

# 計 画 書

## 阪神間都市計画地区計画の変更（三田市決定）

都市計画福島地区地区計画を次のように変更する。

名 称		福島地区地区計画					
位 置		三田市福島の一部					
面 積		約6.4ha					
地区計画の目標		<p>本地区は、JR新三田駅周辺に位置し、交通結節点という特性を活かした都市拠点として、土地区画整理事業による公共施設及び宅地の整備によって、合理的かつ効果的に都市機能と居住機能を備えた市街地の形成が期待される地区である。</p> <p>本計画は、市街地周辺の農業環境、景観形成に配慮しながら、商業・業務、居住機能等による賑わいのある健全な市街地の形成を図ることを目的とする。</p>					
地区の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区内は交通結節点という特性を活かした都市拠点にふさわしい複合的な都市機能を集積する地区として、周辺環境に配慮した潤いと賑わいのある商業・業務、居住機能等の形成を図る。</p>					
	地区施設の整備方針	<p>交通結節機能及び商業・サービス機能等の増進を図るため次のとおり地区施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地区画整理事業により整備された道路、公園等について、その維持・保全を図る。</li> <li>2 新三田駅東側に国道176号に直結する駅前交通広場を配置し、既存都市計画施設の機能補完を図る。</li> <li>3 JR軌道の東西に配置した駅前交通広場を、最短至便に連絡する快適な歩行者通路を配置する。</li> </ol>					
	建築物等の整備の方針	<p>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、壁面後退区域の工作物設置の制限、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、周辺環境と調和のとれた健全な商業・業務等の形成を図る。</p>					
地区整備計画	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり					
	地区整備計画の区域面積	約6.4ha					
	地区施設の配置及び規模	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">道</td> <td style="text-align: center;">路</td> <td> <p>幅員19.5メートル、延長 約10メートル                      幅員12メートル、延長 約120メートル                      幅員9.5メートル、延長 約170メートル                      駅前交通広場 1ヶ所 面積約3,700平方メートル                      歩行者通路 幅員5メートル、延長約70メートル                      歩行者通路 幅員4メートル、延長約50メートル                      （計画図表示のとおり）</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公</td> <td style="text-align: center;">園</td> <td> <p>1号公園 面積約2,000平方メートル                      （計画図表示のとおり）</p> </td> </tr> </table>	道	路	<p>幅員19.5メートル、延長 約10メートル                      幅員12メートル、延長 約120メートル                      幅員9.5メートル、延長 約170メートル                      駅前交通広場 1ヶ所 面積約3,700平方メートル                      歩行者通路 幅員5メートル、延長約70メートル                      歩行者通路 幅員4メートル、延長約50メートル                      （計画図表示のとおり）</p>	公	園
道	路	<p>幅員19.5メートル、延長 約10メートル                      幅員12メートル、延長 約120メートル                      幅員9.5メートル、延長 約170メートル                      駅前交通広場 1ヶ所 面積約3,700平方メートル                      歩行者通路 幅員5メートル、延長約70メートル                      歩行者通路 幅員4メートル、延長約50メートル                      （計画図表示のとおり）</p>					
公	園	<p>1号公園 面積約2,000平方メートル                      （計画図表示のとおり）</p>					

地 区 等 整 備 関 計 画 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	450平方メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全てを一の敷地として使用する場合 (2) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて、その全てを一の敷地として使用する場合 (3) 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で、建築基準法施行令第130条の4で定めるものの敷地として使用する場合
	壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、当該建築物が巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるものに該当する場合はこの限りでない。
	壁面後退区域の工作物設置の制限	計画図で指定するaの部分にあつては、次のとおりとする。 (1) 地表より高さ2.5メートル未満の間に建築設備を設置してはならない。 (2) 垣又はさくを設置してはならない。 (3) 屋外広告物等（兵庫県屋外広告物条例第1条で定める物件をいう。以下同じ。）で建植えのものを設置する場合は、地上から表示面の高さは2.5メートル以上とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁及び屋根並びに工作物に使用する色の範囲は、日本工業規格Z8727マンセル色票系において次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）若しくはこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用した部分、法令に基づく指定色を使用した部分、屋外広告物の表示面の部分及び各面の屋根を含む見付面積（鉛直投影面積）の1/20以下の範囲に使用する部分はこの限りでない。 (1) R（赤）又はYR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 2 計画図で指定するbの部分にあつては、次の各号の一に掲げる屋外広告物等を設置してはならない。 (1) 建植え広告物で地上からの高さが10メートルを超えるもの (2) ネオン管の露出しているネオンサイン又は発光ダイオードを利用するLEDサイン (3) 光源が点滅するもの
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して、垣又はさくを設置するときは、見通しのきくものとし、敷地境界線から垣又はさくとの間に50センチメートル以上の植栽帯を設けるものとする。

「区域は計画図表示のとおり。」

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区はJR新三田駅から概ね徒歩5分圏内に位置し、交通結節点という立地特性を活かした都市拠点として、駅利用者や周辺地域の居住者の日常生活に必要な商業・サービス施設等の集積が期待されている。

このたび、土地区画整理事業による公共施設及び宅地の一体的な整備が完了するとともに、三田市総合計画において、都市における核として位置づけられたことから、その都市機能の役割を実現するとともに、市街地周辺との調和に配慮した、良好な環境と景観を備えた都市拠点の形成を図るため、地区計画について本案のとおり変更するものである。