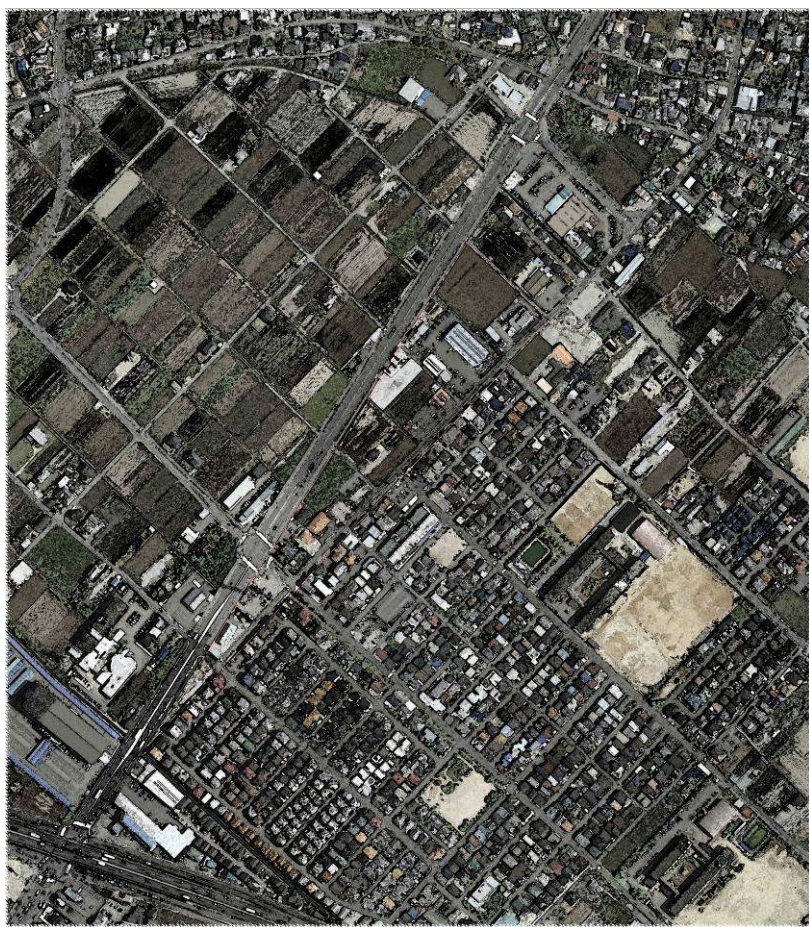


神吉地区

地区計画

まちづくりルールのあるまち



この地区計画は、神吉バイパス沿道の地域特性を活かしつつ、適正かつ合理的な土地利用を図り、地域の実情に応じた居住環境や街並み景観を創出するためのまちづくりのルールです。

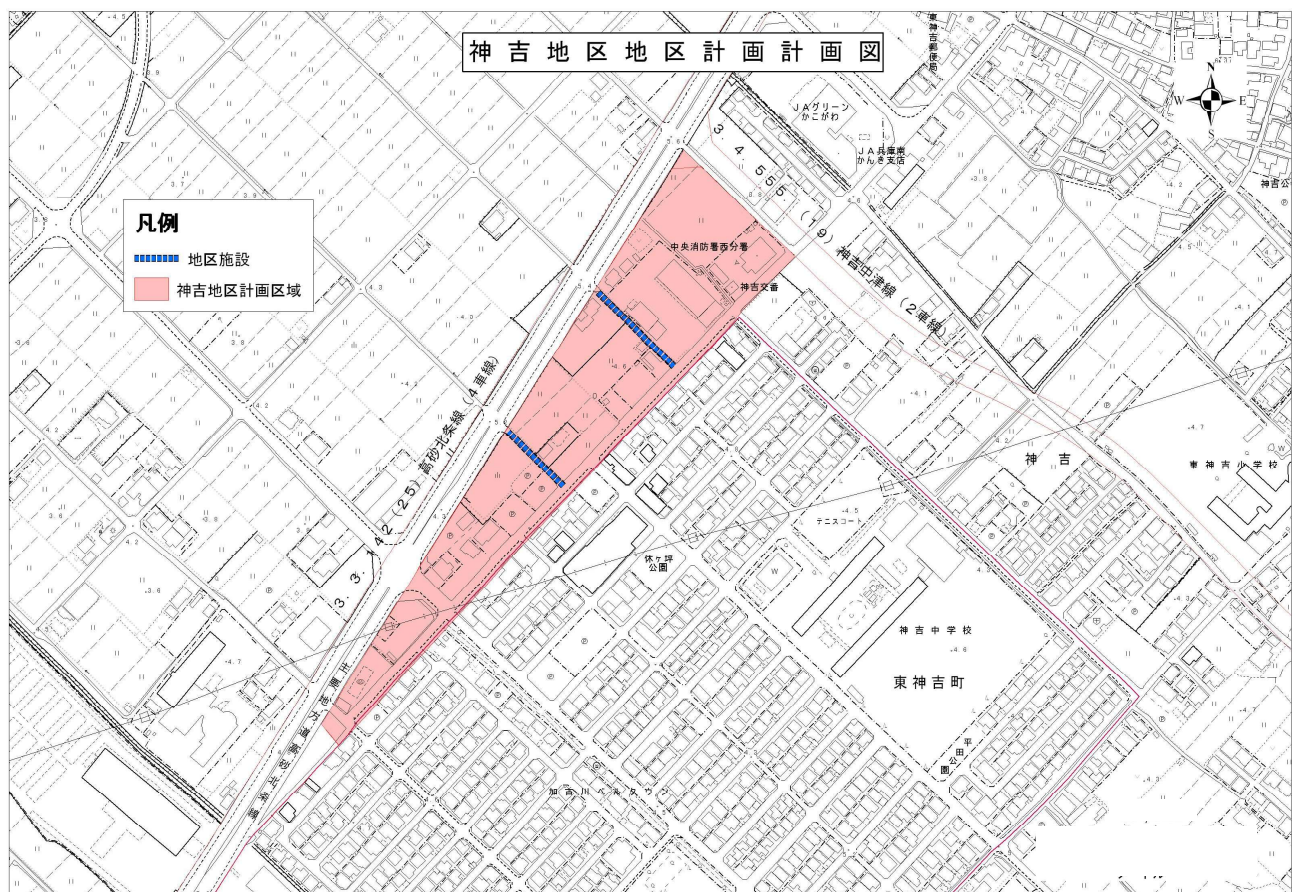
地区計画の方針等

- ◆ 名称 神吉地区地区計画
- ◆ 位置 加古川市東神吉町神吉の一部
- ◆ 地区計画の目標

神吉バイパス沿道の地域特性を活かしつつ、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、地域の実情に応じた居住環境や街並み景観の創出を目標とする。

- ◆ 土地利用の方針

神吉バイパスに隣接する地区内の西側は、周辺住民への生活利便のためのサービス施設及び沿道サービス施設等の立地を誘導し賑わいのある街区形成を図り、地区内の東側は隣接する市街化区域と調和のとれた街区形成を図る。



地区整備計画

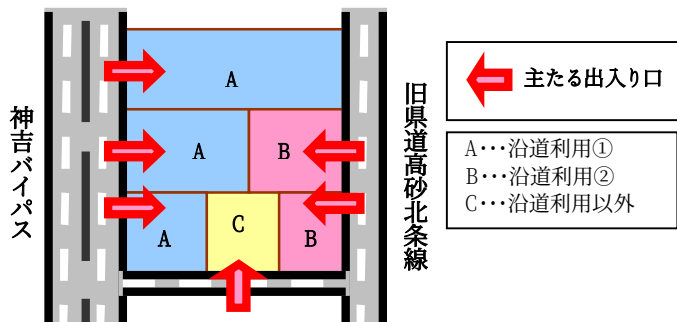
◆ 建築物の用途の制限

地区計画による地区区分		(神吉バイパス沿道利用①)	(旧県道沿道利用②)	沿道利用以外	地区計画による用途の制限
					○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、△、▲：面積・階数等の制限あり
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	
兼用住宅非住宅部分の床面積が 50 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗・事務所等	事務所の床面積が、150 m ² 以下のもの	▲	▲	△	△2 階以下 ▲2 階以下 物品販売店舗(日用品販売店等)、飲食店、サービス業用店舗(理髪店・クリーニング取次店・損保代理店等)、学習塾、華道教室 等 ※建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定するもの
	店舗・事務所等の床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下のもの	▲	▲	■	
	店舗・事務所等の床面積が 500 m ² を超え、3,000 m ² 以下のもの	▲	■	■	
ホテル、旅館、ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		■	■	■	
院・公共施設・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、郵便局、神社、寺院、教会、病院、診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、公民館、集会所 等(公益上必要な建築物等)	○	○	■	
工場・倉庫等	農業用倉庫等(100 m ² 以内)	○	○	○	
	単独車庫(付属車庫を除く)	■	■	■	
	建築物附属自動車車庫	①	②	③	①2 階以下 ②3000 m ² 以下 2 階以下 ③600 m ² 以下 2 階以下
	工場(危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場)	▲	▲	■	▲作業場の床面積 50 m ² 以下、原動機の制限あり
	自動車修理工場	▲	▲	■	▲作業場の床面積 50 m ² 以下、原動機の制限あり

注) この表は、すべての制限について掲載したものではありません。詳細についてはお問い合わせ下さい。

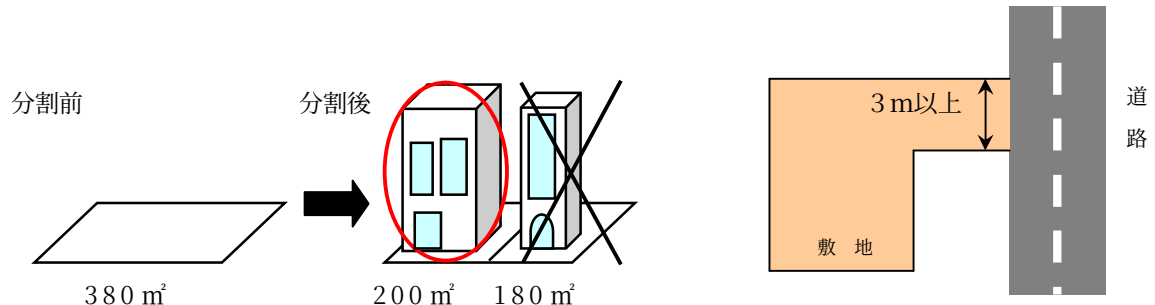
◆ 神吉地区地区計画区域内における建物用途の考え方

この地区計画は、神吉バイパスの沿道利用を目的としているため、主たる出入口をどちらからにするかによって、建築できる建物の規模や用途が違います。
例えば、神吉バイパスに面して主たる出入口を設ける場合、沿道利用①となります。



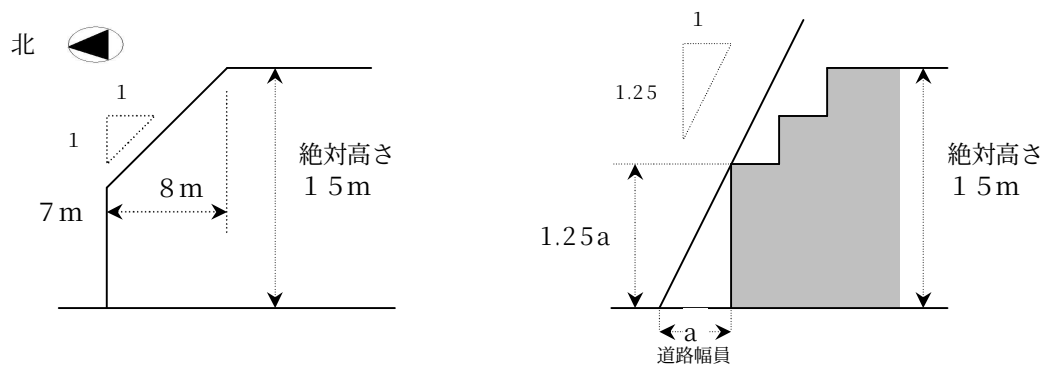
◆ 敷地面積の最低限度

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 200 m^2 とし、かつ道路に 3 m 以上接していなければならない。



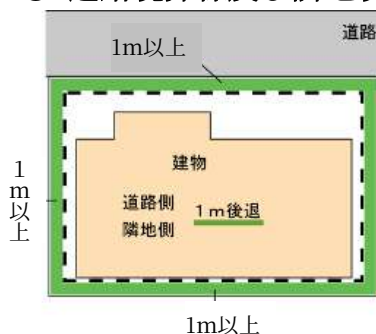
◆ 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、 15 m とする。



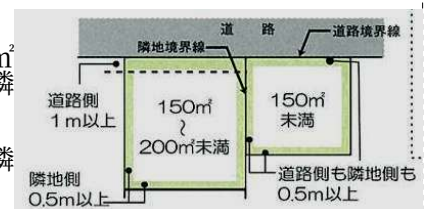
◆ 壁面の位置の制限

● 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁の面までは 1 m 以上とする。

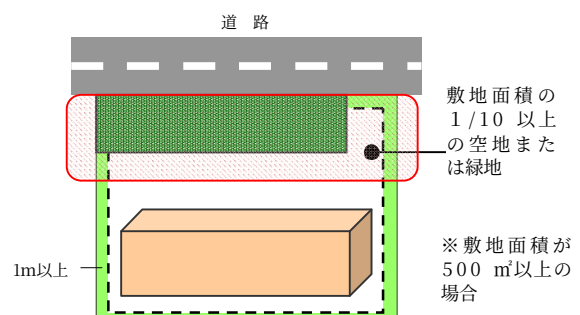


ただし、

- ① 敷地面積が 150 m^2 以上 200 m^2 未満の場合、道路側は 1 m 以上、隣地側は 0.5 m 以上とする。
- ② 150 m^2 未満の場合、道路側も隣地側もすべて 0.5 m 以上とする。

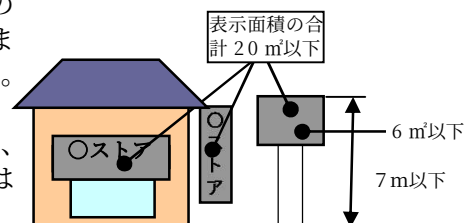


● 敷地面積が 500 m^2 以上の建築物の場合は、敷地面積の $1/10$ 以上の空地または緑地を道路側に確保する。



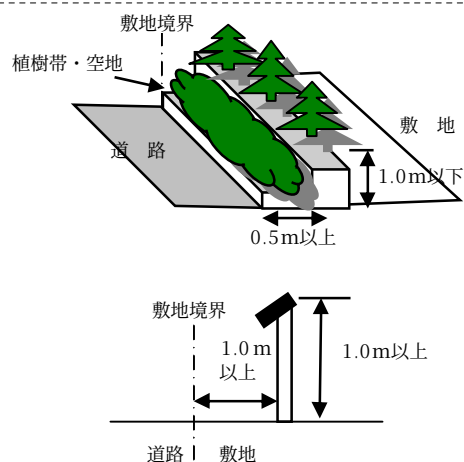
◆ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- ① 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け周辺環境との調和に配慮するものとし、屋外広告物は「加古川市景観まちづくり条例広告物等色彩協力指針」に基づくものとする。
- ② 屋外広告物の表示面積の合計は 20 m²以下とする。ただし、建植え自家用広告物の表示面積の合計は 6 m²以下、高さは 7m以下とし、周辺の環境に配慮すること。



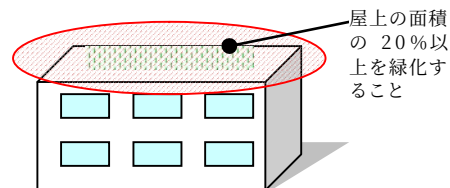
◆ 垣又はさくの構造の制限

- ① 前面道路に沿って幅 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、空地として開放的な空間とする。
- ② 道路に面する垣又はさくを設ける場合、1mを越える部分は生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したもの、あるいは見通しの妨げにならないフェンス等とする。ただし、集落環境との調和並びに防災時の安全性の確保などに配慮し、敷地境界から水平方向に 1m 以上後退させた塀・さく等については、この限りではない。

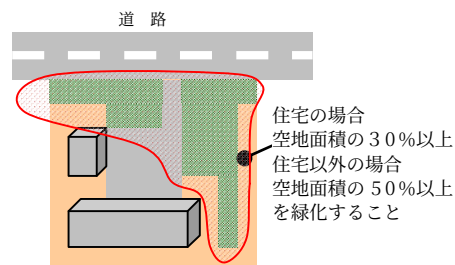


◆ 建築物の緑化率の最低限度

- ① 新築に係る建築物でその建築面積が 1,000 m²以上のものについては、屋上の面積の 20%以上を緑化すること。
- ② 改築又は増築に係る建築物で改築又は増築に係る部分の建築面積が 1,000 m²以上のものについては、改築又は増築に係る部分の屋上の面積の 20%以上を緑化すること。
- ③ 住宅の敷地で敷地面積が 1,000 m²以上のものについて、新築、改築又は増築に係る建築物の敷地の場合、空地面積の 30%以上の緑地を確保すること。
- ④ 住宅以外の敷地で敷地面積が 1,000 m²以上のものについて、新築、改築又は増築に係る建築物の敷地の場合、空地面積の 50%以上の緑地を確保すること。



※建築面積が 1,000 m²以上の場合



※敷地面積が 1,000 m²以上の場合

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。

届出について

都市計画法 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）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更（外壁の塗り替え、広告物、垣・さくの設置 等）

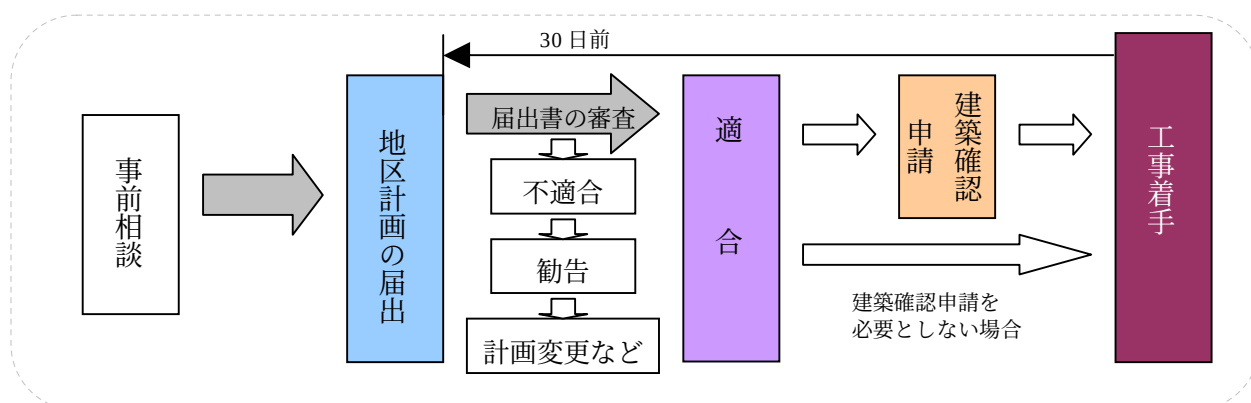
届出の方法

- 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／工事に着工する日の 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、広告物、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。



地区計画の届出が必要かどうかの相談のほか、その他の諸手続にかかる事前の確認をしてください。
特に、地区施設道路等に面し、道路後退が必要となる宅地については、建築計画をはじめめるまでに、あらかじめ市との調整を行なってください。

《ご注意》

- 本地区は市街化調整区域において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開発許可や建築許可が必要な場合がありますので、あらかじめ開発指導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(都市計画法第 29 条)又は建築許可(同法第 43 条)を受ける場合は、同法第 34 条 10 号(市街化調整区域における立地上の許可基準)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。

ご相談・お問い合わせは

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
// 開発指導課

(079) 421-2000 (代)