

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（加古川市決定）

都市計画坂元・野口地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	坂元・野口地区地区計画	
位 置	加古川市野口町坂元の一部、野口町野口の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約24.5ha	
地区計画の目 標	加古川市の都心部に近い位置特性を活かしつつ、住みよい中低層住宅地の形成を図るとともに、生活関連施設の立地誘導を図り、利便性の高い住環境の整備を目指す。 また、交通利便性を活かしたサービス・業務系機能の整備を目指す。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	中低層住宅地区においては、美しい街並みの形成を進め、魅力的で住みやすい住環境の整備を図る。 生活利便地区においては、地域内の生活需要に対応する各種生活関連施設を主とした機能の立地を図る。 沿道地区においては、沿道住環境に配慮しつつ、沿道機能を活かしたサービス・業務系施設を主とした機能の立地を図る。
	地区施設の整備の方針	住民生活に資する地区施設の整備、維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途、規模、配置、意匠等を誘導し、住みよい住環境の創造と美しい街並みの形成を図る。

2. 地区整備計画

地区の 細区分	名称 面積	中低層住宅地区（A-1） 2.6ha	中低層住宅地区（A-2） 13.2ha	生活利便地区 2.2ha	沿道地区 6.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 - 住宅 - 住宅で事務所等の用途を兼ねるもの（以下、「兼用住宅」という。）のうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次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。） - 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） - 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0.75キロワット以下のものに限る。） - 共同住宅、寄宿舎又は下宿 - 学校、図書館その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 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 - 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） - 診療所 - 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物（建築基準法（以下「法」という。）別表第二（イ）項第九号に掲げるものをいう。） - 次に掲げる建築物で公益上必要な建築物 - 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの（第9号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。） - 政令第130条の4第5号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの（第9号及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。） - 病院 - 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 - 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。） - 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 - 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 - 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） - 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） - 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 - 自動車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） - 前各号の建築物に附属するもの。	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 - 中低層住宅地区（A-1）第1号から第12号、14号に掲げる建築物 - 中低層住宅地区（A-1）第13号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの。 - 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1,500㎡以下のもの。ただし、動物病院、ペットショップ、葬儀場、スーパー銭湯の用途に供するものは除く。 - 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 - 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 - 事務所等の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの。 - 工場のうち次に掲げるもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） - バン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（法別表第2（ト）項第三号（二の二）又は（四の四）に該当するものを除く。） - 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 - 自動車修理工場 - 前各号の建築物に附属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5第4号に掲げるものを除く。	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 - 中低層住宅地区（A-2）第1号、第5号に掲げる建築物 - 中低層住宅地区（A-2）第2号、第3号に掲げる店舗、飲食店等の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの。 - 中低層住宅地区（A-2）第4号に掲げる事務所等の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの。 - 次に掲げる運動施設のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの - ボーリング場 - スケート場 - 水泳場 - 火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設（建築基準法別表第二（ト）項第四号に掲げるものをいう。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの - 前各号の建築物に附属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5第4号に掲げるものを除く。	次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 - 生活利便地区第1号に掲げる建築物 - 生活利便地区第2号に掲げる店舗、飲食店等の用途に供するもの - 生活利便地区第3号に掲げる事務所等の用途に供するもの。 - 生活利便地区第4号に掲げる運動施設の用途に供するもの。 - 自動車教習所 - 生活利便地区第5号に掲げる建築物。 - 前各号の建築物に附属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5第4号に掲げるものを除く。
		ただし、この地区計画の規定の告示の際、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。			

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	130㎡	150㎡	150㎡
		ただし、次の各号に掲げるもののうちその敷地の全部を1つの敷地として使用する場合、又は公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものを建築する場合においてはこの限りでない。 ① 土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定がされた土地で当該規定に適合しないもの。 ② この地区計画の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの。			
	壁面の位置の制限	建築物の敷地面積が200㎡以上の場合は敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1m以上とする。 建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は道路境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とし、その他境界線からは0.5m以上とする。	同左	同左	同左
		ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ① この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ロ 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㎡以内であること。 ② この地区計画の告示の際、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。			
	建築物等の高さの最高限度	12m	12m	15m	15m
		ただし、この地区計画の告示の際、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この限りでない。			
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物は、兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第1の部のうち、特定区域の許可基準に適合するものとし、自己の敷地外に建植える一般的なものは設置してはならない。	同左	同左	同左
		ただし、この地区計画の告示の際、兵庫県屋外広告物条例に基づく許可を受け、現に存する屋外広告物又は現に建設中の屋外広告物がこれらの規定に適合しないこととなる場合においてはこの限りでない。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの高さについては、敷地地盤面から1.2m以下とする。ただし、生垣又は1.2mを超える部分を透視可能なフェンス等と植栽を組合わせた構造である場合においてはこの限りでない。なお、生垣の植栽面が敷地地盤面より高い場合で土留め壁を施す場合、その壁の高さは、0.6m以下とする。	同左	同左	同左
		ただし、この地区計画の告示の際、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この限りでない。			

理 由

本地区は、魅力的で住みやすい住環境の創造と立地条件を活かした適正な土地利用を図るため、土地区画整理事業による基盤整備と地区計画の目標及び方針の策定により市街化区域へ編入（平成12年7月4日）されている。

現在、JR山陽本線の連続立体交差事業、坂元・野口土地区画整理事業及び東播磨南北道路並びに尾上小野線等幹線道路の整備等による都市基盤整備が一体的に進められているところである。

今後、当地区計画の目標及び方針に沿った魅力的で住みやすい住環境の整備、各種生活関連施設を主とした機能の立地、沿道機能を活かしたサービス・業務系施設を主とした機能の立地誘導を図るため、地区整備計画を定めるものである。