

計画書

東播都市計画地区計画の決定（加西市決定）

都市計画殿原地区地区計画を次のように決定する。

名 称	殿原地区地区計画	
位 置	加西市殿原町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 15.5ha	
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>本地区は加西市の北部、中国自動車道加西インターチェンジに近接し、合併前の旧3町のひとつである旧加西郡泉町の役場があった地区であり、播州織の生産地として栄えていた加西市北部地域における商工業の中心かつコミュニティバスの結節点であるが、急激な人口減少による活力低下が課題となっている。</p> <p>農業と産業の振興のため本地区周辺で進めている中富地区ほ場整備事業と加西インター産業団地整備事業を契機として、産業団地従業員などの住宅地の供給と、昼間人口増加により需要が見込まれる利便施設の立地誘導や廃業が相次ぐ地域産業の再興によって、旧町の中心地としての賑わいを取り戻すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>区域内及び周辺集落の住環境や、新たに形成される営農環境の保全に配慮しつつ、旧泉町の中心地にふさわしい賑わいづくりに資する土地利用を進める。</p> <p>産業団地従業員などの住宅地を創出し旧来の集落・事業所との融合により活力再生を図る居住促進地区、旧県道沿線に産業団地の従業員も利用できる利便施設の誘導を図る幹線道路沿線地区、播州織の生産地であった名残を残す既存の商工業施設と住宅との共存共栄を図る地域産業共生地区に細区分し、適切な土地利用を図る。</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、民間開発による道路及び公園を地区施設として配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の細区分に応じ、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。</p>

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 290m
		公園 (配置は計画図表示のとおり)	名称	面積	
		1-1号公園	約 360 m ²		
	地区の細区分	名称	居住促進地区	幹線道路沿道地区	地域産業共生地区
	面積	約5.9ha	約2.5ha	約7.1ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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>			
	居住促進地区	<p>(1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所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4第1号、第2号及び第5号に掲げる公益上必要な施設 (8) 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200 m²以内のもの (9) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が300 m²以内のもの(暴力団排除条例(平成22年兵庫県条例第35</p>			

		<p>号) 第2条第6号に掲げる暴力団事務所等(以下「暴力団事務所等」という。)を除く。)</p> <p>(10) 自動車車庫(駐輪場を含む。以下同じ。)でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(11) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの(倉庫業を営むものを除く。)</p> <p>(12) 工場でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のもの(ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに掲げる事業を営むものを除く。)</p> <p>(13) 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵若しくは加工の用に供する施設、農業の生産資材の貯蔵若しくは農業用機械器具の保管に供する施設、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条に規定する施設(床面積の合計が15㎡超の畜舎を除く。)又は農業協同組合法(昭和22年法律第132号)第10条第1項に掲げる事業の用に供する施設(以下それらの施設を「農業用施設」という。)</p> <p>(14) 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。以下同じ。)</p> <p>(15) 動物病院(獣医療法(平成4年法律第46号)第2条第2項に規定する診療施設をいう。以下同じ。)</p> <p>(16) 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。以下同じ。)の停留所の上家</p> <p>(17) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(18) ごみ置場の上家</p> <p>(19) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	幹線道路沿道	<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(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</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p>

		<p>地区</p> <p>もの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 2 号及び第 5 号に掲げる公益上必要な施設</p> <p>(8) 日用品の販売を主たる目的とする店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のものうち、日本標準産業分類に定める次の中分類コード及び小分類コードのうちいずれかに該当する業種であると市長が認めるもの</p> <p>ア 56 各種商品小売業</p> <p>イ 58 飲食料品小売業</p> <p>ウ 603 医薬品・化粧品小売業</p> <p>(9) 前号に該当するものを除く店舗、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</p> <p>(10) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 ㎡以内のもの（暴力団事務所等を除く。）</p> <p>(11) 自動車車庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 ㎡以内のもの</p> <p>(12) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 ㎡以内のもの（倉庫業を営むものを除く。）</p> <p>(13) 工場でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 ㎡以内のもの（ただし、建築基準法別表第 2（る）の項第 1 号（1）から（22）まで及び（29）から（31）までに掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(14) 貨物自動車運送事業の用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 600 ㎡以内のもの</p> <p>(15) 農業用施設</p> <p>(16) ペット美容室</p> <p>(17) 動物病院</p> <p>(18) バスの停留所の上家</p> <p>(19) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(20) ごみ置場の上家</p> <p>(21) 前各号の建築物に附属するもの</p>
--	--	---

		<p>地域産業共生地区</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 2 号及び第 5 号に掲げる公益上必要な施設 (8) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (9) 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 m²以内のもの (10) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 600 m²以内のもの（暴力団事務所等を除く。） (11) 自動車教習所 (12) 自動車車庫 (13) 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの（倉庫業を営むものを除く。） (14) 工場でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの（ただし、建築基準法別表第 2（る）の項第 1 号（1）から（22）まで及び（29）から（31）までに掲げる事業を営むものを除く。） (15) 研究所、研修所その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもの (16) 貨物自動車運送事業の用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 1,500 m²以内のもの (17) 農業用施設 (18) ペット美容室 (19) 動物病院 (20) バスの停留所の上家 (21) 休憩所又は公衆便所 (22) ごみ置場の上家
--	--	---

		(23) 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	居住促進地区	幹線道路沿道地区	地域産業共生地区	
	180 m ² とする。ただし、自動車車庫、農業用施設、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	建築物の高さの最高限度は、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。			
	12m	15m		
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、敷地面積が1,000 m ² 以上のものに限り、1 m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	<p>緑化率の最低限度は、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。</p>	
		敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、10%とする。	敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、5%とする。
土地利用に関する事項	<p>敷地面積が1,000㎡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。</p>		
	<p>緩衝帯においては建築物の建築及び太陽光発電施設の設置をしないものとする。</p>		

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は加西市の北部、中国自動車道加西インターチェンジに近接し、コミュニティバスの交通結節点がある、昭和 42 年の加西市に合併前の旧泉町の役場があつて播州織の産地として栄えていた市北部地域の商工業の中心地である。

しかしながら本地区は、市街化調整区域に設定されてから人口減少傾向に陥り、近年は空き家も多く見られるようになり、旧泉町の中心として機能していた商工業施設の廃業など、地域活力の低下が顕著であることから、加西インター産業団地の整備を契機とした新たなまちづくりの機運が高まっている。

地域活力再生を図るため、本市の上位計画である都市計画マスタープランでは、隣接する中国自動車道加西インターチェンジ周辺を産業拠点、交通拠点として、そして本地区周辺を市の副都市核、商業拠点、交通拠点として位置づけている。

本地区計画は、産業団地整備によって増加する昼間人口を取り込み、北部地域の核としてふさわしいかつての賑わいを取り戻すまちづくりを進めることを目標とし決定する。