

本町地区計画  
地区整備計画  
運用基準

## 建築物等の用途の制限の詳細

建築してはならない建築物は「建築基準法別表2の(へ)」に掲げるものとする。

- 「建築基準法別表第2の(へ)に掲げるもの」とは「第2種住居地域」と同じ用途の制限になります。

**規制されているもの**

- 劇場、映画館、演芸場、観覧場
- キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等
- 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ等
- 300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にある単独自動車車庫
- 3階以上の部分にある付属自動車車庫
- 倉庫業を営む倉庫
- 危険性や環境悪化のおそれの少なくなく、原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの
- 自動車修理工場で、床面積が50㎡を超えるもの。
- 量の少なくない危険物の処理、貯蔵施設

本町地区計画（本町3丁目区域）

建築物等の用途の制限【建築基準法別表第2の（へ）】

<p>（へ）</p>	<p>第2種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>1 （と）項第3号及び第4号並びに（ち）項第1号、第3号及び第4号に掲げるもの                  2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m<sup>2</sup>を超えるもの                  3 劇場、映画館、演芸場又は観覧場                  4 自動車車庫で床面積の合計が300m<sup>2</sup>を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの。（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）                  5 倉庫業を営む倉庫</p>
<p>（と）</p>	<p>準住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>1 （ち）項に掲げるもの                  2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m<sup>2</sup>を超えるもの（作業場の床面積の合計が150m<sup>2</sup>を超えない自動車修理工場を除く。）                  3 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場                  (1) 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作                  (1の2) 印刷用インキの製造                  (2) 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する塗料の吹付                  (2の2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造                  (3) 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）                  (4) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの                  (4の2) 厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断                  (4の3) 印刷用平版の研磨                  (4の4) 糖衣機を使用する製品の製造                  (4の5) 原動機を使用するセメント製品の製造                  (4の6) ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用するもの                  (5) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kWをこえ</p>

		<p>る原動機を使用するもの</p> <p>(6) 製針又は石材の引割で出力の合計が 1.5kW をこえる原動機を使用するもの</p> <p>(7) 出力の合計が 2.5kW をこえる原動機を使用する製粉</p> <p>(8) 合成樹脂の射出成形加工</p> <p>(9) 出力の合計が 10kW をこえる原動機を使用する金属の切削</p> <p>(10) めつき</p> <p>(11) 原動機の出力の合計が 1.5kW をこえる空気圧縮機を使用する作業</p> <p>(12) 原動機を使用する印刷</p> <p>(13) ベンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工</p> <p>(14) タンブラーを使用する金属の加工</p> <p>(15) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業</p> <p>(16) (1)から(15)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>4 (ぬ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品((り)項第4号及び(ぬ)項第2号において、「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>
(ち)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	<p>1 (り)項に掲げるもの</p> <p>2 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
(り)	商業地域内に建築してはならない建築物	<p>1 (ぬ)項第1号及び第2号に掲げるもの</p> <p>2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150m<sup>2</sup> をこえるもの(日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が 300m<sup>2</sup> をこえない自動車修理工場を除く。)</p> <p>3 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつてその他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <p>(1) 玩具煙火の製造</p> <p>(2) アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。)</p> <p>(3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイン</p>

グ又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。)

(4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工

(5) 絵具又は水性塗料の製造

(6) 出力の合計が0.75kWをこえる原動機を使用する塗料の吹付

(7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白

(8) 骨炭その他動物質炭の製造

(8の2) せつけんの製造

(8の3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造

(8の4) 手すき紙の製造

(9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白

(10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白

(11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの

(12) 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの

(13) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

(13の2) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWをこえる原動機を使用するもの

(14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造

(15) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の熔融で容量の合計が50リットルをこえないるつぼ又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鑄造を除く。)

(16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造

(17) ガラスの製造又は砂吹

(17の2) 金属の溶射又は砂吹

(17の3) 鉄板の波付加工

(17の4) ドラムかんの洗浄又は再生

(18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造

(19) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの

(20) (1)から(19)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障がある

		ものとして政令で定める事業 4 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
(ぬ)	準工業地域内に建築してはならない建築物	1 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 (1) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (2) 消防法(昭和23年法律第186号)第2条第7項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。) (3) マッチの製造 (4) ニトロセルロース製品の製造 (5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。) (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 (9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (10) 石炭ガス類又はコークスの製造 (11) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。) (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品製造を除く。) (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (17) 肥料の製造 (18) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造 (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (20) アスファルトの精製

		<p>(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(23) 金属の溶融又は精錬(容量の合計が50リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)</p> <p>(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(26) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kWをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(28) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造</p> <p>(29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>2 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
(る)	工業地域内に建築してはならない建築物	<p>1 (ぬ)項第3号に掲げるもの</p> <p>2 ホテル又は旅館</p> <p>3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>5 学校</p> <p>6 病院</p>
(を)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	<p>1 (る)項に掲げるもの</p> <p>2 住宅</p> <p>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>5 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>6 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p>

		8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

- (建令 130 の 7 の 2)
- (建令 130 の 8)
- (建令 130 の 9)
- (建令 130 の 9 の 2)
- (建令 130 の 9 の 3) に該当する。

### 自動車車庫

自動車車庫 3 階以上又は、床面積の合計 $\leq$ 300 m<sup>2</sup>

独立車庫で床面積 300 m<sup>2</sup>以内、かつ 2 階以下のものは建築可能（ただし、都市計画決定されたものは面積、階数に制限なし）（建法別表 2-（ほ）-1）

付属車庫の場合は、自動車車庫部分を除いた

建築物の延べ床面積以内、かつ、2 階以下のものは建築可能

（建令 130 の 8、130 の 7 の 2）

#### 独立車庫

工作物：築造面積 $\leq$ 300 m<sup>2</sup>は可（建法別表 2-（へ）-4）

S：同一敷地内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）の延べ床面積の合計

A：同一敷地内の建築物に付属する自動車車庫で建築物として扱うものの床面積の合計

B：同一敷地内の建築物に付属する自動車車庫で工作物として扱うものの建築面積の合計

#### 付属車庫

A+B $\leq$ S、かつ、3 階以上の部分にないこと

（建令 130-8）

一定の店舗・飲食店等で当該用途に供する部分が 2 階以下、かつ、床面積が 500 m<sup>2</sup>以上

\* 建築してはならない建築物等については、事前相談の時に詳しく

説明致します。



## 本町地区計画 計画書

東播都市計画地区計画の決定（三木市決定）

都市計画本町地区計画を次のように決定する。

	名 称	本町地区計画
	位 置	三木市本町三丁目、福井字三木山の各一部
	区 域	計画図表示のとおり
	面 積	約 0.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、三木市の南西部に位置しており、周辺には緑豊かな公園が背後地にあり、潤いのある良好な市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、良好な住環境を保全、維持するために、また、調和と活気の取れた土地利用を図ると同時に、劣悪な工場など周辺の居住環境を阻害する建築物は排除する。
	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	建築してはならない建築物は、以下のとおりとする。 建築基準法別表第2の（～）に掲げるもの
	建築物等の用途の制限	