

『誇りと魅力ある街づくり』を地域の皆さん  
とともに

## 地区計画区域内の届出の手引き

(青山地区地区計画)



三木市都市整備部都市政策課

※H23.7に改訂

## 目 次

I. 地区計画制度について .....	P 2
1. 地区計画制度とは	
2. 地区計画の内容	
(1) 地区計画の方針	
(2) 地区整備計画	
3. 地区計画の届出・勧告制度	
4. 建築条例について	
II. 青山地区地区計画について .....	P 3 ~ P 6
1. 青山地区地区計画の内容	
(1) 地区計画の方針.....	P3
(2) 地区整備計画.....	P4
2. 青山地区地区計画の届出について	
(1) 届出を要する行為とは.....	P5
(2) 届出を必要としない行為とは.....	P5
(3) 届出の手続きについて.....	P6
(4) お問い合わせ先について.....	P6

## I. 地区計画制度について

### 1. 地区計画制度とは

地区計画制度は、都市計画法に基づく都市計画制度の一つで、従来のまちづくり体制では十分対応できなかった地区レベルでのきめ細かなルールを定めることができる制度です。

町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、それぞれの地区の特性に応じ、道路や公園等の配置や、建築物等の用途・形態等に関する事項を一体的に定め、規制・誘導することのより良好な環境の整備、保全を進める制度です。

### 2. 地区計画の内容

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」から成り立っています。

#### (1) 地区計画の方針

地区計画の方針とは、地区をどのようなまちに育てていくかという方向性を定めるもので、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地域の開発及び保全に関する方針等を定めてあります。

#### (2) 地区整備計画

地区整備計画とは、地区計画の方針に基づき、必要な事項を具体的に定めたもので、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限や建物の建て方などを内容とする建築物等に関する事項、草地・樹林地の保全に関する事項などを定めてあります。ただし、地区整備計画には、必ずしもこれら全部を定めるのではなく、地区の特性・地区計画の方針に基づき、必要に応じて計画内容をひとつ以上選択して定めるものとされています。

### 3. 地区計画の届出・勧告制度

地区整備計画が定められた区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築（新築、増築、改築等）又は工作物の建設、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更等を行おうとする場合は、その内容を市長に届けることが義務づけられます。

市長はその届出の内容を審査し、届出の内容が地区計画に適合しないと認められるときは、市長は、設計の変更その他必要な措置を取るよう勧告することができます。

### 4. 建築条例について

青山地区地区計画の地区整備計画で定められた建築物等に関する事項のうち特に重要なものについては、建築基準法に基づく「三木市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」により制限されています。

## II. 青山地区地区計画について

### 1. 青山地区地区計画の内容

#### (1) 地区計画の方針

##### 地区計画の目標

青山地区は、昭和 50 年代後半から平成初期にかけて土地区画整理事業により開発された大規模住宅団地で、分譲当初より一人協定による建築協定が締結されており、地区住民が主体となりこの建築協定を遵守してきたことから、低層戸建専用住宅等からなる閑静な住宅地として維持・保全されてきました。

しかし、この建築協定は、平成 17 年 3 月 31 日の青山 1 丁目から順次期限切れを迎えるため、地区住民により「青山街づくり協議会」が設立され、現在の住環境を保全・育成していくための新たな街づくりルールの検討がなされました。

本地区計画は、この「住民参加の街づくり」の経緯を踏まえ、建築協定の主要な部分を地区計画として新たに定め、また、新たな街づくりルールのうち地区計画で定めのない事柄は、地区の総意として取り決める「住民協定」として定めることにより、住民と行政との協働のまちづくりを推進し、今後も住みよい低層住宅地としての美しい街並みの保全・育成をめざします。

##### 土地利用の方針

本地区は、狭小敷地による居住環境の悪化を防ぎ、気品と落ち着きのある低層住宅地の街並み形成を目的とし、戸建専用住宅地区を主体とし、歩道を有する幅員 8 m 以上の道路に面した区域には、日常の利便を考慮して兼用住宅が可能な戸建住宅地区を配置しています。また、近接する関西国際大学に通学する人の利便を考慮し、一部の街区に共同住宅が立地できる共同住宅地区を設けています。

##### 建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街なみの形成が図られるよう建築物当に関する制限を次のように定めています。

#### 1. 「戸建専用住宅地区」

閑静な低層住宅地として、その環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかな街並みの形成するため、「建築物等の用途」「建築物の敷地規模」「建築物の高さ」「建築物等の形態又は意匠」「垣又は柵の構造」に制限又は限度を定めて整備を図ります。

#### 2. 「戸建住宅地区」

地区住民の利便を考慮し、戸建専用住宅のほか小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地できる地区として、周辺の低層戸建住宅地と調和のとれた良好な住環境を形成するため、「建築物等の用途」「建築物の敷地規模」「建築物の高さ」「建築物等の形態又は意匠」「垣又は柵の構造」に制限又は限度を定めて整備を図ります。

#### 3. 「共同住宅地区」

教育機関に通学する者の利便を考慮し、戸建住宅のほかに共同住宅が立地できる地

区として、周辺の低層戸建住宅地と調和のとれた良好な住環境を形成するため、「建築物等の用途」「建築物の敷地規模」「建築物の高さ」「建築物等の形態又は意匠」「垣又は柵の構造」に制限又は限度を定めて整備を図ります。

## (2) 地区整備計画

### 建築物等に関する事項

青山地区地区計画に定められている建築行為に関する規制は以下の5つです

#### 1. 用途の制限

用途の混在を防止し、良好な住環境を形成するため、3つの地区それぞれに制限を定めています。

#### 2. 敷地面積の最低限度

狭小敷地による居住環境の悪化を防止し、良好な街並みの景観形成を図るため、敷地面積の最低限度を165㎡と定めています。

#### 3. 建築物の高さの最高限度

建築物の形態を合わせ、良好な街なみの景観形成を図るため、建築物の高さの最高限度を10mに加え、軒高さ7mと定めています。

#### 4. 形態・意匠の制限

敷地の高さを変更することにより、隣接敷地に対し影響がないようにするために、現状地盤の不要な変更を禁じています。

#### 5. かき又は柵の構造の制限

道路に面する塀には、地域コミュニティーを阻害しないよう、また、災害時に道路を封鎖してしまわないように高さに制限が定められています。

土圧を受ける擁壁は、地震時に倒壊しないよう強度のある構造物で施行するよう定めています。

## 2. 青山地区地区計画の届出について

### (1) 届出を要する行為とは

都市計画法第58条の2で定められている行為を行おうとする方は、その行為に着手する30日前までに、所定の様式により市長へ届出が必要です。なお届出を行った後、設計または施行方法を変更する場合も所定の様式により市長へ届け出が必要です。

青山地区の地区整備計画を踏まえて、想定される届出を要する行為は、下記のとおりです。

#### ①土地の区画形質の変更

- ・盛土、切土など土地の造成を行ったり、道路に面した部分で土留用の擁壁を施工する場合。

#### ②建築物の建築または工作物の建設

- ・10㎡以上の新築、増改築、付帯する建築物の建築

#### ③建築物等の用途の変更

- ・「戸建住宅地区」で、建物の兼用用途を変更する場合

#### ④建築物等の形態又は意匠の変更及びかき又は柵の構造の変更

- ・10㎡未満の建築行為。
- ・道路に面した部分のかき又は柵の構造を変更する場合

### (2) 届出を必要としない行為とは

次に記載する行為については届出が不要となります。

#### ①通常の管理行為、軽易な行為

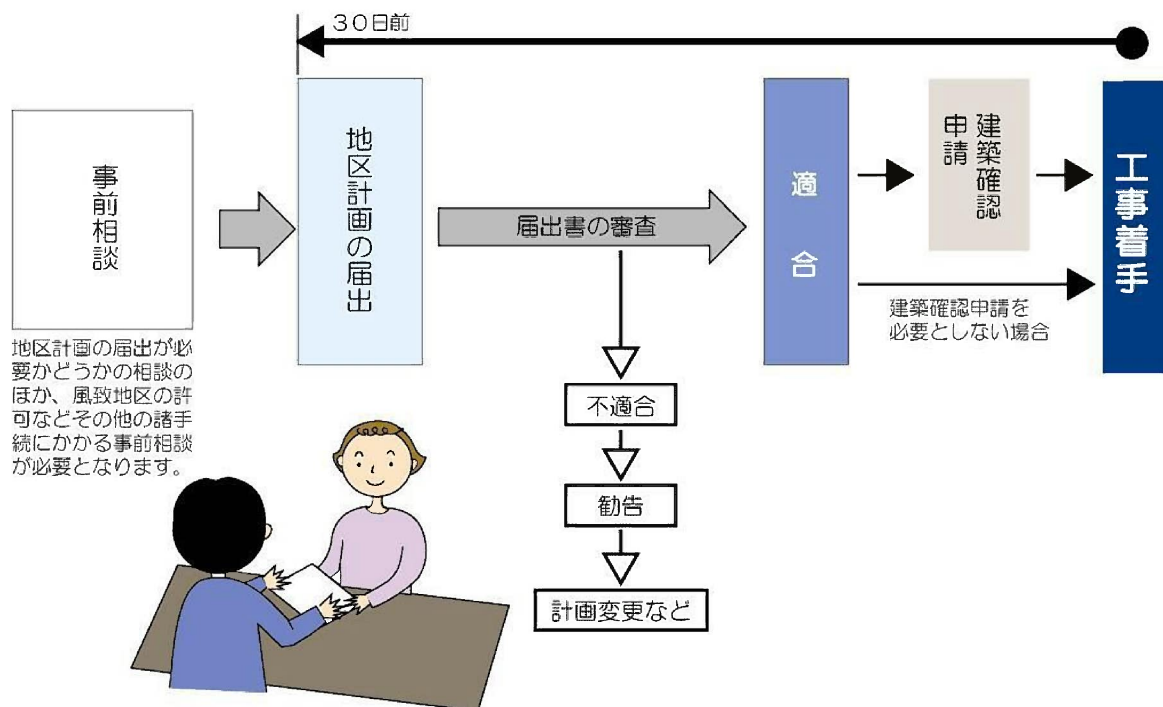
- ・既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
- ・建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）旗ざおその他これらに類する工作物の建設
- ・水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設

#### ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為

- ・建築物で仮設のものの建築、または工作物で仮設のものの建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- ・仮設建築物の建築、仮設工作物の建設
- ・建築物等で仮設のものの用途の変更

#### ③国または地方公共団体が行う行為

### (3) 届出の手続きについて



- ・届出には『Ⅲ届出書（様式）』により、行為の種類に応じて必要な図書、その他参考資料を添付して、工事着手日の30日前までに提出してください。（提出部数は正本1部・副本1部です。）
- ・届出を提出する前に必ず都市政策課で事前相談をお願いします。
- ・届出の内容を審査し、後日、提出された届出書副本に『地区計画通知書』を添付してお渡しします。
- ・通知書及び市より返却された副本一式を建築確認申請書の副本に添付して確認申請を行ってください。

青山地区には、「住民協定」がありますので、新築又は10㎡以上の増築の場合は、地区計画の届出の前に、住民協定の届出をお願いします。

### (4) お問い合わせ先

地区計画について：三木市 都市整備部 都市政策課 都市計画係  
 建築条例について：三木市 都市整備部 建築住宅課 指導係

電話 0794-82-2000（代表）