

地区計画

～自然と暮らしが調和したまちづくり～



この地区計画は、良好な環境をもった街並みの形成・保全を図るために、関係する地区の権利者のみなさんと太子町が協力して策定したまちづくりのルールです。

兵庫県 太子町

地区計画とは

地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

●地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

●地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

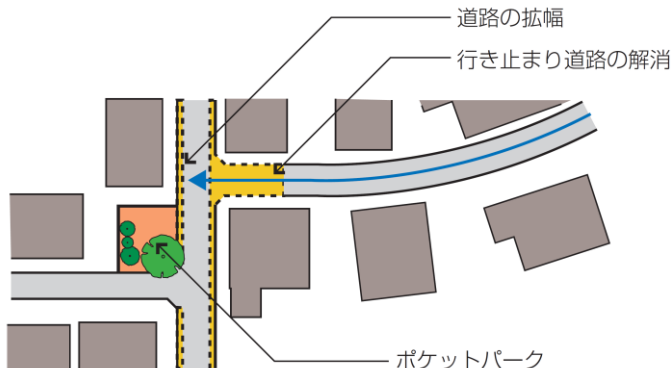
●地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要に応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

地区内に道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



2. 建築物やその他敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。
あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分に取れたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な外部空間をつくることができます。

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

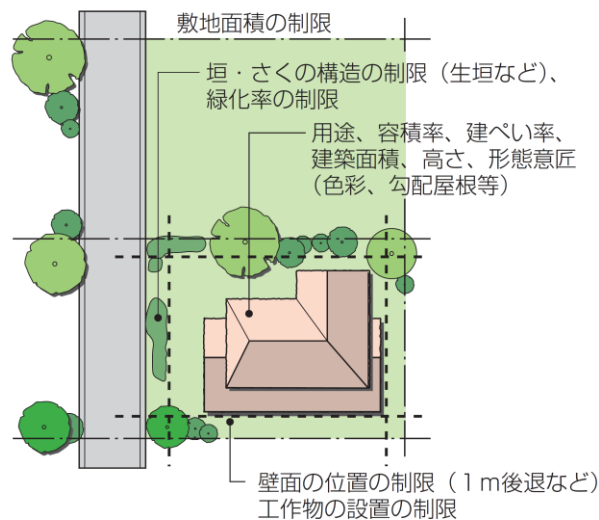
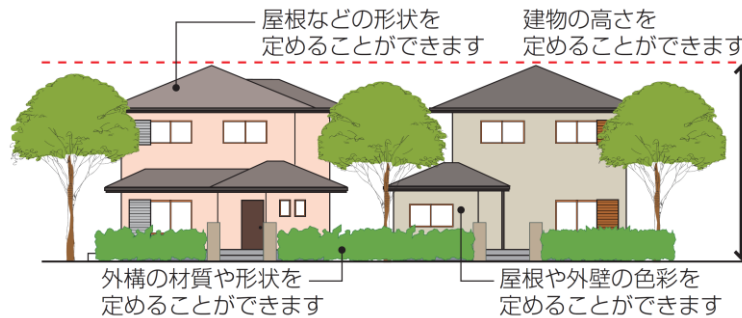
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりある街並みを作ることができます。

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



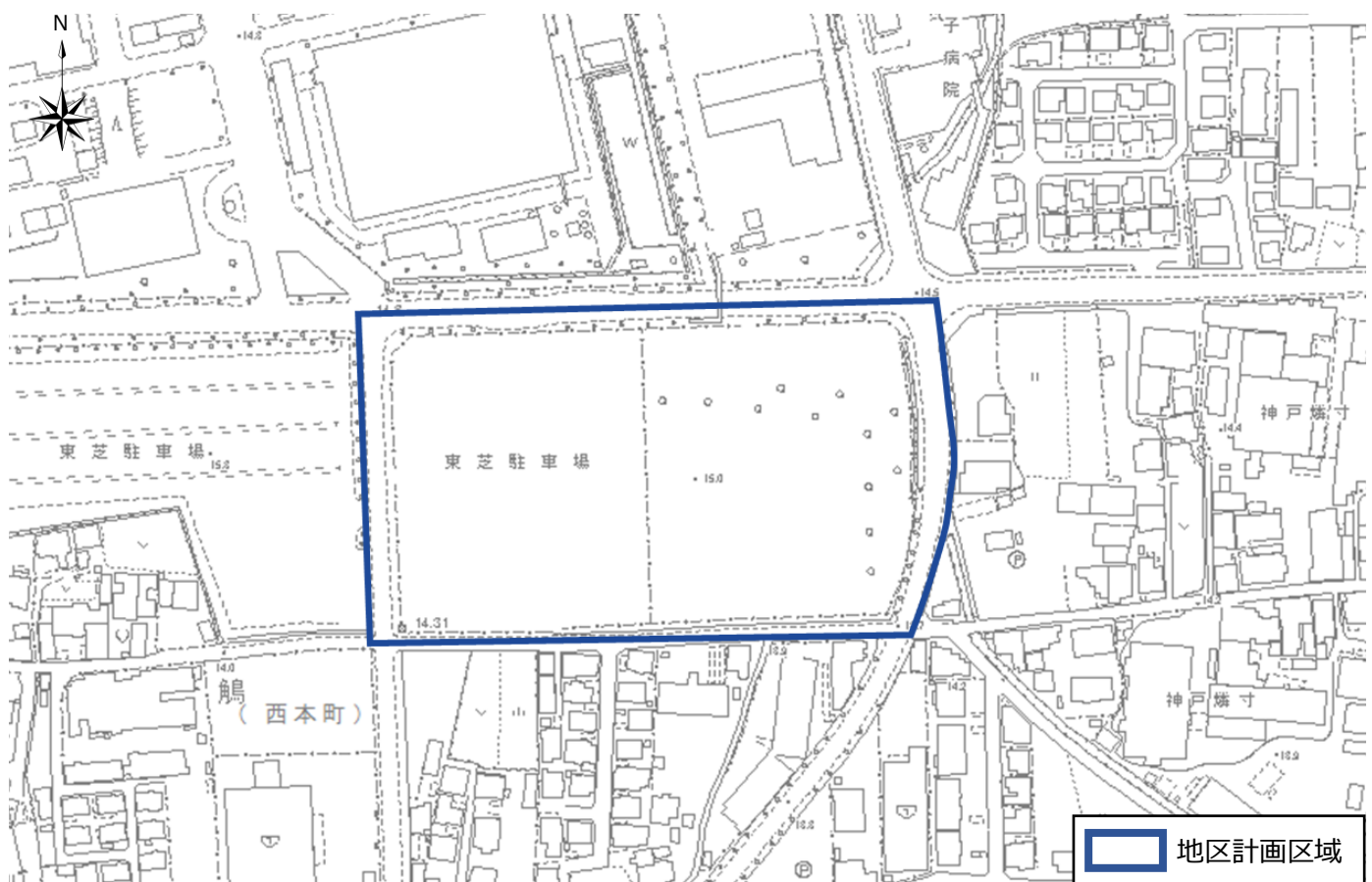
3. その他土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

鵜柳川地区地区計画

名 称		鵜柳川地区地区計画
位 置		太子町鵜字柳川、小久保、榎ノ森及び清水の各一部
面 積		約 3.2 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は「県道門前鵜線」と都市計画道路「沖代線」の鵜西交差点周辺にあって、利便性が高く、行政サービス施設や地域交流拠点整備などに伴って市街地の変化が見込まれる。 本計画は「地域交流が活発な賑いのあるまち」「周辺の住環境と調和した沿道景観の整ったまち」の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は「県道門前鵜線」と都市計画道路「沖代線」の交差点周辺の利便性の高い地区であり、中層の建築物を許容するとともに、住民の利便性、周囲の居住環境に配慮した、公共、公益施設を主とする土地利用の形成を図る。
	地区施設の整備方針	周囲の住環境が損なわれないように、維持、保全を図り、安全で快適な公共、公益施設の形成に努める。
	建築物の整備方針	良好な居住環境の形成、維持を図るため、次のとおり定める。 1) 建築物等の用途の制限を定め、市街地としての良好な環境の形成や住民の日常生活の利便性の確保を図る。 2) 建築物の敷地面積の最低限度を定め、良好な環境の形成に必要な敷地の確保を図る。 3) 壁面の位置の制限を定め、ゆとりとうるおいのある街並みが形成されるよう、敷地内の空地の緑化の確保等を図る。 4) 建築物等の形態又は意匠の制限を定め、歴史的景観形成地区にふさわしい景観を図る。 5) 垣又は柵の構造の制限を定め、敷地まわりの緑化や災害時の安全性の向上を図る。

●地区計画区域図



●地区整備計画

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 1) ホテル又は旅館 2) 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 3) カラオケボックスその他これに類するもの 4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5) 公衆浴場 6) 自動車教習所 7) 畜舎(床面積の合計が 15 m²以下のものを除く。) 8) 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 で定めるもの及び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。)を除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低制限は、200 m ² とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1) 平屋建ての自動車庫・駐輪場で、軒の高さが 3m以下である場合。 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以内である場合。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、20mとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び自動販売機の設置については、別表の基準に適合したものとする。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は見通しのきく開放性のあるもの、あるいは外壁に準じた落ちついた色彩のものとする。

●別表（「地区整備計画」欄中の「建築物等の形態又は意匠の制限」欄の関係）

(1) 建築物に係る基準

項 目		内 容
建築物の制限	①階数	階数は原則として 3 階以下とする。やむを得ず 4 階建て以上とする場合は、西国街道通り・参道景観通り・ふるさと景観通りからの景観に配慮した、建築物の配置及び意匠とする。
	②屋根・庇	勾配屋根を基本とする。黒ないし灰色又はこれに近い色彩の仕上げとする。全色相、明度 5 以下、彩度 1 以下とし、無彩色の場合は、明度 6 以下とする。ただし、自然素材を用いる場合はこの限りでない。
	③外壁・壁面の位置	白ないし灰色又は茶系統の落ち着いた色彩とする。 色相は Y R（橙）系及び Y（黄）系の 5 Y までとし、明度 8 以下、彩度 4 以下又は無彩色とする。
	④建具	建具は周囲と調和した落ち着いた色彩とする。
	⑤建築設備等	空調機（室外機、ダクト類等）は、できるだけ通りから見えにくいように設置する。 屋上設備は設置しない。やむを得ず設置する場合は、できるだけ目立たない意匠及び色彩とし通りから見えにくい場所に設置する。
掲出物		できるだけ数を少なくし、意匠及び色彩に配慮する。
工作物		突出感、違和感を周囲に与えないような意匠とする。基調となる色彩は、建築物の基準に準ずる。

(2) 自動販売機に係る基準

項 目	内 容
位 置	道路からできるだけ後退した位置とし、隣接する建築物の壁面から突出しないように努める。
意 匠	企業名、商品名等広告を極力控えるなど、周辺景観との調和を図る。
色 彩	建築物に付帯する場合は、当該建築物と同系色とするなど調和した色彩とし、それ以外の場合は派手でないものとし、周辺景観との調和を図る。 色相 5 Y R、明度 3、彩度 1 を基本とする。
その他設置方法	周辺景観との調和に配慮した意匠、材料等の囲いや覆いを設けるなど修景に努める。

糸井カジタ地区地区計画

名 称		糸井カジタ地区地区計画
位 置		太子町糸井字鍛冶田及び字柿ヶ坪の各一部 太子町竹広字壺丁田及び字長金の各一部
面 積		約 5.5 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ山陽本線網干駅から西南約 250mに位置し、土地区画整理事業による計画的な住宅市街地の形成を図る地区である。 本計画は、土地区画整理事業により整備される市街地の土地利用を適正に誘導し、良好な居住環境の形成及びその維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区を以下の２地区に区分する。 1) 低層住宅地区 低層住宅地区として良好な居住環境の形成を図る。 2) 沿道住宅地区 周囲の低層住宅地の居住環境に配慮しながら、中層の建築物を許容するとともに、生活利便性の向上が図れるような土地利用の形成を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される道路や公園の機能が損なわれないように、維持、保全を図り、安全で快適な公共施設の形成に努める。
	建築物等の整備方針	良好な居住環境の形成、維持を図るため、次のとおり定める。 1) 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定め、良好な居住環境の形成を図る。 2) 建築物等の形態又は意匠の制限を定め、周辺の景観に配慮した街並みの形成を図る。 3) 垣又は柵の構造の制限を定め、緑豊かで安全な住宅地の形成を図る。

●地区計画区域図



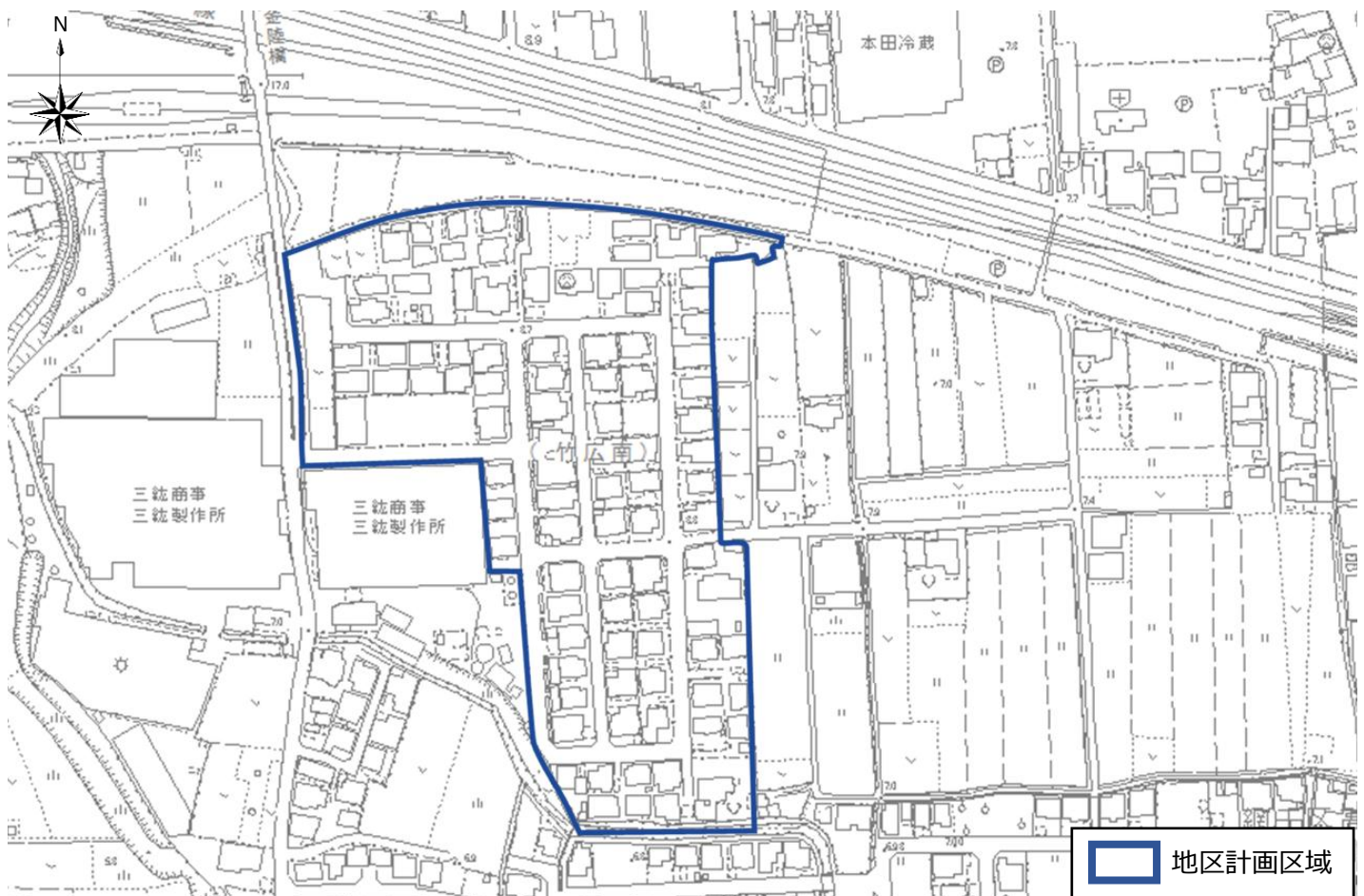
●地区整備計画

		地区の再区分	①低層住宅地区	②沿道住宅地区
		面積	約 4.5ha	約 1.0ha
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 戸建専用住宅 2) 兼用住宅 戸建住宅で、延面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、かつ、次の各号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。） ア) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店 イ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店 ウ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3) 共同住宅又は長屋で一戸あたりの専有面積が 40 ㎡以上のもの 4) 診療所 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、次の各号いずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡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。） ア) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店 イ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店 ウ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 6) 自治会等の自治会活動の目的に供するための集会所その他これに類する建築物 7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8) 自動車庫で床面積 300 ㎡以内、かつ、2 階以下のもの 9) 前各号の建築物に付属するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 戸建専用住宅 2) 兼用住宅 （戸建住宅で、延面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、非住宅部分の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの。） 3) 共同住宅 4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 5) 病院・診療所 6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 7) 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 8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので床面積 500 ㎡以内、かつ 2 階以下のもの 9) 自動車庫で、床面積 300 ㎡以内、かつ、2 階以下のもの 10) 前各号の建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低制限は、150 ㎡以上とする。ただし、土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地はこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m 以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1) 平屋建ての開放性のある自動車庫で、軒の高さが 3m 以下である場合。 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 ㎡以内である場合。 3) J R 敷地境界線（に面する外壁等）	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたものの以下とし、かつ、10m 以下とする。	建築物の高さの最高限度は 15m 以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1) 建築物の屋根、外壁、擁壁等の色彩、形態等は、良好な低層住宅にふさわしいものとする。 2) 建物の屋上には、広告物を設置してはならない。	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、生垣、見通しのきくフェンス、あるいは化粧ブロック塀（地盤面から高さ 1.2m 以下）等まちなみ景観に配慮したものに努める。	

竹広南地区地区計画

名 称		竹広南地区地区計画
位 置		太子町竹広字壱丁田及び字長金の各一部
面 積		約 3.1 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ山陽本線網干駅から西方約 500mに位置し、旧住宅地造成事業に関する法律に基づく開発行為により、道路、公園等の公共施設の整備及び宅地造成が行われ、良好な低層住宅地として、整備されてきた地区である。 本計画は、今後も良好な居住環境の維持、保全を図り、ゆとりと落ち着きのある低層住宅地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、敷地の細分化を防止すると共に、良好な低層住宅地として、ゆとりと落ち着きのある居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	本地区に整備された道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。
	建築物等の整備方針	ゆとりと落ち着きのある良好な低層住宅地の維持、保全を図るため、次のとおり定める。 1)建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定め、良好な居住環境の形成を図る。 2)建築物等の形態又は意匠の制限を定め、落ち着きのある街並みの形成を図る。 3)垣又は柵の構造の制限を定め、緑豊かで安全な低層住宅地の形成を図る。

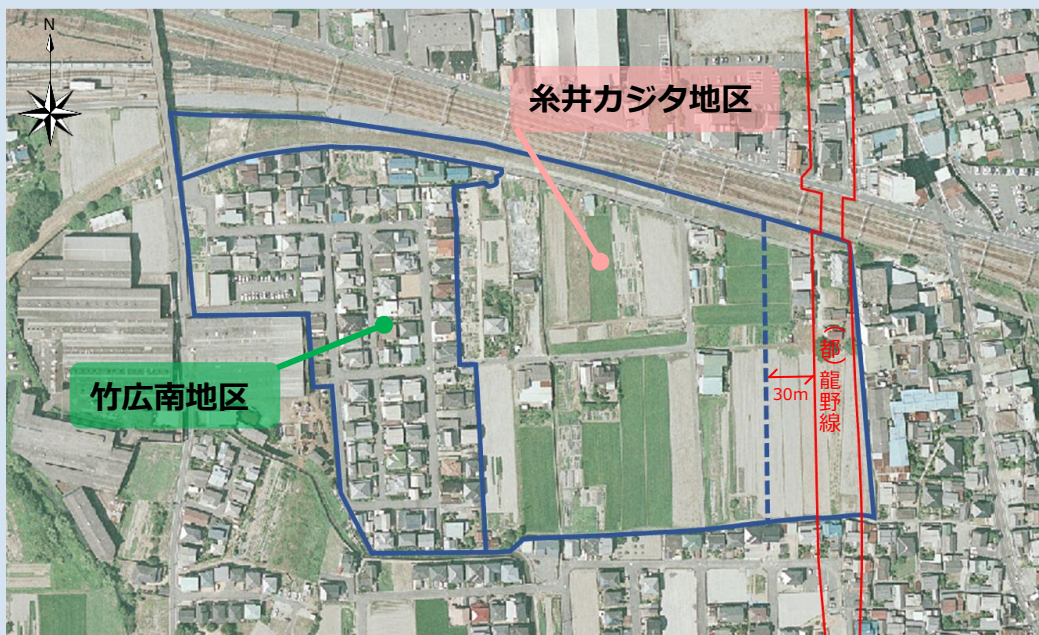
●地区計画区域図



●地区整備計画

地区整備計画画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 戸建専用住宅 2) 共同住宅又は長屋で一戸あたりの専有面積が 60 ㎡以上のもの 3) 診療所（住宅を兼ねるものを含む） 4) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 5) 巡査派出所、公衆電話所、郵便局（延べ床面積が 500 ㎡以下）その他これらに類する建築物 6) 自動車庫で、床面積が 300 ㎡以内、かつ、1 階以下のもの 7) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低制限は、165 ㎡以上とする。ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.5mとする。ただし、平屋建ての開放性のある自動車庫で、軒の高さが 3m以下の場合は、この限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5mを加えたもの以下とし、かつ、10m以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁、擁壁等の色彩、形態等は、良好な低層住宅地にふさわしいものとする。
		垣又は柵の構造の制限	敷地内は、周辺との環境の調和を図るように緑化を行い、特に道路に面する側は、生け垣等の植樹に努める。

●糸井カジタ地区・竹広南地区



地区計画の届出

届出・勧告、建築条例について

●届出・勧告

地区整備計画の区域内で建築物の新築・増改築、工作物の建設等を行う場合や土地の区画形質の変更などを行う場合は、工事着手の30日前までに届出をしていただき、地区計画の内容に適合しているかの審査を行います。届出の内容が地区計画の内容に適合しない場合は、設計変更等の勧告を町長が行います。

●建築条例

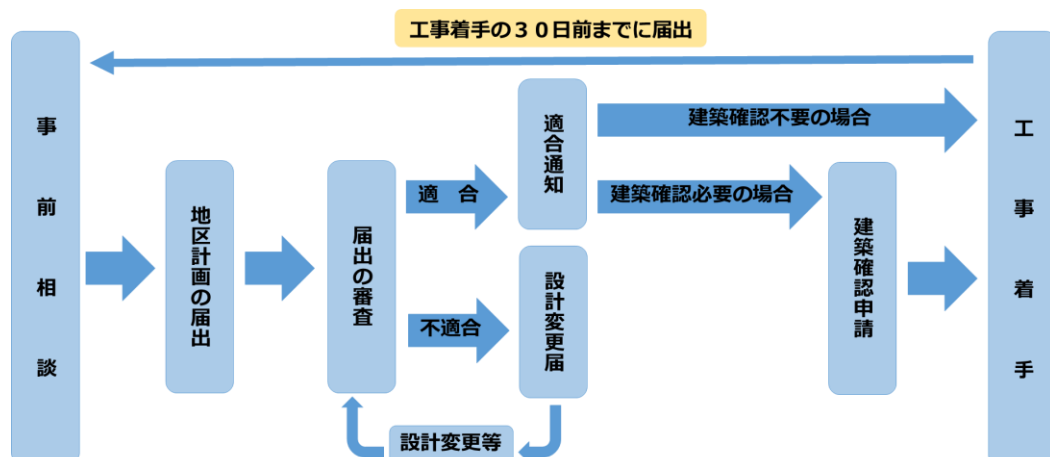
地区整備計画のうち、建築物の用途形態に係る内容については、「太子町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で規定します。条例に規定した事項は建築確認申請時に審査され、規定に適合しない場合は建築ができません。また、条例の規定に違反した場合には罰則の対象となります。

届出の必要な行為

届出の必要な行為	備 考
1. 土地の区画形質の変更	区画の変更、切土・盛土による形の変更等のことをいいます。
2. 建築物の建築	「建築」とは、新築、増築、改築及び移転のことをいいます。「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する塀、門等が含まれます。
3. 工作物の建設	「工作物」には、塀、柵、門、擁護壁のほか、屋外広告物や自動販売機などを含みます。
4. 建築物等の用途変更	用途変更後の建築物等（建築物及び工作物）が、地区計画において定められた用途の制限に適合しないこととなる場合に限ります。
5. 建築物等の形態、意匠の変更	建築物や屋外広告物の形や色彩の変更をいいます。
6. 木竹の伐採	

届出の方法

1. 届出時期 工事着手日の30日前までに届出（建築確認申請を伴う場合は申請前）
2. 届出窓口 太子町役場街づくり課



届出書類

●すべての行為に共通して必要な書類

書 類	備 考
届出書	地区計画の区域内における行為の届出書

●行為の種類に応じて必要な書類

行為の種類	書 類 (図面)	縮 尺	備 考
土地の区画 形質の変更	位 置 図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及びその周辺の公共施設の配置など
	設 計 図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
建築物の建築、 工作物の建設 又は これらの用途の変更	配 置 図	1/100 以上	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員、樹林、植栽の内容及び位置、垣又はさく等の位置
	立 面 図	1/100 以上	2面以上の建築物又は工作物の立面図で、縮尺、開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造、屋根及び壁面の色彩
	平 面 図	1/100 以上	各階平面図、縮尺、方位、間取り及び各室の用途
	附近見取図		方位、道路及び目標となる地物
建築物等の形態・意匠 の変更	配 置 図	1/100 以上	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置及び幅員、樹林、植栽の内容及び位置、垣又はさく等の位置
	立 面 図	1/100 以上	2面以上の立面図、縮尺、開口部の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造、屋根及び壁面の色彩
	附近見取図		方位、道路及び目標となる地物
木竹の伐採	区 域 図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域
	施 工 図	1/100 以上	当該行為の施工方法を明らかにする図面
その他参考となるべき 事項を記載した図書	外 構 図		垣又はさくの構造の制限に該当するものを設置する場合
	大 規 模 建 築 物 チェックリスト		景観の形成等に関する兵庫県条例第2条第4号に該当する建築物の場合

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

<注意事項>

- ・届出にあたっては、正本・副本（計2部）の届出書が必要です（添付図書を含む）。
- ・届出の内容（設計または施工方法）変更した場合は、変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。

地区計画について、ご質問、ご相談がありましたら
下記までお問い合わせください。



太子町 経済建設部 街づくり課

〒671-1592 兵庫県揖保郡太子町鷗 1369-1 Tel 079-277-1010

✉ machidukuri@town.hyogo-taishi.lg.jp

～人にやさしいまちづくりに取り組んでいます～

平成 26 年 3 月