

# 計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（三田市決定）

都市計画北摂三田ウッディタウン地区計画を次のように変更する。

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| 名 称                     | 北摂三田ウッディタウン地区計画   |  |
| 位 置                     | 三田市すずかけ台1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目、けやき台1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目及び6丁目、あかしあ台1丁目、2丁目、3丁目、4丁目及び5丁目並びにゆりのき台1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目及び6丁目 |  |
| 区 域                     | 計画図表示のとおり   |  |
| 面 積                     | 約587.2ha  |  |
| 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、阪神間の住宅・宅地需要に対処するとともに、北摂・北神地域の開発並びに後背丹波地域開発の拠点とするため、新住宅市街地開発事業により、各種都市施設を一体的に整備した多様な都市機能を有する市街地である。</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、近隣住区を単位として市街地の形成を図り、4住区で構成された街とする。</p> <p>住宅用地の配置は、地区中央の地区センター周辺は中高層住宅用地とし、周辺を低層および戸建住宅用地として配置する。</p> <p>主な公益的施設の配置は、地区中央に中央センター、南に南センターを設け、小学校を1住区に1校、中学校を2住区に1校設置し、地区内に高等学校及びその他の公益的施設を適宜配置する。</p> <p>主な特定業務施設は、居住環境との調和を図りながら、区域の周辺部に適宜配置する。</p> <p>区域の周辺には、保全緑地帯を配置する。</p>   |
|                         | 地区施設の整備方針   | <p>都市計画道路は、地区幹線として三田幹線を整備し、住区内幹線として北摂中央1～4号線を整備する。歩行者の安全と利便を図るため、幹線緑道を軸として、歩行者専用道路網等を系統的に整備する。</p> <p>都市計画公園は、北摂中央3号線本地区入り口部分に総合公園を設け、地区の中央部には地区センターと一体的な利用を考慮した総合運動公園を整備し、さらに地区公園を1ヶ所、及び住区対応の近隣公園を設ける。</p> <p>センター地区Ⅱには、商業地に相応しい賑わいのある快適空間と、回遊動線に配慮したネットワークの形成を図るためのセンチュリーモールを確保する。</p>   |
|                         | 建築物等の整備の方針  | <p>1 戸建住宅地区</p> <p>閑静で潤いのある独立住宅地区としての居住環境を形成するため、建築物の用途及び屋外広告物について制限を行うとともに、生垣等で緑化を推進し、敷地の細分化を防止する。</p> <p>2 低層連続住宅地区</p> <p>低層連続住宅地区としての居住環境を形成するため、建築物の用途、壁面の位置及び高さ並びに屋外広告物を制限するとともに、プレイロットや広場等の空地を確保して、ゆとりのある住宅地とし、生垣等で緑化を推進する。</p> <p>建築物の意匠、形態についても、まちなみ景観に留意して周辺と調和したものとする。</p> <p>3 中高層住宅地区</p> <p>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、緑地をとるようにする。</p> <p>建築物の意匠、形態についても、景観及び周囲との調和に留意したものとする。</p> <p>4 センター地区</p> <p>商業、業務、娯楽及び公益的施設等を適正に配置するとともに、歩行者通路、広場等を有機的に連絡させ、にぎわいのある快適な空間を創出する。</p> <p>建築物の意匠、形態についても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> <p>5 公益・特定業務地区</p> <p>健全な都市の発展と快適な居住環境の形成を図るために、公益的施設や研究、研修及び業務施設等を計画的に配置し、街並み景観に留意すると共に、周辺との居住環境に調和したものとする。</p> |
| その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>平谷川及び地区の周辺は、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 410.5 ha |                                  |   |          |   |   |           |
|            | 地区施設の配置及び規模             |   | その他の公共空地   | センチュリーモール<br>延長 約155m 幅員 約10~30m |   |          |   |   |           |
|            | 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   | 戸建住宅地区-I   | 戸建住宅地区-II                        | 戸建住宅地区-III  | 中高層住宅地区  | センター地区-I<近隣街区>  | センター地区-II   | 公益・特定業務地区 |
|            |                         | 地区の面積   | 約 253.6ha  | 約 10.7ha                         | 約 2.5ha   | 約 55.9ha | 約 10.2ha  | 約 20.9ha  | 約 56.7ha  |
| 建築物等の用途の制限 |                         | <p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅<br/>ただし、計画図 a' 部分では戸建専用住宅又は低層連続住宅とする。</p> <p>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、次の各号の一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床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)<br/>ただし、計画図 a 部分については、建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅とする。</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</p> <p>(2) 美術品又は工芸品を製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以下のものに限る。)</p> <p>(3) 下宿</p> <p>(4) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する施術所。ただし、計画図で指定する街区Gの部分に限る。</p> <p>3 診療所。ただし、計画図で指定する街区Fの部分に限る。</p> <p>4 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。</p> <p>5 町内会等の一定の地区の住民を対象とし、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、集会所その他これらに類する施設。</p> <p>6 前各号の建築物に付属するもの。</p> |            |                                  | <p>1 建築基準法別表第二(に)項第4号~6号の各号に指定される建築物は、建築してはならない。</p> <p>2 街区Eの部分には、建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1000㎡を超えるものは、建築してはならない。</p> |          | <p>街区Dの部分には、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを建築してはならない。</p> | <p>街区Cの部分には、建築基準法別表第二(り)項第2、3号及び(ぬ)項第3、4号の各号に指定される建築物は、建築してはならない。</p> |           |

| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分         | 戸建住宅地区-I  | 戸建住宅地区-II                                   | 戸建住宅地区-III  | 中高層住宅地区  | センター地区-I<近隣センター>  | センター地区-II   | 公益・特定業務地区 |      |     |
|--------|------------|---------------|---|---|---|--|---|---|-----------|------|-----|
|        |            | 建築物の容積率の最高限度  | 計画図で指定する街区Hの部分は10分の10                                   |   |   | 10分の10   |   |   |           |      |     |
|        |            | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 計画図で指定する街区Hの部分は10分の5(建築基準法第53条第3項第2項に該当する場合は、10分の6とする)  |   |   | 10分の5(建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合は、10分の6)とする。   |   |   |           |      |     |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度 | 170㎡  |   | 150㎡  | 170㎡   | 150㎡  |   |           | 150㎡ |     |
|        |            | 建築物の建築面積の最低限度 | 50㎡   |   |   |  |   |   |           |      | 50㎡ |
|        |            | 壁面の位置の制限      | 計画図で指定する街区Hの部分での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、1m以上とする。 | 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。 | 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、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。<br>(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。<br>(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 | 1 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」)の面までの距離は、次のとおりとする。<br>(1) 計画図で指定するeの部分の3m以上。<br>(2) その他は2m以上。<br>ただし、前二号においてこの限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、高さ10m(地盤面による)以下で、玄関、車庫、ホール、供給施設その他これらに類する用途に供するものについては、道路境界から外壁等までの距離は、1m以上とすることができる。<br>(2) その他の場合は1m以上とする。 | 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」)の面までの距離は、次のとおりとする。<br>(1) 計画図で指定するeの部分の3m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、高さ10m(地盤面による)以下で、玄関、車庫、ホール、供給施設その他これらに類する用途に供するものについては、道路境界から外壁等までの距離は、1m以上とすることができる。<br>(2) その他の場合は1m以上とする。 | 1 センター地区-I及びセンター地区-IIに同じ。<br>2 その他の敷地境界の部分は1m以上とする。 |           |      |     |

|  |  |  |  |  |                             |   |  |
|--|--|--|--|--|-----------------------------|---|--|
|  |  |  |  |  | 計が5 m <sup>2</sup> 以内であること。 | に類する用途に供するものについては、道路境界から外壁等までの距離は、1 m以上とすることができる。<br>2 その他敷地境界の部分は1 m以上とする。 |  |
|--|--|--|--|--|-----------------------------|---|--|

|                |                    | 地区の区分            | 戸建住宅<br>地区-I  | 戸建住宅<br>地区-II | 戸建住宅<br>地区-III                                    | 中高層<br>住宅地区  | センター地区-<br>I〈近隣センター〉                     | センター地区-<br>II  | 公益・特定<br>業務地区       |
|----------------|--------------------|------------------|---|---------------|---|--|--|--|---------------------|
| 地区<br>整備<br>計画 | 建築物等<br>に関する<br>事項 | 建築物等の<br>高さの最高限度 | 計画図で指<br>定する街区<br>Hの部分で<br>の建築物の<br>高さ（地盤<br>面から）の<br>限度は10<br>mとする |               | 建築物の<br>高さ（前面<br>道路の中心<br>点から）の<br>限度は10<br>mとする。 | 1 計画図<br>に指定す<br>る街区で<br>の建築物<br>の高さ<br>（地盤面<br>から）の<br>限度は、<br>以下のと<br>おりとす<br>る。<br>(1) 街区A<br>の部分<br>20m<br>(2) 街区B<br>の部分<br>30m<br>2 計画図<br>で指定す<br>るc及び<br>dの沿道<br>部分の建<br>築物の高<br>さの限度<br>は、道路<br>の中心点<br>より、3<br>0mの距<br>離の区域<br>内で10<br>mとす<br>る。<br>た だ し、<br>dの部<br>分につ<br>いては、<br>沿道部<br>分に15<br>m幅以<br>上の駐<br>車場等<br>の空地<br>を設け<br>る場合<br>はこの<br>限りで<br>ない。<br>3 前二<br>項にお<br>いて次<br>の(1)<br>又は(2)<br>に該当<br>する場<br>合はそ<br>れぞれ<br>(1)又<br>は(2)に<br>定め<br>るところ<br>によ | 建築物の<br>高さ（地盤<br>面から）の<br>限度は13<br>mとする。 | 計画図で<br>指定するc<br>及びdの沿<br>道部分の建<br>築物の高さ<br>（地盤面か<br>ら）の限度<br>は、道路の<br>中心点より<br>30mの距<br>離の区域<br>内で10m<br>とする。<br>た だ し、<br>dの部<br>分につ<br>いては、<br>沿道部<br>分に15<br>m幅以<br>上の駐<br>車場等<br>の空地<br>を設け<br>る場合<br>はこの<br>限りで<br>ない。 | 中高層住<br>宅地区に<br>同じ。 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  | <p>る。</p> <p>(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は、当該建築物の高さに算入しない。</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

「区域、地区施設の配置、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、北摂三田ウッディ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、昭和61年9月17日に都市計画決定された。

広範な新住宅市街地開発事業区域に対処するため、事業の処分計画の実施に合せ、随時、地区整備計画区域の追加・変更を行ってきており、これまで18回の変更を行ってきた。

今回の変更は、土地利用の動向を踏まえ、センター地区Ⅰの一部を、戸建住宅地区Ⅰに変更することで、閑静でゆとりある街並みの形成を促すとともに、健全な住宅市街地の維持を図るため、地区計画について本案のとおり変更するものである。