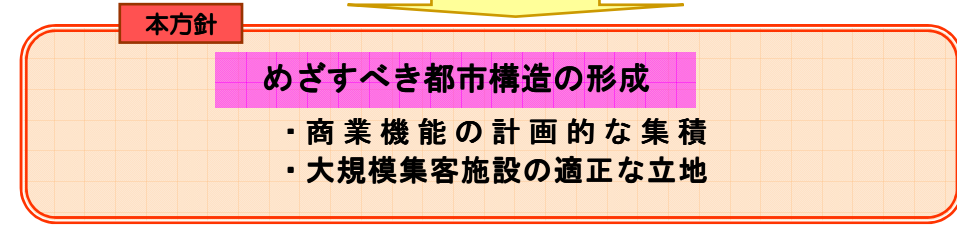
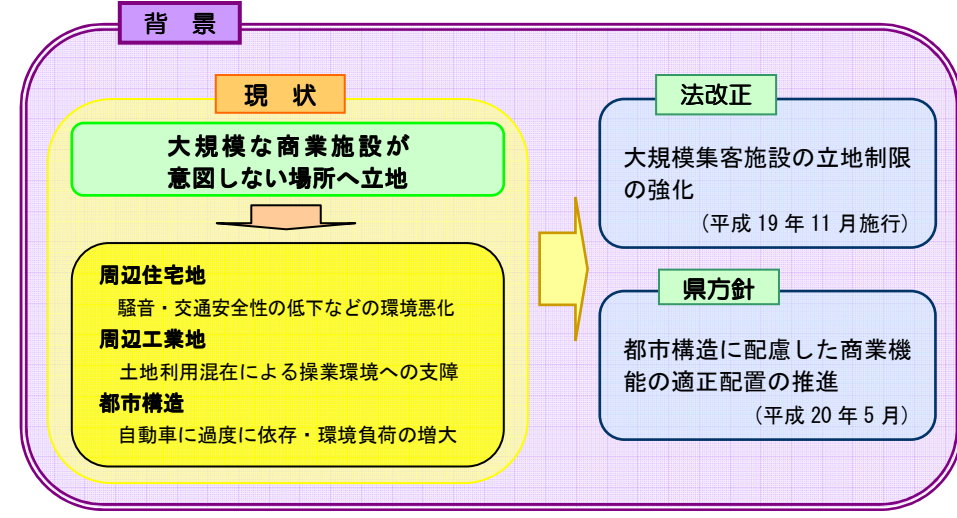


商業施設の立地に関する都市計画の方針

～めざすべき都市構造の形成に向けて～

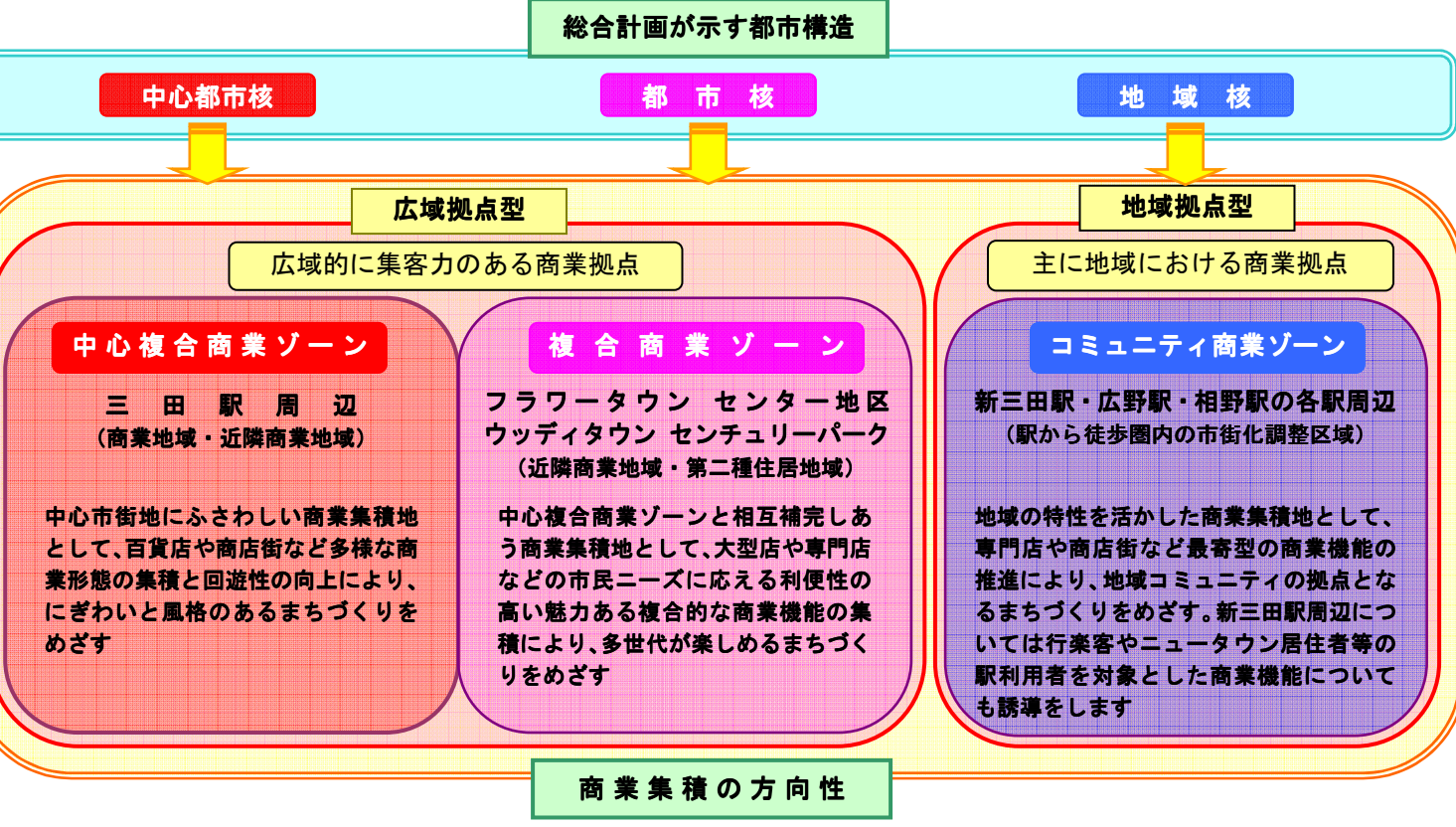
背景と目的

三田市がめざしている都市構造の形成に向けて、都市計画法改正や兵庫県広域都市計画基本方針の趣旨を踏まえ、商業機能の計画的な集積と大規模集客施設の適正な立地について、都市計画の基本的な考え方を示します。



めざすべき都市構造と商業集積の方向性

第3次三田市総合計画に示す都市構造と整合性のある商業集積を図っていくため、都市核ごとに配置や性格を示した商業集積ゾーンを新たに設定します。



商業施設の立地誘導と抑制

商業集積ゾーンでは、道路などの都市基盤を計画的に整備するなど、十分な立地環境を確保したうえで、商業機能を適切に誘導していきます。大規模集客施設については、都市構造や周辺環境との整合性から広域拠点型の商業集積ゾーン以外での立地を規制します。誘導と規制の実現にあたっては、都市計画事業の導入や特別用途地区の指定など都市計画の手法を活用します。

商業集積区分		商業施設の立地誘導と抑制の考え方	
		大規模集客施設の制限	商業機能の集積
商業集積ゾーン	広域拠点型	中心複合商業ゾーン	立地可能 ・景観面の配慮が必要な地区は立地制限を検討
		複合商業ゾーン	立地可能 ・第2種住居地域内では立地不可
	地域拠点型	コミュニティ商業ゾーン	立地不可
商業集積ゾーン以外		立地不可 《特別用途地区の指定等》 近隣商業地域1地区と準工業地域の4地区は立地規制	《土地区画整理事業等の導入》 計画的な都市基盤整備の推進 《地区計画の指定等》 建築物低層部への商業用途指定

- ①カルチャータウン地区
- ②高次～対中町地区
- ③三輪地区
- ④福島地区
- ⑤ゆりのき台地区

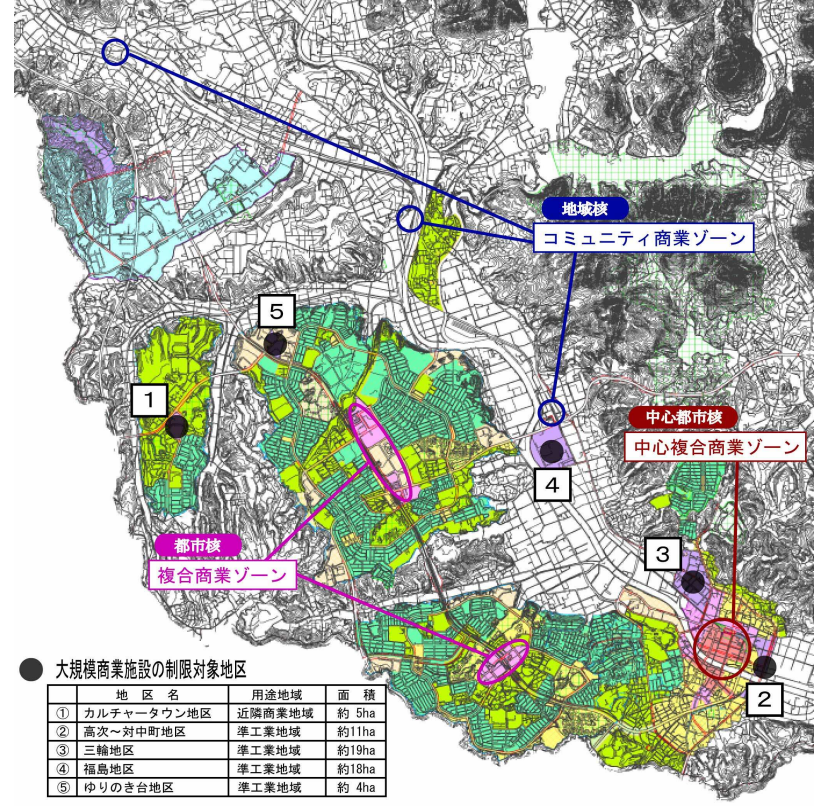
地区計画による制限の緩和の対応

本方針により大規模集客施設の立地が制限される地区において、市総合計画や市都市計画マスタープランとの整合を基本とし、周辺環境の調和や地域貢献面から判断して、大規模集客施設の立地が合理的な土地利用であると認められる場合は、地区計画を指定するなど都市計画の手続きを経た上で制限を緩和します。

広域的な立地調整

大規模集客施設の立地が及ぼす影響は、立地する市域を越えることが一般的であることから、兵庫県条例などを活用しながら、広域的な視点に基づき県・神戸市などとの連携・調整を図り、効果的な立地誘導・抑制を図ります。

<商業集積ゾーンと大規模集客施設の制限対象地区>



地区名	用途地域	面積
①カルチャータウン地区	近隣商業地域	約5ha
②高次～対中町地区	準工業地域	約11ha
③三輪地区	準工業地域	約19ha
④福島地区	準工業地域	約18ha
⑤ゆりのき台地区	準工業地域	約4ha

<策定の経緯>

