

# 計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（加古川市決定）

都市計画間形地区地区計画を次のとおり決定する。

名 称	間形地区地区計画	
位 置	加古川市加古川町美乃利の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約4.6ha	
地区計画の 目標	加古川市の都心部に近い位置特性を活かしつつ、住みよい中低層住宅地の形成を図り、魅力ある街区の形成を目指す。	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の 方針	美しい街並みの形成を進め、魅力的で住みやすい住環境の整備を図る。
	地区施設の 整備の方針	住民生活の利便に資する地区施設の整備、維持、保全を図る。
	建築物等の 整備の方針	住みよい住環境の創造と美しい街並みの形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、垣又はさくの構造の制限を行う。

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（以下「令」という。）第 130 条の 3 で定めるもの</li> <li>3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4. 学校、図書館その他これらに類するもの</li> <li>5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>6. 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</li> <li>7. 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。）</li> <li>8. 診療所</li> <li>9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物</li> <li>10. 病院</li> <li>11. 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</li> <li>12. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>13. 自動車車庫で床面積の合計が 300 ㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>14. 公益上必要な建築物で令第 130 条の 5 の 4 で定めるもの</li> <li>15. 前各号の建築物に附属するもの（令第 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く。）</li> </ol> <p>ただし、この地区計画の決定の告示の際、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>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>130㎡</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定がされた土地</li> <li>2. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</li> <li>3. この地区計画の決定の告示の際、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もの</li> </ol>
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の敷地面積が200㎡以上の場合、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、1m以上とする。</li> <li>2. 建築物の敷地面積が200㎡未満の場合、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、その他の敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は0.5m以上とする。</li> </ol> <p>ただし、次の各号に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外壁等の面が敷地境界線又は道路境界線から当該各号に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>イ 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</li> <li>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</li> </ul> </li> <li>2. この地区計画の決定の告示の際、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</li> </ol>
	建築物等の高さの最高限度	<p>12m</p> <p>また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が5m未満の範囲にあっては当該水平距離に1を乗じて得たものに7mを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の告示の際、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、この限りでない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>屋外広告物は、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種禁止地域等の許可基準に適合するものとする。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の告示の際、兵庫県屋外広告物条例に基づく許可を受け、現に存する屋外広告物又は現に建設中の屋外広告物がこれらの規定に適合しないこととなる場合には、この限りでない。</p>

垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの高さは、敷地地盤面から1.2m以下とする。 ただし、次の各号に掲げる場合においてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生垣又は1.2mを超える部分を透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせた構造とした場合</li> <li>2. この地区計画の決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</li> </ol>
-------------	--

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

本地区は、JR 加古川駅から東へ約 1.3 kmで国道2号バイパス(加古川バイパス)の南側に位置し、周辺を市街化区域に囲まれた、農地と住宅が共存する地区となっている。

本地区周辺は、JR山陽本線の連続立体交差事業、坂元・野口土地区画整理事業及び東播磨南北道路等幹線道路の整備等による都市基盤整備が一体的に進められ、住みやすい住環境や各種生活関連施設を主とした機能の立地誘導などが図られている。本地区は周辺を市街化区域の住宅地及び一級河川別府川等に囲まれているが、一部に住宅があるものの大部分が農地となっている。しかし、営農者の減少などから未利用地もあり、有効な土地利用がされておらず、今後においても、更に未利用地が増えることが懸念されている。

本地区は、JR 加古川駅から比較的近い場所に位置していることから、区域区分の見直しに伴い周辺と連続した住居系の土地利用が望まれており、あわせて土地区画整理事業が計画されている。

これらのことから、区域区分の見直しに伴い、周辺地域と一体となった住居系の土地利用を目指し、魅力的で住みやすい住環境の創造と統一的な美しい街並みの形成を図るため、地区計画を定めるものである。