

# 計 画 書

## 東播都市計画高度地区の変更（加古川市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 （第1種）	約 444ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 （第1－1種）	約 63ha	建築物の各部分の高さは、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5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 （第2種）	約 162ha	建築物の各部分の高さは、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が8メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1を乗じて得たものに7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つては、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15メートルを加えたもの以下とし、かつ建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。以下同じ。）は、15メートル以下とする。	
高度地区 （第2－1種）	約 113ha	建築物の各部分の高さは、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が5メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が5メートル以上の範囲にあつては、当該水平距離から5メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに12メートルを加えたもの以下とし、かつ建築物の高さは、12メートル以下とする。	
高度地区 （第3種）	約 950ha	建築物の各部分の高さは、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が8メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1を乗じて得たものに7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つては、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15メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 （第4種）	約 965ha	建築物の各部分の高さは、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が8メートル未満の範囲にあつ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つては、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。	
合 計	約 2,697ha		

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
た だ し		<p>1. 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定を受けた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可を受けた建築物に対するこの計画書の規定の適用については、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>2. 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、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>(3) 建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>3. 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法第3条第2項の規定により本規定の適用を受けない建築物の建替えて、本規定に適合させることが困難で、かつ次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当するもの。</p> <p>(ア) 建替え後の敷地面積及び形状は、基準時（建築基準法第3条第2項の規定により本規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き本規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地面積及び形状と同一であること。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合及び市長が良好な市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。</p> <p>(イ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の各階（絶対高さ制限の位置が、当該階の床面と上階の床面の間にある場合、その当該階を含む。以下(イ)において同じ。）の床面積の合計は、基準時におけるその部分の各階の床面積の合計を超えないこと。</p> <p>(ウ) 建替え後の建築物の延べ面積は、基準時における建築物の延べ面積を超えないこと。</p> <p>(エ) 建替え後の建築物の高さは、基準時における高さを超えないこと。</p> <p>(オ) 建替え後の主たる用途は、基準時における主たる用途と同一であること。</p> <p>(カ) 第2種高度地区及び第2-1種高度地区内における建築物においては、斜線型高さ制限（第2種高度地区及び第2-1種高度地区の「建築物の高さの最高限度又は最低限度」のうち、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より算出する最高限度をいう。）に適合していること。</p> <p>(2) その他公益上又は用途上やむを得ないと認められるもの。</p>	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

「別添理由書のとおり」