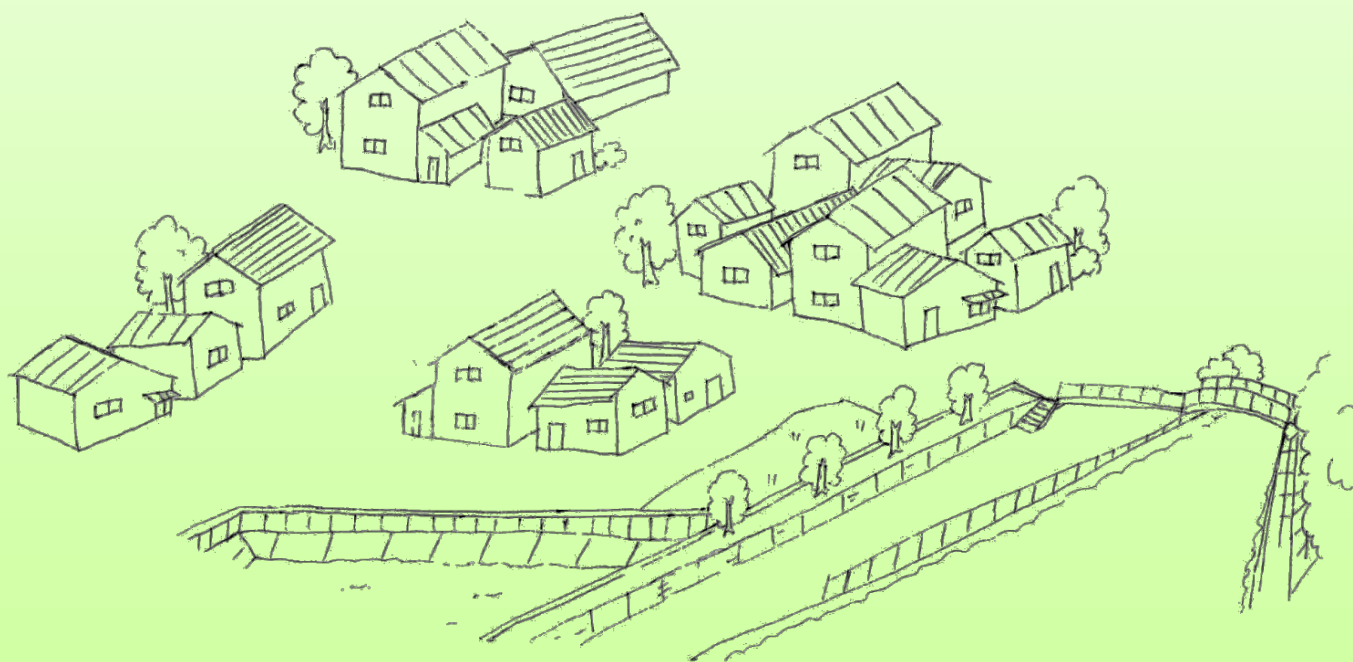


間形地区地区計画

間形地区では、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ため、地区計画を策定しています。

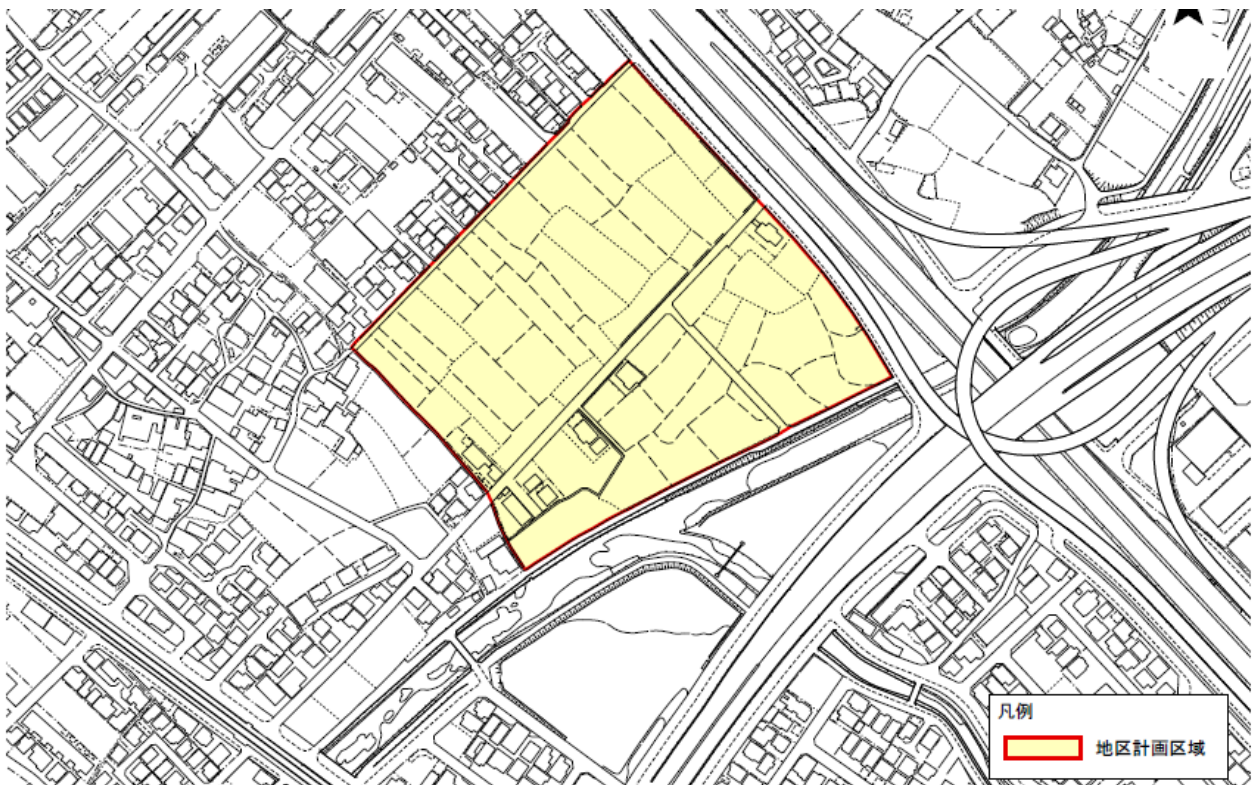


加古川市

地区計画の方針等

- 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
- 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します。
- 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ります。
- 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、保全を図ります。
- 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います。

地区計画計画図



地区整備計画

※計画の決定時に、既に建っている建築物には適用されません。

建築物等の用途の制限	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。 1. 住宅 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 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 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。） 8. 診療所 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 10. 病院 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 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。） 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。） 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 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。）
建築物の敷地面積の最低限度	130㎡
壁面の位置の制限	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。 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。
建築物等の高さの最高限度	12m 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。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
垣又はさくの構造の制限	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、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においてはこの限りでない。

➤ 建築物等の用途の制限

建築可能な建築物（主要なもの）		間形地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの		▲	▲非住宅部分の用途は、事務所、日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店等のサービス業を営む店舗、洋服店等のサービス業を営む店舗、食品製造業を営むパン屋等、学習塾等、アトリエ等に限る。
店舗等		▲	▲床面積が500㎡以下かつ2階以下のものに限る。日用品販売店舗、食堂、喫茶店、理髪店等のサービス業を営む店舗、洋服店等のサービス業を営む店舗、食品製造業を営むパン屋等、学習塾等、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業を営む店舗に限る。
事務所等		×	
遊戯施設・風俗施設		×	
院・学校等 公共施設・病	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、巡査派出所、郵便局、神社、病院、診療所、公衆浴場、保育所、児童厚生施設等	○	
工場・倉庫等	単独車庫	▲	▲300㎡以下かつ2階以下
	建築物附属自動車車庫	▲	▲3,000㎡以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫	×	
	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	▲	▲2階以下かつ原動機の制限あり
	工場	×	
	自動車修理工場	×	

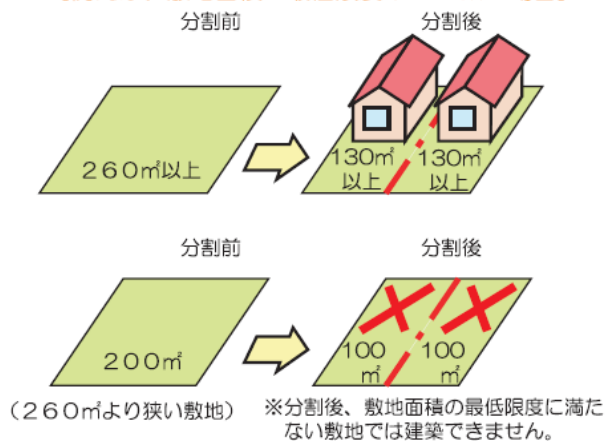
注) 本表は建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

➤ 敷地面積の最低限度

建物の密集を防ぎ、通風、採光を確保し良好な住環境を形成するために、敷地面積の最低限度を130㎡に定めています。

ただし、仮換地の指定による敷地、既存の建物の敷地など、適用除外されるものがあります。

[例えば、敷地面積の最低限度が130㎡の場合]



➤ 壁面の位置の制限

火災時の延焼を防ぎ、ゆとりと潤いのある空間の確保を図るため、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を定めています。

【敷地面積が 200 ㎡以上の場合】

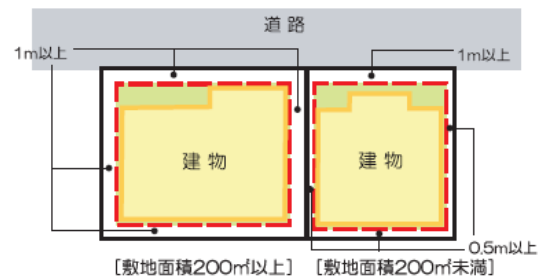
敷地境界線からの距離・・・1 m以上

【敷地面積が 200 ㎡未満の場合】

道路境界線からの距離・・・1 m以上

その他の境界線からの距離・・・0.5m以上

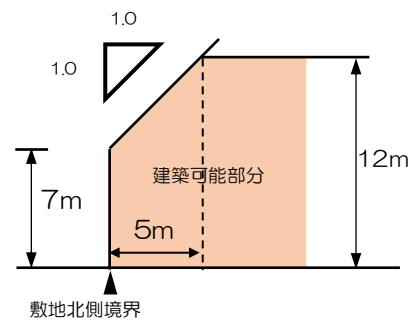
ただし、外壁等の一部が抵触する場合や、小規模な物置など、適用が除外されるものがあります。



➤ 建築物等の高さの最高限度

建物用途の制限内容を考慮し、日当たりや、良好な景観、街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めています。

建築物の高さ・北側斜線制限

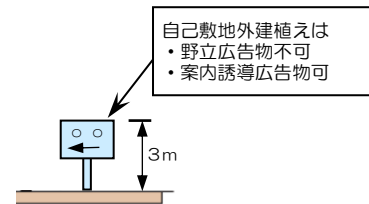
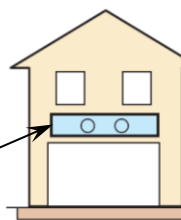


➤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の敷地内に設置できる広告物は、兵庫県屋外広告物条例施行規則別表第2の第2の部分のうち、第2種禁止地域等の許可基準に適合するものとします。

広告物の形態又は色彩その他の意匠

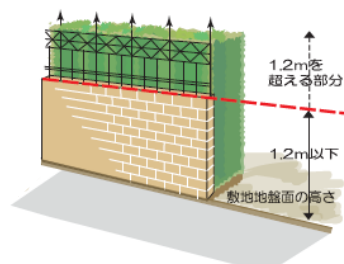
1 事業所当たりの表示面積は 20 ㎡以下（自己の氏名、店名等以外の表示は 10 ㎡以下）



➤ 垣又はさくの構造の制限

ブロック塀の倒壊による影響を極力小さくするとともに、防犯面に配慮しつつ道路際の緑化を推進するため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

道路に面する垣又はさくは、敷地地盤面から 1.2m 以下としてください。敷地地盤面から 1.2m を超える部分は生垣又は透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたものとしてください。



※上記のことについて、現在あるものは除外されるなどの規定があります。

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

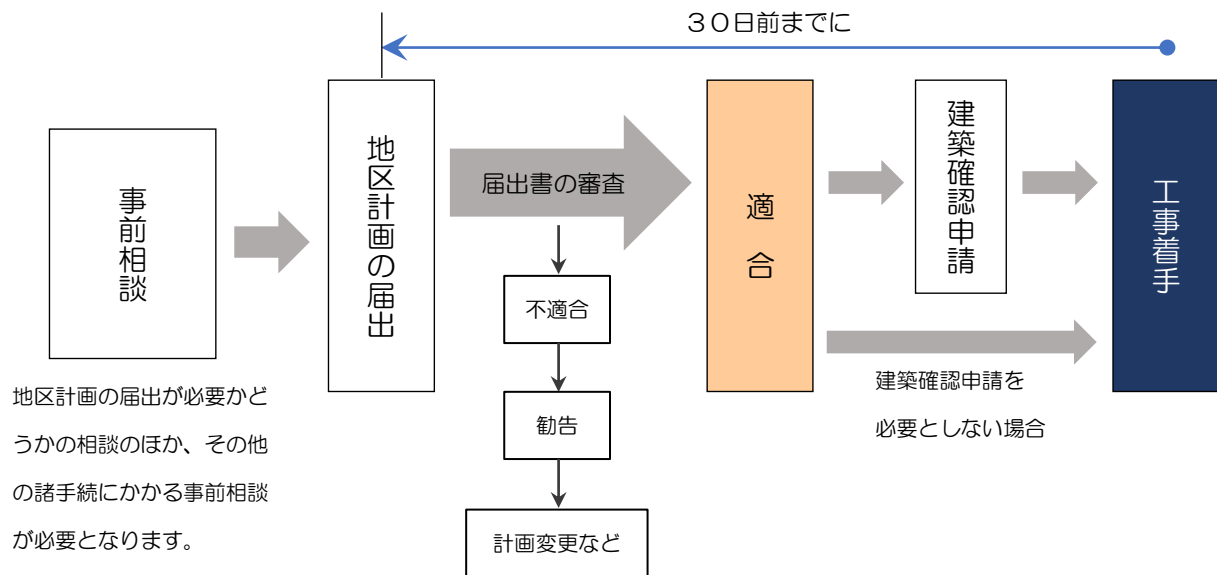
- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物等の形態または意匠の変更（外壁の塗り替え、広告物の設置等）
- 工作物の建設または変更（垣、さくの設置等）

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 建築指導課
都市計画課

TEL 079-421-2000 (代表)