

緑が丘町本町地区
地区計画
地区整備計画
運用基準

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. 1戸建ての住宅
2. 共同住宅又は長屋（ただし、構造上独立した区画部分の床面積が30平方メートル以下（バルコニーを除く。）であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有し、独立した2以上の居室を有しない住居を除く。）
3. 寄宿舎又は下宿
4. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。
5. 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動または、自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの
6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
7. 病院、診療所
8. 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
9. 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
10. 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の5で定めるものを除く。）

◎【建基法第 48 条 別表第二 (は)】

第 1 種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの
	一 住宅
	二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
	三 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの
	五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
	六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
	七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第百二十二号)第二条第六項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。)
	八 診療所
	九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
	二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
	三 病院
	四 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
	五 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政令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 ㎡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。)
	六 自動車車庫で床面積の合計が 300 ㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの	
八 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)	

※緑が丘町本町地区地区計画では上表の一(三の一部、四、五、七、九)、二、五、七の一部については建築してはならない。

◎共同住宅又は長屋

共同住宅は、一棟の建築物で、階段、廊下等を共有する住戸の集合体及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。

長屋は、2 以上の住戸又は住室を有する建築物で、隣接する住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有しない建築物で外壁の見付面積の 2 分の 1 以上接続しているものをいう。

◎寄宿舎又は下宿

寄宿舎は、事務所、学校、病院、工場等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。

◎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、次のいずれかに該当す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 平方メートルを越えるものを除く)とする。【建基令第 130 条の 3】

① 事務所

特に近隣に悪臭、騒音等の悪影響を及ぼし住居の環境を阻害する特殊な車両を備え、同一敷地内にそれらを駐車させるような業務、例えば、清掃事務所、危険物取扱所などの事務所を除く。

◇具体例
個人タクシー営業所、弁護士事務所、会計事務所、指定上下水道営業所、レンタカー事務所

- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店。

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等は含まない。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、待合等の接客・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、プロパンガス・灯油等の危険物販売店、本屋、レコード・CD・ビデオショップ、花木・園芸用品店、ペット用品店、仕出し屋、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、玩具店・ファミコンショップ

- 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
整骨院、マッサージ治療院、カイロプラティック、葬儀店、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0.75kw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。

◇具体例：コインランドリー

- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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0.75kw以下のものに限る。）

食品販売業等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等をいう。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等）はこれに含まない。

◇具体例
音楽教室、裁縫・手芸・編物教室、バレエ・日本舞踊教室、ジャズダンス・エアロビクス教室、アスレチック教室、武道塾、絵画教室

- ⑦ 美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ・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0.75kw以下のものに限る。

◇具体例：陶芸教室

- ◎ 寄宿舍又は下宿

寄宿舍は一般に「寮」とよばれることが多いが、実体として企業等の保養所、レクリエーション施設、料理店又はこれに類するものとして利用されているものは含まない。

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。

◎集会所等

町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのない公民館、集会所とこれに類するもの。

その他具体例：防災倉庫

法でいえば、【建基法第 48 条別表第 2(い)四】にあたるが、ここでは、特に「集会所その他これに類するもの」のみ建築可能とする。

◎診療所

1. 医療法にいう診療所のほか、助産所ならびにあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆ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、医師または歯科医師が医業または歯科医業を営むもので病院（ベット数 20 以上）以外のものをいい、通常、医院、診療所等と呼ばれる。
3. 介護老人保健施設については、入所定員が 19 人以下のものを診療所として取り扱う。

◎建築物に附属するもの（建基令第 130 条の 5 の 5 に掲げるものを除く。）

【建基法令第 130 条の 5 の 5】 建築できない附属建築物

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 300 m²以下である場合には、その値を減じた値。）を加えた値が 3 千 m²（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 3 千 m²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 1 万 m²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 3 階以上の部分にあるもの
4. 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎
5. 建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げる可燃性の高いものや危険物等の貯蔵又は処理に供する建築物

《参考》

- 1 号、3 号 -

附属建築物車庫の床面積、附属工作物車庫の築造面積の合計	≤	ア. 3,000 m ² イ. 建築物の延べ面積（建築物車庫部分を除く） ウ. 2 階
-----------------------------	---	--

ただし、附属工作物車庫の築造面積が 300 m²以下である場合、その部分は除外する。したがって、附属工作物車庫がない場合又は 300 m²以下である場合の附属建築物車庫の限度は、次のようになる。

附属建築物車庫の床面積	{	ア. 3,000 m ² 以下、かつ イ. 延べ面積 × 1/2 以下かつ ウ. 2 階以下
-------------	---	---

緑が丘町本町地区地区計画 計画書

東播都市計画地区計画（三木市決定）

名 称		緑が丘町本町地区地区計画
位 置		三木市緑が丘町本町1丁目の一部
面 積		約2.1ha
地区計画の目標		<p>本地区は、神戸電鉄緑が丘駅北側に位置する生活利便性の高い地区である。</p> <p>本計画は、交通の利便性を活かしつつ、多世代の定住を促進するため、快適な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
全 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全	土地利用の方針	周辺の低層住宅地の住環境に配慮した、良好な中高層住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区に整備された道路の機能が損なわれないよう維持、保全を図り、安全で快適な道路空間の形成に努める。
	建築物等の整備の方針	周辺住宅地の閑静な住環境に配慮するとともに、快適な住環境が形成されるよう、建築物等の用途を制限する。
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物が建築できる。ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 共同住宅又は長屋（ただし、構造上独立した区画部分の床面積が30平方メートル以下（バルコニーを除く。）であり、居室、専用の炊事設備、便所及び出入口を有し、独立した2以上の居室を有しない住居を除く。） 3 寄宿舎又は下宿 4 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。 5 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動又は、自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 病院、診療所 8 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 9 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 10 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の5で定めるものを除く。）