

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画本町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	本町地区 地区計画	
位 置	加古川市加古川町本町の一部	
面 積	約5.4ha	
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、JR加古川駅から西へ約0.7kmに位置し、国道2号（東行き一方通行）に隣接した地域である。地区内は近隣商業地域に指定されているが、現在は店舗の多くが閉店し、主に低層の戸建住宅を中心とした土地利用がなされている。また、地区内は木造住宅が密集しており、かつ4m未満の狭い道路が多く、都市計画道路が未整備である等、基盤整備が十分ではなく、防災面での課題が多く見受けられる。</p> <p>これらの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、住宅地との調和のとれた国道2号の沿道環境の創出と都市型住宅地としての快適な居住環境を保全・育成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅地としての快適な居住環境を保全するため、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>（住宅地区） 快適な居住環境を保全し、都心の利便性を活かした歩いて暮らせる中低層住宅地の形成を図る。</p> <p>（沿道地区） 住宅地区の居住環境に配慮し、幹線道路沿道としての利便性を活かした商業施設等と住宅が調和した市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	都市計画道路等の地区施設が有効に機能するよう維持、改善を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>住宅地としての快適な居住環境を保全するため、建築物の用途の制限および高さの最高限度を定め、次のような建築物を誘導する。</p> <p>（住宅地区） 建築物は、居住環境や風紀を乱す恐れのある用途の建築を禁止し、周囲の居住環境に配慮し、圧迫感のないものとする。</p> <p>（沿道地区） 居住環境や風紀を乱す恐れのある用途の建築物の建築を禁止する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区
			地区の面積	約4.2ha	約1.2ha
		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は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（以下「政令」という）で定める運動施設（建築基準法（以下「法」という。）別表第二(ロ)項第3号に掲げる建築物をいう。） 2. ホテル又は旅館（法別表第二(ロ)項第4号に掲げる建築物をいう。） 3. 自動車教習所（法別表第二(ロ)項第5号に掲げる建築物をいう。） 4. 政令で定める規模の畜舎（法別表第二(ロ)項第6号に掲げる建築物をいう。） 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（法別表第二(ロ)項第2号に掲げる建築物をいう。） 6. カラオケボックスその他これに類するもの（法別表第二(ロ)項第3号に掲げる建築物をいう。） 7. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場（法別表第二(ハ)項第3号に掲げる建築物をいう。） 8. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの（法別表第二(ト)項第4号に掲げる建築物をいう。） <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>		
建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の各部分の高さについては、当該部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20mを加えたもの以下としなければならない。 2. 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が8m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10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに20mを加えたもの以下としなければならない。 ただし、平成19年告示第126号の規定により縦覧に供された図書（「計画書」）中「建築物の高さの最高限度又は最低限度」のただし項1. 制限の緩和措置の規定については準用するものとする。 3. 建築物の各部分の高さについては、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、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1.5を乗じて得たもの以下としなければならない。 4. 高さが10mを超える建築物は、次に掲げる規定に適合するものとする。 (1) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの <ol style="list-style-type: none"> 1. 高さが10mを超える建築物で、冬至日において、住宅地区内の土地に日影を生じさせるものは、次に掲げる規定に適合するものとする。 (1) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。 (2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして第1号(1)の規定を適用する。 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。 2. 次に掲げる建築物は、第1号の規定は適用しないものとする。 (1) 当該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で第1号の規定に適合しない、または適合しない部分を有するもの (2) 第2号(1)に該当する建築物で、当該敷地を一の敷地として改築する場合で、次に掲げる要件に該当するもの イ. 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が1m以上のもの 				

			<p>水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては4時間、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。</p> <p>(2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして第4号(1)の規定を適用する。</p> <p>5. 次に掲げる建築物は、第1号から第4号までの規定は適用しないものとする。</p> <p>(1) 当該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で第1号から4号の規定に適合しない、または適合しない部分を有するもの</p> <p>(2) 第5号(1)に該当する建築物で、当該敷地を一の敷地として改築する場合、次に掲げる要件に該当するもの</p> <p>イ. 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が1m以上のもの</p> <p>ロ. 敷地内に敷地面積の1/10以上の日常一般に開放された空地または緑地を有するもの</p> <p>ハ. 第4号に規定する日影となる部分が従前の建築物の不適合日影部分より増大しないもの</p> <p>ニ. 建築物の高さが、従前の建築物の高さ以下のもの</p> <p>6. 第5号(1)に該当する建築物で、当該敷地を一の敷地として増築する場合は次に掲げる規定に適合するものとする。</p> <p>(1) 増築部分が、第1号から第4号までの規定に適合するもの。</p> <p>(2) 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>7. 第1号、第3号又は第4号について、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。なお、法第56条第7項の規定は適用しないものとする。</p>	<p>ロ. 敷地内に敷地面積の1/10以上の日常一般に開放された空地または緑地を有するもの</p> <p>ハ. 第1号に規定する日影となる部分が、従前の建築物の不適合日影部分より増大しないもの</p> <p>ニ. 建築物の高さが、従前の建築物の高さ以下のもの</p> <p>3. 第2号(1)に該当する建築物で、当該敷地を一の敷地として増築する場合は次に掲げる規定に適合するものとする。</p> <p>(1) 増築部分が、第1号の規定に適合するもの。</p> <p>(2) 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>
--	--	--	---	---

「区域、地区の区分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、JR 加古川駅から西へ約0.7 kmに位置し、国道2号（東行き一方通行）に隣接した地域である。地区内には西国街道が通り、かつては旅人の宿場町として栄え、現在でも歴史的な建物や資源が多く残されている。西国街道は本町商店街を形成する商店街通りとして、地区内は近隣商業地域に指定されているが、現在は店舗の多くが閉店し、主に低層の戸建住宅を中心とした土地利用がなされている。

また、地区内は木造住宅が密集しており、かつ4m未満の狭あい道路が多く、都市計画道路が未整備である等、基盤整備が十分ではなく、防災面での課題が多く見受けられる。

このような中、都心居住のニーズにより地区内の空き地を利用した高層共同住宅への土地利用転換が生じてきているが、現状の基盤整備状況や近隣商業地域での形態制限に伴う日照や通風の周辺住宅地へおよぼす影響、基盤整備が不十分な中で発生する自動車利用や防災活動を勘案すると周辺の低層住宅との調和が図られていない状況である。

このため、地区計画の策定により、近隣商業地域の住宅地としての快適な居住環境を保全・育成するため、本地区にふさわしい用途と規模の建築物を誘導するものである。