

3

章

まちづくりの実現方策

～都市計画の方針～

# まちづくりの実現方策

本章では、2章で定めた6つの「都市計画に関する基本的な方針」に基づき、都市計画を展開していくための「まちづくりの実現方策」を示すことで、より実効性の高い計画とします。

## 都市計画に関する基本的な方針

1) 居住・都市機能の集約化による持続可能な都市の形成

2) 地域経済を牽引する新産業の創出

3) 農村地域の活力と魅力を育むまちづくりの実現

4) 誰もが移動しやすい交通ネットワークの形成

5) 地域資源を活かした魅力あるまちづくりの実現

6) 安全・安心に暮らせる都市の形成

◆多様な主体による共創のまちづくりの推進

## まちづくりの実現方策

(1)都市拠点の配置(P33)



(2)地域拠点の配置(P37)



(3)生活支援機能の誘導(P38)



(4)産業の振興(P40)



(5)市街地密度の誘導(P42)



(6)農村地域の土地利用の弾力化(P47)



(7)安全・安心なまちづくりの推進(P52)



(8)公共交通の充実(P54)



(9)公共施設のマネジメント(P56)



(10)地域資源の維持・保全(P58)



(11)共創によるまちづくりの推進(P60)



# (1) 都市拠点の配置

市内各地域の居住者等が生活支援施設にアクセスしやすい環境を実現するため、既に拠点となっている鉄道駅前のエリアを「都市拠点」と位置づけ、商業、業務、医療、福祉、子育て支援、文化、居住機能等複合的な機能の立地誘導を図ります。

## 1) 都市拠点の配置

JR・神戸電鉄三田駅、JR新三田駅、神戸電鉄フラワータウン駅、南ウッディタウン駅およびウッディタウン中央駅から概ね徒歩5分圏の区域を「都市拠点」と位置づけます。

用途地域は誘導する機能に応じて、商業地域、近隣商業地域、第2種住居地域を指定します。なお、同地区の鉄道駅に近接している街区において、居住機能のみの立地が目立つ場合は、1階を商業・サービス機能、2階以上を居住機能等立体的な用途制限を特別用途地区または地区計画\*等により導入します。

## 2) 都市機能の誘導

### ①三田駅周辺・シビックゾーン地区

本市の玄関口にふさわしい都市拠点として複合的な機能の集積を図ります。特に、商業施設や業務施設、高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の生活支援施設、文化・サービス施設の立地誘導を図るとともに、市街地再開発事業等による合理的な土地利用を進め、居住機能を立地誘導します。



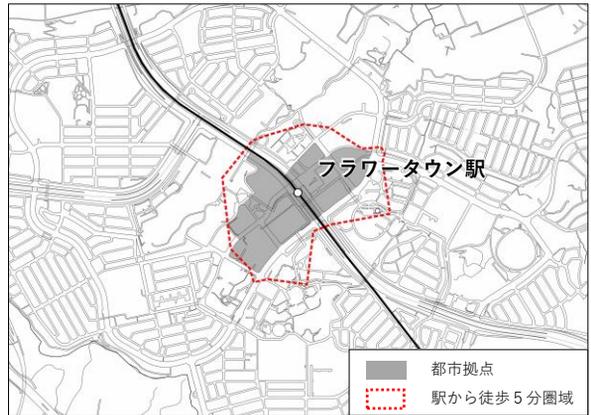
## ②新三田駅周辺地区

福島土地区画整理事業の完了により、急速な土地利用の増進が見込まれるとともに、新三田駅を交通結節点とする公共交通ネットワークにて三田駅周辺地区やセンチュリーパーク地区との相互連携しているポテンシャルを最大限に活かすため、合理的かつ効果的に都市機能と居住機能が集積する市街地形成に向けた土地利用を図ります。



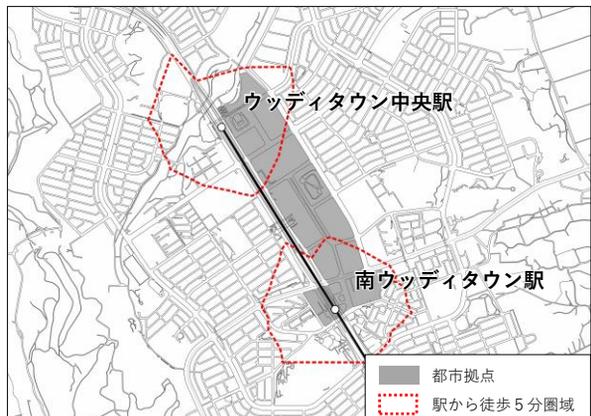
## ③フラワータウン駅周辺地区

三田駅周辺地区やセンチュリーパーク地区と公共交通ネットワークにて相互に補完する都市拠点として商業施設をはじめとした多様な都市機能の集積を図るとともに、特にフラワータウン地区の居住者のための利便施設や高齢者生活支援施設等の生活支援・サービス施設の立地誘導を図ります。



## ④センチュリーパーク地区

三田駅周辺地区や新三田駅周辺地区、フラワータウン駅周辺地区と公共交通ネットワークにて相互に補完する都市拠点として商業施設や文化・娯楽施設等多様な都市機能の集積を図るとともに、特にウディタウン地区の居住者のための利便施設、高齢者生活支援施設等の生活支援・サービス施設の立地誘導を図ります。



### 3) 市街地開発事業等の推進

JR・神戸電鉄三田駅周辺の「都市拠点」において、複合的な都市機能の立地を誘導するため、市街地開発事業等により複数敷地の集約・整序と区画街路等公共施設との一体的な整備を推進します。また、三田駅前地区は、来訪者に都市のイメージを印象づける重要な地区であることから、公共施設のデザインの質を高めたり、公共空間と一体となった空地の配置と緑化、建築物の形態意匠や敷地等を誘導し、賑わいと潤いの両立した景観の形成を図ります。

なお、こうした市街地開発事業区域の周辺地域では、事業実施に伴い、建替えや改修、用途転換等建築活動が誘発される場合があります。市街地環境の改善の好機と捉え、地域住民等からの提案等があれば地区計画※等望ましい地区環境の形成のための誘導策を検討します。

### 4) 拠点の魅力形成

#### ①都市の魅力を生み出す景観形成

景観法に基づく、「三田市新市街地景観計画※」、「既成市街地景観計画」及び「市街地周辺景観計画」を適切に運用し、市内に残る美しい自然景観や各時代の面影が重層的に残る街並み、緑豊かな住宅地の景観等多様な街並みの形成・維持を図りながら、賑わいと良好な都市居住環境を両立した景観形成を進めます。

#### ②賑わい空間の創出

都市計画道路駅前線のうち高度利用地区内の区間について、市街地再開発事業とあわせて道路に面する公開空地を整備することで、歩行者の安全、安心の確保や道路空間と一体となった市民交流・滞在空間の創出を図り、賑わいのある魅力的な歩行者空間を形成します。また、その他の地域においても、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けて、街路、公園、水辺空間、民間空地等の公共空間利活用等に向けた対応方策等を検討し、ウォークブルなまちづくり※を推進します。

【Sanda Brunch Picnic(三田駅前通り)】



## 5) 持続可能なニュータウンの再生

市内のニュータウンでは、入居開始から居住世帯の年齢や構成等も変化しており、ニュータウンに求められているニーズや課題も多様化しつつあることから、生活利便施設の適切な立地誘導や既存ストックの有効活用等、住民ニーズや社会経済情勢等に対応したまちの魅力向上を図ります。

まちびらきから40年が経過するフラワータウンでは、「フラワータウンリボーンプロジェクト※」を推進し、持続可能なまちの再生モデル事業として先進的な取り組みを進めます。

また、まちびらきから30年以上が経過するつつじが丘についても、フラワータウン再生の取り組み状況等を踏まえながら進めてまいります。

【フラワータウンフェスタ2022】



## 3

## 6) 都市計画提案の受理の考え方

都市拠点区域では、土地の合理的な利用や都市機能の立地が進まない場合は、周辺環境および景観上支障ないと判断できる範囲内で提案を受け入れ、用途地域等の土地利用規制の緩和に関する都市計画提案※を受理します。

### 都市計画提案のポイント

1. 提案しようとする街区が住居専用地域に隣接し、商業系の用途地域を指定しようとするときは、道路などの大規模な地形地物で区分されるほか、景観地区や地区計画※等の活用により、住居専用地域の良好な住環境の保全策が図られること。
2. 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、建築物の壁面位置の制限や色彩、敷地の緑化、敷地面積の最低限度などを定めることで、市街地環境を改善し、かつ都市空間の質の低下について防止策を講じていること。

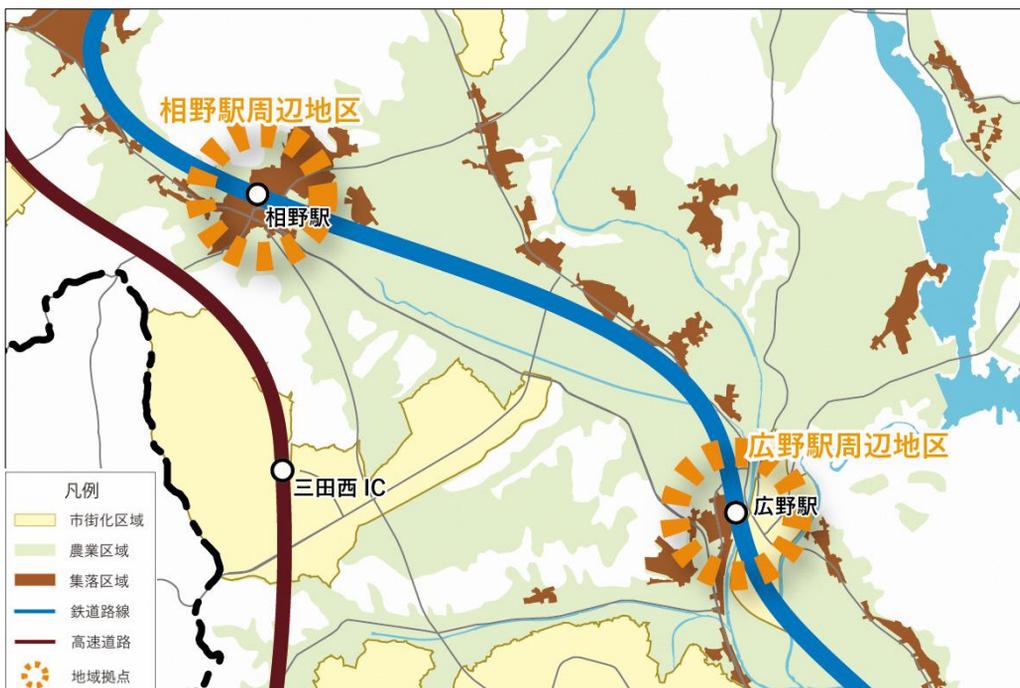
## (2) 地域拠点の配置

都市拠点以外で、公共交通によるアクセスが確保された地域の中心となる鉄道駅周辺において地域拠点を配置し、駅利用者や周辺地域の居住者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図ります。

### 1) 地域拠点の配置

JR広野駅や相野駅周辺については、地域拠点と位置づけ、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。

【広野駅、相野駅周辺】



### 2) 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。

相野駅周辺では、地区計画※制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の形成を図るとともに社会情勢に応じた土地利用の誘導に取り組みます。

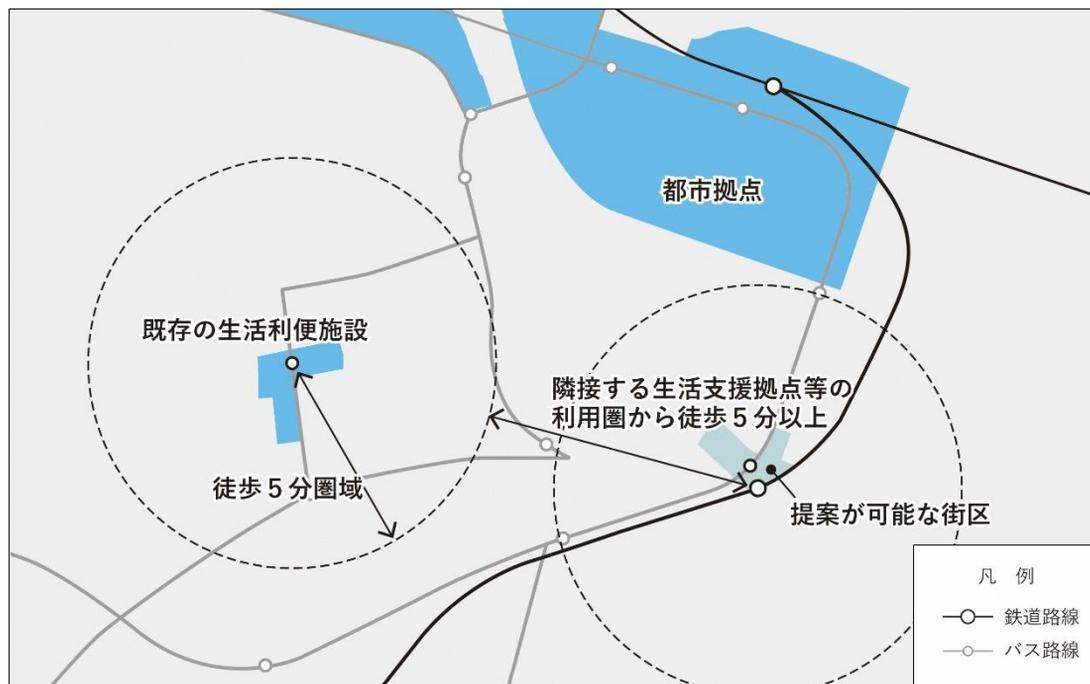
### (3) 生活支援機能の誘導

生活支援サービスが日常生活圏で適切に提供される環境を実現するため、都市拠点区域外で、1時間に3本以上の運行本数のあるバス停留所や鉄道駅の隣接する交通アクセスが確保された街区（徒歩5分圏域または半径400m圏内に同等の施設がないこと）に、生活に身近な医療、福祉、商業等生活利便施設の立地誘導を図ります。

#### 1) 生活支援機能の配置

生活支援機能の配置については、その持続的な維持が利用圏人口およびバス路線に大きく影響されるため、あらかじめ区域は設定しないで、地域住民への生活支援サービスの提供や利用需要等を考慮した企業の立地戦略による都市計画提案※のあった区域に第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域を指定します。

【生活支援機能の誘導概念図】



## 2) 都市計画提案の受理の考え方

鉄道駅やバス停留所等に近接した地域にて、生活支援機能を立地誘導しようとする場合は、周辺の住環境や景観上支障のないと判断できる範囲内で提案を受け入れ、土地利用規制の緩和等に関する都市計画提案※を受理します。

また、北摂三田ニュータウン等では、世帯数の減少や高齢化により空き家ストック等の増加が見込まれます。このため利用されない空き家等を高齢者の生活支援施設などへ転用を可能とするため、建築物の用途規制の緩和に関する提案があった場合は、住民合意を前提とし、かつ周辺の住環境や景観上支障が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

1. 提案しようとする街区が幅員12m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住居専用地域に隣接する位置にあるときは、道路など地形地物で区分されるほか、高度地区や地区計画※等の活用により、住居専用地域の良好な住環境の保全策が図られていること。
3. 誘致しようとする施設の利用需要が見込め、利用圏（徒歩5分圏または半径400m圏）内に同等の施設がないこと。

## (4) 産業の振興

本市は、中国自動車道、第二名神自動車道、舞鶴若狭自動車道や六甲北有料道路等の広域的な人の移動や物流を支える広域交通ネットワークが整備されており、これら広域交通ネットワークの結節点による、交通の要衝としての立地的優位性をもつ三田の強みを活かし、地域経済の好循環を創出する土地利用を図ります。

### 1) 産業拠点、産業・業務機能誘導区域の配置

本市の優良な広域アクセス性を活かすため、三田西IC周辺に計画的に産業用地を集積した北摂三田テクノパーク、北摂三田第二テクノパークを産業拠点と位置づけ、地域経済の活性化に資する産業の振興を図ります。

また、産業拠点を含む主要工業団地（インダストリアルパーク、三田工業団地）と業務機能が集積しているエリアを「産業・業務機能誘導区域」に位置づけ、操業環境の維持・向上と適切な土地利用の誘導を図ります。

北摂三田ニュータウン等計画的市街地※内の産業・業務機能誘導区域では、ニュータウンにおける土地利用の方針に基づき、居住者の就業の機会を確保することができるよう、企業の撤退に伴う住宅地への土地利用転換を抑制します。

【産業・業務機能誘導区域】



## 2) 新たな産業拠点の整備促進

産業構造の革新的な変化等を見据え、大阪、神戸等の阪神間の都市近郊に位置し近畿圏等の広域的経済活動を支える交通結節点等を有する地理的な優位性を活かし、先端技術を活用したモノづくり等の集積拠点となる北摂三田第三テクノパーク整備を進めます。また、ICT企業等の立地誘導に向けたサテライトオフィス等の環境を整備する等スマートシティの実現を推進します。

【北摂三田テクノパーク】



## 3) インキュベーション機能の整備推進

学術研究機関等との連携体制を構築し、コワーキング※スペースやシェアオフィス等の賑わいの場や新産業の創出、産官学の協働の拠点となるインキュベーション※機能のネットワーク化を図り、魅力あるまちづくりを推進します。

【Corelab SANDA (商工会館 3 F)】



## (5) 市街地密度の誘導

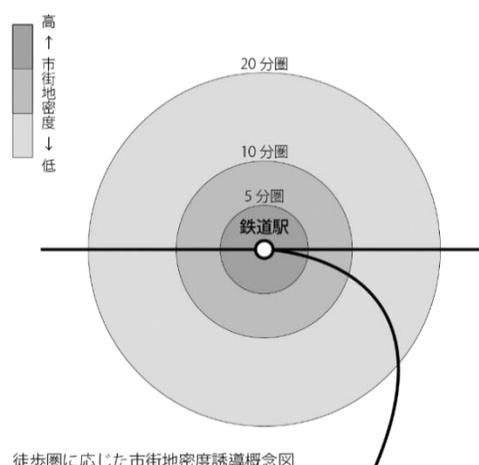
都市機能を維持していくためには、多くの市民が利用する鉄道駅周辺を中心としたエリアに生活に必要な商業、医療、福祉、子育て支援等生活支援機能を集積し、都市の効率化を図り、人口減少や少子高齢化といった問題に対応していく必要があります。

また生活支援機能を集積させるだけでなく、鉄道駅からの距離に応じて、市街地密度を設定し、拠点に近いエリアがより密度が高く利便性が高くなるように誘導します。

### 1) 誘導容積率の導入

#### ① 誘導容積率設定の考え方

鉄道駅からの距離に応じて容積率を市街地密度誘導方針図に示された値（誘導容積率）となるよう調整します。既存建築物の建替えや土地利用転換等民間の建築活動や開発行為の機会に、誘導容積率に応じて都市計画に定める容積率（指定容積率）の見直しを検討し、時間軸を活用して市街地密度を誘導します。



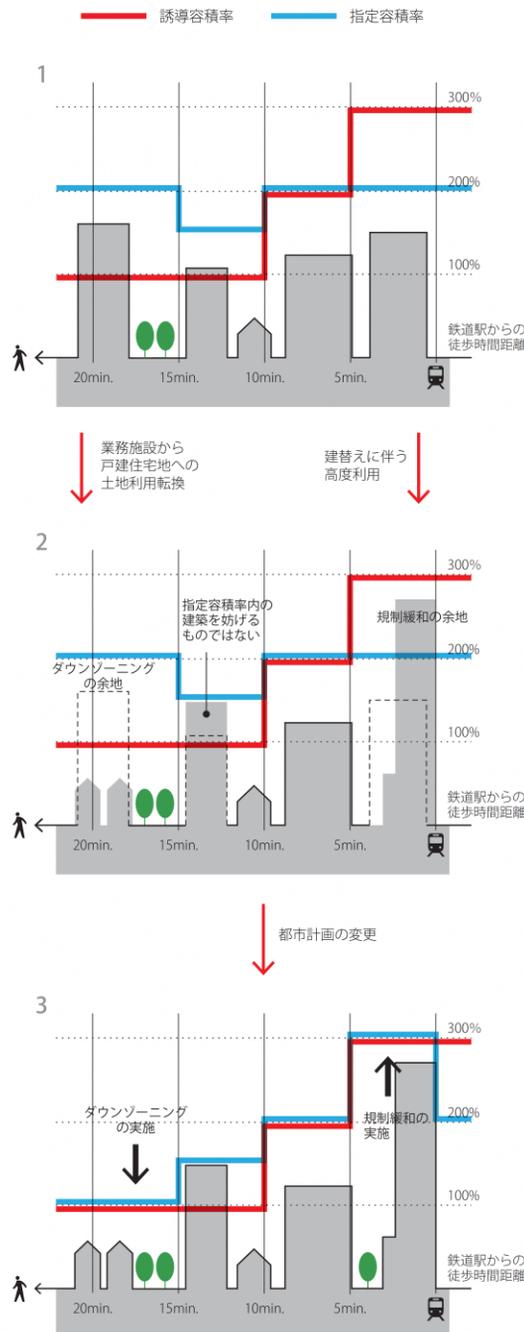
#### ② 容積率見直しの手順

誘導容積率よりも指定容積率が低い土地において、建替えや増築、土地利用転換に際し、一層の高度利用を図るために容積率緩和等の都市計画提案※があった場合、誘導容積率を上限として、公共施設の整備状況や、周辺地域の住環境及び景観上支障ないと判断できる範囲で都市計画提案を受け入れます。一方、誘導容積率よりも指定容積率が高い土地において、例えば、中高層住宅から戸建住宅地への土地利用転換等ダウンゾーニングの余地が生じた場合、誘導容積率以下となるよう指定容積率の見直しを行います（次項参照）。なお、計画的市街地※では、土地利用転換の過程において、中高層住宅を想定した行為制限がかかる土地の一部が戸建住宅用地として転用され、周辺と異なる街並みが形成されるケースも想定されるため、建物用途別の容積率指定等土地利用転換を見越した施策を検討します。

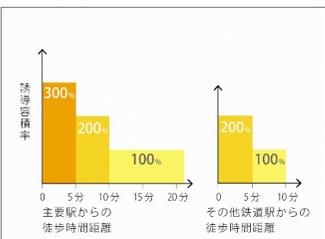
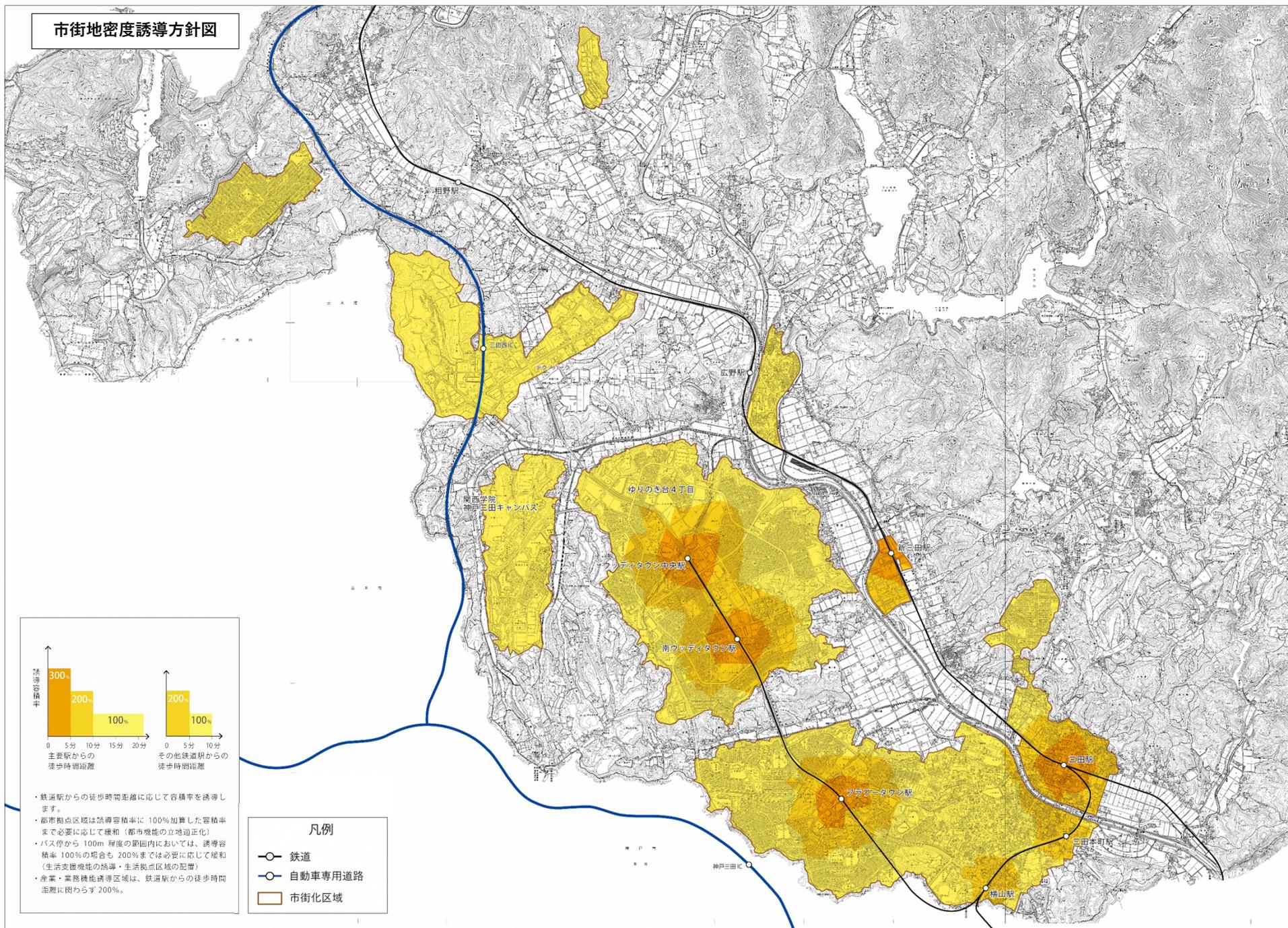
### ③誘導容積率の特例

「都市拠点」に指定された土地の区域においては、誘導容積率に100%加算した値を上限とします。また、鉄道駅から徒歩10分圏以遠の市街地において、近隣住民のための生活利便施設の配置が必要な場合は、バス停留所からおおよそ半径100m以内の土地に限り、必要に応じて容積率を200%まで緩和します。産業団地等背後に居住機能を誘導すべき市街地を有しない区域で、産業・業務機能を誘導する土地の区域（産業・業務機能誘導区域）については、誘導容積率を200%とします。

【時間軸と建築活動を活用した容積率調整フロー】



# 市街地密度誘導方針図



- ・鉄道駅からの徒歩時間距離に応じて容積率を誘導します。
- ・都市拠点区域は誘導容積率に100%加算した容積率まで必要に応じて緩和（都市機能の立地適正化）
- ・バス停から100m程度の範囲内においては、誘導容積率100%の場合も200%まで必要に応じて緩和（生活支援機能の誘導・生活拠点区域の配置）
- ・産業・業務機能誘導区域は、鉄道駅からの徒歩時間距離に関わらず200%。

**凡例**

- 鉄道
- 自動車専用道路
- 市街化区域

## 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<sup>1</sup>（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。