

# 計 画 書

## 阪神間都市計画地区計画の変更（三田市決定）

都市計画福島地区地区計画を次のように変更する。

名 称		福島地区地区計画					
位 置		三田市福島の一部					
面 積		約 6. 4 h a					
地 区 計 画 の 目 標		<p>本地区は、JR新三田駅周辺に位置し、交通結節点という特性を活かした地域生活拠点として、土地地区画整理事業による公共施設及び宅地の整備によって、公共交通機関利用者、近隣住民及び隣接する新三田ビジネスパーク就業者等の利便向上に資する都市機能を備えた商業・業務市街地の形成が期待される地区である。</p> <p>本計画は、市街地周辺の農業環境、景観形成に配慮しながら、賑わいのある健全な市街地の形成を図ることを目的とする。</p>					
地区の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	地区内は交通結節点という特性を活かした地域生活拠点にふさわしい利便施設地区として、周辺環境に配慮した潤いと賑わいのある商業・業務地の形成を図る。					
	地区施設の整備方針	<p>交通結節機能及び商業・サービス機能の増進を図るため次のとおり地区施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地地区画整理事業により整備された道路、公園等についてその維持・保全を図る。</li> <li>2 新三田駅東側に国道176号に直結する駅前交通広場を配置し、既存都市計画施設の機能補完を図る。</li> <li>3 JR軌道の東西に配置した駅前交通広場を、最短至便に連絡する快適な歩行者通路を配置する。</li> </ol>					
	建築物等の整備の方針	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、壁面後退区域の工作物設置の制限、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、周辺環境と調和のとれた健全な商業・業務地の形成を図る。					
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 6. 4 h a					
	地区施設の配置及び規模	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">道</td> <td style="text-align: center;">路</td> <td>幅員 19. 5メートル、延長 約 10メートル 幅員 12メートル、延長 約 120メートル 幅員 9. 5メートル、延長 約 170メートル 駅前交通広場 1ヶ所 面積約 3, 700平方メートル 歩行者通路 幅員 5メートル、延長約 70メートル 歩行者通路 幅員 4メートル、延長約 50メートル (計画図表示のとおり)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公</td> <td style="text-align: center;">園</td> <td>1号公園 面積約 2, 000平方メートル (計画図表示のとおり)</td> </tr> </table>	道	路	幅員 19. 5メートル、延長 約 10メートル 幅員 12メートル、延長 約 120メートル 幅員 9. 5メートル、延長 約 170メートル 駅前交通広場 1ヶ所 面積約 3, 700平方メートル 歩行者通路 幅員 5メートル、延長約 70メートル 歩行者通路 幅員 4メートル、延長約 50メートル (計画図表示のとおり)	公	園
道	路	幅員 19. 5メートル、延長 約 10メートル 幅員 12メートル、延長 約 120メートル 幅員 9. 5メートル、延長 約 170メートル 駅前交通広場 1ヶ所 面積約 3, 700平方メートル 歩行者通路 幅員 5メートル、延長約 70メートル 歩行者通路 幅員 4メートル、延長約 50メートル (計画図表示のとおり)					
公	園	1号公園 面積約 2, 000平方メートル (計画図表示のとおり)					

地 区 等 整 備 関 計 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	450平方メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全てを一の敷地として使用する場合 (2) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて、その全てを一の敷地として使用する場合 (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で定めるものの敷地として使用する場合
	壁面の位置の制限	敷地境界線から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1メートル以上とする。ただし、当該建築物が巡査派出所、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で定めるものに該当する場合はこの限りでない。
	壁面後退区域の工作物設置の制限	計画図で指定するaの部分にあつては、次のとおりとする。 (1) 地表より高さ2.5メートル未満の間に建築設備を設置してはならない。 (2) 垣又はさくを設置してはならない。 (3) 屋外広告物等（兵庫県屋外広告物条例第1条で定める物件をいう。以下同じ。）で建植えのものを設置する場合は、地上から表示面の高さは2.5メートル以上とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁及び屋根並びに工作物に使用する色の範囲は、日本工業規格Z8727マンセル色票系において次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）若しくはこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用した部分、法令に基づく指定色を使用した部分、屋外広告物の表示面の部分及び各面の屋根を含む見付面積（鉛直投影面積）の1/20以下の範囲に使用する部分はこの限りでない。 (1) R（赤）又はYR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 2 計画図で指定するbの部分にあつては、次の各号の一に掲げる屋外広告物等を設置してはならない。 (1) 建植え広告物で地上からの高さが10メートルを超えるもの (2) ネオン管の露出しているネオンサイン又は発光ダイオードを利用するLEDサイン (3) 光源が点滅するもの
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して、垣又はさくを設置するときは、見通しのきくものとし、敷地境界線から垣又はさくとの間に50センチメートル以上の植栽帯を設けるものとする。

「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

本地区は J R 新三田駅から概ね徒歩 5 分圏内に位置し、交通結節点という立地特性を活かした地域生活拠点として、駅利用者や周辺地域の居住者の日常生活に必要な商業・サービス施設の集積が期待されており、平成 28 年 3 月 29 日に都市計画決定されている。

今回の変更は、本地区の整備手法である土地区画整理事業の設計が進捗したことから、当初予定していた地区施設の配置が変更されたものであり、土地区画整理事業による公共施設及び宅地の一体的な整備が実施され、その事業効果の維持増進、かつ、市街地周辺との調和に配慮した、良好な環境と景観を備えた地域生活拠点の形成を図るものである。

## (地区施設変更内容)

### 1. 道路（区画道路）

- ・ J R 鉄道敷き西側の区画道路（幅員 12 メートル道路、幅員 9.5 メートル道路）については、既設道路との接続位置を東側に変更し、併せて延長の変更を行う。
- ・ J R 鉄道敷き東側の区画道路（幅員 19.5 メートル道路）については、大型車両の進入を加味し幅員を拡幅し、併せて延長の変更を行う。

### 2. 道路（駅前交通広場）

- ・ 新三田駅交差点からの距離を確保するため、北側に位置を変更する。
- ・ 車両待機所を地区施設として位置付けず、駅前交通広場に含むことになったため、面積の増加変更を行う。

### 3. 道路（歩行者通路）

- ・ 駅前交通広場が北側に位置変更したことから、歩行者通路の延長の変更を行う。
- ・ J R 鉄道敷き西側の歩行者導線の改善のため、歩行者通路の追加変更を行う。

### 4. 公園

- ・ 雨水を一時的に貯留する調整池の上部に公園を設置することが可能となったため、J R 鉄道敷き西側に公園を新たに配置する。

### 5. 緑地

- ・ 隣接農地の排水路設置のため、緑地は取り止める。

### 6. その他公共施設（車両待機所）

- ・ 駅前交通広場に接して配置していたが、駅前交通広場に含むことになったことから、車両待機所は取り止める。ただし、機能は残る。