

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（三田市決定）

都市計画北摂三田カルチャータウン地区計画を次のように変更する。

名 称	北摂三田カルチャータウン地区計画	
位 置	三田市学園1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目及び8丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約149.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、新住宅市街地開発事業により、住宅地区の整備と大学などの教育施設の整備を併せて行い、地区全体を緑豊かでゆとりのある街並みの形成を目指す住宅市街地である。</p> <p>本計画は、この新住宅市街地開発事業の事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制・誘導を行い、良好な居住環境の市街地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、南北に概ね2分し、南半分の人口約6,000人の近隣住区と北半分の学園地区により構成された地区とする。</p> <p>住宅用地は、地区の中心部に中高層住宅を、その他は低層とし、戸建住宅を中心として配置する。</p> <p>区域の周辺は主として保全緑地とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>都市計画道路は、地区幹線として内神沢谷線を整備し、住区幹線として北摂西1号線を整備する。</p> <p>歩行者の安全と利便を図るため、歩行者専用道路及び歩車共存道路を整備する。</p> <p>都市計画公園は、本地区入口に運動施設を主体とした地区公園を整備し、住区対応の近隣公園を地区中央部に整備する。また、街区公園は歩車共存道路沿いに適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 低層住宅地区（兵庫村・ワシントン村） 閑静でうるおいのある住宅地区として、ゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途及び屋外広告物の制限を行うとともに、生垣等による緑化及び壁面の位置の制限により、街並み形成の推進を図るとともに、敷地の細分化を防止する。</p> <p>2 中高層住宅地区 日照、通風等を考慮して適正な隣棟間隔を確保し、敷地内に必要なプレイロット、緑地の確保を図る。</p> <p>3 センター地区・利便施設地区 商業、業務などの公益的施設及び住宅等を適正に配置する。 商業、業務等にあつては、地区周辺の生活環境等に害するおそれがないよう、安全面、衛生面に配慮し、かつ健全な運営を図るものとする。</p> <p>4 学園地区 教育・研究施設及びそれに関連する施設を有機的に配置し、ゆとりある快適な空間を創出する。</p> <p>5 意匠、形態は、景観及び周囲との調和に留意し、かつ、統一感のあるものとする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の周辺及び学園地区の中央部は、現況樹林を活かしつつ、緑化・修景に留意した良好な環境の整備及び保全を図るものとする。</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 95.6 ha						
	地区の区分(区分の区域は、計画図表示のとおり)	地区の名称	低層住宅地区 - I (兵庫村)	低層住宅地区 - II (リットン村)	中高層住宅地区	センター地区	利便施設地区	学園地区	
		地区の面積	約 24.9ha	約 11.5ha	約 4.6ha	約 4.4ha	約 0.1ha	約 50.1ha	
建築物等の用途の制限	建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		
	建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		
	建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		
建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項		建築物等に関する事項			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	低層住宅地区－Ⅰ (兵庫村)	低層住宅地区－Ⅱ (ワント村)	中高層住宅地区	センター地区	利便施設地区	学園地区	
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	1戸当たり 300㎡		450㎡			
		建築物の建築面積の最低限度	50㎡	1戸当たり 50㎡				1戸当たり 50㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離は下記の距離以上とする。						
			(1)北摂西1号線 4m (2)計画図に示す道路A 3m	(1)北摂西1号線及び計画図に示す道路B・道路C 4m (2)計画図に示す道路D 3m (3)計画図に示す道路E 1.5m	(1)北摂西1号線及び地区公園 4m (2)その他の道路 3m	(1)北摂西1号線 6m (2)内神沢谷線 4m (3)その他の道路 3m	3m	4m	
		建築物等の高さの最高限度		軒の高さは10mとする。				軒の高さは10mとする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 街区Aの部分は、建築物の屋根は、勾配屋根とする。 2 街区Aの部分は、建築物の敷地内に表示し又は設置することができる広告物等(兵庫県屋外広告物条例(以下「広告物条例」という。)第1条で定める物件をいう。)は、形状、色彩、意匠その他表示方法が美観風致を害さないもので、次に掲げるものとする。								

	地区の区分	低層住宅地区－Ⅰ (兵庫村)	低層住宅 地区－Ⅱ (ワシントン村)	中高層 住宅 地区	セン ター 地区	利便 施設 地区	学園 地区
		建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	(1) 自家用広告物等（広告物条例第7条第2項第(1)号に定める広告物等をいう。）又は管理用広告物等（広告物条例第7条第2項第(2)号に定める広告物等をいう。）で広告物条例の許可の基準に適合し、かつ次の各号の要件を満たすものとする。 ア 広告物等の数量の合計は3枚（基）以内、総表示面積は10㎡以下とし、かつ、自己の氏名、名称、店名又は商標以外を表示する面積の合計を5㎡以下とする。 イ 建築物を利用して表示し又は設置するものは、その数量を1枚（基）とし、表示面積を3㎡以下とする。 ウ 自己の敷地に建植えるものは、表示面積の合計を2㎡以下とし広告物等の上端の地上からの高さを3m以下とする。 (2) 前項に掲げるものの他の広告物等で、広告物条例第7条第1項、第2項第(3)号、第(4)号及び第(8)号、第3項並びに第4項に規定するものとする。				
建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	街区Aの部分は、垣又はさくを設置するときは、次に掲げるものとする。 1 垣又はさくから、道路に面する敷地境界線までの距離は、下記の距離以上とする。 (1) 北摂西1号線 3m (2) 計画図に示す道路A 2.5m 2 道路に面して、垣又はさくを設置する場合は生垣とする。 ただし、生垣をささえる高さ60cm以下の腰積並びに見通しのきくネットフェンス又は格子状等のフェンスとの併設は可能とする。					

「区域、地区の区分等は計画図表示のとおり。」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本計画は、「心のふれあう田園文化都市」建設に向け、北摂三田カルチャータウンの事業効果の維持増進を図り、ゆとりをもった街づくりを進めると共に、良好な環境と景観を保全しようとするもので、当初、平成3年8月5日に都市計画決定された。

また、事業計画区域が広範なため、土地利用計画の具体化に伴い、随時、地区整備計画区域の追加を行うとした方針のもと、これまで11回の変更を行ってきた。

今回の変更は、建築基準法の改正によりセンター地区にてナイトクラブが立地可能となったが、周辺環境への影響を考慮し、地区整備計画の建築物等に関する事項に追加する変更を行うものである。