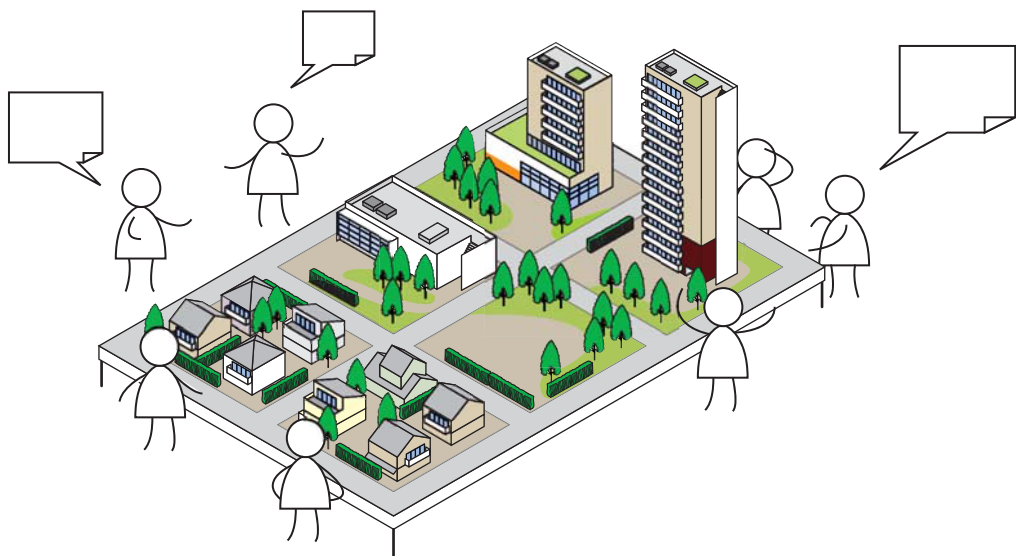


三田市の都市計画提案制度

将来を展望すると、三田市においても、いよいよ人口減少時代に突入します。人口減少局面では、これまでのような宅地ニーズは減少し、空家や空地の発生、土地利用転換などに伴う諸課題が、時間的にも空間的にもランダムに発生すると予測されます。

こうしたランダムに発生する課題に対応するためには、民間事業者が行う建築や開発行為、市民の主体的なまちづくりなど個別の動きに着目し、これらを市街地環境を改善していく好機と捉えて、必要があれば都市計画を機動的に変更していく必要があります。都市計画提案制度は、そのための仕組みです。

三田市では、時間軸と民間建築活動を活用した都市空間の形成を図るため、都市計画提案制度の積極的な活用を促進しています。



都市計画提案制度とは何ですか？

自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者やNPO法人等が、一定規模以上の一団の土地について、一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を提案することができる制度です。



☑ 提案できる人

- 1 提案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 まちづくりの推進を図る活動を目的とする特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項の特定非営利活動法人
- 3 一般社団法人、一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- 4 独立行政法人都市再生機構
- 5 地方住宅供給公社
- 6 まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして都市計画法施行規則第13条の3で定める団体

☑ 提案できる都市計画

市へ提案することができる都市計画は、市が決定又は変更できるものに限り、兵庫県が決定する都市計画については、市へ提案することはできません。

また、「三田市の都市計画の基本的な方針」については、市の都市計画の指針となるべきものであるため、提案制度の対象外となります。（同方針のうち市街化調整区域土地利用計画については、変更申出制度が別途あります。）

例えば、市に提案できる都市計画は、次のものとなります。

- | | |
|---------|--|
| ・用途地域 | ・道路（国道・県道・自動車専用道路を除く） |
| ・特別用途地区 | ・公園・緑地（国が設置するもの及び面積10ha以上で県が設置するものを除く） |
| ・高度地区 | |
| ・高度利用地区 | ・土地区画整理事業（面積50ha超で県が施行するものを除く） |
| ・防火地域 | ・市街地再開発事業（面積3ha超で国・県で施行するものを除く） |
| ・景観地区 | ・防災街区整備事業（面積3ha超で国・県で施行するものを除く） |

☑ 提案に必要な要件

- 1 提案対象区域の面積が、次表に示す規模以上であり、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ること。

区 域	提案面積の最低限度
都市計画法第12条第1項各号に掲げる市街地開発事業により整備された土地の区域	3,000㎡
地区計画が定められている土地の区域	
市街化区域のうち鉄道駅から道路に沿って400mの範囲内に位置する土地の区域	3,000㎡ (特例1,000㎡ ※1)
上記以外の土地の区域	5,000㎡

※1 市長が特に必要があると認める場合に限りです。

- 2 提案対象区域内の土地所有者等の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11条第2項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11条第2項)

- ・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。
- ・計画提案の目的及び内容に合理的な理由があること。
- ・計画提案に係る区域の設定に合理的な理由があること。
- ・計画提案に係る区域の周辺環境に配慮していること。
- ・計画提案に係る区域と周辺の住民・土地所有者等に対して説明会が開催されていること。 など

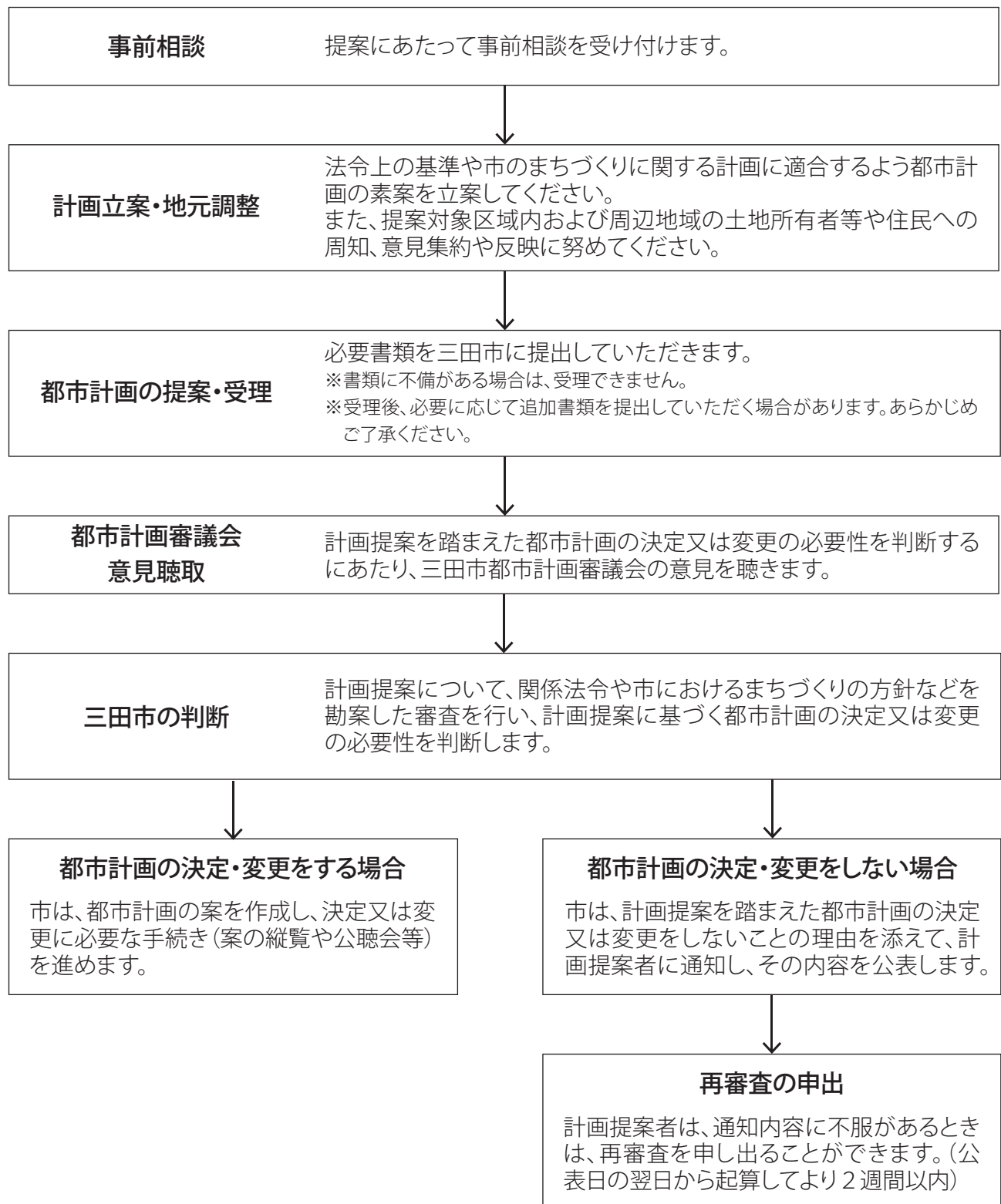
☑ 提案に必要な書類

次の書類について、各2部(正・副)提出願います。

- 1 都市計画提案書(様式第5号)
- 2 都市計画の案(計画書、総括図、計画図)
- 3 計画提案に係る区域図その他計画提案に係る書類
- 4 提案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
- 5 提案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
- 6 提案対象区域内の土地所有者等の一覧表(様式第2号)
- 7 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6-1号又は6-2号)
- 8 計画提案が三田市都市計画法施行条例第11条第2項各号に掲げる基準に適合していることを確認できる書類
- 9 提案対象区域及び当該区域の周辺の住民並びに土地所有者等に対する提案内容の説明及び意見聴取の経緯並びに内容に関する書類(実施報告書 様式第7号)
- 10 その他

都市計画提案の手続き

三田市において都市計画提案を行う場合は、次の手続きが必要です。



➡ 都市計画提案制度に関するお問い合わせは
三田市 都市整備部 都市デザイン課
〒669-1595 三田市三輪2丁目1番1号 本庁舎5階

☎ 079 559 5118



079 559 7400



tosi@city.sanda.lg.jp