

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画石守整理地区地区計画を次のように決定する。

名 称	石守整理地区 地区計画	
位 置	加古川市神野町石守の一部	
面 積	約 0.8 ha	
地区計画の目標	本地区は、JR 東加古川駅の北約2 kmの位置にあり、周辺は農地やため池、旧住宅地造成事業に関する法律により開発された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。また周辺地区では地区計画による良好な居住環境の形成を図るまちづくりが進められている。このような地区と連携し、周辺の田園環境に相応しい、緑豊かでゆとりのある低層戸建住宅に係る良好な住宅地の環境を保全育成することを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。
	地区施設の整備の方針	地区施設は地区施設道路を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な低層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、建築物等の高さの最高限度、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。

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路（幅員6m、延長296m）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1.住宅</p> <p>2.住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表A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50㎡を超えるものを除く）</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各号に掲げるものを除く</p>
		建築物の容積率の最高限度	10/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
		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。
		建築物等の高さの最高限度	<p>10m以下かつ地階を除く階数2以下</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>この場合においては、建築基準法第56条各項の規定の例により緩和措置を講ずるものとする。</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のできる広告物は兵庫県の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。但し、建植えす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㎡を超えてはならない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>1.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、駐車場他の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、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等と植栽を併設したものとする。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、この限りでない。</p> <p>(1)高さが宅地地盤面より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>(5)道路境界線から垣又はさくまでの距離が1m以上かつその長さが2.5m以下で、建物外壁と同程度の意匠のもの</p> <p>(6)加古川市道石守団地2号線に面しており、高さが宅地地盤面より1.2m以下で、その長さが2m以下のもの</p>		

「区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

別表 A

- 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。）
- 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
- 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
- ニ.洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具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は、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ホ.自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)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は、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ヘ.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 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0.75kW以下のものに限る。）

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本地区は、JR東加古川駅より北へ約2kmの市街化調整区域にあり、旧住宅地造成事業に関する法律により、昭和45年に認可、開発された団地の一部である。周辺は田園地域の中の低層住宅地、中高層住宅地、店舗用地となっており、西側隣接地は平木地区地区計画が、東側は神野集落地区計画が決定されており、地区計画による良好な居住環境の形成を図るまちづくりが進められている。

このたび再開発により、低層戸建て住宅団地を開発するに当たり、周囲の田園環境と調和した良好な居住環境、街並み、ゆとりある緑豊かな街区の形成を図り、将来にわたり保全するため、地区計画を決定するものである。