

2) 市街地開発事業の見直し

既に都市計画に定められた長期未着手の市街地開発事業について、事業着手が見込めないときは事業区域や手法等の見直し、または廃止の検討を行います。

3) 都市計画提案の受理の考え方

指定容積率緩和については、誘導容積率を目安とし周辺地域の住環境や景観上支障ないと判断できる範囲内で都市計画提案※を受理します。

都市計画提案のポイント

(指定容積率を300%以上とする場合)

1. 提案しようとする街区が幅員12m（商業系の用途地域は16m）以上の道路に面していること。
2. 提案しようとする街区が低層住宅地に隣接している場合は、高度地区や地区計画※等の活用により、周辺の住環境に十分な配慮がされていること。
3. 提案しようとする街区が土砂災害警戒区域など災害危険性のある土地の区域に含まれていないこと。
4. 経済的な目的のためだけに土地の高度利用等を図るものではなく、都市空間の質の低下について防止策を講じていること。

(6) 農村地域の土地利用の弾力化

農村地域に広がる農地や里山は、農業生産に加え、水源涵養や洪水調整等都市環境の維持や災害を防止する上で重要な役割を担っています。このため、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が行われる区域を除いて市街化区域※に編入しないこととし、引き続き都市環境を保全するとともに、地産地消等を促進し、農業振興や環境負荷の低減を図ります。

一方で、人口減少・少子高齢化により、地域コミュニティの維持や農地、里山に求められる機能の低下が懸念されることから、市街化調整区域※の本来の目的を維持しつつ、地域の活力やコミュニティの維持、移住・定住の促進等につながる対策を講じます。

また、自然災害が激甚化・頻発化していることを踏まえ、災害時に危険性の高い区域については、総合的な安全対策が講じられる場合を除き、原則として、開発を抑制します。

1) 弾力化の対象

市街化調整区域のうち、水源涵養や生態系の保全、災害の防止、風致の維持等高い公益的機能を有する保安林等の保全区域やその他の森林からなる森林区域（保全区域・森林区域）、および農業生産の基盤となる優良農地や洪水調整機能を有する農地・ため池からなる区域（農業区域）を除いた家屋の連たんが認められる区域（集落区域）から、土砂災害警戒区域や3.0m以上の浸水想定区域等人命に危険を及ぼす可能性の高い土地の範囲を除外した区域（区域1）等について、開発許可制度の弾力化の対象とします（土地利用計画図参照）。また、市街化調整区域全域に散見される空き家などの既存ストックについても、弾力化の対象とします。

2) 開発許可の更なる弾力的運用

市街化調整区域には、すでに公共施設の整備や造成が済まされた宅地が点在し、管理が行き届かず住環境・景観に悪影響を及ぼす懸念があります。これら既存ストックを有効活用し、移住・定住の促進、地域の新たな魅力創出等につながるため、本市の地域特性に応じた都市計画法第34条第12号※に基づく条例（三田市都市計画法施行条例※）を定めるなど、弾力的運用を図ります。

3) 市街化調整区域土地利用計画の変更申出

地域特性に応じた良好な居住環境を創出するため、市街化調整区域土地利用計画の変更申出制度の活用を推進します。

具体的には、住民提案による土地利用計画の申出においては、地域の特性・実情により、一定条件のもと、新たに生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な集落区域、地縁者が育ち、住み慣れた地域に居住するための住宅等が立地可能な区域¹（条例指定区域）を設定できることとします。

4) 柔軟な土地利用の推進

農産物加工施設などの農業振興に資する施設の設置を推進するとともに、古民家などの利活用により、農業の振興を図り、活力あるまちづくりを推進します。

また、遊休化する公共施設の跡地や空きスペースについても、周辺環境との調和を図りながら、地域の活性化やコミュニティの維持につながる跡地利用や施設活用について検討します。

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・提案の類型)

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。