

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（三田市決定）

都市計画つつじが丘地区計画を次のように変更する。

名 称	つつじが丘地区計画	
位 置	三田市つつじが丘北1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目並びにつつじが丘南1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目各地内	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約69.4ha	
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	本地区はJR相野駅の西約2kmの丘陵地に位置する民間の宅地造成により道路、公園等が整備された、低層戸建住宅を中心とした良好な住環境を形成している住宅市街地である。 本計画は、建築協定により形成された、低層戸建住宅地の良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。
	土地利用の方 針	地区を3つに区分し、それぞれの方針を次のように定める。 (1)戸建住宅地区は、ゆとりと潤いのある低層戸建住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図る。 (2)沿道利便地区は、地区内主要幹線沿いに配置し、特色ある沿道景観を創出するとともに、戸建住宅地区との調和に配慮した、健全な街区を整備し、良好な住環境の維持・保全を図る。 (3)センター地区は、地区中央に配置し、公益的利便施設の整備を図る。
	地区施設の整備方針	地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1 戸建住宅地区は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境の保全と緑豊かな景観の形成を図る。 2 沿道利便地区は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進、健全な居住環境の保全と周辺環境との調和を図る。 3 センター地区は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進と良好な住環境との調和を図る。

地区整備計画	地区整備計画を定める区		計画図表示のとおり		
	地区整備計画の区域面積		約69.4ha		
	地区の区分(区域の区分は、計画図表示のとおり。)	地区の名称	戸建住宅地区	沿道利便地区	センター地区
		地区の面積	約66.8ha	約2.0ha	約0.6ha
	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、別表1に掲げるとおりとする。	建築することができる建築物は、別表2に掲げるとおりとする。	1 計画図に示す街区aに建築することができる建築物は診療所、病院、老人保健施設その他これらに類する医療施設又は医療施設併用住宅及びこれに付属するもの 2 計画図に示す街区bに建築してはならない建築物は別表3に掲げるとおりとする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	450㎡	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から計画図に示す道路Aとの敷地境界線までの距離は2m以上とする。	建築物の外壁又はこれら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、この限りでない。 (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。 (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、床面積の合計が5㎡以内であること。	
	建築物等の高さの最高限度	軒の高さは7mとする。	1.0mとし、軒の高さは7mとする。		

「区域、地区の区分等は計画図表示のとおり。」

別表 1 (つつじが丘地区／戸建住宅地区内に建築することができる建築物)

- 1 戸建住宅
- 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面積の合計が 5 0 m²を超えるものを除く。）
 - (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (3) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するものを除く。）
 - (4) 下宿
 - (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 幼稚園及び町内会等一定地区の近隣住民を対象とし、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、集会場
- 4 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 5 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
- 6 前各号の建築物に付属するもの（畜舎を除く。）

別表 2 (つつじが丘地区／沿道利便地区内に建築することができる建築物)

- 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、次に掲げる用途に供する部分の面積が 5 0 0 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除き、かつ、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 7 5 kw 以下のものに限る。）
 - (1) 物品の販売を主たる目的とする店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
 - (2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (5) 自家販売のために食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
 - (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- 2 戸建住宅で前号に掲げる用途を兼ねるもの
- 3 戸建住宅
- 4 公益上必要な建築物
- 5 前各号の建築物に付属するもの（畜舎を除く。）

別表 3 (つつじが丘地区／センター地区（街区 b）内に建築してはならない建築物)

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿
- 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 3 ホテル又は旅館
- 4 自動車教習所
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 工場（次に掲げるもの〔原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 7 5 kw 以下のものに限る。〕を除く。）
 - (1) 自家販売のための食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
 - (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗の作業場
- 7 畜舎

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、つつじが丘地区の良好な住環境を備えた住宅団地の維持、保全を図るため、市街化区域の編入にあわせ、平成10年7月31日に都市計画決定された。また、これまで景観法第8条に基づく三田市新市街地景観計画の策定に伴い変更を行ってきた。

地区中心にある沿道利便地区では、一定の生活利便施設が立地しているが、15年以上新規施設の立地がなく、集団で未処分地が存在している。処分見通しの厳しいこれらの土地を有効に活用し、まちの賑わい創出につなげるため、新たな世代が入居できる住宅地として土地利用ができるよう建築物等の用途制限について変更を求める都市計画提案があった。

今回の変更は、硬直化した沿道利便地区の土地利用に柔軟性を持たせ、急速な高齢化、世帯人員の減少などによって懸念される地域活力の低下に対処し、健全な街並みの形成を促し、安全で安心して暮らせる住宅市街地の維持を図るため、都市計画提案された内容を踏まえ、地区整備計画の建築物等に関する事項の建築物等の用途制限について変更を行うものである。

また、障害者自立支援法の改正に伴い変更された建築物の用途の名称について変更を行う。