

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画神吉地区地区計画を次のように決定する。

名 称	神吉地区地区計画	
位 置	加古川市東神吉町神吉の一部	
面 積	約 3.6 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、加古川市の西部、国道2号加古川バイパスの加古川西ランプから北東に位置する都市計画道路高砂北条線（以下「神吉バイパス」という）と旧県道高砂北条線に挟まれた市街化区域に隣接した地区である。</p> <p>これまでは、旧県道高砂北条線を境に西側に広がる田畑と一体となった市街化調整区域であった。</p> <p>しかしながら、神吉バイパスが西側に整備されたことにより、本地区は西側に隣接していた市街化調整区域から分断された。本地区では、住宅や工場等が相当数立地するほか、農地の荒廃も見受けられる。神吉バイパス沿道には、新たなサービス施設等が立地するなど、市街化の圧力が強い地区となっており、今後一層建築活動が活発になると考えられる。</p> <p>このようなことから、新たに整備された神吉バイパス沿道の地域特性を活かしつつ、地区計画の策定により適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、隣接する市街化区域との調和に配慮した良好な沿道環境の創出と、地域の実情に応じた居住環境や街並み景観の創出を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>神吉バイパスに隣接する地区内の西側は、周辺住民への生活利便のためのサービス施設及び沿道サービス施設等の立地を誘導し賑わいのある街区形成を図り、地区内の東側は隣接する市街化区域と調和のとれた街区形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は地区施設道路を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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>

	地区施設の配置及び規模	道路（幅員4.34m以上、延長 145m）
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限	<p>①神吉バイパスに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ない）接し沿道利用及びその敷地に一体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. 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「住宅」をいう。） イ. 共同住宅、寄宿舎又は下宿（法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。） ウ. 農業用倉庫等（都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの）のうち延べ床面積が100㎡以内のもの エ. 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。）及び事務所のうちそれらの用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡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。） 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。） 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。） 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。） ク. 診療所（法別表第二(イ)項第8号に掲げる建築物をいう。） 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。） コ. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（建築基準法施行令第130条の3第7号に掲げる建築物をいう。）の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの サ. 病院（法別表第二(ハ)項第3号に掲げる建築物をいう。） シ. 工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないもの（建築基準法別表第二(ハ)項1号及び2号に掲げる工場以外の工場） ス. 給油所等（都市計画法施行令第29条の7第1号に掲げる建築物をいう。） セ. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の7の2第3号で定めるもの）</p> <p>②旧県道高砂北条線に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ない）接し沿道利用及びその敷地に一体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. 住宅（法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。） イ. 共同住宅、寄宿舎又は下宿（法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。） ウ. 農業用倉庫等（都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの）のうち延べ床面積が100㎡以内のもの エ. 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。）及び事務所のうちそれら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。） 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。） 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。） 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。） ク. 診療所（法別表第二(イ)項第8号に掲げる建築物をいう。） 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、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（建築基準法施行令第130条の3第7号に掲げる建築物をいう。）の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの</p> <p>サ、病院（法別表第二(ハ)項第3号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>シ、工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないもの（建築基準法別表第二(ヘ)項1号及び2号に掲げる工場以外の工場）</p> <p>ス、前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5で定めるものを除く）</p> <p>③神吉バイパス及び旧県道高砂北条線に接しない、沿道利用が不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、住宅（法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。）</p> <p>イ、共同住宅、寄宿舎又は下宿（法別表第二(イ)項第3号に掲げる建築物をいう。）</p> <p>ウ、農業用倉庫等（都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの）のうち延べ床面積が100㎡以内のもの</p> <p>エ、兼用住宅（法別表第二(イ)項第2号に掲げるものをいう。）</p> <p>オ、事務所のうち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。）</p> <p>カ、前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5で定めるものを除く）</p> <p>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。</p>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>200㎡</p> <p>かつ、道路に3m以上接していなければならない。</p> <p>ただし、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おいては、当該規定は適用しないものとする。</p>
	<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>15m</p> <p>ただし、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1.0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。</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、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。</p> <p>ただし、建築基準法上の緩和規定については適用されるものとする。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までは1m以上とする。</p> <p>ただし、敷地面積が200㎡に満たないとき、下記のとおりとする。</p> <p>①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。</p> <p>②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。</p> <p>また、敷地面積が500㎡以上の場合、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>なお、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> <p>1. 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下である場合。</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㎡以内である場合</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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し、屋外広告物は「加古川市景観まちづくり条例広告物等色彩協力指針」に基づくものとする。</p> <p>② 屋外広告物の表示面積の合計は20㎡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6㎡以下、高さは7m以下とし、周辺の景観に配慮すること。</p> <p>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おいては、当該規定は適用しないものとする。</p>

		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>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。</p> <p>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> <p>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おいては、当該規定は適用しないものとする。</p>
		<p>建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>① 新築に係る建築物でその建築面積が1,000㎡以上のものについては、屋上の面積の20パーセント以上を緑化すること。</p> <p>② 改築又は増築に係る建築物で改築又は増築に係る部分の建築面積が1,000㎡以上のものについては、改築又は増築に係る部分の屋上の面積の20パーセント以上を緑化すること。</p> <p>③ 住宅の敷地で敷地面積が1,000㎡以上のものについて、新築、改築又は増築に係る建築物の敷地の場合、敷地面積から当該敷地面積に建ぺい率を乗じて得た面積を控除した面積（以下「空地面積」という。）の30パーセント以上の緑地を確保すること。</p> <p>④ 住宅以外の建築物の敷地で敷地面積が1,000㎡以上のものについて、新築、改築又は増築に係る建築物の敷地の場合、空地面積の50パーセント以上の緑地を確保すること。</p> <p>⑤ 前各号について、建築物及び建築物の敷地の緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合等は「環境の保全と創造に関する条例（平成7年兵庫県条例第28号）」に準ずるものとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり