

VII 市街地開発事業

1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地所有者が道路、公園等公共施設用地を公平に負担し、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設、変更を行うことにより健全な市街地を形成する事業であり、都市整備に果たす役割は極めて大きいものがあります。

三田市では、既に事業が完了した西山地区や

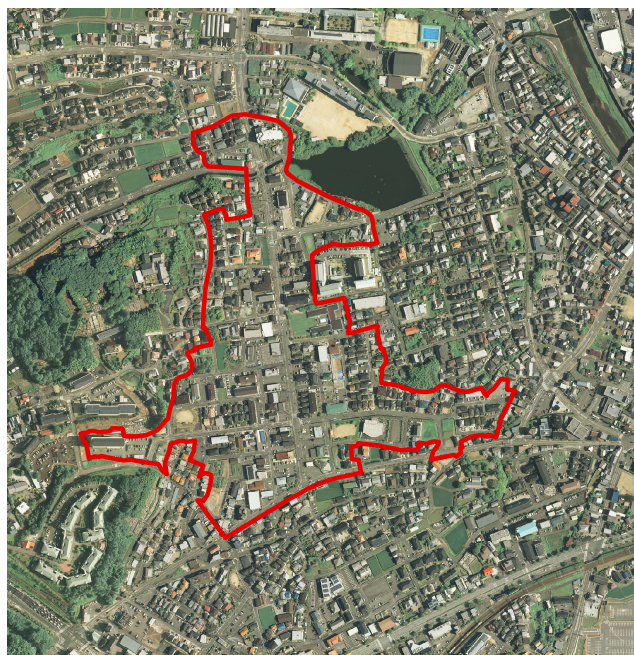
天神地区、第二テクノパーク地区を含め、5ヶ所が都市計画決定されておりましたが、対中町土地区画整理事業は廃止決定がなされ、地区計画による整備が予定されています。

(都市計画決定されていない土地区画整理事業としては、古城川地区(約6.1ha:組合施行完了)、上井沢地区(約1.5ha:組合施行完了)があります。)

名 称	面積 (ha)	告示番号	告示日	当初告示	備 考
西山土地区画整理事業	約 16.6	三告第 51 号	H 2. 9. 25	S62. 12. 28	計画人口: 1200人、組合施行
対中町土地区画整理事業	—	三告第 82 号	R 6. 4. 1	H 6. 12. 9	廃止
天神土地区画整理事業	約 20.0	兵告第1780号	H10. 12. 18	H 7. 12. 12	計画人口: 1300人、組合施行
北摂三田第二テクノパーク土地区画整理事業	約 97.1	兵告第 440号	H24. 3. 30	H 9. 5. 27	個人施行
福島土地区画整理事業	約 5.3	三告第 45 号	H28. 3. 29	H28. 3. 29	組合施行
4 地区	約139.0				

西山土地区画整理事業

西山土地区画整理事業は、1987(昭和62)年に都市計画決定、1989(平成元)年に組合が設立され、2001(平成13)年度に事業が完了しました。地区内の主な都市施設としては、幹線街路横山天神線、区画街路本町西山線、西山1・2・3号公園等があります。



西山土地区画整理事業（施行後）

対中町土地区画整理事業

対中町土地区画整理事業は、1994(平成6)年に都市計画決定されましたが、2024(令和6)に廃止が決定しました。

現在は、地区計画によるまちづくりが進められています。



対中町土地区画整理事業（廃止）

天神土地区画整理事業

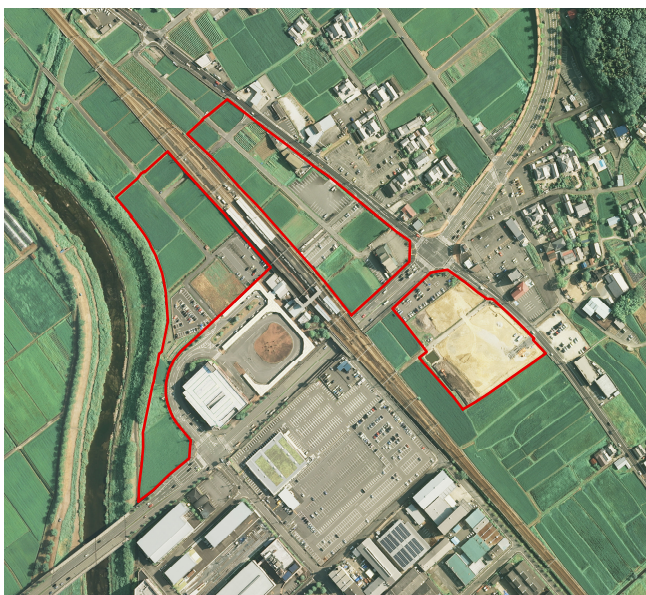
天神土地区画整理事業は、1995(平成7)年に都市計画決定、1997(平成9)年に組合が設立され、2011(平成23)年に事業が完了しました。主な都市施設として幹線街路横山天神線、天神武庫が丘線、天神1・2・3号公園等があります。



天神土地区画整理事業（施行後）

福島土地区画整理事業

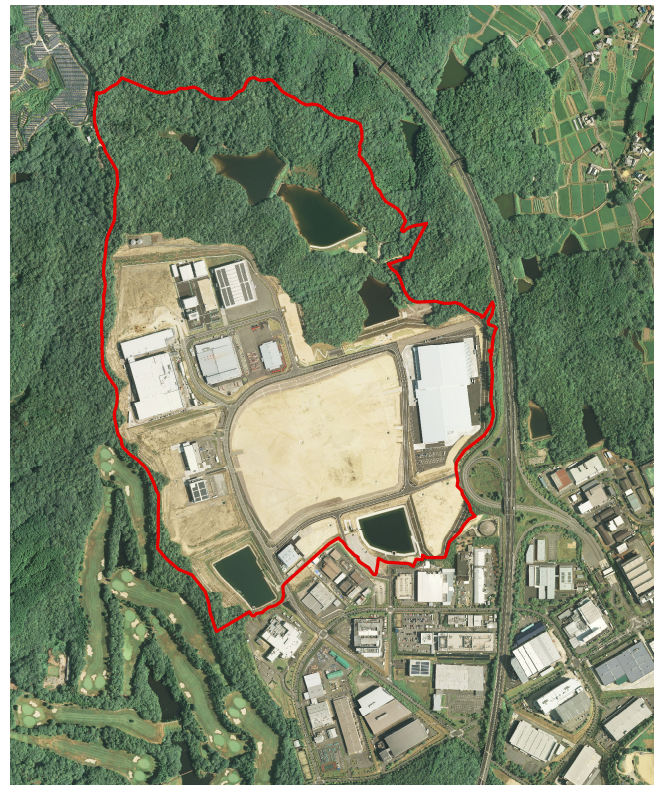
福島土地区画整理事業は、2016(平成28)年に都市計画決定、同年に組合が設立されました。新三田駅利用者や周辺地域の居住者等に対する生活支援機能の立地を誘導するため事業が進められました。



福島土地区画整理事業（施行後）

北摂三田第二テクノパーク土地区画整理事業

北摂三田第二テクノパーク土地区画整理事業は1997(平成9)年に都市計画決定、2010(平成22)年に事業の認可を受け、2016(平成28)年に事業が完了しました。主な都市施設として幹線街路第二テクノ線、皿池湿原公園、北摂17号公園等があり、新産業団地として企業誘致が進められています。



第二テクノパーク土地区画整理事業（施行後）



第二テクノパーク土地区画整理事業（施行後）

2 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法により、人口集中の著しい市街地周辺の地域において、居住環境の良好な住宅地の大規模な供給をはかるため、三田市では1970(昭和45)年12月に北摂地区新住宅市街地開発事業が都市計画決定され、県施行のフラワータウン地区・カルチャータウン地区は1971(昭和46)年12月に、住宅・都市整備公団(現在：独立行政法人都市再生機構) 施行のウッディタウン地区は1973(昭和48)年10月に工事着手されました。

1982(昭和57)年に北摂三田フラワータウン、1987(昭和62)年に北摂三田ウッディタウン、1992(平成4)年に北摂三田カルチャータウンの街びらきが行われ、閑静でゆとりある住宅地が形成されています。

区 分		面 積	比 率
住宅用地		約 393ha	36%
公益的施設用地	教育施設用地	約 62ha	6%
	その他の公益的施設用地	約 123ha	11%
	鉄道用地	約 3ha	1%
	小 計	約 188ha	18%
特定業務施設用地		約 24ha	2%
(参考) 公共用地	道路用地	約 215ha	20%
	公園・緑地用地	約 250ha	23%
	その他の公益的施設用地	約 4ha	1%
	小 計	約 469ha	44%
合 計		約1,074ha	100%

(兵庫県告示第818号 平成20年8月5日変更：当初 昭和45年12月18日)

3 工業団地造成事業

工業開発による公害等の弊害をさけ、工場の集団化による適正配置と市街地での土地利用の純化にも役立てるための事業です。

三田市では、北摂工業団地造成事業が都市計画決定され、1972(昭和47)年3月に工事着手されました。1987(昭和62)年7月から操業が始まり、北摂三田テクノパークを形成しています。

区 分		面 積	比 率
工場敷地		約 99ha	72%
その他の公益的施設用地		約 1ha	1%
小 計		約100ha	73%
(参考) 公共用地	道路用地	約 20ha	15%
	公園・緑地用地	約 15ha	11%
	その他の公益的施設用地	約 1ha	1%
	小 計	約 36ha	27%
合 計		約136ha	100%

(兵庫県告示第835号 平成3年5月10日変更：当初 昭和45年12月18日)

北摂三田ニュータウン

北摂三田ニュータウンは、“神戸三田” 国際公園都市の一翼を担い、快適な居住空間と、働き、学び、憩い、かつ交流する高次都市機能を兼ね備えた複合機能都市の形成を目指しています。

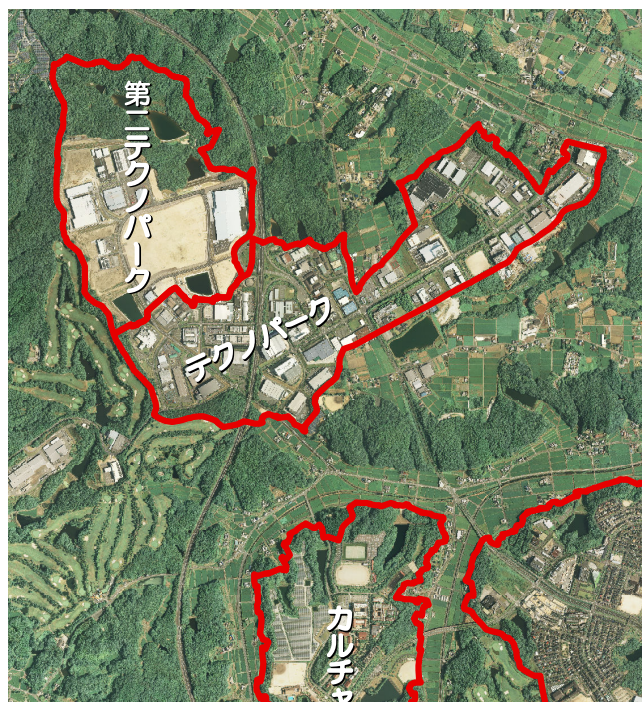
北摂三田ニュータウンは、フラワータウン・ウッディタウン・カルチャータウンの3住宅団地(1,074ha、8.8万人)とテクノパーク・第二テクノパークの工業団地(233ha)から成り、住宅団地は9つの住区に区分し、緑豊かな自然と調和させながら、戸建住宅から中高層住宅までがバランスよく住宅地を構成し、学校・病院など公益的施設と、研修所など特定業務施設が計画的に配置されています。

特に、カルチャータウンについては、兵庫県の北摂学園都市構想に基づき、国際的な教育・文化の拠点となる学園ゾーンの整備など、個性あるまちづくりが進められています。

また、テクノパーク・第二テクノパークは、近畿圏における適正な工業配置を促進するとともに、産業都市として高速交通網などすぐれた立地条件を活用することができる広域な視野に立った工業団地です。

■北摂三田ニュータウンの概要

地 区 名	計画面積	計画人口	事業手法	事業主体
北摂三田フラワータウン	337 ha	34,000 人	新住宅市街地開発事業	兵庫県
北摂三田ウッディタウン	587 ha	48,000 人	新住宅市街地開発事業	独立行政法人 都市再生機構
北摂三田カルチャータウン	150 ha	6,000 人	新住宅市街地開発事業	兵庫県
北摂三田テクノパーク	136 ha		工業団地造成事業	独立行政法人 都市再生機構
北摂三田第二テクノパーク	97 ha		土地区画整理事業	大和ハウス工業(株)



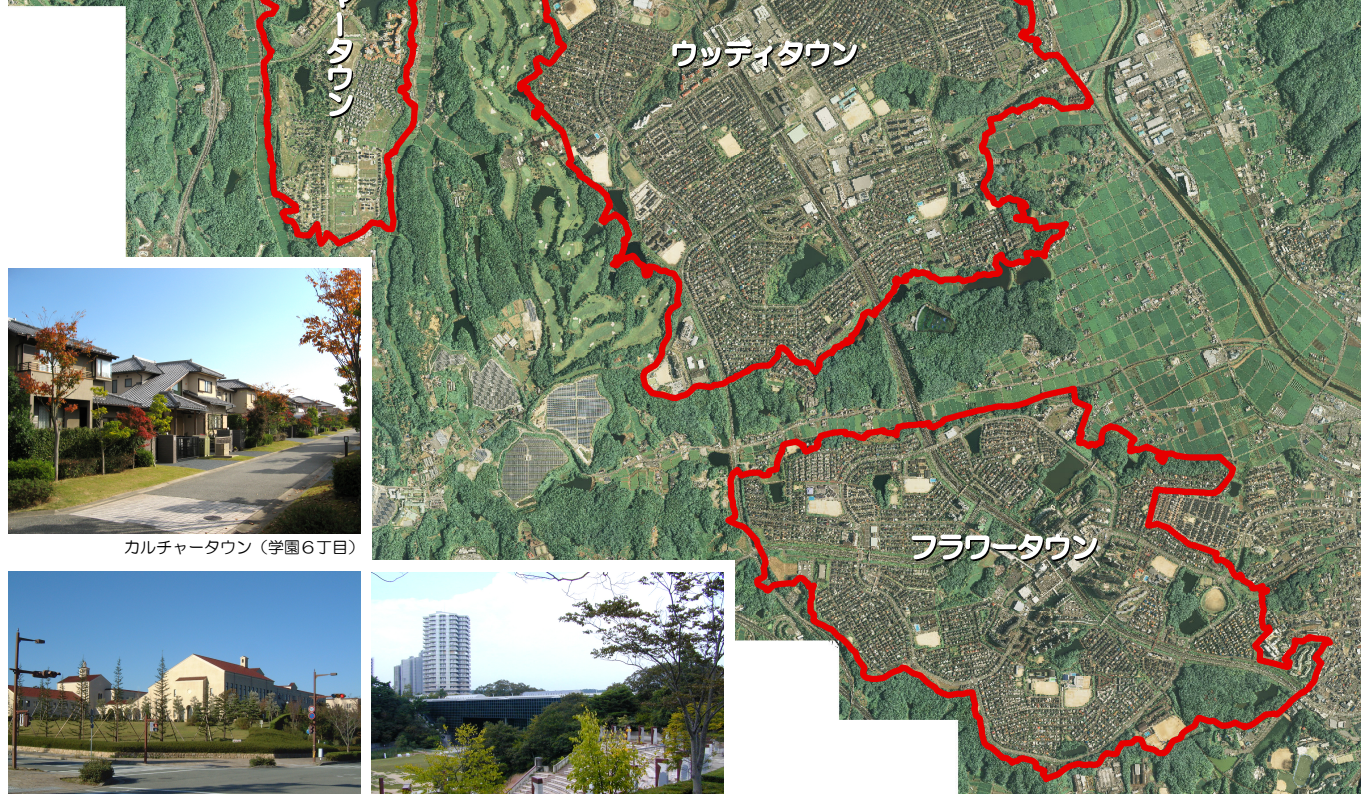
テクノパーク (テクノパーク)



ウッディタウン (ゆりのき台1丁目)



ウッディタウン (あかしあ台5丁目)



カルチャータウン (学園6丁目)



カルチャータウン (学園2丁目)



フラワータウン (弥生が丘6丁目)

4 市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物とその敷地の整備ならびに道路等の公共施設の整備に関して行われる事業です。

市街地再開発事業には、「権利変換方式」による第一種市街地再開発事業と、特に公益性の高い区域や防災上の観点から整備の必要な区域を、「用地買収方式」で施行する第二種市街地再開発事業があります。

地 区 名	施工者	面 積	主な施設	備 考
三田駅前Aブロック地区 第二種市街地再開発事業	市	約1.5ha	駅前線、駅前1号線、停車場線、駅前広場、地下駐輪場、ペDESTリアンデッキ、商業・公益的施設、駐車場	平成2年7月13日都市計画決定（兵庫県告示第1048号） 平成3年12月13日都市計画変更（兵庫県告示第1871号） 平成8年5月27日事業計画認可 平成18年3月31日事業完了
三田駅前Bブロック地区 第一種市街地再開発事業	組合	約0.9ha	駅前線、駅前1号線、駐車場、店舗、住宅、高齢者支援施設	平成21年4月13日都市計画決定（三田市告示第122号） 平成24年8月31日都市計画変更（三田市告示第202号） 平成24年12月14日事業計画認可（組合設立） 平成29年10月10日組合解散
三田駅前Cブロック地区 第一種市街地再開発事業	組合	約1.9ha	店舗、業務、住宅、駐車場	令和2年3月3日都市計画決定（三田市告示第28号） 令和3年11月26日事業計画認可（組合設立）
三田駅前Dブロック地区 第一種市街地再開発事業	組合	約0.7ha	駅前2号線、駅前3号線、駐車場、ホテル、店舗	平成9年10月14日都市計画決定（三田市告示第75号） 平成11年2月2日事業計画認可（組合設立） 平成15年2月14日組合解散



三田駅前Aブロック地区（キッピーモール）



三田駅前Dブロック地区（レバンテ三田）



三田駅前Bブロック地区
（三田駅前ハートシティ 南西側より）



三田駅前Bブロック地区
（三田駅前ハートシティ 南東側より）

三田駅前再開発整備構想

三田駅前は三田市の玄関口であり、当市の中心商業地であるとともに、内陸都市圏の中心商業地としての役割を担っています。

三田駅前のターミナル機能の集積と中心商業地としての活性化、近代化を図るために、道路・駅前広場等の公共施設の整備や商業・業務用施設の整備を行い市街地の再編成を行います。また、土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新を図り、三田市の玄関口にふさわしいゆとりある空間整備を誘導していきます。これらの実現手法として市街地再開発事業を選択し計画を進めています。

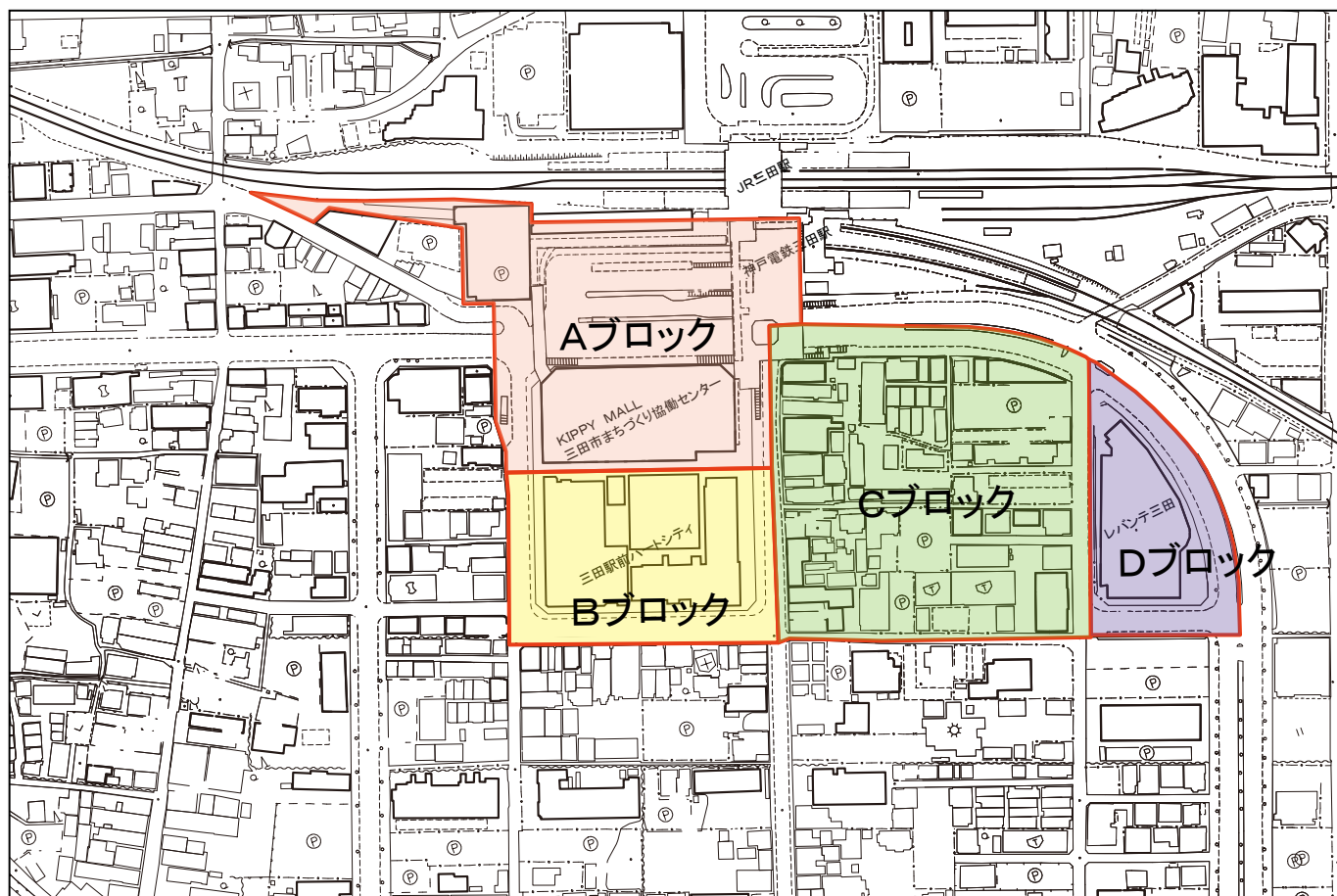
構想では三田駅前の約5 haを4つのブロックに区分し順次整備の計画であり、2002(平成14)年にDブロック地区(商業、ホテル、駐車場施設)のレバンテ三田、2006(平成18)年にAブロック

地区(商業・公益的施設、駐車場、ペDESTリアンデッキ)、2017(平成29)年にBブロック地区(店舗、住宅、高齢者支援施設)が完成しました。

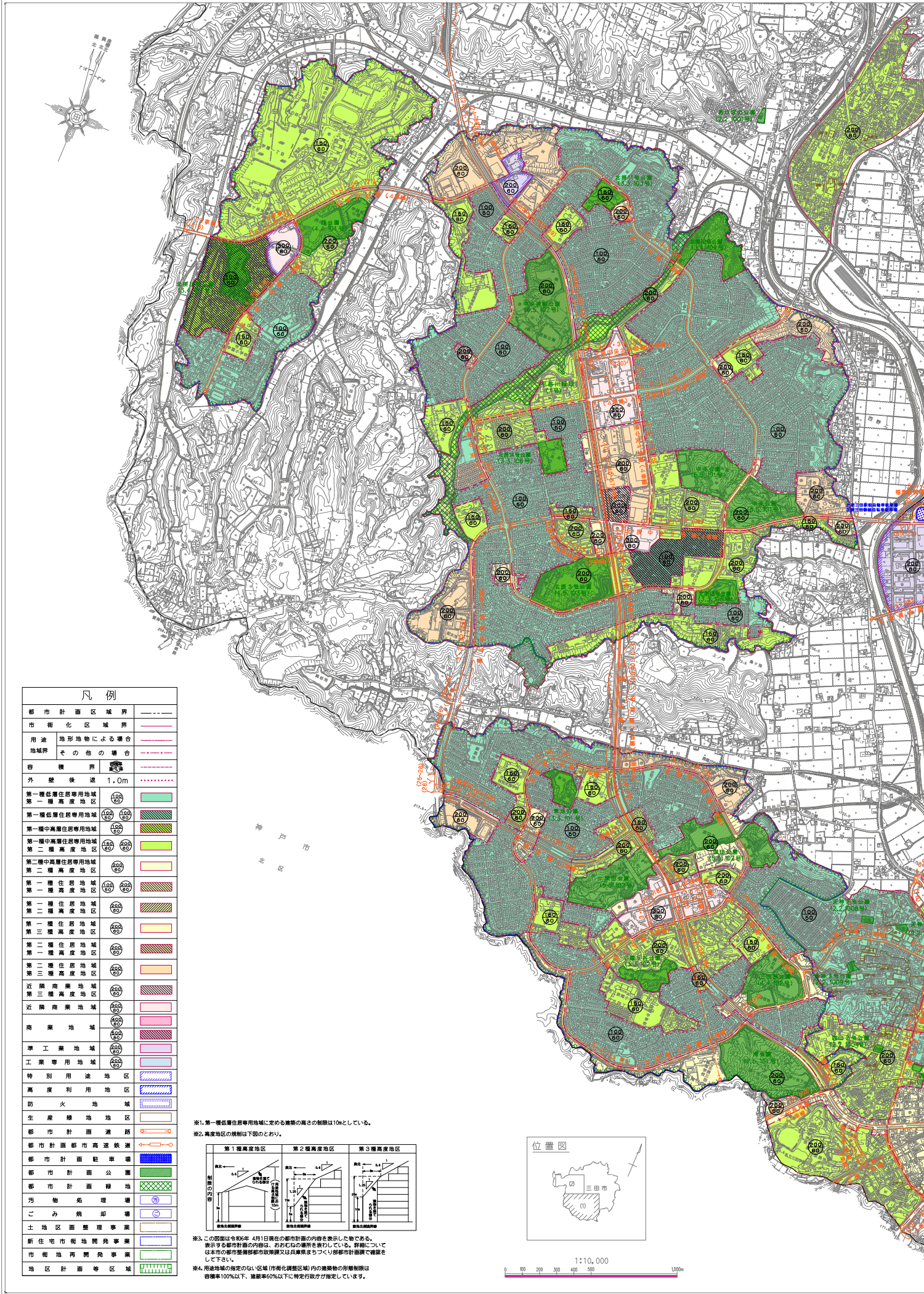
Cブロック地区は、まちの交流拠点となるにぎわい広場やシンボルロードの整備、通りと連続性のある商業・業務施設及び駅近接の良質な住宅などの整備により、都市機能を複合的に集積し、三田市の玄関口における市街地再開発事業の集大成にふさわしいまちづくりを進めます。



ペDESTリアンデッキ（都市計画道路 駅前1号橋）



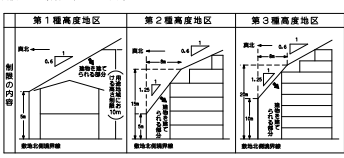
三田駅前再開発構想 区域図



凡例

都市計画区域境界	---
市街化区域境界	---
用途・地形地物による場合	---
地域界	---
その他の場合	---
境界線	---
外壁後退 1.0m	---
第一種低層住居専用地域	---
第一種高度地区	---
第一種低層住居専用地域	---
第一種中層住居専用地域	---
第一種中層住居専用地域	---
第二種中層住居専用地域	---
第二種高度地区	---
第一種住居地域	---
第一種高度地区	---
第二種住居地域	---
第二種高度地区	---
第三種住居地域	---
第三種高度地区	---
第一種住居地域	---
第一種高度地区	---
第二種住居地域	---
第二種高度地区	---
第三種住居地域	---
第三種高度地区	---
近隣商業地域	---
第三種高度地区	---
近隣商業地域	---
商業地域	---
工業用地	---
工業専用地域	---
特別用途地区	---
高度利用地区	---
防火地域	---
生産緑地地区	---
都市計画道路	---
都市計画高速鉄道	---
都市計画駐車場	---
都市計画公園	---
都市計画緑地	---
汚物処理場	---
ごみ焼却場	---
土地地区画整理事業	---
新住宅市街地開発事業	---
市街地再開発事業	---
地区計画等区域	---

※1. 第一種低層住居専用地域に定める建築の高さの制限は10mとしている。
※2. 高度地区の規制は下図のとおり。

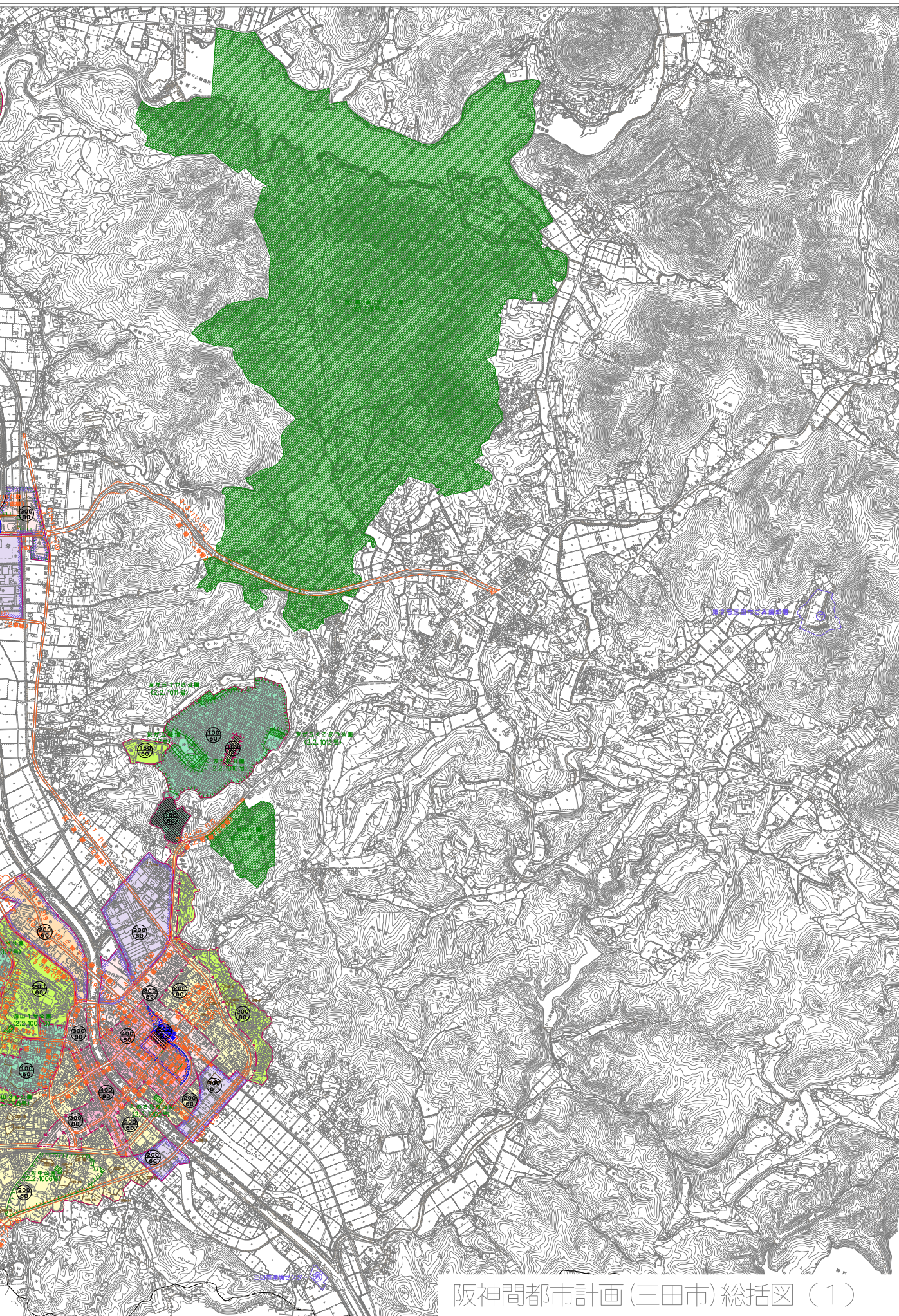


※3. この図面は令和6年4月1日現在の都市計画の内容を表示したものである。
※4. 用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)内の建築物の形態制限は
容積率100%以下、建蔽率60%以下に特定行政庁が指定しています。

位置図



1:10,000
0 100 200 300 400 500 1000m



三
田
市

阪神間都市計画(三田市)総括図(1)

掲載の総括図は、2024年4月1日時点のものです。最新の情報は、市ホームページにてご確認ください。

三田市マスコット「キッピーファミリー」

昭和60年に市のマスコットとして誕生したキッピーは、平成23年にハッピーと結婚。平成26年にはチャッピーという赤ちゃんが誕生し、市のPRに活躍しています。

(左：キッピー、中：チャッピー、右：ハッピー)



■ 三田市の地図情報について

<https://webgis.alandis.jp/sanda28/webgis/>



市のトップページのピックアップの「地図情報」をクリックし、三田の地図情報へ。
「三田の地図情報」を選び、ご利用上の注意事項をよく読んでご利用ください。



〒669-1595 兵庫県 三田市 三輪2丁目1番1号
三田市 都市整備部 都市政策課

電話番号：079-563-1111 (代)

電子メールアドレス：tosi@city.sanda.lg.jp

ホームページアドレス：http://www.city.sanda.lg.jp/

