

05 支援制度

各種支援制度

※令和6年1月時点のもの（詳細はご確認ください）



■古民家等利活用促進事業 実施主体：三田市（担当：都市政策課）

◆補助内容

歴史的な街並みや文化的な農村景観を保全すると共に、地域活性化を目的に、町屋や茅葺民家など伝統的建築物を地域再生施設として再生する場合の改修工事費等の一部を補助。

◆補助対象

おおむね昭和25年以前に軸組工法など伝統的木造建築技術により造られた建築物で屋根が和瓦、茅葺き等伝統的素材を用いた建築物など。

◆補助額

補助率：1/3	補助限度額：5,000千円（歴史的建築物：10,000千円）
---------	--------------------------------

※歴史的建築物：景観重要建造物、重要文化財など

■古民家再生促進支援事業 実施主体：兵庫県（担当：住宅政策課）

◆補助内容

歴史的な街並みや文化的な農村景観を保全すると共に、地域活性化を目的に、町屋や茅葺民家など伝統的建築物を地域再生施設として再生する場合の改修工事費等の一部を補助。

◆補助対象

おおむね昭和25年以前に軸組工法など伝統的木造建築技術により造られた建築物で屋根が和瓦、茅葺き等伝統的素材を用いた建築物など。

◆補助額

三田市が当該古民家の改修に要する費用に対して補助する額を上限とする。

補助限度額：5,000千円（歴史的建築物：10,000千円）

■空き家活用支援事業 実施主体：兵庫県（担当：住宅政策課）

◆補助内容

一戸建ての住宅や共同住宅の空き住戸を、住宅、事業者又は地域交流拠点として活用するために改修する際、改修工事費の一部を助成。

◆補助対象

築20年以上の一戸建ての住宅の空き家又は共同住宅の空き住戸で、申請時点で空き家で6か月以上経過しているものなど。

◆補助額

建物用途種別、対象工事費により変動（400千円～5,000千円）

05 支援制度

各種支援制度



■まちづくり推進支援事業 実施主体：（公財）兵庫県まちづくり技術センター

◆専門家派遣事業

まちづくりの課題に取り組む住民団体（自治会、まちづくり協議会等）を支援するため、まちづくりに関する経験豊富な専門家の派遣

まちづくりの初動期に必要な課題の共有や合意形成と地元の体制づくりについてアドバイス

◆推進調査事業

都市計画制度（地区計画など）により良好なまちづくりを目指す地区において、事前調査（前提条件の整理、勉強会の開催など）、基本調査（将来像立案、基本方針・構想図の作成など）、事業検討調査（事業手法の検討、施設配置計画など）を実施

■住み替え支援補助事業 実施主体：三田市（担当：移住定住促進課）

◆補助内容

三田市内で新築・中古住宅を購入し、住み替える市内・外の若年世帯等に費用を一部補助。

◆補助対象

若年世帯等※に属する者で、住宅を取得し、世帯全員が居住し一時的な居住でないことなど。

※若年世帯等とは、

- ・若年世帯・・・夫婦（および内縁関係、パートナーシップ宣誓書）の合計年齢が満80歳未満の世帯
- ・子育て世帯・・・子どもが18歳に達する都市の年度末（3月31日）までの世帯または妊娠している者が属する世帯
- ・若者独身者・・・婚姻しておらず、その者の満年齢が40歳未満である者

◆補助額

最大20万円

・基礎額…建築工事請負契約または売買契約にかかる経費（土地の代金を除く）の10分の1に相当する額

【上限10万円】※100万円を超えた場合は、補助金額は10万円です。

・加算額…(1)市外から転入の場合【5万円加算】(2)市街化調整区域の場合【5万円加算】

06 参考資料

都市計画



■都市計画とは

都市計画とは、みなさんが暮らしていくために必要なまちづくりのルールであり、都市計画法によって定められています。

まちづくりを進めるうえで、必要となる土地利用計画を定め、生活にかかせない道路や公園、上下水道などの施設を計画的に整備し、住みよいまちをつくるための計画です。

■都市計画区域とは

都市計画法が適用される区域であり、将来のまちの発展を見通しながら、計画的にまちづくりを進めていく区域です。

■阪神間都市計画区域とは

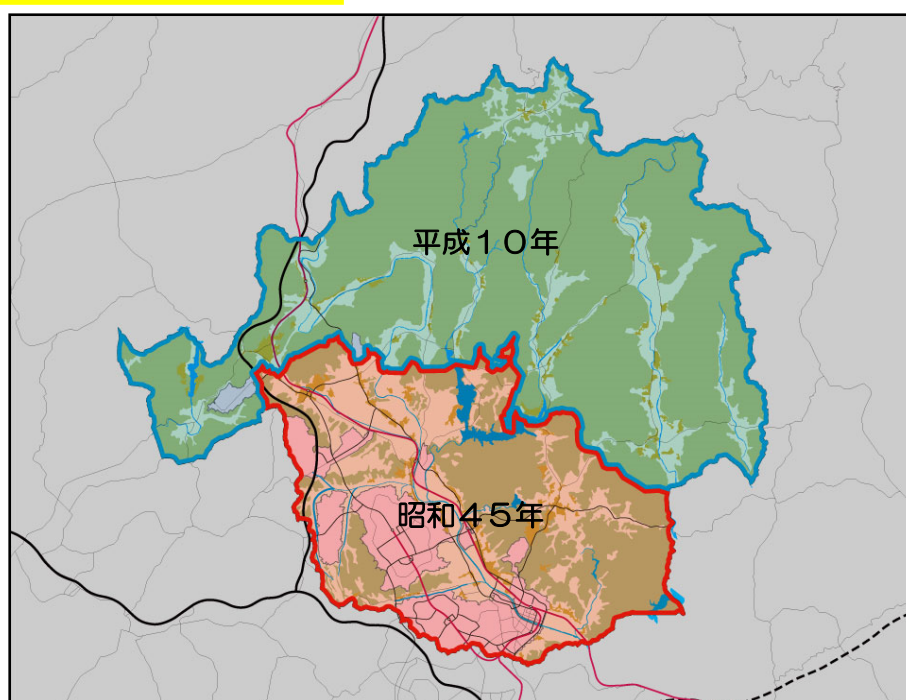
三田市は、兵庫県により芦屋市、西宮市、尼崎市、宝塚市、伊丹市、川西市、猪名川町の7市1町を一体として阪神間都市計画区域に定められています。

■三田市の都市計画区域とは

三田市では、市全域で都市計画区域を定めています。

昭和45年10月31日に市域南部で都市計画区域を定め、平成10年7月31日には市北部を含む市全域で都市計画区域を定めました。

【三田市の都市計画区域の指定】



06 参考資料

区域区分制度



三田市は、近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域であるため、都市計画法第7条第1項の規定により、都市計画区域内で「市街化区域」と「市街化調整区域」を定める必要があります。

三田市は、昭和45年10月31日と平成10年7月31日に都市計画区域を定めたと同時に、市街化区域と市街化調整区域とに区域区分を実施しています。

■市街化区域とは

すでに市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。

■市街化調整区域とは

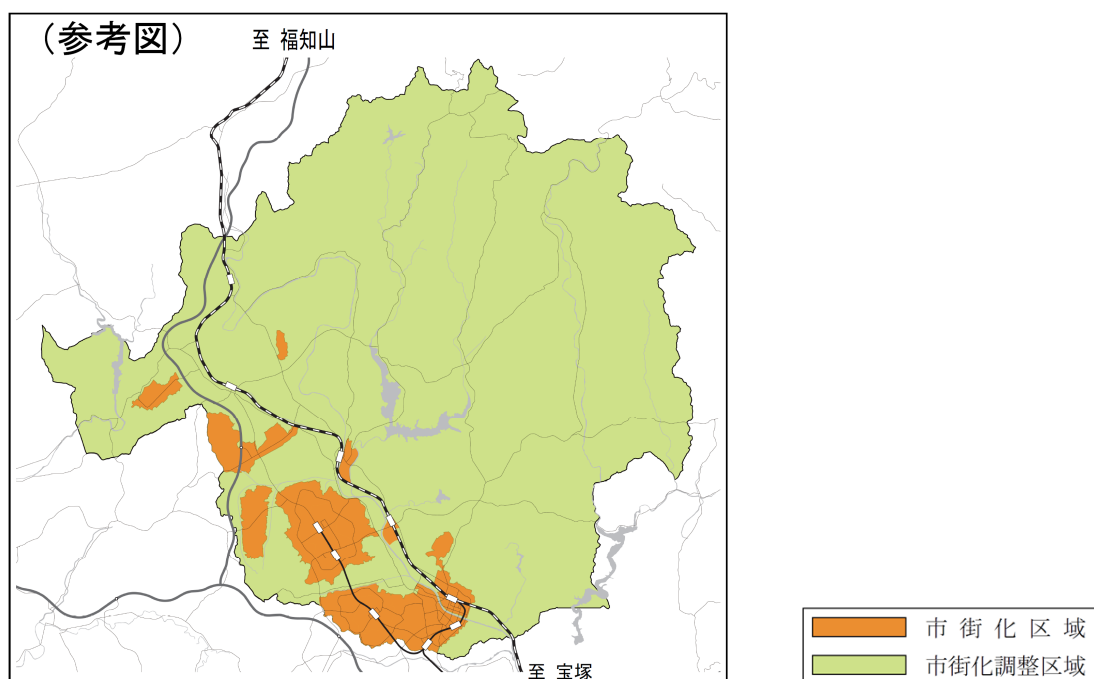
無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止や農林業との健全な調和のため、市街化を抑制すべき区域です。

■土地利用規制の必要性とは

例えば、宅地を開発する場合、生活にかかせない道路や公園、上下水道などの施設が必要となります。

この場合、計画性がなく周辺環境への影響を無視した無秩序な開発が進められるとそれらの施設を維持・管理する負担が大きくなり、非効率な「まち」になります。

このため、効率的で良好なまちづくりを行うには、地域の特性にあった土地利用の規制が必要となります。



06 参考資料

開発許可制度



■都市計画法上の開発行為とは

主に建築物の建築や特定工作物※¹の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更※²をいいます。

■都市計画法上の開発許可とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を目的として開発行為を許可制としており、都市計画法第29条に基づき、土地の区画形質の変更を行う際に必要となる許可のことです。

区域	都市計画法		
	適用面積	適用基準	
市街化区域	500㎡以上	技術基準※ ³	—
市街化調整区域			立地基準※ ⁴

■都市計画法上の建築許可とは

市街化調整区域において、建築行為等をする場合で、土地の区画形質の変更を伴わず「開発行為」に該当しない場合でも「建築許可」が必要です。

区域	都市計画法		
	適用面積	適用基準	
市街化調整区域	全て	技術基準※ ³ の一部	立地基準※ ⁴

※1 特定工作物：開発許可制度において、周辺地域の環境に悪影響をもたらすおそれがあるものとして規制の対象となる工作物のことをいいます。（例：コンクリートプラント、ゴルフコース等）

※2 土地の区画形質の変更：土地の区画の変更、造成行為による土地の形状の変更、田を宅地にするなど土地の性質変更のことをいいます。

※3 技術基準：良好な宅地の水準を確保することを目的とした基準のことをいいます。具体的には、開発区域外の道路、開発区域から排出される雨水や汚水の排水、公園や緑地の確保等の基準等を定めています。

※4 立地基準：市街化調整区域における土地の利用目的に沿った立地の適正性を確保することを目的とした基準のことをいいます。従来から営まれている日常生活や農業等の生活活動者に必要な建築物等について、一定の分類を定め、これに適合するものに限って許可の対象としています。

06 参考資料

三田市都市計画法施行条例



■三田市都市計画法施行条例とは

都市計画法の施行に関し必要な事項を定めるものとして、平成27年10月に制定されました。市街化調整区域の土地利用計画の策定及び変更の手続き、許可基準、地区計画の申出制度等について規定されています。市は、市街化調整区域の土地利用の弾力化を進めるべく、令和5年7月に条例の改正をしています。

◆市街化調整区域の土地利用

- ✓ 土地利用計画に定める事項
 - ・ 区域、目標、基本方針、土地利用計画図（5つの区域に区分）
 - ・ 都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）に定める。
- ✓ 土地利用計画の変更申出
 - ・ 申出者：申出に係る区域内の土地の所有権等を有する者
申出に係る区域内に在住する満18歳以上の者の10人以上の連署
 - ・ 申出に係る区域の土地利用計画の変更案の作成及び変更案に基づく当該区域の土地利用計画図の作成は、随時実施。（ただし、全体の土地利用計画図の更新は都市計画マスタープランの見直しと合わせて実施。）

◆市街化を促進しない開発行為・建築物の新築等

- ✓ 条例別表第1：定型的に許可するもの
 - ⇒ ・ 世帯分離のための住宅（区域区分日所有要件あり）
 - ・ 他人への譲渡のために用途を変更する住宅 等
- ✓ 条例別表第2：条例指定区域内に限り立地可能とするもの
 - ⇒ ・ 世帯分離のための住宅（区域区分日所有要件なし）
 - ・ 農林業等の振興に寄与する建築物 等
- ✓ 条例別表第3：市街化調整区域全域を対象とするもの
 - ⇒ ・ 空き家等の除却後に再建築する住宅
 - ・ 宅地化された土地に建築できる自己用住宅

◆都市計画の決定等の提案

- ✓ 地区計画等が定められている土地の区域において開発行為を行おうとする者は、「地区計画の方針」に則した開発行為をするように努めなければならない。

◆地区計画の申出制度

- ✓ 地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。
 - ・ 申出者：申出に係る区域内の土地の所有権等を有する者
申出に係る区域内に在住する満18歳以上の者の10人以上の連署

06 参考資料

市街化調整区域土地利用計画

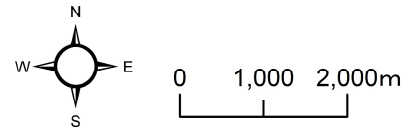


市街化調整区域土地利用計画

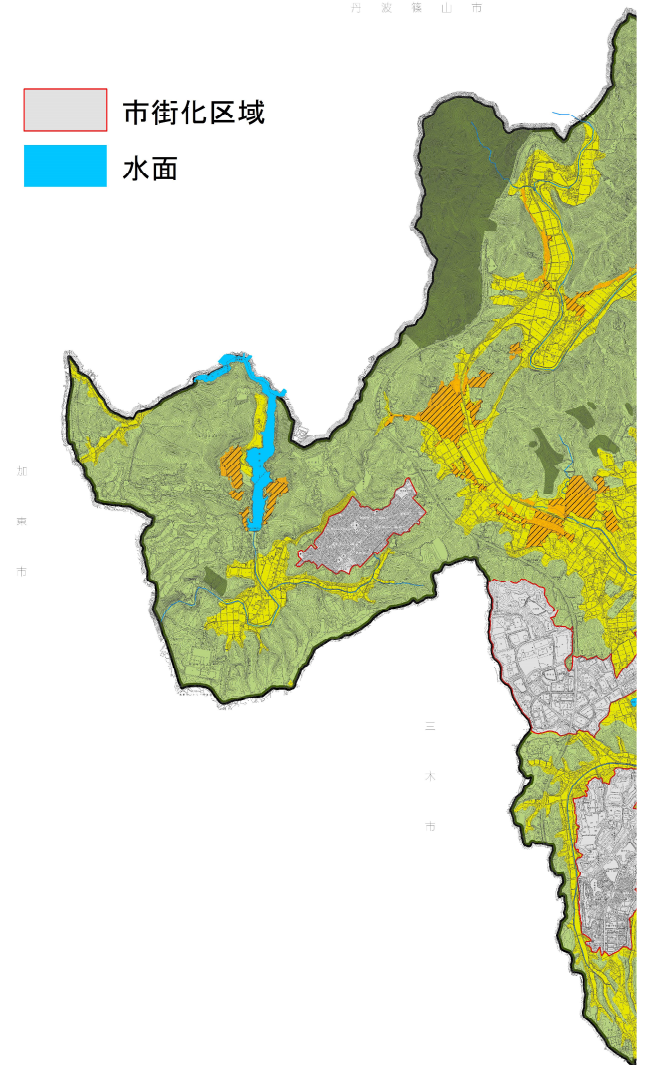
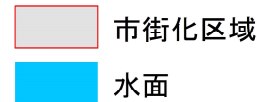
対象区域	市街化調整区域に指定されている土地の区域
計画の目標	本市の中・北部の農村地域は、農業生産に加え、水源涵養や洪水調整など良好な都市環境の確保や災害を防止する上で重要な役割を担う地域である。しかしながら、近年、区域人口は減少し、世帯数の減少も見込まれる中、当該区域のもつ多様な機能の低下が懸念されている。 本計画は、これらの機能を維持するため、農林業の振興に資する土地利用や地域活性化を目的とした土地利用を適切に調整することを目標とする。
土地利用の方針	本区域を各土地のもつ特性に応じて5つの区分に分類し、開発適性に応じた土地利用を図る。 水源涵養や生態系の保全、災害の防止、風致の維持等の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)	(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。 (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。 (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。 (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。 (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。

条例…三田市都市計画法施行条例

市街化調整区域土地利用計画図

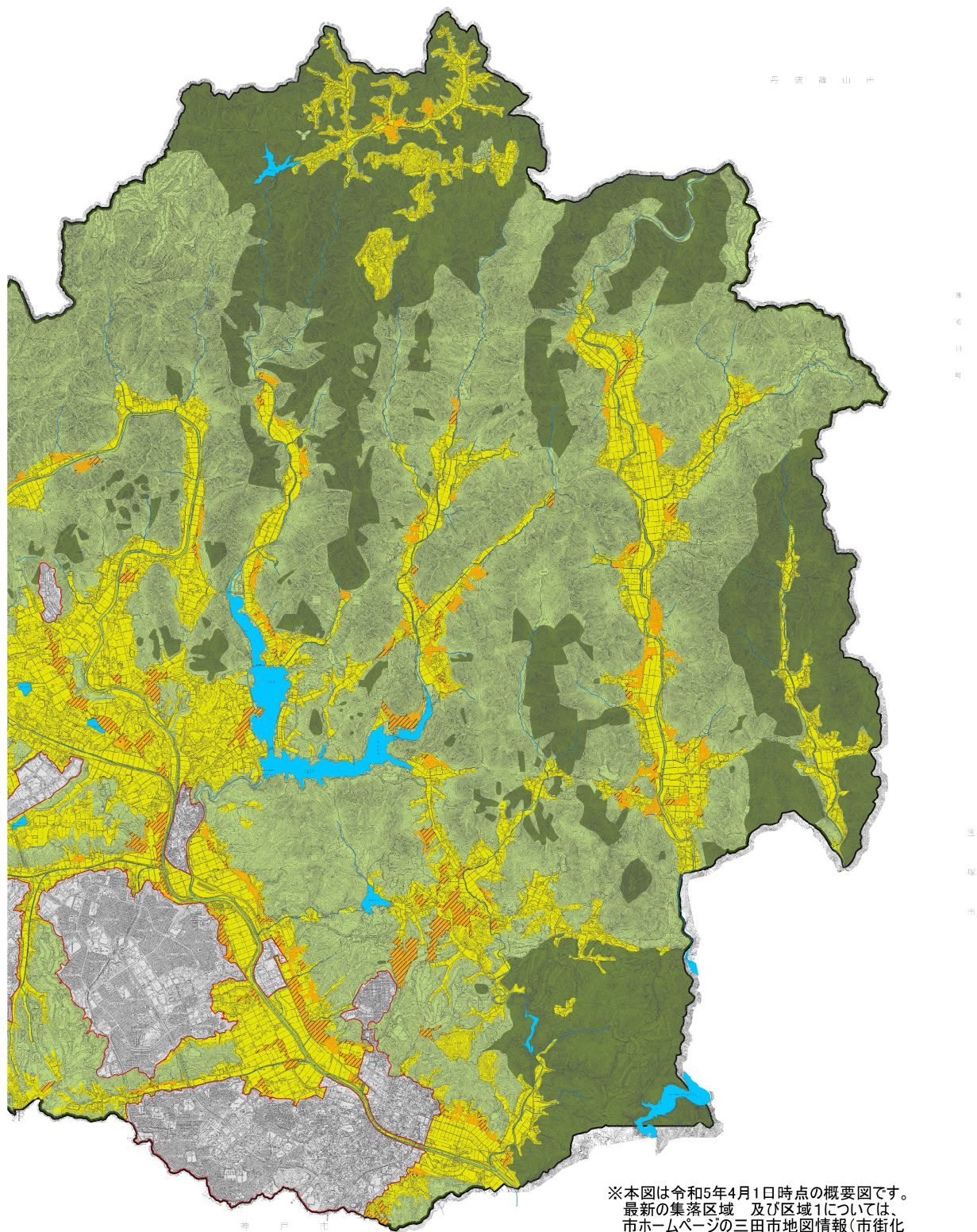


丹波篠山市



06 参考資料

市街化調整区域土地利用計画



※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 及び区域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)又は市窓口の備え
付けの拡大図を参照のこと。

07 各種案内

各種案内



■市街化調整区域の土地利用計画について

<https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/34/gyomu/>

[seisaku_keikaku/toshi_keikaku/3253.html](https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/34/gyomu/seisaku_keikaku/toshi_keikaku/3253.html)



■三田市都市計画施行条例の概要

<https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/34/gyomu/>

[seisaku_keikaku/toshi_keikaku/4028.html](https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/34/gyomu/seisaku_keikaku/toshi_keikaku/4028.html)

- ・三田市の地区計画申出制度パンフレット
- ・三田市市街化区域における地区計画の運用基準



■都市計画法施行条例に係る許可基準

<https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/36/gyomu/>

[kaiatsu_toshikeikaku/kaiatsu_kyoka/3974.html](https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/36/gyomu/kaiatsu_toshikeikaku/kaiatsu_kyoka/3974.html)



■都市計画法第34条第14号に係る許可基準

<https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/36/gyomu/>

[kaiatsu_toshikeikaku/kaiatsu_kyoka/3230.html](https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/36/gyomu/kaiatsu_toshikeikaku/kaiatsu_kyoka/3230.html)



07 各種案内

各種案内



■三田の地図情報について

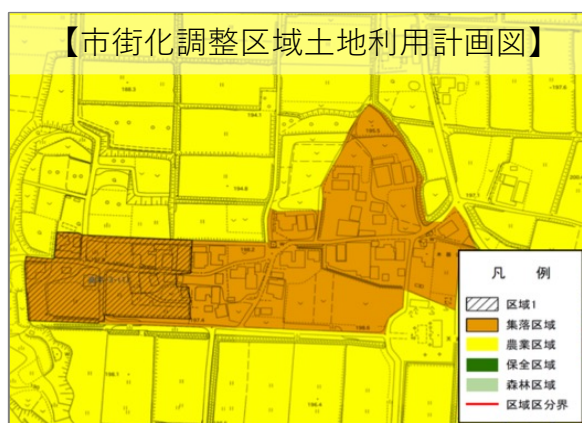
<https://webgis.alandis.jp/sanda28/webgis/>



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。



◆都市計画地図情報では、白地図をはじめ、航空写真や市街化調整区域土地利用計画図などを掲載しています。





お問い合わせ



〒669-1595 三田市三輪2丁目1番1号 本庁舎5階

三田市 都市整備部

都市政策課 ☎ 079-559-5116 e-mail tosi@city.sanda.lg.jp

審査指導課 ☎ 079-559-5112 e-mail shinsa@city.sanda.lg.jp

ご相談・お問い合わせ時に必要な書類

- ◎土地や建物の具体的な場所と予定している建築物の用途・規模等が分かる書類。
- ◎法務局で登記簿・備え付けの地図を取得する等、土地や建物の履歴（建築時期や所有者等）が分かる書類。