

## 計画書

### 東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画西高室地区地区計画を次のように変更する。

		変更前		変更後
名称		西高室地区地区計画		西高室地区地区計画
位置		加西市北条町西高室字中ノ坪、字丸山ノ下、字清水田、字馬場、字奥谷及び字小沢の各一部並びに北条町東南字溝西の一部		加西市北条町西高室字中ノ坪、字丸山ノ下、字清水田、字馬場、字奥谷及び字小沢の各一部並びに北条町東南字溝西及び字一之坪の各一部
区域		計画図表示のとおり		計画図表示のとおり
面積		約11.6ha		約14.8ha
区域の整備・開発及び保	地区計画の目標	<p>本地区は、加西市の中心部、北条町市街地の南に位置し、主要地方道三木穴栗線及び主要地方道高砂北条線に接し、土地区画整理事業を施行することで市街地形成を図る区域である。</p> <p>本地区計画は、低層住宅地を中心とした良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>		<p>本地区は、加西市の中心部、北条町市街地の南に位置し、主要地方道三木穴栗線及び主要地方道高砂北条線が貫通しており、幹線道路沿道の区域と土地区画整理事業を施行することで市街地形成を図ってきた区域で構成されている。</p> <p>事業所の廃業等による未利用地が存する主要地方道沿道の土地利用促進と、土地区画整理事業区域を中心とする良好な低層住宅地の形成、保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	低層住宅地区	一戸建ての専用住宅を中心とした低層住宅地としての土地利用を	西高室区画整理事業地を中心とした「低層住宅地区」、主要地方道三木穴栗線及び県道高砂北条線沿道の「利便

全 に 関 す る 方 針			進める。	施設地区」、主要地方道三木宍粟線沿道の廃業による工場跡地を含む区域を土地利用促進を図る区域「産業立地促進地区」に細区分し、良好な住環境の維持を図ると共に、産業施設立地などにより土地利用を進める。	
		沿道地区	幹線道路沿道の立地条件を活かしつつ、周辺地域の住環境保全にも配慮した土地利用を進める。		
	地区施設の整備の方針	本地区の良好な住環境形成に配慮するため、公園を適切に配置する。		本地区の良好な住環境形成に配慮するため、公園を適切に配置する。	
	建築物等の整備の方針	低層住宅地区	緑豊かな良好な住環境を保全した一戸建ての専用住宅を中心とした低層住宅地とするため、地区整備計画区域内においては一定規模の敷地面積を確保するとともに、建築物の用途及び高さなどを制限する。	低層住宅地区	緑豊かな良好な住環境を保全する一戸建ての専用住宅を中心とした低層住宅地とするため、地区整備計画区域内においては、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さ等の最高限度、外壁の後退距離の限度、建築物等の形態、意匠及び色彩の制限及び垣又は柵の構造の制限などを制限する。
	沿道地区	低層住宅地区の良好な住環境に配慮するため、地区整備計画区域内においては建築物の用途などを制限する。	利便施設地区	幹線道路沿道の高い生活利便性を活かして土地利用促進を図る。	

					産業立地促進地区	後背地の住宅地の良好な生活環境への配慮と幹線道路沿道としての土地利用促進を図るため、建築物の用途、外壁の後退距離の限度などを制限する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園 (配置は計画図表示のとおり)	名称	面積	名称	面積
			1号公園	約 1,000㎡	1号公園	約 1,000㎡
			2号公園	約 620㎡	2号公園	約 620㎡
	3号公園	約 1,300㎡	3号公園	約 1,300㎡		
	地区の細区分	名称	低層住宅地区A	沿道地区A	低層住宅地区	産業立地促進地区
	面積	約9.0ha	約0.3ha	約8.0ha	約1.9ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。 (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 一戸建ての住宅の	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、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。以下「法」という。)別	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) 長屋住宅、共同住宅 (2) 老人ホームその他これらに類するもの	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) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (2) カラオケボックスそ	

		<p>うち延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3第1号から第7号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く。）</p> <p>(3) 幼稚園</p> <p>(4) 保育所</p> <p>(5) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(6) 近隣住民を対象とした公民館又は集会所</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので政令第130条の4各号に掲げ</p>	<p>表第2（い）項各号に掲げるもの</p> <p>(2) 法別表第2（ろ）項各号に掲げるもの</p> <p>(3) 法別表第2（は）項各号に掲げるもの</p> <p>(4) 工場（政令第130条の6に定めるものに限る。）</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(6) ホテル（加西市モーター類似施設の建築の規制に関する条例（昭和57年加西市条例第20号）第4条の規定により市長が同意しないものを除く。旅館において同じ。）又は旅館</p>	<p>その他これに類するもの</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 自動車教習場</p> <p>(5) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>るもの</p> <p>(9) 政令第130条の5の2各号に掲げるもの（同条第2号にあっては、葬儀屋を除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの。</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5各号に掲げるものを除く。）</p>	<p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(9) 店舗（葬儀屋、葬祭場、セレモニーホールその他これらに類するものを除く。）、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもの</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>		
	容積率の最高限度	15/10	—	15/10	—
	敷地面積の最低限度	165㎡	—	165㎡	—
	建築物の	建築物の高さは10m以	—	建築物の高さは10m以下	—

	高さ及び階数の最高限度	下とし、地階を除く階数は2以下とする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。		とし、地階を除く階数は2以下とする。ただし、この地区計画の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。	
	外壁の後退距離の限度	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1 m以上とする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するもの又は政令第135条の21各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。		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1 m以上とする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存するもの又は政令第135条の21各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。	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、この地区計画の決定告示の際現に存するものはこの限りでない。 (1) 敷地面積が1,000㎡以上10,000㎡未満の場合 1m以上 (2) 敷地面積が10,000㎡以上の場合 2m以上
	建築物等の形態、意匠及び色彩の	建築物の形態、意匠及び色彩については、周辺環境との調和に配慮したものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。		建築物の形態、意匠及び色彩については、周辺環境との調和に配慮したものとする。ただし、この地区計画の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。	

		制限				
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分に設置する垣又は柵は、生け垣等、周辺環境との調和に配慮したものとし、詳細については次のとおりとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界部については幅0.5mの植栽帯又は空地を確保するよう努める。</p> <p>(2) 道路境界部に囲障を設ける場合、植栽帯又は空地の背面に設け、高さは1.2m以下とし、透視可能な構造の生垣、フェンス、木柵又は鉄柵等とすることを基本とする。ただし、高さが0.6</p>	<p>道路に面する部分に設置する垣又は柵は、生け垣等、周辺環境との調和に配慮したものとし、詳細については次のとおりとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 主要地方道高砂北条線及び主要地方道三木宍粟線以外の道路の境界部については生け垣を設けるよう努める。</p> <p>ただし、専用通路部分についてはこの限りでない。</p> <p>(2) 道路境界部に囲障を設ける場合、高さは1.2m以下とし、透</p>	<p>道路に面する部分に設置する垣又は柵は、生け垣等、周辺環境との調和に配慮したものとし、詳細については次のとおりとする。ただし、この地区計画の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) 道路境界部については幅0.5mの植栽帯又は空地を確保するよう努める。</p> <p>(2) 道路境界部に囲障を設ける場合、植栽帯又は空地の背面に設け、高さは1.2m以下とし、透視可能な構造の生垣、フェンス、木柵又は鉄柵等とすることを基本とする。ただし、高さが0.6</p>	—

			m以下の部分、門扉、門柱又は門袖で幅の合計が2 m以下のものはこの限りでない。	視可能な構造のフェンス、木柵又は鉄柵等とすることを基本とする。ただし、高さが0.6m以下の部分、門扉、門柱又は門袖で幅の合計が2 m以下のものはこの限りでない。	m以下の部分、門扉、門柱又は門袖で幅の合計が2 m以下のものはこの限りでない。	
--	--	--	-----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	--

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」



理由書

変更前	変更後
<p>本地区は、加西市都市計画マスタープランで住宅地に位置付けられ、丸山総合公園、北条東小学校及び北条東こども園等の公共施設、ホームセンター等の商業施設が近接した、コンパクトシティ形成が図れる位置にある。又、主要地方道三木宍粟線と主要地方道高砂北条線に接し、通勤等における交通の利便性が高く、住宅地として優れた立地条件を有している。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業により都市基盤整備を実施する区域において、住宅地として優れた立地条件を活かした、定住促進に向けた良好な居住環境の形成を目標とする。</p>	<p>本地区は、加西市都市計画マスタープランで都市機能・交流エリアとして位置付けており、主要地方道三木宍粟線及び主要地方道高砂北条線の幹線道路が貫通するなど、加西市の中心地として好条件を活かした都市機能誘導を図っていくエリアとしている。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業により都市基盤整備を実施する区域において、住宅地として優れた立地条件を活かした定住促進に向けた良好な居住環境の形成を進めるため決定した。</p> <p>令和2年7月に土地区画整理事業が完了したことによる、用途地域境界の見直しに合わせて、地区の細区分を変更する。</p> <p>また、平成31年4月に開通した丸山バイパスによって交通利便性が飛躍的に向上したことで幹線道路沿道の土地利用促進が期待されるものの、一方で、地域経済を支えてきた企業の廃業による未利用地が発生していることから、本地区内未利用地への産業施設立地と後背地である住宅地の環境保全を図るため本地区計画を変更する。</p>