

### 3. 北摂三田カルチャータウン地区計画

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

#### ■地区計画の目標

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>
---------	---

#### ■区域の整備・開発及び保全の方針

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。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。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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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	計画図の通り
地区整備計画の区域面積	約95.6ha

#### □地区別の建築物に関する事項

地区の名称	低層住宅地区－I（兵庫村）
地区の面積	約24.9ha
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> <ol style="list-style-type: none"> <li>戸建専用住宅</li> <li>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平方メートルを超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</li> <li>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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</li> <li>下宿</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>前各号の建築物に附属するもの。</li> </ol>

建築物の敷地面積の最低限度	250平方メートル
建築物の建築面積の最低限度	50平方メートル
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 4メートル (2) 計画図に示す 道路A 3メートル
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。 (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平方メートル以下とし、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平方メートル以下とする。 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平方メートル以下とする。 ウ 自己の敷地に建植えるものは、表示面積の合計を2平方メートル以下とし広告物等の上端の地上からの高さを3メートル以下とする。 (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。
垣又は柵の構造	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 3メートル (2) 計画図に示す 道路A 2.5メートル 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60センチメートル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。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	低層住宅地区－Ⅱ (ワシントン村)
地区の面積	約 11.5ha
建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 戸建専用住宅又は2戸連続建専用住宅 2 戸建住宅又は2戸連続建住宅で、各戸の延べ面積の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平方メートルを超えるものを除く。) (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。 (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0.75キロワット以下のものに限る。) (3) 下宿 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。 4 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。 5 前各号の建築物に附属するもの。
建築物の敷地面積の最低限度	1戸当たり300平方メートル
建築物の建築面積の最低限度	1戸当たり50平方メートル
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号線及び計画図に示す道路B・道路C 4メートル (2) 計画図に示す道路D 3メートル (3) 計画図に示す道路E 1.5メートル
建築物等の高さの最高限度	軒の高さは10メートルとする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	中高層住宅地区
地区の面積	約 4.6ha
壁面の位置制限	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号線及び地区公園 4メートル (2) その他の道路 3メートル

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	センター地区
地区の面積	約 4.4ha
建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。 1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> を超えるもの 2 自動車修理工場 3 倉庫業を営む倉庫 4 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 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 ナイトクラブその他これに類するもの 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 畜舎 10 戸建専用住宅 11 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 12 公衆浴場（日本標準産業分類による公衆浴場業及び特殊浴場業に属する業種とする。） 13 建築基準法別表第二(と)項第3号及び第4号に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度	450平方メートル
壁面の位置制限	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 6 m (2) 内神沢谷線 4 m (3) その他の道路 3 m

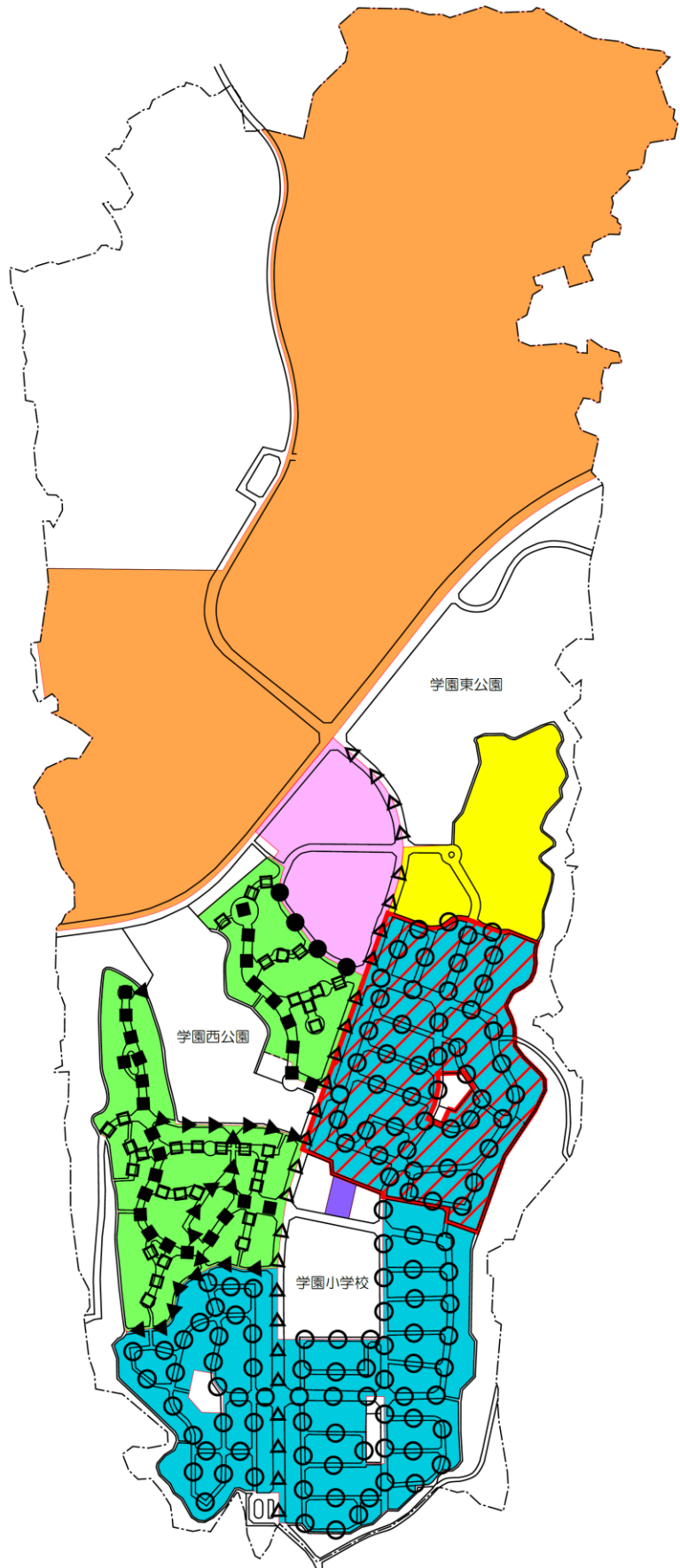
□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	利便施設地区
地区の面積	約 0.1ha
建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 診療所 2 住宅で延べ面積の2分の1以上を診療所の用に供するもの。
建築物の敷地面積の最低限度	450平方メートル
建築物の建築面積の最低限度	1戸当たり50平方メートル
壁面の位置制限	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。 3メートル
建築物等の高さの最高限度	軒の高さは 10メートルとする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	学園地区
地区の面積	約 50.1ha
建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 学校教育法に基づく教育施設 2 学生寮、教員住宅 3 前各号の建築物に附属するもの。
壁面の位置制限	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。 4メートル

# 北摂三田カルチャータウン地区計画



凡	例
地区計画区域	— · — · —
低層住宅地区-I	
低層住宅地区-II	
中高層住宅地区	
センター地区	
利便施設地区	
学園地区	
道路 A	○ ○ ○
道路 B	● ● ●
道路 C	■ ■ ■
道路 D	□ □ □
道路 E	▲ ▲ ▲
北摂西1号線	△ △ △
街区 A	

