

三木山地区地区計画

(さつき台)

整備計画運用基準

はじめに

さつき台は三木市の中心部に広がる近郊丘陵地に位置し、民間の開発事業によって住宅団地の造成が進められている地区です。この運用基準は、この宅地開発事業を適正に誘導するとともに事業効果の維持、増進を図り、緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を目標としており、良好な住環境の整備及び保全を図るための地区整備計画についてまとめたもので、地区計画の届出の審査基準となるものです。

— 目 次 —

◎建築物等の形態又は意匠の制限について-----	1
1. 建築物の外壁の色彩について	
2. 建築物の屋根について	
◎垣又は柵の構造の制限について -----	2～5
1. 植栽帯のゾーニング	
2. 垣・柵及び植栽帯の整備基準について	
○共通事項	
— 街区道路のイメージ	
○植栽帯ゾーンのタイプ (A・B)	
○生垣ゾーンのタイプ (C・D・E)	
◎参考図 -----	6、7
◎計画書 -----	8～10

◎建築物等の形態又は意匠の制限について

1. 建築物の外壁の色彩について

基調となる色は、けばけばしくならないように勤め、その範囲は、マンセル色票系において、概ね次のとおりとする。

- ①R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は彩度6以下
- ②Y（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

2. 建築物の屋根について

- ① 屋根の部分とは、庇を除く屋根となる部分すべてとし、2階以上に設けられるバルコニー（ただし、張り出した部分は庇とみなす）も含むものとする。
- ② 屋根の勾配は2寸勾配以上とするが、建築面積の1/5以下の陸屋根部分はこの限りでない。（例：屋根の一部が水平・階下に居住部分をもつバルコニー）
- ③ 基調となる色は、黒・グレーを主体とし、けばけばしくならないように勤め、その範囲は、外壁の色彩に準じるものとする。

◎かき又はさくの構造の制限について

1. 植栽帯に関するゾーニング

さつき台の美観及び風致の向上を図るため、植栽帯に関するゾーニングを行い、以下のゾーンに分ける。

1) 植栽帯ゾーンのタイプ (A・B)

三木山地区地区計画の戸建専用住宅地区では通常このゾーンに位置づけされる。道路に面した部分に植栽帯を設けて道路の広がりやを考慮した植栽帯ゾーンとする。

2) 生垣ゾーンのタイプ (C・D・E)

準幹線道路(幅 10.1m以上)に面した部分であり、道路幅員は広く歩道植栽もある。戸建兼用住宅地区であり準幹線道路から宅地への車両等の直接乗り入れはなく連続性のある生垣により植栽帯を設置する。連続性を考慮し生垣ゾーンとする。

記号	名称
	Aタイプ(植栽帯ゾーン)
	Bタイプ(植栽帯ゾーン)
	Cタイプ(生垣ゾーン)
	Dタイプ(生垣ゾーン)
	Eタイプ(生垣ゾーン)

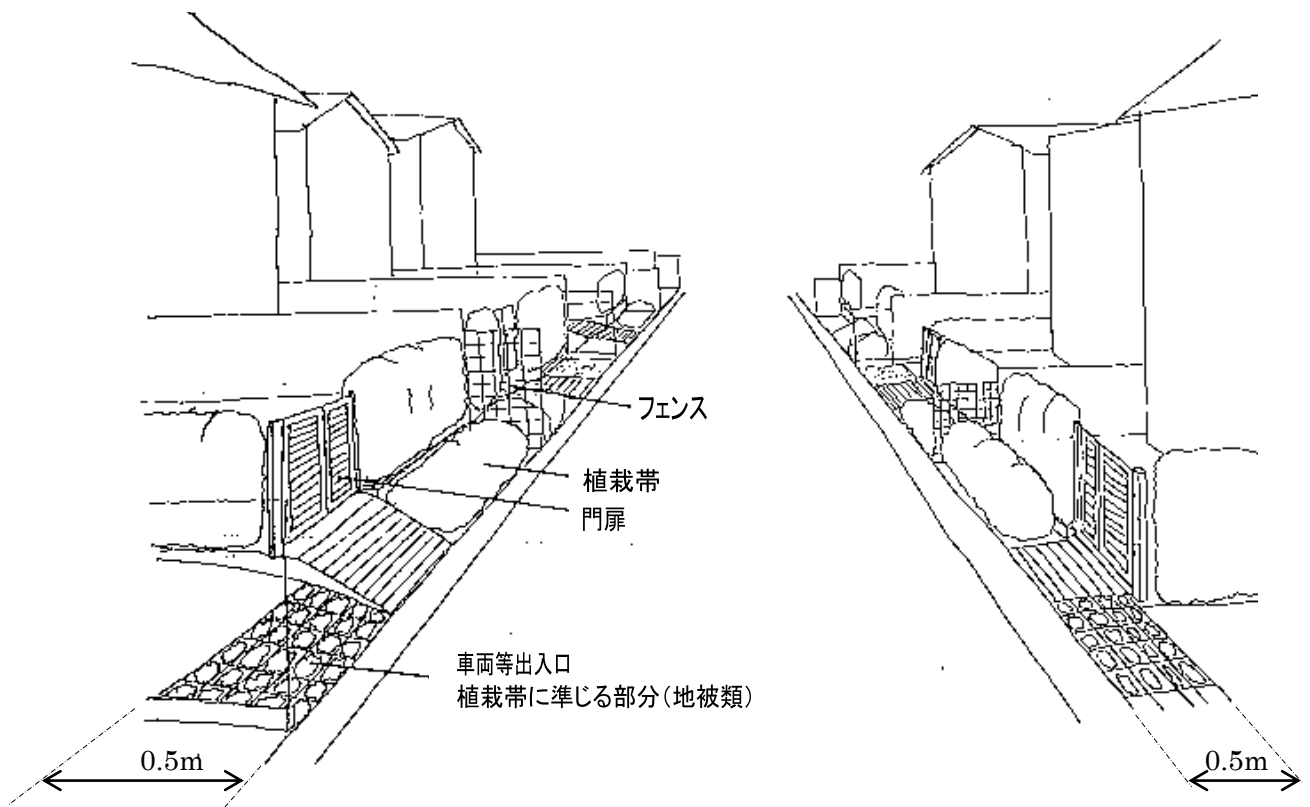


2. 垣・柵及び植栽帯の整備基準について

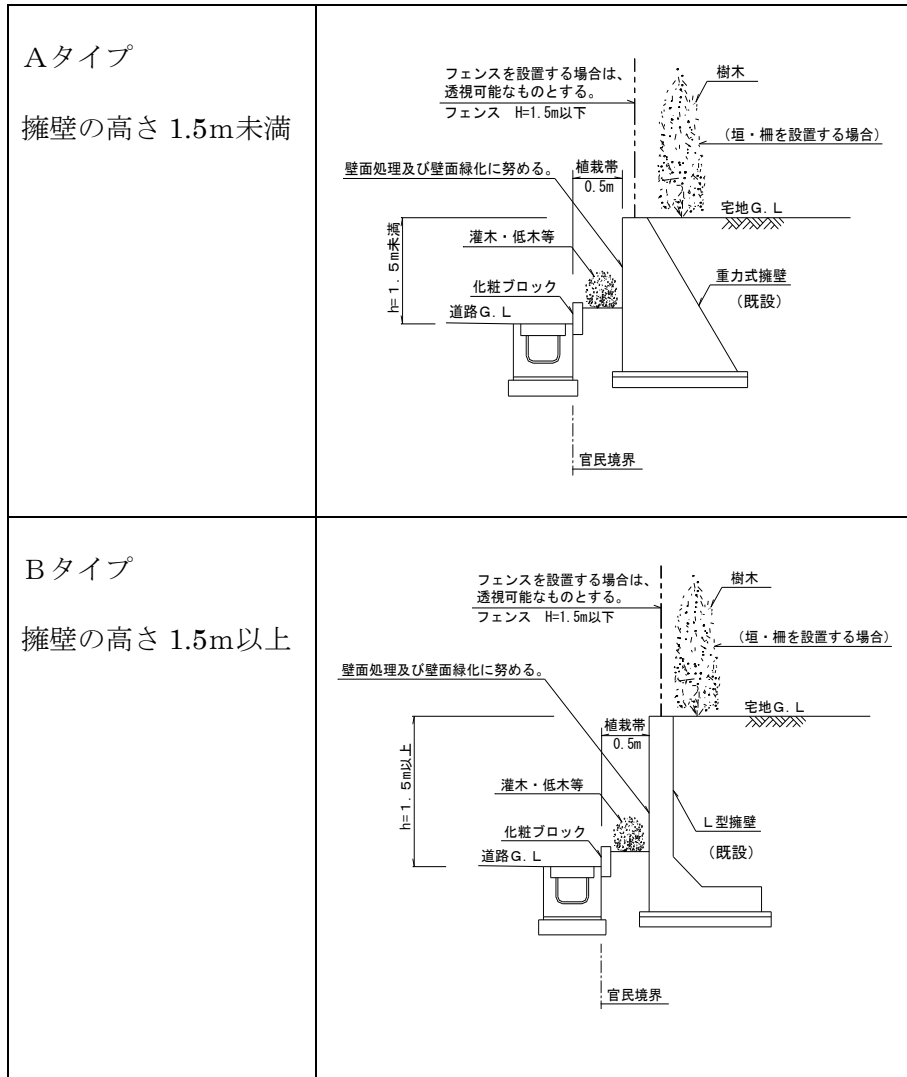
○共通事項

- ①全面道路に沿った幅 0.5mの部分には、門柱、門扉、その他これらに類するものを設けてはならない。ただし、アプローチのためのスロープ、境界を明示するためのフェンス、及びこれらに類するものについてはこの限りではない。
- ②門扉、その他これらに類するものは、開閉時に、道路にはみ出さない構造とする。
- ③植栽帯における境界を明示するためのフェンス、及びそれらに類するものの高さ（前面道路の地盤から）は 1.2m以下とし、基礎となる化粧ブロック等は2段（ $h = 0.4\text{m}$ ）以下とする。また、フェンスは透視可能なものとし、透視率25%以上とする。
- ④植栽する樹木は、樹木相互の葉張りが接する程度に植栽する。
- ⑤ゴミ集積場所に接する箇所には目隠し用の塀を設置可能とする。ただし、塀の高さはゴミ集積場の敷地高さから1.8m以下とし、塀の道路側には樹木の植栽又は、蔦類による壁面緑化をすること。

－街区道路のイメージ－

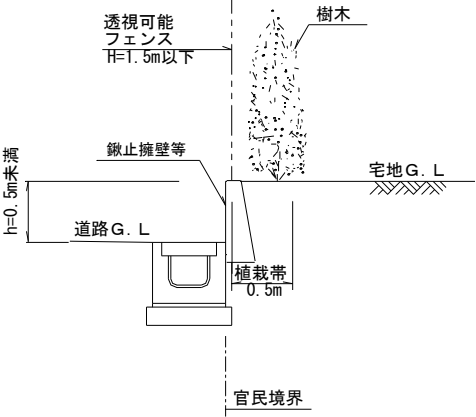
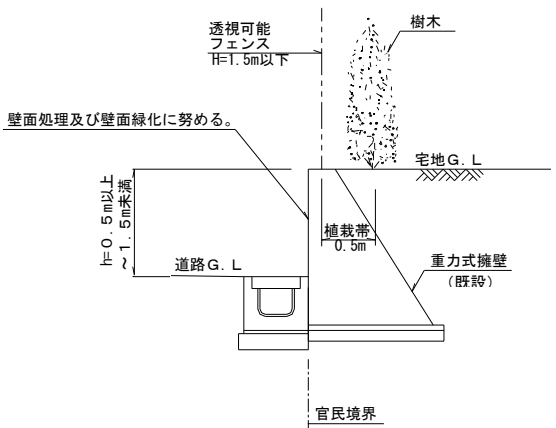
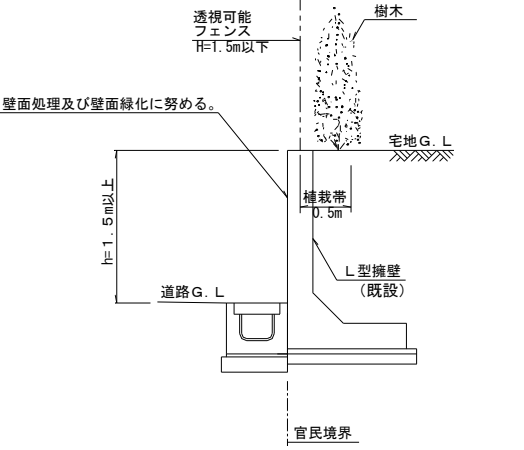


○植栽帯ゾーンのタイプ



- ① 植栽帯には、視界の妨げとならないよう、高さが0.5m程度の低木・灌木又は芝等の地被類を植栽する。
- ② 植栽帯に土止用の化粧ブロックを置く場合は、2段以下で高さ0.4m以下とする。
- ③ 垣・柵を設置する場合、生垣等の樹木によるものとする。
- ④ 垣・柵の樹木に併せてフェンスを設置する場合は高さ1.5m以下とし、基礎となる化粧ブロックは2段以下で高さ0.4m以下とする。また、フェンスは透視可能なものとし、透視率は25%以上とする。(フェンスのみの設置は不可。)
- ⑤ 車両の出入口の部分の植栽帯については、芝生や緑化ブロック等により地被類を植栽する。
- ⑥ ゴミ集積場所に接する箇所には目隠し用の塀を設置可能とする。ただし、塀の高さはゴミ集積場の敷地高さから1.8m以下とし、塀の道路側には樹木の植栽又は、蔦類による壁面緑化をすること。

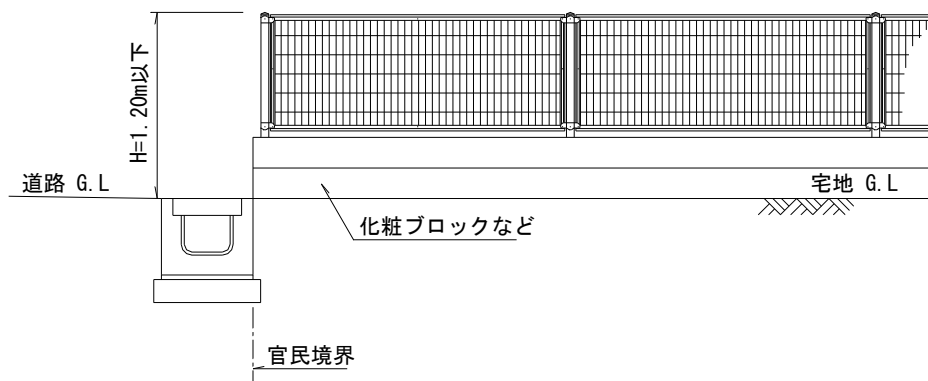
○生垣ゾーンのタイプ

<p>Cタイプ</p> <p>擁壁の高さ 0.5m未満</p>	
<p>Dタイプ</p> <p>擁壁の高さ 0.5m以上 1.5m未満</p>	
<p>Eタイプ</p> <p>擁壁の高さ 1.5m以上</p>	

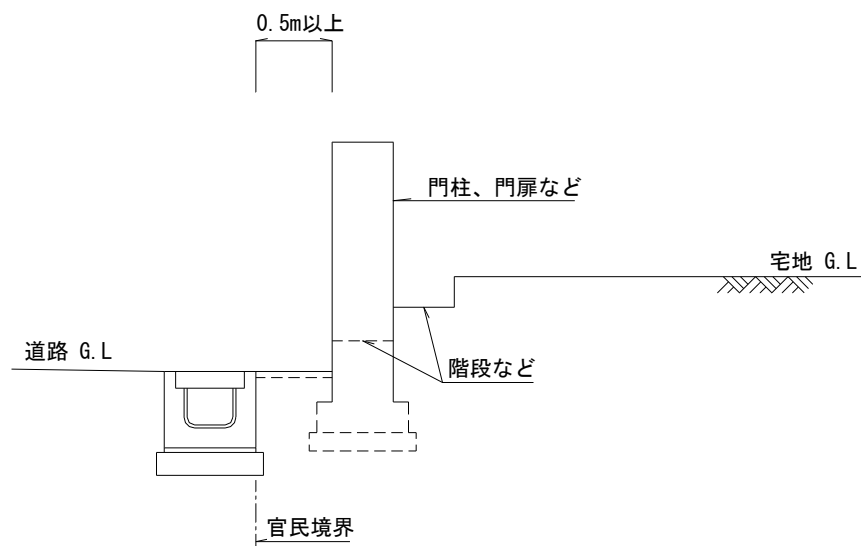
- ①植栽帯は、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併用したものとする。
- ②フェンスは高さ 1.5m 以下とし、基礎となる化粧ブロック等は 2 段以下で高さ 0.4 m 以下とする。また、フェンスは透視可能なものとし、透視率は 25% 以上とする。(フェンスのみの設置は不可。)
- ③Cタイプにおいて擁壁を設ける場合は高さ 0.5m 未満とする。

◎参考図

敷地境界明示の為にフェンス等設置する場合

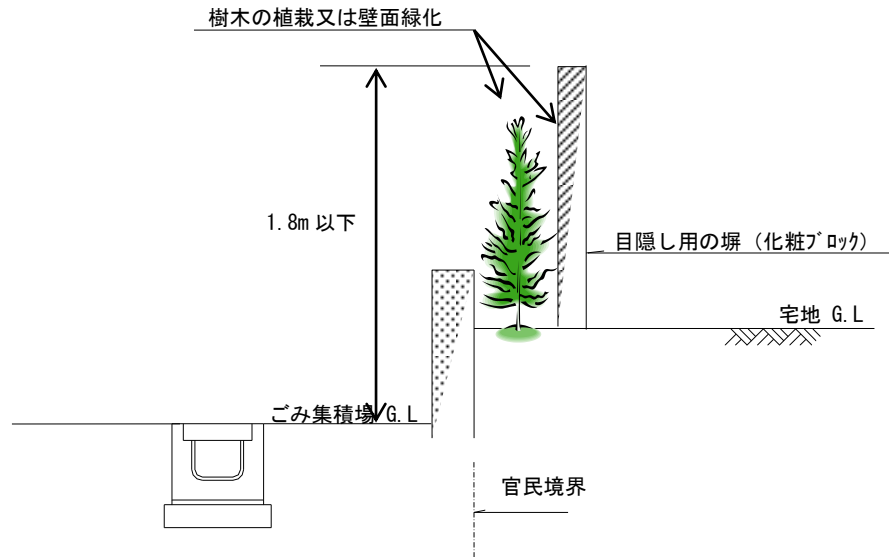


門柱、門扉を設置する場合



◎参考図

ゴミ集積場に隣接した塀を設置する場合



◎計画書

東播都市計画地区計画の変更（三木市決定）

名 称	三木山地区地区計画														
位 置	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														
区 域	計画図表示のとおり														
面 積	約23.4ヘクタール														
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地は、三木市の中央部に広がる近郊丘陵地に位置し、民間の開発事業により良好な住宅団地の造成が進められている地区である。</p> <p>本計画は、この宅地開発事業を適正に誘導するとともに事業効果の維持、増進を図り、緑豊かでゆとりとのおいのある良好な市街地の形成を目標とする。</p>													
	土地利用の方針	<p>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地等が可能な戸建兼用住宅地区を配する。</p> <p>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、地区入口部に配する。</p> <p>また、主要な公共公益施設としては、集会所、公園等を適正に配し、区域の周辺には、緑地を配する。</p>													
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>													
	建築物等の整備の方針	<p>1 「戸建専用住宅地区」</p> <p>閑静でおいし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。</p> <p>2 「戸建兼用住宅地区」</p> <p>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う。</p> <p>3 「近隣センター地区」</p> <p>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等の規制、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。</p>													
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table border="0"> <tr> <td>緑 地</td> <td>1箇所</td> <td>面積約</td> <td>6,550㎡</td> </tr> <tr> <td>道 路</td> <td>幅員12m～15m</td> <td>延長約</td> <td>850m</td> </tr> <tr> <td>緑 道</td> <td>幅員4m～8m</td> <td>延長約</td> <td>380m</td> </tr> </table>		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
	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												
地区の区分	地区の名称	戸建専用住宅地区	戸建兼用住宅地区	近隣センター地区											
	地区の面積	約18.2ha	約4.4ha	約0.8ha											
	建築物に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>2 診療所 (入院施設のあるものは除く。)</p> <p>3 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>4 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>2 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>①事務所</p> <p>②日用品の販売を</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店</p> <p>3 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>4 洋服店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの）</p> <p>5 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの）</p> <p>6 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス</p>											

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の用途制限	<p>5 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>③理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>④洋服店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>⑥出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p>3 診療所 (入院施設のあるものは除く。)</p> <p>4 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>5 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>業を営む店舗</p> <p>7 病院</p> <p>8 診療所</p> <p>9 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>10 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>11 巡査派出所、地方公共団体の支所の用に供する建築物その他これらに類する公益上必要なもの</p> <p>12 前各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル	
		壁面の位置の制限		<p>1 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(以下「外壁等」という。)の面までの距離は2メートル以上とする。ただし次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>①外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下の場合</p> <p>②物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとする。</p> <p>2 建築物の屋根は勾配屋根とし、その色彩は落ち着いたものとする。</p> <p>3 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする。</p> <p>①自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、色彩、意匠、その他表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの。</p> <p>ア) 広告板、その他これらに類するものは高さ3メートル以下のものを1基設置できるものとし、表示面積の合計(表示面が2面</p>	<p>1 建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとする。</p> <p>2 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとする。</p> <p>3 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする。</p> <p>①自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、色彩、意匠、その他表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの。</p> <p>ア) 広告板、その他これらに類するものは高さ7メートル以下のものを1棟につき1基設置できるものとし、表示面積の合計(表</p>		

建築物に関する事項		<p>以上のときはその合計)は1平方メートル以内のもの</p> <p>イ)建築物に設置または表示するものは、屋上以外のところに1箇所設置または表示できるものとし、表示面積の合計(表示面が2面以上のときはその合計)は1平方メートル以内のもの</p> <p>②法令の規定により表示し、又は設置する広告物等</p> <p>③国、地方公共団体、又はこれらを構成員とする団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等</p> <p>④冠婚葬祭又は祭礼のため、一時的に表示し又は設置する広告物等</p> <p>⑤本地区に係る住宅及び宅地販売に関するもので、形態、意匠その他表示の方法が美観を害さないもの</p>	<p>示面が2面以上のときはその合計)は10平方メートル以内のもの</p> <p>イ)建築物に設置または表示するものは、屋上以外のところに2箇所設置または表示できるものとし、表示面積の合計(表示面が2面以上のときはその合計)は10平方メートル以内のもの</p> <p>ただし、ア)とイ)の合計は10平方メートル以内とする。</p> <p>②法令の規定により表示し、又は設置する広告物等</p> <p>③国、地方公共団体、又はこれらを構成員とする団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等</p> <p>④冠婚葬祭又は祭礼のため、一時的に表示し又は設置する広告物等</p> <p>⑤本地区に係る住宅及び宅地販売に関するもので、形態、意匠その他表示の方法が美観を害さないもの</p>
	かき又は柵の構造の制限	<p>1. 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たものとする。フェンスの高さは宅地地盤面から1.5メートル以下とする。(フェンス、門柱及び門扉については景観に配慮したものとする。)</p> <p>2. 前面道路(緑道は除く)に沿って幅0.5メートルの植栽帯を設ける。擁壁等を設置する場合は、壁面処理及び壁面の緑化修景に努める。</p>	