

- 東播都市計画用途地域の変更
- 東播都市計画地区計画の決定  
(三木中央線周辺地区地区計画)  
について

第1号議案

三都第91号

令和5年8月10日

三木市都市計画審議会  
会長 川北健雄様

三木市長 仲田一彦



東播都市計画用途地域の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

第2号議案

三都第92号  
令和5年8月10日

三木市都市計画審議会  
会長 川北健雄様

三木市長 仲田一彦



東播都市計画地計区画（三木中央線周辺地区地区計画）の決定について

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

# スケジュール

## スケジュール

年度	令和3年度												令和4年度												令和5年度																																		
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1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	4月	5月	6月	7月	8月	9月																															
用途地域	市見直し基本方針策定			庁内要望受付 7/20~8/27	市民要望受付 9/1~9/17	11/29 県ヒアリング						市素案作成												市素案変更					原案作成					法定縦覧					知事協議					都市計画審議会					決定告示										
地区計画													市素案作成												市素案変更					原案作成					法定縦覧					知事協議					都市計画審議会					決定告示									
日影規制除外													市素案作成												市素案変更					原案作成					法定縦覧					建築指導課協議					建築指導課審査					都市計画審議会					決定告示・縦覧				
市都市計画審議会	見直し地区抽出												市素案作成												市素案変更					原案作成					法定縦覧					知事協議					都市計画審議会					決定告示									
条例													市素案作成												市素案変更					原案作成					法定縦覧					知事協議					都市計画審議会					決定告示									
市都市計画審議会	見直し基本方針の説明 ○ 10/1												変更検討地区案の説明 ○ 2/1												素案の説明 ○ 10/17					素案の説明 ○ 2/15					付議議決 ○					条例作成・協議					議決 ○														

# 位置図

## 東播都市計画総括図



①末広3丁目、平田、大村、大村1丁目の各一部

②末広2丁目

④本町1丁目

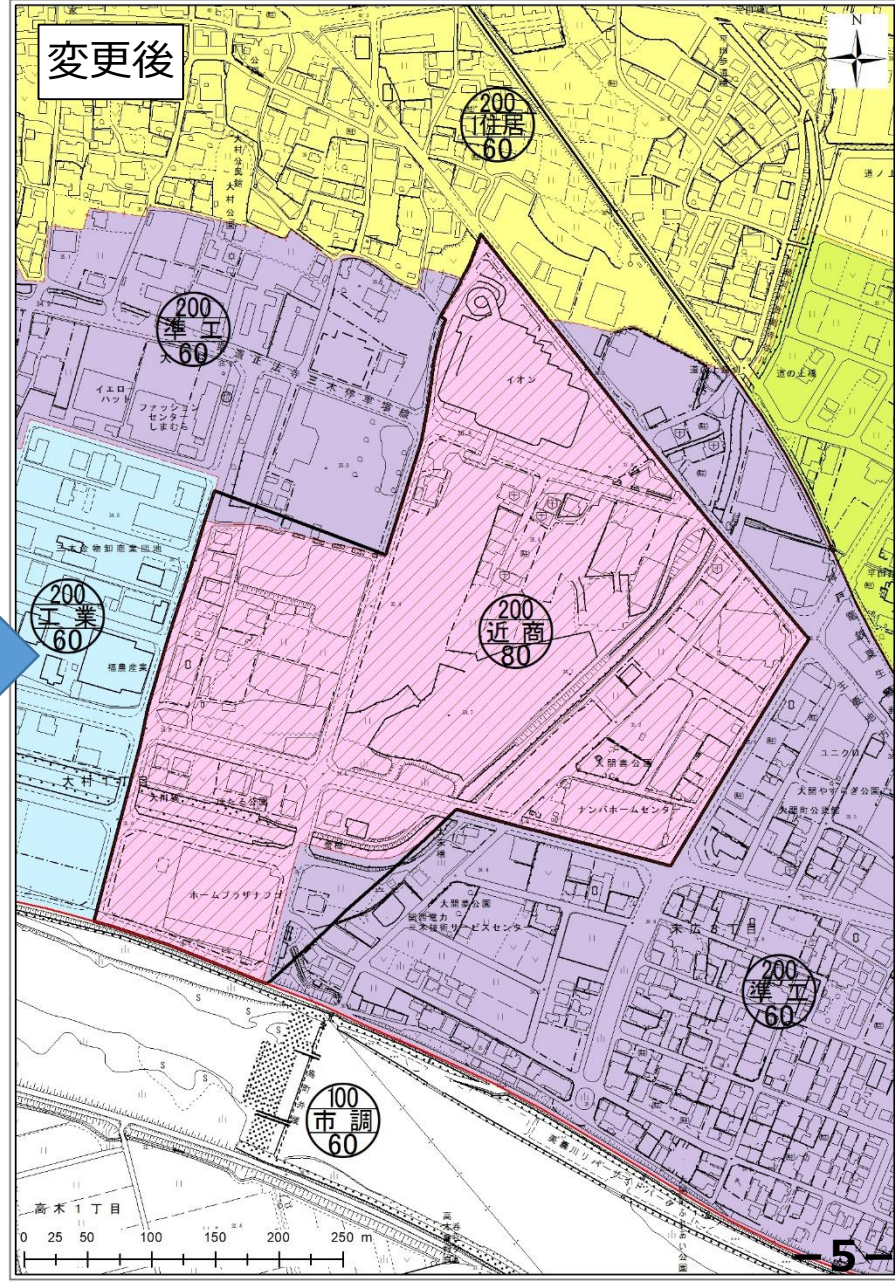
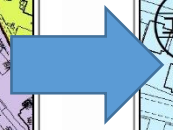
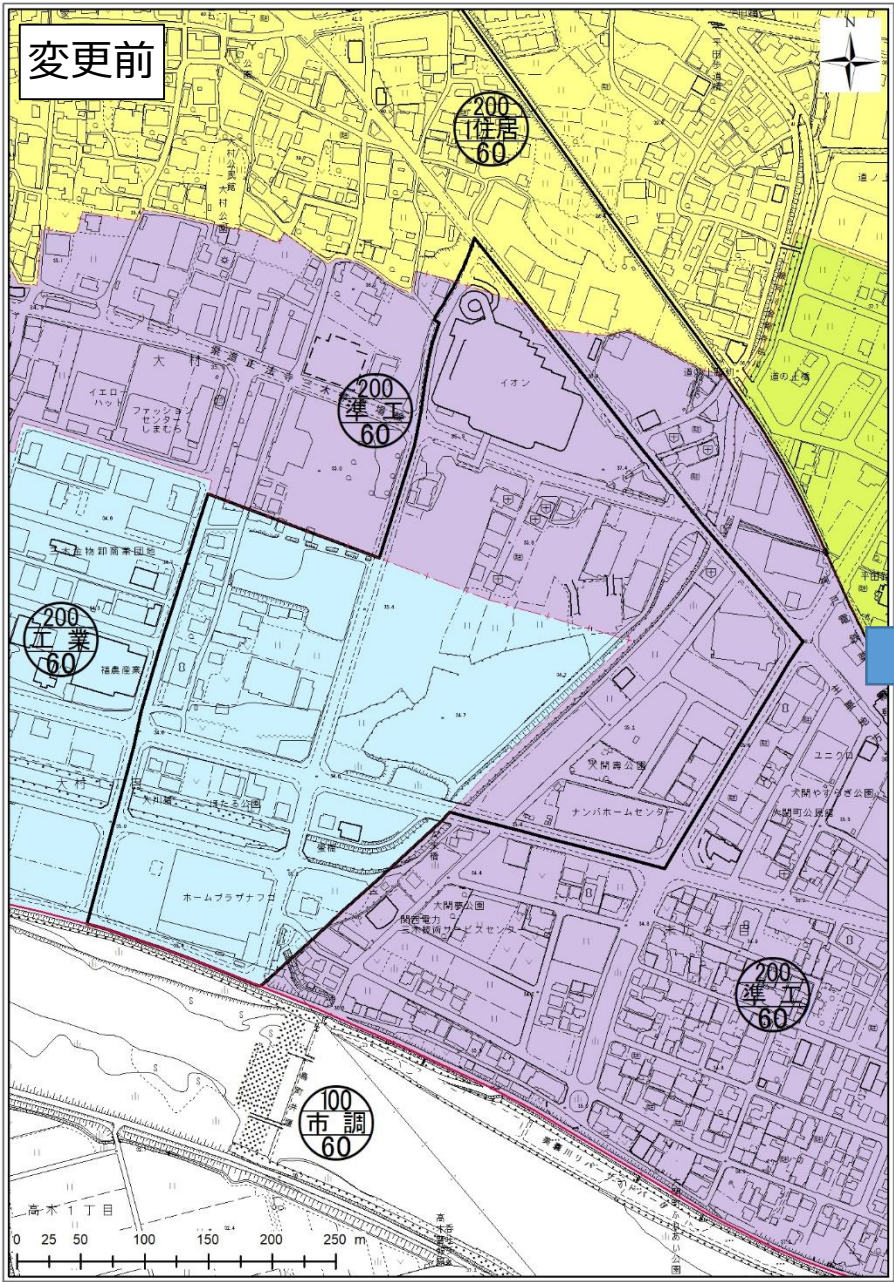
③本町2丁目  
上の丸町

凡 例	
—	行政区域界
—	都市計画区域界
—	市界
—	町界
—	大字界
—	郡界
—	府界
—	国界
—	河川
—	道路
—	鉄道
—	緑地
—	公園
—	水辺
—	その他
—	都市計画区域
—	第一種住居地域
—	第二種住居地域
—	第三種住居地域
—	第一種商業地域
—	第二種商業地域
—	第三種商業地域
—	第一種工業地域
—	第二種工業地域
—	第三種工業地域
—	第一種特別用途地域
—	第二種特別用途地域
—	第三種特別用途地域
—	第四種特別用途地域
—	第五種特別用途地域
—	第六種特別用途地域
—	第七種特別用途地域
—	第八種特別用途地域
—	第九種特別用途地域
—	第十種特別用途地域
—	その他

1:35,000



# 変更前後の計画図① (末広3丁目、平田、大村、大村1丁目の各一部)



# 建築物等の用途の制限

○：建てられる  
 ×：建てられない  
 △：面積など制限あり

	現在の用途地域		変更後の用途地域	地区計画
	準工業地域	工業地域	近隣商業地域	
戸建て住宅や共同住宅 住宅で店舗等を兼ねるもの	○	○	○	○
店舗	床面積10,000㎡以下	○	○	○
	床面積10,000㎡以上	○	×	○
事務所	○	○	○	○
ホテル、旅館	○	×	○	○
運動施設	○	○	○	△店舗又はホテルに附属するものを除く※1
遊技施設	○	△	○	△店舗又はホテルに附属するカラオケボックスやゲームセンターを除く※1
映画館、劇場、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	○	×	○	△店舗又はホテルに附属する劇場、映画館、演芸場を除く※1
病院	○	×	○	×
診療所	○	○	○	○
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	△床面積600㎡以下のみ可
保育所	○	○	○	△事業所内保育所のみ可
倉庫業倉庫、畜舎、単独車庫	○	○	○	×
工場	○	○	△	△店舗又は飲食店に附属するものを除く※2
自動車修理工場	○	○	△	△店舗に附属する床面積300㎡以下のみ可

※1これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る  
 ※2これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又は飲食店の用に供する床面積未満のものに限る

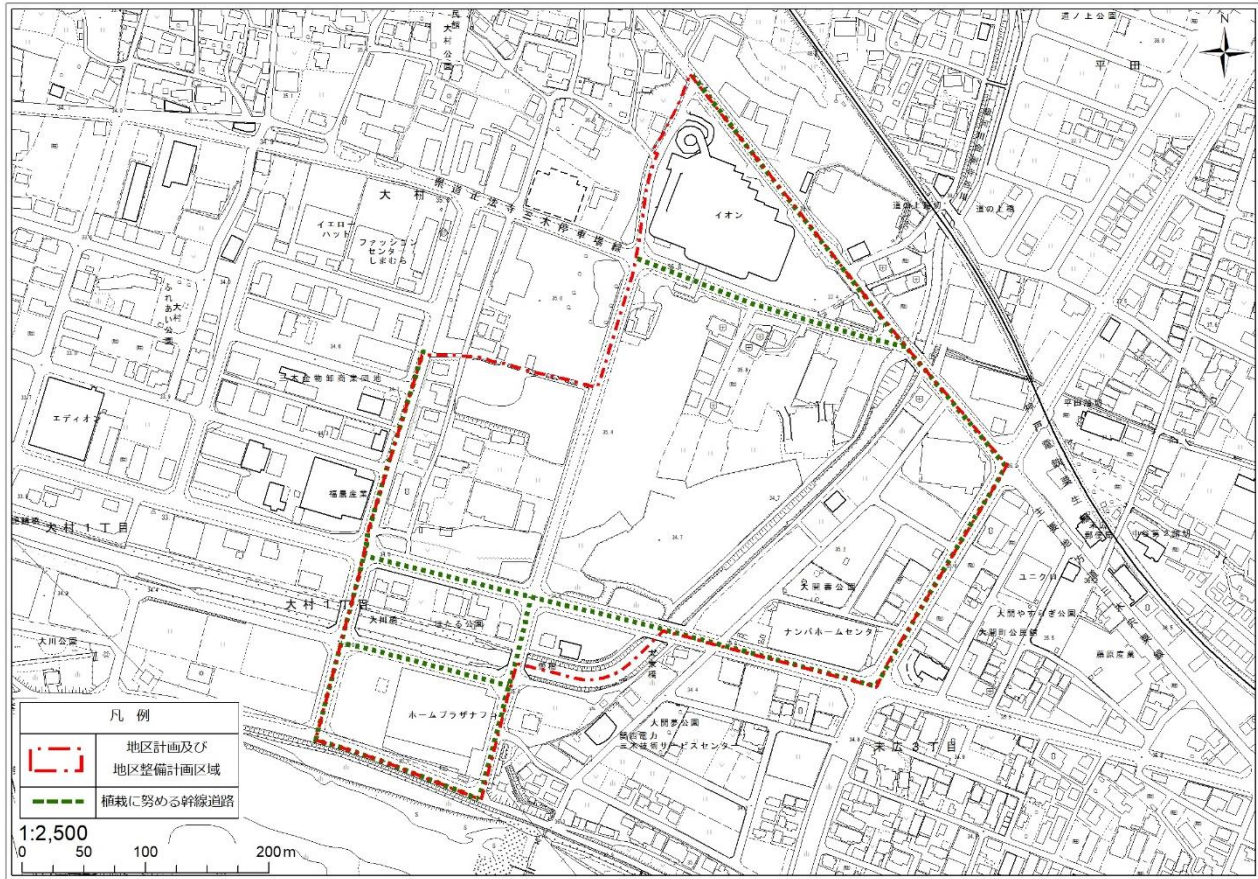
# 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

建築物及び工作物の意匠、色彩等については、兵庫県景観の形成等に関する条例第22条第1項の大規模建築物等指導基準に準拠し、周辺との調和を図る。

建築物及び工作物について、周辺の建築物や敷地全体のまとまりに配慮するよう規模や意匠など項目別に基準が定められている。

## その他 景観への配慮

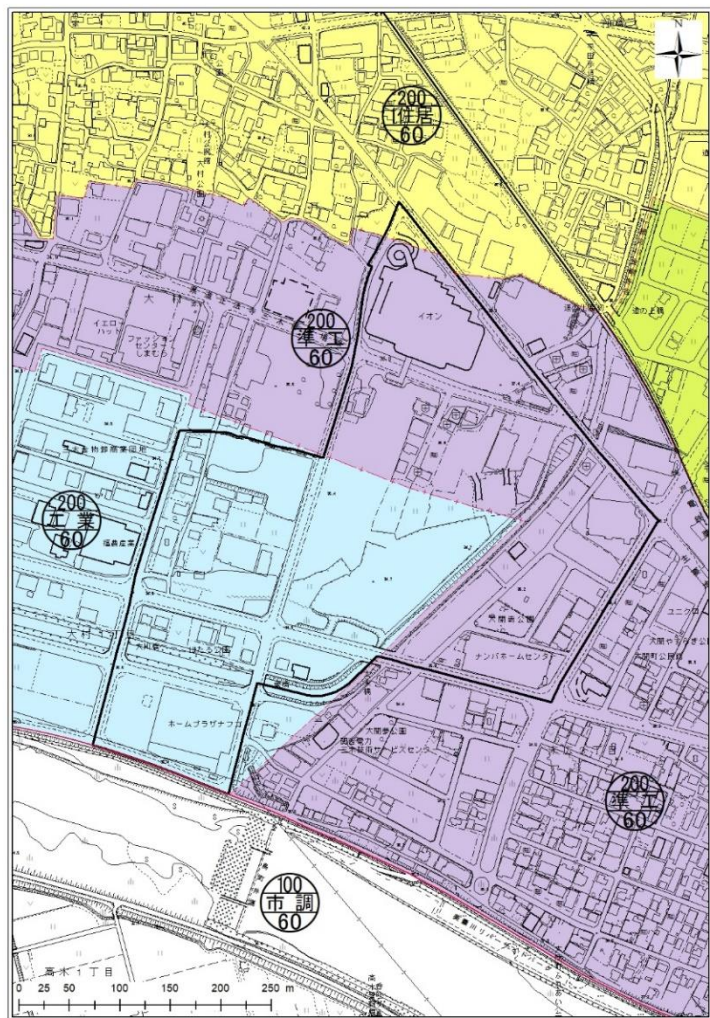
幹線道路に面する部分は植栽に努める。



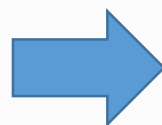


# 日影規制の除外について

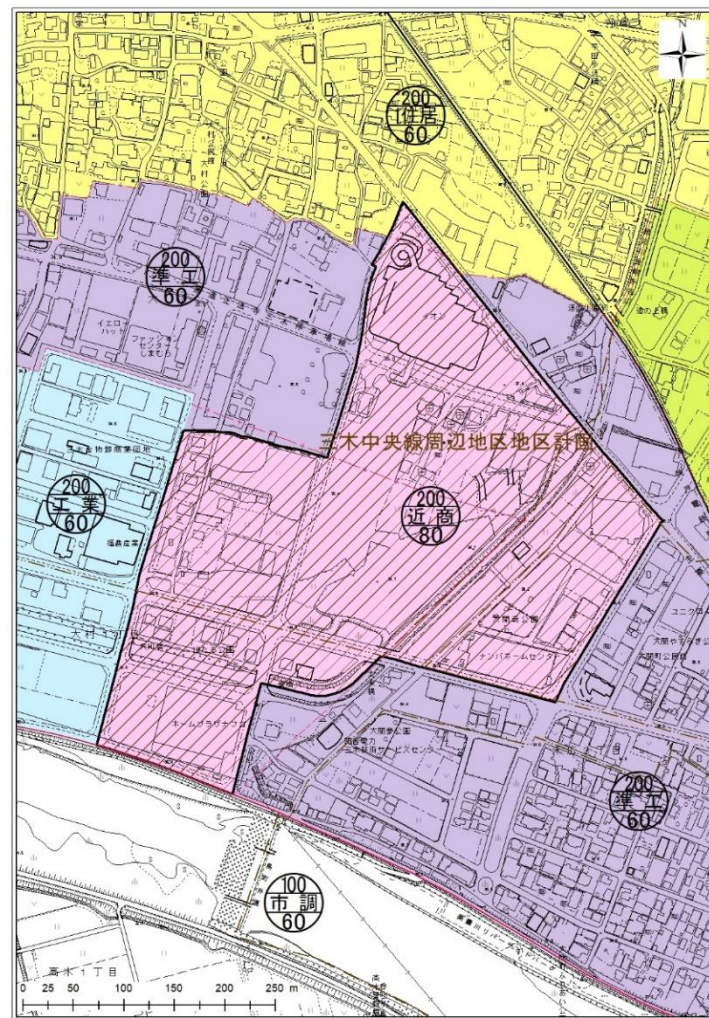
日影規制とは：建築物からできる影が、周辺の土地に一定時間かからないようにすることにより、日照環境を確保するための制限のこと。



近隣商業地域に変更すると、新たに日影規制がかかる。



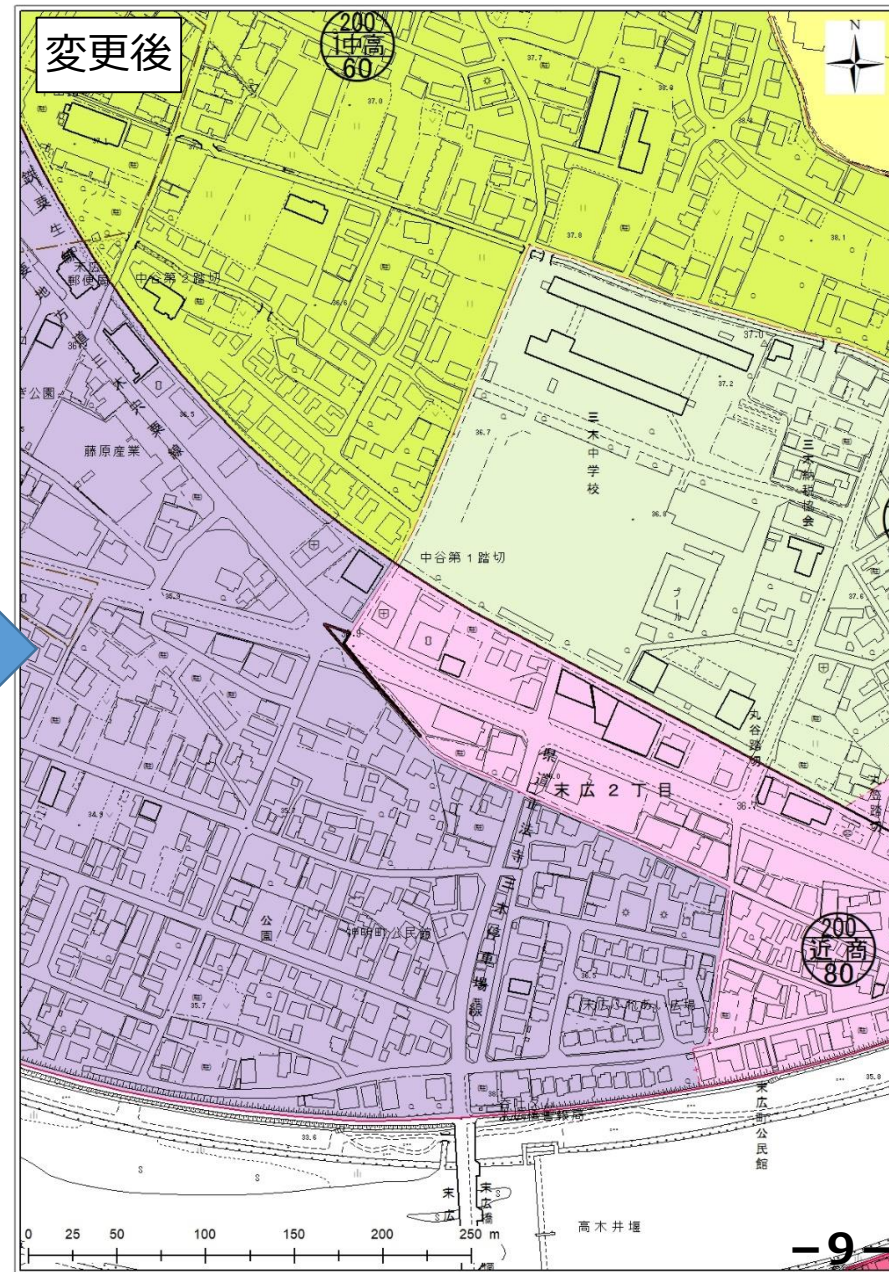
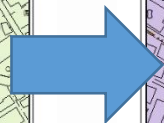
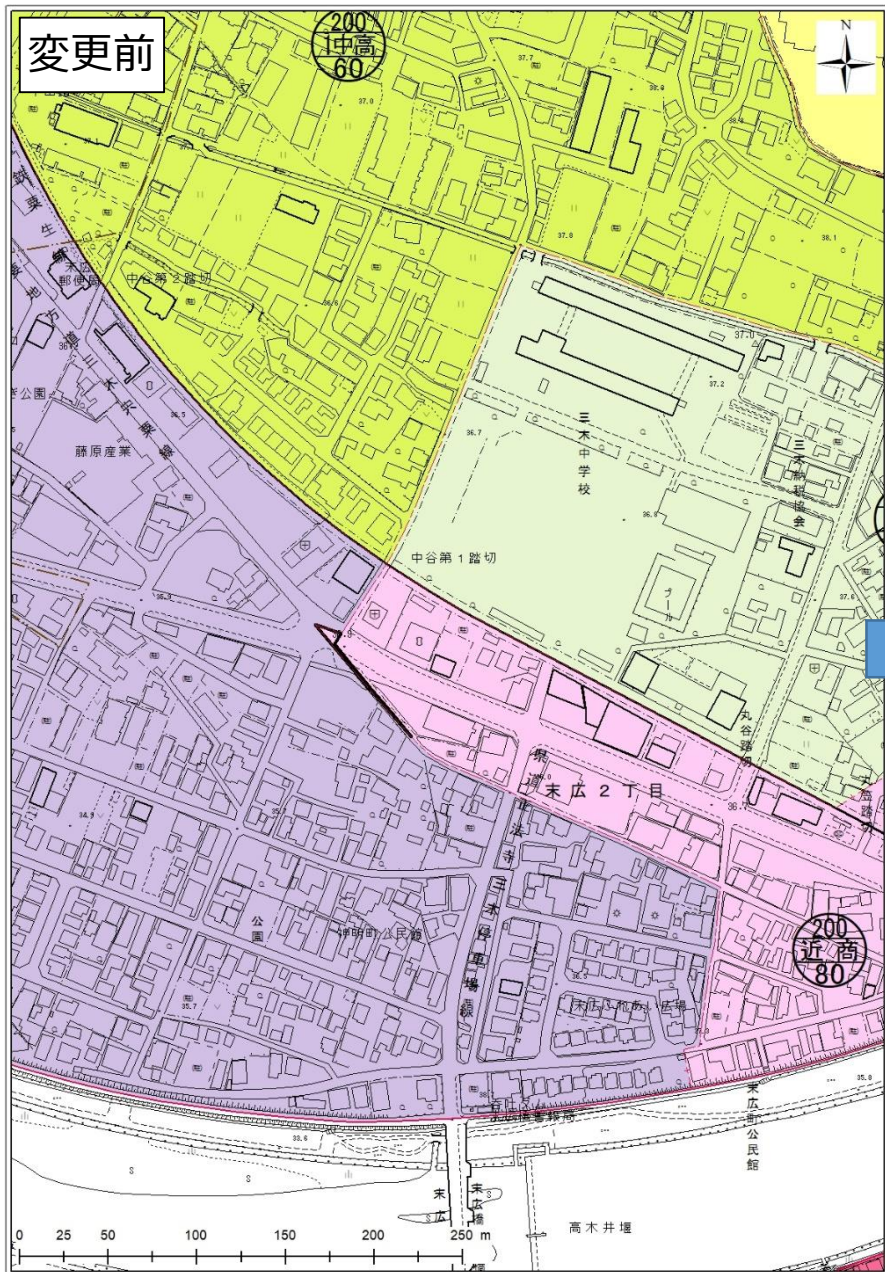
兵庫県建築基準条例第2条の2第2項に、「地区計画等の区域で、土地利用の状況を勘案し知事が指定する区域は、日影規制対象区域から除く」と規定されている。



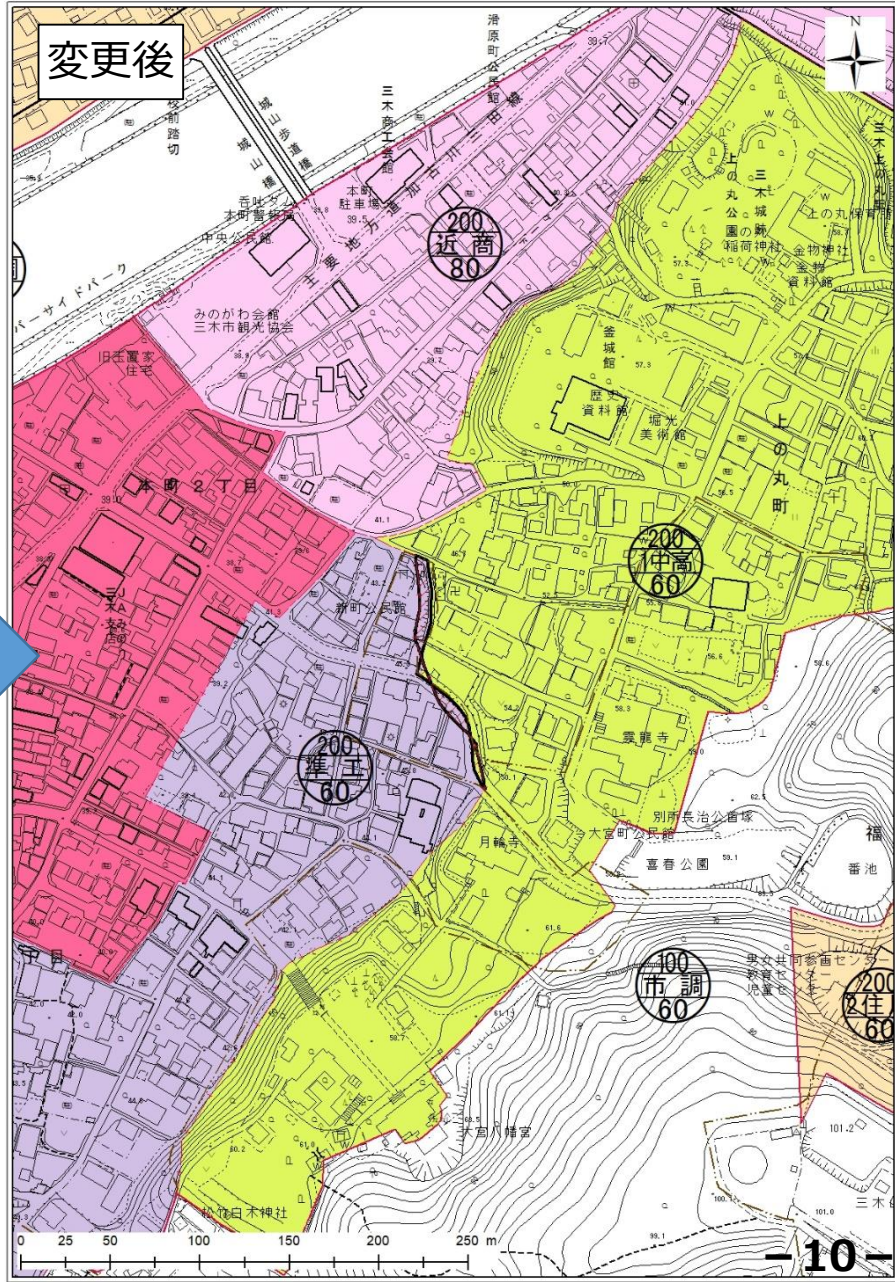
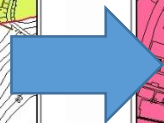
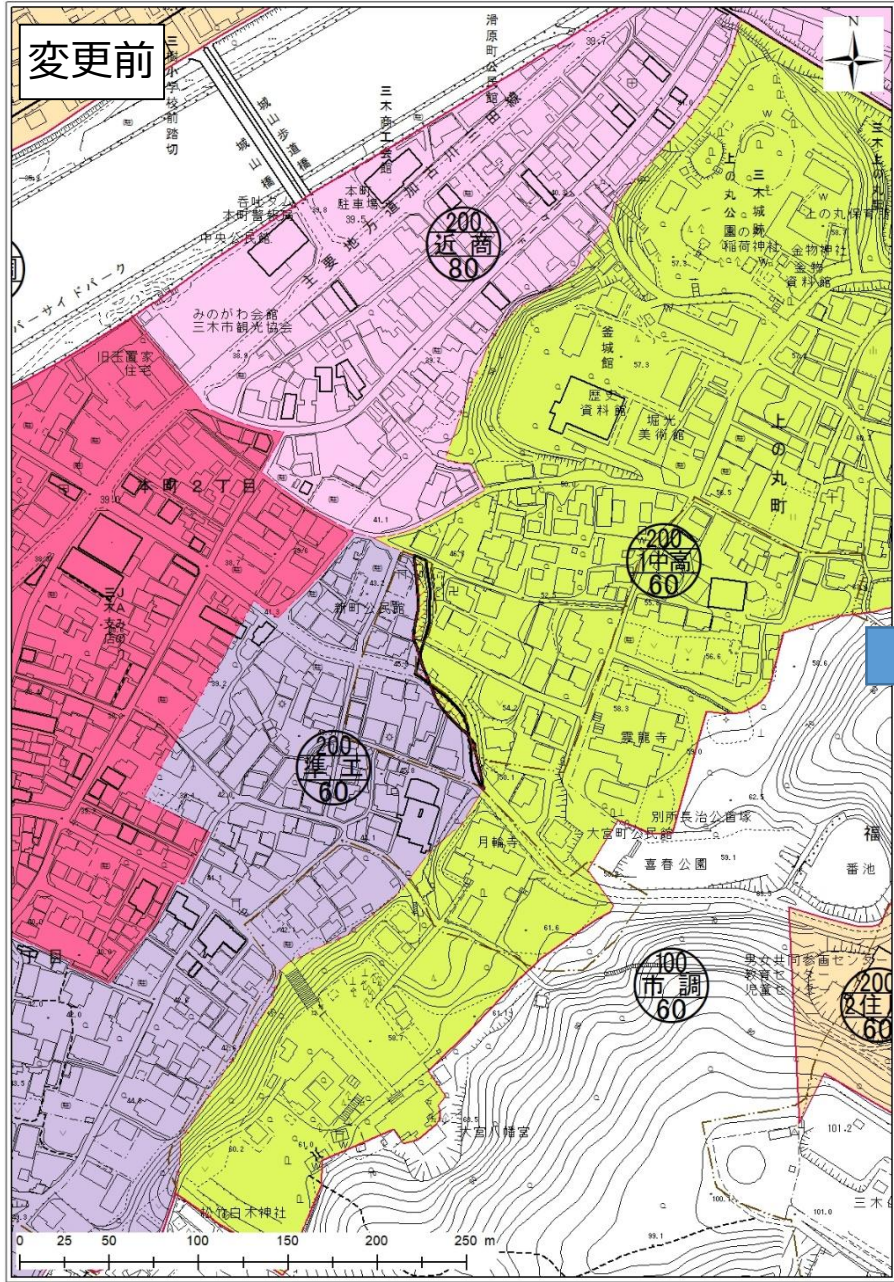
現在は大半が工業地域及び準工業地域となっており、日影規制がかかっていない。

土地の有効活用を図るため、兵庫県建築基準条例より日影規制を除外する。

# 変更前後の計画図② (末広2丁目)



# 変更前後の計画図③ (本町2丁目、上の丸町)



# 変更前後の計画図④ (本町1丁目)

