

# 石守整理地区 地区計画

市街化調整区域におけるまちづくりのルールをあらまし

この地区計画は、周辺の田園環境に相應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 石守整理地区 地区計画
- 位置 加古川市神野町石守の一部（地区計画計画図に示す区域）
- 面積 約0.8ha
- 地区計画の目標

本地区は、JR東加古川駅の北約2kmの位置にあり、周辺は農地やため池、旧住宅地造成事業に関する法律により開発された低層住宅地などが点在する市街化調整区域に存している。また周辺地区では地区計画による良好な居住環境の形成を図るまちづくりが進められている。このような地区と連携し、周辺の田園環境に相応しい、緑豊かでゆとりのある低層戸建住宅に係る良好な住宅地の環境を保全育成することを目標とします。

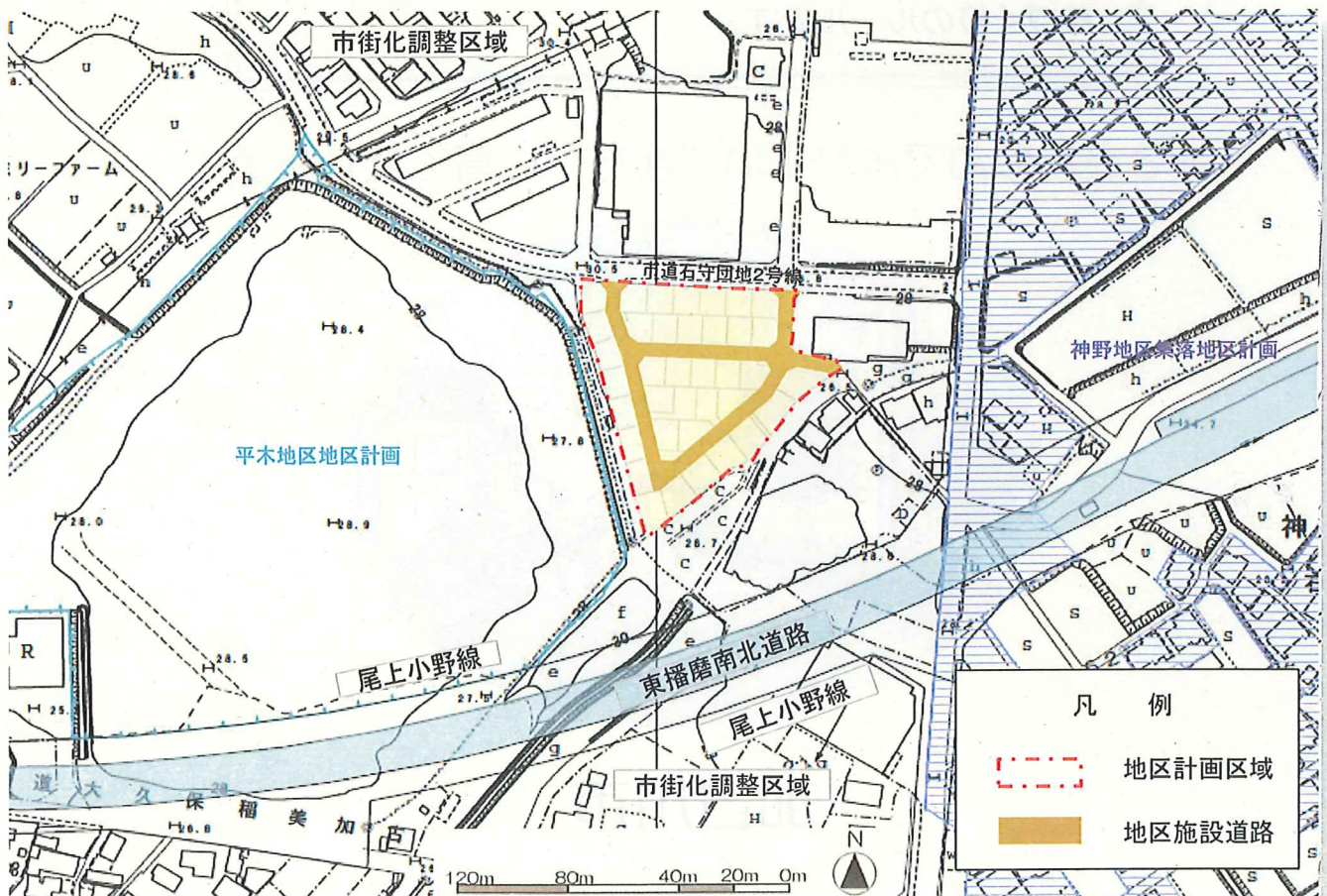
- 土地利用の方針

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こととします。

- 地区施設

地区施設は地区施設道路を適正に配置します。

- 地区計画計画図



# 地区整備計画

## ○ 地区整備計画のあらまし

名 称	石守整理地区
面 積	約0.8ha
建築物等の用途の制限 (建築可能なもの)	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの（非住宅部分の制限あり）</li> <li>前各号の建築物に附属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く</li> </ol>
建築物の容積率の 最 高 限 度	10/10以下
建築物の建ぺい率の 最 高 限 度	5/10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。 『道路斜線あり』
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。
垣又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>高さが宅地地盤面より0.6m以下のもの</li> <li>門扉</li> <li>門扉の袖で、その長さが2m以下のもの</li> <li>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。</li> <li>道路境界線から垣又はさくまでの距離が1m以上かつその長さが2.5m以下で、建物外壁と同程度の意匠のもの</li> <li>加古川市道石守団地2号線に面しており、高さが宅地地盤面より1.2m以下で、その長さが2m以下のもの</li> </ol> </li> </ol>

※本表は、地区計画の内容の概要であり、すべての内容を掲載したものではありません。

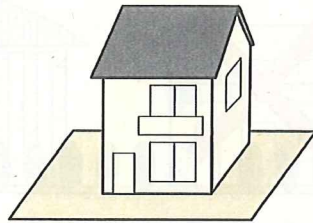
※建築基準法による緩和規定及び除外規定については、認められるものもあります。詳しくは建築指導課へご相談ください。

○ 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  $150 \text{ m}^2$  とします。

<例>

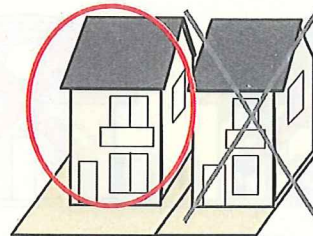
分割前



$240 \text{ m}^2$



分割後

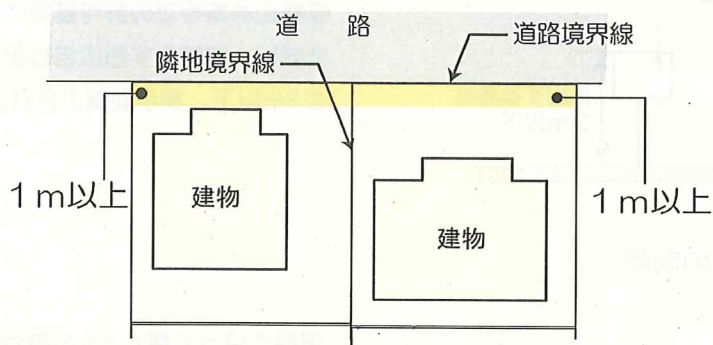


$150 \text{ m}^2$     $90 \text{ m}^2$

(上図の  $90 \text{ m}^2$  の敷地では建築できません)

○ 壁面の位置の制限

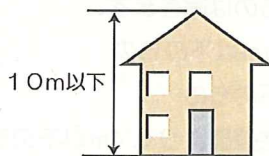
道路境界線から建築物の外壁の面までの距離は  $1 \text{ m}$  以上とします。



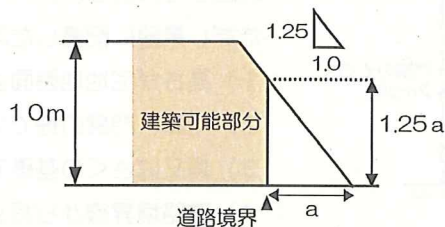
○ 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは  $10 \text{ m}$  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

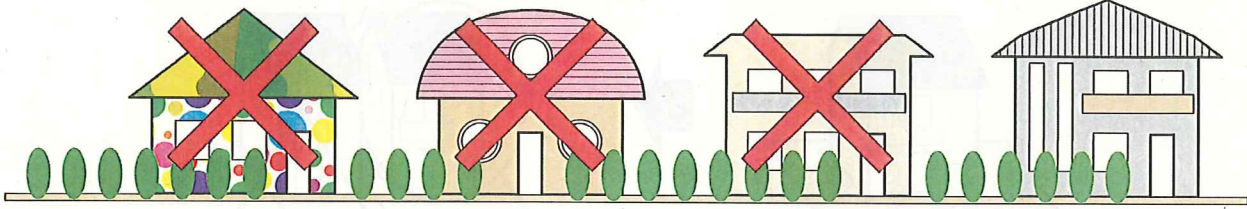


道路斜線制限



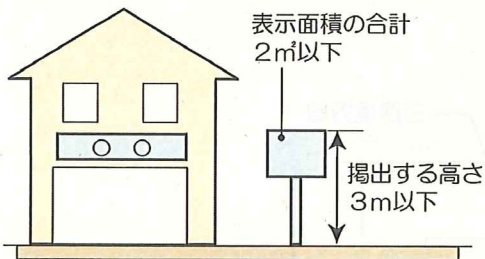
## ○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### 建築物の形態又は色彩その他の意匠



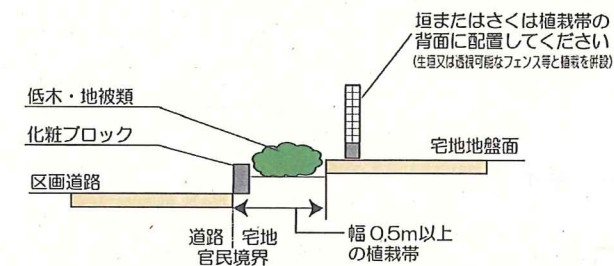
- ・ 建築物の外壁等の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとしてください。
- ・ 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとしてください。

### 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の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、第1種禁止地域等で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。表示面積の合計は2㎡以下とします。

## ○ 垣又はさくの構造の制限

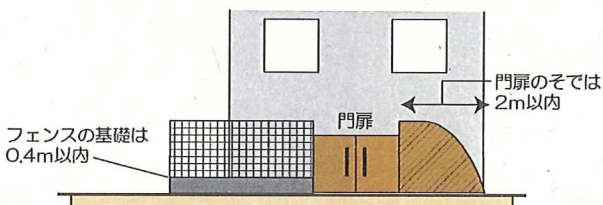


- ・ 道路に沿って幅0.5mの植栽帯を設けてください。植栽帯を設けることが出来ない場合は、駐車場他の空地として開放的な空間としてください。

- ・ 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、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
- 2) 門扉、門扉の袖で2m以下のもの
- 3) 垣又はさくの基礎で宅地地盤面より0.4m以下のもの
- 4) 道路境界線から垣又はさくまでの距離が1m以上かつその長さが2.5m以下で、建物外壁と同程度の意匠のもの
- 5) 加古川市道石守団地2号線に面しており、高さが宅地地盤面より1.2m以下で、その長さが2m以下のもの



# 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）

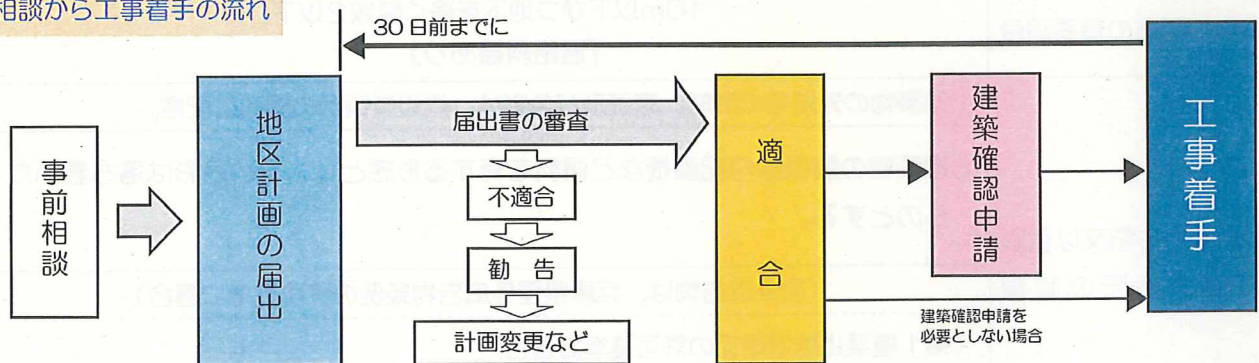
## 届出の方法

- 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



## ～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、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。

ご相談・お問い合わせは 加古川市 都市計画部 都市計画課  
建築指導課  
開発指導課

TEL:(079) 421-2000 (代)