

## 7. つつじが丘地区計画

名称	つつじが丘地区計画
位置	三田市つつじが丘北1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目並びにつつじが丘南1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目各地内
区域	計画図表示のとおり
面積	約69.4ha

### ■地区計画の目標

地区計画の目標	本地区は、JR相野駅の西約2kmの丘陵地に位置する民間の宅地造成により道路、公園等が整備された、低層戸建住宅を中心とした良好な住環境を形成している住宅市街地である。 本計画は、建築協定により形成された、低層戸建住宅地の良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。
---------	--

### ■区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針	地区を3つに区分し、それぞれの方針を次のように定める。 (1) 戸建住宅地区は、ゆとりと潤いのある低層戸建住宅地として、良好な住環境の維持、保全を図る。 (2) 沿道利便地区は、地区内主要幹線沿いに配置し、特色ある沿道景観を創出するとともに、戸建住宅地区との調和に配慮した、健全な街区を整備し、良好な住環境の維持・保全を図る。 (3) センター地区は、地区中央に配置し、公益的利便施設の整備を図る。
地区施設の整備方針	地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	1 戸建住宅地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境の保全と緑豊かな景観の形成を図る。 2 沿道利便地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進、健全な居住環境の保全と周辺環境との調和を図る。 3 センター地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進と良好な住環境との調和を図る。

### ■地区整備計画

地区整備計画を定める区域	計画図表示の通り
地区整備計画の区域面積	約69.4ha

「区域、地区の区分等は計画図表示のとおり。」

### □地区別の建築物に関する事項

地区の名称	戸建住宅地区
地区の面積	約66.8ha
建築物等の用途制限	建築することができる建築物は、別表1に掲げるとおりとする。
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
建築物等の高さの最高限度	軒の高さは7mとする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	沿道利便地区
地区の面積	約2.0ha
建築物等の用途制限	建築することができる建築物は別表2に掲げるとおりとする。
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から計画図に示す道路Aとの敷地境界線までの距離は、2m以上とする。
建築物等の高さの最高限度	10mとし、軒の高さは7mとする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	センター地区
地区の面積	約0.6ha
建築物等の用途制限	1 計画図の示す街区aに建築することができる建築物は診療所、病院、老人保健施設その他これらに類する医療施設又は医療施設併用住宅及びこれに附属するもの 2 計画図に示す街区bに建築してはならない建築物は別表3に掲げるとおりとする。
建築物の敷地面積の最低限度	450㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、1m未満の距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
建築物等の高さの最高限度	10mとし、軒の高さは7mとする。

別表1 (つつじが丘／戸建住宅地区内に建築することができる建築物)

- 1 戸建住宅
- 2 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)
  - (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
  - (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - (3) 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用するものを除く)
  - (4) 下宿
  - (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 幼稚園及び町内会等一定地区の近隣住民を対象とし、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するための公民館、集会場
- 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- 6 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)

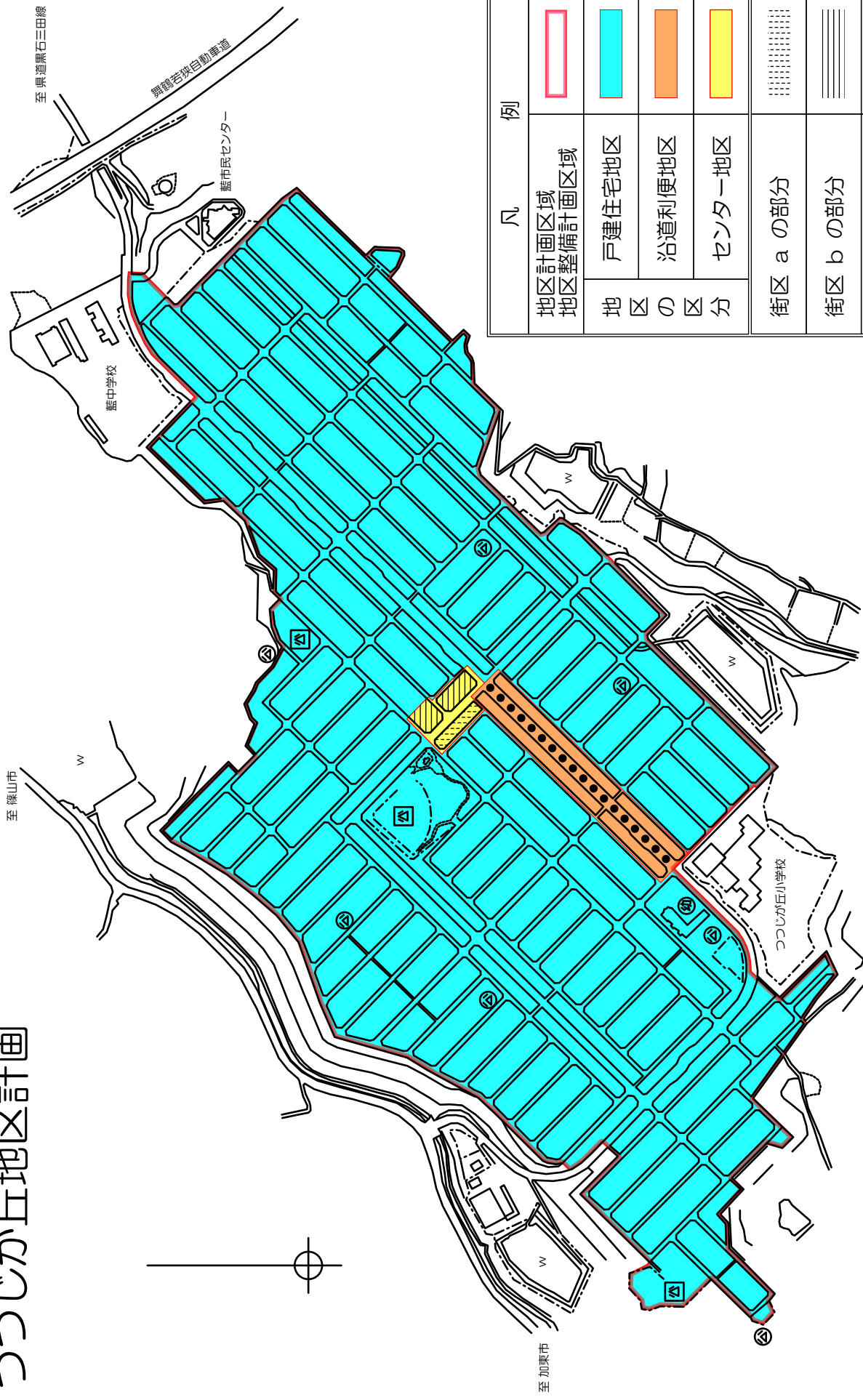
別表2 (つつじが丘／沿道利便地区内に建築することができる建築物)

- 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次に掲げる用途に供する部分の面積が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
  - (1) 物品の販売を主たる目的とする店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店
  - (2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。)
  - (5) 自家販売のために食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。)
  - (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - (7) 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。)
- 2 戸建住宅で前号に掲げる用途を兼ねるもの
- 3 戸建住宅
- 4 公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)

別表3 (つつじが丘／センター地区(街区b)内に建築してはならない建築物)

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿
- 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 3 ホテル又は旅館
- 4 自動車教習所
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 工場(次に掲げるもの[原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。]を除く。)
  - (1) 自家販売のための食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
  - (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗の作業場
- 7 畜舎

# つつじが丘地区計画



凡 例	
地区計画区域 地区整備計画区域	
地区の区分	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 戸建住宅地区</div> <div style="text-align: center;"> 沿道利便地区</div> <div style="text-align: center;"> センター地区</div> </div>
街区 a の部分	
街区 b の部分	
道路 A	