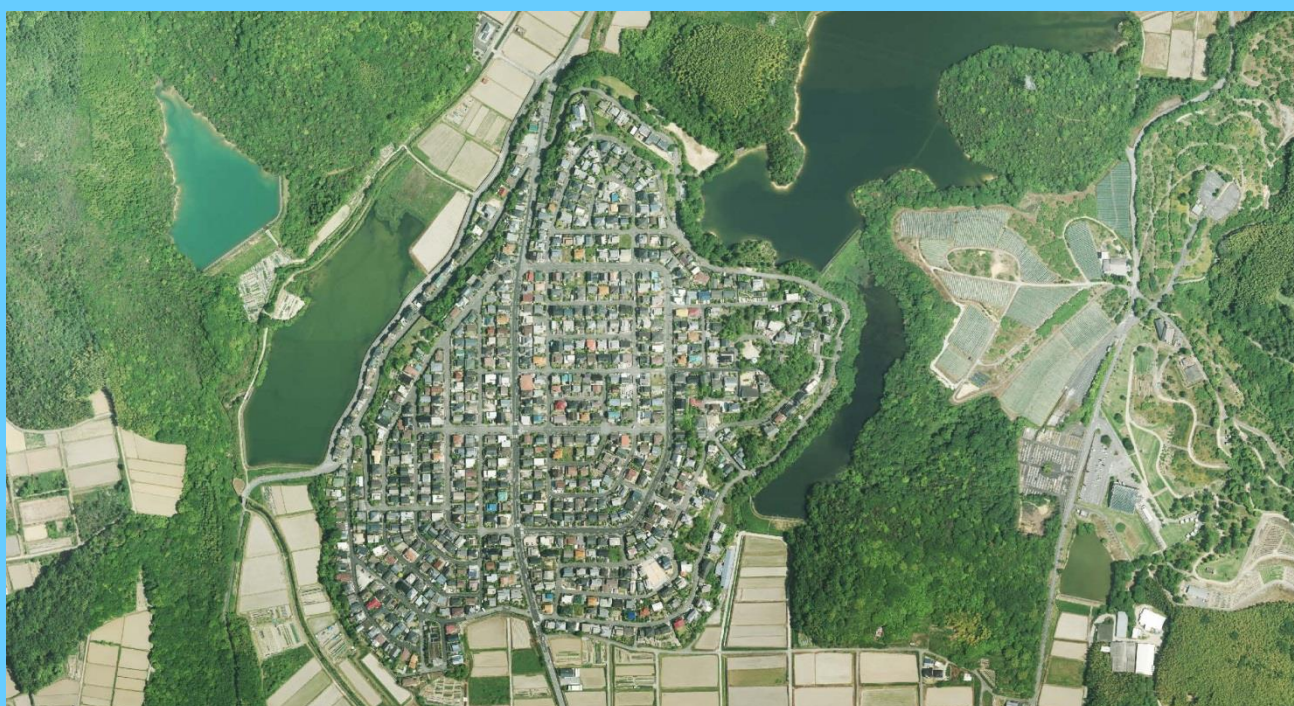
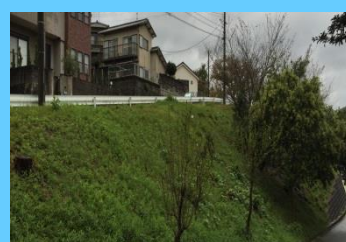


都台地区 地区計画



まちづくりルールのあるまし

この地区計画は、現在の住宅団地に不釣り合いな用途・形態の建築物の立地及び敷地の規模を制限することで、今後も良好な低層住宅地としての利用を促し、ゆとりある居住環境を保全することを目標として策定したまちづくりルールです。



加古川市

地区計画の方針等

名称 都台地区地区計画

位置 加古川市上荘町都台 1 丁目、2 丁目、3 丁目

面積 約 31.9 ha

地区計画の目標

本地区は、JR加古川駅から北東約 6.8km に位置し、昭和 47 年及び 48 年に旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発された一戸建て住宅を主体とした低層住宅団地である。周囲には緑地や農地、池などが分布し、豊かな自然に囲まれたゆとりある閑静な住宅団地となっている。
今後もこの良好な居住環境を維持し、安心して住み続けられる住宅団地の形成を目標とする。

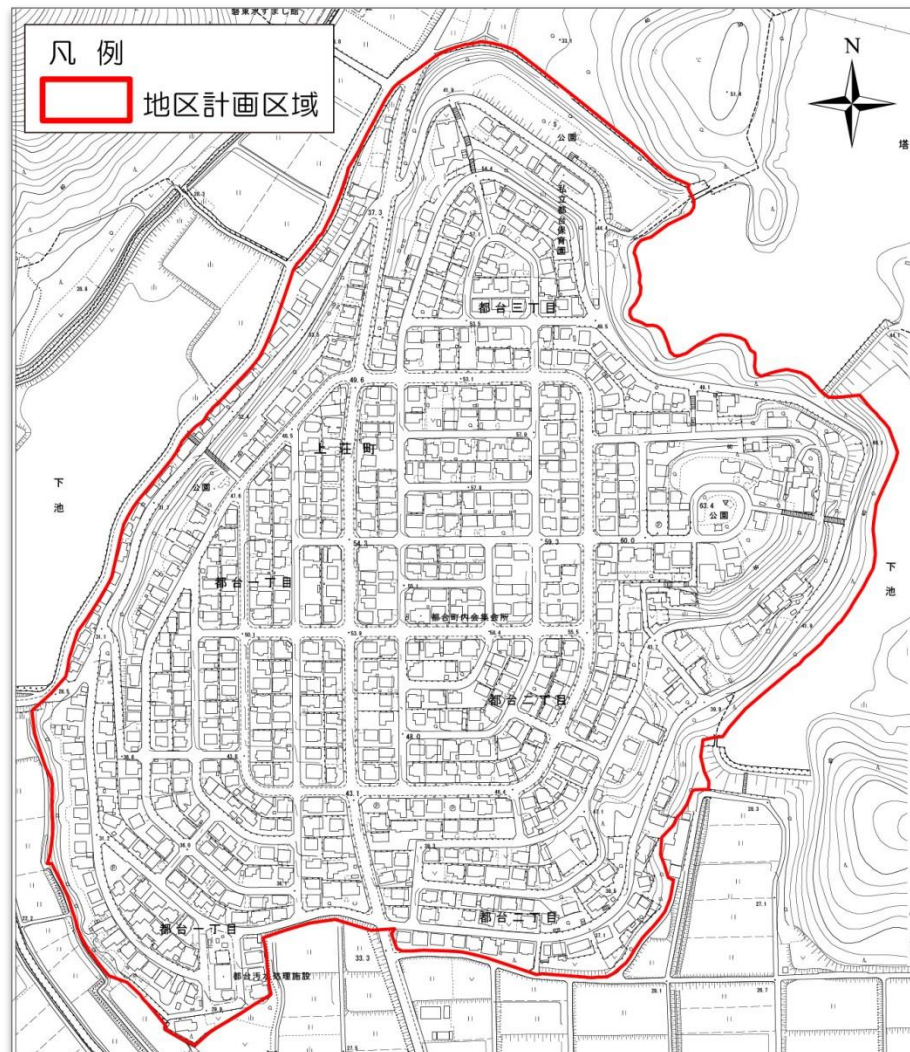
土地利用の方針

周囲の自然と調和した、緑豊かな住宅団地の形成を図る。
低層の一戸建て住宅を基調とした、ゆとりあるまちなみを整えていく。
静かで落ち着いた環境を保全し、長く住み続けられる居住地を将来に引き継いでいく。

建築物等の整備方針

良好な居住環境を維持していくため、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、建築物の高さの最高限度を定める。

地区計画計画図



地区整備計画

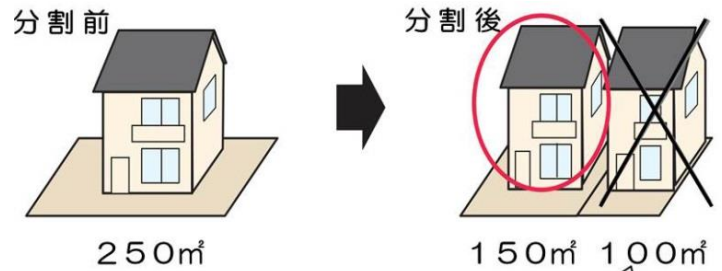
建築物等に関する事項

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 3戸以上の住戸を有する長屋 (2) 共同住宅 (3) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡を超えるもの (4) ホテル又は旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令（以下「令」という）第130条の6の2に掲げる運動施設 (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他令第130条の9の5に掲げるもの (11) 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (12) 自動車教習所 (13) 自動車車庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの（建築物に附属するものを除く） (14) 倉庫（2階以上の部分をその用途に供するものに限る） (15) 倉庫業を営む倉庫 (16) 畜舎 (17) 工場（令第130条の6に掲げるものを除く） (18) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 <p>但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替え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は、当該規定は適用しないものとする。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>150㎡</p> <p>但し、この地区計画の規定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上</p> <p>但し、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが3m以下であること。 ②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 <p>また、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合せず、若しくはこの規定に適合しない部分を有する場合又は当該建築物の敷地の全部を含む敷地において、道路境界線及び隣地境界線からの距離が1m以上の部分において増築する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>12mかつ軒の高さは10m</p> <p>但し、この地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合せず、若しくはこの規定に適合しない部分を有する場合又は当該建築物の敷地において、この規定に適合しない部分を増大させない範囲で増築若しくは改築する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>

建築物の敷地面積の最低限度

敷地を分割するときの
敷地面積の最低限度は **150 m²**

現在、既に 150 m²よりも狭い敷地については、現状の敷地面積を維持すれば(敷地を小さく分割しなければ)、増築や建替え、新築をすることができます。



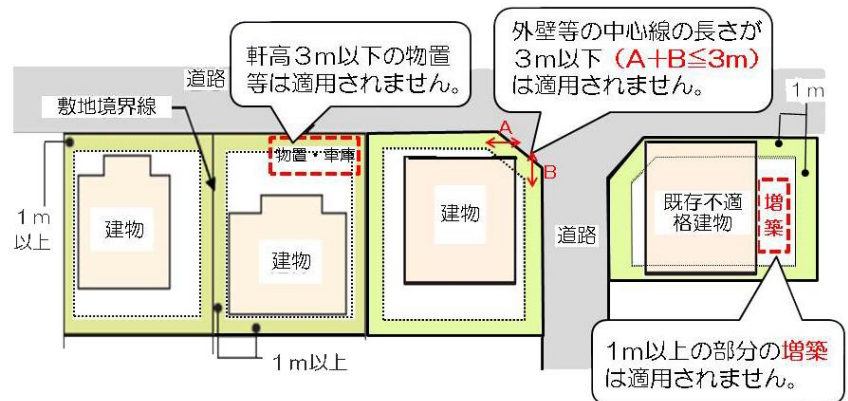
分割後の100m²の敷地では建築できません。

壁面の位置の制限

敷地境界線から
外壁等の面までの距離は **1 m以上**

現在、既に外壁が 1m以内にある建築物については、建替えをする際には、1m以上確保していただくことになります。

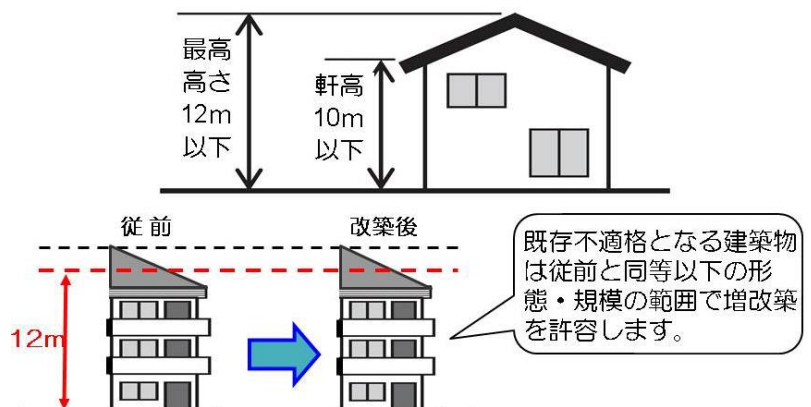
ただし軒高が3m以下の車庫や物置等もしくは外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物は適用されません。



建築物の高さの最高限度

建築物の最高高さの上限は **12m**
軒高の上限は **10m**

現在、既に最高高さや軒高の上限を超えている建築物については、不適格部分を増大させなければ、建替え・増築をすることができます。



建築物等の用途の制限

		都台地区 地区計画	○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲ 制限あり
住宅、寄宿舍、下宿、2戸以下の長屋		○	
共同住宅、3戸以上の長屋		×	
店舗・事務所等の床面積が300㎡以下のもの		○	
ホテル、旅館		×	
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 ッティング練習場等	×	
	カラオケボックス	○	
	ダンスホール等	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	×	
	劇場、映画館、演芸場等	×	
	キャバレー、料理店等、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、図書館、公民館、集会所、 神社、寺院、教会、老人ホーム、保育所、診療所、 身体障害者福祉ホーム、巡査派出所、郵便局 等 (公益上必要な建築物等)	○	
	公衆浴場、葬儀場、セレモニーホール、自動車教習所	×	
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車車庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの	×	建築物に附属するものを 除く
	倉庫	▲	▲1階部分をその用途に 供するもののみ
	倉庫業倉庫	×	
	畜舎	×	
	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㎡以下のもの	○	
	工場	×	
	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	×	

注) 本表は、地区計画の用途の制限の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

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

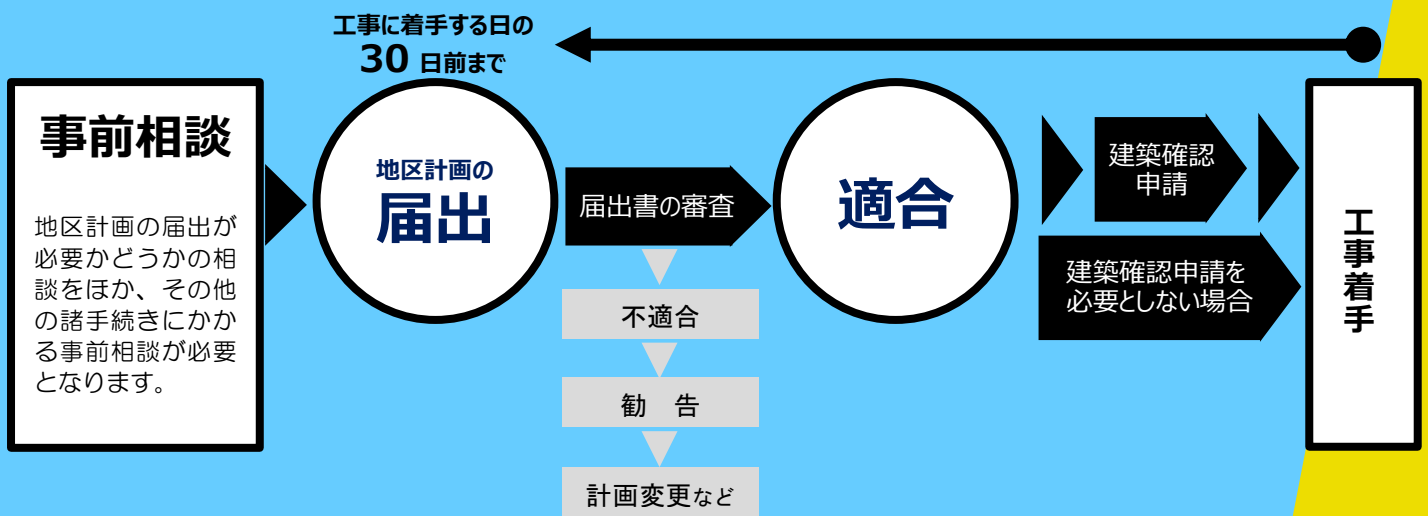
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更

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、かき・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
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)