

計画書

東条都市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画天神西地区地区計画を次のように決定する。

名 称	天神西地区地区計画	
位 置	加東市天神の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 4.3 h a	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、加東市東部の既成市街地である天神地域の西部に位置し、近接する中国自動車道ひょうご東条インターチェンジからのアクセス道路が整備されるなど、交通条件に恵まれた地区で、これまで建築協定により秩序ある住宅地を形成してきた。</p> <p>東条町天神西土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、周辺環境と調和のとれた良好な居住空間を確保することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図るため、次のように土地利用方針を定めるものとする。</p> <p>(1) 一般住宅地区（Ⅰ） 良好な居住環境を有する低層住宅地の形成と誘導</p> <p>(2) 一般住宅地区（Ⅱ） 良好な居住環境を有する住宅地の形成と誘導</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 建築物等の用途混在による地域環境の悪化を防ぎ、健全な地域環境の形成を図るため、建築物等の用途制限を定める。</p> <p>2 良好な居住環境を確保するため、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>3 ゆとりある空間の創出と隣接地への環境阻害を防ぎ、住民間の良好な関係を守るため、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠の制限を定める。また、道路に接する垣又は柵の構造の制限を行う。</p>
	その他の整備方針	<p>周辺環境に配慮しつつ、良好な都市景観の形成を図るため、土地区画整理事業によって整備された敷地高を変えることのないよう留意するとともに、道路等に面する敷地において擁壁を設置する際には、前面に勾配を設けるなどの配慮に努めるものとする。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅地区（Ⅰ）	一般住宅地区（Ⅱ）
		地区の面積	約 3. 1 h a	約 1. 2 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ろ）に掲げる用途に準ずる。ただし、住宅と同一敷地内で床面積の合計が 150 m ² 以内の農業倉庫は、建築できるものとする。	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）に掲げる用途に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	190 m ²	
		建築物の容積率の最高限度	150%以下	—
建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は 12m とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さについては、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、20 m 以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たもの。</p> <p>(2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、5m を加えたもの</p> <p>(3) 軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く回数が 3 以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間</p>	<p>建築物の各部分の高さについては、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、20 m 以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25 を乗じて得たもの。</p> <p>(2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、10m を加えたもの</p>		

		<p>において、それぞれ、平均地盤面からの高さが1.5mの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲において4時間、10mを超える範囲において2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、1m未満の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においては、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2) 物置、その他これら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㎡以内のもの</p> <p>(3) 住宅に付属する自動車車庫等の建築物で、外壁を有しない部分が連続して4m以上で、かつ、地階を除く階数が1であるもの</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>兵庫県景観の形成等に関する条例（昭和60年兵庫県条例第17号）第2条第4号に該当する建築物及び工作物の形態又は意匠、色彩等については、同条例第22条第1項の大規模建築物等景観基準のうち、「自然・田園景観ゾーン」に準ずるものとする。</p>	
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路、歩行者専用道路に面する敷地の部分に塀、垣又は柵を設置する場合は、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとする。（生垣を支える高さ0.6m以下の腰積み及び併設ネット、フェンスを含む。）ただし、当該道路境界線から0.6m以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りではない。</p>	

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は、加東市東部の既成市街地である天神地区の西部に位置し、近接する中国自動車道ひょうご東条インターチェンジからのアクセス道路が整備されるなど、交通条件に恵まれた地区で、これまで建築協定により秩序ある住宅地を形成してきた。

建築協定については、令和4年8月で有効期間が満了となるが、地区内には未利用地が残っており、今後についても引き続き秩序ある住宅地の形成が必要となる。

本地区計画は、東条町天神西土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、建築協定と同様に周辺環境と調和のとれた良好な居住空間を確保することを目的として決定する。