

計 画 書

阪神間都市計画高度利用地区の変更（三田市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備 考
高度利用地区 (駅前地区)	約0.6ha	60/10 以下	20/10 以上	6/10 以下	200 m ² 以上	三田市 駅前町 及び 中央町 の一部
	約1.1ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	
	約2.8ha	45/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	
	約0.7ha	50/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 m ² 以上	
計	約5.2ha					
合計	約5.2ha					
<p>(注1) ただし、建築物の建築面積の敷地に対する割合の最高限度は建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号及び第2号又は同条第4項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた数値とする。</p> <p>(注2) ただし、壁面後退により歩道と一体として確保される空間において、隣接する公共施設等へ歩行者が通行するため、上空（地上4m以上の部分のみ）に設けられるデッキ、これを支える柱及びデッキ上に設けられる歩行者用シェルターについては、壁面の位置の制限の適用を受けない。</p>						

「位置、区域及び壁面の位置の制限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、ＪＲ・神戸電鉄三田駅の南に位置している区域である。

また、本市の都市拠点区域にふさわしいにぎわいのある土地利用を図るため、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進するとともに、壁面の位置の制限により緑豊かな歩行空間を確保する地区である。

このたび、三田駅前Ｃブロック地区において、事業着手に向けた計画がまとまったため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に併せて、本案のとおり高度利用地区を変更するものである。