

6. 友が丘地区計画

名称	友が丘地区計画
位置	三田市友が丘1丁目、2丁目及び3丁目各地内
区域	計画図表示のとおり
面積	約26.4 ha

■地区計画の目標

地区計画の目標	<p>本地区は、JR三田駅の北西約1.5kmの丘陵地に位置する住宅地造成事業により道路、公園等が整備された、低層戸建住宅を中心とした緑豊かな住環境を形成している住宅市街地である。</p> <p>本計画は、建築協定により形成された、低層戸建住宅地の良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。</p>
---------	---

■区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針	<p>地区を住宅地区とセンター地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(1) 住宅地区は、ゆとりと潤いのある低層戸建住宅地として、良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>(2) センター地区は、地区中央に配置し、地区の利便性の増進とともに、住宅地区との調和に配慮した健全な街区の整備を図る。</p>
地区施設の整備方針	地区内に配置されている道路、公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	<p>1 住宅地区</p> <p>建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、建築物等の形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、低層戸建住宅地としての良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>2 センター地区</p> <p>建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、建築物等の形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区内の利便性の増進と健全な居住環境の整備を図る。</p>

■地区整備計画

地区整備計画を定める区域	計画図表示の通り		
地区整備計画の区域面積	約26.4 ha		
地区施設の配置及び規模	公園	プレイロット 7か所	約0.46ha

「区域、地区の区分等は計画図表示のとおり。」

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	住宅地区-a
地区の面積	約25.6ha
建築物等の用途制限	建築することができる建築物は、別表1に掲げるとおりとする。
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
建築物等の高さの最高限度	軒の高さは7mとする。

□地区別の建築物に関する事項

地区の名称	住宅地区-b
地区の面積	約0.6ha
建築物等の用途制限	建築することができる建築物は別表1に掲げるとおりとする。

建築物の容積率の最高限度	10分の10
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 (角地にあつては10分の6)
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、1m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、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
建築物等の高さの最高限度	10mとし、軒の高さは7mとする。

□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0.2ha
建築物等の用途制限	建築してはならない建築物は別表2に掲げるとおりとする。
建築物の容積率の最高限度	10分の10
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 (角地にあつては10分の6)
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、1m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、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
建築物等の高さの最高限度	10mとし、軒の高さは7mとする。

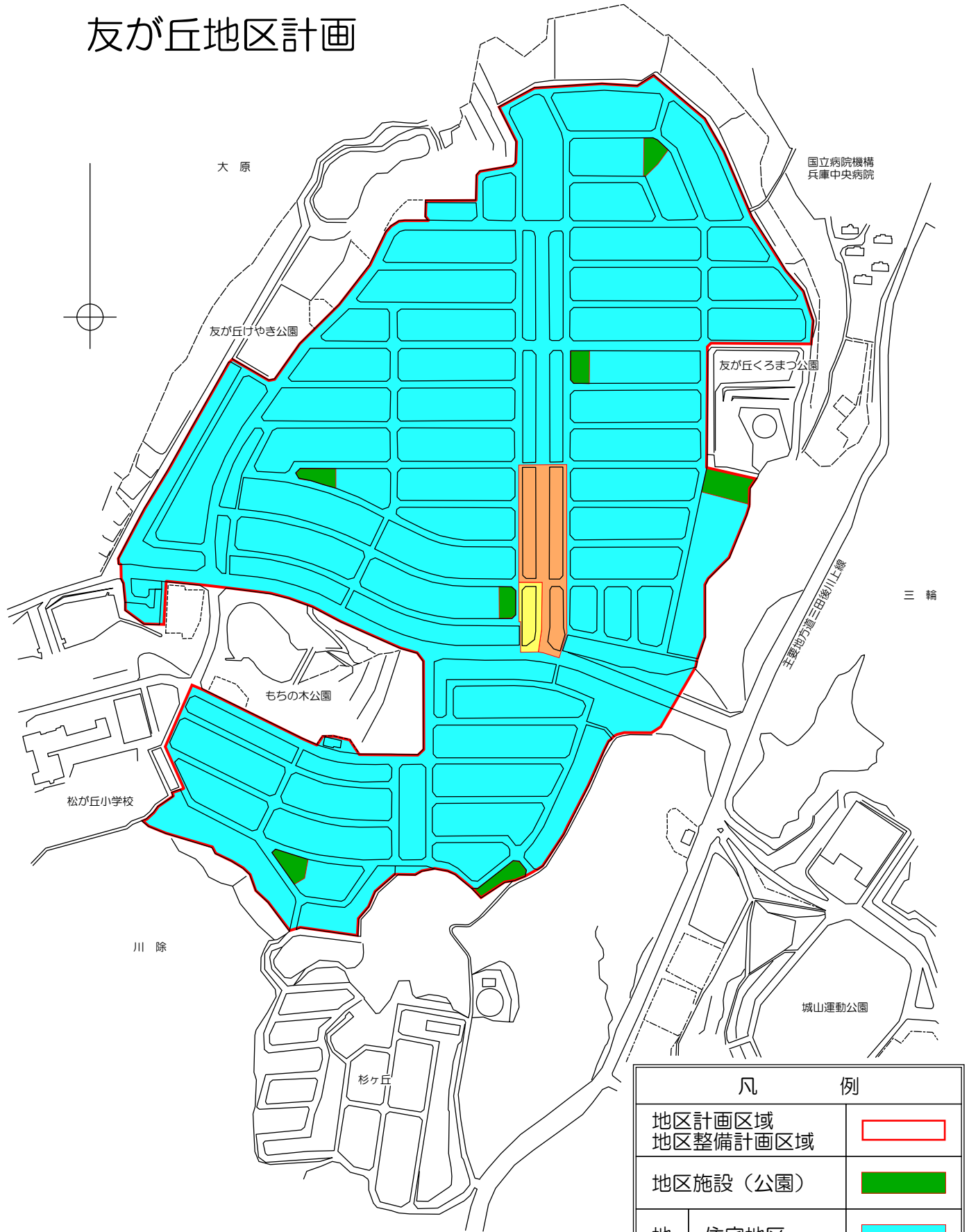
別表1 (友が丘地区/住宅地区一a、b内に建築することができる建築物)

- 1 戸建住宅
- 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面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)
 - (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - (2) 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
 - (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (4) 自家販売のために食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(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。)
 - (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (6) 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用するものを除く)
 - (7) 下宿
 - (8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 診療所
- 4 町内会等一定地区の近隣住民を対象とし、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、集会場
- 5 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
- 6 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。)

別表2 (友が丘地区/センター地区内に建築してはならない建築物)

- 1 共同住宅、寄宿舎
- 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 3 ホテル又は旅館
- 4 自動車教習所
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 工場(次に掲げるもの[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。]を除く。)
 - (1) 自家販売のための食品製造業、食品加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
 - (2) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗の作業場
- 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- 8 畜舎

友が丘地区計画



至 国道 176 号線

凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区施設（公園）		
地区 の 区 分	住宅地区 - a	
	住宅地区 - b	
	センター地区	