

平木地区 地区計画

市街化調整区域におけるまちづくりルールのお知らせ

この地区計画は、周辺の田園環境に相応しい良好な居住環境、緑豊かな街なみ、沿道景観の創出など魅力ある街区形成を行うことを目標として策定したまちづくりのルールです。

みなさんの力でよりよい“まち”に育てましょう！



加古川市

地区計画の方針等

- 名称 平木地区 地区計画
- 位置 加古川市野口町水足の一部（地区計画計画図に示す区域）
- 面積 約5.1ha
- 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、周囲は農地やため池、旧住宅地造成事業法による低層住宅地などが点在する市街化調整区域内にあります。付近には県道大久保稲美加古川線があり、比較的交通便利もよく沿道サービス施設が多数立地しており、前面に都市計画道路東播磨南北道路及び尾上小野線の整備が推進されているなど、さらなる交通便利の向上が図られています。

このような状況を踏まえ、周辺の田園環境に相応しい良好な居住環境及び沿道環境を確保するとともに、緑豊かな街なみ、沿道景観の創出など魅力ある街区形成を行うことを目標とします。

○ 土地利用の方針

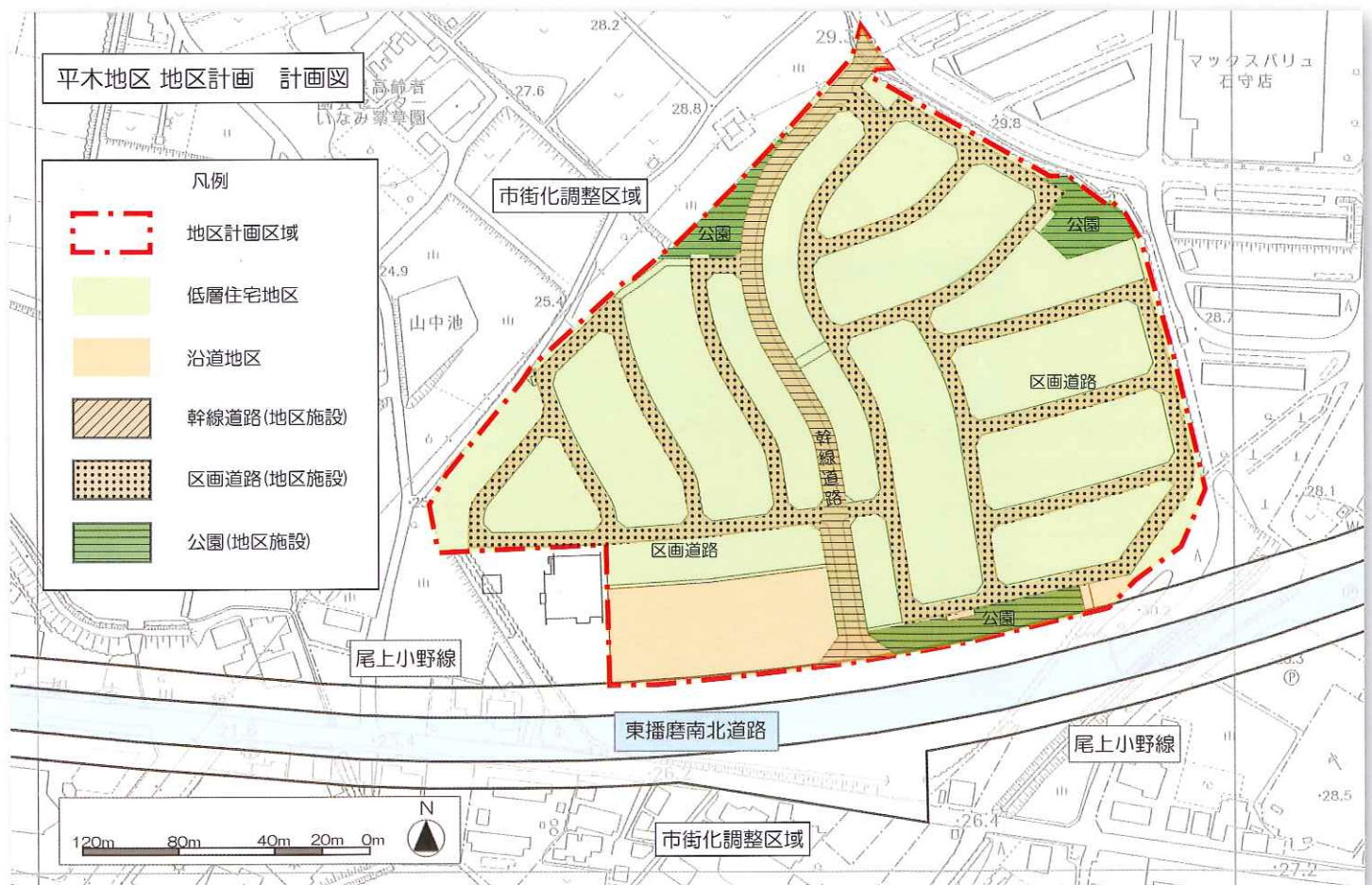
（低層住宅地区） 良好な居住環境を有する低層住宅地として、魅力的で緑豊かな街区形成を図ることとします。

（沿道地区） 子育て支援の拠点となる保育所を配置するほか、低層住宅地区住宅の自治活動の用に供するための集会所を配置するものとします。

○ 地区施設

幹線道路、区画道路及び公園を適正に配置します。

○ 地区計画計画図



○ 地区整備計画のあらまし

| 名称 | 低層住宅地区 | 沿道地区 |
|--------------------------|---|--|
| 面積 | 約4.6ha | 約0.5ha |
| 建築物等の用途の制限 (建築可能なもの) | 建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」。 | 町内会等の一定の地区の住民を対象とし、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の用に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの。 建築基準法別表第二(イ)項第6号に掲げる「保育所」、その他これに類するもの。 |
| 建築物の容積率の 最高限度 | 10/10以下 | 15/10以下 |
| 建築物の建ぺい率の 最高限度 | 5/10以下 | 6/10以下 |
| 建築物の敷地面積の 最低限度 | 150㎡ | |
| 壁面の位置の制限 | 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離は1.0m以上とする。 | |
| 建築物の高さの最高限度 | 10m以下かつ地下を除く階数2以下。 『北側斜線、道路斜線、(日影による制限あり：低層住宅地区のみ)』 | |
| 建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限 | ①建築物の外壁等の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮。 | |
| | 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。 | |
| | (屋外広告物は、兵庫県屋外広告物条例の許可基準に適合) | |
| | (第1種禁止地域等での許可基準に適合) ただし、建植える広告板などは、掲出する高さは3m以下、表示面積2㎡以下。 | (第2種禁止地域等での許可基準に適合) ただし、建植える広告板などは、掲出する高さは3m以下、表示面積3㎡以下。 |
| 垣又はさくの構造の制限 | ①区画道路沿いについては幅0.5mの植栽帯または空地を確保する。 ②区画道路に面した垣又はさくは、植栽帯の背面に位置するものとし、透視可能なものとする。 ③幹線道路沿いについては生垣を設ける。 生垣の背面に設けるさくについては透視可能なものとする。 ※②および③については、門扉や門扉の袖で長さが2m以下のもの、道路地盤面からの高さが0.6m(尾上小野線に面するものは1.2m)以下のもの、透視可能な垣またはさくの基礎で宅地地盤面よりも0.4m以下のものについては、この限りでない。 | |

※建築基準法による緩和規定及び、除外規定については、認められるものもあります。詳しくは建築審査課へご相談ください。

○ 建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりのある市街地形成を図るため、敷地面積の最低限度は 150 m²とします。

<例>

分割前



240 m²



分割後

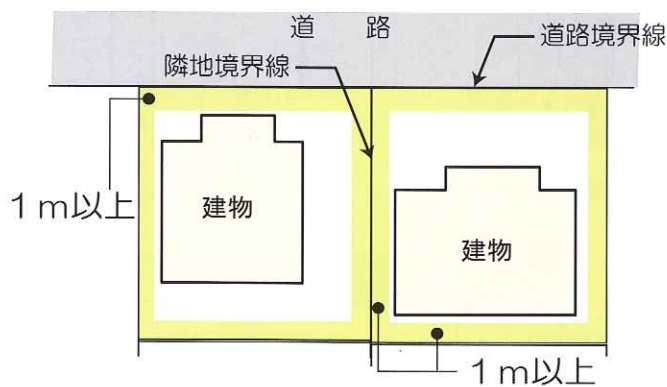


150 m² 90 m²

(上図の 90 m²の敷地では建築できません)

○ 壁面の位置の制限

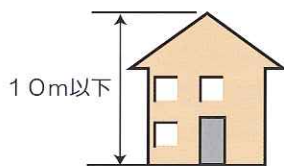
道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離は全て 1 m以上とします。



○ 建築物の高さの最高限度

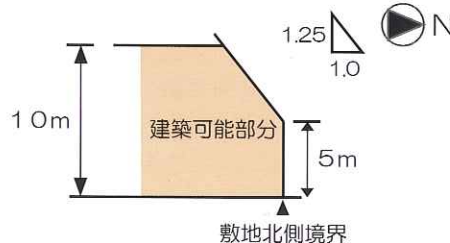
建築物の高さは 10 m以下とし、地下を除く階数を 2以下とします。

建築物の高さ



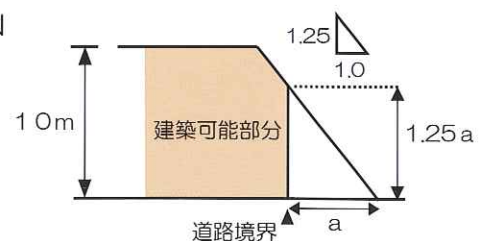
10 m以下

北側斜線制限



敷地北側境界

道路斜線制限



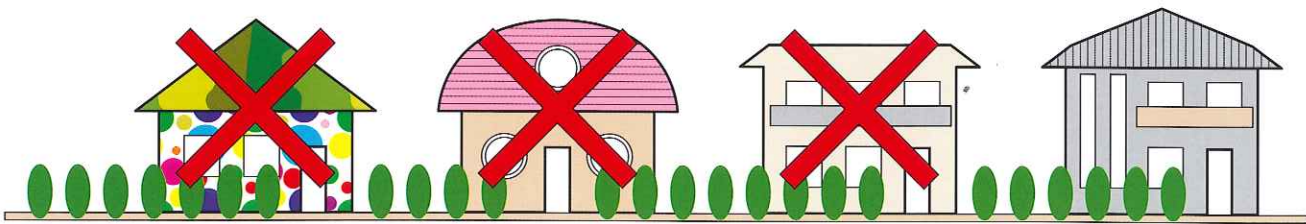
道路境界

日影制限
(低層住宅地区のみ)

※低層住宅地区においては、軒の高さが 7 mを超える建築物については、建築基準法第 56 条の 2 (日影による中高層の建築物の高さの制限) で規定する別表第 4 の 1 の項 (に) 欄の (2) の号に適合したものでなければならない。

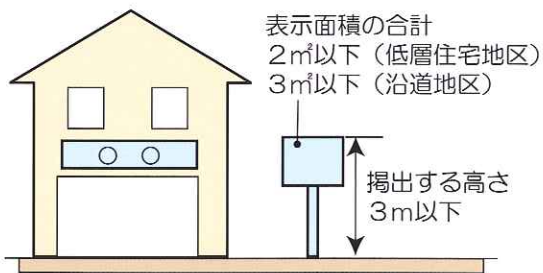
○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の形態又は色彩その他の意匠



- ・ 建築物の外壁等の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとしてください。
(低層住宅地区・沿道地区共通)
- ・ 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してください。
(低層住宅地区のみ)

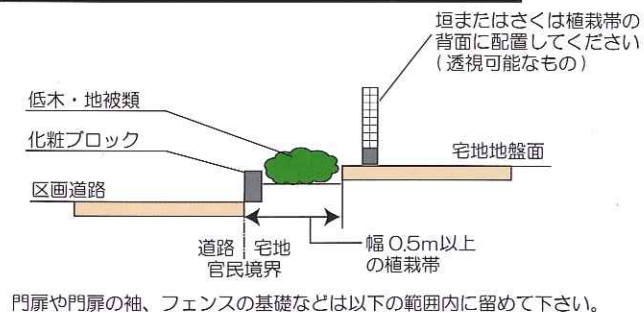
広告物の形態又は色彩その他の意匠



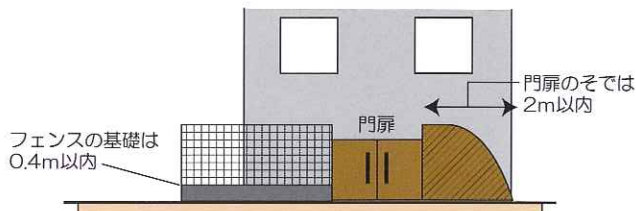
- ・ 建築物の敷地内に設置することができる広告物は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部分のうち、**低層住宅地区**では第1種禁止地域、**沿道地区**の場合は第2種禁止地域の許可基準に適合しなければなりません。ただし、建植える広告板または広告塔は、掲出する高さは3m以下。
(低層住宅地区・沿道地区共通)
表示面積の合計は、**低層住宅地区**では2㎡以下
沿道地区では 3㎡以下とします。

○ 垣又はさくの構造の制限

区画道路沿いの植栽帯の設置・垣又はさく

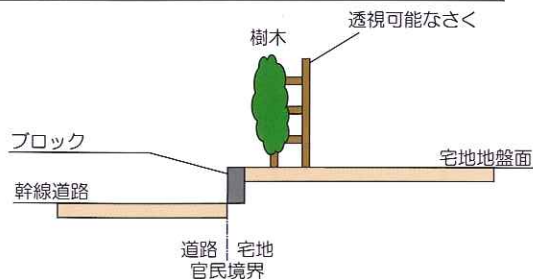


- ・ 区画道路に沿って幅0.5mの植栽帯を設けてください。植栽帯を設けることが出来ない場合は、空地として開放的な空間としてください。



- ・ 区画道路に面する垣又はさくは、植栽帯の背面に位置するものとし、透視可能なものとしてください。ただし景観に配慮した以下のものは除きます。
 - 1) 高さが宅地地盤面より0.6m以下のもの(尾上小野線に面するものについては1.2m以下のもの)。
 - 2) 門扉、門扉の袖で2m以内のもの
 - 3) 垣又はさくの基礎で宅地地盤面より0.4m以下のもの。

幹線道路沿いの生垣の設置



- ・ 幹線道路沿いについては生垣を設けて下さい。生垣の背面に設けるさくについては透視可能なものとして下さい。ただし景観に配慮した上記1)から3)については除きます。

届出について

都市計画法第58条の2第1項の規定により、地区内で建築物の建築（増改築を含む）等の行為を行う場合は、地区計画の届出が必要になります。

また、届出の内容は、地区整備計画に適合していなければなりません。

届出の対象 となる行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更（外壁の塗り替え、広告物の設置等）
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置等）

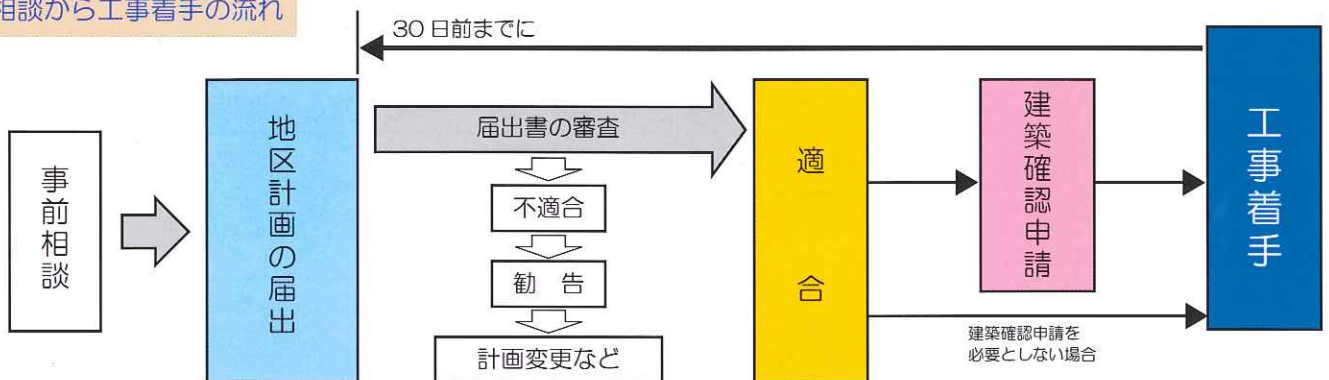
届出の方法

- 届出先／加古川市都市計画部開発建築指導局建築審査課
- 期限／工事に着手する日の30日前までに届出
 - 建築確認申請を要する場合は、地区計画の届出の後、申請手続きを行ってください。
 - 建築確認申請を要しない行為（外壁の塗り替え、垣・さくの設置など）も届出が必要なものもありますので、くわしくはお問い合わせください。

届出図書

- 地区計画の区域内における行為の届出書
- 添付図面一式
※様式については、お問い合わせください。

事前相談から工事着手の流れ



地区計画の届出が必要かどうかの相談のほか、その他の諸手続きにかかる事前の確認をしてください。

～ご注意～

本地区は市街化調整区域において開発許可を受けた後に地区計画が策定された地区であり、建築物等を建築する場合には、行為の内容によっては開発許可や建築物の用途変更の許可が必要な場合がありますので、あらかじめ開発審査課までご相談ください。

- 市街化調整区域の地区計画区域内の開発行為の許可（都市計画法第29条）を受ける場合は、都市計画法第34条第10号により、地区計画で定められた内容に適合していなければなりません。
- 開発許可を要する行為など、地区計画の届出が不要となる場合があります。

都市政策局都市計画課

ご相談・お問い合わせは 加古川市都市計画部 開発建築指導局建築審査課

開発建築指導局開発審査課

TEL:(079) 421-2000 (代)