

## 計画書

### 東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画中野地区地区計画を、次のように変更する。

名 称	中野地区 地区計画		
位 置	加西市中野町字上山、南上山、宮ノ前、村上、南村上、門ノ下、上川原及び下ノ垣内の各一部並びに下宮木町字沢ノ坪、岡林、西門、玉ノ坪、内屋敷、宮ノ元、清水及び谷田の各一部		
区 域	計画図表示のとおり		
面 積	約 49.5ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、旧加西町（加西市は昭和 42 年に 3 町が合併）の中心地であり公益施設が多数存在していることから、上位計画にて地域核として位置付けられている。また、国道 372 号及び主要地方道三木宍粟線が地区内を通過していることから交通利便性に優れており、幹線道路沿道で一団の集落を形成している。地区北西部は周辺の既存事業所集積地と一体的な地域を形成しており、事業所の集積も見られることから、上位計画にて産業拠点と位置付けされている。</p> <p>本地区計画は、良好な交通利便性を活かした産業拠点の形成を図るとともに、既存集落における良好な住環境の保全と向上を図るものとする。</p>	
	土地利用の方針	<p>地区南部の既存集落を中心とする「住宅地区」、国道 372 号及び主要地方道三木宍粟線沿いの「生活利便施設地区」、地区北西部の「産業立地促進地区」に地区を細区分し、産業施設の立地促進と良好な住環境の維持を共存する土地利用を進める。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の良好な環境を確保するため、区画道路及び公園を適切に配置する。</p>	
	建築物等の整備の方針	住宅地区	<p>緑豊かな潤いのある住宅地の保全を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める。</p>
		生活利便施設地区	<p>幹線道路沿道における生活利便施設の立地促進及び産業立地促進地区との調和が図られた健全な住環境の維持を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を</p>

			定める。			
		産業立地促進地区	上位計画で示した既存事業所集積地との一体的な産業拠点の形成と、周辺住環境への配慮の両立を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度を定める。			
地区整備計画	地区施設配置及び規模	道路 (配置は計画図表示のとおり)	名 称		幅 員	延 長
			区画道路 1 号		10m	約 220m
			区画道路 2 号		10m	約 230m
			区画道路 3 号		6 m	約 1,110m
			区画道路 4 号		6 m	約 290m
			区画道路 5 号		4 m	約 200m
			区画道路 6 号		6 m	約 390m
			区画道路 7 号		4 m	約 40m
	区画道路 8 号		6 m	約 270m		
	公園 (配置は計画図表示のとおり)	名 称		面 積		
1 号公園		約 1,000m <sup>2</sup>				
地区の細区分	名称	住宅地区	生活利便施設地区	産業立地促進地区		
	面積	約 28.4ha	約 8.6ha	約 12.5ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッテ	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他こ	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の変更決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。 (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ぬ) の項第 3 号 (1) から (5) まで、(7) から (17) まで及び (17 の 4) から (20) まで並びに (る) の項第 1 号及び第 2 号に掲		

		<p>ィング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 延べ面積が15m<sup>2</sup>を超える畜舎</p>	<p>れらに類するもの</p> <p>(2) 延べ面積が15m<sup>2</sup>を超える畜舎</p>	<p>げるもの</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 図書館その他これに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 延べ面積が15m<sup>2</sup>を超える畜舎</p>
	建築物の 高さの 最高限度	15m	20m	20mとする。ただし、この地区計画の変更決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。
	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、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、この地区計画の変更決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積が10,000 m<sup>2</sup>以上であって、主たる用途が法別表第2(イ)の項第1号、第2号、第3号又は第6号に掲げる建築物の敷地に隣接する敷地境界線にあつては3 m以上</p> <p>(2) 敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>以上10,000 m<sup>2</sup>未満であって、</p>

				<p>主たる用途が法別表第2(い)の項第1号、第2号、第3号又は第6号に掲げる建築物の敷地に隣接する敷地境界線にあつては2m以上</p> <p>(3) その他の敷地境界線にあつては1m以上</p>
	緑化率の最低限度	—	—	<p>敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、5%とする。ただし、この地区計画の変更決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p>
土地利用に関する事項	緩衝緑地の整備	—	—	<p>主たる用途が法別表第2(い)の項第1号、第2号及び第3号に掲げるものを除く建築物の敷地は、当該敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、当該建築物の新築の際、主たる用途が法別表第2(い)の項第1号、第2号、第3号又は第6号に掲げる建築物の敷地に隣接する敷地境界線に沿って設けた空地において緩衝緑地の整備に努めるものとする。ただし、この地区計画の変更決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p>

「区域、地区の細区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

## 理由書

本地区は、平成 10 年の市街化区域編入後、地区計画に基づき、既存集落を中心に良好な住環境維持を図ってきた。

一方で、本地区の北西部は都市計画マスタープランにおいて産業拠点として位置付けられ、隣接する鶉野地区の既存事業所集積地と一体的な産業施設用地として需要があるものの、良好な住環境維持を目標とする地区計画における土地利用方針との整合が図られず、実態に即した土地利用が進んでいない地域となっていることから、平成 30 年に上位計画の構想や地域特性、地理的条件によって細区分した地区ごとに適切な建築物の用途制限等の建築ルールに基づいた土地利用を誘導し、既存集落の住環境の保全と、周辺住環境に配慮した産業施設の立地誘導を図るため本地区計画を変更した。

今回、ため池堤体改修により地形が変更された箇所について、区域区分境界の調整を行うとともに、本地区計画の区域の変更を行う。