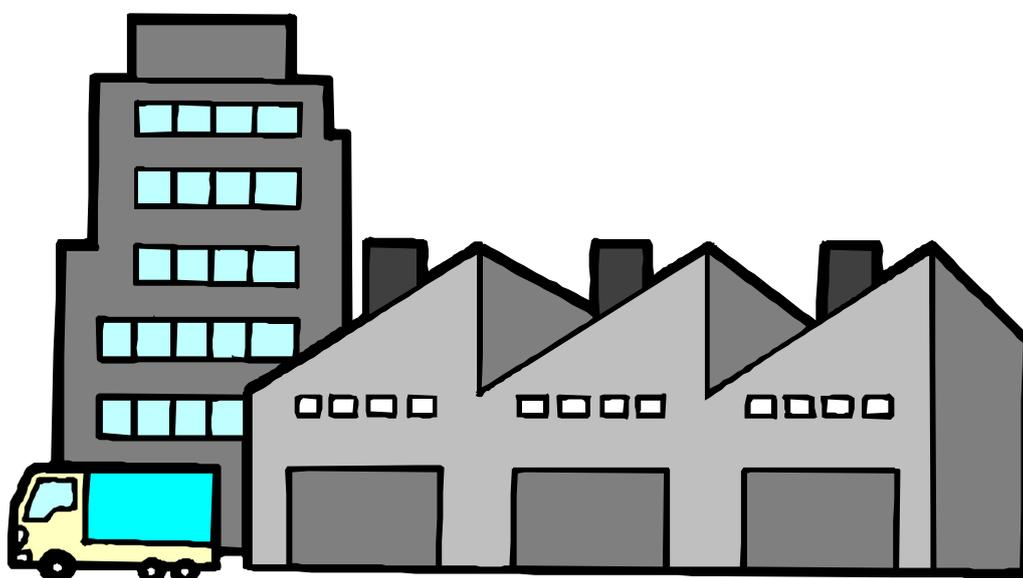


# 地区計画区域内の届出の手引き

(ひょうご情報公園都市第1工区地区計画)



三木市都市整備部  
都市政策課

2016/3 改訂版

## 目 次

I. 地区計画制度について	.....P 1
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	
II. ひょうご情報公園都市第1工区地区計画について	.....P 2 ~P 6
1. ひょうご情報公園都市第1工区地区計画の内容	
(1) 地区の概要	.....P2
(2) 地区計画の方針	.....P2
(3) 地区整備計画	.....P3
2. ひょうご情報公園都市第1工区地区計画の届出について	
(1) 届出を要する行為とは	.....P4
(2) 届出を必要としない行為とは	.....P4
(3) 変更の届出	.....P4
(4) 届出に必要な添付図書等	.....P5
(5) 届出の手続きについて	.....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ひとつで、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を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、地域特性に応じ、道路、公園、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、その他当該地域の開発及び保全に関する方針等を定めます。

#### (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、土地の区画形質の変更、建築行為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判定します。その結果、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します。

## Ⅱ. ひょうご情報公園都市第1工区地区計画について

### 1. ひょうご情報公園都市第1工区地区計画の内容

#### (1) 地区の概要

##### 1 所在

三木市志染町戸田字中尾、西谷、栃谷、山ノ口、東奥谷、奥谷及び志染町大谷字鷹尾の各一部

##### 2 地区計画面積

約109.1ha

#### (2) 地区計画の方針

##### 1 まちづくりの方針

ひょうご情報公園都市は、緑豊かな自然環境と恵まれた高速交通基盤を生かし、生産流通関連産業、情報関連産業、先端技術産業等が集積する「新産業創造拠点」の形成を図るとともに、「人と自然が共生する都市空間」、「新しいライフスタイルやワークスタイルを創造し豊かな生活が享受できる生活空間」を形成し、「人、もの、情報が交流する魅力ある都市」を目指している。

本地区計画は、このような都市の形成を実現するため、建築物等の規制、誘導を行うことにより、緑豊かな景観形成を図り、良好な居住環境と多様な都市機能が調和した市街地の形成を目標とする。

##### 2 土地利用の方針

本地区は、「新産業ゾーン」を中心に、周辺環境に配慮して「公園緑地ゾーン」を配置する。

###### 1) 「新産業ゾーン」

交通アクセスを考慮し、新産業創造拠点の形成のため、生産流通関連産業、情報関連産業、先端技術産業等を主体とした土地利用を図る。

###### 2) 「公園緑地ゾーン1」

周辺環境との調和を図り、新産業ゾーンにおける良好な操業環境を創出するための場として、土地利用を図る。

###### 3) 「公園緑地ゾーン2」

ゆとりと潤いのある居住環境を保全するための場として、土地利用を図る。

### 3 建築物等の整備の方針

#### 1) 「新産業ゾーン」

新産業創造拠点の形成に相応しい建築物を整備する。

豊かな緑に包まれた、開放感やうるおいのある環境を形成するため、建築物等の用途、建築物等の配置、形態・意匠、垣・柵の構造等に配慮して整備を行うとともに敷地内の緑化を積極的に推進する。

〔用途地域：準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%〕

#### 2) 「公園緑地ゾーン1」

建築物（公益上必要な施設及び新産業ゾーンの操業に必要な施設を除く）の建築を制限し、公園・緑地として整備を行う。

〔用途地域：準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%〕

#### 3) 「公園緑地ゾーン2」

建築物（公益上必要な施設を除く）の建築を制限し、公園・緑地として整備を行う。

〔用途地域：第1種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200%〕

### (3) 地区整備計画

#### 1 地区整備計画の区域面積

約109.1ha

#### 2 建築物等に関する事項

ひょうご情報公園都市第1工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4つです。

##### 1) 用途の制限

土地利用の方針に基づき、「新産業ゾーン」、「公園緑地ゾーン1」、「公園緑地ゾーン2」にそれぞれ建築してはならないものの制限を定めています。

##### 2) 壁面の位置の制限

道路沿道空間の開放性の確保や、圧迫感・閉鎖感を抑えた連続性のある景観形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

##### 3) 建築物等の形態や意匠の制限

建築物等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。

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。

敷地内の緑化に関して規定があります。

敷地内の法面形状の変更に関して制限を定めています。

#### 4) 垣や柵の構造の制限

垣・柵等を設置する場合に形状に制限を定めています。

自動車の出入り口の設置に関して制限を定めています。

## 2. ひょうご情報公園都市第1工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け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建築物の建築または工作物の建設
- ②土地の区画形質の変更
- ③建築物等の用途の変更
- ④建築物又は工作物の形態若しくは意匠の変更及びかき若しくは柵の構造の変更

### (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
  - 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
  - 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、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
  - 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国また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・図面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項2項で定められています。

行為の種類	図面	縮尺	明示すべき事項等
共通必要図書	付近見取図	1/2500 以上	方位、道路及び目標となる地物
土地の区画形質の変更	区域図	1/500 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設
	内容のわかる図面	1/100 以上	平面図、横断面図、切盛図、構造図等
建築物の建築、工作物の建設	配置図	1/500 以上	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、法面の位置、土地の高低等
	各階平面図	1/200 以上	建築物である場合に限る。縮尺、方位、間取り、各室の用途等
	2面以上の立面図	1/200 以上	縮尺、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
	外構平面図（※）	1/200 以上	垣、柵の位置及び構造、緑化の内容、サインの位置等
	横断面図	1/200 以上	主要な2方向で1箇所以上
	見本		屋根及び壁面の色彩見本 垣・柵の製品の加付
	各サイン構造図	1/100 以上	
	求積図・求積表	1/500 以上	敷地面積、建築面積、延べ面積、緑地面積、サイン面積
建築物、工作物の用途の変更	配置図	1/500 以上	
	各階平面図	1/200 以上	変更内容がわかるもの
	2面以上の立面図	1/200 以上	
	求積図・求積表	1/500 以上	変更部分の延べ面積
建築物等の形態若しくは意匠の変更及び垣若しくは柵の構造の変更	配置図	1/500 以上	
	2面以上の立面図	1/200 以上	変更内容がわかるもの
	変更に関する図面1式		

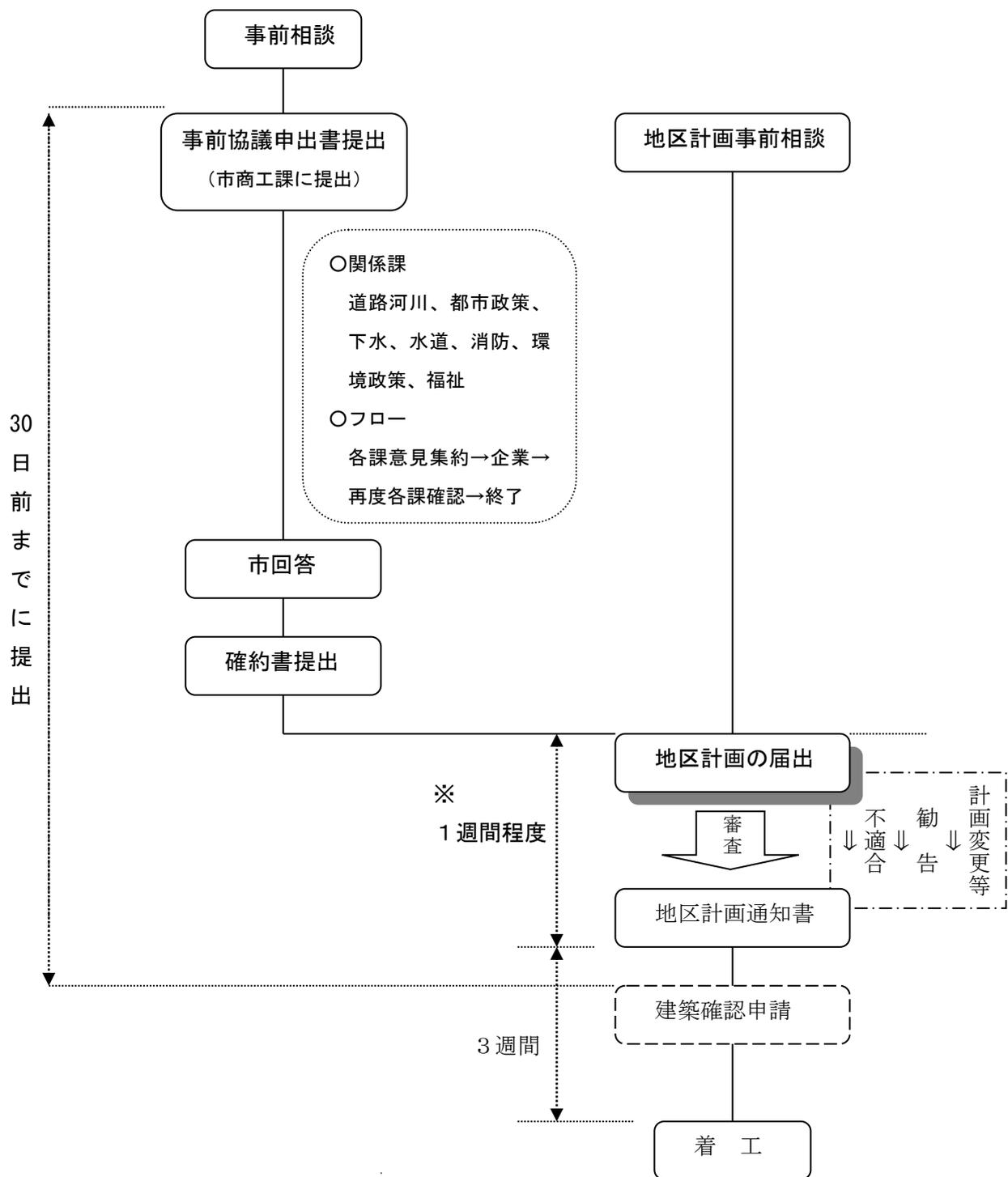
※ 外構平面図1枚にそれぞれを明示することによりわかりづらくなる場合は、目的別に図面を分けても結構です。

- ・ 変更の届出においては、変更に関連する図面一式が必要です。
- ・ 縮尺欄の「以上」とは、それぞれ記載の縮尺より詳しいものとするが、必要な事項が確認できる図面はこの限りでない

## (5) ひょうご情報公園都市第1工区地区計画届出の手続きについて

【市環境保全条例第19条による事前協議】

【地区整備計画届出】



※ 事前相談の中で綿密に協議できている場合

お問い合わせ先 三木市役所 0794-82-2000 (代表)

地区計画について：都市整備部 都市政策課 都市計画係

