

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の決定（三田市決定）

都市計画対中町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	対中町地区地区計画
位 置	三田市対中町の一部
区 域	計画図表示の通り
面 積	約 11.4ha
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、国道 176 号及び主要地方道西脇三田線の沿道に位置するとともに、神戸電鉄三田本町駅に近接しており交通利便性の高い地区である。幹線道路沿いは商業・業務施設が立地し、その後背地は主に住宅地又は農地である。</p> <p>本計画は、地区の立地特性を活かすため、道路や下水道施設など都市基盤を整備改善し、幹線道路の沿道や、住宅地にふさわしい環境を整えることで、良好な市街地環境を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>地区の特性に応じて区域を区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>1 幹線沿道地区 住民及び幹線道路の利用者の利便性を確保するため、商業・業務施設等を配置するとともに、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>2 住宅地区 住宅地としての良好な住環境の維持、保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針 <p>地区内の生活環境、防災機能の改善を図るため、次のとおり地区施設を配置する。</p> <p>1 本地区の健全な土地利用の増進と良好な住環境を形成するため、現道を活かして幅員 4.0m～6.0mの区画道路を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>1 幹線沿道地区 商業、業務、居住施設等を配置するとともに、后背地に形成される低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限を図る。</p> <p>2 住宅地区 住宅地としての良好な住環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

【地区整備計画】

地区整備計画	地区施設の配置	道 路	幅員 6 m、延長 約 875m 幅員 4 m、延長 約 80m (計画図表示のとおり)	
	区 建	細地区の名称	幹線沿道地区	住宅地区
		地区の面積	約 6.8 h a	約 4.6 h a
	築 物 等	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 畜舎 (15 m ² を超えるもの)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店、事務所等の床面積が 1,500 m ² を超えるもの 2 ホテル、旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 4 自動車教習所 5 畜舎 (15 m ² を超えるもの) 6 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設で、1500 m ² を越えるもの (2階を超えるもの)
	備 関	垣又はさくの構造の制限		道路に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、高さを 1.5 m以下とし、これを超える部分は生垣又は見通しのきくフェンスとする。
計 画	事 項			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本地区は、三田駅から南へ約 1.0km に位置し、交通至便なことから市街化が見込まれていたが、十分な都市基盤施設が整備されていなかったため、公共施設の整備改善とともに、宅地の利用増進を図るものとして、平成 6 年に土地区画整理事業の都市計画決定が行われた区域である。

しかし、関係権利者等における合意形成が進まず、土地区画整理事業は長期未着手となっていた。その後、社会経済情勢の変化による地価下落等に伴い、事業化が困難と判断されたため、土地区画整理事業の見直しについて対中町土地区画整理組合設立準備会にて検討がされた結果、平成 30 年 3 月の総会にて事業化を断念することが決定された。

一方、本地区では、新たな店舗や住宅が立地するなど、市街化が進行しつつあるが、未だ、道路・排水設備等の都市基盤が未整備であるため、無秩序な市街地形成による住環境の更なる悪化が懸念される。

そのため、土地区画整理事業に代わるまちづくりについて検討を進めてきたところであり、地域住民により組織された対中町まちづくり会からの地区計画の申出による地区計画を策定することで、住環境の保全を図るとともに、地区施設である道路の拡幅及び下水道の整備を促進することで、日常生活における安全性・利便性を高め、良好な住環境を有する市街地形成の誘導を図ることとするものである。

以上のことにより、本案のとおり、対中町地区地区計画を決定するものである。