

1. 北摂三田フラワータウン地区計画

名 称	北摂三田フラワータウン地区計画
位 置	三田市武庫が丘1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目及び8丁目、狭間が丘1丁目、2丁目、3丁目、4丁目及び5丁目、弥生が丘1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目及び6丁目並びに富士が丘1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目及び6丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約336.9ha

■地区計画の目標

地 区 計 画 標 的 目 標	<p>本地区は、阪神間の住宅・宅地需要に対処するとともに、北摂・北神地域の開発並びに後背丹波地域開発の拠点とするため、新住宅市街地開発事業により、各種都市施設を一体的に整備した健全な住宅市街地である。</p> <p>本計画は、この新住宅市街地開発事業の事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制、誘導を行い、良好な居住環境の市街地を形成することを目標とする。</p>
-----------------	--

■区域の整備・開発及び保全の方針

土 地 利 用 方 針	<p>本地区は、近隣住区を単位として市街地の形成を図り、4住区で構成された街とする。</p> <p>住宅用地の配置は、地区中央の地区センター周辺は景観等を考慮して高層住宅用地とし、周辺に向い順次低層化させ、中層、低層集合、独立住宅用地の順で配置する。</p> <p>主な公益的施設の配置は、地区中央に地区センターを1ヶ所、さらに東西の中心地に近隣センター2ヶ所設け、近隣住区対応の小学校、近隣公園を住区の中心部に隣接して設け、中学校を2住区に1校設置し、地区内に高等学校を1校設置する。</p> <p>区域の周辺は、保全緑地とその他の公益的施設用地とする。</p>
地 区 施 設 の 整 備 方 針	<p>都市計画道路は、地区幹線として三田幹線と南幹線を整備し、住区内幹線として北摂南1～6号線を整備する。</p> <p>歩行者の安全と利便を図るため、巾員8メートルの幹線緑道を軸とした歩行者専用道路網を整備する。</p> <p>都市計画公園は、本地区入口に広域的利用を意図して、現況の自然植生を活かした風致公園を設け、地区の中央部には、地区センターと一体的な利用を考慮した総合公園を整備し、さらに運動公園を主体として整備する地区公園、住区対応の近隣公園を設ける。</p>
建 築 物 等 の 整 備 方 針	<ol style="list-style-type: none"> 戸建住宅地区 閑静で潤いのある独立住宅地区としての居住環境を形成するため、建築物の用途及び屋外広告物について制限を行うとともに、生垣等で緑化を推進し、敷地の細分化を防止する。 低層集合住宅地区 低層集合住宅地区としての居住環境を形成するため、建築物の用途、壁面の位置及び高さ並びに屋外広告物を制限するとともに、プレイルットや広場等の空地を確保して、ゆとりのある住宅地とし、生垣等で緑化を推進する。 建築物の意匠、形態についても、まちなみ景観に留意して周辺と調和したものとする。 中高層住宅地区 日照、通風等を考慮して適正な隣棟間隔を確保し、敷地内に必要なプレイルット、緑地をとるようにする。 建築物の意匠、形態についても景観及び周囲との調和に留意したものとする。 センター地区 商業、業務、娯楽及び公益的施設等を適正に配置するとともに、歩行者通路、広場等を有機的に連絡させ、にぎわいのある快適な空間を創出する。 建築物の意匠、形態についても景観及び周囲との調和に留意し、かつ統一感のあるものとする。 健康増進地区 保健、福祉、スポーツ及び娯楽等健康増進に関する施設を有機的に配置し、ゆとりある快適な空間を創出する。 建築物の意匠、形態についても景観及び周囲との調和に留意し、かつ統一感のあるものとする。 公益的施設地区 健全な都市の発展と快適な居住環境の形成を図るために、公益的施設を計画的に配置し、街並み景観に留意すると共に、周辺との居住環境に調和したものとする。

■地区整備計画

地区整備計画を定める区域	計画図の通り
--------------	--------

地区整備計画の区域面積	約 188.5ha
□地区別の建築物に関する事項	
地区の名称	戸建住宅地区
地区の面積	約 122.4ha
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、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>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、次の各号の一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床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</p> <p>(2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>(3) 下宿</p> <p>(4) 計画図のb部分については、前各号のほか、以下に掲げるもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>イ 理髪店、美容室又はクリーニング取次店</p> <p>ウ 自転車店</p> <p>エ 自家販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋</p> <p>オ あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する施術所</p> <p>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。</p> <p>4 町内会等の一定の地区の住民を対象とし、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、集会所その他これらに類する施設。</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル。ただし、計画図のa部分にあっては300平方メートル。
建築物の建築面積の最低限度	50平方メートル

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	低層集合住宅地区
地区の面積	約 7.2ha
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、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅又は連続専用住宅(共同建て又は長屋建てをいう。以下同じ。)</p> <p>2 戸建住宅又は連続住宅(共同建て又は長屋建てをいう。以下同じ。)の各戸の住宅で、各戸の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一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床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</p> <p>(2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>(3) 下宿</p> <p>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。</p> <p>4 町内会等の一定の地区の住民を対象とし、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、集会所その他これらに類する施設。</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	戸建専用住宅及び戸建住宅については150平方メートル
建築物の建築面積の最低限度	戸建専用住宅及び戸建住宅については50平方メートル
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、1メートル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。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p>

建築物等の高さの最高限度	<p>13メートル(軒の高さは10メートル)とする。ただし、第1種低層住居専用地域内は除く。</p> <p>なお、建築物の高さ(軒の高さは除く。)は地盤面からの高さによるが、次の(1)又は(2)の一に該当する場合には、それぞれ(1)又は(2)に定めるところによる。</p> <p>(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。</p>
--------------	---

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	中高層住宅地区
地区の面積	約 32.4ha
壁面の位置制限	<p>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(壁面後退距離という。以下同じ。)は、下記の距離以上とする。</p> <p>(1) 指定道路については8メートル。ただし、指定道路の反対側に道路、その他これに類するものがある場合は、2メートルとする。</p> <p>(2) その他の敷地境界線については2メートル。</p> <p>ただし、壁面後退距離に満たない物置その他これに類する用途に供する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。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から当該敷地に面する指定道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、指定道路の反対側に道路、その他これに類するものがある場合は、当該指定道路の反対側の境界線は、道路その他これに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。</p>

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	センター地区
地区の面積	約 13.9ha

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	健康増進地区
地区の面積	約 4.6ha
建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券販売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋を除く。)</p>
壁面の位置制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1m 以上とする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	公益的施設地区
地区の面積	約 8.0ha
建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券販売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) カラオケボックスその他これらに類するもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	計画図のc部分にあつては、170平方メートル
壁面の位置制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1m 以上とする。

北摂三田フラワータウン地区計画

