

青山7丁目地区地区計画 地区整備計画 運用基準

- 1 建築物の用途制限
- 2 建築物の敷地面積の最低限度
- 3 壁面の位置の制限
- 4 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 5 建築物の高さの最高限度
- 6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 7 かき又は柵の構造の制限
- 8 その他

1 建築物の用途制限

1) 「研修施設地区」に建築することができる建築物

1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの

- | |
|--|
| 一、住宅 |
| 二、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの |
| 三、共同住宅、寄宿舍又は下宿 |
| 四、学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの |
| 五、神社、寺院、教会その他これらに類するもの |
| 六、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの |
| 七、公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） |
| 八、診療所 |
| 九、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 |

二. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令【建築基準法施行令第130条の3】で定めるもの

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれか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㎡を超えるものを除く。）とする。

①事務所

汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。

②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

雑貨や八百屋などをいい、非日用品の販売である貴金属を販売する店舗などは含まない。また、食堂若しくは喫茶店とは、レストラン、そば、うどん店、すし店などをいい、料理店、カフェ、キャバレー、待合などの接客・遊興業種は含まない。
--

◇具体例

児童・生徒を対象とした文具店、本屋、レコード・CD・DVDショップ、花木・園芸用品店、ペット用品店、汁粉類料理店、精肉販売店、写真屋
--

◆認められない例

居酒屋、銀行、看板屋、ペットショップ、ガソリンスタンド

- ③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

一般にサービス業といわれるもののうち、政令（建築基準法施行令第 130 条の 3 第 4 号）に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

◇具体例

マッサージ治療院、カイロプラティック、エステサロン、ネイルサロン

◆認められない例：動物病院、犬・猫診療所、ペット美容院（トリミングサロン）

- ④洋服店、畳屋、建具屋、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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

一般にサービス業といわれるもののうち、政令に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

- ⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

食品販売業などを営む店舗のうちそれに附属して原動機を使用する製造部分を持ったものをいう。また、製造したものを他の店舗に卸す場合には、店舗としてではなく工場に該当し禁止する。

- ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

近隣住民のための社会教育的な教室などをいう。教室と呼ばれるものであっても遊興的性格の強い施設（不特定多数を対象とする教室など）はこれに含まない。

- ⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

◇具体例:陶芸教室

三. 共同住宅、寄宿舍又は下宿

共同住宅は、一棟の建築物で、階段、廊下等を共有する住戸の集合体及び事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。

寄宿舍は、事務所、学校、病院、工場等に関連して設けられる居住施設で住室内に調理施設がなく、共同の食堂及び調理室を有するものをいう。

下宿は、住宅の一部を家族以外の人のために長期間宿泊させる施設をいう。

四. 学校、図書館その他これらに類するもの

学校教育法に規定する学校のうち小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、特別支援学校、幼稚園、及び専修学校、各種学校をいう。

なお、自動車教習所、職業訓練校並びに防衛大学校等は、「学校」に該当しないものとする。

図書館法に規定する図書館。

低層住宅地の良好な環境を害するおそれがなく、また通常時において、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区に存する文化財、遺跡、史跡、埋蔵物その他これらに類するものの展示又は閲覧等を目的とし、地域に密着した社会教育的な活動のために設ける考古資料館、博物館。

町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物をいい、葬祭場、セレモニーホール、冠婚葬祭場は多目的に使用され、不特定多数の個人や団体に貸し出されているので、該当しない。

五. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

主として宗教の教義を究める儀式行事を行うことの用に供される建築物が該当するものとする。なお、神社、寺院、教会、修道院その他これらに類するものに附属すると認められる納骨堂は含まれるものとする。

六. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホームであり、その具体例は以下のとおりである。

- ①老人福祉法にいう老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- ②児童福祉法にいう保育所（無許可施設を含む。）、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設及び児童自立支援施設
- ③生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設
- ④売春防止法にいう婦人保護施設
- ⑤精神保護及び精神障害者福祉に関する法律にいう精神障害者生活訓練施設
- ⑥更生保護事業法にいう更生保護施設
- ⑦継続的入居施設と考えられる生活保護法、社会福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法及び精神保健及び精神障害者福祉に関する法律に基づく授産施設
- ⑧老人福祉法及び介護保険法にいう小規模多機能型居宅介護に係る施設

七. 公衆浴場

公衆浴場法第 1 条第 1 項に規定する公衆浴場をいう。

しかし、広範囲から自動車等を利用して来場することを企図したいいわゆるスーパー銭湯又は岩盤浴は、複合用途等を含め総合的に判断する。

八. 診療所

あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆう師等に関する法律による施術所に該当するカイロプラクティック、足裏マッサージ等。

医療法にいう診療所とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業または歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は 19 人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

介護老人保健施設（介護保険法第 106 条に規定される施設）、人工透析センターは、医療法上、患者を入院させる施設を有しない場合、又は病床数が 19 以下の場合には診療所に該当する。

犬猫診療所は該当しない。

九. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物

近隣住民にとって必要な公益サービス施設である小規模な郵便局、地方公共団体の支所等の施設は以下の通り。【建築基準法施行令第 130 条の 4】

- ①郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設で延べ面積が 500 ㎡以内のもの
- ②地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が 600 ㎡以内のもの
- ③近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- ④路線バスの停留所の上家
- ⑤次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ) 電気通信事業法第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ) 電気事業法第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設
 - ハ) ガス事業法第 2 条第 2 項に規定するガス小売事業又は同条第 5 項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
 - ニ) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ) 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設

- へ) 下水道法第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設
- ト) 都市高速鉄道の用に供する施設
- チ) 熱供給事業法第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積が 1,500 m²以内のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

【建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるもの】

- ①理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ②洋服店、畳屋、建具屋、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で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- ③自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）
- ④学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑤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
- 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業を営む店舗

3. 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

4. ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの

旅館業法に規定されるホテル、旅館のほか簡易宿泊所が該当する。また、旅館類似の用途の建築物である寮、保養所又はリゾートマンションやウィークリーマンションについてもその営業形態が旅館業法第 2 条に定義されるものに該当すれば、「ホテル又は旅館」とみなす。

5. 自家用倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

6. スポーツ練習場

技能の習得や肉体鍛錬のため身体運動の練習を行う施設で、多数の者の使用に供する下記のようなものが該当する。

ゴルフの打ち放し練習場、テニス練習場、剣道場・柔道場、ボクシング練習場、フットサルコート、バスケットコート、スカッシュコート、バッティング練習場

7. 展示場

商品等の見本又は展覧の目的で展示又は陳列等のために利用する施設をいう。
モデル住宅は、住宅そのものが展示物となることから、展示場として扱われない。

8. 集会場

不特定多数の者が集会、娯楽又は催物等のために使用する建築物又はその部分で、当該用途に供する部分のうち最大の一室の床面積が 200 ㎡以上のものをいう。

例) 文化会館、市民ホール、多目的ホール、結婚式場、葬儀場、セレモニーホール等

※座席が固定されていない、畳敷きや移動いすの場合も上記条件にあてはまれば「集会場」に該当する。

※宗教施設の礼拝堂で、信者等利用者が関係者に特定されているものは、規模にかかわらず「集会場」として取扱いしません。ただし、結婚式等で不特定の者による利用が見込まれ、かつ多数の者が利用すると判断される礼拝堂は、「集会場」に該当するものとして取扱う。

9. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 に掲げるものを除く。）

一般の附属車庫で下記①～④のいずれかで、かつ、3 階以上の部分にない場合は可

① $S > 3,000 \text{ m}^2$ 、かつ、 $B > 300 \text{ m}^2$ のとき $A + B \leq 3,000 \text{ m}^2$

② $S > 3,000 \text{ m}^2$ 、かつ、 $B \leq 300 \text{ m}^2$ のとき $A \leq 3,000 \text{ m}^2$

③ $S \leq 3,000 \text{ m}^2$ 、かつ、 $B > 300 \text{ m}^2$ のとき $A + B \leq S$

④ $S \leq 3,000 \text{ m}^2$ 、かつ、 $B \leq 300 \text{ m}^2$ のとき $A \leq S$

S: 同一敷地内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計

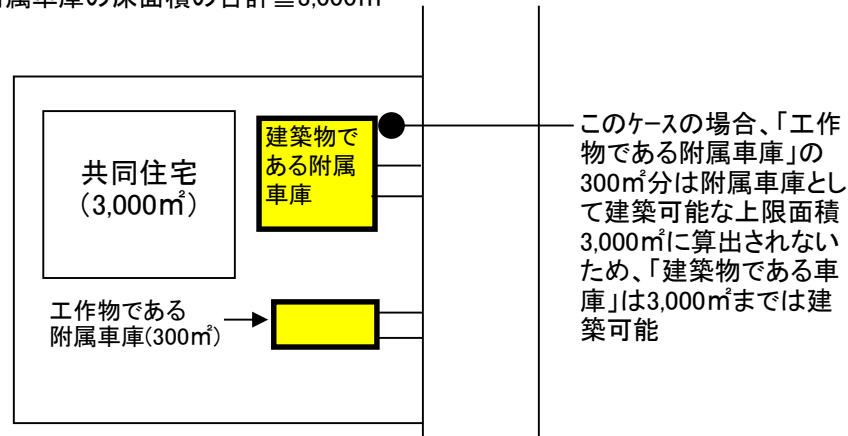
A: 同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で建築物として扱うものの床面積の合計

B: 同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で工作物として扱うものの築造面積の合計

- ・ 自動車車庫で 2 階以下の部分にあるもの
- ・ 畜舎（床面積の合計） $\leq 15 \text{ m}^2$
- ・ 建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に掲げるものは建築できない（一定量以上の危険物の貯蔵又は処理に供するもの）

【附属車庫の上限の面積に含まれない「工作物である車庫」の例】

原則：附属車庫の床面積の合計 \leq 3,000 m^2



2) 「多世代共生地区」に建築することができる建築物

1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの（「研修施設地区」参照）
2. 病院

医療法による病院とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

介護保健法第7条第22項に規定する介護老人保健施設で入所定員が20人以上のもの。

3. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設である社会福祉施設である。具体例は以下の通り。

- ①老人福祉法にいう老人福祉センター
- ②児童福祉法にいう児童厚生施設、児童家庭支援センター
- ③身体障害者福祉法にいう身体障害者福祉センター、補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設
- ④騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設と考えられる生活保護法にいう授産施設、身体障害者福祉法にいう身体障害者授産施設、知的障害者福祉法にいう知的障害者授産施設、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律にいう精神障害者授産施設
- ⑤老人福祉法にいう老人介護支援センター。ただし、老人介護支援センターの中でも介護保険法に規定する「居宅介護支援に係る施設」に該当する場合には、事務所的な性格である場合もあるため、利用形態により判断する。

4. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）（「研修施設地区」参照）

5. ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（「研修施設地区」参照）

6. 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第 130 条の 5 の 4 で定めるもの

①税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（「巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物」及び 5 階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。）

②認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次のイからハまでに掲げる施設である建築物

イ) 電気通信交換所

ロ) 電報業務取扱所

ハ) イ及びロに掲げる施設以外の施設の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以下のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

③電気事業の用に供する変電所である建築物（電圧 30 万 V 未満で、かつ、容量 110 万 kVA 未満のものに限る。）

④ガス事業の用に供するガス工作物の工事、維持及び運用に関する業務の用に供する建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの

7. 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

8. 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの

9. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 に掲げるものを除く。）（「研修施設地区」参照）

3) 「文教施設地区」に建築することができる建築物

1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第9号に掲げるもの（「研修施設地区」参照）
2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

教育施設、研究施設その他の教育文化施設で騒音等の発生により周辺の居住環境を害するおそれが少ないものであり、これに該当するか否かは名称等による形式的な判断ではなく、設立目的、建築物の設計、利用形態等により実質的に判断する。具体的には各種学校、就業訓練校、研修所、学術の研究所等が含まれるが、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれのある用途が主である建築物は除かれる。

3. 病院（「多世代共生地区」参照）
4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（「多世代共生地区」参照）
5. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）（「研修施設地区」参照）
6. 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
7. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に掲げるものを除く。）（「研修施設地区」参照）

2 建築物の敷地面積の最低限度

1. 建築物の敷地面積の最低限度は 165 m²

※ 敷地：1 つの建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地

3 壁面の位置の制限

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 1m 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。

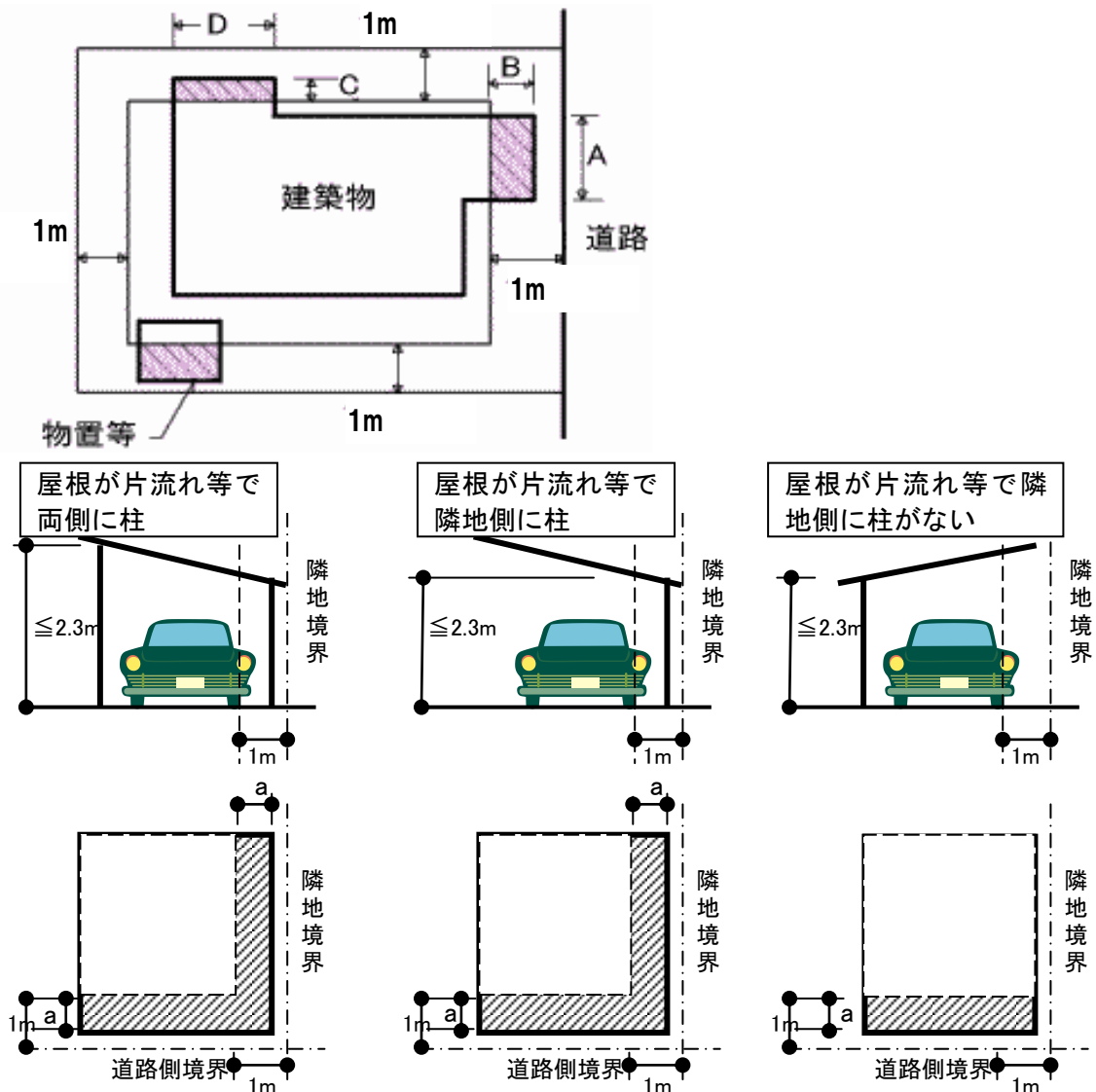
① 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの

② 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの

《参考》

外壁後退の緩和〔建築基準法施行令第 135 条の 21〕

$A+2B+2C+D \leq 3m$ 又は物置等で軒高 $\leq 2.3m$ かつ床面積合計 $\leq 5 m^2$

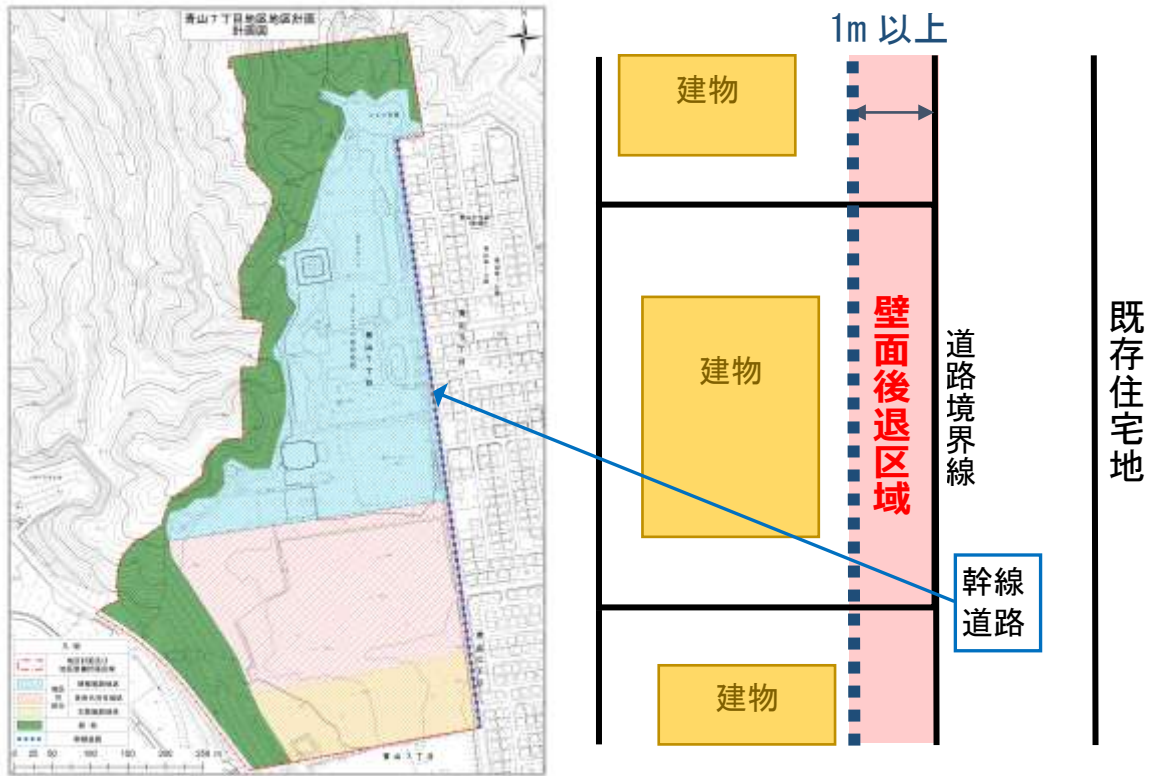


※ 図の斜線部分の面積が 5 m² 以下であること。

※ 屋根材は不燃材を使用すること。

4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

1. 幹線道路からの壁面後退区域には移動困難な工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。



【倉庫等】



【門・塀等】



【電柱・キュービクル等】



5 建築物の高さの最高限度

1. 建築物の高さは16m以下とする。



6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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景観基準に準拠し、周辺との調和を図る。

【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景観基準】

1) 一般基準

- ①大規模建築物等は個々に建築されるものであるが、完成後は周辺建築物等と一体的な景観として総体的に認識されるものであり、相互間で調整され、関連づけられていることが望ましい。そのため、敷地内の位置、規模、意匠、材料及び色彩については、周囲の景観に与える違和感や雑然さを軽減するよう努め、調和のとれたものとする。
- ②うるおいのあるまちづくりには、緑の存在は欠かすことのできないものである。そのため、敷地の緑化や建築物緑化に努め、快適な生活空間を創出し、緑豊かな景観の形成を図るものとする。
- ③大規模建築物等だけでなく、敷地内のその他の建築物や工作物、植栽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ものとする。
- ④良好な景観を形成している集落の入り口や街角などの視線を集める場所に建つ場合は、立地する場所に応じた位置、規模、意匠、材料及び色彩等に特に配慮するものとする。

2) 項目別基準

次表のとおりとする。ただし、市長が、特に地域の景観との調和を図るため、この基準を適用することが適当でないとする建築物等については、これによらないことができる。

項目	建築物	工作物
位置・規模	・人々に親しまれている山・海・谷筋などを眺める視線を遮らないよう努める。	
	・分棟や雁行配置等により、周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した位置・規模とする。 ・周辺の土地利用やスケール感に応じて、周辺への圧迫感の軽減に努める。特に通りに面する部分は、壁面の後退や高さを抑えるなど通りに圧迫感を与えないよう努める。 ・建物の高さや壁面位置がそろった通り沿いでは、その連続性の維持に配慮する。	・周辺の景観に違和感を与えない位置・規模とするよう努める。
意匠 壁面	・分節や雁行形とするなど、周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した意匠と	・周辺に与える突出感、違和感を軽減するような

	<ul style="list-style-type: none"> ・ するよう努める。 ・ 側面・背面の意匠にも配慮する。 ・ 通りに面する意匠に統一性のある地域では、その連続性に配慮する。 	意匠とする。
壁面設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。 ・ 工業農業等生産・流通系の建築物で、やむを得ず外部に露出する場合は、覆いを設けたり、壁面と同色の仕上げを施すなど、通りからの見え方に配慮する。 	
屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺のまち並み景観との調和や連続性に配慮した屋根・屋上とするよう努める。 ・ 塔屋を設ける場合は、建築物と一体的な意匠とするなど、建築物全体のまとまりに配慮する。 	
屋上設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上設備を設ける場合は、壁面の立ち上げやルーバー等により適当な覆い措置を講じる。 ・ 工業農業等生産・流通系の建築物で、やむを得ず覆い措置ができない場合は、通りから見えにくい位置に設置する。 	
低層部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長大で無窓など単調な壁面を作らないよう努める。 ・ 商業業務施設が連続している通り沿いでは歩行者に配慮し、色彩の工夫など、賑わいを演出した意匠とするよう努める。 	
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態、材料、色彩によって建築物全体としての調和に配慮する。 	
ベランダ等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態、材料、色彩によって建築物全体としての調和を図り、洗濯物等が通りから直接見えにくい構造・意匠となるよう努める。 	
材料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地、集落又はその周辺で、金属やガラスなどの光沢性のある材料を大きな面積で用いる場合には、周辺景観との調和に配慮する。 ・ 特徴的な地場材料がある場合は、地場材料やそれに類した素材を活用するなど、地域性に配慮する。 ・ 経年変化により見苦しくならない材料を選択するよう配慮する。 	

色彩	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・使用する色は、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色の範囲は、マンセル色票系においておおむね次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）又はこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用し周囲の景観と調和している場合はこの限りでない。 ①R（赤）又はYR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 4 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 ・上記にかかわらず、各面の屋根を含む見付面積（鉛直投影面積）の 1/20 以下の範囲に使用する場合はこの限りでない。 	
			<ul style="list-style-type: none"> ・航空法（昭和 27 年法律第 231 号）その他の法令により色彩について許可等を受けて設置する工作物、広告塔、広告板及び遊技施設については、適用しない。 ・煙突や鉄塔等高さのあるものにあつては、特に中上部について低彩度とするよう努める。
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。その範囲は外壁色に準ずるものとする。 	
その他	太陽光発電	<ul style="list-style-type: none"> ・設置する壁面・屋根面の色彩等との調和や建築物と一体的な意匠とするなど、建築物からの突出感、違和感の軽減を図り、通りからの見え方に配慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設置する工作物の色彩等との調和や、工作物と一体的な意匠とするなど、周辺から見え方に配慮する。
	パネル	<ul style="list-style-type: none"> ・地上に設置する場合は、通りや周辺から展望できる部分において、植栽等により修景を行うなど、周辺景観に違和感を与えないよう配慮する。 	

植 栽	<ul style="list-style-type: none"> ・通り側には、地域で親しまれている樹種等の低・中・高木を適切に配置し、植栽帯を設ける、建築物緑化を行うなど、うるおいのある植栽により、通りからの見え方への配慮や周辺の緑地・植栽等との連続性の維持に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・通りからの見え方や周辺の緑地・植栽等との連続性に配慮したうるおいのある植栽に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ただし、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）その他の法令により緑化の基準が設けられている事業所等に係るものについては適用しない。 	
駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> ・配置や植栽等により、通りからの自動車の見え方や周辺景観との調和に配慮する。 ・塀・門を設置する場合は形態・意匠等について周辺との調和に配慮する。 	
接 道 部	<ul style="list-style-type: none"> ・単調で閉鎖的な塀・門及び圧迫感のある擁壁を避けるなど、周辺との調和に配慮する。特に連続性のある景観を形成している地域では、その連続性の維持に努める。 ・商業業務施設が連続している通り沿いでは、通りの賑わいの創出に配慮する。 	

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（屋外広告物条例第 7 条第 3 項の許可の基準）に準拠し、周辺環境に配慮する。

1) 自家用広告物

1 事業所当たりの表示面積の合計	20 m ² 以下 (自己の氏名、店名等以外の表示は 10 m ² 以下)
数量	4 枚(基、個)以下
敷地内建植え広告物の地上からの高さ	7m 以下
表示・設置箇所の制限	屋上への表示・設置禁止（屋上構造物の壁面に表示・設置する場合を除く）
色彩	①彩度 10 以上の色数は 2 色以下に適合したもの ②彩度 10 以上の色を使用する地色部分の表示面の面積に対する割合が 1/2 以下（色数が 3 色以下の場合を除く）
その他の表示方法	①ネオンサイン等の使用禁止（建築物を利用するもので、ネオン管の露出していないもの又は LED サインを使用しないものを除く）

	②光源の点滅の禁止
表示・設置できるもの	許可地域等における許可の基準に適合したもの

2) 道標・案内図板等

1 方向の表示面の面積 (広告塔にあつては、それぞれ接する 2 方向の表示面の面積の合計)	①道 標 2 m ² 以下 ②案内図板 6 m ² 以下 ③説明板 4 m ² 以下 ④その他 6 m ² 以下	
自己敷地外建植えに適用	地上からの高さ	3m 以下 (土地の状況等により、市町長が特にやむを得ないと認める場合は 5m 以下)
	相互距離	5m 以上
	色彩 (案内図板以外のもの)	①彩度 10 以上の色数は 2 色以下 ②彩度 10 以上の色を使用する地色部分の表示面の面積に対する割合が 1/2 以下 (色数が 2 色以下の場合を除く)
	その他の表示方法	①交通信号機からの距離 5m 以上 ②寄贈者名等表示部分の表示面の面積に対する割合 1/5 以下 ③ネオンサイン等の使用・光源の点滅の禁止
表示・設置できるもの	許可地域等における許可の基準に適合したもの	

3) 案内誘導広告物

自己敷地外建植えに適用	1 方向の表示面の面積 (広告塔にあつては、それぞれ接する 2 方向の表示面の面積の合計)	①2 m ² 以下 (集合案内誘導広告物以外) ②集合案内誘導広告物にあつては、1 方向の表示面の面積の合計 8 m ² 以下、一つの施設等への案内誘導に係るものの一方の表示面の面積 1 m ² 以下
	横の長さ	2m 以下
	地上からの高さ	3m 以下 (土地の状況等により、市が特にやむを得ないと認める場合又は集合案内誘導広告物にあつては 5m 以下)
	誘導距離	案内誘導しようとする施設等から 10km 以下
	相互距離	5m 以上
	表示・設置場所	交通信号機・踏切からの距離 5m 以上
	色彩	①彩度 10 以上の色数は 2 色以下 ②彩度 10 以上の色を使用する地色部分の表示面の面積に対する割合が 1/2 以下 (色数が 2 色以下の場合を除く)
	その他の表示方法	①名称、事業内容、方向、距離等案内誘導のための必要最小限の事項を表示すること

	②方向、距離等の誘導に係る表示部分の表示面の面積に対する割合 1/4 以上 ③ネオンサイン等の使用・光源の点滅の禁止 ④集合案内誘導広告物にあつては、形状、面積、材料、色彩、意匠等を原則として統一すること
表示・設置できるもの	許可地域等における許可の基準に適合したもの

【許可地域等における許可の基準】

①屋上を利用するもの

屋外広告物の高さ	地上から設置する箇所までの高さの 1/2 以下かつ 5m 以下
地上からの高さ	47m 以下
表示・設置場所	木造建築物の屋上への表示・設置禁止
その他の表示方法	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物（屋上構造物を除く）の壁面の延長面からの突出禁止 ・支柱や骨組みをルーバーなどにより遮へいすること ・ネオン管の露出しているネオンサイン又は LED サインの使用・光源の点滅が急速なものの禁止

②壁面を利用するもの

表示面積の合計	壁面の 1/5 以下（LED サインを使用する場合は、その表示面積に 4 を乗じて得た面積が壁面の 1/5 以下）
地上からの高さ	47m 以下
その他の表示方法	<ul style="list-style-type: none"> ・広告幕の規格は、長さ 15m 以下、幅 1.5m 以下とすること ・壁面の外郭線からの突出禁止 ・窓・開口部をふさがないこと（広告幕を除く） ・意匠が同一のものは、1 壁面に 1 個（枚）

③壁面より突出するもの

建築物からの出幅	建築物から 1.5m 以下、道路境界から 1m 以下
地上からの高さ	47m 以下
道路面からの高さ	4.5m 以上（歩道上 2.5m 以上）
その他の表示方法	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の上端を超える突出禁止 ・表示面以外の面は、金属等で被覆し、露出させないこと ・交通信号機から 10m 以内でのネオン管の露出しているネオンサイン又は LED サインの使用・光源の点滅の禁止

④自己の敷地に建植えるもの

表示面積	・広告板 1 方向の表示面の面積 20 m ² 以下、表示面積 40 m ²
------	--

	以下（LEDサインを使用する場合、1方向の表示面積 5㎡以下、表示面積 10㎡以下） ・ 広告塔 それぞれ接する 2 方向の表示面の面積の合計 30㎡以下、表示面積 60㎡以下（LEDサインを使用する場合、それぞれ接する 2 方向の表示面の面積の合計 7.5㎡以下、表示面積 15㎡以下）
数量	2 基以下
地上からの高さ	15m 以下（LEDサインを使用する場合は 10m 以下、LEDサインを使用し交通信号機からの距離が 50m 以下の場合は 5m 以下）
その他の表示方法	地上からの高さが 5m を超える場合は、ネオン管の露出しているネオンサイン又は LED サインの使用・光源の点滅が急速なもの禁止

⑤自己敷地外に建植えする一般的なもの（野立広告物）

表示面積	①広告板 1 方向の表示面の面積 10㎡以下（路端距離 100m 以上のものは 20㎡以下）表示面積 20㎡以下（路端距離 100m 以上のものは 40㎡以下） ②広告塔 それぞれ接する 2 方向の表示面の面積の合計 15㎡以下（路端距離 100m 以上のものは 30㎡以下）表示面積 30㎡以下（路端距離 100m 以上のものは 60㎡以下）
地上からの高さ	①広告板 5m 以下 ②広告塔 10m 以下
相互距離	5m 以上（路端距離 100m 以上のものは 100m 以上）
表示・設置場所	交通信号機からの距離 5m 以上
色彩	彩度 10 以上の色数は 2 色以下
その他の表示方法	ネオンサイン等の使用・光源の点滅の禁止

⑥自己敷地外に建植えする道標・案内図板等

⑤に定める基準に適合していること

※案内図板にあつては、⑤の表示・設置場所及び色彩の基準を除く

⑦自己敷地外に建植えする案内誘導のためのもの（案内誘導広告物）

⑤に定める基準に適合していること

⑧電柱、街灯を利用するもの

区分	電柱を利用するもの	街灯を利用するもの
規格等	①突出するもの 縦 1.2m 以	1 方向の表示面の面積 0.2㎡以下

	下、横 0.45m 以下 ②巻き付けるもの 縦 1.5m 以下 表示面積 0.5 m ² 以下	
数量	電柱 1 本につき、突出するもの、巻き付けるもの 各 1 個	街灯 1 本につき、突出するもの 1 個
道路面からの高さ	①突出するもの 4.5m 以上（歩道上 2.5m 以上） ②巻き付けるもの 1.2m 以下	
表示・設置場所	交通信号機からの距離 5m 以上	
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・彩度 10 以上の色数は 2 色以下 ・地色への彩度 10 以上の色の使用禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・彩度 10 以上の色数は 2 色以下 ・地色への彩度 10 以上の色の使用禁止（色数が 2 色以下の場合を除く）
その他の表示方法	<p>〈突出するもののみ適用〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置する方向が歩車道の区別のある道路にあっては歩道側、その他の道路にあっては路肩側とすること ・電柱から垂直に 0.15m 離して上下端を塗装した帯鉄で取り付けること 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街、自治会等が、商店街名、町名等を表示するためのものとする ・同一商店街に表示・設置するものにあっては、規格を統一すること ・厚さ 0.15m 以下の板状又は箱状の燃えにくい構造とすること

⑨バス停留所標識、消火栓標識を利用するもの

区分	バス停留所標識を利用するもの	消火栓標識を利用するもの
規格 1 方向の表示面の面積	表示板の表示面の面積の 1/3 以下	縦 0.4m 以下 横 0.8m 以下
数量	1 個	標識 1 本につき、突出するもの 1 個
道路面からの高さ	—	4.5m 以上(歩道上 2.5m 以上)
表示・設置場所	—	交通信号機からの距離 5m 以上
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・彩度 10 以上の色数は 2 色以下 ・地色への彩度 10 以上の色の使用禁止（色数が 2 色以下の場合を除く） 	
その他の表示方法	車両の進行方向から展望できない面に表示すること	—

⑩アーチ、アーケードを利用するもの

区分	アーチを利用するもの	アーケードを利用するもの（一時的なものを除く）
1方向の表示面の面積	—	0.5㎡以下
数量	—	表示・設置しようとする者1人につき1個とすること
道路面からの高さ	4.5m以上（歩道上2.5m以上）	
その他の表示方法	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街、自治会等が、商店街名、町名等を表示するためのものとすること ・ネオンサイン等の使用・光源の点滅の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・同一商店街に表示・設置するものにあつては規格を統一すること ・照明を伴うものであること ・ネオンサイン等の使用・光源の点滅の禁止

⑪垣、塀を利用するもの

ア)表示面積の合計は、表示・設置される垣又は塀の面の面積の4分の1以下とすること。

イ)2個以下とすること。

ウ)垣又は塀の外郭線から突出させないこと。

⑫広告幕（壁面を利用するものを除く）

横断幕にあつては、道路面からの高さが4.5m以上であること。

⑬アドバルーン

幅1.5m以下、高さ15m以下の網に布片等で表示し、かつ主網に十分緊結すること。

⑭広告旗

ア)表示面積は2㎡以下とすること。

イ)道路の路肩から5m以内の場合に設置するものにあつては、相互間の距離を5m以上とすること。

⑮置看板

道路上には設置しないこと。

⑯総量規制の基準

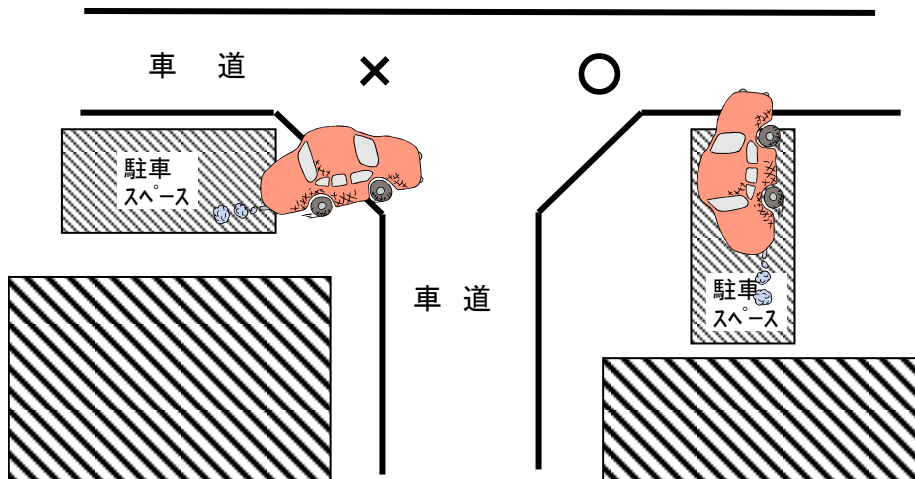
高さが15mを超える建築物に表示・設置する屋外広告物の総表示面積は、一建築物の壁面（近隣商業地域及び商業地域にあつては52m以下、その他の地域にあつては47m以下の部分）合計面積の2分の1を超えないこと。

7 かき又は柵の構造の制限

1. 道路に面する垣又は柵（門柱及びこれらに付属する部分を除く）は、生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。

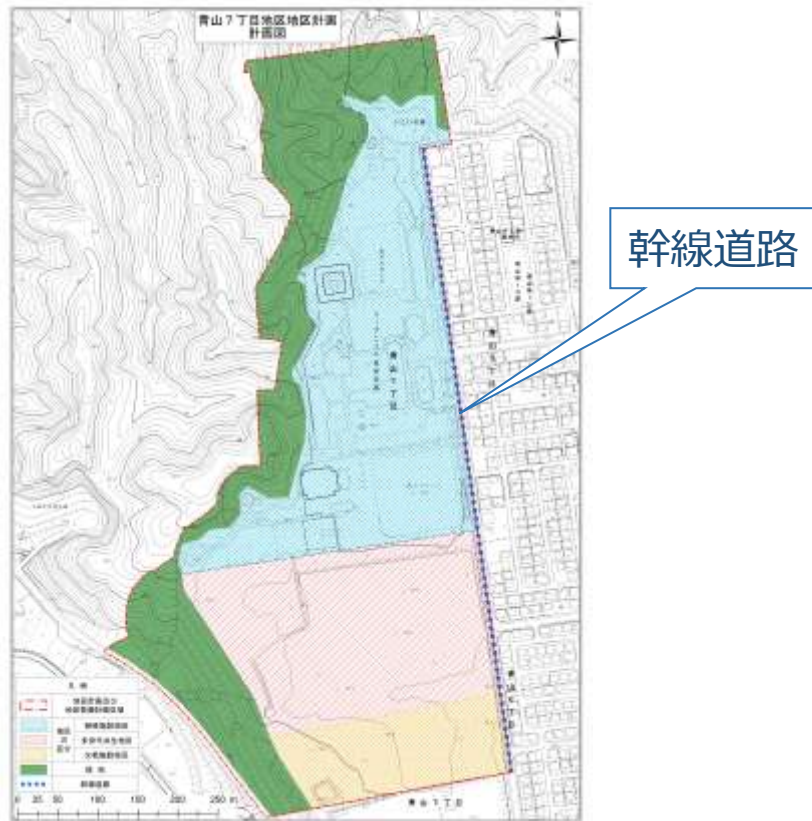


2. 道路の隅切り部に車の出入り口を設置してはならない。



8 その他

1. 幹線道路に面する部分は植栽に努める。



【幹線道路を北から望む】



【幹線道路を南から望む】



青山7丁目地区地区計画 計画書

東播都市計画地区計画の決定（三木市決定）

名称	青山7丁目地区地区計画				
位置	三木市志染町青山7丁目の一部				
区域	計画図表示のとおり				
面積	約27.9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>青山地区は、昭和50年代後半から平成初期にかけて土地区画整理事業により開発され、現在まで低層戸建専用住宅等からなる閑静な住宅団地として維持、保全されている。</p> <p>一方、市内の戸建て住宅団地では、少子高齢化の進行に伴う活力の低下、空き地・空き家の増加等さまざまな課題が生じている。</p> <p>そのため、比較的広大な未利用地が残る本地区に、新しいまちの機能を創出することで、住民の循環のきっかけをつくり、高齢者が健康に暮らせるまち、若年層に魅力のあるまち、これらを目標にまちづくりを進める。</p>			
	土地利用の方針	<p>本地区は、多世代の住民が快適で安心安全に暮らし続けられるまちの形成を図ることを目的とし、「研修施設地区」「多世代共生地区」「文教施設地区」に分け土地利用を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>緑地を適正に配し、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>周辺の閑静な住環境と調和のとれた市街地環境の形成を図るため、地区ごとに「建築物の用途制限」を定め、各地区が担う役割以外の建築物を抑制するとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の高さの最高限度」「壁面の位置の制限」「かき又は柵の構造の制限」を定める。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地 面積約7.8ヘクタール			
	地区の区分	地区の名称	研修施設地区	多世代共生地区	文教施設地区
		地区の面積	約10.2ヘクタール	約7.2ヘクタール	約2.7ヘクタール
	建築物に関する事項	建築物の用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第9号に掲げるもの</p> <p>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第9号に掲げるもの</p> <p>2 病院</p> <p>3 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものは、この限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第9号に掲げるもの</p> <p>2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>3 病院</p> <p>4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3</p>

	<p>3 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>4 ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの</p> <p>5 自家用倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>6 スポーツ練習場</p> <p>7 展示場</p> <p>8 集会場</p> <p>9 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に掲げるものを除く。）</p>	<p>0平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>5 ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</p> <p>6 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4で定めるもの</p> <p>7 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>8 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの</p> <p>9 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に掲げるものを除く。）</p>	<p>で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>6 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に掲げるものを除く。）</p>
建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル（ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものを除く。）		
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1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メートル以下であるもの</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>		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図に示す幹線道路からの壁面後退区域には移動困難な工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。		
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは16m以下とする。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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（屋外広告物条例第7条第3項の許可の基準）に準拠し、周辺環境に配慮する。</p>		
かき又は柵の構造の制限	<p>1 道路に面する垣又は柵（門柱及びこれに付属する部分を除く）は、生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。</p> <p>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。</p>		
その他	1 計画図に示す幹線道路に面する部分は植栽に努める。		