

上西条地区 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

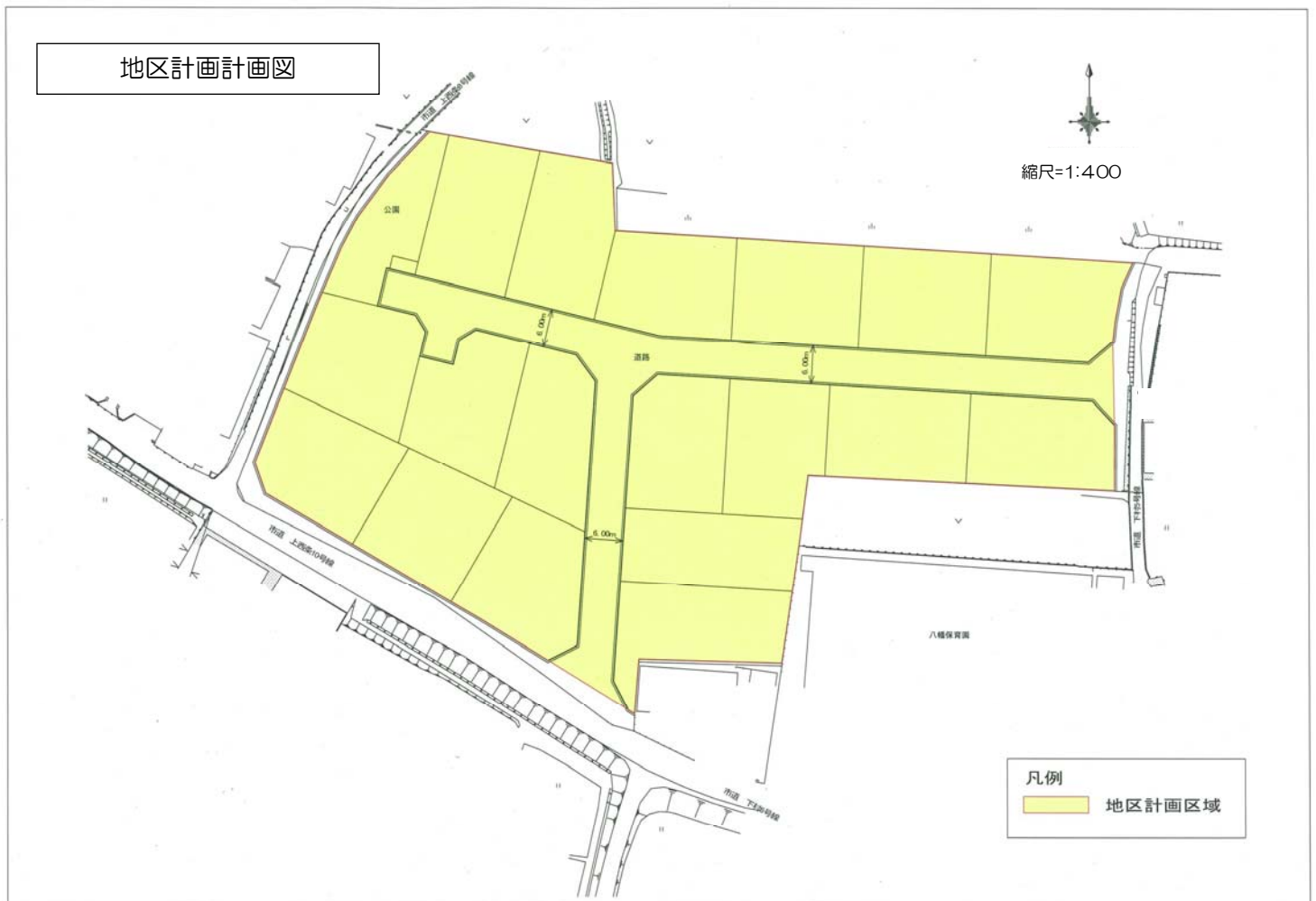
この地区計画は、周辺環境に相応しい良好な居住環境、緑豊かな街並み景観など、魅力ある街区形成を行うことを目的として策定したまちづくりのルールです

加古川市

地区計画の方針等

名称	上西条地区 地区計画
位置	加古川市八幡町上西条の一部、八幡町下村の一部
面積	約0.7 ha
地区計画の目標	本地区は、人口減少、高齢化が進み、課題となっている既存コミュニティの維持のため、田園まちづくり制度により、新規居住者による住宅の建築を可能にする区域に位置付けられており、低層戸建て住宅団地の開発による土地利用が計画されています。このようなことから、周辺環境に相応しい、良好な居住環境の確保と、緑豊かな街並み景観の創出など、魅力ある街区形成を図ることを目的としています。
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。
建築物等の整備の方針	良好な低層住宅地としての居住環境並びに緑豊かな街区の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定めます。
その他当該地区の整備、に関する方針	適切な汚水処理による良好な田園環境の保全を図るため、建築物の新築にあたっては合併浄化槽を設置することとします。

地区計画計画図



地区整備計画

地区整備計画のあらまし

建築物等の用途の制限 (建築可能なもの)	建築することができる建築物は、次に掲げるもの 1 専用住宅(自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く床面積の合計が280㎡以下のものに限る。) 2 兼用住宅(自動車車庫及び物置の用に供する部分を除く床面積の合計が280㎡以下のものに限る。)で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの(非住宅部分の用途制限あり) 3 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各号に掲げるものは除く。)
建築物の敷地面積の 最低限度	300㎡
壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁の面までの距離は1m以上とする。
建築物等の高さの 最高限度	10m以下かつ地階を除く階数2以下 『北側斜線、道路斜線制限あり』
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	1 建築物の形態、意匠は、周辺の集落景観との調和に配慮する。 2 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。 3 建築物の外壁及び屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系(赤系)、YR系(橙系)は彩度6以下、Y系(黄系)は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。(ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除く。) 4 広告物は兵庫県の屋外広告物条例の許可基準に適合するものとする。(原則、第1種禁止地域等での許可基準に適合させる。)
垣又はさくの構造の制限	1 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。 2 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、高さが宅地地盤面より0.6m以下のもの、門扉、門扉の袖で、その長さが2m以下のもの、)透視可能な垣又はさくの基礎で、宅地地盤面より0.4m以下のもので、景観に配慮した素材、色彩としたものについては、この限りでない。)
緑化率の最低限度	1/10(ただし、建築物の屋上及び壁面の緑化面積は含まない。)

※本表は、地区整備計画の概要であり、すべての内容を掲載したものではありません。詳しくは都市計画課または建築指導課でご確認ください。

建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりある街区を形成するため、敷地面積の最低限度は300㎡とします。

<例> 分割前



400㎡



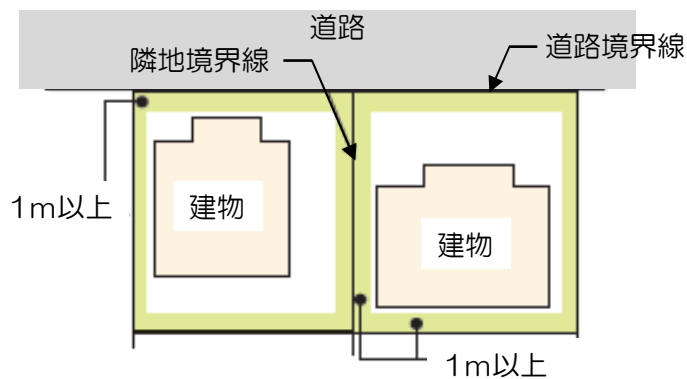
分割後



300㎡ 100㎡
(上図の100㎡の敷地では建築できません)

壁面の位置の制限

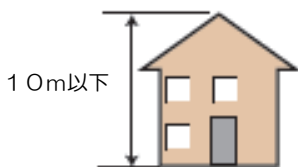
敷地境界線から建築物の外壁の面までの距離は1m以上とします。



建築物の高さの最高限度

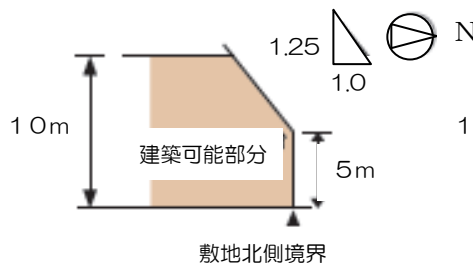
建築物の高さは10m以下とし、地階を除く階数を2以下とします。

建築物の高さ



10m以下

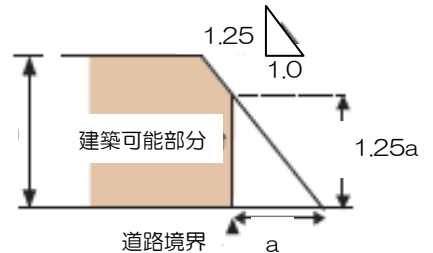
北側斜線制限



10m

敷地北側境界

道路斜線制限



10m

道路境界

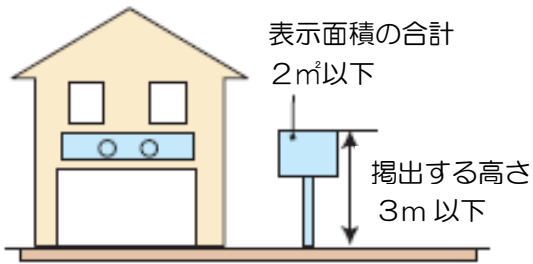
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の形態又は色彩その他の意匠



- 建築物の形態、意匠は、周辺の集落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てください。
- 建築物の外壁及び屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系（赤系）及びYR系（橙系）は彩度6以下、Y系（黄系）は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下としてください。ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除きます。

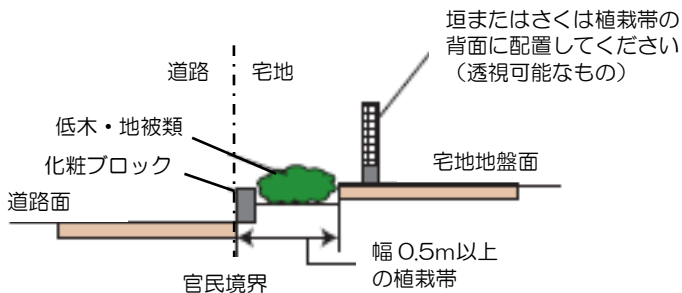
広告物の形態又は色彩その他の意匠



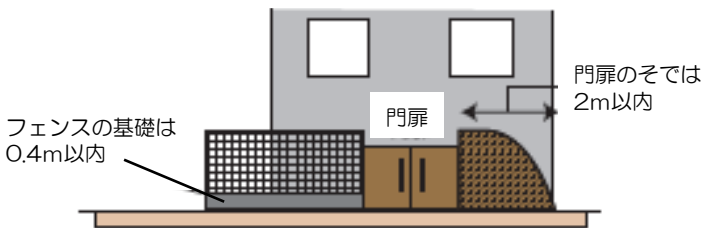
建築物の敷地内に設置することのできる広告物は兵庫県の屋外広告物条例施行規則別表第2の部分のうち、第1種禁止地域等での許可基準に適合するものでなければなりません。

ただし、建植える広告板又は広告塔は、掲出する高さは3m、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



※門扉や門扉のそで、フェンスの基礎などは以下の範囲内に留めてください



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できない部分は、駐車場他の空地として開放的な空間としてください。

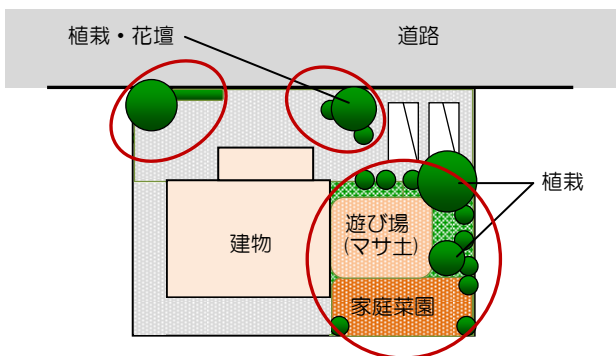
道路に面する垣又はさくは、植栽帯の背面に位置するものとし、生垣又は透視可能なフェンス等と植栽を併設したものとしてください。

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。

緑化率の最低限度

敷地面積の10パーセント以上を緑地※にしてください。



※緑地には植栽や花壇などの緑で覆われたもののほか、家庭菜園や子供の遊び場などの裸の土の地面も含まれます。(必ずしも植物が生えている必要はありません。)

本地区は、田園まちづくり制度に基づき上西条地区田園まちづくり計画が策定された地区内にあります。地域住民の皆さんとともに、計画に沿ったまちづくりを進めてください。

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

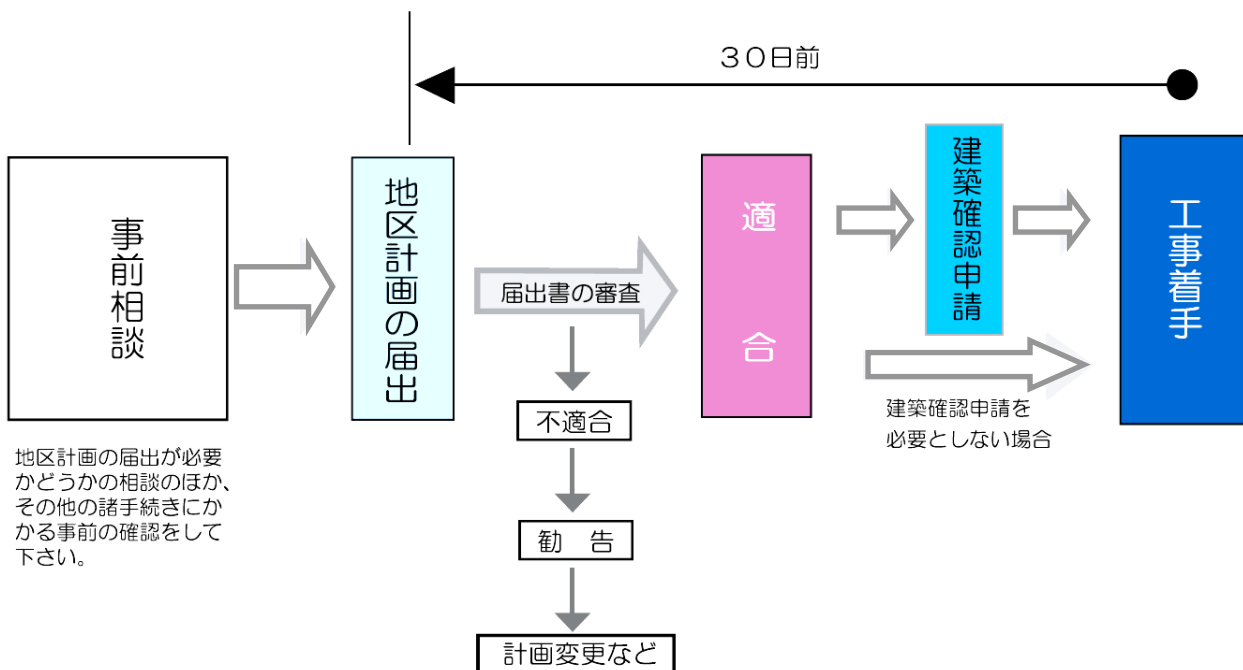
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更

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。

届出の図書

- 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（代表）