

西自由が丘2丁目地区地区計画

地区整備計画

運用基準

1 建築物等の用途の制限の詳細《建築することができる建築物》

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、次のいずれか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平方メートルを超えるものを除く。）とする。
 - (1) 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。）
 - (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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - (5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）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あっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - (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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
4. 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
5. 診療所
6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4で定める公益上必要な建築物
7. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）

◎兼用住宅

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれか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平方メートルを超えるものを除く）とする。【建築基準法施行令第130条の3】

① 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。

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

雑貨や八百屋などをいい、非日用品の販売である貴金属を販売する店舗などは含まない。また、食堂若しくは喫茶店とは、レストラン、そば、うどん店、すし店などをいい、料理店、カフェ、キャバレー、待合などの接客・遊興業種は含まない。

◇具体例

児童・生徒を対象とした文具店、本屋、レコード・CD・DVDショップ、花木・園芸用品店、ペット用品店、汁粉類料理店、精肉販売店、写真屋

◆認められない例

居酒屋、銀行、看板屋、ペットショップ、ガソリンスタンド

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

一般にサービス業といわれるもののうち、政令に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

◇具体例

マッサージ治療院、カイロプラティック、エステサロン、ネイルサロン

◆認められない例：動物病院、犬・猫診療所、ペット美容院（トリミングサロン）

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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

一般にサービス業といわれるもののうち、政令に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）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あっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

食品販売業などを営む店舗のうちそれに附属して原動機を使用する製造部分を持ったものをいう。また、製造したものを他の店舗に卸す場合には、店舗としてではなく工場に該当し禁止する。

⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

近隣住民のための社会教育的な教室などをいう。教室と呼ばれるものであっても遊興的性格の強い施設（不特定多数を対象とする教室など）はこれに含まない。

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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

◇具体例：陶芸教室

◎共同住宅、寄宿舎又は下宿

共同住宅は、一棟の建築物で、階段、廊下などを共有する住戸の集合体をいう。
寄宿舎は、事務所、学校、病院、工場などに関連して設けられる居住施設で住室内に調理施設がなく、共同の食堂及び調理室を有するものをいう。
下宿は、住宅の一部を家族以外の人のために長期間宿泊させる施設をいう。

◎診療所

1. 医療法にいう診療所のほか、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所も含まれる。

2. 医療法にいう診療所とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は 19 人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。
3. 介護老人保健施設については、患者を入院させる施設を有しない場合、又は病床数が 19 以下の場合には診療所として取り扱う。

◎公益上必要な建築物で建築基準法施行令第 130 条の 4 で定めるもの

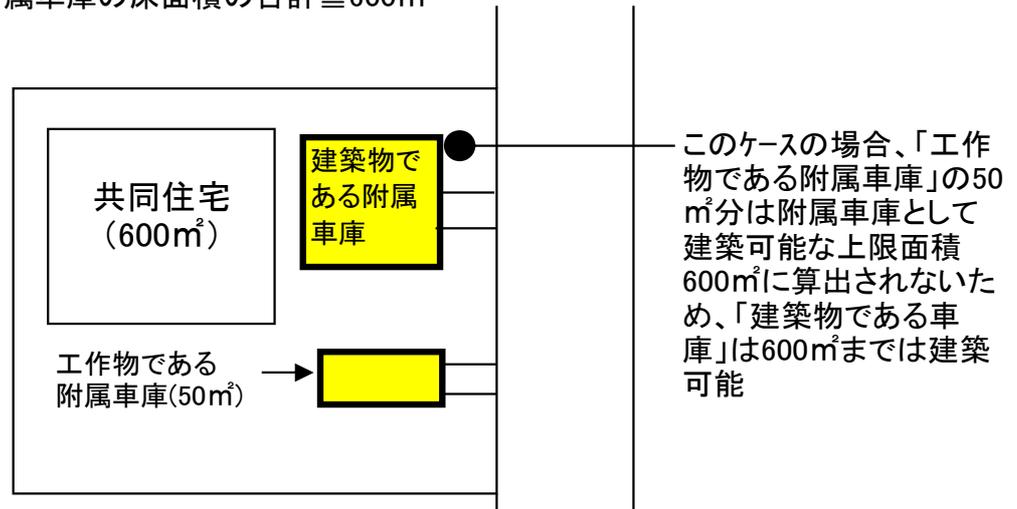
- 【建築基準法施行令第 130 条の 4】
- 1 郵便法（昭和 22 年法律第 165 号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が 500 平方メートル以内のもの
 - 2 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が 600 平方メートル以内のもの
 - 3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
 - 4 路線バスの停留所の上家
 - 5 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設
 - ハ ガス事業法第 2 条第 2 項に規定するガス小売事業又は同条第 5 項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設
 - ヘ 下水道法第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設
 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設
 - チ 熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

◎建築物に附属するもの（建築基準法施工令第 130 条の 5 に掲げるものを除く。）

- 【建築基準法施行令第 130 条の 5】
1. 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が 50 平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が 600 平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が 600 平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
 2. 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が 2000 平方メートルを超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
 3. 自動車車庫で 2 階以上の部分にあるもの
 4. 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎
 5. 法別表第 2（と）項第 4 号に掲げるもの

【附属車庫の上限の面積に含まれない「工作物である車庫」の例】

原則：附属車庫の床面積の合計 $\leq 600\text{m}^2$



2 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は 130m^2

※ 敷地：1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地

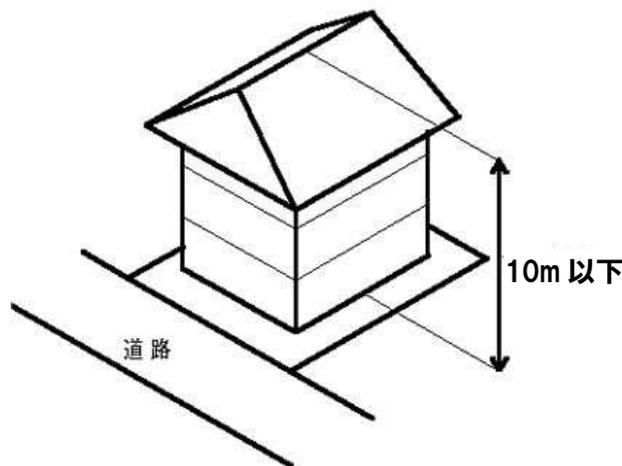
※ 用途不可分関係にある2以上の建築物の例

主要用途	用途上不可分の建築物の例
住 宅	離れ一隠居部屋、勉強部屋等をいう。台所及び便所等が設備されたものは住居としての機能を満足するため、別敷地として扱われる

3 建築物の高さの最高限度

10メートル（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を含む。ただし、棟飾、防火壁の屋上突出物その他これらに類する屋上突出物はこの限りでない。）

屋上突出物：建築物の屋上に、部分的に設置され、屋内的空間を有しないもの。
ただし、パラペットは除く。



西自由が丘2丁目地区地区計画 計画書

東播都市計画地区計画の決定（三木市決定）

西自由が丘2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	西自由が丘2丁目地区地区計画
位	置	三木市志染町西自由が丘2丁目の一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約0.8ヘクタール
関 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、三木市の南部に位置し、旧住宅地造成事業に関する法律及び都市計画法第29条に基づき開発された地区である。</p> <p>地区の北側には緑地があり、中心部には街区公園が整備される等、良好な住環境の中に低層住宅を主体とした土地利用がされている。</p> <p>本計画は、この良好な住環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	本地区は、良好な住環境を維持、保全するために、低層住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	—
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限
		<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、次のいずれか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平方メートルを超えるものを除く。）とする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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。） (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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）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あっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 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 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4で定める公益上必要な建築物

			7 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	130平方メートル(巡查派出所、公衆電話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	10メートル(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を含む。ただし、棟飾、防火壁の屋上突出物その他これらに類する屋上突出物はこの限りでない。)