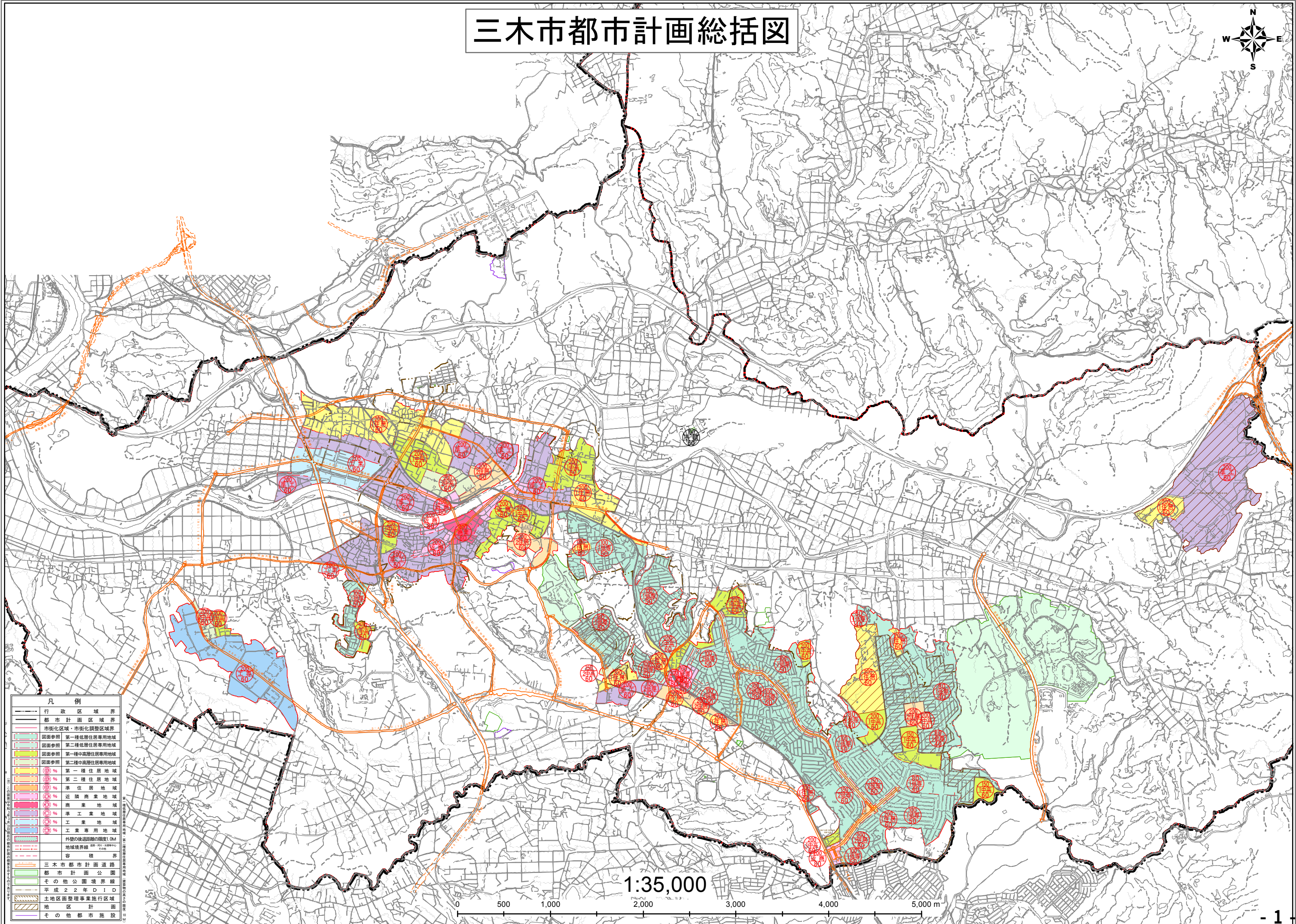


三木市都市計画総括図



凡 例	
行政区域界	三木市都市計画道路
都市計画区域界	都市計画公園
市街化区域・市街化調整区域界	その他公園境界線
図面参照 第一種低層住居専用地域	平成22年DID
図面参照 第二種低層住居専用地域	土地区画整理事業施行区域
図面参照 第一種中高層住居専用地域	地区計画
図面参照 第二種中高層住居専用地域	その他都市施設
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	
外壁の接道距離の限度1.0M	
地域境界線	
容積率	

用途地域等見直し基本方針

令和 3 年 6 月

1. 基本的な考え方

(1) 基本理念

用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的とし、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しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用の実現を図る。

(2) 見直しの視点

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を見直しの視点とする。

ア 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」、「市の都市計画に関する基本的な方針（市都市計画マスタープラン）」等の上位計画に示される目指すべき都市の将来像の実現を図る。

イ 地域主導によるまちづくりを支援するため、住民やまちづくり協議会との連携、協調を図り、地区レベルにおける計画的な土地利用を実現する。

ウ 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、用途地域を補完する地区計画等の都市計画制度を積極的に活用する。

(3) 一般的事項

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。

ア 住宅地：良好な住環境の保全

良好な住環境の保全及び向上を図るため、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率を指定する。

(ア) 低層住宅地における良好な住環境の保全・向上を図る場合は、地区計画等を活用する。

(イ) 中低層住宅地において、高層建築物等の立地による住環境問題の発生を防止する場合は、形態規制の連続性に配慮した地区計画等を活用する。

(ウ) 高密な市街地において、空地率が低くかつ利用建蔽率の高い地区は、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。

(エ) 指定容積率に比べて利用容積率が著しく低い地区において、

良好な住環境を保全するため、実態に応じた指定容積率の引下げに努める。

イ 商業・業務地：商業・業務機能の利便性向上

商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、適切な用途地域、容積率及び建蔽率を指定する。

- (ア) 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。
- (イ) 住居系用途地域に隣接するなど高容積率を利用した高層集合住宅等の立地が見込まれる地区において、隣接区域の環境悪化を防止する場合は、地区計画等を指定する。

ウ 工業地：操業環境の保全及び周辺の住環境との調和

既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るため、適切な用途地域を指定する。

- (ア) 工場と住宅や商業施設との混在が生じている場合は、住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導するため、地区計画等を指定する。

エ 用途混在地区：土地利用の的確な誘導

- (ア) 住環境の保全・向上を図る場合は、地区計画等を指定する。
- (イ) 延焼のおそれのある建築物の密度が高い地区においては、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

オ 密集市街地等：防災性の向上

防災性の向上を図るため、防火地域又は準防火地域等の指定に努める。

- (ア) 老朽木造建築物が密集する地区等において、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、防災街区整備地区計画、まちなみ誘導型の地区計画等の指定に努める。
- (イ) 狭小敷地や狭あい道路等が要因となり、建替えが進まない地区では、建物更新を促すため、まちなみ誘導型の地区計画等の指定に努める。

カ 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮等

背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域等の指定に努める。

- (ア) 大火災時の遮断空間となる広域防災帯に位置付けられる幹線道路沿道の地区等においては、防火地域又は準防火地域等

の指定に努める。

キ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

- (ア) 土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗状況と整合した用途地域、地区計画等を指定する。
- (イ) 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、指定容積率及び建蔽率を低く抑え、土地の有効利用と併せて都市基盤整備を誘導するため、誘導容積型の地区計画等の指定に努める。

ク 補完制度の活用

- (ア) 地区固有の課題への対応や、地区の特性を生かした魅力あるまちづくりを進める場合は、地区計画等を指定する。

(4) 特別事項

用途地域等の見直しに当たっては、特に次の事項について配慮する。

ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導

立地適正化計画を定める場合は、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、適切な用途地域、居住調整地域、特定用途誘導地区等を指定する。

イ オールドニュータウン等の住宅地の再生

- (ア) 住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センター等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、地区計画等の指定に努める。
- (イ) 鉄道駅やニュータウンのセンターに近接する地区等において、若年世帯や高齢世帯向けの中高層共同住宅等の立地を可能とするため、スポット的な用途地域、緩和型の地区計画等の指定に努める。

ウ 大規模集客施設の適正な立地誘導

市のまちづくりと一体となって大規模集客施設の立地を誘導する場合は、地区計画等の指定に努める。

ア 大規模工場の移転や大規模集客施設の撤退等に伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転や大規模集客施設の撤退等が生じる場合には、跡地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、地区計画等の指定に努める。

2. 対象地区

用途地域等の見直しは、原則として次の地区を対象とする。

(1) 都市計画上の位置付けの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区

- ア 都市計画区域マスタープランや市都市計画マスタープラン等の上位計画における具体的な位置付けが変更された地区
- イ 幹線道路等の都市施設整備事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業等の進捗に伴って変更を要する地区
- ウ 政策的な課題に対応を要する地区

(2) 土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区

- ア 目標とする土地利用を現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区
- イ 住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区
- ウ 道路等都市基盤が未整備の地区で、スプロール現象等無秩序な市街化の進行が予想される地区

(3) 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区

住民による計画提案に基づき土地利用計画が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区

(4) 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

道路、水路等地形地物の変更等に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区

3. 留意事項

(1) 指定経緯への配慮

用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導等の経緯に配慮する。

(2) 規制緩和による土地利用の混在への対策

土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地を形成するため、地区計画等の指定に努める。

(3) 規制強化による既存建築物への配慮

多数の不適格建築物が発生しないよう留意する。

(4) 形態規制の連続性への配慮

形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように適切な容積率等を指定する。

(5) 都市計画と建築行政の連携

都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。

(6) 住民参加の促進

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の実現を図るため、説明会の開催等情報提供を積極的に行い、公開性、透明性を確保する。

また、住民等が主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。

4. 見直し時期

用途地域の見直しは、主として土地利用の現況・動向や上位計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。

ただし、地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関連する見直しについては、当該事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。