

地区計画区域内の届出の手引き

(みなぎ台地区地区計画)



三木市都市整備部
都市政策課

目 次

1. 地区計画制度について	P1
(ア) 地区計画制度とは	P1
(イ) 地区計画の内容	P1
①地区計画の方針	
②地区整備計画	
(ウ) 地区計画の届出・勧告制度	P1
(エ) 建築条例について	P1
2. みなぎ台地区地区計画について	P2
(ア) みなぎ台地区地区計画の内容	P2
①地区の概要	
②地区計画の方針	
③地区整備計画	
(イ) みなぎ台地区地区計画の届出について	P4
①届出を要する行為とは	
②届出を必要としない行為とは	
③変更の届出	
④届出に必要な添付図書等	
⑤届出の手続きについて	
⑥お問合わせ先	

1. 地区計画制度について

(ア) 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、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めることができる制度です。

住民の生活に身近な一定の区域を単位として、その区域にふさわしいまちづくりのツールとして制度を活用し、潤いと魅力あるまちづくりを進める制度です。

(イ) 地区計画の内容

地区計画では、「地区計画の方針」と「地区整備計画」を定めます。

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、その他当該地区の整備、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、地区計画の方針に沿って、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項として、用途、容積率・建ぺい率、壁面の位置、建築物等の高さに関する制限などのうち地区の特性・地区計画の方針に基づき、必要に応じて定めるものとされています。

(ウ) 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出なければなりません。

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場合には、届出者に対し、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。

(エ) 建築条例について

みなぎ台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。

2. みなぎ台地区地区計画について

(ア) みなぎ台地区地区計画の内容

① 地区の概要

1. 所在

三木市吉川町みなぎ台1丁目、及びみなぎ台2丁目の各一部

2. 地区計画及び地区整備計画区域面積

約 25.4ha

3. 地区の現況

本地区は、三木市の北東部に位置し、平成6年から平成11年にかけて開発された大規模住宅団地で、これまで建築協定により低層戸建専用住宅等からなる緑に包まれた環境のよい住宅地を形成している。

② 地区計画の方針

1. 地区計画の目標

本計画では、現在の住みよい低層住宅地としての美しい街並みを保全していくことで、人と自然がふれあうまちづくりと、安心して安全なまちづくりを目標とする。

2. 土地利用の方針

本地区は、環境のよい市街地の形成を目的とし、「戸建専用住宅地区」、「近隣センター地区」に分け土地利用を図る。

(1) 「戸建専用住宅地区」

緑に包まれた環境のよい低層住宅地として維持・保全する地区とする。

(2) 「近隣センター地区」

日常生活の利便性を考慮して、戸建専用住宅のほか、兼用住宅、店舗、飲食店等の建築も可能な地区とする。

また、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。

3. 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等に関する制限を次のように定める。

(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、緑に包まれた街並みの形成が図られるよう、「建築物等の用途」「建築物の敷地規模」「壁面の位置」「建築物等の高さ」「建築物等の形態又は意匠」「垣又はさくの構造」に制限又は限度を定めて整備を図る。

(2) 「近隣センター地区」

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、飲食店

等を兼ねる住宅等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の形成が図られるよう、「建築物等の用途」「建築物の敷地規模」「壁面の位置」「建築物等の高さ」「建築物等の形態又は意匠」「垣又はさくの構造」に制限又は限度を定めて整備を図る。

③ 地区整備計画

1. 建築物等に関する事項

みなぎ台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6つです

(1) 建築物の用途の制限

用途の混在を防止し、良好な住環境を形成するため、2つの地区それぞれに制限を定めています。

(2) 建築物の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) 壁面の位置の制限

敷地内空間を確保することにより、日照、通風、採光を確保し、ゆとりある良好な街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めています。

(4) 建築物の高さの最高限度

日照、通風、採光等を考慮した良好な住環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めています。

(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

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。

また、美しい街並みを保全していくことを目的とし、屋外広告物について制限を設けています。

(6) 垣又はさくの構造の制限

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に高さ制限が定められています。

(イ) みなぎ台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ることが必要です。

当該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。

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設
- ・ 建築物等の用途の変更
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更

② 届出を必要としない行為とは

上記の行為の中で、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付属する物干場、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又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. 国又は地方公共団体が行う行為

③ 変更の届出

届出を行った後、設計又は施工方法を変更する場合は、所定の様式により市長へ変更の届出を行う必要があります。

④ 届出に必要な添付図書等

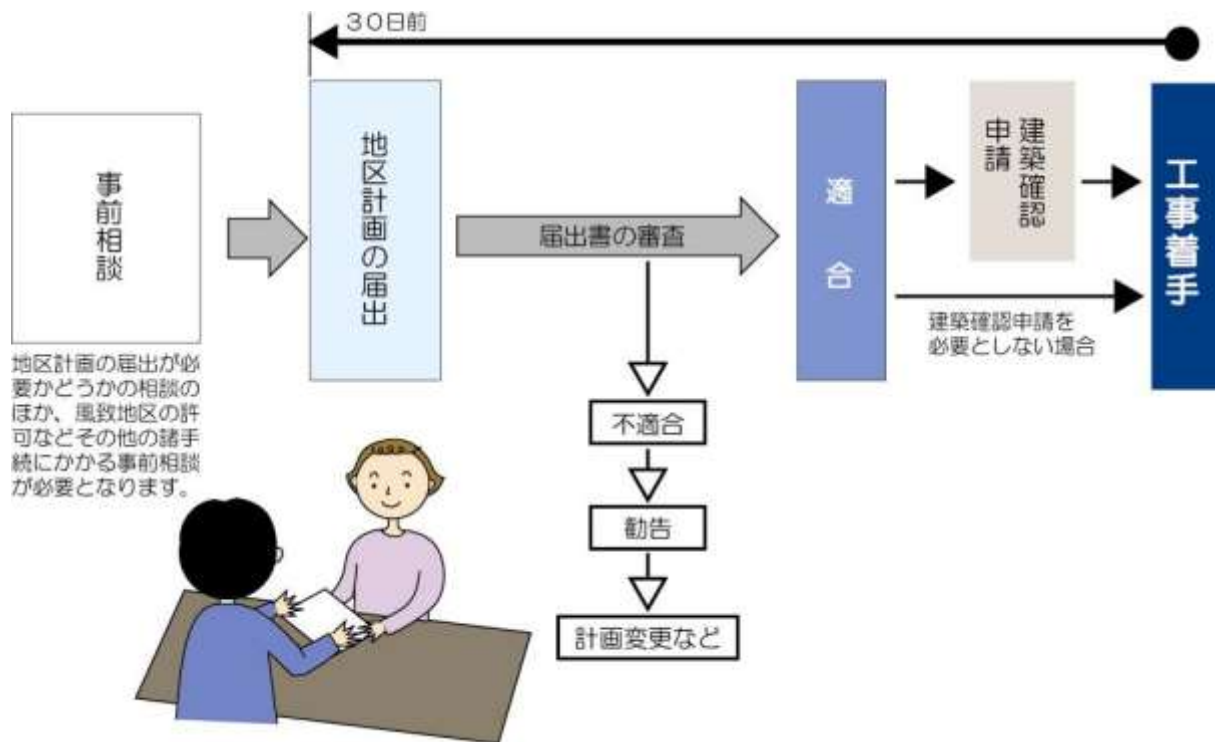
届出書には行為の種類に応じて次に掲げる添付図書、その他参考資料を添付してください。

行為によって必要な添付図書は、都市計画法施行規則第43条の9第2項で定められています。

行為の種類		図面	縮尺	備考
各行為共通		位置図	1/2,500以上	
行為別必要図書	土地の区画 形質の変更	設計図	1/100以上	・内容がわかる横断、切盛図(2方向)
		求積図・求積表		区域面積
	建築物の建築、 工作物の建設又は建築物若しくは 工作物の用途の変更	配置図	1/100以上	・垣またはさくの設置では、構造物の高さのわかる道路側からの正面図 ・車の出入り口の位置を明示すること
		各階平面図	1/50以上	
		立面図(2面以上)	1/50以上	
		求積図・求積表		敷地、建築、延べ面積
		見本		・フェンスを設置する場合はカタログ等
	建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	配置図	1/100以上	
		立面図(2面以上)	1/50以上	

※縮尺欄の以上とは、それぞれ記載の縮尺より詳しいもののことです。

⑤ 届出の手続きについて



- ・ 届出を提出する前に必ず事前相談をお願いします。
- ・ 届出は工事着手の30日前までに正・副各1部の提出をお願いします。
- ・ 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。

⑥ 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