



三田の地区計画

District Planning of SANDA

2024.4 ver.6
兵庫県三田市



ウッドィタウン・中央公園



ウッドィタウン・センチュリー大橋



ウッドィタウン・けやき台のまちなみ



ウッドィタウン・平谷川歩道橋



カルチャータウン・兵庫村のまちなみ



カルチャータウン・関西学院大学



カルチャータウン・ワシントン村のまちなみ



フラワータウン・ホロンビアホール



フラワータウン・武庫が丘のマンション群



フラワータウン・県立 人と自然の博物館



テクノパーク・街路樹



テクノパーク

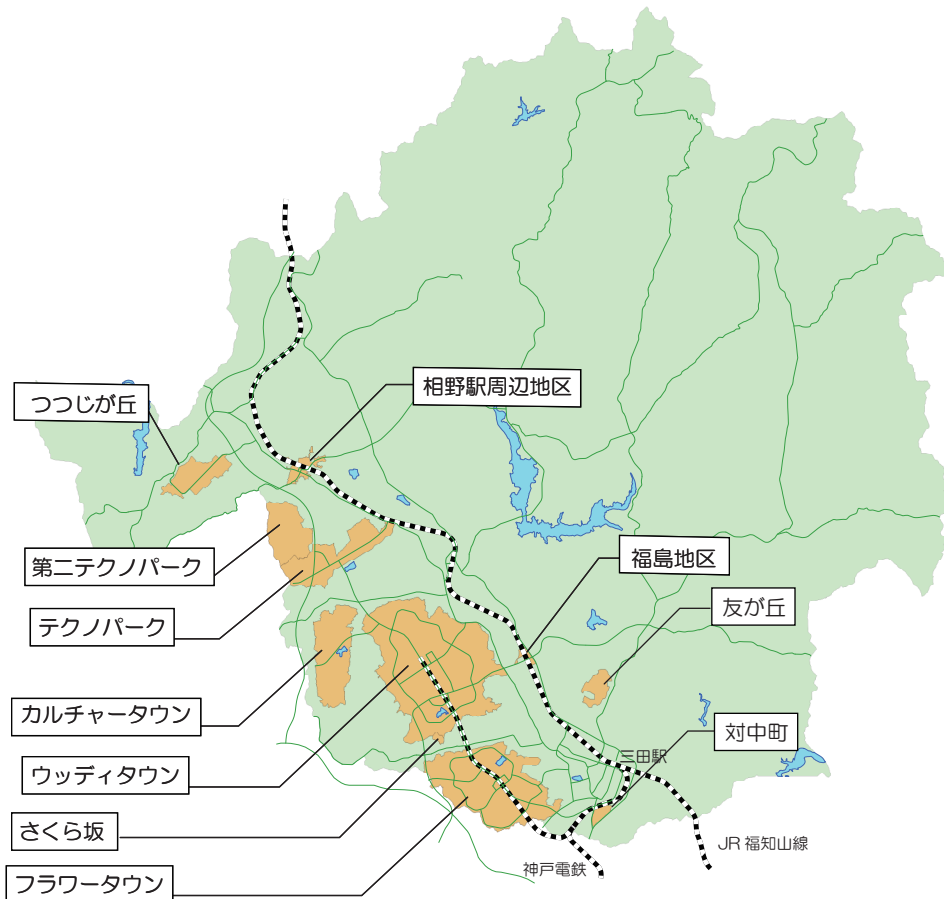
目 次

| | | | |
|-----------------|----|------------------|----|
| ○地区計画とは | | ○三田の地区計画 | |
| 地区計画の構成 | 1 | 北摂三田フラワータウン地区計画 | 3 |
| 地区整備計画で定める内容 | 1 | 北摂三田ウッディタウン地区計画 | 5 |
| 地区計画を実現するしくみ | 1 | 北摂三田カルチャータウン地区計画 | 7 |
| ○届出手続き等 | | 北摂三田テクノパーク地区計画 | 9 |
| 手続きフロー図 | 2 | 北摂三田第二テクノパーク地区計画 | 10 |
| 届出に必要な図書 | 2 | 友が丘地区計画 | 11 |
| ○景観計画 | | つつじが丘地区計画 | 13 |
| 三田市新市街地景観計画について | 2 | さくら坂地区計画 | 15 |
| (参考) 建築基準法施行令抜粋 | 14 | 福島地区地区計画 | 16 |
| | | 相野駅周辺地区集落地区計画 | 17 |
| | | 対中町地区地区計画 | 19 |

※ このパンフレットに記載されている情報は、令和6年4月1日現在のものです。

※ 各地区計画のうち、 の部分については、「三田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で建築物に関する制限を定めています。

三田市 地区計画 位置図



地区計画とは

地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

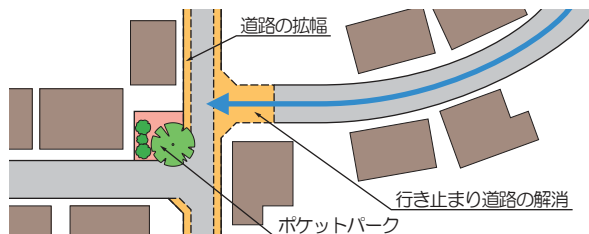
地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要なに応じて、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

① 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



② 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許可する等のため、緩和することができます。

イ. 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積の最低限度

狭少な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。

オ. 建築面積の最低限度

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

カ. 側面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

キ. 工作物の設置の制限

壁面後退区内の自販機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ケ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

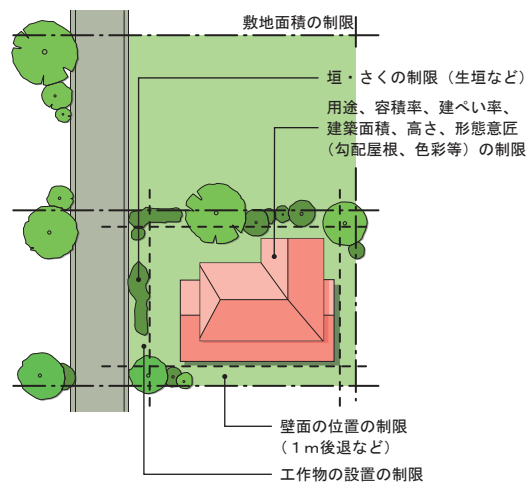
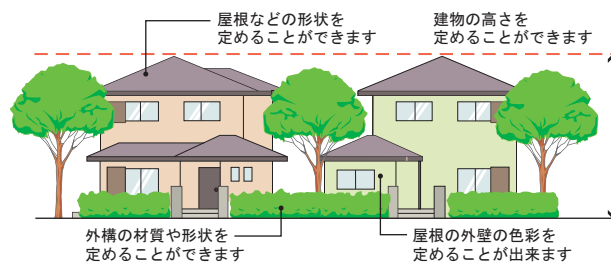
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

コ. 緑化率の最低限度

緑の割合を決めることにより緑の多い街並みをつくることができます。

サ. 垣又はさくの構造の制限

垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることができます。



③ その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

地区計画を実現するしくみ

届出・勧告

地区計画が定められると、地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の30日前までに市町村に届出することになります。市町村では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているかチェックします。適合していない場合は、設計変更などをしていただくよう勧告します。また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。

建築条例

地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については、市町村で「建築条例」を定めることができます。条例として定められると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

予定道路

地区計画で定められた道路を「予定道路」として指定すると、その部分は道路としての取り扱いを受け、建物を建てることができなくなります。

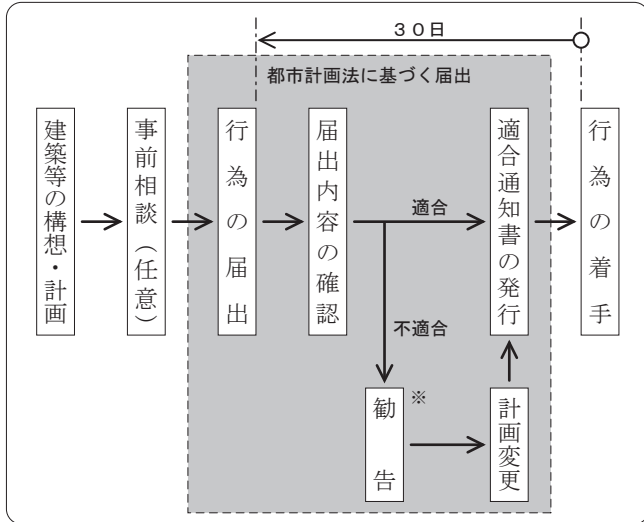
開発行為などについて指導・規制

一定規模以上の宅地開発を行うときは「開発許可」が必要ですが、地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容が加えられるため、道路などが計画に沿って整備されることになります。また小さな開発や、道路がないところに建物を建てる場合は私道をつくり、「道路の位置の指定」を受けますが、このときにも地区計画に適合するようにします。

届出手続き等

手続きフロー図

地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行おうとするときは、都市計画法第58条の2第1項の規定により、着手する日の30日前までに届け出なければなりません。



※届出内容が地区計画に適合しないとき、設計の変更その他の必要な措置をとるよう勧告する場合があります。

届出に必要な図書

届出には、正本・副本のそれぞれに次の図書を添付してください。(合計2部)

①土地の区画形質の変更

当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1/1000以上)

②建築物の建築、工作物の建築若しくは工作物の用途の変更

イ.敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面(縮尺1/100以上)

ロ.2面以上の建築物又は工作物の立面図及び各階平面図(縮尺1/50程度)

③建築物又は工作物の形態又は意匠の変更

イ.敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面(縮尺1/100以上)

ロ.2面以上の建築物又は工作物の立面図(縮尺1/50程度)

④木竹の伐採

イ.当該行為を行う土地の区域を表示する図面(縮尺1/1000以上)

⑤その他参考となるべき事項を記載した図書

委任状、現況図(1/5000)、住宅地区、地番図、現況写真、地積測量図等設計の概要が確認できる図面等

※届出内容を変更する場合は、その都度、地区計画の届出が必要です。

(建築物を先に建築し、外構をその後築造する場合など。)

景観計画について

三田市は、景観法に基づく景観行政団体となり、全域において景観計画を策定しました。

本冊子に記載している11地区の地区計画(集落地区計画)区域については、景観計画の区域として指定しています。

このため、地区計画が定められている区域内で建築物等の構想・計画がある場合は、景観計画で制限されている項目についても考慮する必要があります。

なお、景観計画では、景観法第18条第1項の規定により、届出が受理された日から30日を経過した後でなければ行為に着手してはならないとされています。また、大規模建築物等の場合は事前協議書の提出が必要な場合があります。

詳しくは、以下に示すそれぞれの地区計画が位置する景観計画のパンフレットをご覧ください。

(各地区計画の区域に指定されている景観計画)

- ・三田市既成市街地景観計画 : 対中町地区
- ・三田市新市街地景観計画 : フラワータウン地区、ウッドタウン地区、カルチャータウン地区、テクノパーク地区、第二テクノパーク地区、友が丘地区、つつじが丘地区
- ・三田市市街地周辺景観計画 : 福島地区、相野駅周辺地区



1. 北摂三田フラワータウン地区計画

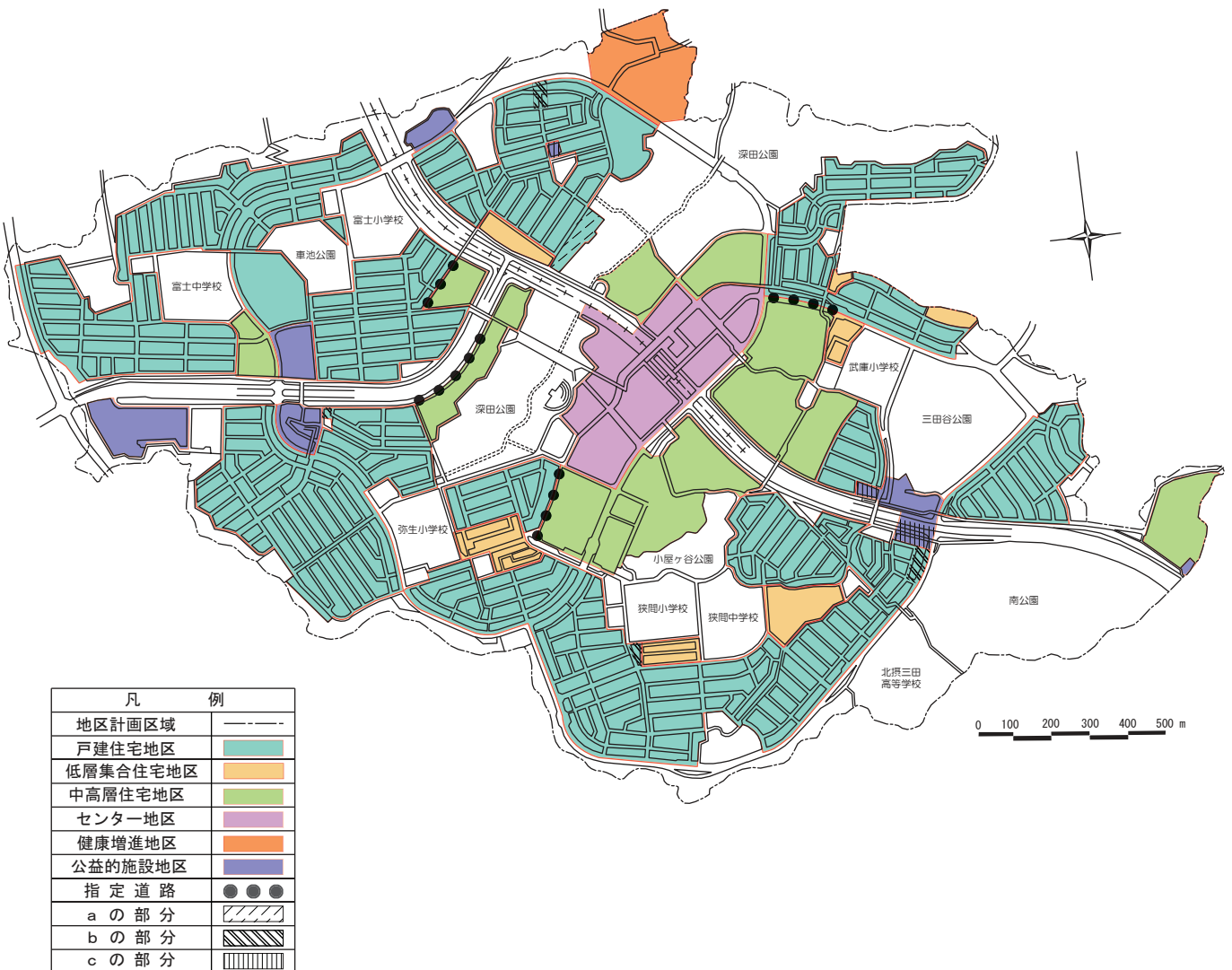
| 地区の区分 | 戸建住宅地区 | 低層集合住宅地区 | 中高層住宅地区 | センター地区 | 健康増進地区 | 公益的施設地区 | |
|------------|---------------|--|--|--------|--------|--|---|
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>2 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <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0.75kW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> | <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㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>3 同左</p> <p>4 同左</p> <p>5 同左</p> | | | <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、ぱちんこ屋、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> | <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、ぱちんこ屋、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 | 170㎡。ただし、計画図のa部分にあっては300㎡ | 戸建専用住宅及び戸建住宅については150㎡ | | | | 計画図のc部分にあっては、170㎡ |
| | 建築物の建築面積の最低限度 | 50㎡ | 戸建専用住宅及び戸建住宅については50㎡ | | | | |

| 地区の区分 | 戸建住宅地区 | 低層集合住宅地区 | 中高層住宅地区 | センター地区 | 健康増進地区 | 公益的施設地区 |
|------------|--------------|---|--|--------|--------|---|
| 建築物等に関する事項 | 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、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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること</p> | <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8m。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、2mとする。</p> <p>(2) その他の敷地境界線については2m。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3m以下であること。</p> <p>イ 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。</p> | | | <p>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。</p> |
| | 建築物等の高さの最高限度 | <p>13m（軒の高さは10m）とする。ただし、第1種低層住居専用地域内は除く。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おいては、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、5m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> | <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5mを加えたもの以下とする。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> | | | |

1. 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。
2. 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、プレイロ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。
3. 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ロット、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辺との調和に留意したものとする。
4. 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辺との調和に留意し、かつ統一感のあるものとする。
5. 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辺との調和に留意し、かつ統一感のあるものとする。
6. 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。

| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 | 当初告示 | 最終告示 |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| 約 336.9 ha | 約 188.5 ha | 昭和59年 4月 1日 | 平成22年11月 1日 |

北摂三田フラワータウン地区計画 概要図



2. 北摂三田ウッディタウン地区計画

地区施設の配置及び規模 その他の公共空地 センチュリーモール 延長 約 155m 幅員 約 10 ～ 30m

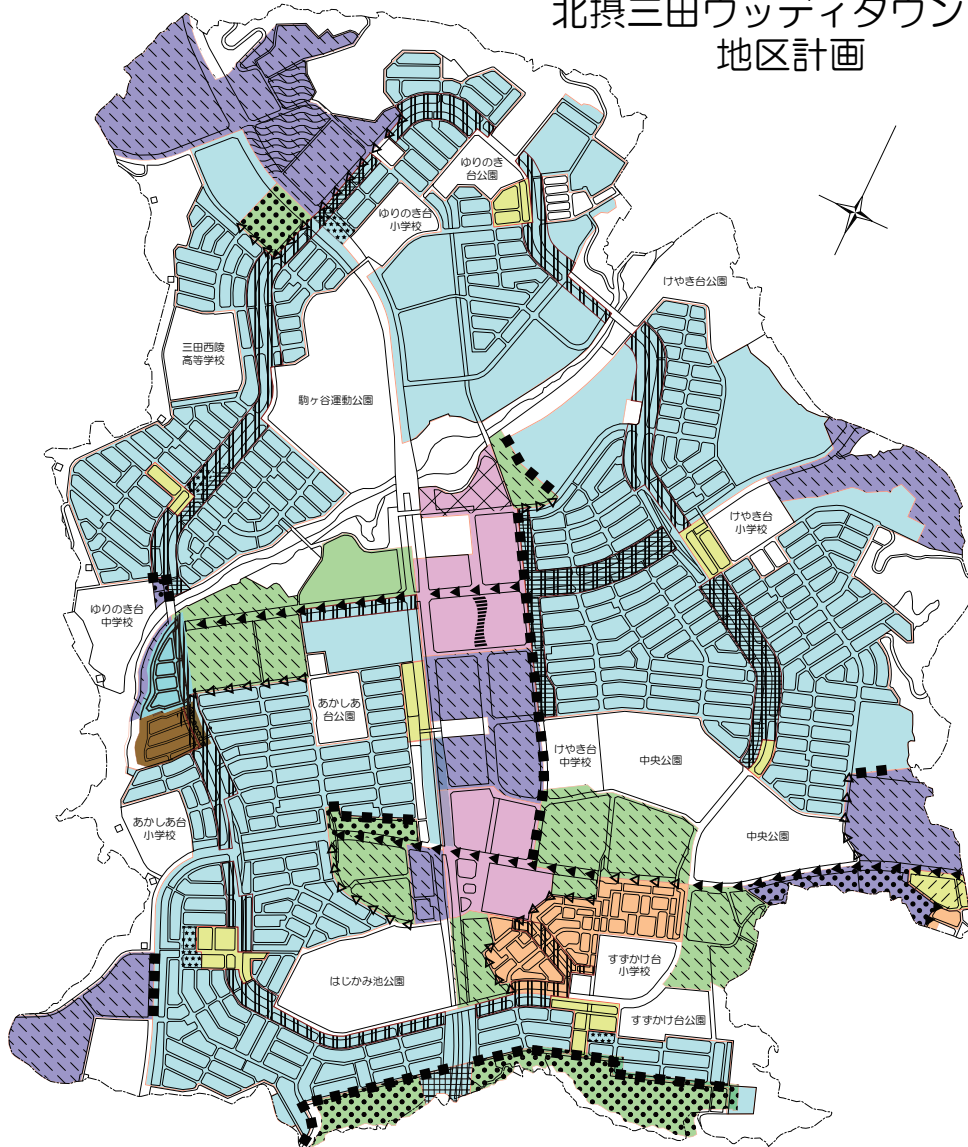
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 戸建住宅地区-I | 戸建住宅地区-II | 戸建住宅地区-III | 中高層住宅地区 | センター地区-I (近隣センター) | センター地区-II | 公益・特定業務地区 | |
|---------------|---------------|--|-----------|------------|--|--|--|--|------|
| | 建築物等の用途の制限 | 建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 戸建専用住宅 ただし、計画図a'部分では戸建専用住宅又は低層連続住宅とする。 2 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、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㎡を超えるものを除く。）ただし、計画図a部分については、建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅とする。 (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。 (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0.75kw以下のものに限定。） (3) 下宿 (4) あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆ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。ただし、計画図で指定する街区Gの部分に限る。 3 診療所。ただし、計画図で指定する街区Fの部分に限る。 4 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。 5 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。 6 前各号の建築物に付属するもの。 | | | | 1 建築基準法別表第二(ニ)項第4号～6号の各号に指定される建築物は、建築してはならない。 2 街区Eの部分には、建築基準法別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1000㎡を超えるものは、建築してはならない。 | 街区Dの部分には、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを建築してはならない。 | 街区Cの部分には、建築基準法別表第二(リ)項第2、3号及び(ヌ)項第3、4号の各号に指定される建築物は、建築してはならない。 | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 計画図で指定する街区Hの部分は10分の10とする。 | | | 10分の10とする。 | | | | |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 計画図で指定する街区Hの部分は10分の5（建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合は、10分の6）とする。 | | | 10分の5（建築基準法第53条第3項第2号に該当する場合は、10分の6）とする。 | | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 170㎡ | | | 150㎡ | 170㎡ | 150㎡ | | 150㎡ |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 50㎡ | | | | | | | 50㎡ | |

| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 戸建住宅地区-I | 戸建住宅地区-II | 戸建住宅地区-III | 中高層住宅地区 | センター地区-I (近隣センター) | センター地区-II | 公益・特定業務地区 |
|--------------|--|---|---|---|---|--|---|-----------|
| | 壁面の位置の制限 | 計画図で指定する街区Hの部分での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は、1m以上とする。 | 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。 | 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は、1m以上とする。 | 1 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」）の面までの距離は、次のとおりとする。 (1) 計画図で指定するeの部分3m以上。 (2) その他は2m以上。 ただし、前二号においてこの限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、高さ10m（地盤面による）以下で、玄関、車庫、集会施設、供給施設その他これらに類する用途に供するものについては、道路境界から外壁等までの距離は、1m以上とすることができる。 2 その他の敷地境界の部分は1m以上とする。 | 前面道路の敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」）の面までの距離は、次のとおりとする。 (1) 計画図で指定するeの部分3m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、高さ10m（地盤面による）以下で、玄関、車庫、ホール、供給施設その他これらに類する用途に供するものについては、道路境界から外壁等までの距離は、1m以上とすることができる。 (2) その他の場合は1m以上とする。 | 1 センター地区-I及びセンター地区-IIに同じ。 2 その他の敷地境界の部分は1m以上とする。 | |
| 建築物等の高さの最高限度 | 計画図で指定する街区Hの部分での建築物の高さ（地盤面から）の限度は10mとする。 | | 建築物の高さ（前面道路の中心点から）の限度は10mとする。 | 1 計画図に指定する街区での建築物の高さ（地盤面から）の限度は、以下のとおりとする。 (1) 街区Aの部分 20m (2) 街区Bの部分 30m 2 計画図で指定するc及びdの沿道部分の建築物の高さの限度は、道路の中心点より、30mの距離の区域内で10mとする。 ただし、dの部分については、沿道部分に15m幅以上の駐車場等の空地を設ける場合はこの限りでない。 3 前二項において次の(1)又は(2)に該当する場合はそれぞれ(1)又は(2)に定めるところによる。 (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、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (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部は、当該建築物の高さに算入しない。 | 建築物の高さ（地盤面から）の限度は13mとする。 | 計画図で指定するc及びdの沿道部分の建築物の高さ（地盤面から）の限度は、道路の中心点より30mの距離の区域内で10mとする。 ただし、dの部分については、沿道部分に15m幅以上の駐車場等の空地を設ける場合はこの限りでない。 | 中高層住宅地区に同じ。 | |

- 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。
- 低層連続住宅地区**
低層連続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。
- 公益・特定業務地区**
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、公益的施設や研究、研修及び業務施設等を計画的に配置し、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。

| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 | 当初告示 | 最終告示 |
|------------|-------------|-------------|------------|
| 約 587.2 ha | 約 410.5 ha | 昭和61年 9月17日 | 令和5年10月31日 |

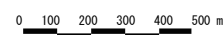
北摂三田ウッディタウン 地区計画



| 凡 例 | | |
|-----------|----------|---|
| 地区計画区域 | ----- | |
| 地区の区分 | 戸建住宅地区一Ⅰ | ■ |
| | 戸建住宅地区一Ⅱ | ■ |
| | 戸建住宅地区一Ⅲ | ■ |
| | 中高層住宅地区 | ■ |
| | センター地区一Ⅰ | ■ |
| センター地区一Ⅱ | ■ | |
| 公益・特定業務地区 | ■ | |
| 地区施設 | セブチリパーク | |

| | |
|--------|-------|
| aの部分 | |
| a'の部分 | |
| cの部分 | ■ ■ ■ |
| dの部分 | △ △ △ |
| eの部分 | ▲ ▲ ▲ |
| 街区Aの部分 | ■ ■ ■ |
| 街区Bの部分 | ■ ■ ■ |
| 街区Cの部分 | ■ ■ ■ |
| 街区Dの部分 | ■ ■ ■ |

| | |
|--------|-----------|
| 街区Eの部分 | ■ ■ ■ |
| 街区Fの部分 | ■ ■ ■ |
| 街区Gの部分 | ○ ○ ○ ○ ○ |
| 街区Hの部分 | ■ ■ ■ |



3. 北摂三田カルチャータウン地区計画

| 地区の区分 | 低層住宅地区-I (兵庫村) | 低層住宅地区-II (ワシントン村) | 中高層住宅地区 | センター地区 | 利便施設地区 | 学園地区 |
|---------------|--|--|---------|---|--|--|
| 建築物等に関する事項 | <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㎡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0.75kw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 前各号の建築物に附属するもの</p> | <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2戸連続建専用住宅</p> <p>2 戸建住宅又は2戸連続建住宅で、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㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>(4) 同左</p> <p>(5) 同左</p> | | <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 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>2 自動車修理工場</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6 ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>7 ホテル又は旅館</p> <p>8 自動車教習所</p> <p>9 畜舎</p> <p>10 戸建専用住宅</p> <p>11 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>12 公衆浴場（日本標準産業分類による公衆浴場業及び特殊浴場業に属する業種とする。）</p> <p>13 建築基準法別表第二（と）項第3号及び第4号に掲げるもの</p> | <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 診療所</p> <p>2 住宅で延べ面積の2分の1以上を診療所の用に供するもの</p> | <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 学校教育法に基づく教育施設</p> <p>2 学生寮、教員住宅</p> <p>3 前各号の建築物に附属するもの</p> |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 250㎡ | 1戸当たり300㎡ | | 450㎡ | | |
| 建築物の建築面積の最低限度 | 50㎡ | 1戸当たり50㎡ | | | 1戸当たり50㎡ | |

| 地区の区分 | 低層住宅地区-I (兵庫村) | 低層住宅地区-II (ワシントン村) | 中高層住宅地区 | センター地区 | 利便施設地区 | 学園地区 |
|--------------|--|---|---|---|--------------|------|
| 建築物等に関する事項 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離は下記の距離以上とする。 | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | <p>(1) 北摂西1号線 4m</p> <p>(2) 計画図に示す道路A 3m</p> | <p>(1) 北摂西1号線及び計画図に示す道路B・道路C 4m</p> <p>(2) 計画図に示す道路D 3m</p> <p>(3) 計画図に示す道路E 1.5m</p> | <p>(1) 北摂西1号線及び地区公園 4m</p> <p>(2) その他の道路 3m</p> | <p>(1) 北摂西1号線 6m</p> <p>(2) 内神沢谷線 4m</p> <p>(3) その他の道路 3m</p> | 3m | 4m |
| 建築物等の高さの最高限度 | 軒の高さは10mとする。 | | | | 軒の高さは10mとする。 | |

| 地区の区分 | 低層住宅地区-I (兵庫村) | 低層住宅地区-II (ワシントン村) | 中高層住宅地区 | センター地区 | 利便施設地区 | 学園地区 |
|----------------------|--|-----------------------|---------|--------|--------|------|
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>1 街区Aの部分は、建築物の屋根は、勾配屋根とする。</p> <p>2 街区Aの部分は、建築物の敷地内に表示し又は設置することができる広告物等（兵庫県屋外広告物条例（以下「広告物条例」という。）第1条で定める物件をいう。）は、形状、色彩、意匠その他表示方法が美観風致を害さないもので、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 自家用広告物等（広告物条例第7条第2項第(1)号に定める広告物等をいう。）又は管理用広告物等（広告物条例第7条第2項第(2)号に定める広告物等をいう。）で広告物条例の許可の基準に適合し、かつ次の各号の要件を満たすものとする。</p> <p>ア 広告物等の数量の合計は3枚（基）以内、総表示面積は10㎡以下とし、かつ、自己の氏名、名称、店名又は商標以外を表示する面積の合計を5㎡以下とする。</p> <p>イ 建築物を利用して表示し又は設置するものは、その数量を1枚（基）とし、表示面積を3㎡以下とする。</p> <p>ウ 自己の敷地に建植えるものは、表示面積の合計を2㎡以下とし広告物等の上端の地上からの高さを3m以下とする。</p> <p>(2) 前項に掲げるものの他の広告物等で、広告物条例第7条第1項、第2項第(3)号、第(4)号及び第(8)号、第3項並びに第4項に規定するものとする。</p> | | | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | <p>街区Aの部分は、垣又はさくを設置するときは、次に掲げるものとする。</p> <p>1 垣又はさくから、道路に面する敷地境界線までの距離は、下記の距離以上とする。</p> <p>(1) 北摂西1号線 3m</p> <p>(2) 計画図に示す道路A 2.5m</p> <p>2 道路に面して、垣又はさくを設置する場合は生垣とする。</p> <p>ただし、生垣をささえる高さ60cm以下の腰積並びに見通しのきくネットフェンス又は格子状等のフェンスとの併設は可能とする。</p> | | | | | |

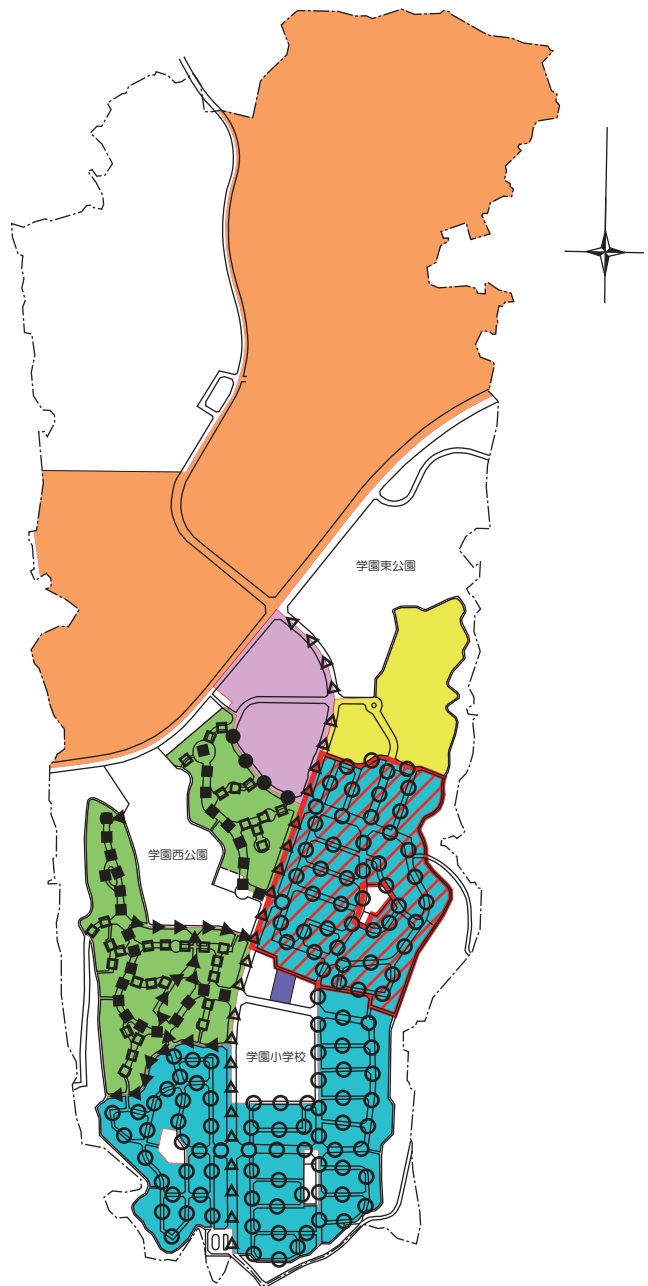
1. 低層住宅地区（兵庫村・ワシントン村）
閑静でうらおいのある住宅地区として、ゆとりある居住環境を形成するため、建築物の用途及び屋外広告物の制限を行うとともに、生垣等による緑化及び壁面の位置の制限により、街並み形成の推進を図るとともに、敷地の細分化を防止する。
2. 中高層住宅地区
日照、通風等を考慮して適正な隣棟間隔を確保し、敷地内に必要なプレイロット、緑地の確保を図る。
3. センター地区・利便施設地区
商業、業務などの公益的施設及び住宅等を適正に配置する。
商業、業務等にあつては、地区周辺の生活環境等に害するおそれがないよう、安全面、衛生面に配慮し、かつ健全な運営を図るものとする。
4. 学園地区
教育・研究施設及びそれに関連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。
5. 意匠、形態は、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。

| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 |
|------------|-------------|
| 約 149.7 ha | 約 95.6 ha |

| 当初告示 | 最終告示 |
|-------------|-------------|
| 平成 3年 8月 5日 | 平成30年 4月 1日 |

北摂三田カルチャータウン 地区計画 概要図

| 凡 | 例 |
|-----------|-------|
| 地区計画区域 | — — — |
| 低層住宅地区-I | |
| 低層住宅地区-II | |
| 中高層住宅地区 | |
| センター地区 | |
| 利便施設地区 | |
| 学園地区 | |
| 道路 A | ○ ○ ○ |
| 道路 B | ● ● ● |
| 道路 C | ■ ■ ■ |
| 道路 D | □ □ □ |
| 道路 E | ▲ ▲ ▲ |
| 北摂西1号線 | △ △ △ |
| 街区 A | |



※平成24年3月30日付で次のとおり都市計画変更されています。

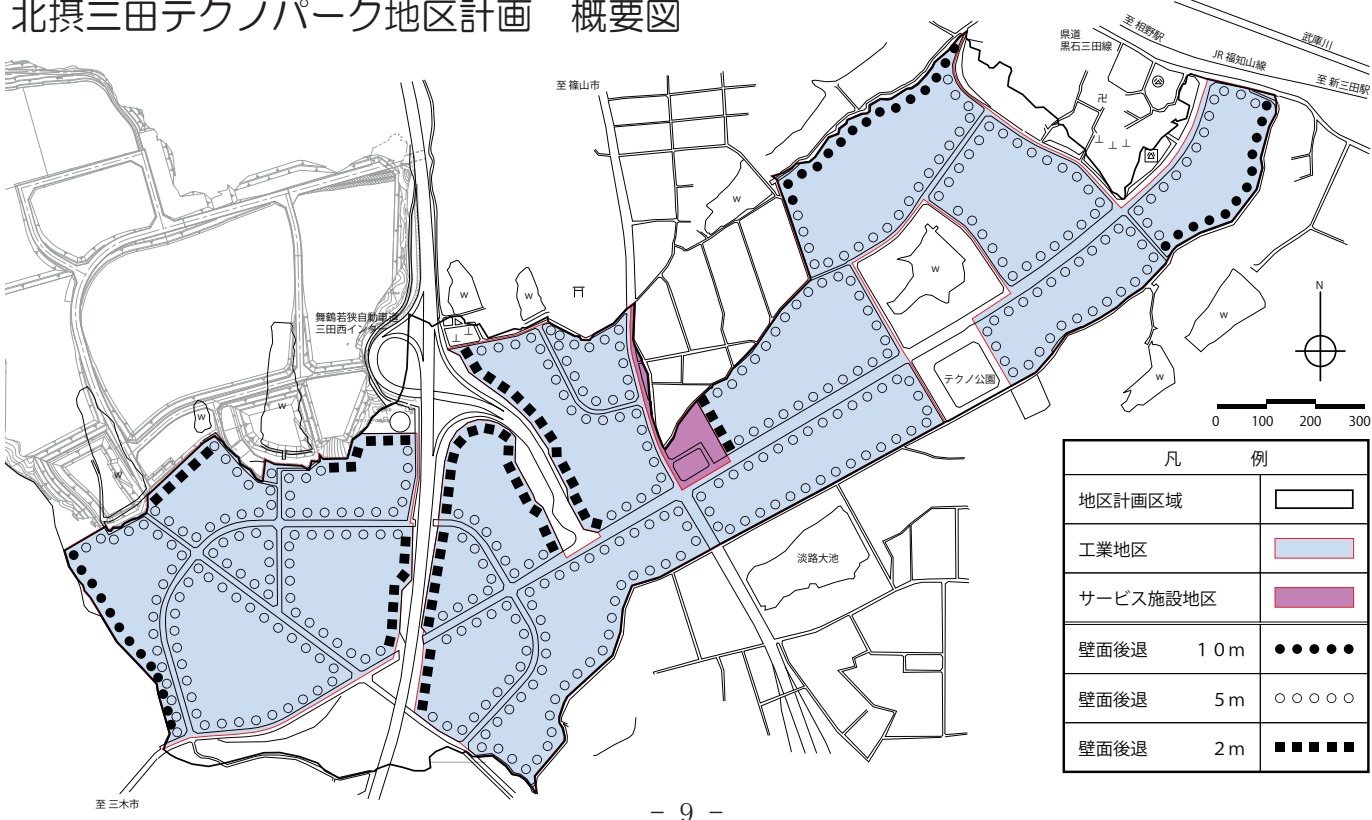
4. 北摂三田テクノパーク地区計画

| 地区の区分 | 工業地区 | サービス施設地区 | |
|------------------------|--|---|-----|
| 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) カラオケボックスその他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 | 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のものは建築することができる。 | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000㎡とする。 ただし、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で定めるものの敷地として使用する場合はこの限りでない。 | 150㎡とする。 ただし、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で定めるものの敷地として使用する場合はこの限りでない。 | |
| 壁面の位置の制限 | 敷地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、下記のとおりとし、空地をできるだけ集約して確保するものとする。ただし、当該建築物が巡査派出所、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で定めるものに該当する場合はこの限りでない。 | | |
| | 隣接地 | 外壁等までの距離 | |
| 壁面の位置の制限 | 公有地 | 道路、公園等の公共空地 | 5m |
| | 公有地 | 里道及び水路 | 10m |
| | | 近畿自動車道敷設線（舞鶴若狭自動車道） | 2m |
| | | その他の公共用地 | 2m |
| | 民有地 | 区域外民有地 | 10m |
| | | 区域内民有地 | 2m |
| 北摂三田第二テクノパーク地区計画区域内民有地 | | 2m | |

- 建築物等の整備の方針**
- 工業地区
 - 安全で快適な工業団地を形成するため、工場敷地及び業務施設用地の外周壁は、空間の連続性がはかれる構造とする。さらに工場敷地等の境界からの壁面後退を定めることと、そのことによって生ずる空間を、工場立地法（昭和34年法律第24号）の施策に基づく緑化に努めることによって、安全で緑豊かな工業団地の形成をはかる。
 - 美しい街なみ、周辺環境と調和した工業団地とするため、屋外広告物の制限を行う。
 - 工場が密集することにより、建築物の安全及び衛生の確保が困難にならないよう工場敷地の最低限度を定める。
 - 工業団地の安全性を確保するため、工場への出入口の数・構造の制限を行う。
 - 工業団地の健全な操業環境を維持するため、建築物の用途の制限を行う。
 - サービス施設地区
 - 健全な工業団地を形成するため、建築物の用途について制限を行う。
 - 美しい街なみ、周辺環境と調和した工業団地とするため、屋外広告物の制限、壁面の位置の制限、垣若しくはさくの構造の制限を行う。

| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 | 当初告示 | 最終告示 |
|----------|-------------|-------------|--------------|
| 約136.1ha | 約100.5ha | 昭和61年 1月 8日 | 平成24年 3月 30日 |

北摂三田テクノパーク地区計画 概要図



※平成24年3月30日付で次のとおり都市計画変更されています。

5. 北摂三田第二テクノパーク地区計画

| 地区の区分 | 生産・流通地区 | 保全地区 |
|---------------|--|---|
| 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 | 建築することができる建築物は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第5条各項に定める公園施設に該当する建築物 (2) 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 (3) 前各号の建築物に付属するもの |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000㎡とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 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、その全てを一の敷地として使用する場合 (2) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて、その全てを一の敷地として使用する場合 (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で定めるものの敷地として使用する場合 | |
| 壁面の位置の制限 | 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は、次の各号に定めるとおりとする。ただし、当該建築物が巡査派出所、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で定めるものに該当する場合はこの限りでない。 (1) 地区計画区域外（北摂三田テクノパーク地区計画区域を除く。）との敷地境界線まで10m以上 (2) 道路又は公園等の公共空地との敷地境界線まで5m以上。ただし、街区Aにあっては、道路以外の公共空地との敷地境界線については2m以上 (3) 前各号以外との敷地境界線まで2m以上 | |

- 建築物等の整備の方針**
- 生産・流通地区**
健全な操業環境の形成及び維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。
 - 保全地区**
都市公園の良好な環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

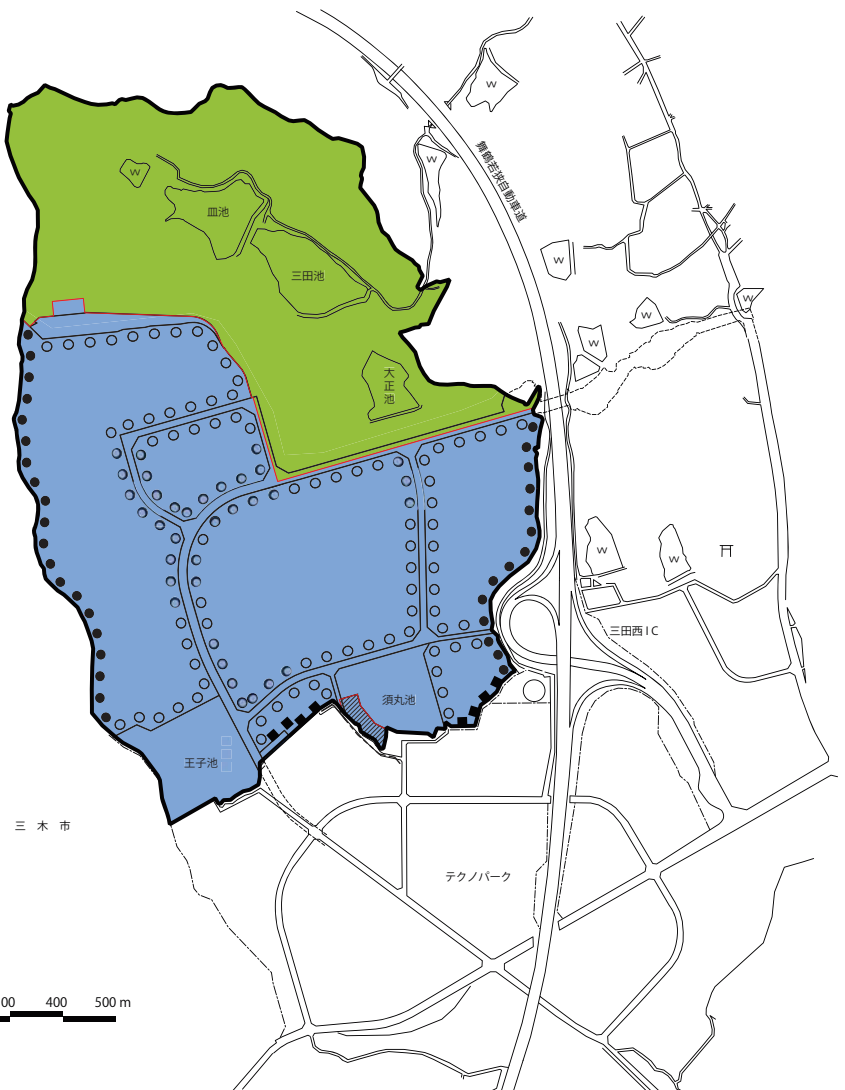
| | |
|-------------|-------------|
| 地区計画区域面積 | 約 97.1 ha |
| 地区整備計画の区域面積 | 約 97.1 ha |
| 当初告示 | 平成 9年 5月27日 |
| 最終告示 | 平成24年 3月30日 |

北摂三田 第二テクノパーク 地区計画 概要図

| 凡 | 例 |
|----------|---|
| 地区計画区域 | |
| 生産・流通地区 | |
| 保全地区 | |
| 街区 A | |
| 壁面後退 10m | |
| 壁面後退 5m | |
| 壁面後退 2m | |



0 100 200 300 400 500 m



6. 友が丘地区計画

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

| 地区の区分 | 住宅地区-a | 住宅地区-b | センター地区 | |
|------------|--|-------------|--|--|
| 建築物等に関する事項 | <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> <ol style="list-style-type: none"> 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。） <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(5) 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>(6) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するものを除く。）</p> <p>(7) 下宿</p> <p>(8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 前各号の建築物に付属するもの（畜舎を除く。） | | <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> <ol style="list-style-type: none"> 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。） <p>(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</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 8 畜舎 | |
| | 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（角地にあっては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 | | <p>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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> | |
| | 建築物の高さの最高限度 | 軒の高さは7mとする。 | 10mとし、軒の高さは7mとする。 | |

1 住宅地区

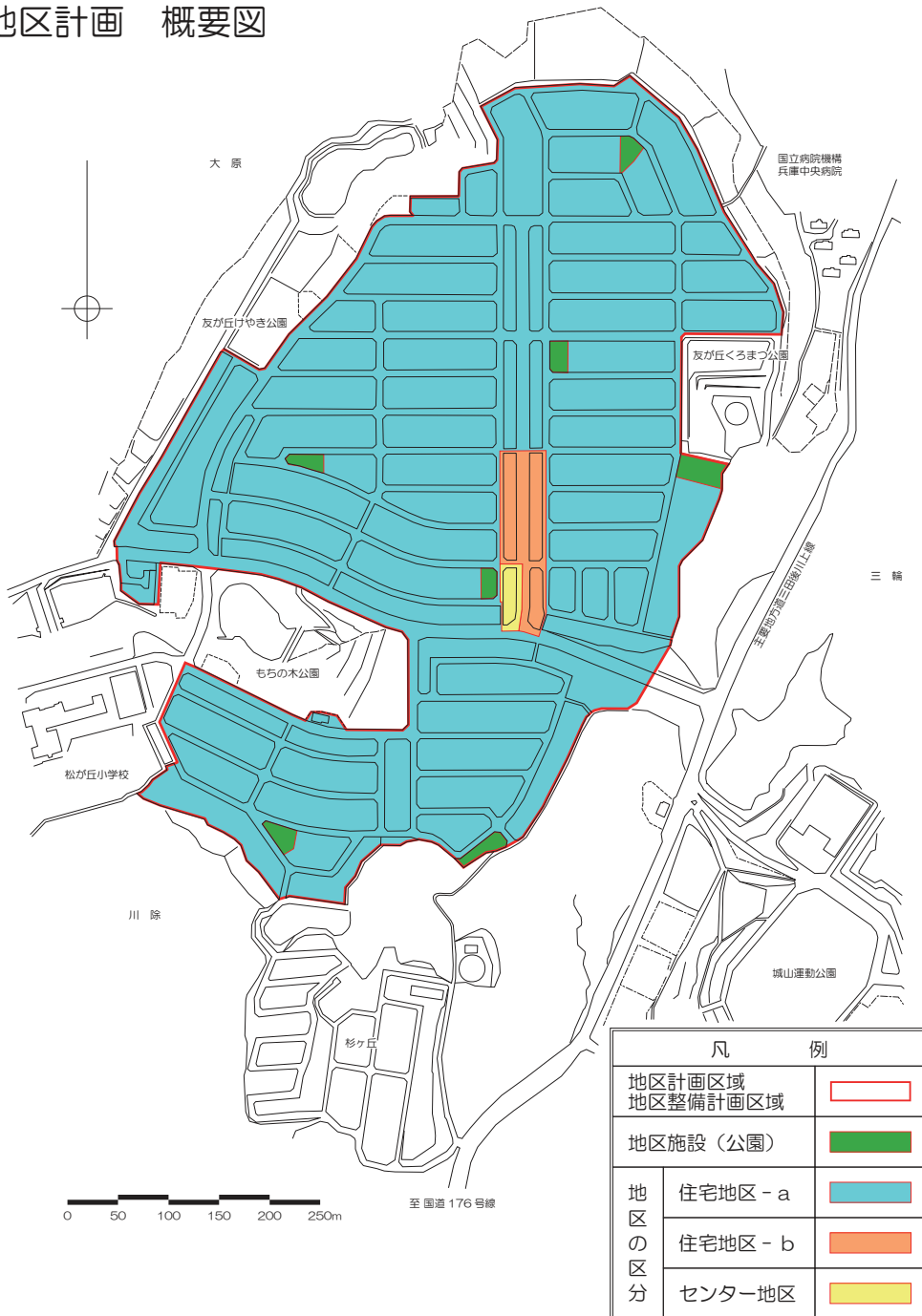
建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、低層戸建住宅地としての良好な住環境の維持、保全を図る。

2 センター地区

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住環境の整備を図る。

| | | | |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 | 当初告示 | 最終告示 |
| 約 26.4 ha | 約 26.4 ha | 平成10年 7月31日 | 平成22年11月 1日 |

友が丘地区計画 概要図



※平成28年12月20日付で次のとおり都市計画変更されています。

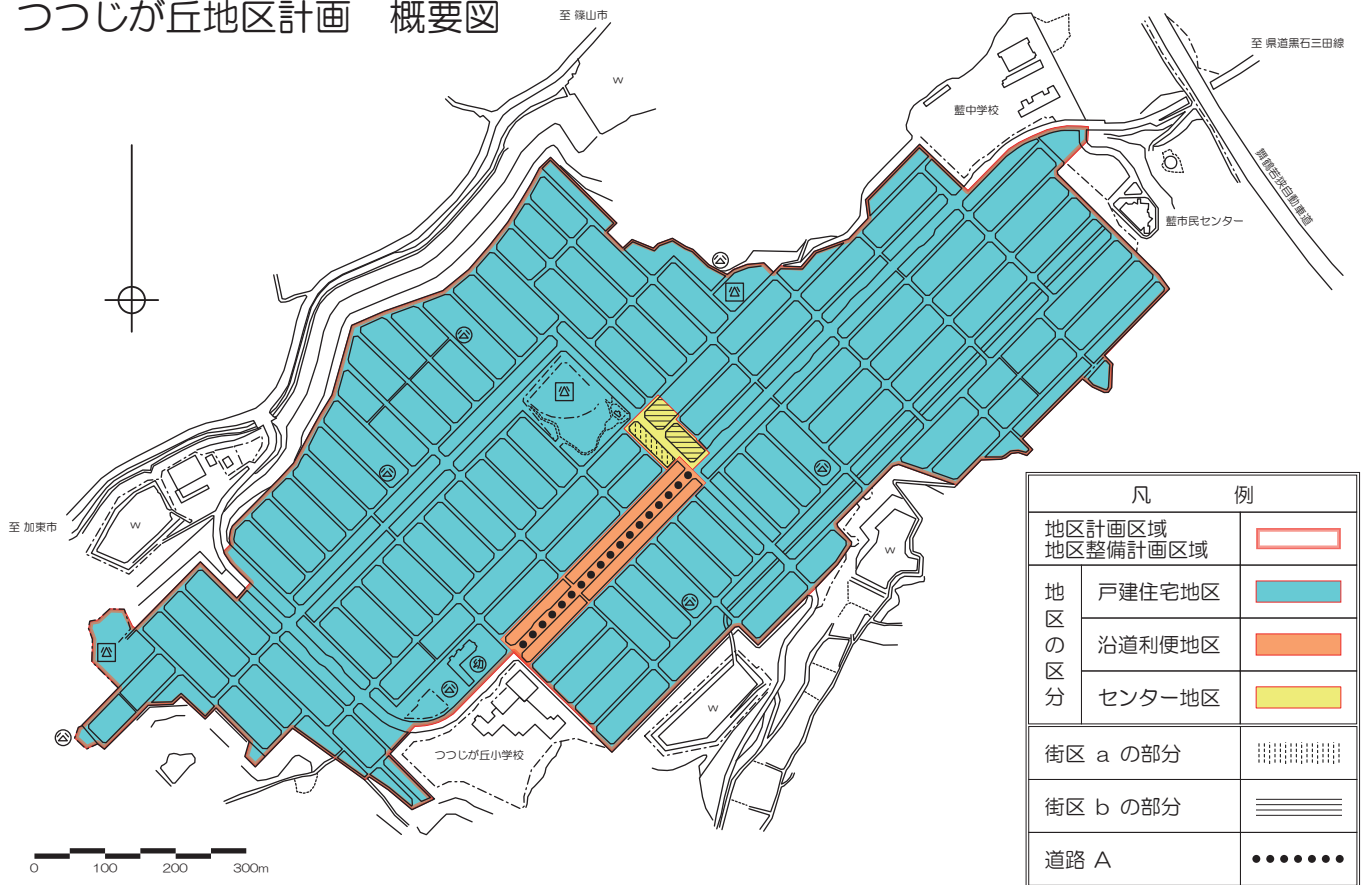
7. つつじが丘地区計画

| | 地区の区分 | 戸建住宅地区 | 沿道利便地区 | センター地区 |
|------------|---------------|--|---|--|
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途制限 | 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。 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) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (3) 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) (4) 下宿 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 幼稚園及び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的教育的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 4 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 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。) | 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。 1 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、次に掲げる用途に供する部分の面積が500㎡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。) (1) 物品の販売を主たる目的とする店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 (2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 (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) 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(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以下のものに限り。) (5) 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以下のものに限り。) (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。) 2 戸建住宅で前号に掲げる用途を兼ねるもの 3 戸建住宅 4 公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの(畜舎を除く。) | 1 計画図の示す街区aに建築することができる建築物は診療所、病院、老人保健施設その他これらに類する医療施設又は医療施設併用住宅及びこれに附属するもの 2 計画図に示す街区bに建築してはならない建築物は次に掲げるとおりとする。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿 (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以下のものに限り。]を除く。) (ア) 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 (イ) 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) 畜舎 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 180㎡ | | 450㎡ |
| | 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計画図に示す道路Aとの敷地境界線までの距離は、2m以上とする。 | 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。 |
| | 建築物の高さの最高限度 | 軒の高さは7mとする | 10mとし、軒の高さは7mとする。 | |

| | |
|------------|---|
| 建築物等の整備の方針 | <ol style="list-style-type: none"> 1 戸建住宅地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境の保全と緑豊かな景観の形成を図る。 2 沿道利便地区 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、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進、健全な居住環境の保全と周辺環境との調和を図る。 3 センター地区 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、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、地区の利便性の増進と良好な住環境との調和を図る。 |
|------------|---|

| | | | |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| 地区計画区域面積 | 地区整備計画の区域面積 | 当初告示 | 最終告示 |
| 約69.4ha | 約69.4ha | 平成10年 7月31日 | 平成28年12月20日 |

つつじが丘地区計画 概要図



参考

建築基準法施行令抜粋（フラワータウン、ウッドタウン、カルチャータウン地区、相野駅周辺集落地区計画関係）

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第130条の3 法別表第二（イ）項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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50m²を超えるものを除く。）とする。

- 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 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（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）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つては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 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つては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物）

第130条の4 法別表第二（イ）項第9号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500m²以内のもの
- 2 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600m²以内のもの
- 3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 4 路線バスの停留所の上家
- 5 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設
 - ハ ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業又は同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設
 - ヘ 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設
 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設
 - チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

8. さくら坂地区計画

地区施設の配置及び規模

公園

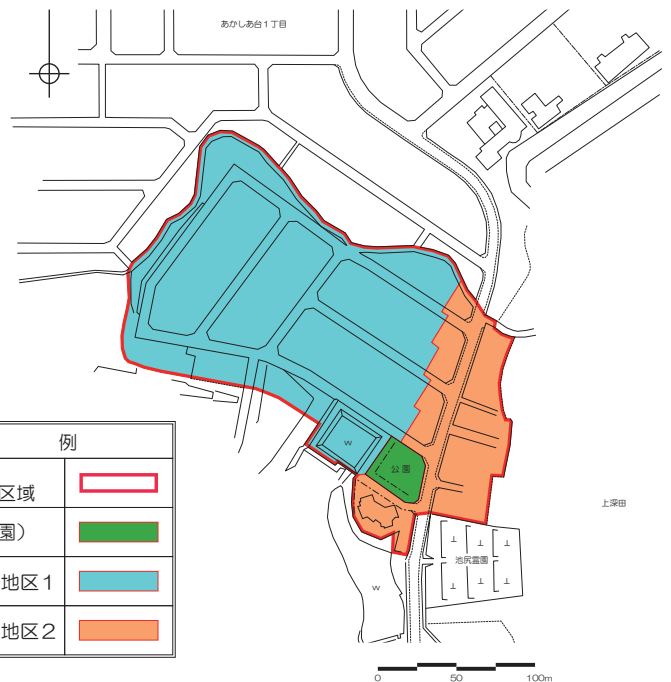
1ヶ所 約0.1ha

| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 戸建住宅地区1 | 戸建住宅地区2 |
|---------------|-------------|--|--|
| | 建築物等の用途の制限 | 建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 戸建専用住宅 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) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (3) 下宿 3 診療所 4 巡回派出所、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。 5 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 6 前各号の建築物に付属するもの | 建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 戸建専用住宅 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) 洋服店、畳屋、建具店、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（原動機を使用する場合にあっては、その出力合計が0.75kw以下のものに限り。） (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、その出力合計が0.75kw以下のものに限り。） (7) 下宿 3 同左 4 同左 5 同左 6 同左 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 170㎡ | | |
| 建築物の高さの最高限度 | 軒の高さは7mとする。 | | |

建築物等の整備の方針

- 戸建住宅地区1
建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境の保全と緑豊かな景観の形成を図る。
- 戸建住宅地区2
建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、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住環境の整備を図る。

さくら坂地区計画 概要図



| 凡 例 | |
|----------|-------|
| 地区計画区域 | 赤枠 |
| 地区整備計画区域 | 赤枠 |
| 地区施設（公園） | 緑色 |
| 地区の区分 | |
| 戸建住宅地区1 | 青色 |
| 戸建住宅地区2 | オレンジ色 |

地区計画区域面積

約 3.8 ha

地区整備計画の区域面積

約 3.8 ha

当初告示

平成16年 3月30日

最終告示

平成22年11月 1日

※令和5年4月28日付で次のとおり都市計画変更されています。

9. 福島地区地区計画（JR新三田駅周辺）

| | | |
|-------------|----|--|
| 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 幅員19.5m、延長約10m 幅員12m、延長約120m 幅員9.5m、延長約170m 駅前交通広場 1ヶ所 面積約3,700㎡ 歩行者通路 幅員5m、延長約70m 歩行者通路 幅員4m、延長約50m |
| | 公園 | 1号公園 約2,000㎡ |

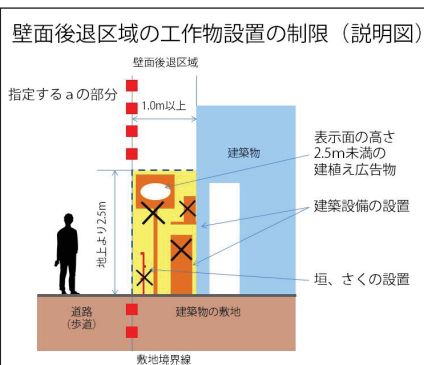
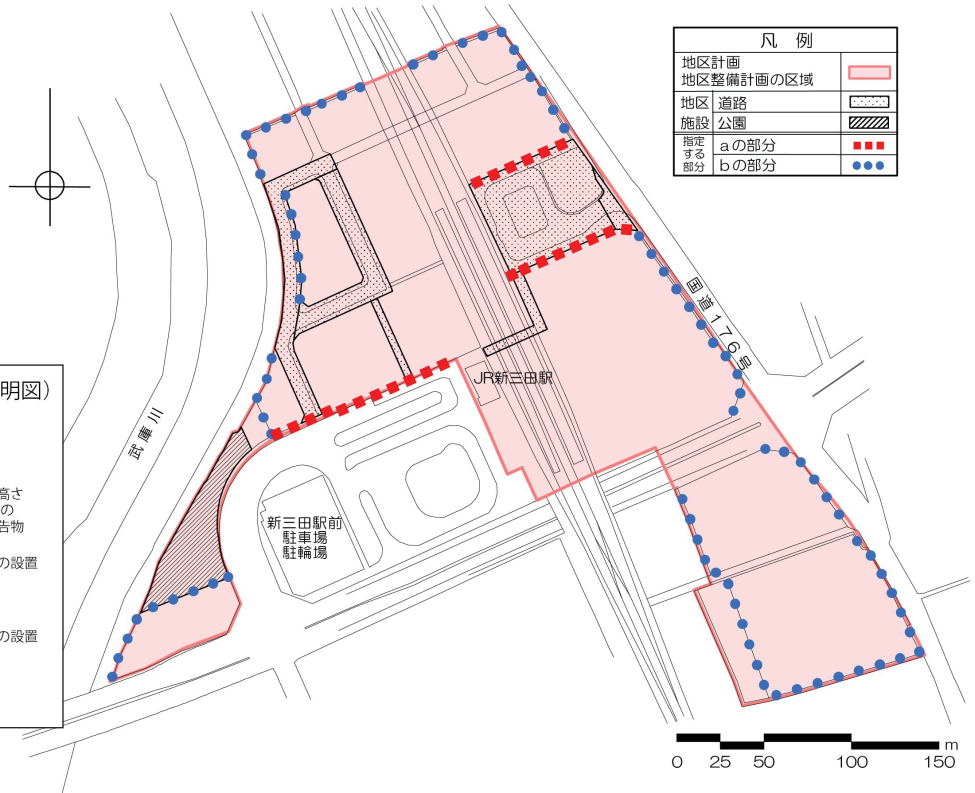
| | | |
|-------------|--|---|
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途制限 | 次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 450㎡とする。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいてその全てを一の敷地として使用する場合 (2) 土地画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて、その全てを一の敷地として使用する場合 (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で定めるものの敷地として使用する場合 |
| | 壁面の位置の制限 | 敷地境界線から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は1メートル以上とする。ただし、当該建築物が巡査派出所、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で定めるものに該当する場合はこの限りでない。 |
| | 壁面後退区域の工作物設置の制限 | 計画図で指定するaの部分にあつては、次のとおりとする。 (1) 地表より高さ2.5m未満の間に建築設備を設置してはならない。 (2) 垣又はさくを設置してはならない。 (3) 屋外広告物等（兵庫県屋外広告物条例第1条で定める物件をいう。以下同じ。）で建植えのものを設置する場合は、地上から表示面の高さは2.5m以上とする。 |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 建築物の外壁及び屋根並びに工作物に使用する色の範囲は、日本工業規格JIS Z 8727マンセル色票系において次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）若しくはこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用した部分、法令に基づく指定色を使用した部分、屋外広告物の表示面の部分及び各面の屋根を含む見付面積（鉛直投影面積）の1/20以下の範囲に使用する部分はこの限りでない。 (1) R（赤）又はYR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (2) Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 2 計画図で指定するbの部分にあつては、次の各号の一に掲げる屋外広告物等を設置してはならない。 (1) 建植え広告物で地上からの高さが10mを超えるもの (2) ネオン管の露出しているネオンサイン又は発光ダイオードを利用するLEDサイン (3) 光源が点滅するもの |
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面して、垣又はさくを設置するときは、見通しのきくものとし、敷地境界線から垣又はさくとの間に50cm以上の植栽帯を設けるものとする。 | |

| | |
|------------|--|
| 建築物等の整備の方針 | 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、壁面後退区域の工作物設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、周辺環境と調和のとれた健全な商業・業務地等の形成を図る。 |
|------------|--|

| | |
|--------------|--------|
| 地区計画区域面積 | 約6.4ha |
| 地区整備計画の区域の面積 | 約6.4ha |

| | |
|------|------------|
| 当初告示 | 平成28年3月29日 |
| 最終告示 | 令和5年4月28日 |

福島地区地区計画 計画図



※令和2年4月1日付で次のとおり都市計画決定されています。
 の箇所は令和2年4月1日付けで条例による制限が施行されています。

10. 相野駅周辺地区集落地区計画

| | | |
|-------------|----|-------------|
| 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 幅員6m、延長約97m |
|-------------|----|-------------|

| 地区の区分 | | 駅前沿道地区 |
|------------|----------------------|--|
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途制限 | <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"> 住宅 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。） 共同住宅、寄宿舎又は下宿 学校、図書館その他これらに類する施設 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 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。） 診療所 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 病院 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（昭和25年政令第338号）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。） 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。） 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。） 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 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 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㎡ |
| | 壁面の位置の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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 | 12m |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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ついては、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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。 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。 <ol style="list-style-type: none"> 増築又は改築する建築物の敷地が建築物の敷地面積の最低限度に適合すること。 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。 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。 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。 |

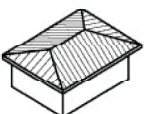
| | |
|-------------------|---|
| 建築物等の整備の方針 | 周辺の田園風景、緑豊かな山並み及び既存の集落景観と調和した居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限並びに垣及びさくの構造の制限を定める。 |
|-------------------|---|

| |
|-----------------------|
| 集落地区計画区域面積 |
| 約24.1ha |
| 集落地区整備計画の区域の面積 |
| 約4.0ha |

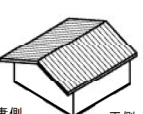
| |
|-------------|
| 決定告示 |
| 令和2年4月1日 |

◎建築物の住宅の屋根の形状の制限（説明図）

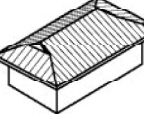
主となる建築物の住宅の屋根の形式は、寄棟、切り妻など勾配形式の屋根とします。



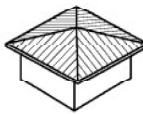
寄棟(よせむね)屋根




表側



平側

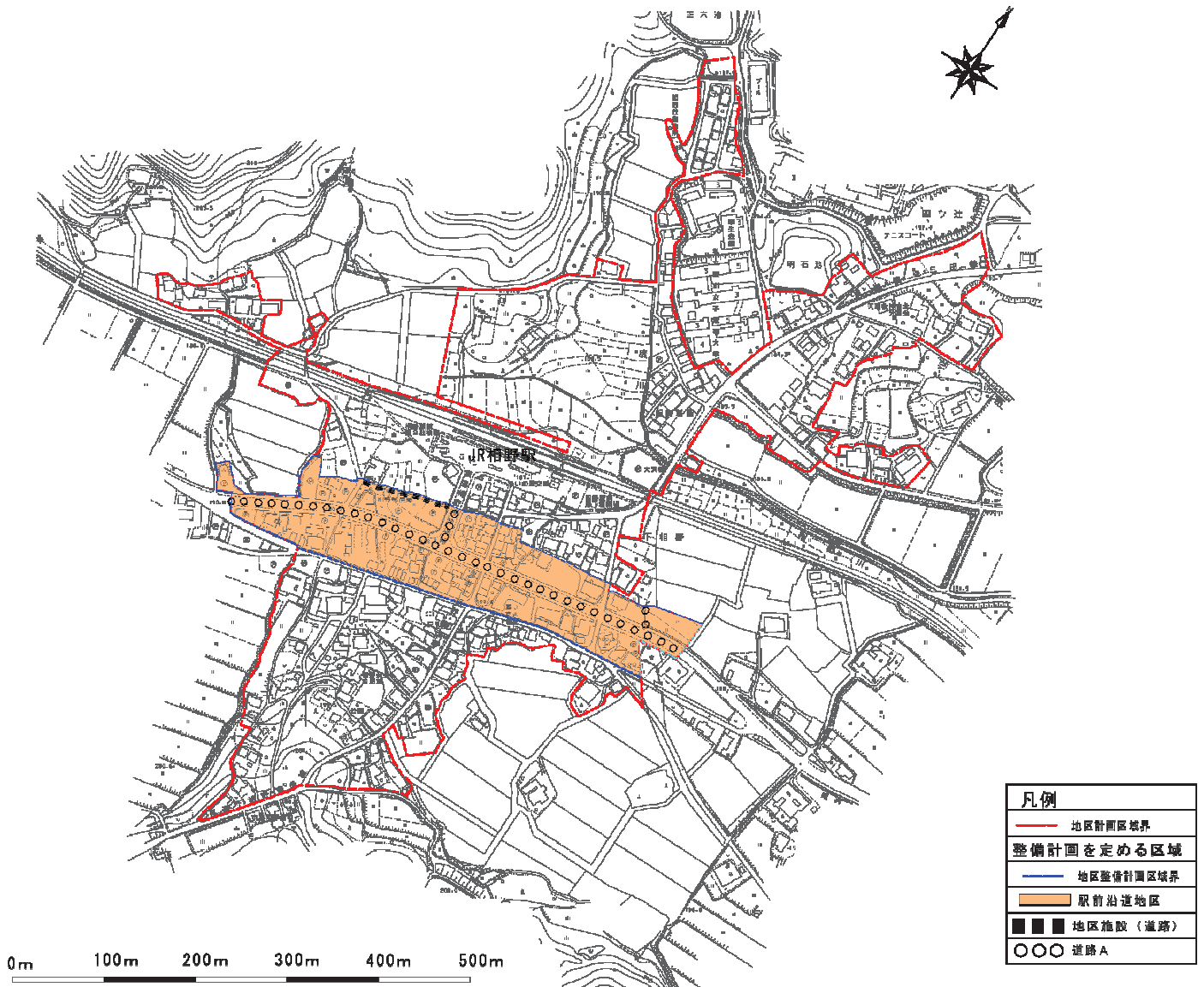


入母屋棟(いりもや)屋根



方形(ほうぎょう)屋根

相野駅周辺地区集落地区計画 概要図



11. 対中町地区地区計画

地区施設の配置及び規模

道 路

幅員 6 m、延長約 875 m 幅員 4 m、延長約 80 m

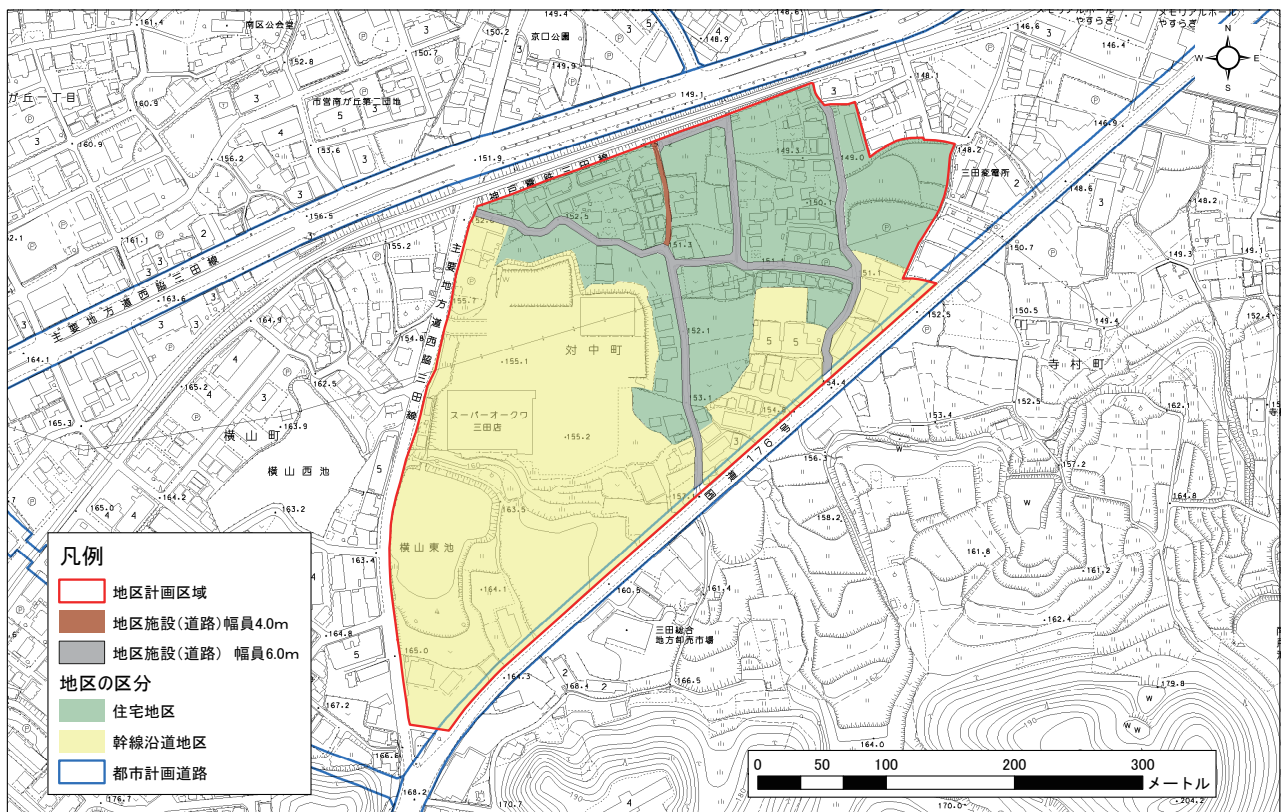
| 地区の区分 | 幹線沿道地区 | 住宅地区 |
|-------------|---|--|
| 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 畜舎 (15㎡を超えるもの) | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店、事務所等床面積が1,500㎡を超えるもの 2 ホテル、旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等 4 自動車教習所 5 畜舎 (15㎡を超えるもの) 6 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設で、1500㎡を越えるもの (2階を超えるもの) |
| 垣又はさくの構造の制限 | | 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、これを越える部分は生垣又は見通しのさくフェンスとする。 |

建築物等の整備の方針

- 1 幹線沿道地区
商業、業務、居住施設等を配置するとともに、後背地に形成される低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限を図る。
- 2 住宅地区
住宅地としての良好な住環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

| 地区計画区域面積 | 当初告示 |
|-------------|------------|
| 約 11.4 ha | 令和6年 4月 1日 |
| 地区整備計画の区域面積 | 最終告示 |
| 約 11.4 ha | |

対中町地区地区計画 概要図



三田市マスコット「キッピーファミリー」

昭和60年に市のマスコットとして誕生したキッピーは、平成23年にハッピーと結婚。平成26年にはチャッピーという赤ちゃんが誕生し、市のPRに活躍しています。

(左：キッピー、中：チャッピー、右：ハッピー)



■ 三田市の地図情報について

<https://webgis.alandis.jp/sanda28/webgis/>



市のトップページのピックアップの「地図情報」をクリックし、三田の地図情報へ。「三田の地図情報」を選び、ご利用上の注意事項をよく読んでご利用ください。



〒669-1595 兵庫県 三田市 三輪2丁目1番1号

三田市 都市整備部 都市政策課

電話番号：079-563-1111 (代)

電子メールアドレス：tosi@city.sanda.lg.jp

ホームページアドレス：http://www.city.sanda.lg.jp/

