

令和 5 年度第 3 回
三田市都市計画審議会 議案
(諮問事項)

令和 5 年 1 0 月 1 8 日

諮問事項
【第1号議案】

阪神間都市計画用途地域の変更
(市決定)について

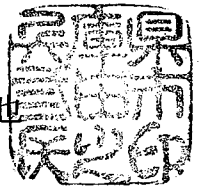
三都政第 368号

令和5年10月4日

三田市都市計画審議会

会長 三輪 康 一 様

三田市長 田 村 克 七



阪神間都市計画用途地域の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

計 画 書 (案)

阪神間都市計画用途地域の変更（三田市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 672 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
	約 12 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 3.5 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 687 ha	—	—	—	—	—	37.1%
第二種低層住居専用地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 21 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 191 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 225 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 437 ha	—	—	—	—	—	23.6%
第二種中高層住居専用地域	約 6.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 6.3 ha	—	—	—	—	—	0.3%
第一種住居地域	約 0.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約 192 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 193 ha	—	—	—	—	—	10.4%
第二種住居地域	約 117 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 117 ha	—	—	—	—	—	6.3%
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 65 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 77 ha	—	—	—	—	—	4.2%
商業地域	約 25 ha	40/10以下	—	—	—	—	
	約 0.6 ha	50/10以下	—	—	—	—	
小 計	約 26 ha	—	—	—	—	—	1.4%
準工業地域	約 88 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 88 ha	—	—	—	—	—	4.8%
工業地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 — ha	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	約 219 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 219 ha	—	—	—	—	—	11.8%
合 計	約 1850 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由

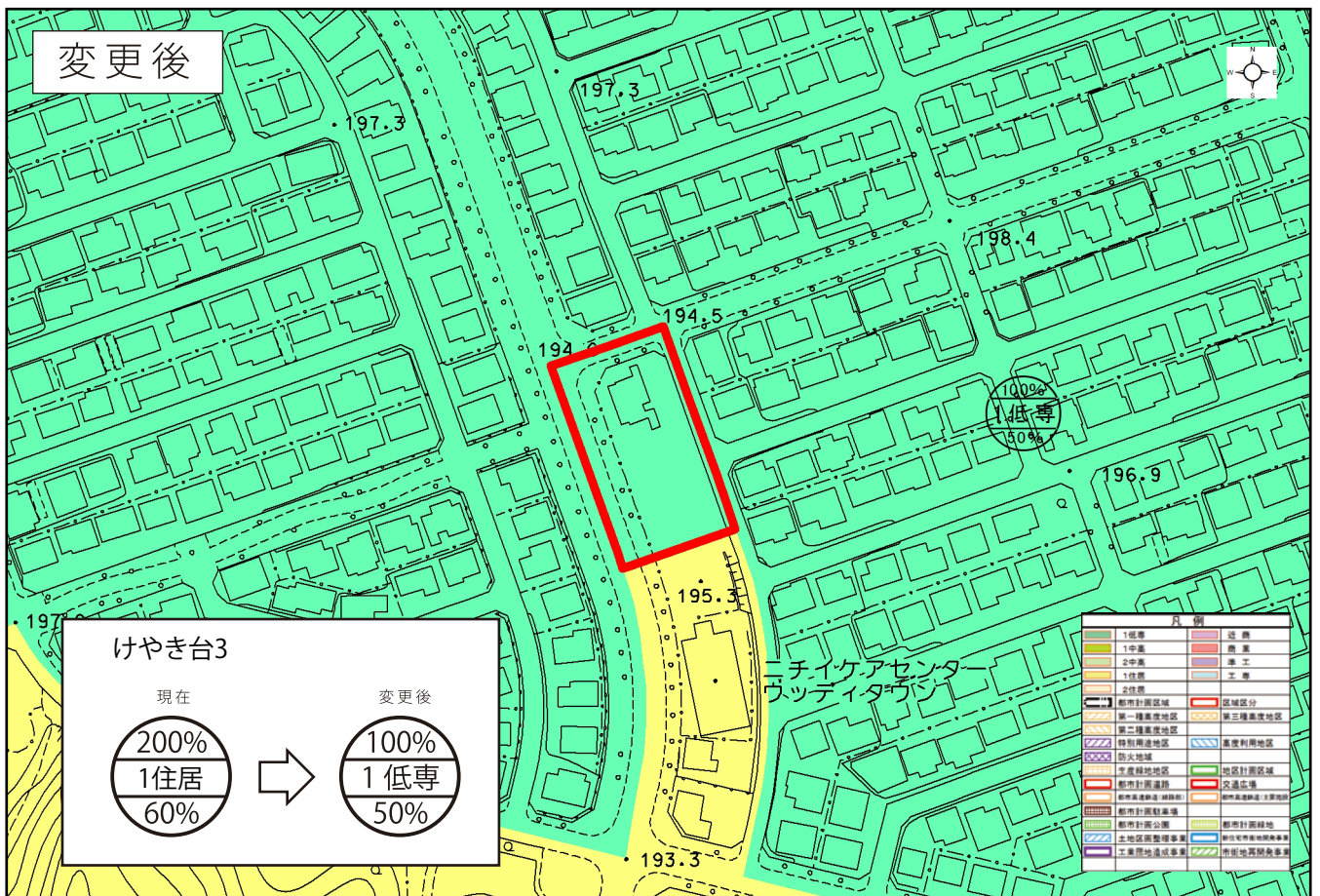
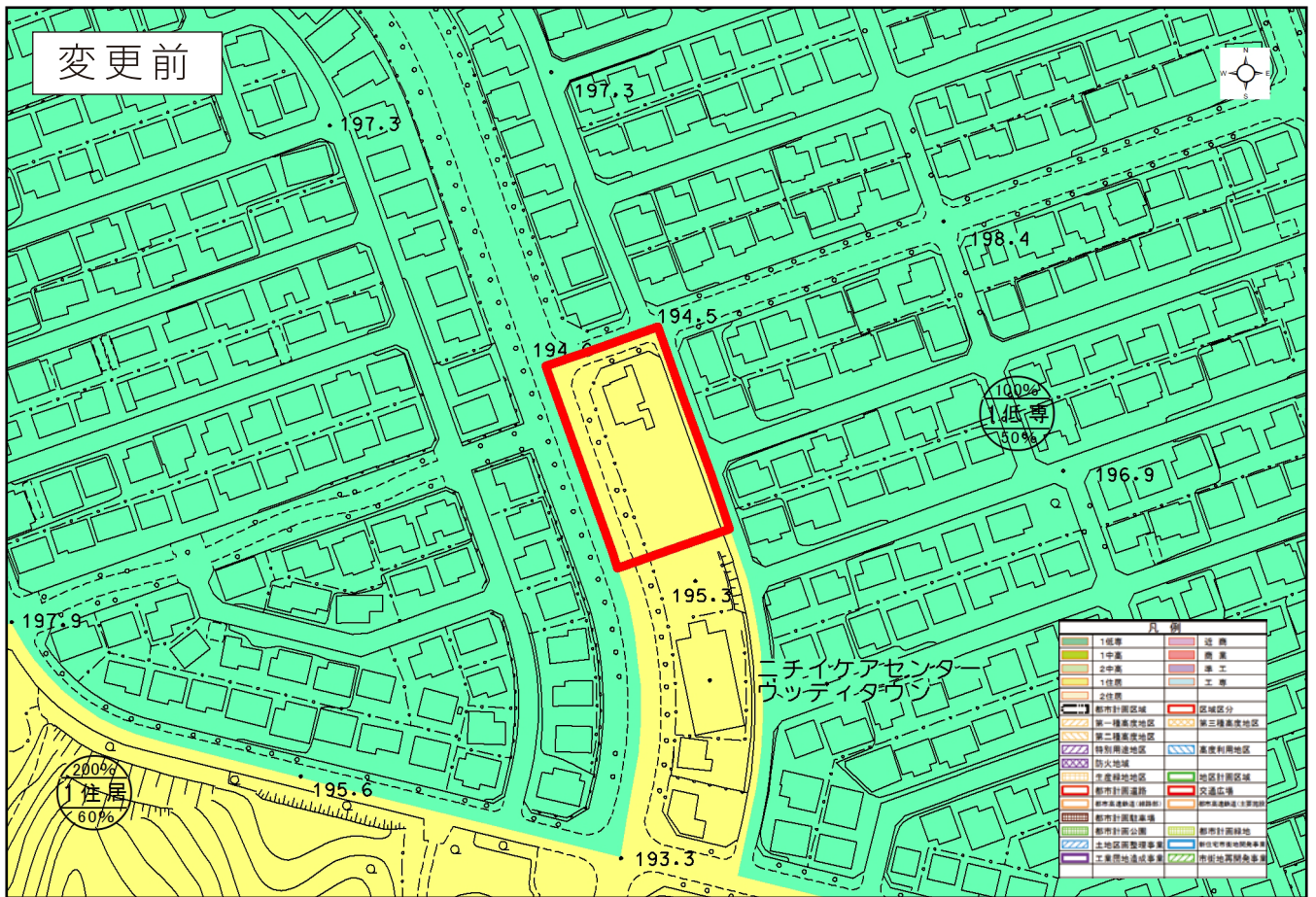
別添理由書のとおり

理 由 書

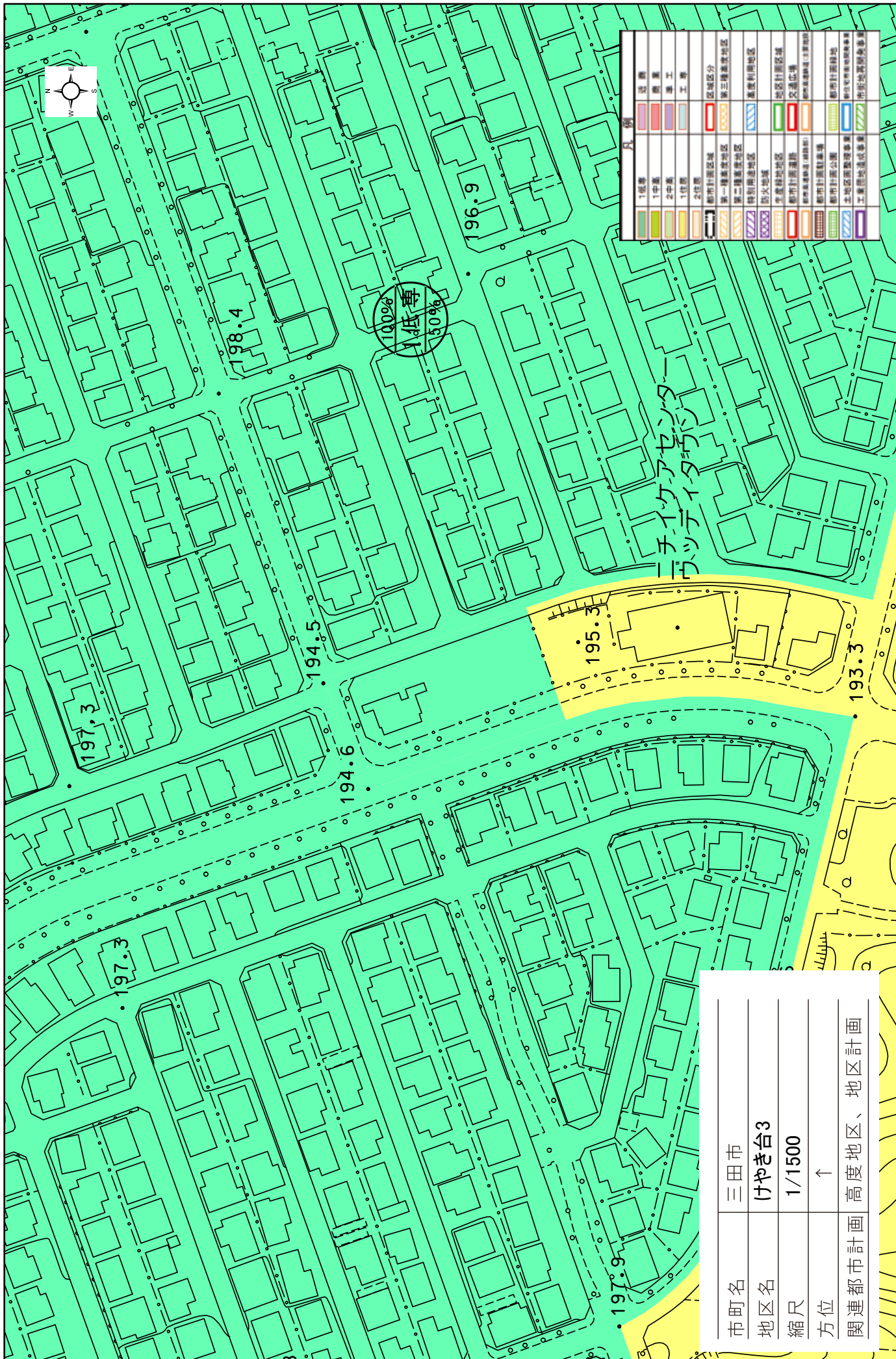
北摂地区新住宅市街地開発事業及び用途地域の指定により、北摂三田ウッディタウン地区では計画的な市街地形成が図られてきた。

土地利用の動向を踏まえ、良好な市街地形成と都市の健全かつ合理的な土地利用の実現を推進するため、用途地域について本案のとおり変更するものである。

用途地域の変更 / 変更前後対照図



用途地域の変更計画図(案)



市町名	三田市
地区名	けやき台3
縮尺	1/1500
方位	↑
関連都市計画	高度地区、地区計画

(参考)

変更前後対照表

種類	面積		建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度
	変更前	変更後					
第一種低層住居専用地域	約 672 ha	約 672 ha	10/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m
	約 12 ha	約 12 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m
	約 3.5 ha	約 3.5 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m
小計	約 687 ha	約 687 ha	—	—	—	—	—
第二種低層住居専用地域	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
小計	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 21 ha	約 21 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—
	約 191 ha	約 191 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—
	約 225 ha	約 225 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 437 ha	約 437 ha	—	—	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 6.3 ha	約 6.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 6.3 ha	約 6.3 ha	—	—	—	—	—
第一種住居地域	約 0.8 ha	約 0.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—
	約 192 ha	約 192 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 193 ha	約 193 ha	—	—	—	—	—
第二種住居地域	約 117 ha	約 117 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 117 ha	約 117 ha	—	—	—	—	—
準住居地域	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
小計	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 12 ha	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
	約 65 ha	約 65 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—
小計	約 77 ha	約 77 ha	—	—	—	—	—
商業地域	約 25 ha	約 25 ha	40/10以下	—	—	—	—
	約 0.6 ha	約 0.6 ha	50/10以下	—	—	—	—
小計	約 26 ha	約 26 ha	—	—	—	—	—
準工業地域	約 88 ha	約 88 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 88 ha	約 88 ha	—	—	—	—	—
工業地域	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
小計	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—	—
工業専用地域	約 219 ha	約 219 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—
小計	約 219 ha	約 219 ha	—	—	—	—	—
合計	約 1850 ha	約 1850 ha	—	—	—	—	—

(参 考)

用途地域の変更箇所一覧表 (三田市)

地 区 名	面積 (ha)	変更内容	
		変 更 前	変 更 後
		用 途 地 域 (容積率/建蔽率)	用 途 地 域 (容積率/建蔽率)
けやき台3	0.24	第一種住居地域 (200/60)	第一種低層住居専用地域 (100/50)

