

# 三田市市街化調整区域における地区計画の運用基準

令和5年11月1日

まちの再生部 都市政策室 都市政策課

当基準は、三田市の都市計画に関する基本的な方針（以下「三田市都市計画マスタープラン」という。）の「農村地域の土地利用の弾力化」の項「地区計画の申出・提案の受理の考え方」に記載のある地区計画の申出・提案に関する基準について、三田市行政手続条例（平成9年条例第3号）第5条の規定による運用基準として定めこれを公表するものである。

## 【三田市都市計画マスタープラン 抜粋】

### 3章 まちづくりの実現方策／(6)農村地域の土地利用の弾力化

#### 5) 地区計画の申出・提案の受理の考え方

市街化調整区域内において、過去5年間の人口および世帯数が減少している行政町内に位置する一団の土地で、土地利用計画図にて区域1に定められた土地を含む区域又は農業振興地域整備計画に定められた農用地区域から除外された土地の区域において、土地所有者等が主体となって地域のニーズや地区特性に応じた土地利用の方針を検討し、その方針に沿った土地利用や良好な住環境の形成を図ろうとするときは、周辺地域の道路や公園、上下水道などのインフラ施設等の整備を伴わず、市街化を促進しないで営農環境や集落景観に支障がないと判断できる範囲内で、地区計画の申出・提案を受理します。

#### 都市計画提案のポイント

##### (申出・提案の種類)

1. 既存集落とその周辺地域で、既に住宅が点在しているような地域にて、良好な環境を確保するため、住宅の建設や居住者のための利便施設等の立地を認めていくもの。
2. 市街化調整区域の既存住宅団地等において、周辺の景観、環境との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の維持増進を図るもの。
3. 鉄道駅やバス乗換拠点等の周辺、または、幹線道路の沿道周辺で、立地特性を生かした利便施設や地域の活性化に資する施設等を誘導するもの。
4. 周辺の環境・景観との調和を図りつつ、地域資源の維持活用及び周辺地域の賑わいの創出に資する施設等を誘導するもの。

## 1 目的

この運用基準は、都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に寄与するとともに、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

## 2 定義

この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）において使用する用語の例による。

## 3 市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域において地区計画を定める場合は、都市計画法及び都市計画運用指針、兵庫県が策定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）及び三田市都市計画マスタープランに即し、周辺環境との調和に配慮しながら、次の基本的な考え方に基づいて計画するものとする。

- (1) 地区計画は「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念及び性格を変えるものではないため、いたずらに市街化を促進するものではなく、当該地区計画の対象となる区域が有する課題に対応することを目的とするものであること。
- (2) 都市計画区域マスタープラン、三田市都市計画マスタープラン及び三田市市街化調整区域土地利用計画等と整合していること。
- (3) 1 つの建築物の建築あるいは 1 つの敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用しないこと。
- (4) 市街化区域の計画的市街化を図る上で支障がないものであり、原則として、周辺地域の道路整備など新たな公共投資を生じさせないものであること。
- (5) 地区計画区域内に必要となる基盤施設（地区施設）の整備等が確実であり、かつ、原則として、新たな行政投資を行う必要がないものであること。
- (6) 地区計画区域内における住環境の維持と効率的な生産・経済活動が実現できるよう、誘導する用途により適切なゾーニングを行い、必要に応じて地区施設を配置すること。
- (7) 三田市都市計画マスタープランに定める「地区計画の申出・提案の受理の考え方」に整合しているものであること。

#### 4 地区計画に定める事項

市街化調整区域の地区計画には、次の事項を定めるものとする。

- (1) 当該地区計画の名称、位置、区域及び区域の面積（法第 12 条の 4 第 2 項）
- (2) 当該地区計画の目標（法第 12 条の 5 第 2 項第 2 号）

地区計画の目標は、自然環境の保全、ゆとりある良好な住環境の維持と形成、周辺の景観や営農環境との調和、地域の活性化など地区特性を踏まえ、次に掲げる観点から必要な事項を明らかにするものとする。

  - ① 目標とする地区の将来像
  - ② 計画的に土地利用を誘導する必要性
  - ③ 周辺の土地利用や自然環境等への配慮等
- (3) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（法第 12 条の 5 第 2 項第 3 号）

地区計画の方針には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

  - ① 土地利用の方針
    - ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方
    - イ 現に存する樹林地、草地等のうち保全すべき自然環境の保全方策等
    - ウ 個別敷地での開発を規制誘導する方策等
  - ② 地区施設の整備の方針
    - ア 地区施設整備の基本的な考え方
    - イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期
    - ウ その他公共空地等地区に必要な施設等
  - ③ 建築物等の整備の方針
    - ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等
  - ④ その他当該地区の整備、開発及び保全の方針
    - ア 地区整備計画等に定める項目のない事項等
- (4) 地区整備計画  
地区整備計画には、次に掲げる事項のうち地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとする。
  - ① 地区施設の配置及び規模
    - ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模
    - イ 避難施設又は避難路の配置及び規模
    - ウ 雨水貯留浸透施設の配置及び規模
    - エ その他公共空地の配置及び規模
  - ② 建築物等に関する事項
    - ア 建築物等の用途の制限
    - イ 建築物の容積率の最高限度
    - ウ 建築物の建蔽率の最高限度
    - エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

カ 建築物の居室の床面の高さの最低限度

キ 壁面の位置の制限

ク 工作物の設置の制限

ケ 建築物等の高さの最高限度

コ 建築物等の形態又は意匠の制限

サ 垣又はさくの構造の制限

③ 土地の利用に関する事項

ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

## 5 地区計画の種類

市街化調整区域の地区計画は、三田市都市計画マスタープランの「農村地域の土地利用の弾力化」の項目「地区計画の申出・提案の受理の考え方」に基づき、次に掲げる種類のいずれかに該当するものとする。

### (1) 住環境整備型

既に住宅が建ち並んでいる地区において、地域コミュニティや生活環境の維持増進を図るため、都市施設や生活利便施設などを適切に誘導するもの。

### (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もの。

### (3) 資源活用型

幹線道路の沿道周辺や交通拠点の周辺等において、多くの人が行き交うという特性を活かし、地場産物直売所・加工場・飲食店、観光交流施設など地域資源の維持活用及び周辺地域の賑わいの創出に資する施設の立地を誘導するもの。

(対象となる幹線道路)

国道	176号
主要地方道	川西三田線、三田後川上線、三田篠山線、小野藍本線 三田西インター線

(対象となる交通拠点)

鉄道駅	広野駅、藍本駅
バス乗換拠点	該当なし（令和5年10月末現在）

## 6 地区計画区域の設定・位置

地区計画の区域の設定・位置については、周辺の自然環境、営農環境、住環境等を保全する上で適切な位置にあり、かつ、一定の広がりをもった適切な規模、形状を有する土地の区域であることとし、次のとおり定めるものとする。

- (1)原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合は、土地の所有状況、境界確定がなされた敷地境界線等により定めるものとし、可能なかぎり整形なものとする。
- (2)地区計画の区域の面積は、必要な公共施設を確保でき、街区を形成するに足る規模として次に掲げるとおりとすること。
  - ア 法第12条の5第1項第2号イに該当する場合は、周辺地域及び市街化区域等の土地利用の状況を十分に配慮し、近隣住民の生活、生産活動等に支障を及ぼさないように計画されたものとし、その規模は原則5ヘクタール以上とする。ただし、地形、地物等土地の範囲を明示するものの状況、また、周辺の住環境や営農環境等を保全することを勘案した合理的な理由がある場合は、この限りではない。
  - イ 法第12条の5第1項第2号ロ又はハに該当する場合は、都市基盤施設の整備状況、土地利用の動向等から、一体として良好な環境の街区を形成するものとし、その規模は0.5ヘクタール以上とする。
- (3)「住環境整備型」の地区計画を定める区域は、幅員6m以上の道路に幅員6m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき<sup>※1</sup>は、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域に定めるものとする。
- (4)「地域振興型」及び「資源活用型」の地区計画を定める区域は、以下のいずれかの土地の区域に定めるものとする。
  - ① 幹線道路に面している土地の区域。
  - ② 幹線道路に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき<sup>※1</sup>は、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。
  - ③ 交通拠点となる鉄道駅またはバス乗換拠点から概ね徒歩5分（道路に沿って400m）以内の土地の区域で、幹線道路又はこれに準ずる道路<sup>※2</sup>に2車線の車道を有する幅員9m以上の道路（対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき<sup>※1</sup>は、車両の通行に支障がない道路）でアクセスできる土地の区域。

※1：「対象区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、道路管理者、消防等と協議の上、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合をいう。

※2：「これに準ずる道路」とは、幹線道路と同等かそれ以上の機能構造を有する道路と認められる一般県道及び三田市道をいう。

## 7 適用区域の制限

次に掲げる土地の区域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。

### (1) 法施行令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域に指定された土地の区域
- ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域に指定された土地の区域
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地の区域
- ④ 土砂災害危険区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域に指定された土地の区域
- ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- ⑥ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害を生ずる恐れがあると認められた土地の区域

ただし、上記に掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域若しくは安全性又は避難上の対策が実施されている土地の区域<sup>※3</sup>は除く。

### (2) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の農用地区域

### (3) 集落地域整備法第3条の集落区域

### (4) 三田市市街化調整区域土地利用計画の保全区域

### (5) その他、市長が保全・抑制する必要があると認める区域

※3：「ただし、上記に掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域若しくは安全性又は避難上の対策が実施されている土地の区域」とは、次の場合をいう。

ア 令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、当該区域の指定の解除が見込まれる区域

イ 令第29条の9第4号（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域を除く。以下エにおいて同じ。）に掲げる区域のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ウ 令第29条の9第6号に掲げる土地の区域のうち、洪水又は雨水出水（水防法（昭和24年法律第193号）第2条第1項に規定する雨水出水をいう。）が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に確実に避難することが可能な土地の区域

エ 令第29条の9第4号又は第6号に掲げる区域のうち、法第41条第1項の規定に基づく制限又は法第79条の規定に基づく条件として建築物の敷地、構造若しくは建築設備に係る安全上の対策又は地区居住者等に係る避難上の対策の実施を求める土地の区域

オ アからエに掲げる区域と同等以上の安全性又は避難上の対策が実施されていると市長が認める土地の区域

## 8 類型毎の地区整備計画

各類型に応じて次の事項を定めなければならない。記載のない事項については、必要に応じて定めるものとする。

### (1) 住環境整備型

#### ① 建築物の用途の制限

良好な住環境を形成又は維持するため、第2種低層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。

#### ② 建築物の建蔽率・容積率の最高限度

建蔽率は60%以下、容積率は100%以下として定める。

#### ③ 敷地面積の最低限度

戸建住宅の敷地面積の最低限度を200㎡以上500㎡未満の範囲で定める。

#### ④ 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、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定める。

#### ⑤ 建築物等の高さの最高限度

10m以下の範囲で定める。

#### ⑥ 地区施設

当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は都市計画法に基づく三田市開発許可制度の運用基準（以下、「開発許可運用基準」という。）に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。

### (2) 地域振興型

#### ① 建築物の用途制限

周辺地域の雇用の創出及び域内経済の活性化を図るため、第2種中高層住居専用地域において建築することができる建築物を原則とする。また、周辺地域の環境を悪化させる恐れが少ない生産、流通、研究施設等の事業所に限り用途を定める。

#### ② 建築物の建蔽率・容積率の最高限度

建蔽率は60%以下、容積率は100%以下として定める。

#### ③ 敷地面積の最低限度

建築できる用途に住宅を含める場合は、戸建住宅の敷地面積の最低限度を200㎡以上500㎡未満の範囲で適切に定める。

#### ④ 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、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定める。

⑤ 建築物等の高さの最高限度

12m以下の範囲で定める。ただし、周辺の自然環境、営農環境、住環境等に影響がないと認められる場合<sup>※4</sup>はこの限りではない。

⑥ 地区施設

ア 当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は開発許可運用基準に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。

イ 駅前交通広場又はバス乗換広場については、円滑に交通を処理するために必要な規模とし、適切に定める。

(3)資源活用型

① 建築物の用途制限

地域資源の維持活用及び周辺地域の賑わいの創出を図るため、地場産物直売所・加工場・飲食店等及び地域資源を活用した観光・レクリエーション施設等に限り用途を定める。

② 建築物の建蔽率・容積率の最高限度

建蔽率は60%以下、容積率は100%以下として定める。

③ 敷地面積の最低限度

建築できる用途に住宅を含める場合は、戸建住宅の敷地面積の最低限度を200㎡以上500㎡未満の範囲で適切に定める。

④ 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、敷地境界線までの距離は1m以上の範囲で定める。

⑤ 建築物等の高さの最高限度

12m以下の範囲で定める。ただし、周辺の自然環境、営農環境、住環境等に影響がないと認められる場合<sup>※4</sup>はこの限りではない。

⑥ 地区施設

ア 当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要な道路、公園・緑地等は開発許可運用基準に準じ、公共施設管理者と協議の上、適切に定める。

イ 駅前交通広場又はバス乗換広場については、円滑に交通を処理するために必要な規模とし、適切に定める。

※4：「ただし、周辺の自然環境、営農環境、住環境等に影響がないと認められる場合」とは、日影の影響によりに営農継続が困難となることや山並みや田園風景等、地域固有の景観に著しく悪影響を与えることがない場合等をいう。



## 9 地区計画の案の作成主体

地区計画の案は、区域内の土地の所有者、建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者又は地区計画の対象となる区域内に在住する満 18 歳以上の者（10 人以上の連署）（以下、「関係権利者」という。）が、関係機関と協議の上、作成するものとする。

## 10 合意形成

地区計画の案は、住民等の合意形成を図りながら作成するものとする。

- (1) 地区計画の案は、関係権利者の合意形成のもと作成するものとする。
- (2) 地区計画の案の作成にあたり、検討の段階から地区計画の対象となる区域内の住民及び関係権利者等が参加する機会を設け、意見の反映に努めるものとする。
- (3) 地区計画の案の作成にあたり、地区計画の対象となる区域が含まれる又は地区計画の対象となる区域に隣接する等、当該地区計画に影響を及ぼすことが想定される地域の自治会、事業者、住民等に対し、説明会を開催すること等により、十分な周知を図り、地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとする。

## 11 関係機関等との事前協議

地区計画の案の作成者は、地区計画の案の作成に当たり、関係機関等と事前協議を行うものとする。

- (1) 地区計画の案の作成者は、地区計画の案の内容について、都市計画担当部局、開発指導担当部局及び道路、公園、下水排水先その他の公共施設管理者と事前協議を行い、支障のない旨の回答を得ておくものとする。
- (2) 地区計画の案の作成者は、関係部局から地区計画の対象となる区域に「7 適用区域の制限」に規定する区域が含まれない旨の回答を得ておくものとする。

## 12 支援及び助言

市長は、必要があると認めたときは、地区計画の案の作成者に対し、地区計画の案の作成について支援し、又は助言することとする。

## 13 地区施設の整備主体

地区整備計画に定める地区施設及び新たな公共施設等の整備主体は、開発行為が行われる場合は当該開発行為の事業者とし、その他の場合は、当該地区施設及び新たな公共施設等の用地となる土地所有者等とする。

## 14 事業の実施等

### (1) 事業の着手時期

地区計画区域内における開発行為を行う事業者は、地区計画が定められた日から起算して1年以内に当該地区計画に適合する開発事業に着手するものとする。なお、1年を超えて当該開発事業に着手する場合や当該地区計画の区域を分割して開発事業を行うときは、市長は、関係権利者又は事業者に対し、その理由、当該地区計画の区域内の公共施設の整備方針、整備時期、整備主体その他必要な事項を明記した整備計画書の提出を求めることができる。

### (2) 地区計画の廃止

地区計画が定められた日から起算して5年を経過し、想定した用途の建築物の立地が進まず、かつ開発行為等が行われない正当な理由が確認できない場合、土地所有者等の弁明の機会を設けたうえで、都市計画決定の廃止を行うことができるものとする。

この運用基準は、令和5年11月1日から適用する。