

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画平木地区地区計画を次のように決定する。

名 称	平木地区 地区計画	
位 置	加古川市野口町水足の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約5.1 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東加古川駅の北約2 kmの位置にあり、周囲は農地やため池、旧住宅地造成事業法による低層住宅地などが点在する市街化調整区域に存している。付近には県道大久保稲美加古川線があり、比較的交通便利もよく沿道サービス施設が多数立地するなど都市的な圧力が大きい地域となっている。加えて、前面に都市計画道路東播磨南北道路及び尾上小野線の整備が推進されているなど、さらなる交通便利の向上が図られている。</p> <p>このような地区の立地特性を踏まえつつ、周辺の田園環境に相応しい良好な居住環境及び沿道環境を確保するとともに、緑豊かな街なみ、沿道景観の創出など魅力ある街区形成を行うことを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>改正前都市計画法（以下「法」という）第34条第10号イの立地基準による法第29条の開発許可を踏まえ、田園環境と調和した良好な低層住宅市街地並びに保育所としての土地利用を図る。</p> <p>（低層住宅地区） 良好な居住環境を有する低層住宅地として、魅力的で緑豊かな街区形成を図る。</p> <p>（沿道地区） 都市計画道路尾上小野線沿道には、子育て支援機能を有する拠点となる保育所を配置するほか、低層住宅地区住民の自治活動の用に供するための集会所を配置する。</p>
	地区施設の整備の方針	地区施設は幹線道路・区画道路及び公園を適正に配置し整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>（低層住宅地区） 良好な低層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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、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>（沿道地区） 良好な沿道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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、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 整 備 計 画	地区整備計画を定める区域		計画図図示のとおり		
	地区整備計画を定める区域の面積		約5.1ha		
	地区施設の配置及び規模		幹線道路	幅員9m：延長約280m	
			区画道路	幅員6m：延長約1,730m	
			公園	3ヶ所（約2,348㎡）	
	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図のとおり)	名称	低層住宅地区	沿道地区
			面積	約4.6ha	約0.5ha
		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。 (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。)		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。 (1)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ための公民館、集会所その他これらに類するもの。 (2)保育所(建築基準法別表第二(イ)項第6号に掲げる「保育所」をいう。)
		建築物の容積率の最高限度	10/10以下	15/10以下	
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10以下	6/10以下	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡		
	壁面の位置の制限	敷地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。		敷地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。	
	建築物の高さの最高限度	10m以下かつ地下を除く階数2以下		10m以下かつ地下を除く階数2以下	
		<p>但し、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1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>また、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までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p> <p>なお、軒の高さが7mを超える建築物については、建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）で規定する別表第4の1の項（に）欄の（2）の号に適合したものでなければならない。</p>		<p>但し、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1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>また、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までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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る。</p> <p>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。</p> <p>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の部分のうち、第1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、建植える広告板又は広告塔にあっては、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡以下としなければならない。</p>		<p>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る。</p> <p>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の部分のうち、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、建植える広告板又は広告塔にあっては、掲出する高さは3m、表示面積の合計は3㎡以下としなければならない。</p>	

<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1.区画道路に沿って幅 0.5mの植栽帯を設ける。植栽帯を設けることが出来ない場合は、空地として開放的な空間とする。</p> <p>2.区画道路に面する垣又はさくは、植栽帯の背面に位置するものとし、透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するもので、景観に配慮した素材、色彩としたものは、この限りではない。</p> <p>(1)高さが 0.6m以下のもの</p> <p>(2)門扉</p> <p>(3)門扉の袖で、その長さが2m以下のもの</p> <p>(4)透視可能な垣又はさくの基礎で、宅地地盤面より 0.4m以下のもの。</p> <p>3. 幹線道路沿いについては生垣を設ける。生垣の背面に設けるさくについては透視可能なものとする。ただし、前項ただし書きに掲げるものについては、この限りではない。</p>	<p>1.区画道路に沿って幅 0.5mの植栽帯を設ける。植栽帯を設けることが出来ない場合は、空地として開放的な空間とする。</p> <p>2.区画道路に面する垣又はさくは、植栽帯の背面に位置するものとし、透視可能なものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するもので、景観に配慮した素材、色彩としたものは、この限りではない。</p> <p>(1)高さが 0.6m以下のもの(ただし、尾上小野線に面するものについては高さが 1. 2m以下のもの)</p> <p>(2)門扉</p> <p>(3)門扉の袖で、その長さが2m以下のもの</p> <p>(4)透視可能な垣又はさくの基礎で、宅地地盤面より 0.4m以下のもの。</p> <p>3. 幹線道路沿いについては生垣を設ける。生垣の背面に設けるさくについては透視可能なものとする。ただし、前項ただし書きに掲げるものについては、この限りではない。</p>
--------------------	---	---

「区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

理 由

別 添 理 由 書 の と お り

理 由 書

本地区は、改正前都市計画法（以下「法」という）第34条第10号イの立地基準及び法第29条の開発許可に基づく宅地開発事業により、低層住宅及び保育所用地の造成が行われている。

このため、法第12条の5の趣旨を踏まえて、宅地造成事業の維持、増進を図るとともに、周囲の田園環境と調和した良好な居住環境、街並み、緑豊かな街区の形成を図るため、地区計画を決定するものである。