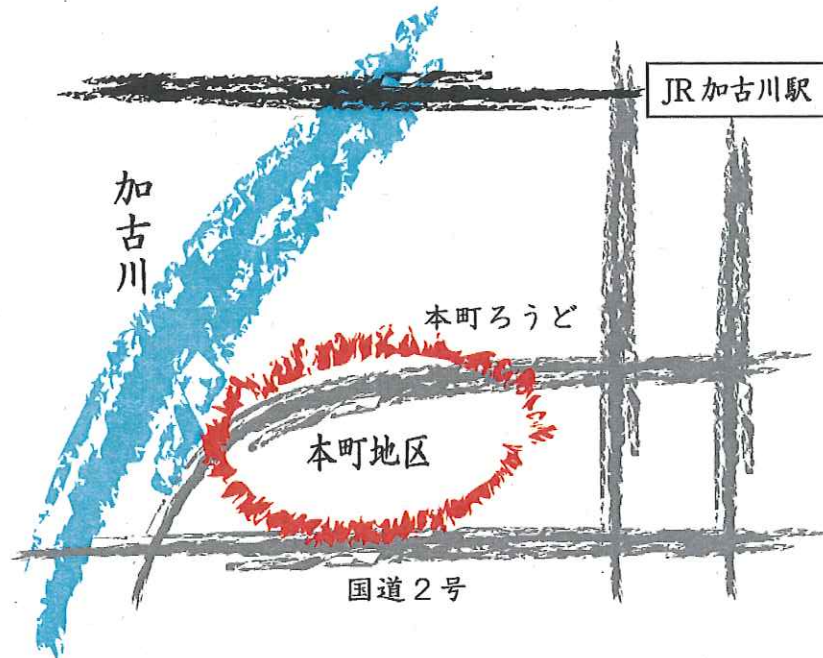


本町地区 地区計画

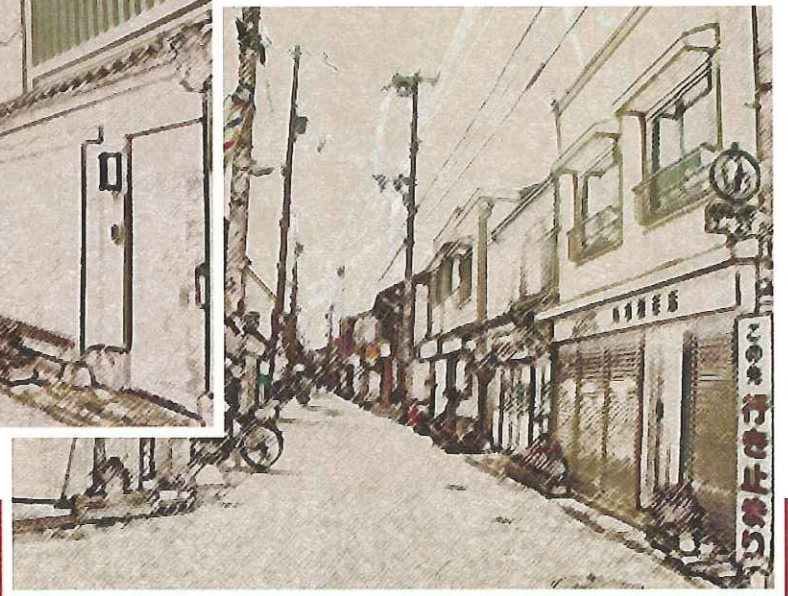
まちづくりルールのあるまち



この地区計画は、近隣商業地域でありながら、低層戸建住宅が中心である本町地区の住環境を保全・育成していくために、本町地区の関係権利者のみなさんと加古川市とが協力して策定したまちづくりルールです。



本町ろうどのまちなみ



加古川市

地区計画の方針等

- 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

- 地区計画の目標

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4 m 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、基盤整備が十分でなく、防災面での課題が多く見受けられる。

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。

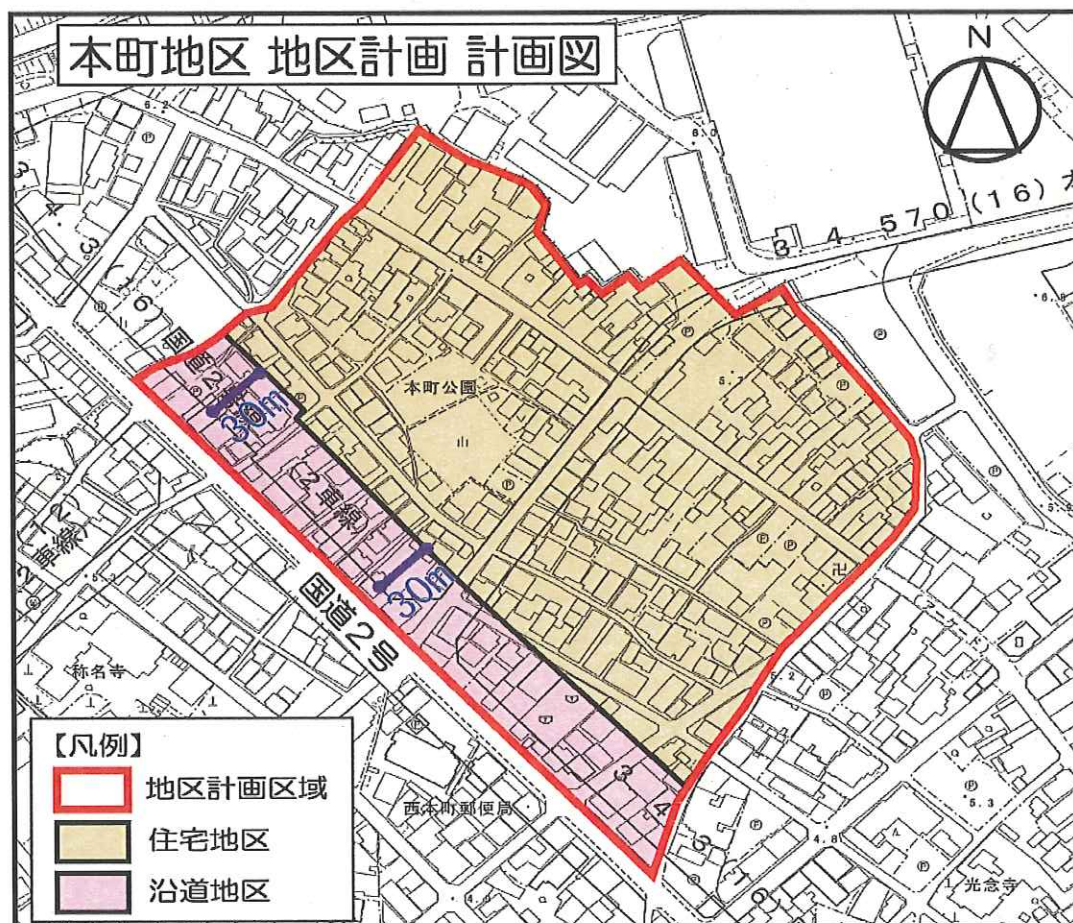
- 土地利用の方針

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。

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。

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。

- 地区計画計画図



地区整備計画

○ 建築物等の用途の制限

住環境や風紀を乱すおそれのある用途の建築を禁止する

用途地域		近隣商業地域		■用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられるもの ■ 建てられないもの ※ 面積等の制限あり ■地区計画による用途の制限 ⊗ 建てられないもの
地区計画による地区区分		住宅地区	沿道地区	
住宅		○	○	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	
兼用住宅で、非住宅の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	
店舗・事務所等		○	○	
ホテル、旅館		⊗	⊗	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場	⊗	⊗	
	スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	⊗	⊗	
	カラオケボックス等	⊗	⊗	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等	⊗	⊗	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	⊗	⊗	客席の床面積200㎡未満のもの
	キャバレー、ダンスホール等	■	■	
病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校、図書館、巡査派出所、一定規模以下の郵便局、神社、寺院、教会、病院、公衆浴場、診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	⊗	⊗	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	⊗	⊗	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自動車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○※	○※	※原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○※	○※	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	
	自動車修理工場	○※	○※	※原動機の制限あり 作業場の床面積300㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	
	量が少ない施設	⊗	⊗	
	量がやや多い施設	■	■	

この地区計画の告示の際、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、当該規定は適用しません。
当該建物について将来改築又は増築等を行う場合は別途制限があります。

地区整備計画

○ 建築物の高さの最高限度

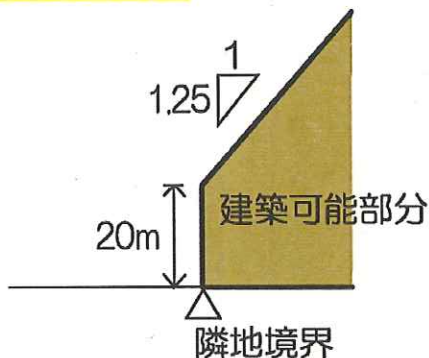
建物の高さは周囲の住環境（日照、通風、見通し等）に配慮し、圧迫感のないものとする

住宅地として必要な日照、通風などの居住環境の確保や、相隣に対する圧迫感がないように、建物に関する規制（隣地斜線、北側斜線、日影等）について、他の住居系用途地域と同様の規制とします。また、天空率による緩和は適用しないこととします。

【住宅地区では】

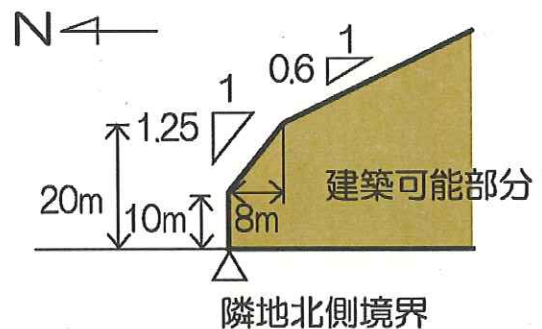
① 隣地斜線制限

住居系用途地域と同様の隣地斜線制限を採用します。



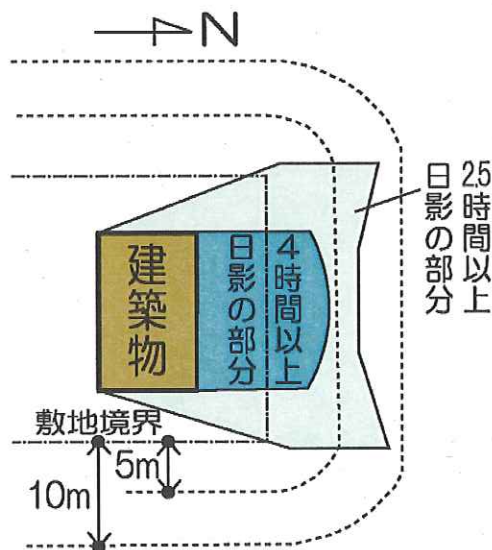
② 北側斜線制限

住居系用途地域で採用されている下図の北側斜線制限を採用します。



③ 日影による中高層建築物の高さの制限

住居系用途地域と同様に、10mを超える中高層建築物について日影規制を採用します。



平均地盤面からの高さ4mの水平面

④ 天空率による緩和の不適用

天空率による斜線制限の緩和を適用しません。

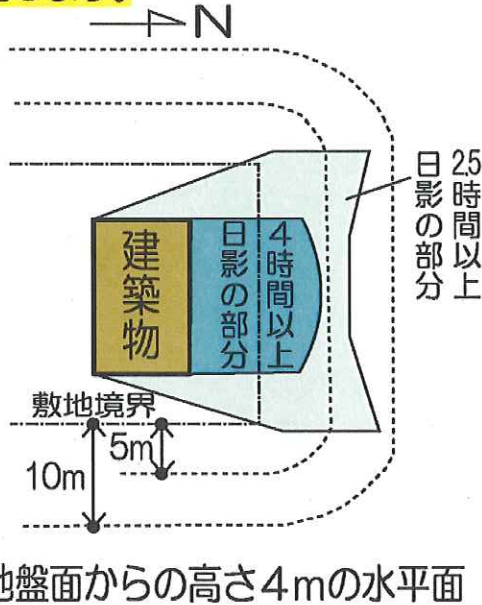
天空率による緩和の説明は次のページを参照して下さい。

地区整備計画

○ 建築物の高さの最高限度

【沿道地区では】

① 日影による中高層建築物の高さの制限
 住宅地区内に日影を生じさせる場合、住居系用途地域と同様に、10mを超える中高層建築物について日影規制を採用します。

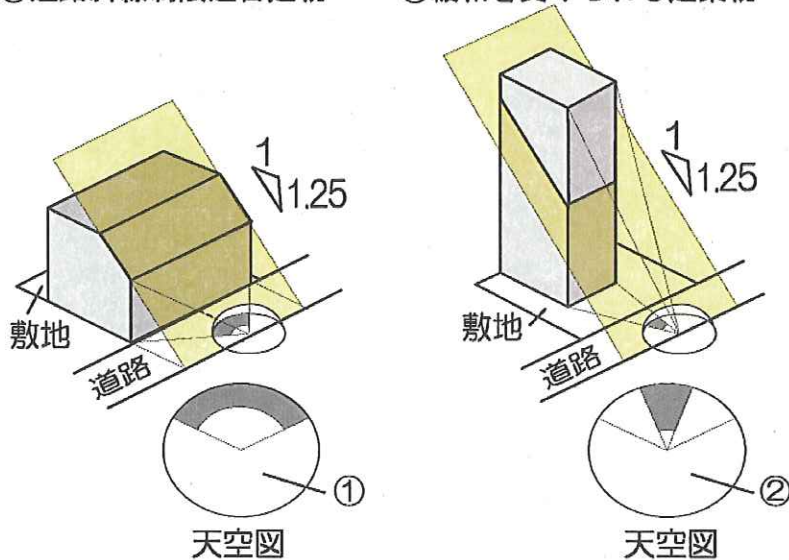


天空率による緩和とは？！

天空率（天空図のうち白い部分の面積の比率）を比較して②が①よりも大きい場合、高さの緩和を受けることができる制度です。

①道路斜線制限適合建物

②緩和を受けられる建築物



本町ろうどのまちなみ

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となります。

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）

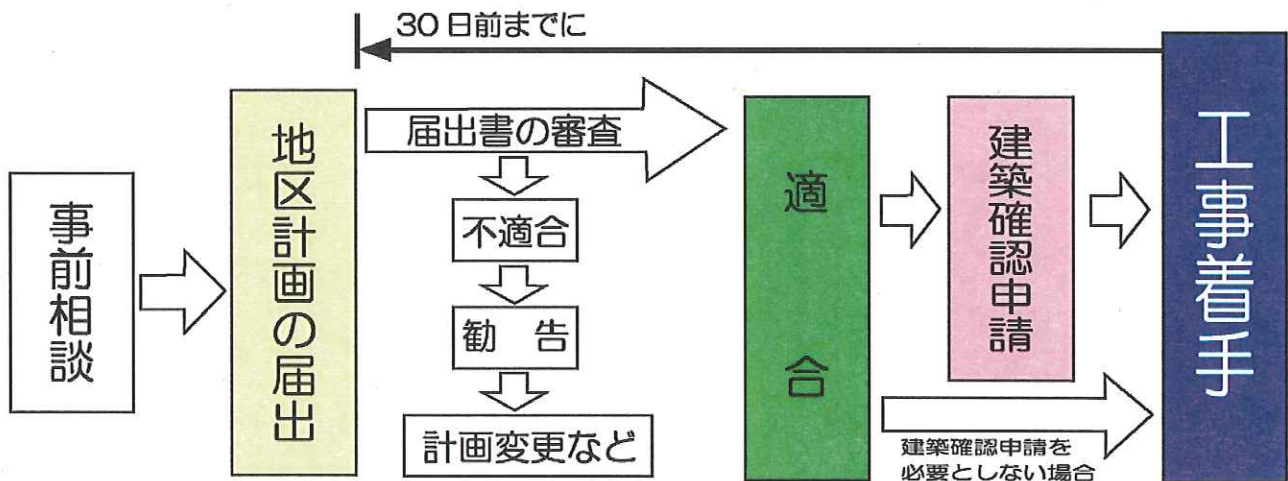
届出の方法

- 届出先 加古川市都市計画部開発建築指導局建築指導課
- 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・さくの設置等）も届出が必要なものがありますので、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。

ご相談・お問い合わせ

加古川市都市計画部
都市政策局都市計画課
開発建築指導局建築指導課

TEL (079) 421-2000 (代)