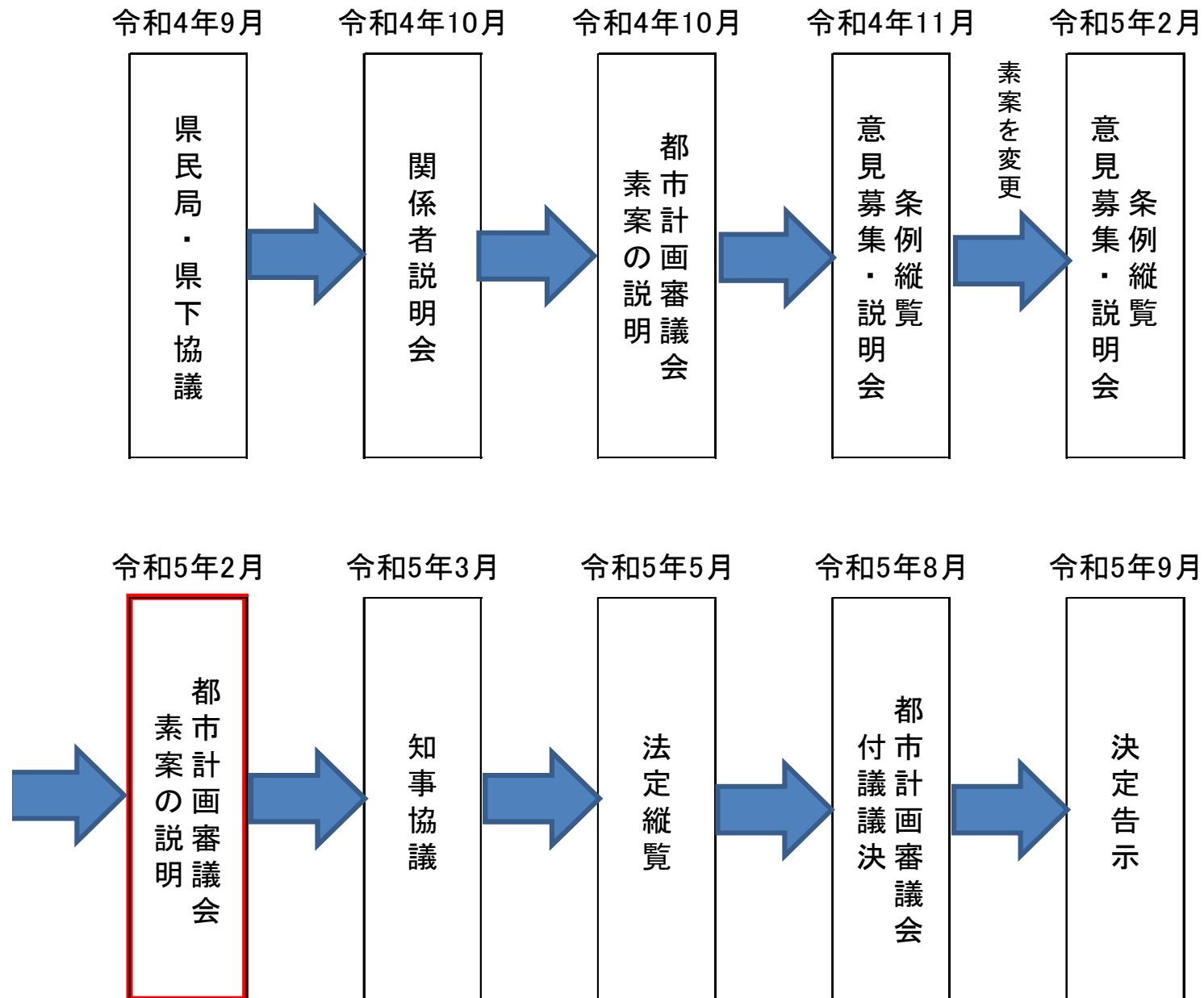


三木中央線周辺地区 地区計画の決定について

地区計画の決定スケジュール



条例縦覧（11月）の結果

① **意見募集の期間** 令和4年11月8日～11月22日

意見書の提出 2件

② **説明会の開催** 令和4年11月13日

出席者 1名

③ **意見の内容**

- ・フィットネスジムやカラオケ店、ゲームセンター、映画館などはショッピングモールなどの複合施設に必要な用途である
- ・土地利用に制限がかかり困る

前回の説明内容の変更点について

① 地区計画区域の縮小

(前回説明の区域)

末広2丁目、末広3丁目、大村、大村1丁目、平田 の各一部



用途地域の変更区域の縮小に併せ
末広2丁目と末広3丁目・平田の各一部を除外

(今回説明の区域)

末広3丁目、大村、大村1丁目、平田 の各一部

② 地区計画名の変更

(前回の地区計画名)

三木駅西地区地区計画



(変更後)

三木中央線周辺地区地区計画

前回の説明内容の変更点について

③ 建築物等の用途制限 の内容変更

(前回説明の内容)

1. 運動施設、カラオケ店、ゲームセンター、映画館等は建築不可
2. 工場は建築不可

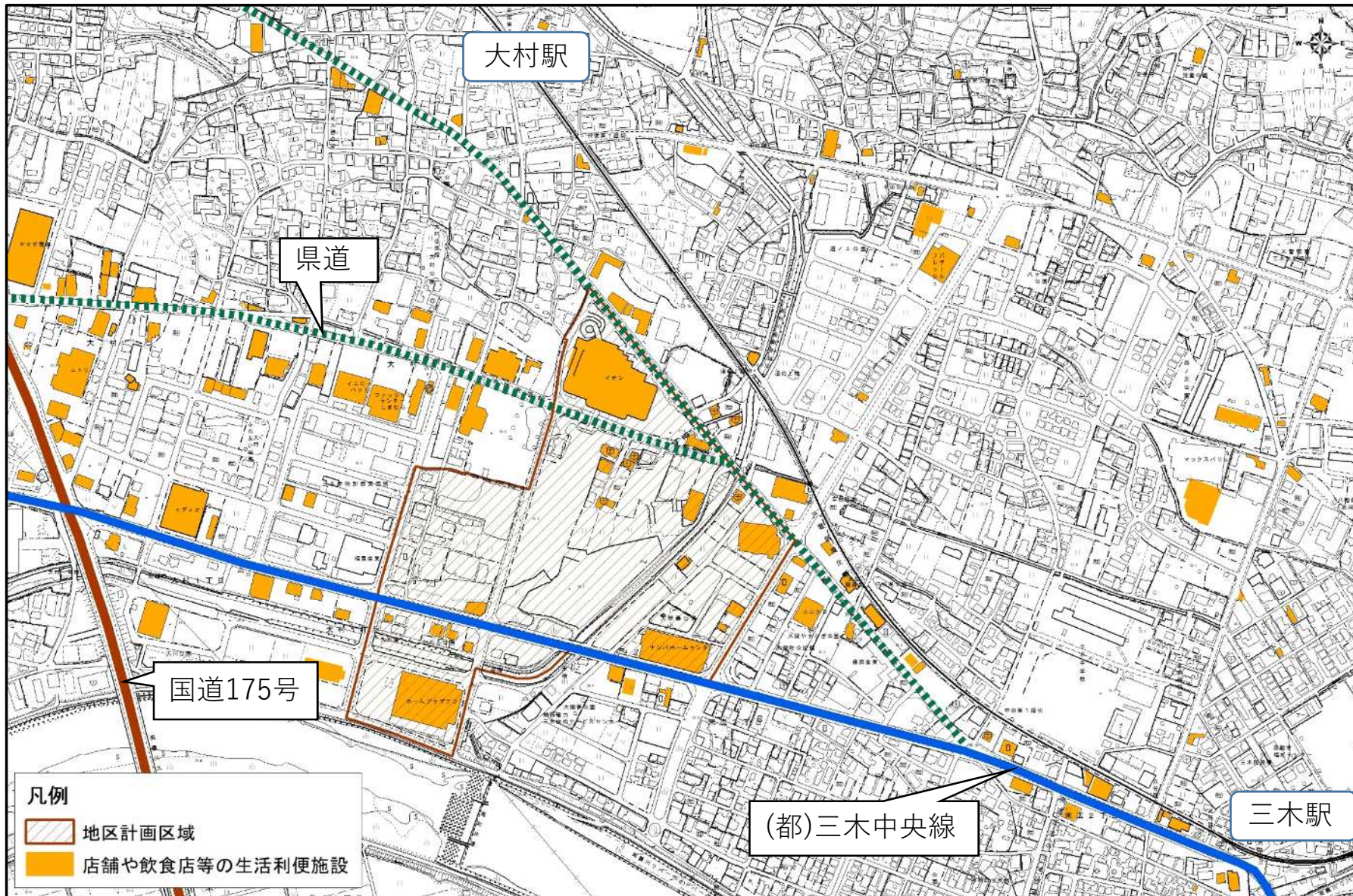


意見募集の結果及び前回の当審議会の指摘事項を踏まえ、用途の制限を緩和

(変更後の内容)

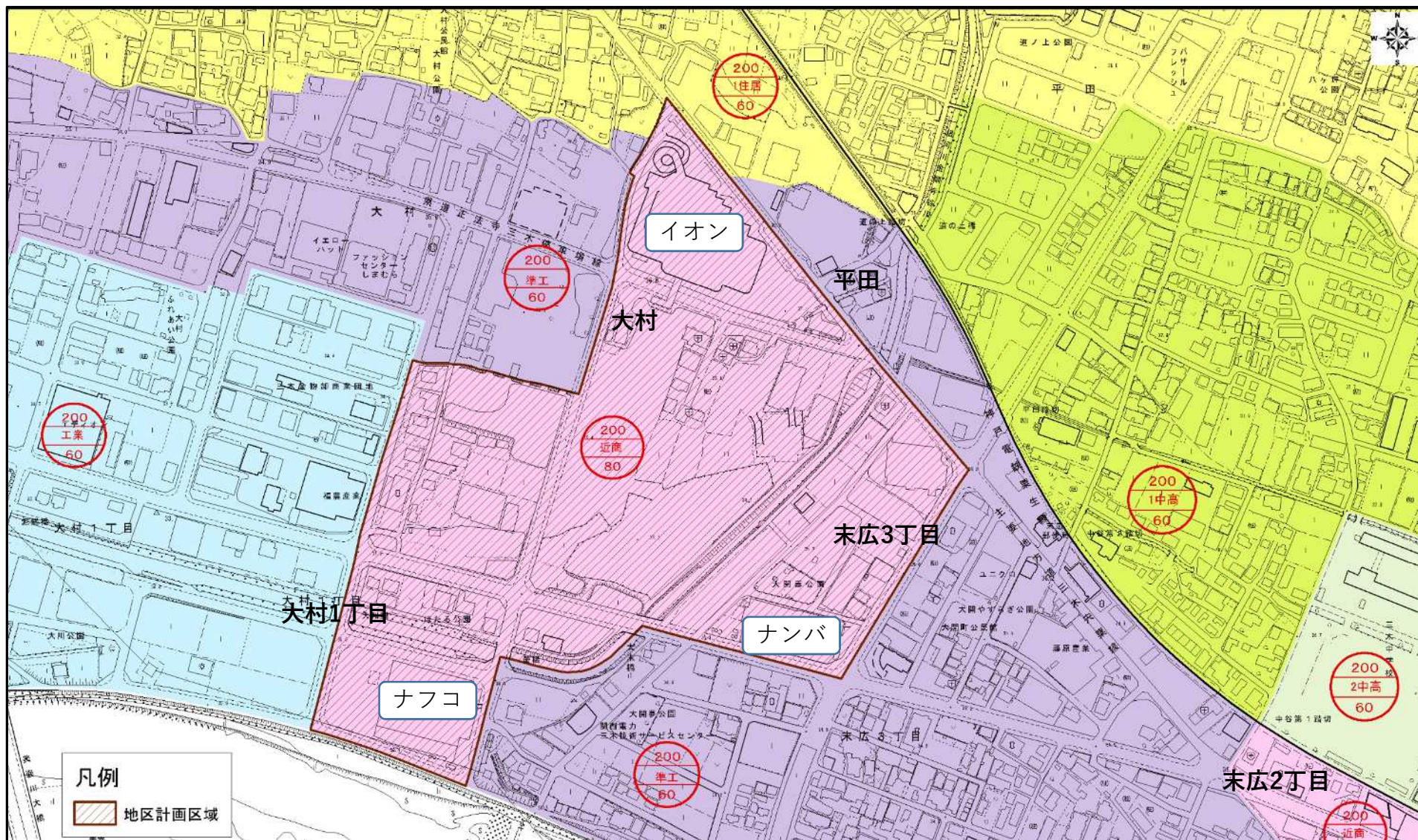
1. 店舗やホテル内に附設される運動施設、カラオケ店、ゲームセンター、映画館等は建築可
2. 店舗や飲食店に附属する工場は建築可 (11月縦覧時に反映済み)

三木中央線周辺地区地区計画



三木駅や大村駅の徒歩圏内で、国道175号からのアクセスも良い地区であり、(都)三木中央線や県道周辺に、店舗や飲食店等が集積している。

今回説明の地区計画区域



前回の地区計画区域内に工場があり建替えや増築に支障が出るため、用途地域の変更区域の縮小に併せ地区計画区域を縮小した。

《地区計画の目標》

優れた道路網や鉄道駅周辺の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する。

《地区計画に定めるもの》

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ③ その他 景観への配慮

①建築物等の用途の制限

| ○：建てられる ×：建てられない △：面積など制限あり | 現在の用途地域 | | 変更後の用途地域 | 地区計画 |
|------------------------------------|---------|------|----------|-------------------------------------|
| | 準工業地域 | 工業地域 | 近隣商業地域 | |
| 戸建住宅や共同住宅 住宅で店舗等を兼ねるもの | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 店舗 床面積 10,000 m ² 以下 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | ○ | × | ○ | ○ |
| 事務所 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ホテル、旅館 | ○ | × | ○ | ○ |
| 運動施設 | ○ | ○ | ○ | △店舗やホテルに附設するもののみ可(※1) |
| カラオケボックス、 ゲームセンター、パチンコ屋等の遊戯施設 | ○ | △ | ○ | △店舗やホテルに附設するカラオケボックスやゲームセンターのみ可(※1) |
| 風俗施設 | △ | × | × | × |
| 映画館、劇場、演芸場、 観覧場、ナイトクラブ | ○ | × | ○ | △店舗やホテルに附設する映画館、劇場、演芸場のみ可(※1) |

(※1) ただし、店舗やホテルの用に供する床面積未滿とする

①建築物等の用途の制限

| ○：建てられる ×：建てられない △：面積など制限あり | 現在の用途地域 | | 変更後の用途地域 | 地区計画 |
|-----------------------------------|---------|------|----------|--------------------------------------------|
| | 準工業地域 | 工業地域 | 近隣商業地域 | |
| 神社、寺院、教会 | ○ | ○ | ○ | × |
| 病院 | ○ | × | ○ | × |
| 診療所 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 老人ホーム、 福祉センター等 | ○ | ○ | ○ | △床面積 600 m ² 以下のみ可 |
| 保育所 | ○ | ○ | ○ | △事業所内保育所のみ可 |
| 自動車教習所 | ○ | ○ | ○ | × |
| 倉庫業倉庫、畜舎 単独車庫 | ○ | ○ | ○ | × |
| 工場 | ○ | ○ | △ | △店舗や飲食店に附属するもののみ可(※2) |
| 自動車修理工場 | ○ | ○ | △ | △店舗に附属するもので 300 m ² 以下のもののみ可 |

(※2) ただし、店舗や飲食店の用に供する床面積未満とする

②建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

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。

基準の内容

建築物及び工作物について、周辺の建築物や敷地全体のまとまりに配慮するよう規模や意匠など項目別ごとに基準が定められている。

②建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

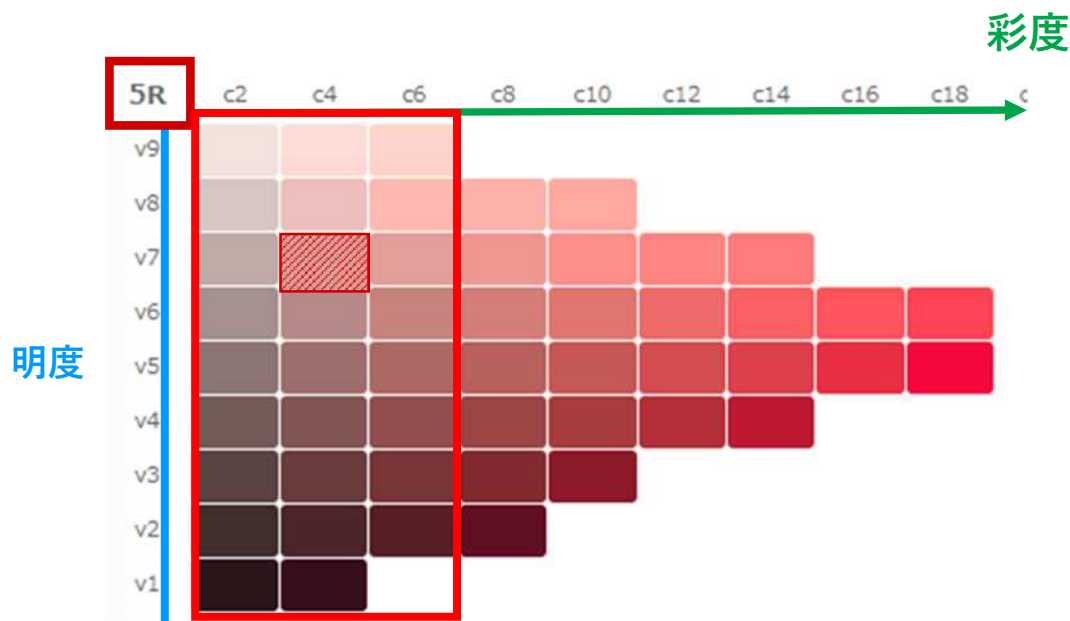
基準の内容（一部抜粋）

| 項目 （一部抜粋） | | 内容 （一部抜粋） |
|--------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・規模 | | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまち並み景観との調和や連続性の配慮 ・周辺への圧迫感の軽減に努める |
| 意匠 | 壁面 | ・側面や背面の意匠に配慮 |
| | 壁面設備 | ・給水管、ダクト等の見え方に配慮 |
| | 屋根・屋上 | ・塔屋を設ける場合は、建築物全体のまとまりに配慮 |
| 材料 | | ・金属やガラスなど光沢性のある材料を大きな面積で用いる場合は、周辺景観との調和に配慮 |
| 色彩 | 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・けばけばしくならないよう努める ・基調色として使用できる範囲は、<u>マンセル色票系</u>においておおむね次のとおり定めている。 (1)R(赤)又は YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度 6 以下 (2)Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 (3)その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下 |
| | 屋根 | |
| その他 | 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・配置や自動車の見え方に配慮 ・塀や門は形態・意匠について周辺との調和に配慮 |
| | 接道部 | ・閉鎖的な塀や門及び圧迫感のある擁壁を避けるなどの配慮 |

マンセル色票系とは

色を記号や数字で表したもので、色相（色合い）・明度（明るさ）・彩度（鮮やかさ）を分類したもの

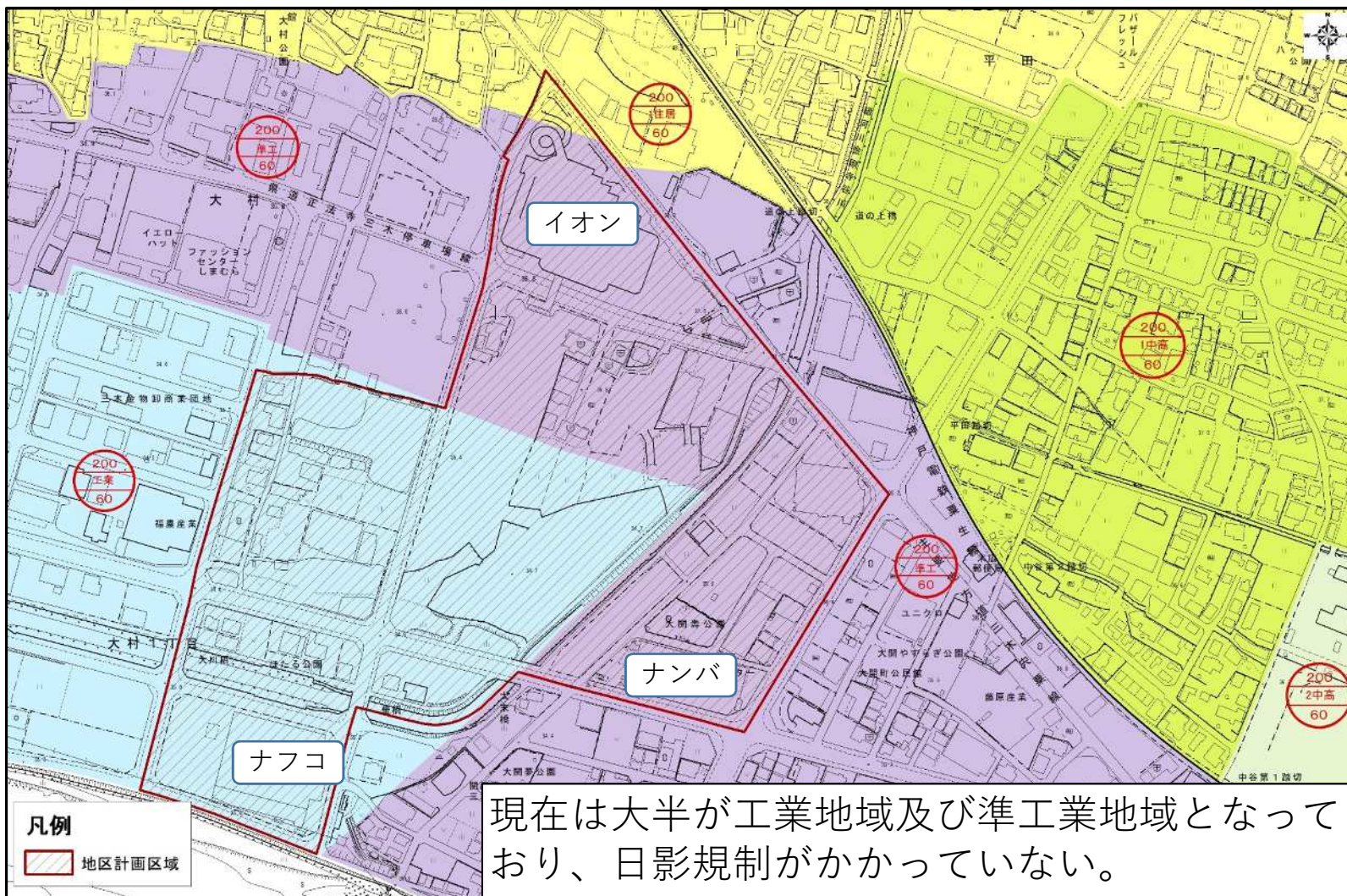
例)



日影規制の除外について

日影規制とは

- 建築物からできる影が、周辺の土地に一定時間かからないようにすることにより、日照環境を確保するための制限のことで、建築基準法に基づき、兵庫県建築基準条例により規定されている。



日影規制の除外について

- 近隣商業地域に変更すると、新たに日影規制がかかる。
- 兵庫県建築基準条例第2条の2第2項に、「地区計画等の区域で、土地利用の状況を勘案し知事が指定する区域は、日影規制対象区域から除く」と規定されている。

