

- ・ 東播都市計画用途地域の変更
- ・ 東播都市計画地区計画の決定
(青山7丁目地区地区計画)
について



第 1 号議案

三 都 第 1 2 9 号
令和 4 年 1 月 2 1 日

三木市都市計画審議会
会長 川 北 健 雄 様

三木市長 仲 田 一 彦

東播都市計画用途地域の変更について

このことについて、都市計画法第 2 1 条第 2 項において準用する同法
第 1 9 条第 1 項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

第2号議案

三 都 第 1 3 0 号
令和4年1月21日

三木市都市計画審議会
会長 川 北 健 雄 様

三木市長 仲 田 一 彦

東播都市計画地区計画（青山7丁目地区）の決定について

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

スケジュール

年度	令和2年度		令和3年度											
月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
用途地域								下協議	下協議		11月8日～29日まで 素案閲覧 説明会 11月21日 条例縦覧 11月15日～29日まで	知事協議 知事協議回答 1月4日～18日 法定縦覧		決定告示
地区計画								下協議	下協議		知事協議 知事協議回答			
都市計画 審議会	素々案説明 ○								素案説明 ○ 10/1開催				付議議決 ○ 2/1開催	
県民 局								○						
県									○		○			
市 広報									○	○				
条例											条例の内容作成・協議			議決
その他	【説明会】 R2年12月20日 青山公民館 青山地区住民42名参加 R3年1月17日 青山公民館 青山地区役員19名参加									説明会 11月21日 ○ 青山公民館				

青山7丁目整備イメージ（案）について

10月1日審議会資料再掲

多世代の住民が快適でいつまでも住み続けられるまち



連携することで、魅力を高めいつまでも住み続けられるまちをつくる



※大和ハウス
コープこうべ協同学苑
創志学園
関西国際大学

ハウスメーカーで大阪に本社を置く。青山、緑が丘の団地を造成。青山7丁目に空き地を所有。

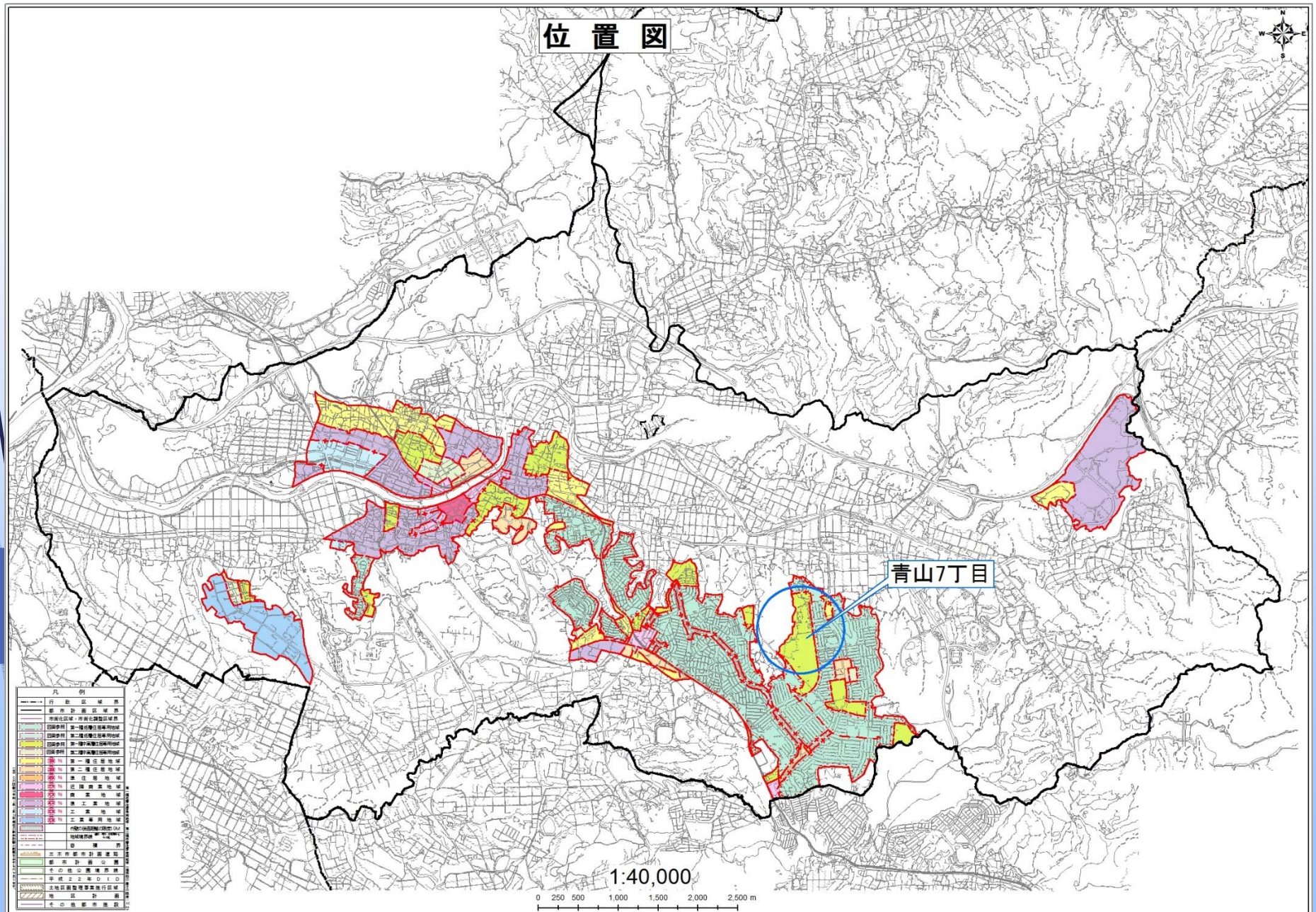
青山7丁目にて研修、宿泊、レストラン施設等を展開。

学校法人で神戸に本部を置く。大学、専門学校、高校、幼児まで幅広く教育活動を展開。青山7丁目に空き地を所有。

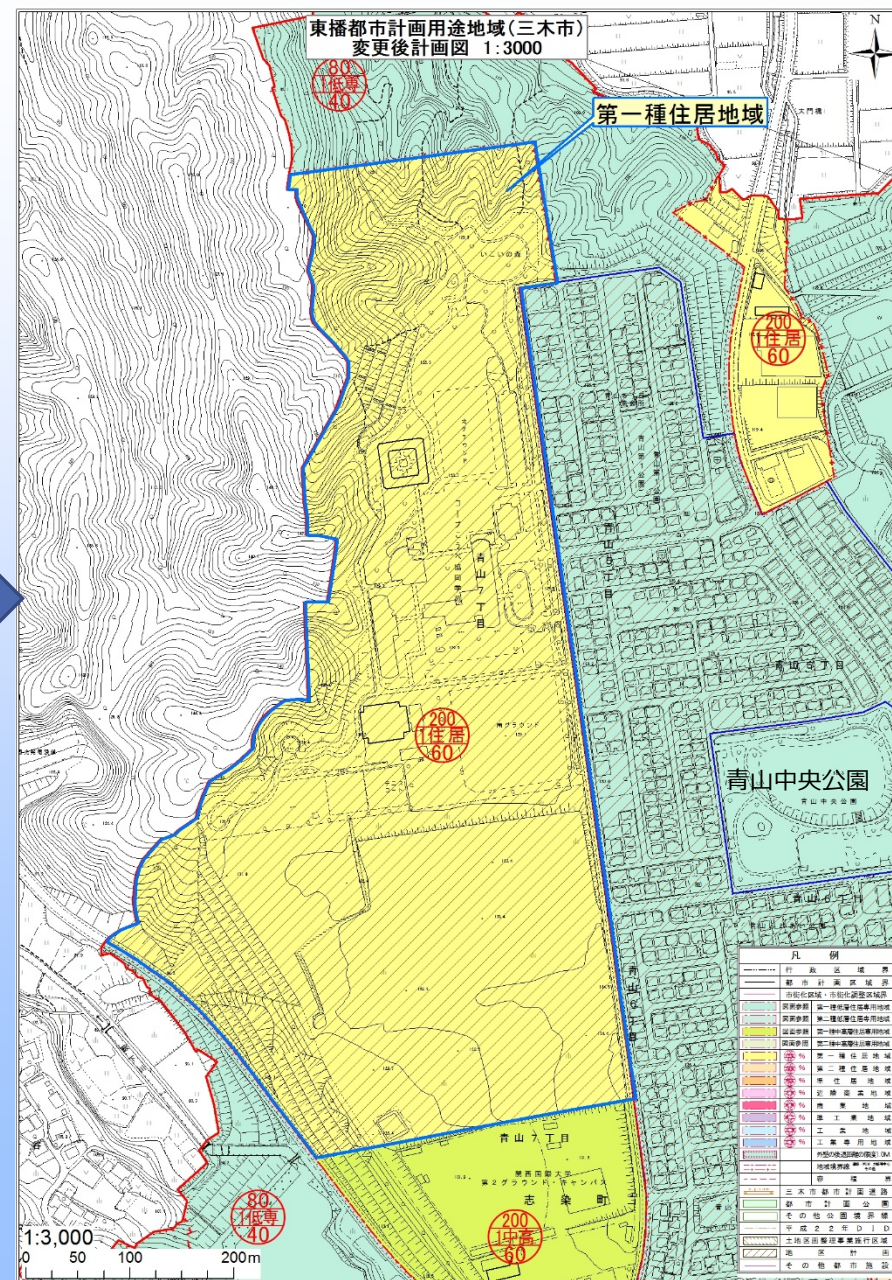
青山7丁目にて野球グラウンド、学生寮を整備。

位置図

10月1日審議会資料再掲



10月1日審議会資料再掲



用途地域内の建築物の制限

10月1日審議会資料再掲

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡までの一定のお店
などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルな
どは建てられます。

○：建てられる×：建てられない		現在の用途地域	変更予定の用途地域	地区計画
		第一種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	
戸建住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの		○	○	○
共同住宅、寄宿舍又は下宿		○	○	○
老人ホーム、保育所、福祉ホーム等		○	○	○
店舗	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	○
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	×
ホテルや旅館等の宿泊施設（3,000㎡以下）		×	○	○
自家用倉庫（商品お届け拠点（1,500㎡以下））		×	○	○
事務所（3,000㎡以下）		×	○	○
農産物の生産、集荷、処理施設		×	○	○
ボーリング場、畜舎等		×	○	×
小規模な工場		×	○	×

地区計画の各地区ごとに建てられる建築物

10月1日審議会資料再掲

○：建てられる×：建てられない	研修施設地区 (コープこうべ 協同学苑)	多世代共生地区 (大和ハウス 工業)	文教施設地区 (創志学園)
戸建住宅、住宅で店舗等を兼ねるもの	○	○	○
共同住宅、寄宿舍又は下宿	○	○	○
老人ホーム、保育所、福祉ホーム等	○	○	○
診療所	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校	×	×	○
病院	×	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設	×	○	○
店舗の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○
店舗の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	×	×
事務所（1,500㎡以下）	○	○	○
ホテルや旅館等の宿泊施設（500㎡以下）	○	○	×
ホテルや旅館等の宿泊施設（3,000㎡以下）	○	×	×
自家用倉庫（商品お届け拠点(1,500㎡以下)）	○	×	×
農産物の生産、集荷、処理施設	×	○	×
スポーツ練習場	○	×	×
展示場	○	×	×
集会場	○	×	×

用途制限以外

10月1日審議会資料再掲

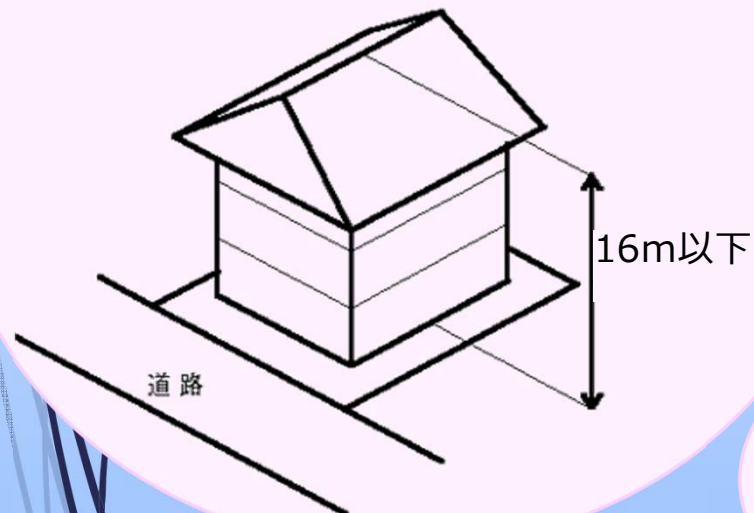
【敷地面積の最低限度】

165m²以上

※狭小敷地による居住環境
の悪化を防止する

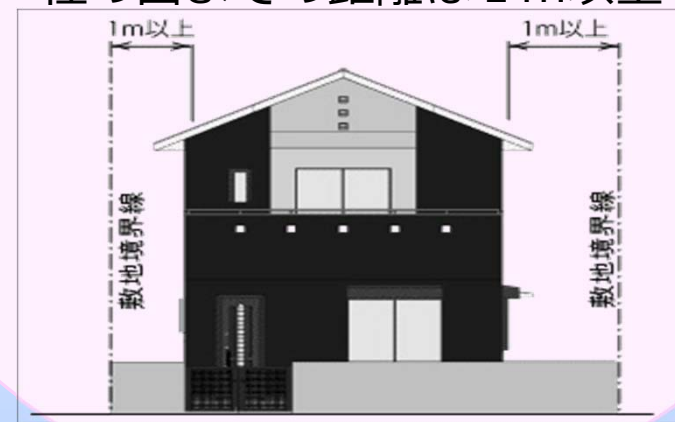
【建築物の高さの最高限度】

16m以下



【壁面の位置の制限】

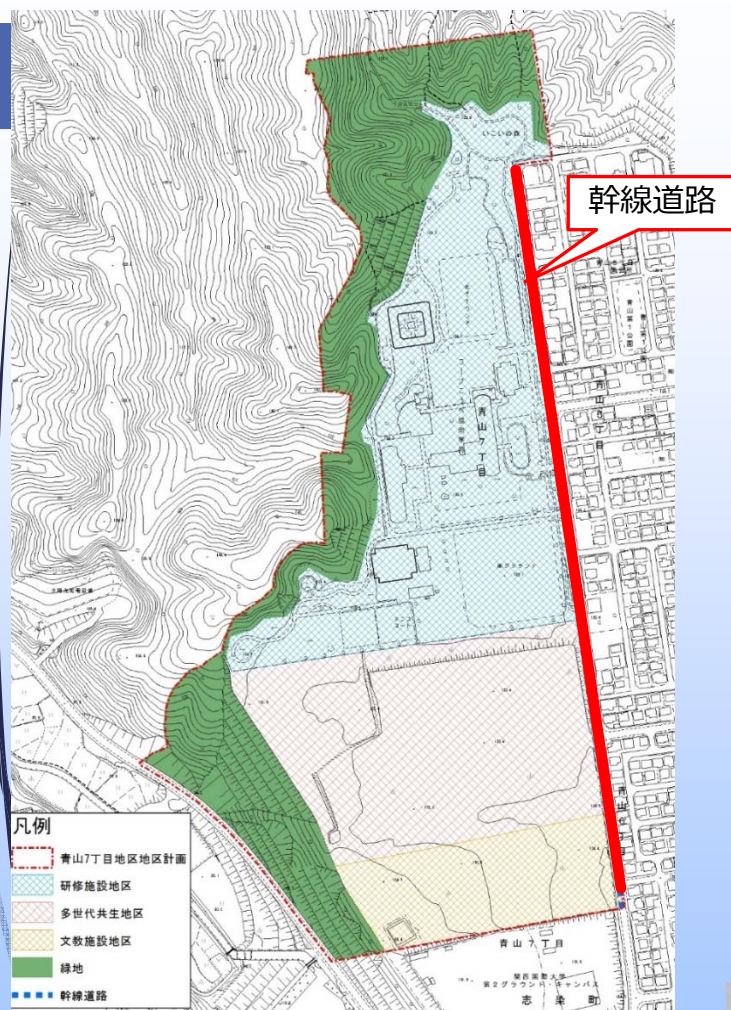
道路境界線及び隣地境界線から
建築物の外壁又はこれに代わる
柱の面までの距離は1m以上



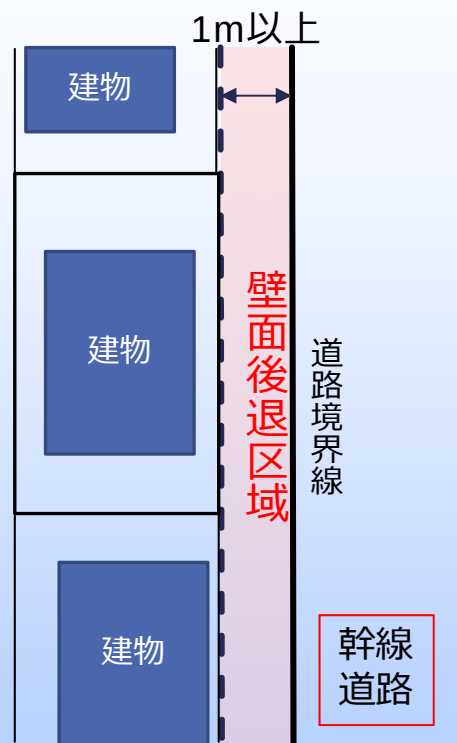
【かき又は柵の構造の制限】

1. 道路に面する垣又は柵は、
生け垣又は見通しの妨げとなら
ない構造とし、閉鎖感のないよ
う意匠に配慮する。
2. 道路の隅切り部に車の出入り
口を設置してはならない。

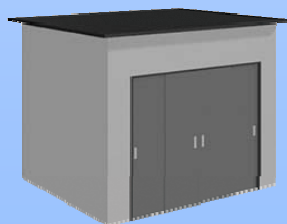
壁面後退区域における工作物の設置の制限（景観への配慮）



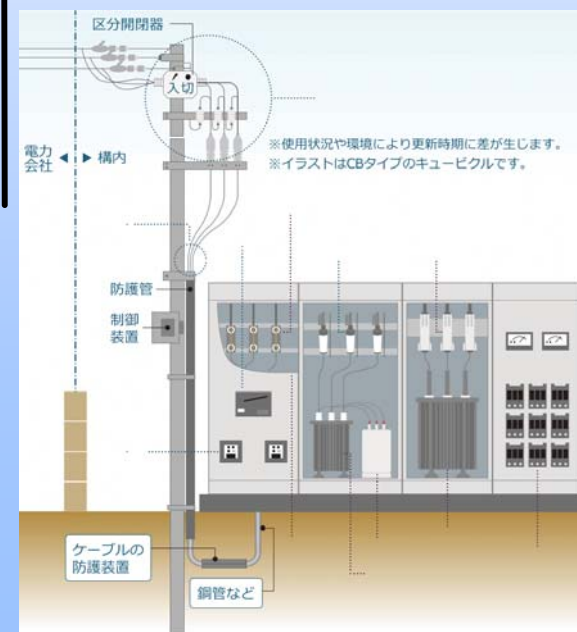
幹線道路からの壁面後退区域には移動困難な工作物を設置してはならない。



工作物の例



既存住宅地



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（景観への配慮）

- 1 建築物及び工作物の意匠、色彩等については、兵庫県景観の形成等に関する条例第22条第1項の大規模建築物等指導基準に準拠し、周辺との調和を図る。
- ・ 緑豊かな景観の形成を図る
 - ・ 建築物や工作物、植物等を含めた敷地全体としての景観のまとまりや質の向上に努める
 - ・ 外壁・屋根の色彩は基調となる色の範囲をマンセル色票系において定める
 - ・ 給水管やダクト、屋上設備などの設置にも配慮する
 - ・ 工作物の色彩も基調となる色の範囲をマンセル色票系において定める

- 2 屋外広告物を設置又は掲示する場合は、兵庫県屋外広告物条例施行規則第9条別表第1に定める第2種禁止地域等の基準に準拠し、周辺環境に配慮する。

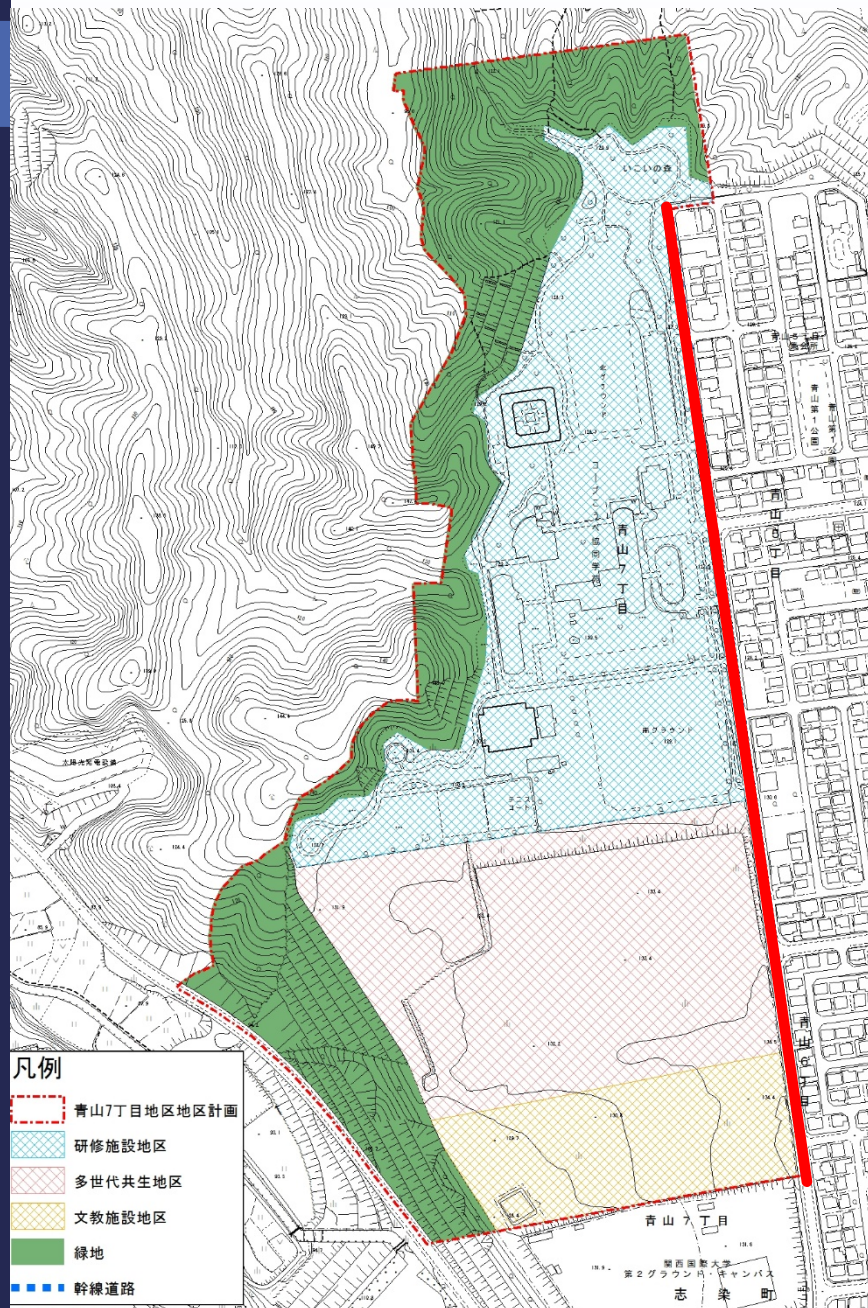
【自家用広告物】

- ・ 1事業所当たりの表示面積の合計：20㎡以下
- ・ 数量：4枚（基、個）以下
- ・ 建植広告物の地上からの高さ：7m以下
- ・ 屋上への表示・設置禁止 等

【案内誘導広告物】

- ・ 1方向の表示面の面積：2㎡以下（集合案内誘導広告物は8㎡以下）
- ・ 横の長さ：2m以下
- ・ 地上からの高さ：3m以下 等

その他（景観への配慮）



幹線道路に面する部分は植栽に努める

