

加古川東工業団地 地区計画

まちづくりルールのおらまし

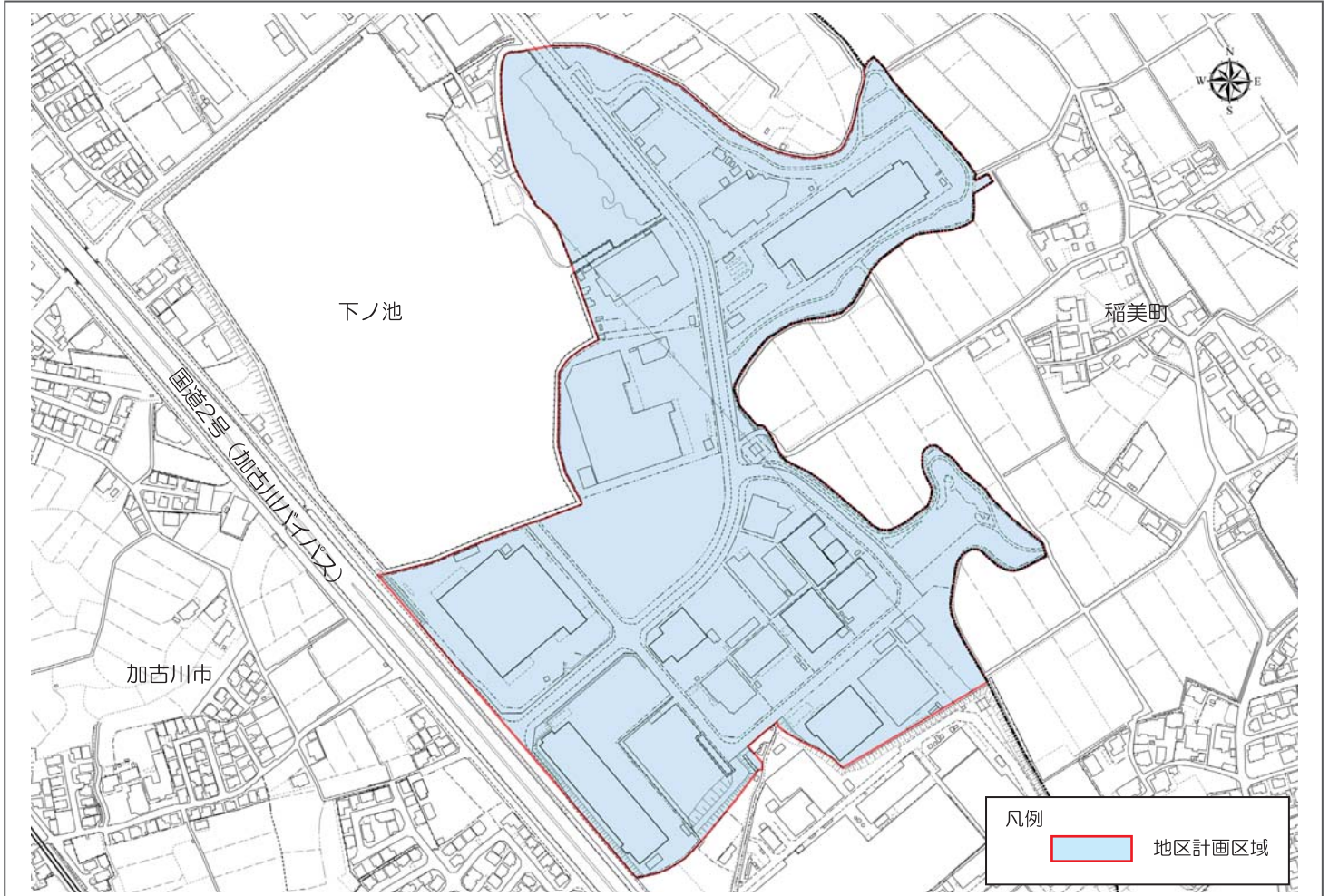


加古川市

地区計画の方針等

名称	加古川東工業団地 地区計画
位置	加古川市平岡町高畑の一部、平岡町土山の一部
面積	約16.7ha
地区計画の目標	工業団地としての良好な操業環境を保全するため、用途の混在による環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、周辺環境と調和した景観を創出することを目標とする。
土地利用の方針	周辺環境との調和を図るとともに、工業団地としての良好な操業環境を保全するため、工場と住宅等との用途混在を排除するとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導する。
地区施設の整備の方針	本地区内の既存の道路及び良好な緑地の維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	良好な操業環境の保全及び周辺景観の創出を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。

地区計画計画図



地区整備計画

面積	約16.7ha
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務所 2. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物（建築基準法別表第二（イ）項第九号に掲げるものをいう。） 3. 工場 <ul style="list-style-type: none"> ただし、次に掲げる事業を営む工場を除く <ul style="list-style-type: none"> （イ）肥料の製造 （ロ）製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 （ハ）アスファルトの精製 （ニ）アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造 （ホ）セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 （ヘ）レディミクストコンクリートの製造 （ト）鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、れんがの粉砕で原動機を使用するもの 4. 本地区計画の区域内の工場で製造される物品の販売を主たる目的とする店舗 5. 自動車修理工場 6. 倉庫 7. 前各号に附属するもの <p style="text-align: center;">※表1を参照</p>
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5m以上、道路境界線以外の敷地境界線までの距離は2m以上とする。 ただし、敷地面積が3,000㎡未満のものについては道路境界線までの距離は2m以上とする。 2. 基準時において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前号の規定に適合せず、又は適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては、前号の規定は適用しない。 3. 前号の規定により第1号の適用を受けない建築物及び当該建築物と同一敷地内にある建築物について、次の（イ）及び（ロ）のいずれにも適合する範囲内において増築又は改築をする場合には、第1号の規定は適用しない。 <ul style="list-style-type: none"> （イ）外壁又はこれに代わる柱の中心線（第1号の規定に適合しない部分に限る）の長さの合計が基準時における当該長さ以下であること （ロ）外壁又はこれに代わる柱の面（第1号の規定に適合しない部分に限る）から道路境界線及び敷地境界線までの距離が基準時における当該距離以上であること
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根等敷地周辺から望見される部分においては、周辺環境と調和した意匠となるよう配慮する。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。また、前面道路に主要門を設置する場合は、道路境界線から2m以上後退すること。 土地が団地内道路に面する側にあつては、幅員2m以上の緑地帯（宅地法面を含む）を確保する。</p>

地区整備計画のあらまし

建築物等の用途の制限

表1 用途地域による建築制限のほか、「加古川東工業団地 地区計画」により、以下に示す建築物の用途の制限を行っています。

		工業地域	加古川東工業団地 地区計画	◆用途地域内の建築物の用途制限 <input type="radio"/> 建てられる用途 <input checked="" type="radio"/> 建てられない用途 ◆地区計画による用途の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 建てられない用途 ※ 制限のあるもの	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	非住宅部分の制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡以下のもの	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※	※本地区計画の区域内の工場で製造される物品の販売を主たる目的とする店舗に限る	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
事務所等		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
ホテル、旅館		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	カラオケボックス等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
公共施設・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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	図書館等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※	※建築基準法別表第二（イ）項第九号に掲げるもの	
	神社、寺院、教会等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	病院	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	公衆浴場、診療所、保育所等	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	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	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	自動車教習所	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	建築物附属自動車車庫	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	倉庫	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	<input type="radio"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※	※ただし、次に掲げる事業を営む工場を除く (イ) 肥料の製造 (ロ) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※	(ハ) アスファルトの精製 (ニ) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造 (ホ) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (ヘ) レディミクストコンクリートの製造 (ト) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、れんがの粉砕で原動機を使用するもの	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※		
	自動車修理工場		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	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	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
量が少ない施設		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
量がやや多い施設		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
量が多い施設		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		

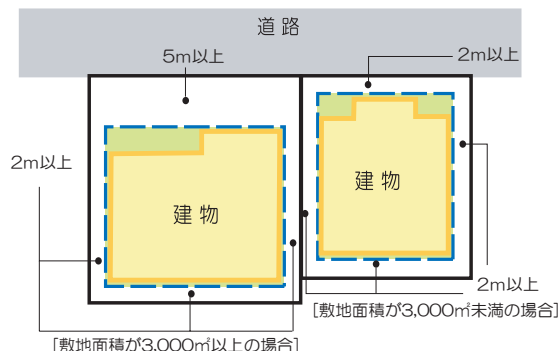
注) 本表は、建築基準法別表第二及び地区計画の用途の制限の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

壁面の位置の制限

火災時の延焼を防いだり、ゆとりと潤いのある空間の確保を図るため、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を定めています。

- [敷地面積が3,000㎡以上の場合]
 道路境界線からの距離 … 5m以上
 道路境界線以外の敷地境界線からの距離 … 2m以上

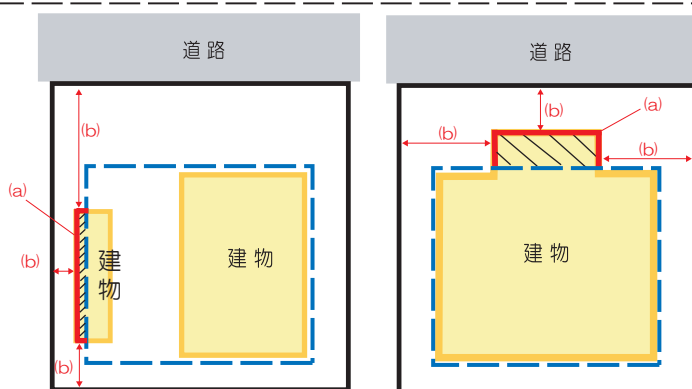
- [敷地面積が3,000㎡未満の場合]
 全ての敷地境界線からの距離 … 2m以上



※ただし、右図の斜線で示すような、壁面の位置の制限に適合しない部分を有する建物で、地区計画の決定告示の際に、現に存するまたは工事中であるものについて、右図の（イ）及び（ロ）のいずれにも適合する範囲内の増改築は緩和されます。

- (イ) 「規定に適合しない部分の長さ：a」が従前以下
 (ロ) 「全ての敷地境界線から規定に適合しない部分までの距離：b」が従前以上

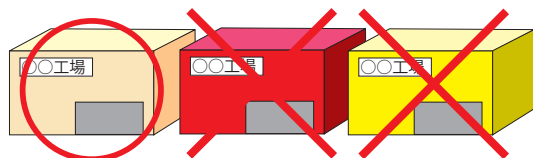
壁面の位置の制限



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺環境と調和した景観を創出するため、建築物等の意匠について制限を定めています。

- 敷地周辺から見える部分（建築物の外壁及び屋根等）は周辺環境と調和した意匠となるよう、原色の使用を控えるなど配慮してください。



〈参考：その他の法令等による制限〉

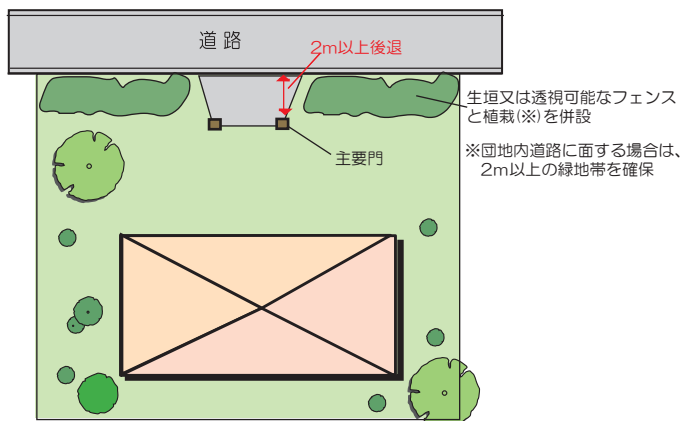
※一定規模以上の建築物・工作物等は、加古川市景観まちづくり条例に基づく、大規模建築物等景観形成基準に沿った意匠・色彩としてください。（事前に届出が必要です）

※屋外広告物は、兵庫県屋外広告物条例の基準とします。また、加古川市景観まちづくり条例屋外広告物色彩協力指針に沿った色彩としてください。

垣又はさくの構造の制限

周辺環境と調和した景観を創出するため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

- 道路に面する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設してください。
 ○土地が団地内の道路に面する側は、幅2m以上の緑地帯を設置してください。（宅地法面を含む）
 ○前面道路に主要門を設置する場合は、道路境界線から2m以上後退させてください。



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

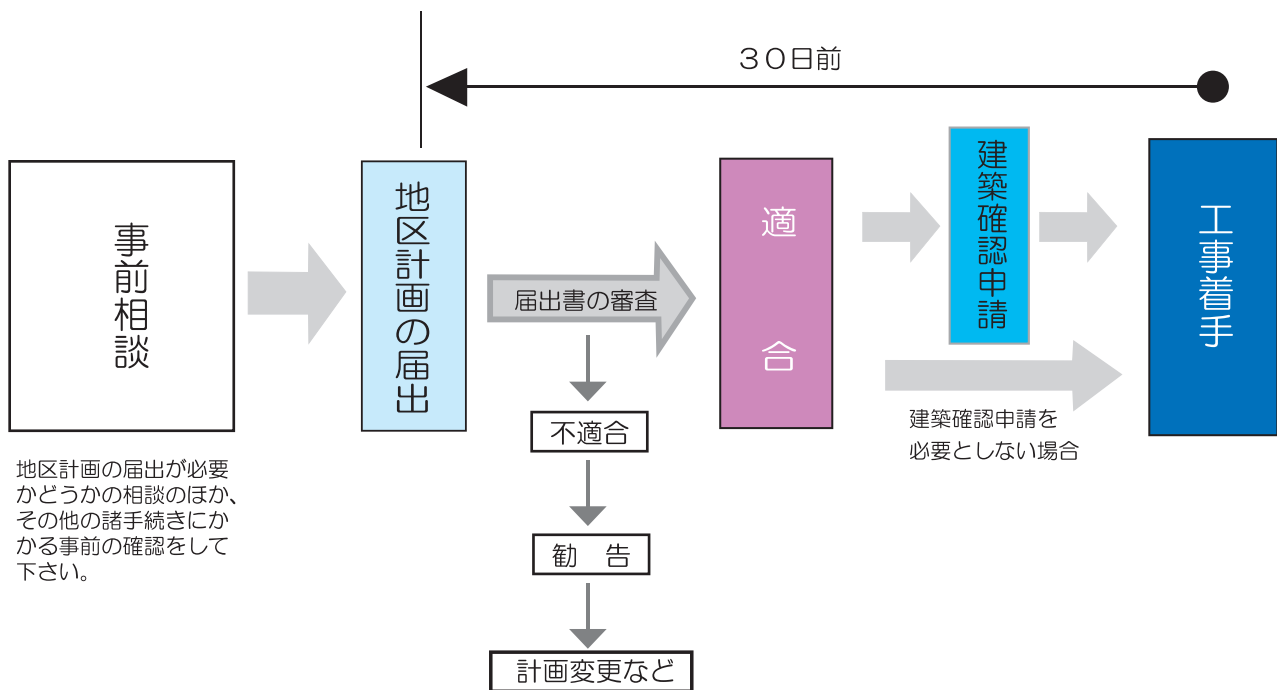
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置 等）

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。



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

TEL 079-421-2000（代）