

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画の中野地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野地区 地区計画
位 置	加古川市平岡町中野の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 18.8 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東加古川駅から南東へ約 1.5 km、山陽電鉄別府駅から東へ約 0.8 km に位置する市街化区域縁辺部の既存集落であり、国道 250 号（播磨中央幹線）に隣接した地域である。集落を取り囲むように田畑が広がる市街化調整区域となっており、周辺は、旧既存宅地制度や開発許可制度等による住宅や工場等が散在するほか、農地の荒廃、資材置き場といった土地利用上の不調和や景観の悪化が見受けられる。そして、国道 250 号は 4 車線の主要幹線道路であり、沿道には一部サービス施設等が点在している。</p> <p>また、当地区は市街化区域の縁辺部に存し、都市化の圧力も比較的大きいうえ、狭あい道路が多数存在するなど都市基盤が未成熟であることから、将来にわたって不良な街区の形成の恐れがある。</p> <p>このようなことから、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、地域の実情に応じた居住環境や街並み景観の創出、国道 250 号沿線の地域特性を活かした賑わいのある生活空間を創出し、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>土地利用の方針</p> <p>市街化調整区域に適した良好な居住環境の維持及び育成を図るとともに、国道 250 号（播磨中央幹線）沿道においては沿道サービス施設の立地も可能とする。</p> <p>（住宅地区） 良好な住宅地としての居住環境を確保し、魅力的で緑豊かな低層住宅街区の形成を図る。</p> <p>（沿道 A 地区） 国道 250 号（播磨中央幹線）に隣接する北側街区は、生活利便のための沿道サービス施設等の立地を可能とし、既存住宅地としての居住環境を確保しつつ緑豊かな賑わいのある街区形成を図る。</p> <p>（沿道 B 地区） 国道 250 号（播磨中央幹線）に隣接する南側街区は、生活利便のための沿道サービス施設等の立地を誘導し、緑豊かな賑わいのある街区形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区施設は地区施設道路を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>（住宅地区） 住宅地としての居住環境並びに緑豊かな街区の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>（沿道 A 地区） 利便性に優れた賑わいのある街区形成と、既存住宅地としての居住環境を保全しつつ緑豊かな沿道景観の創出を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>（沿道 B 地区） 利便性に優れた賑わいのある街区形成と、緑豊かな沿道景観の創出を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画

地区	地区施設		道路 (幅員 4.34m以上、延長約1,345m)		
	地区の区分	名称	住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
		面積	約 9.7 ha	約 3.7 ha	約 5.4 ha
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>① 専用住宅(建築基準法(以下「法」という)別表第二(イ)項第1号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>② 農業用倉庫(都市計画法第29条第1項2号に該当するもの)のうち延べ床面積が100㎡以内のもの</p> <p>③ 共同住宅、寄宿舍又は下宿(法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>④ 兼用住宅のうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表A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)(法別表第二(イ)項第2号に掲げるものをいう。)</p> <p>⑤ 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館、近隣住民を対象とした公民館、集会所等その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第4号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第5号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑦ 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(法別表第二(イ)項第6号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑧ 診療所(法別表第二(イ)項第8号に掲げる建築物をいう。)</p>	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>① 専用住宅(法別表第二(イ)項第1号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>② 農業用倉庫(都市計画法第29条第1項2号に該当するもの)のうち延べ床面積が100㎡以内のもの</p> <p>③ 共同住宅、寄宿舍又は下宿(法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>④ 兼用住宅のうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表A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)(法別表第二(イ)項第2号に掲げるものをいう。)</p> <p>⑤ 学校、図書館、近隣住民を対象とした公民館、集会所等その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第4号及び法別表第二(ハ)項第2号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑥ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第5号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑦ 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(法別表第二(イ)項第6号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>⑧ 診療所(法別表第二(イ)項第8号に掲げる建築物をいう。)</p>	<p>① 国道250号(播磨中央幹線)に2m以上(建築基準条例(昭和46年兵庫県条例第32号)第4条各号に掲げる用途に供する建築物の敷地については、当該条件をみたさなければならぬ)接し沿道利用が可能な敷地において、次のいずれかに該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>ア. 専用住宅(法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。)</p> <p>イ. 農業用倉庫(都市計画法第29条第1項2号に該当するもの)のうち延べ床面積が100㎡以内のもの</p> <p>ウ. 共同住宅、寄宿舍又は下宿(法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>エ. 兼用住宅のうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表A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)(法別表第二(イ)項第2号に掲げるものをいう。)</p> <p>オ. 学校、図書館、近隣住民を対象とした公民館、集会所等その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第4号及び法別表第二(ハ)項第2号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>カ. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの(法別表第二(イ)項第5号に掲げる建築物をいう。)</p>

<p style="text-align: center;">地 区 整 備 計 画</p>	<p style="text-align: center;">建 築 物 等 の 制 限 に 関 す る 事 項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の用途の制限</p>	<p>⑨ 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（法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>⑩ 自動車車庫のうち床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>⑪ 前各号の建築物に附属するもの。ただし、法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。</p>	<p>⑨ 公益上必要な建築物（法別表第二(イ)項第9号及び法別表第二(ハ)項第7号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>⑩ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡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。）（法別表第二(ハ)項第5号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>⑪ 事務所のうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡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。）</p> <p>⑫ 自動車車庫のうち床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>⑬ 病院（法別表第二(ハ)項第3号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>⑭ 原動機を使用する自動車修理工場で床面積の合計が300㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が150㎡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。）</p> <p>⑮ 前各号の建築物に附属するもの。ただし、法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。</p>	<p>キ. 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（法別表第二(イ)項第6号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>ク. 診療所（法別表第二(イ)項第8号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>ケ. 公益上必要な建築物（法別表第二(イ)項第9号及び法別表第二(ハ)項第7号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>コ. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（法施行令第130条の5の3に規定するものをいう。）のうちその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡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。）</p> <p>サ. 事務所のうちその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡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。）</p> <p>シ. 病院（法別表第二(ハ)項第3号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>ス. 原動機を使用する自動車修理工場で床面積の合計が300㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が150㎡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。）</p> <p>② 前号の条件を満たしていない敷地においては、次のいずれかに該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p>
--	--	---	---	--	---

					<p>ア. 住宅（都市計画法第29条第1項第2号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ若しくはホに該当するもの）</p> <p>イ. 農業用倉庫（都市計画法第29条第1項2号に該当するもの）のうち延べ床面積が100㎡以内のもの</p> <p>ウ. 兼用住宅のうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表A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）（法別表第二（イ）項第2号に掲げるものをいう。）</p> <p>エ. 社会福祉施設（社会福祉法第2条に掲げる事業の用に供する施設）</p> <p>オ. 小規模な社寺仏閣及び納骨堂（加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例別表11の項に規定するもの）</p> <p>カ. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（法施行令第130条の3の第2号から第6号までに掲げるもの）のうちその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡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。）</p> <p>キ. 原動機を使用する自動車修理工場で床面積の合計が300㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が150㎡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。）</p> <p>③ 前各号の建築物に附属するもの。ただし、法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>但し、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は、当該規定は適用しないものとする。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ かつ、道路に3m以上接していなければならない。	<p>但し、この地区計画の規定の告示の際、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、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>	
建築物の高さの最高限度	10m	12m かつ、建築物の各部分の高さについては、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1.0を乗じて得たものに7mを加えたもの以下としなければならない。	15m
	<p>但し、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>道路境界線及び隣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。）の面までは1m以上とする。ただし、敷地面積が150㎡以上200㎡未満の場合、道路側は1m以上、隣地側は0.5m以上とする。また、敷地面積が150㎡未満の場合、道路側も隣地側もすべて0.5m以上とする。なお、敷地面積が500㎡以上の建築物の場合は、敷地面積の1/10以上の空地または緑地を道路側に確保する。</p> <p>（上記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、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合 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㎡以内である場合 <p>但し、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は、当該規定は適用しないものとする。</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> ① 建築物の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ものとする。なお、外壁については灰若しくは茶系統を基調とする落ち着いた色彩を基本とする。 ② 住宅地区内における屋外広告物の表示面積の合計は10㎡以下とする。ただし、建植え自家用広告物の表示面積の合計は3㎡以下とし、高さは3m以下とする。 ③ 住宅地区における野立広告物の掲出は禁止とする。 <p>但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物等又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物等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>		
垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> ① 前面道路に沿って幅0.5mの植栽帯を設ける。植栽帯を設けることができない部分は、空地として開放的な空間とする ② 道路に面して垣又はさくを設ける場合、道路地盤面より高さが1.0mを越える部分は、生垣またはフェンスと植栽を併用したもの、あるいは見通しの妨げにならないフェンス等とする。ただし、集落環境との調和ならびに防災時の安全性の確保などに配慮し、敷地境界から水平方向に1m以上後退させた塀・さく等については、この限りではない。 <p>但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物等又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物等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>		

別表A

兼用住宅のうち建築できるもの	
イ.	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。）
ロ.	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
ハ.	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
ニ.	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
ホ.	自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第三十条の五の二第四号及び第三十条の六において同じ。）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（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
ヘ.	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

理 由

別添理由書のとおり