

# 三木中央線周辺地区地区計画

## 地区整備計画

### 運用基準

- 1 建築物の用途制限
- 2 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 3 その他

## 1 建築物の用途の制限の詳細« 建築することが出来ない建築物 »

1. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設

ただし、店舗又はホテルに附属するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く

【建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設】

- ① スキー場
- ② ゴルフ練習場
- ③ バッティング練習場

2. カラオケボックスその他これに類するもの

ただし、店舗又はホテルに附属するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く

3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

ただし、店舗又はホテルに附属するゲームセンター（この用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く

4. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの

ただし、店舗又はホテルに附属する劇場、映画館、演芸場（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く

【建築基準法施行令第130条の7の3で定める建築物】

- ① 客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客の接待をするものを除く。）を営む施設（ナイトクラブを除く。）

5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

6. 病院

7. 保育所（児童福祉法第6条の3第12項に定める事業所内保育事業を除く）

8. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの

9. 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、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの

10. 自動車教習所

11. 倉庫業を営む倉庫

12. 自家用倉庫（建築物に附属するものを除く）

13. 畜舎

14. 自動車修理工場を除く工場

ただし、店舗又は飲食店に附属し近隣商業地域に建築することができるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又は飲食店の用に供する床面積未満のものに限る）を除く

15. 自動車修理工場（店舗に附属する床面積300平方メートル以下の作業場を除く）

※ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。

## 2 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	・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"> <li>するよう努める。</li> <li>・側面・背面の意匠にも配慮する。</li> <li>・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。</li> </ul>	意匠とする。
壁面 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう設置する。</li> <li>・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。</li> </ul>	
屋根・ 屋上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
屋上 設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
低層 部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長大で無窓など単調な壁面を作らないよう努める。</li> <li>・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。</li> </ul>	
屋外 階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
ベラ ンダ 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
材料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

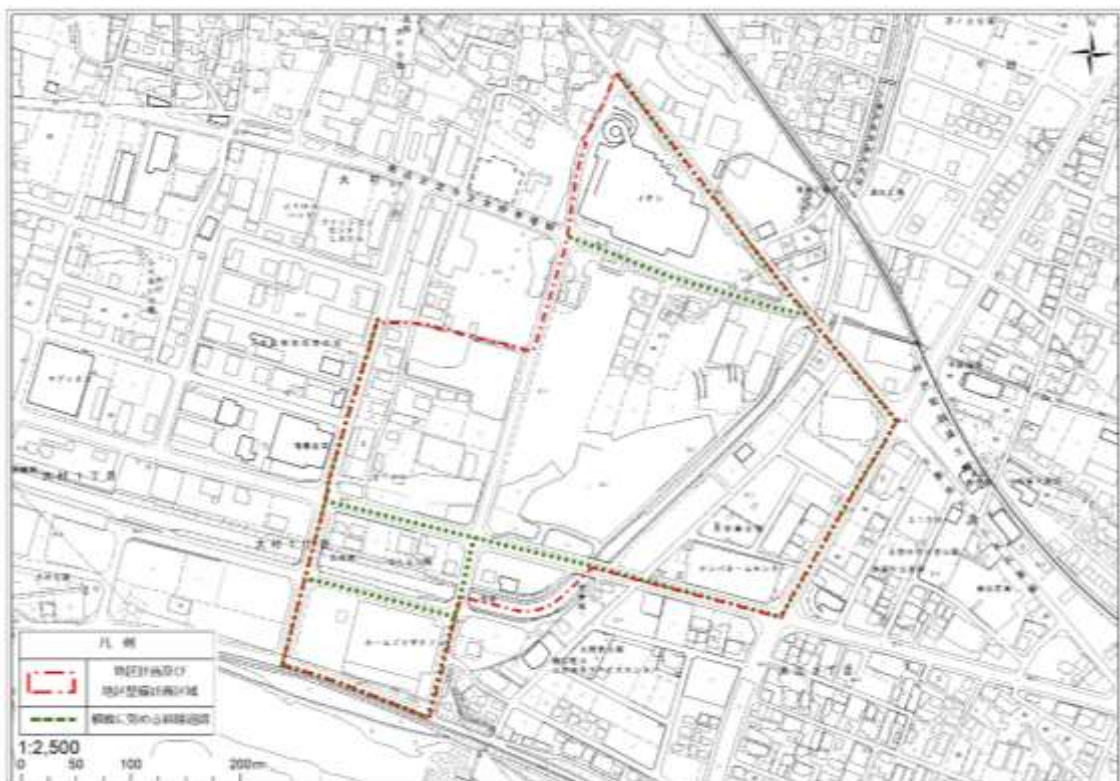
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年変化により見苦しくならない材料を選択するよう配慮する。</li> </ul>	
色 彩	外 壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用する色は、けばけばしくならないよう努める。基調色として使用できる色の範囲は、マンセル色票系においておおむね次のとおりとする。ただし、着色されていない自然系素材（木材、石材、レンガ、土壁材等）又はこれらに類する材料（レンガタイル等）を使用し周囲の景観と調和している場合はこの限りでない。</li> <li>①R（赤）又はYR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下</li> <li>②Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</li> <li>③その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</li> <li>・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。</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
	屋 根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
そ の 他	太 陽 光 発 電 パ ネ ル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	

植 栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
駐 車 場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
接 道 部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

※ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。

### 3 その他

1. 幹線道路に面する部分は植栽に努める。



## 三木中央線周辺地区地区計画 計画書

東播都市計画地区計画の決定（三木市決定）

名	称	三木中央線周辺地区地区計画
位	置	三木市末広3丁目、平田、大村、大村1丁目の各一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約15.5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>本地区は、神戸電鉄粟生線三木駅の西側及び大村駅の南側に位置し、山陽自動車道三木小野ICや国道175号からのアクセスも良く、三木中央線等周辺に店舗や飲食店等の生活利便施設が集積している。</p> <p>三木市都市計画マスタープランで、本地区は市の商業拠点と位置付けており、計画的な土地利用を促進し商業拠点の形成を図ることとしている。</p> <p>本地区計画により、優れた道路網や鉄道駅周辺である利便性を活かし、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。</p>
	土地利用の方針	<p>市民生活の利便性の向上を図るため、店舗や飲食店等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図るため遊戯施設及び工場等の立地について制限を加える。</p>
	地区施設の整備の方針	—
	建築物等の整備の方針	<p>健全な市街地形成を図るため、建築物等の用途及び意匠の制限を行う。</p>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 ただし、店舗又はホテルに附属するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの ただし、店舗又はホテルに附属するもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く</li> <li>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ただし、店舗又はホテルに附属するゲームセンター（これの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く</li> <li>4 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの ただし、店舗又はホテルに附属する劇場、映画館、演芸場（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又はホテルの用に供する床面積未満のものに限る）を除く</li> <li>5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>6 病院</li> <li>7 保育所（児童福祉法第6条の3第12項に定める事業所内保育事業を除く）</li> <li>8 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの</li> <li>9 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、</li> </ol>



		<p>その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの</p> <p>10 自動車教習所</p> <p>11 倉庫業を営む倉庫</p> <p>12 自家用倉庫（建築物に附属するものを除く）</p> <p>13 畜舎</p> <p>14 自動車修理工場を除く工場</p> <p>ただし、店舗又は飲食店に附属し近隣商業地域に建築することができるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が、店舗又は飲食店の用に供する床面積未満のものに限る）を除く</p> <p>15 自動車修理工場（店舗に附属する床面積300平方メートル以下の作業場を除く）</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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こと。</p> <p>ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p>
	その他	<p>計画図に示す幹線道路に面する部分は植栽に努める。</p>