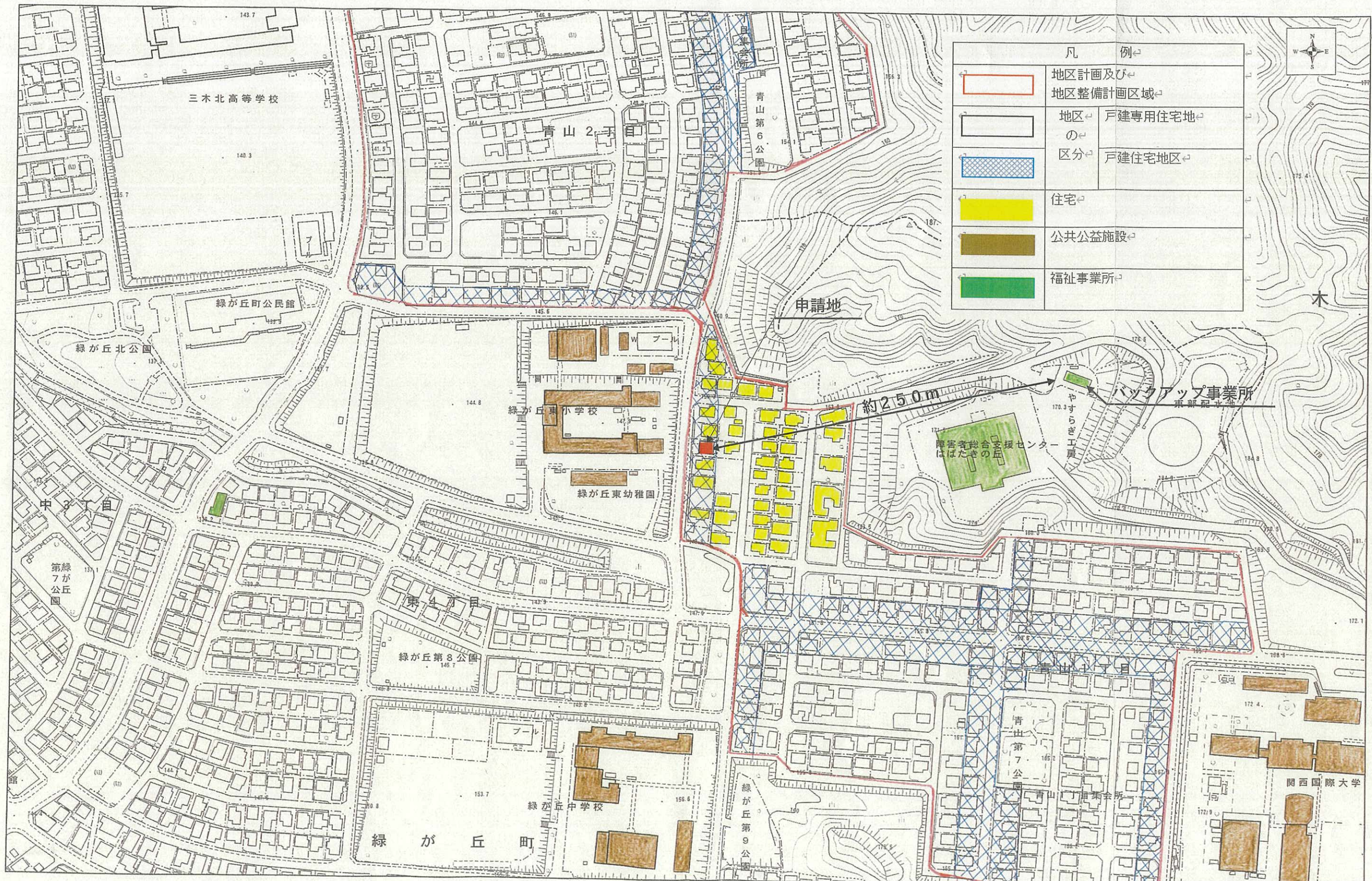


令和2年度 第1回

三木市建築審議会

議案書 資料

・位置図	P1
・建築物の改修図	P2-5
・地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いについて	P6-7
・居住環境の悪化を防止するために必要な措置について	P8-9
・建築基準法第12条第5項の確約書	P10
・建築基準法施行規則第10条の4の3	P11
・建築基準法第12条	P12
・三木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	P13-22
・用途地域及び条例による建築物の用途の制限の内容(資料)	P23
・三木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施行規則	P24



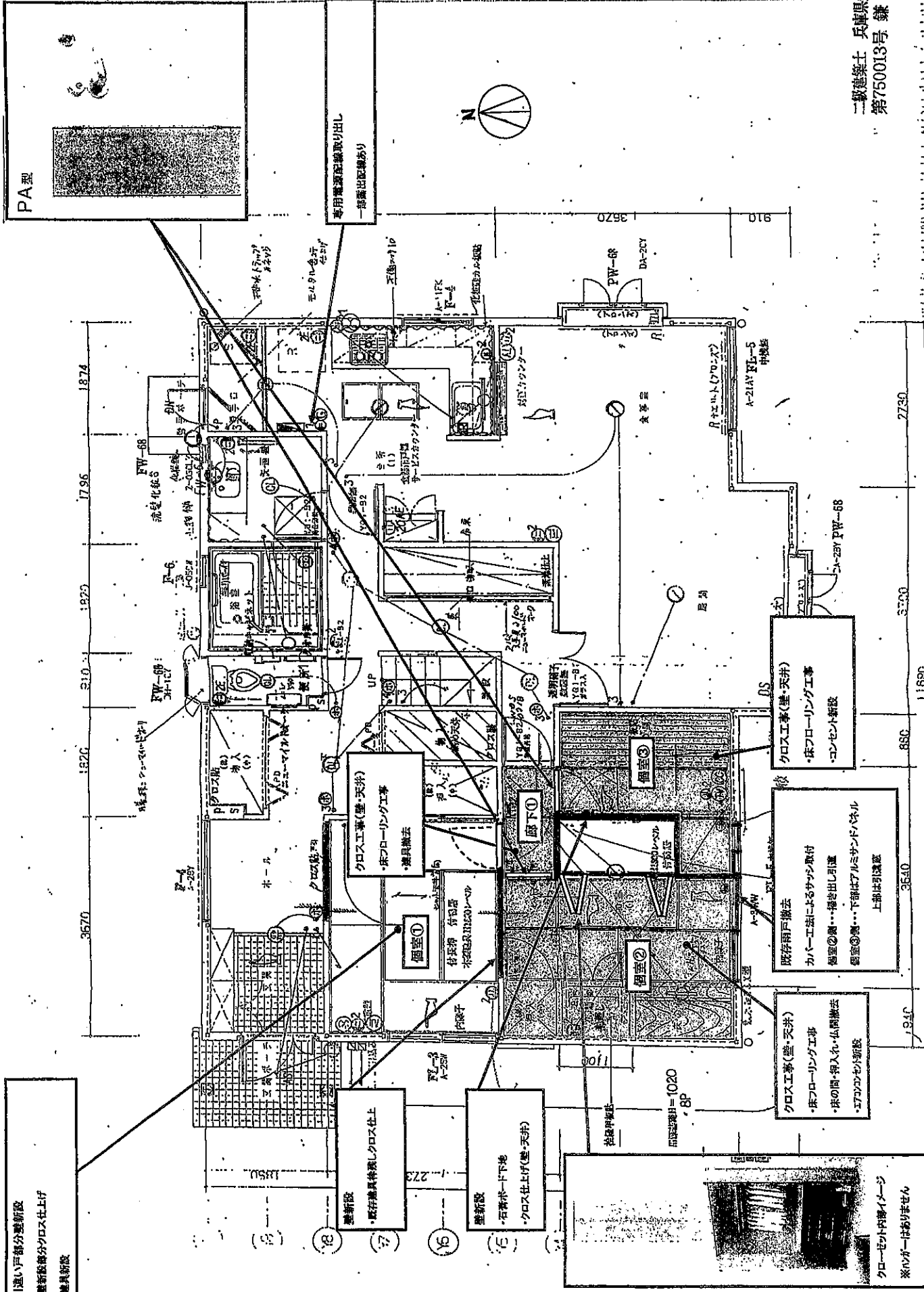
凡 例	
	地区計画及び地区整備計画区域
	地区の区分
	戸建専用住宅地
	戸建住宅地区
	住宅
	公共公益施設
	福祉事業所

0 50 100 200 300 400メートル

(縮尺 1:2,500)

令和2年2月12日
三木市 都市整備部 都市政策課 発行

1階平面図 やすらぎ工房様改修工事



引違い戸部分更新
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

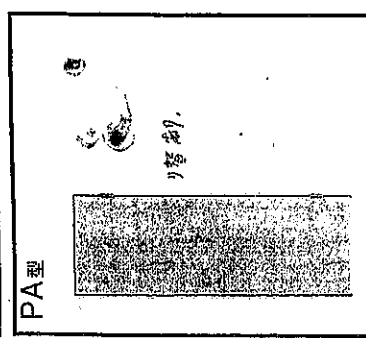
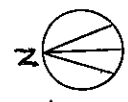
壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

壁紙撤去
・壁紙撤去
・建具更新

〒657-0021 兵庫県神戸市灘区松ヶ丘町15-65-812

カマタ設計



壁新設・換気扇撤去
クロス工事(壁・天井)
・入り口建具取付(戸当たり・バネ・仕上げ)
・出窓ガラスワシリン貼付
・スライダ・シーリング新設工事

壁新設・廊下壁開口
クロス工事(壁・天井)
・収納建具取付
・クローゼット内収納棚なし・クロス仕上げ

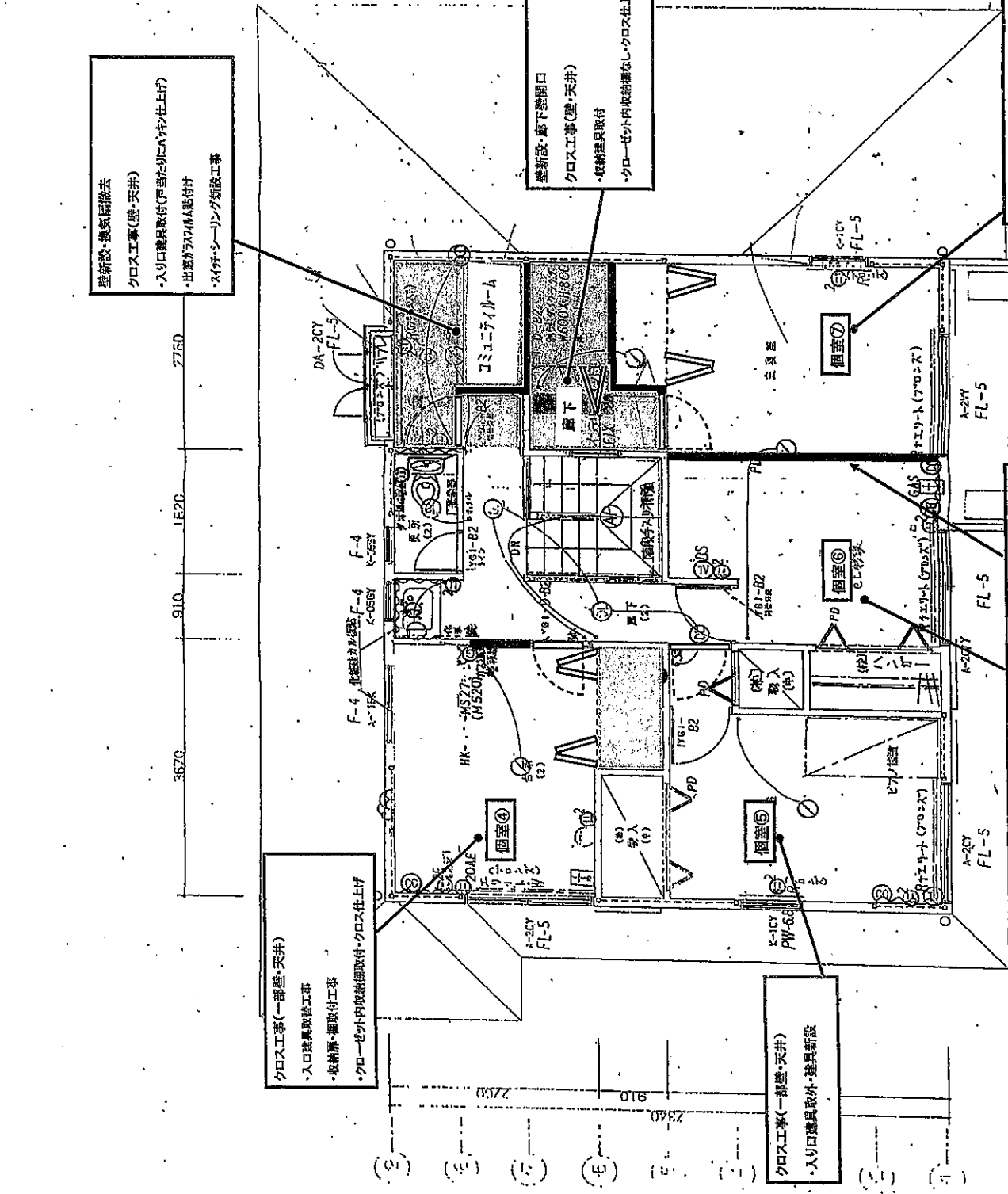
クロス工事(一部壁・天井)
・入口建具・収納建具取付
・ガラス貼付撤去・シーリング取付
・クローゼット内収納棚取付・クロス仕上げ
・エアコン用電源新設

クロス工事(一部壁・天井)
・入口建具取付工事
・収納棚・建具取付工事
・クローゼット内収納棚取付・クロス仕上げ

クロス工事(一部壁・天井)
・入り口建具取外・建具新設

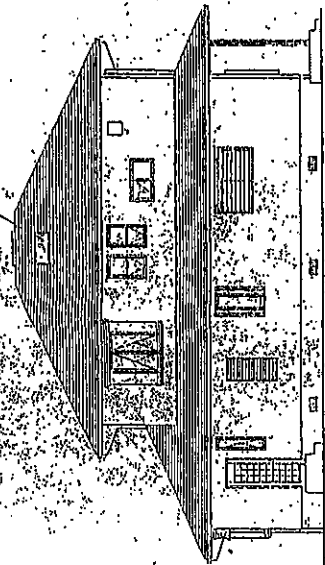
クロス工事(一部壁・天井)
・入口建具取付工事
・ガラス貼付撤去・シーリング取付

壁新設
・クロス仕上げ

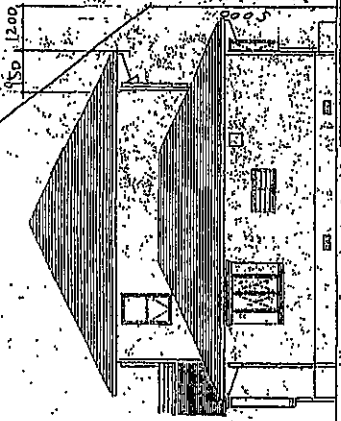


2階平面図 やすらぎ工房様改修工事

トラスト(屋根材)



北立面図



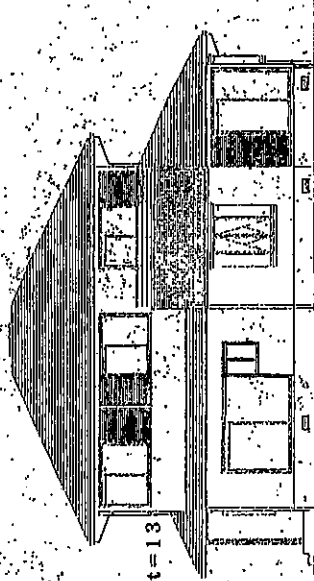
東立面図

屋根高(約1)
軒高 (4.800 + 0.20) = (5.00) = 5.00m
全高 (5.000 + 12.00 × 1.05 - 1.18) = 6.282 = 6.28m
1.05m

屋根: スレート屋根(不燃(種)第1594号)

外壁: ダイワセメント防火板 t=12
(防火第506号)

軒裏: パルプ漏入防止セメント板 t=13
(防火第784号)



南立面図

(平=0.9L 算定)

④ 奥行き面積 5.97 × 0.9 = 5.37 / m²

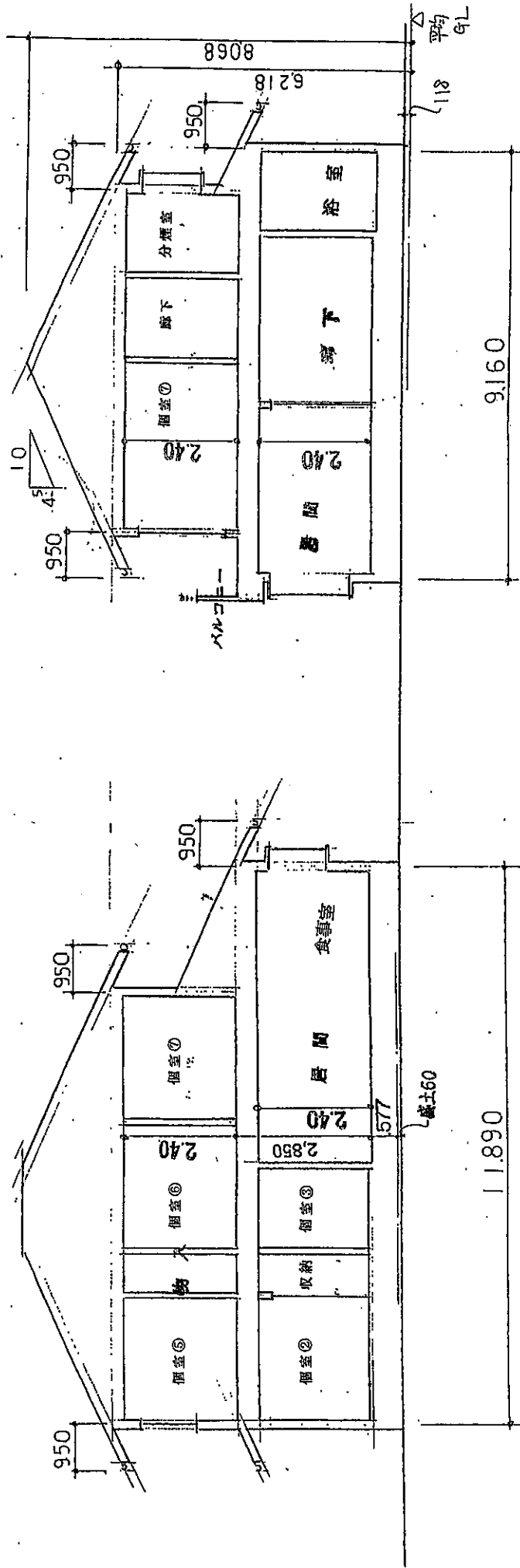
⑤ 建物周長 (1.48 + 9.16) × 2 = 21.28 m

⑥ ④ + ⑤ = 26.65



一級建築士 兵庫県知事登録
第750013号 鎌田 晃

設計者		設計内容		工事種別		図面番号		縮尺		日付	
〒670-0001 兵庫県神戸市東灘区松原町15-65-812		カマタ設計		改修工事		立平面		1/100		1/100	



断面図 やすらぎ工房様改修工事

二級建築士 兵庫県知事登録
第750013号 鎌田 晃

地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いについて

1 用途制限に係る許可申請を取り上げる建築物の用途

条例第3条ただし書きの規定は、原則禁止である条例における建築物の用途制限を、建築審議会の同意を得たうえで解除できるものであるという観点から、真にやむを得ない事情が認められる場合に限り、居住環境を害するおそれがないものに対して許可され得るものである。また、都市環境の目的を達成するために必要な用途の建築物については、住民の総意により、計画区域の用途制限の見直しを検討すべきである。このため、当該ただし書きについては、建築物の用途制限において住宅を建築することができる各地区整備計画における計画地区において、次の事項(1)又は(2)に定める建築物以外は、取り上げないものとする。なお、取り上げるか否かは、相談者からの目的、位置、計画概要等の書類を事前に求め、関係機関と調整を踏まえたうえで判断するものとする。

- (1) 各地区整備計画における計画区域内において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物（学校及び社会福祉施設）で、やむを得ない事情が認められるもの
- (2) 各地区整備計画における計画地区外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの

2 審査基準は、以下のとおりとする。

- (1) 1項1号として取り上げる場合は、主たるサービス対象が各地区整備計画区域内であり、やむを得ない事情が認められるもの
- (2) 1項2号として取り上げる場合は、各地区整備計画区域外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。
- (3) 条例に規定する良好な居住の環境を害するおそれがないとは、騒音、臭気、交通負荷、交通安全において、必要な対策がされているもの又は支障をきたさないものであること。（建築基準法施行規則第10条の4の3、令和元年6月24日国土交通省技術的助言を参考）
- (4) 良好な居住環境の悪化の影響を受けるおそれがある者に対して、事業計画の説明の実施及び居住環境の保全上必要な対策がされているものであること。
- (5) 建築物の用途変更を伴う場合は、適法に存している建築物であり、用途変更の確認申請等の手続きが行われることが確実であること。
- (6) 建築物の敷地の土地所有者の同意がされているものであること。

3 その他市長が必要と認める添付図書は、以下のとおりとする。

- (1) 1項1号として取り上げる場合は、主たるサービス対象が各地区整備計画区域内であること、やむを得ない事情があること及び事業内容それぞれを説明する図書
- (2) 1項2号として取り上げる場合は、各地区整備計画区域外において行うことが困難又は著しく不相当であること及び事業内容それぞれを説明する図書
- (3) 良好な居住の環境を害するおそれがないこととして、騒音、臭気、交通負荷、交通安全において、必要な対策がされているもの若しくは支障をきたさないものであることの説明図書
- (4) 地元自治会、周辺に居住する者及び隣接土地に権利を有する者に対して事業計画を説明した記録、求められた質問若しくは要望に対する居住環境の保全上必要な対策の説明図書
- (5) 地区整備計画区域と計画地の位置関係を示した図書
- (6) 建築物の用途変更を伴う場合は、適法に存している建築物であることの調査説明図書及び用途変更の確認申請若しくは建築基準法第12条第5項に基づく手続きを行う旨の確約書
- (7) 消防用設備等設置計画書
- (8) 建築物の敷地の土地所有者の同意書
- (9) 土地の登記事項証明書
- (10) 不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面
- (11) 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状

令和2年3月5日

特定非営利活動法人そよかぜねっと

理事長 伊東 久雄 印

居住環境の悪化を防止するために必要な措置について

青山地区での共同生活援助（グループホーム）事業運営にあたり、下記の内容を適切に守り、良好な居住環境を害さないよう事業運営をおこないます。

【騒音対策】

- ・複数の室外機を同一箇所に設置することはせず、分散設置により騒音を防ぎます。
騒音程度を下記に表記

	エアコン	室外機の騒音	午前6時～午後10時の騒音の検討	午後10時～午前6時の騒音の検討
①	6畳用（6台） 三菱 MSZ-R2219-W	48db	適合	適合
②	12畳用（1台） 三菱 AMSZ-X7119S-W	57db	適合	不適合のため該当時間に使用しないこととする。 また、室内機にその旨を表示する。

※別紙参照

【臭気対策】

- ・ゴミ置き場は屋外に設置せず、室内ダストボックスにて所定収集日まで管理します。

【交通安全対策】

・自動車の路上駐車をおこないません。

職員車両・事業所所有車両は指定駐車スペースに駐車を行います。



・見通しを妨げる恐れのある塀、柵等は設置しません。

令和 2年 3月 5日

三木市長 様

住所 三木市志染町青山1丁目26番地
特定非営利活動法人そよかぜねっと
氏名 理事長 伊東 久雄



確約書

三木市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例第3条第1項の規定に基づく許可申請に際して、下記の事項を確約します。

記

- 1 寄宿舍（グループホーム）への用途変更について、建築基準法を遵守するとともに建築基準法第12条第5項に基づく手続きを行います。

(住居の環境の悪化を防止するために必要な措置)

第十条の四の三 法第四十八条第十六項第二号の国土交通省令で定める措置は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応して、それぞれ同表の下欄に掲げるものとする。

建築物	措置
<p>一 令第三百三十条第二項第一号に掲げる建築物</p>	<p>イ 敷地は、幅員九メートル以上の道路に接するものとする。</p> <p>ロ 店舗の用途に供する部分の床面積は、二百平方メートル以内とする。</p> <p>ハ 敷地内には、専ら、貨物の運送の用に供する自動車(以下この条において「貨物自動車」という。)の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。</p> <p>ニ 排気口は、道路(法第四十二条第二項の規定により道路とみなされるものを除く。次号へ及び第三号ルにおいて同じ。)に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。</p> <p>ホ 生鮮食品の加工の用に供する場所は、建築物及びその敷地内に設けないこと。</p> <p>ヘ 専ら喫煙の用に供させるための器具及び設備は、建築物及びその敷地内に設けないこと。</p> <p>ト 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、敷地内に設けないこと。</p> <p>チ 商品を陳列し、又は販売する場所は、屋外に設けないこと。</p> <p>ツ 積み置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。</p> <p>テ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、当該室外機の騒音の大きさを国土交通大臣が定める方法により計算した値以下とすること。</p> <p>ル 午後十時から午前六時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁その他これに類するものを設けること。 (2) 店舗内には、テーブル、椅子その他の客に飲食をさせるための設備を設けること。ただし、飲食料品以外の商品のみを販売する店舗については、この限りでない。 (3) 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、五ルクス以下とすること。 (4) 屋外広告物の輝度は、四百カンデラ毎平方メートル以下とすること。 (5) 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ七十度までの範囲とすること。
<p>二 令第三百三十条第二項第二号に掲げる建築物</p>	<p>イ 調理業務の用に供する部分の床面積は、五百平方メートル以内とすること。</p> <p>ロ 貨物自動車の交通の用に供する敷地内の通路は、幼児、児童又は生徒の通行の用に供する敷地内の通路と交差しないものとする。</p> <p>ハ 作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じること。</p> <p>ニ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。</p> <p>ホ 敷地の貨物自動車の出入口の周辺には、見通しを確保するための空地及びガードレールを設けることその他幼児、児童又は生徒の通行の安全上必要な措置を講じること。</p> <p>ヘ 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。</p> <p>ト 積み置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。</p> <p>チ 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、ホの出入口の周辺に設けないこと。</p> <p>リ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。</p> <p>ヌ 食品を保管する倉庫その他の設備を設ける場合においては、臭気が当該設備から漏れない構造のものとする。</p> <p>ル ボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けること。ただし、ボイラーの周囲に当該専用室と遮音上同等以上の効果のある遮音壁を設ける場合においては、この限りでない。</p>

建築基準法第12条

条文

(報告、検査等)

第12条

1. 第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査（当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
2. 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第6条第1項第一号に掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物に限る。）の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。
3. 昇降機及び第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に検査（当該建築設備についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- ④ 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の昇降機及び国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物に限る。）の昇降機以外の建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は前項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。
5. 特定行政庁、建築主事又は建築監視員は、次に掲げる者に対して、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途又は建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況に関する報告を求めることができる。
 - 一 建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者
 - 二 第1項の調査、第2項若しくは前項の点検又は第3項の検査をした一級建築士若しくは二級建築士又は第一項若しくは第三項の資格を有する者
 - 三 第77条の21第一項の指定確認検査機関
 - 四 第77条の35の5第1項の指定構造計算適合性判定機関

○三木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

平成17年3月30日

条例第4号

改正 平成18年3月29日条例第9号

平成24年9月26日条例第27号

平成25年9月27日条例第24号

平成30年3月12日条例第1号

令和2年3月27日条例第6号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、別表第1に掲げる区域（以下「計画区域」という。）内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 計画区域（地区整備計画において当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表（ア）項に定めるとおりでなければならない。ただし、市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定により許可する場合においては、あらかじめ、第12条に規定する三木市建築審議会（以下「建築審議会」という。）の同意を得なければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表（イ）項に掲げる面積以上でなければならない。ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地については、この限りでない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの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同項の規定に適合

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は、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の施行又は適用の際、当該条例による改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地として使用されている土地又は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当該条例による改正前の同項の規定に違反することとなる土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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同項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第5条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表（ウ）

(a) 項に掲げる距離以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）が、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表（ウ）（b）項に掲げるものに該当する場合には、当該建築物等の外壁等の面には適用しない。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、別表第2の計画地区に応じ、それぞれ同表（エ）項に掲げる高さを超えてはならない。

(建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合における第3条第1項及び第4条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合における第3条第1項及び第4条第1項の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半が属する計画地区に係る規定を適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第9条 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、法第86条第1項の規定により市長がその各建築物の位置及

び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第5条の規定を適用する場合においては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10条 法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築する場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第3条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きこの規定（この規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第6項までの規定及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第3条第1項の規定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、基準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。

2 法第3条第2項の規定により第5条第1項及び第6条の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、市長が良好な居住環境の確保に支障がないと認めて許可したときは、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条第1項及び第6条の規定は適用しない。

3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審議会の同意を得なければならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第11条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で、用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、当該許可の範囲内において、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審議会の同意を得なければならない。

(建築審議会)

第12条 この条例に規定する同意についての議決を行うとともに、市長の諮

問に応じて、この条例の施行に関する重要事項を調査審議するため、建築審議会を置く。

- 2 建築審議会は、委員7人をもって組織する。
- 3 委員は、法律、建築、都市計画等に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が委嘱又は任命する。
- 4 建築審議会に会長を置く。会長は、委員が互選する。
- 5 会長は、会務を総理し、建築審議会を代表する。
- 6 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。
- 7 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とし、再任を妨げない。
- 8 建築審議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 9 建築審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは会長の決するところによる。
- 10 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に関係のある事件については、この条例に規定する同意又は審議に加わることができない。
- 11 建築審議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第13条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第14条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条第1項又は第4条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
 - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第4条第1項の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第5条第1項又は第6条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
 - (4) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該

建築主に対しても同項の刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。
(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和43年三木市条例第23号)の一部を次のように改正する。
別表市営住宅入居者選考委員会委員の項の次に次のように加える。

建築審議会委員	日額	8,000円
---------	----	--------

附 則 (平成18年3月29日条例第9号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成24年9月26日条例第27号)

この条例は、平成24年10月1日から施行する。

附 則 (平成25年9月27日条例第24号)

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則 (平成30年3月12日条例第1号抄)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

別表第1 (第2条関係)

地区整備計画の区域

名称	区域
1 青山地区地区整備計画区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された東播都市計画地区計画青山地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
2 緑が丘町本町地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東播都市計画地区計画緑が丘町本町地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

3	みなぎ台地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された吉川都市計画地区計画みなぎ台地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
4	三木山地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東播都市計画地区計画三木山地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
5	本町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東播都市計画地区計画本町地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
6	ひょうご情報公園都市第1工区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された東播都市計画地区計画ひょうご情報公園都市第1工区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第3条—第6条関係）

1 青山地区地区整備計画区域

計画地区	戸建専用住宅地区	戸建住宅地区	共同住宅地区
(ア) 建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 診療所 (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建て住宅で、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床面積の合計が	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 共同住宅 (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物

		<p>の4で定める公益 上必要な建築物</p> <p>(4) 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動又は自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）</p>	<p>50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 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>イ 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>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、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>エ 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</p>	<p>(5) 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動又は自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）</p>
--	--	--	--	--

			<p>するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、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>オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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>カ 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>キ 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は、その</p>
--	--	--	---

			<p>出力の合計が 0.75キロワッ ト以下のもの に限る。)</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、 公衆電話所その 他これらに類す るもので令第130 条の4で定める公 益上必要な建築 物</p> <p>(5) 町内会等一 定の地区に居住 する者の社会的 な活動又は自治 活動の目的の用 に供する集会所 その他これに類 するもの</p> <p>(6) 前各号の建 築物に附属する もの（令第130条 の5に掲げるもの を除く。）</p>
(イ)	建築物の敷 地面積の最 低限度	165平方メートル	
(ウ)	壁 面 の 位 置 の	(a) 距	—
		(b) 適 用除外	—

	制限	
(エ)	建築物の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の高さは、10メートル以下（当該建物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上建築物は、建築物の高さに含む。ただし、棟飾、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、この限りでない。）とする。</p> <p>(2) 軒の高さは、7メートル以下とする。</p>

2 緑が丘町本町地区地区整備計画区域

計画地区	地区整備計画区域
(ア) 建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物が建築できる。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 共同住宅又は長屋（ただし、構造上独立した区画部分の床面積が30平方メートル以下（バルコニーを除く。）であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有し、独立した2以上の居室を有しない住居を除く。）</p> <p>(3) 寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの</p> <p>(5) 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動又は、自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 病院、診療所</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 自動車車庫で床面積の合計が300m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>
(イ) 建築物の敷地面積の最	—

用途地域及び条例による建築物の用途の制限の内容

(1) 青山地区地区整備計画区域（建築することができる建築物の用途）

用途地域による制限 第一種低層住居専用地域	条例による制限		
	戸建専用住宅地区	戸建住宅地区	共同住宅地区
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、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床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (1) 事務所 (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 (5) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (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	×	○	×
3 共同住宅、 寄宿舍 又は下宿	×	×	△ (共同住宅に限る)
4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの	△ (近隣住民を対象とした公民館、集会所に限る)	△ (近隣住民を対象とした公民館、集会所に限る)	×
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(昭和二十三年法律第百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)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次に掲げる公益上必要な建築物 (1) 郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの (2) 地方公共団体の支庁又は支所、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600㎡以内のもの (3) 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屋 (5) 次のいずれかの事業の用に供する施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの ア 認定電気通信事業 イ 電気事業 ウ 一般ガス導管事業 エ 液化石油ガス販売事業 オ 水道事業 カ 公共下水道 キ 都市高速鉄道 ク 熱供給事業	○	○	○
10 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)	△ (該当する各号に限る)	△ (該当する各号に限る)	△ (該当する各号に限る)

三木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施行規則

○三木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施行規則

平成17年3月30日
規則第8号

(趣旨)

第1条 この規則は、三木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(平成17年三木市条例第4号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(許可の申請)

第2条 条例第3条第1項、第10条第2項及び第11条第1項の規定による許可(以下「許可」という。)を受けようとする者は、地区計画区域内の許可申請書(様式第1号)に申請の理由書及び次の表に掲げる図書を添えて、正副各1部を市長に提出しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
附近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途
2面以上の立面図	縮尺、開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及び庇の出並びに軒の高さ及び建築物の高さ
その他市長が必要と認める図書	

2 前項の図書には、これを作成した者が記名及び押印をしなければならない。

3 市長は、第1項の申請書を受理した場合において、許可をしたときは地区計画区域内の許可通知書(様式第2号)により、許可しないときは、地区計画区域内の許可をしない旨の通知書(様式第3号)により行うものとする。

(変更等の手続)

第3条 建築主は、許可を受けた後に許可申請書又は添付図書に記載した事項を変更しようとするときは、改めて許可を受けなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認める場合は、この限りでない。

2 建築主は、前条第1項の申請をした後許可を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、地区計画区域内の許可申請取下げ届(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

3 建築主は、許可を受けた後に、当該工事を取りやめたときは、地区計画区域内の許可を受けた工事取りやめ届(様式第5号)に地区計画区域内の許可通知書を添えて、市長に提出しなければならない。(審議会の招集等)

第4条 条例第12条に規定する建築審議会(以下「審議会」という。)は、会長が招集する。

2 招集は、開催の日前5日までに開催の日時、場所及び付議する案件を各委員に通知するものとする。ただし、特別の事情がある場合は、この限りでない。

3 第1項の規定にかかわらず最初の審議会の招集は、市長が行う。

4 前3項に掲げるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が別に定める。

(補則)

第5条 この規則に定めるもののほか、三木市地区計画の区域内における建築物の制限に関して必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成19年3月30日規則第11号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成20年3月31日規則第3号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則(平成28年3月26日規則第3号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。