

計画書

東播都市計画地区計画の決定（加西市決定）

都市計画サステイナブルタウン九会地区地区計画を次のように決定する。

名	称	サステイナブルタウン九会地区地区計画			
位	置	加西市上宮木町及び下宮木町の各一部			
区	域	計画図表示のとおり			
面	積	約 12.7ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	交通利便性の高さや多くの公共施設に近接する位置特性と、地区内のため池で発電する再生可能エネルギーを活用する脱炭素先行地域の事業計画の実施に係る先進的な取り組みと、それらの取り組みを市内外に発信できる低層住宅地の形成を図る。			
	土地利用の方針	区域内及び周辺集落の住環境、ため池の自然環境に配慮しつつ、脱炭素先行地域の事業計画実現に資する土地利用を進める。			
	地区施設の整備の方針	本地区の良好な環境を確保するため、道路を地区施設として配置する。			
	建築物等の整備の方針	周辺環境との調和に配慮した、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、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、土地利用に関する事項を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 (配置は計画図表示のとおり)	名称	幅員	延長
			1-1号道路	6 m	約 170m
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物の用途は、次に掲げるものとする。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合にお		

		<p>いては、当該建築物又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (4) 保育所 (5) 診療所 (6) 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 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3各号に掲げ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 (8) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの（暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第6号に掲げる暴力団事務所等を除く。） (9) 自動車車庫（駐輪場を含む。）でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの (10) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの（倉庫業を営むものを除く。） (11) ペット美容室（動物の愛護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）第10条第1項に規定する第一種動物取扱業を営む施設をいう。） (12) バス（道路運送法（昭和26年法律第183号）第3条第1号イの項に規定する一般乗合旅客自動車運送事業又は同法第78条第2号に規定する自家用有償旅客運送の用に供する道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第2条第1項に規定する道路運送車両をいう。）の停留所の上家 (13) 休憩所又は公衆便所 (14) ごみ置場の上家 (15) 前各号の建築物に附属するもの
--	--	---

建築物の敷地面積の最低限度	180㎡とする。ただし、自動車車庫その他これに類するもの、バスの停留所の上家、休憩所、公衆便所若しくはごみ置場の上家の敷地、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物の敷地がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の敷地又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。	
建築物の高さの最高限度	12mとする。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。	
壁面の位置の制限	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、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物の敷地がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の敷地又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。	
建築物等の形態又は色彩	建築物の形態、色彩及び意匠については、周辺環境との調和に配慮したものとし、原則として次のとおりとする。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。	
	外壁及び屋根の色彩	<p>(1)マンセル色票系において、赤(R)又は橙(YR)系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以下とする。</p> <p>(2)マンセル色票系において、黄(Y)系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。</p> <p>(3)マンセル色票系において、その他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。</p>
緑化率の最低限度	敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、10%とする。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物の敷地がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の敷地又はその部分に対しては、この	

		規定は、適用しない。
	土地利用に関する 事項	敷地面積が 1,000 m ² 以上のものに限り設置する緑地について、その面積の過半を敷地境界に沿って設置するよう努めるものとする。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は加西市の南部に位置し、複数のため池に囲まれるなど優れた自然環境を備えながら、広域幹線道路である（主）三木宍粟線と（市）鶉野飛行場線に近接し、周辺には複数の公共施設が立地する、自然環境と都市とが共生する先進的なまちづくりの可能性を秘めた地区である。また、令和5年3月に策定した加西市都市計画マスタープランにおいて、加西の未来を映す先進的なスマートタウンの整備を進める「未来創造拠点」として位置付けている。

本市では、脱炭素社会への移行を進めるため、令和3年2月に2050年度までに二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すゼロカーボンシティ宣言を行った。そして、ゼロカーボンシティを具体化するまちづくりを進めるため、環境省が募集した脱炭素先行地域に「分かち合うみんなの電気 蓄電池のまち加西」とのタイトルで市内に主力事業所を構える民間企業との共同で提案し、令和4年に選定を受けた。

本地区計画は、脱炭素先行地域の事業計画を実施し、上位計画に掲げる脱炭素社会の構築による環境共生都市の先進モデル実現を目標とし決定する。