

加東市 J R 社町駅周辺土地利用計画
(加東市 J R 社町駅周辺区域まちづくりのルール)

(目的)

第 1 条 このルールは、加東市土地利用計画による特定区域のうち、駅・バスターミナル周辺区域（J R 社町駅周辺）における良好な居住環境を形成するため、建築主に必要な協力を要請するための基準を定めることにより、調和のとれた計画的で秩序あるまちづくりを推進することを目的とする。

(適用区域)

第 2 条 このルールは、加東市 J R 社町駅周辺区域に適用する。ただし、〔旧〕住宅地造成事業に関する法律（昭和 3 9 年法律第 1 6 0 号）に基づく認可を受けた住宅地及び都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）に基づく開発許可を受けた住宅地は除くものとする。

(対象建築物及び用途)

第 3 条 このルールは、前条の適用区域内で建築される新築及び増・改築部分に適用する。また、予定建築物の用途は別表とする。

(敷地面積の最低限度)

第 4 条 敷地面積の最低限度を 2 0 0 ㎡とする。

(専用通路)

第 5 条 敷地の専用通路は、長さの限度を 3 5 m とし、専用通路の幅員は、専用通路の長さが 1 5 m 以下の場合には幅員 2 m 以上、専用通路の長さが 1 5 m を超え 3 5 m 以下の場合には幅員 4 m 以上とする。なお、専用通路部分で規模、形状等が適当であるものについては、その通路面積を敷地面積から除くことができる。ただし、すでに 4 m 以上の専用通路の敷地があり、その専用通路に隣接して 2 軒目を建築する場合は、2 軒目の専用通路の幅員を 2 m 以上とし、合計幅員を 6 m 以上とすることができる。また、2 軒同時に建築する場合の専用通路の幅員は各 3 m 以上とし、合計幅員を 6 m 以上とすることができる。(別図 1 参照)

(壁面後退)

第 6 条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離を 1 m 以上とする。なお、敷地に接している既設道路が建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 4 2 条第 2 項道路等の幅員 4 m 未満である敷地については、みなし道路境界線（道路中心線から 2 m 後退した境界線）より 1 m の壁面後退を行うものとする。

(高さの制限)

第 7 条 共同住宅を建築する場合においては、3 階建てを限度とし、高さが 1 2 m を超えないものとする。

(適用除外)

第 8 条 すでに建物が建っていた敷地（名寄帳もしくは航空写真で確認できるもの）であり、用途変更及び敷地形状の変更が伴わない敷地については、前 4 条の規定は適用しない。また、前 4 条に関連する他法令の基準については、このルールで適用除外及び緩和をするものでない。

(災害対策)

第9条 建築主は、その敷地が洪水浸水想定区域に指定してある地区であることから、災害に対する危険性を考慮し、必要な対策を行うものとする。

(その他)

第10条 このルールに定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

別表

建築物の用途の内訳
<p>・ 予定建築物の用途</p> <p>住宅、共同住宅、事務所及び店舗併用住宅、公共施設（下記詳細）</p> <p>i. 建築基準法別表第2(い)項第1号及び第2号に規定されている住宅で、敷地面積が200㎡以上であるもの。</p> <p>ii. 建築基準法別表第2(い)項第3号に規定されている共同住宅等。</p> <p>iii. 建築基準法別表第2(は)項第5号に規定されている店舗等。</p> <p>iv. 建築基準法別表第2(い)項第4号から第9号、(は)項第2号から第4号、第7号及び第8号に規定されている公共施設等。</p> <p>v. 雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるもののうち、地域振興のため特に必要があると市長が認めるもの。</p>

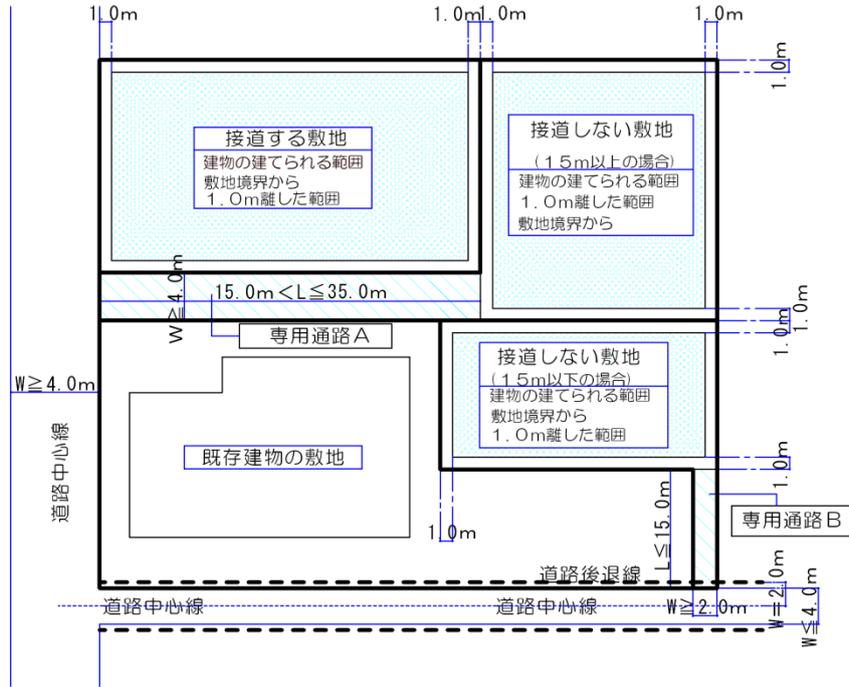
JR社町駅周辺区域 建築ルール

JR社町駅周辺区域要件

駅前区域の建築物とは、
駅、バス・ミナル等の利用者の利便性の向上を図り、地域の活性化に資する建築物

(別図1) 建築ルールの方針図

農村集落としてゆとりある環境の保全及び形成するため、この別図1の規定に基づく基準の制限に適合すること。



専用通路A

延長 $L = 15.0\text{m}$ 以上の場合
幅員は 4.0m 以上
※ 延長は最長 35.0m まで。

専用通路B

延長 $L = 15.0\text{m}$ 以下の場合
幅員は 2.0m 以上

※専用通路の幅員については、建築物の用途規模によっては県建築基準条例の規定により 4m 又は 6m 以上必要となる場合もある。

敷地面積

敷地面積は 200m^2 以上とする
ただし、専用通路の面積はこの建築ルールの敷地面積から除く。

※ 建築基準法上の敷地面積は専用通路を含んだものとなる。
この場合 $200\text{m}^2 + \text{専用通路面積}$

建築基準

1. 最低敷地規模： 200m^2 以上
2. 高さ制限： 12m 以下
3. 建ぺい率： 60%
4. 容積率： 200%
5. 壁面後退： $1F 1.0\text{m} \cdot 2F 2.0\text{m}$
6. 緑化基準： 20% 以上
7. 塀の高さ： 1.2m 以下

建築物・工作物ガイドライン

位置：東、西側の農業区域に接する所は
区域を見通す視線を確保すること。
道路に沿って長手方向に配置しない
近隣：隣棟間に緑を配し建物の連続性を
建物 抑える。屋根高の調和を務める
壁面：巨大な壁面が目立たないように
すること。

※ 住宅については、5の壁面後退2F部分、6緑化を除く