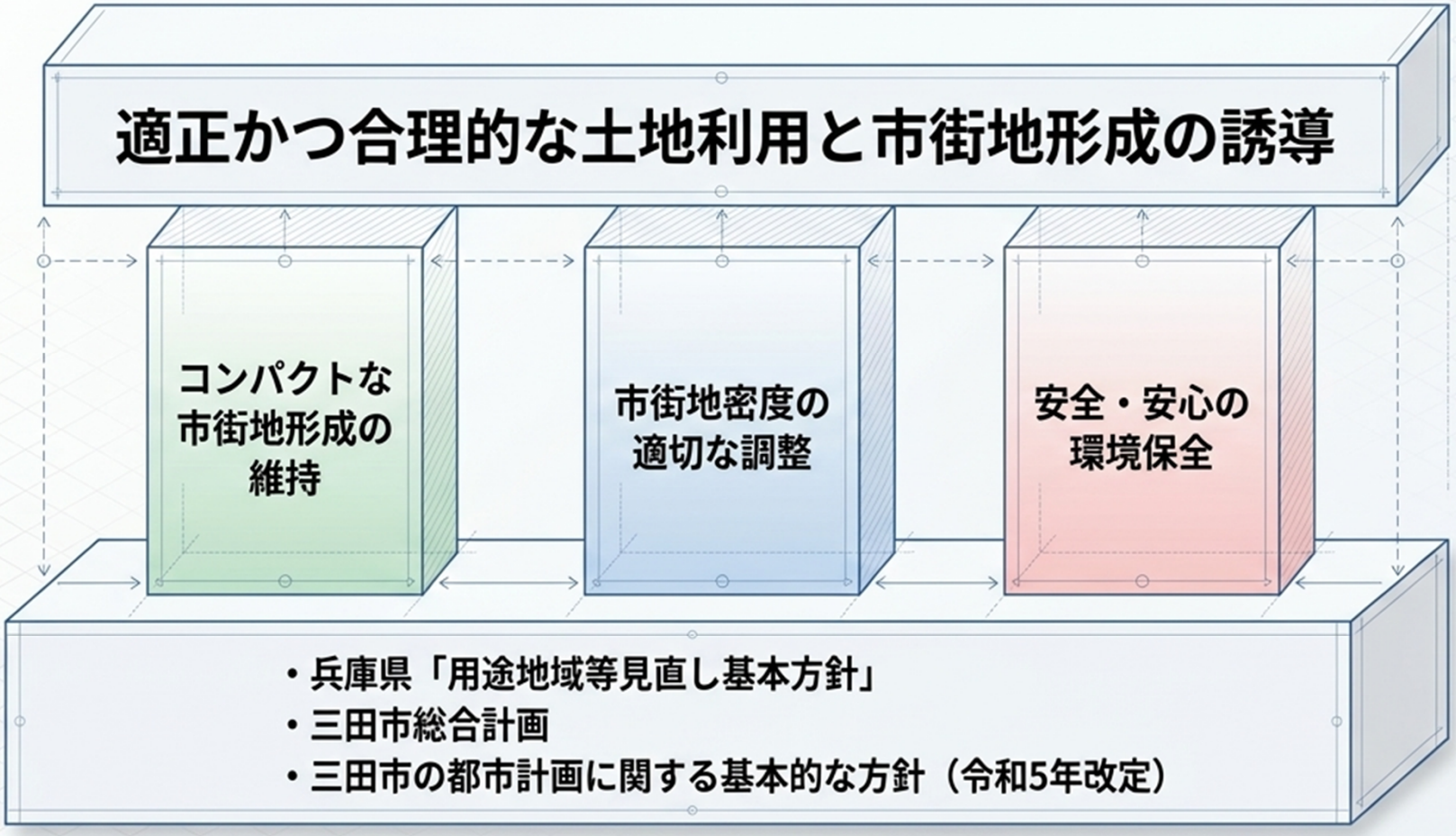
持続可能で魅力的なまちづくりに向けた第9回見直しの全体像

令和8年10月時点




なぜ今、見直すのか？
社会経済情勢の変化に的確に対応し、健全な市街地形成と合理的な土地利用を確保するため。
昭和48年（1973）
当初指定
昭和58年～令和３年（1983-2021）
定期的な見直し
令和８年（2026）
第9回見直し

適正かつ合理的な土地利用と市街地形成の誘導



基本的な視点：用途地域等見直しの方向性

	目的 (Goal)	補完制度（手法）【地区計画・高度地区】
住居系	住みやすい生活環境を守り高めるため、地域の特性に合った適切な住宅ルールを整える。	建物の大きさや密度の見直しに加え、地区ごとの細やかルール活用で住環境の規制を強化する。

	目的 (Goal)	補完制度（手法）【特別用途地区】
商業・業務系	買い物やビジネスを便利にするほか、必要な都市機能を適切に維持・配置する。	店舗の集積や道路整備に合わせて建物の制限を見直し、周辺との調和を図るルールを足す。

	目的 (Goal)	補完制度（手法）【特別用途地区】
工業系	安心して操業活動できる環境を守り、既存産業を充実させることや新しい産業拠点の形成を促す。	工業専用としての適切なエリア区分をそのまま継続する。

	目的 (Goal)	補完制度（手法）【地区計画】
用途混在地	住宅と店舗・工場などが混在する地域で、それぞれの環境の調和を保ち整える。	秩序ある土地利用を誘導するエリア区分を指定する。

目標実現のため上記に記載した各種補完制度を積極的に活用します。

見直しの対象とする地区



政策・上位計画

市全体の基本方針や大型開発の進展などを受け、街の現状に合わせて古い規制を更新する必要があるエリア



現況・動向是正

「住宅地」指定なのに店舗が増えているなど、定められたルールと実際の街の使われ方がズレているエリア



地域・住民主導

「このエリアをこう変えたい」という、住民側からの具体的な提案に基づいて計画が動き出したエリア



境界の微修正

新しい道路や川ができたことに伴い、エリア同士の境界線を現にある地形に合わせて微調整するエリア

基本的な視点：見直しにあたっての留意事項



指定経緯の尊重

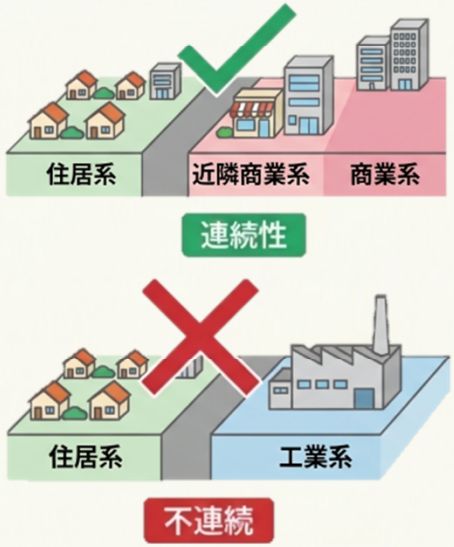
これまで積み上げてきた街づくりの経緯や過去の経緯を無視せず、十分配慮しながら見直します。



緩和と強化のバランス

■【緩和】周囲の環境悪化を招かないか慎重に確認し、他のルールでしっかり補います。

■【強化】現在すでにある建物がルール違反（既存不適格）にならないよう配慮し、可能な限り救済を行います。



形態規制の連続性

地区内で建物の形等のルールに極端な差や用途上の不連続性が出ないよう、周囲の環境等をしっかり調和させます。

見直しは概ね「5年ごと」の定期実施が基本ですが、
地区計画等の具体化時には必要に応じて随時変更を行います。

方針策定

R8.10：審議会へ基本方針報告 (You Are Here)

R8.11：方針公表・意見募集

素案作成

R9.1～5：見直し素案の作成

R9.7：審議会へ素案報告

R9.8：素案公表・閲覧・説明会開催

法定手続

R9.12：都市計画案の縦覧

R10.1：審議会へ変更諮問

R10.3：都市計画の変更告示