

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	
一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

◎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。

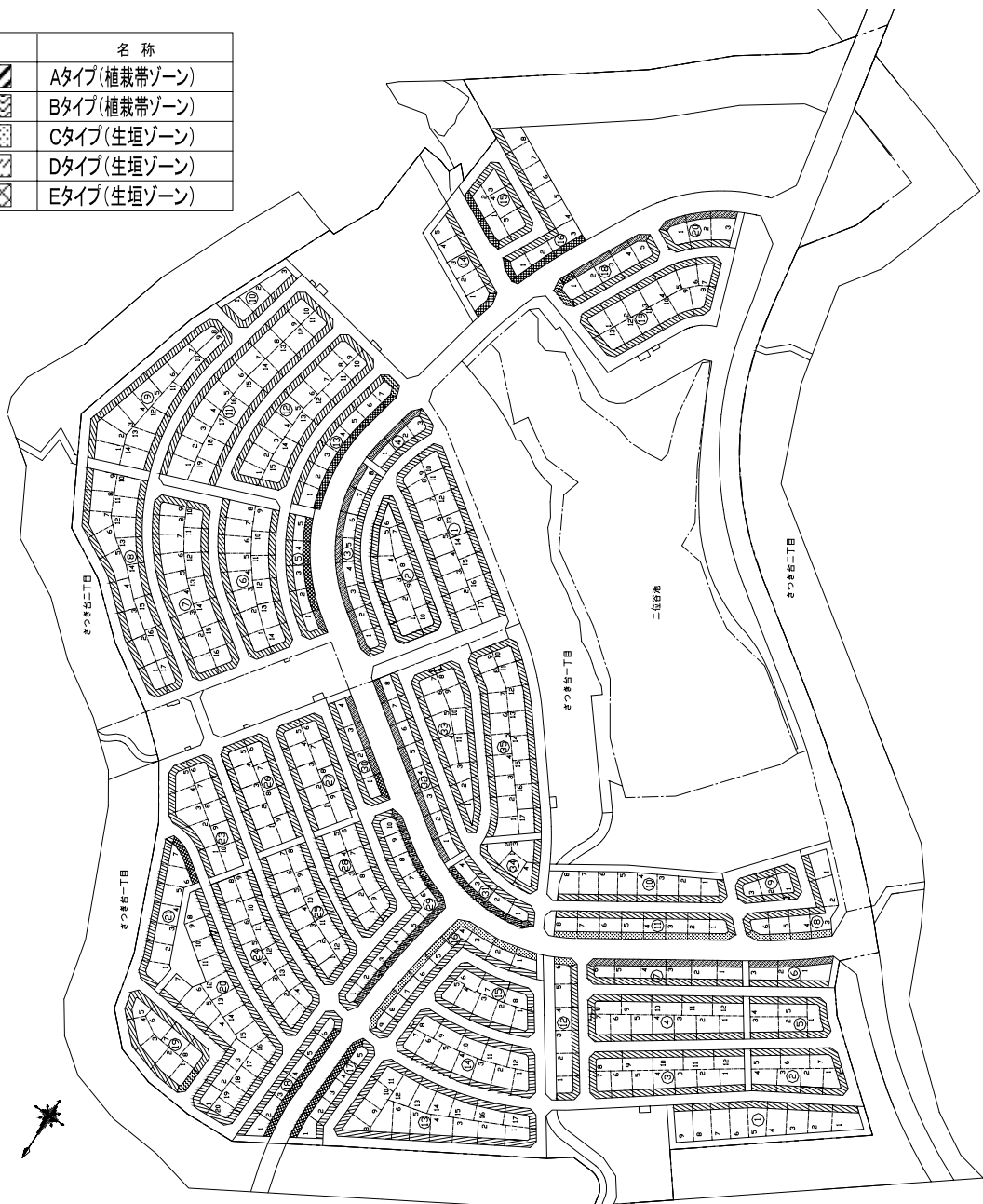
1) 植栽帯ゾーンのタイプ (A・B)

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)

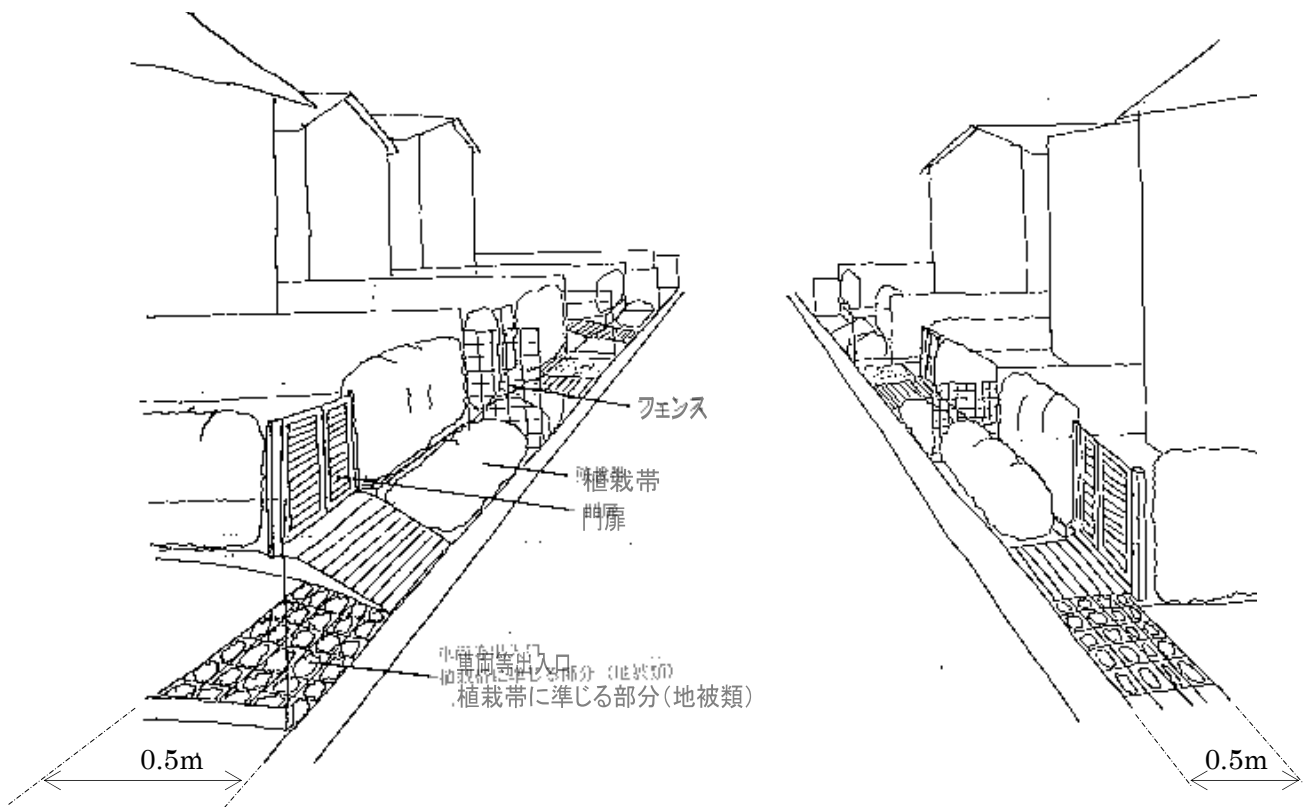


## 2. 垣・柵及び植栽帯の整備基準について

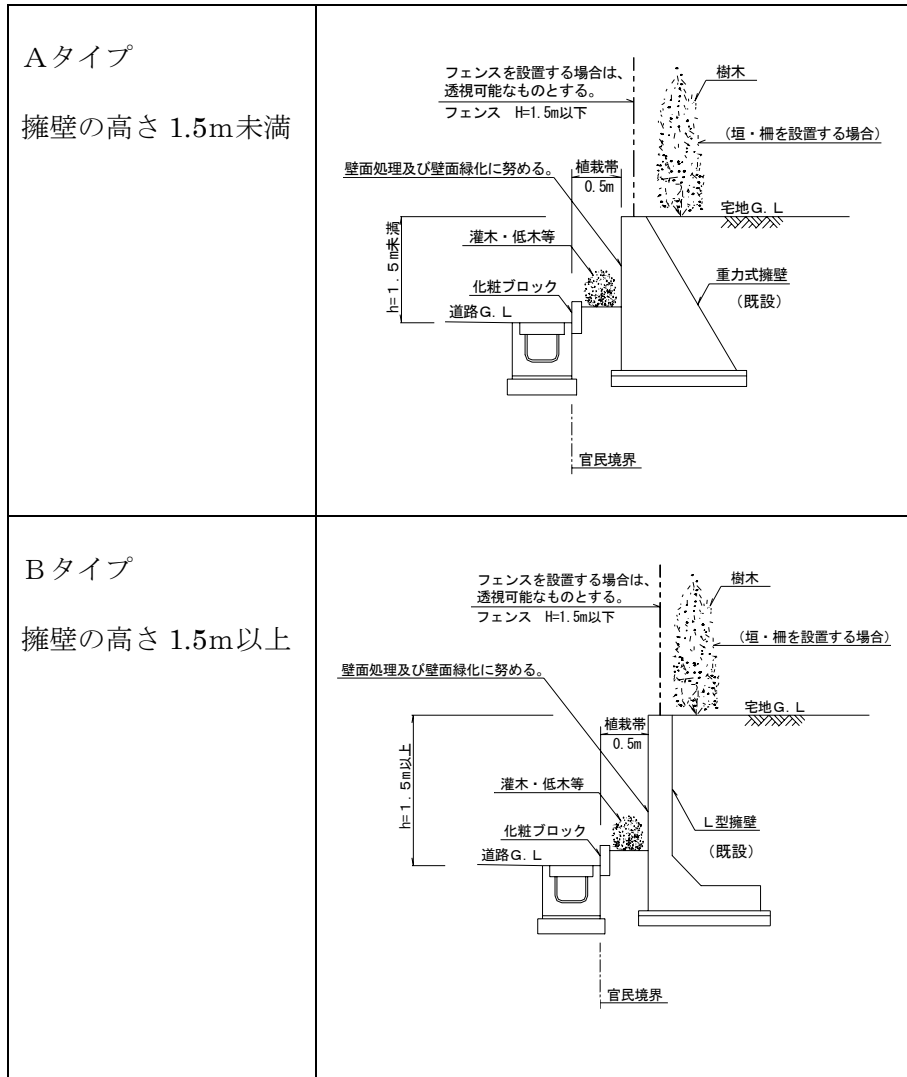
### ○共通事項

- 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。

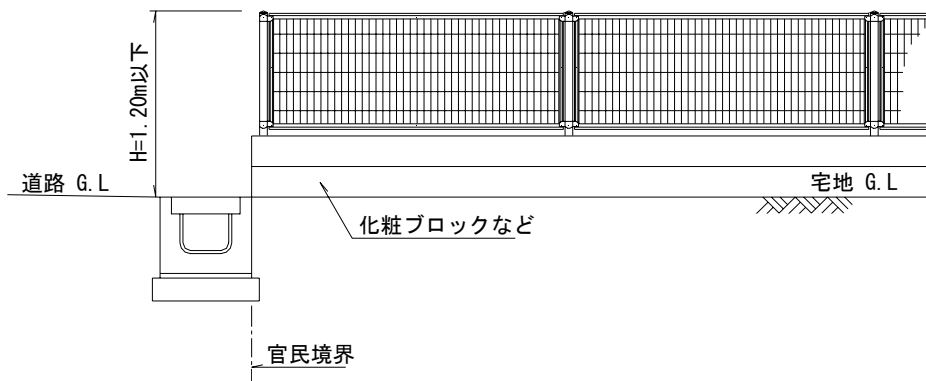
○生垣ゾーンのタイプ

<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>	

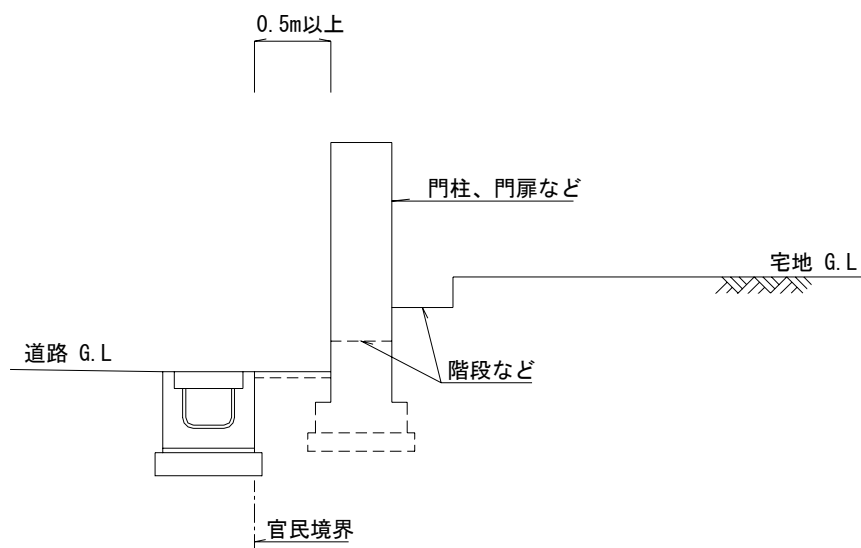
- ①植栽帯は、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併用したものとする。
- ②フェンスは高さ 1.5m 以下とし、基礎となる化粧ブロック等は2段以下で高さ0.4m以下とする。また、フェンスは透視可能なものとし、透視率は25%以上とする。(フェンスのみの設置は不可。)
- ③Cタイプにおいて擁壁を設ける場合は高さ0.5m未満とする。

◎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

