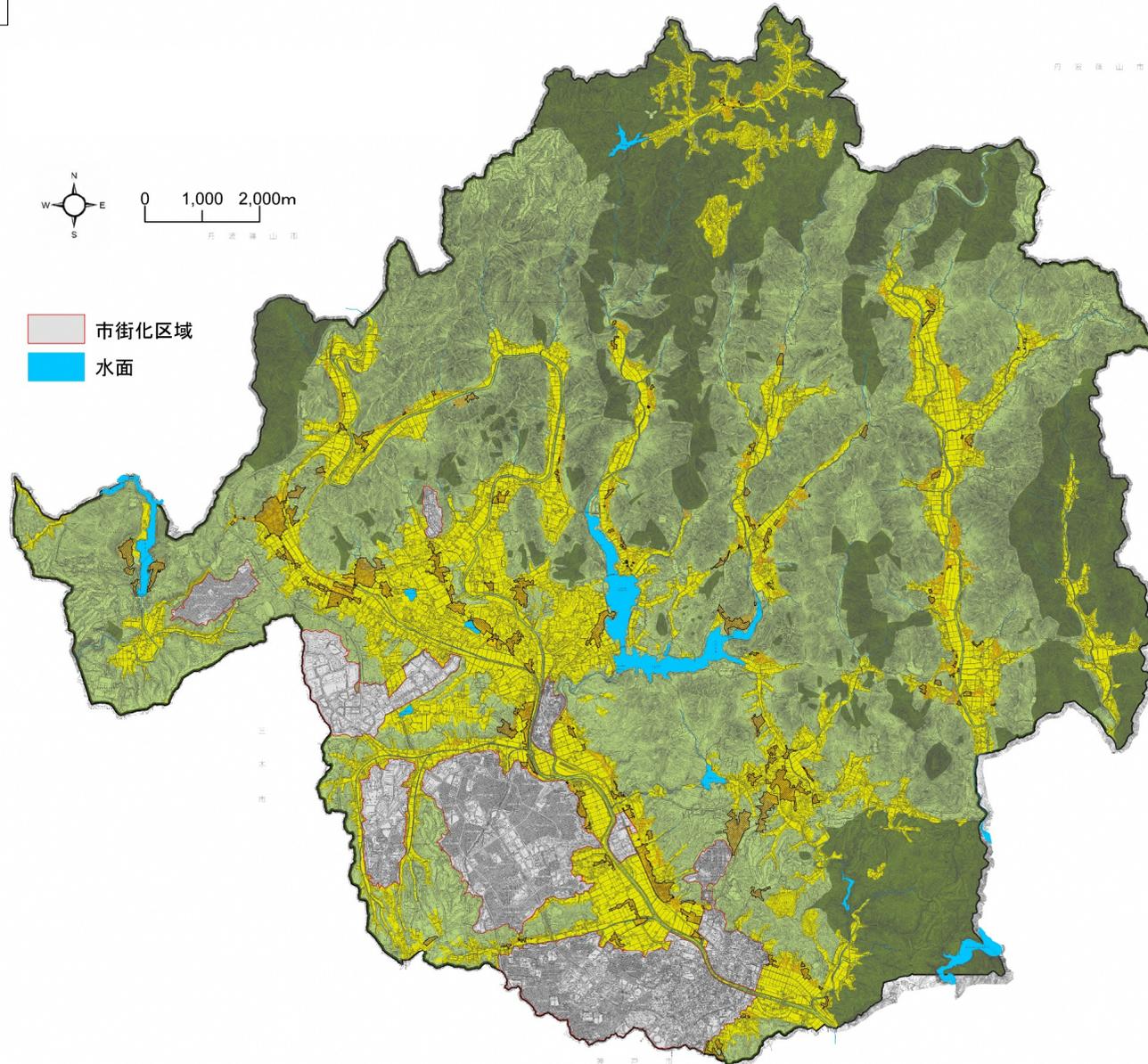
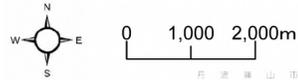


【市街化調整区域土地利用計画】

対象区域	市街化調整区域に指定されている土地の区域
計画の目標	本市の中・北部の農村地域は、農業生産に加え、水源涵養や洪水調整など良好な都市環境の確保や災害を防止する上で重要な役割を担う地域である。しかしながら、近年、区域人口は減少し、世帯数の減少も見込まれる中、当該区域のもつ多様な機能の低下が懸念されている。 本計画は、これらの機能を維持するため、農林業の振興に資する土地利用や地域活性化を目的とした土地利用を適切に調整することを目標とする。
土地利用の方針	本区域を各土地のもつ特性に応じて5つの区分に分類し、開発適性に応じた土地利用を図る。 水源涵養や生態系の保全、災害の防止、風致の維持等の機能を有する土地の区域は永続的な保全を図る。 また、農業生産機能や居住機能を有する土地の区域では、一団の優良農地や洪水調整機能を有するため池等の適切な保全を図ると共に、集落や住宅地の良好な居住環境の向上のための土地利用を図る。特に、家屋の連たんがみられる土地の区域のうち、災害危険性が低く、道路等の公共施設が整備された土地の区域では、自然、農業及び景観などの地域資源を活用した施設など地域活性化に資する土地利用を図る。
区域区分 (右図参照)	<p>(1) 保全区域 (条例第4条第2項第4号ア) ■ 公益的機能の高い自然環境や風致の維持の面から保全を図る必要のある区域として、良好な自然環境を有する山林(自然公園法の特別地域、近郊緑地保全区域、保安林等)を「保全区域」に区分する。 本区域では、原則として土地利用転換を認めない区域とする。</p> <p>(2) 森林区域 (条例第4条第2項第4号イ) ■ 「保全区域」に該当しない区域で、緑豊かな自然環境を形成する民有林等を保全する区域を「森林区域」とする。 本区域では、原則として、土地利用の転換を認めない区域とする。ただし、市のまちづくりに関する計画に位置づけられた土地の区域内で、地域の活性化に資すると認められる施設整備等を行う場合で、周辺への環境及び景観に調和するものについては、立地可能とする。</p> <p>(3) 農業区域 (条例第4条第2項第4号ウ) ■ 農地を保全し、農業の振興を図る区域として、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を「農業区域」に区分する。 本区域では、原則として、土地利用転換を認めない区域とする。ただし、市のまちづくりに関する計画に位置づけられた土地の区域内で、地域の活性化に資すると認められる施設整備等を行う場合で、周辺への環境及び景観に調和するものについては、立地可能とする。</p> <p>(4) 集落区域 (条例第4条第2項第4号エ) ■ 既に、一団的に土地利用がされている区域を豊かな自然環境及び農業振興と調和を図りながら、良好な居住環境の形成及び維持を図る区域として「集落区域」に区分する。</p> <p>(5) 区域1 (条例第4条第2項第4号オ) ■ 集落区域から土砂災害警戒区域など災害危険性のある土地の範囲を除外した区域で、居住環境の向上のための整備および地域活性化を促進する区域として「区域1」に区分する。</p>

条例…三田市都市計画法施行条例



▼市HP
三田市地図情報



※本図は令和5年4月1日時点の概要図です。最新の集落区域および区域1については、市ホームページの三田市地図情報(市街化調整区域土地利用計画)又は市窓口備え付けの拡大図を参照のこと。

(7) 安全・安心なまちづくりの推進

激甚化する災害に備え、市街地の耐震及び不燃化、洪水や土砂災害等の危険区域の市街化抑制、民間事業者等との協働等、ハード・ソフトの両面から総合的に都市防災力の向上を図り、安全・安心なまちづくりの推進を図ります。

1) 災害に強いまちづくり

道路については、災害時に避難、物資輸送、消防、救護等の活動を支えるにふさわしい規模・規格の確保を図ります。特に、道路や橋梁等の耐震性の向上を図り、緊急輸送道路や災害時重要路線等を確保し、災害発生時におけるネットワークが維持されるよう整備を進めます。日常生活に不可欠なライフラインである上下水道等については、災害時においても、その機能が維持されるよう、耐震性の向上、施設の耐水化及び停電対策に努めます。

また、災害が発生した際には早期に復興することができるよう、平時から事前の復興体制や手順の検討、課題の把握等に取り組むなど、災害に強い“さんだ”の実現に向け、「さんだ防災強化プログラム※」を推進します。

洪水浸水や土砂災害等の自然災害の発生により、甚大な被害が予想される災害ハザードエリアについては、建築物の立地を抑制し、災害リスクの低いエリアへの誘導を図ります。

2) 民間建築行為等を通じた防災力の向上

民間事業者による開発行為や建築行為が行われる際、三田駅周辺市街地の老朽家屋や狭小な敷地等が存する地域においては、防災街区整備地区計画※や防火地域、準防火地域、住宅耐震改修等補助制度等の活用による災害に強いまちづくりを促進します。また、著しい老朽化等により周辺環境に悪影響を及ぼす空き家については、除却されたのちに公開空地として地域の防災性の向上や避難の際の安全、安心の確保となる仕組み等を検討します。

3) 市街地浸水対策の推進

浸水被害発生区域に重点を置き、雨水排水設備等のハード対策を進めるとともに、内水ハザードマップ※を作成することで浸水被害リスクの周知および啓発等のソフト対策を図ります。

4) 公民連携による地域防災力・防犯力の向上

①防災情報伝達体制の強化

災害時の情報収集・伝達を迅速かつ効果的に実施するため、テレビ、ラジオ、さんだ防災・防犯メール、エリアメール・緊急速報メール、三田市MCA防災行政無線※、広報車や市ホームページによる広報等、防災情報伝達手段の多重化・多様化を図ります。

②自助・共助・公助による防災力の向上

市民一人ひとりが災害に対する意識を高め、自発的に行う防災活動「自助」や地域の防災力の要となる自主防災組織と多様な主体が連携して自発的に行う防災活動「共助」を促進し、公的な支援「公助」のもと、市全体での防災力の向上を図ります。

③地域連携による防犯力、安全意識の向上

多様な主体と連携し、地域ぐるみでの見守り活動や防犯の取り組みを推進することで犯罪の抑止を図ります。また、交通安全に関する普及、啓発を行うことで、交通安全意識の向上に取り組みます。

3

【防災訓練】



【交通安全教室】



(8) 公共交通の充実

公共交通は、自動車等を使用しない市民にとって、通勤や買物、通院等の移動手段を提供する日常生活において、重要な役割を担っていることから、交通便利性の維持・向上を図り、誰もが移動しやすい持続可能な交通体系の構築を図ります。

さんだ里山スマートシティ構想※のコンセプトである“市民一人ひとりが幸せを実感しながら住み続けられるまち三田”の実現に向け、デジタル技術の活用等により、便利に移動できる自動運転や予約型乗合交通等の新しい移動サービスの充実に向けた取り組みを推進します。

1) 官民共創の取り組み

市民と事業者、行政が協議する場である地域公共交通活性化協議会等を設置し、公共交通の維持に関する費用負担のあり方、鉄道と路線バス、タクシー等各サービスの役割分担・連携、路線の再編等を含めた地域全体の公共交通ネットワークの充実を図ります。

さんだ里山スマートシティ官民共創プラットフォームの会員との相互連携により、先進的な中型自動運転バスの早期実装に向けた取り組みを推進します。

【中型自動運転バス実証実験(ウッディタウン)】



2) まちの拠点をつなぐ公共交通ネットワークの充実

鉄道やバス等の基幹となる公共交通の確保及び維持と同時に、交通事業者間の連携強化と三田駅等の交通拠点の賑わいの創出や利便性向上により、生活圈や観光交流を視野に入れた広域移動を支える公共交通ネットワークの充実を図ります。

3) 新たな移動サービスの実現

多様な移動手段を一元的かつ自由に選択できるシステムや定額制の活用、技術革新に対応した自動走行、低速モビリティや電動自転車等のシェアリング等、地域ニーズに対応する自動車や移動を取り巻く新しいサービスの活用を推進し、持続可能な利用しやすい公共交通サービスの提供を図ります。

【予約型コミュニティ交通】



【グリーンスローモビリティ※】



路線バスにおいて、人口減少に伴う輸送需要の減少が深刻な課題となっている過疎地域等での輸送サービスの維持確保を図るため、バス路線で乗客者とともに物流も担う「貨客混載」制度を活用した取り組みを推進します。

【貨客混載サービス】



4) 公共交通の利用促進による環境負荷の低減

交通事業者や企業等と連携し誰もが利用しやすい環境を整備し、交通環境学習やエコ通勤推奨等による公共交通の利用促進を図り、脱炭素社会の実現に向けての取り組みを促進します。

(9) 公共施設のマネジメント

道路や橋梁等既存インフラも、建設から長期間経過していることから、安全性、機能性を確保するため、施設の長寿命化をはじめとした老朽化対策や計画的な更新を進めるとともに、民間事業や市民のまちづくりと連携した利活用等地域の魅力の向上に資する公共施設の有効活用を図ります。

1) 幹線道路網の整備

①道路ネットワークの形成

JR、神戸電鉄三田駅前において、市街地再開発事業と都市計画道路駅前線、駅前2号線、駅前3号線の一体的な整備により、交通機能の増進や歩行者等の安全・安心の確保を図ります。

都市計画道路第二テクノ線については、テクノパークの交通混雑の解消など、操業環境の向上を図るため、早期の事業化に向けた検討を進めます。

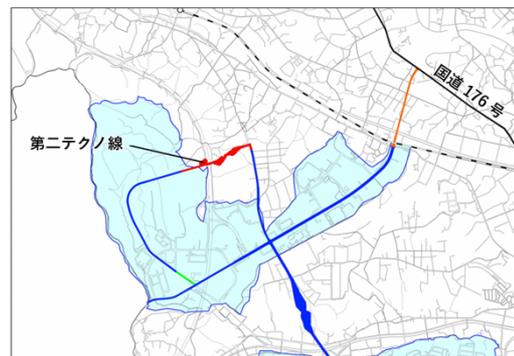
②長期未着手路線の見直し

都市計画道路三輪下田中線、横山天神線については、円滑な交通処理機能だけでなく、沿道の土地利用への波及効果、災害時の緊急輸送路や避難経路、延焼防止としての機能、事業実現性を考慮し、整備の必要な区間の検証を行い、事業化に向けて取り組みます。また、事業化の見込めない区間については、その他の長期未着手路線と併せて都市計画の見直しを進めます。

【三田駅前周辺】



【テクノパーク周辺】



凡例	
【区域】	【都市計画道路】
市域	事業中
市街化区域	改良済
【交通】	概成済*
鉄道	未整備
○ 鉄道駅	

2) 都市施設等の計画的な維持更新

道路、公園、上下水道施設等の公共施設等を適切に維持更新するため、長期的な視点から検討する長寿命化や計画的更新に関する計画を策定し、利用者の安全・安心の確保や、維持管理・更新等に係るコストの縮減、平準化、定期的な点検等によりライフサイクルコスト※の低減を図ります。

3) 公的資産の利活用

市が所有している道路や公園、その他の公共施設等の公的資産について、オープンカフェ等の都市利便増進施設の配置や周辺の民間資産と組み合わせた活用、地域のまちづくりと連携した利活用等活用範囲を拡大する仕組みを構築し、市場へ開放することによる新たな事業機会の創出とまちなかの活性化等を図ります。

また、学校の再編等に伴い利用されなくなる公共施設については、行政課題の解決、新たな行政需要への対応や地域活性化に寄与するものとして、民間事業による利活用も視野に入れながら、効率・効果的な利活用を推進します。

【UNBY GENERAL GOODS STORE SANDA/UNBY BOWL STAND SANDA(旧青野ダム記念館)】



(10) 地域資源の維持・保全

恵み豊かな地域資源や市内に残る歴史的な建造物の保全・利活用を促進することで地域の魅力向上を図ります。

1) 歴史的風致の維持形成

JR・神戸電鉄三田駅周辺市街地に位置する歴史的な面影を残す地域では、景観・歴史資源を活用しようとする機運が高まらないまま開発行為や建築活動等が進むと、地域資源が消失し、地域独自の魅力や価値が失われかねません。このため、町家を店舗や宿泊施設、その他の用途での利用等歴史的な建造物の利活用に関する促進策として、景観形成の基準に適合する改修を行った場合の改修費用や創業資金への低利融資等経済的インセンティブ策を講じながら、歴史的な街並みの保全と活用により歩いて楽しめる地域環境の形成を進めます。

【旧いわき呉服店（中央町）】



【旧大澤家住宅（三田町）】



3

2) 都市における公園・緑地の保全

潤いのある都市環境を形成するため、地域住民による公園管理制度を活用し、市民との協働による公園緑地の適切な維持管理を進めるとともに、有馬富士公園等本市を特徴づける里山を活かした公園の整備を推進します。また、農地の持つ多面的機能を評価して市街化区域※内に配置された生産緑地地区※の適切な保全を促進するとともに、当初の指定から30年を経過する生産緑地について、引き続き「特定生産緑地※」として指定することで保全を図ります。

3) 良好な景観形成の促進

北摂三田ニュータウン等の計画的市街地[※]の緑豊かでゆとりある街並みを維持するための「新市街地景観計画[※]」、三田駅周辺の既成市街地にて調和と秩序をもった魅力的な街並みの形成するための「既成市街地景観計画」、市街地周辺地域で都市と農村が一体となった景観を保全するための「市街地周辺景観計画」及び山並み・田園地域にて自然と一体となった魅力的な集落景観を保全するための「山並み・田園景観計画」に基づき、地域の特性に応じた良好な景観形成を促進します。

また、街並み景観を維持・持続させるため、住民、事業者に対する景観計画の啓発、指導に努めるとともに、協働と連携などの取り組みにより、公園、街路樹等の緑豊かな景観を守るため、令和4年11月に本市が策定した「街路樹の適正な育成・管理に向けた基本方針[※]」等に基づき、安全・安心で快適な街路環境の形成に配慮し、まちの魅力の維持・向上を図る質の高い植栽管理の実現を目指します。

4) 里山資源の活用

里山の保全は地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの吸収源として期待されています。また、バイオマス[※]資源の利用技術の発展に伴い、新たな循環型資源としての活用も期待されています。里山を保全し循環型資源として利用することは、生物多様性の保全、地球温暖化防止につながることから、里山の整備、保全管理を促進するとともに、里山を保全し利活用できる取り組みとして、保全活動で発生する伐採木を加工、流通、販売、消費する仕組みである木の駅プロジェクト[※]や街路樹の適正な育成・管理により発生する伐採木の有効活用等をはじめとする市民参加型の里山保全と資源活用の取り組みを進めます。

5) 魅力あふれる観光まちづくりの推進

自然豊かな水辺環境と美しい里山景観からなる有馬富士公園をはじめ千丈湖寺周辺エリア、野外活動センター用地を、豊かな自然が満喫できる観光交流ゾーンと位置づけ、アウトドア三田として、交流、関係人口の増加による地域の活力維持と新たな魅力の創出に向けた取り組みを進めます。

6) 住宅ストックの循環促進

空き家は、地域活力の低下や防災、防犯に関する不安、景観の悪化等の原因にもなることから空き家セミナーや相談会等の開催による空き家所有者等への意識啓発、空き家の改修や流通、マッチングの支援により利活用を促し、良好な住環境の保全と地域の活性化や移住・定住及びワーケーション[※]や二地域居住による交流促進の受け皿として有効活用するとともに、住宅ストックの循環促進を図ります。

(11) 共創によるまちづくりの推進

本計画で示すまちづくりの将来像を実現していくために、市民、事業者、市民活動団体等、さまざまな主体の連携・協働を欠かすことができません。

行政による事業の実施だけでなく、市民や事業者等の様々な主体が、まちづくりの担い手としての意識を持ちながら、各主体がまちの将来像を共有し、まちづくりに取り組める環境づくりを図っていきます。

1) 公民連携のまちづくり

地域における住民、NPO、企業等の民間主体による活動形態が多様化し、まちづくり分野においても、まちづくりの担い手としての役割が拡大しつつあります。

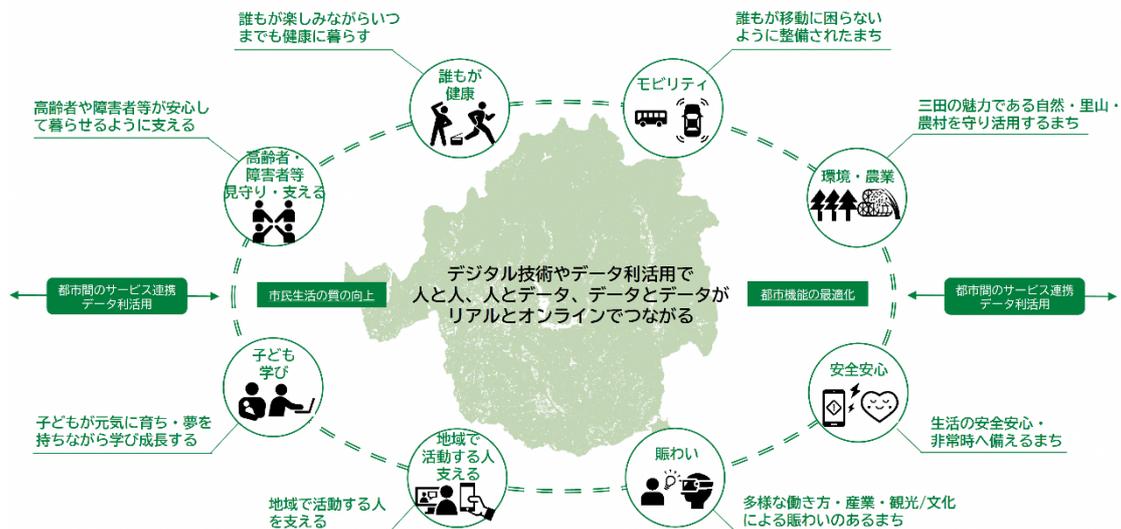
今後、より一層、複雑化、多様化するまちづくりの課題に対し、きめ細かく対応していくためには、市民・事業者・行政がお互いに理解しあい、連携することが必要不可欠であり、こうした連携を推進し、まちの将来像の実現に向けて取り組みます。

3

2) ICT、IoT技術を活用したスマートシティの形成

様々な三田の課題について、ICT・IoT※・AI等のデジタル技術の戦略的な活用とデータ利活用により、「市民中心で持続可能な課題解決を行うスマートシティ」に取り組むことで、「市民一人ひとりが幸せを実感しながら住み続けられるまち三田」を目指します。

【さんだ里山スマートシティの概観】



3) 地区まちづくりの支援

①支援する地域の対象規模

集落や商店街、複数街区からなる住宅地等、市民主体のまちづくりに関する事業の対象規模は、それぞれに異なります。都市計画法には、地区スケールのマスタープランとその実現のための規制基準を都市計画に定める地区計画※制度があります。こうした地区スケールの空間調整ツールを活用できる規模と範囲を目安として、まちづくりに関する事業への支援を行います。

②意識啓発

土地所有者等や住民が主体となってまちづくりを進めるには、各地域のまちづくりの当事者としての意識をもつことが必要です。このため、都市計画に関する情報提供とあわせたまちづくりに関する講座の開催や、各地の様々な事例を学ぶ勉強会等の開催を支援し、まちづくり意識の啓発を図ります。

③活動支援

まちづくりにおいて、都市計画に関する技術的な支援や関連する分野の専門的な支援が必要な場合は、アドバイザーやコンサルタント派遣等の支援を行います。また、まちづくりに関する事業を機動的かつ効率的に実施するため、地域の活性化に対して「何とかしたい」という危機感を持ち、かつ意欲のある土地所有者等から構成されるまちづくり事業団体の組織化を促進します。

④地区計画等の立案支援

対象地区の望まれる地域像を実現するために、居住、就労、文化、医療、買い物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたるまちづくり事業の一環として、地域住民による主体的な地区計画等の立案のための活動を支援します。また、対象地区のまちづくりの目的や内容に応じ、景観法に基づく景観計画※の立案のための活動や景観協定の締結等を支援します。

【地区計画制度】

