

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 上西条地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	上西条地区 地区計画	
位 置	加古川市八幡町上西条の一部、八幡町下村の一部	
面 積	約0.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR宍神駅南に位置し、圃場整備された優良な農地、里山、川、ため池等豊かな自然が広がる市街化調整区域の既存集落に存している。</p> <p>当集落では、人口減少、高齢化が進んでおり、課題となっている既存コミュニティの維持のため、田園まちづくり制度により、新規居住者による住宅の建築を可能とする区域に本地区が位置づけられており、このたび低層戸建て住宅団地の開発による土地利用が計画されている。</p> <p>このようなことから、適切な土地利用を誘導し、周辺の田園環境に相応しい良好な居住環境を確保するとともに、緑豊かな街並み景観の創出など魅力ある街区形成を図ることを目標とする。</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	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。
	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、緑化率の最低限度を定める。
	その他	適切な汚水処理による良好な田園環境の保全を図るため、建築物の新築にあたっては合併浄化槽を設置する。

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>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 専用住宅（自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く床面積（第3項に掲げる建築物（自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く。）の床面積を含む。）の合計が280㎡以下のものに限る。）</p> <p>2 住宅（自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く床面積（第3項に掲げる建築物（自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く。）の床面積を含む。）の合計が280㎡以下のものに限る。）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ別表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2項の建築物に附属するもの（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>
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡
	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。
	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 建築物の形態、意匠は、周辺の集落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する。</p> <p>3 建築物の外壁及び屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系（赤系）、YR系（橙系）は彩度6以下、Y系（黄系）は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除く。</p> <p>4 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>
	緑化率の最低限度	<p>1/10</p> <p>ただし、建築物の屋上及び壁面の緑化面積は含まない</p>

「区域については計画図表示のとおり」

別表

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あっては、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あっては、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あっては、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厄神駅南に位置する人口減少、高齢化が進む市街化調整区域の既存集落内にあり、地域住民が主体となり、既存コミュニティの維持など課題解決に向け取り組むなか、周辺地区からの転入者を呼び込み、集落の維持を図ると共に、農振農用地への分家住宅等の建築を抑制し、地区の優良農地の保全を図るため、都市計画法（以下「法」という。）第34条第12号の規定に基づき、加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例による特別指定区域の指定により、新規居住者による低層住宅の建築を可能とする区域に定められている。

当該区域は約0.73ヘクタールと比較的まとまった土地であるため、個々の建築行為が進むと不良な街区が形成されると想定されることから、法第29条の開発許可に基づき、道路等の基盤整備に併せた低層戸建て住宅団地の開発による土地利用計画となっている。

今般、計画を具体化するにあたり、当該住宅団地開発が市街化調整区域で行われる開発計画としては比較的大規模で、周辺の集落環境へ大きく影響を及ぼすものであることから、田園まちづくり制度による地区まちづくり計画の実現をより一層効果的に展開するために、基盤整備に併せて、地区計画により、田園まちづくり制度による地区景観基準に加え、建築物の壁面の位置や敷地の緑化率等を定めるものである。