

計 画 書

阪神間都市計画用途地域の変更（三田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考
第一種低層住居専 用地域	約 667 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
	約 12 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 3.5 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 682 ha	—	—	—	—	—	36.9%
第二種低層住居専 用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居 専用地域	約 21 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 191 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 225 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 437 ha	—	—	—	—	—	23.6%
第二種中高層住居 専用地域	約 6.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 6.3 ha	—	—	—	—	—	0.3%
第一種住居地域	約 0.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 195 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 196 ha	—	—	—	—	—	10.6%
第二種住居地域	約 119 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 119 ha	—	—	—	—	—	6.4%
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 65 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 77 ha	—	—	—	—	—	4.2%
商業地域	約 25 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 0.6 ha	50/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 26 ha	—	—	—	—	—	1.4%
準工業地域	約 88 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 88 ha	—	—	—	—	—	4.8%
工業地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	約 219 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 219 ha	—	—	—	—	—	11.8%
合 計	約 1850 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

阪神間都市計画区域においては、都市計画区域の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を定め、市街地における土地利用規制の根本である用途地域を市街化区域に定めている。

今回、区域区分の変更にともない、新たに市街化区域に編入される福島地区において、J R 新三田駅利用者や周辺地域の居住者の日常生活に必要な利便・サービス施設の立地誘導を図るため近隣商業地域を指定するほか、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を図るため、本計画のとおり用途地域の変更を行うものである。