

# 計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（加古川市決定）

都市計画加古川駅北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	加古川駅北地区地区計画
位 置	加古川市加古川町 篠原町字樋詰の全部。 篠原町字三ツ升、字松城、字下甲峠、字隅釜、字国盛及び字上甲峠の各一部。 寺家町字松ケ代、字前ノ尻、字向ノ尻及び字蔵屋敷の各一部。 本町字若一の一部。 溝之口字九ノ坪、字下茶屋、字玉町前、字茶屋及び字案内の各一部。
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 24.6 ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、JR加古川駅の北側に隣接した位置にあり、加古川駅北土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設及び宅地等の整備により、大規模な土地利用の転換と高度化が見込まれている。</p> <p>このため、地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を図り、加古川市（以下、「本市」という。）の新しい顔として、文化性豊かな個性的で緑あふれる魅力的な都市空間を形成することを目標とする。</p>
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	<p>本市の新しい玄関口としてふさわしい商業及び業務等の都市機能の誘導、利便性に優れた立地条件を活かした住宅地の形成、沿道・沿線サービス施設の立地誘導を図る。</p> <p>（商業業務A地区） 商業地域のうち加古川駅北広場に面する街区は、土地の高度利用を図り、本市の新しい玄関口としてふさわしい商業及び業務等の高次都市機能を誘導し、緑豊かなゆとりと賑わいのある商業業務地の形成を図る。</p> <p>（商業業務B地区） 商業地域のうち本市のシンボルロードである都市計画道路加古川駅北線に面する街区は、商業及び業務等の都市機能を誘導し、緑豊かなゆとりと賑わいのある商業業務地の形成を図る。</p> <p>（沿道利用A地区・沿道利用B地区） 都市計画道路河原間形線、加古川別府港線、溝之口線、加古川駅北線（河原間形線以北）の沿道、JR山陽本線及びJR加古川線沿線の第二種住居地域は、都心の回遊性を高めるため、利便性を活かした沿道サービス施設等を誘導し、都心の沿道利用地にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <p>このうち、第二種住居地域に指定されている地区を「沿道利用A地区」、第一種住居地域に指定されている地区を「沿道利用B地区」とする。</p> <p>（一般住宅A地区） 第一種住居地域（沿道利用B地区を除く。）は、利便性に優れた立地条件を活かした良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。</p> <p>（一般住宅B地区） 第一種中高層住居専用地域は、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。</p>

<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>(商業業務A地区) 本市の玄関口としてふさわしい商業業務地を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>(商業業務B地区) 本市のシンボルロードとしてふさわしい商業業務地を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>(沿道利用A地区・沿道利用B地区) 都心の沿道利用地にふさわしい市街地を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>(一般住宅A地区) 都心居住にふさわしい住宅地を誘導するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>(一般住宅B地区) 良好な居住環境を有する住宅地を誘導するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態若しくは意匠の制限、及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。</p>
---------------------------	-------------------	---

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	商業業務A地区（用途：商業地域）	商業業務B地区（用途：商業地域）
		面 積	約2.1ha	約2.5ha
	建築物等の用途 の制限		<p>次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号及び第5号に掲げる営業の用に供する施設</p> <p>② スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場（壁を有しない建築物又は高い開放性を有する建築物に限る）</p> <p>③ 自動車教習所</p> <p>④ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑤ 畜舎</p> <p>⑥ 加古川駅北広場又は加古川駅北線に面する建築物のうち住宅（兼用住宅含む）の用途に供するもの</p> <p>⑦ 加古川駅北広場又は加古川駅北線に面する建築物の1階部分のうち当該道路に面する部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>② 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</p> <p>③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号及び第5号に掲げる営業の用に供する施設</p> <p>④ スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場（壁を有しない建築物又は高い開放性を有する建築物に限る）</p> <p>⑤ 自動車教習所</p> <p>⑥ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑦ 畜舎</p> <p>前項第1号、第2号に掲げるその他これらに類するものは以下のとおりとする。</p> <p>① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に掲げる「風俗営業」の用に供する施設</p>
			<p>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、当該規定は適用しない。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	250㎡	<p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>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（以下、「仮換地指定」という）がされた土地で当該規定に適合しないもの及び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</p> <p>② 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</p>	

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>① 加古川駅北広場又は加古川駅北線 .....2m</p> <p>② その他の道路境界 ..... 0.5m</p>	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上でなければならない。</p>
		<p>ただし、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はこの限りでない。</p> <p>① 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。</p> <p>② 物置その他これ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。</p> <p>また、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、当該規定は適用しない。</p>		
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>① 建築物の外壁及び屋根は、原色を避け、景観に配慮した色調とする。</p> <p>② 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物等からの景観に配慮する。</p> <p>③ 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、周辺の景観に配慮する。</p>		
	垣若しくはさくの構造の制限	<p>加古川駅北広場及び加古川駅北線のそれぞれの道路境界線から2m以内の部分に垣及び柵を設置してはならない。</p> <p>上記以外の道路に面する垣又は柵の構造は生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、道路地盤面よりの高さが1.2m以下のものについては適用しない。</p>	<p>①加古川駅北線との道路境界には、幅0.5mの植栽帯を設けるものとする。植栽帯を設けることができない場合は、空地として開放的な空間とする。</p> <p>②加古川駅北線、河原間形線に面する垣又は柵の構造は、圧迫感のない仕上げとする。上記以外の道路に面する垣又は柵の構造は生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、道路地盤面よりの高さが1.2m以下のものについてはこれらの規定は適用しない。</p>	
		<p>また、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、当該規定は適用しない。</p>		

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 計 画 項	地区の 区分	名 称	沿道利用A地区（用途：第2種住居地域）	沿道利用B地区（用途：第1種住居地域）
		面 積	約11.4ha	約1.4ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 ① スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場（壁を有しない建築物又は高い開放性を有する建築物に限る） ② 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 ③ 自動車教習所 ④ 畜舎		次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 ① スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場（壁を有しない建築物又は高い開放性を有する建築物に限る） ② 自動車教習所 ③ 畜舎
		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、当該規定は適用しない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ① 仮換地指定がされた土地で当該規定に適合しないもの及び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 ② 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		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しく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以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ① 建築物の敷地面積が150㎡以下のもの ② 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 ア 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 イ 物置その他これ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 ③ 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		
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	① 建築物の外壁及び屋根は、原色を避け、景観に配慮した色調とする。 ② 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物等からの景観に配慮する。 ③ 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、周辺の景観に配慮する。ただし、同規則別表第1に規定する第3種禁止地域において国道2号（加古川バイパス）から展望できる広告物は、当該規定は適用しない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣若しくはさくの構造の制限	河原間形線、加古川別府港線、区画 4 号線および区画 6 号線に面する垣又は柵の構造は、圧迫感のない仕上げとする。 上記以外の道路に面する垣又は柵の構造は生垣又は透視可能なフェンスとする。	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。
			ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 ① 道路地盤面よりの高さが 1.2m 以下のもの ② 神社、寺院、教会その他これらに類するものの用途に供する建築物の敷地において垣又は柵を設ける場合 ③ 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	

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 計 画 項	地区の 区分	名称 面積	一般住宅A地区（用途：第1種住居地域） 約5.8ha	一般住宅B地区（用途：第1種中高層住居専用地域） 約1.4ha
	建築物等の用途 の制限	<p>次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① ポーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>② 自動車教習所</p> <p>③ 畜舎</p> <p>④ 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、建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものに限る。）</p> <p>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、当該規定は適用しない。</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>① 仮換地指定がされた土地で当該規定に適合しないもの及び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</p> <p>② 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。</p>		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しく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以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>① 建築物の敷地面積が150㎡以下のもの</p> <p>② 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はこの限りでない。</p> <p>ア 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</p> <p>イ 物置その他これ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</p> <p>③ 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</p>		
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>① 建築物の外壁及び屋根は、原色を避け、景観に配慮した色調とする。</p> <p>② 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物等からの景観に配慮する。</p> <p>③ 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、周辺の景観に配慮する。ただし、同規則別表第1に規定する第3種禁止地域において国道2号（加古川バイパス）から展望できる広告物は、当該規定は適用しない。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣若しくはさくの構造の制限	<p>区画 6 号線に面する垣又は柵の構造は、圧迫感のない仕上げとする。 上記以外の道路に面する垣又は柵の構造は生垣又は透視可能なフェンスとする。</p>	<p>道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。</p>
			<p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <p>① 道路地盤面よりの高さが 1.2m 以下のもの</p> <p>② 神社、寺院、教会その他これらに類するものの用途に供する建築物の敷地において垣又は柵を設ける場合</p> <p>③ 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</p>	

理 由  
別添理由書のとおり