

計 画 書

阪神間都市計画集落地区計画の決定（三田市決定）

都市計画相野駅周辺地区集落地区計画を次のように決定する。

名称	相野駅周辺地区集落地区計画	
位置	三田市上相野、下相野及び四ツ辻の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 24.1ha	
集落地区計画の目標	<p>本地区は、三田市北西部に位置するJR相野駅を中心とする地区であり、周辺には田園風景や緑豊かな山並みが広がる一方、交通結節点という立地特性を活かした地域拠点としての整備が望まれる地区である。</p> <p>本計画は、営農条件と調和の取れた良好な居住環境の形成と適正な土地利用を図り、緑豊かでのぎわいのある住生活の場としての集落を形成することを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ、緑豊かでのぎわいのある住生活の場を形成するため、区域を4地区に区分し、それぞれの方針により、適切な土地利用の増進を図る。</p> <p>1 計画住宅地区 周囲の営農環境、自然環境との調和を図り、ゆとりと潤いのある居住環境を創出するため、土地区画整理事業等により、新規住宅の整備を促進し、地域活力の増進に寄与する住宅地の形成を図る。</p> <p>2 一般住宅地区 集落周辺の良好な営農条件に配慮しつつ、田園景観の保全と既存集落との調和を図り、低層住宅地として良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>3 駅前住宅地区 JR相野駅北に位置する地区では、土地区画整理事業等により、良好な営農条件に配慮しつつ、近隣住民の日常生活の利便増進に寄与する土地利用を図る。 JR相野駅南に位置する地区では、既存の店舗及び住宅が立地しており、近隣住民の利便増進と良好な居住環境、景観形成に配慮した土地利用を図る。</p> <p>4 駅前沿道地区 県道黒石三田線及び相野停車場線の沿道の立地特性を活かし、地域住民と駅利用者の利便性を確保するため、景観形成に配慮した生活利便施設、沿道サービス施設と住宅が調和する土地利用を図る。</p>
	集落地区施設の整備方針	<p>本地区の健全な土地利用と緑豊かでのぎわいのある居住環境の形成に向け、計画的な集落地区施設の整備を図る。</p> <p>集落内の道路は、現道を活かしつつ、幅員4～6mの区画道路を適宜配置する。新規宅地は土地区画整理事業等により幅員6mの区画道路を整備する。</p> <p>公園は、既存集落内の集会所等の周辺に小広場を整備する。また、新規宅地は、土地区画整理事業等により公園を計画的に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の田園風景、緑豊かな山並み及び既存の集落景観と調和した居住環境を形成するため、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、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限並びに垣及びさくの構造の制限を定める。</p>

集 落 地 区 整 備 計 画	集落地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり
	集落地区整備計画の区域面積		約4.0ha
	集落地区施設の配置及び規模		道路 延長 約97m 幅員6m
	地区の区分 (区分の区域は、計画図表示のとおり)	地区の名称	駅前沿道地区
		地区の面積	約4.0ha
	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とおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に定め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㎡を超えるものを除く。） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類する施設 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 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 7 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） 8 診療所 9 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に定めるもの 10 病院 11 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令）第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡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く。） 12 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が300㎡以内のもの（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 14 温室、育苗施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供するもの 15 種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供するもの 16 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡

集 落 地 区 等 に 関 連 す る 事 項	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す道路Aとの道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す道路A以外の道路境界線までの距離は1.0m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	1.2m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 住宅の屋根の形式は寄棟、切妻又はこれらに類する形状とする。 2 建築物の屋上部分には屋外広告物を設置してはならない。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、高さを1.5m以下とし、これを超える部分は生垣又は見通しのきくフェンスとする。
	(適用除外等に関する事項)	1 建築物等に関する事項の地区の区分が指定された際（以下「指定時」という。）、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、これらの事項に適合せず又はこれらの事項に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対してこれらの事項は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分にあっては、この限りでない。 (1) 指定時以降、工事に着手する増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地 (2) この事項に適合するに至った建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分 2 前項の規定にかかわらず、建築物の敷地面積の最低限度の規定は、指定時、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建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合において適用しない。 3 前2項の規定にかかわらず、建築物等の用途の制限の規定は、指定時、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について、次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合は適用しない。 (1) 増築又は改築する建築物の敷地面積が建築物の敷地面積の最低限度に適合すること。 (2) 増築後の床面積の合計は、指定時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (3) 増築後の建築物の用途の制限に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、指定時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (4) 増築後の規定に適合しない事由が原動機の出力による場合においては、増築後の出力は、指定時における出力の合計の1.2倍を超えないこと。

「区域、地区の区分及び地区施設の配置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、三田市北西部に位置するＪＲ相野駅を中心とする地区であり、周辺には田園風景や緑豊かな山並みが広がる一方、交通結節点という立地特性を活かした地域拠点としての整備が望まれる地区である。

本計画は、営農条件と調和の取れた良好な居住環境の形成と適正な土地利用を促し、緑豊かでのぎわいのある住生活の場としての集落の形成を図るため、本案のように決定するものである。