

加古川市神野地区 集落地区計画



加古川市

集落地区計画の方針

計 画 の 目 標	この地区は加古川市の東北部にあって、静かな緑農生活ゾーンに位置づけられ、定住意向も強くなっています。また、居住者のサラリーマン比率は高く、都市的環境への要求も高くなっています。そのような中、周辺の市街地からの影響もあり、今後無秩序な住宅化が進行し、居住環境等の悪化も予想されます。このため、田園環境にふさわしい快適な生活環境を形成するための整備を行い、潤いと活気のある集落の形成を図ることを目標とします。
土 地 利 用 の 方 針	秩序ある土地利用を図るため、新規宅地については、土地区画整理事業を導入し、良好な低層専用住宅地の形成を推進します。 また、既存集落については、低層一般住宅地として良好な居住環境の整備が推進されます。さらに都市計画道路神野別府港線や東播磨南北道路、尾上小野線沿い及び皿池の南側の一部については、日常生活利便のためのサービス施設が適切に誘導されます。
地区施設の整備方針	都市計画道路神野別府港線、県道大久保稲美加古川線等を幹線としながら、既存集落地と新規宅地等をつなぐ補助幹線道路が配置されます。また、防災上の安全性を確保しながら、一体的な集落地の形成を図るため、道路、公園等が適切に配置されます。
建築物等の整備方針	閑静な既存集落の住環境を生かし、ゆとりある田園環境の形成を図るために、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の形態若しくは意匠の制限等を定め、既存集落及び新規宅地の建築物等の適切な規制・誘導が図られます。

地区の細区分（4地区）

低 層 専 用 住 宅 地 区	土地区画整理事業の導入を中心として、低層住宅地の良好な居住環境を確保するための地区
低層一般住宅地区（A）	既存集落を中心として、比較的小規模な店舗の立地も可能とした地区
低層一般住宅地区（B）	既存の住宅開発地区であり、土地の細分化を避けるために設けられた地区
地 域 利 便 地 区	幹線道路の沿道を中心として、地域住民の利便に供するため、中規模な店舗の立地も可能とした地区

神野地区集落地区計画概要図

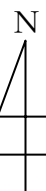
地区の位置
及び面積

神野町石守及び福留地区の一部
約 62.7ha

凡 例

低層専用住宅地区		19.5ha
低層一般住宅地区（A）		37.8ha
低層一般住宅地区（B）		1.5ha
地域利便地区		3.9ha
集落地区施設道路		4m～ 10m
集落地区施設公園		0.6ha

都市計画道路 垂水志方線



都市計画道路
東播磨南北道路

都市計画道路
東播磨南北道路（尾上小野線）

皿池

集落地域整備基本方針に定める区域

都市計画道路 神野別府港線

一級河川
曇川

建築物等の整備ルール一覧表

(1) 用途に関するルール		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区(A)	低層一般住宅地区(B)	地域利便地区	備考
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、▲については面積、階数等の制限あり						
住宅		○	○	○	○	一戸建専用住宅に限る
共同住宅、寄宿舎、下宿						
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		○	○	○	○	各地区、それぞれ非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	①	②	① 日用品販売店舗、飲食店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅建業等のサービス業用店舗。2階以下。
	店舗等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの				②	
	店舗等の床面積が、500㎡を超えるもの					
事務所	事務所等の床面積が、500㎡以下のもの				▲	▲2階以下
	事務所等の床面積が、500㎡を超えるもの					
ホテル、旅館						
施設 遊戯施設・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					
	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					
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等					
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、専修学校等					
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	公衆浴場					
	病院				○	
	診療所	○	○	○	○	
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	▲	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所等						
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	①	②	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	①、②については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり				
	農業用倉庫	○	○			
	倉庫業倉庫					
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	②	原動機の制限あり 2階以下 ①店舗面積 150㎡以下 ②店舗面積 500㎡以下
	工場（自動車修理工場を含む）					

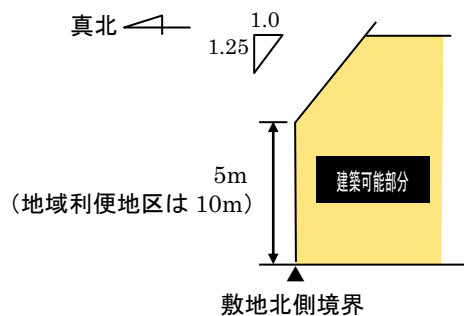
(1) 面積や高さ等に関するルール	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区(A)	低層一般住宅地区(B)	地域利便地区	備 考
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度	5/10	6/10	6/10	6/10	
建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	200㎡	130㎡	200㎡	低層専用住宅地区で、換地処分により250㎡未満の場合はご相談ください
壁面の位置の制限	1.0m	—	—	—	建築物の外壁から敷地境界線までの距離の最低限度
建築物の高さの最高限度	10m	10m	10m	12m	注1) 北側斜線制限 注2) 道路斜線制限 } 下図参照
建築物等の形態若しくは意匠の制限	美観風致を害さず、周辺環境に調和するよう配慮する				建築物の屋根・外壁等又は広告物・看板類の形状、色彩等
垣若しくはさくの構造の制限	1.2m以下	1.2m以下	1.2m以下	—	敷地地盤面からの高さ制限（生け垣を除く）

注) 本表は、建築物等に関するルールの概要であり、詳細については市へお問い合わせください。

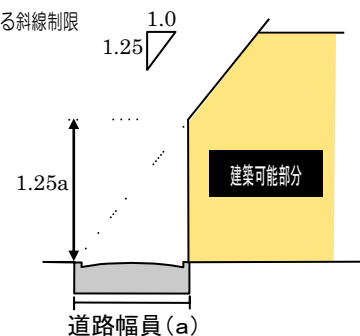
< 地区施設道路について >

(例) 集落地区施設道路が幅員4mに指定されている場合、道路幅員は両側側溝を整備するため、4.34mになります。

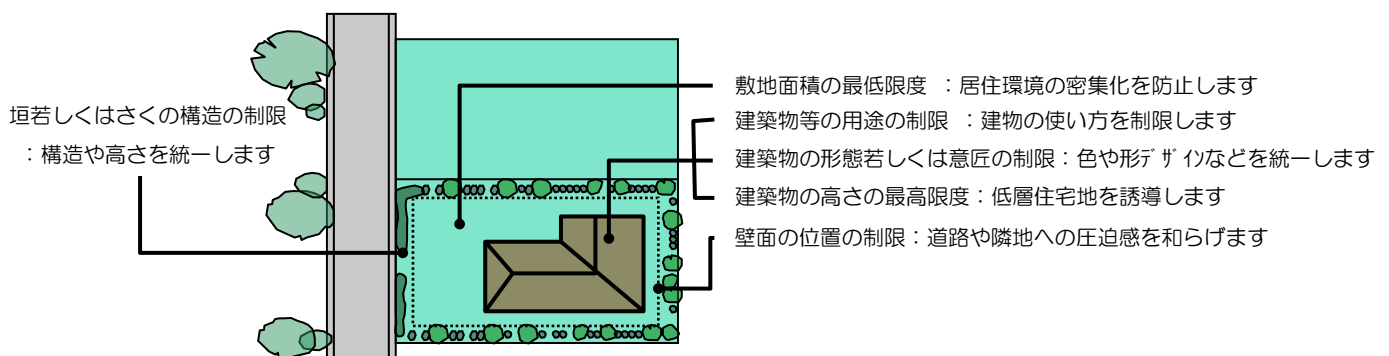
注1) 北側斜線制限



注2) 前面道路による斜線制限



< 建築物の敷地及び建築物等に関すること >



建築物等の形態若しくは意匠の制限等についての指針

神野地区では、美観風致を害さず、周辺環境に調和するように建築物の屋根・外壁又は広告物・看板類などについて指針を設けています。

下記の色範囲（マンセル記号）を参考に、外壁と屋根の配色を検討し、当地域にふさわしい色彩計画をおこなうことが望まれます。ただし、素材によっては好ましくない場合もありますので、不明な点は市役所へお問い合わせください。

※下記のことに注意して、田園環境と調和のとれた色彩景観をつくりましょう。

1. 地域の色彩景観を乱す突出した色彩の使用を避け、地域全体として類以の色調を使いましょう。（色彩の自己主張が強すぎると色彩景観は乱れてしまいます。）
2. 人工物の色彩は、その環境となっている自然の色より控えめな色あいを用いることが基本です。
3. 小面積の色見本でおとなしく見えても、壁などの大面積になると予想以上にあざやかに見えたり明るく感じる場合があります。
4. 当地域の土地の色は明るい灰黄色であり、樹木等の葉の色は黄緑色で明るい色が基本となっています。（自然の色は大変優しい色彩だといえます。）

神野地域は、自然の緑（田園環境）と調和した落ちついた雰囲気集落です。



暖色系で、明るい低彩度色を基調にすることで樹木の緑などとも調和可能となります。

（例）外壁の場合（マンセル記号による表示）

※色系、色相は、7.5YR（黄赤色系）～10Y（黄色系）かつ明度7以上彩度2以下であること。但し、極端に明るい色（明度9程度以上）の場合は、低彩度色であっても突出色になりやすい。（寒色系のブルーやグリーンも、突出した印象を受けやすいといえます。）

（例）屋根の場合（マンセル記号による表示）

※色系、色相は、2.5R（赤色系）～10Y（黄色系）かつ明度5以下彩度4以下であること。（寒色系のブルーやグリーンは、突出した印象を受けやすいといえます。）

【注 意】

※但し、木、石、土、砂などの天然素材、人造石、レンガ、無釉瓦、無釉タイル、銅板などの準天然素材の色は、色範囲外でも調和する場合があります。

※アルミ、ステンレスなどの金属光沢の強い材料は、色範囲内でも調和しない場合があります。

※屋外広告物等についても、上記のことに注意して周辺環境と調和のとれた配色をしましょう。

※その他に、敷地の緑化（生け垣、高木＜苗木も可＞の植樹等）、あるいは陸屋根を避け勾配屋根にするなどの点に配慮し、周辺環境との調和を図りましょう。

集落地区計画区域内における行為の自己点検チェックリスト

都市計画法第 29 条、第 43 条に基づく許可申請、又は集落地域整備法第 6 条 1 項に基づく届出を既にされた方で、下記の内容が含まれていない場合、当該行為（①～④のいずれか）をおこなうには、再度、集落地域整備法第 6 条第 1 項に基づく届出が必要となりますので注意してください。

項 目	特記事項
① ブロック塀・門等の建築	☐ 敷地地盤面から 1.2m 以内であるか
	☐ 集落地区施設道路の計画線に抵触していないか
② 生け垣の設置等	☐ 周辺環境（田園環境）と調和がとれているか
	☐ 集落地区施設道路の計画線に抵触していないか
③ 建築物の屋根・外壁等の色彩 （色の塗り替えも含む）	☐ 周辺環境（田園環境）と調和がとれているか
	☐ 協力指針を参考にしているか
④ 広告物・看板類のデザイン	☐ 協力指針を参考にしているか

田園環境と調和のとれたまちなみをめざして



神野地区集落地区計画 Q&A

Q：神野地区に、なぜ地区計画が必要なの？

A：神野地区は集落整備法という法律のもとで、農業の生産条件と調和のとれた快適な生活環境を創出する地区として整備することとなっています。そのためには都市計画法にもとづいた集落地区計画制度により建築物等の誘導が必要となります。

Q：生活道路はどのようなになるの？

A：生活道路が、地区計画に基づく地区施設道路に指定されると、現在は建築物の敷地等であっても、建築物（建物や外壁など）の更新等の際には地区施設道路の計画線まで建築物を控えていただくことになります。これにより地区施設道路の用地（幅員）確保が行われ、将来的には一般の通行や避難・防災上も支障のない道路網が形成されます。

Q：現在、地区計画の区域内に農地を所有しているが、一般の住宅用地として農地転用できるの？

A：建築物や敷地面積等が全て集落地区計画の内容に適合しておれば、農地転用して建築物等を建築することは可能です。また、開発行為に該当する場合は、地区計画の内容に適合することが許可基準となります。

Q：敷地面積の最低限度に満たない土地には家を建築できないの？

A：地区計画の決定以前から建築物の敷地であったり、敷地を分割して使用しない限りは問題ありません。

Q：外壁の色の塗り替え、あるいはブロック塀の造り替えなども市へ届出が必要なの？

A：地区計画で「建築物等の形態若しくは意匠の制限」および「垣若しくはさくの構造の制限」が定められているため、市へ届出が必要となります。

＜建築行為をされる方へ＞

神野地区集落地区計画区域内で建築物等を建築したり、土地の区画や形質の変更を行う場合は、行為の着手30日前までに「**地区計画の届出**」が必要となります。地区計画の届出の後、**建築確認申請**を提出してください。

また、行為の内容により、開発許可が必要な場合もあります。詳しくは下記までお問い合わせください。

＜地区計画の決定＞

神野地区集落地区計画（平成8年6月24日 加古川市告示第105号）

＜建築条例の施行＞

加古川市神野地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

（平成8年10月1日施行）

■お問い合わせ■

〒675-8501

加古川市加古川町北在家 2000 番地

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）