

# 計 画 書

## 東播都市計画地区計画の変更（加古川市決定）

都市計画都台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	都台地区地区計画	
位 置	加古川市上荘町都台 1 丁目、2 丁目、3 丁目	
面 積	約 31.9h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR加古川駅から北東約 6.8km に位置し、昭和 47 年及び 48 年に旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発された一戸建て住宅を主体とした低層住宅団地である。周囲には緑地や農地、池などが分布し、豊かな自然に囲まれたゆとりある閑静な住宅団地となっている。</p> <p>今後もこの良好な居住環境を維持し、安心して住み続けられる住宅団地の形成を目標とする。</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	<p>周囲の自然と調和した、緑豊かな住宅団地の形成を図る。</p> <p>低層の一戸建て住宅を基調とした、ゆとりあるまちなみを整えていく。</p> <p>静かで落ち着きのある環境を保全し、長く住み続けられる居住地を将来に引継いでいく。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境を維持していくため、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、建築物の高さの最高限度を定める。</p>

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>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 3戸以上の住戸を有する長屋</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡を超えるもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令(以下「令」という)第130条の6の2に掲げる運動施設</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他令第130条の9の5に掲げるもの</p> <p>(11) 葬儀場、セシモニーホールその他これらに類するもの</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 自動車車庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの(建築物に附属するものを除く)</p> <p>(14) 倉庫(2階以上の部分をもその用途に供するものに限る)</p> <p>(15) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(16) 畜舎</p> <p>(17) 工場(令第130条の6に掲げるものを除く)</p> <p>(18) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>但し、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え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>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>但し、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この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この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>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の距離は 1m以上</p> <p>但し、この距離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いずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>①物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 3m以下であること。</p> <p>②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること。</p> <p>また、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えの工事中の建築物が、この規定に適合せず、若しくはこの規定に適合しない部分を有する場合又は当該建築物の敷地の全部を含む敷地において、道路境界線及び隣地境界線からの距離が 1m以上の部分において増築する場合には、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>12mかつ軒の高さは 10m</p> <p>但し、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えの工事中の建築物が、この規定に適合せず、若しくはこの規定に適合しない部分を有する場合又は当該建築物の敷地において、この規定に適合しない部分を増大させない範囲で増築若しくは改築する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

別添理由書のとおり

## 理由書

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う、建築基準法施行令の一部改正に伴い、従前と同様の制限内容とするため地区計画を変更する。