

地区計画区域内の届出の手引き

(三木中央線周辺地区地区計画)



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. 三木中央線周辺地区地区計画について	P2
(ア) 三木中央線周辺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) 三木中央線周辺地区地区計画の届出について	P3～P5
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許可申請取下げの届出	
⑤工事取りやめの届出	
⑥届出に必要な添付図書等	
⑦届出の手続きについて	
⑧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

三木中央線周辺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. 三木中央線周辺地区地区計画について

(ア) 三木中央線周辺地区地区計画の内容

① 地区の概要

1. 所在

三木市末広3丁目、平田、大村、大村1丁目の各一部

2. 地区計画及び地区整備計画区域面積

約 15.5ha

3. 地区の現況

本地区は、神戸電鉄粟生線三木駅の西側及び大村駅の南側に位置し、山陽自動車道三木小野ICや国道175号からのアクセスも良く、三木中央線等周辺に店舗や飲食店等の生活利便施設が集積しています。

② 地区計画の方針

1. 地区計画の目標

本地区計画により、優れた道路網や鉄道駅周辺である利便性を活かし、商業系の土地利用を誘導することで、商業拠点の機能形成を図り、活力のある良好な市街地の形成を図ることを目標とします。

2. 土地利用の方針

市民生活の利便性の向上を図るため、店舗や飲食店等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図るため遊戯施設及び工場等の立地について制限を加えます。

3. 建築物等の整備の方針

健全な市街地形成を図るため、建築物等の用途及び意匠の制限を行います。

③ 地区整備計画

1. 建築物等に関する事項

三木中央線周辺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3つです。

(1) 建築物の用途の制限

計画的な土地利用を促進し商業拠点の形成を図るため、建てられるものを定めます。

(2) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物及び工作物の意匠、色彩等について制限を設けることで、周辺景観との調和を図ります。

(3) その他

幹線道路に面する部分は植栽に努め、ゆとりのある通り景観を創出します。

(イ) 三木中央線周辺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、地区計画区域内の許可申請書に添付図書を添えて、市長に提出する必要があります。

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。

- ・ 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

3. 国又は地方公共団体が行う行為

③ 変更の届出

許可を受けた後、許可申請書又は添付図書に記載した事項を変更しようとするときは、改めて許可を受ける必要があります。ただし、市長が軽微な変更であると認める場合は、許可を受ける必要はありません。

④ 許可申請取下げの届出

申請をした後、許可を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、地区計画区域内の許可申請取下げ届を市長に提出する必要があります。

⑤ 工事取りやめの届出

許可を受けた後に、工事を取りやめたときは、地区計画区域内の許可を受けた工事取りやめ届に地区計画区域内の許可通知書を添えて、市長に提出する必要があります。

⑥ 届出に必要な添付図書等

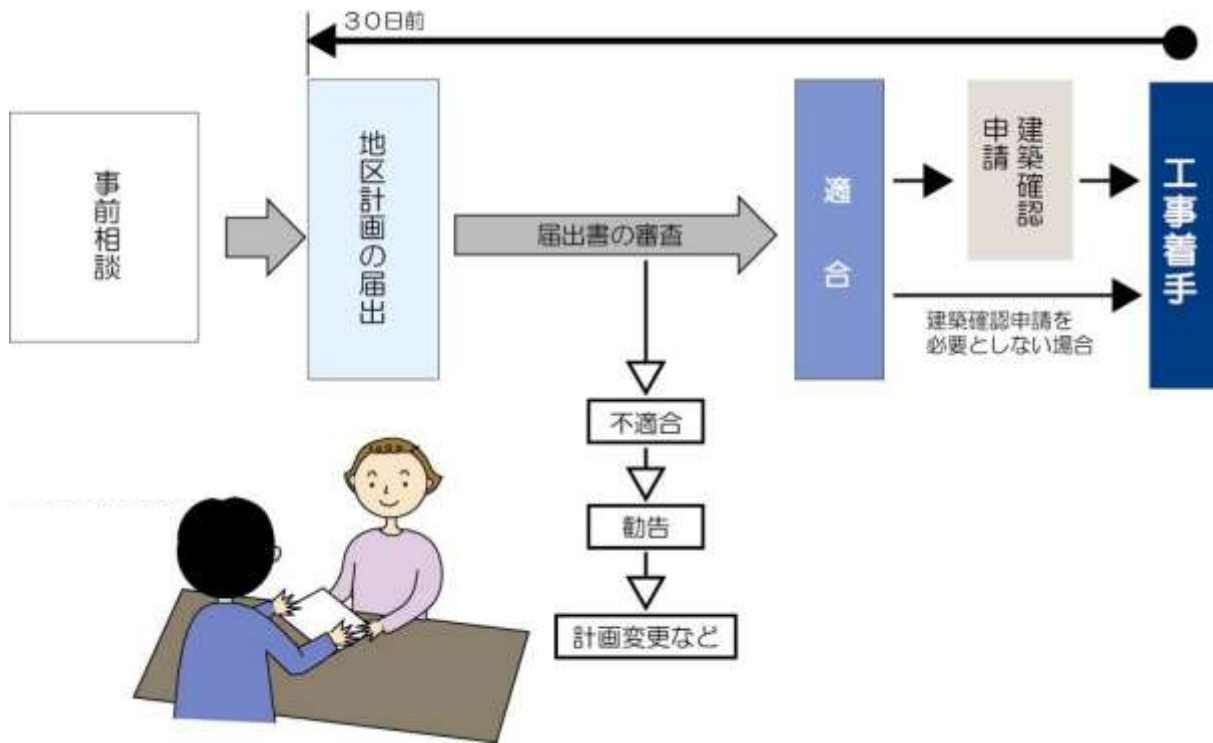
届出書には行為の種類に応じて次に掲げる添付図書、その他参考資料を添付してください。

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	
		委任状		代理人が届出を行う場合
行為別必要図書	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	敷地内における建築物の位置、駐車場の位置
		各階平面図	1/50以上	
		立面図(2面以上)	1/50以上	主要部材の材料の種別、仕上げ方法及び色彩等、壁面及び屋上の設備(配管等を含む)の位置
		求積図・求積表		敷地、建築、延べ面積
		見本		屋根及び壁面の色彩
	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、それぞれの記載より詳しい縮尺のことです。

⑦ 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。

⑧ 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