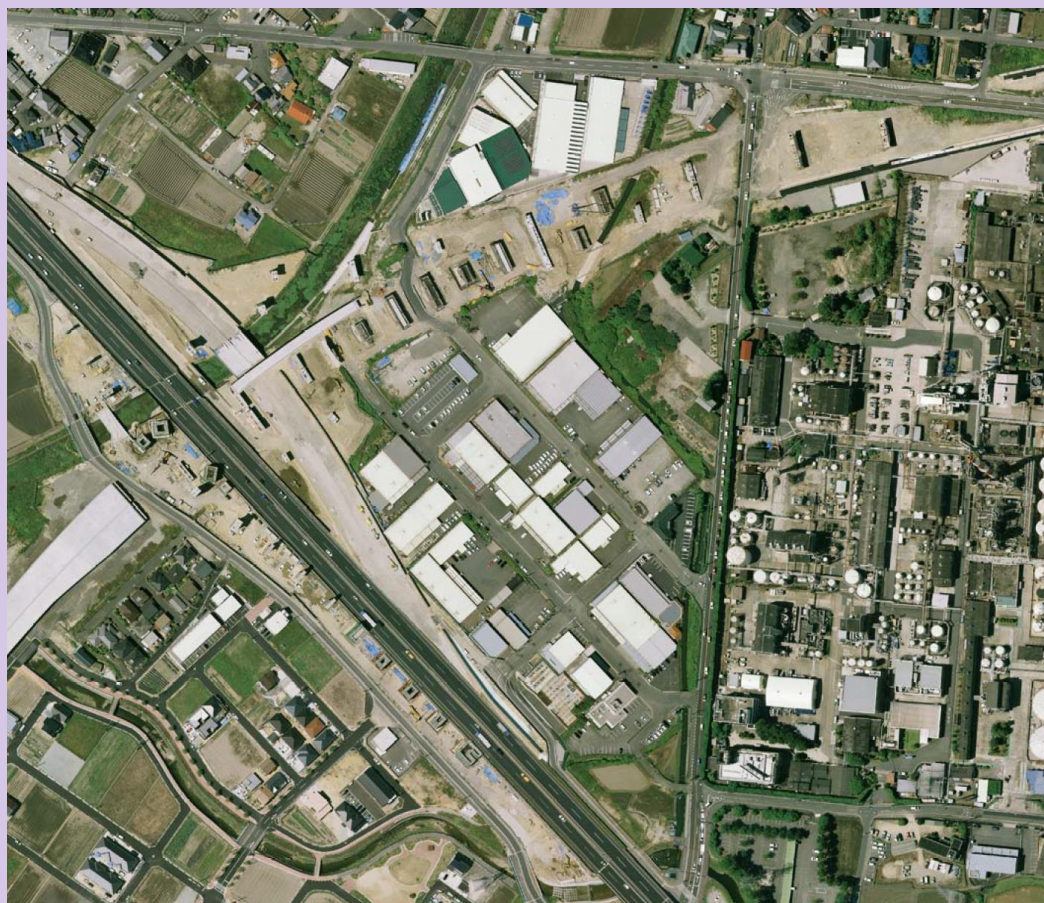


# 加古川卸団地 地区計画

まちづくりルールのあらまし

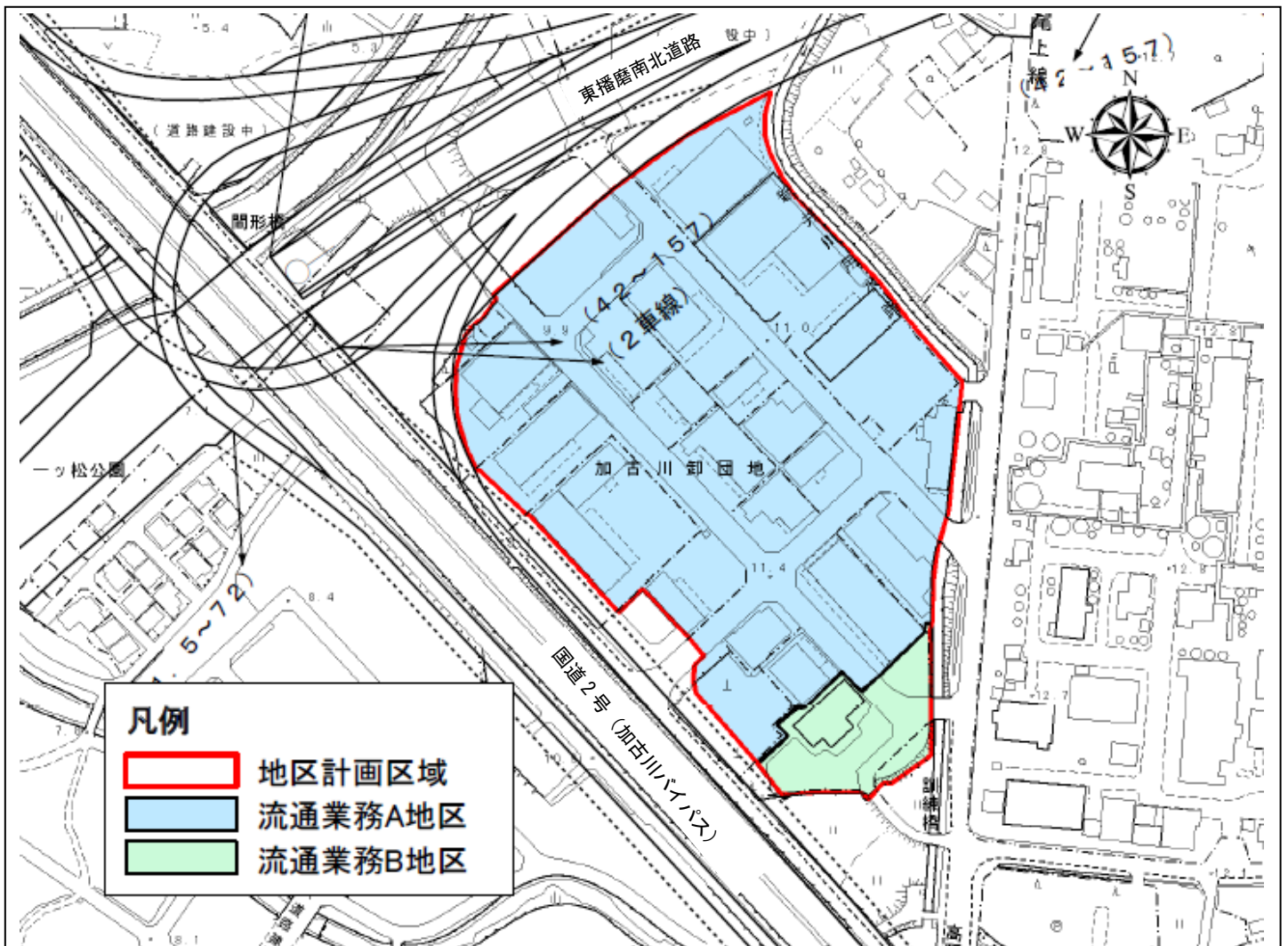


加古川市

# 地区計画の方針等

名称	加古川卸団地 地区計画
位置	加古川市野口町野口の一部、野口町坂元の一部、野口町水足の一部
面積	約3.6 ha
地区計画の目標	卸団地としての良好な業務環境を保全するため、用途混在による業務環境の悪化を防止するとともに、社会経済情勢の変化による流通業務形態の多様化等に対応できるよう、適性かつ合理的な土地利用を誘導しつつ、景観に配慮したまちづくりを行い、健全な卸団地の維持・発展を目指す。
土地利用の方針	倉庫業、卸売業を中心とした健全な卸団地としての良好な業務環境を保全するため、業務環境の悪化をもたらす住宅や風俗営業関係の施設の進出による用途混在を排除するとともに、今後の流通加工など業務の多様化にも対応した適性かつ合理的な土地利用を誘導する。
建築物等の整備の方針	良好な業務環境の保全及び景観に配慮したまちづくりを行うため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び形態又は意匠の制限を行う。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	良好な業務環境を維持するため、地区内の現状の道路、緑地を適正に保持するとともに、敷地内植栽による団地内緑化を推進し、緑豊かなまち並みを形成する。

## 地区計画計画図



# 地区整備計画

地区の名称	流通業務A地区	流通業務B地区
地区の面積	約3.2ha	約0.4ha
建築物等の用途の制限	<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"> <li>1. 住宅（建築基準法（以下「法」という。）別表第二（わ）項第2号に掲げる建築物をいい、事務所、店舗等に類する用途を兼ねるものを含む。）</li> <li>2. 共同住宅、寄宿舍（法別表第二（わ）項第3号に掲げる建築物をいう。但し、区域内に事業所を有する企業等が建設する福利厚生目的のものを除く。）、下宿</li> <li>3. ホテル又は旅館</li> <li>4. マージャン屋、ばちんこ屋、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（法別表第二（ほ）項第2号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>5. カラオケボックスその他これに類するもの（法別表第二（ほ）項第3号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>6. 公衆浴場</li> <li>7. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>8. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの（法別表第二（り）項第2号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>9. 畜舎</li> <li>10. 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの</li> <li>11. 次に掲げる事業を営む工場             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</li> <li>(2) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの</li> </ol> </li> <li>12. 自動車教習所</li> <li>13. 病院</li> <li>14. 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの（法別表第二（わ）項第4号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>15. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（法別表第二（は）項第4号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>16. 学校（法別表第二（を）項第5号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>17. 図書館、博物館その他これに類するもの（法別表第二（わ）項第6号に掲げる建築物をいう。）</li> </ol>	<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"> <li>1. マージャン屋、ばちんこ屋、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（法別表第二（ほ）項第2号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>2. カラオケボックスその他これに類するもの（法別表第二（ほ）項第3号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>3. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの（法別表第二（り）項第2号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>4. 畜舎</li> <li>5. 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの</li> <li>6. 次に掲げる事業を営む工場             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</li> <li>(2) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの</li> </ol> </li> <li>7. 自動車教習所</li> <li>8. 学校（法別表第二（を）項第5号に掲げる建築物をいう。）</li> <li>9. 図書館、博物館その他これに類するもの（法別表第二（わ）項第6号に掲げる建築物をいう。）</li> </ol>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>500㎡</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当該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当該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>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の屋根、外壁の形態、色彩及び意匠は周辺と調和した落ち着きのあるものとする。</li> <li>2. 屋外広告物は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠等を周辺の景観と調和し、構造上安全なものとする。</li> </ol>	

建築物等に関する事項

# 地区整備計画のあらまし

## 建築物等の用途の制限

用途地域及び特別用途地区の制限のほか、「加古川卸団地 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。

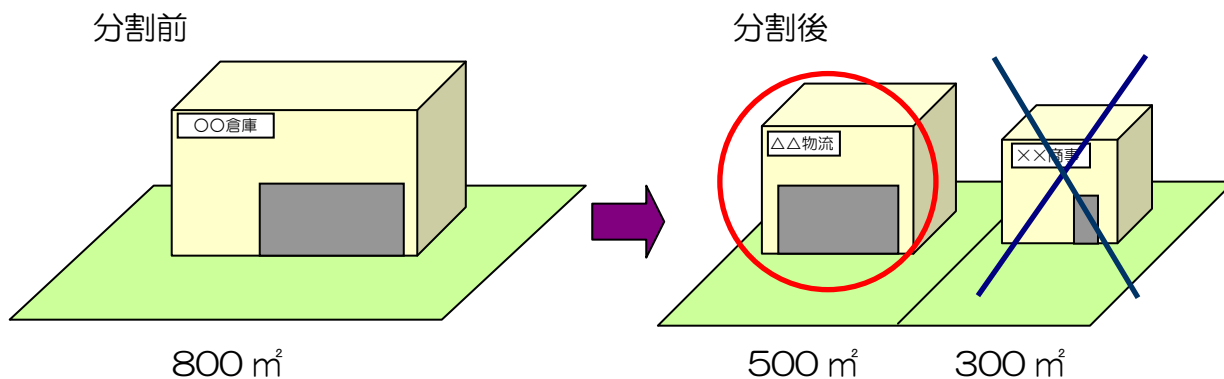
	準工業地域	加古川卸団地地区計画		◆用途地域及び特別用途地区内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ◆地区計画による用途の制限 ⊗ 建てられない用途
		流通業務 A地区	流通業務 B地区	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	⊗※	○	※団地内企業の従業員専用の寄宿舎は可
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	⊗	○	
店舗等				
店舗等の床面積が10,000㎡以下のもの	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	■	■	■	特別用途地区による規制
事務所等	○	○	○	
ホテル、旅館	○	⊗	○	
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	○	○	○	
カラオケボックス等	○	⊗	⊗	
マージャン屋、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	○	⊗	⊗	
神社、寺院、教会等	○	⊗	⊗	
病院	○	⊗	○	
公衆浴場、保育所等	○	⊗	○	
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	○	⊗	○	
自動車教習所	○	⊗	⊗	
工場・倉庫等				
単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	○	
建築物付属自動車車庫	○	○	○	
倉庫業倉庫	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	○	⊗	⊗	
パン屋等、洋服店、畳屋、自転車店等（作業場の床面積が50㎡以下）	○	○	○	
自動車修理工場	○	○	○	
鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用する工場	○	⊗	⊗	
レディミクストコンクリートの製造等で2.5KWを超える原動機を使用する工場	○	⊗	⊗	
準工業地域で建築可能な建築物のうち上記以外のもの	○	○	○	

注）本表は、建築基準法別表第二、特別用途地区及び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掲載したものではありません。

## 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度は 500 m<sup>2</sup>とします。

〈例〉

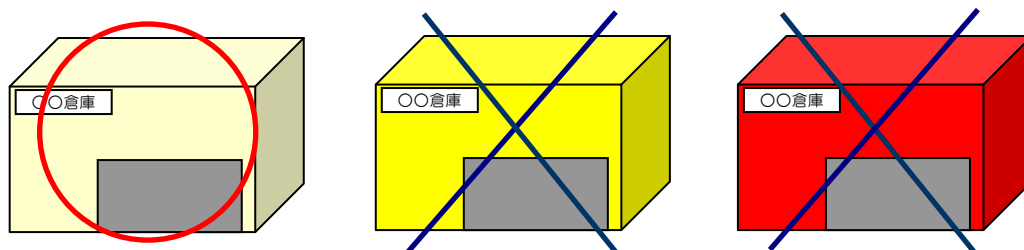


但し、この地区計画の規定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しないものとします。

## 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。

# 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

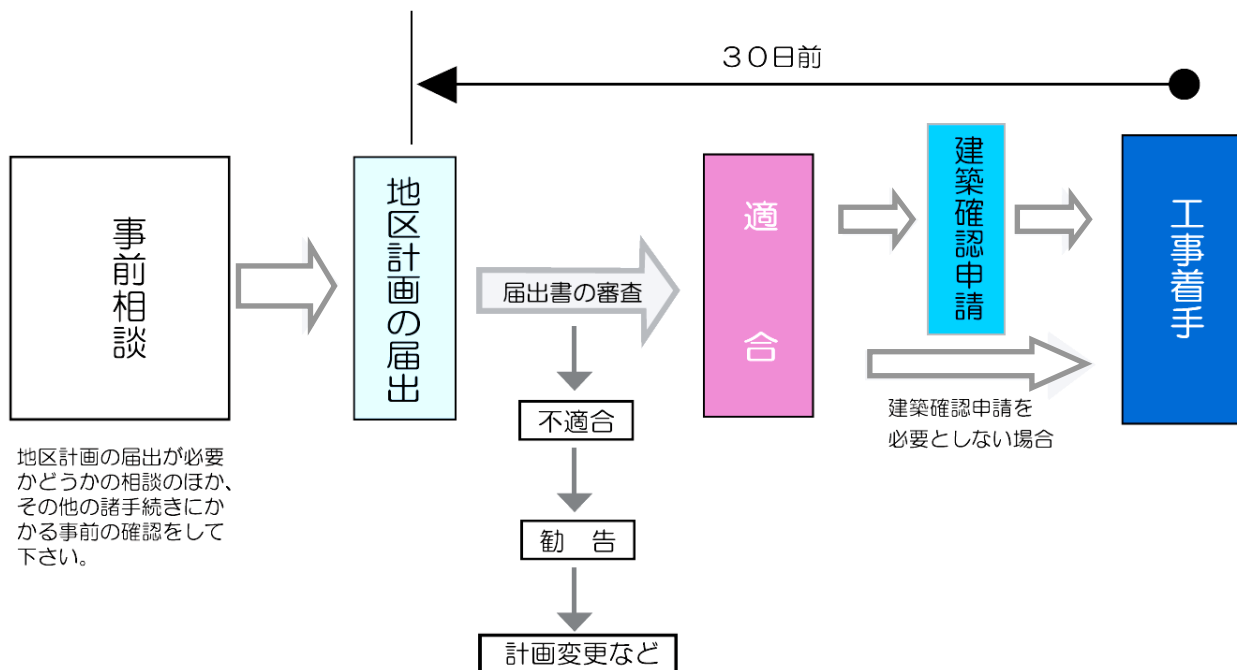
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更

## 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。

## 届出の方法

- 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）