

地区計画区域内の届出の手引き

(三木山地区地区計画)

三木市都市整備部
都市政策課

目 次

I. 地区計画制度について	P1
1. 地区計画制度とは	P1
2. 地区計画の内容	P1
(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	P1
II. 三木山地区地区計画について	P2～P7
1. 三木山地区地区計画の内容	P2～P4
(1) 地区の概要	
(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針	
(3) 地区整備計画	
2. 三木山地区地区計画の届出について	P4～P7
(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) 届出の手續について	
(6) お問い合わせ（相談）先について	

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計画的な市街地形成のコントロールすることで、良好な住環境の形成や保全を図る計画制度です。

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」を行うため地区特性に応じ、道路、公園の配置、建築物の用途や形態等についてきめ細かく一体的に定め、規制・誘導することにより良好なまちづくりを進める制度です。

2. 地区計画の内容

地区計画では、(1) 地区計画の方針と (2) 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、今後、地区をどのようなまちに育てていくかという地区レベルのまちづくりの総合的な指針を定めるものです。この地区計画の方針には、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、その他当該地域の整備・開発及び保全に関する方針を定めます。

(2) 地区整備計画

地区整備計画には、地区計画の方針に基づき、その目標を達成するために必要な事項を定めたものです。この地区整備計画に定める事項は、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です。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一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

地区計画が都市計画決定されると、地区整備計画が定められた区域内において、建築行為や土地の区画形質の変更などを行おうとする方は、市長に届け出なければなりません。

市長は、その届出のあった行為が地区計画に適合しない場合には、その届出者に対し、その設計の変更その他の必要な措置を取ることを勧告することができます。

Ⅱ．三木山地区地区計画について

1．三木山地区地区計画の内容

(1) 地区の概要

1 所 在

三木市さつき台1丁目、2丁目及び宿原字二位谷及び別所町小林字釜ヶ谷の一部

2 地区計画及び地区整備計画区域面積

約23.4ha

3 地区の現況

当該地は、三木市の中央部に広がる近郊丘陵地に位置し、標高88m～135mで区域中央に位置する二位谷池を底とした、すり鉢状の地形で、緑豊かな山林と共生する良好な住宅団地である。

(2) 区域の整備・開発及び保全に関する方針

まちづくりの方針

自然環境に恵まれた周辺環境と調和するとともに、定住性のある快適居住空間の創造を目指す。

基本理念

- ・三木の新市街地における先導的なまちづくり
- ・ゆとりとうるおいに満ちたやさしさあふれる都市居住空間づくり
- ・自然との調和を大切にした都市景観づくり
- ・人々の交流、地域との交流を重視したコミュニティづくり

土地利用の方針

本地区は、主に低層住宅地としての土地利用を図る。

住宅地区は、戸建専用住宅地区を主体とするが、一部の街区に日常の利便を考慮して兼用住宅等が可能な戸建兼用住宅地区を配する。

近隣センター地区は、地区住民及び周辺住民の利便を考慮し、地区入り口部に配する。

また、主要な公共公益施設としては、集会所、公園等を適正に配置し、区域の周辺には緑地を配する。

地区施設の整備の方針

道路、公園等を適正に配し、これらの地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。

建築物等の整備の方針

以下の3区分とする。

1. 低層戸建専用住宅を原則とする「戸建専用住宅地区」
閑静でうるおいのある居住環境を形成するため、宅地規模、建築物の位置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行なう。また、地域のコミュニティ活動の利便を図るため集会所を設置し、地区内施設の意匠、形態についても周辺環境との調和に留意する。
2. 低層戸建専用住宅の他一定の兼用戸建住宅が立地できる「戸建兼用住宅地区」
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等が立地できる地区として、周辺と調和のとれた良好な居住環境が形成されるよう建築物の位置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行なう。
3. 商業業務施設が立地できる「近隣センター地区」
地区住民、地区周辺住民の利便機能を充実させ、健全で活気ある地区の形成が図られるよう建築物の規制、誘導を図るとともに地区内施設の形態、意匠についても周辺の住宅地との調和に留意するとともに必要な駐車場を確保して整備を行なう

(3) 地区整備計画

地区施設の配置及び規模

緑地	1箇所	面積約	6,550㎡
道路	幅員12m～15m	延長約	850m
緑道	幅員4m～8m	延長約	380m

建築物等に関する事項

三木山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て、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

「戸建専用住宅地区」及び「戸建兼用住宅地区」では、敷地面積を最低170㎡と定めています。

3. 建築物の形態や意匠の制限

建築物の外観や色彩は周辺景観と調和するものとし、奇抜なものは認められません。

建築物の屋根は勾配屋根と定めています。

敷地内に設置できる広告物の規模等について制限を定めています。

4. かき・さくの構造の制限

道路に面する塀は生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設してものと定めています

前面道路に沿って幅0.5mの植栽帯を設けることを定めています。

5. 壁面の位置の制限

「近隣センター地区」では、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

【「戸建専用住宅地区」及び「戸建兼用住宅地区」では、用途地域において外壁後退距離の限度が1.0mと定められています。】

2. 三木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なおうとする方は、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（都市整備課）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。

- ① 建築物の建築又は工作物の建設
- ② 建築物等の用途の変更
- ③ 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 通常管理行為、軽易な行為
 - ア) 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
 - イ) 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
 - ウ) 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
 - ア) 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
 - イ) 仮設建築物の建築、仮設工作物の建設
 - ウ) 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、設計又は施行方法を変更する場合は、所定の様式により、変更の届出を行なう必要があります。

(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下さい。

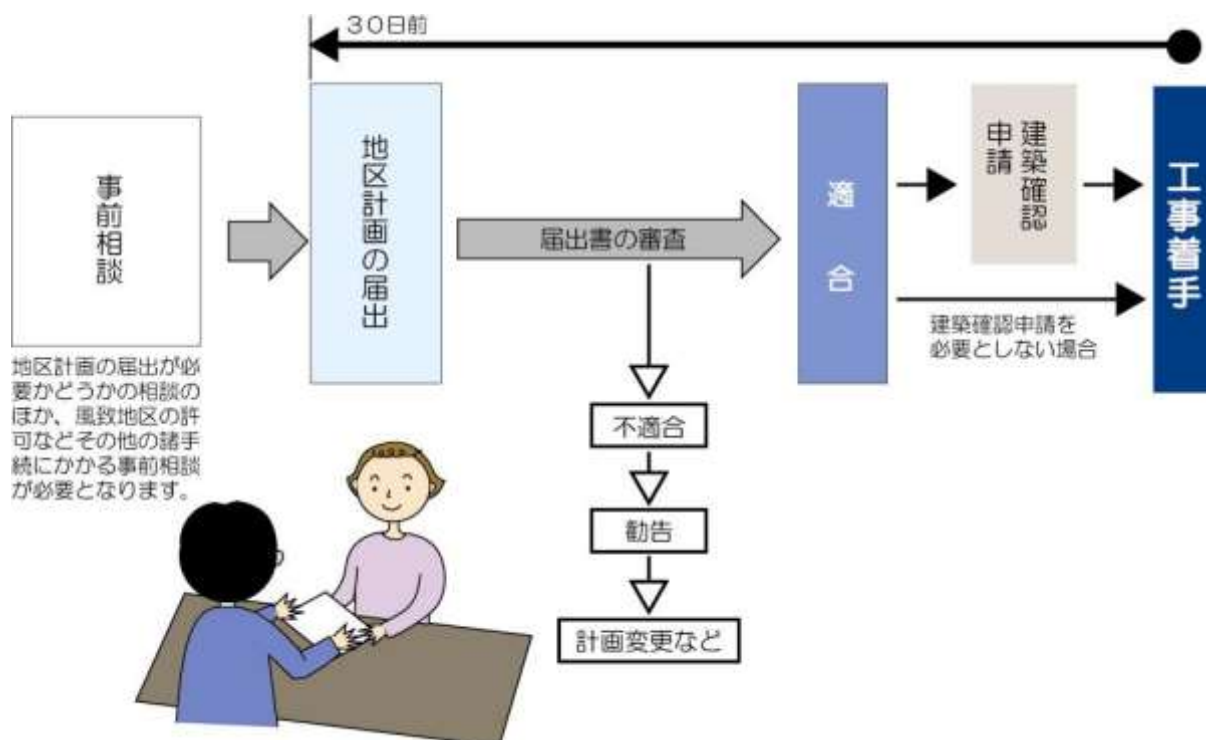
行為によって必要な添付図書は、都市計画法施行規則第43条の9第2項で定められています。

行為の種類	図面	縮尺	備考
建築物の建築、 工作物の建設	配置図	1/100 以上	・門及び垣・さく・植栽帯の設置では 1/20 程度の配置図、断面図及び樹種の記載 ・工作物（広告塔・擁壁など）も同様 ・広告物の設置では 1/50 程度の模写図（色彩、意匠、表示面積を明らかにしたもの）
	各階平面図	1/50 以上	
	立面図（2面以上）	1/50 以上	屋根及び壁面の色彩を記載
	見本		・屋根及び壁面の色彩見本 ・フェンスを設置する場合は加が等の見本
	求積図・求積表		敷地、建築、延べ面積
建築物及び工 作物の用途の 変更	配置図	1/100 以上	変更内容がわかるもの
	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		変更部分の延べ面積
建築物等の形 態・意匠の変更	配置図	1/100 以上	計画に定められた内容に応じた届出が必要 （例：色彩等）
	立面図（2面以上）	1/50 以上	
	変更内容のわかる 図面		
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

※ 立面図には、屋根・外壁の材質及び色彩（マンセル値）を記載して下さい。

※ 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) 届出の手続について



- ・ 建築計画等事前相談は届出を提出する前に必ず事前相談をお願いします
- ・ 地区計画（変更）届出は工事着手日の 30 日前までに正・副各 1 部の提出をお願いします。
- ・ 地区計画通知書（変更）提出された届出書副本と通知書をお渡しします
- ・ 建築確認は通知書及び市より返却された副本一式を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（相談）先：Tel 0794-82-2000（代表）

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

建築確認について：三木市 都市整備部 建築住宅課 指導係