

青山7丁目開発プロジェクトに係る住民説明会 次第

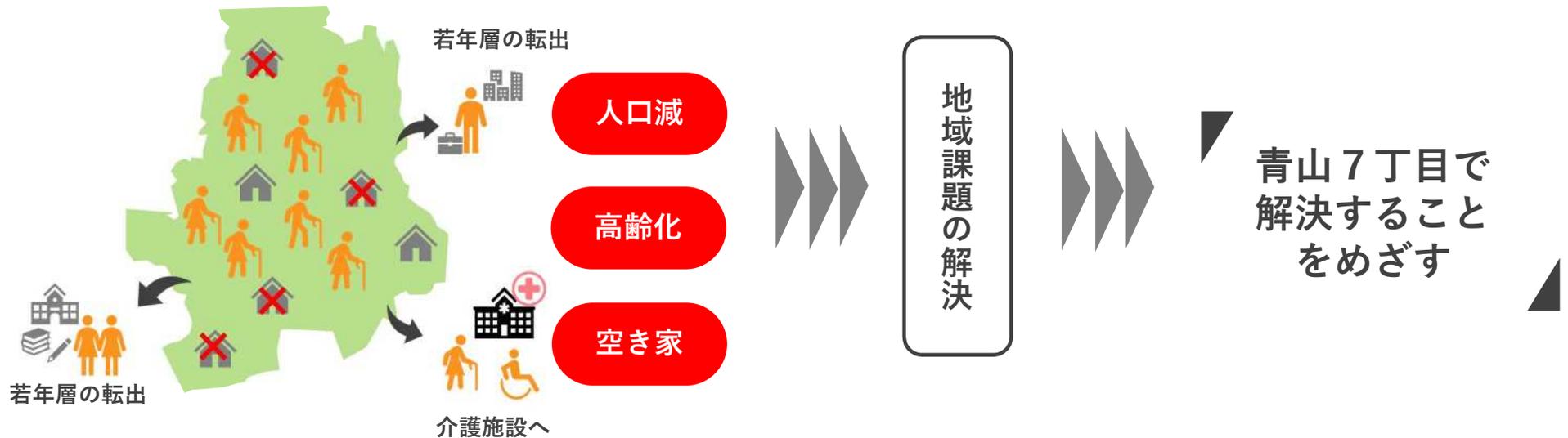
- ・と き：令和2年12月20日(日)
午後5時～
- ・ところ：青山公民館 2階中会議室

- 1 開 会
- 2 あいさつ
- 3 出席者紹介
- 4 説明内容
 - (1) 青山7丁目整備イメージ(案)について
 - (2) 青山7丁目整備に伴う用途地域の変更(案)について
- 5 その他
連絡事項等
- 6 閉 会

<資料>

- ・青山7丁目整備イメージ(案)について
- ・青山7丁目整備に伴う用途地域の変更(案)について

多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられるまち



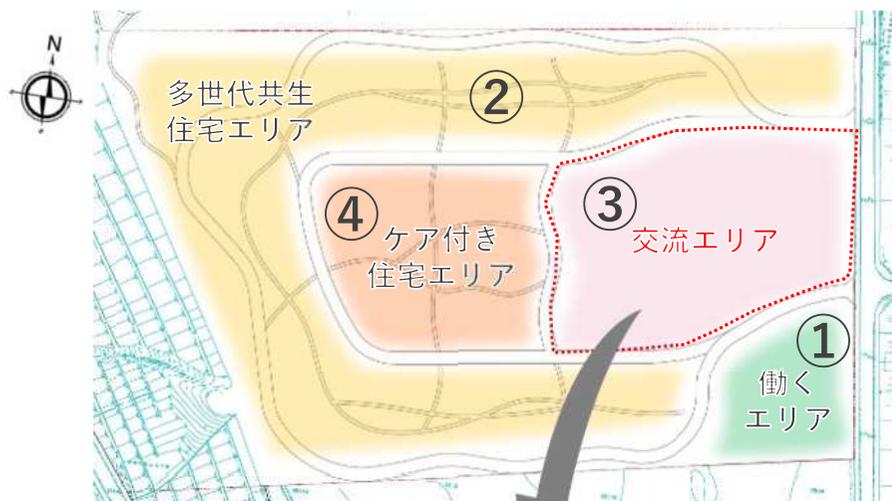
連携することで、魅力を高めいつまでも住み続けられるまちをつくる



※大和ハウス
コープこうべ協同学苑
創志学園
関西国際大学

ハウスメーカーで大阪に本社を置く。青山、緑が丘の団地を造成。青山7丁目に空き地を所有。
青山7丁目にて研修、宿泊、レストラン施設等を展開。
学校法人で神戸に本部を置く。大学、専門学校、高校、幼児まで幅広く教育活動を展開。青山7丁目に空き地を所有。
青山7丁目にて野球グラウンド、学生寮を整備。

※この資料は計画イメージです。今後各課との協議、法的、事業的な面の検討を進め、変更改善していくものです。



■整備計画イメージ

- ①働くエリア ミニ胡蝶蘭栽培実施中
- ↓
- ②多世代共生住宅エリアの一部
- ↓
- ③交流エリア及び多世代共生住宅エリアの一部
- ↓
- ④ケア付き住宅エリア及び多世代共生住宅エリア

【サービス拠点系】

- ・カフェ、レストラン等
- ・リビングラボ（学び）
- ・お試し居住施設等
- ・クラウドワーク施設
- ・子育て支援等

【介護・福祉系】

- ・デイサービスセンター
- ・特別養護老人ホーム等

【事務所系】

- ・生涯活躍のまち推進機構等
- ・行政サービスステーション
- ・サテライトオフィス

これまでの戸建住宅団地において、いつまでも住み続けられるまちをつくるために、必要な**要素（建物）**を加えることにより解決をめざす。



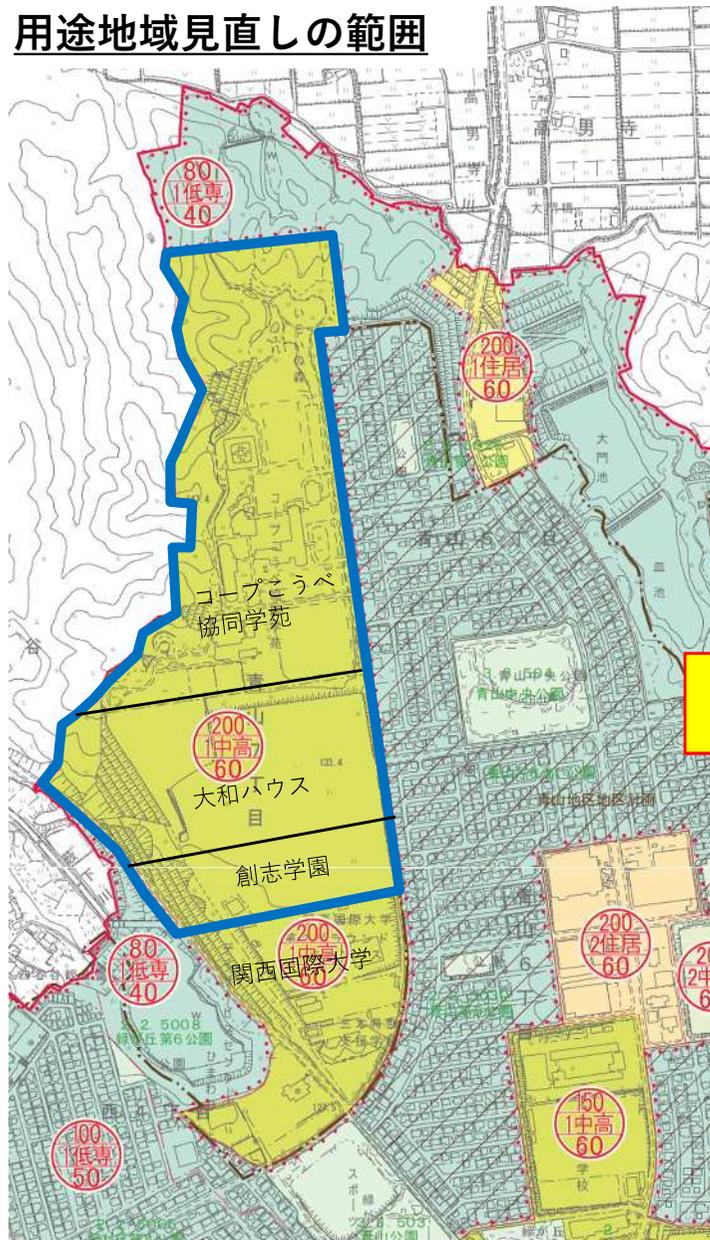
現状では建物用途の制限があるため、**都市計画（用途地域）**の見直しの手続きが必要

赤字：用途地域の見直しが必要な建物用途

青山7丁目整備に伴う用途地域の変更について

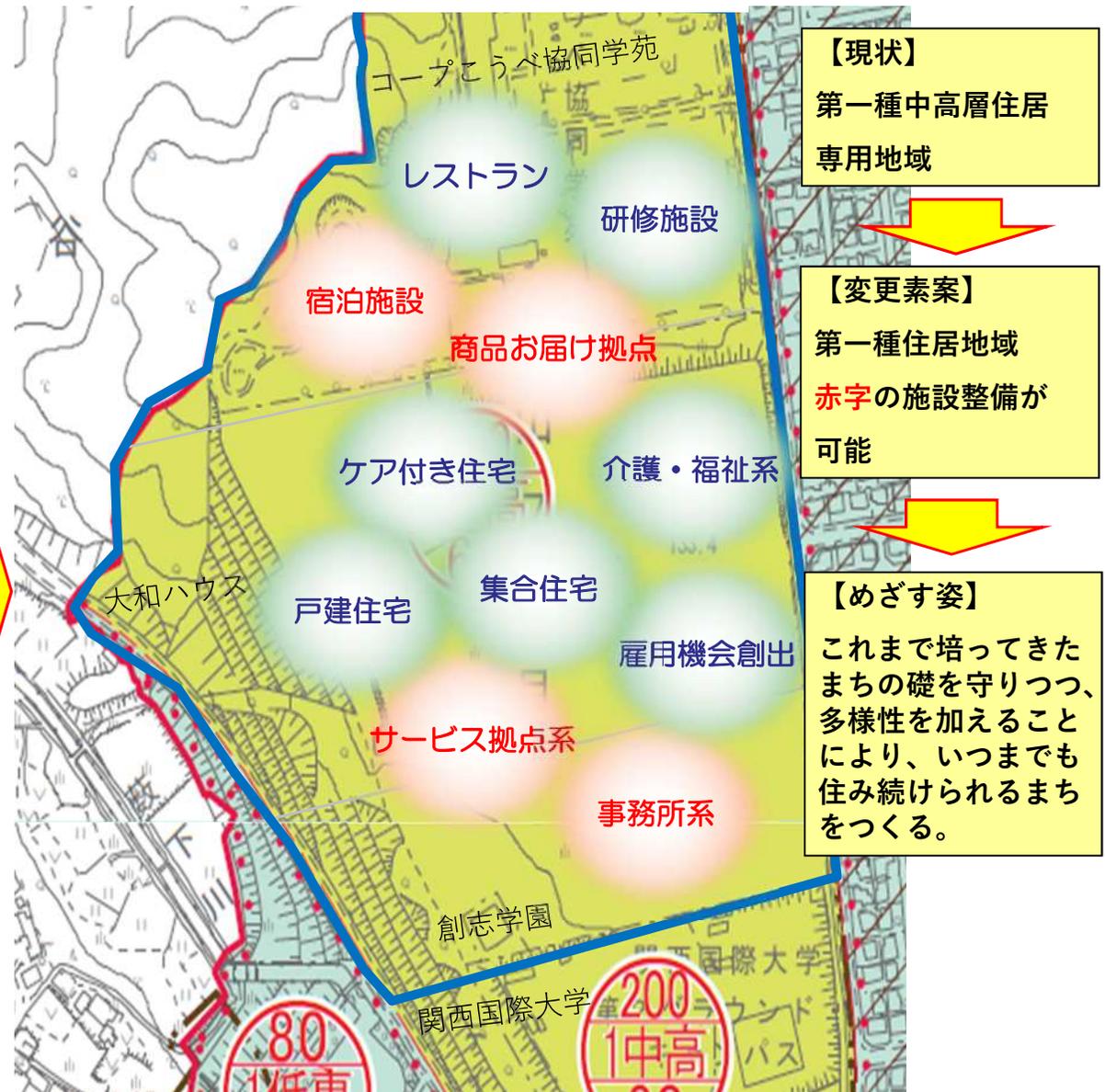
2020年11月24日更新

用途地域見直しの範囲



 : 用途地域見直しの範囲

7丁目全体が、連携し補完する建物用途イメージ図



【現状】
第一種中高層住居
専用地域

【変更素案】
第一種住居地域
赤字の施設整備が
可能

【めざす姿】
これまで培ってきた
まちの礎を守りつつ、
多様性を加えること
により、いつまでも
住み続けられるまち
をつくる。

赤字：用途地域の見直しが必要な建物用途

※この資料は計画イメージです。今後各課との協議、法的、事業的な面の検討を進め、変更改善していくものです。

青山7丁目整備に伴う 用途地域の変更（案）について

三木市都市整備部
都市政策課都市計画係

都市計画について



出典：国土交通省ホームページ
(http://www.milt.go.jp/crd/city/plan/03_mati/) を加工

市街化区域

都市計画によって定められる区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

用途地域等を指定し、道路や公園、下水道等の整備を行い、住宅や店舗、工場など、計画的な市街化を図ります。



市街化調整区域

都市計画によって定められる区域で、豊かな自然環境や農地などを守るとともに、無秩序な開発を防ぐため市街化を抑制する区域です。



用途地域について

用途地域とは

建築物が無秩序に混在することを防ぐため、住居、商業、工業など市街地の
大枠としての土地利用を定めた13種類の地域のことです。

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



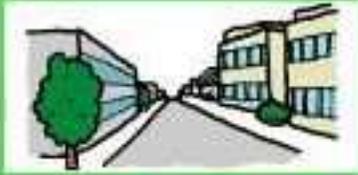
工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

現在の用途地域

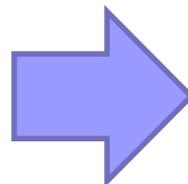
変更予定の用途地域

4

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店
などが建てられます。



第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルな
どは建てられます。

地区計画について

地区計画とは

都市計画に定められる制度で、良好な都市環境の整備と保全を図るために、地域のまちづくりの目標にあわせ、用途地域などで定められている建築ルールを厳しくしたりしながら地域の特性に応じたルールを定めることができる制度です。

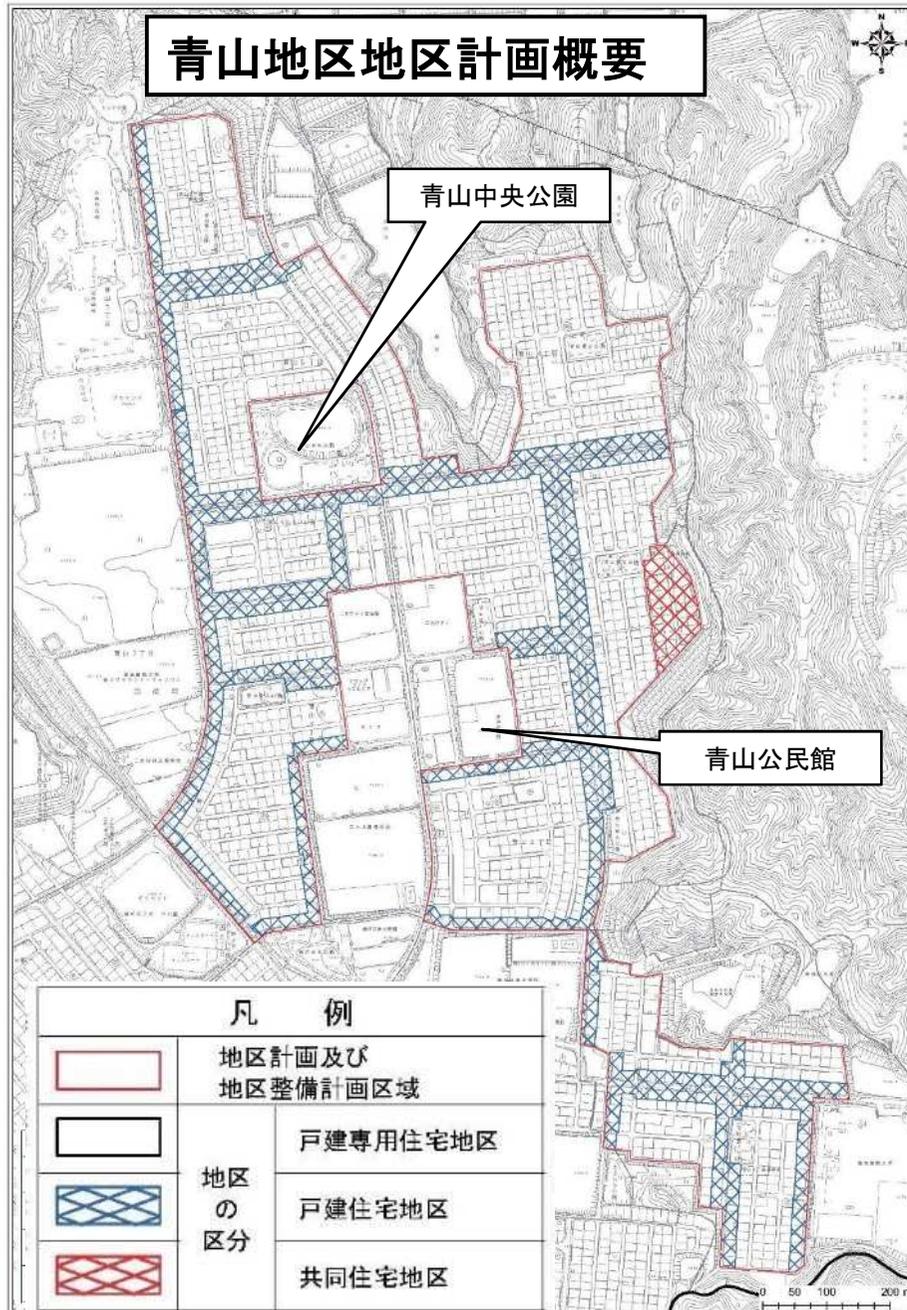
5

地区計画に定められる内容

- ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
 - ・ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 建築物の高さの最高限度又は最低限度
 - ・ 垣又は柵の構造の制限
- 等

青山地区の現在の地区計画

9



戸建専用住宅地区

1. 1戸建ての住宅
2. 診療所
3. 巡査派出所等公益上必要な建築物
4. 集会所その他これに類するもの
5. 上記の建築物に附属するもの

戸建住宅地区

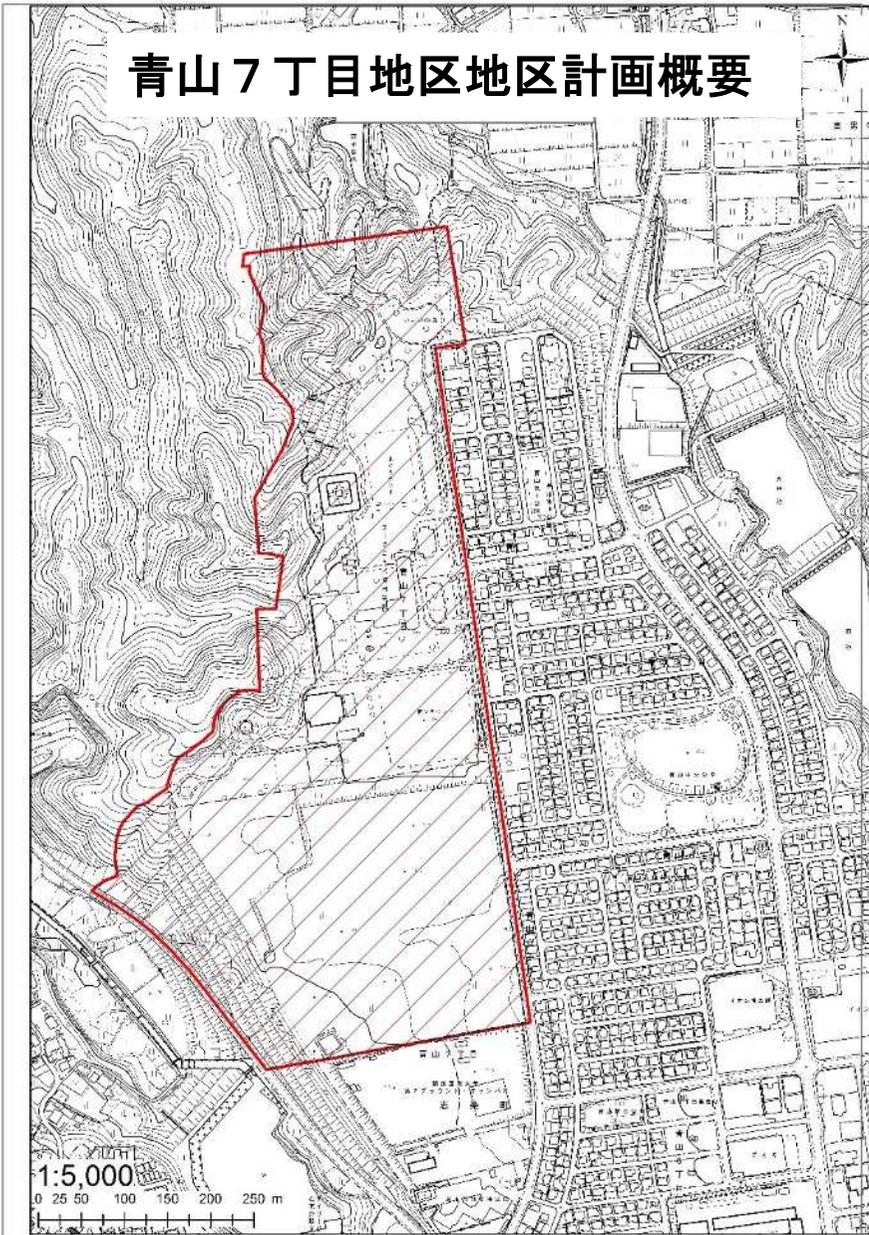
1. 「戸建専用住宅地区」に掲げる建築物
2. 兼用住宅（一戸建て住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住に用い、かつ、事務所等の用途を兼ねるもので、兼用用途に係る床面積の合計は50㎡以下のもの）
3. 診療所
4. 巡査派出所等公益上必要な建築物
5. 集会所その他これに類するもの
6. 上記の建築物に附属するもの

共同住宅地区

1. 「戸建専用住宅地区」に掲げる建築物
2. 共同住宅

青山7丁目地区の地区計画案の概要

青山7丁目地区地区計画概要



現在建築可能な主な建築物

- ・住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの
- ・共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・学校、図書館
- ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム
- ・診療所
- ・巡査派出所、公益上必要な建築物
- ・大学、高等専門学校、専修学校
- ・病院
- ・老人福祉センター、児童厚生施設

都市計画変更により新たに 許容される建築物

- ・ホテルや旅館等の宿泊施設
- ・自家用倉庫（商品お届け拠点）
- ・事務所

都市計画変更スケジュール案

青山地区用途地域の見直し及び地区計画策定スケジュール(案)

年度	令和2年度			令和3年度											
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
用途地域	素案作成		下協議	1か月 下協議	3週間 素案閲覧 説明会	原案作成		知事協議	知事協議回答	2週間 法定縦覧					
地区計画	素案作成		下協議	下協議	2週間 条例縦覧 説明会	原案作成		知事協議	知事協議回答	2週間 法定縦覧					
審議会	素々案説明 ○						素案閲覧結果等報告 ○				経過報告 ○			付議議決 ○	
局			○												
県				○					○						
広報市				○						○					
条例								条例の内容作成・協議							議決

青山地区住民説明会 要旨

1 日時 令和2年12月20日（日）午後5時～午後6時30分

2 場所 青山公民館2階 中会議室

3 出席者

- (1) 事務局 縁結び課 清水主幹、岡島主事
介護保険課 大江課長、高橋副課長
都市政策課 友定課長、前田課長補佐
大和ハウス工業 藤岡G長、宇佐美氏
- (2) 参加者 青山地区住民42名（青山地区住民全員を対象に参加者を募集）

4 説明内容

青山7丁目において「多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられるまち」を実現する中で、今後必要となる施設の整備を考えている。しかし、現在の青山7丁目の用途地域（第一種中高層住居専用地域）では、検討中の施設のうち、建てられないものもある。そこで青山7丁目の用途地域を「第一種住居地域」に変更し、これまで培ってきたまちの礎を守りつつ、多様性を加えるため、事務所や宿泊施設などを建てられるようにすることを考えている。また、今後の高齢化に対応するため、施設整備の中で特別養護老人ホーム及びデイサービスセンターを建設することを考えている。

5 主な意見

- (1) 平成26年の青山地区のビジョン委員会で、青山7丁目の整備について、かなり詳しいイメージ案をいただいていたが、それ以降の情報は無かった。そして、今回、住民との意見交換

が行われないまま整備イメージ（ビジョン）が作られ、本日の説明会が開催されているように思う。地区の代表者との意見交換は行っていると思うが、それ以外の住民の意見も聴きながら進めてほしい。用途地域については、変更した方が良いと思う。どのような建物を建てるかは、住民と意思疎通を図りながら検討していただきたい。

- (2) 青山7丁目に若い世代の人たちが移り住むために、子育て支援を重点的に考えていただきたい。
- (3) 青山7丁目だけでなく、青山地区全体のことを考えた整備を考えていただきたい。
- (4) 今後、詳細なことが決まった際には、情報を公開する前に青山地区の住民へしっかりと説明をしていただきたい。
- (5) 大和ハウスには、今後、住民の意見を取り入れて柔軟に対応していただきたい。
- (6) これまでの情報について、自治会の役職についていない住民には、ほとんど共有されていない。知らないということが誤解や不信感を生むと思うので、全ての住民に情報が行き渡るようにしていただきたい。また、情報共有の方法については、行政と住民とで、お互いの負担にならない方法を考えていただきたい。
- (7) 大阪大学が戸建住宅団地の研究のために実施した、青山地区でのアンケート結果について、住民へのフィードバックをするとともに、7丁目の開発へ反映させてほしい。