

令和6年度第2回  
三田市都市計画審議会 資料  
(意見聴取)

令和6年7月19日

# 目 次

意見聴取	説明資料	1
	参考資料（地区計画（準備組合案））	17

意見聴取  
【説明資料】

地区計画申出制度による地区計画の決定について

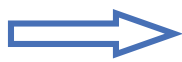
## 地区計画申出制度の概要

### ■ 地区計画等の申出制度（都市計画法第16条第3項）

土地の所有者などが一定の条件を満たした場合に、地区計画の案の内容を地方公共団体に申出できる制度

### ■ 根拠法令等

都市計画法第16条第2項



都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定める。

三田市都市計画法施行条例（平成27年10月施行）



地区計画等の案の作成手続について定める。  
（市街化調整区域における地区計画の運用基準の策定）



市街化調整区域における地区計画の運用基準の改訂（令和5年11月改定）

## 市街化調整区域における地区計画の運用基準について（1）

□市街化調整区域で定めることができる3つの類型

- 住環境整備型
- **地域振興型** ← この類型を採用
- 資源活用型

### 三田市の地区計画申出制度

市街化調整区域の地区計画の類型と運用基準

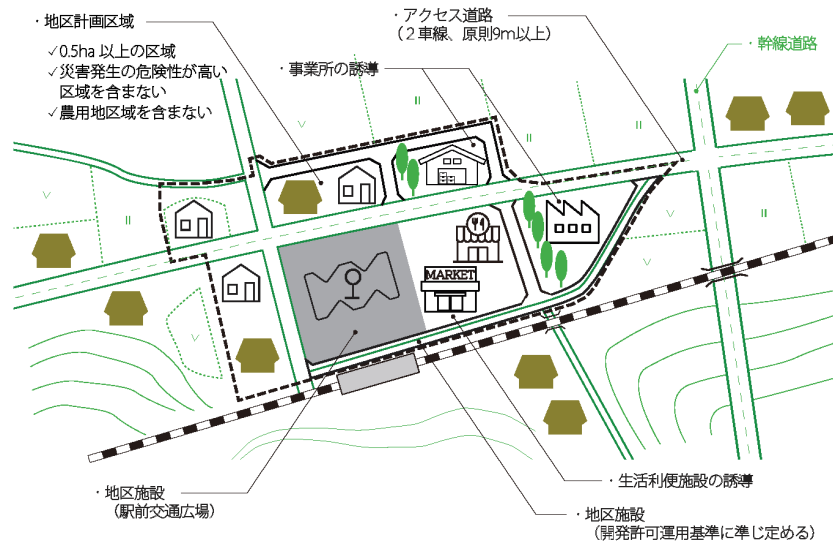


（令和5年11月改訂）

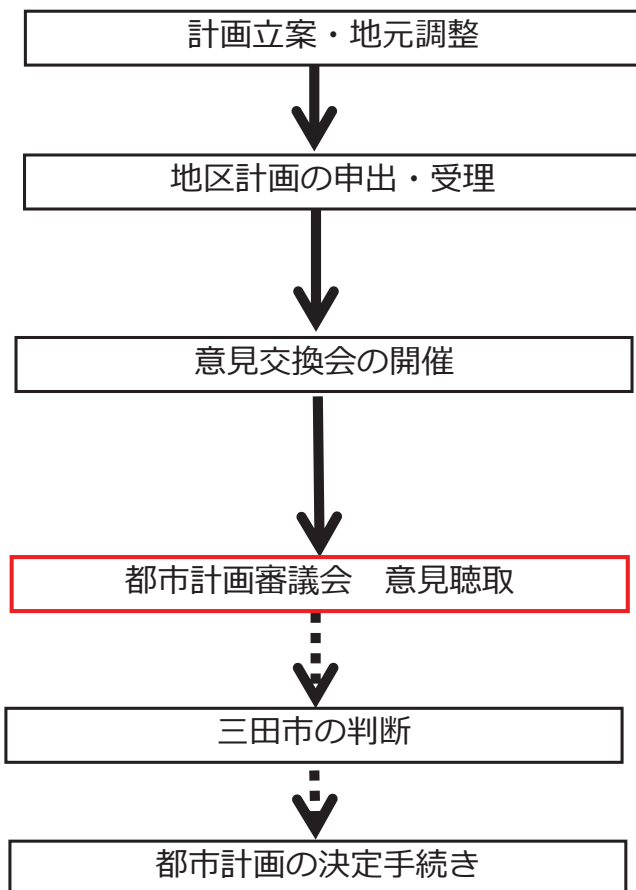
# 市街化調整区域における地区計画の運用基準について（2）

## 地域振興型

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、広域交通網や中心市街地へのアクセス性の高さなど立地特性を活かし、流通、工場、事業所など、周辺地域の雇用の創出及び域内経済の活性化に資する施設の立地を誘導することを目的に定めます。



## 地区計画申出手続きの流れ



申出受理日 : 令和6年3月29日

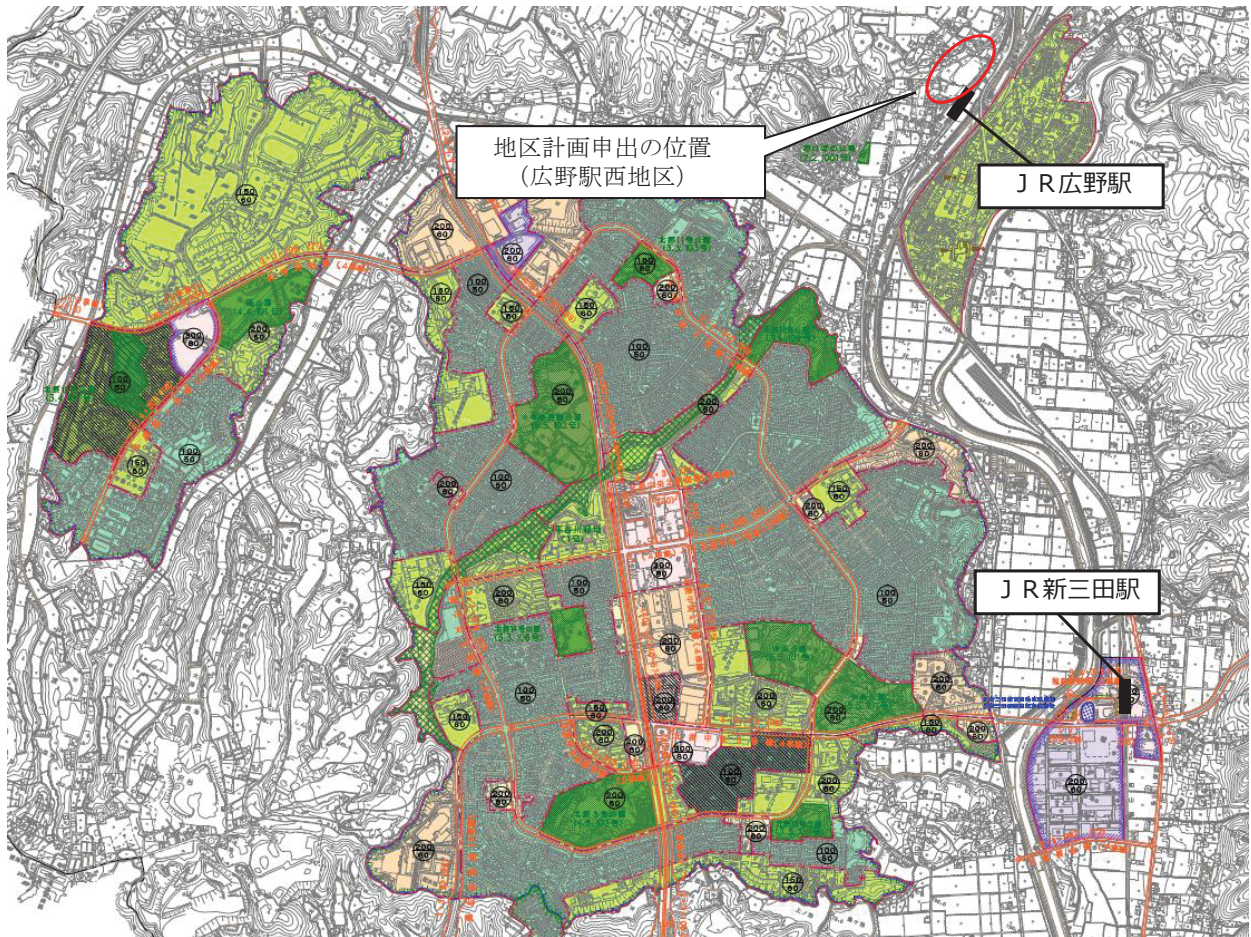
住民意見の把握

- ・日時 : 令和6年5月25日 13:30~14:30
  - ・会場 : 広野市民センター
  - ・参加人数 : 2名
  - ・開催主体 : 三田市
  - ・特に地区計画の申出内容に関する質問なし
- ※地区計画の策定手続きをできる限り早く進めていただきたいとの意見あり。

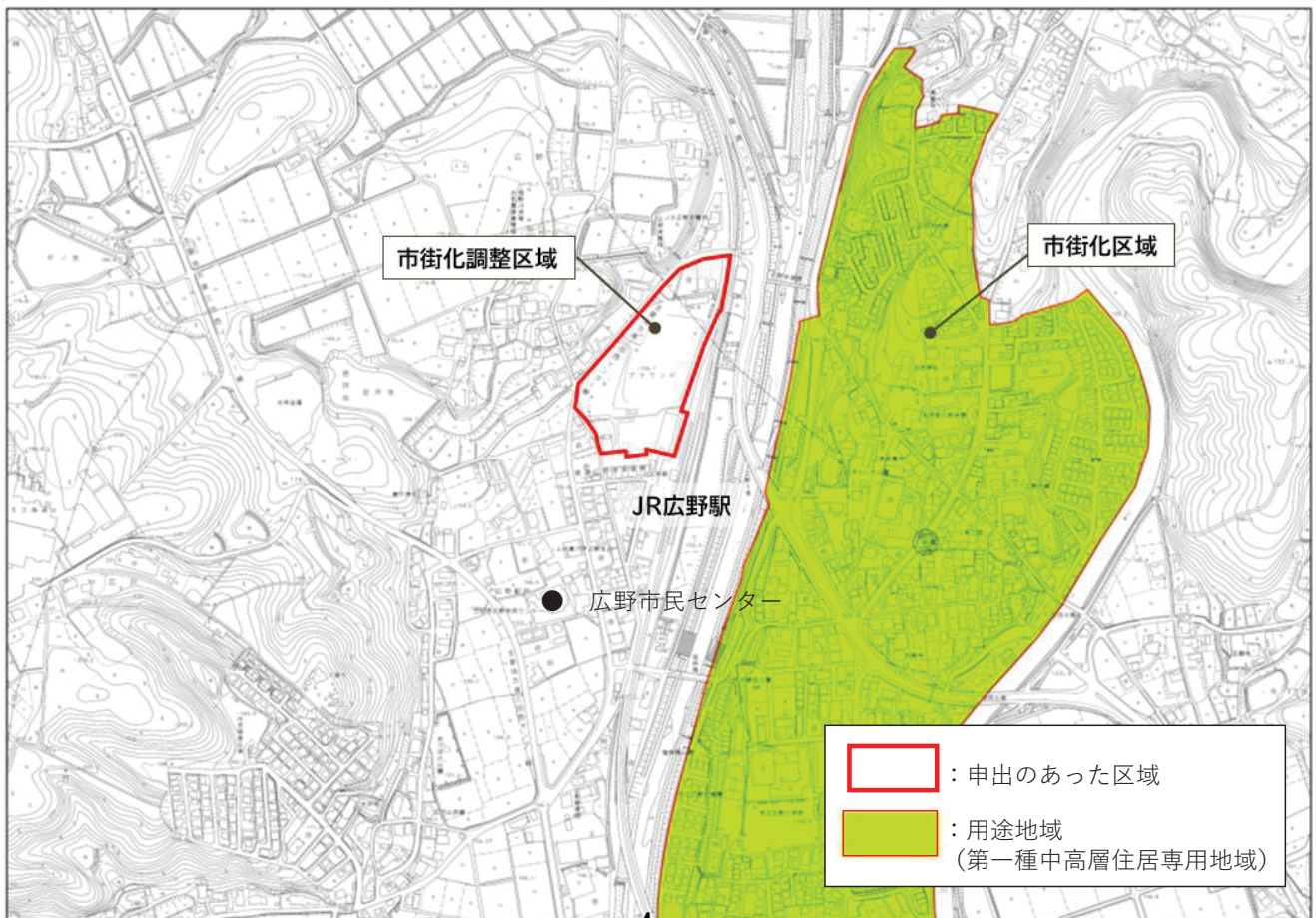
開催日 : 令和6年7月19日

- 都市計画変更に向けた法定手続きへ
- ・都市計画審議会による審議、諮問
- ・案縦覧、説明会等

# 地区計画申出の位置



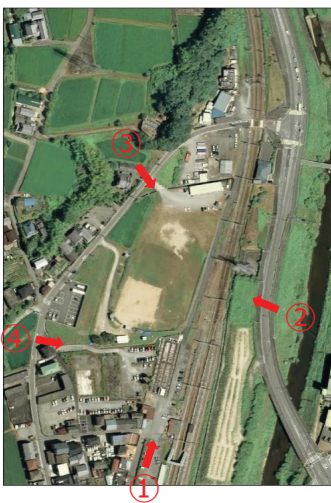
# 地区計画申出の位置 (拡大図)



## 広野駅西地区のまちづくりの経緯

まちづくりの経緯		
平成13年	市街化区域編入 の検討 (編入断念)	広野駅周辺開発事業推進協議会 発足 ⇒広野駅周辺まちづくり構想 作成 (市街化区域編入を前提とした土地区画整理事業)
平成21年		広野駅周辺まちづくり地権者会 設立
平成23年		市街化区域編入に関する地権者判断会 ⇒2/3以上の同意を取得までに至らなかった。
平成24年		広野駅周辺開発事業推進協議会 解散
平成28年	市街化調整区域 における 地区計画の検討	広野駅前周辺まちづくり地権者会 発足 ⇒まちづくりの支援に関する要望書を市に提出
令和2年		「広野駅前周辺まちづくり地権者会」から 「土地区画整理事業準備組合」へ組織改編 ※組織名称：三田市広野駅西土地区画整理事業準備組合 (市街化調整区域における地区計画によるまちづくり検討)
令和6年		<b>地区計画の申出書</b> の提出 (令和6年3月29日)

## 広野駅西地区 現地写真



①



②



③

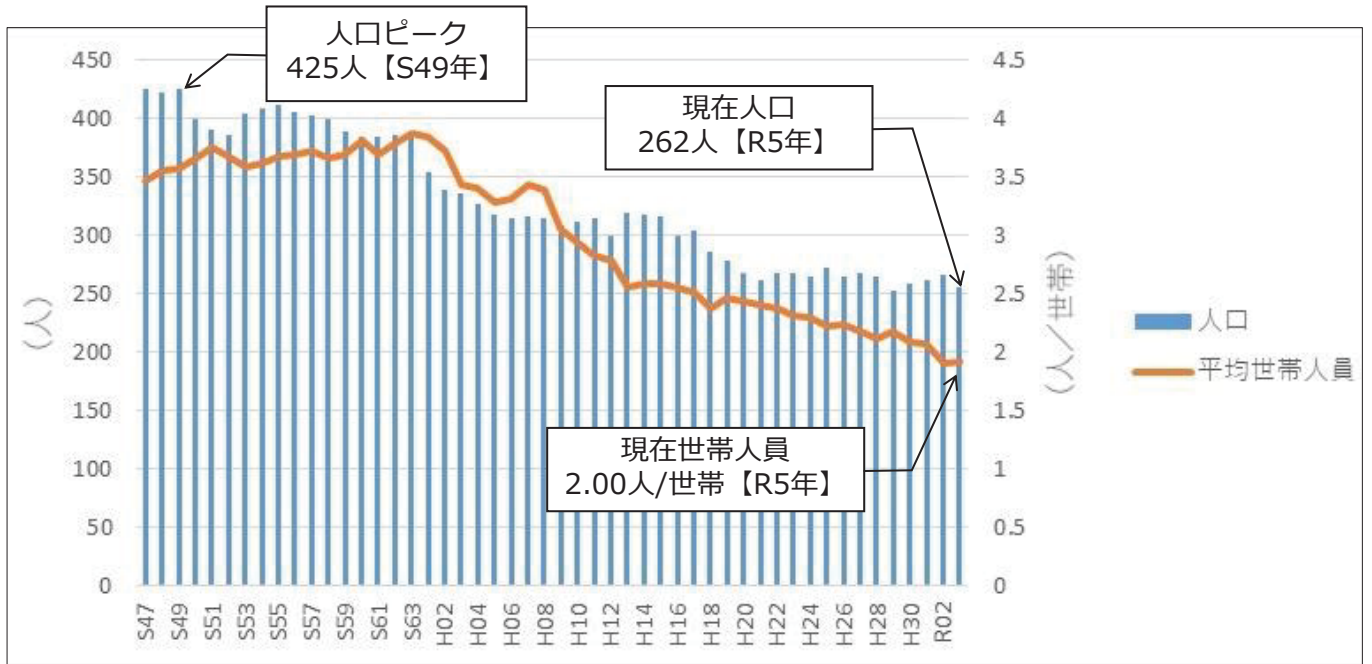


④



# 広野駅西地区の人口動向

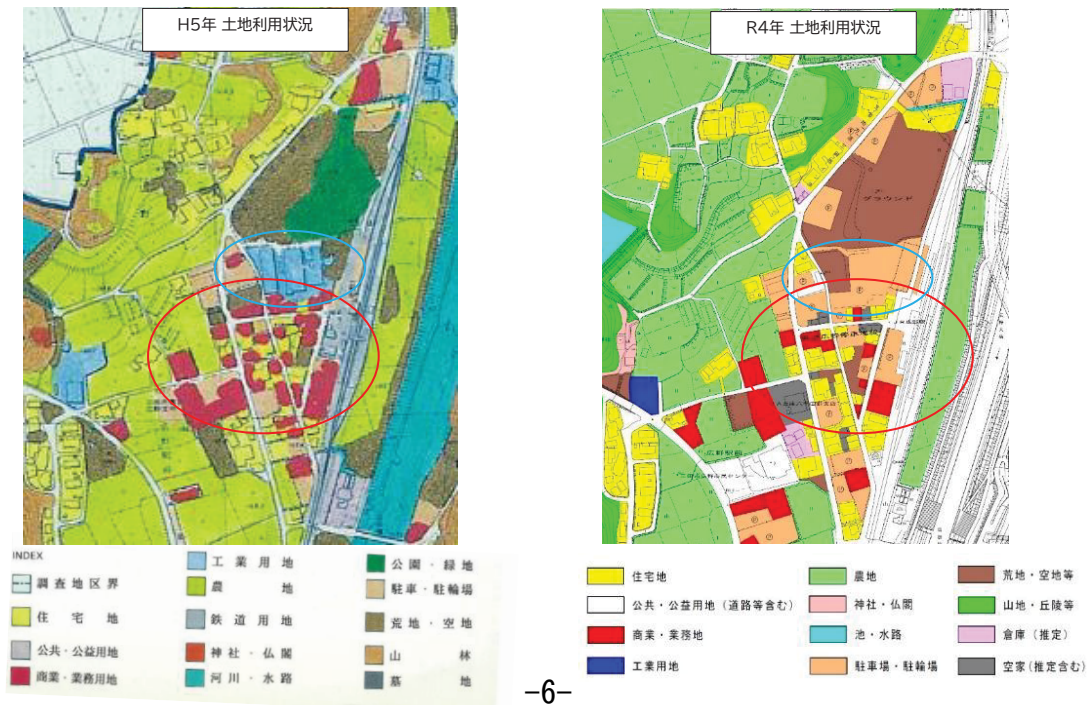
## 広野区・広野駅前区の人口動向



# 広野駅周辺の土地利用の変化

## 地域課題の抽出(広野駅周辺の現状)

### □平成5年度と比較した広野駅周辺地域の変化



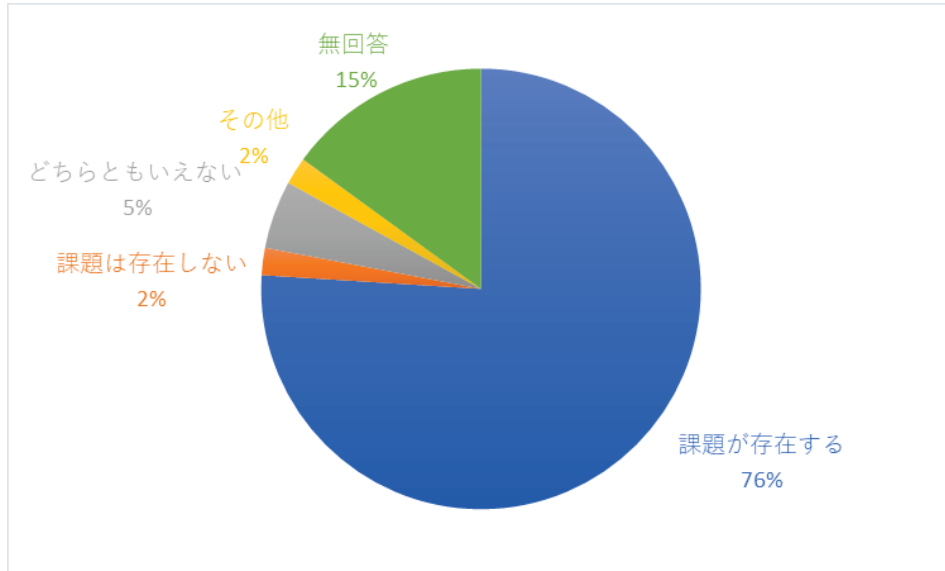
## 広野駅周辺におけるアンケート結果①

### 地域課題の抽出 アンケート結果

← 広野駅周辺の住民及び地権者  
142人対象(H30年度)

Q1: 広野駅周辺地域について課題は存在するか？

⇒ 76%の方が広野駅周辺地域に課題があると感じている。



## 広野駅周辺におけるアンケート結果②

### 地域課題の抽出 アンケート結果

Q2: 現在の満足度調査

⇒ 満足度が低いものは  
 ・買い物の便利さ  
 ・バスの便利さ  
 ・道路(歩道)の整備  
 となっている。

満足度	設問内容	点数
高 ↑ 低	住宅地の日当たり	30
	身近な緑の量	12
	通勤・通学の便利さ	▲2
	地域内の自動車での移動しやすさ	▲4
	雨水による浸水などに対する安全性	▲4
	電車の便利さ	▲15
	地域全体の景観、雰囲気	▲18
	医療機関	▲27
	夜間の道路の安全性	▲28
	福祉施設	▲28
	公園の利用のしやすさ	▲39
	地区内道路の整備状況	▲47
	歩行者の安全な道路環境	▲47
	バスの便利さ	▲68
	買い物の便利さ	▲80

【満足:3点 やや満足:1点 普通:0点 やや不満:-1点 不満:-3点】として集計

地域課題の抽出 アンケート結果

Q3:広野駅周辺の具体的な課題

記述式により具体的な課題を聞き取り調査を実施しました。  
⇒様々な課題を収集できたが、概ね4つの課題に大別できます。

<調査結果>

- ①生活利便施設の不在
- ②道路整備(交通結節機能)の不足
- ③地域担い手(若い人)の減少、流出
- ④その他

地区計画申出の概要

申出者	三田市広野駅西土地区画整理事業準備組合	
申出日	令和6年3月29日	
位置	三田市 広野 地内	
面積	約2.7ha	
筆数	22筆	
土地所有者等の数	22名(土地所有者22名)	
申出内容	種類	地区計画等の新規決定
	概要	本地区の健全な土地利用と周辺環境との調和のとれた環境形成を図るため、地区計画の目標、方針と地区整備計画を定める。
	理由	周辺環境保全に十分配慮した中規模産業施設と公共交通利用者や周辺地域の居住者等のための生活利便施設を立地誘導することで、地域の賑わいと活力維持に寄与する土地利用を目指すため。

※土地所有者等の同意状況

権利者数：**100%** (22名のうち22名が同意)

土地の面積：**100%** (18852.99㎡のうち18852.99㎡の同意)

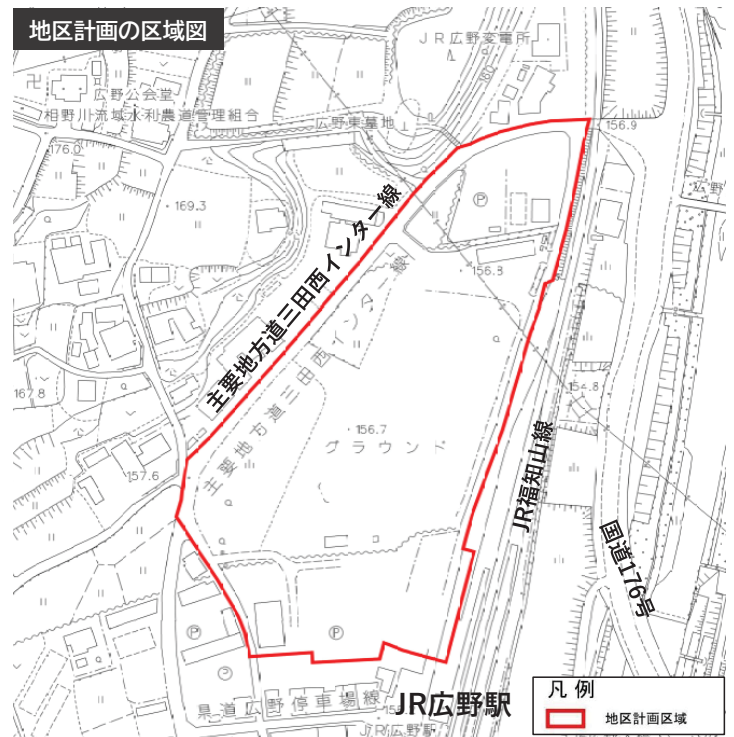
# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 地区計画の目標

- 周辺環境保全に十分配慮した  
中規模産業施設の立地誘導
- 公共交通利用者と周辺地域の  
居住者等のための生活利便施  
設の立地誘導



地域の賑わいと活力維持に寄与



# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 土地利用の方針

雇用創出地区(1.1ha)・・・青色

⇒環境負荷の少ない工場等を配置する  
地区

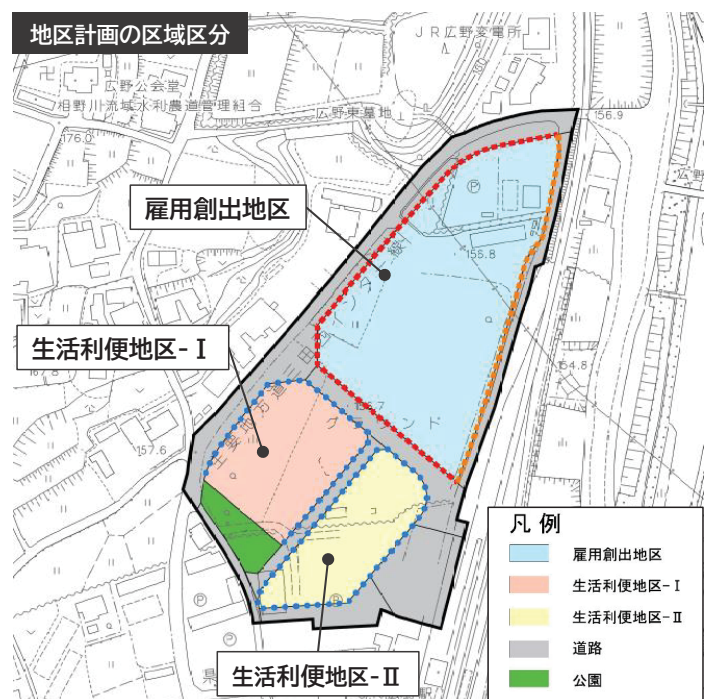
生活利便地区-I (0.4ha)・・・薄橙色

⇒生活利便施設等を配置する地区

生活利便地区-II (0.3ha)・・・黄色

⇒住環境を保全する地区

⇒生活利便施設等を配置する地区

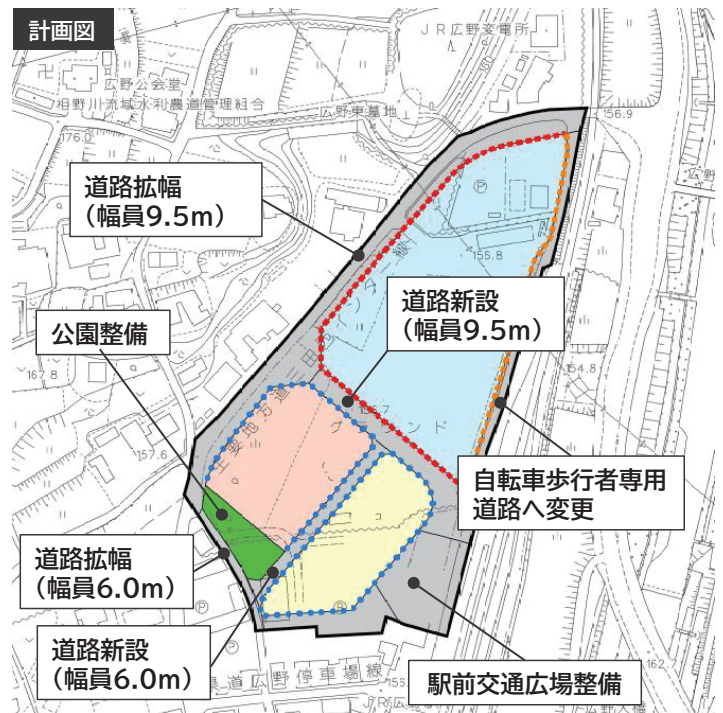


# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 地区施設の整備方針

□安全と利便性の向上を図るため、駅前交通広場、道路、歩行者通路を適正に配置する。

□良好な地区環境形成のため、公園を効果的に配置する。



# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 建築物等の用途の制限

### 雇用創出地区

建築することができる建築物は次のとおり。

1. 工場  
(危険物の数量は別表を上限とする)
2. 上記の工場に付属するもの

※ただし、建築することができる工場の業種は、以下のものに限る。

- ア) 食料品製造業
- イ) 生産用機械器具製造業
- ウ) 電気機械器具製造業
- エ) 情報通信機械器具
- オ) 輸送用機械器具製造業



## 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

### <補足> 工場の業種の制限

肥料等の化学工業や大型鍛造機械を用いる鉄鋼業などが立地した場合、悪臭や騒音等の問題が生じ、周辺の住環境への影響の恐れがある。



**周辺に悪影響を及ぼさないと考えられる事業に限定。**

#### ア)食料品製造業

(例)お菓子工場

#### イ)生産用機械器具製造業

(例)産業用ミシンの工場

#### ウ)電気機械器具製造業

(例)モーターや配線を製造する工場

#### エ)情報通信機械器具

(例)ラジオ、カメラを製造する工場

#### オ)輸送用機械器具製造業

(例)乗り物の部品を製造する工場

## 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

### <補足> 危険物の数量を制限

地震等の大規模災害はいつ、どこで起こるかわかりません。工場で貯蔵または処理に係る危険物の数量が多いと、周辺の居住者にとって不安要因となる。



**周辺環境に配慮して嫌悪施設をならないよう、危険物の種類とその数量を制限します。**

第4類 引火性液体	特殊引火物		250 リットル
	第1石油類	非水溶性液体	1,000 リットル
		水溶性液体	2,000 リットル
	アルコール類		2,000 リットル
	第2石油類	非水溶性液体	5,000 リットル
		水溶性液体	10,000 リットル
	第3石油類	非水溶性液体	10,000 リットル
		水溶性液体	20,000 リットル
第4石油類		30,000 リットル	
動植物油類		50,000 リットル	

危険物は引火性液体(消防法で規定する危険物第四類)のみに限定。

かつ、その総量は、準住居地域レベルまで抑えます。

# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 建築物等の用途の制限

### 生活利便地区- I

建築することができる建築物は次のとおり。

1. 店舗、飲食店  
(床面積1,500㎡以下、2階以下)
2. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム



# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 建築物等の用途の制限

### 生活利便地区- II

建築することができる建築物は次のとおり。

1. 共同住宅
2. 店舗、飲食店  
(床面積500㎡以下、2階以下)
3. 事務所  
(床面積500㎡以下、2階以下)
4. 診療所



# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 建築物の敷地面積・高さの制限

### 雇用創出地区

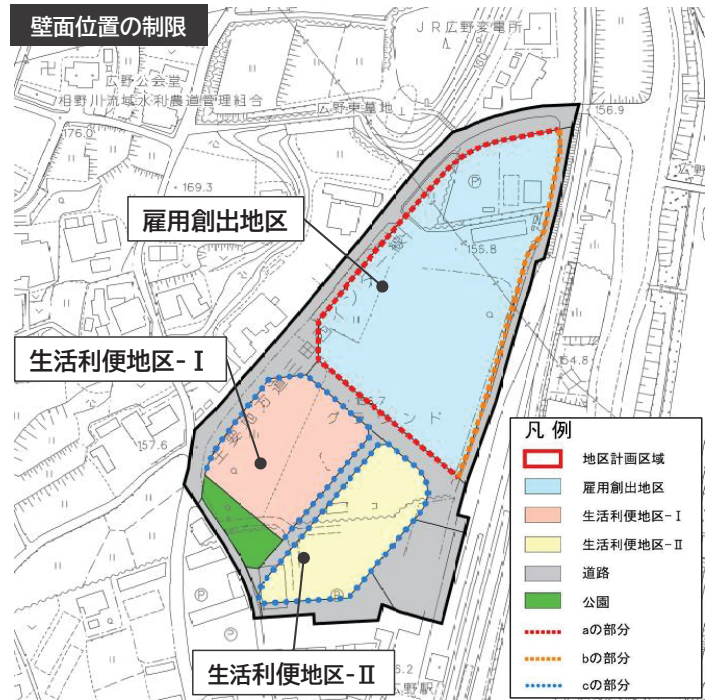
- 敷地面積:5,000㎡以上
- 高さ :12m以下

### 生活利便地区- I

- 敷地面積:1,000㎡以上
- 高さ :12m以下

### 生活利便地区- II

- 敷地面積:200㎡以上
- 高さ :10m以下



⇒敷地の最低面積を定めることでまちの秩序を維持し、  
高さを制限することで街並みの揃った景観の形成に寄与。

# 広野駅西地区地区計画（準備組合案）について

## 建築物の壁面位置の制限

壁面位置・・・建築物の外壁から道路までの距離を取る

### 雇用創出地区

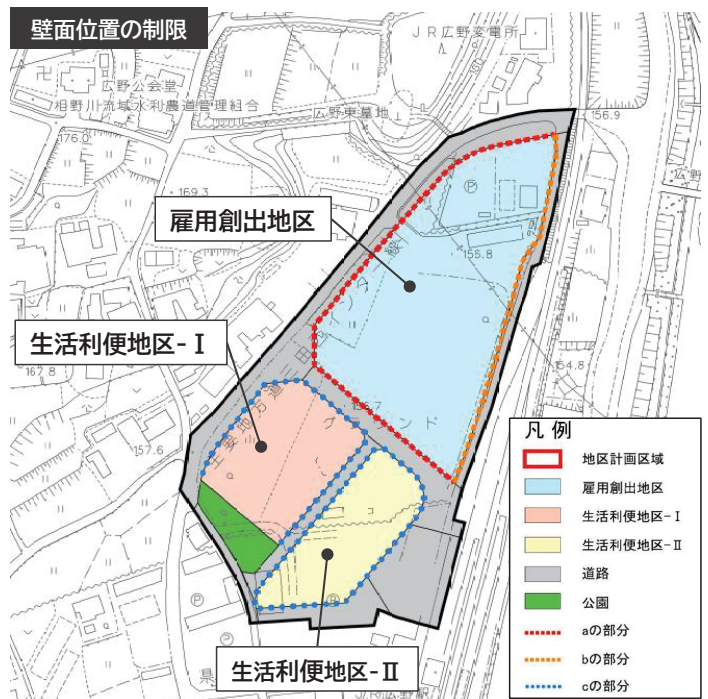
- aの部分(赤色の点線):5m以上
- bの部分(橙色の点線):2m以上

### 生活利便地区- I

- cの部分(青色の点線):1m以上

### 生活利便地区- II

- cの部分(青色の点線):1m以上



⇒壁面を道路から離すことで、風通し、日当たり、防火を向上させます。

## 上位計画等との関連性

### ◆まちづくりへの貢献

#### 都市環境の現状

- ★少子高齢化・過疎化とともに、広野駅西地区に立地していた商業、工場が閉店・撤退し、平成27年には地域住民の食品・生活用品等をまかなう地域唯一のスーパーマーケットが閉店。
- ★空き家や空き地、駐車場などの低未利用地が地区内に多数点在しており、不良な街区環境が形成されるおそれがある。



#### 計画による都市環境の機能向上

- ★地域活性化に必要となる中規模産業施設や、駅利用者および駅周辺居住者のための生活利便施設の誘致を可能とし、併せて土地区画整理事業により地域の交通結節点として機能しうる公共施設整備を行うことで、広野駅周辺の昼間人口増加による地域活性化が期待できることから、公共の利益の増進に大きく寄与する。

## 上位計画等との関連性

### ◆第5次三田市総合計画

#### まちの再生の取組み施策（抜粋）

##### ★JR駅周辺の魅力とクオリティを高める土地利用の推進

- ✓広野駅周辺では、駅利用者や周辺地域の居住者等を対象とした生活利便施設の立地を誘導します。

##### ★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。

## 上位計画等との関連性

### ◆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）

#### ★地域拠点の配置

✓JR広野駅や相野駅周辺については、地域拠点と位置付け、駅利用者や周辺住民の日常生活に必要な商業、医療、子育て等生活利便施設及び地域の活性化に資する機能の誘導による拠点づくりを進めます。

#### ★地域拠点の土地利用の推進

✓広野駅周辺では、駅利用者や周辺地域の居住者等を対象とした生活利便施設及び地域の活性化に資する機能の立地誘導を推進します。

## 都市計画変更のスケジュール（予定）

令和6年7月19日 都市計画審議会（意見聴取）

↓  
素案の作成

- ・素案の閲覧、意見募集、説明会
- ・関係機関協議、県下協議
- ・都市計画審議会（事前説明） 令和6年11月7日（予定）

↓  
原案の作成

- ・県法定協議、案の縦覧（2週間）

↓  
令和7年1月予定 都市計画審議会（諮問）

- ・条例改正手続き 令和7年3月市議会 上程

↓  
令和7年3月末予定 都市計画の決定告示



## 【参考資料】

地区計画(準備組合案)

地区計画（準備組合案）

名 称		広野駅西地区地区計画
位 置		三田市広野の一部
面 積		約 2.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 広野駅北西に位置し、東に国道 176 号、西側に県道（主要地方道）三田西インター線が隣接すると共に、広域ネットワークである舞鶴若狭自動車道の三田西 IC から 3 km 圏内に位置する交通利便性に優れた地区であり、地域の拠点や中心となる「地域核」に位置付けられている。</p> <p>本計画は、本地区の特徴を活かし、地域振興・雇用創出を目的とした周辺環境保全に十分配慮した中規模産業施設を主体とし、併せて公共交通利用者と周辺地域の居住者等のための生活利便施設を立地誘導することで、地域の賑わいと活力維持に寄与することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境との調和を図りつつ、賑わいのある地域環境を形成するため、特性に応じて区域を設定し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>（１）雇用創出地区は、周辺環境との調和に配慮し、環境負荷の少ない工場等を主体とした土地利用を図る。</p> <p>（２）生活利便地区-I は、交通結節点である本地域の立地特性を活かし、公共交通利用者及び周辺地域の居住者等の日常生活の利便に供する施設等の立地を図る。</p> <p>（３）生活利便地区-II は、地区内に存する既存住宅等を集約することで、住環境の保全を図ると共に、公共交通利用者及び周辺地域の居住者等の日常生活の利便に供する施設等の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の健全な土地利用と周辺環境との調和のとれた環境形成のため、次のとおり地区施設を配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地区画整理事業等により整備された道路、公園等について、その維持、保全を図る。</li> <li>2 交通結節機能の増進及び公共交通利用者や周辺地域の居住者等の安全と利便性の向上を図るため、駅前交通広場、道路、歩行者通路を適正に配置する。</li> <li>3 良好な地区環境形成のため、公園を効果的に配置する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>（１）雇用創出地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定め、周辺環境に十分配慮された操業環境の形成及び維持を図る。</p> <p>（２）生活利便地区-I 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定め、地区の利便性の増進と周辺環境との調和を図る。</p> <p>（３）生活利便地区-II 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定め、良好な住環境の保全及び地区の利便性の増進を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	道路	幅員9.5m 延長 約400m 幅員6.0m 延長 約160m 駅前交通広場 1ヶ所 面積 約1,550㎡ 歩行者通路 幅員4.0～6.0m 延長 約180m		
		公園	1ヶ所 約730㎡		
	建築物等に関する事項	地区の名称	雇用創出地区	生活利便地区-I	生活利便地区-II
		地区の面積	約1.1ha	約0.4ha	約0.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 次に掲げる事業を営む工場（貯蔵又は処理に係る危険物の数量が別表で定める限度を超えないものに限る。）</p> <p>（1）統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E-製造業に属する中分類のうち、次に掲げるもの。（ただし建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号（二十三）、（二十五）、（二十七）、（二十八）に掲げるものを除く。）</p> <p>ア 食料品製造業（09）（調味料製造（094）、動物植物油脂製造（098）を除く）</p> <p>イ 生産用機械器具製造業（26）</p> <p>ウ 電気機械器具製造業（29）</p> <p>エ 情報通信機械器具製造業（30）</p> <p>オ 輸送用機械器具製造業（31）</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの。</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの。（ただし、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内、2階以下のものに限る。）</p> <p>2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの。</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもの。（ただし、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内、2階以下のものに限る）</p> <p>3 事務所（ただし、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内、2階以下のものに限る。）</p> <p>4 診療所</p>

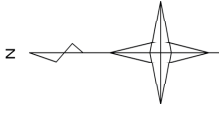
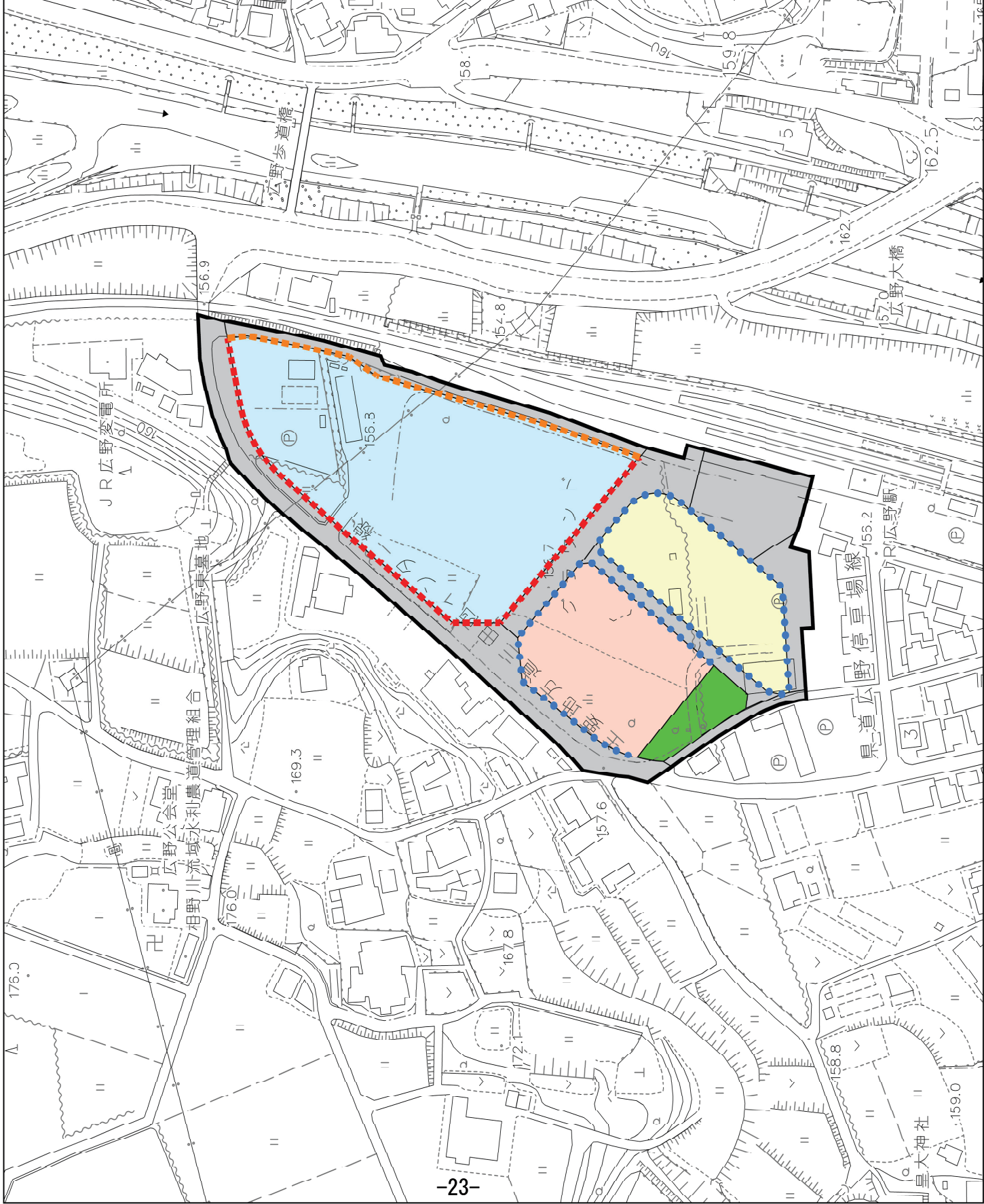
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から a の部分に面する敷地境界線までの距離は 5 m 以上、b の部分に面する敷地境界線までの距離は 2 m 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から c の部分に面する敷地境界線までの距離は 1 m 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から c の部分に面する敷地境界線までの距離は 1 m 以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	12 m	12 m	10 m

別 表

危険物の種類		危険物の数量の限度			
火薬取締法（昭和 25 年法律第 149 号）に定める火薬類（玩具煙火を除く）	火薬				
	爆薬				
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管				
	銃用雷管				
	実包及び空包				
	信管及び火管				
	導爆線				
	導火線				
	電気導火線				
	信号炎管、信号火箭及び煙火				
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品					
マッチ					
可燃性ガス					
圧縮ガス					
液化ガス					
消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物	第 1 類 酸化性固体		第 1 種酸化性固体		
			第 2 種酸化性固体		
			第 3 種酸化性固体		
	第 2 類 可燃性固体	硫化りん			
		赤りん			
		硫黄			
			第 1 種可燃性固体		
		鉄粉			
		引火性固体		第 2 種可燃性固体	
	第 3 類 自然発火性物質及び 禁水性物質	カリウム			
		ナトリウム			
		アルキルアルミニウム			
		アルキルリチウム			
			第 1 種自然発火性物質 及び禁水性物質		
		黄りん			
			第 2 種自然発火性物質 及び禁水性物質		
		第 3 種自然発火性物質 及び禁水性物質			
	第 4 類 引火性液体	特殊引火物			250 リットル
		第 1 石油類	非水溶性液体		1,000 リットル
			水溶性液体		2,000 リットル
		アルコール類			2,000 リットル
		第 2 石油類	非水溶性液体		5,000 リットル
			水溶性液体		10,000 リットル
		第 3 石油類	非水溶性液体		10,000 リットル
			水溶性液体		20,000 リットル
		第 4 石油類			30,000 リットル
	動植物油類			50,000 リットル	
第 5 類 自己反応性物質			第 1 種自己反応性物質		
			第 2 種自己反応性物質		
第 6 類 酸化性液体					
備考					
1 この表において、危険物とは建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に定める危険物とし、消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物の区分は、危険物の規制に関する政令（昭和 34 年政令第 306 号）別表第 3 の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。					
2 この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が 1 気圧の状態に換算した数値とする。					
3 この表において数量の定めのない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、その数量を問わず建築することはできない。					
4 圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充てんするための設備（安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。）により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第 1 石油類、アルコール類、第 2 石油類、第 3 石油類及び第 4 石油類並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムの数量の限度は、無制限とする。					

- 5 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。
- 6 この表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合における危険物の数量の限度は、それぞれ当該各項の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が1である場合における数値とする。なお、本号の算定において、第4号及び第5号に定める危険物の数量はこれを算入しない。
- 7 この表に係わらず、危険物となる原料の保管の用に供する建築物は、建築することはできない。

# 広野駅西地区 計画図



S=1/1,500

## 凡例

- 地区計画区域
- 雇用創出地区
- 生活利便地区-I
- 生活利便地区-II
- 道路
- 公園
- aの部分
- bの部分
- cの部分