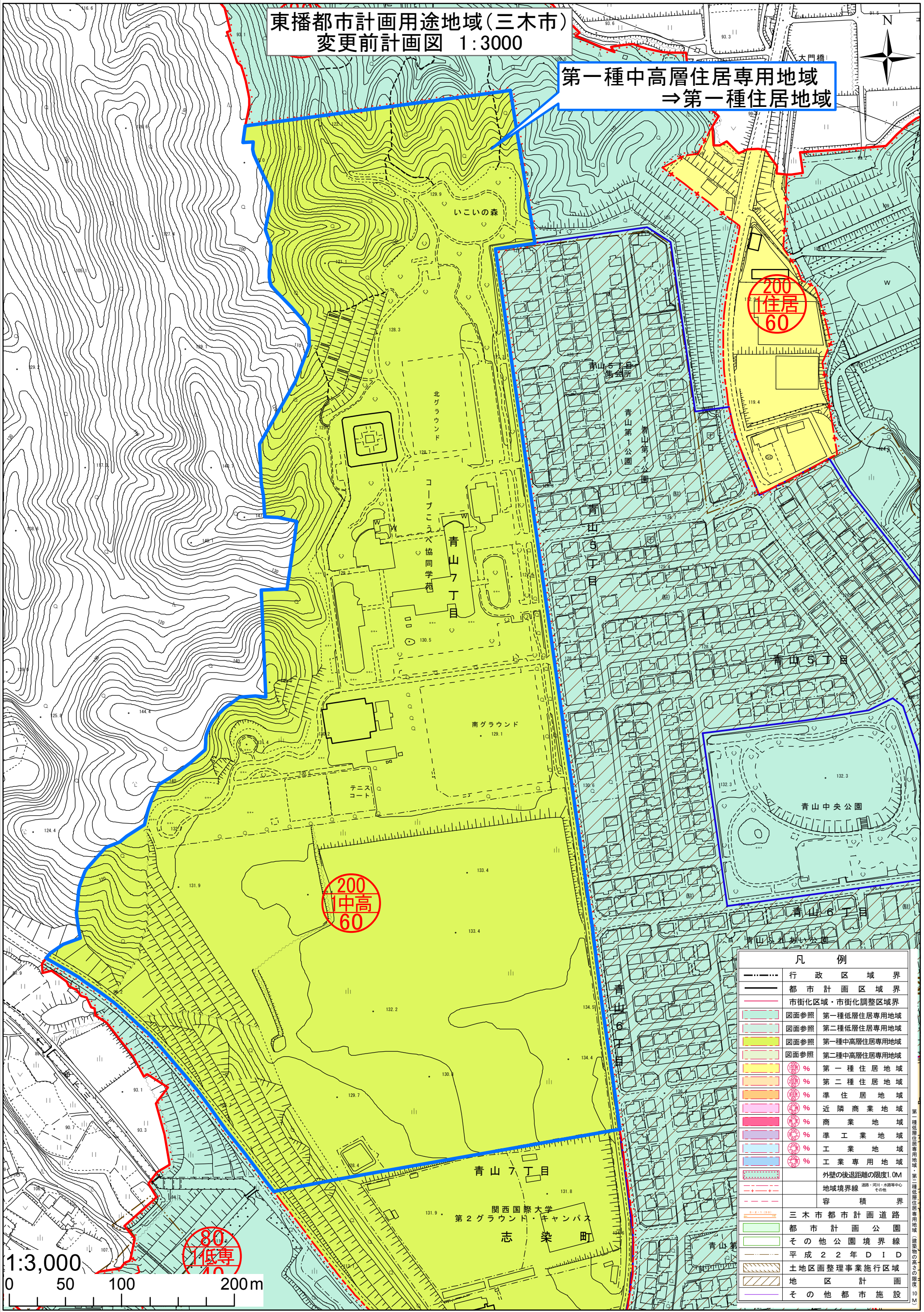


変更前後対照表（三木市）

種 類	面 積		建築物の延べ面 積の敷地面積に 対する割合	建築物の建築面 積の敷地面積に 対する割合	外壁の後退 距離の限度	建築物の高 さの限度
	変 更 前	変 更 後				
第 1 種低層住 居専用地域	約 133ha	約 133ha	8/10 以下	4/10 以下	1. 0 m	1 0 m
	約 23ha	約 23ha	8/10 以下	5/10 以下	1. 0 m	1 0 m
	約 339ha	約 339ha	10/10 以下	5/10 以下	1. 0 m	1 0 m
小 計	約 495ha	約 495ha	—	—	—	—
第 2 種低層住 居専用地域	約 15ha	約 15ha	10/10 以下	5/10 以下	1. 0 m	1 0 m
	約 5.2ha	約 5.2ha	15/10 以下	6/10 以下	—	1 0 m
小 計	約 20ha	約 20ha	—	—	—	—
第 1 種中高層 住居専用地域	約 18ha	約 18ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—
	約 121ha	約 93ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
小 計	約 139ha	約 111ha	—	—	—	—
第 2 種中高層 住居専用地域	約 1.3ha	約 1.3ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—
	約 18ha	約 18ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
小 計	約 19ha	約 19ha	—	—	—	—
第 1 種住居地域	約 112ha	約 140ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
第 2 種住居地域	約 41ha	約 41ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
準住居地域	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—
田園住居地域	約 — ha	約 — ha	—	—	—	—
近隣商業地域	約 27ha	約 27ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—
商業地域	約 6.1ha	約 6.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—
準工業地域	約 306ha	約 306ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
工業地域	約 33ha	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
工業専用地域	約 60ha	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—
合 計	約 1,258ha	約 1,258ha	—	—	—	—

東播都市計画用途地域(三木市)
変更前計画図 1:3000

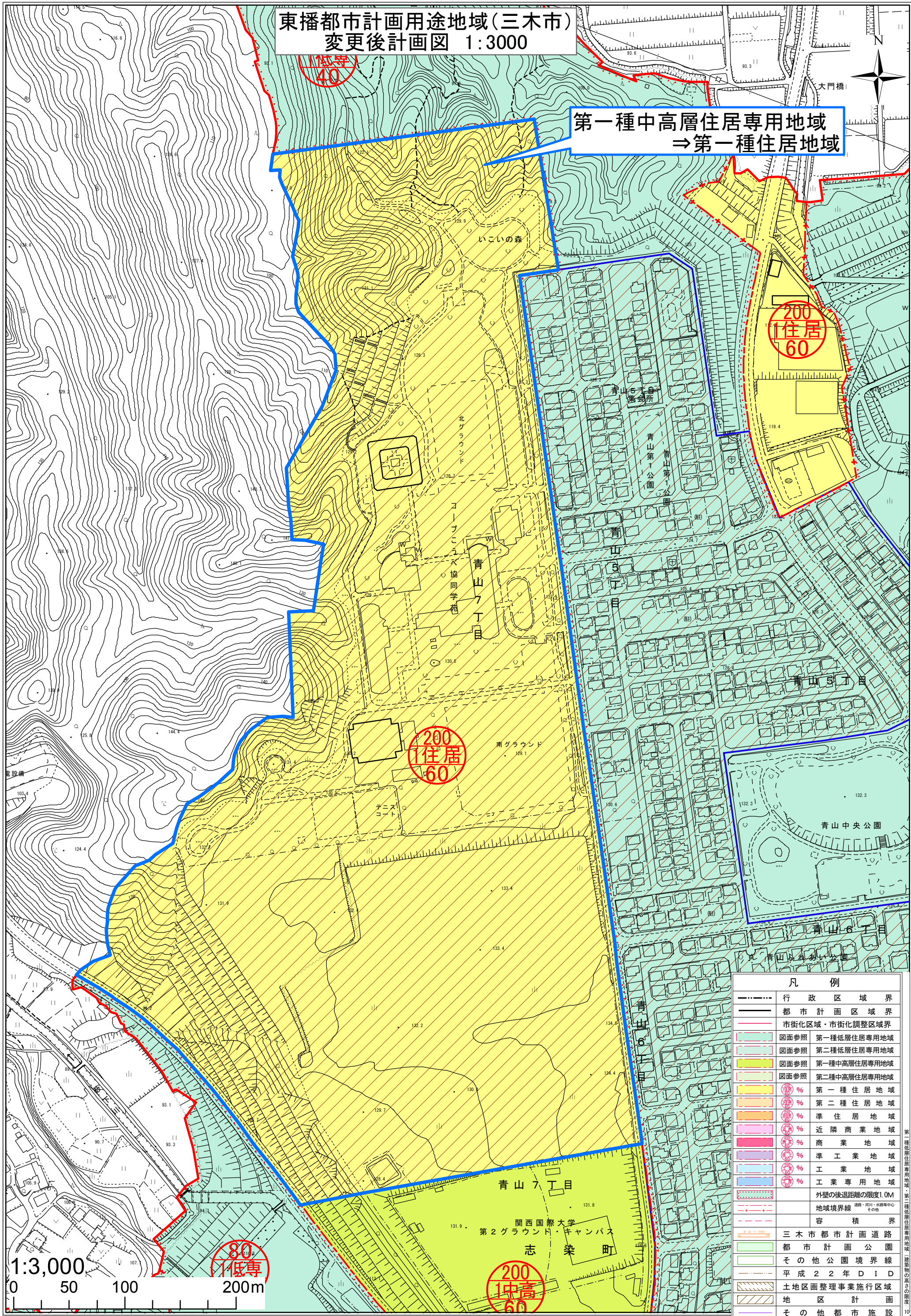
第一種中高層住居専用地域
⇒第一種住居地域



凡 例	
-----	行政区域界
-----	都市計画区域界
-----	市街化区域・市街化調整区域界
図面参照	第一種低層住居専用地域
図面参照	第二種低層住居専用地域
図面参照	第一種中高層住居専用地域
図面参照	第二種中高層住居専用地域
200 中高 60	第一種住居地域
200 住居 60	第二種住居地域
200 中高 60	準住居地域
200 中高 60	近隣商業地域
200 中高 60	商業地域
200 中高 60	準工業地域
200 中高 60	工業地域
200 中高 60	工業専用地域
200 中高 60	外壁の後退距離の限度1.0M
200 中高 60	地域境界線
200 中高 60	容 積 界
200 中高 60	三木市都市計画道路
200 中高 60	都市計画公園
200 中高 60	その他公園境界線
200 中高 60	平成22年D I D
200 中高 60	土地区画整理事業施行区域
200 中高 60	地区計画
200 中高 60	その他都市施設

東播都市計画用途地域(三木市)
変更後計画図 1:3000

第一種中高層住居専用地域
⇒第一種住居地域



凡 例	
-----	行政区域界
-----	都市計画区域界
-----	市街化区域・市街化調整区域界
図面参照	第一種低層住居専用地域
図面参照	第二種低層住居専用地域
図面参照	第一種中高層住居専用地域
図面参照	第二種中高層住居専用地域
200 1住居 60	第一種住居地域
200 1住居 60	第二種住居地域
200 1住居 60	準住居地域
200 1住居 60	近隣商業地域
200 1住居 60	商業地域
200 1住居 60	準工業地域
200 1住居 60	工業地域
200 1住居 60	工業専用地域
200 1住居 60	外壁の後退距離の限度1.0M
200 1住居 60	地域境界線
200 1住居 60	容 積 界
3.4-3.13(3)	三木市都市計画道路
3.4-3.13(3)	都市計画境界線
3.4-3.13(3)	その他公園境界線
3.4-3.13(3)	平成22年D1D
3.4-3.13(3)	土地区画整理事業施行区域
3.4-3.13(3)	地区計画
3.4-3.13(3)	その他都市施設

第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域 建築物の高さの限度 10M

計 画 書

東播都市計画用途地域の変更（三木市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

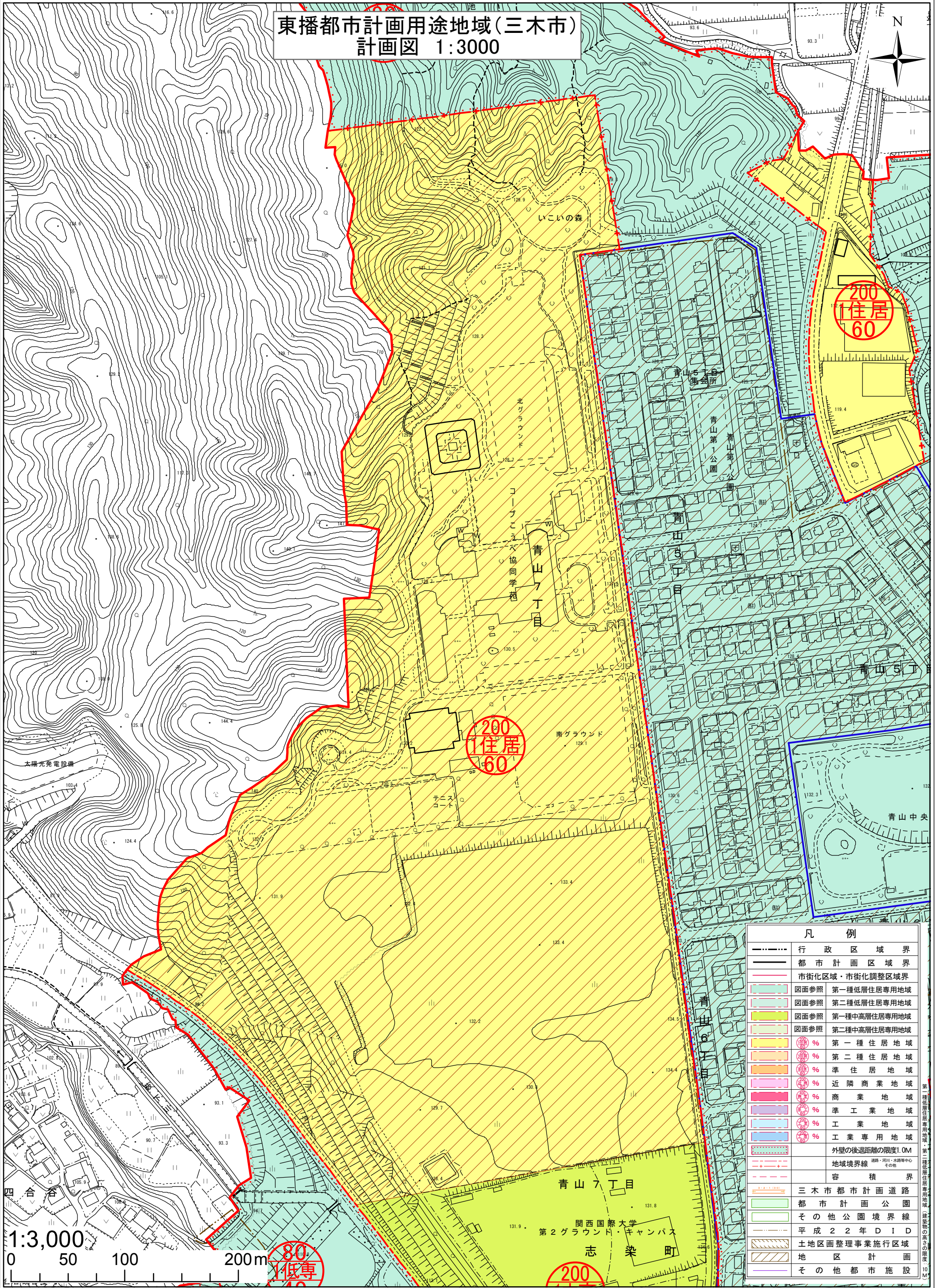
種 類	面 積	建築物の 延べ面積の敷 地面積に対す る割合	建築物の 建築面積の敷 地面積に対す る割合	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備考
第 1 種低層住 居専用地域	約 133ha	8/10 以下	4/10 以下	1.0 m	—	1.0 m	
	約 23ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	1.0 m	
	約 339ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	1.0 m	
小 計	約 495ha	—	—	—	—	—	
第 2 種低層住 居専用地域	約 15ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0 m	—	1.0 m	
	約 5.2ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	1.0 m	
小 計	約 20ha	—	—	—	—	—	
第 1 種中高層 住居専用地域	約 18ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 93ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 111ha	—	—	—	—	—	
第 2 種中高層 住居専用地域	約 1.3ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
	約 18ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 19ha	—	—	—	—	—	
第 1 種住居地域	約 140ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第 2 種住居地域	約 41ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	
近隣商業地域	約 27ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
商業地域	約 6.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
準工業地域	約 306ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合 計	約 1,258ha	—	—	—	—	—	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応するため、第 1 種中高層住居専用地域の一部を第 1 種住居地域に変更を行う。

それに合わせて地区計画の決定を行う。



東播都市計画用途地域(三木市)
計画図 1:3000



凡 例	
-----	行政区域界
————	都市計画区域界
————	市街化区域・市街化調整区域界
図面参照	第一種低層住居専用地域
図面参照	第二種低層住居専用地域
図面参照	第一種中高層住居専用地域
図面参照	第二種中高層住居専用地域
図面参照	第一種住居地域
図面参照	第二種住居地域
図面参照	準住居地域
図面参照	近隣商業地域
図面参照	商業地域
図面参照	準工業地域
図面参照	工業地域
図面参照	工業専用地域
図面参照	外壁の後退距離の限度1.0M
図面参照	地域境界線
図面参照	容 積 界
図面参照	三木市都市計画道路
図面参照	都市計画公園
図面参照	その他公園境界線
図面参照	平成22年D I D
図面参照	土地区画整理事業施行区域
図面参照	地区計画
図面参照	その他都市施設

1:3,000
0 50 100 200m

東播都市計画地区計画の決定（三木市決定）

都市計画青山7丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		青山7丁目地区地区計画			
位 置		三木市志染町青山7丁目の一部			
区 域		計画図表示のとおり			
面 積		約27.9ヘクタール			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		青山地区は、昭和50年代後半から平成初期にかけて土地区画整理事業により開発され、現在まで低層戸建専用住宅等からなる閑静な住宅団地として維持、保全されている。 一方、市内の戸建て住宅団地では、少子高齢化の進行に伴う活力の低下、空き地・空き家の増加等さまざまな課題が生じている。 そのため、比較的広大な未利用地が残る本地区に、新しいまちの機能を創出することで、住民の循環のきっかけをつくり、高齢者が健康に暮らせるまち、若年層に魅力のあるまち、これらを目標にまちづくりを進める。		
	土地利用の方針		本地区は、多世代の住民が快適で安心安全に暮らし続けられるまちの形成を図ることを目的とし、「研修地区」「多世代交流地区」「文教地区」に分け土地利用を図る。		
	地区施設の整備の方針		緑地を適正に配し、地区施設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		周辺の閑静な住環境と調和のとれた市街地環境の形成を図るため、地区ごとに「建築物の用途制限」を定め、各地区が担う役割以外の建築物を抑制するとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の高さの最高限度」「壁面の位置の制限」「かき又は柵の構造の制限」を定める。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑 地 面積約7.8ヘクタール		
	地区の区分	地区の名称	研修施設地区	多世代共生地区	文教施設地区
		地区の面積	約10.2ヘクタール	約7.2ヘクタール	約2.7ヘクタール
	建築物に関する事項	建築物の用途制限	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。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。 1 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの 2 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第130条の5の3で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,	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。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。 1 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの 2 病院 3 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの 4 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	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。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。 1 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの 2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 病院 4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの

		500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 4 ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの 5 自家用倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 6 スポーツ練習場 7 展示場 8 集会場 9 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に揚げるものを除く。）	法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 5 ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの 6 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4で定めるもの 7 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 8 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの 9 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に揚げるものを除く。）	5 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第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 6 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に揚げるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル（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を除く。）		
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは16m以下かつ3階以下とする。		
	壁面の位置の制限	1 道路境界線及び隣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。）の面までの距離は1メートル以上とする。ただし次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ①外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの ②物置その他これら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もの		
	かき又は柵の構造の制限	1 道路に面する垣又は柵（門柱及びこれに付属する部分を除く）は、生垣又は見通しの妨げとならない構造とし、閉鎖感のないよう意匠に配慮する。 2 道路の隅切り部に車の出入り口を設置してはならない。		

「区域及び地区整備計画区域並びに、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本市における大規模住宅団地は、昭和 40 年から昭和 55 年頃に開発された自由が丘地域、緑が丘地域、その後昭和 50 年代後半から平成初期にかけて開発された青山地域があり、低層戸建専用住宅を中心とした良好な住環境が形成されている。

一方、これらの地域では少子高齢化の進行に伴う活力の低下、空き地・空き家の増加等さまざまな課題が生じている。

このような状況を踏まえ、当該地区計画においては、周辺の閑静な住環境との調和を保ちながら、新たな郊外型住宅団地のモデル街区の実現をめざし、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「健康づくり、子育て支援、人材養成、介護・福祉、多世代交流、移住・住替え」を加えることにより、多世代の住民が快適で安心安全に暮らし続けるまちの形成を図ることを目的として地区計画を策定するものである。

