

計 画 書

阪神間都市計画高度地区の変更（三田市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
第1種高度地区	約 607ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分からの前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
第2種高度地区	約 423ha	建築物の各部分の高さは、当該部分からの前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
第3種高度地区	約 310ha	建築物の各部分の高さは、当該部分からの前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。
計	約 1,340ha	

た
だ
し

1 制限の緩和措置

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項及び第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は一の敷地内にあるものとみなす。

2 適用の除外

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物についてはこの限りではない。
- (2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りではない。

3 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては、この限りではない。

- (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。
- (2) 建築基準法第86条第3項及び4項の規定により、一の敷地とみなされた敷地に建築される建築物。
- (3) その他公益上やむを得ないと認められたもの。

「種類、位置及び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

三田市では、住居地域内の居住環境の維持増進という観点から、隣地の日照等への考慮または良好な街並の維持若しくは形成のため、隣地境界線からの距離に応じて、建築物の真北方向の高さの最高限度を斜線により定めており、それぞれの地域特性に応じた3種類の高度地区を決定している。

これまで、昭和48年9月に決定して以来、用途地域を補完するために、用途地域の変更に合わせて変更を行ってきた。

今回の変更は、土地利用の動向を踏まえ、用途地域の変更がなされた地区において、市街地の良好な居住環境の維持増進を図るため、高度地区についても本案のとおり変更するものである。