

神野台地区 地区計画

まちづくりルールのおあらまし



この地区計画は、健康・医療・福祉に関連した施設などを集積する土地利用を誘導し、緑豊かな自然環境と調和した景観を作り、魅力あるまちづくりを進める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 神野台地区地区計画
- ▶ 位 置 加古川市神野町神野の一部
- ▶ 面 積 約24.7ha

▶ 地区計画の目標

この地区はJR加古川駅から北東へ約4km、JR東加古川駅から北へ約4kmに位置し、市街化調整区域内の緑豊かな森林、田園、ため池、集落に囲まれた高台にあります。

この地区では、平成21年11月に県立加古川医療センターが開院し、隣接する東播磨南北道路にはランプが開設され、さらに平成26年3月には加古川バイパスから八幡稻美ランプまでの区間が開通しており、利便性を活かした広域的な機能の導入が期待されています。

このため、県立加古川医療センターを核とした健康・医療・福祉施設及びこれらに関連した業務や研究に関する施設などを集積する土地利用を誘導し、緑豊かな自然環境と調和した景観を創出し、来訪者と地域住民の交流のある、魅力あるまちづくりを進めることを目標とします。

▶ 土地利用の方針

県立加古川医療センターを中心に“健康”をテーマとした拠点づくりを図るため、調整池や道路などの適正な公共施設の整備を進めるとともに、この地区を2地区（4街区）に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を誘導します。

▶ 建築物等の整備方針

県立加古川医療センターを核とした健康・医療・福祉施設の集積と交流の促進、緑豊かな自然環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、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、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

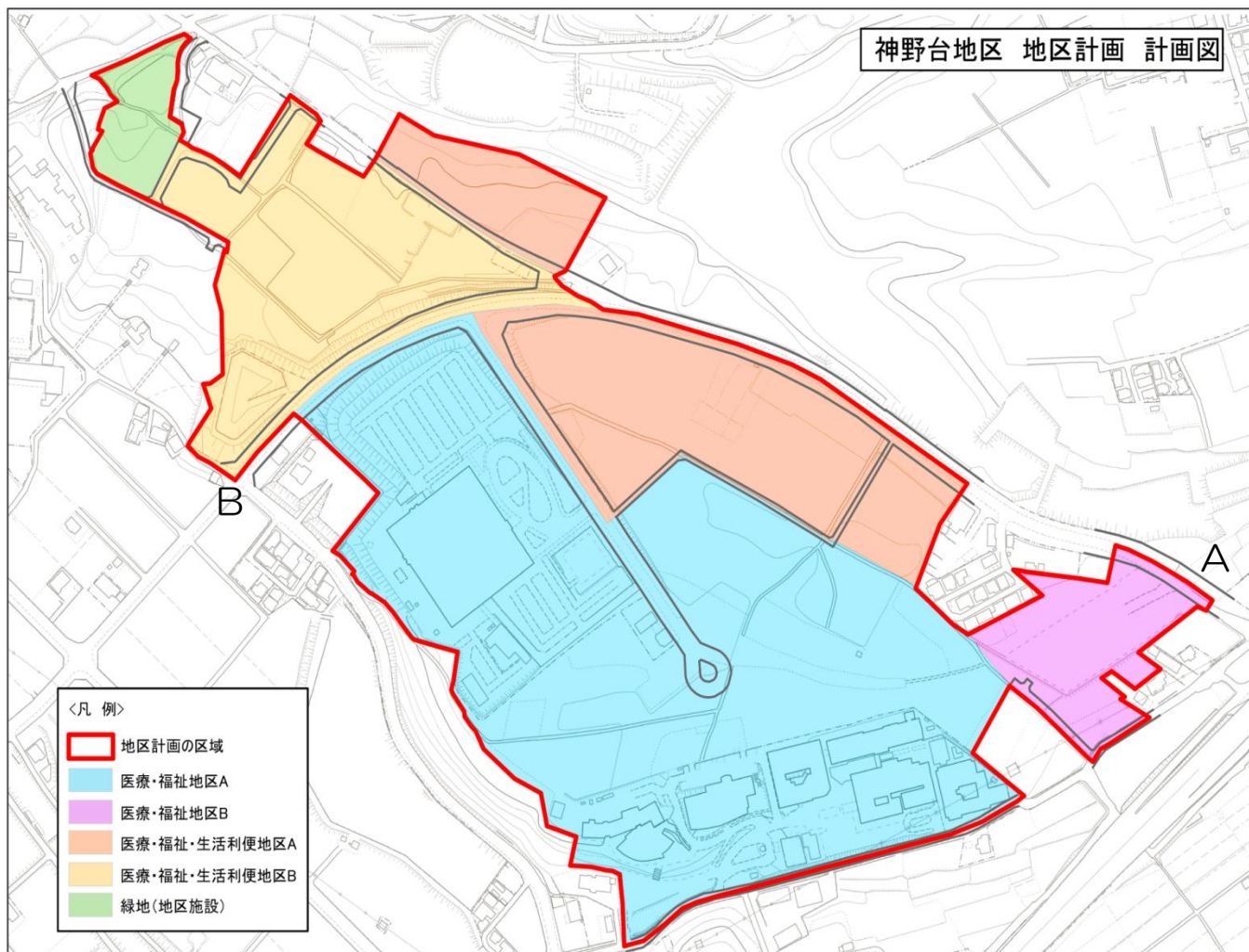
▶ その他

自然・田園環境の保全を図るため、建築物の新築にあたっては公共下水道への接続等により、適切に汚水を処理するものとします。

地区周辺の斜面緑地など、緑豊かな自然環境との調和を図るため、現存する樹林地の保全に努めるとともに、新たな緑地の創造に努めます。

この他、本地区と周辺環境との調和を図るため、緩衝帯などの整備に努めます。

地区計画計画図



医療・福祉地区A

医療・福祉地区B

病院、調剤薬局、特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設の立地を図ります。

医療・福祉・
生活利便地区A

医療・福祉・
生活利便地区B

医療・福祉施設に加え、健康・医療・福祉に関連した業務や研究を行う施設、医薬品や食品等の販売など来訪者と地域住民の利便に資する施設及び医薬品や食品等の製造・配送など東播磨南北道路ランプに近い利便性を活かした施設の立地を図ります。

なお、本地区では商業施設の集積を抑制するため、区域内における店舗の床面積の合計は3,000㎡を超えないものにするると同時に、日常生活に必要な店舗は維持確保していくものとする。

また、区域内における製造、配送などの施設については、本地区の適正な土地利用を確保する観点から、過度な集積を抑制します。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	緑地	1ヶ所 約0.6ha		
地区の区分	医療・福祉地区		医療・福祉・生活利便地区	
	A	B	A	B
面積	約13.6ha	約1.5ha	約5.0ha	約4.0ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 病院 (2) 診療所 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅を含む。） (4) 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 (5) 住宅、共同住宅又は寄宿舍（本地区内に存する施設及び事業所に従事する者の居住の用に供するものに限る。） (6) 調剤薬局 (7) 工場（給食施設に限る。） (8) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4第3号若しくは第4号に掲げる建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 医療・福祉地区の建築物等の用途の制限の欄に掲げるもの (2) 医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するもの（以下「医薬品等」という。）を販売する店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの (3) 公会堂又は集会場 (4) 工場（医薬品等を取り扱うものに限る。） (5) 倉庫（医薬品等を取り扱うものに限る。） (6) 事務所（健康増進、医療及び福祉に関連する事業並びに医薬品等の販売業の用に供するものに限る。） (7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
建築物の容積率の最高限度	15/10			
建ぺい率の最高限度	6/10			
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>ただし、本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、この限りでない。</p>			
壁面の位置の制限	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以上とする。		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5m以上とする。	

地区整備計画

地区の区分	医療・福祉地区		医療・福祉・生活利便地区	
	A	B	A	B
建築物等の高さの最高限度	15m ただし、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を3m以上とした場合には、30mとする。	15m	15m ただし、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を3m以上とした場合には、30mとする。	15m
	ただし、本地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は適用しない。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 壁面は圧迫感を与える長大で、単調な壁面とならないよう配慮する。</p> <p>(2) 屋根及び屋上は、周辺環境と調和した意匠となるよう配慮する。</p> <p>(3) 外壁の基調となる色は、けばけばしくなく落ちついたものとし、無機質感を避け、周辺環境との調和に配慮する。その色範囲は、明度5以上で次のとおりとする。</p> <p>① R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度4以下</p> <p>② Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度3以下</p> <p>③ その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p> <p>(4) ただし、上記にかかわらず、自然系素材を用いる場合の色範囲は、この限りでない。</p> <p>(5) 屋根の基調となる色は、けばけばしくならないよう配慮する。明度・彩度については、外壁色との調和に配慮する。</p>			
建築物の緑化率の最低限度	<p>建築物の敷地の空地面積の1/2とする。また、建築物の敷地面積が10,000㎡以上の場合は、緑地のうち3パーセント以上を公開空地とする。</p> <p>なお、緑地（地区施設に限る。）に面する敷地における緑化率の算定においては、当該緑地を加えた敷地を建築物の敷地とみなす。</p> <p>ただし、建築物の屋上の緑化面積は含まない。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>(1) 計画図で示すAからBまでの区間の市道西之山加古線及び市道新県立病院前線に面する部分には、生垣又は緑化フェンスを設けるとともに、樹木による幅1m以上の植栽帯を設ける。</p> <p>(2) 計画図で示すAからBまでの区間の市道西之山加古線及び市道新県立病院前線以外の道路又は隣地に面する垣又はさくは、生垣又は透視可能なフェンスとするとともに、当該道路に面する部分には、建築計画を踏まえ、景観やまちなみと調和した植栽帯を確保するよう努める。ただし、周辺の居住環境に配慮する必要がある場合は、この限りでない。</p> <p>(3)本地区計画の規定の告示の際、現に存する垣又はさくの構造が、前2号の規定に適合せず、又は前2号の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該垣若しくはさく又はそれらの部分に対しては、前2号の規定は適用しない。</p>			

地区整備計画

▶ 建築物等の用途の制限

「神野台地区地区計画」により、以下に示す建築物の用途の制限を行っています。

地区計画による用途の制限 <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;">○ 建てられる用途</div> <div style="display: flex; align-items: center;">●▲ 制限付きで、建てられる用途</div> <div style="display: flex; align-items: center;">■ 建てられない用途</div> </div>	医療・福祉地区A	医療・福祉地区B	医療・福祉・生活 利便地区A	医療・福祉・生活 利便地区B	備考
病院	○	○	○	○	
診療所	○	○	○	○	
老人ホーム、保育所、福祉ホーム その他これらに類するもの	○	○	○	○	高齢者の居住の安定確保に関する法律5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅を含む
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	○	○	○	○	
住宅、共同住宅又は寄宿舍	▲	▲	▲	▲	▲本地区内に存する施設及び事業所に従事する者の居住の用に供するものに限る
調剤薬局	○	○	○	○	
巡査派出所、公衆電話所又は建築 基準法施行令第130条の4第3号若しくは第4号に掲げる建築物	○	○	○	○	
店舗	■	■	▲	▲	▲医薬品等（※1）を販売するもので、床面積の合計が3,000㎡以内のものに限る
公会堂または集会場	■	■	○	○	
工場	●	●	▲	▲	●給食施設に限る ▲給食施設及び医薬品等（※1）を取り扱うものに限る
倉庫	■	■	▲	▲	▲医薬品等（※1）を取り扱うものに限る
事務所	■	■	▲	▲	▲健康増進、医療及び福祉に関連する事業並びに医薬品等（※1）の販売業の用に供するものに限る
上記建てられる用途の建築物に 附属するもの	○	○	○	○	

※1 医薬品等：医薬品、医療機器、食品、日用品、衣類その他これらに類するもの

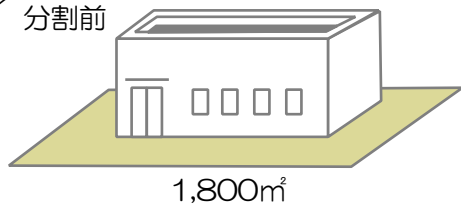
地区整備計画

敷地面積の最低限度

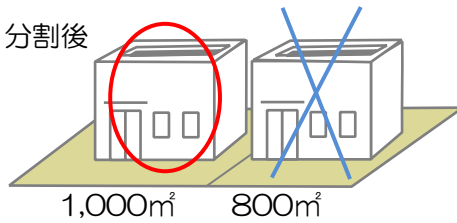
ゆとりのある街なみの形成を図るため、敷地面積の最低限度は1,000㎡とします。

《例》

分割前



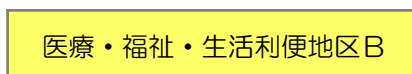
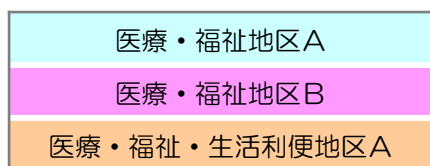
分割後



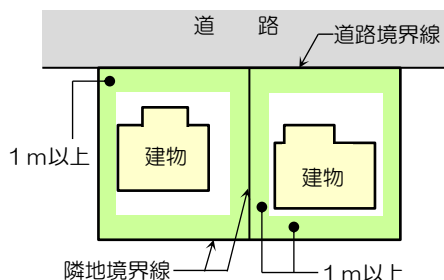
(上図の場合、分割後の800㎡の敷地では建築できません)

壁面の位置の制限

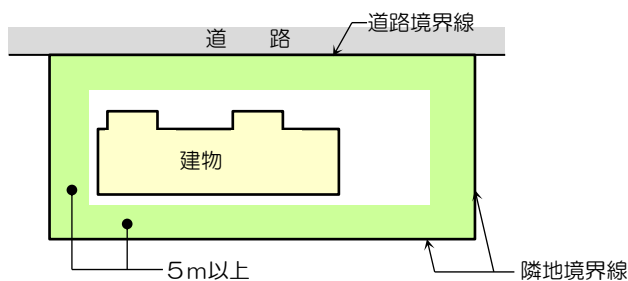
建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から各境界線までの距離を規定しています。



○道路境界線および隣地境界線から建築物の外壁等の面までは1m以上とします。

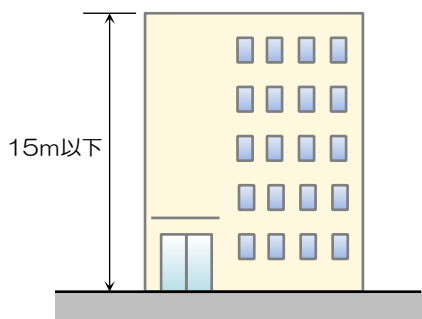


○医療・福祉・生活利便地区Bでは、道路境界線および隣地境界線から建築物の外壁等の面までは5m以上とします。

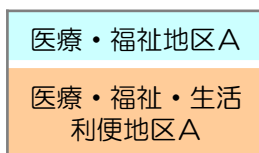


建築物の高さの最高限度

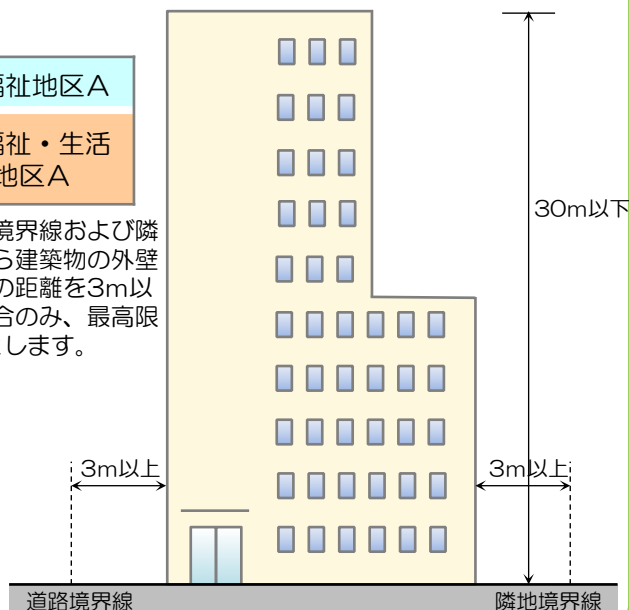
建築物の高さの最高限度は、15mとします。



但し、



では、道路境界線および隣地境界線から建築物の外壁等の面までの距離を3m以上とした場合のみ、最高限度は30mとします。

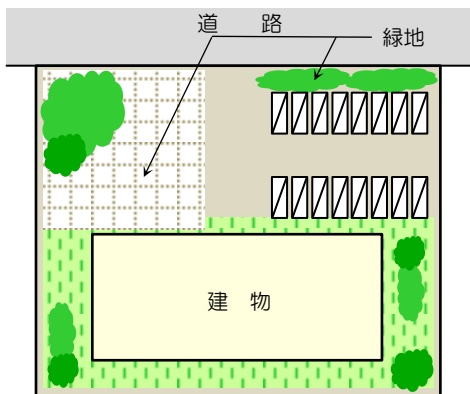


地区整備計画

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 壁面は圧迫感を与える長大で、単調な壁面とならないよう配慮してください。
- 建築物の屋根と屋上は、周辺環境との調和に配慮したものとしてください。
- 外壁の基調となる色は、けばけばしくなく落ち着いたものとし、無機質感を避け、周辺環境との調和に配慮してください。
- 外壁の基調となる色の範囲は、明度5以上で、R（赤）系及びYR（橙）系は彩度4以下、Y（黄）系は彩度3以下、その他の色相は彩度2以下としてください。ただし、自然系素材を用いる場合は除きます。

緑化率の最低限度

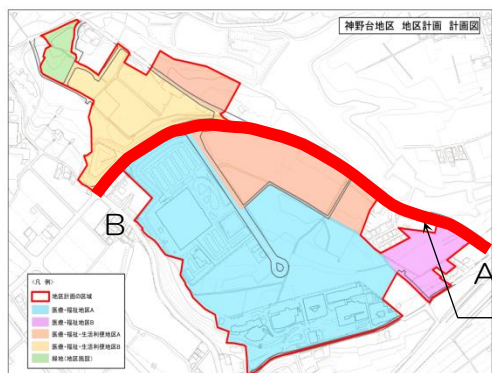
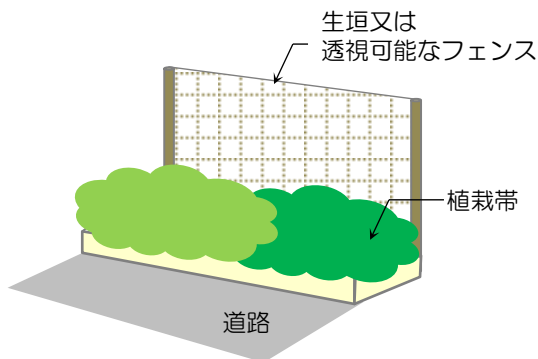
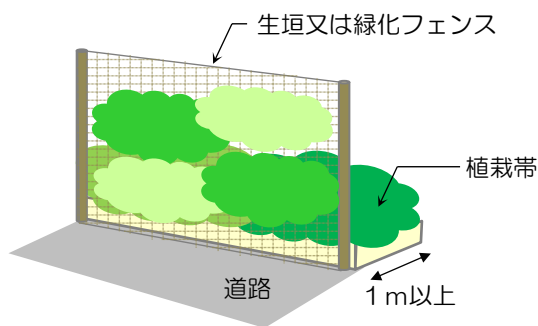


- 建築物の敷地の空地面積の1/2以上を緑地にしてください。また、建築物の敷地面積が10,000㎡以上の場合、緑地のうち3パーセント以上を公開空地としてください。
- 建築物の屋上の緑化面積は、緑地に含まれません。

垣又はさくの構造の制限

○計画図で示すAからBまでの区間の市道西之山加古線及び市道新県立病院前線に面する部分には、生垣又は緑化フェンスを設けるとともに、樹木による幅1m以上の植栽帯を設けましょう。

○左記以外の道路又は隣地に面する垣又はさくは生垣又は透視可能なフェンスとするとともに、当該道路に面する部分には、建築計画を踏まえ景観やまちなみと調和した植栽帯を確保するよう努めましょう。



🌿 周辺環境との調和を図るため、道路に面する部分への植栽帯の確保に努めましょう！

AからBまでの区間の市道西之山加古線及び市道新県立病院前線

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

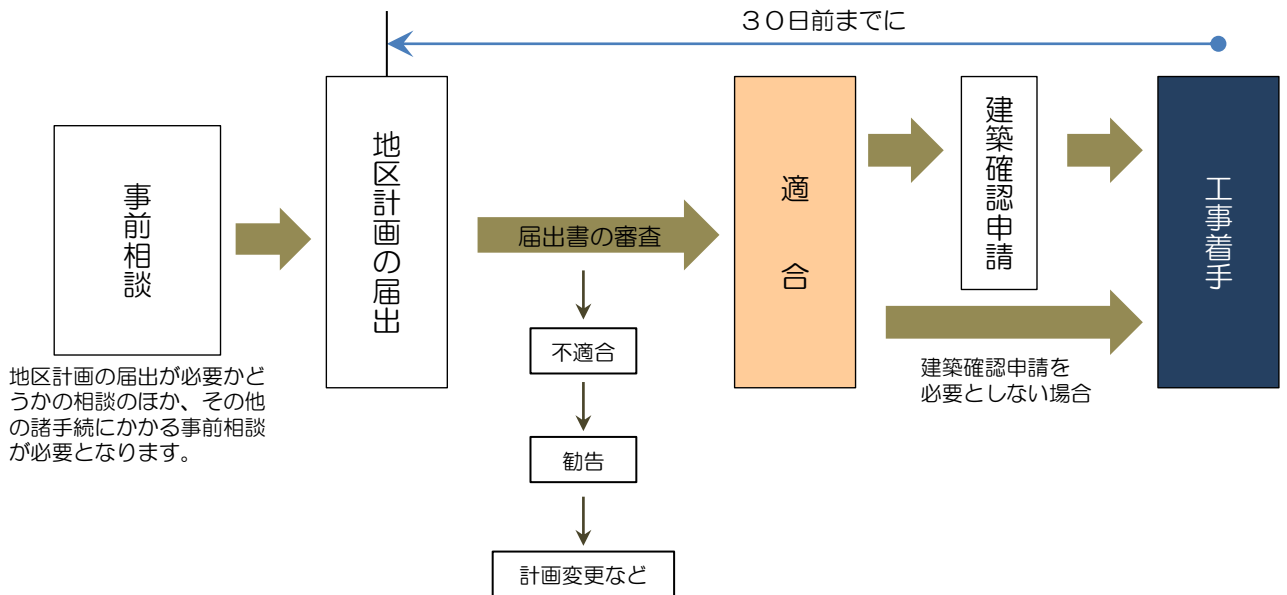
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更（外壁の塗り替え、広告物の設置等）
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置等）

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、地区計画の届け出の後、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・さくの設置等）も届出が必要なものがありますので、詳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

TEL 079-421-2000（代表）