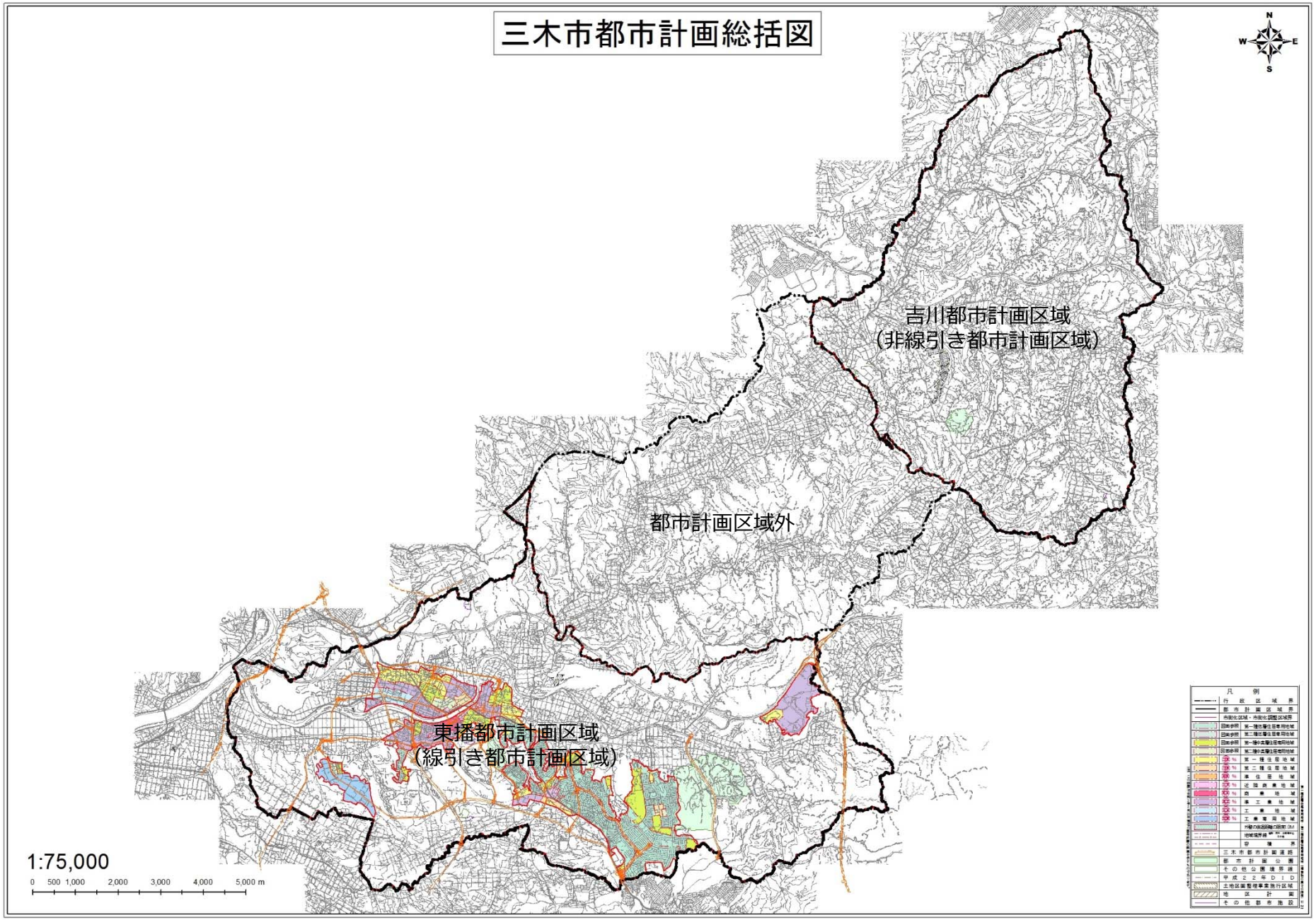
青山7丁目地区
用途地域の変更及び
地区計画の策定について

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

三木市都市計画総括図


三木市都市計画総括図
吉川都市計画区域
（非線引き都市計画区域）
都市計画区域外
東播都市計画区域
（線引き都市計画区域）
1:75,000
0 500 1,000 2,000 3,000 4,000 5,000 m
N
W
E
S
凡例

都市計画について

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

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。

地区計画について

地区計画とは

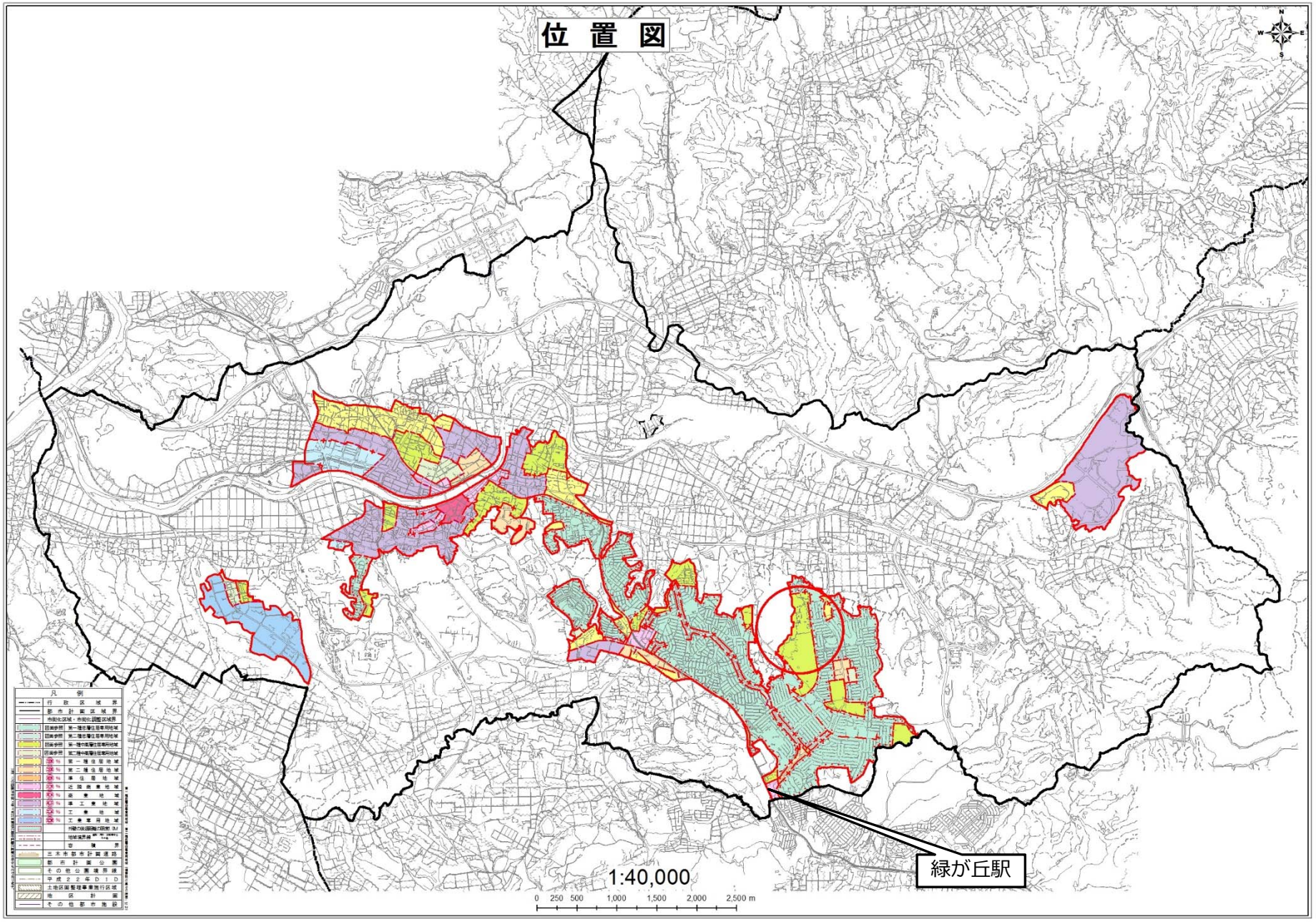
　都市計画に定められる制度で、良好な都市環境の整備と保全を図るために、地域のまちづくりの目標にあわせ、用途地域などで定められている建築ルールを厳しくしたりしながら地域の特性に応じたルールを定めることができる制度です。

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
・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
・垣又は柵の構造の制限

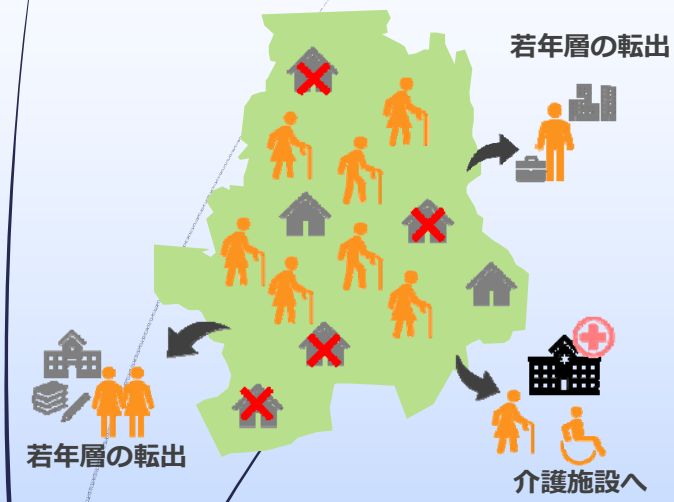
等

位置図


位 置 図
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
第一種住居地域
第二種住居地域
準 住 居 地 域
近 隣 商 業 地 域
商 業 地 域
準 工 業 地 域
工 業 地 域
工 業 専 用 地 域
空 地 界
三 木 市 都 市 計 画 道 路
都 市 計 画 公 園
その他公園境界線
平 成 2 2 年 D I D
土地区画整理事業施行区域
地 区 計 画
その他都市施設
1:40,000
0 250 500 1,000 1,500 2,000 2,500 m
緑が丘駅

青山７丁目整備イメージ（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



人口減

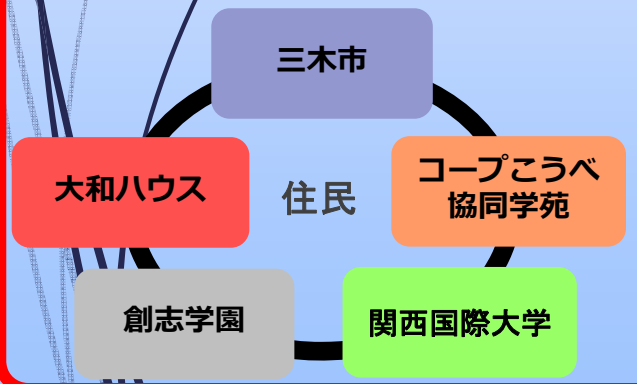
高齢化

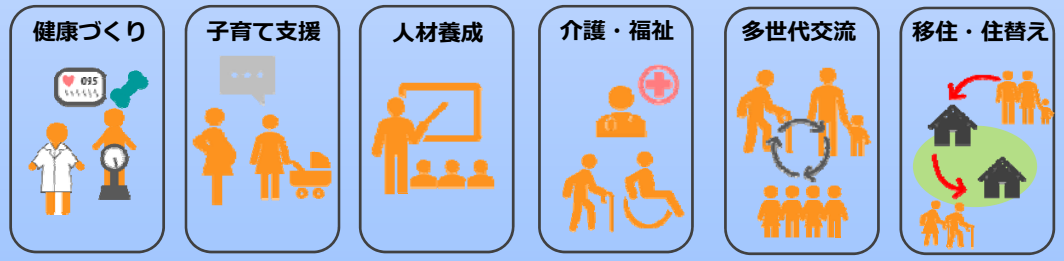
空き家

地域課題の解決

青山７丁目で解決することをめざす

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



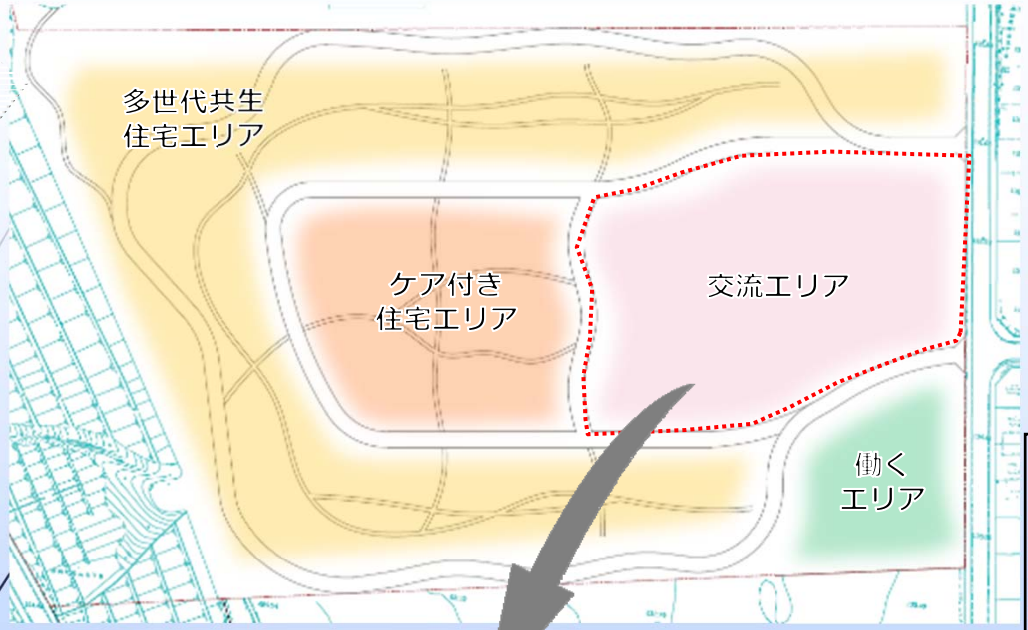


※大和ハウス　ハウスメーカーで大阪に本社を置く。青山、緑が丘の団地を造成。青山7丁目に空き地を所有。
コープこうべ協同学苑　青山7丁目にて研修、宿泊、レストラン施設等を展開。
創志学園　学校法人で神戸に本部を置く。大学、専門学校、高校、幼児まで幅広く教育活動を展開。青山7丁目に空き地を所有。
関西国際大学　青山7丁目にて野球グラウンド、学生寮を整備。

現況写真

大和ハウス工業整備イメージ（案）について

※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。



【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】

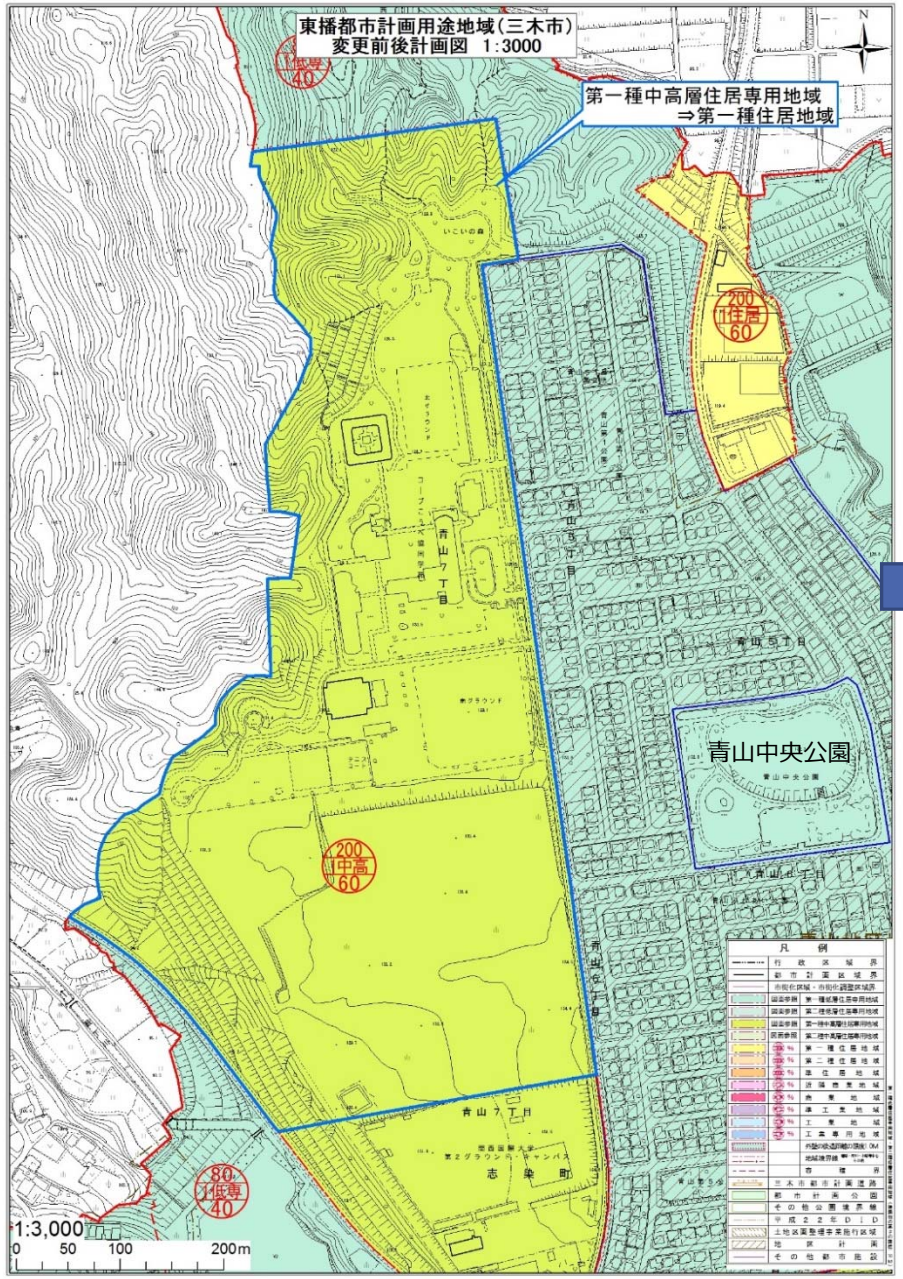
- **生涯活躍のまち推進機構等**
- **行政サービスステーション**
- **サテライトオフィス**

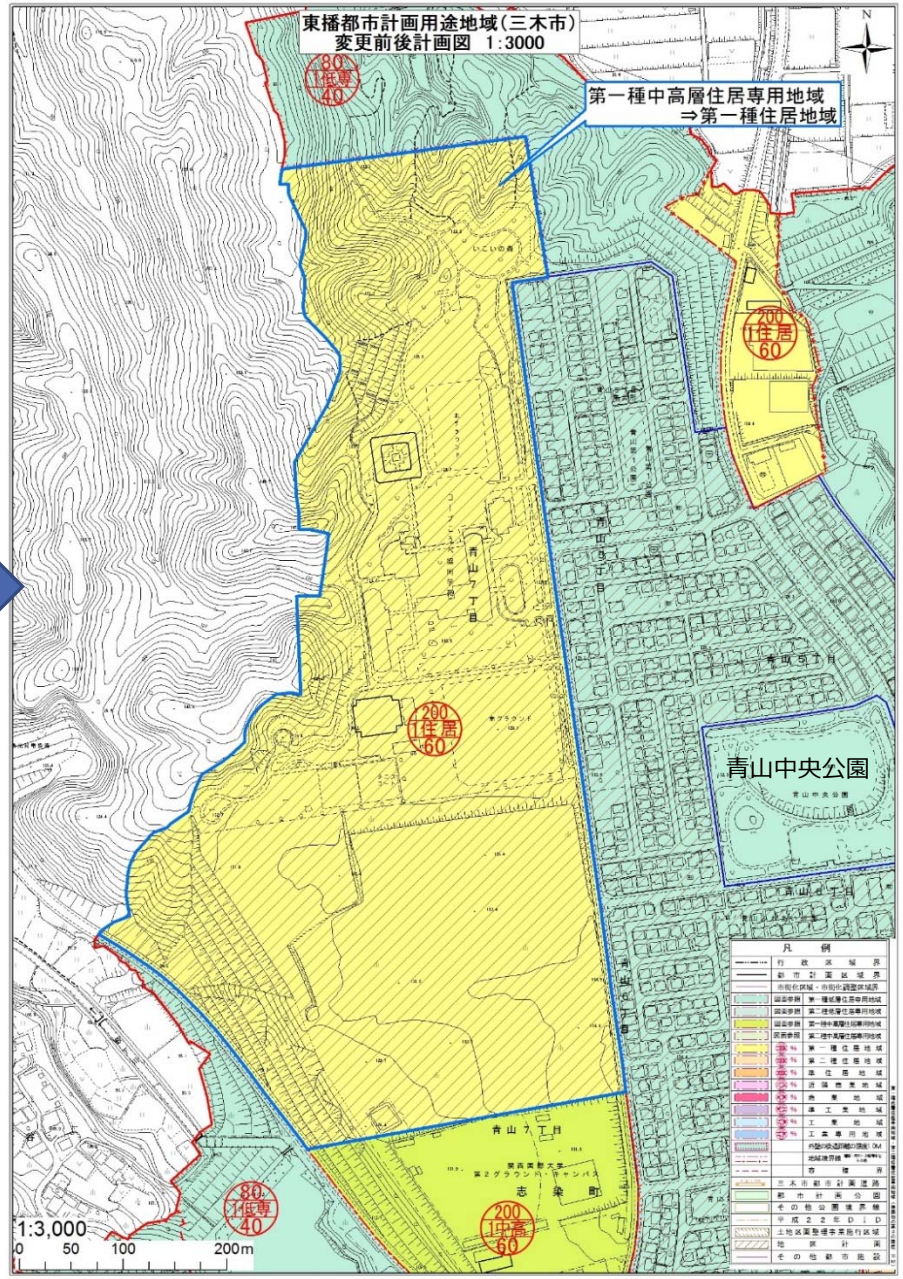
赤字：用途地域の見直しが必要な建物用途

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

都市計画変更前後の計画図

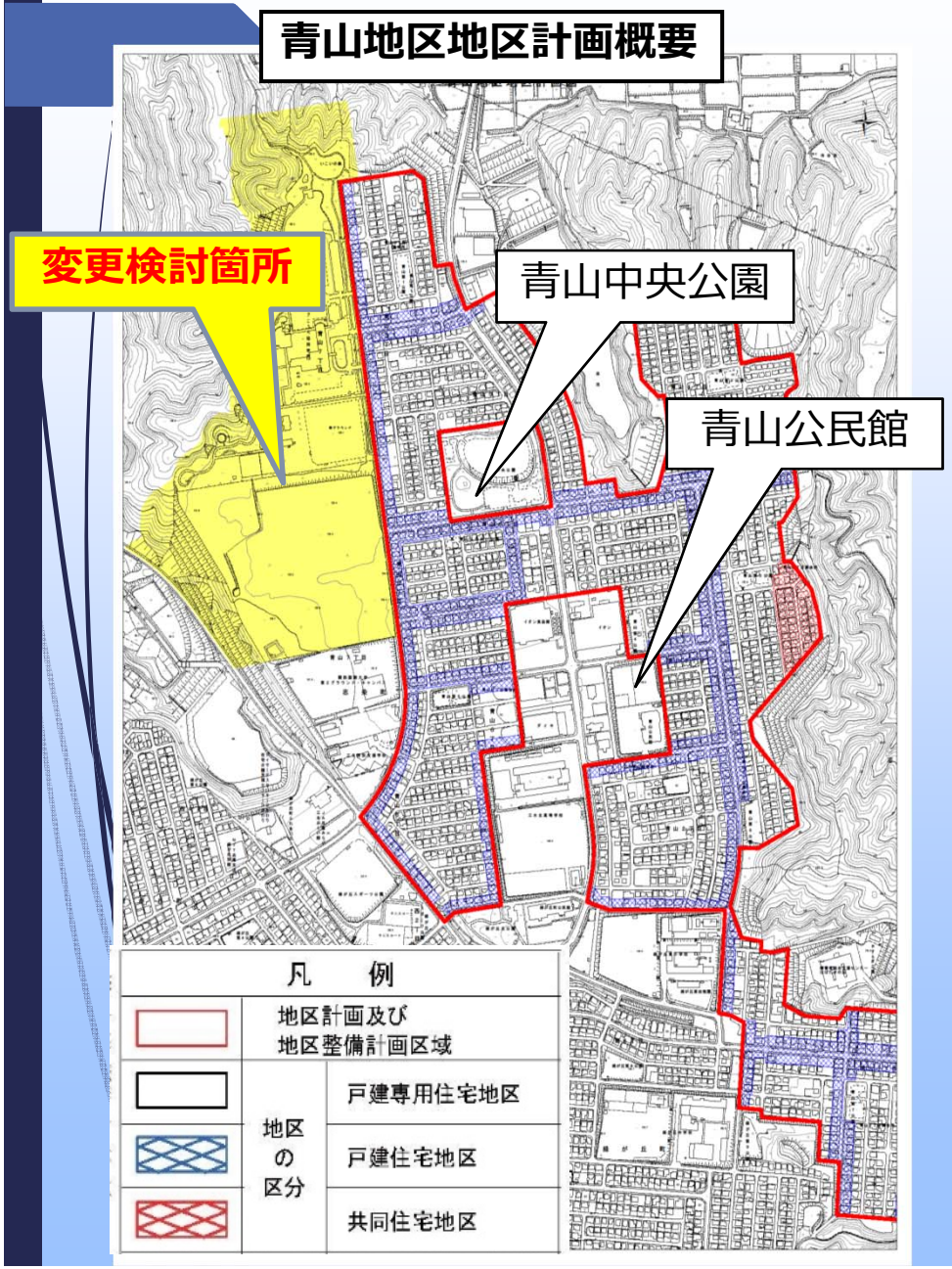




用途地域内の建築物の制限

○：建てられる×：建てられない		現在の用途地域	変更予定の用途地域	地区計画
		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	
戸建住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの		○	○	○
共同住宅、寄宿舎又は下宿		○	○	○
老人ホーム、保育所、福祉ホーム等		○	○	○
店舗	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○
店舗	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	○
店舗	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	×
ホテルや旅館等の宿泊施設（3,000㎡以下）		×	○	○
自家用倉庫（商品お届け拠点）		×	○	○
事務所（3,000㎡以下）		×	○	○
農産物の生産、集荷、処理施設		×	○	○
ボーリング場、畜舎等		×	○	×
小規模な工場		×	○	×

青山地区の現在の地区計画



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

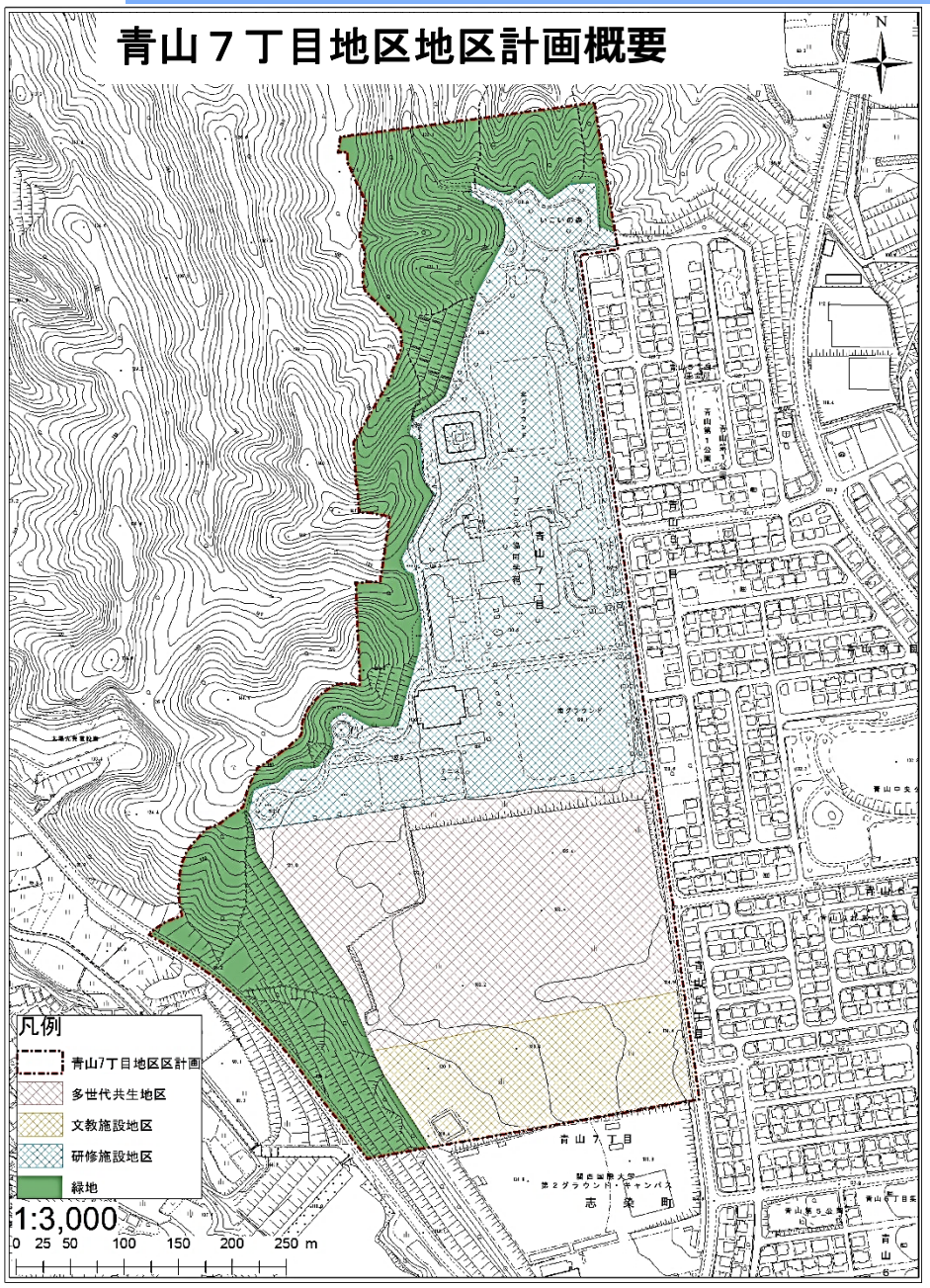
戸建住宅地区

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

地区計画案の概要（建築物の用途制限）



現在建築可能な主な建築物

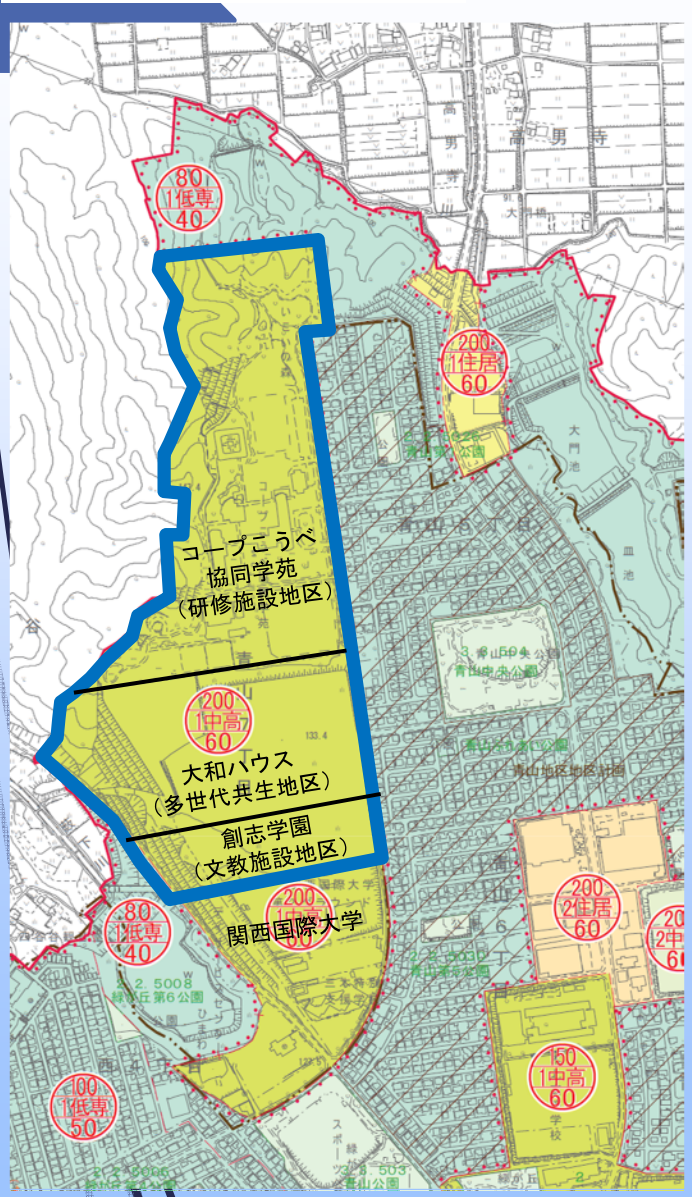
- 戸建住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの
- 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 学校、図書館
- 老人ホーム、保育所、福祉ホーム
- 診療所
- 巡査派出所、公益上必要な建築物
- 大学、高等専門学校、専修学校
- 病院
- 老人福祉センター、児童厚生施設

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
- 農産物の生産、集荷、処理施設

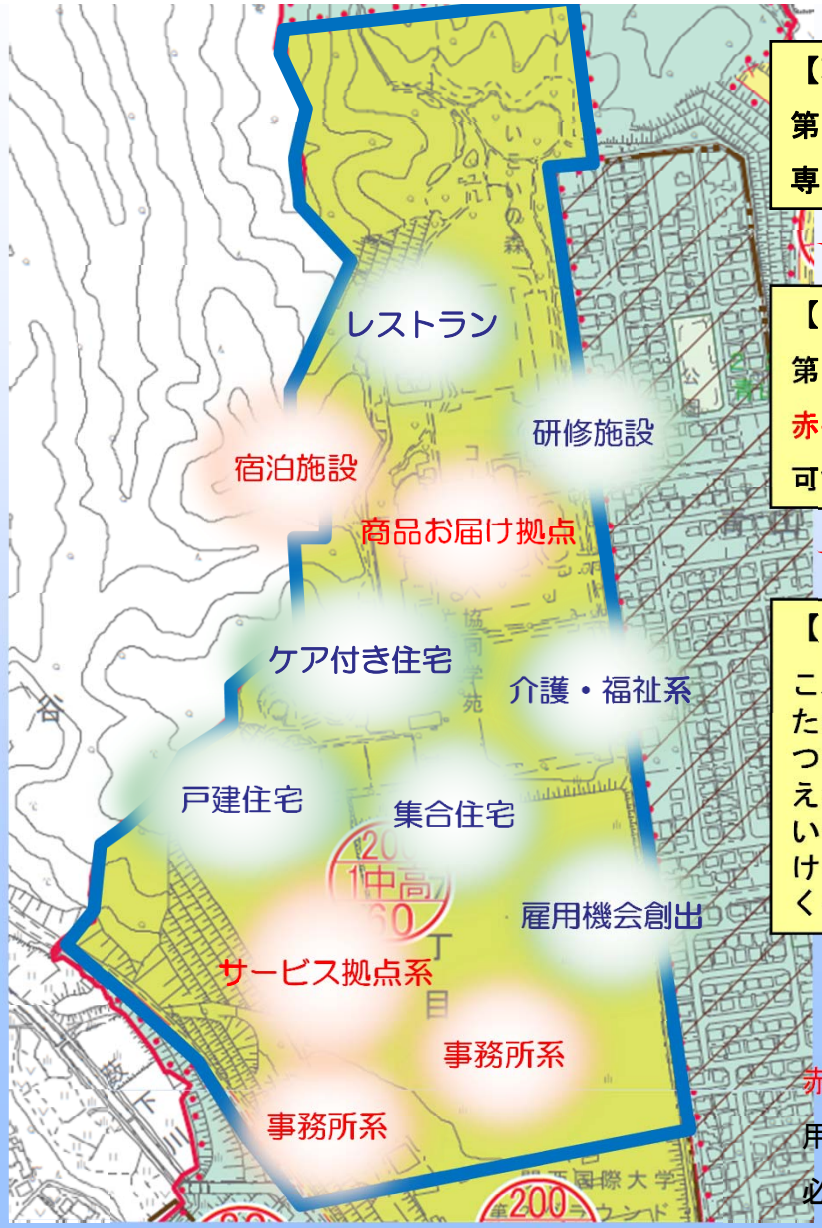
青山７丁目全体が、連携し補完する建物用途イメージ

都市計画見直しの範囲



：都市計画見直しの範囲

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。

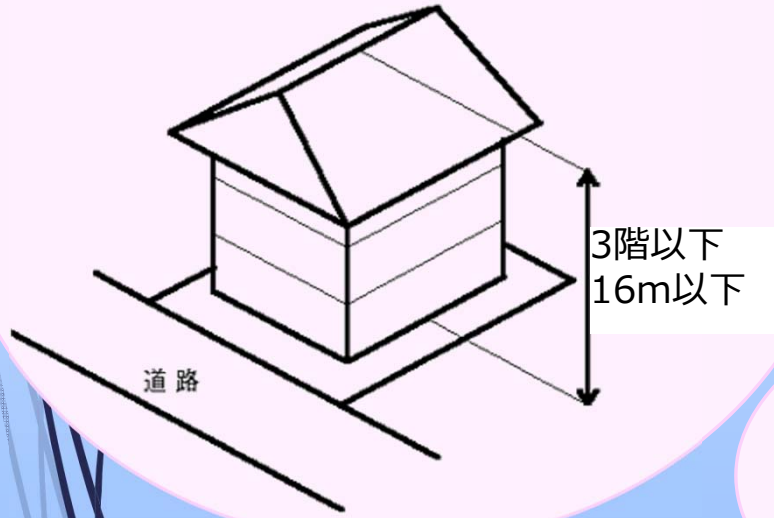
各地区ごとの建てられる建築物

○：建てられる×：建てられない	研修施設地区（コープこうべ協同学苑）	多世代共生地区（大和ハウス工業）	文教施設地区（創志学園）
戸建住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの	○	○	○
共同住宅、寄宿舎又は下宿	○	○	○
老人ホーム、保育所、福祉ホーム等	○	○	○
診療所	○	○	○
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	×	○	○
店舗の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○
店舗の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	×	×
事務所（1,500㎡以下）	○	○	○
ホテルや旅館等の宿泊施設（500㎡以下）	○	○	×
ホテルや旅館等の宿泊施設（3,000㎡以下）	○	×	×
自家用倉庫（商品お届け拠点）	○	×	×
農産物の生産、集荷、処理施設	×	○	×
スポーツ練習場	○	×	×
展示場	○	×	×
集会所	○	×	×

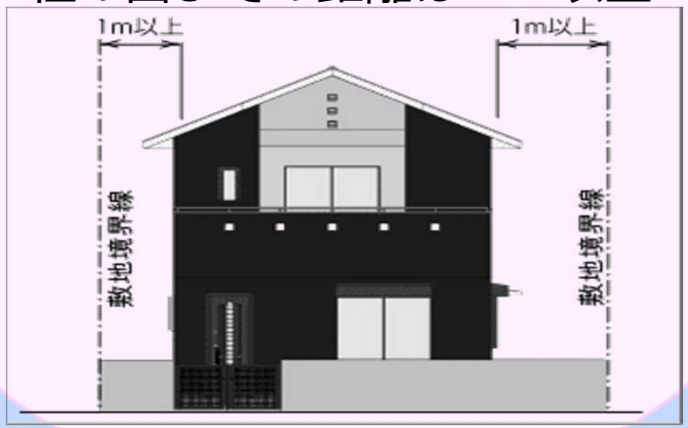
地区計画案の概要（用途制限以外）

【敷地面積の最低限度】
１６５㎡以上
※狭小敷地による居住環境の悪化を防止する

【建築物の高さの最高限度】
16m以下かつ３階以下



【壁面の位置の制限】
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の面までの距離は１m以上



【かき又は柵の構造の制限】
１．道路に面する垣又は柵は、生け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。

都市計画変更スケジュール案

年度	令和2年度		令和3年度											
月	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	下協議	3週間 素案閲覧 説明会	知事協議	知事協議回答	2週間 法定縦覧	決定告示
地区計画	素案作成							下協議	下協議	2週間 条例縦覧 説明会	知事協議	知事協議回答	2週間 法定縦覧	決定告示
都市計画審議会	素々案説明 ○								素案説明 ○ 10/1開催				付議議決 ○	
県民局								○						
県									○		○			
市広報									○			○		
条例												条例の内容作成・協議		議決