

水足戸ヶ池周辺地区 地区計画

まちづくりルールのお知らせ



この地区計画は、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、周辺環境と調和した良好な操業環境を創出することを目的とし、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的として策定したまちづくりのルールです。

加古川市

地区計画の方針等

➤ 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

➤ 面 積 約8.0ha

➤ 地区計画の目標

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します。また、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します。

➤ 土地利用の方針

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します。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こととします。

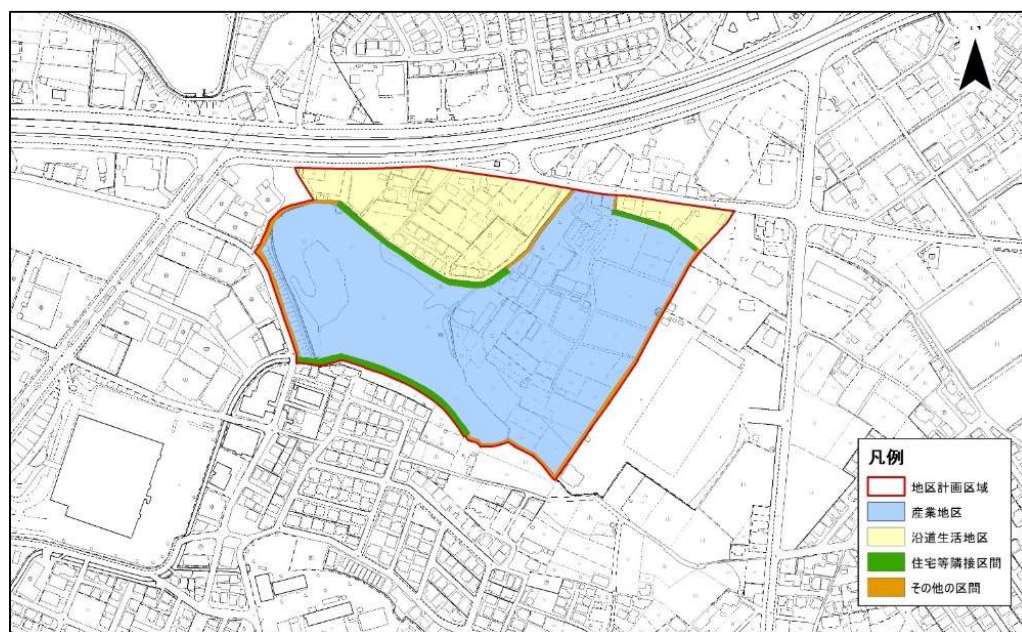
➤ 地区施設の整備の方針

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、保全を図ることとします。

➤ 建築物等の整備方針

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います。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います。

➤ 地区計画計画図



産業地区

周辺環境との調和を図るとともに、産業団地としての良好な操業環境を創出する地区です。

沿道生活地区

沿道の利便性を活かしつつ、良好な生活環境を保全する地区です。

地区整備計画

地区の区分	産業地区	沿道生活地区
面積	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"> 1.住宅 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 3.共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 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 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。） 7.図書館、博物館その他これらに類するもの 8.ポーリング場、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 9.カラオケボックスその他これに類するもの 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 11.自動車教習所 12.畜舎 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 14.次に掲げる事業を営む工場 <ol style="list-style-type: none"> (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、れんがの粉碎で原動機を使用するもの (b) レディミクストコンクリートの製造 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 	<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"> 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 2.事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの 3.ポーリング場、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 4.カラオケボックスその他これに類するもの 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 6.自動車教習所 7.畜舎 8.自動車車庫（300㎡以下かつ2階以下のものを除く。） 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。） 10.倉庫業を営む倉庫 11.自家用倉庫（3,000㎡以下のものを除く。） 12.工場（作業場の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。） 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。）

地区整備計画

地区の区分	産業地区	沿道生活地区
面積	約6.1ha	約1.9ha
建築物等の用途の制限	<p>(a) 玩具煙火の製造</p> <p>(b) 亜鉛ガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解亜鉛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、フィッシュミール、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) スプリングホル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>	—
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は、当該規定は適用しないものとする。</p>	—

地区整備計画

地区の区分	産業地区	沿道生活地区
面積	約6.1ha	約1.9ha
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。	—

建築物等の用途制限

建築物の用途（別表第二の主なもの） 【凡例】 ○：建てられる ×：建てられない △：条件付きで建てられる □：建てられない ■：産業地区の制限強化 ■：沿道生活地区の制限強化		工業地域	水足戸ヶ池周辺地区地区計画		備考
			産業地区	沿道生活地区	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	×	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	×	○	
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡以下のもの	○	△ 店舗面積150㎡以下で工場に附属	△ 店舗面積3,000㎡以下	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	■	■	
事務所等		○	○	△ 事務所面積3,000㎡以下	
ホテル、旅館		■	■	■	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	○	×	×	
	カラオケボックス、ダンスホール等	○	×	×	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	○	×	×	
	劇場、映画館、演芸場等	■	■	■	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	■	■	■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	
	図書館等	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	■	■	■	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×	○	
工場・倉庫等	自動車教習所	○	×	×	
	単独車庫	○	○	△ 300㎡以下かつ2階以下	
	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	
	倉庫業を営む倉庫	○	○	×	
	畜舎	○	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○※1	△ 作業場面積50㎡以下	※1 別表1に示す工場用途は建築できない
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○※1	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○※1	×	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	×	×	※2 参照
	自動車修理工場	○	○	△ 作業場面積50㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	×	※4 参照
	量が少ない施設	○	○	×	
	量がやや多い施設	○	○	×	
	量が多い施設	○	×	×	※3 参照

※別表1 ただし、次に掲げる事業を営む工場は除く **（建築できません）**

区分	工場用途制限の注釈の詳細
産業地区全体	<ul style="list-style-type: none"> • 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場として禁止するもの（建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）第1号に掲げる建築物） • (イ) 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、れんがの粉碎で原動機を使用するもの (ロ) デミクストコンクリートの製造
敷地（上記に加えて）住宅等隣接区間に面する（場合を含む）	<p>（建築基準法別表第二（ぬ）項（商業地域内に建築してはならない建築物）第3号に掲げる建築物）の一部</p> <ul style="list-style-type: none"> （a）玩具煙火の製造 （b）アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30ℓ以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。） （c）引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニ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。） （d）亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 （e）魚粉、フェザーミール、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 （f）鉄板の波付加工 （g）スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 （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

※2 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場として**禁止**するもの（建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）第1号に掲げる建築物）

※3 危険物の貯蔵、処理の量が多い施設として**禁止**するもの
建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）第2号（危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）→建築基準法施行令第130条の9に示す表にて規定

※4 危険物の貯蔵又は処理に供するものについては**禁止**する
ただし、建築物に附属するものについては、建築基準法別表第二（と）項（準住居地域内に建築してはならない建築物）第4号（危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの）に掲げるものに限る。→建築基準法施行令第130条の9に示す表にて規定

地区整備計画

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を規定しています。

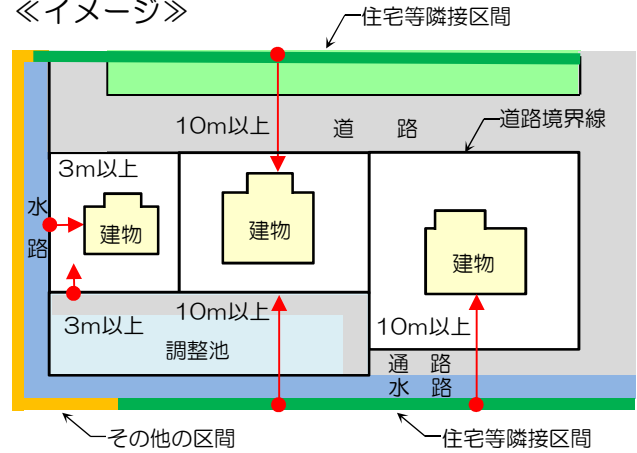
産業地区

○住宅等隣接区間・・・**10m以上**
に面する部分（道路等に供する部分を含む）

注）敷地境界線が道路等に面する場合の10mには道路等に供する部分を含みます。

○その他の区間・・・**3m以上**
に面する部分

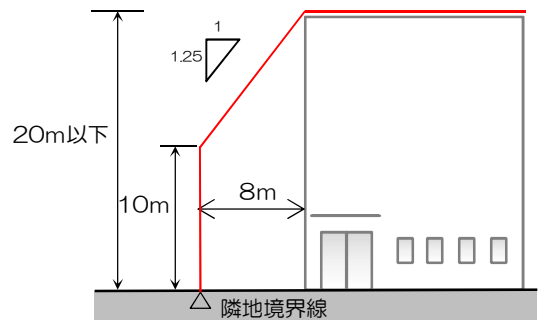
《イメージ》



建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度を定めています。

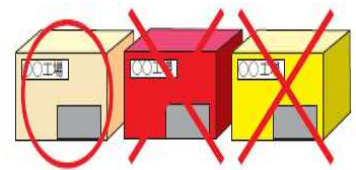
地区の区分	産業地区	沿道生活地区
建築物の最高高さ	20m 以下	20m 以下
隣地斜線制限	（隣地斜線制限） 10m+1.25L以下 ※Lは境界線から外壁面までの距離 ※区域内の住宅以外の相互間は除く	（北側斜線制限） 10m+1.25L以下 ※Lは境界線から外壁面までの距離



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

産業地区

- ・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してください。
- ・建築物の屋根と屋上は、周辺環境との調和に配慮したものとしてください。
- ・屋根及び外壁の基調となる色は、けばけばしくなく落ち着いたものとし、無機質感を避け、周辺環境との調和に配慮してください。
- ・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てください。
- ・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してください。



沿道生活地区

- ・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してください。

〈参考：その他の法令等による制限〉

※一定規模以上の建築物・工作物等は、加古川市景観まちづくり条例に基づく、大規模建築物等景観形成基準に沿った意匠・色彩としてください。（事前に届出が必要です）

※屋外広告物は、兵庫県屋外広告物条例の基準とします。また、加古川市景観まちづくり条例屋外広告物色彩協力指針に沿った色彩としてください。

地区整備計画

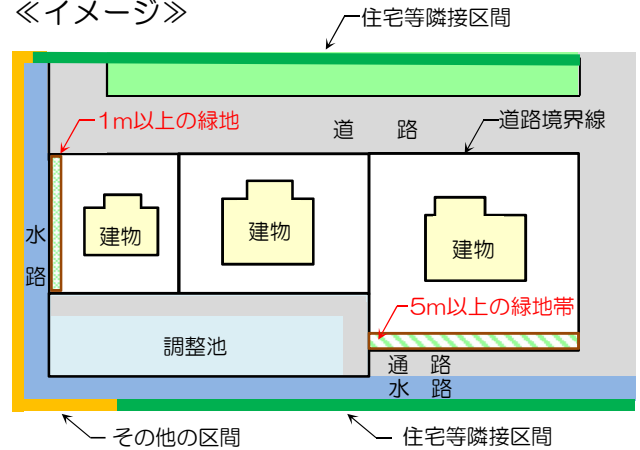
建物の緑化率の最低限度

産業地区

緑化率＝敷地面積の**3%以上**

- 住宅等隣接区間・・・敷地内に幅員**5m以上**の**緑地帯**に面する部分
 - その他の区間・・・敷地内に幅員**1m以上**の**緑地**に面する部分
- ※道路・調整池等・隣接工場敷地（倉庫・事務所等を含む。）との境界線は除きます。

《イメージ》

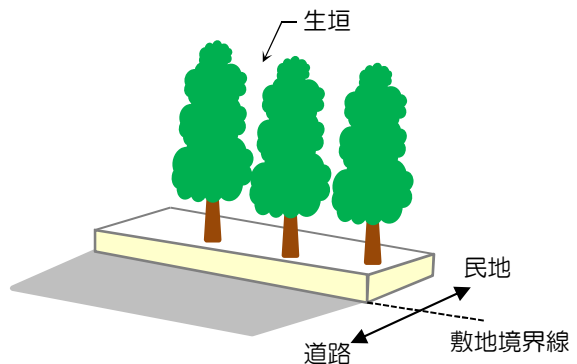
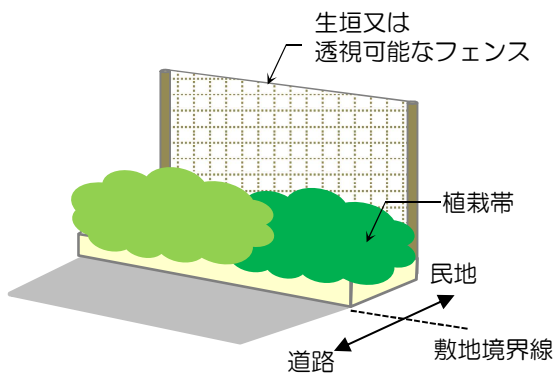


配置については、緑地及び緑地帯以外は道路沿いや隣接住宅地側を優先してください。

垣又はさくの構造の制限

産業地区

- 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。



🌿 周辺環境との調和を図るため、道路に面する部分への植栽帯の確保に努めましょう！

届出について

都市計画法第58条の2第1項の規定により、地区内で建築物の建築（増改築を含む）等の行為を行う場合は、地区計画の届出が必要となります。

また、届出の内容は、地区整備計画に適合していなければなりません。

届出の対象 となる行為

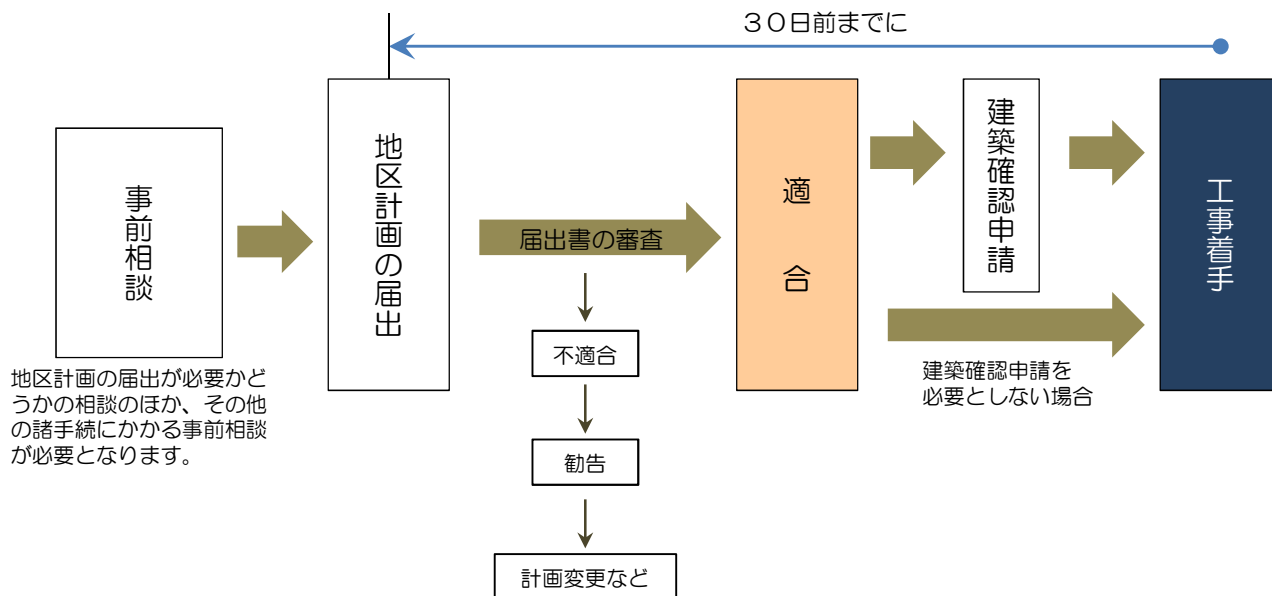
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更（外壁の塗り替え等）
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置等）

届出の方法

- 届出先／加古川市都市計画部建築指導課
 - 期限／工事に着手する日の30日前までに届出
- 建築確認申請を要する場合は、地区計画の届け出の後、申請手続きを行ってください。
- 建築確認申請を要しない行為（外壁の塗り替え、垣・さくの設置等）も届出が必要な場合がありますので、詳しくはお問い合わせください。

届出図書

- 地区計画の区域内における行為の届出書
 - 添付図面一式
- ※様式については、お問い合わせください。



ご相談・お問い合わせは
加古川市都市計画部 都市計画課
まちづくり指導課 TEL 079-421-2000（代表）
建築指導課
産業経済部 産業振興課

『（注）地区計画におけるまちづくりのルール以外に「環境保全のための配慮事項」がありますので、詳しくは加古川市産業振興課までお問い合わせください。』