

【赤磐市河本・岩田地区地区計画】

1. 地区計画の方針

名 称		赤磐市河本・岩田地区地区計画
位 置		赤磐市河本、岩田地内
区 域 の 面 損		約28.3ha
地区計画の目標		赤磐市立地適正化計画において位置付けている立地を推進する施設を、誘導・配置するとともに、既存集落における住環境の保全に配慮した健全な市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺の住環境や営農条件等に配慮しつつ、本地区の特性に応じた土地の有効かつ合理的な利用を図るため、次に掲げる4つの地区に区分する。 1 生活利便ゾーン 主として医療・福祉・健康増進などの生活に密着したサービスの増進を図る施設の立地を促進するために定める地区 2 公共ゾーン 交通結節点となる交通ターミナルを中心とした多様な交通手段との連携、地域振興や市民の交流を促すために定める地区 3 賑わい交流ゾーン 主として住環境に配慮した賑わいと交流を創出し、滞留できるような商業施設の立地を促進するために定める地区 4 産業振興ゾーン 主として周辺住環境に配慮した環境負荷や危険性の少ない軽工業や研究開発施設の立地を促進するために定める地区
	地区施設の整備の方針	都市的未利用地の発生の防止及び効率的な交通処理機能の確保等の観点から、市道岩田長尾線及び扇田線を区域内の基幹軸とし、街区の骨格形成とともに、土地利用の整序及び機能的な街区環境の形成を図るために必要な道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、市街地としての環境と景観の保持及び利便性の増進を図った上で、土地の有効かつ合理的な利用を実現するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」等を定める。

「区域は計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模	種 類	名 称		幅員・延長		備考			
	道 路	地区施設道路 1 号		幅員 7.0m、延長約200m		市道扇田線			
		地区施設道路 2 号		幅員20.0m、延長約300m		市道岩田長尾線			
		地区施設道路 3 号		幅員16.0m、延長約550m		新設			
		地区施設道路 4 号		幅員16.0m、延長約320m		新設			
建築物等に関する事項	地 区 の 名 称	生活利便ゾーン	公共ゾーン	賑わい・交流ゾーンA	賑わい・交流ゾーンB	賑わい・交流ゾーンC	賑わい・交流ゾーンD	産業振興ゾーンA	産業振興ゾーンB
	地 区 の 面 積	約 5.8ha	約 5.0ha	約 6.4ha	約 1.2ha	約 1.4ha	約 1.1ha	約 4.1ha	約 3.3ha
	建築物等の用途の制限	用途地域の指定による建築物等の用途の制限とし、かつ、次に掲げる建築物は建築してはならない。なお、当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物を改築又は増築するもののうち、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。							
		1 建築基準法別表第2（に）項第4号、第5号、第6号、第8号（ただし、日本標準産業分類によるフィットネスクラブの用に供する建築物、建築物に付属する施設及びその他市長が認めるものを除く。）に掲げる建築物 2 自動車修理工場 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第5号、第6号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（を）項第5号、第6号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第3号、第4号、第6号に掲げる建築物 5 自動車修理工場 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第4号、第5号、第6号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第2（を）項第5号、第6号に掲げる建築物 5 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第4号、第6号に掲げる建築物 6 自動車車庫（ただし、建築物に付属するものは除く。） 7 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第5号、第6号、第8号（ただし、同第4号、日本標準産業分類によるその他の公衆浴場業の用に供する建築物及び建築物に付属する施設を除く。）に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（を）項第5号、第6号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第4号、第6号に掲げる建築物 5 自動車修理工場 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第4号、第5号、第6号、第8号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（わ）項第2号に掲げる建築物 3 自動車修理工場 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第4号、第5号、第6号、第8号に掲げる建築物 2 自動車修理工場 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第3号、第4号、第5号、第6号、第8号（ただし、事務所、同第2号（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを含む。）に掲げる建築物及び建築物に付属する施設を除く。）に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 5 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）から（17）、（17の3）から（17の4）、（19）に掲げる事業を営む工場 6 建築基準法別表第2（を）項第5号、第6号に掲げる建築物	1 建築基準法別表第2（に）項第3号、第4号、第5号、第6号、第8号（ただし、事務所、同第2号（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを含む。）に掲げる建築物及び建築物に付属する施設を除く。）に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第2（り）項第2号に掲げる建築物 5 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）から（17）、（17の3）から（17の4）、（19）に掲げる事業を営む工場 6 建築基準法別表第2（を）項第5号、第6号に掲げる建築物

								7 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第3号、第4号、第6号に掲げる建築物 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物	7 建築基準法別表第2（わ）項第2号、第3号、第4号、第6号に掲げる建築物 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項の各号に定める営業を目的とした建築物
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物を改築又は増築するもののうち、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。							
		200 m ²	－	10, 000 m ²	3, 000 m ²	200 m ²	200 m ²	10, 000 m ²	3, 000 m ²
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は次のとおりとする。ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物を改築又は増築するもののうち、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。 市道馬屋下市線に接する土地については、建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路中心線までの距離は、歩行空間を2m確保でき、市道路管理者と協議した場合を除いて8 m程度とする。							
		建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、物置その他これに類する用途に供するための建築物等であって、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの、又は、自家用自動車の車庫その他これに類するものについては、この限りでない。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離にあつては、5 m以上とする。その他の敷地境界線に接する面にあつては、2 m以上とする。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、2 m以上とする。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、物置その他これに類する用途に供するための建築物等であって、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であるもの、又は、自家用自動車の車庫その他これに類するものについては、この限りでない。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの距離にあつては、5 m以上とする。その他の敷地境界線に接する面にあつては、2 m以上とする。	建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの距離は、2 m以上とする。		
	外壁後退区域における工作物の設置の制限	工作物の設置を制限する。ただし、電気事業、水道事業、ガス事業及び電気通信業務の用に供するものや、門柱、門扉又はこれらに類する安全上、保安上やむを得ないもの、及び街路灯など、公益上必要なものは除く。							
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外観は、地区全体の景観を損なわないよう、周辺の景観と調和した落ちつきのある色彩及び意匠としなければならない。ただし、自己の居住の用に供するもの、及び当該地区計画の都市計画決定の告示の際現に存する建築物を改築又は増築するもののうち、当該地区計画の目標の達成に支障のない範囲で行われるものについては、この限りでない。								
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくその他これに類する工作物を設けるときは次のいずれかに掲げる構造としなければならない。 1 生垣 2 美観に優れたフェンス・鉄さく等 ただし、フェンス等の基礎でブロック塀を使用する損合はこの限りではない。また、自己の居住の用に供するものについては、この限りではない。								

「地区施設の配置は計画図表示のとおり」

※当該計画は、告示（令和6年12月20日（告示第122号））時点の法令に基づいている。