

東加古川駅北第1地区

地区計画

まちづくりルールのおらまし



この地区計画は、賑わいや緑あふれるまちなみの形成・保全を図るために策定したまちづくりのルールです。

当地区では、地区を6つにわけ、それぞれにまちづくりのルールを決めています。

加古川市

地区計画の方針等

■ 名称 東加古川駅北第1地区地区計画

■ 位置 加古川市平岡町新在家字上戸手、山ノ神、請池之下、黒深の一部、
加古川市平岡町つつじ野の全部

■ 地区計画の目標

本地区はJR東加古川駅の北側に隣接した位置にあり、市施行による道路、駅橋上化及び南北駅前広場等の整備並びに開発行為により宅地の整備が進められています。

このため、地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を図り、加古川市の副都心としての新しい顔として、文化、教育施設が点在する地域の特性を活かし、賑わいのある生活空間を形成し、また緑あふれる魅力的な都市空間を形成することを目標とします。

■ 土地利用の方針

加古川市の副都心の新しい玄関口に隣接する立地条件とまとまりのある敷地の優位性を活かした居住拠点の形成を図るとともに、沿道サービス施設の立地誘導を図ります。

■ 地区計画計画図

- 地区計画の方針
- 策定区域
- 地区整備計画
- 策定区域

専用住宅地区

(準工業地域)

良好な専用住宅地としての居住環境を確保し、魅力的で緑豊かな低層住宅地の形成を図る。

一般住宅A地区

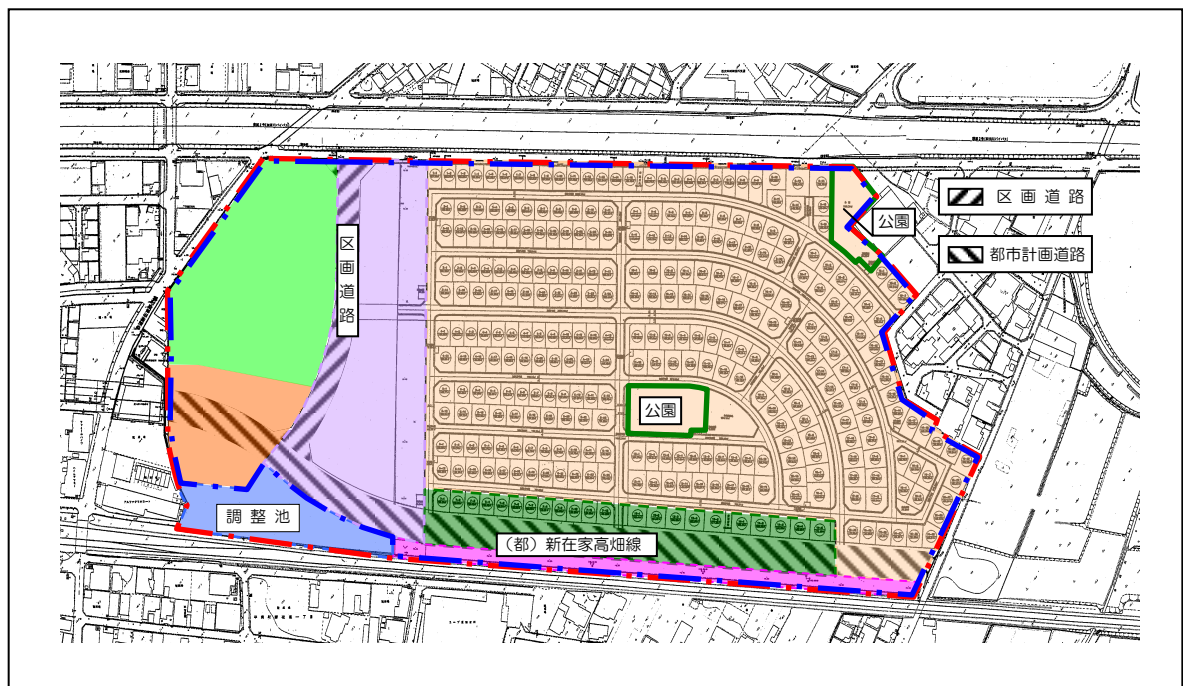
(準工業地域)

近隣住宅地への日常生活の利便を図るため、店舗等を兼用する住宅の立地を可能とする魅力的で緑豊かな街区形成を図る。

沿線利便地区

(準工業地域)

JR山陽本線沿線に位置する街区は、本市の副都心である新しい玄関口として、沿道サービス施設等を誘導し、賑わいのある街区形成を図る。



近隣センター地区

(準工業地域)

地区住民、周辺住民の生活利便性の向上を図るため、利便性に優れた緑豊かなゆとりと賑わいのある街区形成を図る。

一般住宅B地区

(準工業地域)

利便性を活かした良好な居住環境を有する緑豊かな住宅地の形成を図る。

沿道利便地区

(準工業地域)

新在家高畑線に隣接する街区は、本市の副都心である新しい玄関口として、生活利便のためのサービス施設等を誘導し、緑豊かな街区形成を図る。

地区整備計画

「東加古川駅北第1地区」は、JR東加古川駅の北側に隣接した位置にあり、市施行による道路や駅前広場の整備にあわせて開発行為等による宅地の整備が行われた地区です。

当地区の地区整備計画では、適正かつ合理的な土地利用を図り緑あふれる魅力的な都市空間を形成するため、下記の6つの地区に分け、建築物などについての制限を定めています。

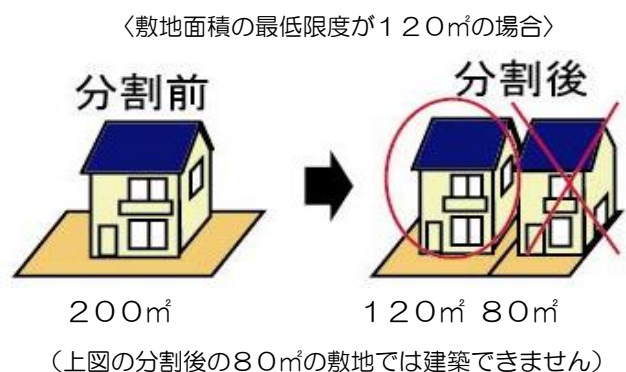
○ 地区整備計画のあらまし

地区の名称	専用住宅地区	一般住宅A地区	沿線利便地区	近隣センター地区	一般住宅B地区	沿道利便地区
建築物等の用途の制限	表1を参照					
建築物の敷地面積の最低限度	120㎡			1000㎡	100㎡	120㎡
建築物の高さの最高限度	10m		12m	20m	北側斜線（4種高度）、道路斜線（1:1.25）	
建築物等の壁面の位置の制限	道路から1.0m		—	道路及び隣地から2.0m	区画道路から1.0m その他の道路から0.5m	新在家高畑線及び区画道路から1.0m その他の道路から0.5m
建築物等の形態又は意匠の制限	① 外壁等の形態・意匠・色彩は周辺景観と調和。 ② 屋根は勾配屋根。色彩は落ち着いたもの。 ③ 広告物は、県条例第2種禁止地域に適合。高さ3m以下、面積2㎡以内。		① 広告物は、県条例第2種禁止地域に適合。	① 広告物は、県条例第2種禁止地域に適合。	① 外壁等の形態・意匠・色彩は周辺景観と調和。	
					② 屋根は勾配屋根。色彩は落ち着いたもの。 ③ 広告物は、県条例第2種禁止地域に適合。高さ3m以下、面積2㎡以内。	② 広告物は、県条例第2種禁止地域に適合。更地の間は、高さ3m以下、面積3㎡以内。
かき又はさくの構造の制限	① 前面道路沿0.5mの植栽帯。 ② 塀は、生垣等。高さは1.5m以下。		—	① 前面道路沿0.5mの植栽帯。 ② 塀は、生垣等。高さは1.5m以下。	① 道路境界及び隣地境界に設ける透視不可能な塀の高さは、1.2m以下。	

敷地面積の最低限度

ゆとりある市街地形成を図るため、敷地面積の最低限度を規定しています。

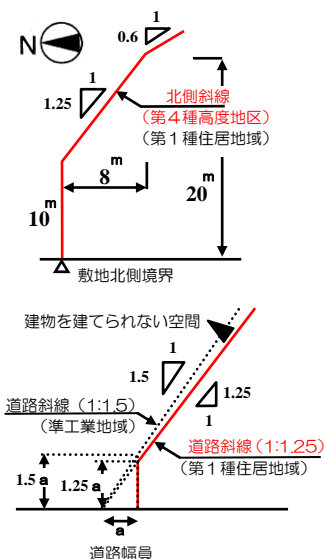
専用住宅地区	}	120㎡
一般住宅A地区		
沿線利便地区	}	1,000㎡
近隣センター地区		
一般住宅B地区		100㎡
沿道利便地区		120㎡



高さの最高限度

建築物の高さを規定しています。

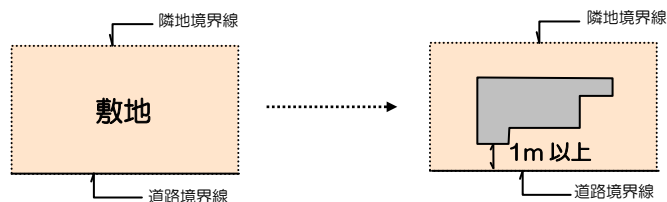
専用住宅地区	}	10m
一般住宅A地区		
沿線利便地区		12m
近隣センター地区		20m
一般住宅B地区	}	北側斜線（第4種高度地区）、 道路斜線（1：1.25）
沿道利便地区		



壁面の位置の制限

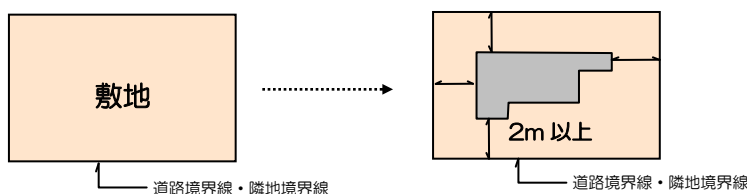
建築物の外壁又はこれに代わる柱（外壁等）の面から各境界線までの距離を規定しています。

専用住宅地区	}	道路境界線から建築物の外壁の面までの距離は1m以上として下さい。
一般住宅A地区		



沿線利便地区	規定はありません。
--------	-----------

近隣センター地区	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2m以上として下さい。
----------	--



一般住宅B地区	区画道路の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上として下さい。 その他の道路境界線からは0.5m以上として下さい。
---------	---

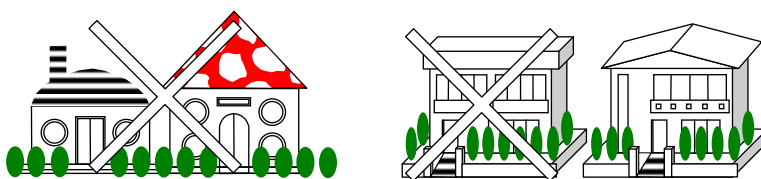
沿道利便地区	新在家高畑線及び区画道路の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上として下さい。 その他の道路境界線からは0.5m以上として下さい。
--------	---

建築物等の形態若しくは意匠の制限

専用住宅地区

一般住宅A地区

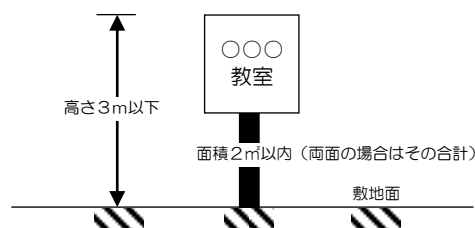
建築物の形態又は意匠



1. 建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとして下さい。
2. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとして下さい。

広告物の形態又は意匠

建築物の敷地内に設置することができる広告は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合しなければなりません。なお、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡を超えてはいけません。



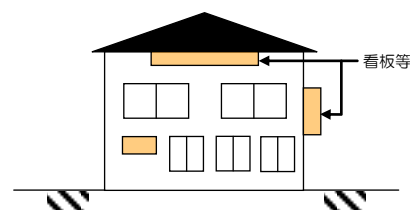
沿線利便地区

近隣センター地区

※ 建築物の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮して下さい。

広告物の形態又は意匠

建築物の敷地内に設置することができる広告は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合しなければなりません。



一般住宅B地区

沿道利便地区

建築物の形態又は意匠

1. 建築物の外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとして下さい。
2. 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とし、その色彩は落ち着いたものとして下さい。 **(一般住宅B地区のみ)**

広告物の形態又は意匠

建築物の敷地内に設置することができる広告は兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部のうち第2種禁止地域等での許可基準に適合しなければなりません。

一般住宅B地区では、掲出する高さは3m、表示面積の合計は2㎡を超えてはいけません。

沿道利便地区では、更地の間は、掲出する高さは3m、表示面積の合計は3㎡を超えてはいけません。

広告物を設置する場合の概要

地区の名称	専用住宅地区	一般住宅A地区	沿線利便地区	近隣センター地区	一般住宅B地区	沿道利便地区
高さ等の制限について	高さ3m以下	高さ3m以下	高さ7m以下	高さ7m以下	高さ3m以下	高さ7m以下 (更地の間は3m以下)
面積等の制限について	2㎡以内	2㎡以内	20㎡以内 (管理用10㎡以内)	20㎡以内 (管理用10㎡以内)	2㎡以内	20㎡以内 (管理用10㎡以内) (更地の間は3㎡以内)

かき若しくはさくの構造の制限

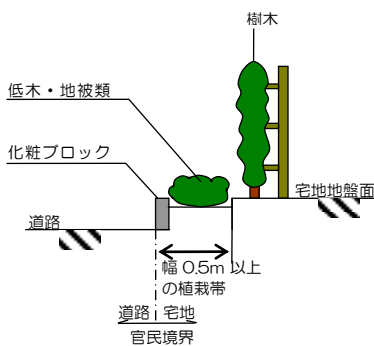
専用住宅地区

一般住宅A地区

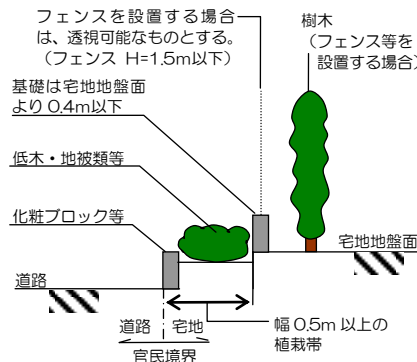
近隣センター地区

- 緑豊かな街並みを形成するため、前面道路（緑道は除く）に沿って幅0.5mの植栽帯を設けて下さい。植栽帯を設けることができない場合は、空地として開放的な空間として下さい。（このような場合でも可能な限り道路際に植栽を設けるか、敷地内に高木（シンボルツリー）を植えましょう。）
- 道路に面する塀は、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と植栽を併設したものとして下さい。フェンスの高さは宅地地盤面から1.5m以下、基礎については宅地地盤面より0.4m以下として下さい。（フェンス、門柱及び門扉については景観に配慮したものとしましょう。）

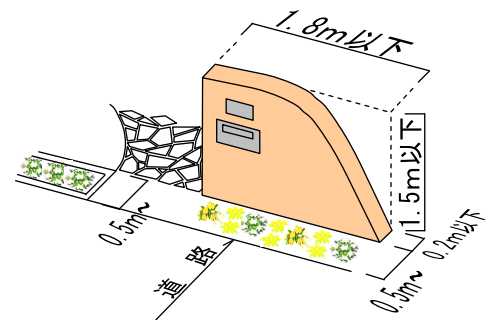
■ 標準タイプ（生垣の場合）



■ 標準タイプ（フェンスを設置する場合）



● 標準タイプ（門柱設置の場合）



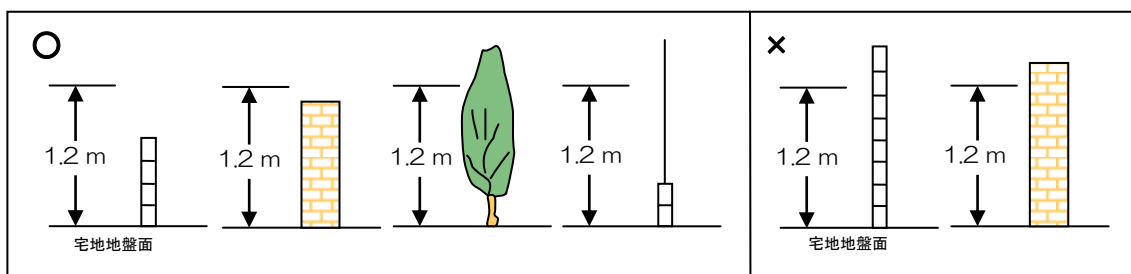
沿線利便地区

規定はありません。

一般住宅B地区

沿道利便地区

- 道路境界及び隣地境界に面する透視不可能な塀の高さは、宅地地盤面から1.2m以下として下さい。ただし、生垣又は透視可能なフェンスについては、この限りではありません。



全てのイラストは、地区計画のルールについて理解しやすいように表現してあります。
詳細につきましては、加古川市都市計画部建築指導課までお問い合わせください。

表1 ● 建築物等の用途の制限

用途地域は準工業地域ですが、「東加古川駅北第1地区地区計画」により、以下に示す建築物の用途の制限を行っています。

指定用途地域		準工業地域						
		専用住宅地区	一般住宅A地区	沿線利便地区	近隣センター地区	一般住宅B地区	沿道利便地区	
地区計画による地区の名称								
住宅、長屋		①	①	①		○	○	①1戸建又は2戸建の専用住宅のみ
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			○	○		○	○	非住宅部分の用途制限あり
共同住宅、寄宿舎、下宿					○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの			①	○	○	○	①用途制限あり、2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの					○	○	○	
ホテル、旅館							①	①3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等							
	カラオケボックス等							
	麻雀屋、ばちんこ屋、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				○	○	○	
	公民館、集会所、図書館等	①			○	○	○	①公民館、集会所のみ
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	①	①	○	○	○	○	①用途・面積制限あり
	神社、寺院、教会等					○	○	
	病院				○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	①	①	①	○	○	○	①診療所のみ。ただし、入院施設のあるものは除く。
	老人ホーム、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				○	○	○	
	自動車教習所							
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			①	①	①	①	①300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	③	③	③	①建築物の延べ面積の1/2以下かつ600㎡以下 1階以下 ②建築物の延べ面積の1/2以下かつ3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							
	畜舎（15㎡を超えるもの）							
	パン屋、米屋、菓子屋、洋服店、畳屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			①	②	②	②	①原動機の制限あり、2階以下 ②原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場							
	自動車修理工場							
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理する施設							
上記の建築物に附属するもの（一部を除く）		○	○	○	○	○	○	

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。

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

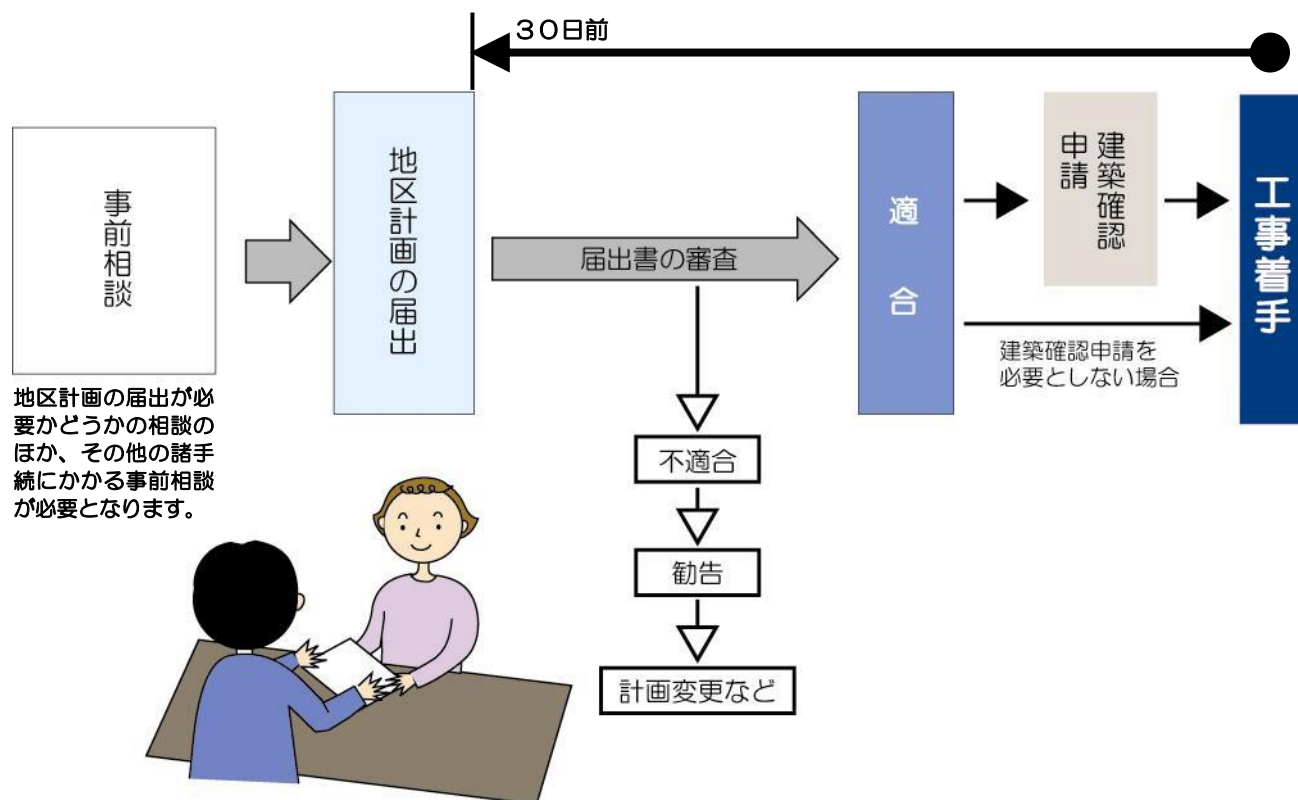
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更（外壁の塗り替え、広告物の設置 等）
- 工作物の建設または変更（かき、さくの設置 等）

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、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・お問い合わせは

加古川市 都市計画部
都市計画課
建築指導課

(0794) 21-2000 (代)