

# 計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（加古川市決定）

都市計画東加古川駅北第1地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東加古川駅北第1地区 地区計画
位 置	加古川市平岡町新在家字上戸手、山ノ神、請池之下、黒深の一部 // // つつじ野の全部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 10.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR東加古川駅の北側に隣接した位置にあり、市施行による道路、駅橋上化及び南北駅前広場等の整備並びに開発行為による宅地の整備が進められている。</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。）の副都心としての新しい顔として、文化、教育施設が点在する地域の特性を活かし、賑わいのある生活空間を形成し、また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・開発及び全に関する方針	<p>本市の副都心の新しい玄関口に隣接する立地条件とまとまりのある敷地の優位性を活かした居住拠点の形成を図るとともに、沿道サービス施設の立地誘導を図る。</p> <p>（専用住宅地区） 良好な専用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>（一般住宅A地区） 近隣住宅地への日常生活の利便性を図るため、店舗等を兼用する住宅の立地を可能とする魅力的で緑豊かな街区形成を図る。</p> <p>（沿線利便地区） JR山陽本線沿線に位置する街区は、本市の副都心である新しい玄関口として、沿道サービス施設等を誘導し、賑わいのある街区形成を図る。</p> <p>（近隣センター地区） 地区住民、周辺住民の生活利便性の向上を図るため、利便性に優れた緑豊かなゆとりと賑わいのある街区形成を図る。</p> <p>（一般住宅B地区） 利便性を活かした良好な居住環境を有する緑豊かな住宅地の形成を図る。</p> <p>（沿道利便地区） 新在家高畑線に隣接する街区は、本市の副都心である新しい玄関口として、生活利便のためのサービス施設等を誘導し、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>地区施設は区画道路及び公園を適正に配置し整備する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>（専用住宅地区） 専用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、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき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） 住宅地として魅力的で緑豊かな街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>（沿線利便地区） 賑わいのある街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態若しくは意匠の制限を定める。</p> <p>（近隣センター地区） 利便性に優れた緑豊かなゆとりと賑わいのある街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき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） 住宅地として魅力的な街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき若しくはさくの構造の制限を定める。</p> <p>（沿道利便地区） 利便性に優れた賑わいのある街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態若しくは意匠の制限、かき若しくはさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画

地区の名称		東加古川副北第1地区				
地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり				
地区整備計画の区域の面積		約 10.5 ha				
地区施設の高さ及び規模		区画道路 幅員14m 1本 延長約170m 公園 2カ所 (約2,500m <sup>2</sup> )				
地区の細区分 (細区分の区域は 計画図のとおり)	専用住宅地区	一般住宅A地区	沿線利便地区	近隣住宅地区	一般住宅B地区	沿道利便地区
	<p>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。</p> <p>(1) 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) ただし、3戸以上の長屋を除く。</p> <p>(2) 町内会等の一定の地区の住民を対象とし、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の用に供するもの(建築基準法別表第二(イ)項第8号に掲げる「診療所」をいう。) ただし、入院施設のあるものは除く。</p> <p>(4) 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(建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>(5) 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各号に掲げるものを除く。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 専用住宅地区第1号、第3号及び第4号に掲げる建築物</p> <p>(2) 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、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50m<sup>2</sup>を超えるものを除く。)(建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅をいう。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(ニ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車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>(ホ) 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(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>(ヘ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>	<p>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。</p> <p>(1) 一般住宅A地区第1号から第3号に掲げる建築物</p> <p>(2) 次に掲げ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500m<sup>2</sup>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。)(建築基準法別表第二(ロ)項第5号に掲げるものをいう。)</p> <p>(イ) 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</p> <p>(ロ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車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が50m<sup>2</sup>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>(ハ) 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50m<sup>2</sup>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>(ニ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(ホ) 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。)</p> <p>(ハ) 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</p>	<p>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。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 沿線利便地区第2号に掲げる店舗、飲食店等の用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が1500m<sup>2</sup>以下のもの。</p> <p>(3) 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3000m<sup>2</sup>以下のもの。</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの。</p> <p>(5) 巡査派出所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物(建築基準法別表第二(イ)項第9号及び同別表(ロ)項第7号に掲げる建築物をいう。)</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) 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第1章第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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。</p> <p>(11) 自動車庫で床面積の合計が300m<sup>2</sup>以内のもの又は都市計画として決定されたもの。ただし、2階以下とする。</p> <p>(12) 建築物附属自動車庫で2階以下のもの。</p> <p>(13) 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の5第4号に掲げるものを除く。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。)</p> <p>(2) 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、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50m<sup>2</sup>を超えるものを除く。)(建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅をいう。)</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(ニ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車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>(ホ) 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(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>(ヘ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p>	<p>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。</p> <p>(1) 一般住宅B地区第1号から第16号に掲げる建築物</p> <p>(2) ホテル又は旅館の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3,000m<sup>2</sup>以下のもの。</p> <p>(3) 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の5第4号に掲げるものを除く。</p>
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限					

建築物の制限に関する事項

建築物の用途の制限

(ト) 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

(3) 2戸建長屋で専用住宅と前号の兼用住宅からなるもの。

(4) 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各号に掲げるものを除く。

(3) 自動車庫で床面積の合計が300㎡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。)

(4) 次に掲げる建築物で公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の5の4に掲げる建築物。)

(イ) 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(建築基準法別表第二(イ)項第九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。)

(ロ) 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(建築基準法別表第二(イ)項第九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。)

(5) 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の5各号に掲げるものを除く。

(ト) 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿

(4) 次に掲げる用途に供するもの(建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものをいう。のうちその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの。)

(イ) 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

(ロ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車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が50㎡以内のもの(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。)

(ハ) 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㎡以内のもの(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。)

(ニ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(ホ) 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

(ヘ) 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

(5) 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3000㎡以下のもの。

地 区 整 備 計 画

建築物の制限に関する事項

建築物の用途の制限

- (6) 学校、図書館その他これらに類するもの。
- (7) 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(建築基準法別表第二(イ)項第九号に掲げる建築物をいう。)
- (8) 次に掲げる建築物で公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の5の4に掲げる建築物)
  - (イ) 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(建築基準法別表第二(イ)項第九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。)
  - (ロ) 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(建築基準法別表第二(イ)項第九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。)
- (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。
- (10) 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第1章第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)
- (11) 診療所
- (12) 病院
- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの。ただし、2階以下とする。
- (16) 建築物附属自動車庫で2階以下のもの。
- (17) 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の5第4号に掲げるものを除く。

地区整備計画

建築物の制限に関する事項

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>120㎡ ただし、都市計画法第29条の開発許可時に敷地面積が120㎡に満たない場合はその敷地面積とする。</p>	<p>120㎡ ただし、都市計画法第29条の開発許可時に敷地面積が120㎡に満たない場合はその敷地面積とする。</p>	<p>120㎡</p>	<p>1000㎡</p>	<p>100㎡</p>	<p>120㎡</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>10m</p>	<p>10m</p>	<p>12m</p>	<p>20m</p>	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号を満たさなければならない。 (1) 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8メートル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10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。 なお、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣接地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 建築基準法第56条第1項第1号に規定するものうち、別表第三、一（ろ）欄に掲げる「10分の20以下の場合」に応じた（は）欄に掲げる「20m」及び（に）欄に掲げる「1.25」により制限されるもの以下とする。 なお、前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和については、建築基準法施行令第131条による。 ただし、前各号の規定の適用の際、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の規定に適合しない部分を有する場合には、当該部分についてはこの限りでない。</p>	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号を満たさなければならない。 (1) 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8メートル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10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。 なお、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣接地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (2) 建築基準法第56条第1項第1号に規定するものうち、別表第三、一（ろ）欄に掲げる「10分の20以下の場合」に応じた（は）欄に掲げる「20m」及び（に）欄に掲げる「1.25」により制限されるもの以下とする。 なお、前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和については、建築基準法施行令第131条による。 ただし、前各号の規定の適用の際、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の規定に適合しない部分を有する場合には、当該部分についてはこの限りでない。</p>

地 区 整 備 に 関 する 事 項 画	建築物等の壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁の面までの距離は1m以上とする。	道路境界線から建築物の外壁の面までの距離は1m以上とする。		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。）の面までの距離は2m以上とする。ただし、外壁等の面が2mに満たない距離にある建築物や、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。 (2) 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。	区画道路の道路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。 その他の道路の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は0.5m以上とする。 ただし、外壁等の面がそれぞれの基準に満たない距離にある建築物や、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。 (2) 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。	部）新在家高畑線及び区画道路の道路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。 その他の道路の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は0.5m以上とする。 ただし、外壁等の面がそれぞれの基準に満たない距離にある建築物や、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であること。 (2) 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。
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	1.建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとす。 2.建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとする。 3.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。ただし、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡を超えてはいけない。	1.建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとす。 2.建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとする。 3.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。ただし、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡を超えてはいけない。	1.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。	1.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。	1.建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとす。 2.建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとする。 3.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。ただし、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡を超えてはいけない。	1.建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとす。 2.建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合するものとする。ただし、更地である間は、案内図版・説明図版等を掲出する高さは3m、表示面積の合計は3㎡を超えてはいけない。
	かき若しくはさく の構造の制限	1.前面道路（緑道は除く）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場合は、空地として開放的な空間とする。 2.道路に面する塀は、植栽帯の背面に位置するものとし、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。フェンスの高さは宅地地盤面から1.5m以下とする。 また、基礎については宅地地盤面より0.4m以下とする。 (フェンス、門柱及び門扉については景観に配慮したものとす。)	1.前面道路（緑道は除く）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場合は、空地として開放的な空間とする。 2.道路に面する塀は、植栽帯の背面に位置するものとし、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。フェンスの高さは宅地地盤面から1.5m以下とする。 また、基礎については宅地地盤面より0.4m以下とする。 (フェンス、門柱及び門扉については景観に配慮したものとす。)		1.前面道路（緑道は除く）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場合は、空地として開放的な空間とする。 2.道路に面する塀は、植栽帯の背面に位置するものとし、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。フェンスの高さは宅地地盤面から1.5m以下とする。 また、基礎については宅地地盤面より0.4m以下とする。 (フェンス、門柱及び門扉については景観に配慮したものとす。)	1.前面道路（緑道は除く）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場合は、空地として開放的な空間とする。 2.道路に面する塀は、植栽帯の背面に位置するものとし、生垣又は透視可能なフェンスについてはこの限りでない。	道路境界及び隣地境界に面する透視可能な塀の高さは、宅地地盤面から1.2m以下とする。 ただし、生垣又は透視可能なフェンスについてはこの限りでない。

理 由

別添理由書のとおり