

# 計 画 書

## 東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画水足戸ヶ池周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	水足戸ヶ池周辺地区地区計画	
位 置	加古川市野口町水足の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約8.0ha	
地区計画の目標	<p>産業団地を形成する区域においては、用途の混在による操業環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、緑地の確保、景観面の配慮により、周辺環境と調和した環境を創出することを目標とする。</p> <p>県道沿道の住宅等が存する区域においては、沿道の利便性を活かしつつ、良好な生活環境の保全を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>産業団地を形成する区域においては、周辺環境と調和した良好な操業環境とするため、工場と住宅等との用途混在を排除するとともに、緑地の確保により周辺環境との調和を図り、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。また、操業に伴う騒音・振動・臭気等が周辺の住環境に著しい悪影響を与えないように配慮するものとする。</p> <p>住宅等が存する県道沿道の区域においては、良好な生活環境の保全を図るとともに、周辺環境との調和に配慮しつつ沿道の利便性を活かした土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路、緑地、水路、調整池等の公益的機能が損なわれないよう適切に維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>産業団地を形成する区域においては、良好な操業環境の確保と隣接する住宅地域における住環境の保全及び景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、高さの制限、壁面位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>住宅等が存する県道沿道の区域においては、良好な生活環境の保全及び景観形成を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p>

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	産業地区	沿道生活地区
		地区の区分	約6.1ha	約1.9ha
		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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.住宅</li> <li>2.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</li> <li>3.共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4.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</li> <li>5.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</li> <li>6.店舗又は飲食店（適用区域内の工場に附属する店舗で当該工場で製造される物品の販売を主たる目的とする床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</li> <li>7.図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>8.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（以下「令」という。）第130条の6の2で定める運動施設</li> <li>9.カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>10.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</li> <li>11.自動車教習所</li> <li>12.畜舎</li> <li>13. 建築基準法（以下「法」という。）別表第二（る）項第1号に掲げる工場</li> <li>14. 次に掲げる事業を営む工場             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、れんがの粉砕で原動機を使用するもの</li> <li>(b) レミキストコンクリートの製造</li> </ul> </li> <li>15.都市計画法第20条第1項の規定により告示された水足戸ヶ池周辺地区地区計画で定める計画図（以下「計画図」という。）に表示する住宅等隣接区間に面する敷地（道路等を介する場合を含む。）においては次に掲げる事業を営む工場             <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 玩具煙火の製造</li> </ul> </li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.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、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3,000㎡を超えるもの</li> <li>2.事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの</li> <li>3.ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設</li> <li>4.カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>5.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</li> <li>6.自動車教習所</li> <li>7.畜舎</li> <li>8.自動車車庫（300㎡以下かつ2階以下のものを除く。）</li> <li>9.建築物附属自動車車庫（延べ面積の1/2以下かつ2階以下のものを除く。）</li> <li>10.倉庫業を営む倉庫</li> <li>11.自家用倉庫（3,000㎡以下のものを除く。）</li> <li>12.工場（作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。）</li> <li>13.危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものについては、法別表第二（と）項第4号に掲げるものに限る。）</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>(b)アセリガスを用いる金属の工作（アセリガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセリガスを用いるものを除く。）</p> <p>(c)引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライアイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）</p> <p>(d)亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</p> <p>(e)魚粉、フエグミル、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>(f)鉄板の波付加工</p> <p>(g)スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(h)伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの</p> <p>16.法別表第二（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	—
			<p>ただし、この地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p>	
		壁面の位置の制限	<p>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、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数値以上とする。</p> <p>1. 計画図に表示する住宅等隣接区間に面する部分（道路等を介する場合を含む。） 10m（道路等に供する部分を含む。）</p> <p>2. その他の区間に面する部分 3m</p> <p>なお、この壁面後退部分には、設備・機器、工作物等の設置をしないこととする。</p>	—
			<p>ただし、この地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p>	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	20m また、建築物の各部分の高さは、当該部分のすべての隣地境界線（区域内の住宅以外の相互間は除く。）までの水平距離が8m未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	20m また、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が8m未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	壁面は圧迫感を与える長大で、単調な壁面とならないよう配慮する。 屋根及び屋上は、周辺環境と調和した意匠となるよう配慮する。 屋根及び外壁の基調となる色は、けばけばしくなく落ちついたものとし、無機質感を避け、周辺環境との調和に配慮する。 また、外壁面及び屋上に設置される設備機器等についても同様に景観に配慮したものとする。 開口部は、隣接する住宅へのプライバシーの保護等に配慮する。	外壁及び屋根の色彩は、原色を避け周辺環境との調和に配慮する。
		建築物の緑化率の最低限度	敷地境界線（道路・調整池等・隣接工場敷地（倉庫・事務所等を含む。）との境界線は除く。）のうち、計画図に示す「住宅等隣接区間」に面する部分（通路等を介する場合を含む。）にあっては、敷地内に幅員5m以上の緑地帯を、「その他の区間」に面する部分にあっては、敷地内に幅員1m以上の緑地を、確保することとする。 上記に含め、敷地面積の3%以上を緑化するものとする。その配置については、緑地及び緑地帯以外は、道路沿いや隣接住宅地側を優先する。	—
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、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。ただし、安全上必要な場合は、この限りでない。	—

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

## 理 由

別添理由書のとおり

## 理由書

水足戸ヶ池周辺地区は、JR加古川駅から東約3.0km、JR東加古川駅から北約2.0kmに位置し、加古川工業団地の東側に隣接した総面積約8.0haの地区で、現在は、戸ヶ池（農業用ため池）と農地、宅地等となっています。

本地区内に位置する戸ヶ池は、以前は農業用ため池としての機能を有していましたが、現在は受益地がなく遊休地となっています。また、農地については大部分が種苗会社用地となっていますが、他地区での操業を予定しているため、その農地が遊休化することで周辺の住環境の悪化を招くことが懸念されます。加えて、市域における新規工場の立地適地不足が市の政策的課題となっていることなどから、当該地での地域特性を生かした産業系への土地利用転換が求められています。

市街化調整区域では有効な土地利用転換ができないため、市街化区域への編入により土地利用転換していきませんが、それにより地区全体の用途混在が進行し、区域内の環境の悪化が懸念されます。

これらのことから、各地区の特性に応じた建築物の用途や形態、土地の利用方法等の必要なルールを定めることで、無秩序な利用の防止が可能となるため、良好な操業環境の確保や住環境の保全・育成を図ることを目的として、地区計画を定めるものです。