

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画北条町駅西部地区地区計画を次のように変更する。

名称	北条町駅西部地区地区計画		
位置	加西市北条町北条の一部		
区域	計画図表示のとおり		
面積	約 13.2ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、北条鉄道北条町駅に近接することに加え、幹線道路が結節する高い交通利便性を有している。また、一級河川下里川が域内を流れている。</p> <p>本地区は、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」で、商業地としての位置付けを行った。また、平成 26 年 3 月に本地区計画の変更を行い、大規模工場跡地周辺地区の土地利用転換を促進してきたが、更に適切な土地利用への誘導を図ることで、地区全体の快適性と利便性の向上と北条町駅周辺地区の更なる活性化を目指す。</p>		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	大規模商業施設集積地区	<p>広域性のある賑わい・交流拠点を創出するため、広域型大規模商業機能、映画館等のエンターテインメント・サービス機能を備えた複合的な土地利用への転換と新たな都市核の形成を図る。</p> <p>また、新たな都市核に相応しいアメニティを市民に提供するため、水辺を活かした緑ある魅力的な河川景観及び緑ある沿道景観の形成を図る。</p> <p>さらに、オープンスペースを活用した防災空間の確保を図る。</p>
		ロードサイド型商業施設集積促進地区	<p>広域性のある賑わい・交流拠点を創出するため、主要地方道及び県道沿道に位置し、大規模商業施設に隣接する、広域性がある集客に適した立地条件を活かして、ロードサイド型商業機能を備えた土地利用への転換と新たな都市核の形成を図る。</p> <p>また、オープンスペースを活用した防災空間の確保を図る。</p>



	土地利用転換誘導地区	<p>広域性のある賑わい・交流拠点を創出するため、大規模商業施設に隣接する、広域性がある集客に適した立地条件を活かして、将来的に地区周辺と一体となった商業地として、緩やかな土地利用転換を図る。</p> <p>また、オープンスペースを活用した防災空間の確保を図る。</p>																								
	都市基盤施設の整備の方針	<p>(1) 水辺を活かしたアメニティを提供するとともに防災性向上を図るため、主要な公共施設として河川空間を活用した通路を整備する。</p> <p>(2) 円滑な交通処理を行うため、交通広場を整備するとともに大規模商業施設集積地区の出入口に流入する車両の溜まりとして外周道路の拡幅スペースを適切に配置する。</p> <p>(3) 駅前地区や旧市街地など周辺地と連携する歩行者ネットワークとしての利便性と快適性を有し、災害時の避難動線としても機能する歩行者専用通路を整備する。また、河川空間の魅力をさらに高めるため、河川沿いの通路と一体的な歩行者専用通路を整備する。</p> <p>(4) 旧市街地からも利用しやすい緑と憩いの空間として、公園を整備する。</p> <p>(5) 沿道景観の形成を図るとともに周辺住宅地に配慮し、大規模商業施設周辺部に緑地を整備する。</p> <p>(6) 水辺と緑を活かした憩いの空間として、歩行者専用通路や緑地と一体的な広場を整備する。</p>																								
	建築物等の整備方針	<p>魅力ある市街地と良好な都市環境の形成を図るため、周辺環境との調和に配慮しつつ、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>																								
再開発等促進区	約 13.2ha																									
主要な公共施設の配置及び規模	<table border="1"> <tr> <td>河川沿い通路 1号</td> <td>幅員</td> <td>3m、延長</td> <td>約 160m</td> </tr> <tr> <td>河川沿い通路 2号</td> <td>幅員</td> <td>3m、延長</td> <td>約 420m</td> </tr> <tr> <td>河川沿い通路 3号</td> <td>幅員</td> <td>2m、延長</td> <td>約 140m</td> </tr> <tr> <td>河川上空通路 1号</td> <td>幅員</td> <td>10m、延長</td> <td>約 10m</td> </tr> <tr> <td>河川上空通路 2号</td> <td>幅員</td> <td>10m、延長</td> <td>約 10m</td> </tr> <tr> <td>河川上空通路 3号</td> <td>幅員</td> <td>15m、延長</td> <td>約 10m</td> </tr> </table>		河川沿い通路 1号	幅員	3m、延長	約 160m	河川沿い通路 2号	幅員	3m、延長	約 420m	河川沿い通路 3号	幅員	2m、延長	約 140m	河川上空通路 1号	幅員	10m、延長	約 10m	河川上空通路 2号	幅員	10m、延長	約 10m	河川上空通路 3号	幅員	15m、延長	約 10m
河川沿い通路 1号	幅員	3m、延長	約 160m																							
河川沿い通路 2号	幅員	3m、延長	約 420m																							
河川沿い通路 3号	幅員	2m、延長	約 140m																							
河川上空通路 1号	幅員	10m、延長	約 10m																							
河川上空通路 2号	幅員	10m、延長	約 10m																							
河川上空通路 3号	幅員	15m、延長	約 10m																							



地区整備計画	地区施設 の配置 及び 規模	<p>交通広場 面積 約 1,700 m²</p> <p>歩行者専用通路1号 幅員 2m、延長 約 430m</p> <p>歩行者専用通路2号 幅員 3m、延長 約 120m</p> <p>歩行者専用通路3号 幅員 2m、延長 約 420m</p> <p>歩行者専用通路4号 幅員 3m、延長 約 90m</p> <p>公園 面積 約 1,000 m²</p> <p>北ブロック周辺緑地 幅員 2m、面積 約 480 m²</p> <p>中ブロック周辺緑地 幅員 2m、面積 約 1,040 m²</p> <p>南ブロック周辺緑地 幅員 2m、面積 約 880 m²</p> <p>広場1号 面積 100 m²以上</p> <p>広場2号 面積 70 m²以上</p> <p>広場3号 面積 70 m²以上</p> <p>ただし、歩行者専用通路及び周辺緑地は、車両等の敷地の出入りに供するために、歩行者の安全性に留意しながら、切開を行うことができる。</p>			
	地区の細 区分	名称	大規模商業施設集積地区	ロードサイド型商業施設集積促進地区	土地利用転換誘導地区
		面積	約 10.4ha	約 1.3ha	約 1.5ha
	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p>			
	建築物等の用途の制限	<p>(1) 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(以下「暴力団事務所等」という。)</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)の項第2号に掲げるもの</p>	<p>(1) 暴力団事務所等</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)の項第2号に掲げるもの</p>	<p>(1) 暴力団事務所等</p> <p>(2) 法別表第2(ほ)の項第2号及び(り)の項第2号に掲げるもの</p> <p>(3) 遊技場</p>	



		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から河川沿い通路及び道路境界線までの距離は2 m以上とする。	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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。	—
	壁面位置の制限			
	建築物の最高限度の高さ	31 m		
	建築物等の形態又は色彩	建築物等の屋根、外壁、その他河川沿いや沿道から望見される部分の意匠及び色彩は、周辺の景観との調和に配慮したものとする。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、緑化に配慮したものとする。		



		<p>敷地面積が 1,000 m²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若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはそ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、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>なお、隣地がこの地区整備計画の適用の際現に存する一戸建ての専用住宅の敷地の場合、その敷地との境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。</p>	—
--	--	---	---

区域、主要な公共施設及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」



理由書

本地区は戦後間もなくから立地していた大規模工場を中心に長らく工場が数多く立地していたため、工業地として維持されてきたが、平成 18 年に大規模工場の閉鎖という急激な状況変化に見舞われた。跡地利用の市の方針として、商業核としてまとまった商業地への土地利用転換を打ち出した「大規模工場閉鎖に伴う新たなまちづくりプラン」を平成 19 年に策定、同年「北条南地区地区計画」を策定した。その後、まちづくりプラン、地区計画に基づいて工場跡地に大規模商業施設の立地を進め、平成 26 年に「北条町駅西部地区地区計画」に変更し、地区の拡大と細区分を行い、大規模商業施設における映画館等エンターテインメント・サービス機能と周辺のロードサイド型商業施設の配置を進めた。

本地区計画の変更後、用途転換が一定進んだため、近隣商業地域として用途地域の見直しを行うことを受けて、より一層の快適性と利便性の向上を図るとともに、北条町駅周辺地区の更なる活性化を目指すために、地区整備計画の見直しを行う。

